

Gutachten

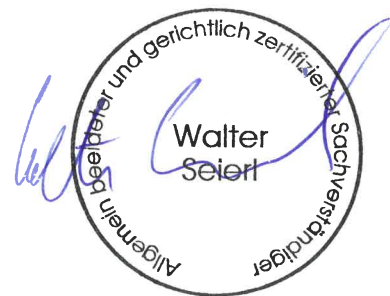
über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der
wohnungseigentumstauglichen Objekte
auf der Liegenschaft

1160 Wien, Huttengasse 37 / Zöchbauerstraße 9

KG 01405 (Ottakring), Bezirksgericht Hernals
EZ 3487, Gst.-Nr. 3324 und 3325/2

zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes i.d.F. der
Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006)
– BGBl 2002/70 i.d.F. BGBl 2006/124



Allgemeine Angaben

Auftraggeber

PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG

z.Hd. Beiräte: Herrn Wolfgang Adelsmayer, Herrn DI Christoph Panhuber

Sechtergasse 18, 1120 Wien

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte der Liegenschaft

1160 Wien, Huttengasse 37 / Zöchbauerstraße 9

KG 01405 (Ottakring), Bezirksgericht Hernals, EZ 3487, Gst.-Nr. 3324 und 3325/2

Dies zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 – WEG 2002 – BGBl. Nr. 70/2002 i.d.g.F.

Ortsbesichtigung

Das Nutzwertgutachten wird auf Basis der Einreichpläne vom Mai 2008 erstellt. Darüber hinaus hat eine Besichtigung der Allgemeinflächen und Leerstände stattgefunden.

Bewertungstichtag

22.10.2024

Unterlagen / Grundlagen

- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006
- Einreichpläne der CPM Consulting und Projektmanagement GmbH, Mai 2008
- Bestandsplan Zuordnung Einlagerungsräume aus 10/2024, übergeben von der Auftraggeberin (siehe Beilage S. 17)
- Telefonat vom 22.10.2024 mit der Auftraggeberin, Information Zuordnung der Einlagerungsräume

Befund

Planung

Den genannten Plänen werden die Grundrisse samt zugeordneten Freiflächen, die Top-Bezeichnungen sowie die Flächenmaße entnommen und der Berechnung zugrunde gelegt. Da die Summen der Wohnungsstempel teilweise falsch sind, wurde die Summe der Räumlichkeiten herangezogen.

Für die im Kellergeschoss befindlichen Einlagerungsräume wurden im Einreichplan keine Flächen eingetragen. Da augenscheinlich sämtliche Einlagerungsräume über deutlich weniger als 7,50 m² NFL verfügen, und bei Einlagerungsräumen ein Regelnutzwert von 0,200 angesetzt wird, wird jeder Einlagerungsraum mit einem Nutzwert von 1 bewertet.

Die Einlagerungsräume 2.01-2.25 wurden seitens der Auftraggeberin den Wohnungen der Stiege 1 (Huttengasse) zugeordnet, die Einlagerungsräume 1.01-1.40 den Wohnungen der Stiege 2 (Zöchbauerstraße) und die Einlagerungsräume 3.01-3.02 den Wohnungen der Stiege 3 (Innenhof). Die Einlagerungsräume 1.28 – 1.40 sowie 3.01-3.02 befinden sich in der Stiege 1. Alle weiteren befinden sich in der der Stiege 2.

Die Veranden im Erdgeschoss der Stiege 2 sind 6-seitig umschlossen und werden daher zur Gänze zur Wohnnutzfläche und nicht als Freifläche gezählt.

Es wird davon ausgegangen, dass die in den Plänen dargestellten Allgemeinräume (wie z.B. Müllraum) richtig und vollständig erfasst sind. Die Straßenlage der Stiege 2 wurde nur im EG berücksichtigt, da die Zöchbauerstraße verkehrsberuhigter als die Huttengasse ist.

Es bestehen insgesamt 133 Wohnungseigentumsobjekte, davon
64 Wohnungen,
3 Sonstige selbständige Einheiten (Büros) und
66 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage.

Nutzwertberechnung

Erläuterungen

- Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und nach Vergleichsobjekten festgestellt.
- Festgehalten wird, dass für den Regelnutzwert 1,00 /m² Wohnungseigentumsobjekte mit folgenden Merkmalen als Basis gelten:

Als Normwohnung wird die Top 21 (3.OG, Stiege 2) festgesetzt.

Wohnung im 3.OG, keine Straßenlage, Bad und WC getrennt, keine Maisonette, keine Dachschrägen, kein Garten.

- Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird unter Rundung der Dezimalstelle in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).
- Werterhöhende oder wertmindernde Ansätze, die insgesamt nur einen Abstrich oder Zuschlag von nicht mehr als 2% rechtfertigen würden, sind i.S. des § 8 Abs. 2 WEG 2002 zu vernachlässigen.
- Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei die Rundungsbestimmung des § 8 Abs. 1 erster Satz WEG 2002 berücksichtigt wird. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen.

