



## LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG ZUR FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES

- Auftraggeber:** Frau  
Dr. Ulla Reisch  
Landstraßer Hauptstraße 1A  
1030 Wien  
Ebene 07, Top 09  
  
als Insolvenzverwalterin für  
  
VMF Vermögensverwaltung GmbH  
Heinrich Bablik-Straße 17  
2345 Brunn am Gebirge
- Präambel:** Dieses Gutachten dient der Auftraggeberin als Nachweis und ist explizit nach den Richtlinien von Bankinstituten erstellt.
- Durchführung:** Wolfgang Dvorak, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien  
Schönbornngasse 10/ 3  
1080 Wien
- Literatur:** Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)  
Ross/Brachmann  
DI Franz Josef Seiser, Das Ertragswertverfahren und  
BM Ing. Franz Kainz, Das Sachwertverfahren  
Bundesinnung der Immobilien- und  
Vermögensstrehänder Immobilien-Preisspiegel  
Bienert/ Funk Immobilienbewertung Österreich
- Besichtigung:** 6. Juni 2024









## Bewertung

Wertermittlung der Liegenschaft

**2483 Ebreichsdorf  
Vorstadt 11  
Haus A & 2 Wohnungen Haus B  
KG 04102 Ebreichsdorf EZ 952**

## SACHWERT

### Bodenwert

In dieser Lage werden lt. Gewinn um die EUR 400,--/ m<sup>2</sup> Nutzfläche bezahlt.  
Es wird daher der Grundkostenanteil mit EUR 400,--/ m<sup>2</sup> Nutzfläche festgesetzt.  
Ein Bebauungsabschlag unterbleibt, da die Liegenschaft optimal bebaut ist.

Die gegenständliche Liegenschaft hat  
eine Gesamtnutzfläche von rd.  
985,67m<sup>2</sup>

Terrassen mit 50% gewichtet und  
Gartenanteil mit 10%.

	Maßzahl [m <sup>2</sup> ]	Grundkosten [€]	Gesamt [€]
Bodenwert	985,67	400,00	394.268,00

### Bauwert

#### Aufstellung Bauwerte

Objektbeschreibung	Maßzahl [m <sup>2</sup> ]	Wert [€]	Gesamt [€]
Wohnungen	863,73	2.800,00	2.418.444,00
Terrassen	100,00	1.400,00	140.000,00
Garten	219,42	500,00	109.710,00
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>1.183,15</b>		
	Stück	Wert [€]	Gesamt [€]
Garagen	22,00	25.000,00	550.000,00
<b>Neuherstellungswert</b>			<b>3.218.154,00</b>

Neuherstellungswert (Übertrag)		3.218.154,00
Alterswertminderung:	Jahre	
Bestanddauer (Alter)	0,00	
Bestanddauer fiktiv	0,00	
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	80,00	
Restnutzungsdauer	80,00	
Relatives Alter		
a = Alter/Gesamtnutzungsdauer	0,00	
Wertminderung nach Ross		
= $0,5 * (a^2 + a) * 100$	0,00%	0,00
Restwert	100,00%	3.218.154,00
kombiniert mit Heideck Zustandsnote	1,00	
ergibt eine Wertminderung vom		
Restwert von	0,00%	0,00
Gebäudesachwert	100,00%	3.218.154,00
abzüglich wirtschaftlicher		
Wertminderung	0,00%	0,00
Gebäudewert	100,00%	3.218.154,00
zuzüglich Bodenwert		394.268,00
Sachwert		3.612.422,00
Verwertungsabschlag	-15,00%	541.863,30
<b>Verkehrswert</b>		<b>3.070.558,70</b>

**Verkehrswert gerundet** **€ 3.071.000,--**

Dieser Wert entspricht der Lage am Realitätenmarkt und wird ohne weitere Anpassung als Verkehrswert ausgewiesen.

Inventar und Zubehör wurde nicht mit bewertet und ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich.

