



www.nebau.at

Wiener Neustadt | Föhrenwaldgasse

Verkaufs- broschüre

▲ Quattrohaus

Inhaltsverzeichnis

Die NEUE EISENSTÄDTER	03
Das Projekt	04
Lageplan	05
Quattrohauspläne.....	06
Kosten / Finanzierung.....	14
Miete mit Kaufoption.....	15
Hausübersicht.....	16
Finanzierung (Tabelle).....	17
Miete (Tabelle).....	18
Miete.....	19
Bauausstattung.....	20
Reihenhausausstattung.....	21
Erwerb eines Reihenhauses.....	22
Allgemeine Infos.....	23

Die NEUE EISENSTÄDTER

Die NEUE EISENSTÄDTER ist ein gemeinnütziger Bauträger in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Die Gesellschafter sind die Raiffeisenlandesbank Burgenland, die Erste Bank der österreichischen Sparkassen und die Freistadt Eisenstadt.

Unser Unternehmen wurde 1982 gegründet und errichtete seither in ca. 100 Gemeinden im Burgenland und in Niederösterreich rund 5.000 Wohnungen zur Zufriedenheit unserer Eigentümer und Mieter. Gleichzeitig ist das Unternehmen in der Verwaltung der selbst errichteten Objekte und anderer Wohnhäuser tätig.

Lebenswertes Wohnen steht auf jeder persönlichen Wunschliste ganz oben. Diesen Wunsch zu erfüllen ist das Ziel aller Mitarbeiter der NEUE EISENSTÄDTER.



Standort unseres Büros

Ansprechpartner für Wiener Neustadt,
Föhrenwaldgasse:

VERKAUF:

Julian Fiedler

Tel.: 02682/65560 DW 23

j.fiedler@nebau.at

TECHNIK/BAULEITUNG:

Ing. Werner Gschirtz

Tel.: 02682/65560 DW 40

w.gschirtz@nebau.at

ÖFFNUNGSZEITEN:

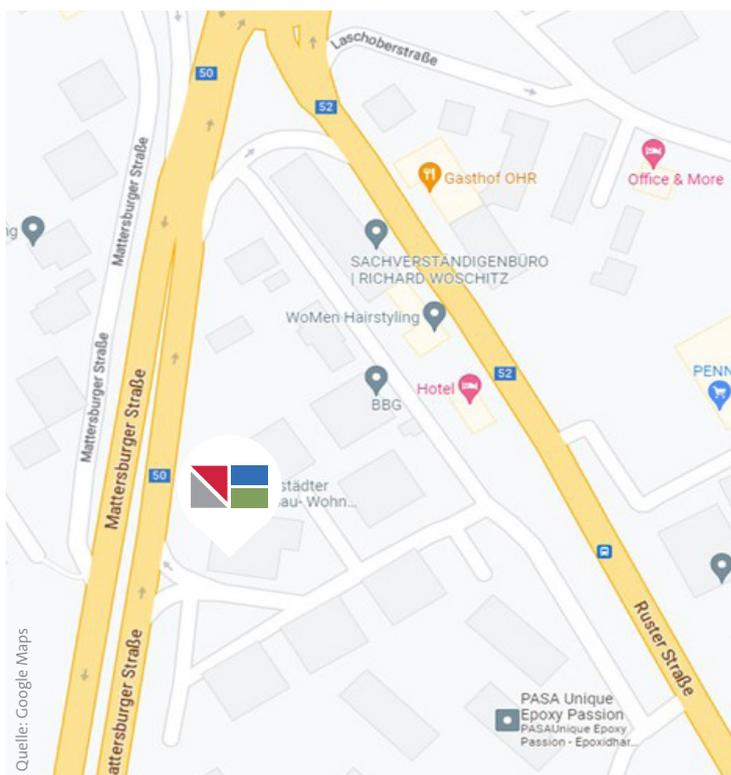
Unsere Mitarbeiterinnen im Verkauf sind

Montag bis Donnerstag in der Zeit

von 8.00 bis 16:00 sowie

Freitag in der Zeit

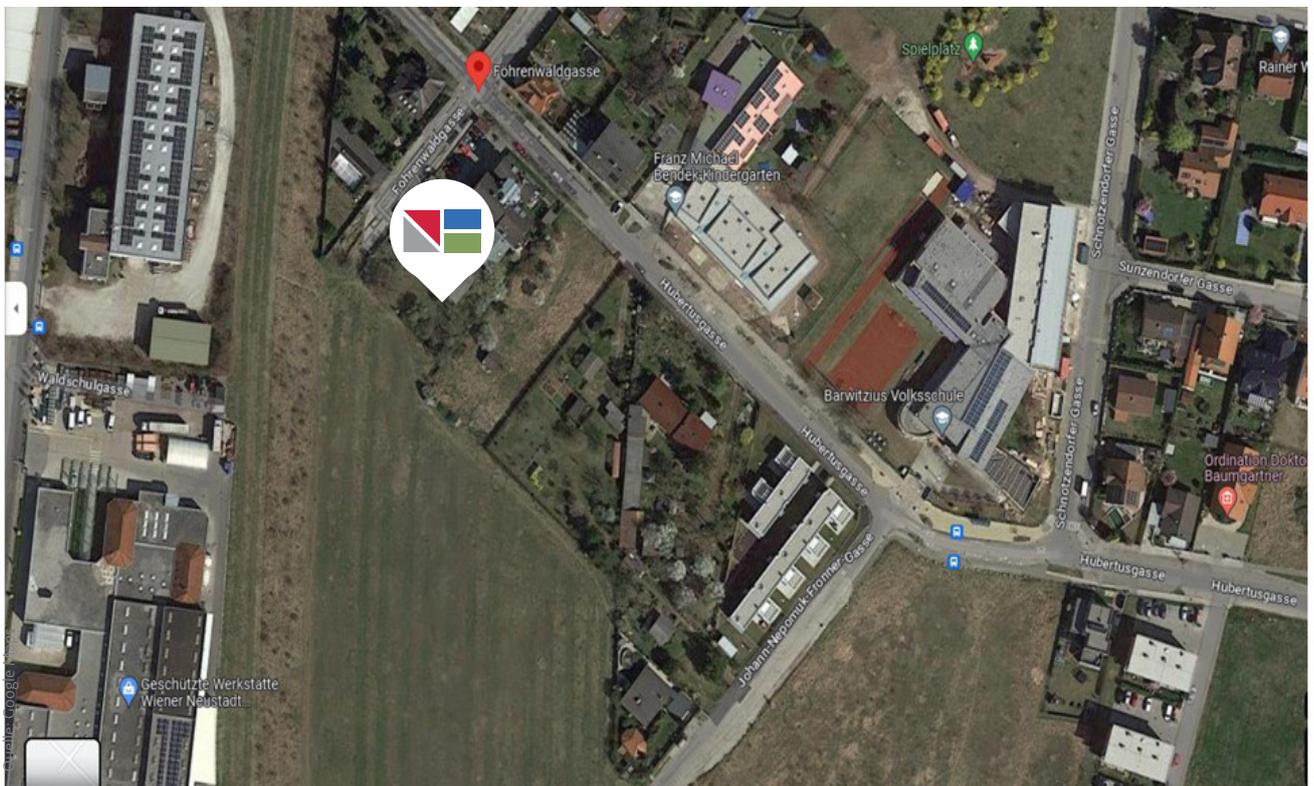
von 8.00 bis 13.00 für Sie erreichbar.



Das Projekt | Wiener Neustadt, Föhrenwaldgasse

Die Neue Eisenstädter freut es besonders in der Statutarstadt Wiener Neustadt eine Quattrohausanlage zu errichten. Das Gebäude gliedert sich in Erd- und Obergeschoss. Die zukünftigen 4 Wohneinheiten dürfen sich jeweils auf einen großzügigen Eigengarten freuen. Im Obergeschoss kann man auf der Terrasse den Alltag so richtig genießen und ausklingen lassen. Bei den Bauprojekten der Neue Eisenstädter werden die Begriffe Qualität und vor allem „Klimafit“ groß geschrieben!