Regelnutzwerte (RNW)

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| ○ Wohnung | 1,000 |
| ○ Loggia | 50 % des dazugehörigen Wohnnutzwertes |
| ○ Büro | 1,000 |
| ○ PKW-Stellplatz (TG 29) | 0,400 |
| ○ PKW-Stellplatz (TG 38) | 0,500 |
| ○ PKW-Stapelparker-Platz oben | 0,350 |
| ○ PKW-Stapelparker-Platz unten | 0,250 |

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002

- | | |
|---|---------------------------------------|
| ○ Balkone und Terrassen, Größe bis ½ der zugehörigen Wohnnutzfläche | |
| ○ Balkon | 25 % des dazugehörigen Wohnnutzwertes |
| ○ Terrasse | 25 % des dazugehörigen Wohnnutzwertes |
| ○ Terrasse zum Teil begrünt (Top 5 Stg. 1) | 15 % des dazugehörigen Wohnnutzwertes |

Zubehörobjekte

○ Einlagerungsraum	0,200
○ Garten	0,100

Abstriche für Wohnungen

○ Erdgeschosslage	- 5,0%
○ Straßenlage (Stiege 1; EG bis 2.OG)	- 5,0%
○ Straßenlage (Stiege 2; EG)	- 5,0%
○ Bad und WC zusammen	- 2,5%
○ Maisonette	- 2,5%
○ Dachschrägen	- 5,0%

Zuschläge für Wohnungen

○ Anschließender Garten kleiner als 15m ²	5,0%
○ Anschließender Garten größer als 15m ²	10,0%
○ Lage im 1. Dachgeschoss	5,0%
○ Lage im 1. u. 2. Dachgeschoss (Maisonette; Stg. 1 Top 23 u. Top 25)	7,5%
○ Lage im 1. u. 2. Dachgeschoss (Maisonette; Stg. 1 Top 22)	10,0%
○ Lage im 2. Dachgeschoss	15,0%

Nutzwertberechnung

Huttengasse					
Erdgeschoss					
	Bewertung/Widmung	Nutzfläche	je m ²	Einzel-NW /gerundet	Summe
Top 01	BÜRO		1,000		148
	Nutzwert	140,63 m ²	1,000	140,63	
	Zuschläge				
	Terrasse (25% vom Nutzwert)	9,28 m ²	0,250	2,32	
	Zubehör				
	Garten 2.01	42,76 m ²	0,100	4,28	4
	Einlagerungsraum 2.01				1
1. Obergeschoss					
Top 02	WOHNUNG		1,000		47
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	46,34 m ²	0,975	45,18	
	Zuschläge				
	Balkon (25% vom Wohnnutzwert)	2,86 m ²	0,244	0,70	
	Zubehör				1
	Einlagerungsraum 2.02				1
Top 03	WOHNUNG		1,000		70
	Straßenlage		-5,0%		
	Wohnnutzwert	69,44 m ²	0,950	65,97	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	6,70 m ²	0,475	3,18	
	Zubehör			69,15	
	Einlagerungsraum 2.03				1
Top 04	WOHNUNG		1,000		38
	Straßenlage		-5,0%		
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	39,75 m ²	0,925	36,77	
	Zubehör				
	Einlagerungsraum 2.04				1
Top 05	WOHNUNG		1,000		70
	Straßenlage		-5,0%		
	Wohnnutzwert	63,64 m ²	0,950	60,46	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	6,62 m ²	0,475	3,14	
	Zuschläge			63,60	
	Terrasse begrünt (15% vom Wohnnutzwert)	32,16 m ²	0,143	4,58	5
	Zubehör				1
	Einlagerungsraum 2.05				1
2. Obergeschoss					
Top 06	WOHNUNG		1,000		47
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	46,34 m ²	0,975	45,18	
	Zuschläge				
	Balkon (25% vom Wohnnutzwert)	2,86 m ²	0,244	0,70	
	Zubehör				1
	Einlagerungsraum 2.06				1
Top 07	WOHNUNG		1,000		71
	Straßenlage		-5,0%		
	Wohnnutzwert	69,44 m ²	0,950	65,97	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	7,77 m ²	0,475	3,69	
	Zubehör			69,66	
	Einlagerungsraum 2.07				1

Huttengasse						
2. Obergeschoss						
Top 08	WOHNUNG		1,000			38
	Straßenlage		-5,0%			
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%			
	Wohnnutzwert	39,75 m²	0,925	36,77	37	
	Zubehör					
	Einlagerungsraum 2.08				1	
Top 09	WOHNUNG		1,000			65
	Straßenlage		-5,0%			
	Wohnnutzwert	63,64 m²	0,950	60,46		
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	6,62 m²	0,475	3,14		
				63,60	64	
	Zubehör					
	Einlagerungsraum 2.09				1	
3. Obergeschoss						
Top 10	WOHNUNG		1,000			47
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%			
	Wohnnutzwert	46,34 m²	0,975	45,18	45	
	Zuschläge					
	Balkon (25% vom Wohnnutzwert)	2,86 m²	0,244	0,70	1	
	Zubehör					
	Einlagerungsraum 2.10				1	
Top 11	WOHNUNG		1,000			74
	Wohnnutzwert	69,44 m²	1,000	69,44		
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	7,77 m²	0,500	3,89		
				73,33	73	
	Zubehör					
	Einlagerungsraum 2.11				1	
Top 12	WOHNUNG		1,000			40
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%			
	Wohnnutzwert	39,75 m²	0,975	38,76	39	
	Zubehör					
	Einlagerungsraum 2.12				1	
Top 13	WOHNUNG		1,000			68
	Wohnnutzwert	63,64 m²	1,000	63,64		
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	6,62 m²	0,500	3,31		
				66,95	67	
	Zubehör					
	Einlagerungsraum 2.13				1	
4. Obergeschoss						
Top 14	WOHNUNG		1,000			47
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%			
	Wohnnutzwert	46,34 m²	0,975	45,18	45	
	Zuschläge					
	Balkon (25% vom Wohnnutzwert)	2,86 m²	0,244	0,70	1	
	Zubehör					
	Einlagerungsraum 2.14				1	
Top 15	WOHNUNG		1,000			74
	Wohnnutzwert	69,44 m²	1,000	69,44		
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	7,77 m²	0,500	3,89		
				73,33	73	
	Zubehör					
	Einlagerungsraum 2.15				1	

