



Karin Gritsch

allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Littermoos 20, 9122 St. Kanzian am Klopeiner See
Tel. 0664/3070958 email: sv-gritsch@gmx.at

FERK
Immobilien GmbH
Georgibergstraße 27
9122 St. Kanzian am Klopeiner See

St. Kanzian, 21. März 2018

Betreff: GA 04/18
Liegenschaft EZ 761, KG 76113 St. Kanzian

Gutachten

zur Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile
der Wohnungseigentumsobjekte
auf der Liegenschaft

Katastralgemeinde: 76113 St. Kanzian
Einlagezahl: 761
Bezirksgericht: Völkermarkt
GST-NR: 1108/2
Gst-Adresse: 9122 St. Kanzian, Seenweg 38

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 – idgF.

*Anmerkung: Das Gutachten nach § 6-WEG 2002 ist den Ausfertigungen dieses Gutachtens
angeschlossen.*

KARIN GRITSCH allgem. beeid.u.gerichtl. zertif. Sachverständige 9122 St. Kanzian, Littermoos 20	NUTZWERTGUTACHTEN EZ 761, KG 76113 St. Kanzian 9122 St. Kanzian, Seenweg 38	GA04/18 21.03.2018 Blatt 3
---	---	----------------------------------

- 3.4. Vermessungsurkunde der Vermessungskanzlei Dipl.-Ing. Karl H. Oberressl, 9020 Klagenfurt, 8.-Mai-Straße 47/1, über Zuwachs einer Teilfläche aus dem Grundstück 1109/1 der EZ 38. Der Grundstücksstreifen entlang der östlichen Grundgrenze im Ausmaß von 251 m² ermöglicht die Situierung von 3 weiteren Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge. Dieser Zuwachs zum Grundstück 1108/2 der EZ 761 lt. angeschlossener Vermessungsurkunde ist zum Zeitpunkt der Gutachtenserstattung grundbücherlich noch nicht erfasst, jedoch im gegenständlichen Nutzwertgutachten schon berücksichtigt.
- 3.5. Besprechung mit Herrn Ing. David Ferk und Frau Patrizia Ferk am 19. März 2018 und am 5. April 2018 an Ort und Stelle Seenweg 38, 9122 St. Kanzian.
Besichtigung durch die Sachverständige hinsichtlich Festlegung der Bewertungsfaktoren am 19.04.2018.
- 3.6. Widmung der Räumlichkeiten durch den Auftraggeber.
- 3.7. Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs im Heft 3/2010.

4. **BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT:**

Die Liegenschaft EZ 761, KG 76113 St. Kanzian, liegt im Ortsteil Seelach in ruhiger Wohnlage. Die Zufahrt bzw. der Zugang erfolgt von der Seenstraße im Westen.

Die Strandbäder am West- und Nordufer des Klopeiner Sees sind fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung sind sowohl in St. Kanzian (ca. 500m), in Eberndorf (ca. 6km), als auch in Kühnsdorf (ca.3km) gegeben; ebenso Ärzte, Banken, Tankstellen und Post(partner). Sowohl das Seezentrum in Klopein/Seelach als auch das Ortszentrum von St. Kanzian sind fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar.

KARIN GRITSCH allgem. beeid.u.gerichtl. zertif. Sachverständige 9122 St. Kanzian, Littermoos 20	NUTZWERTGUTACHTEN EZ 761, KG 76113 St. Kanzian 9122 St. Kanzian, Seenweg 38	GA04/18 21.03.2018 Blatt 4
---	--	----------------------------------

Eine Haltestelle der ÖBB-Bahnlinie Klagenfurt-Bleiburg befindet sich in Kühnsdorf, eine Bushaltestelle auch in St. Kanzian.

Die Wohnanlage besteht aus einem dreigeschossigen Wohnhaus mit teilweiser Unterkellerung, wobei eine Aufzugsanlage vom Kellergeschoss bis in das 3. Obergeschoss geführt wird.

In der Südostecke der Liegenschaft befindet sich ein eingeschossiger Garagenbaukörper als selbständiges Wohnungseigentumsobjekt mit Zubehör Grünfläche.

