



# Informationen zum Projekt

14 Wohneinheiten - Freifinanzierte Miete mit Kaufoption

**„Wohnen im Herzen der Stadt“**

3130 HERZOGENBURG,  
Kirchengasse 6 und 6a

Objekt 1274 und 1279

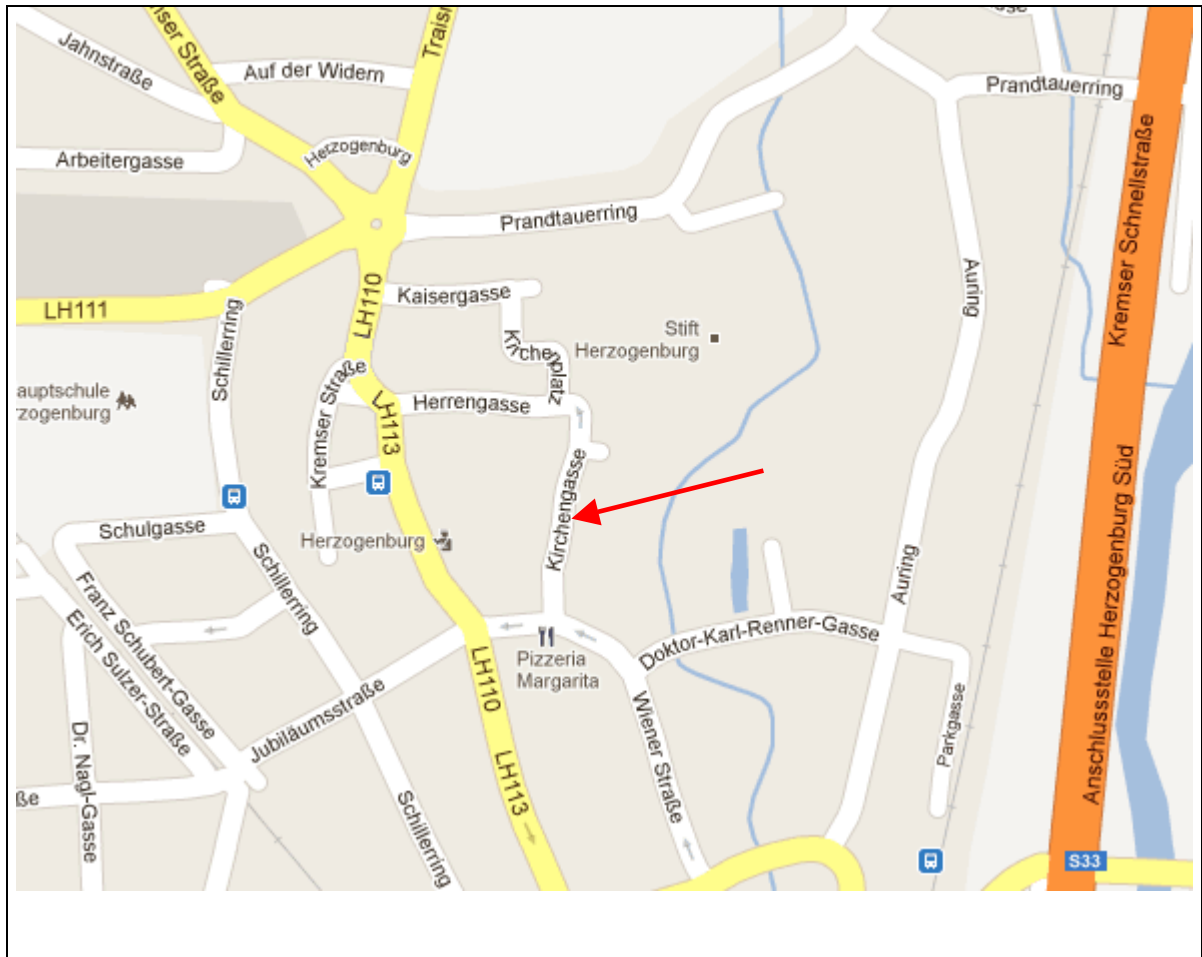


Symbolfoto

Neunkirchen, im Juni 2012

<b>Auskunft:</b>	<b>Fr. Mirjam Hochgerner</b> <b>Tel.: +43 (0) 26 35 / 647 56 - 14</b> <b>mirjam.hochgerner@sgn.at</b>
<b>Baubeginn:</b>	Mai 2012
<b>Bauende:</b>	Voraussichtlich Juni 2013
<b>Projektleitung:</b>	Hr. Ing. Klaus Wohlmuth Tel.: +43 (0) 2635 / 647 56 - 17 klaus.wohlmuth@sgn.at
<b>Planung:</b>	MIA – Mitteregger Architektur

## 1 LAGE

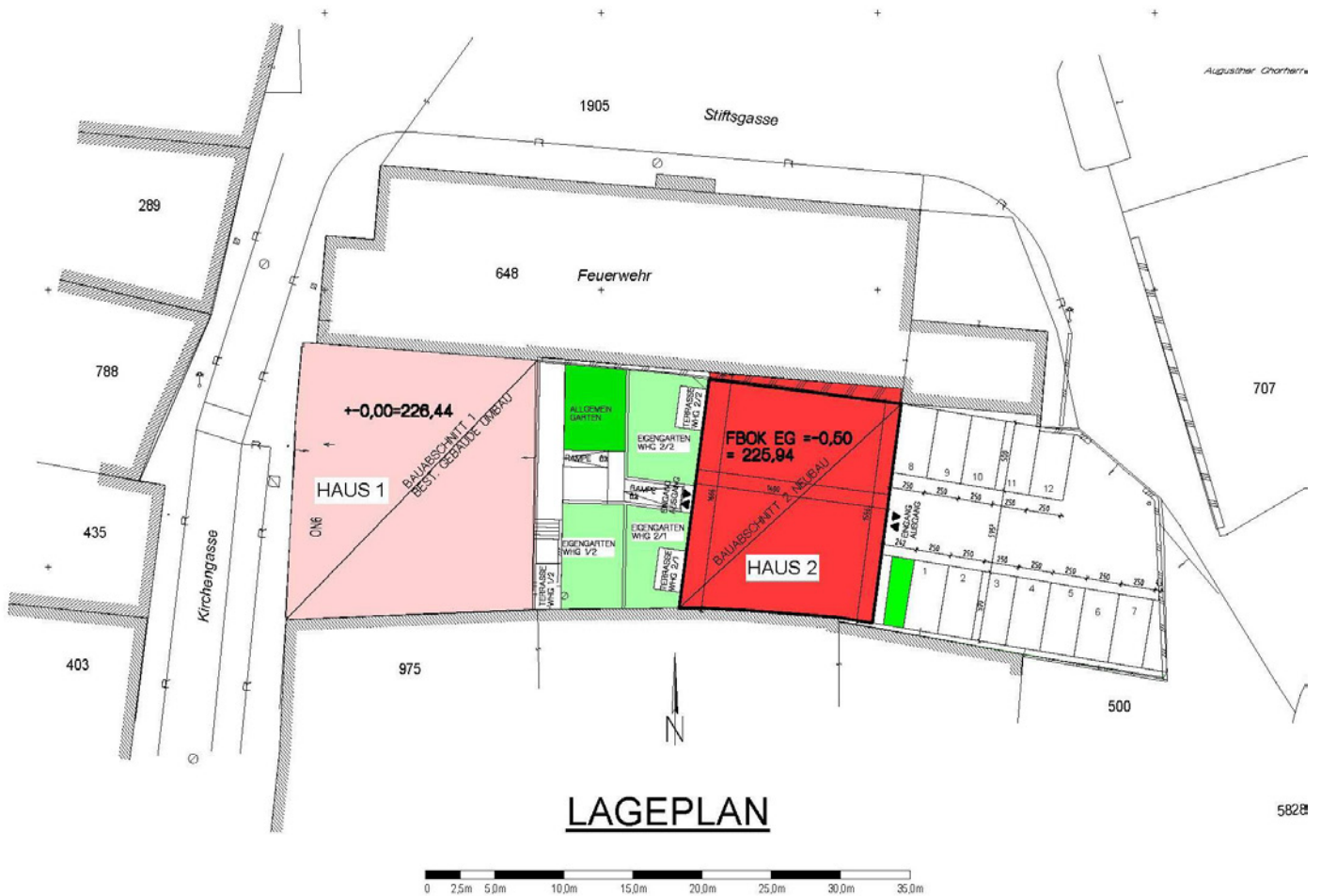


Die Stadt Herzogenburg liegt im Mostviertel etwa 11km nördlich von St. Pölten. Über die Traisental Schnellstraße S33 gelangen Sie ganz einfach nach Krems oder Tulln. Herzogenburg verfügt über 2 Ausfahrten, nämlich Herzogenburg Süd und Nord. Durch den Bau der neuen Donaubrücke wurde eine wesentliche Verbesserung der Erreichbarkeit des NÖ Zentralraumes geschaffen.

Der moderne Bahnhof bietet allen Pendlern eine gute Alternative zum Auto. Herzogenburg wurde 1927 zur Stadt erhoben und kann eine ständig wachsende Bevölkerungszahl vorweisen. Die Stadt bietet ein ganz besonderes Ambiente und ist eine Stadt mit Lebensqualität. Gerade dieses Projekt hat seinen ganz besonderen Reiz, denn wer möchte nicht im Herzen der Stadt wohnen?