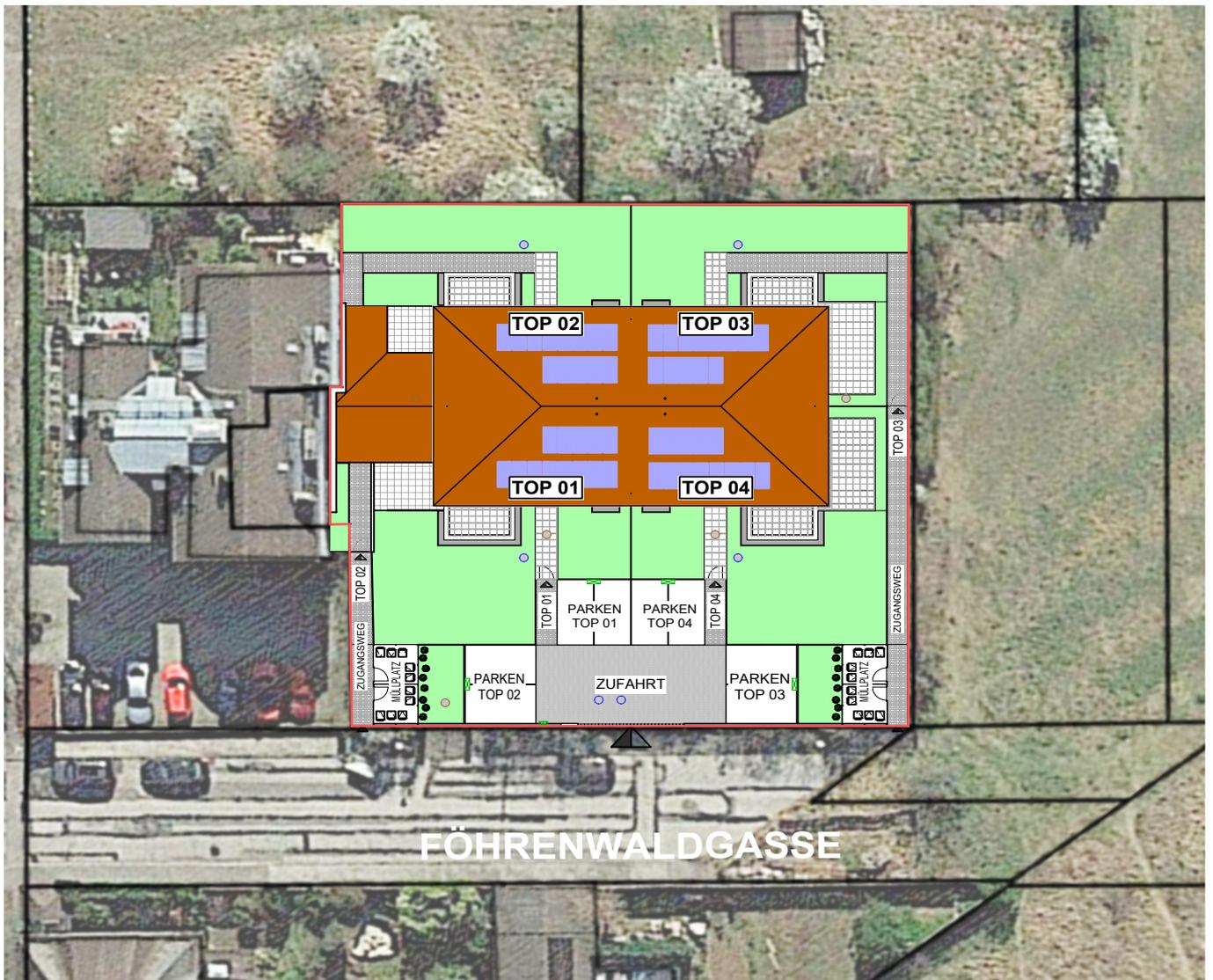
So wird dieses Projekt mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Wiener Neustadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Innerhalb von 30 Minuten erreicht man mit dem Zug den Hauptbahnhof in Wien, also eine perfekte Option für Pendler!



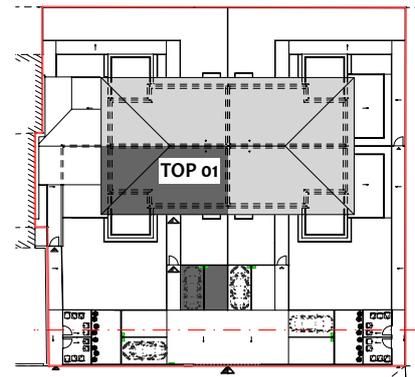
Adresse: Föhrenwaldgasse
Wohneinheiten: 4 Wohneinheiten
Variante: Miete mit Kaufoption/Sofort ET
Baubeginn: Mai 2023
Fertigstellung: Frühjahr 2025
Architekt: Panis GesmbH & Co KG
Domplatz 11
2700 Wr. Neustadt

Hier lässt es sich gut leben!

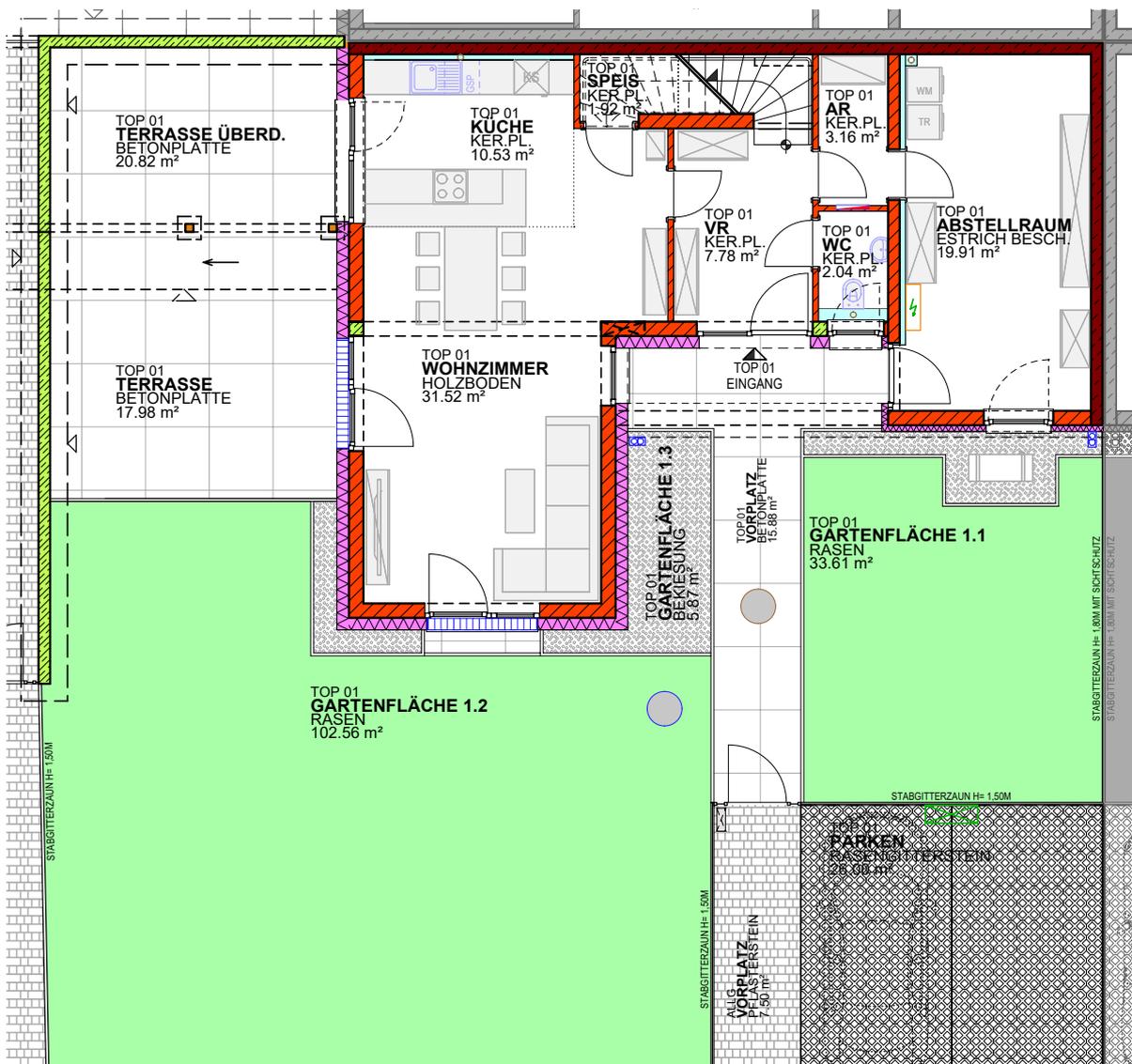
Wir helfen Ihnen gerne dabei, Ihren Wohntraum in Wiener Neustadt zu verwirklichen!