Huttengasse					
4. Obergeschoss					
Top 16	WOHNUNG		1,000		40
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	39,75 m ²	0,975	38,76	
	Zubehör			39	
	Einlagerungsraum 2.16			1	
Top 17	WOHNUNG		1,000		68
	Wohnnutzwert	63,64 m ²	1,000	63,64	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	6,62 m ²	0,500	3,31	
	Zubehör			66,95	
	Einlagerungsraum 2.17			1	
5. Obergeschoss					
Top 18	WOHNUNG		1,000		47
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	46,33 m ²	0,975	45,17	
	Zuschläge			45	
	Balkon (25% vom Wohnnutzwert)	2,86 m ²	0,244	0,70	1
	Zubehör				
	Einlagerungsraum 2.18			1	
Top 19	WOHNUNG		1,000		74
	Wohnnutzwert	69,44 m ²	1,000	69,44	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	7,77 m ²	0,500	3,89	
	Zubehör			73,33	
	Einlagerungsraum 2.19			1	
Top 20	WOHNUNG		1,000		40
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	39,75 m ²	0,975	38,76	
	Zubehör			39	
	Einlagerungsraum 2.20			1	
Top 21	WOHNUNG		1,000		68
	Wohnnutzwert	63,64 m ²	1,000	63,64	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	6,62 m ²	0,500	3,31	
	Zubehör			66,95	
	Einlagerungsraum 2.21			1	
1. Dachgeschoss bis teilweise 2. Dachgeschoss					
Top 22	WOHNUNG		1,000		85
	Maisonette		-2,5%		
	Dachschrägen		-5,0%		
	Lage im 1. und 2. Dachgeschoss		10,0%		
	Wohnnutzwert	75,82 m ²	1,025	77,72	
	Zuschläge			78	
	Terrasse 1.DG (25% vom Wohnnutzwert)	11,10 m ²	0,256	2,84	
	Terrasse 2.DG (25% vom Wohnnutzwert)	13,64 m ²	0,256	3,495	
	Zubehör				
	Einlagerungsraum 2.22			1	
Top 23	WOHNUNG		1,000		103
	Maisonette		-2,5%		
	Dachschrägen		-5,0%		
	Lage im 1. und 2. Dachgeschoss		7,5%		
	Wohnnutzwert	98,55 m ²	1,000	98,55	
	Zuschläge			99	
	Terrasse (25% vom Wohnnutzwert)	10,94 m ²	0,250	2,74	
	Zubehör			3	
	Einlagerungsraum 2.23			1	

Huttengasse								
1. Dachgeschoss bis teilweise 2. Dachgeschoss								
Top 24	WOHNUNG		1,000			40		
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%					
	Lage im 1. Dachgeschoss		5,0%					
	Wohnnutzwert	37,55 m²	1,025	38,49	38			
	Zuschläge							
	Terrasse (25% vom Wohnnutzwert)	2,68 m²	0,256	0,69	1			
Zubehör								
Einlagerungsraum 2.24					1			
Top 25	WOHNUNG		1,000			92		
	Maisonette		-2,5%					
	Dachschrägen		-5,0%					
	Lage im 1. und 2. Dachgeschoss		7,5%					
	Wohnnutzwert	87,85 m²	1,000	87,85	88			
	Zuschläge							
	Terrasse (25% vom Wohnnutzwert)	11,19 m²	0,250	2,80	3			
	Zubehör							
Einlagerungsraum 2.25					1			
Zöchbauerstraße								
Erdgeschoss								
	Bewertung/Widmung	Nutzfläche	je m²	Einzel-NW /gerundet	Summe			
Top 01	WOHNUNG		1,000			66		
	Erdgeschosslage		-5,0%					
	Straßenlage		-5,0%					
	Anschließender Garten (bis 15 m²)		5,0%					
	Wohnnutzwert	66,36 m²	0,950	63,04	63			
	Zuschläge							
	Terrasse (25% vom Wohnnutzwert)	3,37 m²	0,238	0,80	1			
	Zubehör							
Garten 1.01	8,85 m²	0,100	0,89	1				
Einlagerungsraum 1.01					1			
Top 02	WOHNUNG		1,000			87		
	Erdgeschosslage		-5,0%					
	Anschließender Garten (ab 15 m²)		10,0%					
	Wohnnutzwert	72,76 m²	1,050	76,40	76			
	Zuschläge							
	Terrasse (25% vom Wohnnutzwert)	7,68 m²	0,263	2,02	2			
	Zubehör							
	Garten 1.02	77,16 m²	0,100	7,72	8			
Einlagerungsraum 1.02					1			
Top 03	WOHNUNG		1,000			77		
	Erdgeschosslage		-5,0%					
	Straßenlage		-5,0%					
	Anschließender Garten (ab 15 m²)		10,0%					
	Wohnnutzwert	72,03 m²	1,000	72,03	72			
	Zuschläge							
	Terrasse (25% vom Wohnnutzwert)	7,68 m²	0,250	1,92	2			
	Zubehör							
Garten 1.03	21,95 m²	0,100	2,20	2				
Einlagerungsraum 1.03					1			
Top 04	WOHNUNG		1,000			42		
	Erdgeschosslage		-5,0%					
	Straßenlage		-5,0%					
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%					
	Wohnnutzwert	47,41 m²	0,875	41,48	41			
	Zubehör							
	Einlagerungsraum 1.04						1	

