



## Informationen zum Projekt

Freifinanzierte Miete mit Kaufoption

**„Wohnen im Kurort Gallspach“**

4713 Gallspach,

Gallspacher Bundesstraße / Brucknerstraße

Gst. Nr.: 369/1, 369/2, EZ.: 754, KG 44005 Gallspach

Objekt 5751



Symbolfoto

Neunkirchen, im Juni 2012

**Auskunft:**

**Fr. Mirjam Hochgerner**

**Tel.: +43 (0) 26 35 / 647 56 - 14**

**mirjam.hochgerner@sgn.at**

**Baubeginn:**

Voraussichtlich Sommer 2012

**Bauende:**

13 Monate nach Baubeginn

**Projektleitung:**

Hr. Bmstr. Ing. Robert Putz

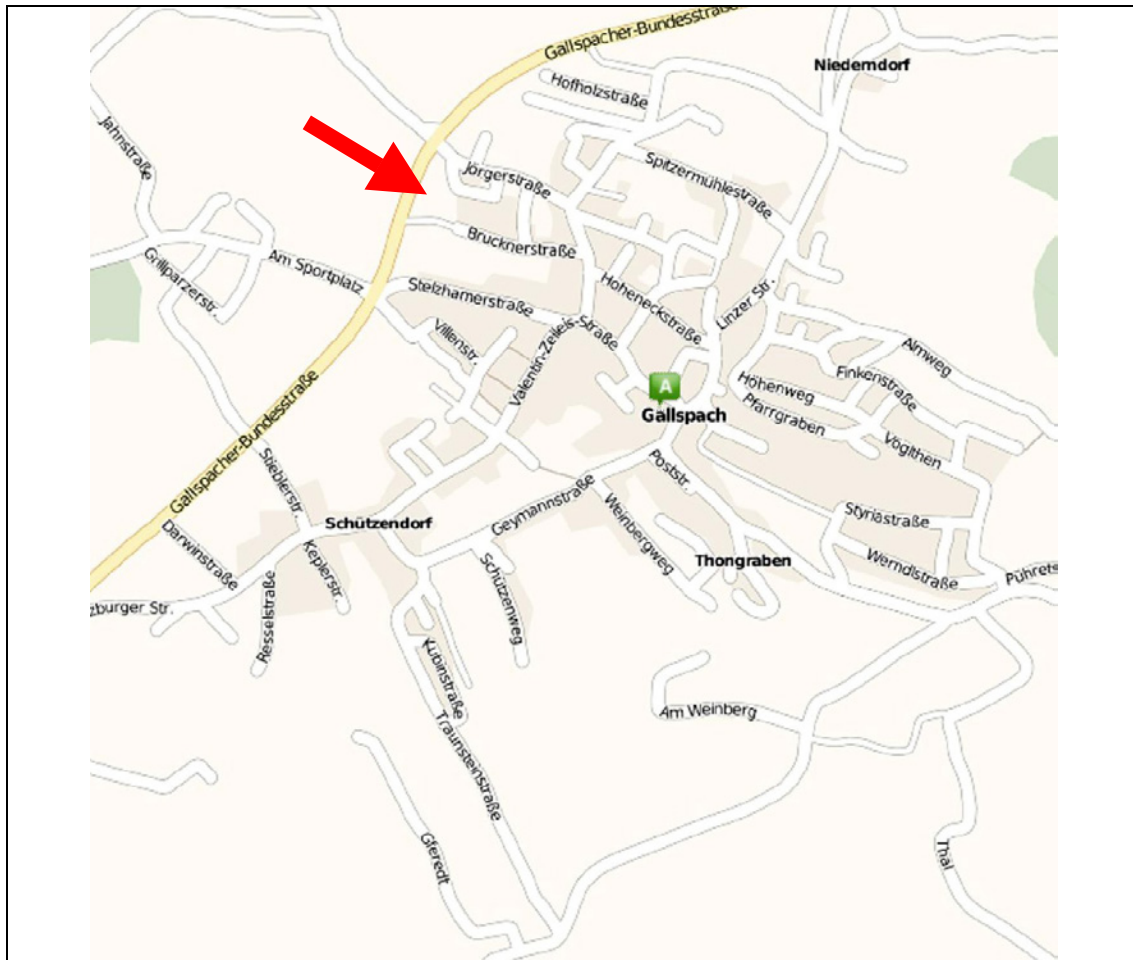
Tel.: +43 (0) 2635 / 647 56 - 61

robert.putz@sgn.at

**Planung:**

HARTL HAUS Holzindustrie GmbH

## 1 LAGE



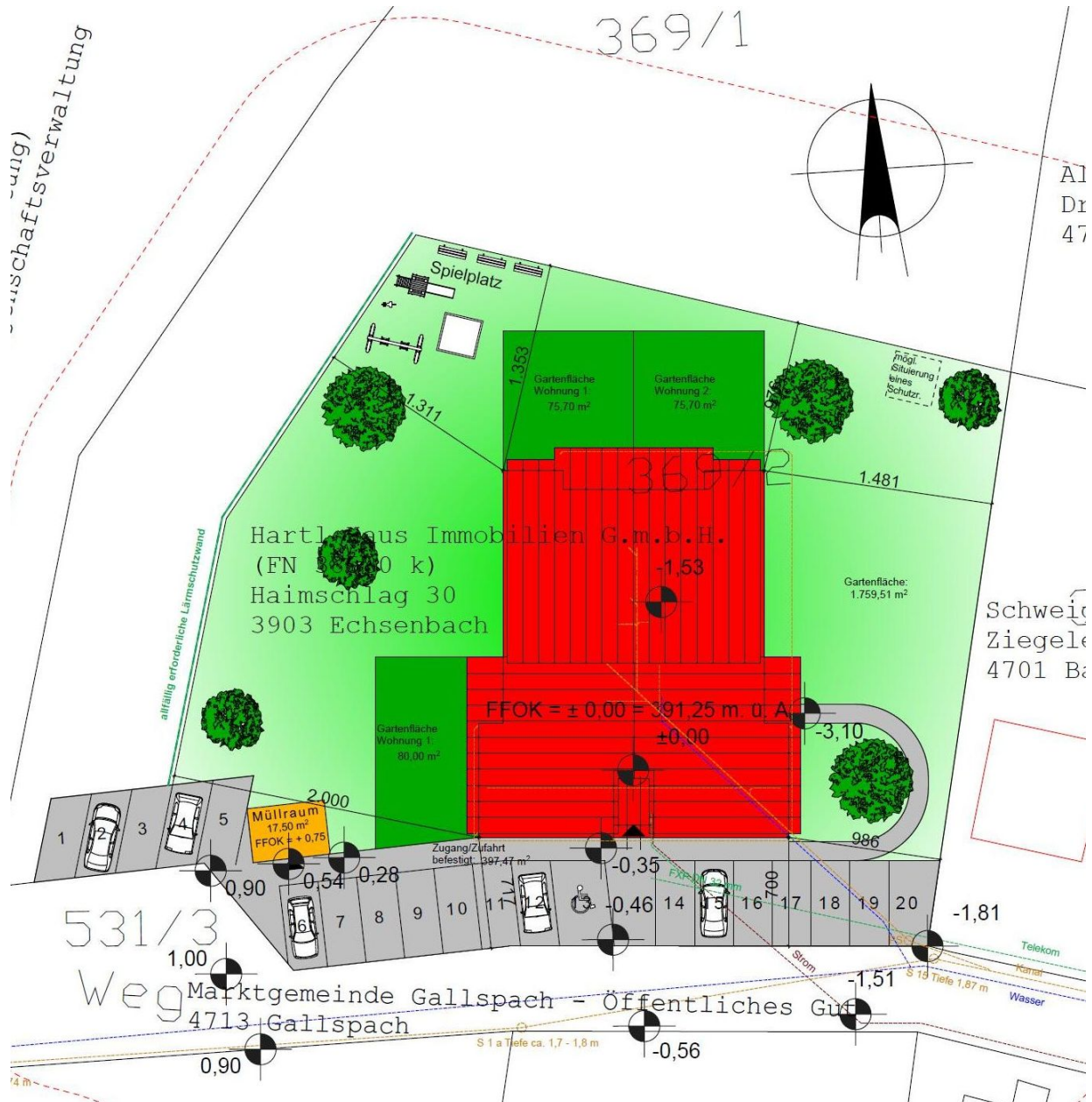
**Gallspach** ist eine Marktgemeinde in Oberösterreich im Bezirk Grieskirchen im Hausruckviertel und liegt an der Bundesstraße 135. Mit dem Auto leicht über die Innkreisautobahn A8 über die Abfahrt „Meggenhofen-Gallspach“ erreichbar. Öffentlich erreicht man Gallspach aber auch über die Bahnstation „Grieskirchen-Gallspach“ oder mit dem Bus über die Verbindungen Grieskirchen, Gaspoltshofen und Wels.

Nebenbei sei erwähnt, dass Gallspach ein Luftkurort ist, und über das Gesundheitszentrum „Zeileis“ mit seiner einzigartigen Hochfrequenz-Therapie verfügt. Besonders sehenswert ist zum Beispiel auch das Wasserschloß, die Mariensäule am Hauptplatz und so manch andere Sehenswürdigkeit.

Der Kurort Gallspach bietet einen sehr hohen Freizeit-Erholungswert und beste Infrastruktur.

Weitere Informationen zur Gemeinde: [www.gallspach.ooe.gv.at](http://www.gallspach.ooe.gv.at)