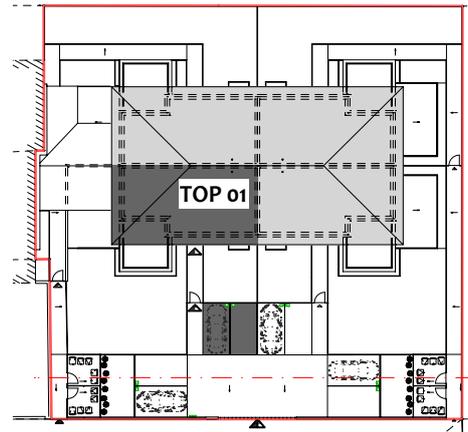
Quattrohausplan | Erdgeschoss Top 1



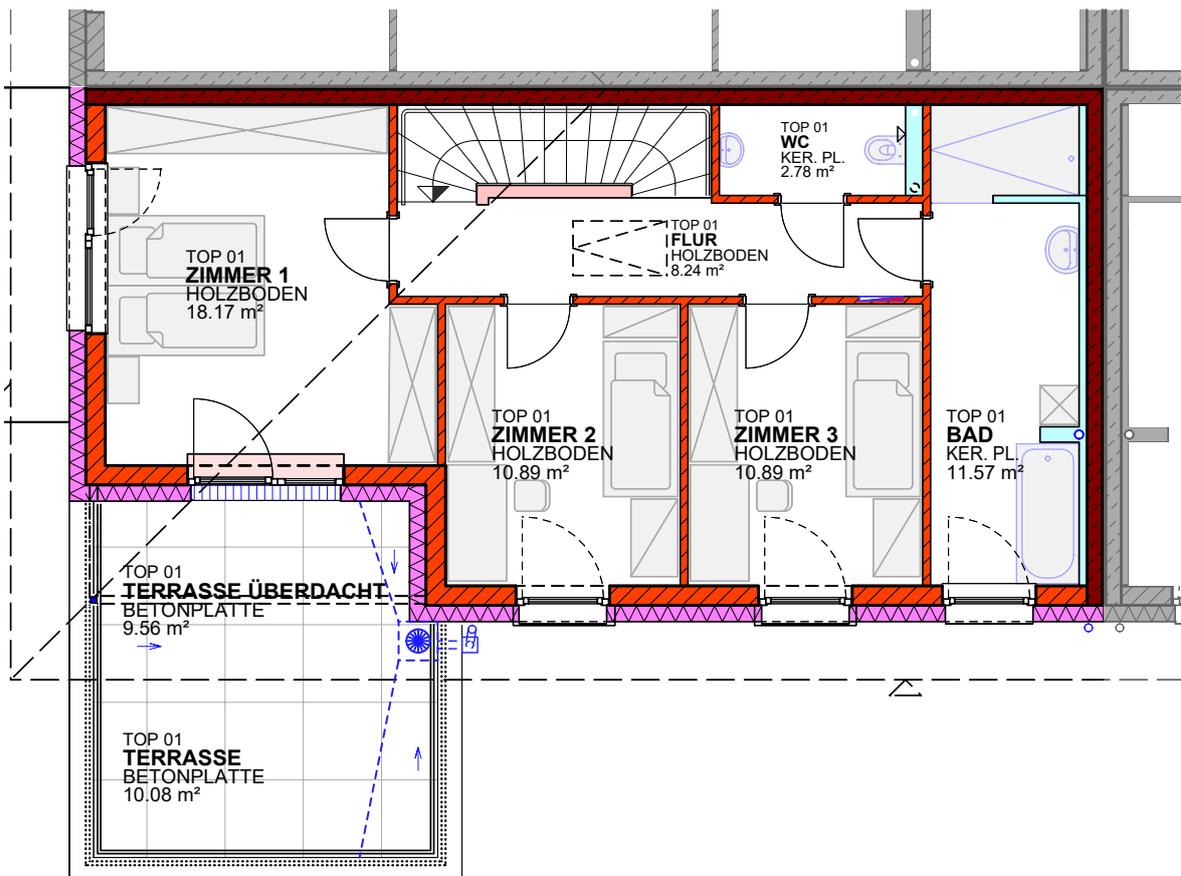
FÖHRENWALDGASSE



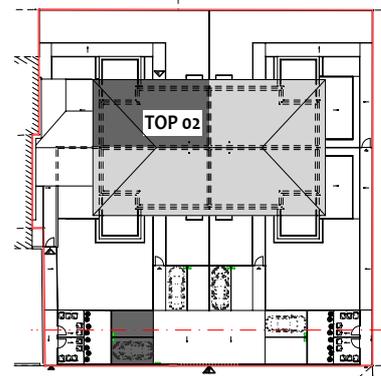
Quattrohausplan | Obergeschoss Top 1



