

4.2.4 Baubeschreibung / Zweckbestimmung

Tabelle 1: Flächenkennzahlen

	Bruttogrundfläche Kategorie a allseits umschlossen und b überdachter Bereich
	m ²
Vorderhaus Dachgeschoß nicht ausgebaut	124,76
Vorderhaus Obergeschoß	182,30
Vorderhaus Erdgeschoß	198,92
Vorderhaus Keller	51% unterkellert 101,26
Bruttogrundfläche Vorderhaus	607,24
Werkstattgebäude Dachgeschoß nicht ausgebaut	67,76
Werkstattgebäude Obergeschoß	45,37
Werkstattgebäude Erdgeschoß	93,30
Bruttogrundfläche Werkstattgebäude	206,43
Bruttogrundfläche gesamt	813,67

Bebaute Fläche	292,22 m ²
Geschoßfläche	519,89 m ²
Bruttogrundfläche Vorderhaus nicht unterkellert	297,55 m ²
Bruttogrundfläche Vorderhaus unterkellert	309,69 m ²
Bruttogrundfläche Werkstattgebäude	206,43 m ²
Grundstücksfläche	338,00 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,86
Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,54

Bautyp

2 - geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Erdgeschoß, Obergeschoß, nicht ausgebautes Dachgeschoß. Spitzboden, Teilkeller. Konventionelle Bauweise. Mauerwerk verputzt. Satteldach. Werkstattgebäude mit Galerieebene und nicht ausgebautem Dachgeschoß.

Alter

Baujahr: Ursprünglich vor 1950. Fiktives Baujahr 1970.

Wirtschaftliche

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Baualter: Fiktives Baualter 55 Jahre.

Restnutzungsdauer: 19,5 Jahre.

Tabelle 2: Wohn- und Nutzflächen⁷

	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Wohnzimmer	28,140	0,970	27,30 m ²
Esszimmer	13,250	0,970	12,85 m ²
Küche	12,960	0,970	12,57 m ²
Speis	5,040	0,970	4,89 m ²
Zimmer	18,160	0,970	17,62 m ²
Zimmer	11,520	0,970	11,17 m ²
Zimmer	9,250	0,970	8,97 m ²
Zimmer	19,620	0,970	19,03 m ²
Gang	15,610	0,970	15,14 m ²
Bad	6,750	0,970	6,55 m ²
WC	2,170	0,970	2,10 m ²
Balkon/Dachterrasse	22,200	0,250	5,55 m ²
Wohnfläche Obergeschoß			143,74 m²

	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Laden	63,500	0,970	61,60 m ²
Küche	15,440	0,970	14,98 m ²
WC mit Flur	3,400	0,970	3,30 m ²
Flur	10,740	0,970	10,42 m ²
Nähzimmer	13,760	0,970	13,35 m ²
Büro	20,870	0,970	20,24 m ²
Büro	16,200	0,970	15,71 m ²
Abstellraum	2,210	0,970	2,14 m ²
Laden- Bürofläche Erdgeschoß			141,74 m²

Gesamte Wohn- und Nutzfläche			285,48 m²
-------------------------------------	--	--	-----------------------------

	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Abstellraum	17,980	0,970	17,44 m ²
Abstellraum	8,800	0,970	8,54 m ²
Heizungsraum	9,000	0,970	8,73 m ²
Öllager	9,550	0,970	9,26 m ²
Flur	2,250	0,970	2,18 m ²
Nutzfläche Kellergeschoß			46,15 m²

⁷ Putzabzug 3%. Flächen unter Dachschrägen mit lichter Höhe 1m - 2m werden zu 50% angerechnet. Terrassen, Loggien und Balkone je nach Nutzbarkeit zu 25% oder maximal 50%.

