



ARCHITEKT DIPL.-ING. ADOLF WOHANKA
STAATLICH BEFÜGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1060 WIEN, MILLERGASSE 21 TEL. 597 13 68 FAX 596 21 30

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Liegenschaft in:

1140 Wien

Ameisgasse 25

EZ 773

KG 01210 Penzing

Wien, 3. Juli 2007



ARCHITEKT DIPL. ING.
ADOLF WOHANKA
STAATL. BEF. U. BEEIDETER
ZIVILTECHNIKER
MILLERGASSE 21
1060 WIEN TEL. 597 13 68

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung
gemäss § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF des BGBI. I
Nr. 124/2006 des staatlich befugten und beeideten
Ziviltechnikers Architekt Dipl.-Ing. Adolf Wohanka

7 wohnungseigentumstaugliche Objekte.

Diese gliedern sich wie folgt:

- 6 Wohnungen
- 1 Sauna

Keines der oben angeführten Objekte wird aufgrund der
Zweckbestimmung iSd § 2 (4) des WEG 2002 allgemein
genützt. Es wurden daher alle 7 Objekte bewertet.

Auf der Liegenschaft gibt es k e i n e Abstellplätze
für Kraftfahrzeuge.

Ferner gibt es noch folgendes Zubehör-Wohnungseigentum
gemäss § 2 (3) des WEG 2002, das bewertet wurde:

- Garten
- Gartenahus
- Schuppen

GESCHOSS/TOP NR.

BESTANDSGEGENSTAND

NUTZWERT

N E U :

1. S T O C K

W O H N U N G mit 2 Veranden u. Loggia

Garten

Schuppen

Gartenhaus

203

593

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:

ERLÄUTERUNGEN:

- 1.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Wert 1,00 (Regelnutzwert per m²) als Bezugsbasis dient.
- 2.) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit, eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug oder eines Zubehör-Wohnungseigentums wird unter RUNDUNG der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt - § 8 (1) des WEG 2002.
Für Zubehörobjekte im Sinne des § 2 (3) gilt die Rundungsbestimmung des Abs. erster Satz, jedoch wird mindestens die Zahl "eins" eingesetzt.
- 3.) Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 1 des WEG 2002 durch Zuschläge zum Regelnutzwert der selbständigen Räumlichkeit werterhöhend berücksichtigt.

REGELNUTZWERTE:

Wohnung	1,00
Gartenhaus	0,50
Garten	0,10
Schuppen	0,50

Veranda: 75 % des Nutzwertes der dazugehörenden
Wohnnutzfläche

Loggia: 50 % - " -

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
--------------------	--------	----------	----------------	---------	------------	------------

N E U :

1. S T O C K

Top 3/4

WOHNUNG	134,40	1,00	A5, A8	0,875	117,60	
Veranda 1	10,44		75 % =	0,656	6,85	
Veranda 2	10,12		75 % =	0,656	6,64	
Loggia	4,44		50 % =	0,438	<u>2,22</u>	
					133	
Garten	448,94	0,10	-	0,100	45	
Schuppen	15,-	0,30		0,300	5	
Gartenhaus	40,-	0,50		0,500	20	203