Zöchbauerstraße					
Erdgeschoss					
Top 05	WOHNUNG		1,000		42
	Erdgeschosslage		-5,0%		
	Straßenlage		-5,0%		
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	47,09 m ²	0,875	41,20	41
	Zubehör				
	Einlagerungsraum 1.05				1
1. Obergeschoss					
Top 06	WOHNUNG		1,000		43
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	42,55 m ²	0,975	41,49	41
	Zuschläge				
	Balkon (25% vom Wohnnutzwert)	2,86 m ²	0,244	0,70	1
	Zubehör				
	Einlagerungsraum 1.06				1
Top 07	WOHNUNG		1,000		70
	Wohnnutzwert	66,61 m ²	1,000	66,61	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	4,82 m ²	0,500	2,41	
				69,02	69
	Zubehör				
	Einlagerungsraum 1.07				1
Top 08	WOHNUNG		1,000		45
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	43,49 m ²	0,975	42,40	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	3,31 m ²	0,488	1,61	
				44,02	44
	Zubehör				
	Einlagerungsraum 1.08				1
Top 09	WOHNUNG		1,000		45
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	43,17 m ²	0,975	42,09	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	3,31 m ²	0,488	1,61	
				43,70	44
	Zubehör				
	Einlagerungsraum 1.09				1
Top 10	WOHNUNG		1,000		45
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	43,43 m ²	0,975	42,34	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	3,31 m ²	0,488	1,61	
				43,96	44
	Zubehör				
	Einlagerungsraum 1.10				1
Top 11	WOHNUNG		1,000		77
	Wohnnutzwert	74,30 m ²	1,000	74,30	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	2,94 m ²	0,500	1,47	
				75,77	76
	Zubehör				
	Einlagerungsraum 1.11				1
Top 12	WOHNUNG		1,000		44
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	42,62 m ²	0,975	41,55	42
	Zuschläge				
	Balkon (25% vom Wohnnutzwert)	2,86 m ²	0,244	0,70	1
	Zubehör				
	Einlagerungsraum 1.12				1

Zöchbauerstraße						
2. Obergeschoss						
Top 13	WOHNUNG		1,000			44
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%			
	Wohnnutzwert	42,58 m²	0,975	41,52	42	
	Zuschläge					
	Balkon (25% vom Wohnnutzwert)	2,86 m²	0,244	0,70	1	
	Zubehör					
	Einlagerungsraum 1.13				1	
Top 14	WOHNUNG		1,000			70
	Wohnnutzwert	66,60 m²	1,000	66,60		
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	5,63 m²	0,500	2,82		
				69,42	69	
	Zubehör					
	Einlagerungsraum 1.14				1	
Top 15	WOHNUNG		1,000			45
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%			
	Wohnnutzwert	43,49 m²	0,975	42,40		
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	3,87 m²	0,488	1,89		
				44,29	44	
	Zubehör					
	Einlagerungsraum 1.15				1	
Top 16	WOHNUNG		1,000			45
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%			
	Wohnnutzwert	43,17 m²	0,975	42,09		
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	3,87 m²	0,488	1,89		
				43,98	44	
	Zubehör					
	Einlagerungsraum 1.16				1	
Top 17	WOHNUNG		1,000			45
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%			
	Wohnnutzwert	43,43 m²	0,975	42,34		
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	3,87 m²	0,488	1,89		
				44,23	44	
	Zubehör					
	Einlagerungsraum 1.17				1	
Top 18	WOHNUNG		1,000			77
	Wohnnutzwert	74,30 m²	1,000	74,30		
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	3,48 m²	0,500	1,74		
				76,04	76	
	Zubehör					
	Einlagerungsraum 1.18				1	
Top 19	WOHNUNG		1,000			44
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%			
	Wohnnutzwert	42,62 m²	0,975	41,55	42	
	Zuschläge					
	Balkon (25% vom Wohnnutzwert)	2,86 m²	0,244	0,70	1	
	Zubehör					
	Einlagerungsraum 1.19				1	
3. Obergeschoss						
Top 20	WOHNUNG		1,000			44
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%			
	Wohnnutzwert	42,58 m²	0,975	41,52	42	
	Zuschläge					
	Balkon (25% vom Wohnnutzwert)	2,86 m²	0,244	0,70	1	
	Zubehör					
	Einlagerungsraum 1.20				1	

Zöchbauerstraße					
3. Obergeschoss					
Top 21	WOHNUNG		1,000		70
	Wohnnutzwert	66,61 m ²	1,000	66,61	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	5,63 m ²	0,500	2,82	
				69,43	
	Zubehör			69	
	Einlagerungsraum 1.21			1	
Top 22	WOHNUNG		1,000		45
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	43,49 m ²	0,975	42,40	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	3,87 m ²	0,488	1,89	
				44,29	
	Zubehör			44	
	Einlagerungsraum 1.22			1	
Top 23	WOHNUNG		1,000		45
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	43,17 m ²	0,975	42,09	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	3,87 m ²	0,488	1,89	
				43,98	
	Zubehör			44	
	Einlagerungsraum 1.23			1	
Top 24	WOHNUNG		1,000		45
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	43,43 m ²	0,975	42,34	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	3,87 m ²	0,488	1,89	
				44,23	
	Zubehör			44	
	Einlagerungsraum 1.24			1	
Top 25	WOHNUNG		1,000		77
	Wohnnutzwert	74,30 m ²	1,000	74,30	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	3,71 m ²	0,500	1,86	
				76,16	
	Zubehör			76	
	Einlagerungsraum 1.25			1	
Top 26	WOHNUNG		1,000		44
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	42,62 m ²	0,975	41,55	
	Zuschläge			42	
	Balkon (25% vom Wohnnutzwert)	2,86 m ²	0,244	0,70	
	Zubehör			1	
	Einlagerungsraum 1.26			1	
4. Obergeschoss					
Top 27	WOHNUNG		1,000		43
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	42,55 m ²	0,975	41,49	
	Zuschläge			41	
	Balkon (25% vom Wohnnutzwert)	2,86 m ²	0,244	0,70	
	Zubehör			1	
	Einlagerungsraum 1.27			1	
Top 28	WOHNUNG		1,000		70
	Wohnnutzwert	66,62 m ²	1,000	66,62	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	5,63 m ²	0,500	2,82	
				69,44	
	Zubehör			69	
	Einlagerungsraum 1.28			1	