Die Zufahrt zur Liegenschaft vom Seenweg erfolgt über ein automatisches Schiebetor. In der Nordwestecke des Grundstückes wird der Müllplatz errichtet.

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Anschließend an den Müllplatz, entlang der nördlichen Grundgrenze werden die nicht überdachten Stellplätze 19 bis 26 errichtet; dann folgt ein Carport mit den Stellplätzen 16 bis 18; in weiterer Folge der nicht überdachte Stellplatz 15. Ein weiteres Carport mit den Stellplätzen 12 bis 14 schließt in gleicher Linie an. Der nicht überdachte Stellplatz 11 wird als Längsparker nördlich des Zuganges zu Top 1 errichtet. Die nicht überdachten Stellplätze 3 bis 10 werden südlich der Einfahrt situiert, wobei sich die Stellplätze 1 und 2 außerhalb des Einfahrtstores befinden. Die Stellplätze 1 und 2 sind Besucherparkplätze und daher allgemeine Teile der Liegenschaft. Entlang des Zuganges zum Wohnhaus werden die Stellplätze 27 bis 29 als Längsparker errichtet. Insgesamt werden auf der Liegenschaft 29 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge situiert, wobei für 27 Stellplätze Wohnungseigentum begründet werden soll.

5. **EIGENTUMSOBJEKTE:**

Auf der Liegenschaft EZ 761, KG 76113 St. Kanzian, BG Völkermarkt, befinden sich insgesamt

43 Wohnungseigentumsobjekte u.zw.:

15 Wohnungen

1 Sonstige selbständige Räumlichkeit (Garage)

27 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Zubehör-Wohnungseigentum ist vorhanden und wird bei den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten angeführt.

6. **ALLGEMEINE TEILE DER LIEGENSCHAFT:**

Die allgemeinen Teile der Liegenschaft sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann. Dazu gehören **alle nicht zugeordneten Flächen**. Zufahrten, Zugänge, befestigt oder unbefestigt, Grünflächen, gärtnerisch gestaltete Flächen, Laubengänge, Stiegenhäuser, Rampen, Lichtschächte, Aufzug udgl. mehr.

Kellergeschoss:

Aufzug	
Gang	15,70 m ²
Verteilerraum	4,20 m ²
Gang	7,85 m ²
Tankraum	7,92 m ²
Heizraum	13,03 m ²
Boilerraum	7,80 m ²
Keller	8,00 m ²
Fitnessraum	38,28 m ²
WC	1,35 m ²
WC	1,35 m ²

WC	1,40 m ²
Podest	
Pooltechnikraum	14,35 m ²
Gang	12,43 m ²
Gang	4,60 m ²
Kinderwagen/Fahrradabstellraum	11,50 m ²
Keller (Wasseruhr)	5,70 m ²

Erdgeschoss:

Aufzug	
Gang	25,00 m ²
Podest	3,57 m ²

1. Obergeschoss:

Aufzug	
Laubengang	27,75 m ²
Gang	15,00 m ²
Gang	14,80 m ²
Vorraum	6,00 m ²

2. Obergeschoss:

Aufzug	
Laubengang	27,75 m ²
Gang	15,00 m ²
Gang	14,80 m ²
Vorraum	6,00 m ²

3. Obergeschoss:

Aufzug	
Gang	5,40 m ²
Technikraum (nur für Top 14 und Top 15)	1,50 m ²

Auf der Liegenschaft im Außenbereich:

Müllplatz	17,45 m ²
Besucherparkplatz 1	12,50 m ²
Besucherparkplatz 2	12,50 m ²
Pool und Platten	217,00 m ²
Grünfläche allgemein mit Spielplatz	590,00 m ²
Grundfläche hinter Carports	18,50 m ²
Böschung Ost	120,00 m ²

KARIN GRITSCH allgem. beeid.u.gerichtl. zertif. Sachverständige 9122 St. Kanzian, Littermoos 20	NUTZWERTGUTACHTEN EZ 761, KG 76113 St. Kanzian 9122 St. Kanzian, Seenweg 38	GA04/18 21.03.2018 Blatt 8
---	--	----------------------------------

7. GUTACHTEN:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den Wohnungseigentumsobjekten auf der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (Wohnungseigentumsobjekte), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3.

Gemäß § 8 (2) sind Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen.

