

## Wallern/Urbarialgasse BT2

**11 freifinanzierte Wohnungen mit Kaufoption**



HWB<sub>sk</sub> 29, f<sub>GEE</sub> 0,7

**Baubeginn: Herbst 2023**

**Voraussichtliche Fertigstellung: Frühjahr 2025**

## **Beratung und Verkauf**

EBSG, 7033 Pöttsching, Amtsgebäude 1

Susanne Kargl M.A.

Tel.: 02631/2205-67

Fax: 02631/2205-867

E-Mail: [s.kargl@ebsg.at](mailto:s.kargl@ebsg.at)

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

## **Technische Betreuung und Bauaufsicht**

EBSG, 7033 Pöttsching, Amtsgebäude 1

Ing. Silvana Diertl

Tel.: 02631/2205-46

Fax: 02631/2205-846

E-Mail: [s.diertl@ebsg.at](mailto:s.diertl@ebsg.at)

## **Planung**

MuT Architekten ZT KG

Wickenburggasse 4/8

1080 Wien

Tel.: 0676/780 67 67

[office@mut-architekten.at](mailto:office@mut-architekten.at)

**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
  - Kanalgebühr
  - Müllgebühr
  - Wassergebühr
  - Allgemeinstrom
  - Rauchfangkehrer
  - Gebäudeversicherung (Haftpflicht, Wasser, Feuer)
  - Grundsteuer
  - Anlagenbetreuung (inkl. Stiegenhausreinigung)
- ✓ Ein Kfz-Stellplatz

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**

## 859 WALLERN/URBARIALGASSE T2 FINANZIERUNGSPLAN ANLÄSSLICH ERSTKALKULATION

Haus	Top	Gesch.	Garten- fläche in m <sup>2</sup>	Wnfl.*)	NW	APL	Finanzierungs- beitrag gesamt	Nutzungs- beitrag
2	1	EG	170	64,26	<b>73</b>	1 APL	<b>10 202,46</b>	<b>803,00</b>
2	2	EG	144	73,22	<b>79</b>	1 APL	<b>11 041,02</b>	<b>868,00</b>
2	3	EG	101	58,87	<b>71</b>	1 APL	<b>9 922,94</b>	<b>781,00</b>
2	4	EG	117	77,85	<b>83</b>	1 APL	<b>11 600,06</b>	<b>912,00</b>
2	5	EG	237	67,26	<b>84</b>	1 APL	<b>11 739,82</b>	<b>923,00</b>
2	6	1. OG	-	64,26	<b>65</b>	1 APL	<b>9 084,38</b>	<b>715,00</b>
2	7	1. OG	-	59,67	<b>58</b>	1 APL	<b>8 106,06</b>	<b>639,00</b>
2	8	1. OG	-	73,22	<b>72</b>	1 APL	<b>10 062,70</b>	<b>792,00</b>
2	9	1. OG	-	58,87	<b>64</b>	1 APL	<b>8 944,62</b>	<b>705,00</b>
2	10	1. OG	-	77,85	<b>76</b>	1 APL	<b>10 621,74</b>	<b>836,00</b>
2	11	1. OG	-	67,26	<b>72</b>	1 APL	<b>10 062,70</b>	<b>792,00</b>

\*) inkl. Loggia

## EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Die Gesellschaft räumt dem Mieter einen freiwilligen Anspruch auf Eigentumsübertragung erstmals nach Ablauf des 5. Jahres bis zum Ablauf des 20. Jahres ab Erstbezug der Baulichkeit ein.

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

Anfallende Kosten:

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