**LAGEPLAN:**

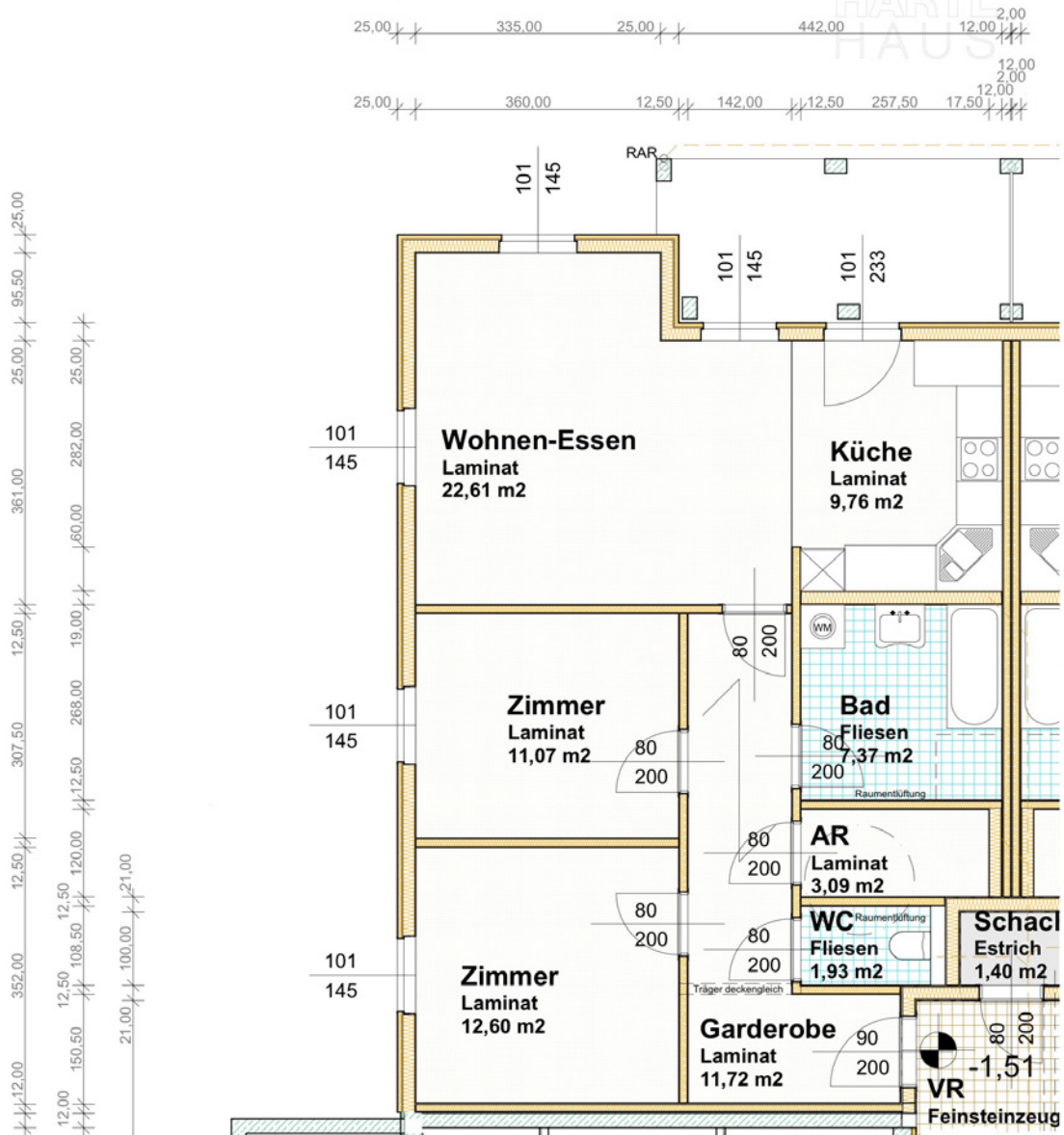




MUSTERGRUNDRISS:

