

## Wiener Neustadt/Lachtengasse

### Stiege 1 und 2

### 55 Mietwohnungen mit Kaufoption



HWB 32,0, fGEE: 0,83

**Baubeginn: Feber/März 2018**

**Voraussichtliche Fertigstellung: Frühjahr 2020**

## **Beratung und Verkauf**

EBSG

7033 Pöttsching, Amtsgebäude 1

Doris Geppert

Tel.: 02631/2205-23

Fax: 02631/2205-823

E-Mail: [d.geppert@ebsg.at](mailto:d.geppert@ebsg.at)

Internet: [www.ebsg.at](http://www.ebsg.at)

## **Technische Betreuung**

Herr DI (FH) Giefing Martin

Tel.: 02631/2205-30

Fax: 02631/2205-830

E-Mail: [m.giefing@ebsg.at](mailto:m.giefing@ebsg.at)

## **Planung und Bauaufsicht**

Rudischer&Panzenböck

Gewerbliche Architekten GmbH

02635/63365

**Sollten Sie ein persönliches Gespräch wünschen, ersuchen wir Sie bitte vorher um Terminvereinbarung, damit sich unsere MitarbeiterInnen genügend Zeit für Ihre Anliegen nehmen können!**

# SONDERWÜNSCHE

**Grundsätzlich obliegt die Abwicklung der Sonderwünsche mit den Professionisten dem Bestandnehmer!**

## **Vorgangsweise bei Sonderwünschen:**

1. Sonderwunschansuchen (Formular) der Genossenschaft übermitteln
2. Bearbeitung durch die Genossenschaft (Genehmigung kann leider erst nach Einlangen des 1. Finanzierungsteilbeitrages auf unserem Konto ausgestellt werden.)
3. Antwortschreiben der Genossenschaft mit Durchschlag an die Örtliche Bauaufsicht.
4. Der Bestandnehmer kann anhand der „Professionisten-Liste“ und der „Zu benachrichtigenden Professionisten-Liste“ Kostenvoranschläge bei den von uns beauftragten Firmen (aus Gründen der Gewährleistung) einholen.
5. Direkte Beauftragung der Professionisten durch den Bestandnehmer.
6. Direkte Zahlungsabwicklung durch den Bestandnehmer

Sonderwünsche können unter Bedachtnahme auf den derzeit gültigen Normen und Baurichtlinien berücksichtigt werden. Weiters ist eine Realisierung vom Baufortschritt abhängig.

Für die Durch- bzw. Ausführung der Sonderwünsche übernimmt die Genossenschaft keinerlei Haftung!

## FINANZIERUNG

Die Nutzung einer Bestandseinheit (Reihenhaus/Wohnung) ist an die Zahlung von Eigenmitteln (Finanzierungsbeitrag) sowie an die Begründung der Mitgliedschaft gebunden.

Der **Finanzierungsbeitrag** ist in 3 Teilbeträgen zu bezahlen:

- 1/3 bei Baubeginn bzw. Vertragsunterfertigung
- 1/3 bei Rohbaufertigstellung
- 1/3 bei Übergabe

Ab Bezug der Bestandseinheit ist monatlich ein **Nutzungsbeitrag** zu entrichten. Dieser enthält:

- ✓ Darlehensrückzahlungen
- ✓ Verwaltungskosten
- ✓ Erhaltungsbeitrag
- ✓ Umsatzsteuer
- ✓ Betriebskosten
  - Versicherung
  - Allgemeinstrom
  - Grundsteuer
  - Müll
  - Kanal
  - Wasser
  - Lift
  - Rauchfangkehrer
  - Hausbetreuung inkl. Stiegenhausreinigung
- ✓ einen bzw. zwei Kfz-Abstellplätze

Folgende Aufwendungen werden **direkt an die einzelnen Bestandnehmer vorgeschrieben**:

- ✓ Heizung
- ✓ Strom

Der guten Ordnung halber wollen wir festhalten, dass die Berechnung des Nutzungsbeitrages auf der derzeitigen Zinssituation basiert und eventuelle Zinssatzsenkungen bzw. -steigerungen nach Bestandsübergabe berücksichtigt werden müssen.

Die Betriebskostenkonti sind von uns geschätzte Kosten und werden einmal jährlich bis spätestens 30.06. mit den Bestandnehmern abgerechnet.

Die Höhe des Finanzierungbeitrages sowie des monatlichen Nutzungsbeitrages wird auf Basis der **Nutzwerte** (NW) kalkuliert.