Der Verwertungsabschlag begründet sich insofern, da die Lage am Immobilienmarkt und die Vergabe von Bankkrediten schwieriger geworden sind und die Zinsen von Finanzierungen angehoben wurden.

















## Verdachtsflächenkataster

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Baden
Gemeinde	Ebreichsdorf
Katastralgemeinde	Ebreichsdorf (4102)
Grundstück	100/1

Information:

Das Grundstück 100/1 in Ebreichsdorf (4102) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

## Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltschädigung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen.

Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden.

Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

# Wolfgang Dvorak

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien



2483 Ebreichsdorf^J Vorstadt 11/ Seite 18 von 38



1080 Wien, Schönborngasse 10/3  
E-Mail [dvorak@gmx.at](mailto:dvorak@gmx.at)

Tel./ Fax 01 / 947 58 64  
Mobil 0664 / 141 33 30









Armaturen als Einhandhebelmischer, bei Badewanne als Wannenfüll- und -Brausearmatur mit Brausestange und Drehknopf- und -überlaufgarnitur, (z. B. Fa. GROHE, KLUDI od. gleichwertig), Armaturenoberfläche verchromt;

ein Waschmaschinenanschluss je Wohneinheit;

Absperrventil für Kalt- und Warmwasserzuleitung;

mechanische Raumentlüftung (Unterputz) mit Nachlaufrelais im WC, Bad mit separatem Schalter Heizung Fernwärme für Raumheizung und Warmwasserbereitung; ausreichend dimensionierter Zentralheizwasserboiler, Warmwasser mit Zirkulationsleitung; elektronische witterungs-abhängige Steuerung der gesamten Heizungsanlage. In den Wohnungen Fußbodenheizung (Bäder zusätzlich mit Handtuchtrockner); Steuerung über ein Zonenventil-Raumthermostat. Wohnungsweise Heizungsverteilung mit Absperrrichtungen für Heizungsvor- und -rücklauf

Klima Für die Wohnungen im DG wird eine Leerverrohrung für den Einbau einer Klima-Splitanlage in den Aufenthaltsräumen (Zimmer und Wohnküche) errichtet.

Elektro Licht-, Steckdosen- und Schalterauslässe in entsprechender Anzahl lt. Elektroplanung, Schalter- und Steckdosenprogramm (z. B. Fa. SIEMENS DELTA od. gleichwertig) aus dem Großflächenprogramm, reinweiß;

Küchen und Kochnischen sind mit einem Decken- und Wandauslass samt Arbeitsplatzbeleuchtung; Bäder sind mit einer Spiegelbeleuchtung und einem Deckenauslass oder einem Wandauslass und einer Deckenbeleuchtung ausgestattet;

Wohnungs-E-Verteiler Unterputz mit entsprechender Anzahl an Stromkreisen und Absicherung; bei Wohnungen mit Terrassen/Balkonen Außenbeleuchtung mit mind. einer Außenleuchte lt. Bemusterung.

Wenn möglich, Anschluss an Kabelfernsehen. Das Leitungsnetz wird über den Wohnungsmedienverteiler bis zum Wohnzimmer verkabelt, die restlichen Zimmer erhalten vom Wohnungsmedienverteiler eine Leerverrohrung. Oder, wenn kein Kabelanschluss möglich, dann gemeinsame SAT-Anlage (Astra mit deutschen Programmen), die Sattelitenempfänger sind vom Nutzer beizustellen.



## 5. ALLGEMEINE HINWEISE

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie den anerkannten Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und behördlichen Vorschriften voll entsprechen. Änderungen der Ausstattung, welche durch technische Erfordernisse oder Behördenauflagen erfolgen, sowie Material- und Fabrikatsänderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die Endauswahl für das Farb- und Materialkonzept und die Ausstattungsgegenstände erfolgt im Rahmen der Bemusterung über Vorschlag des Architekten.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie für die Allgemeinbereiche.