	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Dachbodenraum, nur Grundfläche ab lichter Höhe von 1,50m			190,00 m ²
Nutzfläche Dachboden nicht ausgebaut			190,00 m²

	Fläche in m ²	Faktor	Fläche
Werkstatt	29,270	0,970	28,39 m ²
Werkstatt	32,960	0,970	31,97 m ²
Nebenraum	7,480	0,970	7,26 m ²
Nutzfläche KFZ-Werkstatt Erdgeschoß			67,62 m²

Werkstatt Galerieebene	14,850	0,970	14,40 m ²
	17,360	0,970	16,84 m ²
Nutzfläche Werkstatt Galerieebene			31,24 m²

Rohbau

Das Vorderhaus (Wohn- und Geschäftshaus) wurde teilweise modernisiert. Das Ladengeschäft im Erdgeschoß befindet sich im überwiegend im Zustand von 1967.

Das Hinterhaus wurde 2015 kernsaniert und es wurde eine KFZ-Werkstatt eingerichtet. Der Zwischenbau wurde dabei zu Büroflächen umgestaltet.

Fundament: Mauerwerk.

Außenwände: Keller: Mauerwerk, Teilkeller.
Erdgeschoß: Mauerwerk.
1. Obergeschoß: Mauerwerk.
Dachgeschoß: Mauerwerk am Giebel.

Innenwände: Mauerwerk.

Decken: Holzdecken und Dielenboden.
Rabitzdecken im Erdgeschoß Vorderhaus und Zwischenbau.

Treppen: Holztreppe mit Holzstufen und Holzhandlauf.

Dach: Pfettendach Holz, 45° Dachneigung,
Die Dachfläche ist nicht gedämmt.

Dachbekleidung: Betondachziegel. Geringer Dachüberstand. Rinne und Fallrohr Zink.

Fenster, Tore: Alte Holzverbundfenster im Zwischenbau (Büro).
Alte Holzverbundfenster im Obergeschoß Vorderhaus.
Alu-Schaufenster an der Ladenfront zur Hauptstraße (Baujahr vermutlich 1967).
Glasbausteine an der Küche Ostfassade.
Kunststofffenster von 2015 bei der KFZ-Werkstatt.
Sektionaltore mit Fernsteuerung von 2015.

Hauseingang: Kunststofftür mit Glasausschnitt.

Dachterrasse: Dachterrasse im 1. Obergeschoß.
Geländer Stahl mit Holzausfachung.
Bodenbelag Betonplatten.

Haustechnik

Versorgungsanschlüsse/

Abwasserbeseitigung: Telefon, Wasser, Strom, Abwasser unterirdisch aus öffentlicher Ver- und Entsorgung.

Heizung/Warmwasser: Öl-Zentralheizung. Baujahr ca. 2000, Brenner von 2022.
Stahl-Öltank 7.000 Liter.

KFZ-Werkstatt: Bewegliche Leuchten an den Seitenwänden. Neuwert 4.000 €.
Starkstrom 16A und 32A vorn und hinten an der Werkstatt.
Scherenhebebühne 3 Tonnen Tragkraft, 2m Höhe. Neuwert 7.000 €.
Kompressoranlage.

Ausbau

Fußböden: Dachboden: Dielen.
Obergeschoß: Laminat und Teppichboden. Fliesen in Bad, Küche und Eßzimmer.

Erdgeschoß: Estrich im Laden an der Hauptstraße. Fliesen in den übrigen Räumen des Ladengeschäftes und im Flur.
Laminat in den Büroräumen der KFZ-Werkstatt (Zwischenbau).

Keller: Estrich

Hinterhaus mit KFZ-Werkstatt: Betonboden mit Epoxidharzoberfläche.
Teppichboden auf der Galerie.

Innenwände: Putz gestrichen, Tapete.

Türen: Holzumfassungszargen, Röhrenspantüren und Füllungstüren.

Decken: Putz bzw. Rabitz.
Dachterrasse/Balkon Bitumen auf Betondecke. Oberfläche Betonplatten.

Elektroausstattung: Durchschnittlicher Standard.

Brandschutz: Nach Baugenehmigung.

Badezimmer: Bad im Obergeschoß mit Einbaudusche.

Zubehör: Einbauküche von 2004, Herd von 2013. Restwert 2.000 €.

Energieausweis Kein Energieausweis vorhanden.

