

Bundesland: Niederösterreich

Ger. Bez.: Baden

Politische Gemeinde: Baden

KG: Baden 04002

Betrifft: EZ. 643, Wohnhausanlage mit 2 Wohneinheiten
Palfygasse 25
2500 Baden

NUTZWERTBESTIMMUNG

Zur Begründung von Wohnungseigentum

GUTACHTEN

GZ. 10060/21

Baden, am 01.08.2022

Gleichstück:



Papierausfertigung stimmt mit dem elektronischen Original vollständig überein.



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
**Sachverständiger für Immobilienbewertung,
Nutzwertfeststellung und Parifizierungen**

Dipl. Ing. Helmut FROSCH

2500 Baden, Leesdorfer Hauptstraße 72 Tel. 02252/ 254 337, Fax: DW 20 E-Mail: geometer@frosch.co.at

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlage dieses Gutachtens	Seite 1
2. Zusammenstellung der Nutzwerte	Seite 2
3. Allgemeines	Seite 3 - 4
4. Baubeschreibung	Seite 4 - 5
5. Gutsbestand	Seite 6
6. Klassifizierung der Nutzwerte	Seite 6 - 7
7. Nutzwertberechnung	ab Seite 8

Anhang:	Nutzflächenaufstellung
	Grundbuchsauszug
	Lageplan M 1:250 mit Katastermappe M 1:1000
	Einreichplan gesamt verkleinert A3
	Einreichplan Grundrisse M 1:100
	Baubewilligung
	Bebauungsplan

Beilage: Gutachten gemäß § 6 (1) WEG 2002 und WRN 2009

Pos. 1: Grundlage dieses Gutachtens

Verwendete Unterlagen:

- Baubewilligung AZ.: BAU-7082-2021 vom 27.08.2021 der Stadtgemeinde Baden.
Trennwand-Änderungen und Umlegung des Kanal- und Wasseranschlusses.
- Kenntnisnahme des Grundrissplans des Dachbodens mit eingetragenen TOP Abgrenzungen mittels Metallgitter und Eingangsstempel der Baubehörde der Stadtgemeinde Baden vom 21.04.2022.
In diesem Plan wurden die TOP Nummern irrtümlich vertauscht.
- Einreichplan:
Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage des Einreichplans nach Planmaßen der Baumeister Ing. Günter Steurer Baugesellschaft m.b.H.,
2500 Baden, Conrad von Hötzendorf-Platz 2.

Plan Nr. des Einreichplans: 21 1494 v4 vom 14.07.2021
Zeichnungen (Dateinamen): 1494_EPL_Kellergeschoß;
1494_EPL_Erdgeschoß;
1494_EPL_Dachboden.

Der Einreichplan wurde eingesehen, er befindet sich beim Auftraggeber.

Die Flächen des Einreichplans wurden kontrolliert.

Vom Büro Frosch wurden fehlende Angaben ergänzt und fehlerhafte Angaben berichtigt (Rote Kennzeichnung in den Grundrissplänen).

- Befundaufnahme vom 07.04.2022.
- Grundbuchsauszug EZ. 643, KG. Baden 04002
- Bebauungsplan.
- Katasterplan.

Verwendete Literatur:

- WEG 2002 und WRN 2009.
- Richtlinien für die Einreichung um Nutzwertfeststellung der Stadt Wien, MA 16.
- Dirnbacher, Dr. Wolfgang: WEG idF der WRN 2009, Wien: ÖVI Immobilienakademie, 2010, ISBN 978-3-902266-21-7.
- Böhm, Dipl.-Ing. Werner M.; Eckharter, Dipl.-Ing. Manfred; Hauswirth, Dipl.-Ing. Dr. Ernst Karl, MEval; Heindl, Dr. iur. Peter: Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht. Ermittlung der Nutzfläche und des Nutzwerts aus technischer und rechtlicher Sicht. Wien: Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2018, 4. erweiterte Auflage, ISBN 978-3-214-12064-1
- Gutachten und die Erfahrungssammlung des Beauftragten.

Hinweise:

- Automatische Berechnung mittels digitaler Pläne.
- Überprüfung der Nutzflächen: Zusätzliche Eintragungen in den Arbeitskopien (im Handakt).

10060Beschreibung.docx

Pos. 2: Zusammenstellung der Nutzwerte

Aufgrund der unter Pos. 7 angegebenen Nutzwertberechnung ergibt sich für die Wohnhausanlage in 2500 Baden, Palffygasse 25, nachstehende Nutzwertzusammenstellung 2 Wohneinheiten.

A) WOHNUNGEN

Wohnung 1	(Erdgeschoß + Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	294
Wohnung 2	(Erdgeschoß + Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	223

B) SONSTIGE SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHKEIT

Keine

C) KFZ - STELLPLÄTZE

Keine

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: 517

GZ. 10060/21
Baden, am 01.08.2022



Pos. 3: Allgemeines

Gegenstand des Gutachtens:

Wohnhausanlage auf der Liegenschaft Gst. 201/3, EZ. 643, KG. Baden 04002, Ger. Bez. Baden, bestehend aus einem Gebäude mit 2 Wohnungen, in 2500 Baden, Palffygassee 25.

Antragsteller: Katerine Lindhofer
Palffygassee 25
2500 Baden

Auftraggeber: Katerine Lindhofer
Palffygassee 25
2500 Baden

Beauftragter: Dipl. Ing. Helmut Frosch,
gerichtlich beedeter Sachverständiger für das Immobilienwesen und
staatlich befugter Ing. Konsulent für Vermessungswesen
2500 Baden, Leesdorfer Hauptstraße 72.

Zweck: Erstellung eines Gutachtens über die Nutzwerte der
oben angeführten Wohnhausanlage und Akzessorien,
gemäß § 9 (1) WEG 2002 und WRN 2009

Grundausrüstung:

Als Basis der Nutzwertberechnung gilt für die Wohnungseinheiten die Grundausrüstung lt. den beigefügten Bauplänen.

Verbesserungen der Ausrüstung, die vom jeweiligen Wohnungsnutzer auf eigene Kosten vorgenommen wurden, bleiben bei der Nutzwertfeststellung außer Betracht.

Nutzfläche:

Definition und Berechnung lt. § 2 (7) und § 7 WEG 2002 und WRN 2009:

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjektes abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte in Sinne des Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausrüstung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken. Sie ist auf Grund der behördlich genehmigten Baupläne zu berechnen. Ist dies jedoch nicht möglich oder wird eine Abweichung des Bauplans vom Naturmaß des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes um mehr als 3 v. Hundert erwiesen, so ist dessen Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen. Im gegenständlichen Fall erfolgte die Nutzflächenbestimmung gemäß dem Einreichplan nach Planmaßen.

Zubehörobjekte:

Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie Kellerräume, Abstellräume, Podest 3, Dachräume und Eigengärten, ausschließlich zu nutzen.

Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Zubehörobjekte stellen im Rahmen der Nutzwertbestimmung eine Aufwertung der zugehörigen wohnungseigentumstauglichen Objekte dar. Die Bewertungen werden im Kriterienkatalog angegeben und begründet.

Allgemeiner Teil:

Unter allgemeinem Teil wird jener Teil der Liegenschaft oder des Hauses verstanden, welcher der allgemeinen Benützung dient oder deren Zweckbestimmung eine ausschließliche Benützung entgegensteht. Dazu gehören z. B.:

Außenanlagen:

Nicht zugeordnete Flächen des Grundstücks.