Die in den Verkaufsunterlagen, inklusive aller projektbezogenen Pläne, dargestellten Möblierungen sind im Kaufpreis nicht enthalten. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden. Sollte seitens des Käufers ein anderes Möblierungskonzept zur Ausführung kommen, wird es seitens des Bauträgers gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung noch zu Änderungen kommen kann, aus welchen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann. Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw.

Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung.

Die mit optional gekennzeichneten Bau- und Ausstattungsmerkmale kommen nach Wunsch und Auftrag des Käufers und gegen Aufpreis zur Ausführung.

tesmneunzehn.at Hausverwaltung GmbH  
 hausverwaltung@tesmneunzehn.at  
 1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:  
 Firmenbuch: FN362331

**SUB VMF Vermögensverwaltung GmbH** **Vorschreibungsliste für den Monat 5/2024**  
 Obj.-Nr.: 1192 Mandant: Vermietetes Wohnungseigentum UID-Nr.:

**BE-Nr. 45**  
**Top-Nr. 1.8**

Nutzungsart: Wohnung Geschloß: -  
 Adresse: 2483 Ebreichsdorf, Vorstadt 11 Stiege/Tür-Nr.: /1.8  
 Kunden-Nr.: 01192 0045 001 Art: Mieter(in)  
 Nutzfläche: 97,75 m<sup>2</sup>  
 Vertragsbeginn: 01.02.2024 Befristung: 31.01.2034 Beendigung zum: -  
 Verrechnung ab: 01.05.2024 Kündigungserzicht bis: 31.01.2025  
 Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
11	Hauptmietzins	Direktwert	VO	10	1.328,00
10001	Betriebskosten	Direktwert		10	186,83
11002	Betriebskosten Heizung	Direktwert		20	81,46
14051	Betriebskosten Warmwasser	Direktwert		10	22,22
22001	Betriebskosten Wasser	Direktwert		10	26,66
	UST 10%				156,37
	UST 20%				16,29
<b>Summe</b>				(Netto: 1.645,17)	<b>1.817,83</b>

**BE-Nr. 46**  
**Top-Nr. KFZ 6**

Nutzungsart: Autoabstellfläche Geschloß: -  
 Adresse: 2483 Ebreichsdorf, Vorstadt 11 Stiege/Tür-Nr.: /KFZ 6  
 Kunden-Nr.: 01192 0046 001 Art: Mieter(in)  
 Nutzfläche: 0,00 m<sup>2</sup>  
 Vertragsbeginn: 01.02.2024 Befristung: 31.01.2034 Beendigung zum: -  
 Verrechnung ab: 01.05.2024 Kündigungserzicht bis: 31.01.2025  
 Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
5012	Hauptmietzins Stellplatz	Direktwert	VO	20	48,92
25002	Betriebskosten Stellplatz	Direktwert		20	13,58
	UST 20%				12,50
<b>Summe</b>				(Netto: 62,50)	<b>75,00</b>

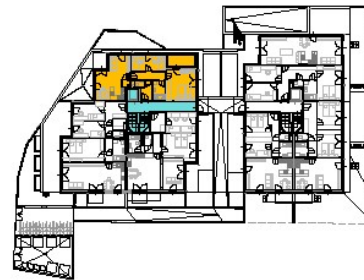
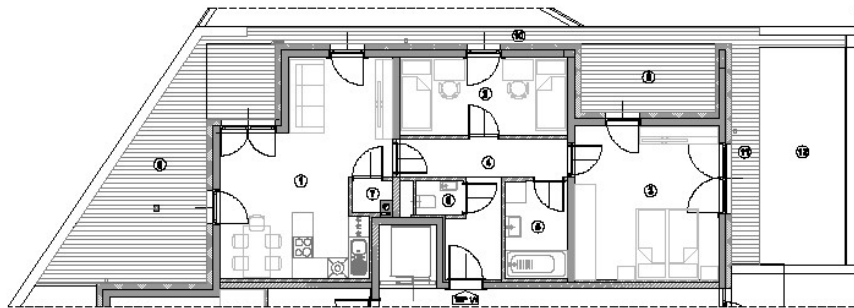
**BE-Nr. 47**  
**Top-Nr. KFZ 7**