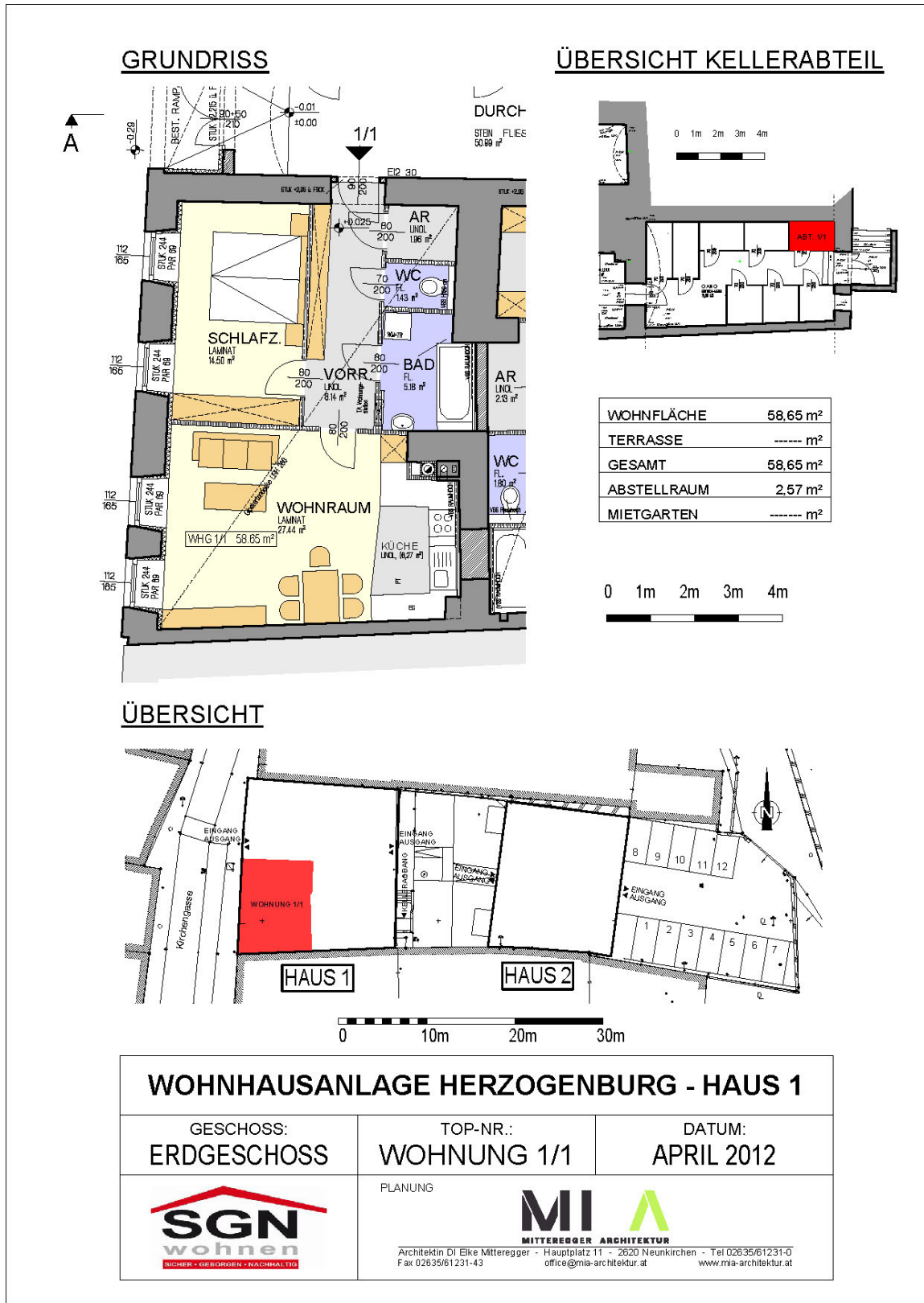
Mehr zur Stadt Herzogenburg unter [www.herzogenburg.at](http://www.herzogenburg.at)

## 2 ÜBERSICHT

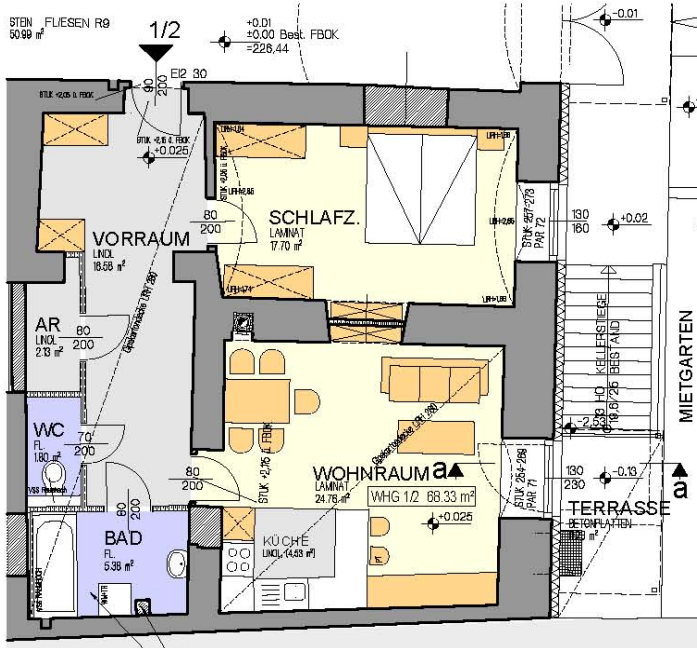


# WOHNHAUSANLAGE HERZOGENBURG

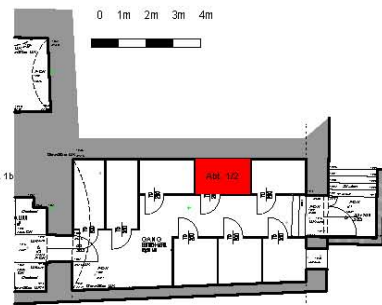
### 3 MUSTERGRUNDRISS



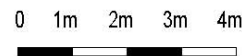
**GRUNDRISS**



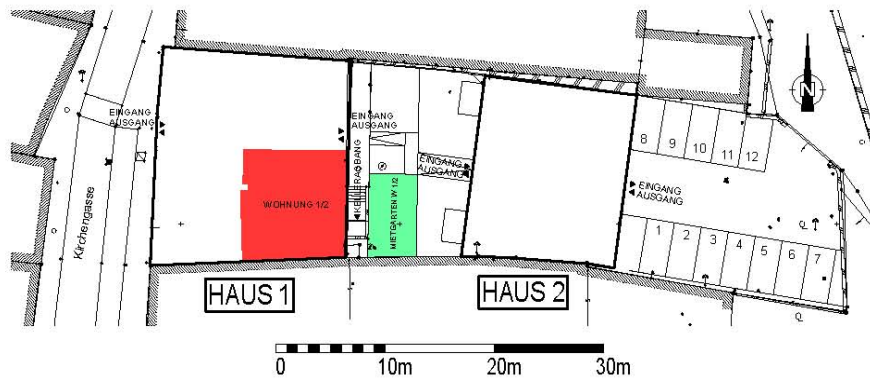
**ÜBERSICHT KELLERABTEIL**



WOHNFLÄCHE	68,33 m²
TERRASSE	6,28 m²
GESAMT	74,61 m²
ABSTELLRAUM	2,57 m²
MIETGARTEN	33,68 m²



**ÜBERSICHT**



**WOHNHAUSANLAGE HERZOGENBURG - HAUS 1**

GESCHOSS:  
 ERDGESCHOSS

TOP-NR.:  
 WOHNUNG 1/2

DATUM:  
 APRIL 2012

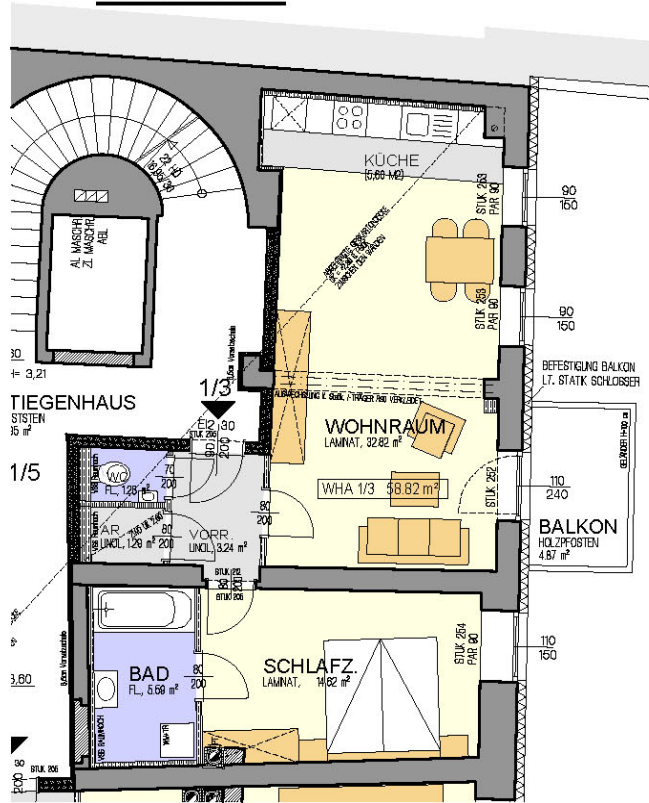


PLANUNG

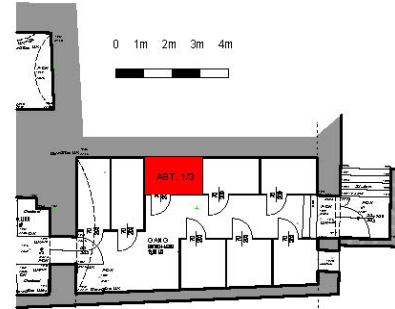


Architektin DI Eike Mitteregger - Hauptplatz 11 - 2620 Neunkirchen - Tel 02635/61231-0  
 Fax 02635/61231-43 office@mia-architektur.at www.mia-architektur.at