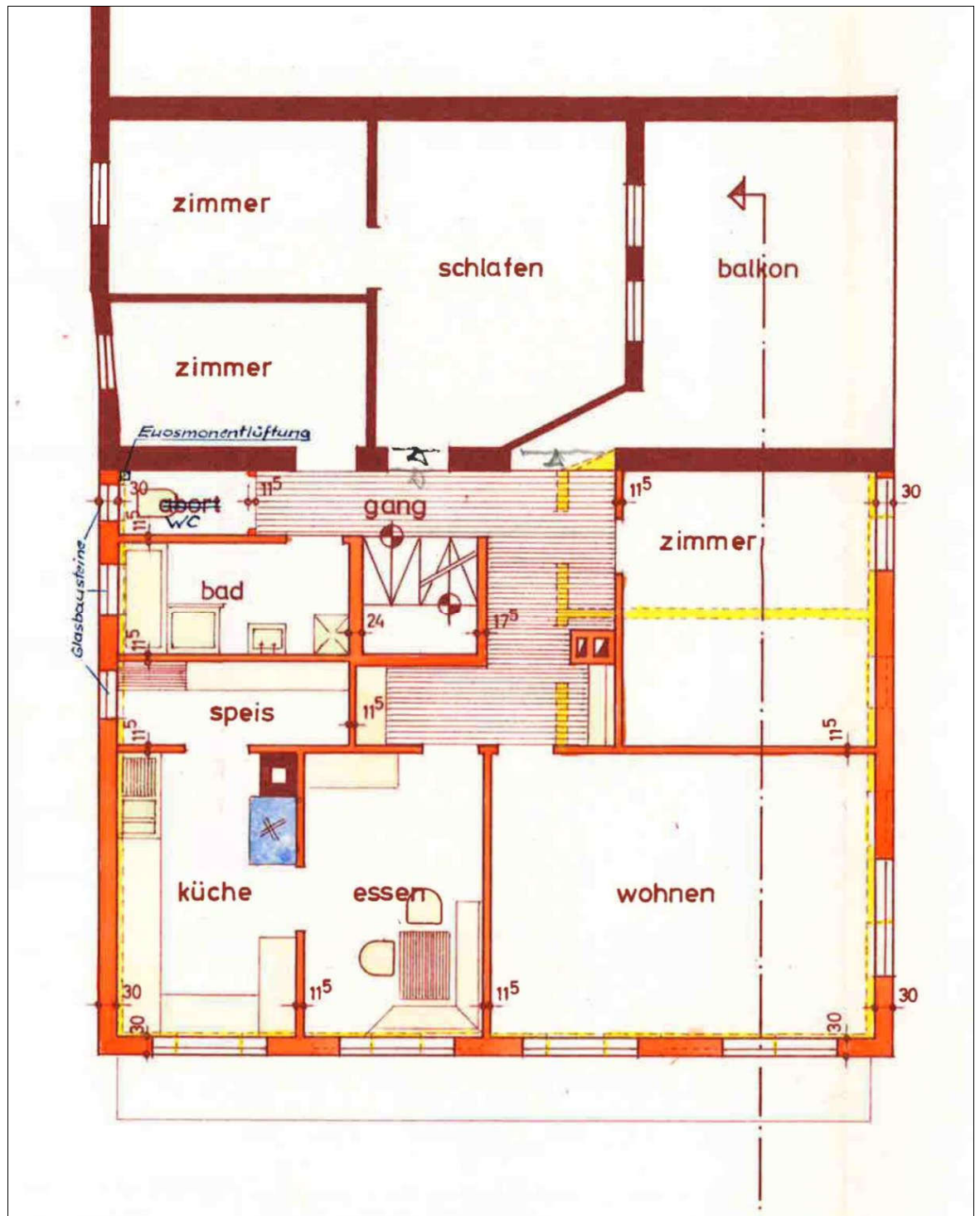
Außenanlagen

Grundstück: Keine Hoffläche. Zu 86% überbaut.

