

STUDIE FÜR DEN EINZELABVERKAUF VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

**LIEGENSCHAFT: EZ 952
GB 04102 EBREICHSDORF
BG BADEN**

**ADRESSE: 2483 EBREICHSDORF
VORSTADTL 11
VERBUNDEN MIT
WOHNUNGSEIGENTUM**

STICHTAG: 1. JUNI 2025

**VERKEHRSWERT: EUR 3.325.754,--
(DREIMILLIONENDREIHUNDERTFÜNFUNDZWANZIG
TAUSENDSIEBENHUNDERTVIERUNDFÜNFZIG)**



Algemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Wolfgang Dvorak
Fachgebiet
Immobilien
94,10 94,15
94,17 94,23



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:

Bei dem Auftrag handelt es sich um Erstellung einer Studie für den Abverkauf im Wohnungseigentum.

Durchführung:

Wolfgang Dvorak, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien
Schönborngasse 10/ 3
1080 Wien

Stichtag:

1. Juni 2025

Liegenschaft:

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um zwei neu errichtete Gebäudekomplexe mit 22 Garagenstellplätzen.
Eine Wohnung und zwei Garagenplätze sind befristet vermietet, die restlichen Einheiten sind bestandfrei.
Wohnungseigentum ist begründet.



STUDIE

Abverkauf der Wohneinheiten

2483 Ebreichsdorf

Vorstadt I 11

Haus A & 2 Wohnungen Haus B

KG 04102 Ebreichsdorf EZ 952

Einzelverkaufswert

Objektbeschreibung	Maßzahl [m ²]	Wert [€]	Gesamt [€]
TOP 1/ 1	71,11	2.800,00	199.108,00
Terrasse/ Loggia	42,96	1.400,00	60.144,00
Garten	15,43	280,00	4.320,00
TOP 1/1 gesamt			263.572,00
TOP 1/ 2	86,81	2.800,00	243.068,00
Terrasse	30,77	1.400,00	43.078,00
Garten	18,15	280,00	5.082,00
TOP 1/ 2 gesamt			291.228,00
TOP 1/ 3	100,24	2.800,00	280.672,00
Terrasse	36,02	1.400,00	50.428,00
Garten	31,81	280,00	8.907,00
TOP 1/ 3 gesamt			340.007,00
TOP 1/ 4	79,09	2.800,00	221.452,00
Balkon	4,10	1.400,00	5.740,00
TOP 1/ 4 gesamt			227.192,00
TOP 1/ 5	89,39	2.800,00	250.292,00
Balkon/ Terrasse	10,11	1.400,00	14.154,00
TOP 1/ 5 gesamt			264.446,00

TOP 1/ 6	96,20	2.800,00	296.360,00
Balkon/ Loggia	7,82	1.400,00	10.948,00
TOP 1/ 6 gesamt			307.308,00
TOP 1/ 7	119,96	2.800,00	335.888,00
Terrasse	26,05	1.400,00	36.470,00
TOP 1/ 7 gesamt			372.358,00
TOP 1/ 8	97,75	2.800,00	273.700,00
Terrasse	31,65	1.400,00	44.310,00
TOP 1/ 8 gesamt			318.010,00
TOP 2/ 2	65,03	2.800,00	182.084,00
Terrasse	23,58	1.400,00	33.012,00
Garten	31,62	280,00	8.854,00
TOP 2/ 2 gesamt			223.950,00
TOP 2/ 3	75,17	2.800,00	210.476,00
Terrasse	15,25	1.400,00	21.350,00
Garten	65,56	280,00	18.357,00
TOP 2/ 3 gesamt			250.183,00
Garagenplätze	22	21.250,00	467.500,00
Erzielbarer Wert bei Einzelabverkauf			3.325.754,00

Da ich das Objekt von innen nicht besichtigen konnte, empfehle ich dringend, mit einem Bausachverständigen ehestmöglich eine Begehung durchzuführen, um eventuelle Bauschäden oder Sachmängel noch in der Gewährleistungsfrist von der bauausführenden Firma beseitigen zu lassen.

Weiters wäre ein weiteres Gutachten eines unabhängigen Bausachverständigen anzuraten, um den Gesamtbauzustand dokumentarisch festzuhalten.

Dies dient dazu, um potenzielle Käufer zu überzeugen, dass keine größeren Investitionen in den nächsten 10 Jahren zu erwarten sind.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04102 Ebreichsdorf EINLAGEZAHL 952
BEZIRKSGERICHT Baden

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: VMF vermögensverwaltung * ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2406/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
100/1 G Gärten(10) * 1410 Vorstadt I 11

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 3234/2001 1779/2005 92/2012 20769/2012 Aufschließungsbeitrag
für Gst 100/1 entrichtet
4 a 92/2012 IM RANG 3293/2011 Abschreibung Gst 100/4 nach EZ 2123
10 a 1567/2023 Verwalter der Liegenschaft Immobilienverwaltung Manninger KG
(FN 96987d)

***** B *****

8 ANTEIL: 78/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an W Top 1/1
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
9 ANTEIL: 92/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an W Top 1/2
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
10 ANTEIL: 106/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an W Top 1/3
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)



- 11 ANTEIL: 81/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an W Top 1/4
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 12 ANTEIL: 97/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an W Top 1/5
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 13 ANTEIL: 104/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an W Top 1/6
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 14 ANTEIL: 117/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an W Top 1/7
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 15 ANTEIL: 99/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an W Top 1/8
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 17 ANTEIL: 69/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8378/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-10-19, Nachtrag
2021-10-08, Kaufvertrag 2022-04-08 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an W Top 2/2
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 18 ANTEIL: 83/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8378/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-10-19, Nachtrag
2021-10-08, Kaufvertrag 2022-04-08 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an W Top 2/3
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 23 ANTEIL: 7/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345



