



Dipl.-Ing. Dr. techn.
Roland Hélène
Zivilingenieur für Bauwesen
4020 Linz, Figulystraße 33
Telefon 51 6 41, ~~7444~~

2989/83 a

GUTACHTEN

über

NUTZWERTE

im Geschäfts-Büro-und Wohnhaus

"EISENHAND"

LINZ, Weissenwolffstraße 1/Ecke Huemerstraße
Parzelle 615/1 und 615/3, KG Linz.



Linz, 12.9.1983.

I.) Grundlagen:

Dieses Gutachten wird erstellt im Auftrag der Rixa Realitäten-, Verwaltungs- und Verwertungs Ges.mbH & Co.AG Linz, Weissenwolffstraße 1 gemäß § 3 WEG 75 BGBl 417/75.

Dazu standen 7 Polierpläne 1:50 von Arch.Ing. Xander 6130 Schwaz zur Verfügung. Der Baugenehmigungsvermerk ist nachzutragen.

II.) Grundsätze:

Die Nutzflächen der einzelnen Räume sind aus den Plankoten errechnet (Rohbau). Soweit Koten nicht vorhanden waren, wurden Längen aus den Plänen gemessen. Auftragsgemäß werden die vorspringenden Parapetstreifen bei der Flächenberechnung mitberücksichtigt. Die Flächen von Zubehörteilen werden eingeklammert und in der Gesamtfläche nicht mitgerechnet, aber bei der Bewertung berücksichtigt.

In der Lagebezeichnung bedeutet:

E = Erdgeschoß	I - V = 1.bis 5. Obergeschoß
K = Keller	n = nördlich gelegen
	s = südlich gelegen
	o = östlich gelegen
	w = westlich gelegen

Gemeinsam genützt werden:

Der Zugang, der Hauseingang, das Stiegenhaus mit Lift, der Vorplatz die Durchfahrt, die Rampen, die Fahrwege im Keller, die Schleuße und Haustechnikerraum im Keller, Gänge in den Geschoßen, der unbebaute Grund mit Zubehör sowie alle Liegenschaftsteile die nicht ausdrücklich einer Eigentumseinheit zugeordnet sind.

Die Nutzwerte werden aus den Nutzflächen berechnet. Berücksichtigt wird die Lage, die Nutzung und die Ausstattung. Unterschiede von weniger als 2 % bleiben bei den Zuschlägen und Abstrichen unberücksichtigt.

III.) Bewertung:

Nr.	Wohnungseigentum:	Lage	Nutzflächen in m²		Nutzwerte
			einzel.	zus.	
1	Vorplatz (überdacht) : E/n		(17,71)		
	Windfang west		(5,76)		
	Windfang süd		(3,99)		
	Banklokal 1		258,90		
	Stiegenabgang		(7,42)		
	Bankleiter		27,30		
	Gang		8,83		
	Archiv		19,35		
	Besprechung		17,37		
	Gefolgschaft		17,32		
	Garderobe Herrn		7,35		
	WC Herrn		1,86		
	Garderobe Damen		7,35		
	WC Damen		1,86		
	Parkplätze 1-5		(57,50)		
	Tresorvorraum		(22,48)		
	Unter Stiege	K/n	(4,95)		
	Tresorraum		(22,85)		
	Gang		(7,70)		
	Geldschleuße		(27,36)		
	Garagenplatz 2	K	(11,42)		
	Garagenplatz 3	K	(11,42)		
	Garagenplatz 4	K	(11,50)	367,49	1671
2	Geschäftslokal 2 mit späteren Nebenräumen	E/o	84,13		Farb Rix
	Garagenplatz 1	K	(11,42)	84,13	335

Nr.	Wohnungseigentum:	Lage	Nutzflächen in m ²		Nutzwerte
			einzel.	zus.	
3	Geschäftslokal 3	E/s	109,38		Wolff 607
	Stiege ins OG		(6,40)		
	Verkaufsraum 3	I/sw	64,53		
	Waschraum		2,78		
	WC		1,44		
	WC		1,49	179,62	
4	Vorraum	I/w	12,80		Hohmann 210
	Warteraum		12,58		
	Anmeldung		14,53		
	Praxis		20,12		
	Dusche		2,98		
	WC		1,70		
	Waschraum		2,90		
	WC		1,70		
	Garagenplatz 18	K	(11,46)	69,31	
5	Warteraum	I/s	25,76		Hohmann 216
	Praxis		26,94		
	Praxis		14,73		
	Abstellraum		1,28		
	WC		2,30		
	Garagenplatz 22	K	(12,01)	71,01	
6	Büro	I/n	147,60		Hohmann 462
	mit späteren Nebenräumen				
	Garagenplatz 7	K	(11,50)		
	Garagenplatz 8	K	(11,42)		
	Garagenplatz 9	K	(11,42)	147,60	
7	Büro	I/o	259,34		Hohmann 794
	mit späteren Nebenräumen				
	Garagenplatz 10	K	(15,00)		
	Garagenplatz 11	K	(11,42)	259,34	