*Wohnhausanlage GALLSPACH*

**Wohnung 1, 5, 9**      **80,15 m<sup>2</sup>**



M 1:50

Stand per: 16.03.2012

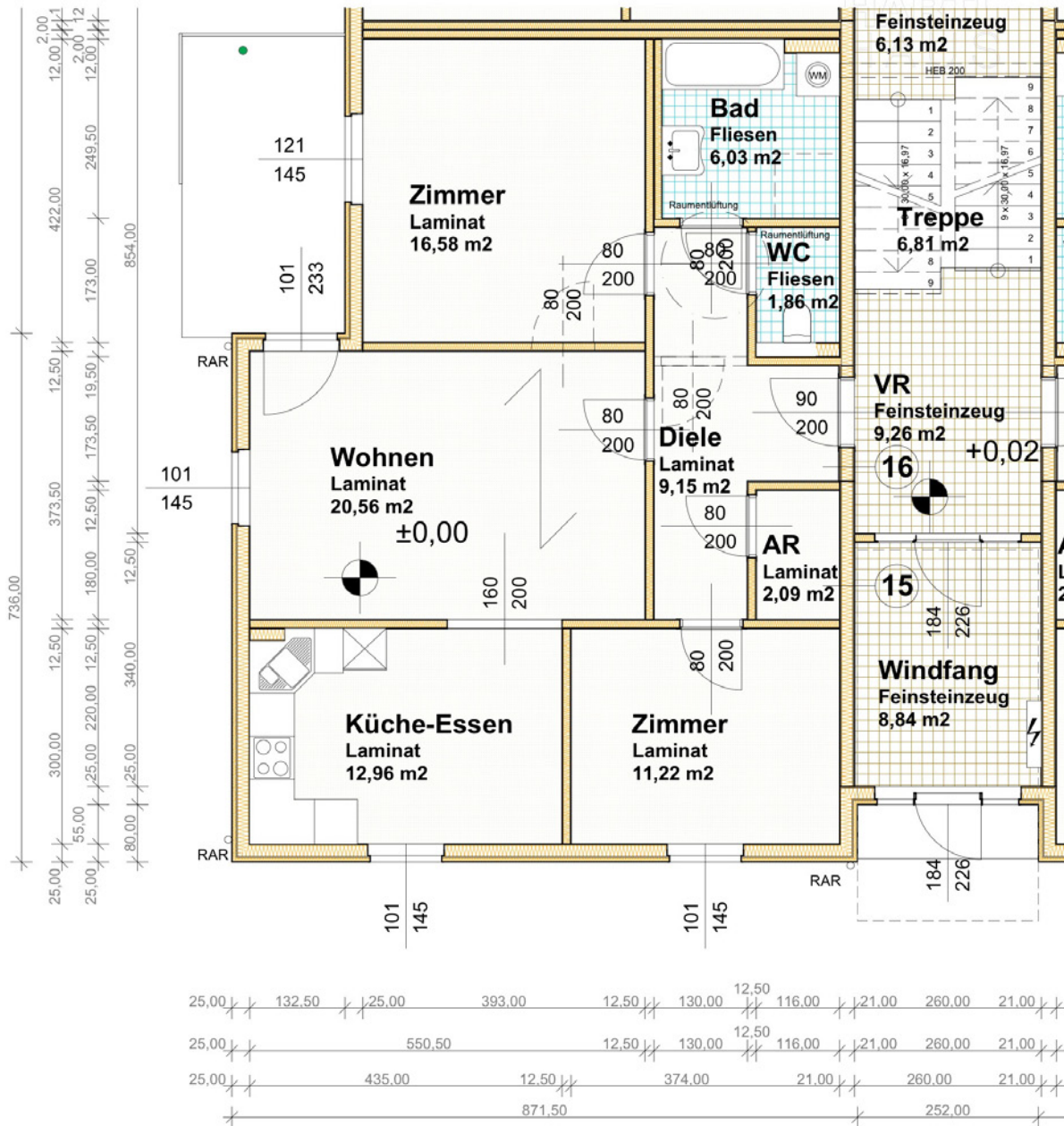
*Wohnhausanlage GALLSPACH*

Dieser Plan ist geistiges Eigentum der Firma HARTL HAUS



**Wohnhausanlage GALLSPACH**

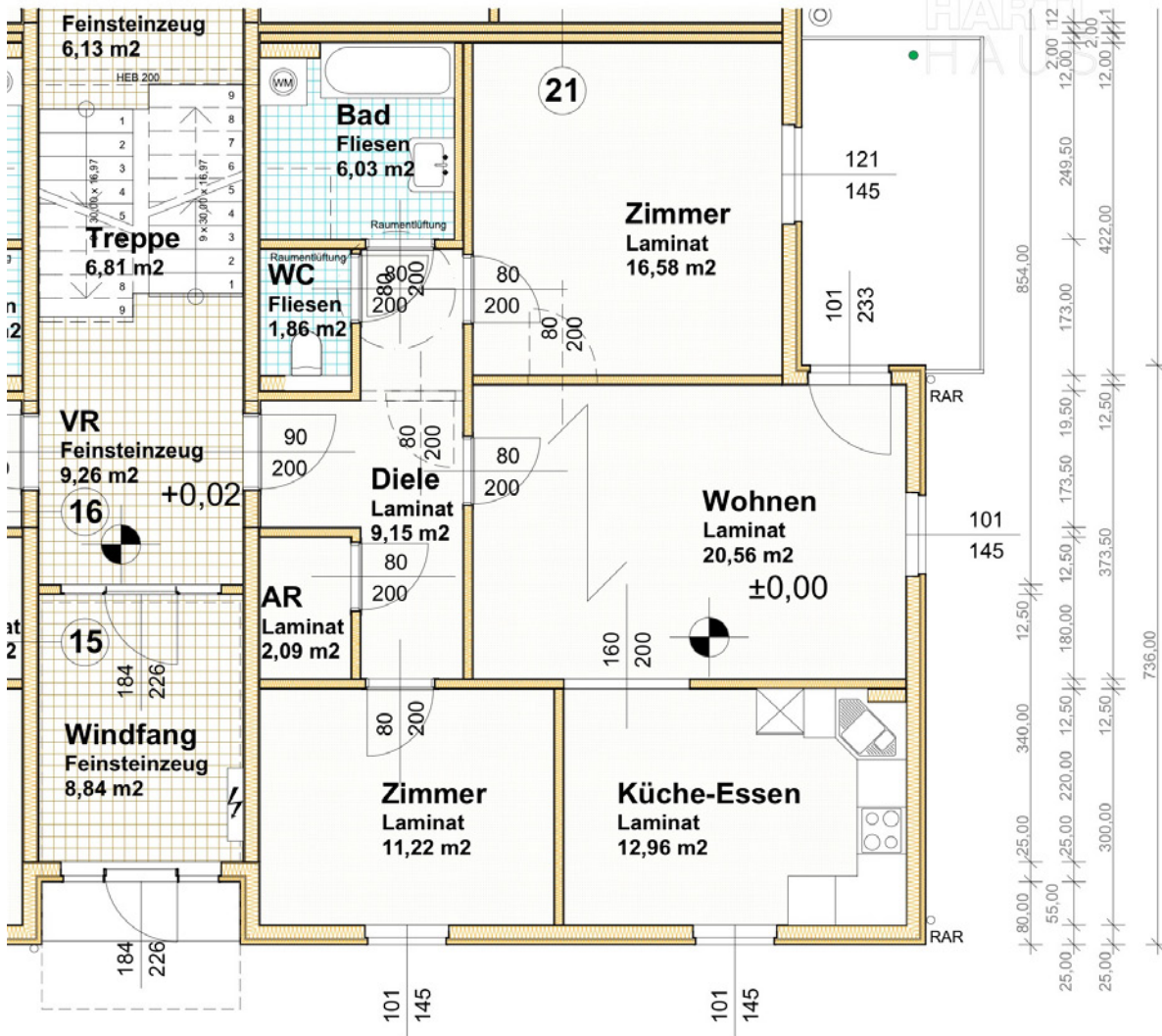