- a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 01
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 24 ANTEIL: 6/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 02
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 25 ANTEIL: 7/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 03
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 26 ANTEIL: 7/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 04
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 27 ANTEIL: 6/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 05
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 28 ANTEIL: 6/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 06
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 29 ANTEIL: 6/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 07
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 30 ANTEIL: 7/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 08

- c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 31 ANTEIL: 6/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 09
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 32 ANTEIL: 7/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 10
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 33 ANTEIL: 7/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 11
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 34 ANTEIL: 7/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 12
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 35 ANTEIL: 7/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 13
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 36 ANTEIL: 6/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8016/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-11-16, Nachtrag
2021-11-02, Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 14
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 37 ANTEIL: 6/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 9716/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-10-19, Nachtrag
2021-10-08, Kaufvertrag 2022-09-20 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 15
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 38 ANTEIL: 10/1701

- VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 9716/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-10-19, Nachtrag
2021-10-08, Kaufvertrag 2022-09-20 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 16
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 39 ANTEIL: 11/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 9716/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-10-19, Nachtrag
2021-10-08, Kaufvertrag 2022-09-20 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 17
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 44 ANTEIL: 6/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8378/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-10-19, Nachtrag
2021-10-08, Kaufvertrag 2022-04-08 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 22
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 45 ANTEIL: 7/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 8378/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-10-19, Nachtrag
2021-10-08, Kaufvertrag 2022-04-08 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 23
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 47 ANTEIL: 7/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 9716/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-10-19, Nachtrag
2021-10-08, Kaufvertrag 2022-09-20 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 25
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 48 ANTEIL: 6/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 9716/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-10-19, Nachtrag
2021-10-08, Kaufvertrag 2022-09-20 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 26
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)
- 49 ANTEIL: 6/1701
VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)
ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345
a 9716/2022 IM RANG 10391/2021 Kaufvertrag 2020-10-19, Nachtrag
2021-10-08, Kaufvertrag 2022-09-20 Eigentumsrecht
b 1567/2023 10011/2023 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 27
c 3102/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-12 (9 S 203/24b
- HG Wien)

***** C *****

- 10 a 9984/2020
DIENSTBARKEIT der Unterlassung der Bebauung gem Pkt X.2.
Kaufvertrag 2020-04-06 auf Gst 100/1 für Gst 100/12



- 14 auf Anteil B-LNR 8 bis 15 17 18 23 bis 36 44 45
 - a 9758/2022 Pfandurkunde 2022-09-19
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.600.000,--
 - für Raiffeisenbank Flachgau Mitte eGen (FN 70072y)
- 15 a 1567/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 - gem § 32 WEG 2002 gem Pkt IV B Wohnungseigentumsvertrag
 - 2022-11-22
- 22 auf Anteil B-LNR 8 bis 15 17 18 23 bis 39 44 45 47 48 49
 - a 10873/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 1263/24z)
- 23 auf Anteil B-LNR 8 bis 15 17 18 23 bis 39 44 45 47 48 49
 - a 2406/2025 Klage auf Zahlung von EUR 34.286,83
 - gem § 27 Abs 1 und 2 WEG 2002
 - (62 Cg 25/25a - HG Wien)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Ebreichsdorf.

Grundbuch

27.05.2025 13:22:30





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 Umeltgefährdung 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.

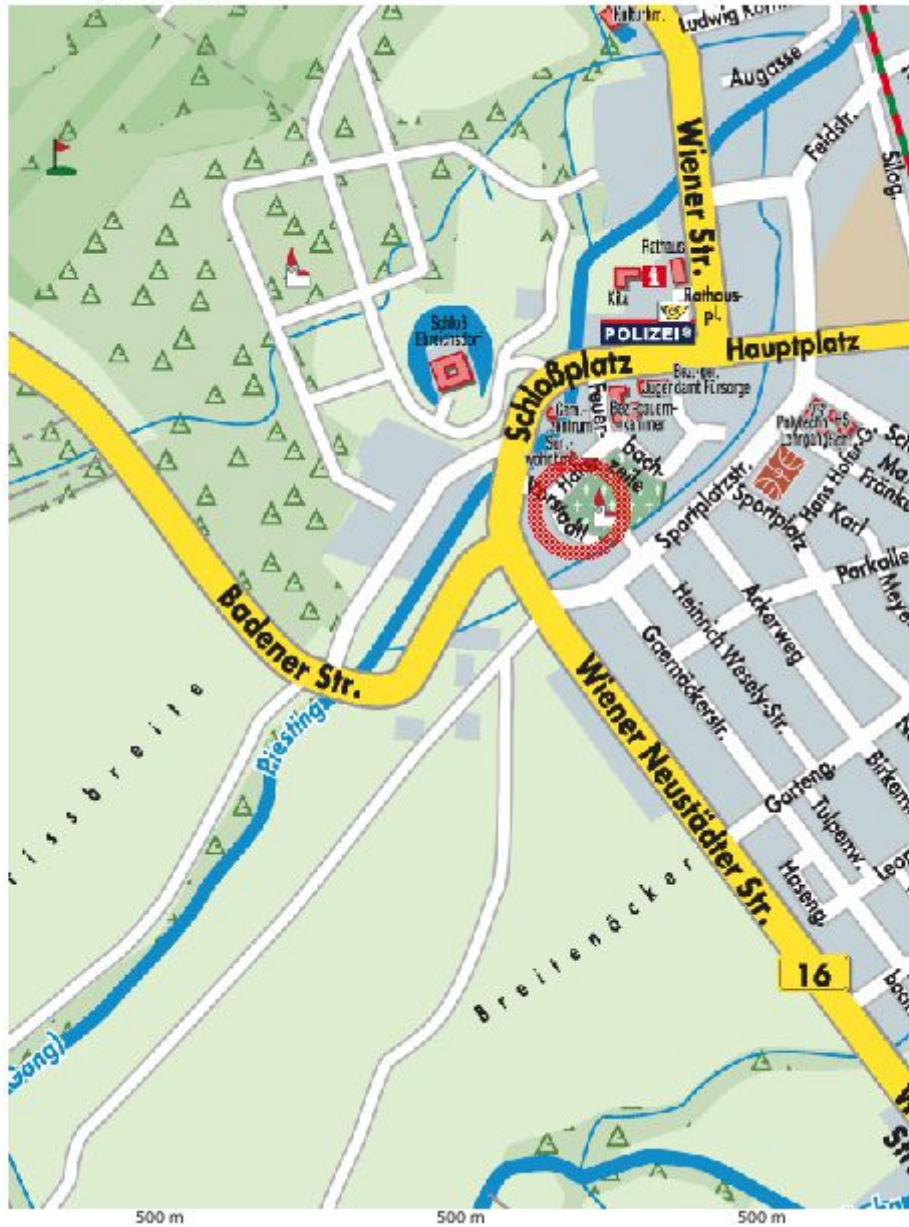
Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.