Innenanlagen:

Hausdurchfahrt, Zugangspodest mit Stufen vor der Wohnung 1, Stiegenaufgang zum Dachboden und eine Zugangsfläche nach der obersten Stufe.

Diese Teile der Liegenschaft unterliegen keiner eigenen Bewertung.

Pos. 4: Baubeschreibung

Grundstück:

Das Grundstück 201/3, EZ. 643, KG. Baden 04002, befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Baden, östlich nahe dem Zentrum und westlich der Südbahnstrecke der ÖBB. Es grenzt im Osten an die Palffygasse sowie im Süden, Westen und Norden an bestehende Baugründe an. Es hat fast die Form eines Quadrates, ist nahezu eben und weist ein Flächenausmaß von 1079 m² lt. Grundbuch und lt. der Vermessungsurkunde GZ.9989/21 vom 21.07.2021 des Zivilgeometers Dipl.- Ing. Helmut Frosch, mit der Geschäftsfallnummer des Vermessungsamtes Baden GFN 1375/2021/04, ein Flächenausmaß von 1059 m² auf. Das Grundstück ist an das öffentliche Gut angeschlossen und ein rechtskräftig bewilligter Bauplatz.

Die Flächenwidmung lautet BK-12WE (Bauland – Kerngebiet mit max. 12 Wohneinheiten pro Grundstück). Im Bebauungsplan sind eine Bebauungsdichte von 60 %, eine geschlossene Bauweise und die Bauklasse I, II festgelegt.

Zur Palffygasse besteht eine Anbauverpflichtung.

Ergänzende Bebauungsvorschriften für die „Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten“ (Z02/BA/835) siehe Verordnung.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens ist die Wohnhausanlage in Nutzung.

Erschließung:

Die Erschließung der Wohnhausanlage erfolgt vom Osten her über die Palffygasse. Ca. mittig der östlichen Grundgrenze gelangt man über ein Einfahrtstor in die allgemeine Hausdurchfahrt und quert das Erdgeschoß der Breite nach bis zum Gartentor an der westlichen Gebäudefront.

Im rückwärtigen Teil der Hausdurchfahrt gelangt man über zwei gegenüberliegende Stiegen aufwärts zu den Wohnungseingängen im Erdgeschoß mit jeweils vorgelagerten Podesten.

Vom allgemeinen Podest vor der Wohnung 1 ist wiederum über eine Stiege neben der Eingangstür und einer allgemeinen Zugangsfläche nach der obersten Stufe der Dachboden mit den beiden Dachräumen zugänglich.

Wohnung 1 besitzt neben ihrem Haupteingang auch noch eine zweite Möglichkeit, in ihr Inneres zu gelangen, eines der beiden Badezimmer verfügt über einen zusätzlichen direkten Zugang vom allgemeinen Podest, der sich gegenüber der Dachbodenstiege befindet.

Beide Wohnungen besitzen je einen von der Durchfahrt aus begehbarem Abstellraum, der sich bei Wohnung 1 unterhalb der zum Dachboden führenden Stiege befindet und über das Stufenpodest des Kellerabganges erreichbar ist. Über diesen Kellerabgang gelangt man auch zu den Kellerräumlichkeiten der Wohnung 1. Der Abstellraum von Wohnung 2 liegt ihm gegenüber, er befindet sich unter dem Badezimmer dieser Wohnung.

Die beiden Wohnungen verfügen auf ihrer Westseite jeweils über einen Gartenbereich mit einem vorgelagerten Wintergarten, der das Wohnungsinne über einen Zugang mit dem Garten verbindet. Bei Wohnung 1 befindet sich der Wintergarten auf gleicher Höhe wie die Wohnung selbst und ist durch eine anschließend bergab führenden Stiege im Freien mit dem ebenerdigen Garten verbunden. Der Wintergarten von Wohnung 2 befindet sich im Erdgeschoß auf Gartenniveau und ist vom Wohnungsinne aus über eine Stiege im Vorraum erreichbar. Die Wohnung 1 verfügt über einen weiteren Gartenzugang über die allgemeine Hausdurchfahrt.

Bebauung:

Das Wohnhaus ist der Länge nach nord-südlich ausgerichtet, mit der Breitseite an die nördliche und südliche Grundgrenze angrenzend und an der Straßenfluchtlinie errichtet.

Wohngebäude mit 2 Wohnungen in Massivbauweise mit Satteldach:

Die Wohnung 1 im südlichen Gebäudeteil ist vollkommen unterkellert und verfügt über Wohnräumlichkeiten im Erdgeschoß mit einem angeschlossenen Wintergarten sowie als Zubehör über darunter liegende Kellerräumlichkeiten, einem Abstellraum im Erdgeschoß, einem Abgangspodest vor dem Kellerabgang, einem Dachbodenraum und einem Eigengarten.

Die Wohnung 2 im nördlichen Gebäudeteil ist nur geringfügig unterkellert und verfügt über Wohnräumlichkeiten im Erdgeschoß mit einem angeschlossenen Wintergarten, einem Podest (wie Loggia) mit Stufen vor der Eingangstür sowie als Zubehör über einem unter dem Bad befindliche Abstellraum, einem Dachbodenraum und einem Eigengarten.

Beide Wohnobjekte sind an die öffentlichen Infra-Einrichtungen angeschlossen (Kanal, Trinkwasser, Strom, Kommunikation). Die Wärmeenergieversorgung und Warmwasserbereitung erfolgt jeweils über eine eigene Gastherme.

Außenanlagen:

In den Außenanlagen befinden sich zwei Eigengärten.

Beide Wohneinheiten sind wohnungseigentumstaugliche Objekte.

Hinsichtlich der Bauweise, Innenausstattung, Heizung, Anordnung und Belichtung der Wohnräume wird auf die Baupläne und die zugehörige Baubeschreibung verwiesen. Da es sich um gleichwertige Wohnungen handelt werden hinsichtlich Ausstattung, Allgemeinzustand und Bautechnik werden für die Wohnungen keine unterschiedlichen Kriterien festgelegt. Verbesserungen der Ausstattung, welche vom jeweiligen Wohnungsnutzer auf eigene Kosten vorgenommen werden, bleiben bei der Nutzwertfeststellung außer Betracht.

Die Nutzwerte ergeben sich aus den Nutzflächen unter Berücksichtigung Zu- und Abschlägen entsprechend § 8 (1) WEG.

Pos. 5: Gutsbestand

Siehe beiliegenden Grundbuchsauszug. Auf Eintragungen wird hingewiesen.

Pos. 6: Klassifizierung des Nutzwertes

Festlegung des Regelnutzwertes (RNW):

Für den Regelnutzwert (RNW) wird die Wohnung 1 verwendet:

Wohnung mit Vollunterkellerung, Heizung mit Warmwasserbereitung mittels eigener Gastherme, Wasser-, Kanal- und Stromanschluss gegeben. Küche mit direkter Belichtung, Bad und WC innerhalb des Wohnungsverbandes und getrennt.

Die Voraussetzungen zur Begründung von Wohnungseigentum sind gegeben. Die Wohnräume werden ausreichend belichtet und entsprechen dem allgemeinen Standard von Klein- und Mittelwohnungen. Ausstattung lt. Bauplan und Baubeschreibung.

RNW = 1,00

Erläuterungen:

- Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).

Nutzwerte von Zubehörteilen iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

- Allfällig vorhandene Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 1 WEG 2002 und WRN 2009 durch Zuschläge zum Nutzwert der zugehörigen wohnungseigentumstauglichen Objekte werterhöhend berücksichtigt.