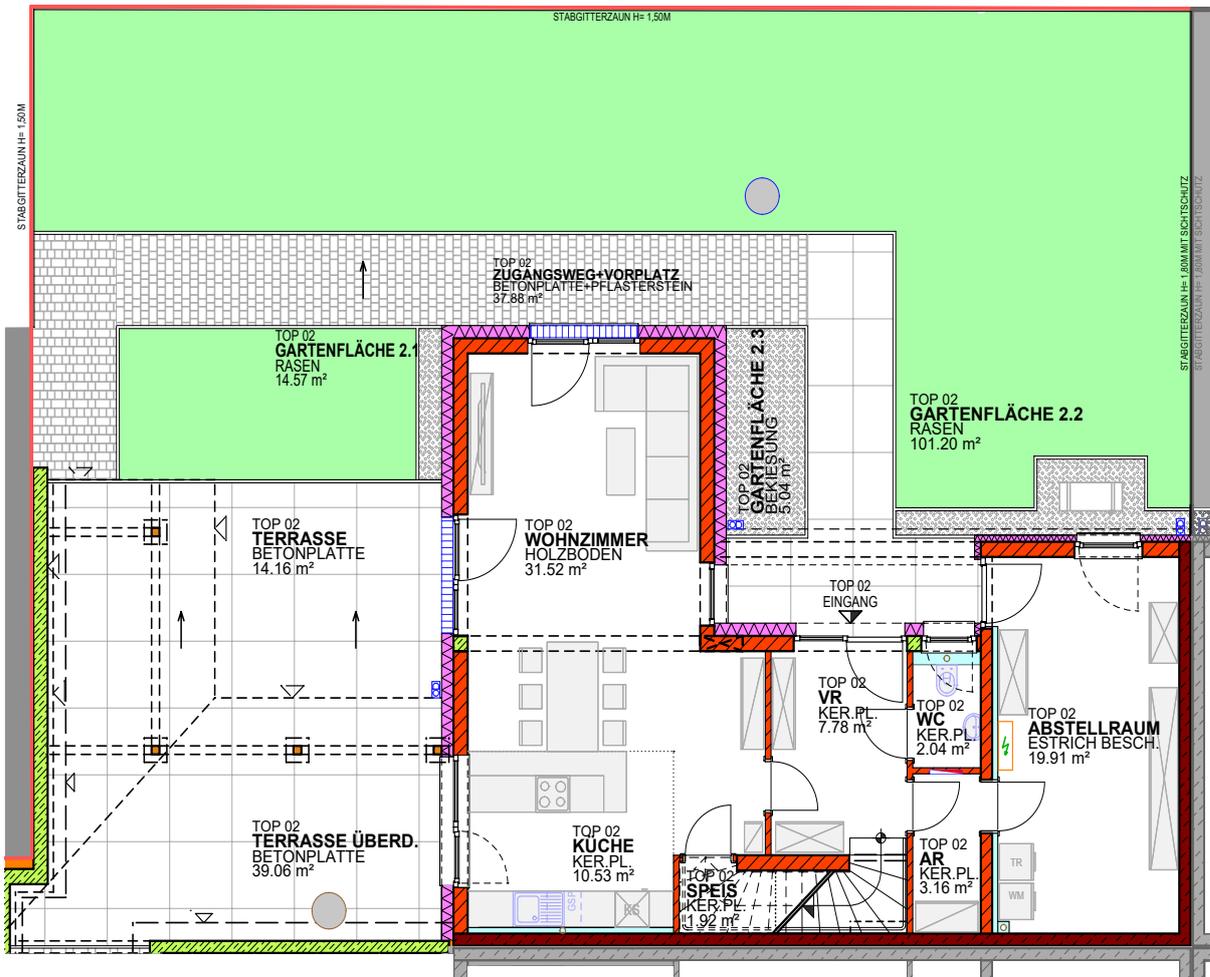
FÖHRENWALDGASSE



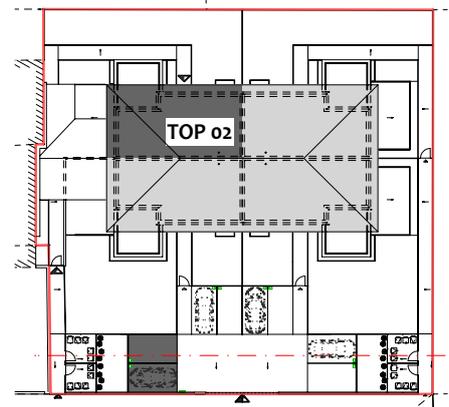
Quattrohausplan | Erdgeschoss Top 2



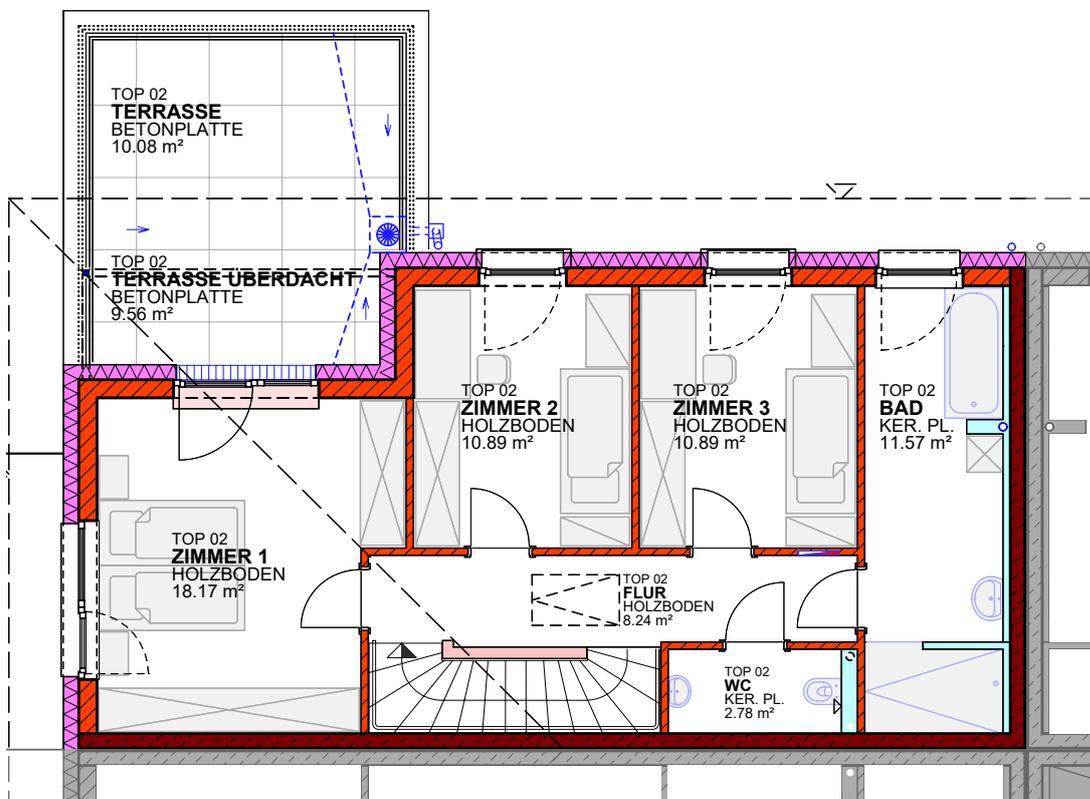
FÖHRENWALDGASSE



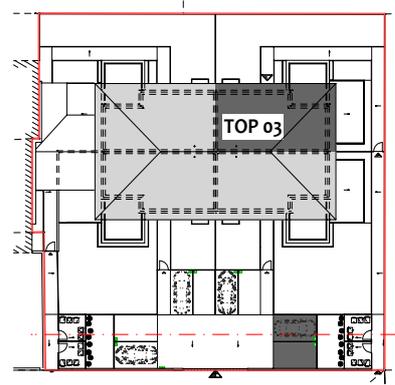