Zöchbauerstraße					
4. Obergeschoss					
Top 29	WOHNUNG		1,000		45
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	43,49 m ²	0,975	42,40	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	3,87 m ²	0,488	1,89	
				44,29	
	Zubehör				44
	Einlagerungsraum 1.29				1
Top 30	WOHNUNG		1,000		45
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	43,17 m ²	0,975	42,09	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	3,87 m ²	0,488	1,89	
				43,98	
	Zubehör				44
	Einlagerungsraum 1.30				1
Top 31	WOHNUNG		1,000		45
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	43,43 m ²	0,975	42,34	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	3,87 m ²	0,488	1,89	
				44,23	
	Zubehör				44
	Einlagerungsraum 1.31				1
Top 32	WOHNUNG		1,000		77
	Wohnnutzwert	74,30 m ²	1,000	74,30	
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	3,48 m ²	0,500	1,74	
				76,04	
					76
	Zubehör				
	Einlagerungsraum 1.32				1
Top 33	WOHNUNG		1,000		43
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%		
	Wohnnutzwert	42,55 m ²	0,975	41,49	
	Zuschläge				41
	Balkon (25% vom Wohnnutzwert)	2,86 m ²	0,244	0,70	1
	Zubehör				
	Einlagerungsraum 1.33				1
1. Dachgeschoss					
Top 34	WOHNUNG		1,000		80
	Dachschrägen		-5,0%		
	Lage im 1. Dachgeschoss		5,0%		
	Wohnnutzwert	73,83 m ²	1,000	73,83	
					74
	Zuschläge				
	Terrasse (25% vom Wohnnutzwert)	20,40 m ²	0,250	5,10	5
	Zubehör				
	Einlagerungsraum 1.34				1
Top 35	WOHNUNG		1,000		69
	Dachschrägen		-5,0%		
	Lage im 1. Dachgeschoss		5,0%		
	Wohnnutzwert	66,81 m ²	1,000	66,81	
					67
	Zuschläge				
	Terrasse (25% vom Wohnnutzwert)	5,97 m ²	0,250	1,49	1
	Zubehör				
	Einlagerungsraum 1.35				1

Zöchbauerstraße						
1. Dachgeschoss						
Top 36	WOHNUNG		1,000			43
	Bad und WC in einem Raum		-2,5%			
	Lage im 1. Dachgeschoss		5,0%			
	Wohnnutzwert	38,79 m²	1,025	39,76	40	
	Zuschläge					
	Terrasse (25% vom Wohnnutzwert)	8,81 m²	0,256	2,26	2	
	Zubehör					
	Einlagerungsraum 1.36				1	
Top 37	WOHNUNG		1,000			89
	Lage im 1. Dachgeschoss		5,0%			
	Wohnnutzwert	78,68 m²	1,050	82,61	83	
	Zuschläge					
	Terrasse (25% vom Wohnnutzwert)	17,69 m²	0,263	4,64	5	
	Zubehör					
		Einlagerungsraum 1.37				
Top 38	WOHNUNG		1,000			77
	Dachschrägen		-5,0%			
	Lage im 1. Dachgeschoss		5,0%			
	Wohnnutzwert	73,72 m²	1,000	73,72	74	
	Zuschläge					
	Terrasse (25% vom Wohnnutzwert)	8,38 m²	0,250	2,10	2	
	Zubehör					
	Einlagerungsraum 1.38				1	
2. Dachgeschoss						
Top 39	WOHNUNG		1,000			130
	Dachschrägen		-5,0%			
	Lage im 2. Dachgeschoss		15,0%			
	Wohnnutzwert	111,83 m²	1,100	123,01		
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	5,93 m²	0,550	3,26		
				126,27	126	
	Zuschläge					
	Terrasse (25% vom Wohnnutzwert)	12,48 m²	0,275	3,43	3	
	Zubehör					
	Einlagerungsraum 1.39				1	
Top 40	WOHNUNG		1,000			135
	Dachschrägen		-5,0%			
	Lage im 2. Dachgeschoss		15,0%			
	Wohnnutzwert	115,71 m²	1,100	127,28		
	Loggia (50% vom Wohnnutzwert)	6,02 m²	0,550	3,31		
				130,59	131	
	Zuschläge					
	Terrasse (25% vom Wohnnutzwert)	12,58 m²	0,275	3,46	3	
	Zubehör					
	Einlagerungsraum 1.40				1	
Innenhof						
Erdgeschoss						
	Bewertung/Widmung	Nutzfläche	je m²	Einzel-NW /gerundet	Summe	
Top 3.01	BÜRO		1,000			112
	Nutzwert	106,71 m²	1,000	106,71	107	
	Zuschläge					
	Terrasse (25% vom Nutzwert)	8,23 m²	0,250	2,06	2	
	Zubehör					
	Garten 3.01	17,66 m²	0,100	1,77	2	
		Einlagerungsraum 3.01				
Top 3.02	BÜRO		1,000			87
	Nutzwert	81,53 m²	1,000	81,53	82	
	Zuschläge					
	Terrasse (25% vom Nutzwert)	7,94 m²	0,250	1,99	2	
	Zubehör					
	Garten 3.02	18,24 m²	0,100	1,82	2	
		Einlagerungsraum 3.02				