**GRUNDRISS**



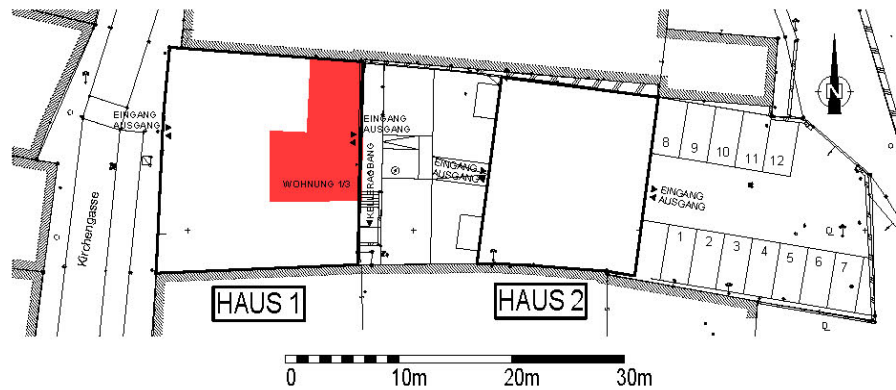
**ÜBERSICHT KELLERABTEIL**



WOHNFLÄCHE	58,82 m <sup>2</sup>
BALKON	4,87 m <sup>2</sup>
GESAMT	63,69 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2,57 m <sup>2</sup>
MIETGARTEN	----- m <sup>2</sup>



**ÜBERSICHT**



**WOHNHAUSANLAGE HERZOGENBURG - HAUS 1**

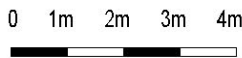
GESCHOSS:  
**OBERGESCHOSS**

TOP-NR.:  
**WOHNUNG 1/3**

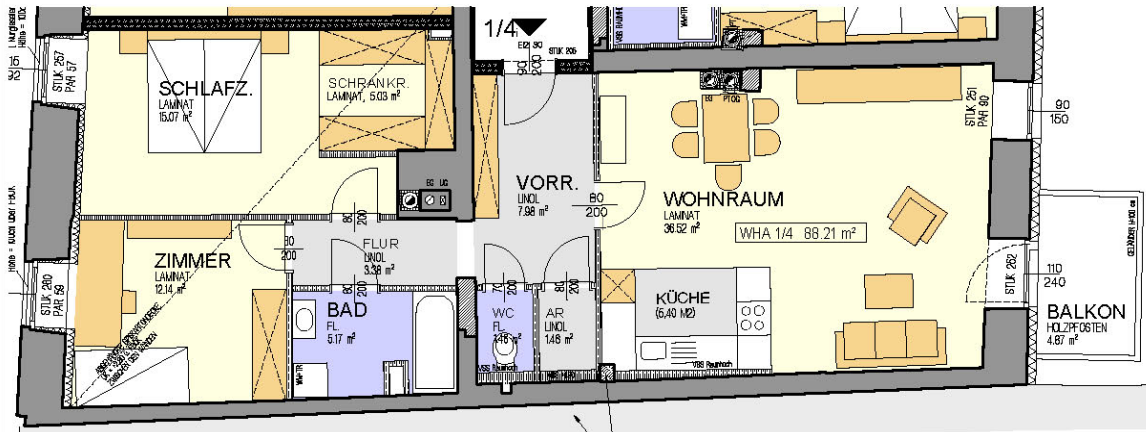
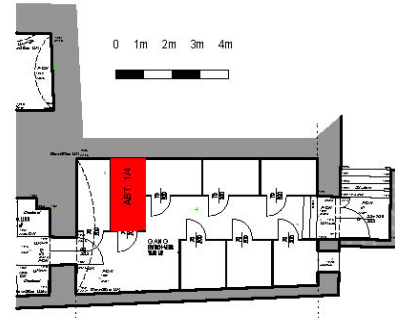
DATUM:  
**APRIL 2012**

**GRUNDRISS**

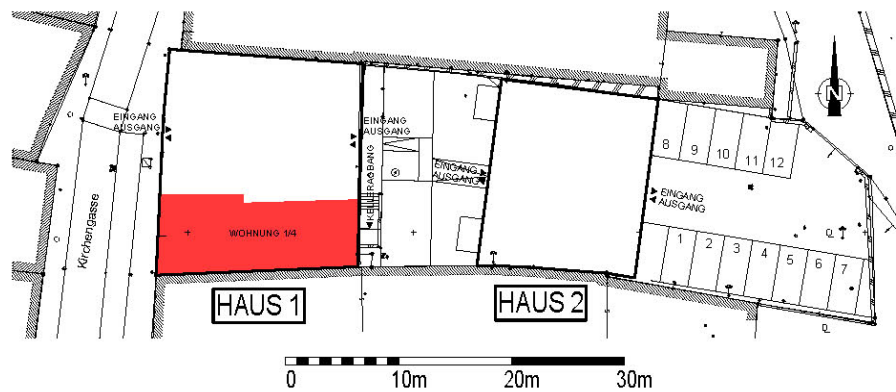
WOHNFLÄCHE	88.21 m <sup>2</sup>
BALKON	4.87 m <sup>2</sup>
GESAMT	93.08 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2.95 m <sup>2</sup>
MIETGARTEN	----- m <sup>2</sup>



**ÜBERSICHT KELLERABTEIL**



**ÜBERSICHT**



**WOHNHAUSANLAGE HERZOGENBURG - HAUS 1**

GESCHOSS:  
**OBERGESCHOSS**

TOP-NR.:  
**WOHNUNG 1/4**

DATUM:  
**APRIL 2012**

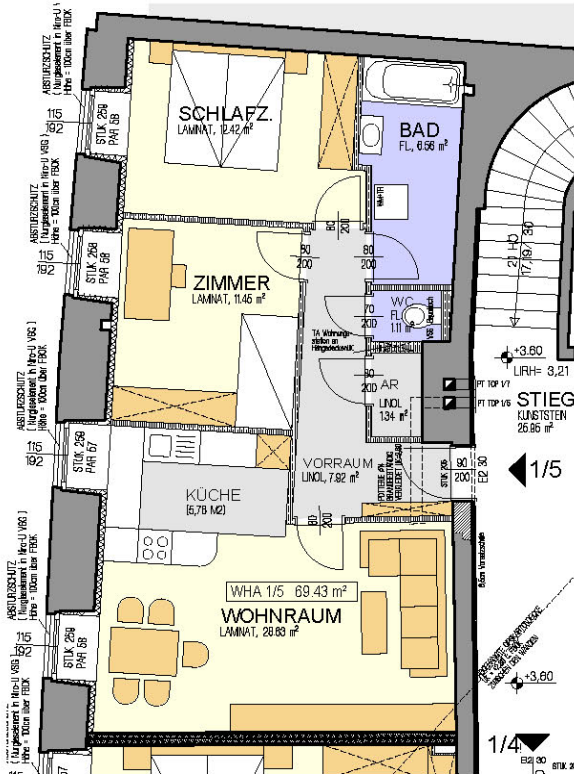


PLANUNG

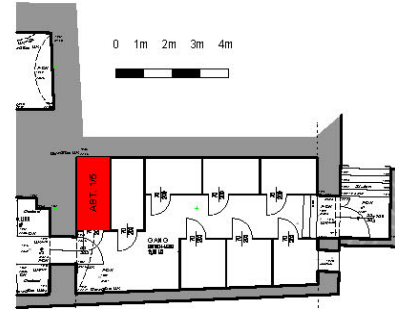


Architektin DI Elke Mitteregger - Hauptplatz 11 - 2520 Neunkirchen - Tel 02635/61231-0  
 Fax 02635/61231-43 office@mia-architektur.at www.mia-architektur.at

**GRUNDRISS**

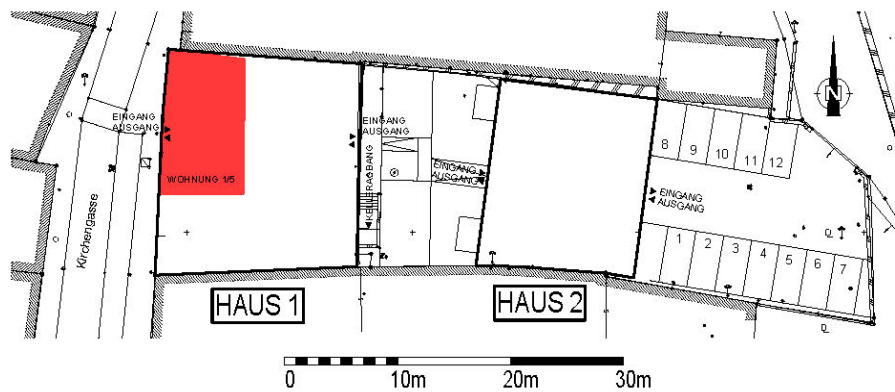


**ÜBERSICHT KELLERABTEIL**



WOHNFLÄCHE	69,43 m <sup>2</sup>
BALKON	----- m <sup>2</sup>
GESAMT	69,43 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2,98 m <sup>2</sup>
MIETGARTEN	----- m <sup>2</sup>