Summe der NUTZWERTE aller Liegenschaftsanteile: 593
=====



ARCHITEKT DIPL. ING.
ADOLF WOHANKA
STAATL. BEF. U. BEEIDETER
ZIVILTECHNIKER
MILLER GASSE 21
1060 WIEN TEL. 597 13 03

GARTENPLAN

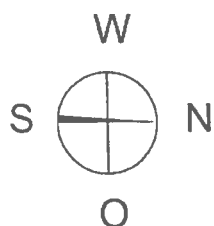
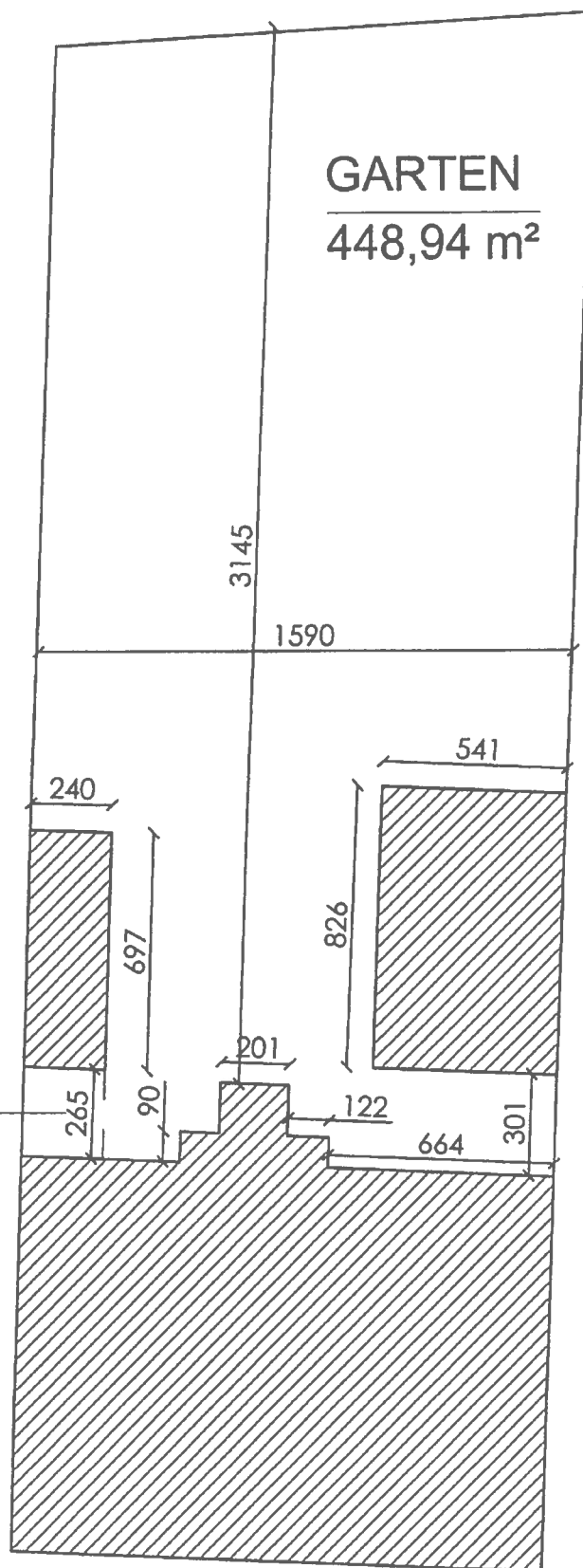
1140 WIEN
AMEISGASSE 25

