

EBSG

ERSTE BGLD  
GEMEINNÜTZIGE  
SIEDLUNGS-  
GENOSSENSCHAFT

## Pamhagen/Weingartensiedlung Bt1

**6 geförderte Wohnungen mit Eigentumsoption**



HWB 27,72 kWh, fGEE 0,624

**Baubeginn: Herbst 2018**

**Voraussichtliche Fertigstellung: Frühling 2020**

## **Beratung und Verkauf**

EBSG, 7033 Pöttsching, Amtsgebäude 1

Elke Teffer

Tel.: +43 (2631) 2205-28

Fax: +43 (2631) 2205-828

E-Mail: e.teffer@ebsg.at

Internet: www.ebsg.at

## **Technische Betreuung**

EBSG, 7033 Pöttsching, Amtsgebäude 1

Dominik Weschitz

Tel.: +43 (2631) 2205-33

Fax: +43 (2631) 2205-833

E-Mail: d.weschitz@ebsg.at

## **Planung**

MuT Architekten ZT KG

1080 Wien, Wickenburggasse 4/8

## **Bauaufsicht**

Arch. DI Reinhilde Tschida

MuT Architekten ZT KG

Tel.: +43 (676) 780 67 67

E-Mail: mut.architekten@icloud.com

**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 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 die 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
  - Kanalgebühren
  - Müllgebühren
  - Wassergebühren
  - Allgemeinstrom
  - Rauchfangkehrer
  - Gebäudeversicherung (Haftpflicht, Wasser, Feuer)
  - Grundsteuer
  - Anlagenbetreuung inkl. Stiegenhausreinigung
- ✓ einen Kfz-Abstellplatz

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

- ✓ Strom
- ✓ Heizung

Wir halten fest, dass die Berechnung des Nutzungsbeitrages auf der derzeitigen Zinssituation basiert und eventuelle Zinssatzsenkungen bzw. -steigerungen nach Bestandsübergabe berücksichtigt werden müssen.

Die Betriebskostenakonti 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, etc.)
  - Abschläge für wertmindernde Eigenschaften (z.B. kleinerer Garten, etc.)
- 

**NUTZWERT**

<b>894 PAMHAGEN/WEINGARTENSIEDLUNG BT1</b>								
<b>FINANZIERUNGSPLAN ANLÄSSLICH ERSTKALKULATION</b>								
WE			GA	Gartengröße	Finanzierungs-	Finanzierungs-	Finanzierungs-	Nutzungs-
	Wnfl.	NW	APL	in m2	beitrag Grund	beitrag Bau	beitrag Gesamt	beitrag
1	50,01	<b>61,00</b>	1 APL	100	<b>7.197,00</b>	<b>5.917,00</b>	<b>13.114,00</b>	<b>469,00</b>
2	55,52	<b>69,00</b>	1 APL	125	<b>8.141,00</b>	<b>6.693,00</b>	<b>14.834,00</b>	<b>531,00</b>
3	74,83	<b>84,00</b>	1 APL	90	<b>9.911,00</b>	<b>8.148,00</b>	<b>18.059,00</b>	<b>636,00</b>
4	90,35	<b>92,00</b>	1 APL	-	<b>10.855,00</b>	<b>8.924,00</b>	<b>19.779,00</b>	<b>694,00</b>
5	60,76	<b>63,00</b>	1 APL	-	<b>7.433,00</b>	<b>6.111,00</b>	<b>13.544,00</b>	<b>479,00</b>
6	81,61	<b>84,00</b>	1 APL	-	<b>9.910,00</b>	<b>8.148,00</b>	<b>18.058,00</b>	<b>635,00</b>
	413,08	<b>453,00</b>			<b>53.447,00</b>	<b>43.941,00</b>	<b>97.388,00</b>	<b>3.444,00</b>

## FÖRDERUNGSRICHTLINIEN FÜR BURGENLAND

Die Finanzierung der Wohnhausanlage erfolgt aus Mitteln der Wohnbauförderung.

Die Förderung gliedert sich in eine Objektförderung, die dem Bauträger gewährt wird, und eine Subjektförderung, die entsprechend der sozialen Situation des jeweiligen Wohnungswerbers als Eigenmittlersatzdarlehen gewährt wird. Die Subjektförderung kann allerdings nur von Bestandnehmern von Wohnungen in Anspruch genommen werden.

Damit wir in den Genuss dieser Förderung kommen, muss der einzelne Förderungswerber zu den begünstigten Personen zählen!

### Begünstigte Personen sind:

- ✓ Österreichische Staatsbürger oder diesen Gleichgestellte,
- ✓ die mehr als zwei Jahre ihren Hauptwohnsitz in Österreich haben und Einkünfte beziehen, die der Einkommenssteuer in Österreich unterliegen bzw.
- ✓ die seit zumindest fünf Jahren Einkünfte bezogen haben, die der Einkommenssteuer in Österreich unterliegen, bzw. die Leistungen aus der Sozialversicherung beziehen,
- ✓ die dringenden Wohnbedarf haben (Nachweis über die Aufgabe des Vor-Wohnsitzes binnen 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung),
- ✓ die sich verpflichten, im geförderten Objekt ihren Hauptwohnsitz zu begründen
- ✓ und folgende Obergrenzen des Familiennettoeinkommens nicht übersteigen:

Personenzahl	Jahresnettoeinkommen
1	€ 36.500,--
2	€ 55.000,--
3	€ 57.500,--
4	€ 62.500,--
5	€ 67.500,--
6	€ 70.000,--

Begünstigt sind auch jene Personen, die im Besitz eines Eigenheimes, Reihenhauses oder einer Eigentumswohnung sind, deren Benützungsfreigabe bzw. Benützungsbewilligung mehr als 20 Jahre zurückliegt.

## Was zählt zum Einkommen?

Zum Einkommen zählen:	NICHT zum Einkommen zählen
Arbeitslosengeld	Familienbeihilfe
Karengeld	Abfertigungen
Alimentationszahlungen	
Überstundenzuschläge	
Weihnachts-/Urlaubsgeld	

### Nachweis für die Einhaltung der Förderungsrichtlinien:

- ✓ Meldebestätigung über aktuellen Wohnsitz
- ✓ Lohnzettel über eines der 3 vorangegangenen Monate vor Abschluss des Vorvertrages
- ✓ Letzter Jahreslohnzettel (L16) ODER Durchschnitt der Jahreslohnzettel der letzten 3 Kalenderjahre ODER letzter Einkommenssteuerbescheid
- ✓ Letztgültiger Einheitswertbescheid bei pauschalieren Landwirten

Die Einkommensnachweise sind von allen im gemeinsamen Haushalt lebenden und verdienenden Personen für den gleichen Zeitraum vorzulegen!

## EIGENMITTELERSATZDARLEHEN (NUR FÜR WOHNUNGEN)

Das Eigenmittlersatzdarlehen orientiert sich nach sozialen Aspekten und kann nur von Bestandnehmern von WOHNUNGEN in Anspruch genommen werden. Maßgebend sind die Haushaltsgröße und das Einkommen aller im Haushalt lebenden Personen. Diese Förderung soll dazu dienen, dass für einkommensschwächere und kinderreichere Wohnungswerber der Eigenmittelanteil möglichst niedrig gehalten wird.



## 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