Nr.	Wohnungseigentum:	Lage	Nutzflächen in m²		Nutzwerte
			einzel.	zus.	
8	Zimmer	II/sw	44,60		
	Zimmer		17,90		
	Zimmer		12,20		
	Zimmer		11,60		
	Kabinett		7,10		
	Kabine		1,60		
	Dusche		2,00		
	WC		2,50		
	WC		2,30		
	Kabinett		7,80		
	Kabinett		7,90		
	Kabinett		10,90		
	Garagenplatz 19	K	(11,50)	128,40	359
9	Warteraum	II/n	11,60		
	Ordination		26,60		
	Technik		12,98		
	Gang		5,93		
	Vorraum		1,15		
	WC		1,65	59,91	161
10	Büro	II/s	28,25		
	Büro		23,86		
	Büro		17,53		
	Vorraum		6,30		
	Abstellraum		4,64		
	Flur		3,30		
	Teeküche		5,56		
	WC		1,72		
	Garagenplatz 23	K	(11,50)		
	Garagenplatz 24	K	(11,50)		
	Garagenplatz 25	K	(11,50)		
	Garagenplatz 26	K	(11,50)		
	Parkplatz 8	E	(11,50)		
	Parkplatz 9	E	(11,50)	91,16	319

Nr.	Wohnungseigentum:	Lage	Nutzflächen in m²		Nutzwerte
			einzel.	zus.	
11	Vorraum	II/o	13,85		Dank
	Büro		12,02		
	Saal I		72,20		
	Abstellraum		6,60		
	Saal II		68,71		
	Foyer		30,72		
	Kleiner Saal		20,85		
	Waschraum		3,23		
	Pissoir		2,28		
	WC		1,70		
				232,16	632
12	Büro	III/sw	32,00		Hervor
	Büro		19,95		
	Büro		20,04		
	Vorraum		3,12		
	Abstellraum		4,48		
	Waschraum		1,92		
	WC		1,44		
				82,95	209
13	Sekretariat	III/nw	33,75		Tisch
	Chefbüro		27,20		
	Buchhaltung		40,68		
	Computer		7,60		
	Referentenbüro		33,05		
	Wohnraum		19,28		
	Dusche		3,24		
	WC		1,90		
	WC		1,90		
	Garagenplatz 15	K	(11,46)		
	Garagenplatz 16	K	(11,50)		
	Garagenplatz 17	K	(11,42)		
				168,60	471

Nr.	Wohnungseigentum:	Lage	Nutzflächen in m ²		Nutzwerte
			einzel.	zus.	
14	Büro	II/n	24,89		Hand
	Büro		15,28		
	Büro		35,11		
	Gang		3,70		
	Waschraum		1,85		
	Abstellraum		7,20		
	WC		1,80		
				89,83	241
15	Geschäftslokal	III/o	17,42		WB 200
	Besprechung		24,83		
	Sekretariat		49,89		
	Direktor		21,95		
	Archiv		19,60		
	Computer		23,82		
	Buchhaltung		21,09		
	Hausverwaltung		21,34		
	Sitzungszimmer		35,00		
	Gang		9,71		
	Waschraum		6,78		
	Abstellraum		3,85		
	Küche		6,41		
	Pissoir		1,68		
	WC		1,64		
	Garagenplatz 1	K	(11,42)	265,01	807
	Garagenplatz 20	K	(11,46)		
	Garagenplatz 21	K	(11,46)		
	Parkplatz 6	E	(11,50)		
	Parkplatz 7	E	(11,50)		
16	Zimmer	III/s	21,03		WB 100
	Kochnische		3,76		
	Vorraum		3,06		
	Abstellraum		1,62		
	Bad u. WC		4,95		
	Garagenplatz 14	K	(11,42)	34,42	107