Quattrohausplan | Obergeschoss Top 2



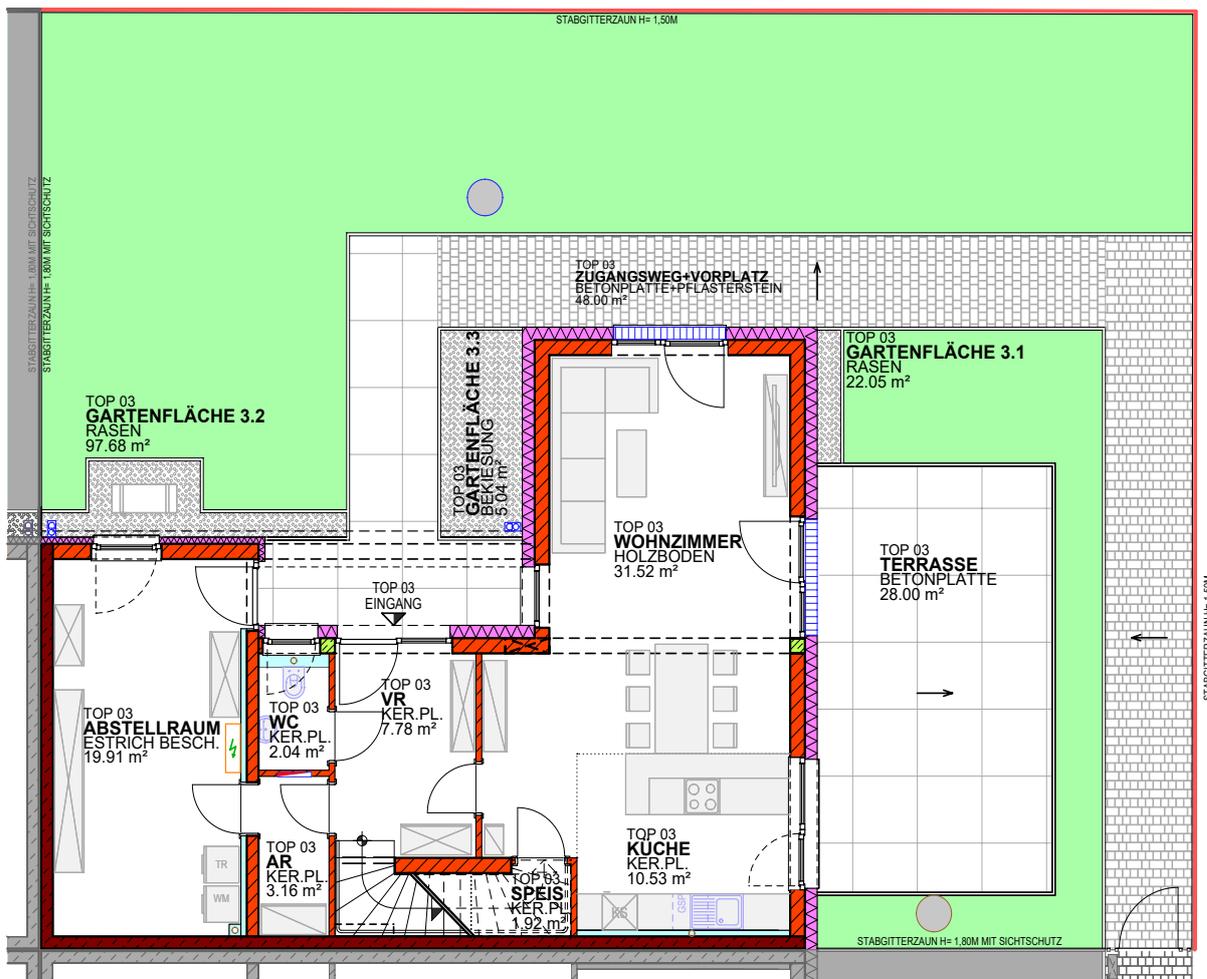
FÖHRENWALDGASSE



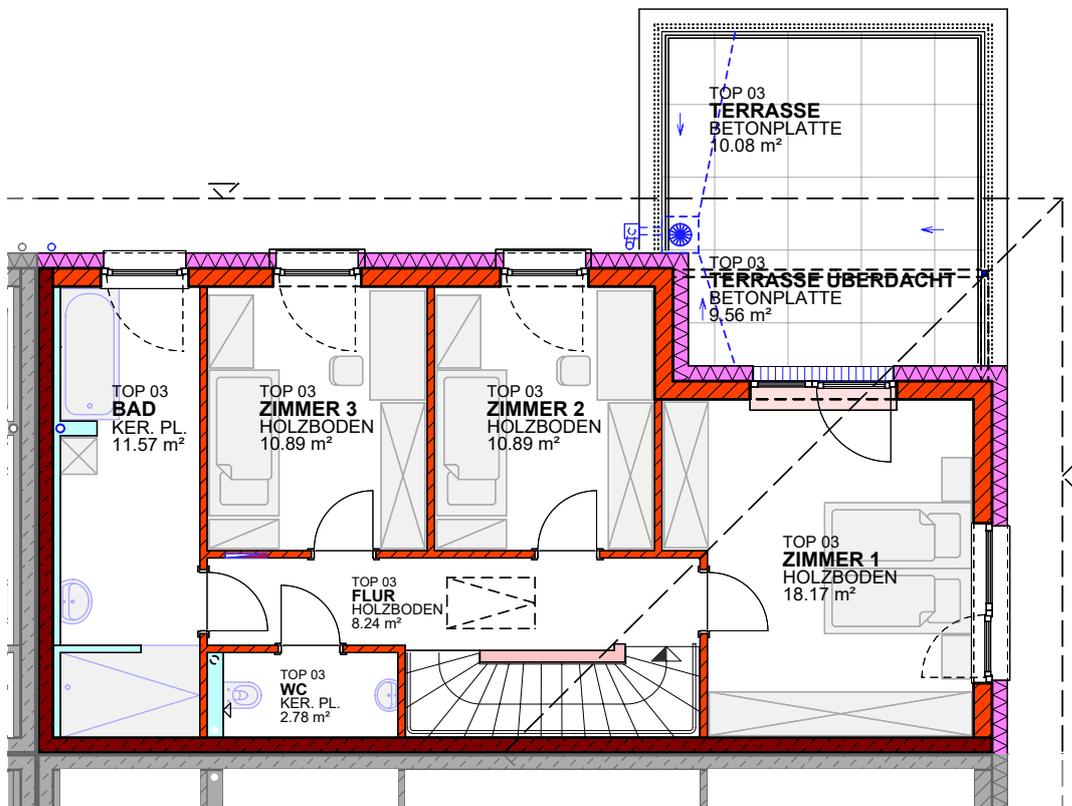
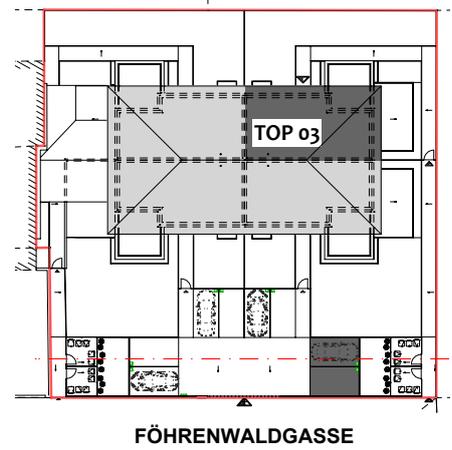
Quattrohausplan | Erdgeschoss Top 3



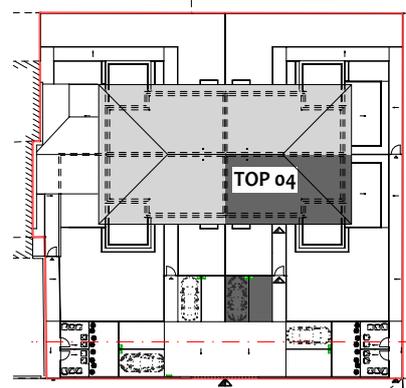
FÖHRENWALDGASSE



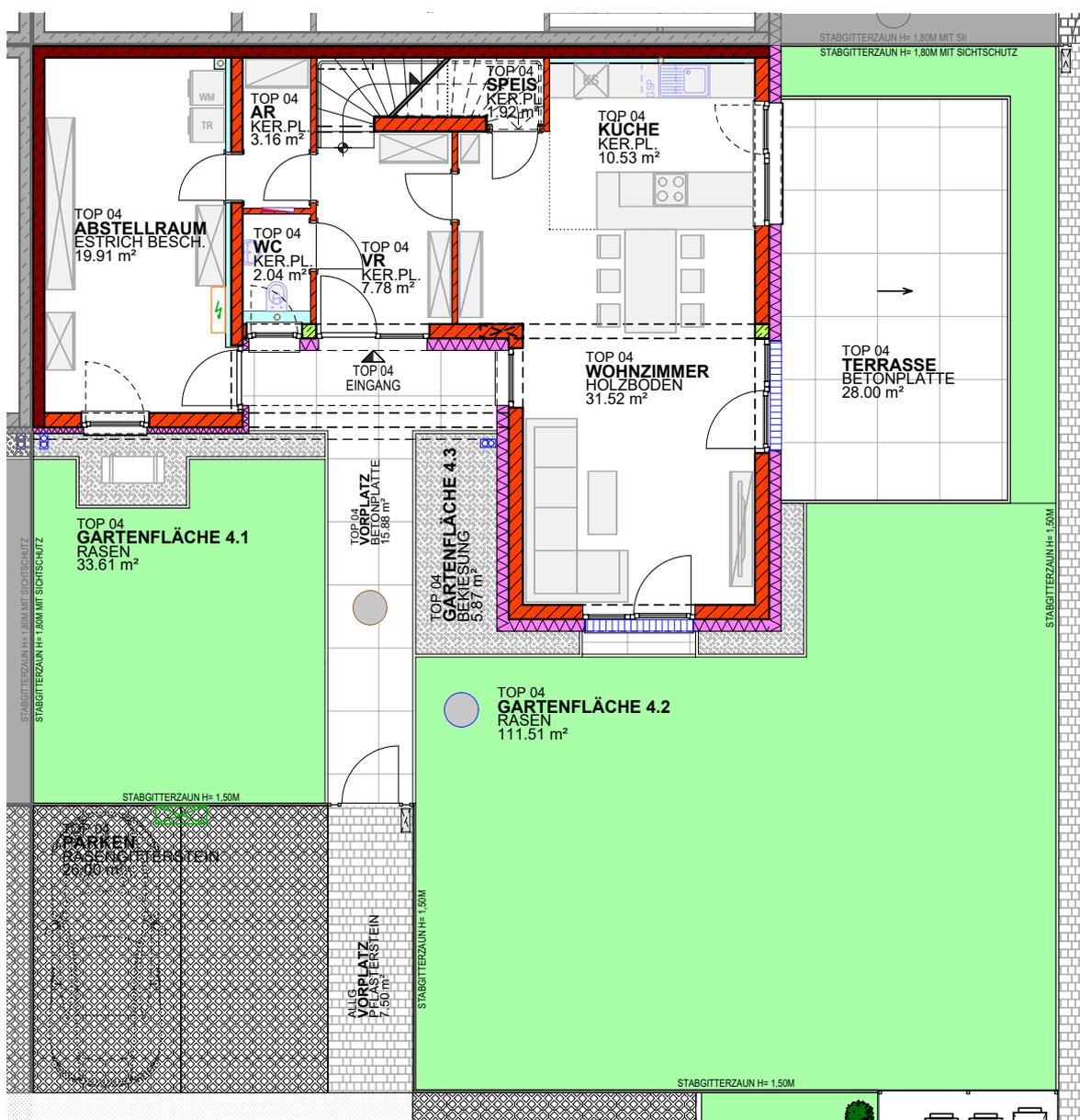
Quattrohausplan | Obergeschoss Top 3



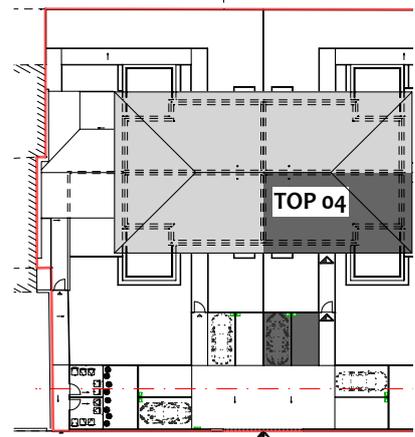
Quattrohausplan | Erdgeschoss Top 4



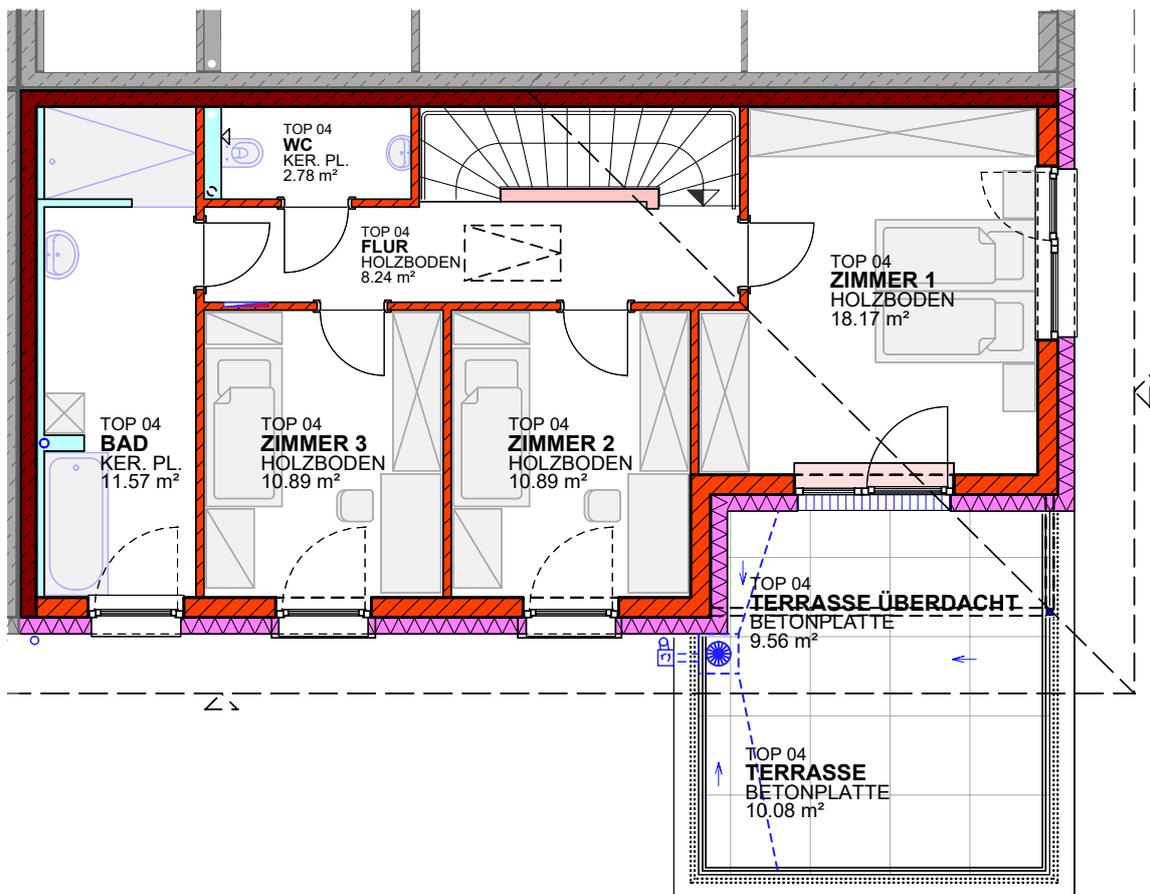
FÖHRENWALDGASSE



Quattrohausplan | Obergeschoss Top 4



FÖHRENWALDGASSE



Kosten/Finanzierung

Die Kosten der Quattrohäuser setzen sich zusammen aus den

- ▲ Grundkosten (Kaufpreis, Vermessung, Steuern, Finanzierungskosten, Grunderwerbsteuer, etc.)
- ▲ Baukosten (alle Professionisten, Aufschließung -Strom, Wasser, Kanal, Gas, Planung, Bauleitung und Finanzierungskosten, etc.).

Die Finanzierung der Quattrohäuser erfolgt aus einem Bankdarlehen, welche von der NEUE EISENSTÄDTER beantragt werden.

Die Differenz zu den Gesamtkosten bildet der Finanzierungsbeitrag, der vom Wohnungswerber aufzubringen ist.

Finanzierung

Der Finanzierungsbeitrag ist in vier Teilbeträgen aufzubringen:

Grundkostenbeitrag: Bei Zustellung des Bauträgervertrages

Baukostenbeitrag: 1/3 bei Fundamentgleiche
1/3 bei Dachgleiche
1/3 nach Herstellung des Estrichs

Die angegebenen Kosten für die Wohnungen werden nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes nach dem Kostendeckungsprinzip geschätzt. Diese sind daher als Richtwert anzusehen und keinesfalls verbindlich.

Nach Fertigstellung und Bezug der Einheiten werden die tatsächlichen Gesamtkosten durch die NEUE EISENSTÄDTER ermittelt. Danach wird die Baukostenendabrechnung den Mietern/Eigentümern übermittelt.

Miete mit Kaufoption

ZUERST MIETE – NACH 5 JAHREN KAUF MÖGLICH

Mit Bezahlung des Finanzierungsbeitrages erwerben Sie das Optionsrecht auf Kauf des gemieteten Reihenhauses gem den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, dem die NEUE EISENSTÄDTER als gemeinnütziger Bauträger unterliegt.

Die Kaufoption kann erstmals nach Ablauf von fünf Jahren nach Abschluss des Mietvertrages ausgeübt werden, indem Sie einen Antrag auf Übertragung des Reihenhauses ins Eigentum stellen.

Ein derartiger Antrag kann danach noch zwei Mal jeweils nach Ablauf von fünf Jahren gestellt werden.

Auch die Abwicklung des Kaufes unterliegt den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (Kaufpreisermittlung zum Zeitpunkt des Kaufes etc.).

IHRE VORTEILE:

Einerseits ersparen Sie sich nach der derzeitigen Gesetzeslage einen Teil der Mehrwertsteuer für die Baukosten (bei Soforteigentum würde Sie die Mehrwertsteuer als Letztverbraucher in voller Höhe treffen) und andererseits kommen auch die Nebenkosten erst bei Kauf des Reihenhauses zum Tragen, das sind derzeit

- ▲ 3,5 % Grunderwerbsteuer
- ▲ 1,1 % Eintragungsgebühr bei Eintragung ins Grundbuch
- ▲ Kosten der Vertragserrichtung
- ▲ Grundbücherliche Vertragsdurchführung
- ▲ Beglaubigungskosten

sowie die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Vertragsdurchführung. Und wenn Sie nicht kaufen wollen, bleiben Sie weiterhin Mieter!

Häuserübersicht - Variante 1

Top	Gesamtfläche m ²	Wohnutzfläche m ²	Garten m ²	Terrasse m ²	Balkon m ²	Loggia m ²	Grundfläche m ²	Finanzierungs- beitrag	Gesamtmiete
1	177,93	119,39	136,17	58,44	-	-	300,51	93 340,31	1 485,67
2	192,35	119,39	115,77	72,86	-	-	344,86	107 148,33	1 491,60
3	167,13	119,39	119,73	47,64	-	-	303,61	91 353,49	1 485,84
4	167,13	119,39	145,12	47,64	-	-	297,72	89 998,45	1 485,10

Häuserübersicht - Variante 2

Top	Gesamtfläche m ²	Wohnnutzfläche m ²	Garten m ²	Terrasse m ²	Balkon m ²	Loggia m ²	Grundfläche m ²	Finanzierungs- beitrag	Gesamtmiete
1	177,93	119,39	136,17	58,44	-	-	300,51	158 626,31	1 321,24
2	192,35	119,39	115,77	72,86	-	-	344,86	164 973,07	1 354,69
3	167,13	119,39	119,73	47,64	-	-	303,61	156 639,49	1 321,75
4	167,13	119,39	145,12	47,64	-	-	297,72	155 284,45	1 320,36

Miete - Variante 1

Top	Wohnnutzfläche	Miete	Betriebskosten	Verwaltungskosten	Erhaltungs- & Verbesserungsbeitrag	MwSt. inkl. Verwohnung	Stellplatz	Gesamtmiete
1	119,39	1 076,22	167,15	24,22	66,86	141,22	10,00	1 485,67
2	119,39	1 080,56	167,15	24,22	66,86	142,81	10,00	1 491,60
3	119,39	1 076,52	167,15	24,22	66,86	141,09	10,00	1 485,84
4	119,39	1 075,95	167,15	24,22	66,86	140,92	10,00	1 485,10

Miete - Variante 2

Top	Wohnnutzfläche	Miete	Betriebskosten	Verwaltungskosten	Erhaltungs- & Verbesserungsbeitrag	MwSt. inkl. Verwohnung	Stellplatz	Gesamtmiete
1	119,39	921,79	167,15	24,22	66,86	131,22	10,00	1 321,24
2	119,39	951,72	167,15	24,22	66,86	134,74	10,00	1 354,69
3	119,39	922,40	167,15	24,22	66,86	131,12	10,00	1 321,75
4	119,39	921,24	167,15	24,22	66,86	130,89	10,00	1 320,36

Finanzierung - Variante 1

Top	Grundfläche m ²	Grundkosten	Baukosten	Finanzierungsbeitrag	Bankdarlehen 1	Bankdarlehen 2	Wohnbauförderung	Eigenmittel GBV	Gesamtkosten
1	300,51	138 268,75	24 205,94	93 340,31	367 466,89	-	-	69 134,38	529 941,58
2	344,86	158 674,79	27 810,94	107 148,33	367 466,89	-	-	79 337,40	553 952,62
3	303,61	139 695,10	21 505,94	91 353,49	367 466,89	-	-	69 847,55	528 667,93
4	297,72	136 985,03	21 505,94	89 998,45	367 466,89	-	-	68 492,52	525 957,86

Finanzierung - Variante 2

Top	Grundfläche m ²	Grundkosten	Baukosten	Finanzierungsbeitrag	Bankdarlehen 1	Bankdarlehen 2	Wohnbauförderung	Eigenmittel GBV	Gesamtkosten
1	300,51	138 268,75	89 491,94	158 626,31	302 180,89	-	-	69 134,38	529 941,58
2	344,86	158 674,79	85 635,68	164 973,07	309 642,15	-	-	79 337,40	553 952,62
3	303,61	139 695,10	86 791,94	156 639,49	302 180,89	-	-	69 847,55	528 667,93
4	297,72	136 985,03	86 791,94	155 284,45	302 180,89	-	-	68 492,52	525 957,86

Miete

Die monatliche Gesamtmiete setzt sich zusammen

- 1 aus der Miete = der Tilgung der Darlehen (Bankdarlehen + EM GBV)
- 2 aus den Betriebskosten
- 3 den Instandhaltungs- und Verwaltungskosten
- 4 der gesetzlichen Mehrwertsteuer
- 5 sowie dem PKW-Stellplatz.

- 1 Das Bankdarlehen hat eine maximale Laufzeit von 35 Jahren.
Die Höhe der Rückzahlung für das Bankdarlehen beträgt ca. 3,30 % p.a. (Tilgung und Zinsen) ab Bezug und steigt jährlich um ca. 2 %.

Die Höhe der Rückzahlung für das Bankdarlehen richtet sich nach einem Fixzinssatz, welcher nach Ablauf der Fixzinsperiode neu verhandelt wird.

- 2 Die Betriebskosten beinhalten

- ▲ Gebäudeversicherung
- ▲ Grundsteuer
- ▲ Kaltwasser und Kanal
- ▲ Allgemeinstrom
- ▲ Müllabfuhr und Winterdienst für Privatstraße und Gehweg
- ▲ Schädlingsbekämpfung
- ▲ Hausbesorger

Die Kosten für Strom und Heizung werden von den Betreibern direkt mit dem Mieter verrechnet.

- 3 Für später notwendige Instandsetzungsarbeiten am Gebäude und an den Außenanlagen wird ein „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)“ einbehalten.
Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag wird ebenso wie die Höhe der Verwaltungskosten nach den gesetzlichen Bestimmungen festgelegt.

- 4 Die Gesamtmiete enthält weiters die gesetzliche Mehrwertsteuer.

- 5 In der Gesamtmiete ist auch der PKW-Stellplatz enthalten.

Bauausstattung

Fundamentplatte:	Fundamentplatte
Außenwände:	Haustrennwände 2 x 20 cm Ziegelwände mit Trennfuge Außenwände: 25 cm Ziegelwände mit Vollwärmeschutz
Zwischenwände	10 cm starke Ziegelwandsteine verputzt
Decken:	Über EG: Stahlbetonelementdecke Über OG: Stahlbetondecke wärmegeämmt
Verputz:	Innenputz: Gipsmaschinenputz geglättet
Fassade:	Granulan-Reibputz
Dach:	Sattelwalmdachkonstruktion mit Vollschalung und Ziegeldeckung
Fußbodenaufbau:	Höhenausgleich, Trittschalldämmplatten, schwimmender Betonestrich im Erd- und Obergeschoss zusätzliche Wärmedämmung im Erdgeschoss
Fenster, Terrasse:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh- bzw. Drehkippbeschlag, Außenrollläden
Innentüren:	Metallzargen, Türblätter in weiß
Hauseingangstüre:	Hauseingangstüre aus Holz, Zylinder mit 5 Stk. Schlüssel
Stiegen:	EG bis OG Stahlbetonstiegenlaufplatte mit Holz belegt
Ver/Entsorgung:	Strom, Wasser, Kanal werden an die vorhandenen Ortsnetze angeschlossen
Außenbereich:	Gartenflächen - Mutterboden eigeebnet und für Rasenaussaat vorbereitet Eingangsbereich und Terrasse: Betonplatten Zugangsweg und PKW-Stellplätze: Betonpflastersteinen Abgrenzungen zwischen den Gärten - Maschengitterzaun in Höhe von 1,40 m
Heizwärmebedarf:	47,50 kWh/m ² a fGEE 0,53

Reihenhausausstattung

Bodenbeläge:	Melanboden: Wohnzimmer, Schlafräume, Küche, Vorraum OG; Fliesen: Eingangsbereich, Abstellraum, Sanitärräume Betonplatten: Terrasse
Wände:	Bad: Wandverfliesung (Format 30x60 cm) bis 2,00 m verflies WC: Wandverfliesung (Format 30x60 cm) bis 1,20 m verflies Ansonsten Innendispersion weiß (Wand und Decke)
Heizung/Warmwasser:	Luft-Wärmepumpe Fußbodenheizung, Außentemperaturfühler
Raumlüftung:	WC im OG werden mechanisch entlüftet
Einrichtung Bad:	Stahlblecheinbaubadewanne weiß, Ab- und Überlaufgarnitur mit Bowdenzug, Wannen Füll- und Brausegarnitur samt Brauseschlauch mit Wandhalterung, Waschtisch weiß, Einloch-Einhebelmischer für Kalt- und Warmwasser, Zugknopf – Ablaufgarnitur und Waschtisch Siphon Flachspülhängeklosett mit Unterputzspülkasten und Kunststoffsitzbrett in weiß Dusche mit bodenebenem Abfluss inklusive Armatur und Brausegarnitur Waschmaschinenanschluss
Einrichtung WC im EG+OG:	Flachspülhängeklosett mit Unterputzspülkasten und Kunststoffsitzbrett in weiß, Handwaschbecken
Sanitär in der Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss und Abfluss für Spüle gerichtet
Elektroinstallationen:	Wohnungsverteiler bestückt mit Sicherheitsautomaten als Leitung- schutzschalter, FI-Schalter, mind. 1 Decken- oder Wandauslass mit Ein-/Ausschalter oder Taster je Raum, Schukosteckdosen: Küche mind. 5 Stk., E-Herd Anschlussdose + Geschirrspüler, sonstige Zimmer 2 Stk., FR-Steckdose bei Waschtisch, Terrasse: 1 Stk. FR-Steckdose Wohnzimmer: Anschlussdose für ORF 1 und 2 und weitere SAT- Programme, Telefonleerverrohrung im Vorraum
Sonstige Ausstattung:	Kaltwasserauslauf gartenseitig Telefon und SAT-Leerverrohrung in allen Schlafräumen
Zubehör:	2 PKW-Stellplätze im Freien

Erwerb eines Reihenhauses

1. Reservierung

Nachdem Sie sich für den Erwerb einer bestimmten Wohneinheit entschlossen haben, reservieren wir Ihnen diese. Verbindlichkeit erlangt dies im Bauträgervertrag.

2. Bauträgervertrag

Zur Sicherung Ihrer Ansprüche an uns erhalten Sie vor Baubeginn bzw. während der Bauphase den Bauträgervertrag. Grundlage des Bauträgervertrages ist das Bauträgervertragsgesetz und die von der Baubehörde genehmigten Baupläne. Den Plänen sind die Nutzflächen und die Anordnung der Räume zu entnehmen.

Die nicht in der Bauausstattung und Reihenausstattung angeführten Gegenstände und Leistungen werden nicht geliefert.

3. Bankgarantie

Die Bankgarantie dient Ihnen zur Sicherstellung Ihrer einbezahlten Finanzierungsbeiträge.

4. Bauphase

Ab dem Zeitpunkt des Baubeginns informieren wir Sie über den Baufortschritt und über jene Firmen, die mit der Ausführung der einzelnen Leistungen beauftragt wurden.

5. Baustellenordnung

Das Betreten der Baustelle ist aus Sicherheitsgründen nur in der Normalarbeitszeit nach Voranmeldung beim anwesenden Polier oder bei unserem örtlichen Bauleiter möglich. Wir laden Sie ein, einen Besichtigungstermin mit unserem Verkauf zu vereinbaren.

Ab dem Zeitpunkt der Fertigstellungsarbeiten wird der Hauseingang bzw. die Wohneinheit versperrt.

6. Mietvertrag

Mit Abschluss des Mietvertrages, der die Rechte und Pflichten zwischen Ihnen und uns regelt, erhalten Sie das Recht, die im Vertrag beschriebene Wohneinheit zu nutzen. Der Mietvertrag wird Ihnen vor Bezug der Wohneinheit zugesandt und ist von beiden Vertragsteilen zu unterfertigen.

7. Quattrohausübergabe

Nach Fertigstellung der Bauarbeiten wird Ihnen Ihre Wohneinheit übergeben.

8. Hausverwaltung

Nach der Quattrohausübergabe übernimmt die NEUE EISENSTÄDTER die Quattrohausanlage in die Verwaltung.

9. Vorschlagsrecht

Sollten Sie einmal aus Ihrer Wohneinheit ausziehen, sind Sie berechtigt, einen Nachmieter vorzuschlagen.

Allgemeine Infos

Freifinanziertes Bauprojekt

Da für die Errichtung des gegenständlichen Objektes keine Wohnbauförderung in Anspruch genommen wird, muss hier:

- ▲ nicht die österreichische Staatsbürgerschaft gegeben sein (EU-Bürger)
- ▲ keine Einkommensgrenze eingehalten werden.

Der Vertragsnehmer hat jedoch den Hauptwohnsitz zu begründen!

Grundrisse

Die Quadratmeter der einzelnen Räume können geringfügig variieren. Die dargestellte Möblierung in den enthaltenen Grundrissen ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen.

Stornobedingungen während der Bauphase

Bei Vertragsrücktritt fallen Stornokosten in der Höhe von 200 Euro an. Die Kosten für die Stornierung der Bankgarantie werden Ihnen vom bereits bezahlten Finanzierungsbeitrag abgezogen. Im Falle eines Rücktrittes vor Übergabe der Wohnung/des Reihenhauses ist auf Verlangen der NEUE EISENSTÄDTER und auf Kosten des Wohnungs/Reihenhauswerbers der ursprüngliche geplante Zustand wiederherzustellen.

Eigenmittelfinanzierung

Die NEUE EISENSTÄDTER bietet in Kooperation mit dem Raiffeisen-Wohntraumcenter bzw. S-Bausparkasse besonders attraktive Eigenmittelfinanzierungen an.

Ihre Vorteile:

- ▲ Günstige Zinssätze
- ▲ Keine Kosten und Gebühren für die Eigenmittelbeschaffung
- ▲ Jederzeit vorzeitige Tilgungsmöglichkeit ohne Vorfälligkeitsgebühr
- ▲ Die Raten können mit einer Arbeitslosigkeits-Versicherung abgesichert werden.

Erstinformation dazu erhalten Sie bei der NEUE EISENSTÄDTER.

Sonderwünsche

Es besteht die Möglichkeit, die Wohnungsausstattung individuell zu gestalten. Verbesserungen des Ausstattungsstandards sowie Grundrissveränderungen, die keiner baubehördlichen Bewilligung bedürfen, können von Ihnen in Absprache mit unseren ausführenden Firmen vorgenommen werden.



BAUMEISTER JOSEF PANIS GsmBH & Co KG



Gemeinnützige Bau-, Wohn- und
Siedlungsgesellschaft m.b.H

7000 Eisenstadt

Mattersburger Straße 3a

T: 02682 655 60

E: office@nebau.at

www.nebau.at