Nutzungsart: Autoabstellfläche Geschloß: -  
 Adresse: 2483 Ebreichsdorf, Vorstadt 11 Stiege/Tür-Nr.: /KFZ 7  
 Kunden-Nr.: 01192 0047 001 Art: Mieter(in)  
 Nutzfläche: 0,00 m<sup>2</sup>  
 Vertragsbeginn: 01.02.2024 Befristung: 31.01.2034 Beendigung zum: -  
 Verrechnung ab: 01.05.2024 Kündigungserzicht bis: 31.01.2025  
 Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
5012	Hauptmietzins Stellplatz	Direktwert	VO	20	48,92
25002	Betriebskosten Stellplatz	Direktwert		20	13,58
	UST 20%				12,50
<b>Summe</b>				(Netto: 62,50)	<b>75,00</b>

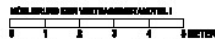
## STIEGE 1 ERDGESCHOSS TOP 1/1

①	Wohnfläche	34,30 m <sup>2</sup>
②	Zimmer	14,47 m <sup>2</sup>
③	Flur	9,49 m <sup>2</sup>
④	Bad	4,12 m <sup>2</sup>
⑤	WC	1,30 m <sup>2</sup>
⑥	Abstellraum	0,89 m <sup>2</sup>
⑦	Loggia	7,87 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>79,88 m<sup>2</sup></b>
⑧	Terrasse	35,89 m <sup>2</sup>
⑨	Terrasse	4,18 m <sup>2</sup>
⑩	Terrasse	6,39 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>46,56 m<sup>2</sup></b>
⑪	Garten	14,43 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>14,43 m<sup>2</sup></b>



**A-2482 EBREICHSORF**  
Vorstadt 11

PLANSTAND: 02.03.2022



Technische Änderungen und Abweichungen sind über die Baubilder und/oder die Bauplanzeichnung möglich und gelten beim Vertragsabschluss.

**MF**  
EIN PROJEKT DER  
VWF IMMOBILIEN

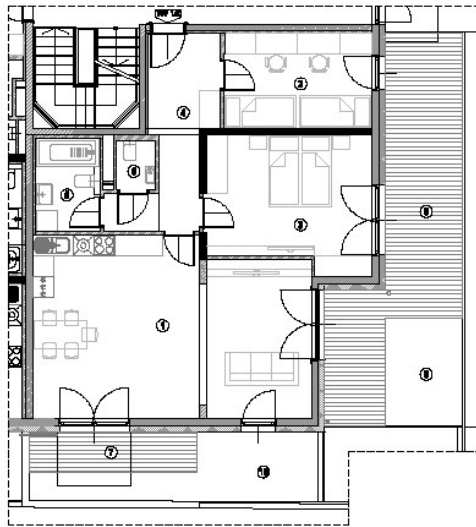


ARCHITECTEN  
Karinth Brenkwalder ZT OG  
BREMEN · WÜRZBURG · WÜRZBURG · WÜRZBURG



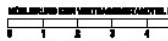
**STIEGE 1 ERDGESCHOSS TOP 1/2**

①	WOHNFLÄCHE	41,88 m <sup>2</sup>
②	ZIMMER	14,88 m <sup>2</sup>
③	ZIMMER	17,91 m <sup>2</sup>
④	FLUR	11,60 m <sup>2</sup>
⑤	BAD	4,68 m <sup>2</sup>
⑥	WC	1,49 m <sup>2</sup>
GESAMT		49,91 m <sup>2</sup>
⑦	TERASSE	4,87 m <sup>2</sup>
⑧	TERASSE	28,19 m <sup>2</sup>
GESAMT		33,06 m <sup>2</sup>
⑨	GAHRTEN	4,83 m <sup>2</sup>
⑩	GAHRTEN	11,22 m <sup>2</sup>
GESAMT		16,05 m <sup>2</sup>



