OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868 - 0
Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 0047511

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Blumauerstraße 46, 4020 Linz

Linz, 22.05.2026

309 01131 0

Frau
Susanne Haider
Astenweg 3/2
5621 Sankt Veit im Pongau

J a h r e s a b r e c h n u n g 2025

Sehr geehrte Frau Haider!

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen legen wir hiermit Rechnung über das Kalenderjahr 2025.

Bei Fragen zur Abrechnung wenden Sie sich bitte an umseitig angeführten Sachbearbeiter.

Jahresabrechnung 2025 Guthaben	€ 115,36

Obiges Guthaben wird bei bestehendem SEPA-Lastschriftmandat bei der übernächsten Monatsvorschreibung (ausgehend vom Abrechnungsdatum) automatisch berücksichtigt und vermindert den entsprechenden Vorschreibungsbetrag, sofern zum Zeitpunkt der Fälligkeit kein Rückstand besteht.

Freundliche Grüße

OÖ Wohnbau Gesellschaft f.d.
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868-0
Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 004751g

Objekt: 00309 - 4470 Enns, Gustav-Leuteltstraße 6

Sehr geehrte Damen und Herren!

Sollten Sie Fragen zur Betriebskostenabrechnung 2025 haben, wenden Sie sich bitte an die zuständige Mitarbeiterin bzw. den zuständigen Mitarbeiter. Fragen an die Buchhaltung (Kontobewegungen am Bestandnehmerkonto, Verrechnung des Abrechnungsergebnisses, Auskünfte zu einzelnen Rechnungen, ...) beantwortet für Sie:

Herr Florian Schaffelhofer (Buchhaltung)
Tel.: 0732/700 868 - 370 - eMail: florian.schaffelhofer@ooewohnbau.at

Bei Fragen an die Immobilienverwaltung (Umfang bestehender Wartungsverträge, Umfang von Aufträgen für die Hausreinigung und die Pflege der Außenanlage, Instandhaltungsarbeiten, ...) steht Ihnen

Herr Gerald Greßböck (Immobilienverwaltung)
Tel.: 0732/700 868 - 974 - eMail: Gerald.Gressboeck@ooewohnbau.at

zur Verfügung. Nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung können Sie in die Belege Einsicht nehmen. Melden Sie sich unmittelbar vor ihrem Termin bitte in unserem Kundencenter im Erdgeschoß des Blumautower an. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass unangemeldete Termine nur bei Verfügbarkeit der zuständigen Mitarbeiter wahrgenommen werden können.

Auf Seite 2 beginnt die Aufstellung bzw. Zusammenfassung der Betriebskostenabrechnung. Zum einen finden Sie die gesamte Übersicht der einzelnen Abrechnungsblöcke, zum anderen sind die Aufteilungskennzeichen für das ganze Objekt und die auf Ihr Bestandsobjekt entfallenden Aufteilungsschlüssel angegeben. Auf den Folgeseiten finden Sie eine Aufstellung der Kosten und der Erträgnisse (Vorschreibungsbeträge und eventuelle sonstige Erträge), getrennt nach Betriebs-, Heiz- und Instandhaltungsblöcken. In den einzelnen Blöcken erfolgt eine Saldierung der tatsächlich angefallenen Kosten für das Jahr 2025 mit den vorgeschriebenen Beträgen 2025, unabhängig davon, ob die Zahlung geleistet wurde oder nicht. Überzahlungen bzw. Minderzahlungen bei der monatlichen Vorschreibung scheinen auf Ihrem Bestandnehmerkonto als Guthaben bzw. Rückstand auf.

Das Guthaben bzw. die Nachforderung wird auf Ihr Bestandnehmerkonto gebucht (Über- bzw. Minderzahlungen saldieren sich hier) und entsprechend der Angaben auf der ersten Seite verrechnet.