Hinweis:

Wohnräumlichkeiten im EG mit Vollunterkellerung: RNW = 1,00

Zuschläge und Abzüge

Nutzwerte - Abschläge

Num	NW	Bezeichnung
A3	0,950	Wohnräumlichkeiten im Erdgeschoß mit geringfügiger Unterkellerung: - 5 % des RNW
A8	0,975	Wohnung ohne 2. Badezimmer: - 2,5 % des Regelnutzwertes

Sonstige Nutzwerte

Num	NW	Bezeichnung
N1	0,500	Podest vor dem Wohnungseingang (wie Loggia): 0,50 x zugehörigen Nutzwertfaktor
N2	0,750	Wintergarten: 0,75 x zugehörigen Nutzwertfaktor

Nutzwerte des Zubehörs

Num	NW	Bezeichnung
F1	0,400	Kellerräumlichkeiten als Aufenthaltsräume geeignet: - 60 % des Regelnutzwertes
F2	0,200	Kellerräumlichkeiten nur als Lagerräume geeignet: - 80 % des Regelnutzwertes
F7	0,100	Gartenfläche < 200 m²: - 90 % des Regelnutzwertes
F8		Gartenfläche 200 m² - 400 m²: - 90 bis - 93 % (linear interpoliert)
F9	0,070	Gartenfläche > 400 m²: - 93 % des Regelnutzwertes
F13	0,175	Abstellraum 5 und Podest 3 im Erdgeschoß mit schlechter Nutzung: - 83,5 % des RNW
F14	0,100	Abstellraum 4 im Kellergeschoß mit sehr schlechter Nutzung, RH nur 1m: - 90 % des RNW
F21	0,350	Leerer Dachboden, über Stiege begehbar, nicht im Verband, RH>1,50m: - 65 % des RNW
F22	0,200	Leerer Dachboden, über Stiege begehbar, nicht im Verband, RH<1,50m: - 80 % des RNW

Nutzwertberechnung

2500 Baden, Palffygassee 25

A) WOHNUNGEN

Haus Whg Nr.	Geschoß	Bestandsgegenstand	Zuschläge Abschläge	Nutzfl. in m²	NW pro m²	Summen- NW	Einzel- NW	Gesamt- NW
Wohnung 1								
	EG	Wohnnutzfläche		147,36	1,000	147,36		
	EG	Wintergarten 1	N2	19,97	0,750	14,98		
						162,34	162	
Zubehör	KG	Fläche für F1	F1	73,38	0,400	29,35		
Zubehör	KG	Fläche für F2	F2	57,72	0,200	11,54		
Zubehör	EG	Fläche für F13	F13	3,67	0,175	0,64		
		Nutzfläche				41,53	42	
Zubehör	DB	Dachraum 1, RH>1,50	F21	168,97	0,350	59,14		
Zubehör	DB	Dachraum 1, RH<1,50	F22	19,75	0,200	3,95		
		Nutzfläche				63,09	63	
Zubehör	Außen	Garten 1	F8	346,70	0,078	27,04	27	294
Wohnung 2								
	EG	Wohnnutzfläche	A3 A8	141,90	0,925	131,26		
	EG	Podest 2 (Loggia)	N1	2,57	0,500	1,19		
	EG	Wintergarten 2	N2	10,75	0,750	7,46		
						139,91	140	
Zubehör	KG	Nutzfläche, RH=1,00	F14	2,06	0,100	0,21	1	
Zubehör	DB	Dachraum 2, RH>1,50	F21	152,41	0,350	53,34		
Zubehör	DB	Dachraum 2, RH<1,50	F22	28,89	0,200	5,78		
		Nutzfläche				59,12	59	
Zubehör	Außen	Garten 2	F8	251,93	0,092	23,23	23	223

B) SONSTIGE SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHKEIT

Keine

C) KFZ - STELLPLÄTZE

Keine

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:	517
--	------------

Nutzflächen lt. Nutzflächentabelle (Anlage).

GZ. 10060/21

Baden, am 01.08.2022

BG 040 TZ 10396/2022

10060Nutzwerte.xlsxNutzwertberechnung1



Nutzflächentabelle

Die Berechnung der Wohnhausanlage erfolgt auf der Grundlage des Einreichplans nach Planmaßen der Baumeister Ing. Günter Steurer Baugesellschaft m.b.H., 2500 Baden, Conrad von Hötzendorf-Platz 2.

Plan Nr. des Einreichplans: 21 1494 v4 vom 14.07.2021

Zeichnungen (Dateinamen): 1494_EPL_Kellergeschoß

1494_EPL_Erdgeschoß

1494_EPL_Dachboden

Überprüfung der Nutzflächen: Zusätzliche Eintragungen in den Arbeitskopien.

Hinweis: Automatische Berechnung mittels digitaler Pläne.

A) WOHNUNGEN

Objekt	Geschoß	Raum	Fläche
Wohnung 1			
	EG	Vorraum 1	10,13
	EG	Bad 2	4,77
	EG	WC 1	1,31
	EG	Küche 1	17,41
	EG	Abstellraum 1	0,99
	EG	Zimmer 1	29,91
	EG	Zimmer 2	29,38
	EG	Zimmer 3	28,05
	EG	Zimmer 4	18,85
	EG	Bad 1	6,56
	EG	Wohnnutzfläche	147,36
	EG	Wintergarten 1	19,97
Zubehör	KG	Gang 1	5,18
Zubehör	KG	WC	0,97
Zubehör	KG	Keller 1	16,18
Zubehör	KG	Gang 2	2,59
Zubehör	KG	Abstellraum 2	7,80
Zubehör	KG	Zimmer	29,36
Zubehör	KG	Abstellraum 1	11,30
Zubehör	KG	Fläche für F1	73,38
Zubehör	KG	Abstellraum 3	4,21
Zubehör	KG	Keller 2	26,28
Zubehör	KG	Keller 3	27,23
Zubehör	KG	Fläche für F2	57,72
Zubehör	EG	Podest 3	2,69
Zubehör	EG	Abstellraum 5	0,98
Zubehör	EG	Fläche für F13	3,67
Zubehör	DB	Dachraum 1, RH>1,50	168,97
Zubehör	DB	Dachraum 1, RH<1,50	19,75
Zubehör	Außen	Garten 1	346,70

Objekt		Geschoß	Raum	Fläche
Wohnung 2				
		EG	Vorraum 2	15,45
		EG	Bad 2	4,48
		EG	WC 2	1,00
		EG	Küche 2	15,91
		EG	Zimmer 1	23,69
		EG	Abstellraum 2	6,81
		EG	Zimmer 2	18,34
		EG	Zimmer 3	28,43
		EG	Zimmer 4	27,79
		EG	Wohnnutzfläche	141,90
		EG	Podest 2 (Loggia)	2,57
		EG	Wintergarten 2	10,75
Zubehör	KG		Abstellraum 4, RH=1,00	2,06
Zubehör	KG		Nutzfläche, RH=1,00	2,06
Zubehör	DB		Dachraum 2, RH>1,50	152,41
Zubehör	DB		Dachraum 2, RH<1,50	28,89
Zubehör	Außen		Garten 2	251,93

B) SONSTIGE SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHKEIT

Keine

C) KFZ - STELLPLÄTZE

Keine

D) ALLGEMEINE FLÄCHEN

Außenanlagen:

Nicht zugeordnete Flächen des Grundstücks.

Wohnhaus:

Nicht zugeordnete Räumlichkeiten.