**A-2482 EBREICHSDORF**  
Vorstadt 11

PLANSTAND: 02.03.2022



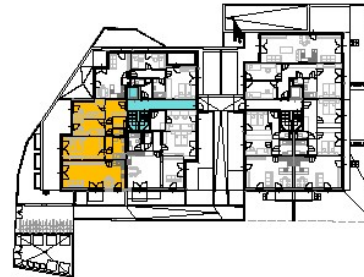
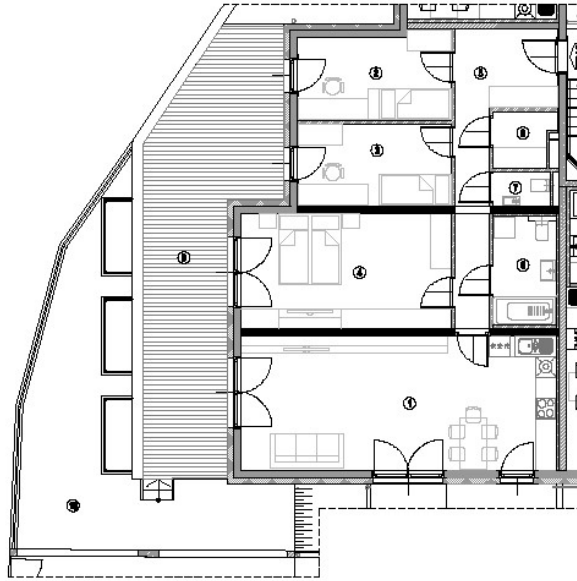
Technische Änderungen und Abweichungen sind über die Bauherren und/oder die Bauplanungsstelle möglich und stellen keine Vertragsänderung dar.



ARCHITEKTEN  
**Kuneth Brankovader ZT OG**  
BRUNNENSTRASSE 10  
1040 WIEN

## STIEGE 1 ERDGESCHOSS TOP 1/3

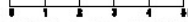
①	WOHNFLÄCHE	35,44 m <sup>2</sup>
②	ZIMMER	10,42 m <sup>2</sup>
③	ZIMMER	10,39 m <sup>2</sup>
④	ZIMMER	14,63 m <sup>2</sup>
⑤	FLUR	15,15 m <sup>2</sup>
⑥	BAD	4,91 m <sup>2</sup>
⑦	WC	1,84 m <sup>2</sup>
⑧	ABSTELLRAUM	2,87 m <sup>2</sup>
OGRABT		110,24 m <sup>2</sup>
⑨	TERASSE	26,62 m <sup>2</sup>
OGRABT		26,62 m <sup>2</sup>
⑩	GARTEN	34,81 m <sup>2</sup>
OGRABT		34,81 m <sup>2</sup>



**A-2482 EBREICHSDORF**  
Vorstadt 11

PLANSTAND: 02.03.2022

MÄSSSTAB 1:500 (NUTZFLÄCHENVERHÄLTNISSKALE)



Technische Änderungen und Abweichungen sind über die Bauherren und/oder die Bauplanungsstelle möglich und stellen keine Vertragsänderung dar.



ARCHITEKTUR  
**Kuneth Brenkwalder ZT OG**  
KUNETH BRENKWALDER ZT OG  
KUNETH BRENKWALDER ZT OG





Wohnfläche	74,52 m²
Zimmer	14,08 m²
Küche	10,20 m²
Balkon	20,24 m²
Flur	15,13 m²
WC	4,20 m²
Abstellraum	1,94 m²
Loggia	2,27 m²
Gesamt	4,28 m²
100,00 m²	

