

25105-1200

## BEILAGENSAMMLUNG

### ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN MIETZINSHAUS MITEIGENTUMSANTEILE-WOHNUNGSEIGENTUM

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der im Eigentum  
der Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h) stehenden  
Miteigentumsanteile-Wohnungseigentum an der Liegenschaft

Grundbuch: 01620 Brigittenau  
Einlagezahl: 5423  
Anteile gesamt: 2367/2467 *Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum*  
Bezirksgericht: Leopoldstadt  
Adresse: 1200 Wien, Donaueschingenstraße 15 / Leystraße 79

## INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Plandokumentation
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Wohnungseigentumsvertrag
Beilage 5	Nutzwertgutachten
Beilage 6	Energieausweis
Beilage 7	Zinsliste
Beilage 8	Mietverträge

**Beilage 1**

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen \*\*\*  
\*\*\* Name 1: Sveta LEY 79 Immobilien \* \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 4069/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
4754	GST-Fläche	684	
	Bauf.(10)	529	
	Bauf.(20)	155	Donaueschingenstraße 15 Leystraße 79

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

15 ANTEIL: 80/2467

Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 14, Kellerabteil 14

j 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht

l 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht

p gelöscht

16 ANTEIL: 57/2467

Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 17-18, Kellerabteil 17-18

i 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht

m 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht

q gelöscht

19 ANTEIL: 57/2467

Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 21-22, Kellerabteil 21-22

i 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht

m 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht

q gelöscht

20 ANTEIL: 89/2467

Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 23, Kellerabteil 23

j 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht

l 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht

p gelöscht

22 ANTEIL: 57/2467

Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 27, Kellerabteil 27

i 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht

k 3611/2021 IM RANG 3439/2021 Kaufvertrag 2021-07-01 Eigentumsrecht  
o gelöscht

24 ANTEIL: 65/2467

Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 30, Kellerabteil 30

j 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht

l 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht

p gelöscht

28 ANTEIL: 77/2467

Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 38, Balkon, Kellerabteil 38

j 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht

l 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht

p gelöscht

29 ANTEIL: 29/2467

Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 40, Kellerabteil 40

i 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht

m 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht

q gelöscht

31 ANTEIL: 70/2467

Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 43, Kellerabteil 43

j 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht

l 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht

p gelöscht

35 ANTEIL: 92/2467

Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 50, Balkon, Terrasse,  
Kellerabteil 50

h 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht

k 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht

o gelöscht

36 ANTEIL: 80/2467

Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 51, Terrasse, Kellerabteil 51

h 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht

- k 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht  
o gelöscht
- 37 ANTEIL: 88/2467  
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)  
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010  
g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 52, Terrasse, Kellerabteil 52  
h 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht  
k 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht  
o gelöscht
- 38 ANTEIL: 157/2467  
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)  
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010  
g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 53, Terrasse, Kellerabteil 53  
h 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht  
k 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht  
o gelöscht
- 39 ANTEIL: 84/2467  
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)  
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010  
g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 54, Terrasse, Kellerabteil 54  
h 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht  
k 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht  
o gelöscht
- 40 ANTEIL: 94/2467  
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)  
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010  
g 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 55, Terrasse, Kellerabteil 55  
h 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht  
k 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht  
o gelöscht
- 45 ANTEIL: 190/2467  
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)  
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010  
a 6352/2014 3593/2016 Wohnungseigentum an Wohnung 10, Terrasse,  
Kellerabteil 10, Kellerabteil 10a  
d 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht  
h gelöscht
- 50 ANTEIL: 42/2467  
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)  
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010  
a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 19, Balkon, Kellerabteil 19  
d 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht  
h gelöscht
- 51 ANTEIL: 30/2467  
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)  
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010  
a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 20, Kellerabteil 20  
d 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht  
h gelöscht
- 52 ANTEIL: 55/2467  
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)

- ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010  
a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 25, Kellerabteil 25  
d 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht  
h gelöscht
- 53 ANTEIL: 49/2467  
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)  
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010  
a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 36, Kellerabteil 36  
d 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht  
h gelöscht
- 54 ANTEIL: 48/2467  
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)  
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010  
a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 46, Kellerabteil 46  
d 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht  
h gelöscht
- 55 ANTEIL: 15/2467  
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)  
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010  
a 6352/2014 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1  
b 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht  
e 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht  
i gelöscht
- 56 ANTEIL: 382/2467  
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)  
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010  
a 6352/2014 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 2 + 4  
b 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht  
e 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht  
i gelöscht
- 57 ANTEIL: 19/2467  
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)  
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010  
a 6352/2014 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 3  
b 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht  
e 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht  
i gelöscht
- 58 ANTEIL: 69/2467  
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)  
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010  
a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 3, Terrasse, Garten, Kellerabteil  
3  
d 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht  
h gelöscht
- 59 ANTEIL: 44/2467  
Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)  
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010  
a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 29, Balkon, Kellerabteil 29  
e 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum  
Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht  
i gelöscht
- 60 ANTEIL: 56/2467

Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 34, Kellerabteil 34

e 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum

Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht

i gelöscht

61 ANTEIL: 59/2467

Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 41, Kellerabteil 41

e 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum

Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht

i gelöscht

62 ANTEIL: 56/2467

Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 44, Kellerabteil 44

e 1407/2023 Sacheinlagevertrag 2020-09-25, Nachtrag zum

Sacheinlagevertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht

i gelöscht

63 ANTEIL: 77/2467

Sveta LEY 79 Immobilien GmbH & Co KG (FN 535318h)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

a 6352/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 48, Balkon, Kellerabteil 48

b 3593/2016 Berichtigung Eigentumsrecht

c 157/2021 IM RANG 4931/2020 Kaufvertrag 2020-10-13 Eigentumsrecht

h gelöscht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

12 a 6352/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002 und gem. Punkt 3.

Wohnungseigentumsvertrag 2014-11-27

24 auf Anteil B-LNR 15 16 19 20 24 28 29 31 35 bis 40 45 50 bis  
63

a 158/2021 Pfandurkunde 2020-11-03, Nachtrag 2020-11-13

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 9.470.500,--

für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST

AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)

c 4396/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 28

25 auf Anteil B-LNR 15 16 19 20 24 28 29 31 45 50 bis 62

a 187/2021 Hypothekervereinbarung 2020-12-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 9.300.000,--

für VERIUS CAPITAL AG (CHE-445.604.722)

b 187/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 2360 KG 01620 Brigittenau C-LNR 10

EZ 5423 KG 01620 Brigittenau C-LNR 25

EZ 3479 KG 01405 Ottakring C-LNR 12

26 auf Anteil B-LNR 22

a 3611/2021 Pfandurkunde 2021-06-25

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 280.000,--

für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST

AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)

c 4396/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 28

28 auf Anteil B-LNR 15 16 19 20 22 24 28 29 31 35 bis 40 45 50  
bis 63

a 4396/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 3.904.116,38

Antragskosten EUR 14.385,49 für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH

MITTE WEST AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x) (24 E 43/24h)

b 4396/2024 Pfandrechte siehe C-LNR 24 und 26

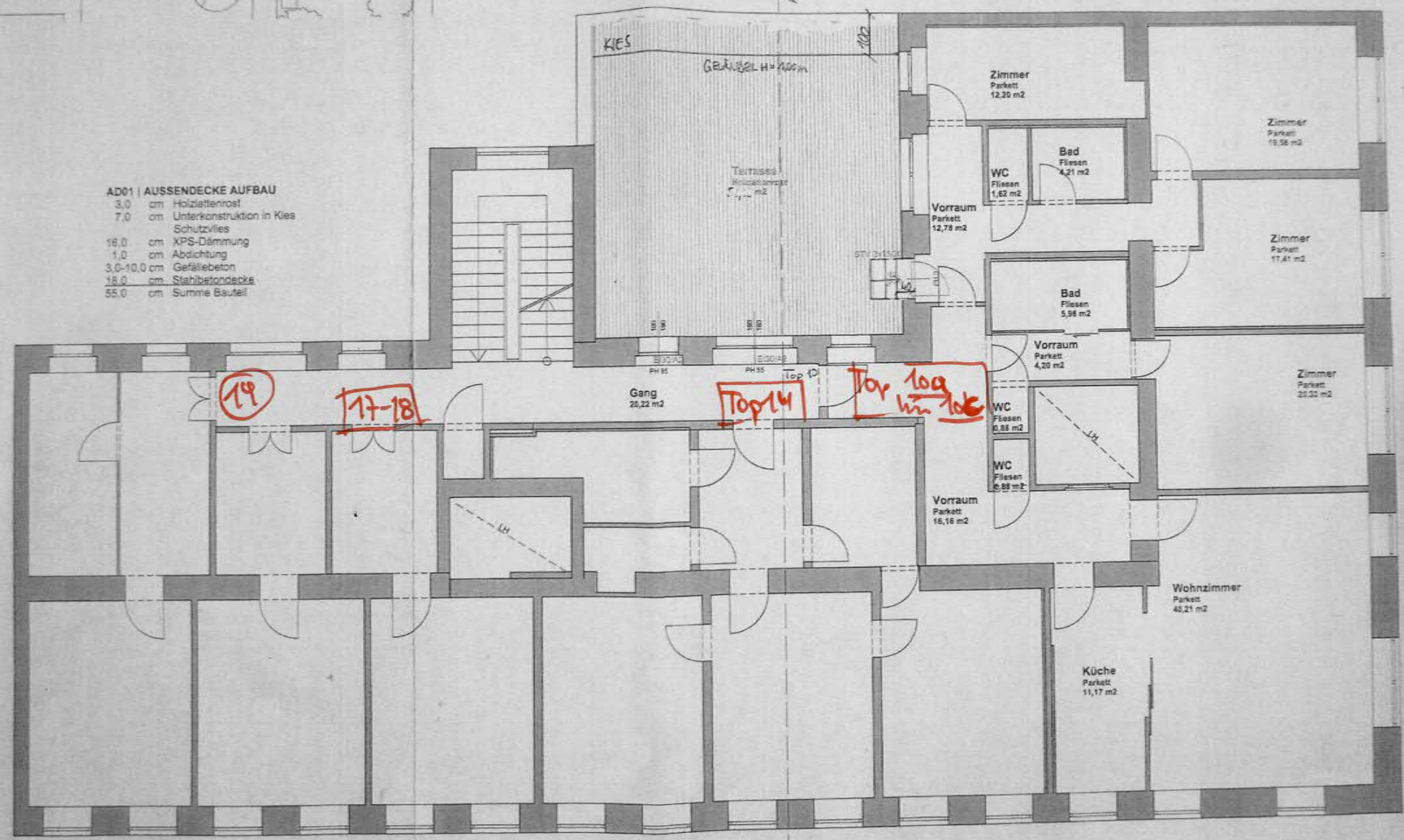


EINBEZUGSPLAN v 25/11/2015



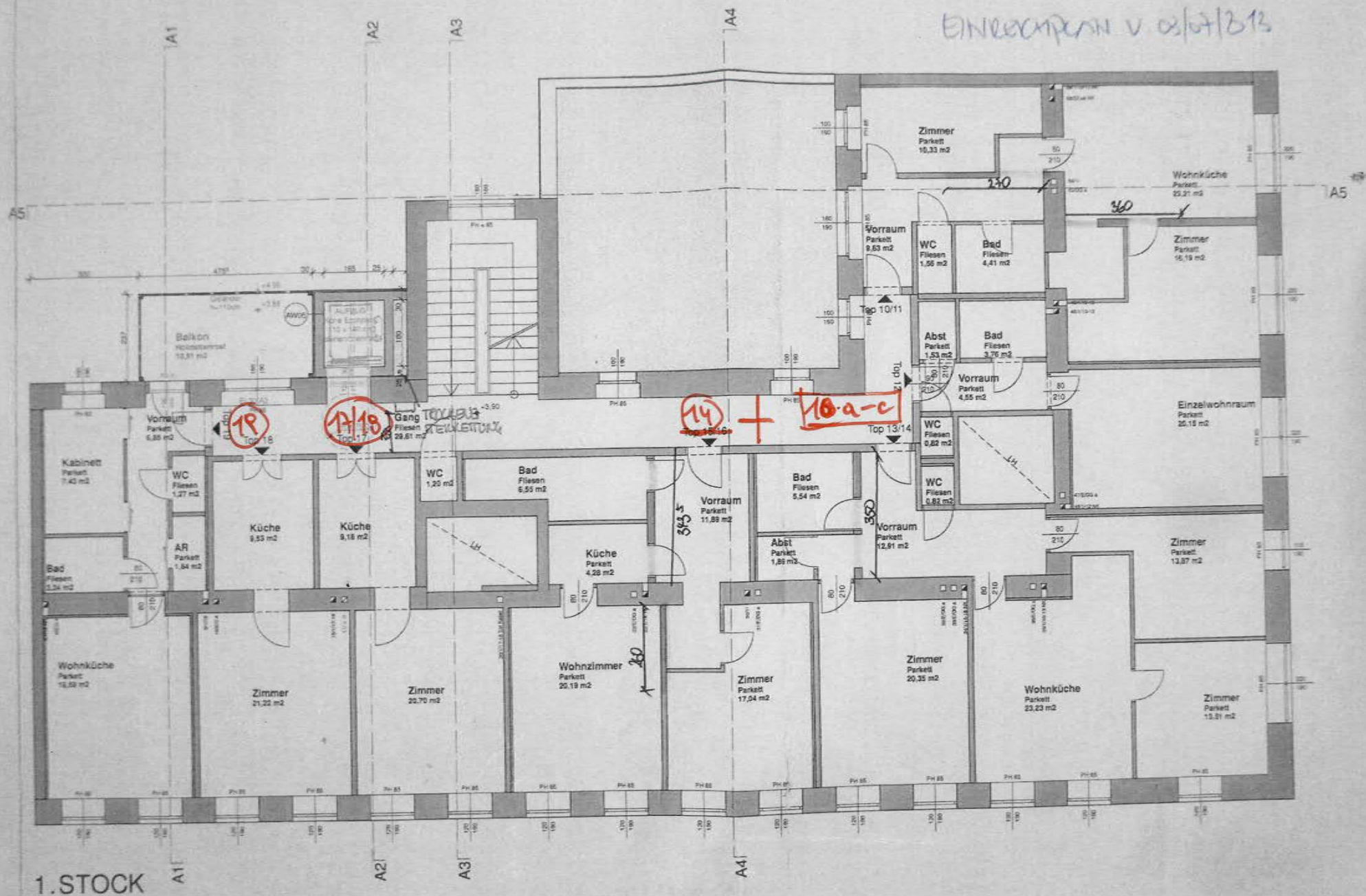
HYDRANT

- AD01 | AUSSENDECKE AUFBAU
- 3,0 cm Holzlatenrost
  - 7,0 cm Unterkonstruktion in Kies Schutzvlies
  - 16,0 cm XPS-Dämmung
  - 1,0 cm Abdichtung
  - 3,0-10,0 cm Gefällebeton
  - 18,0 cm Stahlbetondecke
  - 55,0 cm Summe Bauteil