KARIN GRITSCH allgem. beeid.u.gerichtl. zertif. Sachverständige 9122 St. Kanzian, Littermoos 20	NUTZWERTGUTACHTEN EZ 761, KG 76113 St. Kanzian 9122 St. Kanzian, Seenweg 38	GA04/18 21.03.2018 Blatt 9
---	--	----------------------------------

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

Gemäß § 8 (3) darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, Letzterenfalls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Für die Vergabe des Regelnutzwertes von 1,00/m² wird die Wohnung Top 8 im 1. Obergeschoss herangezogen.

Top 8 besteht aus Vorraum, Bad, WC, Kochen/Essen, Wohnen, Zimmer und Abstellraum. Die Belichtung erfolgt von Osten und Süden. Das Bad verfügt über ein Fenster zum Laubengang nach Norden. Die Wohnnutzfläche beträgt 63,73 m². Nach Westen ist eine Terrasse mit 13,10 m² mit angeschlossenem Balkon mit 9,57 m² vorgelagert; Terrasse und Balkon sind aus allen Wohnräumen zugänglich und werden von Süden, Westen und Norden belichtet.

Im Zubehör-Wohnungseigentum der Wohnung Top 8 steht das Kellerabteil Top 10 mit einer Fläche von 4,23 m².

7.1. BEWERTUNGSANSÄTZE:

Wohnungen:

Regelwohnung Top 8 - 1. Obergeschoss West/Nord/Süd –

Regelnutzwert **1,00/m²**

Zuschläge:

Terrasse/Balkon 0,20/m²

Top 1 – im EG West/Nord/Ost, Schlafräume Lage Zufahrt zu den
KFZ-Stellplätzen, eingeschränkte Belichtung Ost, Abschlag 15% **0,85/m²**

Zuschläge:

Zugang Pflasterung 0,10/m²

Terrasse West 0,20/m²

Zubehör-WE:

Vorplatz Steinbruch (eingeschränkt
nutzbar, geringe Höhe) 0,02/m²

Grünfläche Top 1 0,07/m²

Top 2 – im EG West/Ost, Schlafraum Ost Lage Zufahrt KFZ-Stell-
plätze und eingeschränkte Belichtung Ost, Abschlag 15% **0,85/m²**

Zuschläge:

Zugang Vorplatz 0,10/m²

Terrasse West 0,20/m²

Zubehör-WE:

Vorplatz Steinbruch (eingeschränkt
nutzbar, geringe Höhe) 0,02/m²

Grünfläche Top 2 0,07/m²

Top 3 – im EG West/Süd, kein Abschlag **1,00/m²**

Zuschläge:

Terrasse Südwest 0,15/m²

Zubehör-WE:

Grünfläche Top 3 0,05/m²

KARIN GRITSCH allgem. beeid.u.gerichtl. zertif. Sachverständige 9122 St. Kanzian, Littermoos 20	NUTZWERTGUTACHTEN EZ 761, KG 76113 St. Kanzian 9122 St. Kanzian, Seenweg 38	GA04/18 21.03.2018 Blatt 11
---	---	-----------------------------------

Top 4 – im EG Süd, Bad/WC in einer Sanitäreinheit, Abschlag 2,5% **0,975/m²**

Zuschläge:

Terrasse Süd 0,20/m²

Zubehör-WE:

Grünfläche Top 4 0,05/m²

Top 5 – im EG Süd/Ost, kein Abschlag **1,00/m²**

Zubehör-WE:

Grünfläche Top 5 0,06/m²

Top 6 – im 1. OG Nord/Ost/West, Lage Schlafräume Zugang über Laubengang und Zufahrt zu KFZ-Stellplätzen, Abschlag 10% **0,90/m²**

Zuschläge:

Terrasse West 0,20/m²

Top 7 – im 1. OG Ost/West, Lage Schlafräum Lift, Zugang Laubengang, Zufahrt KFZ-Stellplätze, Abschlag 10% **0,90/m²**

Zuschläge:

Terrasse West 0,20/m²

Balkon Ost (Lift und Laubengang) 0,10/m²

Top 9 – im 1. OG, Süd/Ost, Dusche/WC in einer Sanitäreinheit, Abschlag 2,5% **0,975/m²**

