SÜD RAUM

GEMEINNÜTZIGE WOHNBAU-GESELLSCHAFT

Payerbach/Wiener Straße

16 geförderte Reihenhäuser mit Eigentumsoption

Wohnzuschuss möglich

HWB 40 - 43 kWh, fGEE 0,54 – 0,57

Baubeginn: Mai 2023

Voraussichtliche Fertigstellung: Herbst 2024

Beratung und Verkauf

EBSG, 7033 Pöttsching, Amtsgebäude 1
Sigrid Trenkmann
Tel.: 02631/2205-71
Fax: 02631/2205-871
E-Mail: s.trenkmann@ebsg.at
Internet: www.ebsg.at

Technische Betreuung

EBSG, 7033 Pöttsching, Amtsgebäude 1
DI (FH) Jan-Julian Handler
Tel.: 02631/2205-104
Fax: 02631/2205-8104
E-Mail: j.handler@ebsg.at

Planung und Bauaufsicht

Planungsbüro Besta GmbH
2822 Bad Erlach, Altagasse 30

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 Gesellschaft übermitteln
2. Bearbeitung durch die Gesellschaft (Genehmigung kann erst nach Einlangen des 1. Finanzierungsteilbeitrages auf unserem Konto ausgestellt werden.)
3. Antwortschreiben der Gesellschaft 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 Gesellschaft keinerlei Haftung!

FINANZIERUNG

Die Nutzung einer Bestandseinheit (Reihenhaus/Wohnung) ist an die Zahlung von Eigenmitteln (Finanzierungsbeitrag) 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
    - Kanalgebühr
    - Wassergebühr
    - Müllgebühr
    - Allgemeinstrom
    - Gebäudeversicherung
    - Grundsteuer
    - Sommer- und Winterdienst für Allgemeinflächen
- ✓ zwei Kfz-Abstellplätze

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

FINANZIERUNGSPLAN ANL. ERSTKALKULATION

DH	Gesch.	NW	Wnfl.	Garten in m2	FINANZ.BEITR.- Grund	FINANZ.BEITR.- Bau	FINANZ.BEITR.- GESAMT	monatl. Euro
1	EG+OG	120	96,48	78	48 207,00	23 541,00	71 748,00	849,00
2	EG+OG	119	96,48	50	47 806,00	23 345,00	71 151,00	836,00
3	EG+OG	123	96,48	137	49 413,00	24 129,00	73 542,00	887,00
4	EG+OG	120	96,48	59	48 207,00	23 541,00	71 748,00	849,00
5	EG+OG	120	96,48	56	48 207,00	23 541,00	71 748,00	849,00
6	EG+OG	120	96,48	62	48 207,00	23 541,00	71 748,00	849,00
7	EG+OG	119	96,48	60	47 806,00	23 345,00	71 151,00	836,00
8	EG+OG	123	96,48	118	49 413,00	24 129,00	73 542,00	887,00
9	EG+OG	119	96,48	61	47 806,00	23 345,00	71 151,00	836,00
10	EG+OG	120	96,48	67	48 207,00	23 541,00	71 748,00	849,00
11	EG+OG	121	96,48	71	48 609,00	23 737,00	72 346,00	862,00
12	EG+OG	123	96,48	139	49 413,00	24 129,00	73 542,00	887,00
13	EG+OG	145	113,41	210	58 251,00	28 445,00	86 696,00	1 071,00
14	EG+OG	146	113,41	221	58 652,00	28 641,00	87 293,00	1 084,00
15	EG+OG	152	115,86	306	61 063,00	29 820,00	90 883,00	1 160,00
16	EG+OG	149	115,86	250	59 856,00	29 230,00	89 086,00	1 122,00

FÖRDERUNGSRICHTLINIEN FÜR NIEDERÖSTERREICH

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 Wohnzuschuss gewährt wird.

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 dringenden Wohnbedarf haben (Nachweis über die Aufgabe des Vorwohnsitzes binnen 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung)
- ✓ und folgende Obergrenzen des Familiennettoeinkommens nicht übersteigen

Personenzahl	Jahresnettoeinkommen
1	€ 50.000,--
2	€ 70.000,--
Jede weitere Person	+ € 10.000,--

Was zählt alles zum Einkommen?

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

Nachweis für die Einhaltung der Einkommensgrenzen:

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

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

WOHNZUSCHUSS

Nach Bezug der Bestandseinheit kann beim Amt der NÖ Landesregierung um Wohnzuschuss angesucht werden.

Der Wohnzuschuss ist ein variabler, nicht rückzahlbarer monatlicher Zuschuss des Landes, dessen Höhe von folgenden Faktoren abhängig ist:

- ✓ Familiengröße
- ✓ Familieneinkommen
- ✓ Wohnungsgröße
- ✓ Monatlichen Wohnungsaufwand

Voraussetzungen:

- ✓ Der/Die Förderungswerber muss/müssen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, oder gleichgestellt sein (=Staatsangehörige eines anderen EWR Mitgliedstaates, Personen, denen Asyl gewährt wurde).
- ✓ der/die Antragsteller muss/müssen in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz haben; bei Ehepartnern oder Lebenspartnern muss für beide Teile diese Voraussetzung zutreffen.

Nähere Informationen sowie einen Wohnzuschuss-Rechner finden Sie auf der Homepage der NÖ Landesregierung unter

http://www.noe.gv.at/noe/Wohnen-Leben/Foerd_Wohnzuschuss_Wohnbeihilfe.html

EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Der Mieter hat das Recht nach 5-, höchstens aber 20-jähriger Dauer seines Nutzungsvertrages einen Antrag auf Übertragung in das Eigentum zu stellen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

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

Anfallende Kosten:

- ✓ 3,5 % Grunderwerbsteuer
- ✓ 1,1 % Eintragungsgebühr ins Grundbuch
- ✓ Vertragserrichtungs- und Notariatskosten