Balkon	5,12 m²
Gesamt	5,12 m²

**A-2482 EBREICHSDORF**  
Vorstadt 11

**VERMÄSSLICHUNG**  
Kurt Hoffmann ZT 03  
Kurt Hoffmann ZT 03  
Kurt Hoffmann ZT 03

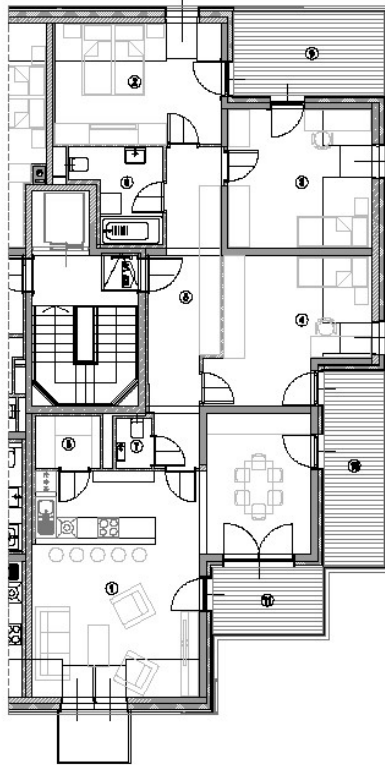
**VR**  
EIN PROJEKT DER  
VMF IMMOBILIEN  
www.vmf.at

**STIEGE 1 OBERGESCHOSS TOP 1/6**

**PLANSTAND: 02.03.2022**  
Technische Änderungen sind vorbehalten. Nach dem Baubeginn sind Änderungen der Bauplanung möglich und stehen unter Vorbehalt der Ausführung.

0 1 2 3 4 5 6 Meter

**STIEGE 1 DACHGESCHOSS TOP 17**



①	WOHNÜBUNG	43,82 m <sup>2</sup>
②	ZIMMER	14,52 m <sup>2</sup>
③	ZIMMER	14,52 m <sup>2</sup>
④	ZIMMER	14,52 m <sup>2</sup>
⑤	FLUR	15,48 m <sup>2</sup>
⑥	BAD + WÜ	4,90 m <sup>2</sup>
⑦	WC	1,44 m <sup>2</sup>
⑧	ARBEITSRaum	2,78 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>	<b>119,80 m<sup>2</sup></b>
⑨	TERASSE	14,45 m <sup>2</sup>
⑩	TERASSE	9,82 m <sup>2</sup>
⑪	TERASSE	4,89 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>	<b>29,16 m<sup>2</sup></b>



PLANSTAND: 02.03.2022

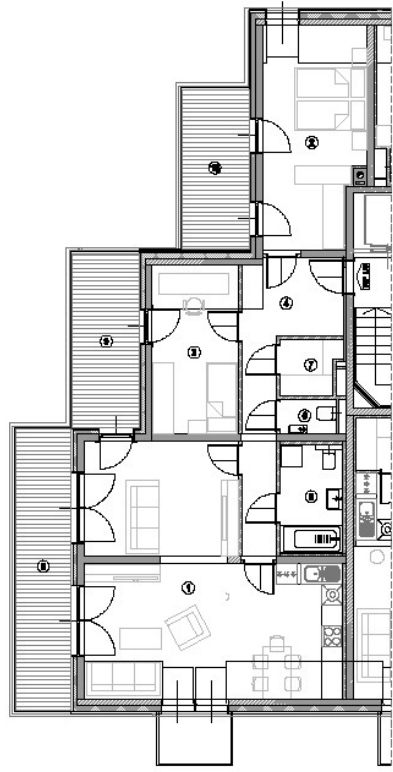


Technische Änderungen und Abweichungen sind über die Bauherren und/oder die Bauplanungsstelle möglich und stellen keine Vertragsänderung dar.