Zuschläge:

Terrasse Süd 0,20/m²

Balkon Südost 0,20/m²

Top 10 – im 2. OG Nord/Ost/West, Lage Schlafräume Zugang über Laubengang, Abschlag 5% **0,95/m²**

Zuschläge:

Terrasse West 0,20/m²

Top 11 – im 2. OG Ost/West, Lage Schlafräum Lift, Zugang Laubengang, Abschlag 5% **0,95/m²**

Zuschläge:

Terrasse West 0,20/m²

Balkon Ost (Lift und Laubengang) 0,10/m²

Top 12 – im 2. OG West/Nord/Süd, kein Abschlag **1,00/m²**

Zuschläge:

Terrasse West 0,20/m²

Balkon Südwest 0,20/m²

Top 13 – im 2. OG, Süd/Ost, Bad/WC in einer Sanitäreinheit,

Abschlag 2,5% **0,975/m²**

Zuschläge:

Terrasse Süd 0,20/m²

Balkon Südost 0,20/m²

Top 14 – im 3. OG, Nord/Ost/West, Aufzug direkt in die Wohnung,

penthouseähnliche Lage, Zuschlag 10%

Dachschrägen, Abschlag 5% **1,05/m²**

Zuschläge:

Terrasse West 0,20/m²

Top 15 – im 3. OG, Süd/Ost/West, Aufzug direkt in die Wohnung,

penthouseähnliche Lage, Zuschlag 15%

Dachschrägen, Erker Abschlag 8% **1,07/m²**

Galerie Wendeltreppe (Spitzboden) **0,20/m²**

Zuschläge:

Dachterrasse Südwest 0,20/m²

Balkon Süd 0,20/m²

Balkon Ost 0,20/m²

Zuschläge Balkon oder Terrasse:

Balkone oder Terrassen bis zu einer Größe von 50m² Zuschlag 0,20/m²

Balkone oder Terrassen ab einer Größe von 50,01m² Zuschlag 0,15/m²

Balkone Ost im Laubengang Zuschlag 0,10/m²

KARIN GRITSCH allgem. beeid.u.gerichtl. zertif. Sachverständige 9122 St. Kanzian, Littermoos 20	NUTZWERTGUTACHTEN EZ 761, KG 76113 St. Kanzian 9122 St. Kanzian, Seenweg 38	GA04/18 21.03.2018 Blatt 13
---	--	-----------------------------------

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteile im Kellergeschoss und Abstellräume im Erdgeschoss	0,20/m²
Grünflächen West – Erdgeschoss-Wohnungen	0,07/m²
Grünflächen Süd (Hecke) – Erdgeschoss-Wohnungen Top 3 und Top 4	0,05/m²
Grünfläche Süd – Erdgeschoss-Wohnung Top 5	0,06/m²
Grünflächen Südost – Garage	0,05/m²

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

Top 16 – Garage Südost	0,60/m²
-------------------------------	---------------------------

Zubehör-Wohnungseigentum:

Dachraum Garage (von außen zugänglich)	0,20/m²
Grünfläche Top 16	0,05/m²

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Abstellplätze im Carport	0,30/m²
Abstellplätze im Freien, nicht überdacht	0,20/m²

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

Die allgemeinen Teile der Liegenschaft verbleiben ohne Begründung von Wohnungseigentum.

8. NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Die Nutzflächenaufstellung erfolgt auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen.

Die in den Plänen eingetragenen Flächen wurden von der Sachverständigen stichprobenartig überprüft.

Alle zu bewertenden Flächen sind in den angeschlossenen Plänen eingetragen.