GZ. 10060/21

Baden, am 01.08.2022

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04002 Baden
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 643

Letzte TZ 6069/2022

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
201/3	GST-Fläche	(1079)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	458	
	Gärten(10)	621	Palffygassee 25

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Katerine Lindhofer

GEB: 1959-05-06 ADR: Palffygassee 25, Baden 2500

f 358/2007 IM RANG 7625/2006 Kaufvertrag 2006-10-11 Eigentumsrecht

g 5211/2011 Veräußerungsverbot

h 6069/2022 Rangordnung für die Veräußerung bis 2023-06-10 zugunsten

Bischof Zorn + Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 370741h, Seilerstätte

18-20, 1010 Wien, als Treuhänder

2 ANTEIL: 1/2

Katerine Lindhofer

GEB: 1959-05-06 ADR: Palffygassee 25, Baden 2500

b 5107/2010 Kaufvertrag 2010-07-23 Eigentumsrecht

c 5211/2011 Veräußerungsverbot

d 6069/2022 Rangordnung für die Veräußerung bis 2023-06-10 zugunsten

Bischof Zorn + Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 370741h, Seilerstätte

18-20, 1010 Wien, als Treuhänder

***** C *****

1 auf Anteil B-LNR 1

a 358/2007 Pfandurkunde 2006-10-18

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 150.670,--

für Bank Austria Creditanstalt AG

b 4978/2009 Kautionsband

c 5211/2011 VORRANG von LNR 2 3 vor 1, jedoch nur hins BLNR 1

2 a 5211/2011 Schuldschein 2011-07-22

PFANDRECHT

EUR 23.000,--

1 % Z, 9 % VZ, NGS EUR 2.300,-- für Land Niederösterreich

b 5211/2011 VORRANG von LNR 2 vor 1, jedoch nur hins BLNR 1

3 a 5211/2011

VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 11 Abs 3 NÖ WFG 2005 für Land

Niederösterreich

b 5211/2011 VORRANG von LNR 3 vor 1, jedoch nur hins BLNR 1

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

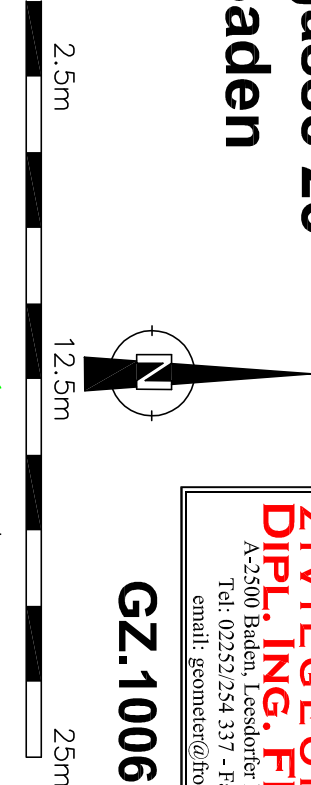
01.08.2022 14:42:23

Lageplan M 1:250
Palfygasse 25
2500 Baden

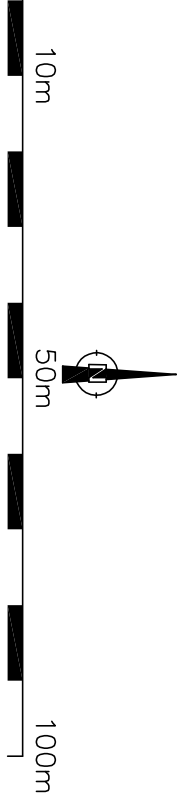


ZIVILGEOMETER
DIPL. ING. FROSCH
A-2500 Baden, Leedorfer Hauptstraße 72
Tel: 02252/254 337 - Fax: DW 20
email: geometer@frosch.co.at

GZ.10060/21



Darstellung im Maßstab der
Katastralmappe M 1:1000
KG.: Baden 04002
MBLNR.: 7532-11/2



EINREICHPLAN

Baubehörde
eingel. 06. Aug. 2021

Zahl... € 7,80

Trennwand-Änderungen u. Umlegung des Kanal- u. Wasseranschlusses

in 2500 Baden, Palffygasse 25

GST .523 u. 201/3 - EZ 643 - KG 04002 Baden

BAUWERBER und GRUNDEIGENTÜMER

Katerine Lindhofer

Palffygasse 25

2500 Baden

Katerine Lindhofer

PLANVERFASSER

BAUMEISTER
Ing. Günter
STEURER
Baugesellschaft m.b.H.
2500 BADEN Conrad.v.Hötzendorfplatz 2
Tel.: 02252/89540 Fax: 02252/89541-5

[Signature]

[BMWK & PK]

PLANINHALT

Grundrisse

Lageplan u. Bebauungsplan

BEHÖRDE

Dem ha. Prüfungsverfahren gemäß
§ 20 (1) NÖ. BO. 2014 zugrunde gelegen
Stadtgemeinde Baden, - 5. JULI 2021
Baubehörde, am

Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid
vom 27. Aug. 2021

Zl: BAH-7082-2021

Der Bürgermeister:

J.A.