PKW-Stellplätze im Kellergeschoss						
	Bewertung/Widmung	Nutzfläche	je m ²	Einzel-NW /gerundet	Summe	
TG 1	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 2	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 3	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 4	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 5	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 6	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 7	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 8	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 9	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 10	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 11	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 12	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 13	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 14	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 15	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 16	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 17	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 18	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 19	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 20	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 21	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 22	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 23	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 24	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 25	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 26	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 27	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 28	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 29	Stellplatz	29,75 m ²	0,400	11,90	12	12
TG 30	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 31	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 32	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 33	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 34	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 35	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 36	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 37	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 38	Stellplatz	16,80 m ²	0,500	8,40	8	8
TG 39	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 40	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 41	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 42	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 43	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 44	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 45	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 46	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 47	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 48	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 49	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 50	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 51	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 52	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 53	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 54	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 55	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 56	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 57	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 58	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 59	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 60	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 61	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 62	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 63	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 64	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3
TG 65	Stapelparker oben	11,04 m ²	0,350	3,86	4	4
TG 66	Stapelparker unten	11,04 m ²	0,250	2,76	3	3

Die Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile beträgt

4.458.

Gutachten gemäß § 6 WEG

Auf der Liegenschaft

1160 Wien, Huttengasse 37 / Zöchbauerstraße 9

KG 01405 (Ottakring), Bezirksgericht Hernals, EZ 3487, Gst.-Nr. 3324 und 3325/2

befinden sich gem. § 6 WEG Wohnungseigentumsgesetz i.d.F. der Wohnrechtsnovelle 2006 – BGBl 2002/70 i.d.F. BGBl 2006/124 aufgrund der Pläne und Unterlagen

- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006
- Einreichpläne der CPM Consulting und Projektmanagement GmbH, Mai 2008
- Bestandsplan Zuordnung Einlagerungsräume aus 10/2024, übergeben von der Auftraggeberin (siehe Beilage S. 17)
- Telefonat vom 22.10.2024 mit der Auftraggeberin, Information Zuordnung der Einlagerungsräume

insgesamt

133 Wohnungseigentumsobjekte, davon
64 Wohnungen,
3 Sonstige selbständige Einheiten (Büros) und
66 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage.

Von den vorgenannten bewerteten selbstständigen Räumlichkeiten werden keine Objekte als Hauswartwohnung genutzt, an denen Wohnungseigentum im Sinne des § 6 WEG Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2006 – BGBl. 2002/70 idF BGBl. 2006/124 nicht bestehen kann.

Huttengasse			
Bestandsgegenstand	Widmung	Zubehör	Mindestanteile
Top 01	BÜRO	Garten 2.01 Einlagerungsraum 2.01	148 / 4.458
Top 02	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.02	47 / 4.458
Top 03	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.03	70 / 4.458
Top 04	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.04	38 / 4.458
Top 05	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.05	70 / 4.458
Top 06	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.06	47 / 4.458
Top 07	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.07	71 / 4.458
Top 08	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.08	38 / 4.458
Top 09	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.09	65 / 4.458
Top 10	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.10	47 / 4.458
Top 11	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.11	74 / 4.458
Top 12	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.12	40 / 4.458
Top 13	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.13	68 / 4.458
Top 14	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.14	47 / 4.458
Top 15	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.15	74 / 4.458
Top 16	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.16	40 / 4.458
Top 17	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.17	68 / 4.458
Top 18	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.18	47 / 4.458
Top 19	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.19	74 / 4.458
Top 20	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.20	40 / 4.458
Top 21	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.21	68 / 4.458
Top 22	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.22	85 / 4.458
Top 23	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.23	103 / 4.458
Top 24	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.24	40 / 4.458
Top 25	WOHNUNG	Einlagerungsraum 2.25	92 / 4.458

Zöchbauerstraße			
Bestandsgegenstand	Widmung	Zubehör	Mindestanteile
Top 16	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.16	45 / 4.458
Top 17	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.17	45 / 4.458
Top 18	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.18	77 / 4.458
Top 19	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.19	44 / 4.458
Top 20	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.20	44 / 4.458
Top 21	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.21	70 / 4.458
Top 22	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.22	45 / 4.458
Top 23	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.23	45 / 4.458
Top 24	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.24	45 / 4.458
Top 25	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.25	77 / 4.458
Top 26	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.26	44 / 4.458
Top 27	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.27	43 / 4.458
Top 28	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.28	70 / 4.458
Top 29	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.29	45 / 4.458
Top 30	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.30	45 / 4.458
Top 31	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.31	45 / 4.458
Top 32	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.32	77 / 4.458
Top 33	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.33	43 / 4.458
Top 34	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.34	80 / 4.458
Top 35	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.35	69 / 4.458
Top 36	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.36	43 / 4.458
Top 37	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.37	89 / 4.458
Top 38	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.38	77 / 4.458
Top 39	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.39	130 / 4.458
Top 40	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.40	135 / 4.458