Der Nutzwert ist die Zahl mit der der Wert der Bestandseinheit im Verhältnis zu den Werten der anderen Bestandseinheiten bezeichnet wird.

Der Nutzwert errechnet sich wie folgt:

Nutzfläche  
+ Zuschläge für werterhöhende Eigenschaften (z.B. Keller, Garage, ...)  
- Abschläge für wertmindernde Eigenschaften (z.B. kleinerer Garten, ...)  
**NUTZWERTE**

**FINANZIERUNGSPLAN ANLÄSSLICH ERSTKALKULATION -  
NIEDRIGER FINANZIERUNGSBEITRAG**

Top	Stiege	Gesch.	Garten- fläche	Wnfl.	NW	TG APL	Zimmer- anzahl	Finanzierungs- beitrag Gesamt	Nutzungs- beitrag
1	1	EG	108	79,48	94	1 TG	3	26.529,76	751,00
2	1	EG	97	79,48	98	2 TG	3	27.658,69	795,00
3	1	EG	103	79,85	94	1 TG	3	26.529,76	751,00
4	1	EG	98	79,85	97	2 TG	3	27.376,46	788,00
5	1	EG	85	79,85	96	2 TG	3	27.094,23	780,00
6	1	EG	85	79,48	97	2 TG	3	27.376,46	788,00
7	1	EG	62	52,51	65	1 TG	2	18.345,05	523,00
8	1	EG	61	52,70	65	1 TG	2	18.345,05	523,00
9	1	EG	145	79,85	91	1 TG	3	25.683,07	727,00
10	1	EG	85	52,70	63	1 TG	2	17.780,59	508,00
11	1	EG	67	52,70	65	1 TG	2	18.345,05	523,00
12	1	EG	93	79,48	97	2 TG	3	27.376,46	788,00
13	1	1. OG	-	79,48	91	2 TG	3	25.683,07	740,00
14	1	1. OG	-	79,48	91	2 TG	3	25.683,07	740,00
15	1	1. OG	-	79,85	88	1 TG	3	24.836,37	704,00
16	1	1. OG	-	79,85	88	1 TG	3	24.836,37	704,00
17	1	1. OG	-	79,85	88	1 TG	3	24.836,37	704,00
18	1	1. OG	-	79,48	91	2 TG	3	25.683,07	740,00
19	1	1. OG	-	52,51	61	1 TG	2	17.216,12	492,00
20	1	1. OG	-	52,70	61	1 TG	2	17.216,12	492,00
21	1	1. OG	-	79,85	92	2 TG	3	25.965,30	748,00
22	1	1. OG	-	52,70	61	1 TG	2	17.216,12	492,00
23	1	1. OG	-	52,70	61	1 TG	2	17.216,12	492,00
24	1	1. OG	-	79,48	87	1 TG	3	24.554,14	696,00
1	2	EG	75	79,85	92	1 TG	3	25.965,30	735,00
2	2	EG	74	79,10	91	1 TG	3	25.683,07	727,00
3	2	EG	74	79,46	96	2 TG	3	27.094,23	780,00
4	2	EG	99	79,46	94	1 TG	3	26.529,76	751,00
5	2	EG	100	79,10	93	1 TG	3	26.247,53	743,00
6	2	EG	70	52,70	66	1 TG	2	18.627,28	531,00
7	2	EG	69	52,42	66	1 TG	2	18.627,28	531,00
8	2	EG	91	79,48	97	2 TG	3	27.376,46	788,00
9	2	EG	95	79,48	97	2 TG	3	27.376,46	788,00
10	2	EG	68	52,70	66	1 TG	2	18.627,28	531,00
11	2	EG	100	79,48	94	1 TG	3	26.529,76	751,00
12	2	EG	66	52,70	66	1 TG	2	18.627,28	531,00
13	2	EG	94	79,48	93	1 TG	3	26.247,53	743,00
14	2	1. OG	-	79,85	88	1 TG	3	24.836,37	704,00
15	2	1. OG	-	79,10	91	2 TG	3	25.683,07	740,00
16	2	1. OG	-	79,46	87	1 TG	3	24.554,14	696,00
17	2	1. OG	-	79,46	87	1 TG	3	24.554,14	696,00
18	2	1. OG	-	79,10	91	2 TG	3	25.683,07	740,00
19	2	1. OG	-	52,70	61	1 TG	2	17.216,12	492,00
20	2	1. OG	-	52,42	60	1 TG	2	16.933,89	484,00
21	2	1. OG	-	79,48	91	2 TG	3	25.683,07	740,00
22	2	1. OG	-	79,48	91	2 TG	3	25.683,07	740,00
23	2	1. OG	-	52,70	61	1 TG	2	17.216,12	492,00
24	2	1. OG	-	79,48	87	1 TG	3	24.554,14	696,00
25	2	1. OG	-	52,70	61	1 TG	2	17.216,12	492,00
26	2	1. OG	-	79,48	87	1 TG	3	24.554,14	696,00
27	2	TG	-	58,03	70	1 TG	2	19.756,21	562,00
28	2	TG	-	76,45	92	2 TG	3	25.965,30	748,00
29	2	TG	-	86,80	104	2 TG	3	29.352,08	842,00
30	2	TG	-	58,47	69	1 TG	2	19.473,98	555,00
31	2	TG	-	85,47	103	2 TG	3	29.069,85	835,00