**ÜBERSICHT**



**WOHNHAUSANLAGE HERZOGENBURG - HAUS 1**

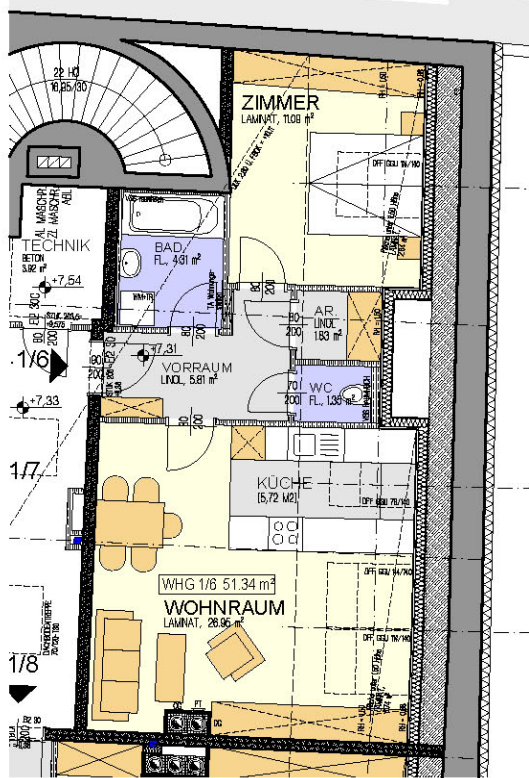
GESCHOSS:  
**OBERGESCHOSS**

TOP-NR.:  
**WOHNUNG 1/5**

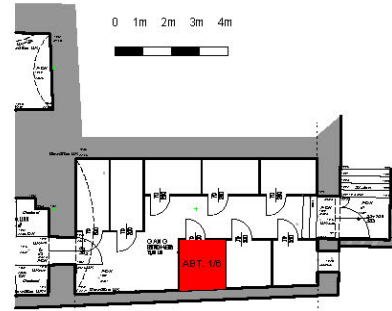
DATUM:  
**APRIL 2012**



**GRUNDRISS**



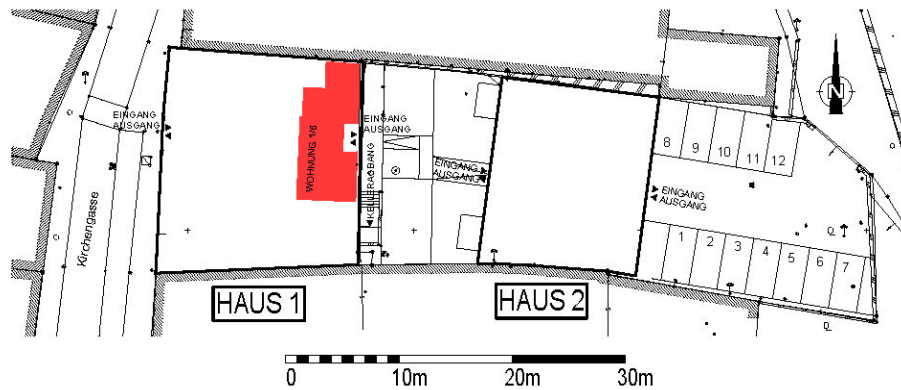
**ÜBERSICHT KELLERABTEIL**



WOHNFLÄCHE	51,34 m <sup>2</sup>
BALKON	----- m <sup>2</sup>
GESAMT	51,34 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2,77 m <sup>2</sup>
MIETGARTEN	----- m <sup>2</sup>



**ÜBERSICHT**



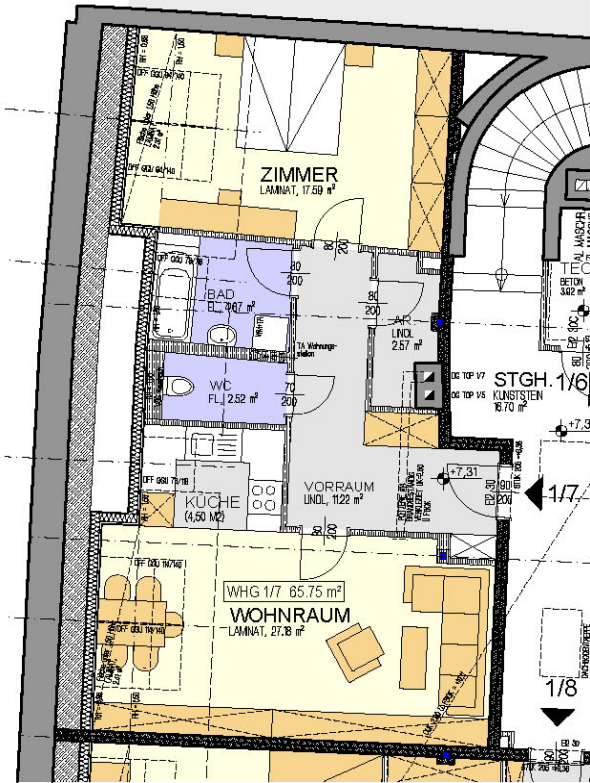
**WOHNHAUSANLAGE HERZOGENBURG - HAUS 1**

GESCHOSS:  
 DACHGESCHOSS

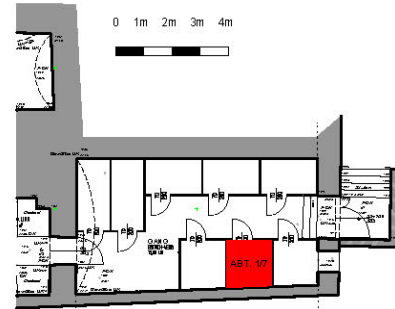
TOP-NR.:  
 WOHNUNG 1/6

DATUM:  
 APRIL 2012

**GRUNDRISS**



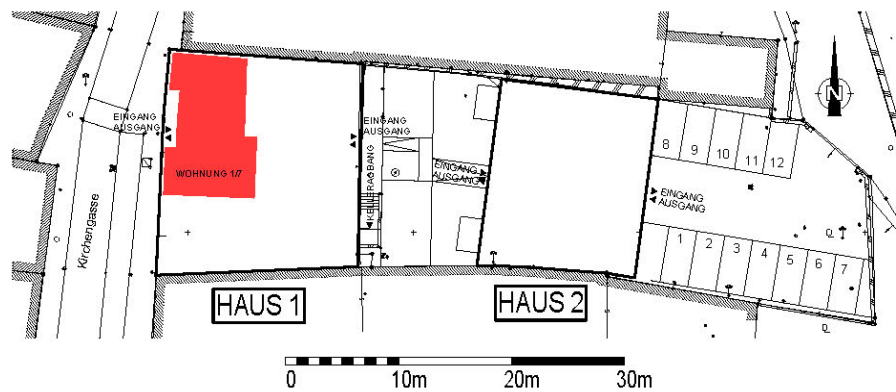
**ÜBERSICHT KELLERABTEIL**



WOHNFLÄCHE	65,75 m <sup>2</sup>
BALKON	----- m <sup>2</sup>
GESAMT	65,75 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2,67 m <sup>2</sup>
MIETGARTEN	----- m <sup>2</sup>



**ÜBERSICHT**



**WOHNHAUSANLAGE HERZOGENBURG - HAUS 1**

GESCHOSS:  
 DACHGESCHOSS

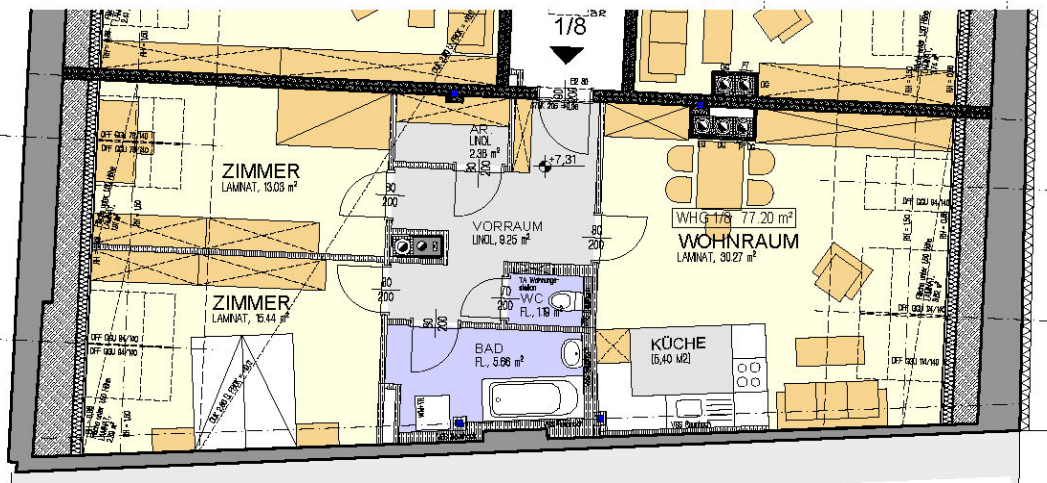
TOP-NR.:  
 WOHNUNG 1/7

DATUM:  
 APRIL 2012

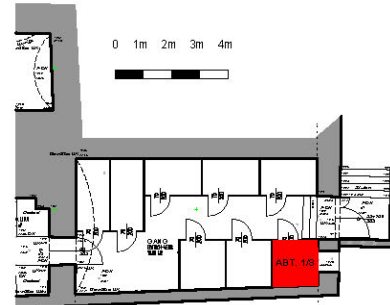
**GRUNDRISS**

WOHNFLÄCHE	77.20 m <sup>2</sup>
BALKON	----- m <sup>2</sup>
GESAMT	77.20 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2.58 m <sup>2</sup>
MIETGARTEN	----- m <sup>2</sup>

