

## Neudörfel/Waldgasse

**12 Doppelhaushälften**  
mit Eigentumsoption nach 5 Jahren



HWB<sub>sk</sub> 36,1 f<sub>GEE</sub> 0,58

**Baubeginn: Herbst 2024**

**Voraussichtliche Fertigstellung: Frühjahr 2026**

## **Beratung und Verkauf**

EBSG, 7033 Pötttsching, Amtsgebäude 1

Sigrid Trenkmann

Tel.: 02631/2205-71

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

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

## **Technische Betreuung und örtliche Bauaufsicht**

EBSG, 7033 Pötttsching, Amtsgebäude 1

Christoph Kulmer

Tel.: 02631/2205-30

E-Mail: [c.kulmer@ebsg.at](mailto:c.kulmer@ebsg.at)

## **Planung**

Wöhrer Architektur ZT GmbH

Grenzgasse 111/1/9

2344 Maria Enzersdorf

[office@woehrer.net](mailto:office@woehrer.net)

**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) 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 die **Miete** zu entrichten. Diese enthält:

- ✓ Darlehensrückzahlungen
- ✓ Verwaltungskosten
- ✓ Erhaltungsbeitrag
- ✓ Umsatzsteuer
- ✓ Betriebskosten
  - Kanalgebühr
  - Müllgebühr
  - Allgemeinstrom
  - Rauchfangkehrer
  - Gebäudeversicherung (Haftpflicht, Wasser, Feuer)
  - Grundsteuer
  - Winterdienst
- ✓ Zwei Kfz-Stellplätze

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

- ✓ Strom
- ✓ Heizung
- ✓ Wasser

Wir halten fest, dass die Berechnung der Miete 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 der monatlichen Miete 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 ANLÄSSLICH ERSTKALKULATION

DH	Gesch.			Garten-	GA	Zimmer-	Finanzierungs-	Nutzungs-
		Wnfl.	NW	größe	APL	anzahl	beitrag Gesamt	beitrag
1	EG+OG	96,25	<b>116</b>	<b>58</b>	2 APL	4	<b>84 453,96</b>	<b>1 070,00</b>
2	EG+OG	96,25	<b>116</b>	<b>61</b>	2 APL	4	<b>84 453,96</b>	<b>1 070,00</b>
3	EG+OG	96,25	<b>116</b>	<b>63</b>	2 APL	4	<b>84 453,96</b>	<b>1 070,00</b>
4	EG+OG	96,25	<b>116</b>	<b>66</b>	2 APL	4	<b>84 453,96</b>	<b>1 070,00</b>
5	EG+OG	96,25	<b>117</b>	<b>70</b>	2 APL	4	<b>85 182,01</b>	<b>1 079,00</b>
6	EG+OG	96,25	<b>117</b>	<b>73</b>	2 APL	4	<b>85 182,01</b>	<b>1 079,00</b>
7	EG+OG	96,25	<b>117</b>	<b>74</b>	2 APL	4	<b>85 182,01</b>	<b>1 079,00</b>
8	EG+OG	96,25	<b>117</b>	<b>75</b>	2 APL	4	<b>85 182,01</b>	<b>1 079,00</b>
9	EG+OG	96,25	<b>117</b>	<b>76</b>	2 APL	4	<b>85 182,01</b>	<b>1 079,00</b>
10	EG+OG	96,25	<b>117</b>	<b>78</b>	2 APL	4	<b>85 182,01</b>	<b>1 079,00</b>
11	EG+OG	96,25	<b>117</b>	<b>79</b>	2 APL	4	<b>85 182,01</b>	<b>1 079,00</b>
12	EG+OG	96,25	<b>118</b>	<b>81</b>	2 APL	4	<b>85 910,06</b>	<b>1 088,00</b>

## EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Die Vermieterin verpflichtet sich, dem Mieter auf sein Verlangen hin die Übertragung ins Eigentum gem. §15c lit. b WGG anzubieten. Der Mieter kann die Legung des ersten Angebotes erstmals nach Ablauf des 5. Jahres nach Erstbezug der Baulichkeit verlangen. Weiters kann er vom Beginn des 11. bis zum Ende des 15. Jahres und vom Beginn des 16. bis zum Ende des 20. Jahres nach Erstbezug der Baulichkeit je ein weiteres Angebot verlangen. Nach Ablauf des 20. Jahres ab Erstbezug der Baulichkeit besteht kein Anspruch auf Legung von Angeboten mehr.