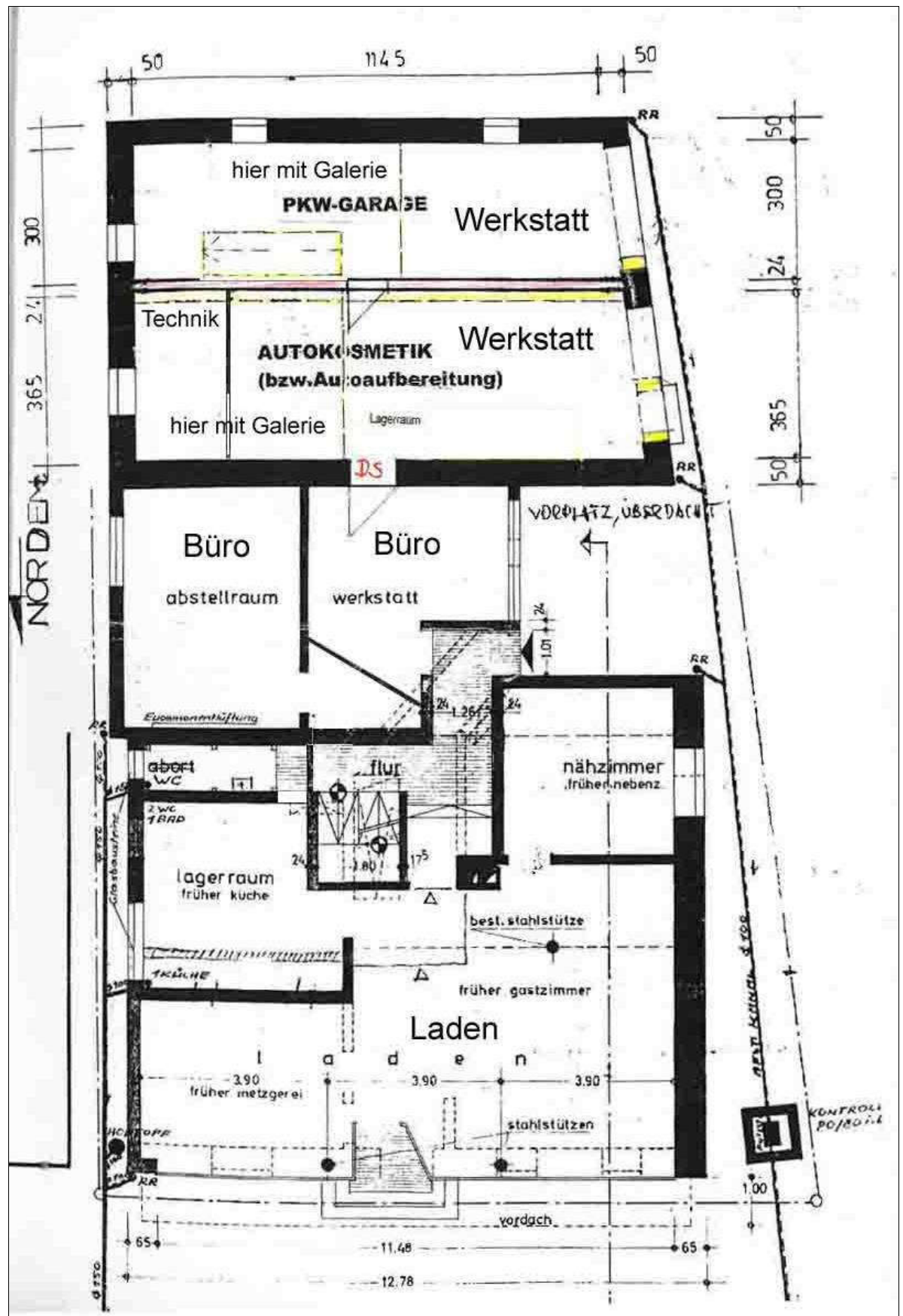
Bewuchs: Kein Bewuchs.

Einfriedung: Keine Einfriedung.

