



Bildquelle © Kandelndorfer

www.nebau.at

Gols | Obere Hauptstraße

Verkaufs- broschüre

▲ 6 Reihenhäuser

Inhaltsverzeichnis

Die NEUE EISENSTÄDTER	03
Das Projekt	04
Lageplan	05
Reihenhauspläne	06
Kosten/Finanzierung	24
Miete mit Kaufoption	25
Häuserübersicht (Tabelle)	26
Finanzierung (Tabelle)	27
Miete (Tabelle)	28
Miete	29
Bauausstattung	30
Reihenhausausstattung	31
Erwerb eines Reihenhauses	32
Allgemeine Infos	33

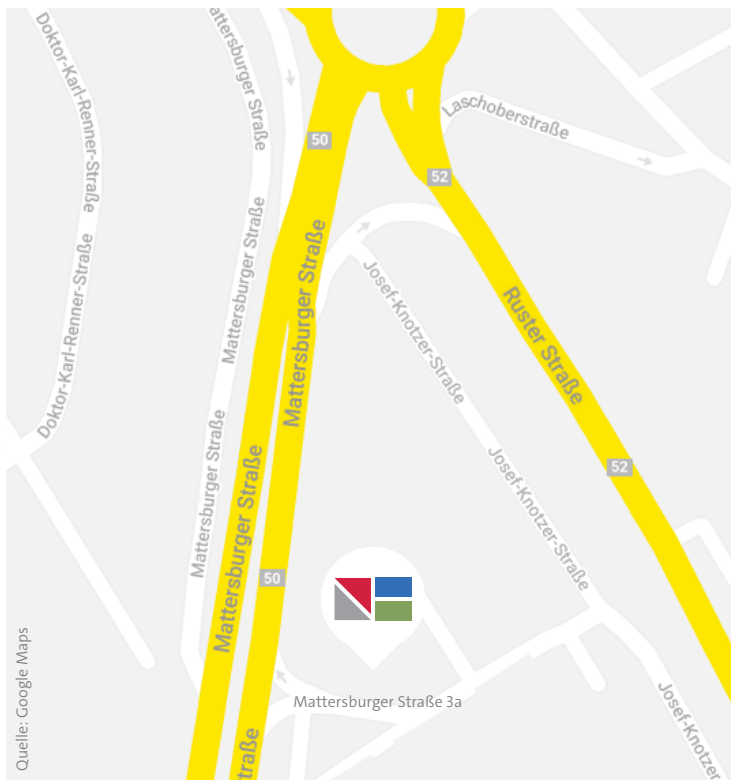
Die NEUE EISENSTÄDTER

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 über 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 NEUEN EISENSTÄDTER.



Standort unseres Büros

Ansprechpartner für Gols,
Obere Hauptstraße

VERKAUF:

Ivana Ravasz
Tel.: 02682/65560/DW 20
i.ravasz@nebau.at

TECHNIK/BAULEITUNG:

Ing. Klaus Schranz
Tel.: 02682/65560/DW 42
k.schranz@nebau.at

ÖFFNUNGSZEITEN:

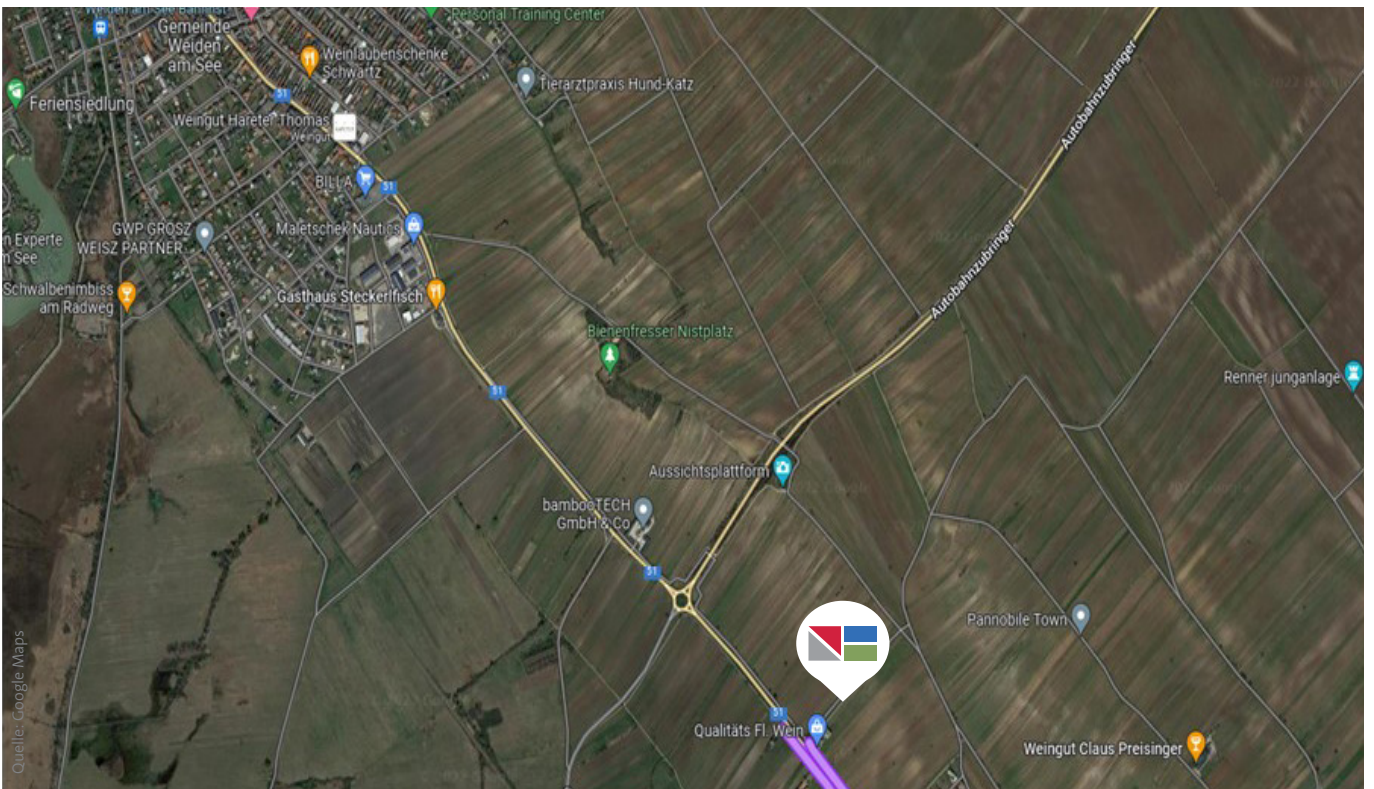
Unsere Mitarbeiterinnen im Verkauf sind
Montag bis Donnerstag in der Zeit
von 8.00 bis 16:00 sowie
Freitag in der Zeit
von 8.00 bis 13.00 für Sie erreichbar.

Das Projekt | Gols, Obere Hauptstraße

Die Neue Eisenstädter freut es besonders, einen Wohntraum in der bedeutendsten Weinbaugemeinde Österreichs, verwirklichen zu können. Wenn man in, oder um Gols auf Erkundungstour geht, findet man immer wieder eine schöne Stimmung oder ein neues Bild.

Die durchdachte, großzügige Architektur der einzelnen Häuser spricht für eine angenehme Wohnqualität. Der geräumige Wohnbereich verleiht eine helle und sonnige Atmosphäre und verschafft somit mehr Wohnfreude.