## FINANZIERUNGSPLAN ANLÄSSLICH ERSTKALKULATION - HOHER FINANZIERUNGSBEITRAG

Top	Stiege	Gesch.	Garten- fläche	Wnfl.	NW	TG APL	Zimmer- anzahl	Finanzierungs- beitrag Grund	Finanzierungs- beitrag Bau	Finanzierungs- beitrag Gesamt	Nutzungs- beitrag
1	1	EG	108	79,48	94	1 TG	3	29.592,00	16.078,64	45.670,64	691,00
2	1	EG	97	79,48	98	2 TG	3	30.851,00	16.762,84	47.613,84	732,00
3	1	EG	103	79,85	94	1 TG	3	29.592,00	16.078,64	45.670,64	691,00
4	1	EG	98	79,85	97	2 TG	3	30.537,00	16.591,79	47.128,79	725,00
5	1	EG	85	79,85	96	2 TG	3	30.222,00	16.420,74	46.642,74	717,00
6	1	EG	85	79,48	97	2 TG	3	30.537,00	16.591,79	47.128,79	725,00
7	1	EG	62	52,51	65	1 TG	2	20.463,00	11.118,21	31.581,21	481,00
8	1	EG	61	52,70	65	1 TG	2	20.463,00	11.118,21	31.581,21	481,00
9	1	EG	145	79,85	91	1 TG	3	28.648,00	15.565,50	44.213,50	669,00
10	1	EG	85	52,70	63	1 TG	2	19.833,00	10.776,11	30.609,11	467,00
11	1	EG	67	52,70	65	1 TG	2	20.463,00	11.118,21	31.581,21	481,00
12	1	EG	93	79,48	97	2 TG	3	30.537,00	16.591,79	47.128,79	725,00
13	1	1. OG	-	79,48	91	2 TG	3	28.648,00	15.565,50	44.213,50	681,00
14	1	1. OG	-	79,48	91	2 TG	3	28.648,00	15.565,50	44.213,50	681,00
15	1	1. OG	-	79,85	88	1 TG	3	27.703,00	15.052,35	42.755,35	648,00
16	1	1. OG	-	79,85	88	1 TG	3	27.703,00	15.052,35	42.755,35	648,00
17	1	1. OG	-	79,85	88	1 TG	3	27.703,00	15.052,35	42.755,35	648,00
18	1	1. OG	-	79,48	91	2 TG	3	28.648,00	15.565,50	44.213,50	681,00
19	1	1. OG	-	52,51	61	1 TG	2	19.203,00	10.434,01	29.637,01	453,00
20	1	1. OG	-	52,70	61	1 TG	2	19.203,00	10.434,01	29.637,01	453,00
21	1	1. OG	-	79,85	92	2 TG	3	28.963,00	15.736,55	44.699,55	688,00
22	1	1. OG	-	52,70	61	1 TG	2	19.203,00	10.434,01	29.637,01	453,00
23	1	1. OG	-	52,70	61	1 TG	2	19.203,00	10.434,01	29.637,01	453,00
24	1	1. OG	-	79,48	87	1 TG	3	27.388,00	14.881,30	42.269,30	640,00
1	2	EG	75	79,85	92	1 TG	3	28.963,00	15.736,55	44.699,55	676,00
2	2	EG	74	79,10	91	1 TG	3	28.648,00	15.565,50	44.213,50	669,00
3	2	EG	74	79,46	96	2 TG	3	30.222,00	16.420,74	46.642,74	717,00
4	2	EG	99	79,46	94	1 TG	3	29.592,00	16.078,64	45.670,64	691,00
5	2	EG	100	79,10	93	1 TG	3	29.277,00	15.907,60	45.184,60	684,00
6	2	EG	70	52,70	66	1 TG	2	20.777,00	11.289,26	32.066,26	489,00
7	2	EG	69	52,42	66	1 TG	2	20.777,00	11.289,26	32.066,26	489,00
8	2	EG	91	79,48	97	2 TG	3	30.537,00	16.591,79	47.128,79	725,00
9	2	EG	95	79,48	97	2 TG	3	30.537,00	16.591,79	47.128,79	725,00