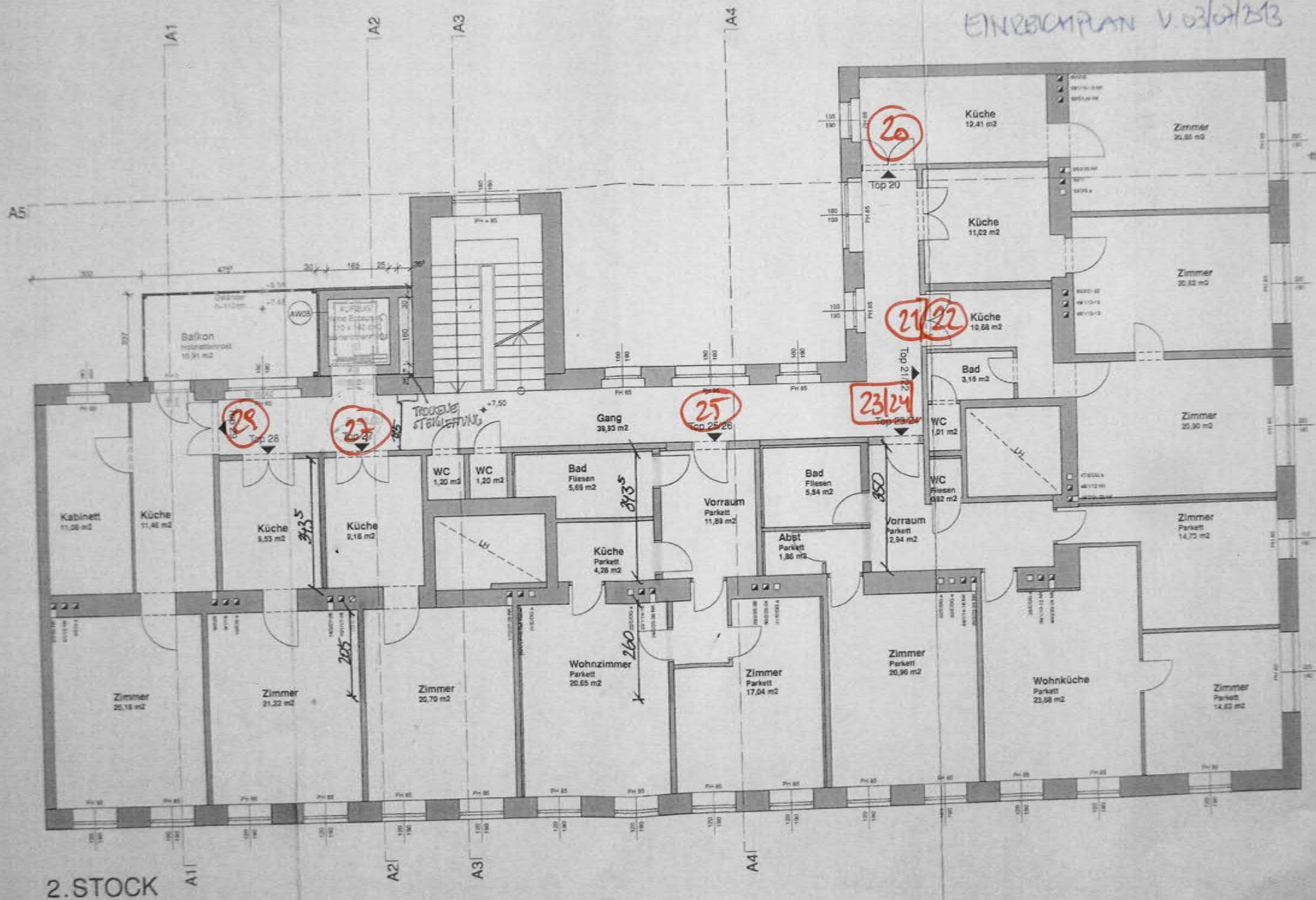
GRUNDRISS 1.STOCK M 1:100

EINRECHENPLAN V. 02/07/2013



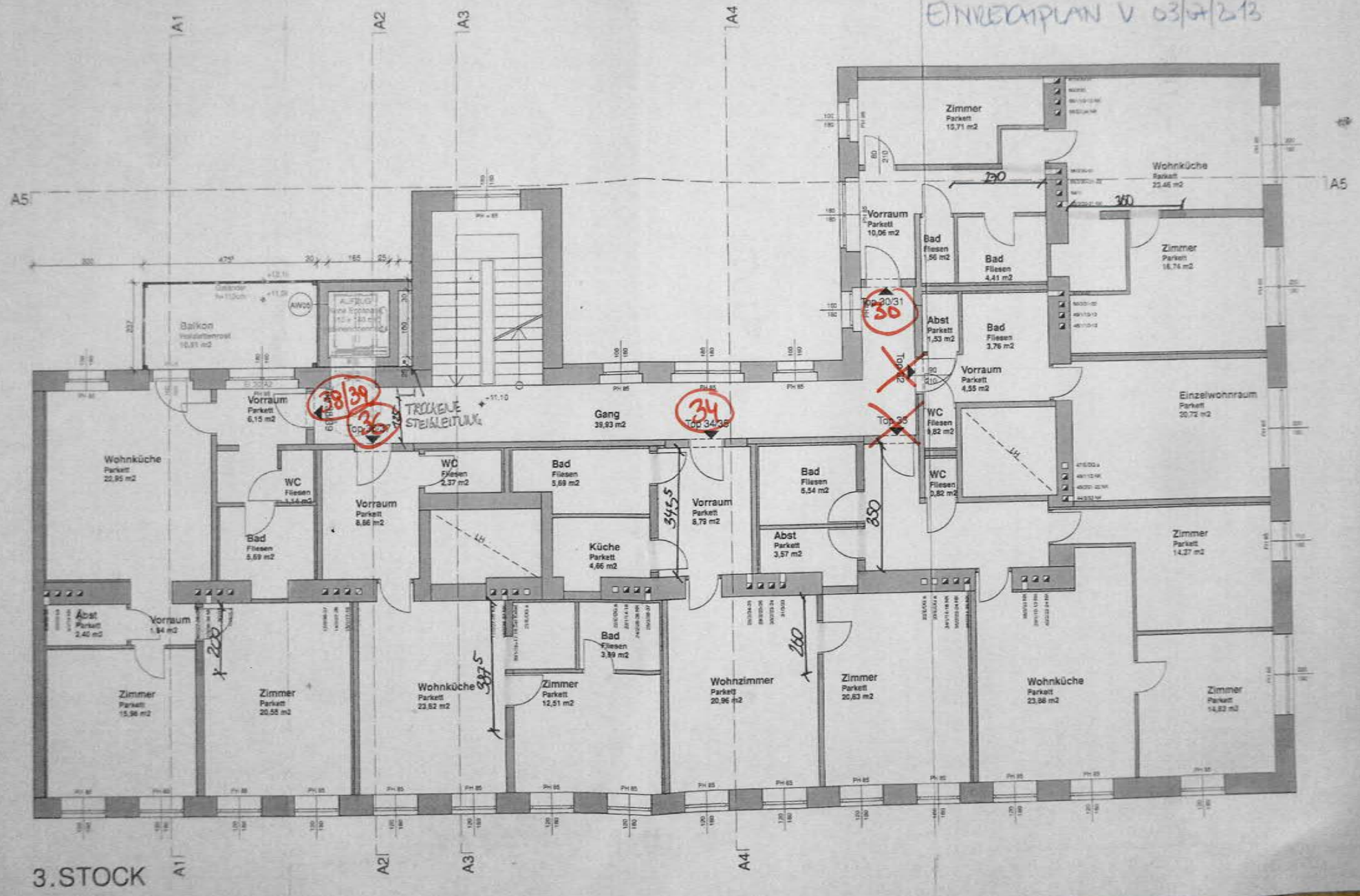
1. STOCK

EINRISSEPLAN v. 03/01/2013



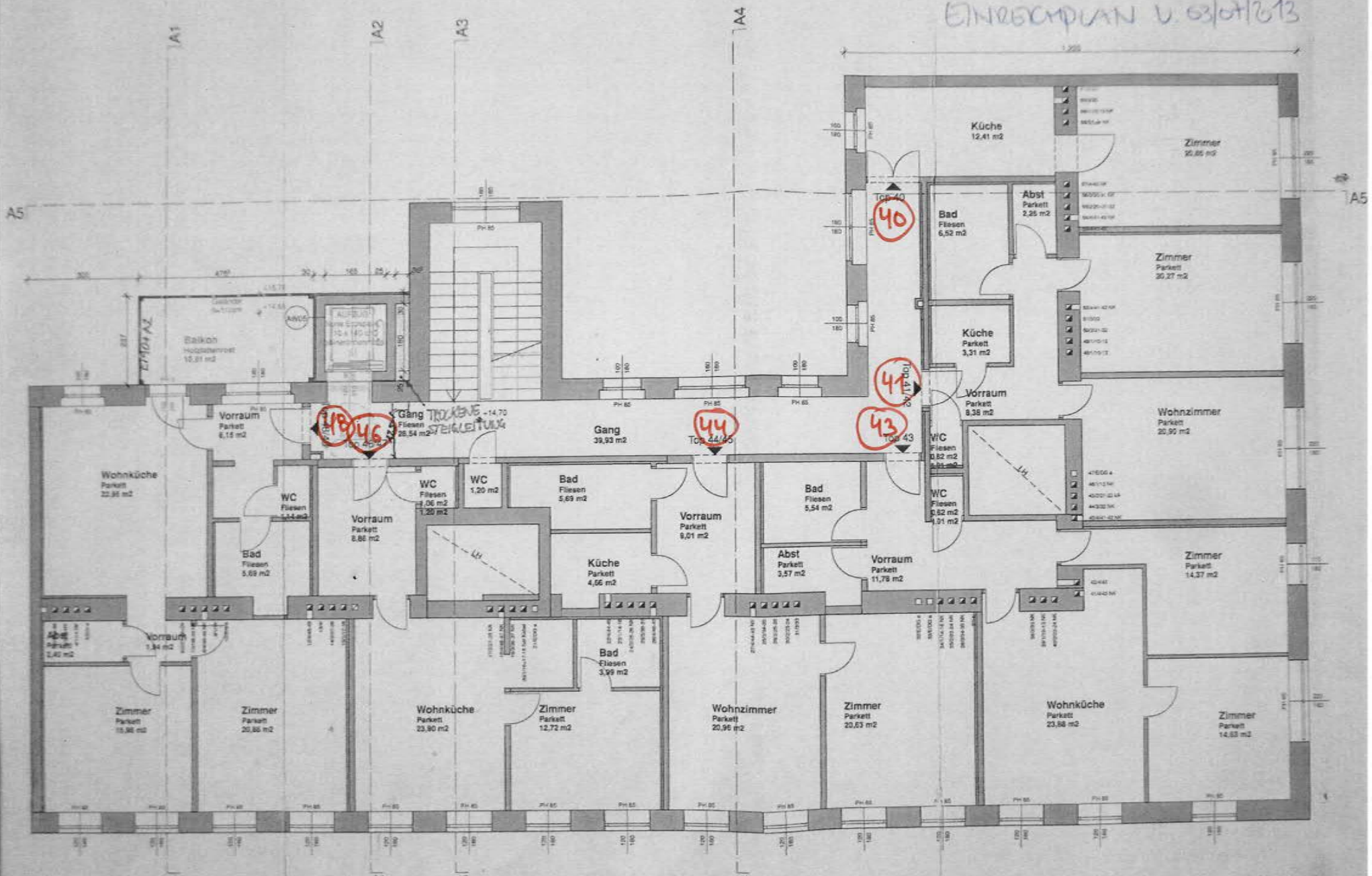
2. STOCK

EINRICHPLAN V 03/2/2013



3. STOCK

EINRISSEPLAN v. 03/07/2013



4. STOCK

A1

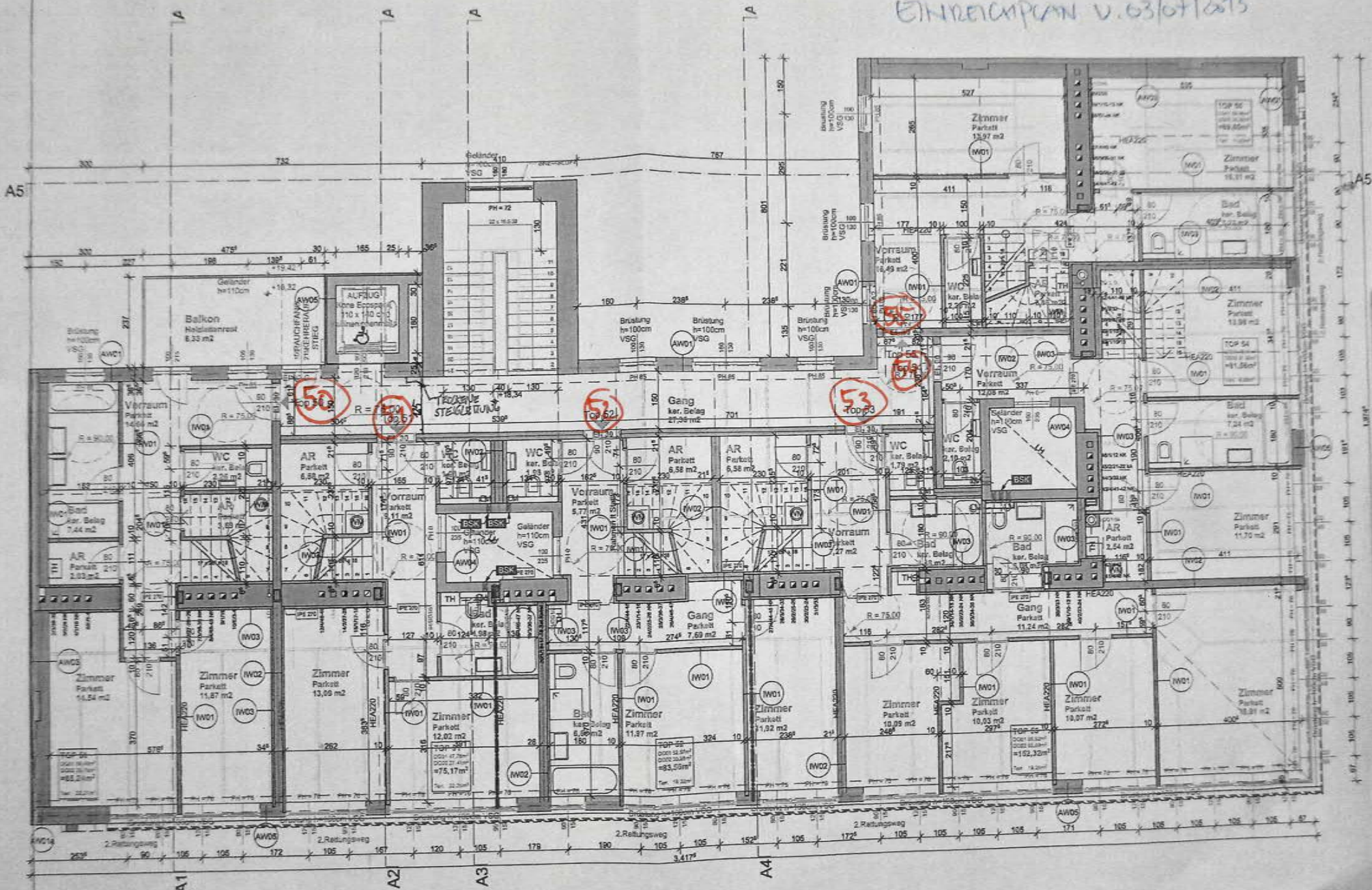
A2

A3

A4

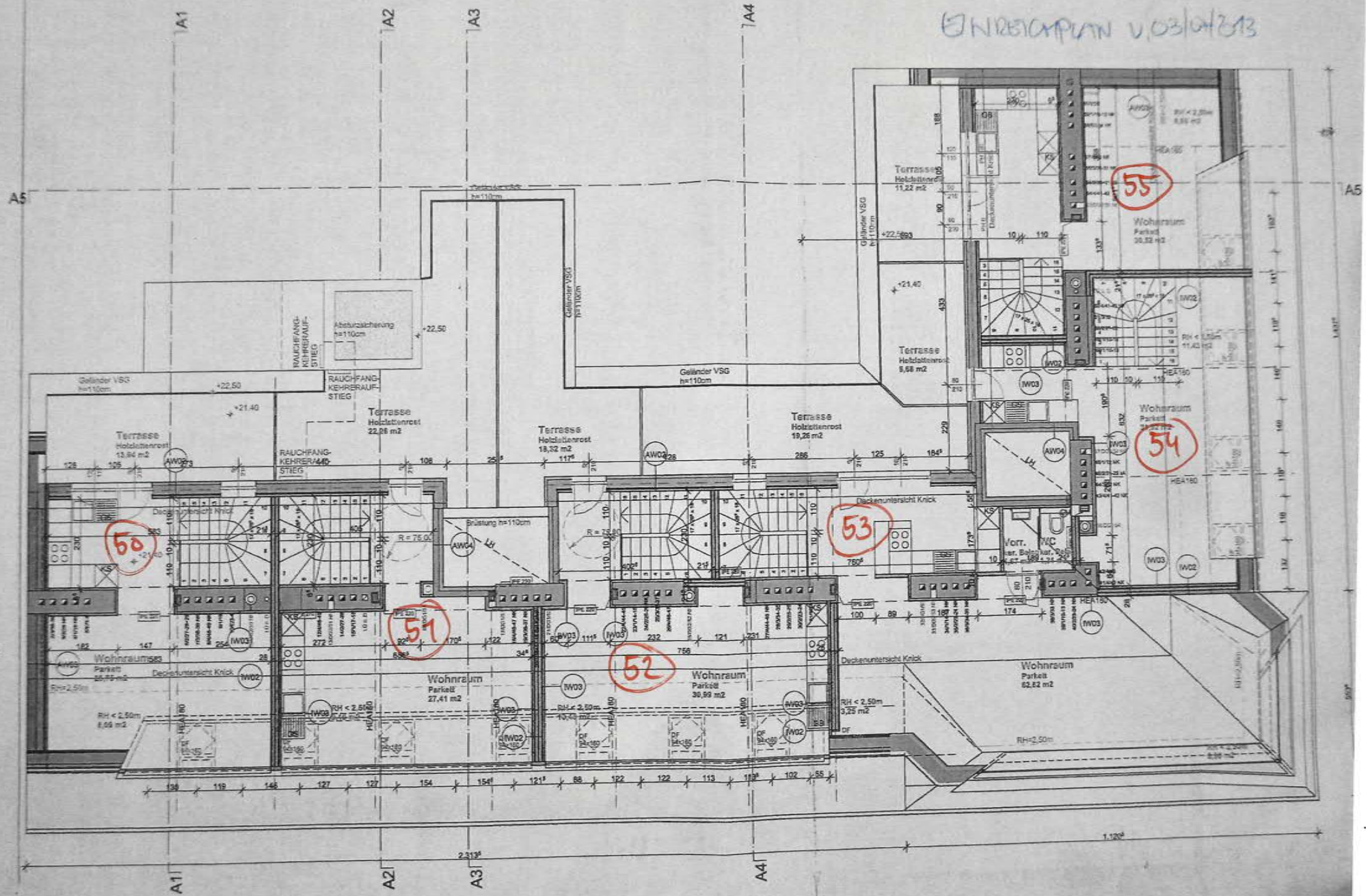
A5

EINREICHPLAN V. 03/07/2013



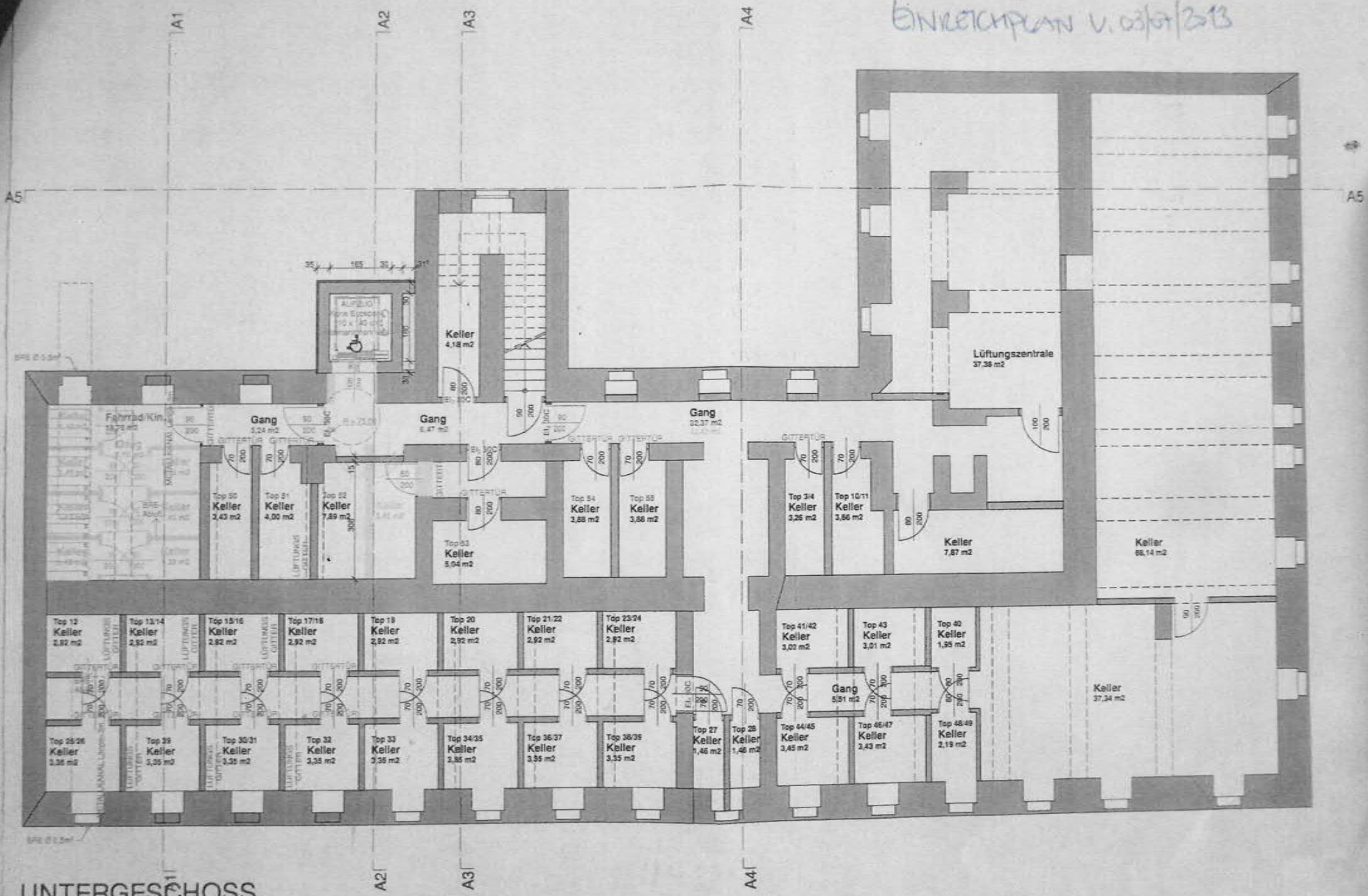
DACHGESCHOSS 1

ETNRISSPLAN V.03/04/213



DACHGESCHOSS 2

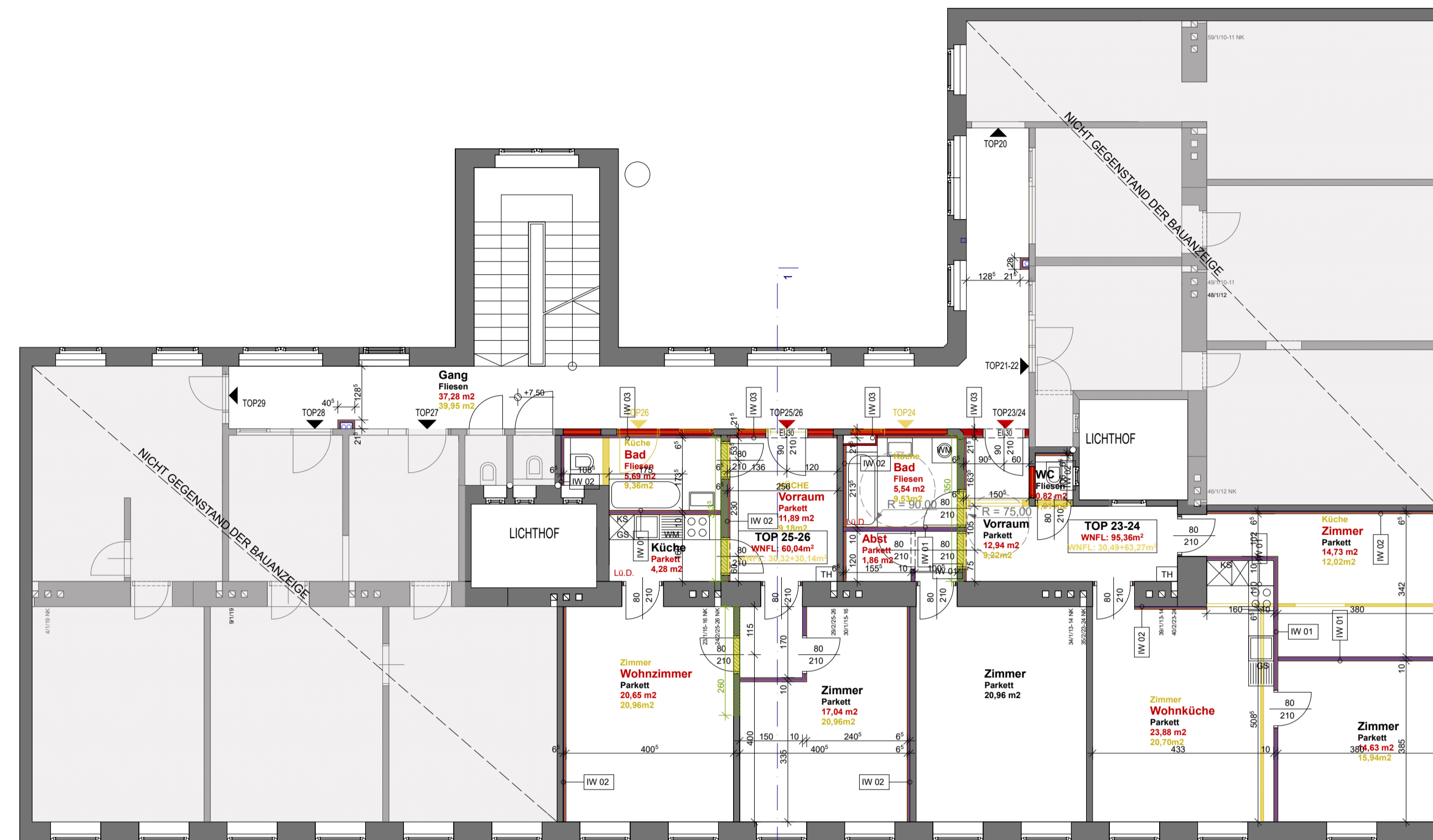
EINRISSEPLAN V. 03/10/2013



UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS 3. STOCK



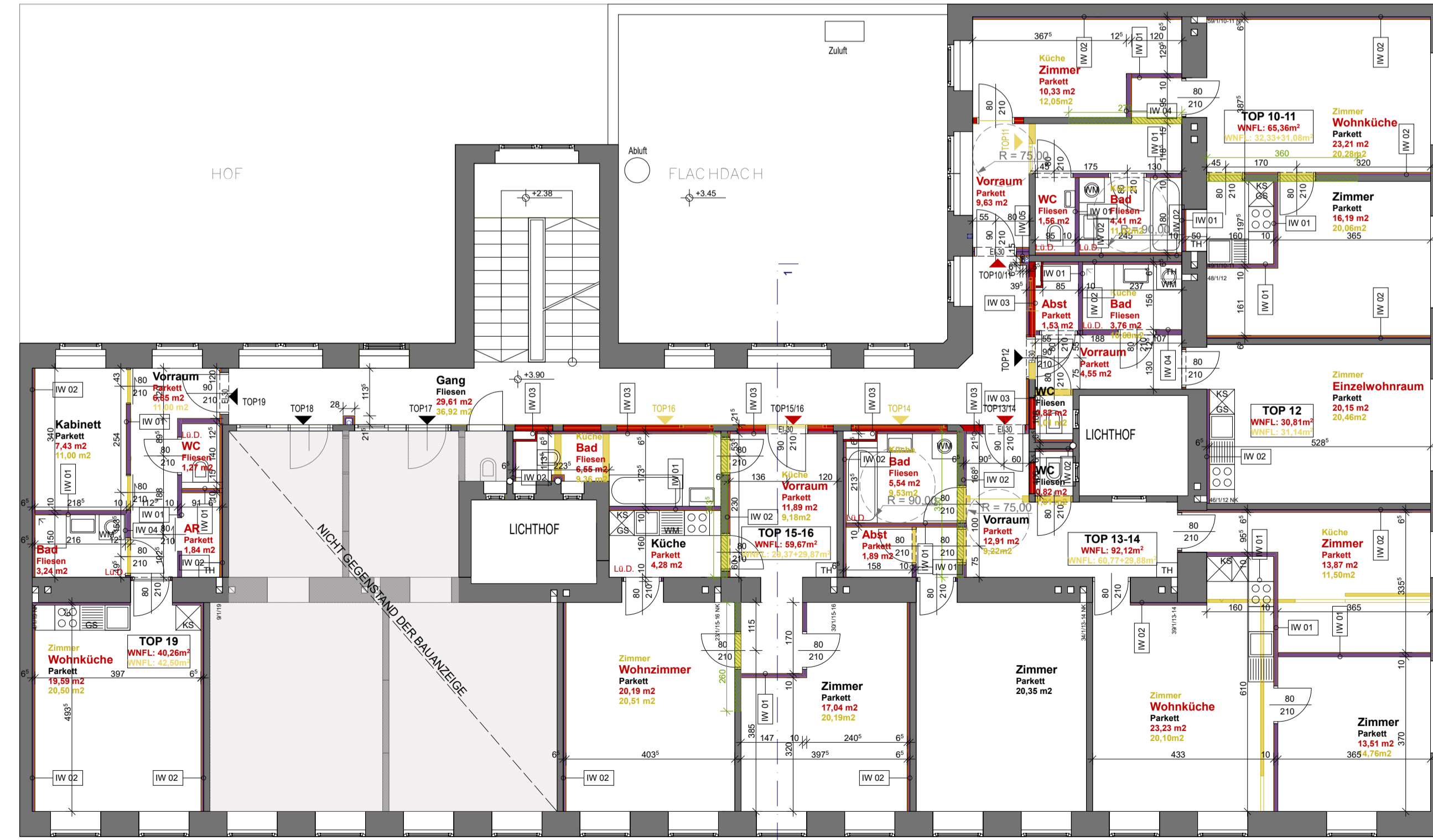
GRUNDRISS 2. STOCK

**BAUTEILLISTE**

- INNENWÄNDE**
- IW01 | ZWISCHENWAND**
- 1,25 cm Gipskartonplatte
  - 5,0 cm Mineralwolle, Ständer CW75/6
  - 2,5 cm Luftschicht
  - 1,25 cm Gipskartonplatte
  - 10,0 cm SUMME BAUTEILDICKE**
- IW02 | VORSATZSCHALE**
- 5,0 cm Mineralwolle, Ständer CW50/6
  - 1,5 cm Gipskartonplatte
  - 6,5 cm SUMME BAUTEILDICKE**
- IW03 | WOHNUMSTRENNWAND**
- WOHNUNG/WOHNUNG
- 1,5 cm Innenputz Gips
  - 14,0 cm Vollziegel (eines wr. Ziegelmaß)
  - 0,5 cm Fugenverschluss
  - 5,0 cm Mineralwolle, Ständer CW50/6
  - 1,5 cm Gipskartonplatte
  - 22,50 cm SUMME BAUTEILDICKE**
- IW04 | ZWISCHENWAND**
- 1,25 cm Gipskartonplatte
  - 10,0 cm Mineralwolle, Ständer CW100
  - 1,25 cm Gipskartonplatte
  - 12,5 cm SUMME BAUTEILDICKE**
- IW05 | WOHNUMSTRENNWAND**
- 1,25 cm Gipskartonfeuerschutzplatte
  - 1,25 cm Mineralwolle, Ständer CW75/6
  - 7,5 cm Gipskartonfeuerschutzplatte
  - 0,3 cm Dampfbremse Isocell Anotop
  - cm Schaumstoffstreifen
  - Mineralwolle, Ständer CW75/6
  - 1,25 cm Gipskartonfeuerschutzplatte
  - 1,25 cm Gipskartonfeuerschutzplatte
  - 21,00 cm SUMME BAUTEILDICKE**
- ID 01 | FUSSBODENAUFBAU-HAUSRUM**
- 1,5 cm Fliesen
  - 6,0 cm Zementestrich
  - Trennlage PE-Folie
  - d<sub>50</sub>=0,1mm, zweilagig
  - Trittschalldämmplatte
  - 3,0 cm gebundene Schüttung
  - 3,4 cm gebundene Schüttung
  - 15,0 cm SUMME AUFBAU**
- ID 02 | OBERSTE GESCHOSSDECKE**
- 7,0 cm Stahlbeton im Verbund mit
  - 19,0 cm Doppelbaudecke Bestand
  - 2,5 cm Schalung Bestand
  - 2,0 cm Schalung Bestand
  - 1,5 cm Gipskartonplatte
  - 1,5 cm Gipskartonplatte
  - 33,5 cm SUMME AUFBAU**



LAGEPLAN 1:500



GRUNDRISS 1. STOCK

PLANBESCHRIFTUNG	BAUTEILE	FLÄCHEN
GRUNDSTÜCKSGRENZE	BESTAND	BRUTTGESCHOSSFLÄCHEN
ACHSE KONSTR.-RASTER	ABBRUCH	HAUPTNUTZFLÄCHEN
BESCHR. KONSTR.-RASTER	STAHLBETON	NEBENNUTZFLÄCHEN VERMIETB.
REI 90	BETON	NEBENNUTZFLÄCHEN
DECKENDURCHBRUCH	BETONFERTIGTEILE	VERKEHRSFLÄCHEN VERMIETB.
SICHTBETON	BETONSTEINMAUERWERK	VERKEHRSFLÄCHEN
HKLS	ESTRICH	FUNKTIONSFÄCHEN
ELEKTRO	MAUERWERK	
DECKENSPIEGEL	STAHL	
ENTWÄSSERUNG / KANAL	GLAS	
	HOLZ	
	TROCKENBAU	
	WÄRMEDÄMMUNG	
	MAUERWERKVERPRESSUNG	

- HINWEISE**
- PLANBASIS LAGEPLAN; BEV UND FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
  - KANÄLE UND SAMMELLEITUNGEN AUS PVC HART, FROSTSICHER
  - STATIK SIEHE BEILAGE VORSTATTIK
  - ALLE FAHLSSTRÄNGE ÜBER DACH ENTLÜFTET
  - KANÄLE UND SAMMELLEITUNGEN AUS PVC HART, FROSTSICHER