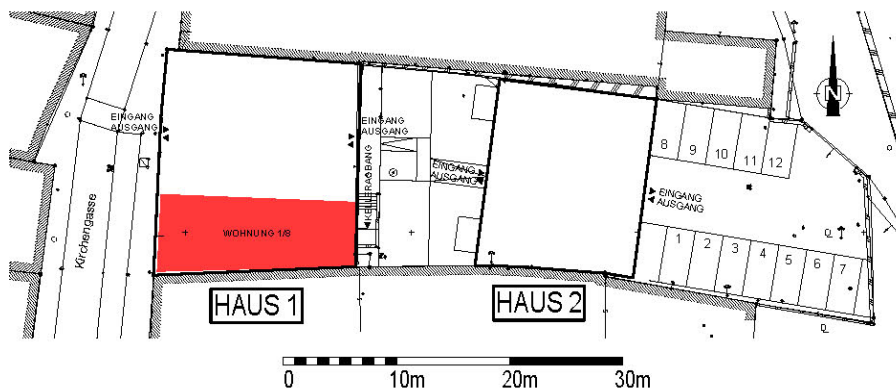
0 1m 2m 3m 4m



**ÜBERSICHT KELLERABTEIL**



**ÜBERSICHT**



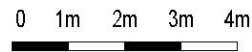
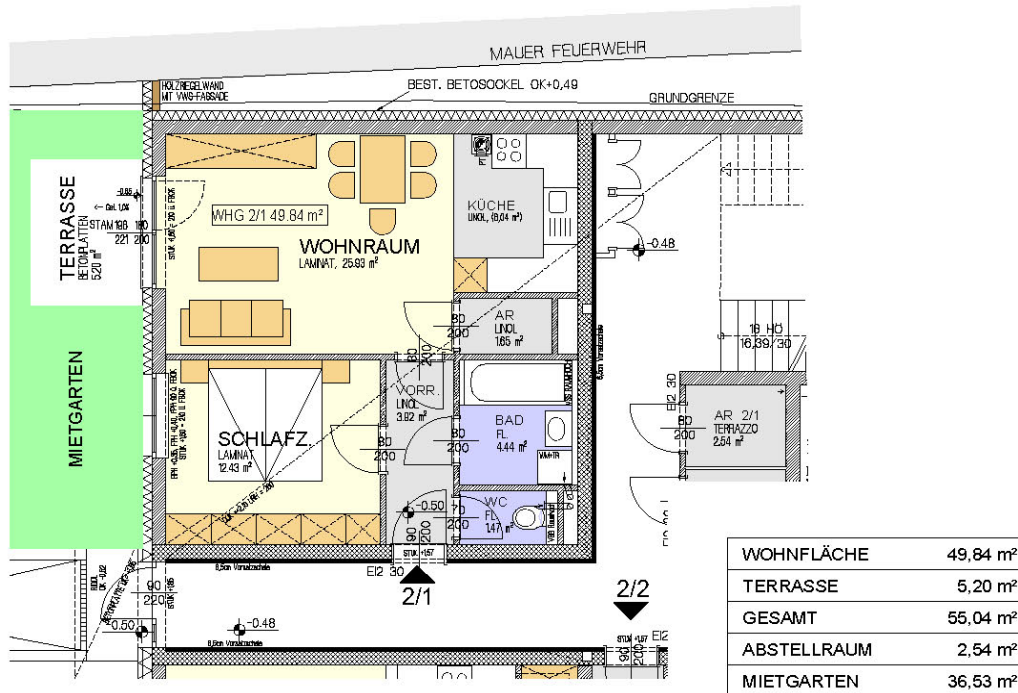
**WOHNHAUSANLAGE HERZOGENBURG - HAUS 1**

GESCHOSS:  
 DACHGESCHOSS

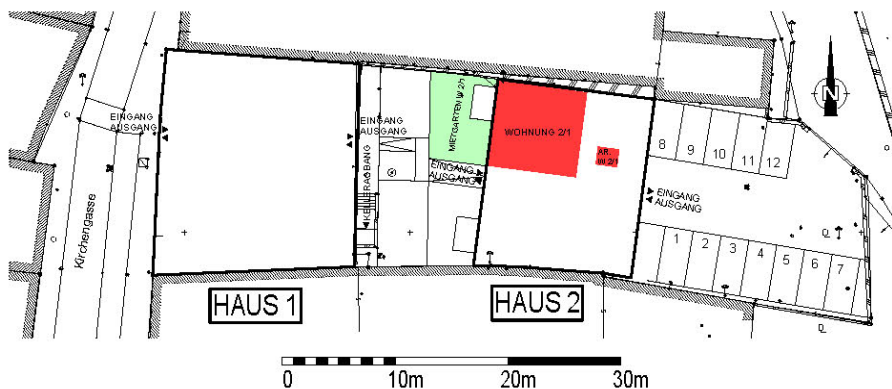
TOP-NR.:  
 WOHNUNG 1/8

DATUM:  
 APRIL 2012

**GRUNDRISS**



**ÜBERSICHT**



**WOHNHAUSANLAGE HERZOGENBURG - HAUS 2**

GESCHOSS:  
 ERDGESCHOSS

TOP-NR.:  
 WOHNUNG 2/1

DATUM:  
 APRIL 2012



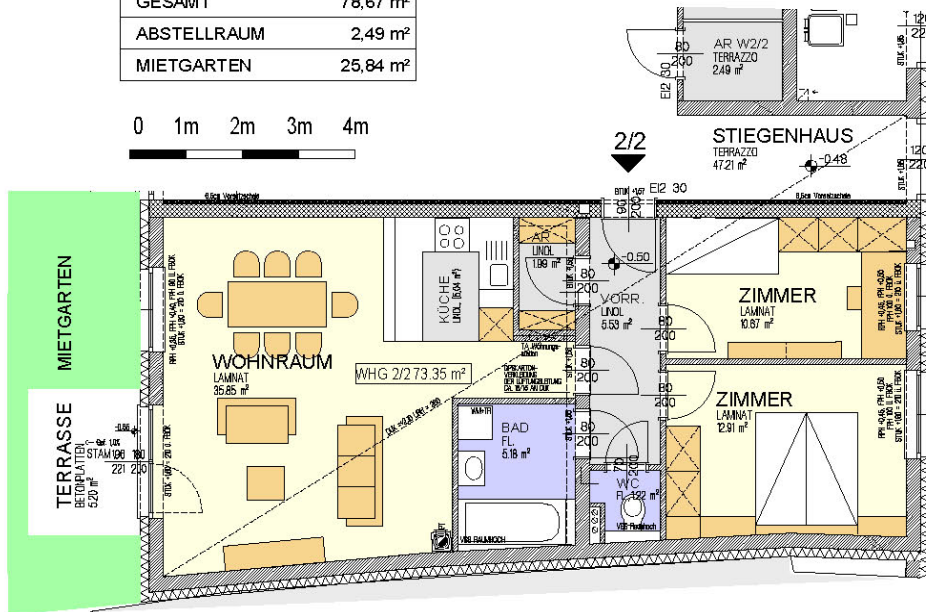
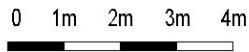
PLANUNG



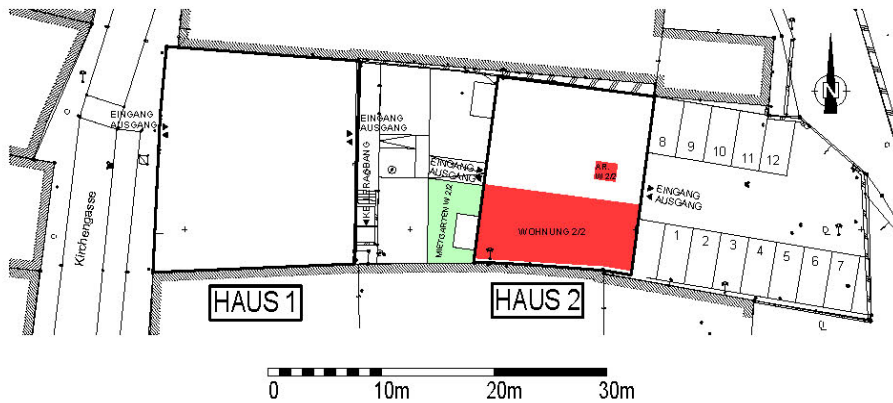
Architektin DI Elke Mitteregger - Hauptplatz 11 - 2620 Neunkirchen - Tel 02635/61231-0  
 Fax 02635/61231-43 office@mia-architektur.at www.mia-architektur.at

**GRUNDRISS**

WOHNFLÄCHE	73,35 m <sup>2</sup>
TERRASSE	5,20 m <sup>2</sup>
GESAMT	78,67 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2,49 m <sup>2</sup>
MIETGARTEN	25,84 m <sup>2</sup>



**ÜBERSICHT**



**WOHNHAUSANLAGE HERZOGENBURG - HAUS 2**

GESCHOSS:  
 ERDGESCHOSS

TOP-NR.:  
 WOHNUNG 2/2

DATUM:  
 APRIL 2012

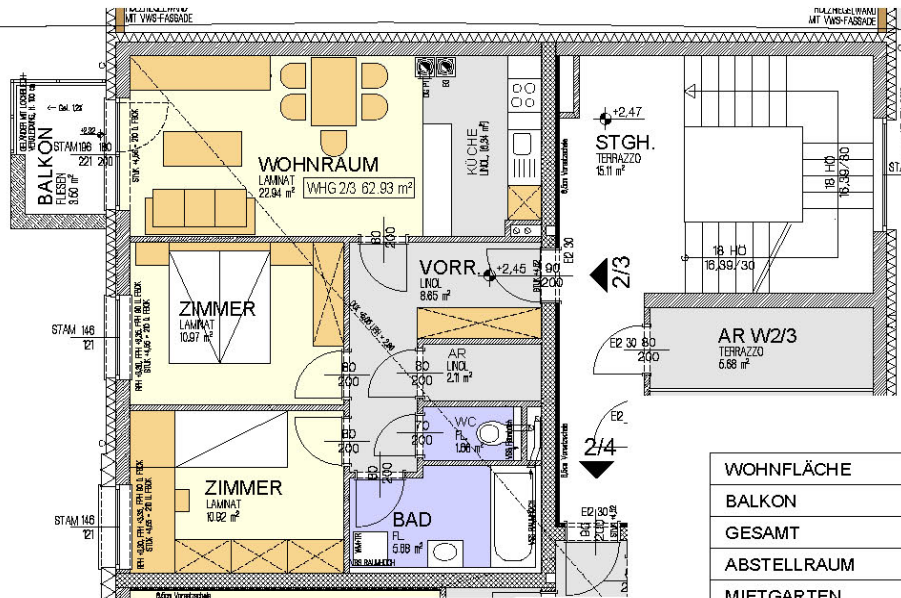


PLANUNG



Architektin DI Elke Mitteregger - Hauptplatz 11 - 2620 Neunkirchen - Tel 02635/61231-0  
 Fax 02635/61231-43 office@mia-architektur.at www.mia-architektur.at