10	2	EG	68	52,70	66	1 TG	2	20.777,00	11.289,26	32.066,26	489,00
11	2	EG	100	79,48	94	1 TG	3	29.592,00	16.078,64	45.670,64	691,00
12	2	EG	66	52,70	66	1 TG	2	20.777,00	11.289,26	32.066,26	489,00
13	2	EG	94	79,48	93	1 TG	3	29.277,00	15.907,60	45.184,60	684,00
14	2	1. OG	-	79,85	88	1 TG	3	27.704,00	15.052,35	42.756,35	648,00
15	2	1. OG	-	79,10	91	2 TG	3	28.648,00	15.565,50	44.213,50	681,00
16	2	1. OG	-	79,46	87	1 TG	3	27.388,00	14.881,30	42.269,30	640,00
17	2	1. OG	-	79,46	87	1 TG	3	27.388,00	14.881,30	42.269,30	640,00
18	2	1. OG	-	79,10	91	2 TG	3	28.648,00	15.565,50	44.213,50	681,00
19	2	1. OG	-	52,70	61	1 TG	2	19.203,00	10.434,01	29.637,01	453,00
20	2	1. OG	-	52,42	60	1 TG	2	18.889,00	10.262,96	29.151,96	445,00
21	2	1. OG	-	79,48	91	2 TG	3	28.648,00	15.565,50	44.213,50	681,00
22	2	1. OG	-	79,48	91	2 TG	3	28.648,00	15.565,50	44.213,50	681,00
23	2	1. OG	-	52,70	61	1 TG	2	19.203,00	10.434,01	29.637,01	453,00
24	2	1. OG	-	79,48	87	1 TG	3	27.388,00	14.881,30	42.269,30	640,00
25	2	1. OG	-	52,70	61	1 TG	2	19.203,00	10.434,01	29.637,01	453,00
26	2	1. OG	-	79,48	87	1 TG	3	27.388,00	14.881,30	42.269,30	640,00
27	2	TG	-	58,03	70	1 TG	2	22.037,00	11.973,46	34.010,46	518,00
28	2	TG	-	76,45	92	2 TG	3	28.963,00	15.736,55	44.699,55	688,00
29	2	TG	-	86,80	104	2 TG	3	32.740,00	17.789,14	50.529,14	775,00
30	2	TG	-	58,47	69	1 TG	2	21.723,00	11.802,41	33.525,41	510,00
31	2	TG	-	85,47	103	2 TG	3	32.426,00	17.618,09	50.044,09	768,00

## EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Lt. § 15b WGG hat der Mieter das Recht nach 10-jähriger Mietdauer (ab Erstbezug) auf Übertragung des Wohnungseigentums an der von ihm benützten Wohnung gegen Bezahlung des „gesetzlichen“ Preises.

Der Kaufpreis zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung wird nach der dann gültigen Rechtslage ermittelt.

Nach derzeit gültiger Rechtslage wird für die Festsetzung des „gesetzlichen Preises“ in 10 Jahren der Verkehrswert (Wert des Hauses zum Zeitpunkt der Übertragung) der Bestandseinheit laut § 15d WGG ermittelt.

Von diesem Verkehrswert werden abgezogen:

- ✓ der noch nicht verwohnte Finanzierungsbeitrag
- ✓ anteilige ausstehende Darlehen, in die der zukünftige Eigentümer anstatt der Genossenschaft eintritt

Anfallende Kosten:

- ✓ 3,5 % Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis
- ✓ 1,1 % Eintragungsgebühr ins Grundbuch
- ✓ Notariatskosten
- ✓ Kosten des Gutachtens
- ✓ eventuelle Nebenkosten