Wolfgang Dvorak

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Adresse: Vorstadt 11,
2483 Ebreichsdorf



Studie 2483 Ebreichsdorf Vorstadt 11/ Seite 12 von 31



1080 Wien, Schönborn-gasse 10/3
E-Mail dvorak@gmx.at

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



BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

2483 Ebreichsdorf, Vorstadt 11

Neubau einer Wohnhausanlage

1. ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Neuerrichtung einer Wohnhausanlage

Die Personenliftanlage ist mit Haltestellen in allen Geschossen ausgestattet.

Für das Wohngebäude wurde ein Energieausweis erstellt. Der Energieausweis dient dabei zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die dabei errechneten Werte sind bedarfsorientiert ermittelt und liegen einem standardisierten Nutzverhalten zugrunde. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Energieausweis festgestellten Werte von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen können.

HWB-Wert: 30,55 kWh/m²a

HWB-Klasse: B

fGEE-Wert: 0,90

fGEE-Klasse: A

2. BAUWEISE ALLGEMEIN

Abbruch Baureifmachen und Räumen des Grundstückes von vorhandenen Baulichkeiten samt Fundamenten

Fundamente Fundamentplatte bzw. Einzel- und Streifenfundamente lt. Statik, Kelleraußenwände

Stahlbetonwände bzw. Bohrpfahlwände, Stärke nach statischem Erfordernis

Kellerinnenwände Schal- / Betonsteine mit Fugenverschluss bzw. verputzt oder Stahlbetonwände, wo statisch erforderlich





Geschoßdecken Stahlbetonmassivplattendecken od. gleichwertig mit Trittschall-dämmung und Estrich
Geschoßaußenwände Stahlbetonwände bzw. wo vom Statiker vorgesehen, keramische Hohlziegel;;
außen liegende Vollwärmeschutzfassade mit Gliederung und Farbgebung sowie geschoßhohen Sockel
an der Straßenfassade lt. architektonischem Gestaltungskonzept; Schall- und Wärmeschutz lt.

Vorschriften der BO f. Wien

Innenwände, nichttragend Gipskarton-Ständerwände 10,0 - 15,0 cm

Innenwände, tragend Stahlbeton- oder Macuphonmauerwerk nach Angaben des Statikers.

Schalldämmplatten bzw. Vorsatzschalen gemäß Bauphysik

Stiegenhaustreppen Stahlbetonlaufplatten in Ortbeton oder aus Fertigteilen, schalltechnisch
entkoppelt und schwimmend aufgelegt, Untersichten und Stirnkanten gespachtelt mit einem Anstrich
versehen

Dachkonstruktion Stahlbetonsargdeckelkonstruktion samt vollflächiger Wärmedämmung mit
Hinterlüftung, weitere Aufbauten lt. Plan; Verblechungen aus Zinktitanblech, Aluminium oder
Gleichwertigem

3. WOHNUNGEN

Bodenbeläge **Aufenthalts-, Vor- und Abstellräume, Küchen (Kochnischen):** Zweischicht-
Fertigklebeparkett werkseitig fertig versiegelt, mit einer Nuttschicht von ca. 3,60 mm, Eiche, natur; (z.
B. Fa. WEITZER od. gleichwertig), inkl. dazupassender Sockelleisten;

Trittschallschutz lt. Vorschriften der BO f. Wien

Bad, WC: Fliesenbelag Qualitätskeramik rutschhemmend mit entsprechender Abriebfestigkeit, Format
mind. 30 x 30 cm, verlegt gemäß Verlegeplan des Architekten Wandbeläge **Aufenthalts-, Vor- und**

Abstellräume: Malerei mit wischfestem Dispersionsanstrich, voll deckend, einfarbig;

Bad, WC: Fliesenbelag Qualitätskeramik einfarbig glänzend oder matt, Format mind. 30 x 30 cm;
Gliederung lt. architektonischem Gestaltungskonzept (Verlegeplan des Architekten); Verfliesungshöhe
im Bad mindestens bis Zargenoberkante, im WC ca. 1,35 m hoch

Küchen (Kochnischen): Hochgezogene kunststoffbeschichtete Platten im Front- oder
Arbeitsflächendesign zwischen Unter- und Oberkästchen restliche Wandflächen mit Dispersionsanstrich
Fenster Wärmedämmte Holz/Alu-Isolierglasfenster bzw. Terrassen-/Balkontüren mit 3-fach-
Isolierverglasung mit Einhand-drehkippsbeschlag mit Öffnungs-, Kipp- und Spaltlüftungsfunktion, sowie
Öffnungsbegrenzung; (z. B. Fa. Gaulhofer od. gleichwertig), U-Wert: 1,3 W/m²K, Brand- Schallschutz
gemäß Bauphysik;

Aluminiumsohlbank außen (eloxiert oder pulverbeschichtet) und Innenfensterbank mit weißer
Kunststoffoberfläche, gerundeter Vorderkante und beschichteten Endstücken (z.B. Fa. WERZALIT od.
gleichwertig)





Sonnenschutz Außenjalousien: werden in allen Dachgeschoßen ausgeführt; die restlichen Geschoße erhalten diese nur dann, wenn diese lt. Bauphysik erforderlich sind; mit manueller Bedienung.