8.1. WOHNUNGEN:

TOP 1 – Wohnung Erdgeschoss Ost/Nord/West:

Foyer	10,90 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	21,62 m ²
Abstellraum	2,35 m ²
Bad	3,13 m ²
Zimmer	15,80 m ²
Zimmer	16,20 m ²
WC	<u>1,98 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 1 – Erdgeschoss	71,98 m²

Zuschläge:

Terrasse	12,00 m ²
Zugang Pflasterung	21,30 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 1 Top 1	2,88 m ²
Grünfläche Top 1	20,20 m ²
Vorplatz Steinbruch Top 1	18,70 m ²

TOP 2 – Wohnung Erdgeschoss West/Ost:

Foyer	11,00 m ²
Zimmer	14,00 m ²
Bad	4,00 m ²
Abstellraum	2,70 m ²
WC	1,77 m ²
Zimmer	16,78 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	<u>22,20 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 2 – Erdgeschoss	72,45 m²

Zuschläge:

Terrasse	23,90 m ²
Zugang Vorplatz	8,11 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 3 Top 2	3,90 m²
Vorplatz Steinbruch Top 2	12,75 m²
Grünfläche Top 2	41,20 m²

TOP 3 – Wohnung Erdgeschoss Süd/West:

Gang	6,89 m ²
Vorraum	3,17 m ²
WC	2,50 m ²
Bad	7,12 m ²
Abstellraum	3,10 m ²
Zimmer	16,55 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	33,15 m ²
Arbeitsraum	<u>9,50 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 3 – Erdgeschoss	81,98 m²

Zuschlag Terrasse: 81,00 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 4 Top 3	3,40 m²
Grünfläche Top 3	11,50 m²

TOP 4 – Wohnung Erdgeschoss Süd:

Vorraum	3,34 m ²
Bad/WC	8,65 m ²
Abstellraum	2,53 m ²
Zimmer	13,67 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	<u>36,70 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 4 – Erdgeschoss	64,89 m²

Zuschlag Terrasse: 21,00 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 05 Top 4	3,20 m²
Grünfläche Top 4	16,00 m²

TOP 5 – Wohnung Erdgeschoss Ost/Süd:

Vorraum	4,34 m ²
WC	2,19 m ²
Bad	5,11 m ²
Abstellraum	1,99 m ²
Zimmer	13,61 m ²
Kochen/Essen	19,53 m ²
Wohnen	<u>19,90 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 5 – Erdgeschoss	66,67 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 06 Top 5	3,20 m ²
Kellerabteil 2 Top 5	4,00 m ²
Grünfläche Top 5	48,00 m ²

1. Obergeschoss:

TOP 6 – Wohnung 1. Obergeschoss West/Nord/Ost:

Gang	10,55 m ²
Zimmer	14,73 m ²
Bad	8,50 m ²
Abstellraum	2,37 m ²
WC	2,34 m ²
Zimmer	10,55 m ²
Wohnen	21,80 m ²
Kochen/Essen	<u>26,18 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 6 – 1. Obergeschoss	97,02 m²

Zuschlag Terrasse: 16,50 m²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 08 Top 6	5,30 m ²
-----------------------	---------------------

TOP 7 – Wohnung 1. Obergeschoss West/Ost:

Vorraum	6,69 m ²
Zimmer	14,58 m ²
Bad	4,28 m ²
WC	2,95 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	<u>19,50 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 7 – 1. Obergeschoss	48,00 m²

Zuschläge:

Terrasse	11,90 m ²
Balkon	4,25 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Abstellraum EG Top 7	2,80 m²
Kellerabteil 07 Top 7	3,20 m²

TOP 8 – Wohnung 1. Obergeschoss West/Nord/Süd -

REGELWOHNUNG:

Vorraum	3,23 m ²
Abstellraum	2,17 m ²
WC	2,10 m ²
Wohnen	22,25 m ²
Zimmer	14,40 m ²
Bad	6,75 m ²
Kochen/Essen	<u>12,83 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 8 – 1. Obergeschoss	63,73 m²

Zuschläge Terrasse/Balkon:

Terrasse	13,10 m ²
Balkon	<u>9,57 m²</u>
	22,67 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 10 Top 8	4,23 m ²
-----------------------	---------------------

TOP 9 – Wohnung 1. Obergeschoss Süd/Ost:

Vorraum	4,20 m ²
Zimmer	11,65 m ²
Dusche/WC	4,35 m ²
Abstellraum	2,85 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	<u>24,85 m²</u>
Wohnnutzfläche Top 9 – 1. Obergeschoss	47,90 m²

Zuschläge:

Terrasse	19,00 m ²
Balkon	3,65 m ²

Zubehör-Wohnungseigentum:

Kellerabteil 12 Top 9	4,40 m ²
-----------------------	---------------------