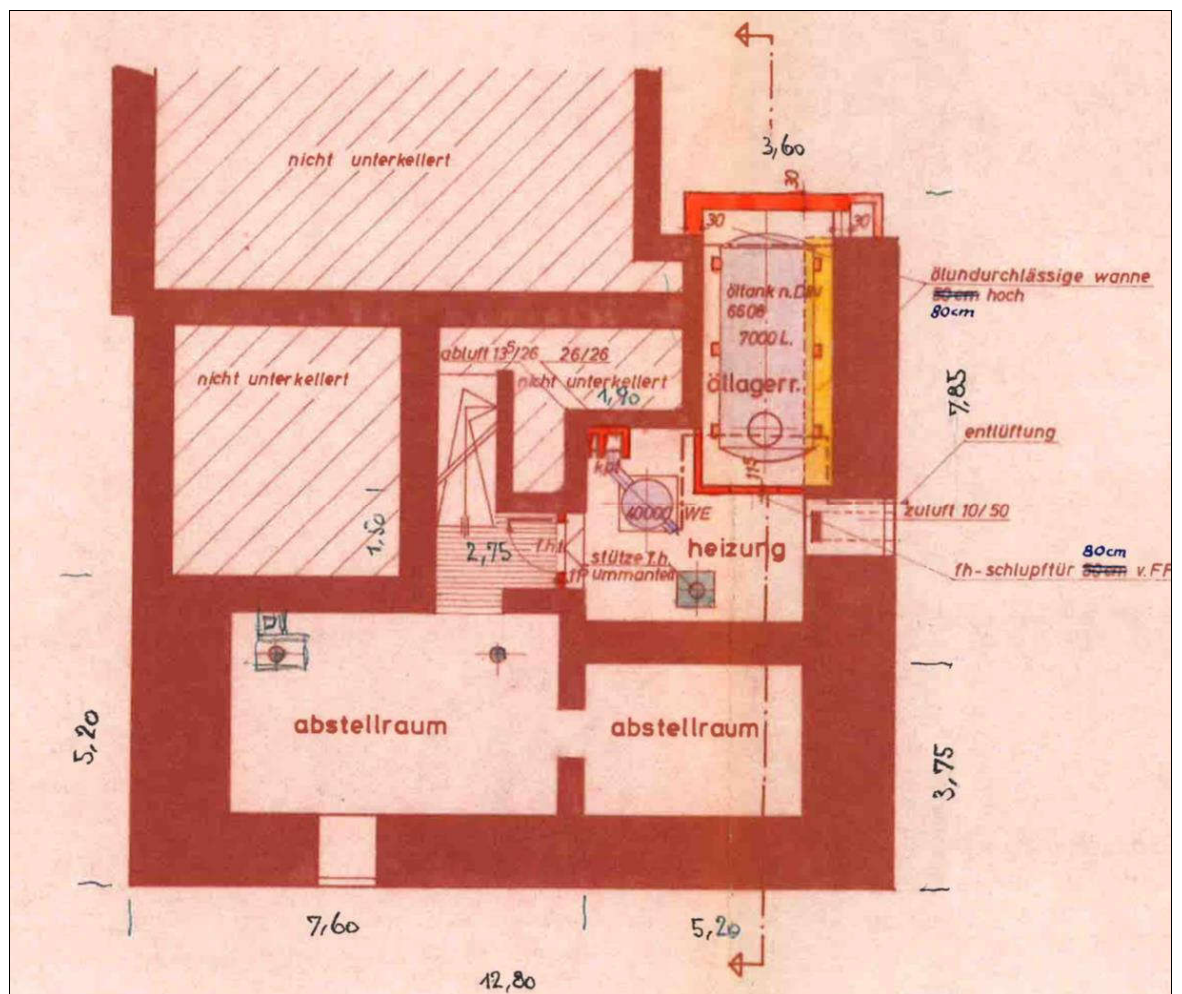
4.2.3 Grundrisse, Schnitte



Grundriß Obergeschoß, Wohnen



Grundriß Erdgeschoß. Vorderhaus Ladengeschäft, Zwischenbau Büro, Hinterhaus KFZ-Werkstatt



Grundriß Kellergeschoß