Leisten Sie Zahlungen bitte ausschließlich auf folgendes Konto:

IBAN: AT983400030900120527 / BIC RZOOAT2L

Weiters weisen wir auf die Vorteile eines SEPA Lastschriftmandats hin:

- Automatische Berücksichtigung eines Guthabens aus der Abrechnung
- Automatischer Einzug einer Nachforderung
- Richtiger Einzug bei Änderung der Vorschreibung

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46,4020 Linz, Telefon 0732/700 868-0
Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 0047511

Vorschreibung ab 01.07.2026
Gilt als Rechnung bis auf Widerruf

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Blumauerstraße 46, 4020 Linz

Frau
Susanne Haider
Astenweg 3/2
5621 Sankt Veit im Pongau

Zahlen mit Code

Ihre BN-NR:	00309-01131-0
Best.art:	Wohnu/13
Rechn.Nr.	00309-01131-2026-0003
UID-Nr.	ATU56984703

Diese Rechnung ersetzt per 01.07.2026 die bisherige Rechnung 2026-0001

Aufteilungsschlüssel:

Nutzfläche	42,29
Nutzwert	351,000

Wohnhausanlage: 4470 Enns, Gustav-Leuteltstraße 6
im Auftrag der Eigentümer der Liegenschaft

Linz, 22.05.2026

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Rücklage	63,44	0,00
Betriebskosten	105,54	10,00
Heizung/Energie	43,91	20,00
Warmwasser	13,26	10,00
Netto	226,15	
+ 10,00% USt von 118,80	11,88	
+ 20,00% USt von 43,91	8,78	
Entgelt monatlich	**246,81**	

Der angeführte Vorschreibungsbetrag wird bis 5. des Monats im Rahmen des bestehenden SEPA-Lastschriftmandats von Ihrem Girokonto abgebucht.

OÖ Wohnbau Gesellschaft f.d.
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Bitte leisten Sie Zahlungen ausschließlich an folgenden Empfänger: EG Gustav-Leuteltstr., Enns / IBAN: AT983400030900120527 / BIC: RZOOAT2L. Geben Sie bei Zahlung mittels Dauerauftrag bzw. e-banking im Feld Zahlungsreferenz unbedingt die Nummer 300030901131 ein. Der Leistungszeitraum iSd UStG wird durch den monatlichen Zahlungsbeleg (Zahlschein oder SEPA-Lastschrift) konkretisiert.

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868 - 0
Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 0047511

Linz, 22.05.2026

Frau
Susanne Haider
Astenweg 3/2
5621 Sankt Veit im Pongau

BN-Nummer	309 01131 0
Bestandsart	Wohnung / 13
Typus	Eigentümer
UID-Nr.	ATU56984703
Rech.Nr.	309-01131-2026-0002

J a h r e s a b r e c h n u n g

für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Objekt: 4470 Enns, Gustav-Leuteltstraße 6

im Auftrag der Eigentümer der Liegenschaft

Gesamtübersicht:

Betriebskosten - Nachforderung	8,89
Heizkosten - Guthaben	120,88
Annuitäten - Guthaben lt. Beilage	3,37
Gesamt-Guthaben	**115,36**

Übersicht Aufteilungskennzeichen:

			Gesamt	Ihr Anteil
001	Nutzfläche	in m2	1.198,80	42,29
003	Schlüssel Hzg.		1.085,760	42,290
WO	Nutzfläche		1.198,80	42,29

Betriebskosten

4470 Enns, Gustav-Leuteltstraße 6

		Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
Kosten:	Grundsteuer	1.995,24	10,00%	001	70,39
	Wasser	4.144,64	10,00%	001	146,21
	Kanal	3.793,90	10,00%	001	133,84
	Müll	3.177,16	10,00%	001	112,08
	Strom Allgemein	166,28	10,00%	001	5,87
	Versicherung	3.529,11	10,00%	001	124,50
	Verwaltung	5.485,05	10,00%	001	193,50
	Aussenanlage	3.102,20	10,00%	001	109,44
	Hausarbeiten	7.244,18	10,00%	001	255,55
	Summe Kosten	32.637,76			1.151,38
Erträge:	Rundungsdifferenzen	-0,03		001	0,00
	Vorschreibung				
	Vorschreibung 10 % Ust	-32.409,00			
	davon:				
	Betriebskosten		10,00%		-1.143,30
	Summe Erträge	-32.409,03			-1.143,30
Differenz:	Saldo netto	228,73			8,08
Umsatzsteuer:	10% von Kosten	1.151,38			115,14
	10% von Vorschreibung	-1.143,30			-114,33
	Summe Umsatzsteuer	8,08			0,81