  - STATIK SIEHE BEILAGE VORSTATTIK
  - ALLE AUFENTHALTSRÄUME UND GÄNGE MIT RAUCHWÄRMELER
  - GEM. ÖBB RECHTLICHE AUSGESTATTET; RAUCHWÄRMELER IN WOHNKÜCHEN NICHT IM BEREICH DER KOCHGEHEIMNISSE
  - ALLE KÄMME RAUMLÜFTUNGSABHÄNGIGE SYSTEME
  - VERTIKALE SCHACHTABSCHÜTTUNGEN BRANDBESTÄNDIG
  - LÖSCHWASSERENTNAHME ÜBER HYDRANT
  - ZWEITER RETTUNGSWEG MIT GRÄTEN DER FEUERWEHR
  - FENSTERLICHEN SIND ARCHITECTURLICHEN, TÜRLICHEN SIND STOCKLICHEN
  - FLUCHTWEG-ORIENTIERUNGSBELEUCHTUNG IM TREPPENHAUS STRASSENTRAKT UND IM VERLAUF VON FLUCHTWEGEN

BAUTEILE	WAS	WANDAUSSPARUNG	SA	SEIFENABSCHIEDER	TOX	TERRAINBEREINIGUNG
AD	AD	AD	AD	AD	AD	AD
AW	AW	AW	AW	AW	AW	AW
BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP
DAH	DAH	DAH	DAH	DAH	DAH	DAH
EST	EST	EST	EST	EST	EST	EST
FB	FB	FB	FB	FB	FB	FB
FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD
FDA	FDA	FDA	FDA	FDA	FDA	FDA
FL	FL	FL	FL	FL	FL	FL
FK	FK	FK	FK	FK	FK	FK
FK-I	FK-I	FK-I	FK-I	FK-I	FK-I	FK-I
GW	GW	GW	GW	GW	GW	GW
MWK	MWK	MWK	MWK	MWK	MWK	MWK
NF-ZG	NF-ZG	NF-ZG	NF-ZG	NF-ZG	NF-ZG	NF-ZG
RF	RF	RF	RF	RF	RF	RF
RD	RD	RD	RD	RD	RD	RD
ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST
ST2	ST2	ST2	ST2	ST2	ST2	ST2
T	T	T	T	T	T	T
WD	WD	WD	WD	WD	WD	WD
WTW	WTW	WTW	WTW	WTW	WTW	WTW
ZD	ZD	ZD	ZD	ZD	ZD	ZD

**LAUFENDE NR. 001**

**EINREICHUNG**

Bauanzeige lt. § 62  
A-1200 WIEN - LEYSTRASSE 79

PARIE	A	B	C	D	E	F
GST-NR. 4754	EZ 5323	KG 01620	BRIGITTENAU			

**GRUNDGEGENSTÄNDER**

LEISTUNGSLEISTUNG	BAUWERBER
Leystrasse 79 Immobilien GmbH Börseplatz 4 Top 1 Wien 1010	Leystrasse 79 Immobilien GmbH Börseplatz 4 Top 1 Wien 1010

**BAUFÜHRER**  
"Panreal" Gebäudeverwaltungs- u. Immobilienverkehrges.m.b.H.  
Brunngasse 32/1  
1160 Wien

**BAUHERDE**  
MA37 Gebietsgruppe Ost  
Dresnerstraße 73-75, 2.Stock  
1100 Wien

**PLANVERFASSER**

**E3** EINFACH 3  
S T I F T G A S S E 2 9  
A-1070 WIEN | VIENNA | AUSTRIA  
T: +43 1 997 1603 0 | F: +43 1 997 1603 30

**PLANNHALT**  
GRUNDRISS 1.STOCK/2.STOCK/  
3.STOCK, LAGEPLAN, BAUTEILLISTE

HASSTAB	PLAN-NR.	INDEX	GEZ.	DATUM	ÄNDERUNG AN
1:100	P1259_C_ST1/ST2_001	-	E3	2013-02-28	-

DIESE ZEICHNUNG BZW. AUSARBEITUNG IST GEISTIGES EIGENTUM UND DAMIT GESCHÜTZT. JEDE BENÜTZUNG, WERBUNGSLICHTUNG, WERKSTÄTTENVERLETTUNG, ÜBERARBEITUNG ODER WEITERGABE AN DRITTE IN VERBINDUNG MIT EINER ANDEREN ARBEIT ODER EINEM ANDEREN PROJEKT BEDARF DER SCHRIFTLICHEN ZUSTIMMUNG DES ARCHITECTEN.

FOTODOKUMENTATION



Ansicht Leystraße / Donaueschingenstraße



Stiegenhaus



Innenhof

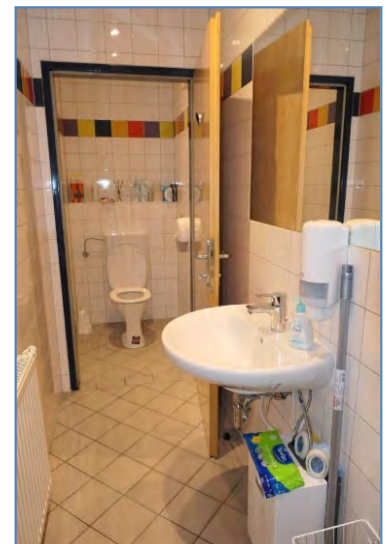
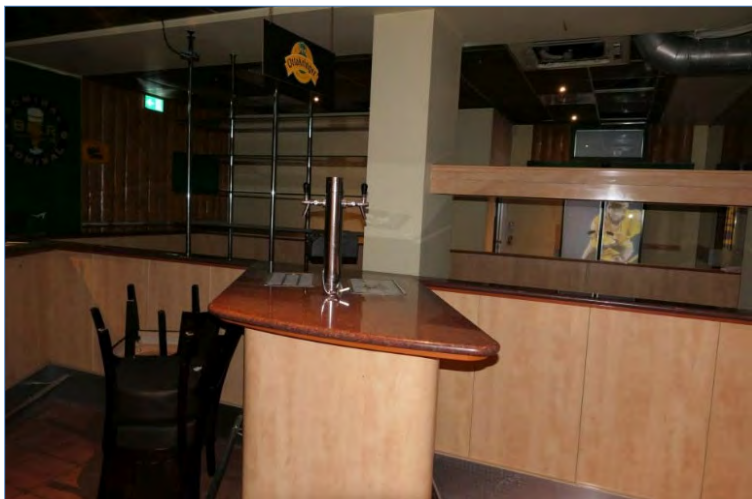
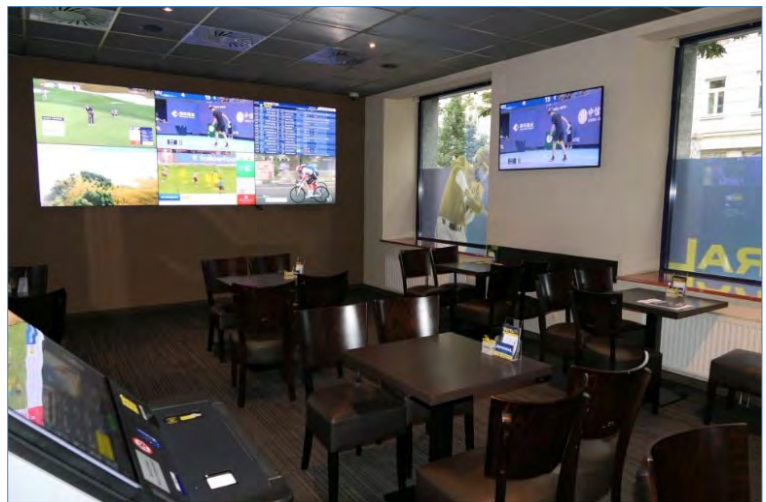


Hausflur



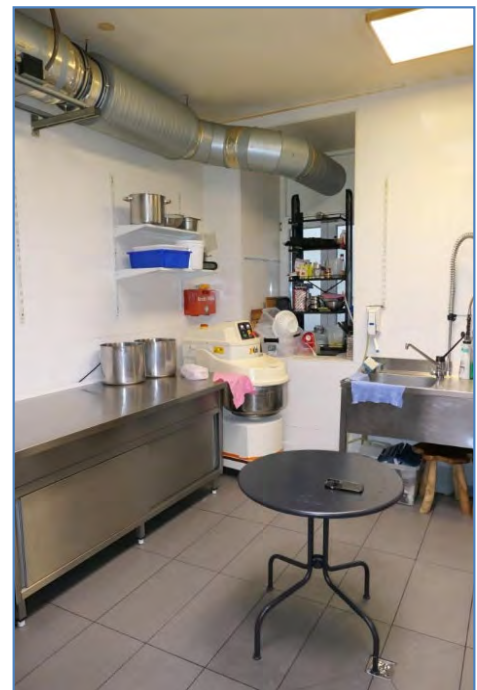
Keller

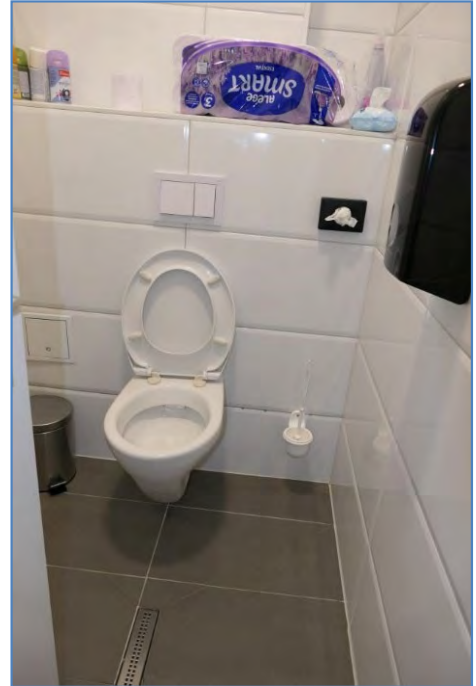
**GESCHÄFTSLOKAL 1 bis 4**



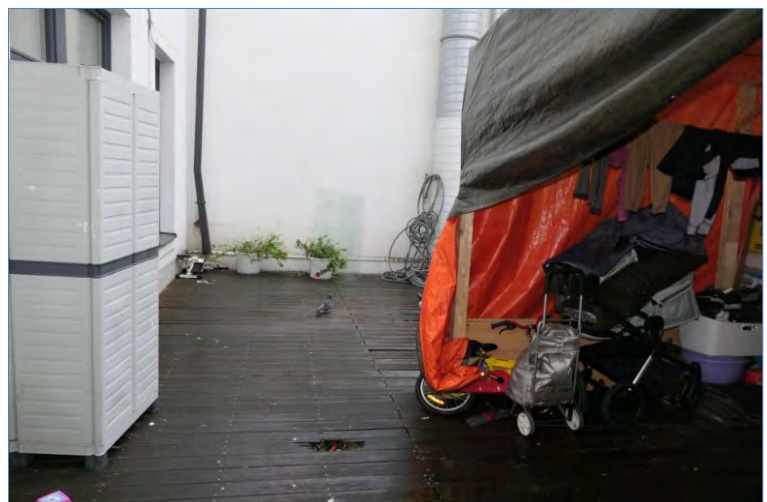


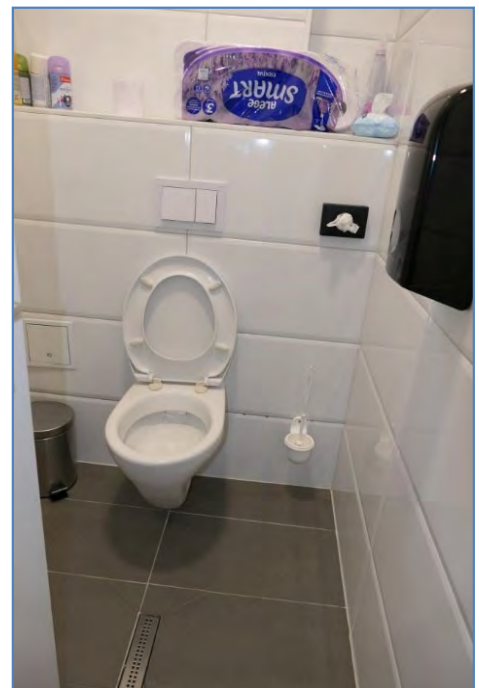
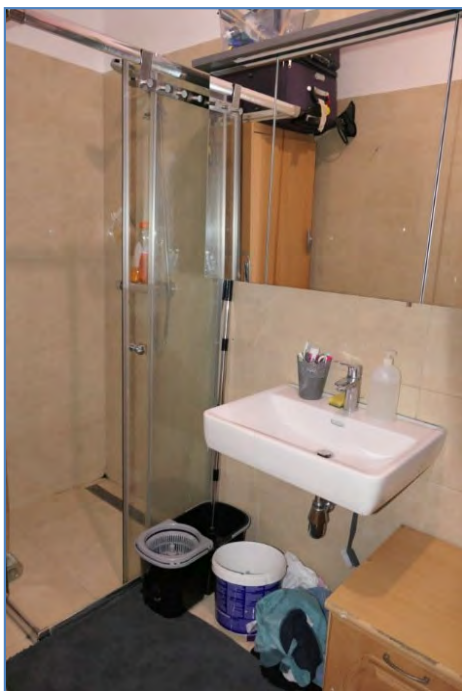
**TOP 3**





**TOP 10**





**TOP 14**

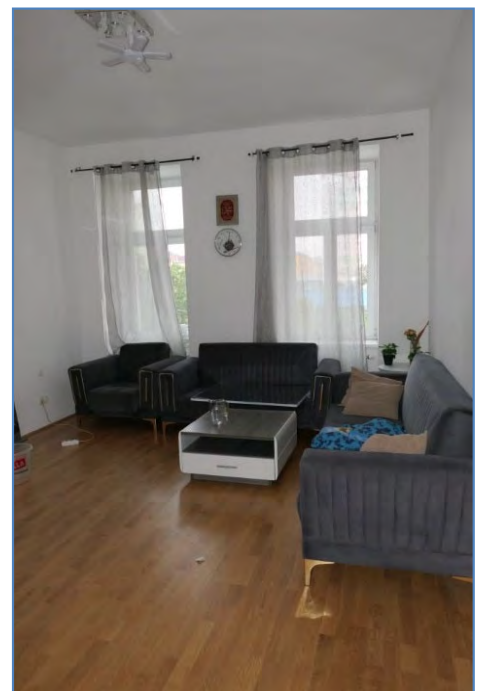


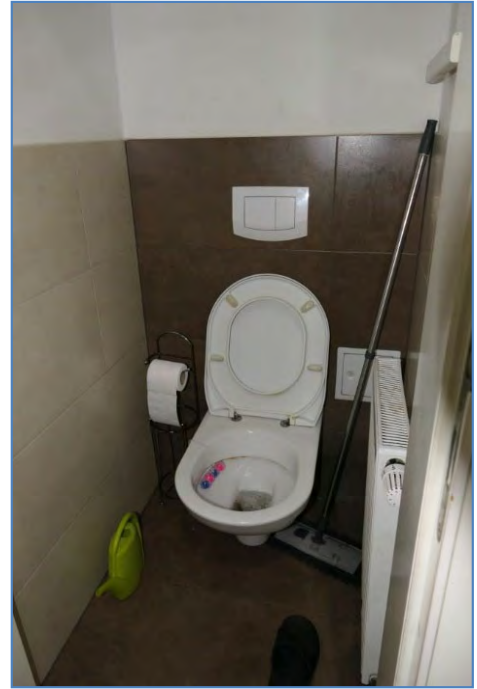
**TOP 17-18**



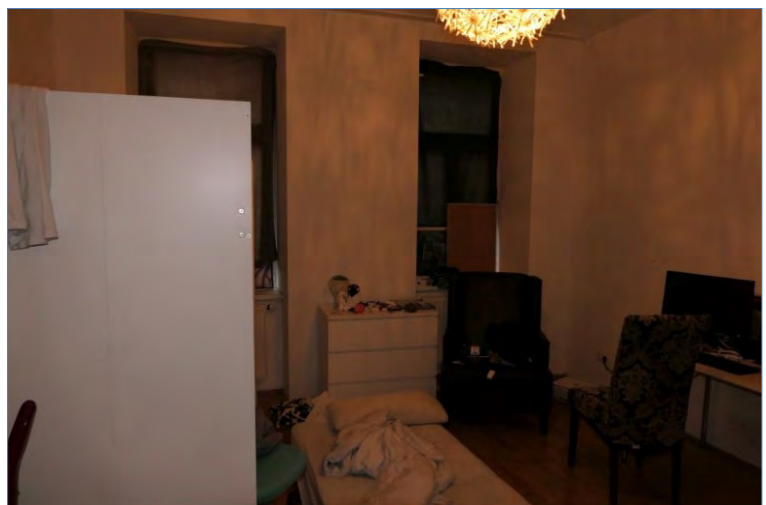


**TOP 23**



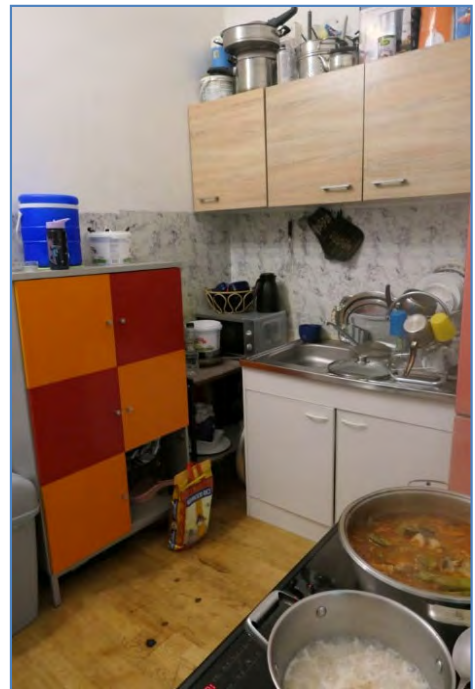
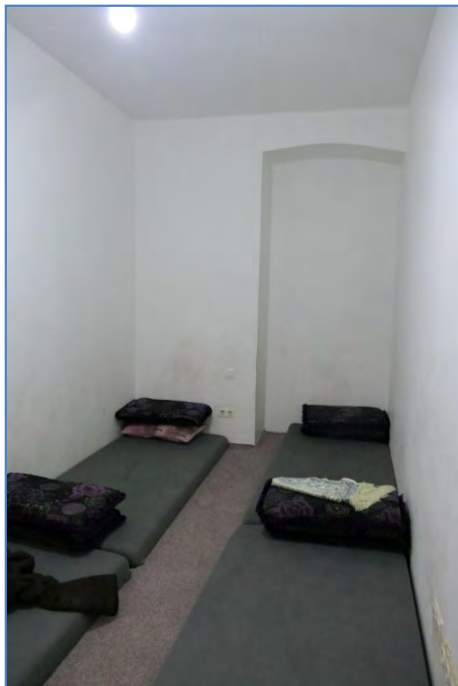