(Dr. Michael Madreiter)
Stadtbaudirektor



DATUM: 14.07.2021

Maßstab: 1:100, 1:500

Pl.Nr.: 21 1494 v4

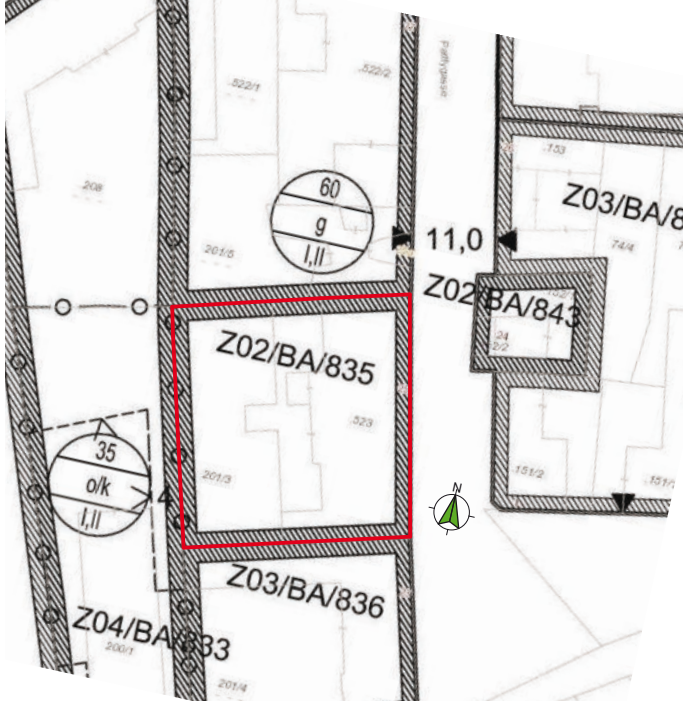


Lageplan

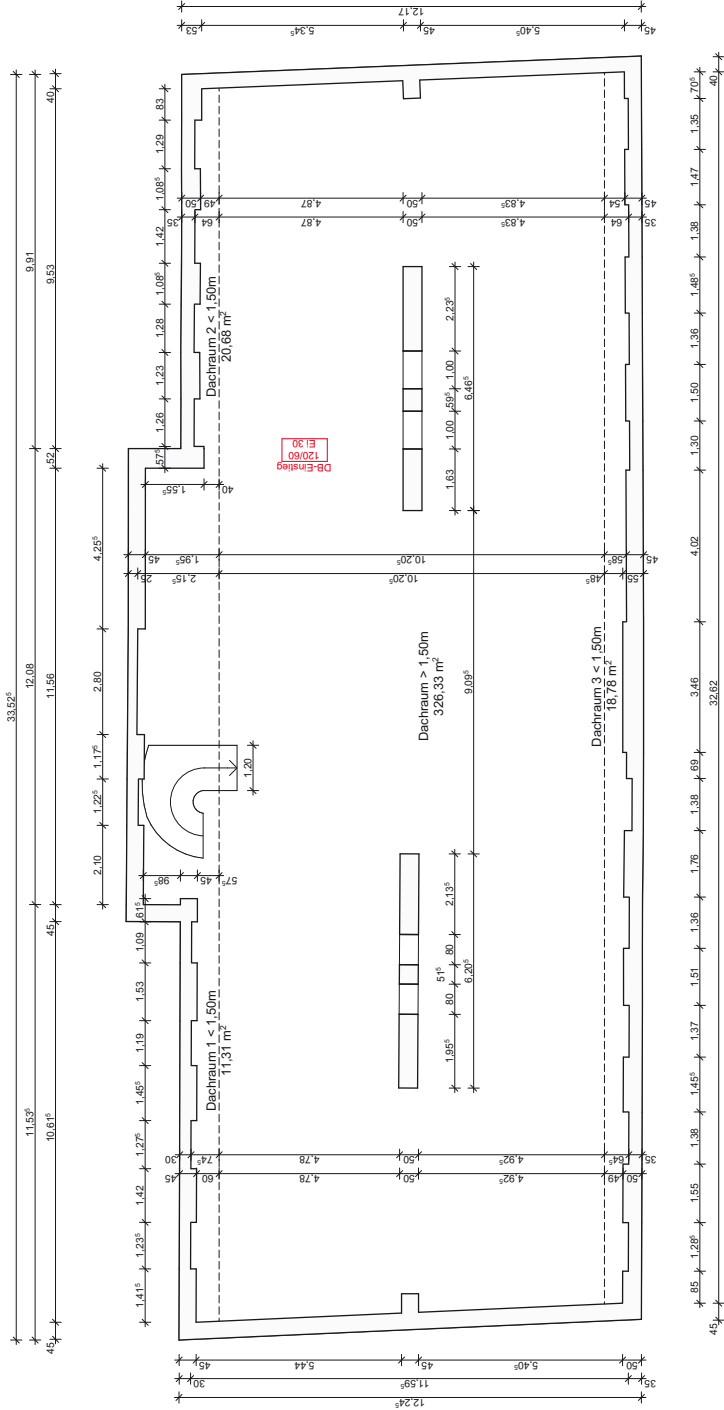
1:500

KATASTRALGEMEINDE: 04002 Baden
QUELLE: NOE-Atlas 4.0 (auch Gel.-Höhen)
und Abfrage aus der digitalen Katastralmappe vom 09.05.2021
ANRÄUMER/VERZEICHNIS: siehe Beilage

AUFGUND DER ÜBERNAHME AUS DER DKM KÖNNEN IN DER GRAFISCHEN DARSTELLUNG AM LAGEPLAN DIFFERENZEN IM IN DER GEODÄSIE ÜBLICHEN AUSMAß AUFTRETEN! BESTEHENDE LEITUNGEN SIND IM LAGEPLAN NUR SCHEMATISCH DARGESTELLT!