**Wohnung 3, 7 80,45 m<sup>2</sup>**



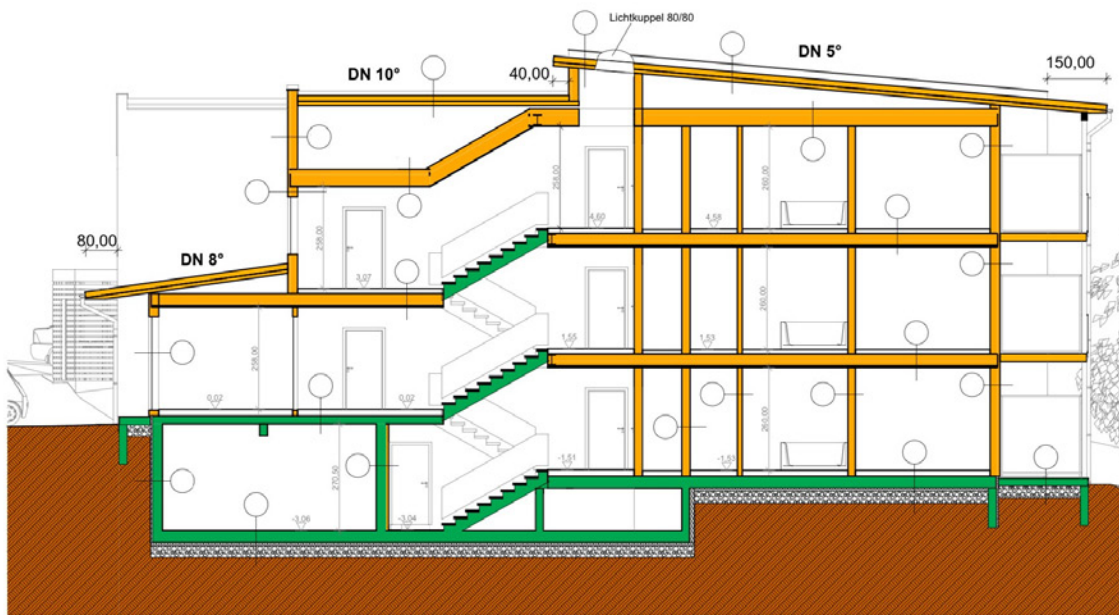


## Wohnhausanlage GALLSPACH

### Wohnung 4, 8 80,45 m<sup>2</sup>



*Wohnhausanlage GALLSPACH*



M 1:100  
 Stand per: 16.03.2012

*Wohnhausanlage GALLSPACH*

Dieser Plan ist geistiges Eigentum der Firma HARTL HAUS



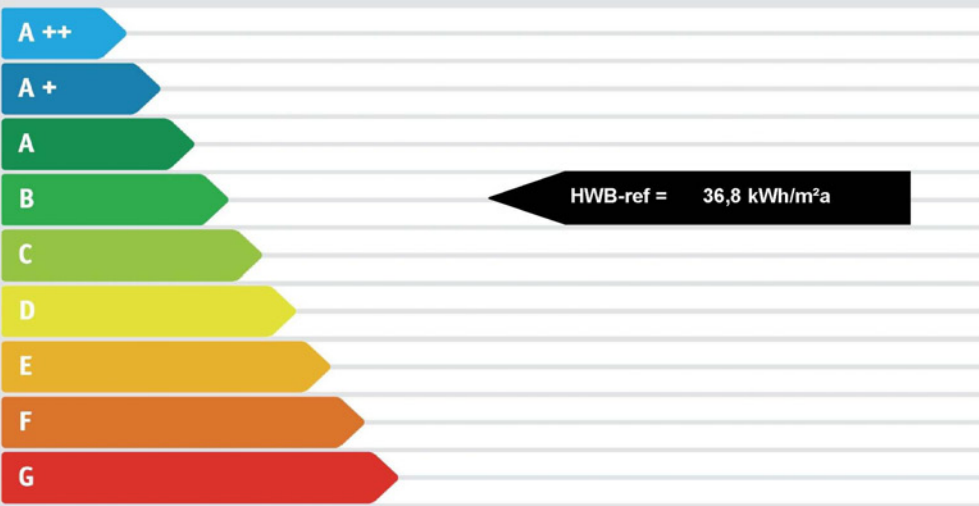
## Energieausweis für Wohngebäude - Planung