Betriebskosten - Nachforderung **8,89**

Heizkosten

4470 Enns, Gustav-Leuteltstraße 6

		Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
Kosten:	Brennstoffkosten	15.653,92	20,00%	003	609,72
	Rauchfangkehrer	96,50	20,00%	003	3,76
	Heizungsbetreuung	354,60	20,00%	003	13,81
	Umbuchung Warmwasser	-4.026,26	20,00%	003	-156,82
	Warmwasser	4.026,26	10,00%	001	142,03
	Summe Kosten	16.105,02			612,50
Erträge:	Rundungsdifferenzen	0,05		003	0,00
	Vorschreibung				
	Vorschreibung 10% Ust	-4.636,02			
	davon:				
	Warmwasser		10,00%		-163,56
	Vorschreibung 20% Ust	-14.158,38			
	Heizung/Energie		20,00%		-551,46
	Summe Erträge	-18.794,35			-715,02
Differenz:	Saldo netto	-2.689,33			-102,52
Umsatzsteuer:	10% von Kosten	142,03			14,20
	20% von Kosten	470,47			94,09
	10% von Vorschreibung	-163,56			-16,36
	20% von Vorschreibung	-551,46			-110,29
	Summe Umsatzsteuer	-102,52			-18,36

Heizkosten - Guthaben **120,88**

Rücklage

4470 Enns, Gustav-Leuteltstraße 6

B e i t r ä g e z u r R ü c k l a g e (nachrichtlich)

		Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
Stand per 01.01.2025 - Guthaben		-5.150,02			
Kosten:	Allgem. Instandhaltung	1.523,28	10,00%	001	53,74
	Bankspesen,Kest	147,69	0,00%	001	5,21
	Sollzinsen	60,29	0,00%	001	2,13
	Summe Kosten netto	1.731,26			61,08
Umsatzsteuer:	+UStaufwand f. alle	0,00		001	0,00
	+UStaufwand f. Wohnungen	152,33		WO	5,37
	+UStaufwand f. Garagen	0,00		GA	0,00
	+UStaufwand f. Lokale	0,00		LO	0,00
	Summe Kosten brutto	1.883,59			66,45
Erträge:	Sonstige Einnahmen				
	Habenzinsen	-93,34			
	Vorschreibung				
	Vorschreibung	-21.579,24			
	Summe Erträge	-21.672,58			
Stand per 31.12.2025 - Guthaben		-24.939,01			

Beiträge zur Rücklage	21.579,24	
davon Ihr Anteil		761,28
abzügl.bereits vorgeschrieben		-761,28

Vermögen der Hausgemeinschaft per 31.12.2025:
- Girokonto: € 25.336,64

Entgeltrückstände per 31.12.2025: € 4,99 / Entgeltvorauszahlungen per 31.12.2025: € 134,35

** Vorsteuerabzug ** (nachrichtlich)

	Gesamt	Auft.Kz	Ihr Anteil
4470 Enns, Gustav-Leuteltstraße 6			
USt 10% für Betriebskosten			115,14
USt 10% für Heizkosten			14,20
USt 20% für Heizkosten			94,09
USt 10% für Rücklage	152,33	WO	5,37
abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung			-240,98
USt-Saldo aus Jahresabrechnung			**-12,18**

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Blumauerstraße 46, 4020 Linz 0732/700 868-0
Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p 0047511

Linz 22.05.2026

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Blumauerstraße 46, 4020 Linz