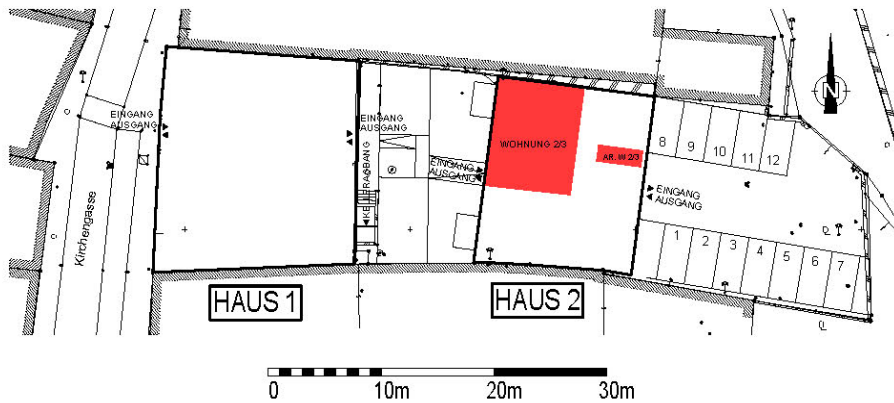
**GRUNDRISS**



WOHNFLÄCHE	62,93 m <sup>2</sup>
BALKON	3,50 m <sup>2</sup>
GESAMT	66,43 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	5,68 m <sup>2</sup>
MIETGARTEN	----- m <sup>2</sup>

0 1m 2m 3m 4m

**ÜBERSICHT**



**WOHNHAUSANLAGE HERZOGENBURG - HAUS 2**

GESCHOSS:  
**OBERGESCHOSS**

TOP-NR.:  
**WOHNUNG 2/3**

DATUM:  
**APRIL 2012**



PLANUNG

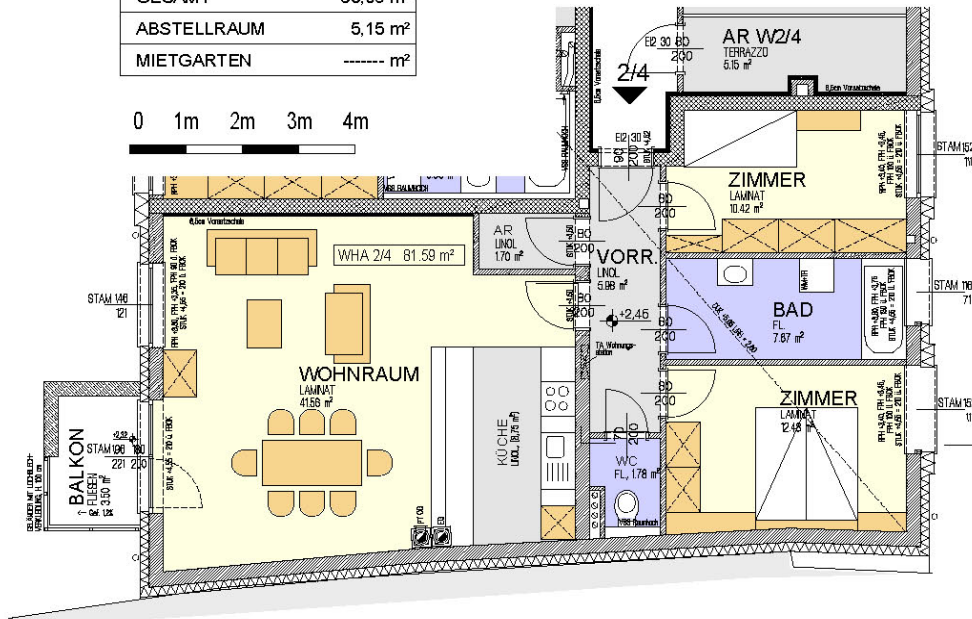


Architektin DI Elke Mitteregger - Hauptplatz 11 - 2620 Neunkirchen - Tel 02635/61231-0  
 Fax 02635/61231-43 office@mia-architektur.at www.mia-architektur.at

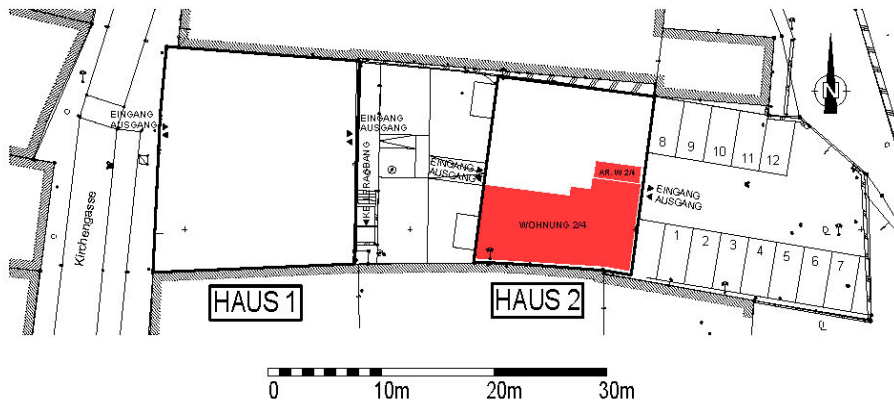
**GRUNDRISS**

WOHNFLÄCHE	81,59 m <sup>2</sup>
BALKON	3,50 m <sup>2</sup>
GESAMT	85,09 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	5,15 m <sup>2</sup>
MIETGARTEN	----- m <sup>2</sup>

0 1m 2m 3m 4m



**ÜBERSICHT**



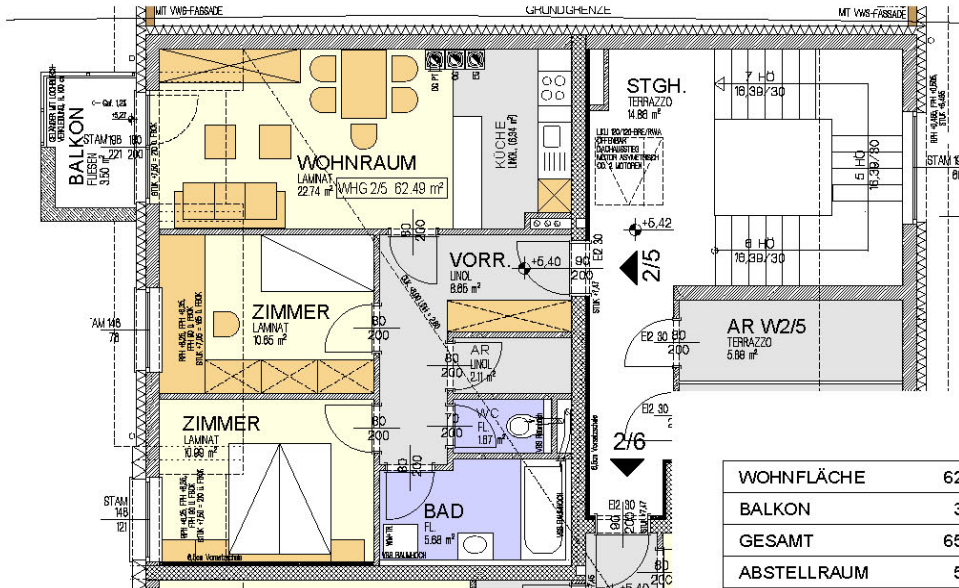
**WOHNHAUSANLAGE HERZOGENBURG - HAUS 2**

GESCHOSS:  
**OBERGESCHOSS**

TOP-NR.:  
**WOHNUNG 2/4**

DATUM:  
**APRIL 2012**

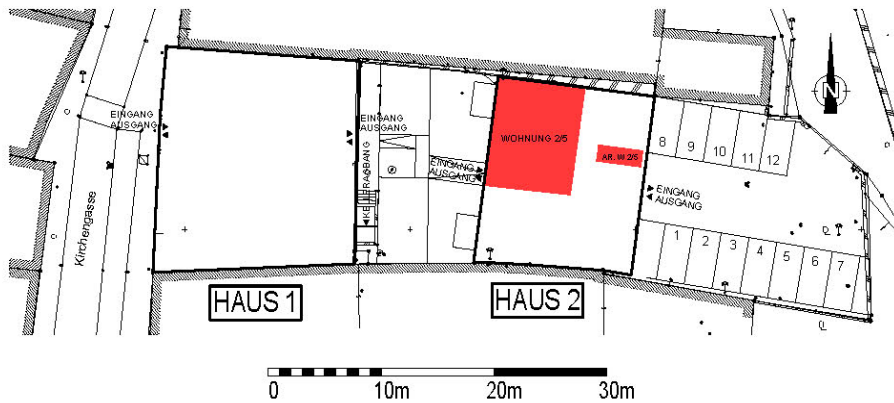
**GRUNDRISS**



WOHNFLÄCHE	62,49 m <sup>2</sup>
BALKON	3,50 m <sup>2</sup>
GESAMT	65,99 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	5,68 m <sup>2</sup>
MIETGARTEN	----- m <sup>2</sup>