Außenrollläden: mit elektrischer Bedienung bei allen Terrassentüren und -fenstern, mit Hochschiebesicherung wo ebenerdig eingestiegen werden kann

Innenjalousien: alle anderen Wohnraumfenster und Türkombinationen erhalten als Sonnenschutz innen liegende Alu-Lamellenjalousien mit händischer Bedienung (Fabrikat Hella oder gleichwertig) bzw. sind gemäß Bauphysik ausgeführt

Markisetten: sämtliche Dachflächenfenster sind mit außenliegenden Netzmarkisetten (Systemerzeugnis des Fensterherstellers), elektrisch (Solar) von innen mittels Funkfernsteuerung bedienbar, ausgestattet

Türen **Wohnungsinnentüren** (Türstock: System-Stahlzargen) fertig einfarbig beschichtet weiß, (z. B. Fa. DANA od. gleichwertig),

Norm-Einstemmschloss mit Beschlägen in Chromoberfläche;

Wohnungseingangstüre in Doppelfalzstahlzarge (einfärbig beschichtet lt. Farbkonzept);

Türblatt als Wohnungseingangstüre mit entsprechenden Schall- und Wärmedämmwerten (mind. 42 dB, Klimakategorie C), brandhemmend EI₂30, wenn behördlich erforderlich selbst-schließend, sonst analog Innentüren, mit Sicherheitsbeschlag und in einbruchhemmender Ausführung.

Kochnischen und Küchen Küchenblock mit Ober- und Unterbauschränken in den Küchen bzw. Kochnischen lt. Plan bzw. nach Wohnungstyp samt Geräten der Firma Miele, wie z. B. mit Niro-Einbauspüle, integriertem Kühlschrank mit ***Gefrierfach und integriertem Geschirrspüler mit Dekorfront, Einbauherd mit Ceranfeld, Dunstabzug, sichtbare Teile der Küchengeräte Edelstahl; mind. 3 Arbeitssteckdosen und Beleuchtung im Arbeitsbereich;

Oberfläche der Küchenmöbel in Kunststoffbeschichtung mit Uni-Farb- oder Holzdekor mit dazu passender Arbeitsplatte.

Bad und WC Sanitärkeramik Waschtische / WC: Qualitäts-Sanitärporzellan (z. B. LAUFEN PRO od. gleichwertig), weiß, Type lt. Gestaltungsvorschlag Architekt; Toilettenpapierhalter, sowie ein Handtuchhalter pro Waschtisch;

Waschtische als Einbauwaschtische in feuchtraumbeständige Werkplatten mit geeigneter Kunststoffoberfläche lt. Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten (z. B. Fa. MAX, EGGER od. gleichwertig);

WC-Schalen als Hänge-WC-Anlagen mit Wandmontage auf System-Tragegestellen mit Unterputz-Spülkasten und Betätigungsplatte mit Sparfunktion;

Stahlblechbadewanne, weiß emailliert, (z. B. Fa. KALDEWEI od. gleichwertig) eingebaut in Styropor-Wannenträger,

Kristallspiegel im Bad über die Länge des Waschtisches; flieseneben;





Armaturen als Einhandhebelmischer, bei Badewanne als Wannenfäll- 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 Zentralheißwasserboiler, 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.





Telefonleitung über den Wohnungsmedienverteiler mit A1 Kabel bis zum Wohnzimmer verkabelt.. die restlichen Zimmer erhalten vom Wohnungsmedienverteiler eine Leerverrohrung.

Gegensprechanlage mit Öffnerfunktion zum Hauseingang und Klingeltaster vor Eingangstür;

Erdungs- und Blitzschutzanlage wird entsprechend der geltenden Gesetze errichtet;

Balkone und Terrassen Oberflächen Balkone Beton versiegelt; Terrassen erhalten Dielen, ab einer Größe von 5m² ein frostbeständiger Außenwasseranschluss zur Bewässerung je Balkon und Terrasse

Eigengärten wohnungszugeordnete Gärten sind gegeneinander durch ca. 1,00 m hohe 3-reihige Spanndrähte abgegrenzt; Grünflächen mit Rasen und Strauchbepflanzung lt. Gestaltungsplan des Architekten auf der Garagendecke;

ein frostbeständiger Außenwasseranschluss zur Bewässerung je Eigengarten / Terrasse
Vegetationsschicht

4. ALLGEMEINE BEREICHE

Einlagerungsräume je Wohnung ein Einlagerungsraum aus Systemwänden, von Lift und Stiegenhaus aus erreichbar

Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder

Müllraum für Großraumgefäße, Mülltrennungssystem, mit Wasseranschluss (Reinigung) und Bodenabfluss

Waschküche Waschmaschine und Wäschetrockner (z. B. Fa. MIELE od. gleichwertig)

Garage Garagentor mit Funkfernsteuerung und Schlüsselschalter Abgassicherheitseinrichtungen, Notbeleuchtung lt. Behörden-vorschriften; die PKW-Stellplätze sind als Einzelstellplätze ausgeführt

Stiegenhaus Hauseingangsportal in Aluminium-Glaskonstruktion, farbig beschichtet lt.

architektonischem Konzept, samt Türschließer; Bodenbelag aus Feinsteinzeug mit Sockel;

Stiegingeländer in Metallkonstruktion mit Handlauf, farbig beschichtet lt. architektonischem Konzept;

Beschilderung der Stockwerke mit Einzelbuchstaben aus Aluminium bzw. lt. architektonischem Konzept

Brieffachanlage (z. B. Fa. RENZ od. gleichwertig) lt. gültiger Norm

Liftanlage mit den entsprechenden Haltestellen in allen Geschoßen als Schachtaufzug mit Kabinengröße lt. BOFw für 8 Personen 630 kg, (z. B. Fa. KONE od. gleichwertig) mit technischer Ausrüstung lt. Behördenvorschrift, Kabinenausstattung, Steuerung, Bedientableau und Anzeigen entsprechend dem Wohnhaus-Lieferprogramm, Farbe lt. architektonischem Konzept

Schließanlage Zentralsperr-Zylinderschließanlage mit gesichertem Profil, (z. B. Fa. EVVA od. gleichwertig);

5 Schlüssel je Wohnung;

2 Schlüssel je PKW-Stellplatz und je ein Handsender für Garagentor 17



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.