gemäß ÖNORM H5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

**OIB**  
Österreichisches Institut für Bautechnik

<b>Gebäude</b>	Wohnhaus Gallspach		
<b>Gebäudeart</b>	Mehrfamilienhaus	<b>Erbaut im Jahr</b>	2012
<b>Gebäudezone</b>		<b>Katastralgemeinde</b>	Gallspach
<b>Straße</b>		<b>KG - Nummer</b>	44005
<b>PLZ/Ort</b>	4713 Gallspach	<b>Einlagezahl</b>	754
		<b>Grundstücksnr.</b>	369/2
<b>EigentümerIn</b>	Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg. Bahnstrasse 25 2620 Neunkirchen		

### Spezifischer Heizwärmebedarf bei 3400 Heizgradtagen (Referenzklima)



<b>ERSTELLT</b>			
<b>ErstellerIn</b>	Bmstr. Weiß	<b>Organisation</b>	Firma HARTLHAUS
<b>ErstellerIn-Nr.</b>		<b>Ausstellungsdatum</b>	16.12.2011
<b>GWR-Zahl</b>		<b>Gültigkeitsdatum</b>	Planung
<b>Geschäftszahl</b>			
		<b>Unterschrift</b>	_____

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

EA-01-2007-SW-a  
EA-WG  
25.04.2007

## 2 VERBAUUNG DES GRUNDSTÜCKES

Das nach Norden abfallende Grundstück grenzt im Süden an die Brucknerstraße und im Westen an die Gallspacherstraße, an der Nordwestgrenze des Grundstückes wird ein Kinderspielplatz errichtet.

Es werden 10 Wohnungen mit insgesamt 20 PKW Abstellplätzen gebaut - davon 1 behindertengerechter Stellplatz.

Da das Grundstück ein Gefälle aufweist, ist der Keller und der 1. Teil des Erdgeschoßes in der Ebene versetzt. Alle weiteren Wohngeschoße sind ebenfalls um einen Halbstock verschoben. Der Hauseingang befindet sich an der südlichen Gebäudeseite. Über die nach unten führenden Stiegenläufe gelangt man in Top 1 und Top 2 so wie in den Keller. Bei der nach oben führenden Stiege kommt man in den 2. Teil des Erdgeschoßes – Top 3 und Top 4, bzw. in das 1. Obergeschoß – Top 5 und Top 6. Top 7 und Top 8 sind im nächsten Halbstock im 1. Obergeschoß, Top 9 und Top 10 im 2. Obergeschoß eingebaut.

Im Kellergeschoß befinden sich die 10 Kellerabteile, der Technikraum, Trockenraum so wie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum. Diese letzten 3 Räume sind auch von aussen über einen eigenen Zugang erreichbar.

Im Aussenbereich befindet sich der überdachte Müllplatz.

### 2.1 WOHNUNGSTYPEN

Die 10 Wohnungen bieten eine Größe von jeweils 80,15m<sup>2</sup> bzw. 80,45m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (siehe Planteil), wobei Top 1, 2, 5, 6, 9 und 10 ident bzw. gespiegelt sind - weiters sind Top 3, 4, 7 und 8 ident bzw. gespiegelt.

Den Wohnungen 1 bis 3 sind Terrassen und Eigengärten, den Wohnungen 4 bis 10 wird jeweils ein Balkon zugeordnet.

## 3 MATERIALIEN/KONSTRUKTION:

### 3.1 BAUWEISE

Fundierung:	Stahlbetonplatte lt. Statik
Kellerwände:	Massiv aus 25cm bzw. 20 cm Stahlbeton nach stat. Erfordernis
Aussenwände:	Holzriegelbau beidseitig mit Gipsfaserplatten beplankt und insgesamt 21cm Wärmedämmung
Zwischenwände:	Holzriegelbau beidseitig mit Gipsfaserplatten beplankt
Deckenkonstruktion über Keller:	Stahlbetondecke
Deckenkonstruktion über Erdgeschoß:	Tramdecke
Deckenkonstruktion über Dachgeschoß:	Tramdecke
Dachform und Dachkonstruktion:	Pulldach 5 Grad Neigung, Satteldach 10 Grad Neigung, Sparrendach
Dacheindeckung:	EPDM – Folie
Fenster KG:	Kunststoff
Fenster EG + DG:	Kunststoff 2-Scheiben- Ug= 1,0 W/m <sup>2</sup> K
Balkongeländer:	Eisen verzinkt, Füllungen aus Plattenmaterial
Hauseingangsstufe(n):	Betonstufen
Treppe KG – EG:	Stahlbeton - Fertigteiltreppe
Treppe EG – DG:	Stahlbeton – Fertigteiltreppe
Heizung, Brennstoffart:	Gaszentralheizung mit Erdgas
Nebengebäude:	Müllraum als ungedämmte Holzkonstruktion
Einfriedung:	Eigengärten der Top 1-3

Die Hauseingangstüre ist eine Kunststofftüre mit Zylinderschloß. Alle Fenster werden mit Zweischeibenisolierverglasung ausgeführt. Die Fassadenflächen erhalten einen Vollwärmeschutz und Edelputzmaterial.