**ÜBERSICHT**



**WOHNHAUSANLAGE HERZOGENBURG - HAUS 2**

GESCHOSS:  
 DACHGESCHOSS

TOP-NR.:  
 WOHNUNG 2/5

DATUM:  
 APRIL 2012



PLANUNG



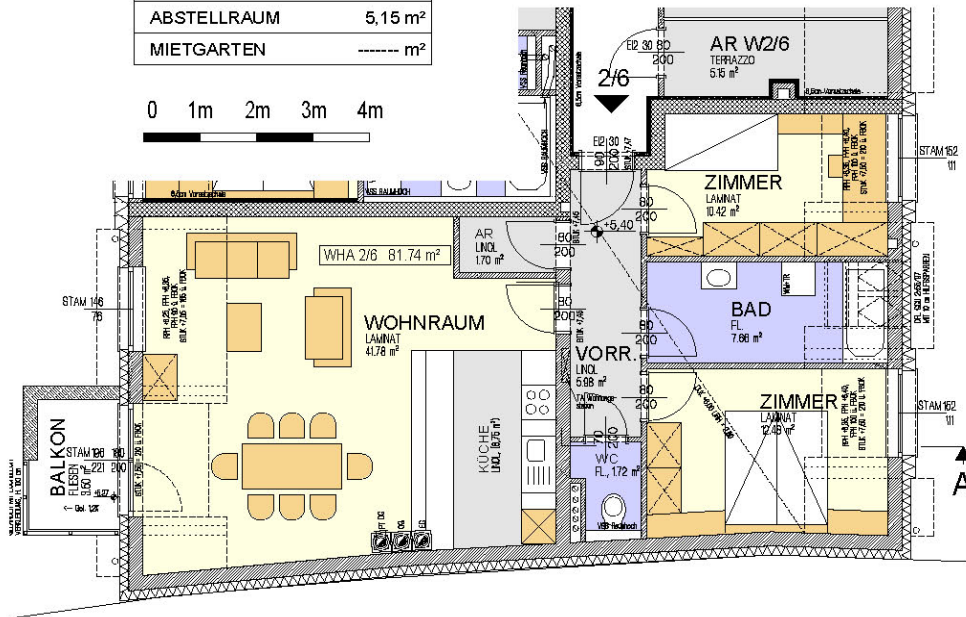
Architektin DI Elke Mitteregger - Hauptplatz 11 - 2620 Neunkirchen - Tel 02635/61231-0  
 Fax 02635/61231-43 office@mia-architektur.at www.mia-architektur.at



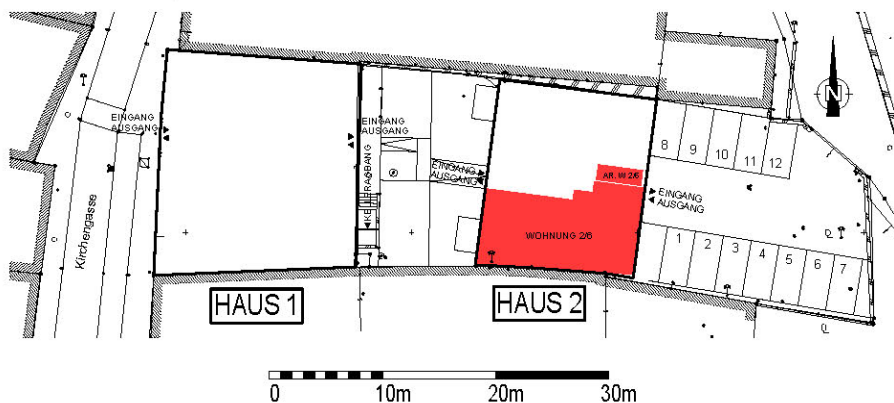
## GRUNDRISS

WOHNFLÄCHE	81,75 m <sup>2</sup>
BALKON	3,50 m <sup>2</sup>
GESAMT	85,25 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	5,15 m <sup>2</sup>
MIETGARTEN	----- m <sup>2</sup>

0 1m 2m 3m 4m



## ÜBERSICHT



### WOHNHAUSANLAGE HERZOGENBURG - HAUS 2

GESCHOSS:  
 DACHGESCHOSS

TOP-NR.:  
 WOHNUNG 2/6

DATUM:  
 APRIL 2012

## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß Önorm H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

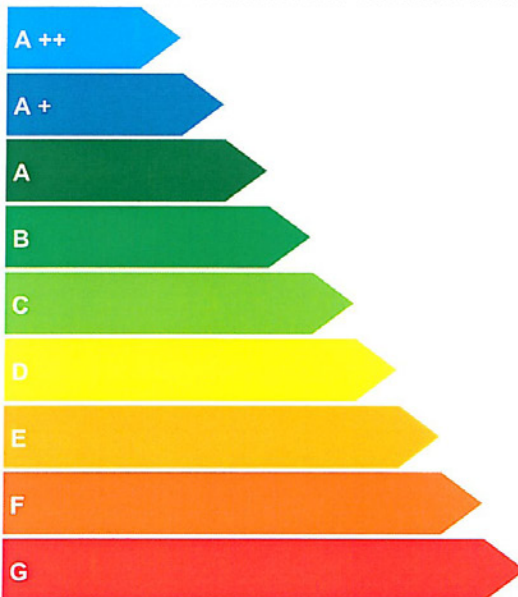
**OIB**  
Österreichisches Institut für Bautechnik

**ecOTECH**  
Niederösterreich

### GEBÄUDE

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Erbaut	2011
Gebäudezone	Neubau	Katastralgemeinde	Herzogenburg
Straße	Kirchengasse 6	KG-Nummer	19130
PLZ/Ort	3130 Herzogenburg	Einlagezahl	2
Eigentümer	SG Neunkirchen reg.Gen.m.b.H. 2620 Neunkirchen, Bahnstraße 25	Grundstücksnummer	.4 u. 33

### SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



HWB-ref = 35 kWh/m<sup>2</sup>a

### ERSTELLT

ErstellerIn Dipl. Ing. Gerhard Burian

Organisation DI Gerhard Burian ZT GmbH

ErstellerIn-Nr.

Ausstellungsdatum 16.08.2011

GWR-Zahl

Gültigkeitsdatum 16.08.2021

Geschäftszahl 11/2639

Unterschrift

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

*Gerhard Burian*  
DI Gerhard Burian ZT GmbH  
EA-01-2007-SW-3  
EA-WG  
25.04.2007  
für Technische Physik  
R-2020 Wärmestellen

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.1. Ein Produkt der BuildDesk Österreich GmbH; Snr: ECT-20080616XXXH306223

## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß Önorm H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

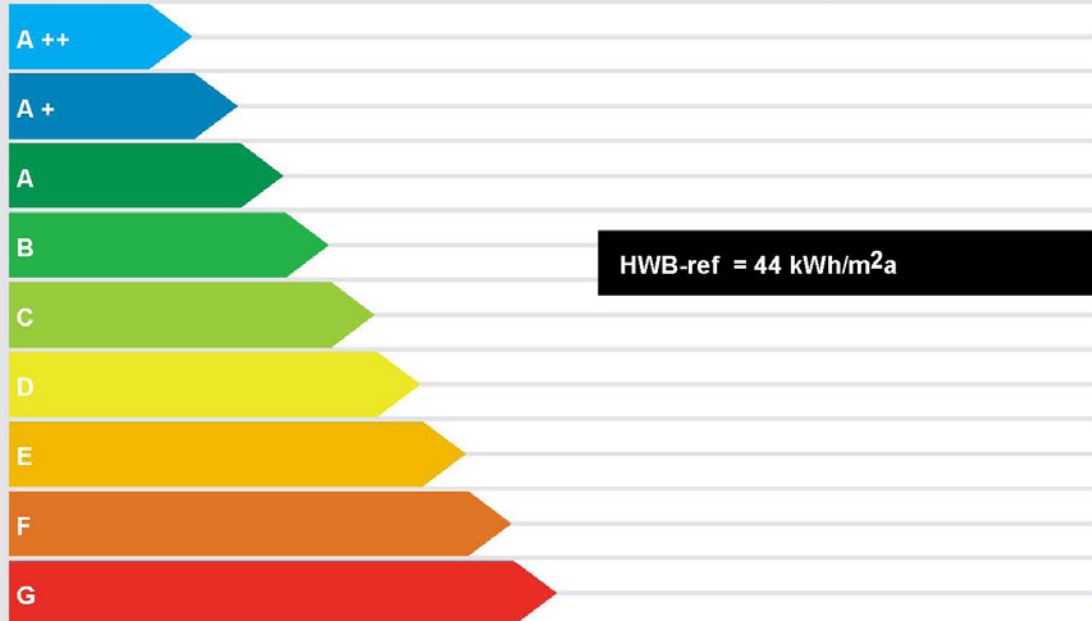
**OIB**  
Österreichisches Institut für Bautechnik

**ecotech**  
Niederösterreich

### GEBÄUDE

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Erbaut	2011
Gebäudezone	Bestandsgebäude	Katastralgemeinde	Herzogenburg
Straße	Kirchengasse 6	KG-Nummer	19130
PLZ/Ort	3130 Herzogenburg	Einlagezahl	2
Eigentümer	SG Neunkirchen reg.Gen.m.b.H. 2620 Neunkirchen, Bahnstraße 25	Grundstücksnummer	.4 u. 33

### SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



### ERSTELLT

ErstellerIn	Dipl. Ing. Gerhard Burian	Organisation	DI Gerhard Burian ZT GmbH
ErstellerIn-Nr.		Ausstellungsdatum	16.08.2011
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	16.08.2021
Geschäftszahl	11/2638	Unterschrift	

## 4 PROJEKTBE SCHREIBUNG

### 4.1. Verbauung des Grundstückes

Das auf dem Grundstück bereits bestehende Gebäude (ehemalige Post) wird generalsaniert und zu 8 Wohnungen umgebaut. Die Wohnung 2 erhält eine Terrasse und einen Eigengarten, die Wohnungen 3 und 4 einen Balkon. Jeder Einheit ist ein Kellerabteil im bestehenden Keller zugeordnet.

Östlich des bestehenden Gebäudes wird ein neues Wohnhaus mit insgesamt 6 Wohnungen errichtet. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoß erhalten je eine Terrasse und einen Eigengarten, die Wohnungen in den oberen Geschoßen einen Balkon. Im Stiegenhaus befindet sich ein zugeordneter Einlagerungsraum.

Im östlichen Bereich des Grundstückes befinden sich 12 Pkw-Stellplätze. Diese sind den Wohnungen 2, 3, 4, 5, 7, 8 im Altbau und den Wohnungen 1, 2, 3, 4, 5, 6 im Neubau zugeordnet. Die Wohnungen 1 und 6 im Altbau haben keinen zugeordneten Stellplatz.

Die Müllcontainer sind in den Müllräumen in den Häusern untergebracht. Im Altbau ist ein gemeinsamer Kinderwagen- und Fahrradabstellraum situiert.