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

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

Firmenbuch: FN36233i

SUB VMF Vermögensverwaltung GmbH

Vorschreibungsliste für den Monat 5/2024

Obj.-Nr.: 1192 Mandant: Vermietetes Wohnungseigentum

UID-Nr.:

BE-Nr. 45 Edith Irschik

Top-Nr. 1.8

Nutzungsart: Wohnung Geschloß: -
Adresse: 2483 Ebreichsdorf, Vorstadt I 11 Stiege/Tür-Nr.: /1.8
Kunden-Nr.: 01192 0045 001 Art: Mieter(in)
Nutzfläche: 97,75 m²
Vertragsbeginn: 01.02.2024 Befristung: 31.01.2034 Beendigung zum: -
Verrechnung ab: 01.05.2024 Kündigungsverzicht 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	
Summe					(Netto: 1.645,17)	1.817,83

BE-Nr. 46 Roland Irschik

Top-Nr. KFZ 6

Nutzungsart: Autoabstellfläche Geschloß: -
Adresse: 2483 Ebreichsdorf, Vorstadt I 11 Stiege/Tür-Nr.: /KFZ 6
Kunden-Nr.: 01192 0046 001 Art: Mieter(in)
Nutzfläche: 0,00 m²
Vertragsbeginn: 01.02.2024 Befristung: 31.01.2034 Beendigung zum: -
Verrechnung ab: 01.05.2024 Kündigungsverzicht 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	
Summe					(Netto: 62,50)	75,00

BE-Nr. 47 Roland Irschik

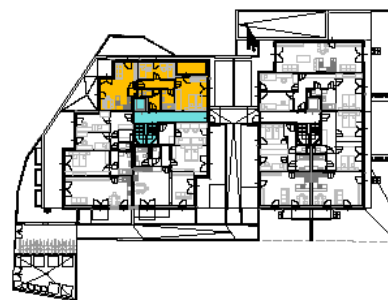
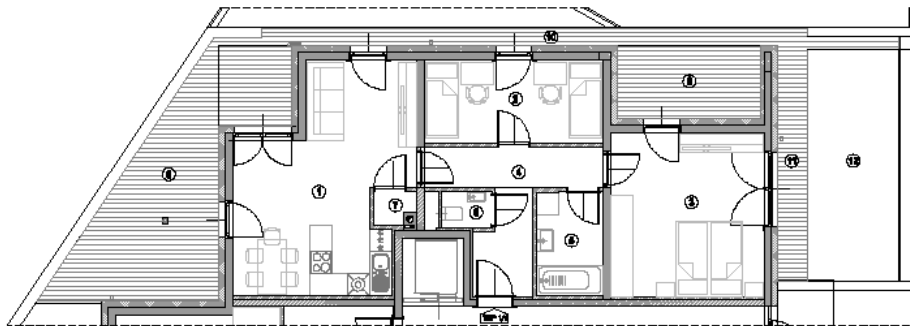
Top-Nr. KFZ 7

Nutzungsart: Autoabstellfläche Geschloß: -
Adresse: 2483 Ebreichsdorf, Vorstadt I 11 Stiege/Tür-Nr.: /KFZ 7
Kunden-Nr.: 01192 0047 001 Art: Mieter(in)
Nutzfläche: 0,00 m²
Vertragsbeginn: 01.02.2024 Befristung: 31.01.2034 Beendigung zum: -
Verrechnung ab: 01.05.2024 Kündigungsverzicht 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	
Summe					(Netto: 62,50)	75,00

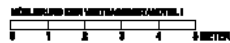
STIEGE 1 ERDGESCHOSS TOP 1/1

①	WOHNFLÄCHE	34,89 m ²
②	ZIMMER	10,84 m ²
③	ZIMMER	14,07 m ²
④	FLUR	5,49 m ²
⑤	BAD	5,12 m ²
⑥	WV	1,90 m ²
⑦	ANSTELLUNG	4,99 m ²
⑧	LOGGIA	7,57 m ²
	GESAMT	74,99 m²
⑨	TERASSE	12,89 m ²
⑩	TERASSE	4,18 m ²
⑪	TERASSE	4,39 m ²
	GESAMT	31,46 m²
⑫	GRÜNDLICH	14,45 m ²
	GESAMT	14,45 m²



A-2482 EBREICHSDORF
Vorstadt 11

PLANSTAND: 02.03.2022

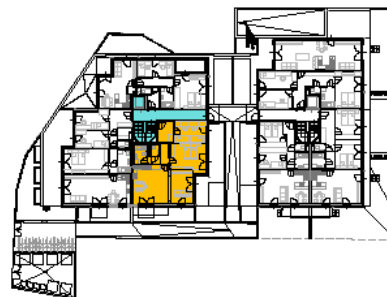
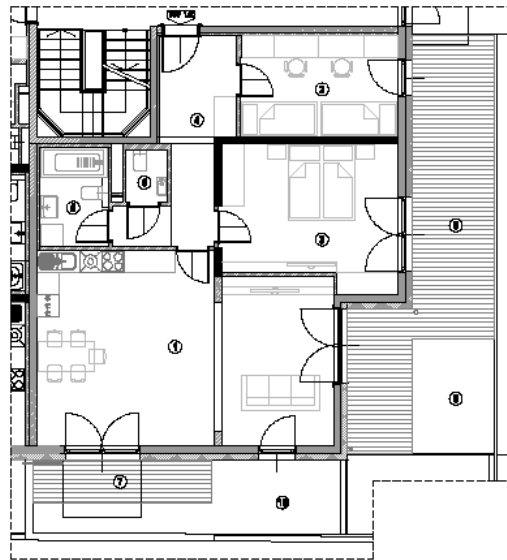


* Technische Änderungen und Abweichungen sind über die Bauunterlagen durchzuführen. Die Bauverhältnisse sind vor der Ausführung zu prüfen.