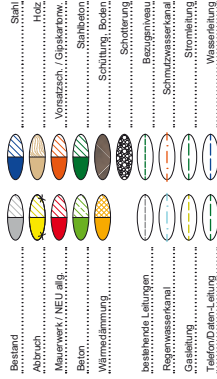


Bebauungsplan

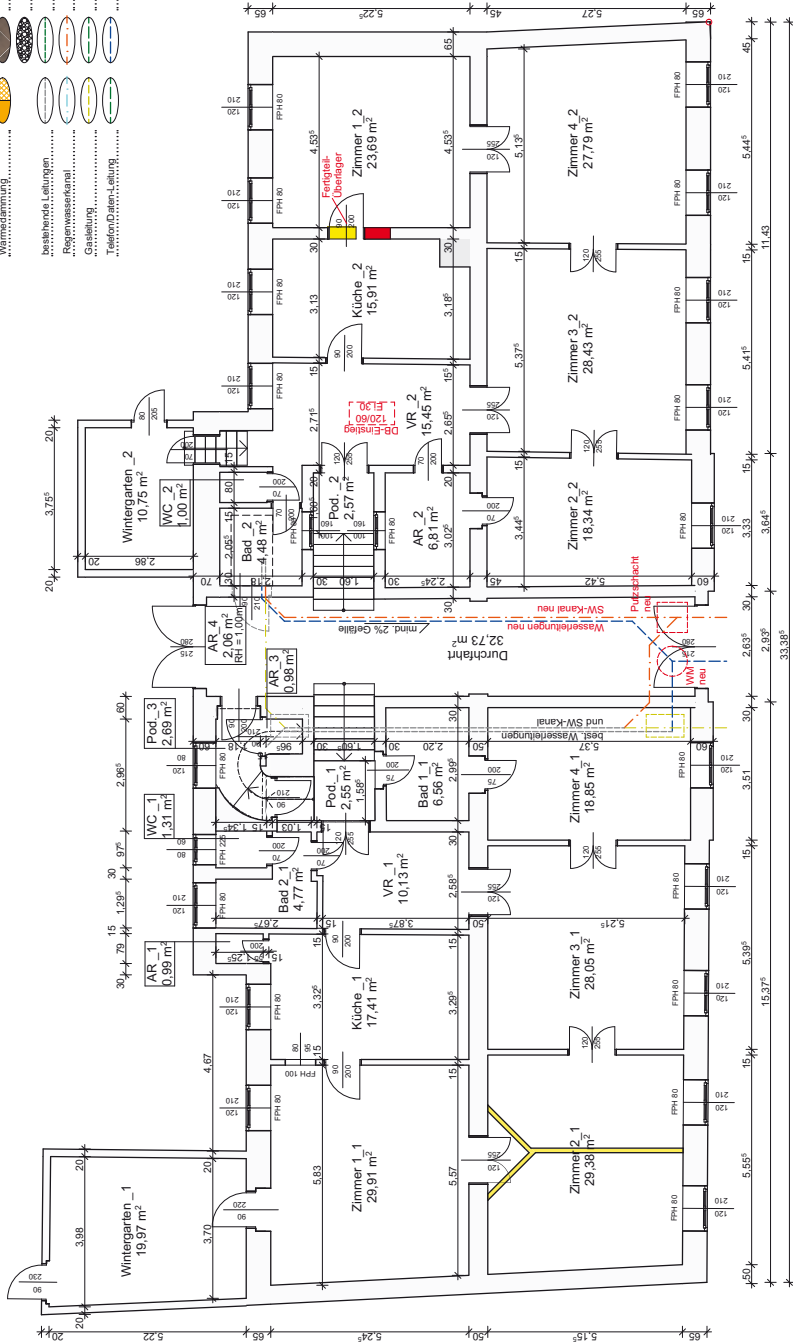


Dachboden

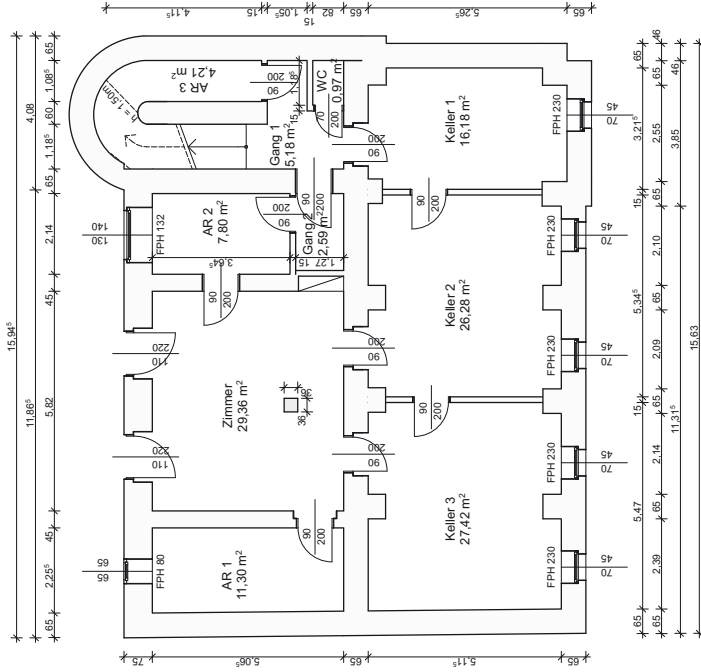
1:100



Legende



Erdgeschoß
1:100



Keller

1:100

EINREICHPLAN

Trennwand-Änderungen u. Umlegung des Kanal- u. Wasseranschlusses

GST .523 u. 201/3 - EZ 643 - KG 04002 Baden

BAUWERBER und
GRUNDEIGENTÜMER

Katerine Lindhofer
Palfygasse 25
2500 Baden

PLANVERFASSEN



[BMW]

PLANINHALT

Grundrisse
Lageplan u. Bebauungsplan

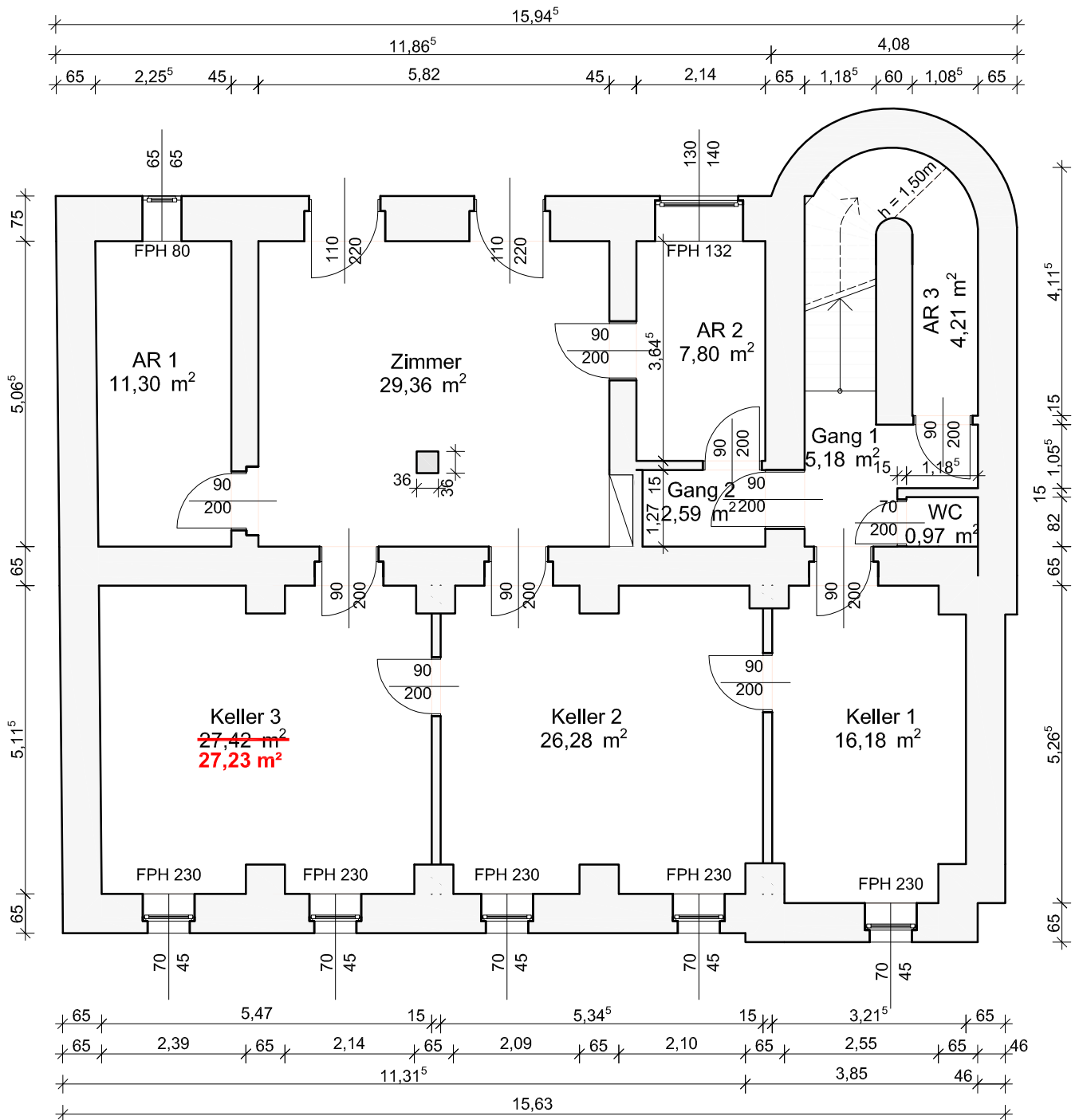
BEHÖRDE

DATUM: 14.07.2021	Maßstab: 1:100, 1:500	Pl.Nr.: 21 1494 v4
-------------------	-----------------------	--------------------