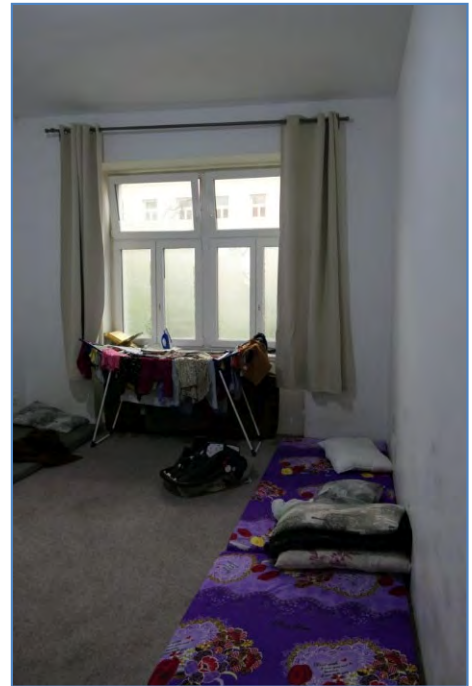
**TOP 29**





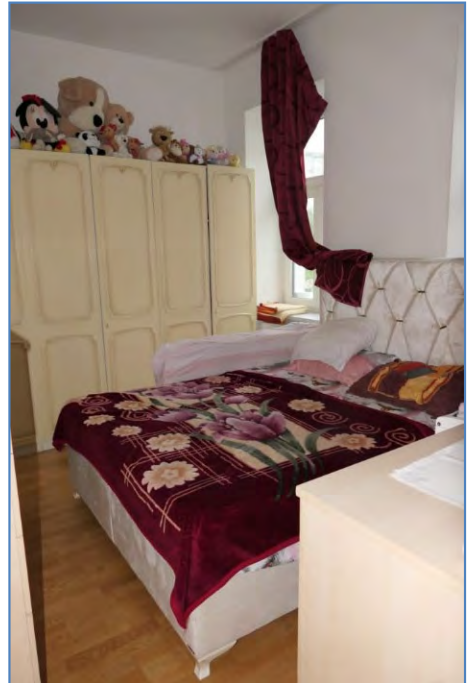
**TOP 30**



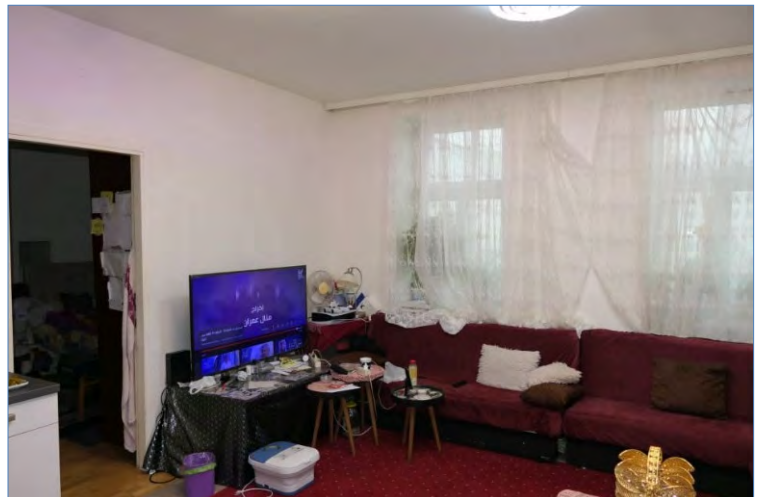


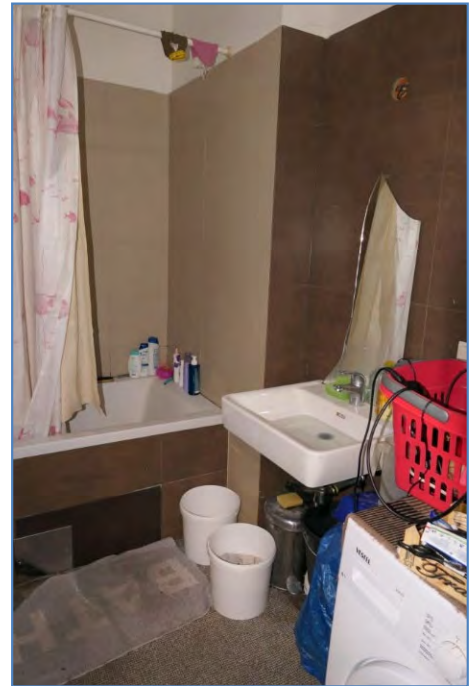
**TOP 36**





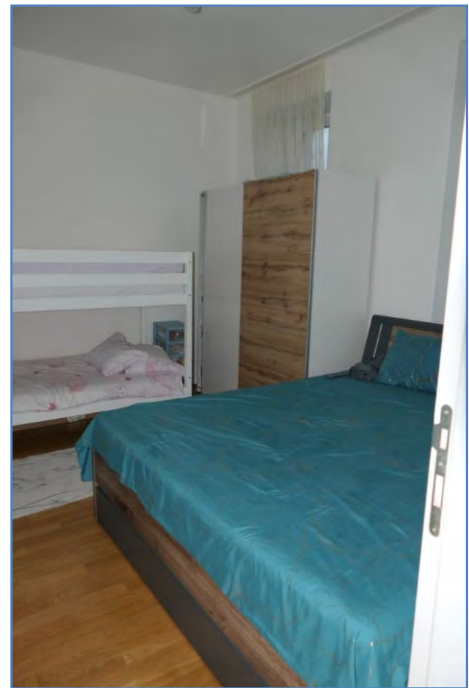
**TOP 43**



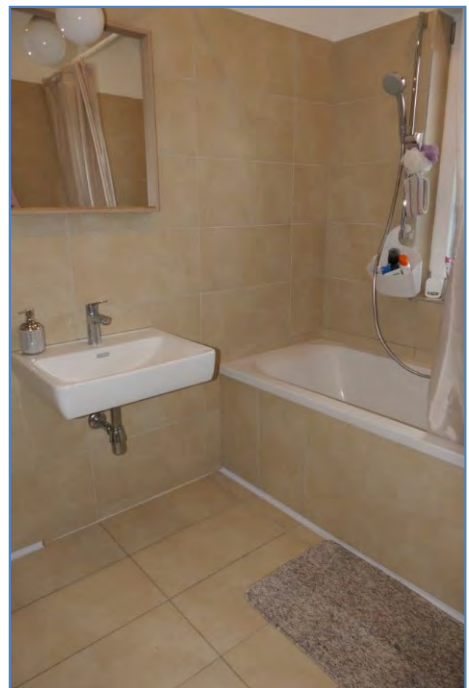


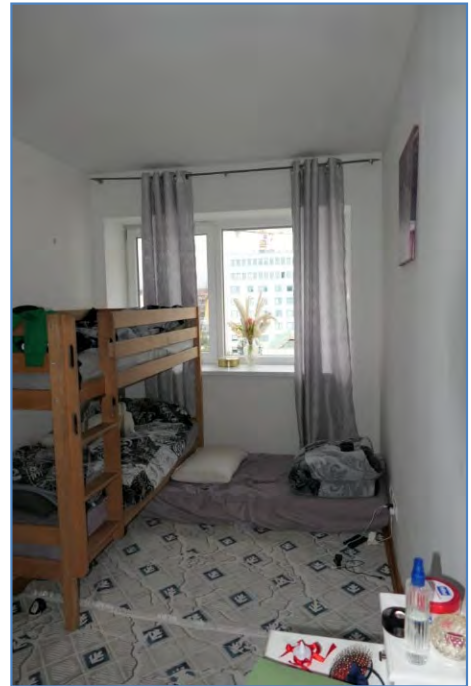
**TOP 46**

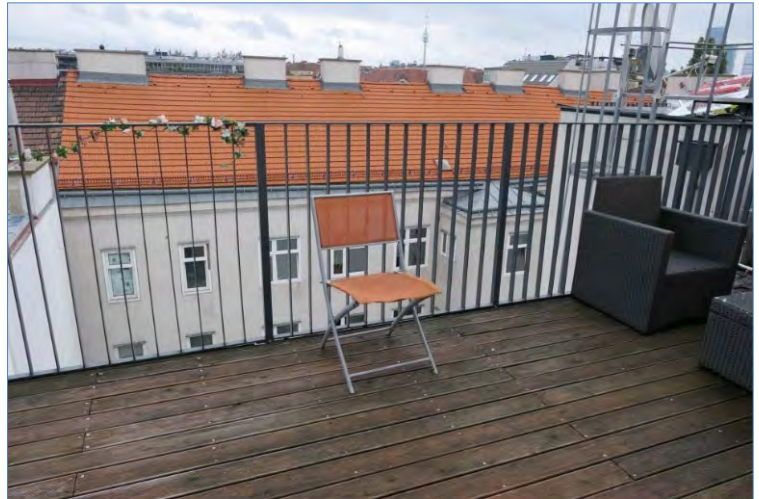




**TOP 50**

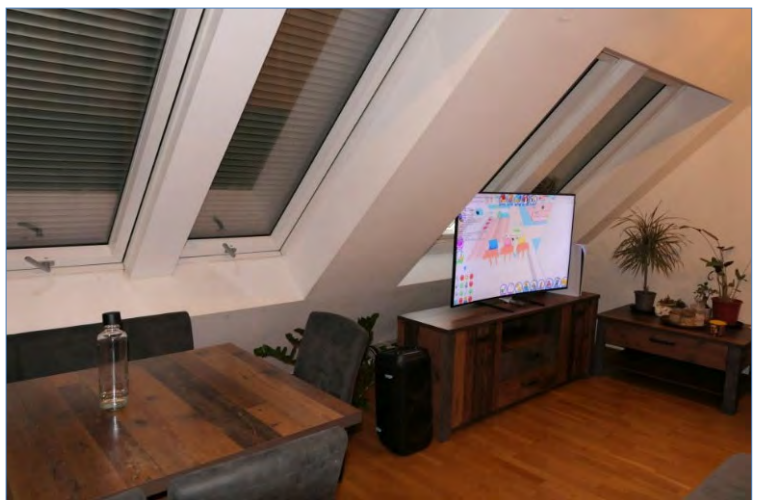






**TOP 54**





SELBSTBERECHNUNG der Grunderwerbsteuer gemäß § 11 GrEStG  
vorgenommen zu Erfassungsnummer: 10-317.561/2014  
Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 13 GrEStG  
an das zuständige Finanzamt abgeführt.

RECHTSANWALT  
DR. HARTMUT MAYER  
1010 WIEN, EICHTENGASSE 2A  
TEL: 01/5121872

## WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen

- 1.) **Leystraße 79 Immobilien GmbH**  
FN 389593g  
1010 Wien, Börseplatz 4
- 2.) Herrn **Heinrich Kirchsteiger**  
geb. 09.08.1957, SVNr. 1823 090857  
4600 Wels, Damaschkeweg 3

wie folgt :

### 1. Präambel:

- 1.1 Die Vertragsteile sind Eigentümer der in Spalte 2 der angeschlossenen Tabelle angeführten ideellen Anteile der *Liegenschaft EZ 5423 Katastralgemeinde 01620 Brigittenau*, bestehend aus dem Grundstück Nr. 4754 Baufl. (10) Bauflächen (Gebäude) Baufl. (20) Bauflächen (Gebäudenebenenflächen) GST-Adresse: Leystraße 79 / Donaueschingen-straße 15. In den Erwerbssurkunden haben sie sich verpflichtet, Wohnungseigentum an den selbständigen Objekten der *Liegenschaft* zu begründen.
- 1.2 Die Nutzwerte der selbständigen Objekte wurden von Dipl.-Ing. Gerhard PALFALVI, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker, im Nutzwertgutachten vom 29.08.2014 gemäß §§ 8 ff. WEG 2002 errechnet. Die Nutzwertberechnung wird diesem Wohnungseigentumsvertrag zugrunde gelegt und von den Vertragsparteien ausdrücklich als richtig anerkannt.

### 2. Wohnungseigentumsbegründung:

- 2.1 Die Vertragsteile begründen nunmehr an den in Spalte 2 der Tabelle ausgewiesenen Miteigentumsanteilen Wohnungseigentum im Sinne des Bundesgesetzes über das Wohnungseigentum und wird daher den Miteigentümern jeweils das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung der in Spalte 3 der Tabelle angeführten selbständigen Räumlichkeiten eingeräumt.

### 3. Bewirtschaftung:

- 3.1 Die Aufwendungen für die *Liegenschaft* im Sinne des § 32 Abs 1 WEG werden von den Miteigentümern verhältnismäßig nach Nutzflächen in analoger Anwendung der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes getragen.

- 3.2 Im Falle der Errichtung einer Aufzugsanlage ist eine von der *Liegenschaft* abweichende Abrechnungseinheit gemäß § 32 Abs 2 in der Weise festzulegen, dass die Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, sowie die Betriebskosten der Aufzugsanlage von allen Eigentümern von selbständigen Objekten des Hauses nach dem Nutzflächenverhältnis zu tragen sind.
- 3.3 Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung bzw. Instandsetzung seiner Wohnung einschließlich (i) der dazugehörigen Terrassen (einschließlich deren Isolierung), Kellerabteile und Gartenflächen, (ii) der Wohnungseingangstüren, (iii) der Innen- und Außenseiten der Außenfenster samt Verglasung und der Fensterstöcke, (iv) der Zu- und Ableitungen aller Art, die ausschließlich für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt bestimmt sind, bis zu den Hauptsträngen, insbesondere für Strom, Wasser, Heizung, Zu- und Abluft, Telefon und Kabelfernsehen (v) der dazugehörigen Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie nicht im Eigentum eines Versorgungsbetriebes stehen, und (vi) der Beschattungseinrichtungen auf Balkonen und Terrassen, sowie der Markisen und Jalousien.
- 3.4 Sämtliche Wohnungseigentümer verpflichten sich, eine angemessene Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu bilden, die nach den einschlägigen Bestimmungen des WEG zu verwalten ist. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.
- 3.5 Für die gegenständliche *Liegenschaft* wird eine Feuer-, Sturmschaden-, Leitungswasserschaden-, Glasbruch- sowie Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Vertragsteile in die bestehenden Versicherungsverträge für das Haus anteilig eintreten, wobei die Eigentümergemeinschaft zu Änderungen oder Kündigungen im Rahmen der gemeinschaftlichen Willensbildung und Verwaltung berechtigt ist.

#### **4. Veränderungen:**

- 4.1 Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, innerhalb ihrer Wohnungseigentumseinheiten Umbauten nach Maßgabe allenfalls erforderlicher baubehördlicher Bewilligungen allerdings nur in der Weise durchzuführen, dass die Nutzung anderer Wohnungseigentumseinheiten nicht in unangemessener Weise beeinträchtigt wird und dass diese in ihrem Bestand nicht gefährdet werden.
- 4.2 Die Miteigentümerin Leystraße 79 Immobilien GmbH und ihre diesbezüglich namhaft gemachten Rechtsnachfolger sind überdies berechtigt, nach Maßgabe baubehördlicher Bewilligungen unter Aufstockung des Hauses im Dachgeschoß Wohnungen zu errichten, die Widmung einzelner Bestandobjekte des Hauses zu ändern (Lokal, Büro oder Wohnung), Gangflächen und Gang-WC's in Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten einzubeziehen, Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten zusammenzulegen oder zu teilen, Balkone zu errichten und Hofflächen einzelnen Wohnungen zuzuordnen.
- 4.3 Die jeweiligen Miteigentümer verpflichten sich, bei der Vornahme von baulichen Maßnahmen ausschließlich befugte Professionisten zu beauftragen. Jedenfalls darf durch diese Umbauarbeiten das äußere einheitliche Erscheinungsbild des Wohnhauses nicht beeinträchtigt werden.
- 4.4 Für den Fall, dass sich aus den oben beschriebenen Baumaßnahmen die Notwendigkeit der Neufestsetzung der Nutzwerte ergibt, stimmen die Vertragspar-

teilen einer solchen zu und verpflichten sich des weitern, nach Maßgabe dieser Neufestsetzung ihre Liegenschaftsanteile unentgeltlich zu berichtigen bzw. die zur Herstellung der Mindestanteile erforderlichen Differenzanteile unentgeltlich zu übertragen, wobei die damit im Zusammenhang stehenden Kosten von demjenigen Miteigentümer zu tragen sind, der diese Neufestsetzung der Nutzwerte verursacht hat.

## **5. Nutzungen:**

- 5.1 Die Wohnungseigentümer räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (das sind insbesondere Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten, sowie die Vermietung von Apartments).
- 5.2 Für den Fall einer widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes stimmen alle Vertragsparteien der Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich bzw. an der Fassade des Hauses im ortsüblichen Ausmaß zu.
- 5.3 Die Nutzung von Räumlichkeiten durch Betriebe des Rotlichtmilieus ist ebenso untersagt wie die Nutzung durch Spielcasinos und Spielautomatenbetreiber. Davon ausgenommen ist die Nutzung der Geschäftslokale 1, 2+4 und 3 durch einen Spielautomatenbetreiber.
- 5.4 Hinsichtlich sämtlicher Forderungen von Mietern, die sich nach den Bestimmungen des § 4 WEG 2002 gegen die Eigentümergemeinschaft richten können, hat der jeweilige Eigentümer der Wohnung dieses Mieters die übrigen Miteigentümer vollkommen schad- und klaglos zu halten.
- 5.5 Die Miteigentümerin Leystraße 79 Immobilien GmbH ist auf die Dauer von fünf Jahren jeweils berechtigt, den Hausverwalter zu bestellen.

## **6. Allgemeine Vertragsbestimmungen:**

- 6.1 Die Leystraße 79 Immobilien GmbH, FN 389593g, erklärt, dass sie ihren Sitz in Österreich hat und an ihr Ausländer im Sinne der Punkte 1. oder 2. des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes 1998 nicht überwiegend beteiligt sind.
- 6.2 Alle mit der Errichtung dieses Vertrages und seiner Durchführung im Grundbuch verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, tragen die Parteien nach Maßgabe ihrer Miteigentumsanteile.
- 6.3 Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die der Verwalter der Liegenschaft zur Aufbewahrung erhält.
- 6.4 Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche ihnen aus diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger im Besitze und Eigentum ihrer Liegenschaftsanteile zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 6.5 Falls irgend eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder nicht durchsetzbar ist, soll diese Ungültigkeit oder Nichtdurchsetzbarkeit nur diese Bestimmung betreffen und in keiner Weise irgend welche anderen

Bestimmungen dieses Vertrages beeinträchtigen oder berühren, ungültig oder undurchsetzbar machen. In diesem Falle ist die ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine gültige oder durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, die dem von den Parteien gewollten Vertragsinhalt am nächsten kommt.

## **7. Bevollmächtigung:**

7.1 Die Vertragsteile bevollmächtigen den Urkundenverfasser, Herrn Rechtsanwalt Dr. Hartmut MAYER, geb. 29.08.1942, 1010 Wien, Fichtegasse 2A, das Grundbuchsgesuch zu verfassen und einzubringen sowie allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich seiner Aufsandungserklärung und der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle, in einfacher und beglaubigter Form vorzunehmen, soweit dies zur Grundbucheintragung erforderlich ist. Die Vertragsteile bevollmächtigen den oben genannten darüber hinaus, die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer gemäß § 11 GrEstG vorzunehmen.

## **8. Aufsandungserklärung:**

8.1 Die Vertragsteile erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Wohnungseigentumsvertrages nachstehende Eintragungen ob der **Liegenschaft EZ 5423 Katastralgemeinde 01620 Brigittenau**, bestehend aus dem Grundstück Nr. 4754 Baufl. (10) Bauflächen (Gebäude) Baufl. (20) Bauflächen (Gebäudenebenenflächen) GST-Adresse: Leystraße 79 / Donaueschingenstraße 15, bewilligt werden:

### **8.2 Im Gutsbestandsblatt:**

Die Ersichtlichmachung, dass mit dieser *Liegenschaft* Wohnungseigentum verbunden ist.

### **8.3 Im Eigentumsblatt:**

Die Einverleibung des mit den in der Spalte 2 angeführten Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in Spalte 3 angeführten Objekten.