### **3.2 PLANUNTERLAGEN**

Der Nutzer erhält mit dem Vorvertrag einen Wohnungsplan. Notwendige Planänderungen während der Bauausführung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Alle graphischen Darstellungen sind Symbolfotos d.h., das tatsächlich gebaute Bauwerk kann davon abweichen. Gegebenenfalls dargestellte Einrichtung oder Gerätschaft dient der Abschätzung künftiger Möblierbarkeit und zählt nicht zum Ausstattungsgrad der Wohneinheit.

## **4 TECHNISCHE AUSSTATTUNG:**

**Bei Differenzen zu den in dieser Infobroschüre enthaltenen Plänen gilt die Beschreibung der technischen Ausstattung.**

### **4.1 ALLGEMEIN**

Es ist eine Gemeinschaftssatanlage und Telefonleerverrohrung bis in jede Wohneinheit vorgesehen.

#### **4.1.1 Heizung und Warmwasseraufbereitung**

Es wird ein zentrales Gasbrennwertgerät mit einem 1.500 Liter Pufferspeicher im Technikraum, welcher im Keller situiert wird, eingebaut. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren mit Thermostatköpfen zur Einzelraumregelung.

#### **4.1.2 Küche**

Anschlüsse für E-Herd, Abwäsche und Geschirrspülmaschine. Eine Leerverrohrung für den Anschluss eines Dunstabzuges (Umluft) - ein Untertischspeicher für Warmwassererzeugung – wo technisch erforderlich.

#### **4.1.3 Badezimmer**

Weißer Badewanne aus Sanitäracryl, mit Wannenfüll- und Brauseeinhandmischer verchromt, weißer Keramikwaschtisch mit Einlochmischer verchromt und einen Waschmaschinenanschluss.

#### **4.1.4 WC**

Hänge-WC Keramik weiß mit UP-Spülkasten, Sitzbrett mit Deckel Kunststoff weiß.

#### **4.1.5 Fußboden**

Sämtliche Bodenbeläge werden inkl. Sockelleisten (Wohnräume) bzw. Sockelfliese (WC) übergeben.

Abstellraum:	Laminat
Bad, WC:	Fliesen
Vorraum / Diele:	Laminat
(Wohn)Küche	Laminat
Wohnraum:	Laminat
Zimmer:	Laminat

#### **4.1.6 Wandbeläge**

Keramische Verfliesung im Badezimmer bis ca. 2,20m Höhe



#### **4.1.7 Elektroinstallation**

Vorraum:	eine Schukosteckdose, eine Telefon Leerdose mit Schukosteckdose, ein Stromkleinverteiler, ein Medienübergabeverteiler
Küche:	vier 2-fach Schukosteckdosen, je ein E-Anschluss für Kühlschrank, Geschirrspüler, Dunstabzug, Mikrowelle und E-Herd
Schlafzimmer:	zwei 2-fach Schukosteckdosen beim Bett, eine Schukosteckdose, eine Leerdose für SAT mit 2-fach Schukosteckdose, eine Leerdose für Telefon
Zimmer:	eine 2-fach Schukosteckdose beim Bett, eine Schukosteckdose, eine Leerdose für SAT mit 2-fach Schukosteckdose, eine Leerdose für Telefon
Wohn- bzw. Esszimmer:	eine 2-fach Schukosteckdose allgemein, drei Schukosteckdosen, eine SAT Anschlussdose mit 2-fach Schukosteckdose, eine Leerdose für Telefon, ein Raumthermostat
Badezimmer:	eine Feuchtraum-Schukosteckdose, ein Wandlichtauslass, ein Waschmaschinenanschluss
Terrasse/ Balkon:	eine Feuchtraum-Schukosteckdose

#### **4.1.8 Malerarbeiten**

Die Wände und Decken werden in weißer Farbe gemalt.

#### **4.1.9 Innentüren**

Innentüren und Zargen sind aus Buchenholz mit silberfarbigen Türdrückern mit Buntbartschloss.

#### **HINWEIS:**

**Nicht insgesamt wertmindernde Abweichungen von der Baubeschreibung zum Zwecke der Verbesserung bzw. aus Gründen des wirtschaftlichen Ablaufes, Auflagen der Behörde, Änderungen im Lieferprogramm der Ausbaugewerke, bleiben vorbehalten.**

**Das in den Verkaufsplänen eingezeichnete Mobiliar, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt, stellt einen Einrichtungsvorschlag dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten. Durch die Weiterentwicklung der Planung können die Ausführungspläne geringfügig abweichen. Sonderwünsche sind direkt mit der von uns beauftragten Firma (Generalunternehmer) zu vereinbaren. Der Nutzer erhält bei Vorvertrag einen Wohnungsplan. Notwendige Planänderungen während der Bauausführung bleiben ausdrücklich vorbehalten.**

**Das Betreten der Baustelle ist, zwecks Besichtigung der Wohnungen während der Bauphase, vom zukünftigen Nutzer ohne vorheriger Terminvereinbarung mit der Siedlungsgenossenschaft bzw. der Bauleitung aus Haftungsgründen nicht gestattet.**

**Sämtliche Informationen in dieser Broschüre beruhen auf den aktuellen rechtlichen, behördlichen und gesetzlichen Bestimmungen. Bei Änderung dieser Bestimmungen verändern sich auch die hier angeführten Bedingungen entsprechend!**

## **5 RECHTLICHE AUSFÜHRUNG**

### **5.1 FREIFINANZIERTER MIETE MIT KAUFOPTION**

Der Eigenmittelanteil ist in 2 Teilbeträgen zu bezahlen, wobei der 1. Teilbetrag binnen 2 Wochen nach Unterfertigung des Vorvertrages fällig wird, der 2. Teilbetrag bei Hausübergabe.