**A-2482 EBREICHSORF**  
Vorstadt 11

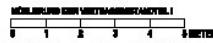
**STIEGE 1 DACHGESCHOSS TOP 1/8**



①	WOHNRÜCKE	44,68 m <sup>2</sup>
②	ZIMMER	14,15 m <sup>2</sup>
③	ZIMMER	13,87 m <sup>2</sup>
④	FLUR	12,80 m <sup>2</sup>
⑤	BAD + WC	5,68 m <sup>2</sup>
⑥	WC	1,91 m <sup>2</sup>
⑦	ABSTELLRAUM	2,67 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>		<b>107,76 m<sup>2</sup></b>
⑧	TERASSE	13,80 m <sup>2</sup>
⑨	TERASSE	9,79 m <sup>2</sup>
⑩	TERASSE	9,88 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>		<b>33,47 m<sup>2</sup></b>



PLANSTAND: 02.03.2022



Technische Änderungen und Abweichungen sind über die Bauherren und/oder die Bauplanungsstelle möglich und stellen keine Vertragsänderung dar.

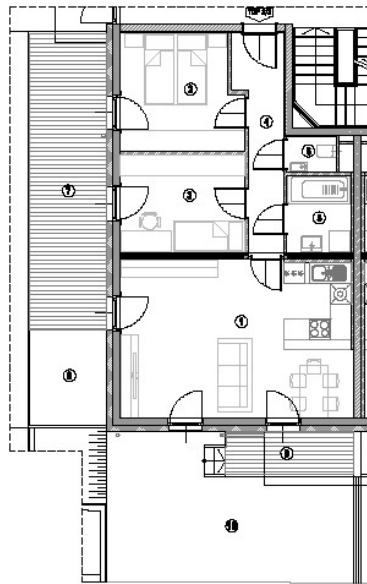
**A-2482 EBREICHSDORF**  
Vorstadt 11

**MF**  
EIN PROJEKT DER  
VNF IMMOBILIEN

**ZT**  
ARCHITEKTEN  
Kuneth Brenkwalder ZT OG  
KUNETH BRENKWALDER ZT OG  
KUNETH BRENKWALDER ZT OG

## STIEGE 2 ERDGESCHOSS TOP 2/2

①	WOHNFLÄCHE	30,72 m <sup>2</sup>
②	ZIMMER	11,57 m <sup>2</sup>
③	ZIMMER	14,20 m <sup>2</sup>
④	FLUR	7,20 m <sup>2</sup>
⑤	BAD	4,60 m <sup>2</sup>
⑥	WC	1,45 m <sup>2</sup>
	<b>GESAMT</b>	<b>69,74 m<sup>2</sup></b>
⑦	TERRASSE	19,88 m <sup>2</sup>
⑧	TERRASSE	4,45 m <sup>2</sup>
	<b>GESAMT</b>	<b>24,33 m<sup>2</sup></b>
⑨	GAHRTEN	6,14 m <sup>2</sup>
⑩	GAHRTEN	20,49 m <sup>2</sup>
	<b>GESAMT</b>	<b>26,63 m<sup>2</sup></b>



**A-2482 EBREICHSORF**  
Vorstadt 11

PLANSTAND: 02.03.2022



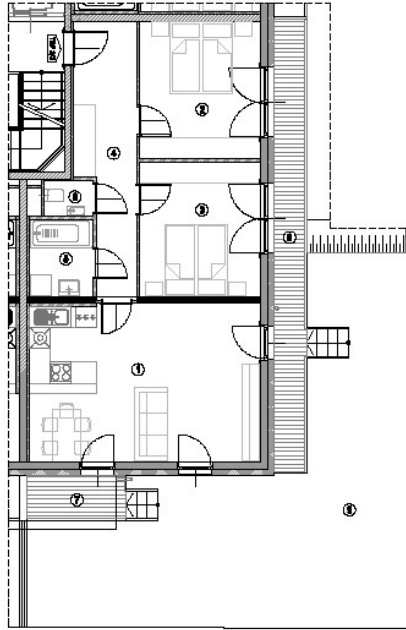
Technische Änderungen und Abweichungen sind über die Bauherren und/oder die Bauphysikerkontakte möglich und stellen keine Vertragsänderung dar.



