

## Bad Erlach/Dorfstraße

**6 geförderte Reihenhäuser mit Eigentumsoption**

Wohnzuschuss möglich



HWB 28 kWh, fGEE 0,49

**Baubeginn: September 2020**

**Voraussichtliche Fertigstellung: Winter 2021**

## **Beratung und Verkauf**

SÜDRAUM

2822 Bad Erlach, Linsbergerstraße 1/1/3

Büro: 7033 Pöttsching, Amtsgebäude 1

Silke Stangl

Tel.: 02631/2205-55

Fax: 02631/2205-855

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

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

## **Technische Betreuung**

EBSG, 7033 Pöttsching, Amtsgebäude 1

DI Martin Giefing

Tel.: 02631/2205-30

Fax: 02631/2205-830

E-Mail: [m.giefing@ebsg.at](mailto:m.giefing@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 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) 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
  - Allgemeinstrom
  - Rauchfangkehrer
  - Gebäudeversicherung
  - Grundsteuer
  - Wartungskosten
  - Anlagenbetreuung
- ✓ zwei Kfz-Abstellplätze

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

- ✓ Strom
- ✓ Heizung
- ✓ Wassergebühr

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**

## 040 BAD ERLACH/DORFGASSE

### FINANZIERUNGSPLAN ANL. ERSTKALKULATION

Ifd. Nr.			Zimmer- anzahl	Nutz- wert	GA APL	Garten- größe in m2	FINANZ.BEITR.- Grund	FINANZ.BEITR.- Bau	FINANZ.BEITR.- GESAMT	monatl. Euro	
	RH	Gesch.									Wnfl.
1		EG+OG	111,97	5	126	2 APL	87	47.810,00	16.380,00	64.190,00	738,00
2		EG+OG	111,97	5	125	2 APL	81	47.431,00	16.250,00	63.681,00	729,00
3		EG+OG	111,97	5	127	2 APL	100	48.190,00	16.510,00	64.700,00	747,00
4		EG+OG	111,97	5	125	2 APL	83	47.431,00	16.250,00	63.681,00	729,00
5		EG+OG	111,97	5	125	2 APL	78	47.431,00	16.250,00	63.681,00	729,00
6		EG+OG	111,97	5	131	2 APL	144	49.707,00	17.030,00	66.737,00	782,00

# 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	€ 40.000,--
2	€ 60.000,--
Jede weitere Person	+ € 8.000,--

## 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 pauschalieren 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](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 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