### 4.2. Wohnungstypen

Es werden unterschiedliche Wohnungstypen mit einer Wohnnutzfläche von ca. 50 bis ca. 88 m<sup>2</sup> errichtet.

## 5 MATERIALIEN/KONSTRUKTION

### 5.1. Bauweise

#### **Altbau:**

Tragende Wände massives Mauerwerk (Bestand).

Wohnungstrennwände Bestand oder Gipskarton.

Straßenseitige Fassade mit Innendämmung, Aussenputz wird saniert.

Hofseitige Fassade 16 cm Vollwärmeschutzfassade (EPS), Dünnschichtputz gefärbelt.

Geschoßdecken Stahlbeton.

Nichttragende Zwischenwände Gipskarton.

#### **Neubau:**

Fundierung lt. Statik.

Tragende Wände 25 cm Hochlochziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton nach statischem Erfordernis.

Wohnungstrennwände ebenfalls massiv.

16 cm Vollwärmeschutzfassade (EPS), Dünnschichtputz gefärbelt.

Geschoßdecken Stahlbeton.

Nichttragende Zwischenwände (Ziegelwände) gemauert und verputzt.

### 5.2. Dachkonstruktion

#### **Altbau:**

Bestand, teilweise wird die Dachdeckung erneuert.

Herkömmliches Flachdach bekies, als Warmdach ausgebildet.

#### **Neubau:**

Teilweise Steildach mit Dachstuhl und Ziegeleindeckung, teilweise Flachdach mit Foliendeckung.

### **5.3. Fenster**

Kunststofffenster weiß Ug 1,1 W/m<sup>2</sup>K.

Innenjalousien, Innenfensterbänke weiß beschichtet.

Außenfensterbänke Alu.

Fenster und Türelemente mit Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschlag, Fixteil bei Terrassenelement.

### **5.4. Sonnenschutz**

Es sind Innenjalousien vorgesehen.

### **5.5. Wohnungseingangstüren**

Glattes Holztürblatt mit Holzzarge, Zylinderschloss.

### **5.6. Außenbereiche**

Parkplätze und Wege asphaltiert, Grünbereiche humusiert und besämt.

Terrassen mit Betonplattenbelag.

Außenwasseranschluss für jeden Eigengarten. Der Eigengarten ist mit einem Maschendrahtzaun in Höhe von ca. 1,20 m eingefriedet.

### **5.7. Planunterlagen**

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

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

## **6 TECHNISCHE AUSSTATTUNG**

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

### **6.1. Allgemein**

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

### **6.2. Außenanlagen/Allgemeinflächen**

Die Außenanlagen werden besämt, Zugänge bzw. Zufahrten werden befestigt.

### **6.3. Heizung u. Warmwasseraufbereitung**

Die Gaszentralheizung ist im Keller Altbau untergebracht. In jeder Wohnung wird eine Wohnungsstation errichtet, in der der Wärmezähler sowie die Warmwasseraufbereitung untergebracht sind.

Die Wärmeabgabe wird über Radiatoren erfolgen.

#### **6.4. Küche**

Anschlüsse für E-Herd und sonstige Geräte siehe Elektroinstallation. Anschluss für Abwäsche und Untertischspeicher für Warmwassererzeugung.

#### **6.5. Badezimmer**

Badewanne aus Sanitäracryl, weiß, mit Wannenfäll- und Brauseeinhandmischer verchromt. Weißer Keramikwaschtisch mit Einhandmischer verchromt. Waschmaschinenanschluss. Mechanische Entlüftung.

#### **6.6. WC**

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

#### **6.7. Fußböden**

Bei sämtlichen Belägen im Innenbereich besteht die Auswahl aus mindestens 3 Farbmustern/Dekoren ohne Aufpreis.

Vorraum/Eingangsbereich:	Linoleum
Bad, WC:	Fliesen
Abstellraum	Linoleum
Küche:	Linoleum
Wohnraum:	Laminat
Zimmer:	Laminat
Terrasse:	Betonplatten
Balkone	Fliesen

#### **6.8. Wandbeläge**

Keramische Verfliesung im Badezimmer ca. auf Höhe Oberkante Türzarge, im WC ca. 1,50 m hoch. Fliesenformat 20 x 20cm, Farbe wählbar aus 4 verschiedenen Pastelltönen.

#### **6.9. Elektroinstallation**

<b>Vorraum:</b>	Eine Schukosteckdose, eine Telefon Leerdose mit Schukosteckdose, ein Strom kleinverteiler, ein Medienübergabeverteiler
<b>Küche:</b>	Fünf 2-fach-Schukosteckdosen, je ein E-Anschluss für Kühlschrank, Geschirrspüler, Dunstabzug, Mikrowelle und E-Herd
<b>Essbereich:</b>	Eine Schukosteckdose
<b>Schlafzimmer:</b>	Zwei 2-fach Schukosteckdosen, eine Schukosteckdose, eine Leerdose SAT mit 2-fach Schukosteckdose, eine Leerdose Telefon
<b>Zimmer:</b>	Eine 2-fach Schukosteckdose, eine Schukosteckdose, eine Leerdose SAT mit 2-fach Schukosteckdose, eine Leerdose Telefon
<b>Wohnzimmer:</b>	Eine 2-fach Schukosteckdose allgemein, zwei Schukosteckdosen, eine SAT-Anschlussdose mit 2-fach Schukosteckdose, eine Leerdose Telefon, Raumthermostat

**Badezimmer:** Drei FR-Schukosteckdosen, davon eine 2-fach Schukosteckdose beim Waschtisch

**Terrasse:** Eine FR-Schukosteckdose

Die Verrechnung des Stromverbrauches erfolgt wie der Wasserverbrauch über Einzelverzählerung.

### 6.10. Malerarbeiten

Die Wände und Decken sind in weißer Farbe gemalt.

### 6.11. Innentüren

Holztüren mit Holzzarge weiß und silberfarbigem Türdrücker 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.**

**Das Betreten der Baustelle ist, zwecks Besichtigung der Wohnungen während der Bauphase, vom zukünftigen Nutzer ohne vorheriger Terminvereinbarung mit der Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen 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!**

## 7 RECHTLICHE AUSFÜHRUNG

### 7.1. Freifinanzierte 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 Ge-

sambaukosten (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.





Obj. 1274 und 1279, Herzogenburg, Kirchengasse 6 und 6a, 8 WE Sanierung, 6 WE Neubau

frei finanziert  
erstellt im Juni 2012

	Top Nr.	Wohnnutzfläche	Nutzwert gesamt	zugeordneter Abstellplatz	zugeordnete Grünfläche	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 €			
Haus 1 = Kircheng. 6	1	58,65	51,00	kein AP		8.968,97	105.088,81	114.057,78	<b>17.108,67</b>	<b>8.504,25</b>	<b>8.604,42</b>	422,99	95,68	<b>518,67</b>
	2	68,33	75,00	8	33,68	13.189,66	154.542,37	167.732,03	<b>25.159,80</b>	<b>9.907,85</b>	<b>15.251,95</b>	622,05	136,07	<b>758,12</b>
	3	58,82	62,00	9		10.903,45	127.755,03	138.658,48	<b>20.798,77</b>	<b>8.528,90</b>	<b>12.269,87</b>	514,23	116,36	<b>630,59</b>
	4	88,21	93,00	10		16.355,18	191.632,54	207.987,72	<b>31.198,16</b>	<b>12.790,45</b>	<b>18.407,71</b>	771,34	163,36	<b>934,70</b>
	5	69,43	68,00	11		11.958,62	140.118,42	152.077,04	<b>22.811,56</b>	<b>10.067,35</b>	<b>12.744,21</b>	563,99	125,46	<b>689,45</b>
	6	57,72	49,00	kein AP		8.617,24	100.967,68	109.584,93	<b>16.437,74</b>	<b>8.369,40</b>	<b>8.068,34</b>	406,41	92,65	<b>499,05</b>
	7	70,47	59,00	12		10.375,87	121.573,33	131.949,20	<b>19.792,38</b>	<b>10.218,15</b>	<b>9.574,23</b>	489,35	111,82	<b>601,16</b>
	8	85,12	75,00	7		13.189,66	154.542,37	167.732,03	<b>25.159,80</b>	<b>12.342,40</b>	<b>12.817,40</b>	622,05	136,07	<b>758,12</b>
Haus 2 = Kircheng. 6a	1	49,84	56,00	1	36,53	9.848,28	115.391,64	125.239,92	<b>18.785,99</b>	<b>7.226,80</b>	<b>11.559,19</b>	464,46	107,27	<b>571,73</b>
	2	73,35	78,00	2	25,84	13.717,25	160.724,07	174.441,31	<b>26.166,20</b>	<b>10.635,75</b>	<b>15.530,45</b>	646,93	140,62	<b>787,55</b>
	3	62,93	66,00	3		11.606,90	135.997,29	147.604,19	<b>22.140,63</b>	<b>9.124,85</b>	<b>13.015,78</b>	547,40	122,43	<b>669,83</b>
	4	81,59	85,00	4		14.948,28	175.148,02	190.096,30	<b>28.514,45</b>	<b>11.830,55</b>	<b>16.683,90</b>	704,99	151,23	<b>856,22</b>
	5	62,49	61,00	5		10.727,59	125.694,46	136.422,05	<b>20.463,31</b>	<b>9.061,05</b>	<b>11.402,26</b>	505,93	114,85	<b>620,78</b>
	6	81,74	79,00	6		13.893,11	162.784,63	176.677,74	<b>26.501,66</b>	<b>11.852,30</b>	<b>14.649,36</b>	655,23	142,13	<b>797,36</b>
		<b>968,69</b>	<b>957,00</b>			<b>168.300,05</b>	<b>1.971.960,68</b>	<b>2.140.260,73</b>	<b>321.039,11</b>					

In den Betriebskosten sind keine Heiz- und Warmwasserkosten enthalten.

Die monatliche Annuität unterliegt einer jährlichen Steigerung von 1,5%.