STIEGE 1 ERDGESCHOSS TOP 1/2

①	WOHNZUGLIE	41,80 m ²
②	ZIMMER	11,85 m ²
③	ZIMMER	17,91 m ²
④	FLUR	11,95 m ²
⑤	BAD	4,85 m ²
⑥	WC	1,69 m ²
OGGANGT		88,91 m²
⑦	TERRASSE	3,97 m ²
⑧	TERRASSE	28,19 m ²
OGGANGT		32,17 m²
⑨	GARTEN	4,95 m ²
⑩	GARTEN	11,22 m ²
OGGANGT		16,18 m²



A-2482 EBREICHSDORF
Vorstadt 11

PLANSTAND: 02.03.2022



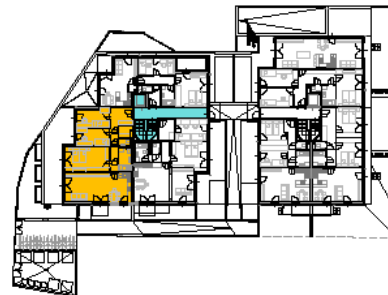
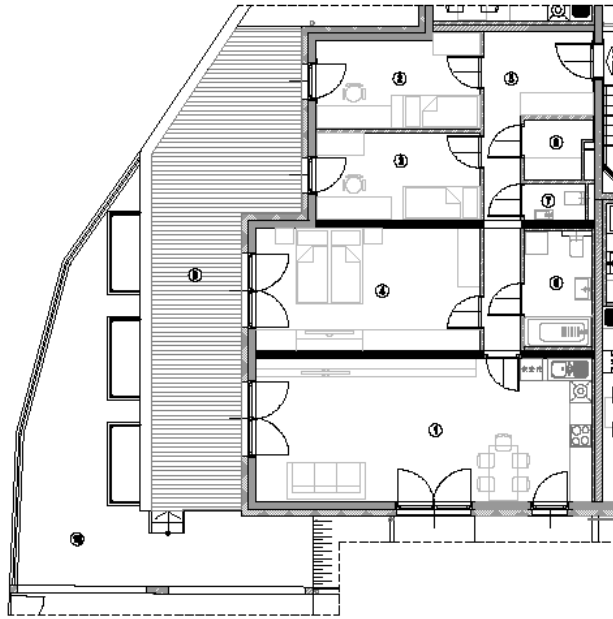
Technische Änderungen und Abweichungen gegenüber dem Bestbieter sind während der Bauphase möglich und stellen keine Vertragsänderung dar.



ARCHITEKTEN
kuno th trenlow skler ZT OG
SCHULEN, BÜROS UND SONSTIGE PROJEKTE
MIT ANWANDERUNGSBEREITUNG

STIEGE 1 ERDGESCHOSS TOP 1/3

①	WOHNWÜCHE	35,46 m ²
②	ZIMMER	11,82 m ²
③	ZIMMER	10,89 m ²
④	ZIMMER	12,34 m ²
⑤	FLUR	12,15 m ²
⑥	BAD	5,91 m ²
⑦	WC	1,86 m ²
⑧	ARBEITSTISCH	2,87 m ²
	GESAMT	101,30 m²
⑨	TERASSE	36,82 m ²
	GESAMT	36,82 m²
⑩	GARTEN	34,91 m ²
	GESAMT	34,91 m²



A-2482 EBREICHSDORF
Vorstadt 11

PLANSTAND: 02.03.2022

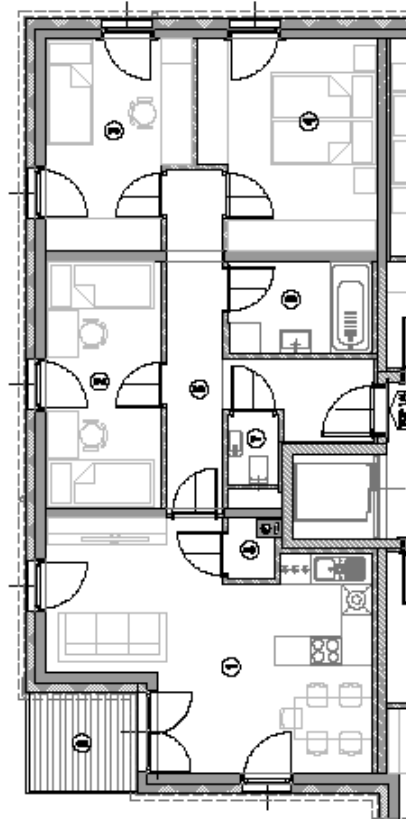


Technische Änderungen und Abweichungen sind durch den Besteller über die Bauplanzeichnung möglich und stellen keine Vertragsänderung dar.



ARCHITEKTEN
kunath trenlowitzer ZT OG
SCHWENK GEBIEN UND GEMEINDE PLANBÜRO
MIT ABGABESTELLE

STIEGE 1 OBERGESCHOSS TOP 1/4



WOHNFLÄCHE	24,00 m ²
ZIMMER	14,00 m ²
ZIMMER	10,00 m ²
ZIMMER	10,00 m ²
FLUR	11,11 m ²
BAD	4,57 m ²
WC	1,36 m ²
ABSTELLRAUM	0,90 m ²
GEHÄUFE	70,00 m ²
<hr/>	
BALCON	4,90 m ²
GEHÄUFE	4,90 m ²



A-2482 EBREICHSDORF
Vorstadt 11

Ar

EIN PROJEKT DER
VMF IMMOBILIEN
www.vmf.at

Arbeitsgemeinschaft
Kunsthändler ZT OG
www.kunsthändler.at

PLANSTAND: 02.03.2022
Verbindliche Aussagen und Verantwortlichkeiten sind im Beauftragungsmandat festzulegen und stehen unter der Verantwortung der Auftraggeber.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
METER