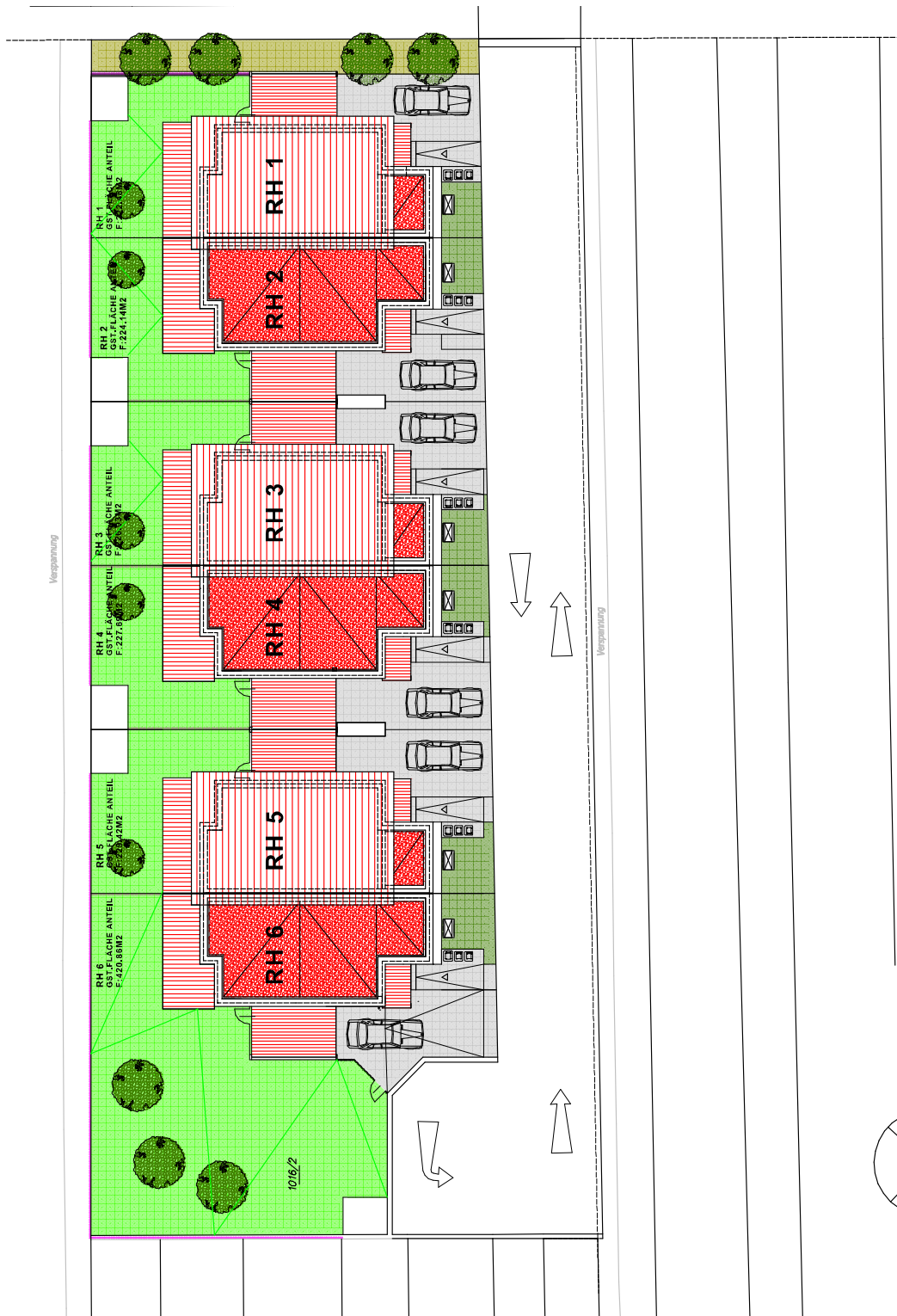
Die Häuser werden freifinanziert errichtet. Miete mit Kaufoption oder Sofortkauf sind möglich.



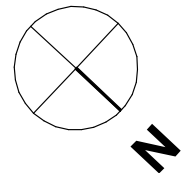
Adresse: Obere Hauptstraße
Wohneinheiten: 6 Reihenhäuser
Variante: Miete mit Kaufoption/Sofort ET
Baubeginn: Herbst 2022
Fertigstellung: Frühling / Sommer 2024
Architekt: Kandelsdorfer ZT GmbH
Unt. Hauptstraße 144
7100 Neusiedl am See

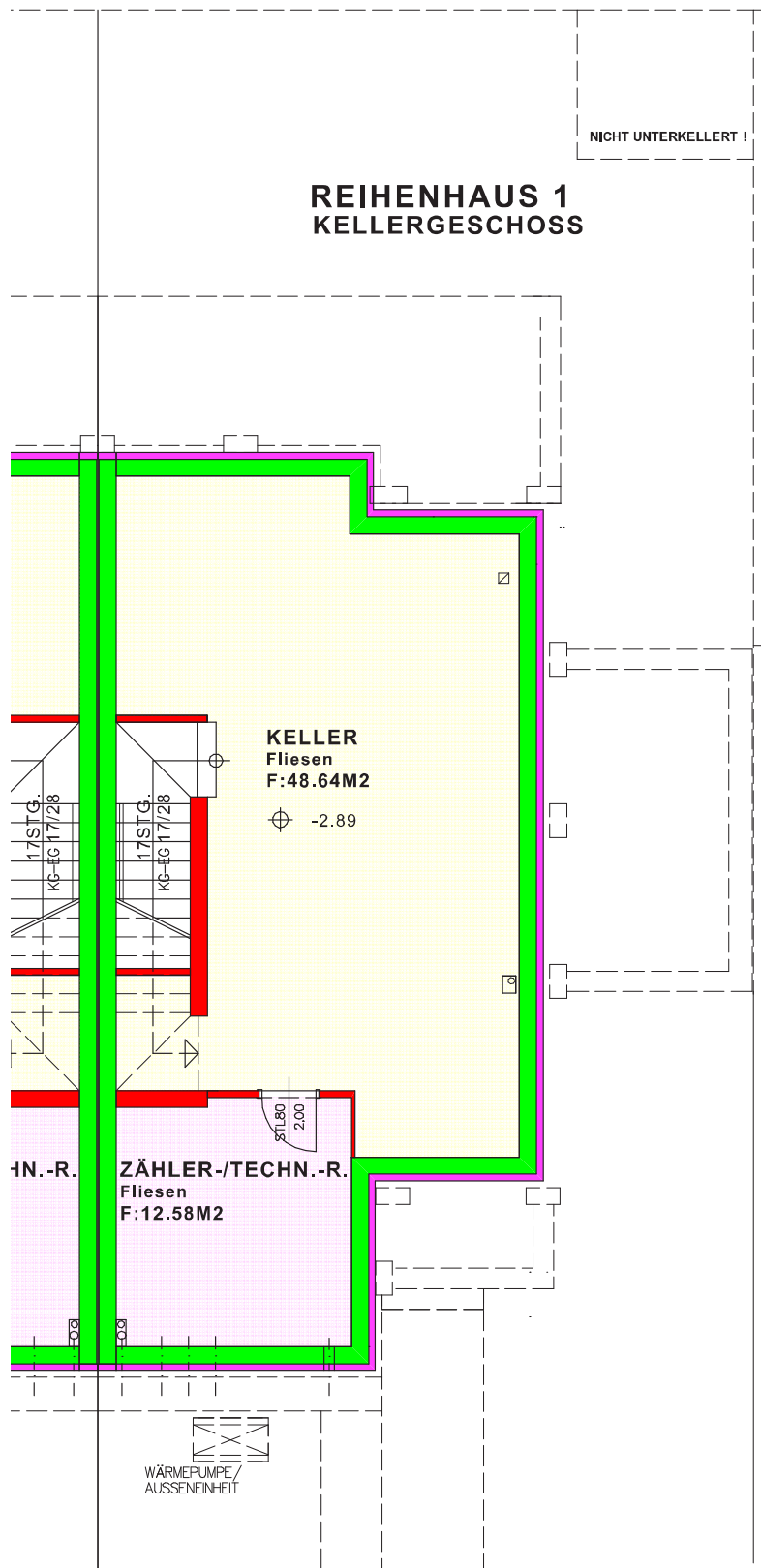
Hier lässt es sich gut leben!