Zöchbauerstraße			
Bestandsgegenstand	Widmung	Zubehör	Mindestanteile
Top 01	WOHNUNG	Garten 1.01 Einlagerungsraum 1.01	66 / 4.458
Top 02	WOHNUNG	Garten 1.02 Einlagerungsraum 1.02	87 / 4.458
Top 03	WOHNUNG	Garten 1.03 Einlagerungsraum 1.03	77 / 4.458
Top 04	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.04	42 / 4.458
Top 05	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.05	42 / 4.458
Top 06	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.06	43 / 4.458
Top 07	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.07	70 / 4.458
Top 08	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.08	45 / 4.458
Top 09	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.09	45 / 4.458
Top 10	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.10	45 / 4.458
Top 11	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.11	77 / 4.458
Top 12	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.12	44 / 4.458
Top 13	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.13	44 / 4.458
Top 14	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.14	70 / 4.458
Top 15	WOHNUNG	Einlagerungsraum 1.15	45 / 4.458

Innenhof			
Bestandsgegenstand	Widmung	Zubehör	Mindestanteile
Top 3.01	BÜRO	Garten 3.01 Einlagerungsraum 3.01	112 / 4.458
Top 3.02	BÜRO	Garten 3.02 Einlagerungsraum 3.02	87 / 4.458

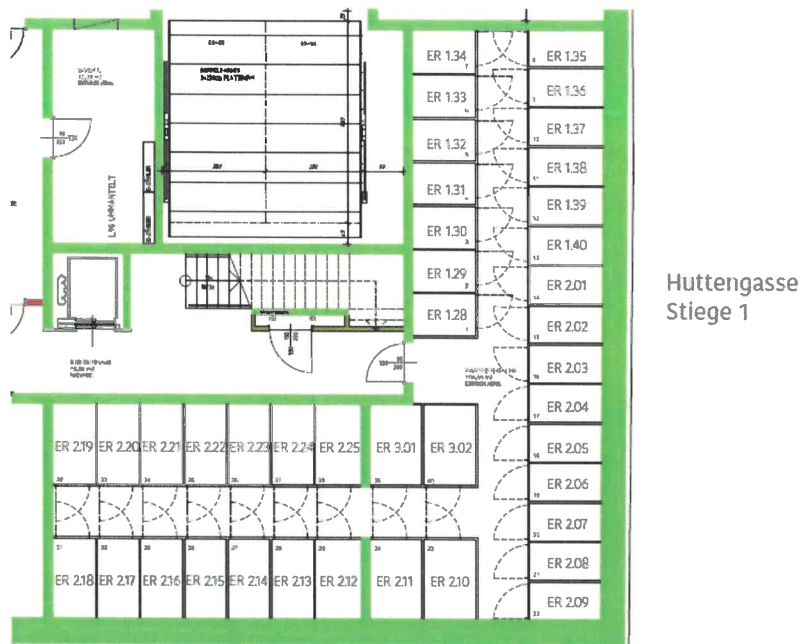
PKW-Stellplätze im Kellergeschoss			
Bestandsgegenstand	Widmung	Zubehör	Mindestanteile
TG 1	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 2	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 3	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 4	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 5	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 6	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 7	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 8	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 9	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 10	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 11	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 12	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 13	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 14	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 15	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 16	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 17	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 18	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 19	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 20	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 21	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 22	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 23	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 24	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 25	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 26	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 27	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 28	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 29	Stellplatz		12 / 4.458
TG 30	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 31	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 32	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 33	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 34	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 35	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 36	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 37	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 38	Stellplatz		8 / 4.458
TG 39	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 40	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 41	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 42	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 43	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 44	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 45	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 46	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 47	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 48	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 49	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 50	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 51	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 52	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 53	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 54	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 55	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 56	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 57	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 58	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 59	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 60	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 61	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 62	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 63	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 64	Stapelparker unten		3 / 4.458
TG 65	Stapelparker oben		4 / 4.458
TG 66	Stapelparker unten		3 / 4.458
GESAMT			4.458 / 4.458

Wien, am 24.10.2024



Beilage

Huttengasse 37/Zöchbauerstraße 9, 1160 Wien
Bestandsplan Einlagerungsräume 10/2024