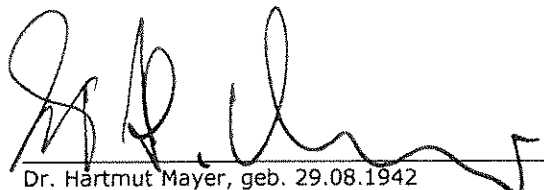
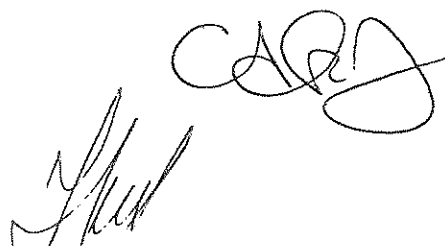
### **8.4 Im Lastenblatt:**

Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 gemäß Punkt 3. dieses Wohnungseigentumsvertrages.

Wien, am 27. NOV. 2014

Leystraße 79 Immobilien GmbH  
FN 389593g

für  
Heinrich Kirchsteiger, geb. 1957-08-09:



Dr. Hartmut Mayer, geb. 29.08.1942

Gebühr € 14,30 entrichtet

BRZ. 8699/2014/sp

Die Echtheit vorstehender -----

1. Gesamtfirmazeichnung -----

a) der Frau Svetlana **Yosopova** als Geschäftsführerin und -----

b) der Frau Oksana **Izhakowa** als Geschäftsführerin -----

der **Leystraße 79 Immobilien GmbH** (FN 389593g), mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Börseplatz 4, wird bestätigt. -----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung die gemeinsame Vertretungsberechtigung der Vorgenannten für die unter FN 389593g eingetragene **Leystraße 79 Immobilien GmbH**. -----

2. Unterschrift des Herrn Doktor Hartmut **Mayer**, geboren am 29. (neunundzwanzigsten) August 1942 (neunzehnhundertzweiundvierzig), 1010 Wien, Fichtegasse 2A, als Bevollmächtigter des Herrn Heinrich Kirchsteiger, wird bestätigt. -----

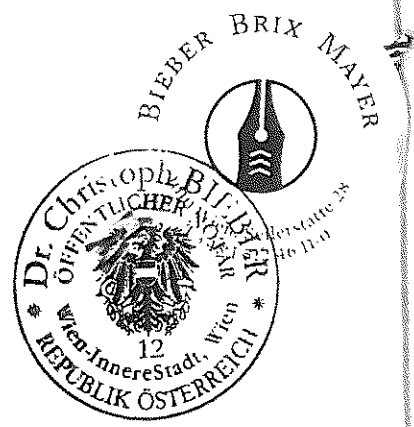
Wien, am 27. (siebenundzwanzigsten) November 2014 (zweitausendvierzehn) -----



A handwritten signature in black ink, appearing to be "DRB", written over a horizontal line.

DR. CHRISTOPH BIEBER  
öff. Notar

.....



# TABELLE

B-L.Nr.	Spalte 1 Name, Geb.Dat. Anschrift	Spalte 2 Miteigentumsanteile	Spalte 3 Wohnungseigentumsobjekte
9	Kirchsteiger Heinrich geb. 1957-08-09 4600 Wels, Damaschkeweg 3	30/2447	Wohnung 32, Kellerabteil 32
10	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g 1010 Wien, Börseplatz 4	15/2447	Geschäftslokal 1
11	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	382/2447	Geschäftslokal 2+4
12	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	19/2447	Geschäftslokal 3
13	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	69/2447	Wohnung 3, Terrasse, Garten, Kellerabteil 3
14	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	170/2447	Wohnung 10, Kellerabteil 10, Kellerabteil 10a
15	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	80/2447	Wohnung 14, Kellerabteil 14
16	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	57/2447	Wohnung 17-18, Kellerabteil 17-18
17	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	42/2447	Wohnung 19, Balkon, Kellerabteil 19
18	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	30/2447	Wohnung 20, Kellerabteil 20
19	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	57/2447	Wohnung 21-22, Kellerabteil 21-22

B-LNr.	Spalte 1 Name, Geb.Dat. Anschrift	Spalte 2 Miteigentumsanteile	Spalte 3 Wohnungseigentumsobjekte
20	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	89/2447	Wohnung 23, Kellerabteil 23
21	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	55/2447	Wohnung 25, Kellerabteil 25
22	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	57/2447	Wohnung 27, Kellerabteil 27
23	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	44/2447	Wohnung 29, Balkon, Kellerabteil 29
24	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	65/2447	Wohnung 30, Kellerabteil 30
25	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	70/2447	Wohnung 33, Kellerabteil 33
26	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	56/2447	Wohnung 34, Kellerabteil 34
27	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	49/2447	Wohnung 36, Kellerabteil 36
28	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	77/2447	Wohnung 38, Balkon, Kellerabteil 38
29	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	29/2447	Wohnung 40, Kellerabteil 40
30	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	59/2447	Wohnung 41, Kellerabteil 41
31	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	70/2447	Wohnung 43, Kellerabteil 43

B-LNr.	Spalte 1 Name, Geb.Dat. Anschrift	Spalte 2 Miteigentumsanteile	Spalte 3 Wohnungseigentumsobjekte
32	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	56/2447	Wohnung 44, Kellerabteil 44
33	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	48/2447	Wohnung 46, Kellerabteil 46
34	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	77/2447	Wohnung 48, Balkon, Kellerabteil 48
35	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	92/2447	Wohnung 50, Balkon, Terrasse, Kellerabteil 50
36	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	80/2447	Wohnung 51, Terrasse, Kellerabteil 51
37	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	88/2447	Wohnung 52, Terrasse, Kellerabteil 52
38	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	157/2447	Wohnung 53, Terrasse, Kellerabteil 53
39	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	84/2447	Wohnung 54, Terrasse, Kellerabteil 54
40	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	94/2447	Wohnung 55, Terrasse, Kellerabteil 55

LEERSEITE

## NACHTRAG

### zum WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG vom 27.11.2014

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen den in Spalte 2 der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle angeführten Miteigentümern der Liegenschaft **EZ 5423 Katastralgemeinde 01620 Brigittenau** (die *Liegenschaft*) wie folgt:

#### 1. Präambel:

- 1.1 Die Vertragsteile sind Eigentümer der in Spalte 3 der angeschlossenen Tabelle angeführten Anteile der *Liegenschaft EZ 5423 Katastralgemeinde 01620 Brigittenau* bestehend aus dem Grundstück Nr. 4754 Baufl. (10) Baufl. (20), Grundstücksadresse Donaueschingenstraße 15/Leystraße 79, mit welchem Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.
- 1.2 Die Miteigentümer haben einander das Recht eingeräumt, bauliche Veränderungen an den ihnen zugeordneten Räumlichkeiten vorzunehmen und sind zur unentgeltlichen Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile im Falle der Neufestsetzung der Nutzwerte verpflichtet. Unter anderem aufgrund der gemäß den Bestandsplänen bewilligten Zuordnung der Terrasse im Objekt Top 10 wurde die Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich.
- 1.3 Im Nutzwertgutachten Architekt Dipl.-Ing. Klaus Pristounig, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker, vom 17.03.2016 (das *Nutzwertgutachten*) wurden die Nutzwerte der selbständigen Objekte der *Liegenschaft* neu festgesetzt. Die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der *Liegenschaft* beträgt nunmehr **2467**. Die Vertragsteile stimmen dem Ergebnis dieses Gutachtens gemäß § 9 Abs. 6 WEG 2002 ausdrücklich zu.

#### 2. Wohnungseigentumsbegründung:

- 2.1 Die Vertragsteile vereinbaren hiermit, dass die in Spalte 3 der Tabelle angeführten Miteigentumsanteile entsprechend dem *Nutzwertgutachten* unentgeltlich berichtigt (aufgespalten) werden, sodass den Miteigentümern sodann die in Spalte 5 der Tabelle eingetragenen Miteigentumsanteile (die Mindestanteile) zukommen. Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, dass die berichtigten Miteigentumsanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen selbständigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme aller Nutzwerte entsprechen und übertragen bzw. übernehmen unentgeltlich die in Spalte 4 angeführten Differenzanteile, die zur Herstellung der in Spalte 5 der Tabelle angeführten Mindestanteile zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum erforderlich sind.
- 2.2 Die tatsächliche Übergabe und die Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz der Miteigentümer hat vor Unterfertigung dieses Nachtrags zum Wohnungseigentumsvertrags stattgefunden. Die Übernahme bzw. Übertragung der Differenzanteile erfolgt, ohne dass dafür ein gesondertes Entgelt bedungen wird,

wobei jedoch deshalb keine Schenkung vorliegt, da der in den einzelnen Erwerbsurkunden vereinbarte Kaufpreis bereits unter Berücksichtigung der Verpflichtung zur Abtretung bzw. Übernahme von Differenzanteilen festgelegt wurde. Dies bedeutet, dass die Anteilsabtretung und Übernahme ohne Entgelt, jedoch in Entsprechung einer durch frühere Rechtsgeschäfte eingegangenen und aus dem WEG 2002 entspringende Rechtspflicht erfolgt.

- 2.3 Die Vertragsteile begründen nunmehr an ihren berechtigten, in Spalte 5 der Tabelle ausgewiesenen Miteigentumsanteilen Wohnungseigentum im Sinne des Bundesgesetzes über das Wohnungseigentum und wird daher den Miteigentümern jeweils das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung der in Spalte 6 der Tabelle angeführten selbständigen Räumlichkeiten eingeräumt.
- 2.4 Alle übrigen Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrags vom 27.11.2014 bleiben unverändert aufrecht und gelten im Verhältnis der Vertragsparteien.

### **3. Allgemeine Vertragsbestimmungen:**

- 3.1 Die Homeland Liegenschaftsentwicklungs GmbH, FN 403122b, erklärt, dass sie ihren satzungsgemäßen Sitz in Österreich hat und an ihr Ausländer im Sinne der Punkte 1. oder 2. des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes 1989 nicht überwiegend beteiligt sind.
- 3.2 Die Leystraße 79 Immobilien GmbH, FN 389593g, erklärt, dass sie ihren satzungsgemäßen Sitz in Österreich hat und an ihr Ausländer im Sinne der Punkte 1. oder 2. des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes 1989 nicht überwiegend beteiligt sind.
- 3.3 Die Sveta Immobilien GmbH, FN 397621m, erklärt, dass sie ihren satzungsgemäßen Sitz in Österreich hat und an ihr Ausländer im Sinne der Punkte 1. oder 2. des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes 1989 nicht überwiegend beteiligt sind.
- 3.4 Die Anyna 79 Immo & Trade GmbH, FN 422391p, erklärt, dass sie ihren satzungsgemäßen Sitz in Österreich hat und an ihr Ausländer im Sinne der Punkte 1. oder 2. des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes 1989 nicht überwiegend beteiligt sind.
- 3.5 Herr Heinrich Kirchsteiger, geb. 09.08.1957, Herr Lukas Werle, geb. 19.10.1984, Herr Dipl.-Ing. Arnold Kainz, geb. 17.03.1963, Frau Dr. Sieglinde Kainz, geb. 22.07.1958, Herr Dipl.-Ing. Wilfried Trollmann, geb. 20.02.1967, und Frau Monika Trollmann, geb. 11.03.1971, erklären an Eides statt, die österreichische Staatsbürgerschaft zu besitzen.
- 3.6 Alle mit der Errichtung dieses Vertrages und seiner Durchführung im Grundbuch verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, trägt die Leystraße 79 Immobilien GmbH.
- 3.7 Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die der Verwalter der Liegenschaft zur Aufbewahrung erhält.
- 3.8 Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche ihnen aus diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger im Besitze und Eigentum ihrer Liegenschaftsanteile zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden.

- 3.9 Falls irgend eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder nicht durchsetzbar ist, soll diese Ungültigkeit oder Nichtdurchsetzbarkeit nur diese Bestimmung betreffen und in keiner Weise irgend welche anderen Bestimmungen dieses Vertrages beeinträchtigen oder berühren, ungültig oder undurchsetzbar machen. In diesem Falle ist die ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine gültige oder durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, die dem von den Parteien gewollten Vertragsinhalt am nächsten kommt.

**4. Bevollmächtigung:**

- 4.1 Die Vertragsteile bevollmächtigen den Urkundenverfasser, Herrn Rechtsanwalt Dr. Hartmut MAYER, geb. 29.08.1942, 1010 Wien, Fichtegasse 2A, das Grundbuchsgesuch zu verfassen und einzubringen sowie allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich seiner Aufsandungserklärung und der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle, in einfacher und beglaubigter Form vorzunehmen, soweit dies zur Grundbucheintragung erforderlich ist. Die Vertragsteile bevollmächtigen den oben genannten darüber hinaus, die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer gemäß § 11 GrEstG vorzunehmen.

**5. Aufsandungserklärung:**

- 5.1 Die Vertragsteile erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Wohnungseigentumsvertrages nachstehende Eintragungen ob der *Liegenschaft EZ 5423 Katastralgemeinde 01620 Brigittenau* bestehend aus dem Grundstück Nr. 4754 Baufl. (10) Baufl. (20), Grundstücksadresse Donaueschingerstraße 15/Leystraße 79 bewilligt werden:

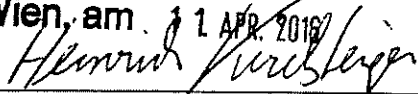
5.2 Im Eigentumsblatt:

- a) Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in Spalte 2 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Miteigentümer zu den in Spalte 5 ersichtlichen Mindestanteilen.
- b) Die Einverleibung des mit den in der Spalte 5 angeführten Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in Spalte 6 angeführten Objekten.

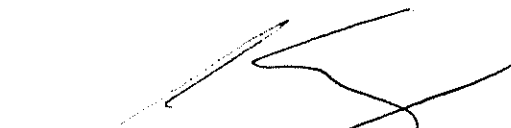
5.3 Im Lastenblatt:

Die Ersichtlichmachung der Benützungsregelung gemäß § 17 WEG im Sinne des Vertragspunkts 2.4.

Wien, am 31. März 2016

Wien, am 11. APR. 2016  


Heinrich Kirchsteiger, geb. 09.08.1957



Homeland Liegenschaftsentwicklungs GmbH, FN 403122b

Wien, am 31.3.2016

**Leystraße 79 Immobilien GmbH,**  
FN 389593g

Wien, am 31.3.2016

Wien, am 4.4.2016

**ANYNA 79 Immo & Trade GmbH,**  
FN 422391p

Zwettl, am 27. April 2016

**Dipl.-Ing. Arnold Kainz,**  
geb. 17.03.1963

Wien, am 4.4.2016

**Dipl.-Ing. Wilfried Trollmann**  
geb. 20.02.1967

Wien, am 31.3.2016

**Sveta Immobilien GmbH,**  
FN 397621m

Wien, am 14. APR. 2016

**Lukas Werle,** geb. 19.10.1984

Zwettl, am 27. April 2016

**Dr. Sieglinde Kainz**  
geb. 22.07.1958

Wien, am 13. APR. 2016

**Monika Trollmann**  
geb. 11.03.1971

# TABELLE

Spalte 1 B-LNr.	Spalte 2 Name, Geb.Dat. Anschritt	Spalte 3 derzeitige Miteigentumsanteile	Spalte 4 Differenzanteile 6036749	Spalte 5 benchtigte Miteigentumsanteile	Spalte 6 Wohnungseigentumsobjekte
9	Kirchsteiger Heinrich geb. 1957-08-09 4600 Weis, Damaskenweg 3	30/2447	-600	30/2467	Wohnung 32, Kellerabteil 32
10	Homeland Liegenschaftsentwicklungs GmbH, FN 403122b 1030 Wien, Erdbergstraße 136/20	15/2447	-300	15/2467	Geschäftstlokal 1
11	Homeland Liegenschaftsentwicklungs GmbH, FN 403122b, w.o.	382/2447	-7640	382/2467	Geschäftstlokal 2+4
12	Homeland Liegenschaftsentwicklungs GmbH, FN 403122b, w.o.	19/2447	-380	19/2467	Geschäftstlokal 3
13	Homeland Liegenschaftsentwicklungs GmbH, FN 403122b, w.o.	69/2447	-1380	69/2467	Wohnung 3, Terrasse, Garten, Kellerabteil 3
14	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, 1010 Wien, Börseplatz 4	170/2447	+45540	190/2467	Wohnung 10, Terrasse, Kellerabteil 10, Kellerabteil 10a
15	Sveta Immobilien GmbH FN 397621m 1010 Wien, Schellinggasse 3/11	80/2447	-1600	80/2467	Wohnung 14, Kellerabteil 14
16	Homeland Liegenschaftsentwicklungs GmbH, FN 403122b, w.o.	57/2447	-1140	57/2467	Wohnung 17.-18, Kellerabteil 17.-18
17	ANYNA 79 Immo & Trade GmbH FN 422391p 1200 Wien, Waldmüllergasse 12/Top 1	42/2447	-840	42/2467	Wohnung 19, Balkon, Kellerabteil 19
18	ANYNA 79 Immo & Trade GmbH FN 422391p, w.o.	30/2447	-600	30/2467	Wohnung 20, Kellerabteil 20

Spalte 1 B-LNr.	Spalte 2 Name, Geb.Dat. Anschrift	Spalte 3 derzeitige Miteigentumsanteile	Spalte 4 Differenzanteile 6036749	Spalte 5 berichtigte Miteigentumsanteile	Spalte 6 Wohnungseigentumsobjekte
19	Homeland Liegenschaftsentwicklungs GmbH, FN 403122b, w.o.	57/2447	-1140	57/2467	Wohnung 21-22, Kellerabteil 21-22
20	Sveta Immobilien GmbH FN 397621m, w.o.	89/2447	-1780	89/2467	Wohnung 23, Kellerabteil 23
21	ANYNA 79 Immo & Trade GmbH FN 422391p, w.o.	55/2447	-1100	55/2467	Wohnung 25, Kellerabteil 25
22	Lukas Werle geb. 19.10.1984 3812 Groß Siegharts, Schwabengasse 44	57/2447	-1140	57/2467	Wohnung 27, Kellerabteil 27
23	ANYNA 79 Immo & Trade GmbH FN 422391p, w.o.	44/2447	-880	44/2467	Wohnung 29, Balkon, Kellerabteil 29
24	Sveta Immobilien GmbH FN 397621m, w.o.	65/2447	-1300	65/2467	Wohnung 30, Kellerabteil 30
26	ANYNA 79 Immo & Trade GmbH FN 422391p, w.o.	56/2447	-1120	56/2467	Wohnung 34, Kellerabteil 34
27	ANYNA 79 Immo & Trade GmbH FN 422391p, w.o.	49/2447	-980	49/2467	Wohnung 36, Kellerabteil 36
28	Sveta Immobilien GmbH FN 397621m, w.o.	77/2447	-1540	77/2467	Wohnung 38, Balkon, Kellerabteil 38
29	Homeland Liegenschaftsentwicklungs GmbH, FN 403122b, w.o.	29/2447	-580	29/2467	Wohnung 40, Kellerabteil 40
30	ANYNA 79 Immo & Trade GmbH FN 422391p, w.o.	59/2447	-1180	59/2467	Wohnung 41, Kellerabteil 41

Spalte 1 B-LNr.	Spalte 2 Name, Geb.Dat. Anschrift	Spalte 3 derzeitige Miteigentumsanteile	Spalte 4 Differenzanteile 6036749	Spalte 5 berichtigte Miteigentumsanteile	Spalte 6 Wohnungseigentumsobjekte
31	Sveta Immobilien GmbH FN 397621m, w.o.	70/2447	-1400	70/2467	Wohnung 43, Kellerabteil 43
32	ANYNA 79 Immo & Trade GmbH FN 422391p, w.o.	56/2447	-1120	56/2467	Wohnung 44, Kellerabteil 44
33	ANYNA 79 Immo & Trade GmbH FN 422391p, w.o.	48/2447	-960	48/2467	Wohnung 46, Kellerabteil 46
35	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	92/2447	-1840	92/2467	Wohnung 50, Balkon, Terrasse, Kellerabteil 50
36	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	80/2447	-1600	80/2467	Wohnung 51, Terrasse, Kellerabteil 51
37	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	88/2447	-1760	88/2467	Wohnung 52, Terrasse, Kellerabteil 52
38	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	157/2447	-3140	157/2467	Wohnung 53, Terrasse, Kellerabteil 53
39	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	84/2447	-1680	84/2467	Wohnung 54, Terrasse, Kellerabteil 54
40	Leystraße 79 Immobilien GmbH FN 389593g, w.o.	94/2447	-1880	94/2467	Wohnung 55, Terrasse, Kellerabteil 55
41	Dipl.-Ing. Arnold Kainz geb. 17.03.1963 3912 Grafenschlag, Grafenschlag 39	35/2447		35/2467	
42	Dr. Sieglinde Kainz geb. 22.07.1958 w.o.	35/2447	-1400	35/2467	Wohnung 33, Kellerabteil 33 Verbindung gem. § 13 Abs. 3 WEG 2002

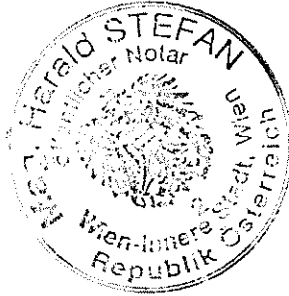
<b>Spalte 1</b> B-LNr.	<b>Spalte 2</b> Name, Geb.Dat. Anschrift	<b>Spalte 3</b> derzeitige Miteigentumsanteile	<b>Spalte 4</b> Differenzanteile 6036749	<b>Spalte 5</b> berichtigte Miteigentumsanteile	<b>Spalte 6</b> Wohnungseigentumsobjekte
43	Dipl.-Ing. Wilfried Trollmann geb. 20.02.1967 2020 Hollabrunn, Wagnergasse 10	77/4894		77/4934	
			-1540		Wohnung 48, Balkon, Kellerabteil 48
44	Monika Trollmann geb. 11.03.1971 w.o.	77/4894		77/4934	Verbindung gem. § 13 Abs. 3 WEG 2002

BRZ 1088/2016

Bestätigt wird hiemit die Echtheit der Firmazeichnung-----

- 1) des Herrn Albert KUYENOV, geboren am 19. (neunzehnten) April 1977 (Eintausendneunhundredsiebenundsiebzig), 1030 Wien, Erdbergstraße 136/20, als Geschäftsführer der **Homeland Liegenschaftsentwicklungs GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1030 Wien, Erdbergstraße 132/1-4, und aufgrund heute vorgenommener Einsicht in das Firmenbuch, dass der Vorgenannte in der angeführten Eigenschaft heute berechtigt ist, die im Firmenbuch unter FN 403122 b protokollierte Homeland Liegenschaftsentwicklungs GmbH selbständig rechtsverbindlich zu vertreten und für sie zu zeichnen,-----
- 2) der Frau Svetlana YOSOPOVA, geboren am 30. (dreißigsten) Jänner 1955 (Eintausendneunhundertfünfundfünfzig), 1020 Wien, Große Mohrengasse 37/6, als Geschäftsführerin der **Leystraße 79 Immobilien GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Schellinggasse 3/11, und aufgrund heute vorgenommener Einsicht in das Firmenbuch, dass die Vorgenannte in der angeführten Eigenschaft heute berechtigt ist, die im Firmenbuch unter FN 389593 g protokollierte Leystraße 79 Immobilien GmbH selbständig rechtsverbindlich zu vertreten und für sie zu zeichnen,-----
- 3) der Frau Svetlana YOSOPOVA, geboren am 30. (dreißigsten) Jänner 1955 (Eintausendneunhundertfünfundfünfzig), 1020 Wien, Große Mohrengasse 37/6, als Geschäftsführerin der **Sveta Immobilien GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Schellinggasse 3/11, und aufgrund heute vorgenommener Einsicht in das Firmenbuch, dass die Vorgenannte in der angeführten Eigenschaft heute berechtigt ist, die im Firmenbuch unter FN 397621 m protokollierte Sveta Immobilien GmbH selbständig rechtsverbindlich zu vertreten und für sie zu zeichnen, und-----
- 4) der Frau Oksana IZHAKOWA, geboren am 5. (fünften) Februar 1977 (Eintausendneunhundredsiebenundsiebzig), 1020 Wien, Nordwestbahnstraße 93-95/11, als Geschäftsführerin der **ANYNA 79 Immo & Trade GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1200 Wien, Waldmüllergasse 12 Top 1, und aufgrund heute vorgenommener Einsicht in das Firmenbuch, dass die Vorgenannte in der angeführten Eigenschaft gemeinsam mit einem Geschäftsführer/Geschäftsführerin oder einem Prokuristen/einer Prokuristin berechtigt ist, die im

Firmenbuch unter FN 422391 p protokollierte ANYNA 79 Immo & Trade  
GmbH rechtsverbindlich zu vertreten und für sie zu zeichnen.-----  
Wien, am 31. (einunddreißigsten) März 2016 (Zweitausendsechzehn)-----



*M. H. S.*  
öffentlicher Notar

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet  
Öffentlicher Notar Mag. Harald Stefan  
Wien – Innere Stadt XVII

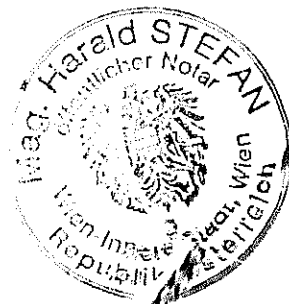
BRZ 1124/2016

Bestätigt wird hiemit die Echtheit:-----

- 1) der Unterschrift des Herrn Diplomingenieur Wilfried TROLLMANN, geboren am 20. (zwanzigsten) Februar 1967 (Eintausendneuhundert-siebenundsechzig), 2020 Hollabrunn, Wagnergasse 10, und-----
- 2) der Firmazeichnung des Herrn Arkadij NATANOV, geboren am 23. (dreiundzwanzigsten) März 1976 (Eintausendneuhundertsechsun-d-siebzig), 1210 Wien, Scheffelstraße 27/4, als Geschäftsführer der **ANYNA 79 Immo & Trade GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Ge-schäftsanschrift 1200 Wien, Waldmüllergasse 12 Top 1, und auf-grund heute vorgenommener Einsicht in das Firmenbuch, dass der Vorgenannte und Frau Oksana IZHAKOWA als Geschäftsführer am 31.(einunddreißigsten) März 2016 (Zweitausendsechzehn) berechtigt waren und auch heute noch berechtigt sind, die im Firmenbuch un-ter FN 422391 p protokollierte ANYNA 79 Immo & Trade GmbH gemein-sam rechtsverbindlich zu vertreten und für sie zu zeichnen.-----  
Wien, am 4. (vierten) April 2016 (Zweitausendsechzehn)-----



*Mag. Harald Stefan*  
Öffentlicher Notar





Staatliche Gebühr € 14,30 entrichtet

**BRZ. 2500/2016**

Hi/eh

Die Echtheit vorstehender Unterschrift des Herrn Heinrich **Kirchsteiger**, geboren am 9. (neunten) August 1957 (neunzehnhundertsiebenundfünfzig), 4600 Wels, Damaschkeweg 3, wird bestätigt. -----

Wien, am 11. (elften) April 2016 (zweitausendsechzehn) -----



DR. CHRISTOPH BIEBER  
öff. Notar



Staatliche Gebühr € 14,30 entrichtet

**BRZ. 2565/2016**

Hi/eh

Die Echtheit vorstehender Unterschrift der Frau Monika **Trollmann**, geboren am 11. (elften) März 1971 (neunzehnhunderteinundsiebzig), 2020 Hollabrunn, Wagnergasse 10, wird bestätigt. -----

Wien, am 13. (dreizehnten) April 2016 (zweitausendsechzehn) -----



DR. CHRISTOPH BIEBER  
öff. Notar



Staatliche Gebühr € 14,30 entrichtet

**BRZ. 2595/2016**

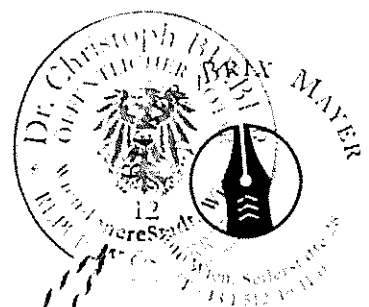
SL/ct

Die Echtheit vorstehender Unterschrift des Herrn Lukas **Werle**, geboren am 19. (neunzehn-  
ten) Oktober 1984 (neunzehnhundertvierundachtzig), 3812 Groß Siegharts, Schwabengasse  
44, wird bestätigt. -----

Wien, am 14. (vierzehnten) April 2016 (zweitausendsechzehn) -----



MAG. GUDRUN SLAMANG, MEB  
als Substitutin des öffentlichen Notars  
DR. CHRISTOPH BIEBER  
mit dem Amtssitz in Wien – Innere Stadt



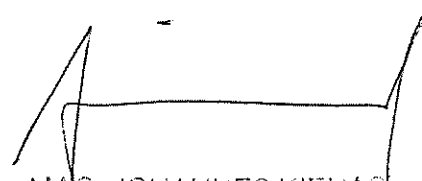
B.R.Z: 628/2016

Die Echtheit der Unterschriften des Herrn **Diplomingenieur Arnold Kainz**, geboren am 17. (siebzehnten) 3. (März) 1963 (eintausendneunhundertdreundsechzig), und der Frau **Doktor Sieglinde Kainz**, geboren am 22. (zweiundzwanzigsten) 7. (Juli) 1958 (eintausendneunhundertachtundfünfzig), beide in 3912 Grafenschlag 39 wohnhaft, wird bestätigt.-----

Zwettl, am 27. (siebenundzwanzigsten) 4. (April) 2016 (zweitausendsechzehn). -----

Euro 14,30 Gebühr entrichtet.  
Mag. Johannes Kienast, öffentl. Notar



  
MAG. JOHANNES KIENAST  
öffentlicher Notar





# NUTZWERTGUTACHTEN

**1200 WIEN**

**LEYSTRASSE 79**

**ident mit DONAUESCHINGENSTRASSE 15**

**EZ: 5423, KAT. GEM.: BRIGITTENAU**

## NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002  
idF der WRN 2006 für die Liegenschaft

**1200 Wien, Leystraße 79**  
**ident mit Donaveschingenstraße 15**  
**EZ: 5423 der Kat. Gem.: 01620 Brigittenau**

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002  
idF der WRN 2006 (BGBl. I Nr. 124/2006)
- 2) Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002  
vom 29.08.2014 des Zivilingenieur Dipl.Ing.Gerhard Palfalvi
- 3) Baubehördliche Bewilligung(en) lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002
- 4) Nutzflächenaufstellung  
vom 29.08.2014 des Zivilingenieur Dipl.Ing.Gerhard Palfalvi

Baden, am 29.08.2014



### Vorbemerkungen:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt., dem gemäß § 6 Abs. 1  
Ziff. 2 WEG 2002 idF der WRN 2006 erstellten Gutachten  
vom 29.08.2014 des Zivilingenieur Dipl.Ing.Gerhard Palfalvi

#### **32 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Aufgliederung lt. Baubestand:

- 29 Wohnungen
- 3 Geschäftslokale

Im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt  
0 Abstellplätze für KFZ

Alle wohnungseigentumstauglichen Objekte wurden bewertet.

Auf der Liegenschaft befinden sich noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen  
Objekten zuzuordnende Zubehörteile gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002:

- 1 Garten
- 30 Kellerabteile

### Ermittlung der Regelnutzwerte

Wohnung	1,00
Geschäftslokal 1	1,20
Geschäftslokal 2+4, 3	1,15
Geschäftslokal 2+4 Untergeschoß	0,30
Garten	0,10
Kellerabteil	0,20

### Erläuterungen

- 1) Die angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt ( 25% des RNW, 20% des RNW bei Terrasse/Flachdach größer als Hälfte der Gesamtnutzfläche der Wohnung , 15% des RNW bei Terrasse/Flachdach größer als Gesamtnutzfläche der Wohnung) dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des wohnungseigentumstauglichen Objektes hinzugerechnet.  
Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.
- 3) Loggien werden mit 50 %, Wintergärten und Veranden mit 75 % des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.
- 4) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen, deren errechneter Wert unter Eins liegt, werden auf Eins aufgerundet (§ 8 Abs. 2 WEG 2002).

## Ermittlung der Zu- und Abschläge

### Abstriche:

- A 1 = 5,00 % für Lage Erdgeschoß
- A 2 = 5,00 % für volle Straßenlage
- A 3 = 2,50 % für teilweise Straßenlage
- A 4 = 2,50 % für Bad und WC in einem Raum
- A 5 = 2,50 % für Wohnküche bzw Gangküche, Küche nicht direkt belichtet, Einzelwohnraum, AR oder Vorraum mit Kochgelegenheit
- A 6 = 2,50 % für große Fläche über 130 m<sup>2</sup>
- A 7 = 5,00 % für fehlendes WC
- A 8 = 5,00 % für fehlendes Bad
- A 9 = 2,50 % für fehlenden Vorraum
- A 10 = 2,50 % für WC durch Bad begehbar
- A 11 = 5,00 % für teilweise Dachsrägen/Dachflächenfenster im 2. Dachgeschoß

### Zuschläge:

- Z 1 = 5,00 % für Wohnung mit Garten
- Z 2 = 2,50 % für zusätzliche Sanitärräume
- Z 3 = 7,50 % für Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoß

## Legende

RNW...	Regelnutzwert
NW...	Nutzwert
NF...	Nutzfläche
GNW...	Gesamtnutzwert
ENW...	Einzelnutzwert
DG...	Dachgeschoß

## NUTZWERTBERECHNUNG

### Erdgeschoß/Lokal 1

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Geschäftslokal	1,20		1,200	12,13	14,56
<b>GNW :</b>					<b>15</b>

### Erdgeschoß/Lokal 2+4

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Geschäftslokal Anteil untergeschoß	0,30		0,300	45,23	13,57
Geschäftslokal Anteil Erdgeschoß	1,15		1,150	320,16	368,18
				365,39	381,75
<b>GNW :</b>					<b>382</b>

### Erdgeschoß/Lokal 3

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Geschäftslokal	1,15		1,150	16,50	18,98
<b>GNW :</b>					<b>19</b>

### Erdgeschoß/Top 3

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung+Terrasse	1,00	A1 A3 A5 Z1	0,950	65,35	62,08
Zuschlag § 8/2 WEG 2002					3
Garten	0,10		0,100	27,29	3
Kellerabteil 3	0,20		0,200	3,56	1
<b>GNW :</b>					<b>69</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:		
Terrasse	0,24	11,95
		2,87

### 1. Stock/Top 10

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A3 A6 Z2	0,975	170,63	166,36
Kellerabteil 10	0,20		0,200	17,21	3
Kellerabteil 10a	0,20		0,200	3,26	1
<b>GNW :</b>					<b>170</b>

### 1. Stock/Top 14

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	A4	A5	0,900	88,21	79,39
Kellerabteil 14	0,20				0,200	4,48	1
<b>GNW :</b>							<b>80</b>

### 1. Stock/Top 17-18

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2		A5	0,925	59,88	55,39
Kellerabteil 17-18	0,20				0,200	8,05	2
<b>GNW :</b>							<b>57</b>

### 1. Stock/Top 19

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung+Balkon	1,00	A3		A5	0,950	40,22	38,21
Zuschlag § 8/2 WEG 2002							3
Kellerabteil 19	0,20				0,200	4,48	1
<b>GNW :</b>							<b>42</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Balkon	0,24	10,91	2,62

### 2. Stock/Top 20

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A3	A4	A5	0,925	31,71	29,33
Kellerabteil 20	0,20				0,200	3,41	1
<b>GNW :</b>							<b>30</b>

### 2. Stock/Top 21-22

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge				NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	A5	A10	0,900	62,65	56,39	
Kellerabteil 21-22	0,20				0,200	4,11	1	
<b>GNW :</b>							<b>57</b>	

### 2. Stock/Top 23

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2		A5	0,925	95,46	88,30
Kellerabteil 23	0,20				0,200	4,11	1
<b>GNW :</b>							<b>89</b>

## 2. Stock/Top 25

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	A4	A5	0,900	60,26	54,23
Kellerabteil 25	0,20				0,200	3,26	1
<b>GNW :</b>							<b>55</b>

## 2. Stock/Top 27

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2		A5	0,925	60,96	56,39
Kellerabteil 27	0,20				0,200	3,86	1
<b>GNW :</b>							<b>57</b>

## 2. Stock/Top 29

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung+Balkon	1,00	A3		A5	0,950	41,91	39,81
Zuschlag § 8/2 WEG 2002							3
Kellerabteil 29	0,20				0,200	3,13	1
<b>GNW :</b>							<b>44</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
Balkon		0,24	10,91	2,62

## 3. Stock/Top 30

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A3		A5	0,950	67,42	64,05
Kellerabteil 30	0,20				0,200	3,13	1
<b>GNW :</b>							<b>65</b>

## 3. Stock/Top 32

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2		A5	0,925	31,38	29,03
Kellerabteil 32	0,20				0,200	3,13	1
<b>GNW :</b>							<b>30</b>

## 3. Stock/Top 33

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2		A5	0,925	74,39	68,81
Kellerabteil 33	0,20				0,200	3,13	1
<b>GNW :</b>							<b>70</b>

### 3. Stock/Top 34

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	A4	A5	0,900	60,73	54,66
Kellerabteil 34	0,20				0,200	3,13	1
<b>GNW :</b>							<b>56</b>

### 3. Stock/Top 36

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	A5		0,925	51,35	47,50
Kellerabteil 36	0,20				0,200	3,13	1
<b>GNW :</b>							<b>49</b>

### 3. Stock/Top 38

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung+Balkon	1,00	A3	A5		0,950	76,67	72,84
Zuschlag § 8/2 WEG 2002							3
Kellerabteil 38	0,20				0,200	3,13	1
<b>GNW :</b>							<b>77</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Balkon	0,24	10,91	2,62

### 4. Stock/Top 40

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge				NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A3	A7	A8	A9	0,850	33,26	28,27
Kellerabteil 40	0,20					0,200	3,13	1
<b>GNW :</b>							<b>29</b>	

### 4. Stock/Top 41

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	A5		0,925	62,46	57,78
Kellerabteil 41	0,20				0,200	3,18	1
<b>GNW :</b>							<b>59</b>

### 4. Stock/Top 43

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	A5		0,925	74,61	69,01
Kellerabteil 43	0,20				0,200	3,18	1
<b>GNW :</b>							<b>70</b>

#### 4. Stock/Top 44

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	A4	A5	0,900	60,95	54,86
Kellerabteil 44	0,20				0,200	3,13	1
<b>GNW :</b>							<b>56</b>

#### 4. Stock/Top 46

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung	1,00	A2	A5		0,925	50,42	46,64
Kellerabteil 46	0,20				0,200	3,13	1
<b>GNW :</b>							<b>48</b>

#### 4. Stock/Top 48

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung+Balkon	1,00	A3	A5		0,950	76,78	72,94
Zuschlag § 8/2 WEG 2002							3
Kellerabteil 48	0,20				0,200	3,13	1
<b>GNW :</b>							<b>77</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Balkon	0,24	10,91	2,62

#### Dachgeschoß/Top 50

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge				NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung Anteil 1. DG+Balkon 1. DG+Terr. 2. DG	1,00	A3	A5	Z3		1,025	56,49	57,90
Wohnung Anteil 2. DG+Balkon 1. DG+Terr. 2. DG	1,00	A3	A5	A11	Z3	0,975	28,75	28,03
							85,24	85,93
							-----	86
Zuschlag § 8/2 WEG 2002								5
Kellerabteil 50	0,20					0,200	3,13	1
<b>GNW :</b>							<b>92</b>	

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Balkon (1. Dachgeschoß)	0,26	8,33	2,17
Terrasse (2. Dachgeschoß)	0,24	13,94	3,35

### Dachgeschoß/Top 51

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge					NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung Anteil 1. DG+Terr. 2.DG	1,00	A2	A5	Z3			1,000	47,76	47,76
Wohnung Anteil 2. DG+Terr. 2.DG	1,00	A3	A5	A11	Z3		0,975	27,41	26,72
								75,17	74,48
									74
Zuschlag § 8/2 WEG 2002									5
Kellerabteil 51	0,20						0,200	3,13	1
<b>GNW :</b>									<b>80</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:		
Terrasse (2. Dachgeschoß)	0,24	5,34

### Dachgeschoß/Top 52

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge					NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung Anteil 1. DG+Terr. 2.DG	1,00	A2	A5	Z3			1,000	52,57	52,57
Wohnung Anteil 2. DG+Terr. 2.DG	1,00	A3	A5	A11	Z3		0,975	30,99	30,22
								83,56	82,79
									83
Zuschlag § 8/2 WEG 2002									4
Kellerabteil 52	0,20						0,200	3,13	1
<b>GNW :</b>									<b>88</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:		
Terrasse (2. Dachgeschoß)	0,24	4,40

### Dachgeschoß/Top 53

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge						NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung Anteil 1. DG+Terr. 2.DG	1,00	A2	A5	A6	Z2	Z3		1,000	86,52	86,52
Wohnung Anteil 2. DG+Terr. 2.DG	1,00	A3	A5	A6	A11	Z2	Z3	0,975	65,80	64,16
									152,32	150,68
										151
Zuschlag § 8/2 WEG 2002										5
Kellerabteil 53	0,20							0,200	3,13	1
<b>GNW :</b>									<b>157</b>	

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:		
Terrasse (2. Dachgeschoß)	0,24	4,62

### Dachgeschoß/Top 54

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung Anteil 1. DG+Terr. 2.DG	1,00	A2	A5	Z3	1,000	49,64	49,64
Wohnung Anteil 2. DG+Terr. 2.DG	1,00	A3	A5	A11	0,975	31,92	31,12
						81,56	80,76
							81
Zuschlag § 8/2 WEG 2002							2
Kellerabteil 54	0,20				0,200	3,13	1
					<b>GNW :</b>		<b>84</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Terrasse (2. Dachgeschoß)	0,24	8,68	2,08

### Dachgeschoß/Top 55

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW
Wohnung Anteil 1. DG+Terr. 2.DG	1,00	A3	A5	Z3	1,025	59,15	60,63
Wohnung Anteil 2. DG+Terr. 2.DG	1,00	A3	A5	A11	0,975	30,52	29,76
						89,67	90,39
							90
Zuschlag § 8/2 WEG 2002							3
Kellerabteil 55	0,20				0,200	3,56	1
					<b>GNW :</b>		<b>94</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Terrasse (2. Dachgeschoß)	0,24	11,22	2,69

**Summe aller Gesamtnutzwerte : 2447**

## ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE

### 1200 Wien, Leystraße 79

<b>Erdgeschoß/Lokal 1</b>	Geschäftslokal	<b>15</b>
<b>Erdgeschoß/Lokal 2+4</b>	Geschäftslokal Anteil Untergeschoß Geschäftslokal Anteil Erdgeschoß	<b>382</b>
<b>Erdgeschoß/Lokal 3</b>	Geschäftslokal	<b>19</b>
<b>Erdgeschoß/Top 3</b>	Wohnung Terrasse Garten Kellerabteil 3	<b>69</b>
<b>1. Stock/Top 10</b>	Wohnung Kellerabteil 10 Kellerabteil 10a	<b>170</b>
<b>1. Stock/Top 14</b>	Wohnung Kellerabteil 14	<b>80</b>
<b>1. Stock/Top 17-18</b>	Wohnung Kellerabteil 17-18	<b>57</b>
<b>1. Stock/Top 19</b>	Wohnung Balkon Kellerabteil 19	<b>42</b>
<b>2. Stock/Top 20</b>	Wohnung Kellerabteil 20	<b>30</b>
<b>2. Stock/Top 21-22</b>	Wohnung Kellerabteil 21-22	<b>57</b>
<b>2. Stock/Top 23</b>	Wohnung Kellerabteil 23	<b>89</b>
<b>2. Stock/Top 25</b>	Wohnung Kellerabteil 25	<b>55</b>
<b>2. Stock/Top 27</b>	Wohnung Kellerabteil 27	<b>57</b>
<b>2. Stock/Top 29</b>	Wohnung Balkon Kellerabteil 29	<b>44</b>

<b>3. Stock/Top 30</b>	Wohnung Kellerabteil 30	<b>65</b>
<b>3. Stock/Top 32</b>	Wohnung Kellerabteil 32	<b>30</b>
<b>3. Stock/Top 33</b>	Wohnung Kellerabteil 33	<b>70</b>
<b>3. Stock/Top 34</b>	Wohnung Kellerabteil 34	<b>56</b>
<b>3. Stock/Top 36</b>	Wohnung Kellerabteil 36	<b>49</b>
<b>3. Stock/Top 38</b>	Wohnung Balkon Kellerabteil 38	<b>77</b>
<b>4. Stock/Top 40</b>	Wohnung Kellerabteil 40	<b>29</b>
<b>4. Stock/Top 41</b>	Wohnung Kellerabteil 41	<b>59</b>
<b>4. Stock/Top 43</b>	Wohnung Kellerabteil 43	<b>70</b>
<b>4. Stock/Top 44</b>	Wohnung Kellerabteil 44	<b>56</b>
<b>4. Stock/Top 46</b>	Wohnung Kellerabteil 46	<b>48</b>
<b>4. Stock/Top 48</b>	Wohnung Balkon Kellerabteil 48	<b>77</b>

<b>Dachgeschoß/Top 50</b>	Wohnung Anteil 1. Dachgeschoß Wohnung Anteil 2. Dachgeschoß Balkon (1. Dachgeschoß) Terrasse (2. Dachgeschoß) Kellerabteil 50	<b>92</b>
<b>Dachgeschoß/Top 51</b>	Wohnung Anteil 1. Dachgeschoß Wohnung Anteil 2. Dachgeschoß Terrasse (2. Dachgeschoß) Kellerabteil 51	<b>80</b>
<b>Dachgeschoß/Top 52</b>	Wohnung Anteil 1. Dachgeschoß Wohnung Anteil 2. Dachgeschoß Terrasse (2. Dachgeschoß) Kellerabteil 52	<b>88</b>
<b>Dachgeschoß/Top 53</b>	Wohnung Anteil 1. Dachgeschoß Wohnung Anteil 2. Dachgeschoß Terrasse (2. Dachgeschoß) Kellerabteil 53	<b>157</b>
<b>Dachgeschoß/Top 54</b>	Wohnung Anteil 1. Dachgeschoß Wohnung Anteil 2. Dachgeschoß Terrasse (2. Dachgeschoß) Kellerabteil 54	<b>84</b>
<b>Dachgeschoß/Top 55</b>	Wohnung Anteil 1. Dachgeschoß Wohnung Anteil 2. Dachgeschoß Terrasse (2. Dachgeschoß) Kellerabteil 55	<b>94</b>

**Summe aller Liegenschaftsanteile : 2447**

# **NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG**

für die Liegenschaft

**1200 Wien, Leystraße 79  
ident mit Donauveschingenstraße 15  
EZ: 5423, Kat. Gem.: 01620 Brigittenau**

Grundlage:

baubehördliche genehmigte Pläne und Bescheide  
lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002 idF der WRN 2006  
des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi vom 29.08.2014

Baden, 29.08.2014

**Untergeschoß****Kellerabteilzuordnung**

Kellerabteil Nr.	Ursprung	Einzelfläche	zu Top
3	lt. Plan	3,56 m <sup>2</sup>	3
10	lt. Plan	17,21 m <sup>2</sup>	10
10a	lt. Plan	3,26 m <sup>2</sup>	10
14	lt. Plan	4,48 m <sup>2</sup>	14
17-18	lt. Plan	8,05 m <sup>2</sup>	17-18
19	lt. Plan	4,48 m <sup>2</sup>	19
20	lt. Plan	3,41 m <sup>2</sup>	20
21-22	lt. Plan	4,11 m <sup>2</sup>	21-22
23	lt. Plan	4,11 m <sup>2</sup>	23
25	lt. Plan	3,26 m <sup>2</sup>	25
27	lt. Plan	3,86 m <sup>2</sup>	27
29	lt. Plan	3,13 m <sup>2</sup>	29
30	lt. Plan	3,13 m <sup>2</sup>	30
32	lt. Plan	3,13 m <sup>2</sup>	32
33	lt. Plan	3,13 m <sup>2</sup>	33
34	lt. Plan	3,13 m <sup>2</sup>	34
36	lt. Plan	3,13 m <sup>2</sup>	36
38	lt. Plan	3,13 m <sup>2</sup>	38
40	lt. Plan	3,13 m <sup>2</sup>	40
41	lt. Plan	3,18 m <sup>2</sup>	41
43	lt. Plan	3,18 m <sup>2</sup>	43
44	lt. Plan	3,13 m <sup>2</sup>	44
46	lt. Plan	3,13 m <sup>2</sup>	46
48	lt. Plan	3,13 m <sup>2</sup>	48
50	lt. Plan	3,13 m <sup>2</sup>	50
51	lt. Plan	3,13 m <sup>2</sup>	51
52	lt. Plan	3,13 m <sup>2</sup>	52
53	lt. Plan	3,13 m <sup>2</sup>	53
54	lt. Plan	3,13 m <sup>2</sup>	54
55	lt. Plan	3,56 m <sup>2</sup>	55

**Erdgeschoß/Lokal 1****Geschäftslokal**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Lokal	lt. Plan 02.07.2013	10,03 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 02.07.2013	2,10 m <sup>2</sup>	12,13 m <sup>2</sup>

**Erdgeschoß/Lokal 2+4****Geschäftslokal**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil Untergeschoß			
Lüftungszentrale	lt. Plan 02.07.2013	37,36 m <sup>2</sup>	
Server	lt. Plan 02.07.2013	<u>7,87 m<sup>2</sup></u>	
		45,23 m <sup>2</sup>	
Anteil Erdgeschoß			
Lokal	lt. Plan 02.07.2013	101,54 m <sup>2</sup>	
Technik	lt. Plan 02.07.2013	7,48 m <sup>2</sup>	
Lokal	lt. Plan 02.07.2013	148,66 m <sup>2</sup>	
Vorbereitung	lt. Plan 02.07.2013	7,64 m <sup>2</sup>	
Lager	lt. Plan 02.07.2013	24,55 m <sup>2</sup>	
Kühlzelle	lt. Plan 02.07.2013	8,20 m <sup>2</sup>	
Vorraum	lt. Plan 02.07.2013	3,14 m <sup>2</sup>	
Vorraum	lt. Plan 02.07.2013	2,54 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 02.07.2013	1,47 m <sup>2</sup>	
Vorraum	lt. Plan 02.07.2013	2,45 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 02.07.2013	1,42 m <sup>2</sup>	
Vorraum	lt. Plan 02.07.2013	3,15 m <sup>2</sup>	
Vorraum	lt. Plan 02.07.2013	2,59 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 02.07.2013	1,50 m <sup>2</sup>	
Vorraum	lt. Plan 02.07.2013	2,43 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 02.07.2013	<u>1,40 m<sup>2</sup></u>	
		320,16 m <sup>2</sup>	365,39 m <sup>2</sup>

**Erdgeschoß/Lokal 3****Geschäftslokal**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Lokal	lt. Plan 02.07.2013	16,50 m <sup>2</sup>	16,50 m <sup>2</sup>

**Erdgeschoß/Top 3****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 02.07.2013	9,15 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 02.07.2013	2,46 m <sup>2</sup>	
Bod	lt. Plan 02.07.2013	5,52 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 02.07.2013	11,05 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	lt. Plan 02.07.2013	18,33 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 02.07.2013	18,84 m <sup>2</sup>	65,35 m <sup>2</sup>
Terrasse	lt. Plan 02.07.2013	11,95 m <sup>2</sup>	11,95 m <sup>2</sup>
Garten	lt. Plan 02.07.2013	27,29 m <sup>2</sup>	27,29 m <sup>2</sup>

**1. Stock/Top 10****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	19,32 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 25.08.2014	0,82 m <sup>2</sup>	
Küche	lt. Plan 25.08.2014	11,17 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	40,21 m <sup>2</sup>	
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	4,20 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 25.08.2014	0,82 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 25.08.2014	5,96 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	20,33 m <sup>2</sup>	
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	12,78 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	12,20 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 25.08.2014	1,62 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 25.08.2014	4,21 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	19,58 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	17,41 m <sup>2</sup>	170,63 m <sup>2</sup>

**1. Stock/Top 14****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	8,72 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	lt. Plan 25.08.2014	6,55 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 25.08.2014	4,28 m <sup>2</sup>	
Küche	lt. Plan 25.08.2014	8,91 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	19,86 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	20,03 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	19,86 m <sup>2</sup>	88,21 m <sup>2</sup>

**1. Stock /Top 17-18****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	6,28 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 25.08.2014	1,20 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 25.08.2014	2,59 m <sup>2</sup>	
Küche	lt. Plan 25.08.2014	9,53 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	15,57 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 25.08.2014	4,11 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	20,60 m <sup>2</sup>	59,88 m <sup>2</sup>

**1. Stock/Top 19****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	6,85 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 25.08.2014	1,27 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Plan 25.08.2014	7,43 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 25.08.2014	3,24 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 25.08.2014	1,84 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	lt. Plan 25.08.2014	19,59 m <sup>2</sup>	40,22 m <sup>2</sup>
Balkon	lt. Plan 25.08.2014	10,91 m <sup>2</sup>	10,91 m <sup>2</sup>

**2. Stock /Top 20****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	7,35 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	lt. Plan 25.08.2014	3,05 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 25.08.2014	1,18 m <sup>2</sup>	
Einzelwohnraum	lt. Plan 25.08.2014	20,13 m <sup>2</sup>	31,71 m <sup>2</sup>

**2. Stock /Top 21-22****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	6,90 m <sup>2</sup>	
Küche	lt. Plan 25.08.2014	10,81 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 25.08.2014	3,15 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 25.08.2014	1,01 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	20,43 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	20,35 m <sup>2</sup>	62,65 m <sup>2</sup>

**2. Stock /Top 23****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	13,02 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 25.08.2014	0,82 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 25.08.2014	5,56 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 25.08.2014	1,86 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	20,96 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	lt. Plan 25.08.2014	23,88 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	14,73 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	14,63 m <sup>2</sup>	95,46 m <sup>2</sup>

**2. Stock /Top 25****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	11,89 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	lt. Plan 25.08.2014	5,69 m <sup>2</sup>	
Vorraum mit Kochgelegenheit	lt. Plan 25.08.2014	4,28 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	20,65 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	17,75 m <sup>2</sup>	60,26 m <sup>2</sup>

**2. Stock /Top 27****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	11,10 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 25.08.2014	2,58 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 25.08.2014	4,47 m <sup>2</sup>	
Abstellraum mit Kochgelegenheit	lt. Plan 25.08.2014	4,25 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	15,23 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 25.08.2014	2,83 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	20,50 m <sup>2</sup>	60,96 m <sup>2</sup>

**2. Stock/Top 29****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	7,16 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 25.08.2014	1,30 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 25.08.2014	1,84 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Plan 25.08.2014	7,76 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 25.08.2014	3,28 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	lt. Plan 25.08.2014	20,57 m <sup>2</sup>	41,91 m <sup>2</sup>
Balkon	lt. Plan 25.08.2014	10,91 m <sup>2</sup>	10,91 m <sup>2</sup>

**3. Stock /Top 30****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	8,65 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 25.08.2014	1,64 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 25.08.2014	4,32 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	12,55 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	lt. Plan 25.08.2014	20,13 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	20,13 m <sup>2</sup>	67,42 m <sup>2</sup>

**3. Stock /Top 32****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	4,55 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 25.08.2014	0,82 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 25.08.2014	1,53 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 25.08.2014	3,76 m <sup>2</sup>	
Einzelwohnraum	lt. Plan 25.08.2014	20,72 m <sup>2</sup>	31,38 m <sup>2</sup>

**3. Stock /Top 33****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	11,56 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 25.08.2014	0,82 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 25.08.2014	5,56 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 25.08.2014	3,57 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	lt. Plan 25.08.2014	23,88 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	14,37 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	14,63 m <sup>2</sup>	74,39 m <sup>2</sup>

**3. Stock /Top 34****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	8,79 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	lt. Plan 25.08.2014	5,69 m <sup>2</sup>	
Küche	lt. Plan 25.08.2014	4,66 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	20,96 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	20,63 m <sup>2</sup>	60,73 m <sup>2</sup>

**3. Stock /Top 36****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	8,86 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 25.08.2014	2,37 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	lt. Plan 25.08.2014	23,62 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 25.08.2014	3,99 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	12,51 m <sup>2</sup>	51,35 m <sup>2</sup>

**3. Stock /Top 38**

## Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	6,15 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 25.08.2014	1,14 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 25.08.2014	5,69 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	lt. Plan 25.08.2014	22,95 m <sup>2</sup>	
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	4,84 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 25.08.2014	2,40 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	15,98 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	17,52 m <sup>2</sup>	76,67 m <sup>2</sup>
Balkon	lt. Plan 25.08.2014	10,91 m <sup>2</sup>	10,91 m <sup>2</sup>

**4. Stock /Top 40**

## Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Plan 25.08.2014	12,41 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	20,85 m <sup>2</sup>	33,26 m <sup>2</sup>

**4. Stock /Top 41**

## Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	8,38 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 25.08.2014	0,82 m <sup>2</sup>	
Küche	lt. Plan 25.08.2014	3,31 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 25.08.2014	6,52 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 25.08.2014	2,26 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	20,27 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	20,90 m <sup>2</sup>	62,46 m <sup>2</sup>

**4. Stock /Top 43**

## Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	11,78 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 25.08.2014	0,82 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 25.08.2014	5,56 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 25.08.2014	3,57 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	lt. Plan 25.08.2014	23,88 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	14,37 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	14,63 m <sup>2</sup>	74,61 m <sup>2</sup>

**4. Stock /Top 44****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	9,01 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	lt. Plan 25.08.2014	5,69 m <sup>2</sup>	
Küche	lt. Plan 25.08.2014	4,66 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	20,96 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	20,63 m <sup>2</sup>	60,95 m <sup>2</sup>

**4. Stock /Top 46****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	8,75 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 25.08.2014	1,06 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	lt. Plan 25.08.2014	23,90 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 25.08.2014	3,99 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	12,72 m <sup>2</sup>	50,42 m <sup>2</sup>

**4. Stock /Top 48****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	6,15 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 25.08.2014	1,14 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 25.08.2014	5,69 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	lt. Plan 25.08.2014	22,95 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 25.08.2014	2,40 m <sup>2</sup>	
Vorraum	lt. Plan 25.08.2014	4,84 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 25.08.2014	1,61 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	15,98 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 25.08.2014	16,02 m <sup>2</sup>	76,78 m <sup>2</sup>
Balkon	lt. Plan 25.08.2014	10,91 m <sup>2</sup>	10,91 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoß/Top 50**

## Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil 1. Dachgeschoß			
Vorraum	lt. Plan 03.07.2013	14,66 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 03.07.2013	2,26 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 03.07.2013	7,44 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 03.07.2013	2,03 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 03.07.2013	3,69 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 03.07.2013	14,54 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 03.07.2013	<u>11,87 m<sup>2</sup></u>	
		56,49 m <sup>2</sup>	
Anteil 2. Dachgeschoß			
Wohnküche	lt. Plan 03.07.2013	28,75 m <sup>2</sup>	85,24 m <sup>2</sup>
Balkon (1. Dachgeschoß)	lt. Plan 03.07.2013	8,33 m <sup>2</sup>	8,33 m <sup>2</sup>
Terrasse (2. Dachgeschoß)	lt. Plan 03.07.2013	13,94 m <sup>2</sup>	13,94 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoß/Top 51**

## Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil 1. Dachgeschoß			
Vorraum	lt. Plan 03.07.2013	9,11 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 03.07.2013	1,98 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 03.07.2013	6,58 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 03.07.2013	4,98 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 03.07.2013	12,02 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 03.07.2013	<u>13,09 m<sup>2</sup></u>	
		47,76 m <sup>2</sup>	
Anteil 2. Dachgeschoß			
Wohnküche	lt. Plan 03.07.2013	27,41 m <sup>2</sup>	75,17 m <sup>2</sup>
Terrasse (2. Dachgeschoß)	lt. Plan 03.07.2013	22,26 m <sup>2</sup>	22,26 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoß/Top 52**

## Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil 1. Dachgeschoß			
Vorraum	lt. Plan 03.07.2013	5,77 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 03.07.2013	1,98 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 03.07.2013	6,58 m <sup>2</sup>	
Gang	lt. Plan 03.07.2013	7,69 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 03.07.2013	6,66 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 03.07.2013	11,97 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 03.07.2013	<u>11,92 m<sup>2</sup></u>	
		52,57 m <sup>2</sup>	
Anteil 2. Dachgeschoß			
Wohnküche	lt. Plan 03.07.2013	30,99 m <sup>2</sup>	83,56 m <sup>2</sup>
Terrasse (2. Dachgeschoß)	lt. Plan 03.07.2013	18,32 m <sup>2</sup>	18,32 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoß/Top 53****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil 1. Dachgeschoß			
Vorraum	lt. Plan 03.07.2013	7,27 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 03.07.2013	1,79 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 03.07.2013	6,58 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 03.07.2013	4,46 m <sup>2</sup>	
Gang	lt. Plan 03.07.2013	11,24 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 03.07.2013	5,08 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 03.07.2013	10,09 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 03.07.2013	10,03 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 03.07.2013	10,07 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 03.07.2013	<u>19,91 m<sup>2</sup></u>	
		86,52 m <sup>2</sup>	
Anteil 2. Dachgeschoß			
Wohnküche	lt. Plan 03.07.2013	62,82 m <sup>2</sup>	
Vorraum	lt. Plan 03.07.2013	1,67 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 03.07.2013	<u>1,31 m<sup>2</sup></u>	
		65,80 m <sup>2</sup>	152,32 m <sup>2</sup>
Terrasse (2. Dachgeschoß)	lt. Plan 03.07.2013	19,26 m <sup>2</sup>	19,26 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoß/Top 54****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil 1. Dachgeschoß			
Vorraum	lt. Plan 03.07.2013	12,08 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 03.07.2013	2,10 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 03.07.2013	2,54 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 03.07.2013	11,70 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 03.07.2013	7,24 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 03.07.2013	<u>13,98 m<sup>2</sup></u>	
		49,64 m <sup>2</sup>	
Anteil 2. Dachgeschoß			
Wohnküche	lt. Plan 03.07.2013	31,92 m <sup>2</sup>	81,56 m <sup>2</sup>
Terrasse (2. Dachgeschoß)	lt. Plan 03.07.2013	8,68 m <sup>2</sup>	8,68 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoß/Top 55****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil 1. Dachgeschoß			
Vorraum	lt. Plan 03.07.2013	16,49 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 03.07.2013	2,25 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Plan 03.07.2013	2,86 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 03.07.2013	13,97 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 03.07.2013	7,27 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 03.07.2013	<u>16,31 m<sup>2</sup></u>	
		59,15 m <sup>2</sup>	
Anteil 2. Dachgeschoß			
Wohnküche	lt. Plan 03.07.2013	30,52 m <sup>2</sup>	89,67 m <sup>2</sup>
Terrasse (2. Dachgeschoß)	lt. Plan 03.07.2013	11,22 m <sup>2</sup>	11,22 m <sup>2</sup>



*Handwritten signature in blue ink on a white rectangular tag.*

*Blank white rectangular tag.*

EINFACH3 ARCHITEKTEN  
Ziviltechniker KG  
Stiftgasse 29  
A-1070 Wien

ARCH. DI KLAUS PRISTOUNIG  
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

## GUTACHTEN

Zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte gemäß § 6 Abs. 1  
Ziff. 2 WEG 2002 für die Liegenschaft

**1200 Wien, Leystraße 79 ident mit  
Donaueschingendstraße 15  
EZ: 5423 Kat. Gem.: 01620 Brigittenau**

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 befinden sich auf der oben genannten Liegenschaft

### **32 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Aufgliederung lt. Baubestand:

**29 Wohnungen  
3 Geschäftslokale**

Im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft  
insgesamt

### **0 Abstellplätze für KFZ**

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 die baubehördlich  
genehmigten Pläne und Bescheide vom:

08.04.1912, M. ABT. XIV 1009/12  
16.06.1972, MA 37/20 – Leystraße 79/1/72  
22.09.1972, MA 37/20 – Leystraße 79/4/72  
03.10.1975, MA 37/20 – Leystraße 79/1/75  
18.07.2003, MA 37/20 – Leystraße 79/821/03  
27.04.2010, MA 37/20 – Leystraße 79/05651-1/2010  
24.06.2010, MA 37/20 – Leystraße 79/25126-1/2010  
08.03.2013, MA 37/20 – Leystraße 79/10408/2013/0001  
22.02.2016, MA 37/20 – Leystraße 79/72565-2016-1



**Wien, am 17.03.2016**

Ergeht nachrichtlich an MA 37 - Baupolizei

EINFACH3 ARCHITEKTEN  
Ziviltechniker KG  
Stiftgasse 29  
A-1070 Wien

ARCH. DI KLAUS PRISTOUNIG  
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

**NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG**  
für die Liegenschaft

**1200 Wien, Leystraße 79  
ident mit Donaueschingenstraße 15  
EZ: 5423, Kat. Gem.: 01620 Brigittenau**

Grundlage:

baubehördliche genehmigte Pläne und Bescheide  
lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002  
des Architekt Dipl. Ing. Klaus Pristounig vom 17.03.2016

Wien, 17.03.2016

## 1. Stock/Top 10

## Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Plan 22.02.2016	16,16 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 22.02.2016	0,88 m <sup>2</sup>	
Küche	lt. Plan 22.02.2016	11,17 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 22.02.2016	40,21 m <sup>2</sup>	
Vorraum	lt. Plan 22.02.2016	4,20 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 22.02.2016	0,88 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 22.02.2016	5,96 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 22.02.2016	20,33 m <sup>2</sup>	
Vorraum	lt. Plan 22.02.2016	12,78 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 22.02.2016	12,20 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Plan 22.02.2016	1,62 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Plan 22.02.2016	4,21 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 22.02.2016	19,58 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Plan 22.02.2016	17,41 m <sup>2</sup>	167,59 m <sup>2</sup>
Terrasse	lt. Plan 22.02.2016	53,40 m <sup>2</sup>	53,40 m <sup>2</sup>

EINFACH3 Architekten  
Ziviltechniker KG  
Stiftgasse 29  
A-1070 Wien

ARCH. DI KLAUS PRISTOUNIG  
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002  
in der letztgültigen Fassung für die Liegenschaft

**1200 Wien, Leystraße 79**  
**ident mit Donaueschingenstraße 15**  
**EZ: 5423 der Kat. Gem.: 01620 Brigittenau**

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002  
idF der WRN 2006 (BGBl. I Nr. 124/2006) und letztgültige Fassung
- 2) Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002  
vom 17.03.2016 des Architekt Dipl. Ing. Klaus Pristounig
- 3) Baubehördliche Bewilligung(en) lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002
- 4) Nutzflächenaufstellung  
vom 17.03.2016 des Architekt Dipl. Ing. Klaus Pristounig
- 5) Vorgutachten des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi vom 29.08.2014

Wien, am 17.03.2016

## Vorbemerkungen:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt., dem gemäß § 6 Abs. 1  
Ziff. 2 WEG 2002 erstellten Gutachten  
vom 17.03.2016 des Architekt Dipl. Ing. Klaus Pristounig

### **32 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Aufliederung lt. Baubestand:

29 Wohnungen  
3 Geschäftslokale

Im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt

0 Abstellplätze für KFZ

Alle wohnungseigentumstauglichen Objekte wurden bewertet.

Auf der Liegenschaft befinden sich noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen  
Objekten zuzuordnende Zubehörteile gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002:

1 Garten	lt. Vorgutachten
30 Kellerabteile	lt. Vorgutachten

## Ermittlung der Regelnutzwerte

lt. Vorgutachten

Wohnung	1,00
Geschäftslokal 1	1,20
Geschäftslokal 2+4, 3	1,15
Geschäftslokal 2+4 Untergeschoß	0,30
Garten	0,10
Kellerabteil	0,20

## Erläuterungen

- 1) Die angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt ( 25% des RNW, 20% des RNW bei Terrasse/Flachdach größer als Hälfte der Gesamtnutzfläche der Wohnung , 15% des RNW bei Terrasse/Flachdach größer als Gesamtnutzfläche der Wohnung) dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des wohnungseigentumstauglichen Objektes hinzugerechnet.  
Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.
- 3) Loggien werden mit 50 %, Wintergärten und Veranden mit 75 % des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.
- 4) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen, deren errechneter Wert unter Eins liegt, werden auf Eins aufgerundet (§ 8 Abs. 2 WEG 2002).
- 5) **Das auf Seite 1 genannte Gutachten des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi wurden übernommen und gegebenenfalls ergänzt.**
- 6) **Der Neufestsetzungsgrund ergibt sich wegen der Errichtung einer Terrasse bei Top 10.**
- 7) **Sämtliche andere Objekte der Liegenschaft blieben unverändert.  
An ihnen besteht lt. Grundbuchsauszug Wohnungseigentum.**

## Ermittlung der Zu- und Abschläge

Abstriche: lt. Vorgutachten

- A 1 = 5,00 % für Lage Erdgeschoß
- A 2 = 5,00 % für volle Straßenlage
- A 3 = 2,50 % für teilweise Straßenlage
- A 4 = 2,50 % für Bad und WC in einem Raum
- A 5 = 2,50 % für Wohnküche bzw Gangküche, Küche nicht direkt belichtet, Einzelwohnraum, AR oder Vorraum mit Kochgelegenheit
- A 6 = 2,50 % für große Fläche über 130 m<sup>2</sup>
- A 7 = 5,00 % für fehlendes WC
- A 8 = 5,00 % für fehlendes Bad
- A 9 = 2,50 % für fehlenden Vorraum
- A 10 = 2,50 % für WC durch Bad begehbar
- A 11 = 5,00 % für teilweise Dachschrägen/Dachflächenfenster im 2. Dachgeschoß

Zuschläge: lt. Vorgutachten

- Z 1 = 5,00 % für Wohnung mit Garten
- Z 2 = 2,50 % für zusätzliche Sanitärräume
- Z 3 = 7,50 % für Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoß
- Z 4 = 5,00 % für Wohnung mit Terrasse im 1. Stock

## Legende

RNW...	Regelnutzwert
NW...	Nutzwert
NF...	Nutzfläche
GNW...	Gesamtnutzwert
ENW...	Einzelnutzwert
EG...	Erdgeschoß
DG...	Dachgeschoß

**NUTZWERTBERECHNUNG**  
**der geänderten Einheiten**  
**1200 Wien, Leystraße 79**

**1. Stock/Topf 10**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge				NW/m²	NF	ENW
Wohnung + Terrasse	1,00	A3	A6	Z2	Z4	1,025	167,59	171,78
Einzelnutzwert gerundet								172
Zuschlag § 8/2 WEG 2002								14
Kellerabteil 10	0,20					0,200	17,21	3
Kellerabteil 10a	0,20					0,200	3,26	1
<b>GNW :</b>								<b>190</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:			
Terrasse (1. Stock)	0,26	53,40	13,88

**Die Gesamtsumme der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile  
 ändern sich von 2447 auf 2467**

**ZUSAMMENSTELLUNG ALLER NUTZWERTE**  
**1200 Wien, Leystraße 79**

<b>Erdgeschoß/Lokal 1</b>	Geschäftslokal	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>15</b>
<b>Erdgeschoß/Lokal 2+4</b>	Geschäftslokal Anteil Untergeschoß		
	Geschäftslokal Anteil EG	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>382</b>
<b>Erdgeschoß/Lokal 3</b>	Geschäftslokal	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>19</b>
<b>Erdgeschoß/Top 3</b>	Wohnung		
	Terrasse		
	Garten		
	Kellerabteil 3	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>69</b>
<b>1. Stock/Top 10</b>	Wohnung		
	Terrasse (1. Stock)		
	Kellerabteil 10		
	Kellerabteil 10a		<b>190</b>
<b>1. Stock/Top 14</b>	Wohnung		
	Kellerabteil 14	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>80</b>
<b>1. Stock/Top 17-18</b>	Wohnung		
	Kellerabteil 17-18	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>57</b>
<b>1. Stock/Top 19</b>	Wohnung		
	Balkon		
	Kellerabteil 19	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>42</b>
<b>2. Stock/Top 20</b>	Wohnung		
	Kellerabteil 20	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>30</b>
<b>2. Stock/Top 21-22</b>	Wohnung		
	Kellerabteil 21-22	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>57</b>
<b>2. Stock/Top 23</b>	Wohnung		
	Kellerabteil 23	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>89</b>
<b>2. Stock/Top 25</b>	Wohnung		
	Kellerabteil 25	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>55</b>
<b>2. Stock/Top 27</b>	Wohnung		
	Kellerabteil 27	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>57</b>

<b>2. Stock/Top 29</b>	Wohnung Balkon Kellerabteil 29	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>44</b>
<b>3. Stock/Top 30</b>	Wohnung Kellerabteil 30	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>65</b>
<b>3. Stock/Top 32</b>	Wohnung Kellerabteil 32	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>30</b>
<b>3. Stock/Top 33</b>	Wohnung Kellerabteil 33	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>70</b>
<b>3. Stock/Top 34</b>	Wohnung Kellerabteil 34	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>56</b>
<b>3. Stock/Top 36</b>	Wohnung Kellerabteil 36	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>49</b>
<b>3. Stock/Top 38</b>	Wohnung Balkon Kellerabteil 38	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>77</b>
<b>4. Stock/Top 40</b>	Wohnung Kellerabteil 40	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>29</b>
<b>4. Stock/Top 41</b>	Wohnung Kellerabteil 41	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>59</b>
<b>4. Stock/Top 43</b>	Wohnung Kellerabteil 43	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>70</b>
<b>4. Stock/Top 44</b>	Wohnung Kellerabteil 44	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>56</b>
<b>4. Stock/Top 46</b>	Wohnung Kellerabteil 46	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>48</b>
<b>4. Stock/Top 48</b>	Wohnung Balkon Kellerabteil 48	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>77</b>
<b>Dachgeschoß/Top 50</b>	Wohnung Anteil 1. Dachgeschoß Wohnung Anteil 2. Dachgeschoß Balkon (1. Dachgeschoß) Terrasse (2. Dachgeschoß) Kellerabteil 50	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>92</b>

<b>Dachgeschoß/Top 51</b>	Wohnung Anteil 1. Dachgeschoß Wohnung Anteil 2. Dachgeschoß Terrasse (2. Dachgeschoß) Kellerabteil 51	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>80</b>
<b>Dachgeschoß/Top 52</b>	Wohnung Anteil 1. Dachgeschoß Wohnung Anteil 2. Dachgeschoß Terrasse (2. Dachgeschoß) Kellerabteil 52	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>88</b>
<b>Dachgeschoß/Top 53</b>	Wohnung Anteil 1. Dachgeschoß Wohnung Anteil 2. Dachgeschoß Terrasse (2. Dachgeschoß) Kellerabteil 53	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>157</b>
<b>Dachgeschoß/Top 54</b>	Wohnung Anteil 1. Dachgeschoß Wohnung Anteil 2. Dachgeschoß Terrasse (2. Dachgeschoß) Kellerabteil 54	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>84</b>
<b>Dachgeschoß/Top 55</b>	Wohnung Anteil 1. Dachgeschoß Wohnung Anteil 2. Dachgeschoß Terrasse (2. Dachgeschoß) Kellerabteil 55	bleibt unverändert lt. Vorgutachten	<b>94</b>

**Summe aller Liegenschaftsanteile : 2467**

**ZUSAMMENSTELLUNG DER GEÄNDERTEN EINHEITEN**

**1200 Wien, Leystraße 79**

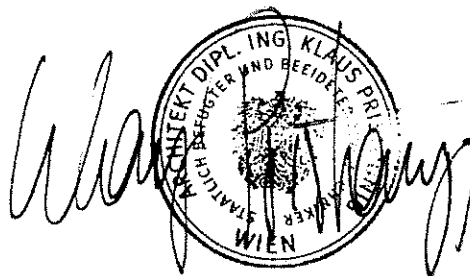
1. Stock/Top 10

Wohnung  
Terrasse (1. Stock)  
Kellerabteil 10  
Kellerabteil 10a

190

**Summe aller Liegenschaftsanteile :**

**2467**



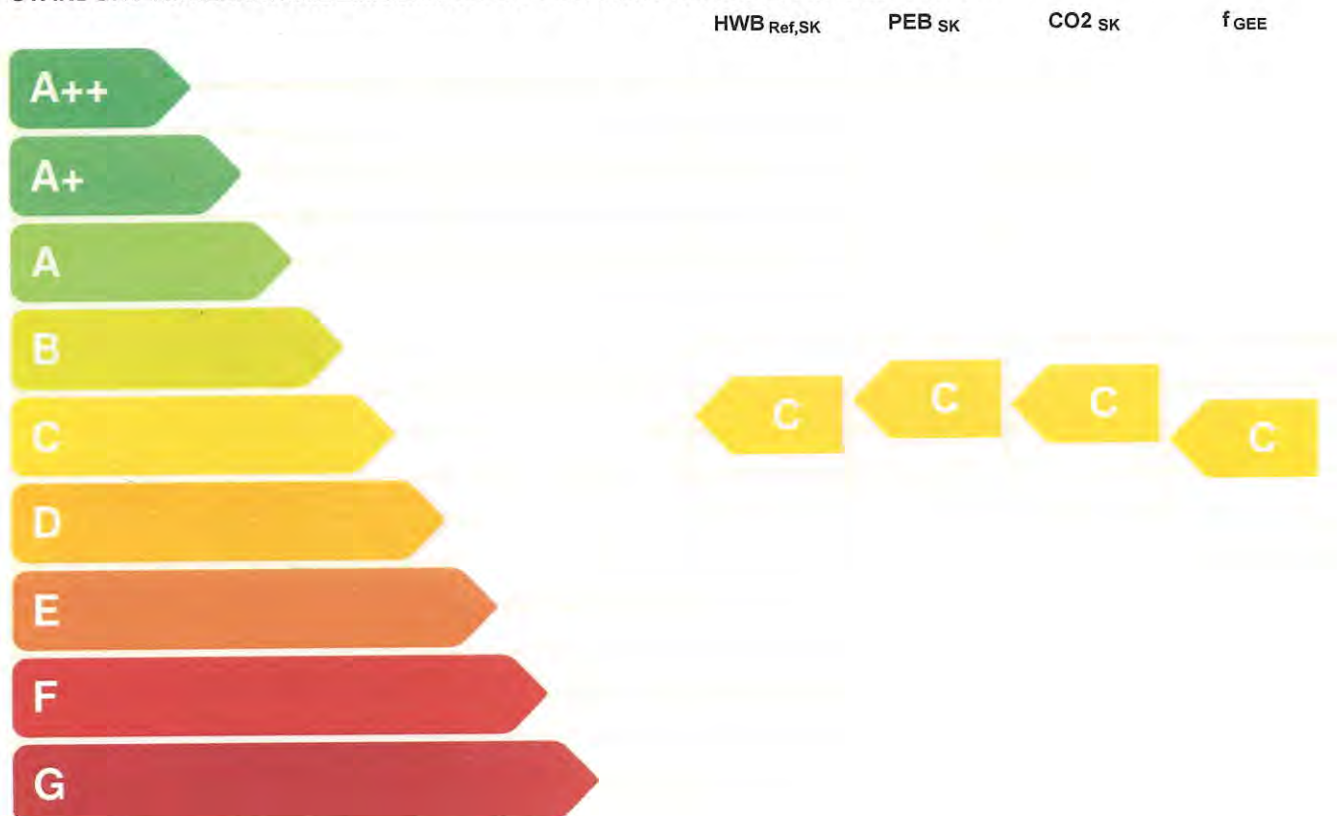
A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text: 'PROJEKT DIPL.-ING. KLAUS PRINZ' at the top, 'STATISCH. MASCHINEN- UND BEBAUUNGS-INGENIEUR' around the inner edge, and 'WIEN' at the bottom. The center of the stamp features a coat of arms.



**BEZEICHNUNG** Leystrasse 79 Wohnungen EG-OG4

Gebäude(-teil)	EG-OG4	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Leystrasse 79	Katastralgemeinde	Brigittenau
PLZ/Ort	1020 Wien-Leopoldstadt	KG-Nr.	1620
Grundstücksnr.	4754	Seehöhe	170 m

### SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



**HWB<sub>Ref</sub>**: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB**: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB**: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB**: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB**: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern.</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern.</sub>) Anteil auf.

**CO2**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom; 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.905 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	3,50 m	mittlerer U-Wert	0,82 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	1.524 m <sup>2</sup>	Heiztage	236 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	44,6
Brutto-Volumen	6.696 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3459 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.915 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	sehr schwer
Kompaktheit (A/V)	0,29 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB <sub>Ref,RK</sub>	62,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>RK</sub>	62,5 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB <sub>RK</sub>	128,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f <sub>GEE</sub>	1,49
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	123.101 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	64,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	123.101 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	64,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	24.335 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	221.782 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	116,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	1,50
Haushaltsstrombedarf	31.287 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	253.069 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	132,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	319.307 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	167,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	300.797 kWh/a	PEB <sub>n.ern.,SK</sub>	157,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	18.510 kWh/a	PEB <sub>ern.,SK</sub>	9,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	60.979 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	32,0 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	1,49
Photovoltaik-Export		PV <sub>Export,SK</sub>	

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	INTERWOOD Lerchenfelderstraße 131 1070 Wien
Ausstellungsdatum	17.04.2018		
Gültigkeitsdatum	16.04.2028	Unterschrift	

**INTERWOOD - GLT GMBH**  
INGENIEURBÜRO HOLZ & UMWELT  
LERCHENFELDERSTR. 131  
A-1070 WIEN

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wien-Leopoldstadt

**HWB<sub>SK</sub> 65** **f<sub>GEE</sub> 1,49****Gebäudedaten - Ist-Zustand**

Brutto-Grundfläche B <sub>GF</sub>	1.905 m <sup>2</sup>
Konditioniertes Brutto-Volumen	6.696 m <sup>3</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	1.915 m <sup>2</sup>

Wohnungsanzahl	34
charakteristische Länge l <sub>C</sub>	3,50 m
Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,29 m <sup>-1</sup>

**Ermittlung der Eingabedaten**

Geometrische Daten:	Einreichplan Bauanzeige, 28.02.2013, Plannr. P1259_C_ST1/ST2_001
Bauphysikalische Daten:	default,
Haustechnik Daten:	HV,

**Ergebnisse Standortklima (Wien-Leopoldstadt)**

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		150.320 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	Luftwechselzahl: 0,4	51.761 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		38.737 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	sehr schwere Bauweise	39.945 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>		123.101 kWh/a

**Ergebnisse Referenzklima**

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		145.747 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>		50.186 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		37.837 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$		38.899 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>		119.012 kWh/a

**Haustechniksystem**

<b>Raumheizung:</b>	Kombitherme ohne Kleinspeicher (Gas)
<b>Warmwasser:</b>	Kombiniert mit Raumheizung
<b>Lüftung:</b>	Fensterlüftung

**Berechnungsgrundlagen**

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)  
Bauteile nach vereinfachtem Verfahren OIB6 / Fenster nach vereinfachtem Verfahren OIB6 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 /  
Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B  
8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:  
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 /  
ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

**Anmerkung:**

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

EDV-Bez.	lt. Grundbuch	Za	Rechn	Wertsich.	Netto USt	1 2 3 4	Hauptmietzins			Betriebskosten			Inkassogebühr Freie Vereinb.	Anteile		
							Liftbetriebsk.	Betriebskosten1	m2	Möbelmiete	Benützungsentg.	m2				
						Brutto										
010a	Wohnung	60,00	m2		W	545,36	1	302,56	1		228,00	1	60,00	1,00	2	1
	Pagna Real Estate GmbH					54,64	2	13,80	1	60,00	0,00	0		0,00	0	
	Re 25/2079/V/S00135	ZS	102		I	*****600,00	4	0,00	0		0,00	0				
010b	Wohnung	45,00	m2		W	601,33	1	419,98	1		171,00	1	45,00	0,00	0	0
	Moatasm Alrifae					60,14	2	10,35	1	45,00	0,00	0		0,00	0	
	Re 25/2079/V/S00135	ZS	102		I	*****661,47	4	0,00	0		0,00	0				
VAb	30.11.2025	ZS	102		I	*****661,47	4									
010c	Wohnung	65,63	m2		W	265,48	1	0,00	0		249,39	0	65,63	1,00	0	1
	LEER					0,00	2	15,09	0	65,63	0,00	0		0,00	0	
	Re 25/2079/V/S00146	ZS	202			*****265,48	4	0,00	0		0,00	0				
014	Wohnung	88,21	m2		W	1042,75	1	687,26	1		335,20	1	88,21	0,00	0	0
	Salim Shah					104,28	2	20,29	1	88,21	0,00	0		0,00	0	
	Re 25/2079/V/S00075	A4	210		I	*****1147,03	4	0,00	0		0,00	0				
VAb	31.12.2026	Re 25/2079/V/S00075	A4	210	I	*****1147,03	4									
017-18	Wohnung	59,88	m2		W	445,15	1	202,84	1		227,54	1	59,88	1,00	2	1
	Predrag und Vera Gladovic					44,61	2	13,77	1	59,88	0,00	0		0,00	0	
	Re 25/2079/V/S00077	ZS	102	C	RW	*****489,76	4	0,00	0		0,00	0				
019	Wohnung	40,22	m2		O	855,05	1	692,96	2		152,84	2	40,22	0,00	0	0
	Wardi Immo GmbH					171,01	2	9,25	2	40,22	0,00	0		0,00	0	
	Re 25/2079/V/S00079	ZS	102	A	I	*****1026,06	4	0,00	0		0,00	0				
VAb	30.11.2027	Re 25/2079/V/S00079	ZS	102	A	I	*****1026,06	4								
020	Wohnung	31,71	m2		W	486,16	1	357,37	1		120,50	1	31,71	1,00	2	1
	Sattar Al Qaraquli					48,72	2	7,29	1	31,71	0,00	0		0,00	0	
	Re 25/2079/V/S00081	ZS	102	A	I	*****534,88	4	0,00	0		0,00	0				
VAb	31.05.2027	Re 25/2079/V/S00081	ZS	102	A	I	*****534,88	4								
021-22	Wohnung	62,65	m2		W	346,83	1	93,35	1		238,07	1	62,65	1,00	2	1
	Inge Rahmat					34,79	2	14,41	1	62,65	0,00	0		0,00	0	
	Re 25/2079/V/S00083	ZS	102	45	C	*****381,62	4	0,00	0		0,00	0				
023-24	Wohnung	95,46	m2		W	1181,81	1	797,10	1		362,75	1	95,46	0,00	0	0
	Ahmed Elsahan					118,19	2	21,96	1	95,46	0,00	0		0,00	0	
	Re 25/2079/V/S00085	ZS	102		I	*****1300,00	4	0,00	0		0,00	0				
VAb	31.03.2028	Re 25/2079/V/S00085	ZS	102	I	*****1300,00	4									
025	Wohnung	60,26	m2		W	545,45	1	302,60	1		228,99	1	60,26	0,00	0	0
	Pagna Real Estate GmbH					54,55	2	13,86	1	60,26	0,00	0		0,00	0	
	Re 25/2079/V/S00137	ZS	102	A	I	*****600,00	4	0,00	0		0,00	0				





Vorschreibung - Zinsliste 12/2025  
 =====  
 2079 Leystraße 79  
 1200 Wien  
 ATU75865967

CCI Immobilientreuhand GmbH.  
 1010 Wien, Tuchlauben 12  
 533 64 70, office@cci.at, www.meinhausverwalter.at

DVR 0846593

7.11.2025  
 12.2025/ 4  
 Betr.in EUR

EDV-Bez.	lt.Grundbuch		Netto USt	1 2 3 4	Hauptmietzins Liftbetriebsk. Betriebskosten1	m2	Betriebskosten Möbelmiete Benützungsentg.	m2	Inkassogebühr Freie Vereimb.	Anteile
Za	Rechn	Wertsich.	Brutto							
2353,16m2			27133,06	1	12332,86		8943,06	2353,43	7,00	7
			3485,60	2	435,64	1894,06	33,37		4284,39	
			0,00	3	0,00		1096,74			
			****30618,66	4						

USt-Kennz.: 0=nstb 9=ufr 8=efr 1=10,00% 2=20,00% 3=13,00%

-Auswahl: W=Wohnung, S=Sonstiges (steuerfrei gem.§6 UStG), O=Optiert auf Regelbesteuerung, D=Diplomat, R=Reverse Charge

	Umsatz	USt 10%	Umsatz	USt 20%	Umsatz nstb	Umsatz stfr	Summe Umsatz	Summe USt
Hauptmietzins	11.639,90	1.164,00	692,96	138,59			12.332,86	1.302,59
Betriebskosten	6.795,23	679,55	1.898,44	379,69	249,39		8.943,06	1.059,24
Inkassogebühr			6,00	1,20	1,00		7,00	1,20
Liftbetriebsk.	411,30	41,15	9,25	1,85	15,09		435,64	43,00
Möbelmiete	33,37	3,34					33,37	3,34
Freie Vereimb.			4.284,39	856,88			4.284,39	856,88
Betriebskosten1			1.096,74	219,35			1.096,74	219,35
Benützungsentg.								
Beträge in EUR	18.879,80	1.888,04	7.987,78	1.597,56	265,48		27.133,06	3.485,60
							3.485,60	
					Summe Brutto	*****30.618,66		