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



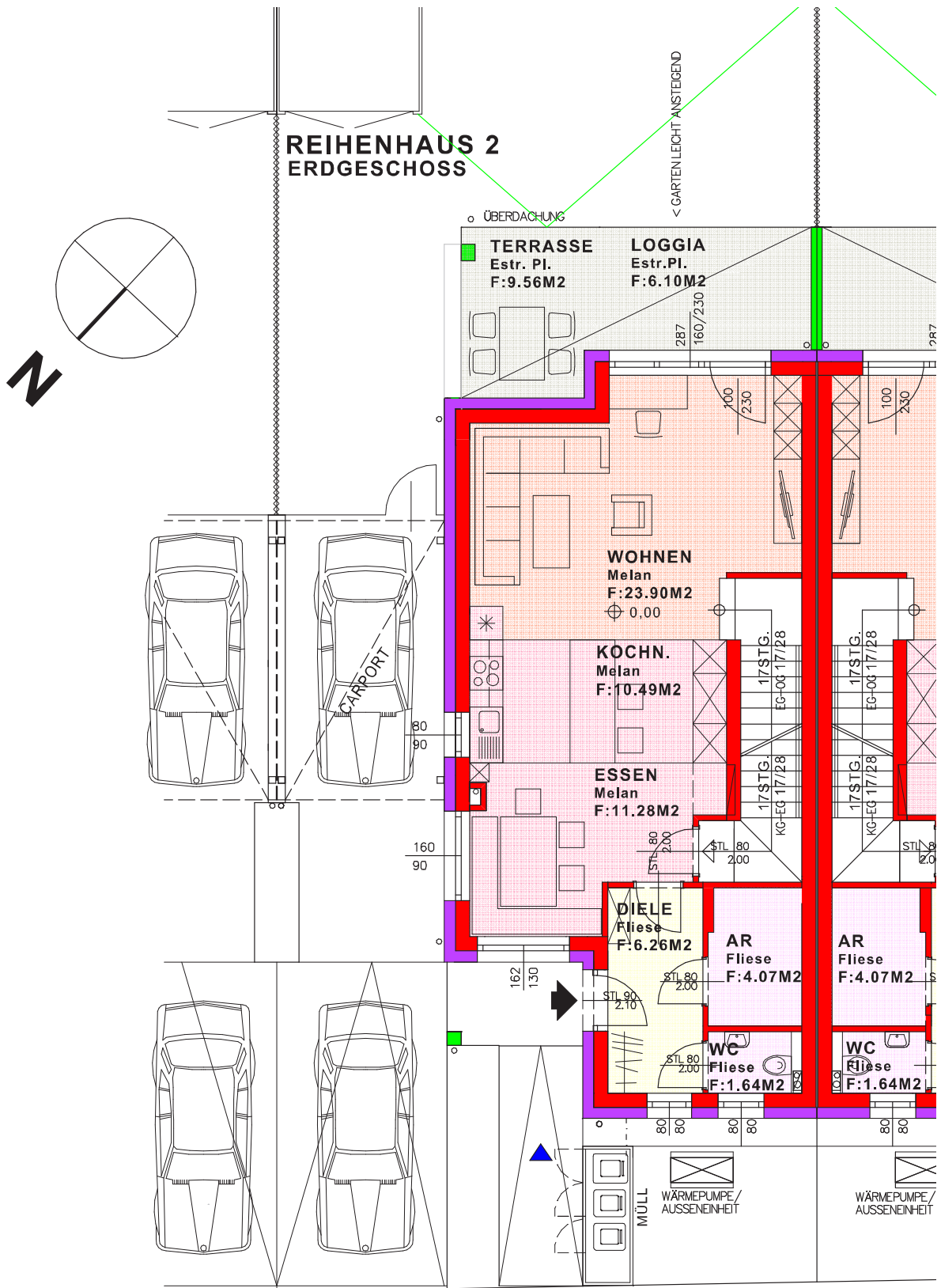
LAGEPLAN





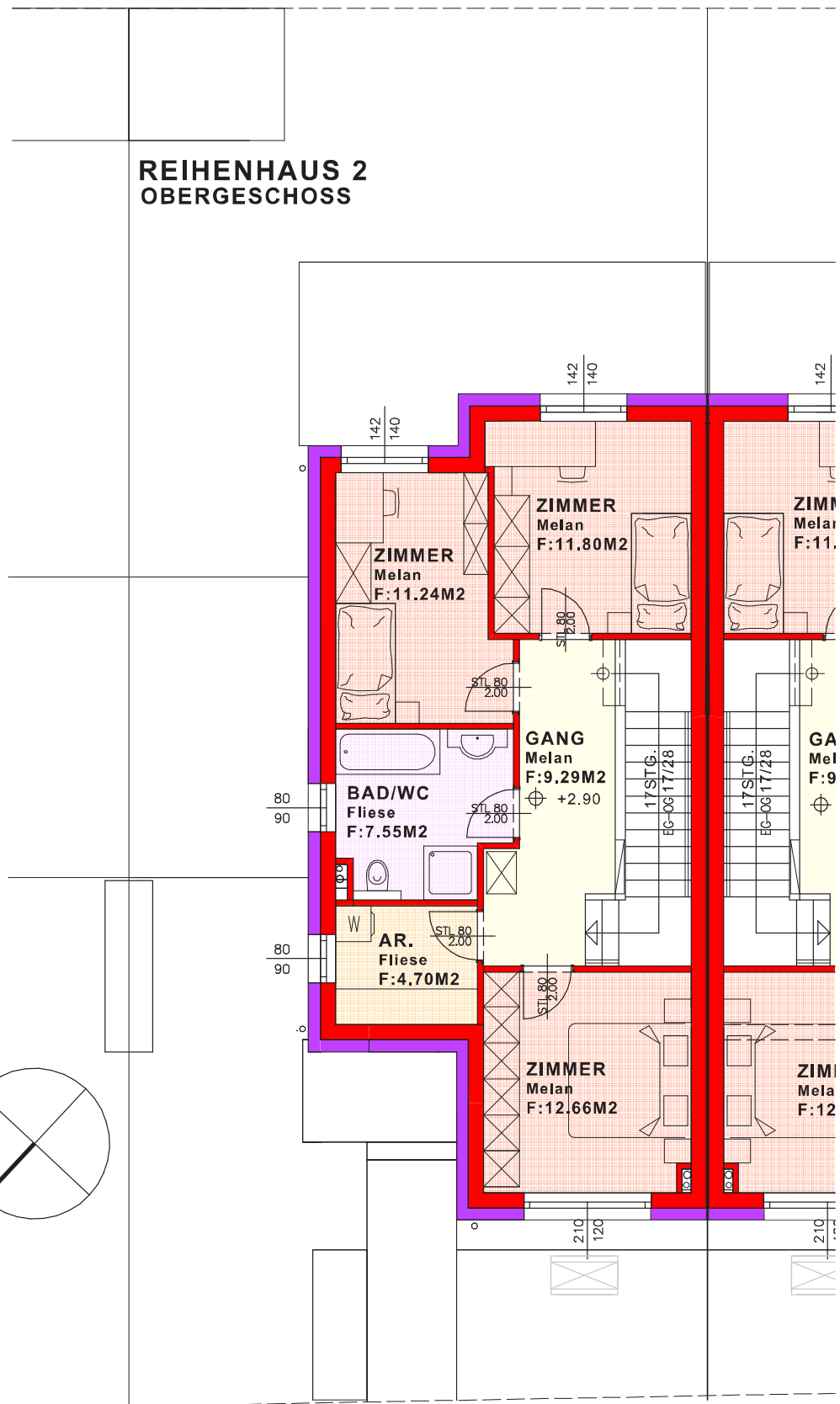
REIHENHAUS 1

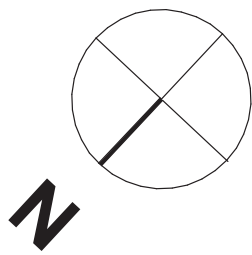
Reihenhausplan | RH 2, Erdgeschoss



REIHENHAUS 2

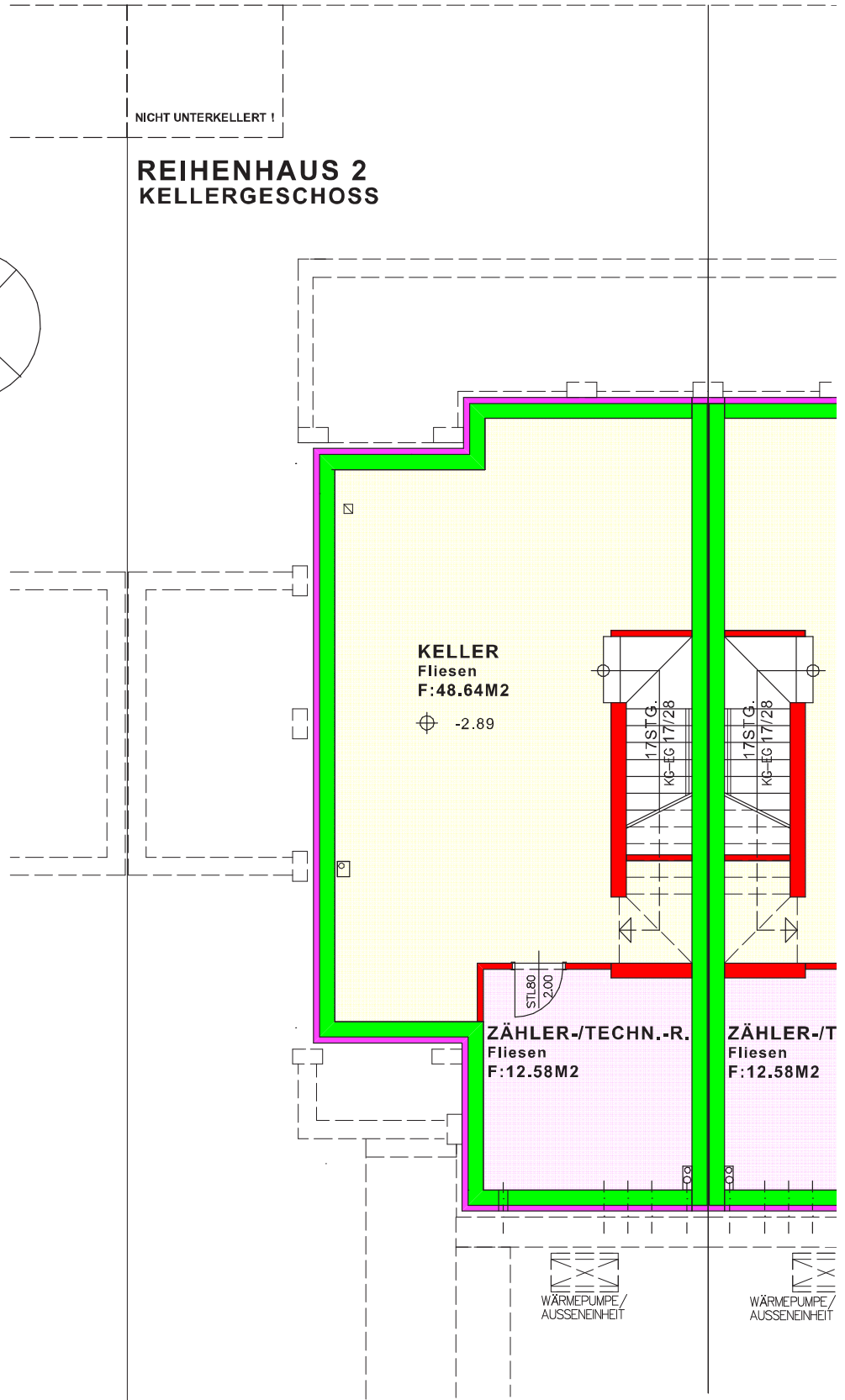
Reihenhausplan | RH 2, Obergeschoss





NICHT UNTERKELLERT !

REIHENHAUS 2 KELLERGESCHOSS



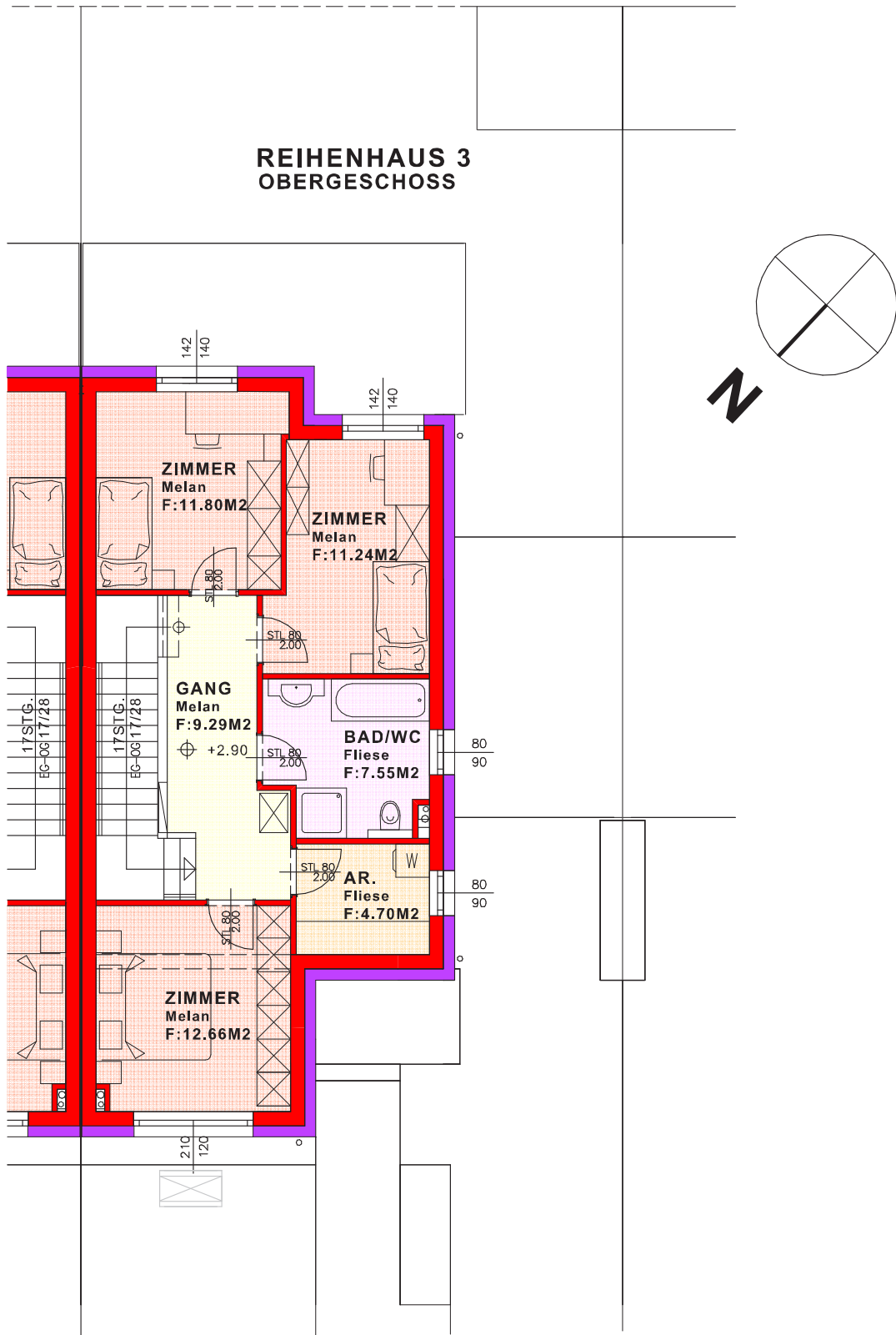
KELLER
Fliesen
F: 48.64M²
⊕ -2.89

ZÄHLER-/TECHN.-R.
Fliesen
F: 12.58M²

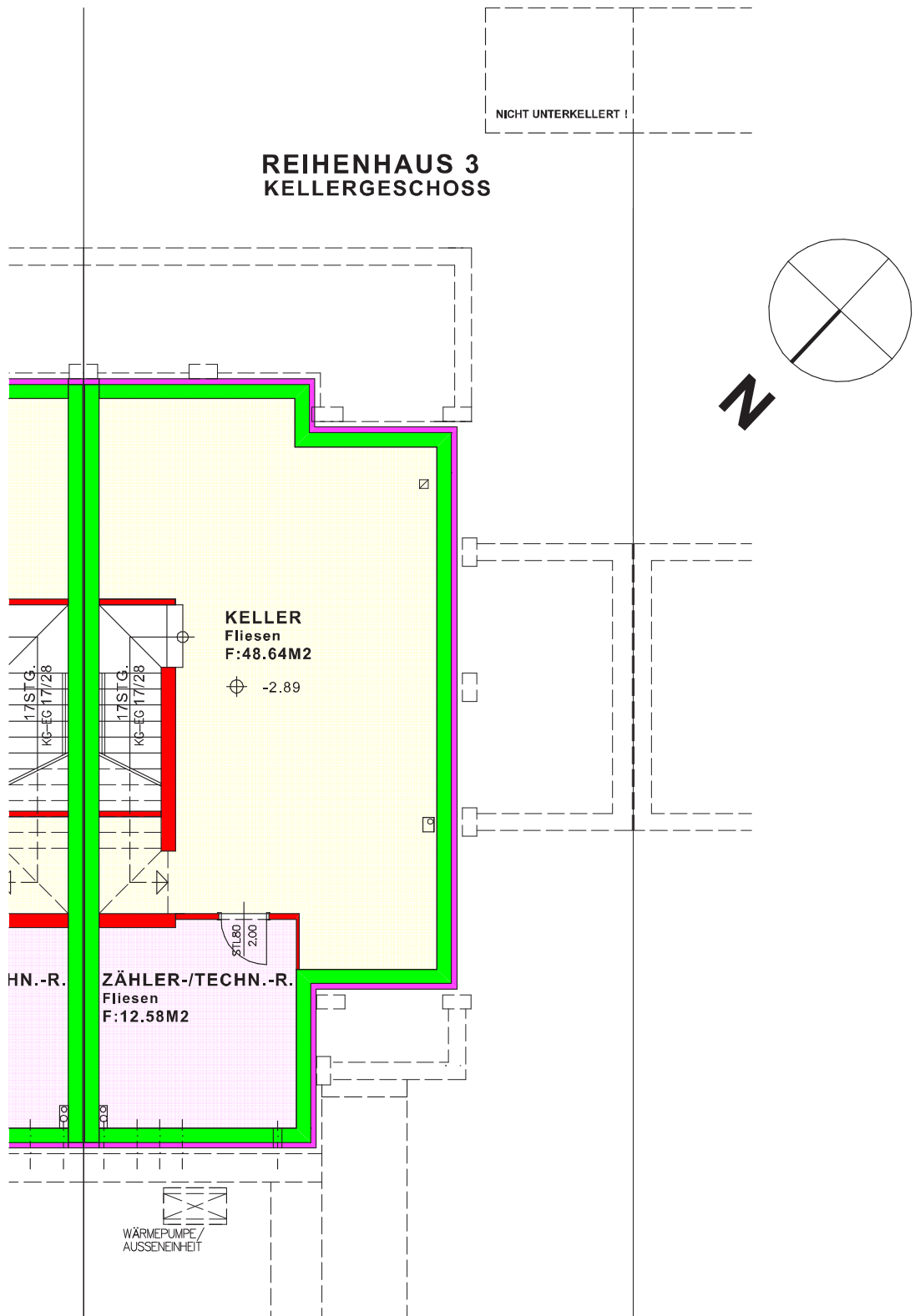
ZÄHLER-/T
Fliesen
F: 12.58M²

WÄRMEPUMPE/
AUSSENEINHEIT

WÄRMEPUMPE/
AUSSENEINHEIT

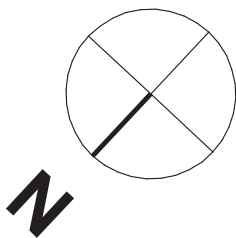
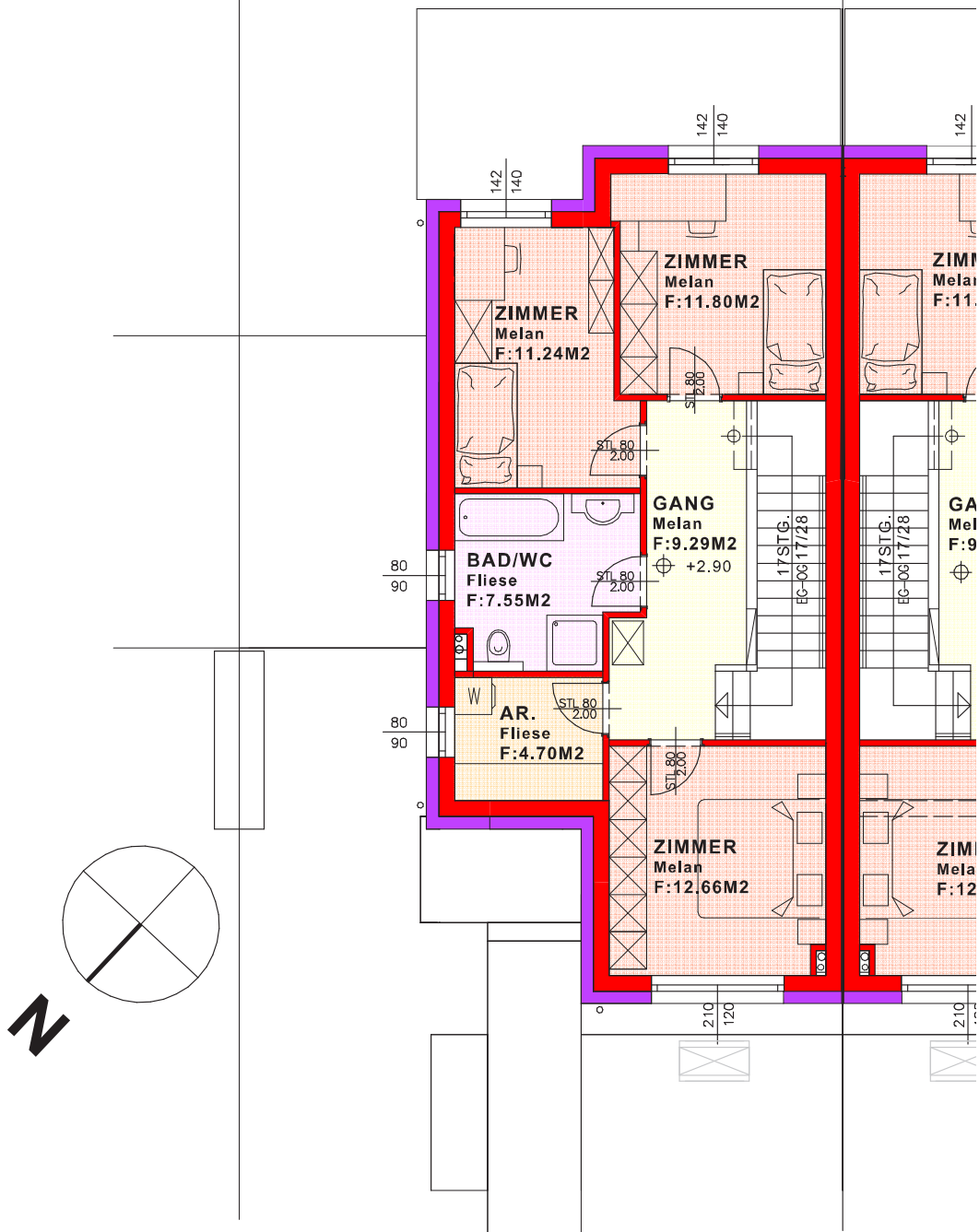


REIHENHAUS 3

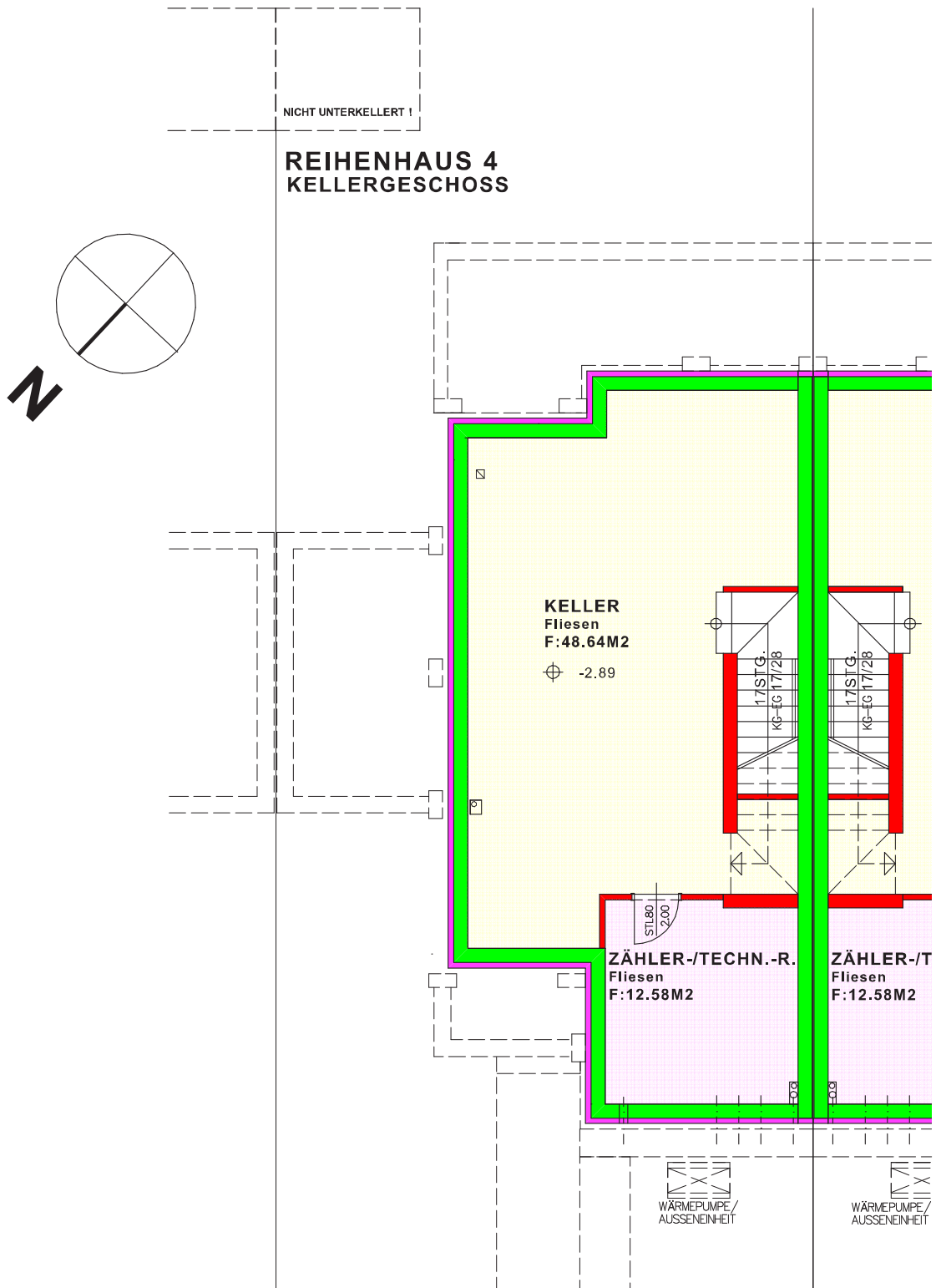


REIHENHAUS 3

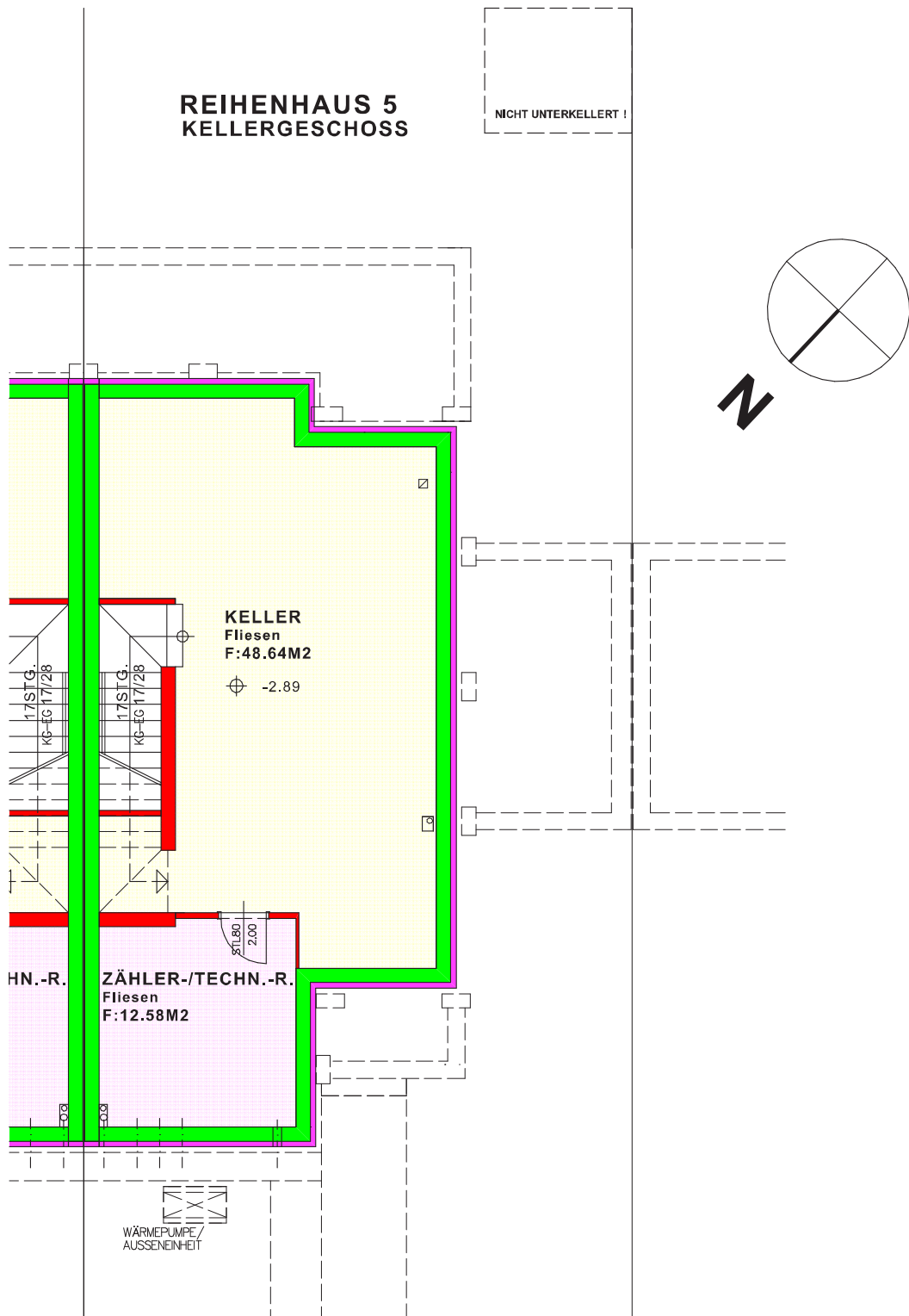
REIHENHAUS 4
OBERGESCHOSS



REIHENHAUS 4



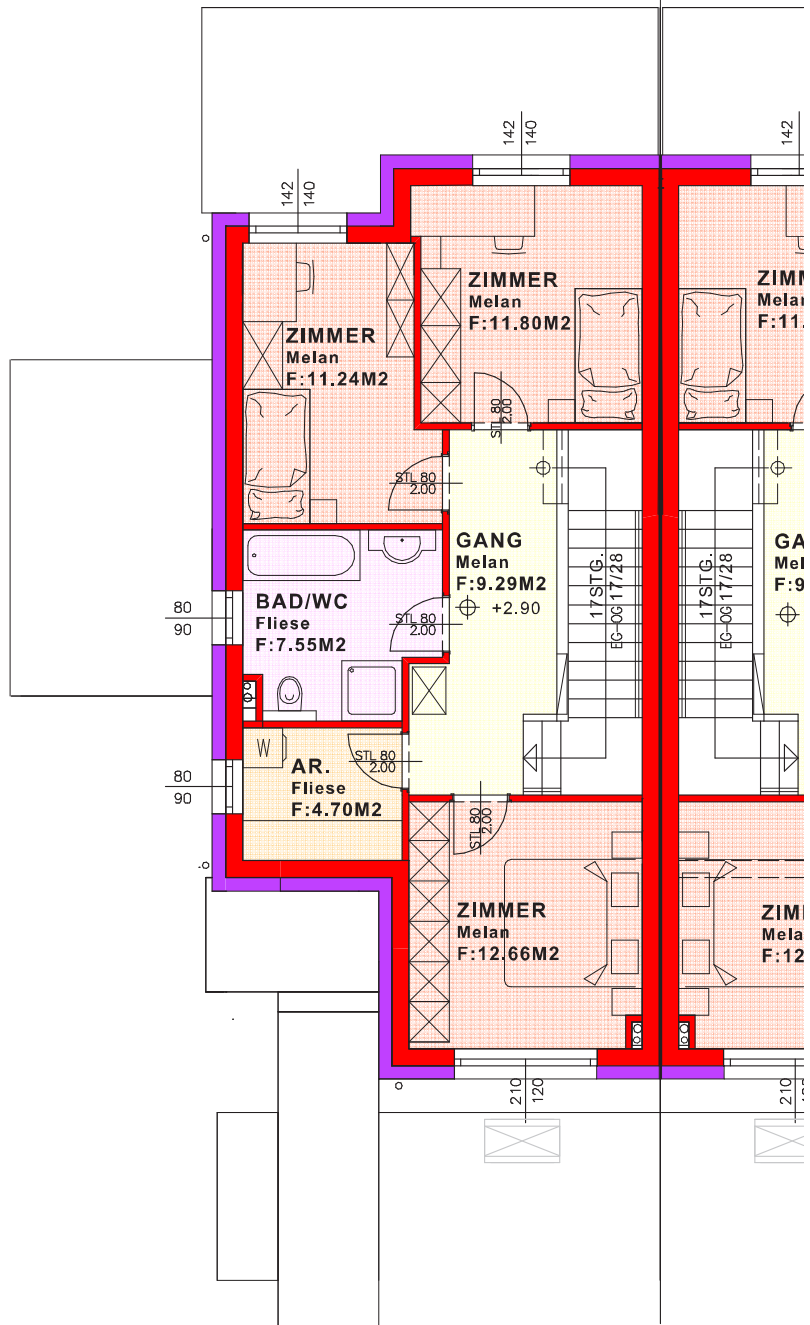
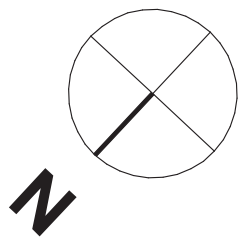
REIHENHAUS 4



REIHENHAUS 5

REIHENHAUS 6
OBERGESCHOSS

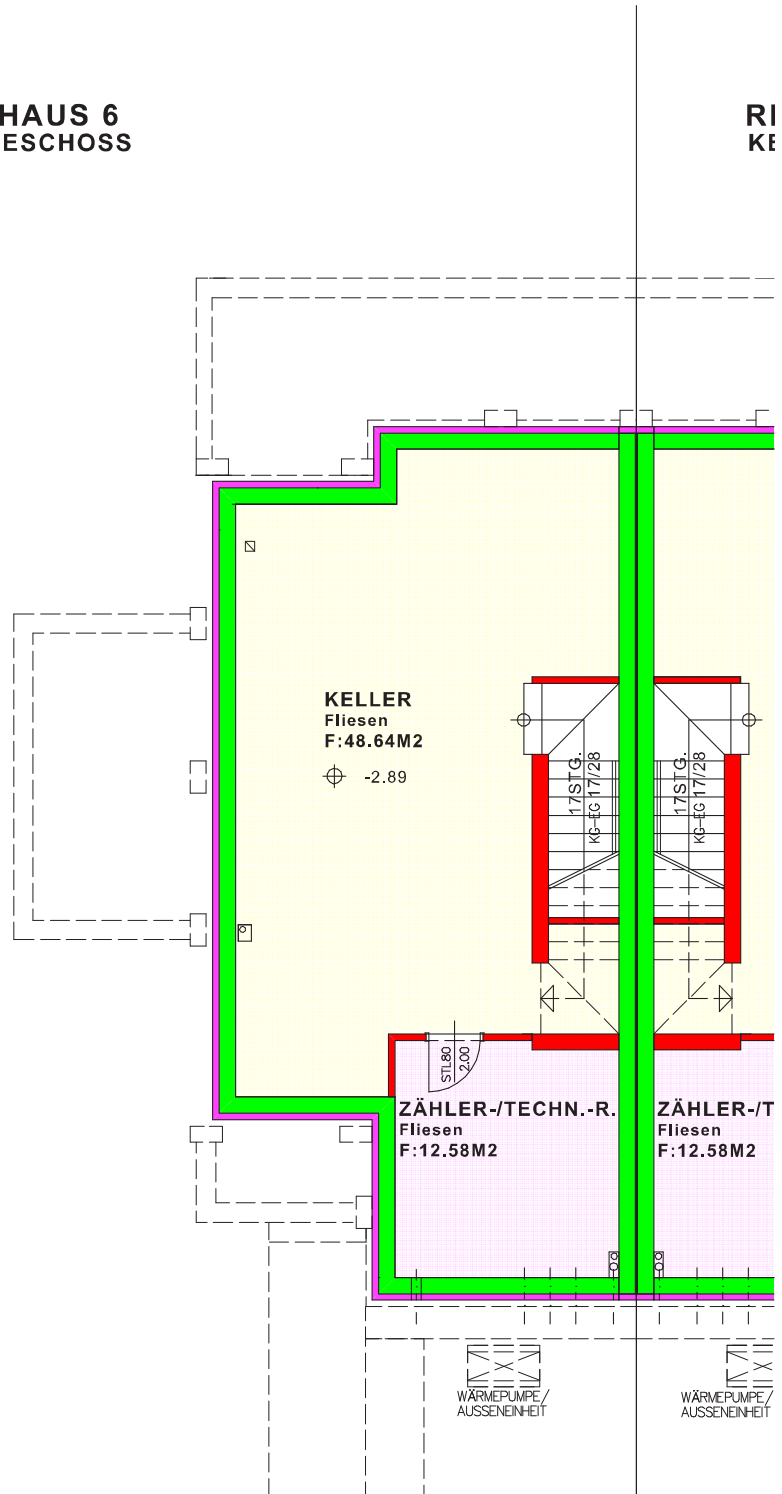
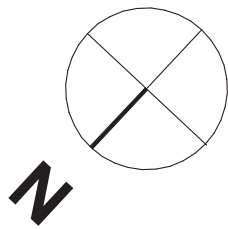
RI
OI



REIHENHAUS 6

REIHENHAUS 6 KELLERGESCHOSS

RI
KE



REIHENHAUS 6

Kosten/Finanzierung

Die Kosten der Reihenhäuser 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 Reihenhäuser erfolgt aus einem Bankdarlehen (Raiffeisenlandesbank Burgenland bzw. Erste Bank der österreichischen Sparkassen), welche von der NEUEN 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 Kellergleiche
1/3 bei Dachgleiche
1/3 nach Herstellung des Estrichs

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

Nach Fertigstellung und Bezug der Reihenhäuser 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

Top-Nr.	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	130,54	120,98	50,84	9,56	-	6,10	222,48	111 914,23	1644,51
2	130,54	120,98	50,83	9,56	-	6,10	224,14	112 349,18	1644,55
3	130,54	120,98	50,83	9,56	-	6,10	226,03	112 844,40	1644,59
4	130,54	120,98	50,83	9,56	-	6,10	227,69	113 279,36	1644,62
5	130,54	120,98	50,83	9,56	-	6,10	229,42	113 732,66	1644,66
6	130,54	120,98	235,23	9,56	-	6,10	420,86	163 894,16	1648,84

Finanzierung

Top-Nr.	Grundfläche m ²	Grundkosten	Baukosten	Finanzierungsbeitrag	Bankdarlehen 1	Bankdarlehen 2	Wohnbauförderung	Eigenmittel GBV	Gesamtkosten
1	222,48	58 294,67	53 619,56	111 914,23	353 683,44	-	-	-	465 597,67
2	224,14	58 729,62	53 619,56	112 349,18	353 683,44	-	-	-	466 032,62
3	226,03	59 224,84	53 619,56	112 844,40	353 683,44	-	-	-	466 527,84
4	227,69	59 659,80	53 619,56	113 279,36	353 683,44	-	-	-	466 962,80
5	229,42	60 113,10	53 619,56	113 732,66	353 683,44	-	-	-	467 416,10
6	420,86	110 274,60	53 619,56	163 894,16	353 683,44	-	-	-	517 577,60

Miete

Top-Nr.	Wohnnutzfläche	Miete	Betriebskosten	Verwaltungskosten	Erhaltungs- & Verbesserungsbeitrag	MwSt.	Stellplatz	Gesamtmiete
1	120,98	1 233,24	186,31	20,68	32,66	156,62	15,00	1644,51
2	120,98	1 233,24	186,31	20,68	32,66	156,65	15,00	1644,55
3	120,98	1 233,24	186,31	20,68	32,66	156,69	15,00	1644,59
4	120,98	1 233,24	186,31	20,68	32,66	156,73	15,00	1644,62
5	120,98	1 233,24	186,31	20,68	32,66	156,77	15,00	1644,66
6	120,98	1 233,24	186,31	20,68	32,66	160,95	15,00	1648,84

Miete

Die monatliche Gesamtmiete setzt sich zusammen

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

- 1 Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von maximal 35 Jahren.
Die Höhe der Rückzahlung für das Bankdarlehen beträgt 4,10 % p.a. (Tilgung und Zinsen) ab Bezug und steigt jährlich um ca. 2,40%.

Die Höhe der Rückzahlung für das Bankdarlehen richtet sich nach dem jeweils geltenden Zinssatz, ist daher auch veränderlich.

- 2 Die Betriebskosten beinhalten

- ▲ Gebäudeversicherung
- ▲ Grundsteuer
- ▲ Kanal
- ▲ Winterdienst
- ▲ Anlagenbetreuung für allgem. Flächen

Die Kosten für Strom, Heizung, Wasser und Müllabfuhr etc. 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

Fundamente:	Fundamentplatte
Außenwände:	EG+OG: 25 cm starkes Ziegelmauerwerk mit Vollwärmeschutz
Haustrennwände:	2 x 25 cm starkes Ziegelmauerwerk
Zwischenwände:	10 cm starke Zwischenwandsteine aus Ziegel
Decken:	Über Erdgeschoß: Stahlbetonelementdecke Über Obergeschoß: Stahlbetondecke
Dach:	Pulldach bzw. Flachdach wärme gedämmt lt. Energieausweis
Verputz:	Innenputz: Gipsmaschinenputz geglättet, Bad: Kaltzementputz Fassade: Vollwärmeschutz-Fassade mit Reibputz
Fußbodenaufbau:	Ausgleichsschicht, Trittschalldämmplatten, schwimmender Betonestrich im Erd- und Obergeschoss; im EG: zusätzliche Wärmedämmung
Fenster, Terrassentüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh- bzw. Drehkippsbeschlag, Außenrollläden
Innentüren:	Stahlzargen, Türblätter weiß, teilweise mit Glaslichte
Hauseingangstüre:	Weichholzkonstruktion mit lasierendem Anstrich, Zylinder mit 5 Schlüsseln
Stiegen:	EG bis OG: Stahlbetonstiegenlaufplatte mit Melan belegt KG: Rohbetonstiege
Ver-/Entsorgung:	Strom, Wasser, Kanal werden an die vorhandenen Ortsnetze angeschlossen
Heizwärmebedarf:	RH 1 - 6 33,30 kWh/m ² .a fGEE 0,801

Reihenhaussausstattung

Bodenbeläge:	Wohnzimmer, Schlafräume, Küche, Vorraum: Melanboden AR +Vorraum (EG), Bad, WC: keramische Beläge (Format 30x60 cm) Terrasse: Betonplatten
Wände:	Bad: Wandverfliesung (Format 30x60 cm) bis 2,00 m querverflies WC: Wandverfliesung (Format 30x60 cm) bis 1,20 m querverflies Ansonsten Innendispersion weiß (Wand und Decke)
Heizung/ Warmwasser:	Luftwärmepumpe (Fußbodenheizung)
Einrichtung Bad:	Einbaubadewanne 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 Im Obergeschoss Dusche (keine Duschwand)
Einrichtung WC:	Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Kunststoff Sitzbrett in weiß, und im EG zusätzlich ein Handwaschbecken
Sanitär in der Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss und Abfluss für Spüle gerichtet , (Geschirrspülanschluss über Spüle)
Elektroinstallationen:	Wohnungsverteiler bestückt mit Sicherheitsautomaten als Leitungsschutzschalter, FI-Schalter, mind. 1 Decken- oder Wandauslass mit Ein-/Ausschalter oder Taster je Raum. Schukosteckdosen: Küche mind. 3 Stk., E-Herd Anschlussdose + Geschirrspüler, sonstige Zimmer 3 Stk., FR-Steckdose bei Waschtisch im Bad. Wohnzimmer: Anschlussdose für SAT-Anlage, eine SAT-Anlage pro Haus, in allen Wohnräumen: Leerverrohrung für TV oder Telefon, Terrasse: 1 Stk. FR-Steckdose + Außenlicht.
Sonstiges:	Waschmaschinenanschluss im Keller
Zubehör:	1 Carport, 1 PKW Stellplatz im Freien (hintereinander) Besucherparkplätze an der Straße
Aussenbereich:	Hauszufahrt und PKW-Stellplätze aus Betonpflastersteinen oder Asphalt Gartenflächen: zur Rasenaussaat vorbereitet Die individuelle Gestaltung der Bepflanzung des Gartens bleibt den einzelnen Mietern vorbehalten. Die Abgrenzungen zwischen den Parzellen erfolgt mit einem Maschengitterzaun in der Höhe von ca. 1,20 m. Gartenhütte: Fa. Biohort Typ A5 Avantgarde

Erwerb eines Reihenhauses

1. Reservierung

Nachdem Sie sich für den Erwerb eines bestimmten Reihenhauses entschlossen haben, reservieren wir Ihnen dieses Reihenhaus. 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 werden der Hauseingang bzw. das Reihenhaus versperrt.

6. Mietvertrag

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

7. Reihenhaussübergabe

Nach Fertigstellung der Bauarbeiten wird Ihnen das Reihenhaus übergeben.

8. Hausverwaltung

Nach der Reihenhaussübergabe übernimmt die NEUE EISENSTÄDTER die Reihenanlage in die Verwaltung.

9. Vorschlagsrecht

Sollten Sie einmal aus Ihrem Reihenhaus 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 NEUEN EISENSTÄDTER und auf Kosten des Wohnungs/Reihenhauswerbers der ursprüngliche geplante Zustand wiederherzustellen.

Eigenmittelfinanzierung

Die NEUE EISENSTÄDTER bietet in Kooperation mit der Raiffeisen-Bausparkasse 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 NEUEN EISENSTÄDTER.



Bildquelle © Kandelsdorfer



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

7000 Eisenstadt

Mattersburger Straße 3a

T: 02682 655 60

E: office@nebau.at

www.nebau.at