Nr.	Wohnungseigentum:	Lage	Nutzflächen in m ²		Nutzwerte
			einzel.	zus.	
17	Zimmer	III/s	21,37		R x C.
	Kochnische		6,30		
	Zimmer		14,37		
	Diele		4,45		
	Abstellraum		2,10		
	Bad		4,99		
	WC		1,44	55,02	147
18	Diele	V/sw	13,51		
	Zimmer		22,05		
	Zimmer		15,65		
	Kabinett		11,31		
	Küche		11,04		
	Bad		6,49		
	WC		1,62		
	Garagenplatz 12	K	(11,42)	81,67	208
19	Vorraum	V/so	4,86		
	Wohnküche		19,67		
	Zimmer		14,42		
	Bad u. WC		5,21		
	Terrasse		(11,28)	44,16	108
20	Vorraum	V/w	8,81		
	Zimmer		19,64		
	Zimmer		17,72		
	Küche		7,92		
	Bad		4,80		
	WC		3,00		
	Garagenplatz 5	K	(11,42)		176
	Garagenplatz 6	K	(11,42)	61,89	

Nr.	Wohnungseigentum:	Lage	Nutzflächen in m ²		Nutzwerte
			einzel.	zus.	
21	Diele	V/n	11,58		
	Zimmer		24,90		
	Atelier		41,95		
	Küche		7,28		
	Abstellraum		2,32		
	Bad		4,36		
	WC		2,32		
	Terrasse		(12,38)		
	Garagenplatz 13	K	(11,50)	94,71	245
22	Flur	IV/sw	7,28		
	Zimmer		13,38		
	Zimmer		15,94		
	Kochnische		5,86		
	Bad u. WC		3,88	46,34	122
23	Diele	IV/w	8,06		
	Zimmer		15,73		
	Zimmer		21,19		
	Küche		10,40		
	Flur		7,42		
	Abstellraum		3,19		
	Bad		7,46		
	WC		2,30	75,75	199
24	Diele	IV/s	4,87		
	Zimmer		23,32		
	Zimmer		14,24		
	Küche		6,60		
	Abstellraum		2,20		
	Bad		4,93		
	WC		1,43	57,59	152

Nr.	Wohnungseigentum:	Lage	Nutzflächen in m ²		Nutzwerte
			einzel.	zus.	
25	Diele	IV/nw	15,46		
	Zimmer		22,11		
	Zimmer		16,61		
	Zimmer		24,70		
	Zimmer		13,93		
	Schrankraum		5,87		
	Küche		9,20		
	Abstellraum		2,30		
	Bad		7,18		
	WC		2,15	119,51	309
26	Vorraum	IV/s	2,93		
	Zimmer		25,29		
	Kochnische		2,75		
	Abstellraum		1,47		
	Bad u. WC		5,07	37,51	100
27	Vorraum	IV/n	2,88		
	Zimmer		19,58		
	Kochnische		4,34		
	Bad u. WC		5,12	31,92	84
28	Vorraum	IV/s	3,57		
	Zimmer		17,72		
	Kochnische		3,44		
	Zimmer		8,34		
	Bad u. WC		4,14	37,21	100
29	Vorraum	IV/n	2,88		
	Zimmer		19,48		
	Kochnische		2,63		
	Abstellraum		1,44		
	Bad u. WC		5,12	31,55	83
30	Vorraum	IV/s	2,93		
	Zimmer		25,20		
	Kochnische		2,65		
	Abstellraum		1,47		
	Bad u. WC		5,07	37,32	100

Nr.	Wohnungseigentum:	Lage	Nutzflächen in m ²		Nutzwerte
			einzel.	zus.	
31	Vorraum	IV/n	2,88		
	Zimmer		19,48		
	Kochnische		2,63		
	Abstellraum		1,44		
	Bad u. WC		5,12	31,55	83
32	Vorraum	IV/o	7,53		
	Zimmer		20,79		
	Zimmer		15,41		
	Zimmer		10,52		
	Küche		5,05		
	Abstellraum		2,65		
	Bad u. WC		4,65	66,60	183
	<u>zusammen</u>			3 241,29	10.000



Hele

Allg. beeid. gerichtl. Sachverständiger
Landesgericht Linz, Jv. 2347-5/59 Jv. 1097-5/76

Baupläne:	geprüft
Magistrat der Landeshauptstadt Linz	
Bau- und Feuerpolizeiamt	
20. OKT. 1976	
<i>Ing. Bräuninger</i>	