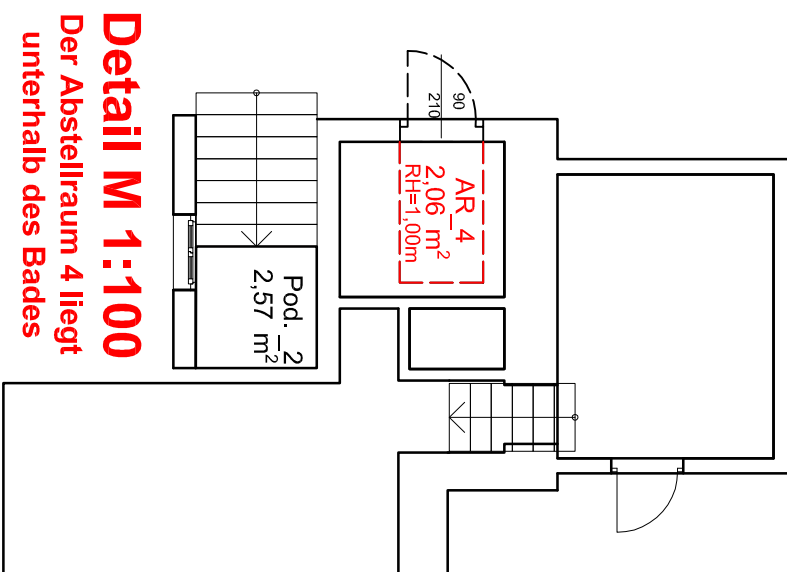
Kellergeschoß M 1:100

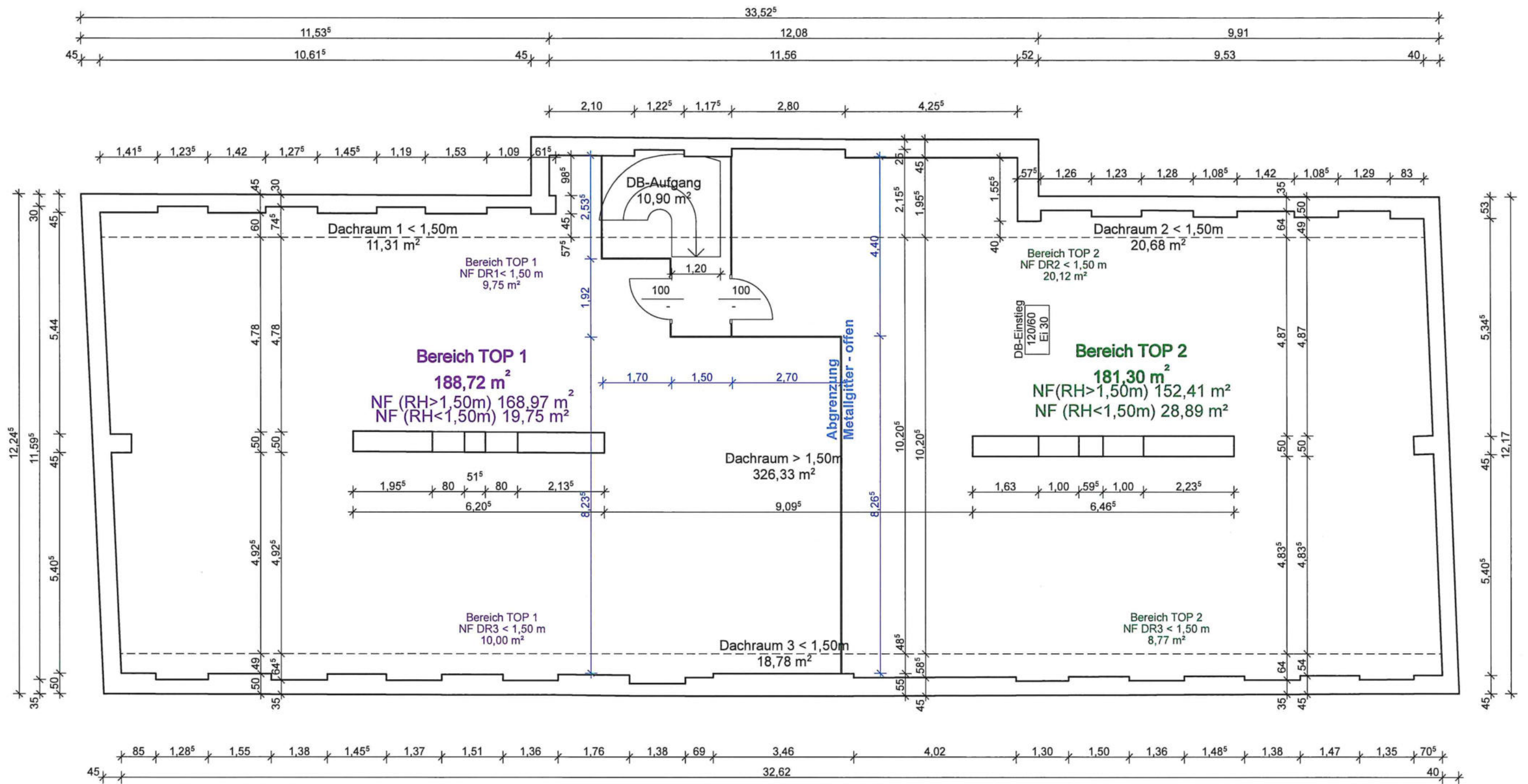
Zubehör zu Wohnung 1

Vom Büro Frosch wurden fehlende Angaben ergänzt
und fehlende Angaben berichtigt (Rote Kennzeichnung).



Vom Büro Frosch wurden fehlende Angaben ergänzt und fehlende Angaben berichtigt (Rote Kennzeichnung).





Wohngebäude
Palfygasse 25, 2500 Baden
Grdst. 201/3, EZ 643, KG 04002 Baden

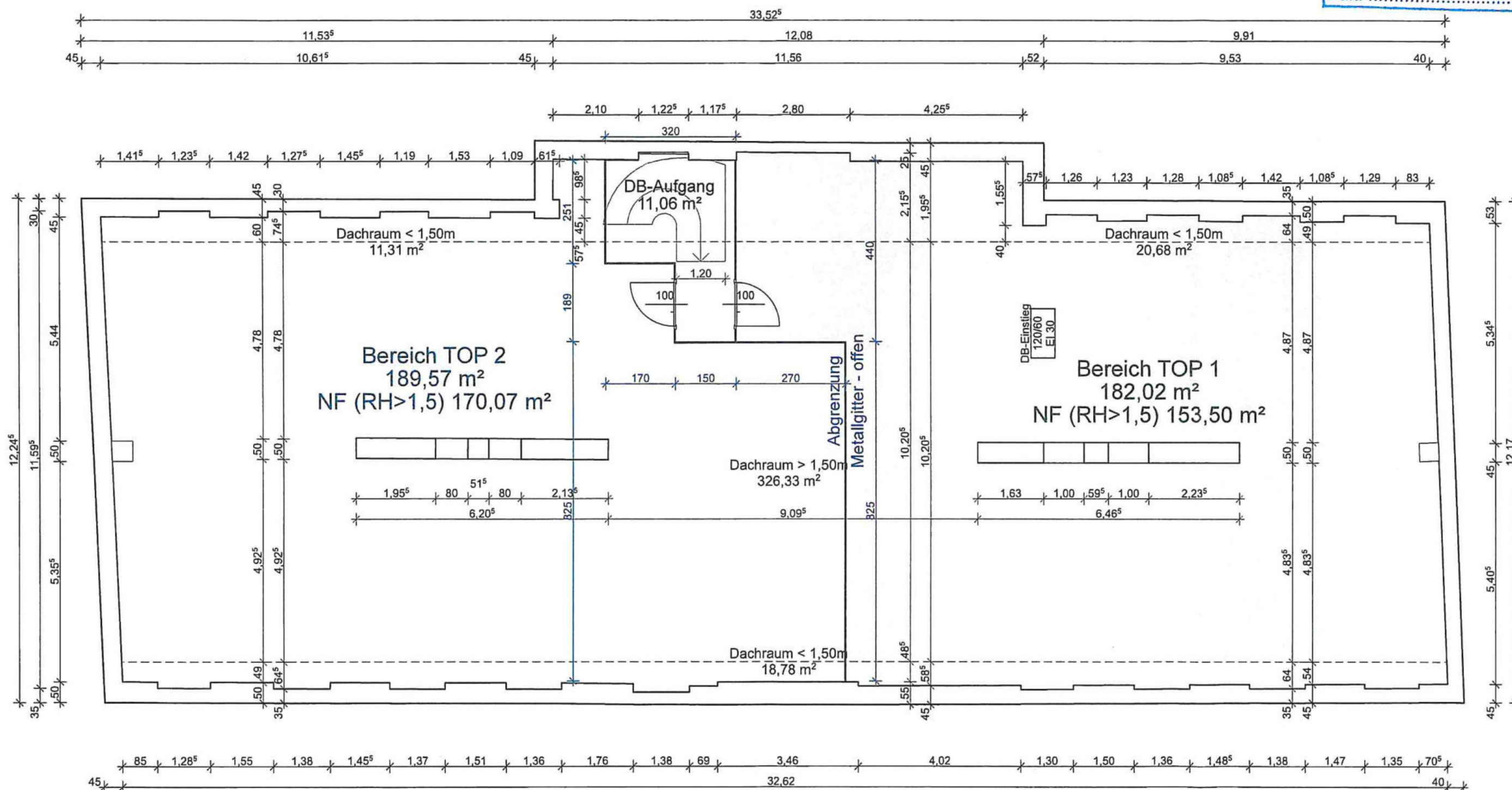
Dachboden

1:100

Baubehörde

eingel. 21. April 2022

Zahl



Wohngebäude
Palffygassee 25, 2500 Baden
Grdst. 201/3, EZ 643, KG 04002 Baden
Baden, am 19.04.2022