Bestandsnehmer: 00309-01131-0

Frau
Susanne Haider
Astenweg 3/2
5621 Sankt Veit im Pongau

ANNUITÄTENABRECHNUNG 2025

für den Zeitraum Jänner bis Dezember

Objekt: 00309 4470 Enns, Gustav-Leuteltstraße 6

im Auftrag der Eigentümer der Liegenschaft
Im oben angeführten Abrechnungszeitraum sind folgende Annuitäten angefallen:

Darlehen	Tilgung	Zinsen	Zuschuss	Restschuld
RLB	643,61	14,68	-278,26	0,00
RLB	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Darlehen	643,61	14,68	-278,26	0,00

Summe Tilgung und Zinsen	658,29
- Summe Zuschuss	-278,26
- vorgeschriebene Annuität	-383,40
+ bereits berücksichtigter Zuschuss in Vorschreibung	0,00
ergibt ein Guthaben von	3,37

Das Ergebnis der Annuitätenabrechnung wird in die Jahresabrechnung übernommen und ist im Gesamtergebnis berücksichtigt.

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868 - 0
Firmensitz/Gericht: Linz/Landesgericht Linz
Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-NR. 0047511

Langfassung Jahresabrechnung 2025

gemäß ÖNORM A4000

Objekt: 00309-00, 4470 Enns, Gustav-Leuteltstraße 6

Rücklage

Bezeichnung/Text	Bel.datum	RE Nr/Bel.Nr.	Nettobetrag
Saldovortrag			
00 Saldovortrag			
Saldovortrag	01.01.2025	41231	-5.150,02
Summe			**-5.150,02**
Saldovortrag			**-5.150,02**
Kosten			
03 Allgem. Instandhaltung			
HG Installationen GmbH Hörtinger Gerhard / HG, Löcher verputzt	15.04.2025	GW2025020766	229,80
HG Installationen GmbH Hörtinger Gerhard / HG, Loch zugemauert	02.09.2025	GW2025046918	274,25
Dirneder Zaun & Garten GmbH Gartenservice / Dirneder, Waschbetonplatten reinigen	30.09.2025	GW2025050940	593,43
Kern Sanierungs GmbH Partnerbetrieb Soluto Franchis / Kern, Wasserschadensanierung	31.12.2025	GW2025058536	425,80
Summe			**1.523,28**
27 Bankspesen,Kest			
Bankspesen	31.03.2025	50331	34,21
KEST	31.03.2025	50331	1,48
Bankspesen	30.06.2025	50630	29,81
KEST	30.06.2025	50630	6,72
Bankspesen	30.09.2025	50930	29,95
KEST	30.09.2025	50930	5,72
Bankspesen	31.12.2025	51231	30,38
KEST	31.12.2025	51231	9,42
Summe			**147,69**
28 Sollzinsen			
Rahmenbereitst	31.03.2025	50331	9,95
Sollzinsen	31.03.2025	50331	13,63
Rahmenbereitst	30.06.2025	50630	13,46

Bezeichnung/Text		Bel.datum	RE Nr/Bel.Nr.	Nettobetrag
Sollzinsen		30.06.2025	50630	0,53
Rahmenbereitst		30.09.2025	50930	13,66
Rahmenbereitst		31.12.2025	51231	9,06
Summe				**60,29**
30 Umsatzsteuer				
Ust von	229,80-(Whg.)	30.04.2025	50430	22,98
Ust von	867,68-(Whg.)	30.09.2025	50930	86,77
Ust von	425,80-(Whg.)	31.12.2025	51231	42,58
Summe				**152,33**
Kosten				**1.883,59**