Wohnfläche	14,91 m ²
Zimmer	3,00 m ²
Küche	3,00 m ²
Balkon	3,00 m ²
Flur	3,00 m ²
BAD	3,00 m ²
WC	3,00 m ²
Abstellraum	3,00 m ²
Loggia	3,00 m ²
Gesamt	18,91 m ²
Balkon	3,00 m ²
Gesamt	3,00 m ²

① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

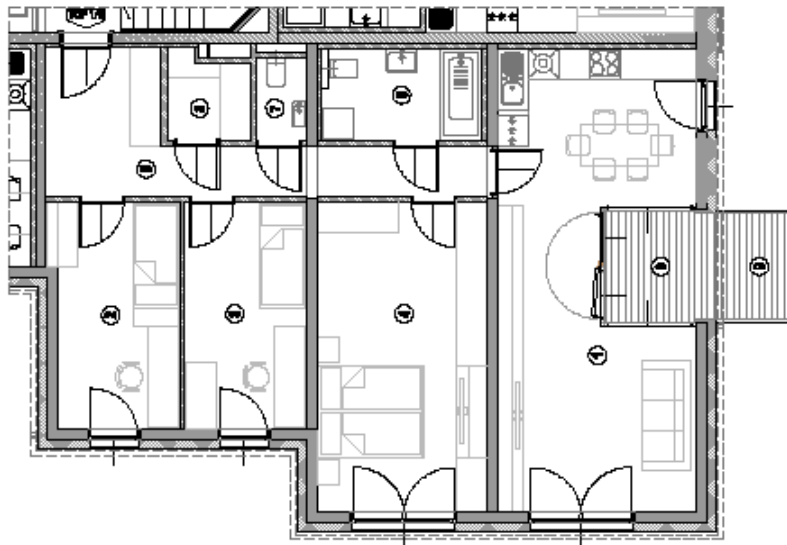


A-2482 EBREICHSDORF
Vorstadt 11

ARCHITECT
KURATH TREIBWALDER ZT OG
KURATH TREIBWALDER ZT OG
KURATH TREIBWALDER ZT OG

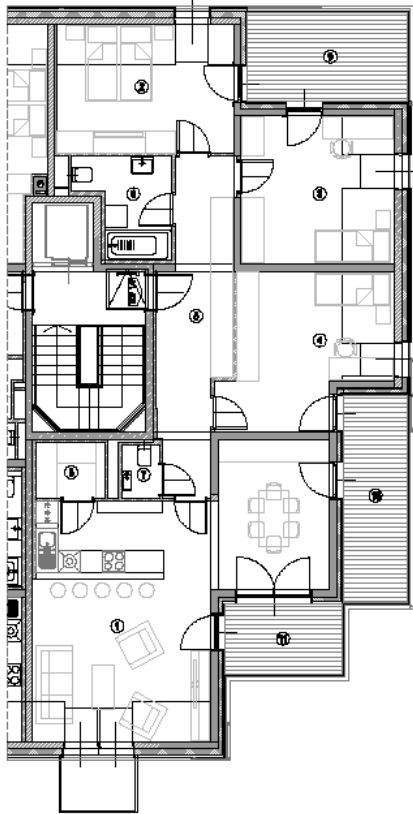
Vr
EIN PROJEKT DER
VMF IMMOBILIEN
www.vmf.at

STIEGE 1 OBERGESCHOSS TOP 1/6

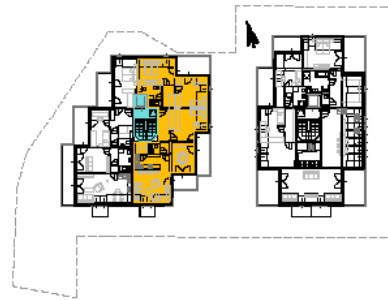


PLANSTAND: 02.03.2022
Verbindliche Änderungen sind im Protokoll festgehalten. Änderungen sind im Protokoll festgehalten.

STIEGE 1 DACHGESCHOSS TOP 1/7



①	WOHNZIMMER	45,82 m ²
②	ZIMMER	14,52 m ²
③	ZIMMER	14,94 m ²
④	ZIMMER	14,97 m ²
⑤	FLUR	15,48 m ²
⑥	BAD + WC	5,99 m ²
⑦	WC	1,46 m ²
⑧	ABSTELLRAUM	2,78 m ²
Gesamt		119,99 m²
⑨	TERASSE	14,45 m ²
⑩	TERASSE	9,32 m ²
⑪	TERASSE	4,99 m ²
Gesamt		28,76 m²



A-2482 EBREICHSORF
Vorstadt 11

PLANSTAND: 02.03.2022

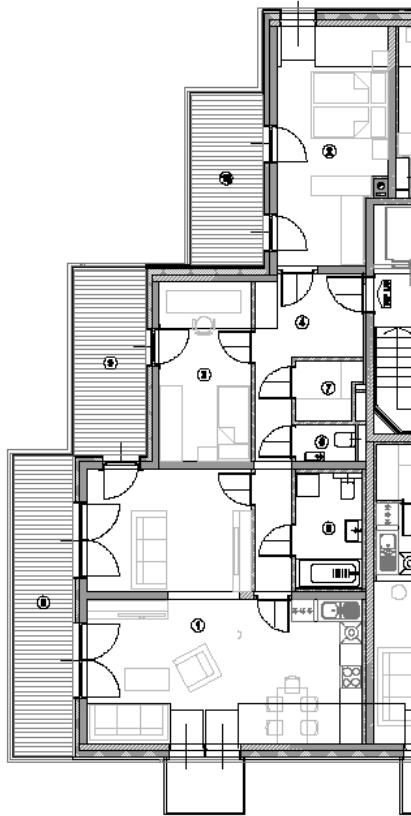


Technische Änderungen und Abweichungen gegenüber dem Bestbieter sind anhand der Bauplanzeichnung möglich und stellen keine Vertragsänderung dar.



ARCHITEKTEN
Kunsth treniowski ZT OG
SCHULEN, BÜROS UND SONSTIGE PROJEKTE
MIT ANWANDERUNGSBEREICH

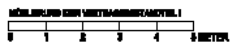
STIEGE 1 DACHGESCHOSS TOP 1/8



①	WOHNFLÄCHE	44,89 m ²
②	ZIMMER	14,15 m ²
③	ZIMMER	13,07 m ²
④	FLUR	12,09 m ²
⑤	BAD + WC	5,69 m ²
⑥	WC	1,94 m ²
⑦	ABSTELLRAUM	2,87 m ²
GESAMT		87,75 m ²
⑧	TERASSE	12,99 m ²
⑨	TERASSE	5,79 m ²
⑩	TERASSE	9,28 m ²
GESAMT		28,06 m ²



PLANSTAND: 02.03.2022



Teknisches Anbringen und Abhängen geschieht durch den Besteller und erfolgt auf dessen eigenes Risiko und ohne Haftung des Verfassers.

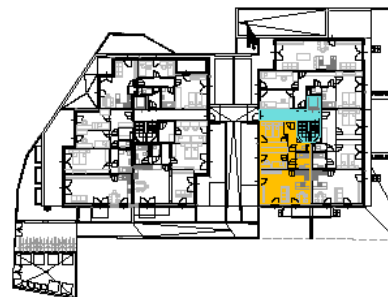
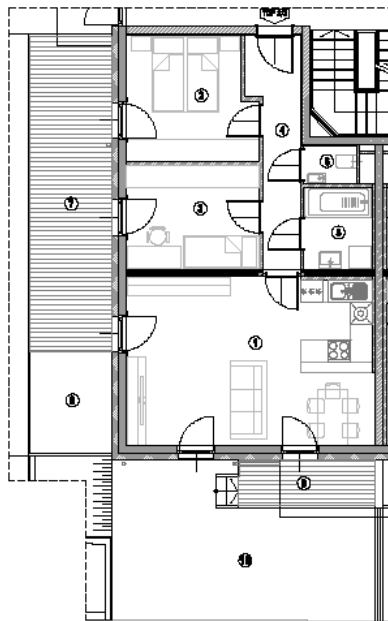


ARCHITEKTEN
Kunsth trennwaldner ZT OG
SCHULEN, BÜROS UND SONSTIGE PROJEKTE
MIT AUSGEZEIGNETER QUALITÄT

A-2482 EBREICHSDORF
Vorstadt 11

STIEGE 2 ERDGESCHOSS TOP 2/2

①	WOHNWÜCHE	30,72 m ²
②	ZIMMER	11,37 m ²
③	ZIMMER	10,29 m ²
④	FLUR	7,25 m ²
⑤	BAD	4,88 m ²
⑥	WC	1,43 m ²
OGGANT		65,95 m²
⑦	TERRASSE	19,88 m ²
⑧	TERRASSE	4,95 m ²
OGGANT		24,83 m²
⑨	GARTEN	6,14 m ²
⑩	GARTEN	25,49 m ²
OGGANT		31,63 m²



A-2482 EBREICHSDORF
Vorstadt 11

PLANSTAND: 02.03.2022



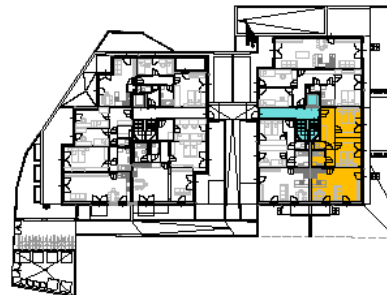
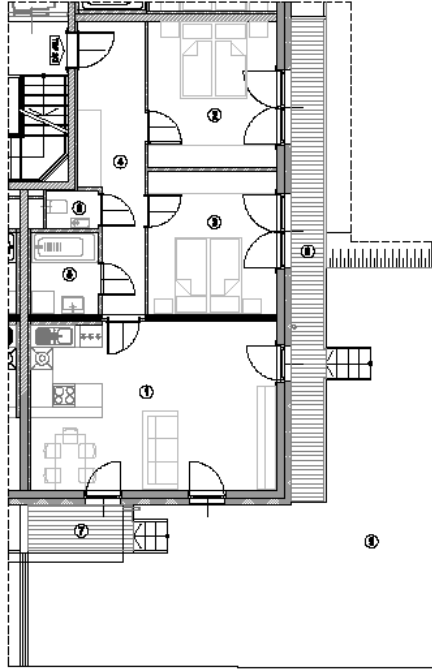
Technische Änderungen und Abweichungen sind durch den Besteller über die Bauplanung zu erklären und stellen keine Vertragsänderung dar.



ARCHITEKTEN
kornel treniowski ZT OG
SCHULEN, BÜROS UND SONSTIGE PROJEKTE
MIT AUSGEZEICHNETEN

STIEGE 2 ERDGESCHOSS TOP 2/3

①	WOHNÜBUNG	36,29 m ²
②	ZIMMER	14,79 m ²
③	ZIMMER	11,49 m ²
④	FLUR	12,29 m ²
⑤	BAD	4,88 m ²
⑥	WC	1,41 m ²
	Gesamt	78,17 m²
⑦	TERRASSE	3,98 m ²
⑧	TERRASSE	11,79 m ²
	Gesamt	15,77 m²
⑨	GARTEN	18,99 m ²
	Gesamt	18,99 m²



A-2482 EBREICHSDORF
Vorstadt 11

PLANSTAND: 02.03.2022



Technische Änderungen und Abweichungen sind durch den Besteller anzufordern und können keine Gewährleistung sein.



ARCHITEKTEN
kunsth treniowski ZT OG
SCHULEN, BÜROS UND SONSTIGE PROJEKTE
MIT AUSGEZEICHNETEN