ARCHITEKTEN  
**kunsth breitenwälder ZT OG**  
BRUNNENSTRASSE 10  
1040 WIEN

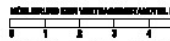
**STIEGE 2 ERDGESCHOSS TOP 2/3**

①	WOHNFLÄCHE	30,29 m <sup>2</sup>
②	ZIMMER	19,75 m <sup>2</sup>
③	ZIMMER	11,54 m <sup>2</sup>
④	FLUR	12,39 m <sup>2</sup>
⑤	BAD	4,68 m <sup>2</sup>
⑥	WC	1,41 m <sup>2</sup>
	<b>GESAMT</b>	<b>79,17 m<sup>2</sup></b>
⑦	TERRASSE	3,88 m <sup>2</sup>
⑧	TERRASSE	11,79 m <sup>2</sup>
	<b>GESAMT</b>	<b>15,67 m<sup>2</sup></b>
⑨	GAHRTEN	16,69 m <sup>2</sup>
	<b>GESAMT</b>	<b>16,69 m<sup>2</sup></b>



**A-2482 EBREICHSDORF**  
Vorstadt 11

PLANSTAND: 02.03.2022



Technische Änderungen und Abweichungen sind über die Bauherren über die Bauplanung zu klären und stellen keine Vertragsänderung dar.



ARCHITEKTEN  
**Kuneth Brenkwalder ZT OG**  
BRUNNENSTRASSE 10 1040 WIEN  
TEL. 01 40 10 10 10 FAX 01 40 10 10 10

Topographie Vorstad Ebreichsdorf						
WNG Nr.	Lage	Schlafzimmer	Wohnfläche	Terrassenfläche	Gartenfläche	
<b>Haus A</b>						
Wohnung 1	EG	2	95,55 m²	29,59 m²	50,00 m²	
Wohnung 2	EG	2	80,28 m²	19,02 m²	38,80 m²	
Wohnung 3	EG	2	91,30 m²	23,76 m²	33,75 m²	
Wohnung 4	1.OG	3	87,85 m²	4,21 m²		
Wohnung 5	1.OG	2	84,53 m²	9,20 m²		
Wohnung 6	1.OG	2	86,22 m²	4,52 m²		
Wohnung 7	DG	3	114,03 m²	28,08 m²		
Wohnung 8	DG	1	81,77 m²	42,82 m²		
<b>Summe Haus A</b>			<b>723,53 m²</b>	<b>161,20 m²</b>	<b>122,85 m²</b>	
<b>Haus B</b>						
Wohnung 1	EG	1	63,03 m²	18,87 m²	125,66 m²	
Wohnung 2	EG	3	94,95 m²	17,89 m²	77,30 m²	
Wohnung 3	EG	3	77,98 m²	16,11 m²	90,33 m²	
Wohnung 4	1.OG	2	70,89 m²	4,92 m²		
Wohnung 5	1.OG	2	79,60 m²	6,50 m²		
Wohnung 6	1.OG	2	62,44 m²	6,98 m²		
Wohnung 7	DG	3	93,90 m²	31,55 m²		
Wohnung 8	DG	2	93,90 m²	38,20 m²		
<b>Summe Haus B</b>			<b>636,69 m²</b>	<b>141,02 m²</b>	<b>293,29 m²</b>	
<b>Zwischensumme Haus A + Haus B</b>			<b>1360,22 m²</b>	<b>302,22 m²</b>	<b>415,84 m²</b>	
<b>Gesamtsumme</b>			<b>1360,22 m²</b>	<b>302,22 m²</b>	<b>415,84 m²</b>	
<b>Gesamtsumme</b>				<b>2078,28 m²</b>		
<b>Wohnfläche (ca. Fläche)</b>						
PKW-Pflichtsitzeplätze						
Erlagungsfläche						
Knochenraum / Palmäder						
Hörsaal						
HKL						
ET						
16 Whg. x 1,75 = 28 im UG						
im UG						
im EG (Außen)						
im UG						
im UG						

**SCHUTZ**  
RECHTSANWALT

A3/1:200 / 02.12.19

EBREICHSDORF