M = 1: 200

MÜLLPLATZ

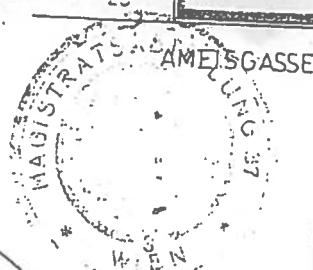
6,36 m²

GARTEN
448,94 m²



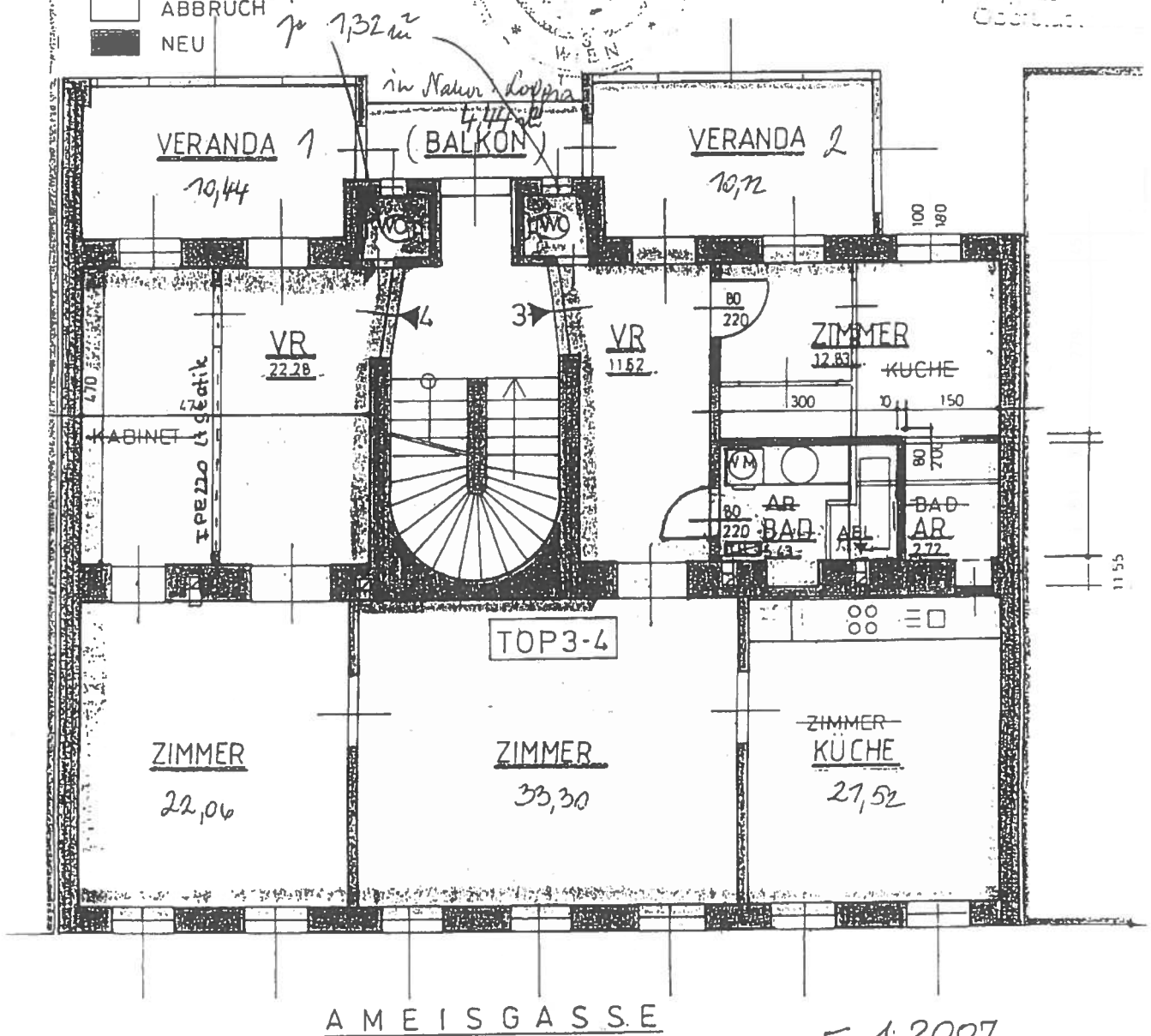
25 cm
7.5 cm
1.25 cm

GK-I Gipskartonplatte imprägn.
Metallständerwerk
dazw. 5cm Mineralwolle
Gipskartonplatte



Dipl.-Ing. Dr.
Götschl

BESTAND
 ABBRUCH
 NEU



1. STOCK

SPEZIALVOLLMACHT

für

Architekt
Dipl. Ing. Adolf Wohanka
Millergasse 21
1060 Wien
Tel.: 597 13 68
FAX 596 24 30

zur Vertretung in Angelegenheit der Nutzwertfestsetzung beim Magistrat der Stadt
Wien, MA 50- Wiener Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten/Zentrale
Schlichtungsstelle für die Liegenschaft in

14, AMEISGASSE 25
EZ 773, KG 01210 Penzing

Adolf Wohanka

Adolf Wohanka