Grundsätzlich ist vorgesehen, in Anlehnung an die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes dem Mieter das Recht einzuräumen, nach Ablauf von 10 Jahren ab erstmaliger Nutzung der Wohnhausanlage, die Übertragung der von ihm gemieteten Wohnung, zum nächstfolgenden 31.12. in das Wohnungseigentum zu beantragen.

In diesem Zusammenhang weisen wir jedoch darauf hin, dass der sogenannte "Stabilitätspakt", welcher durch den Gesetzgeber beschlossen wurde, auch Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. Insbesondere kommt es dadurch zu einer Verlängerung des Vorsteuer-Berichtigungszeitraumes von bisher 10 auf nunmehr 20 Jahre. Das bedeutet, dass bei einer Übertragung einer Wohnung in das Wohnungseigentum ab dem 11. Jahr nach erstmaligem Bezug zusätzlich die anteilige Umsatzsteuer aus den Gesamtbaukosten (ohne Grundkosten, da diese im Regelfall Umsatzsteuer-frei sind, sowie ohne bestimmte Nebenkosten wie z.B. Fixpreisanteil) zu entrichten ist. Pro Jahr verringert sich dieser Anteil von 50 % der (ursprünglichen) USt (im 11. Jahr) auf 5 % der USt im 20. Jahr.

Kompliziert wird diese Situation dadurch, als dass das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz bei den nachträglichen Übertragungen in das Wohnungseigentum ein Zeitfenster zwischen dem 11. und 15. Jahr nach erstmaligem Bezug der Wohnung vorsieht. In diesem Zeitfenster sind genaue rechtliche Vorgaben hinsichtlich der Höhe des Kaufpreises u.a. in den §§ 15b ff. WGG geregelt. Nach Ablauf des 15. Jahres ist primär der dann aktuelle Verkehrswert maßgeblich.

Eine Klarstellung der rechtlichen Situation, durch entsprechende Änderung der Rahmenbedingungen, wird für den Herbst 2012 erwartet.

Top Nr.	Wohnnutzfläche	Nutzwert gesamt	zugeordnete Stellplätze	zugeordnete Grünfläche m²	Grundkosten netto €	Gesamtbaukosten netto €	Gesamtkosten netto €	Eigenmittel - Anzahlung			Monatliche indexierte Annuität brutto €	Betriebskosten, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, Verwaltungskosten brutto €	Monatliche Vorschreibung gesamt brutto €
								Eigenmittel gesamt €	davon Eigenmittel fällig bei Vorvertragserstellung €	davon Eigenmittel fällig bei Hausübergabe €			
1	80,15	89	1+2	75,70	17.403,68	152.226,59	169.630,27	25.444,54	11.621,75	13.822,79	635,37	159,25	794,62
2	80,15	92	3+4	75,70	17.990,32	157.357,82	175.348,14	26.302,22	11.621,75	14.680,47	656,79	163,73	820,51
3	80,45	91	5+6	80,00	17.794,77	155.647,41	173.442,18	26.016,33	11.665,25	14.351,08	649,65	162,23	811,88
4	80,45	81	7+8		15.839,30	138.543,30	154.382,60	23.157,39	11.665,25	11.492,14	578,26	147,31	725,56
5	80,15	85	9+10		16.621,49	145.384,94	162.006,43	24.300,97	11.621,75	12.679,22	606,82	153,28	760,09
6	80,15	87	11+12		17.012,59	148.805,77	165.818,35	24.872,75	11.621,75	13.251,00	621,09	156,26	777,35
7	80,45	88	13+14		17.208,13	150.516,18	167.724,31	25.158,65	11.665,25	13.493,40	628,23	157,75	785,99
8	80,45	89	15+16		17.403,68	152.226,59	169.630,27	25.444,54	11.665,25	13.779,29	635,37	159,25	794,62
9	80,15	83	17+18		16.230,40	141.964,12	158.194,52	23.729,18	11.621,75	12.107,43	592,54	150,29	742,83
10	80,15	85	19+20		16.621,49	145.384,94	162.006,43	24.300,97	11.621,75	12.679,22	606,82	153,28	760,09
	<b>802,70</b>	<b>870,00</b>			<b>170.125,86</b>	<b>1.488.057,65</b>	<b>1.658.183,51</b>	<b>248.727,53</b>					

In den Betriebskosten sind keine Heiz- und Warmwasserkosten enthalten.  
Die monatliche Annuität unterliegt einer jährlichen Steigerung von 1,5%.