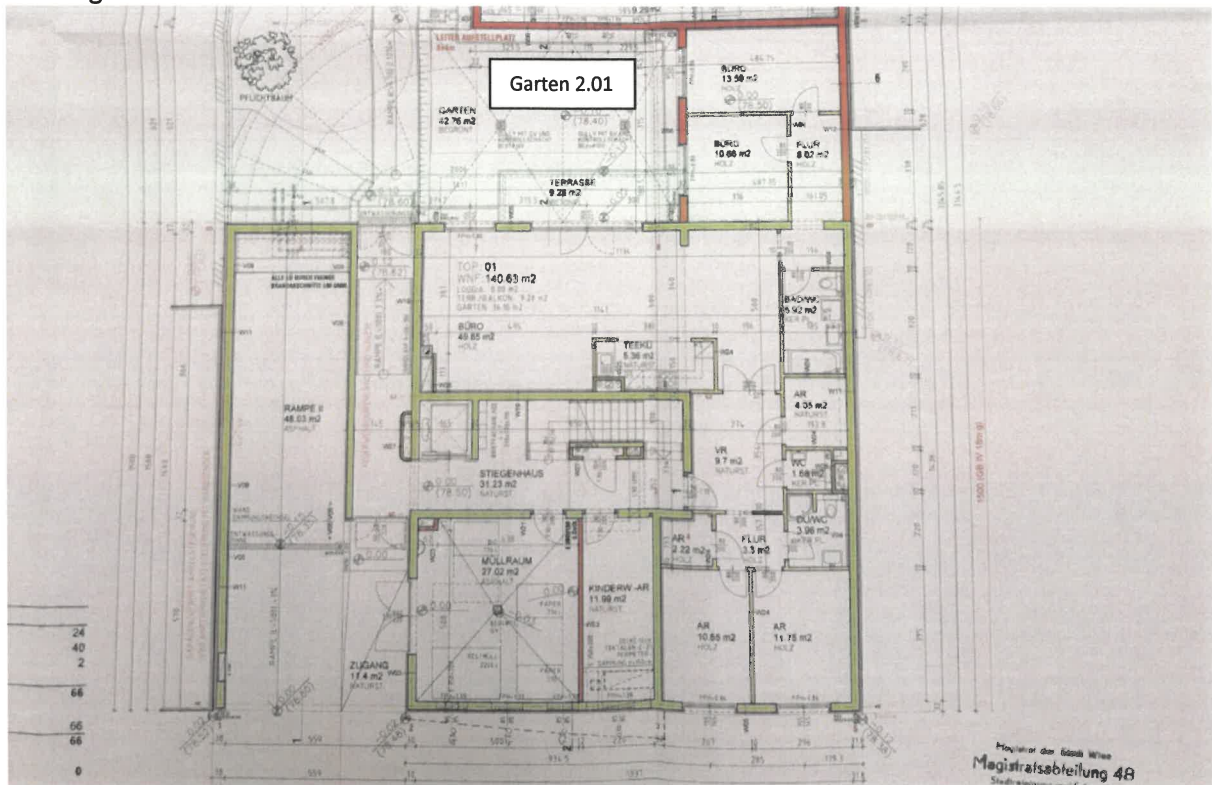
Bestandsplan Einlagerungsräume Stiege 1 (Huttengasse), übergeben von der Auftraggeberin



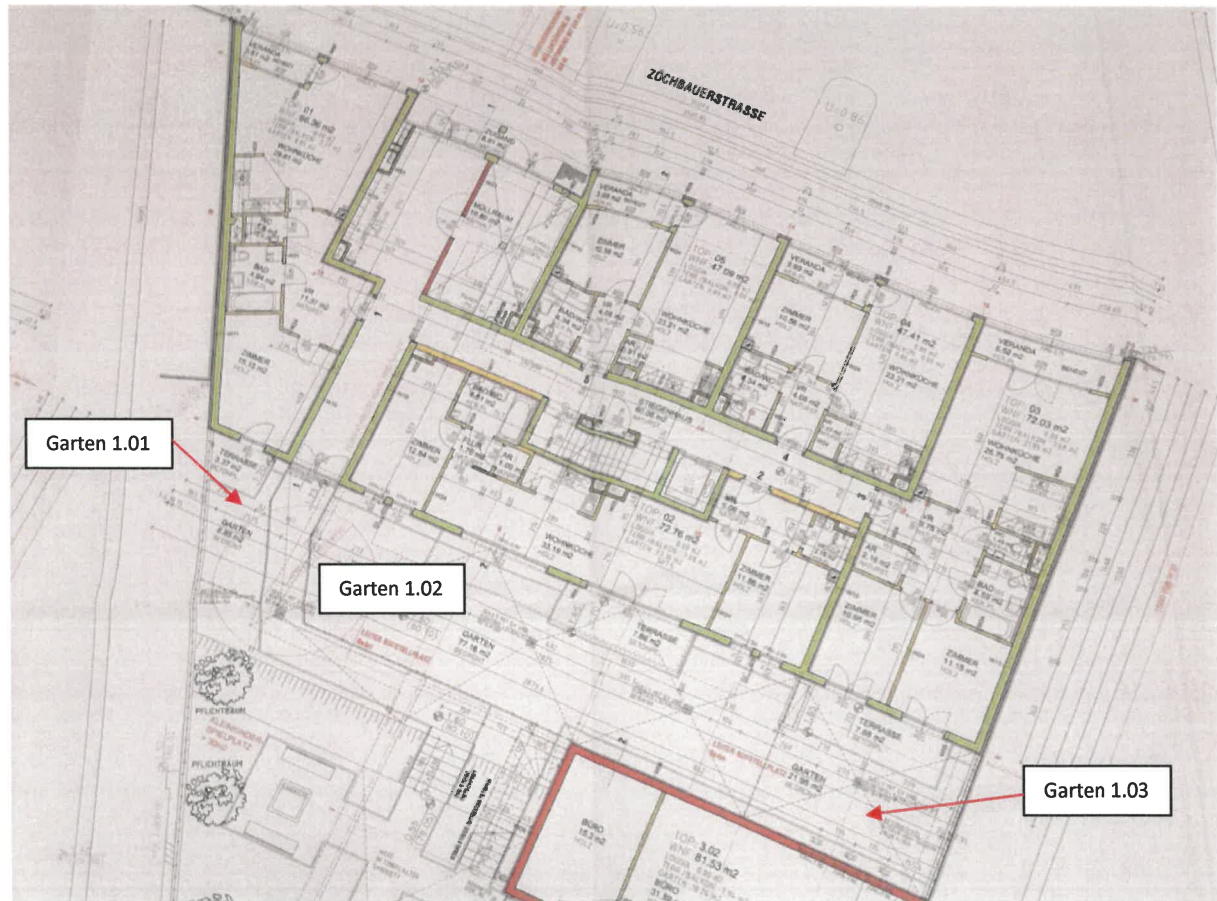
Bestandsplan Einlagerungsräume Stiege 2 (Zöchbauerstraße), übergeben von der Auftraggeberin

Zuordnung Gärten:

Huttengasse



Zöchbauerstraße



[illegible]