Dachboden

1:100

In diesem Dachbodenplan
welcher auf der Baubehörde
aufliegt wurden die
TOP Nummern vertauscht

Katerine Lindhofer
Palffygassee 25
2500 Baden bei Wien

Baubehörde



Stadtgemeinde Baden
Baubehörde
Hauptplatz 1, 2500 Baden
Tel. +43 2252 86800 DW 375
Fax +43 2252 86800 DW 360
baubehoerde@baden.gv.at
www.baden.at

Öffnungszeiten Frontoffice:
Mo, Mi, Do, Fr: 08.00 – 12.00 Uhr
Di: 08.00 – 19.00 Uhr

Ing. Oliver Kaluzik (bautechn.SV) / Kernb
DW 374, oliver.kaluzik@baden.gv.at

27.08.2021

Zahl: BAU-7082-2021 (bei Antwort bitte Zahl angeben)
Katerine Lindhofer, Palffygassee 25,
Trennwand-Änderungen und Umlegung des Kanal- und Wasseranschlusses
baubehördliche Bewilligung gemäß § 23 Absatz 1 in Anwendung des § 21 Abs. 4 Ziffer 1a in
Verbindung mit § 14 Ziffer 3 NÖ Bauordnung 2014

Bescheid

Über das Ansuchen von Katerine Lindhofer, Palffygassee 25, 2500 Baden bei Wien, vom 22.05.2021, hieramtlich eingelangt am 28.05.2021, zuletzt ergänzt am 06.08.2021, wegen baubehördlicher Bewilligung für das Vorhaben - Trennwand-Änderungen und Umlegung des Kanal- und Wasseranschlusses - hat der Bürgermeister der Stadtgemeinde Baden wie folgt entschieden:

Spruch

I.

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über Ihr Ansuchen vom 22.05.2021 gemäß § 23 Absatz 1 in Anwendung des § 21 Abs. 4 Ziffer 1a in Verbindung mit § 14 Ziffer 3 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl.Nr. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung die

Bewilligung

für das nachstehend angeführte Vorhaben:

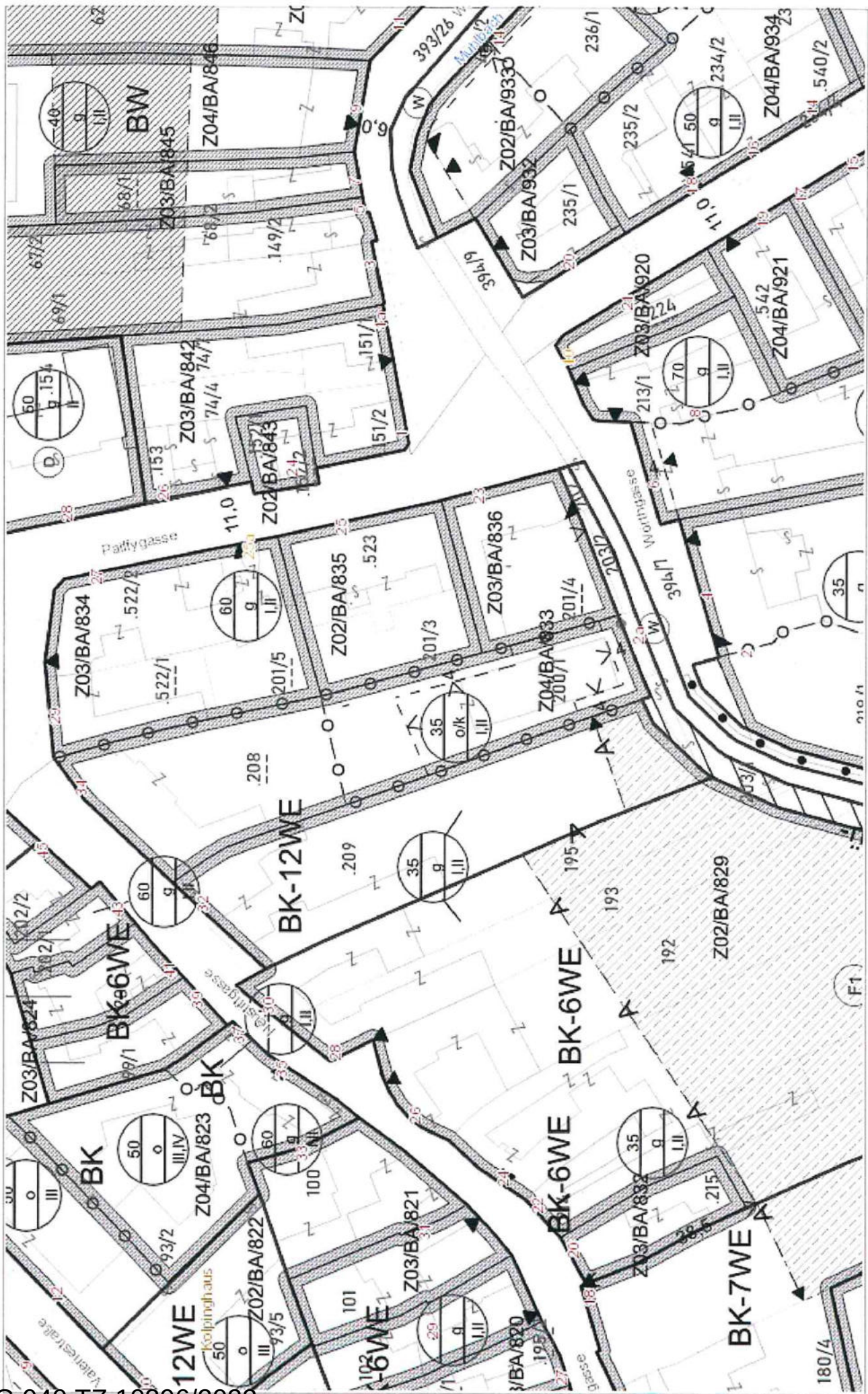
Trennwand-Änderungen und Umlegung des Kanal- und Wasseranschlusses in Baden, Palffygassee 25, Parz.Nr. 201/3, EZ 643, KG Baden unter Einhaltung der Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 samt zugehörigen Verordnungen.

II.

Es gelten nachstehende Auflagen:

Allgemeine Auflagen:

1. **Der Beginn** der Ausführung des Vorhabens **ist der Baubehörde gemäß § 26 der NÖ Bauordnung 2014 innerhalb der in § 24 Absatz 1 vorgesehenen Frist (2 Jahre ab Rechtskraft)** unter Angabe des **genauen Datums schriftlich mitzuteilen**.
Vor Bauausführung ist der beauftragte Bauführer gemäß § 25 Absatz 3 der NÖ Bauordnung 2014 der Baubehörde schriftlich bekanntzugeben sowie ein Nachweis dessen Befugnis anzuschließen.
Die für den Bauführer bestimmten Pläne und Beschreibungen werden diesem gesondert durch die Baubehörde gestellt.



Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit. Kein Rechtsanspruch aus obiger Karte ableitbar.

Maßstab: 1:1000

STADTGEMEINDE BADEN
2500 BADEN, HAUPTPLATZ 1