Erträge

35 Habenzinsen				
Habenzinsen		31.03.2025	50331	-5,91
Habenzinsen		30.06.2025	50630	-26,88
Habenzinsen		30.09.2025	50930	-22,86
Habenzinsen		31.12.2025	51231	-37,69
Summe				**-93,34**
50 Vorschreibung				
Vorschr.	Rücklage	01.01.2025	50101	-1.798,27
Vorschr.	Rücklage	01.02.2025	50201	-1.798,27
Vorschr.	Rücklage	01.03.2025	50301	-1.798,27
Vorschr.	Rücklage	01.04.2025	50401	-1.798,27
Vorschr.	Rücklage	01.05.2025	50501	-1.798,27
Vorschr.	Rücklage	01.06.2025	50601	-1.798,27
Vorschr.	Rücklage	01.07.2025	50701	-1.798,27
Vorschr.	Rücklage	01.08.2025	50801	-1.798,27
Vorschr.	Rücklage	01.09.2025	50901	-1.798,27
Vorschr.	Rücklage	01.10.2025	51001	-1.798,27
Vorschr.	Rücklage	01.11.2025	51101	-1.798,27
Vorschr.	Rücklage	01.12.2025	51201	-1.798,27
Summe				**-21.579,24**
Erträge				**-21.672,58**
Guthaben				**-24.939,01**

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868-0
Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 004751g

Bewirtschaftungskosten 2026 / 2027

Objekt: 00309 4470 Enns, Gustav-Leuteltstraße 6

Hinweis: %-Sätze in der letzten Spalte stellen die Änderungen der Kosten zwischen der Abrechnungsperiode und dem Vorjahr dar.

Kostenart	Aufwand 2022	Aufwand 2023	Aufwand 2024	Aufwand 2025	Kalkulation 2026/2027
01 Grundsteuer	1.995,24	1.995,24	1.995,24	1.995,24	
02 Wasser	1.632,81	1.708,47	2.568,84	4.144,64	Steigerung: +61,34%
03 Kanal	3.743,33	3.924,09	4.577,85	3.793,90	Senkung: -17,12%
04 Müll	3.177,16	3.177,16	3.177,16	3.177,16	
07 Strom Allgemein	108,69	85,57	259,47	166,28	
08 Versicherung	2.115,26	2.456,67	2.800,87	3.529,11	Steigerung: +26,00%
10 Sonstige Kosten	0,00	420,92	0,00	0,00	
11 Verwaltung	4.552,20	4.877,10	5.269,50	5.485,05	
12 Aussenanlage	2.984,02	2.639,64	3.501,41	3.102,20	Senkung: -11,40%
15 Hausarbeiten	5.647,81	6.181,56	6.853,92	7.244,18	
35 Rundungsdifferenzen	0,08	-0,04	-0,07	-0,03	
Summe Betriebskosten	**€ 25.956,60**	**€ 27.466,38**	**€ 31.004,19**	**€ 32.637,73**	**€ 35.901,50**
01 Brennstoffkosten	11.595,79	14.722,70	15.495,40	15.653,92	
06 Rauchfangkehrer	0,00	1.817,01	66,60	96,50	
07 Stromkosten	573,02	837,24	0,00	0,00	
09 Heizungsbetreuung	293,40	315,24	342,36	354,60	
11 Wartung	243,31	121,32	0,00	0,00	
21 Umbuchung Warmwasser	-3.163,86	-4.453,38	-3.976,09	-4.026,26	
23 Warmwasser	3.163,86	4.453,38	3.976,09	4.026,26	
35 Rundungsdifferenzen	-0,14	0,00	-0,03	0,05	
Summe Heizkosten	**€ 12.705,38**	**€ 17.813,51**	**€ 15.904,33**	**€ 16.105,07**	**€ 18.037,68**

Wasser: Die Wasserbezugsgebühr ist von 2,56€ je m³ auf 3,87€ je m³ gestiegen.
Kanal: Die Kanalbenützungsgebühr ist von 4,52€ je m³ auf 3,33€ je m³ gesunken.
Versicherung: Die Kostensteigerung gegenüber dem Vorjahr ist auf das schadensabhängige Prämiensystem zurückzuführen.
Aussenanlage: Die Kosten für die Grünanlagenpflege sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken.