



www.nebau.at

Mitterndorf a.d. Fischa | Gramatneusiedler
Straße

Verkaufs- broschüre

▲ 6 Reihenhäuser

Inhaltsverzeichnis

Die NEUE EISENSTÄDTER	03
Das Projekt	04
Lageplan	05
Reihenhauspläne RH1-6 Erd- und Obergeschoss	06
Kosten/Finanzierung.....	18
Miete mit Kaufoption.....	19
Hausübersicht (Tabelle).....	20
Finanzierung (Tabelle).....	21
Miete (Tabelle).....	22
Miete	23
Bauausstattung.....	24
Reihenhausausstattung.....	25
Erwerb eines Reihenhauses.....	26
Allgemeine Infos.....	27

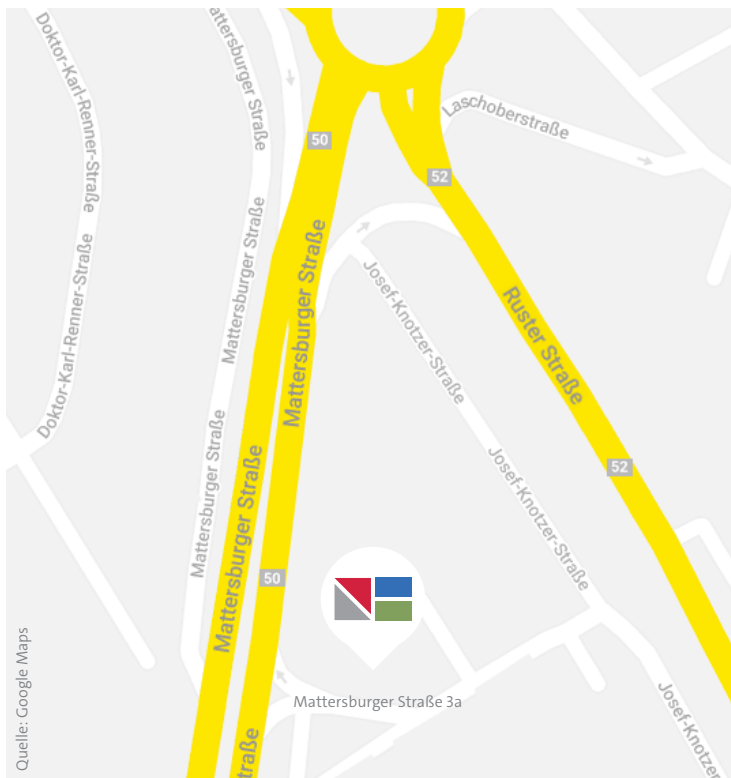
Die NEUE EISENSTÄDTER

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 Mitterndorf an der Fische,
Gramatneusiedler Straße 46

VERKAUF:

Julian Fiedler

Tel.: 02682/65560 DW 23

j.fiedler@nebau.at

TECHNIK/BAULEITUNG:

Ing. Peter Sitkovits

Tel.: 02682/65560 DW 46

p.sitkovits@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

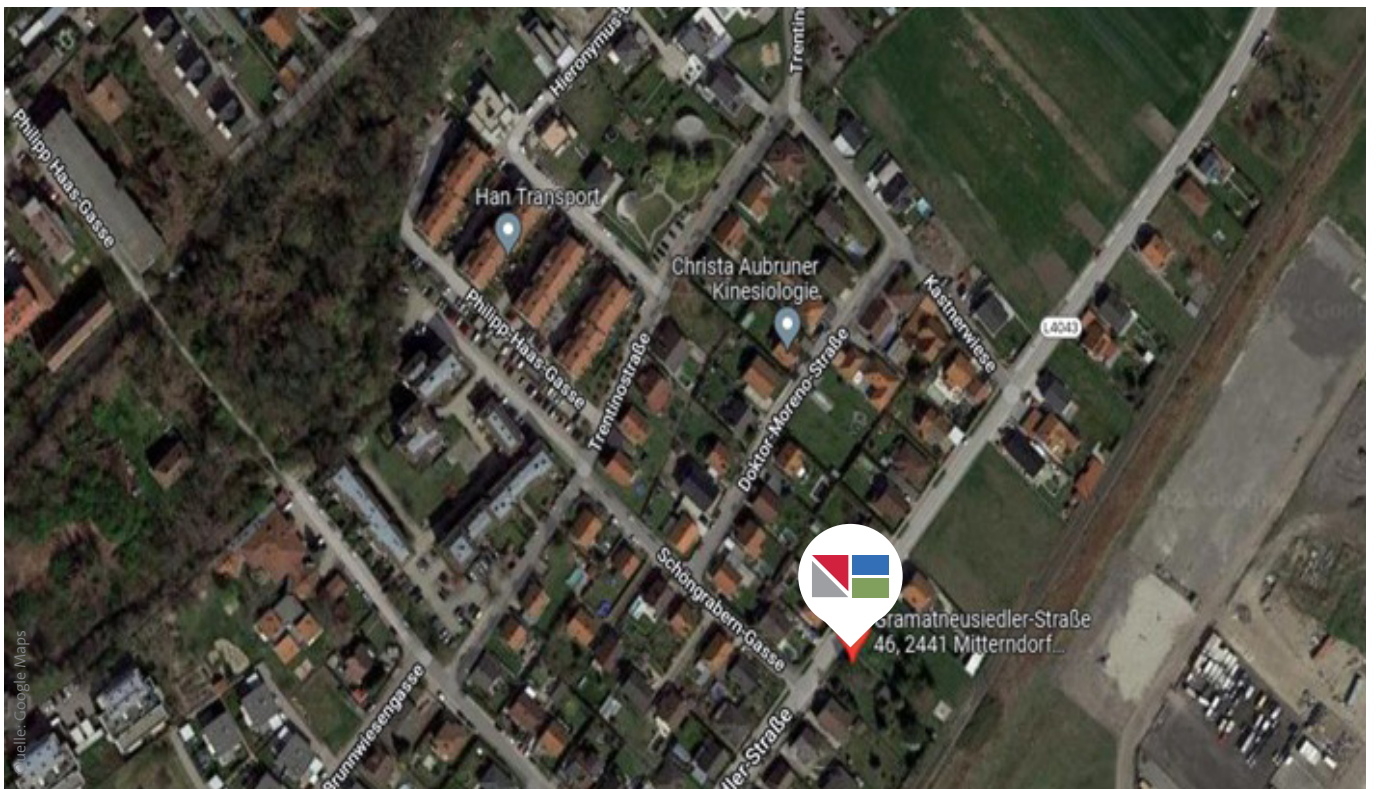
von 8.00 bis 13.00 für Sie erreichbar.

Das Projekt | Mitterndorf an der Fischa, Gramatneusiedler Straße

In Mitterndorf an der Fischa errichtet die Neue Eisenstädter eine Reihenanlage mit 6 Reihenhäusern. Die Gemeinde zählt mittlerweile knappe 3.000 Einwohner und liegt etwa 20 Kilometer südöstlich der Wiener Stadtgrenze. Dieser Aspekt macht das Projekt vorallem für PendlerInnen, welche in Wien bzw. nahe der Stadtgrenze Wien arbeiten, attraktiv.

Die Reihenhäuser gliedern sich in Erd- und Obergeschoss. Die zukünftigen Bewohner dürfen sich auf einen lichtdurchfluteten Wohnbereich freuen, auf der Terrasse kann man den Alltag so richtig genießen und ausklingen lassen.

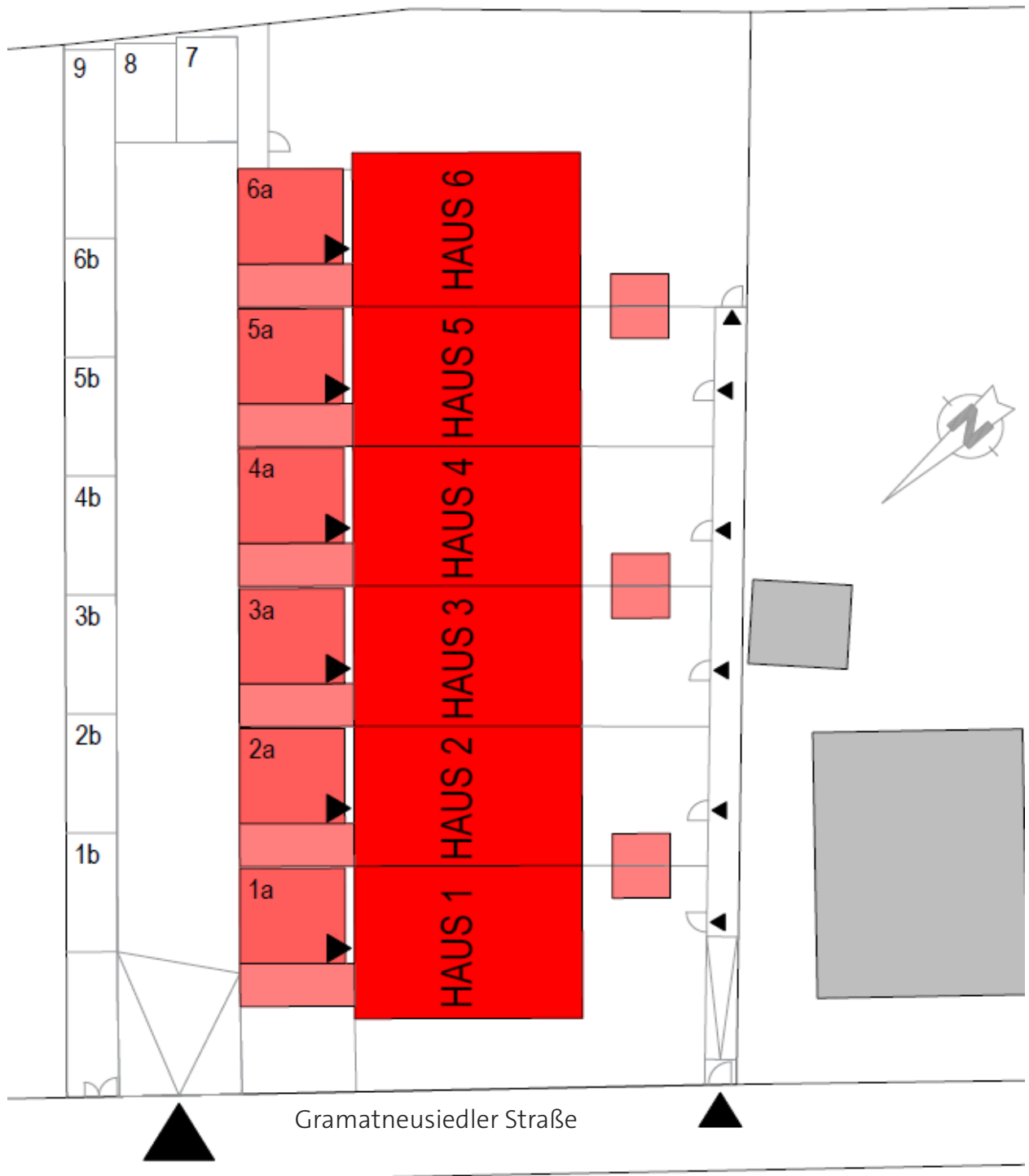
Eine weitere Idylle bietet die Fischa, welche durch den Ort durchfließt und bei einem Spaziergang erkundet werden kann.



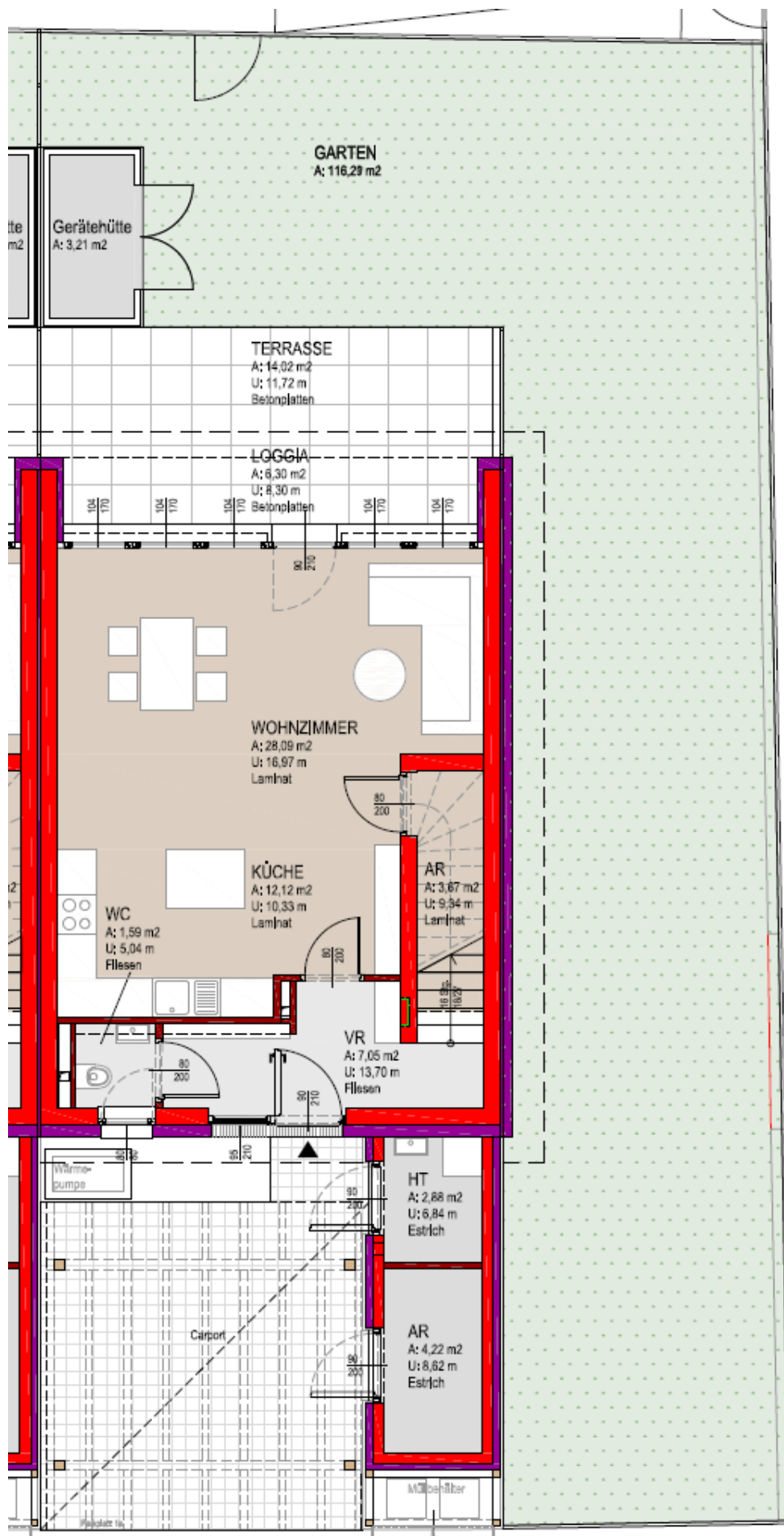
Adresse: Gramatneusiedler Straße 46
Wohneinheiten: 6 Reihenhäuser
Variante: Miete mit Kaufoption/Sofort ET
Baubeginn: Frühjahr 2022
Fertigstellung: Herbst/Winter 2023
Architekt: DI Matthäus Wagner
Köstlergasse 10/7
1060 Wien

Hier lässt es sich gut leben!

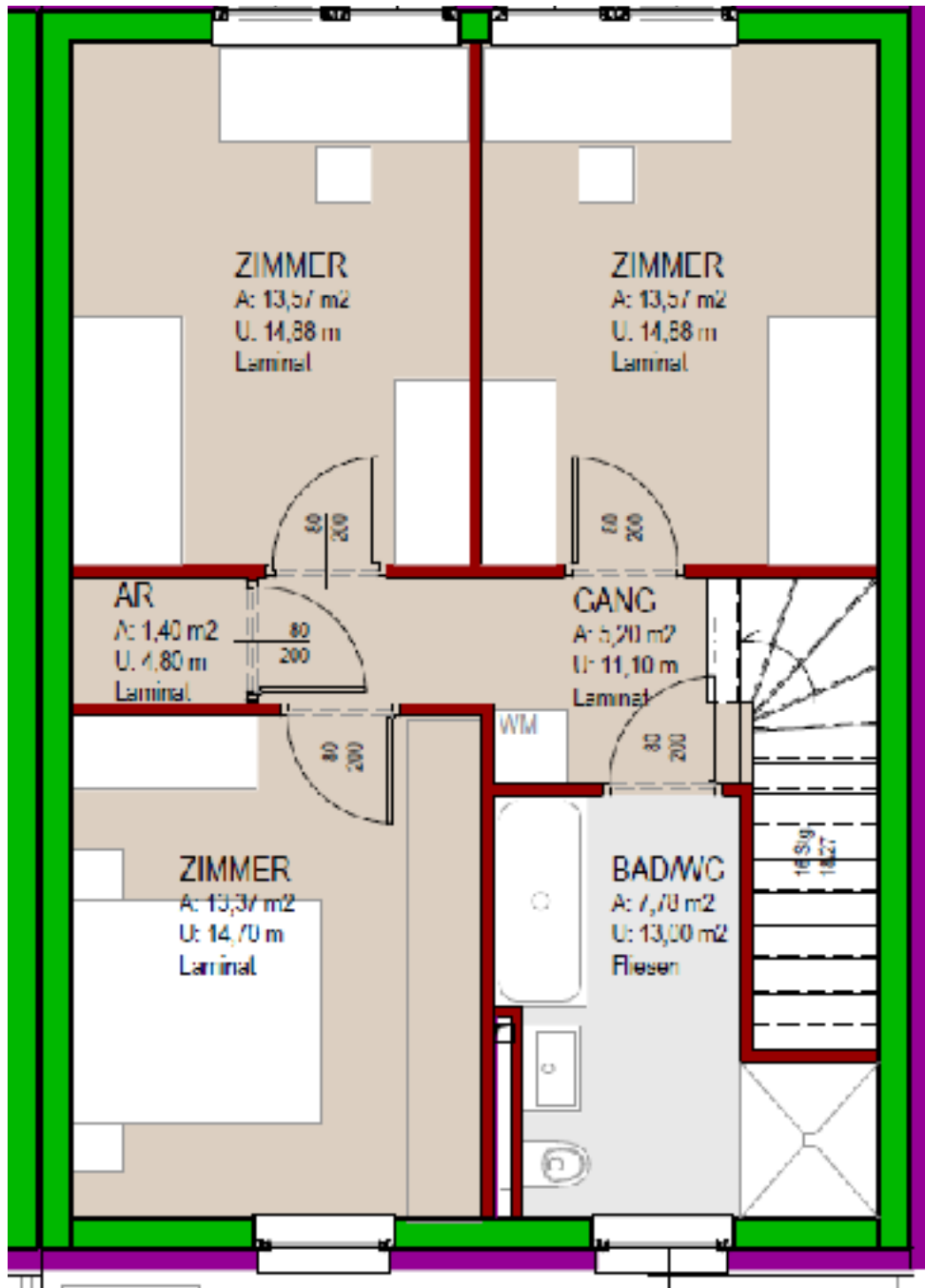
Wir helfen Ihnen gerne dabei,
Ihren Wohntraum in Mitterndorf
zu verwirklichen!



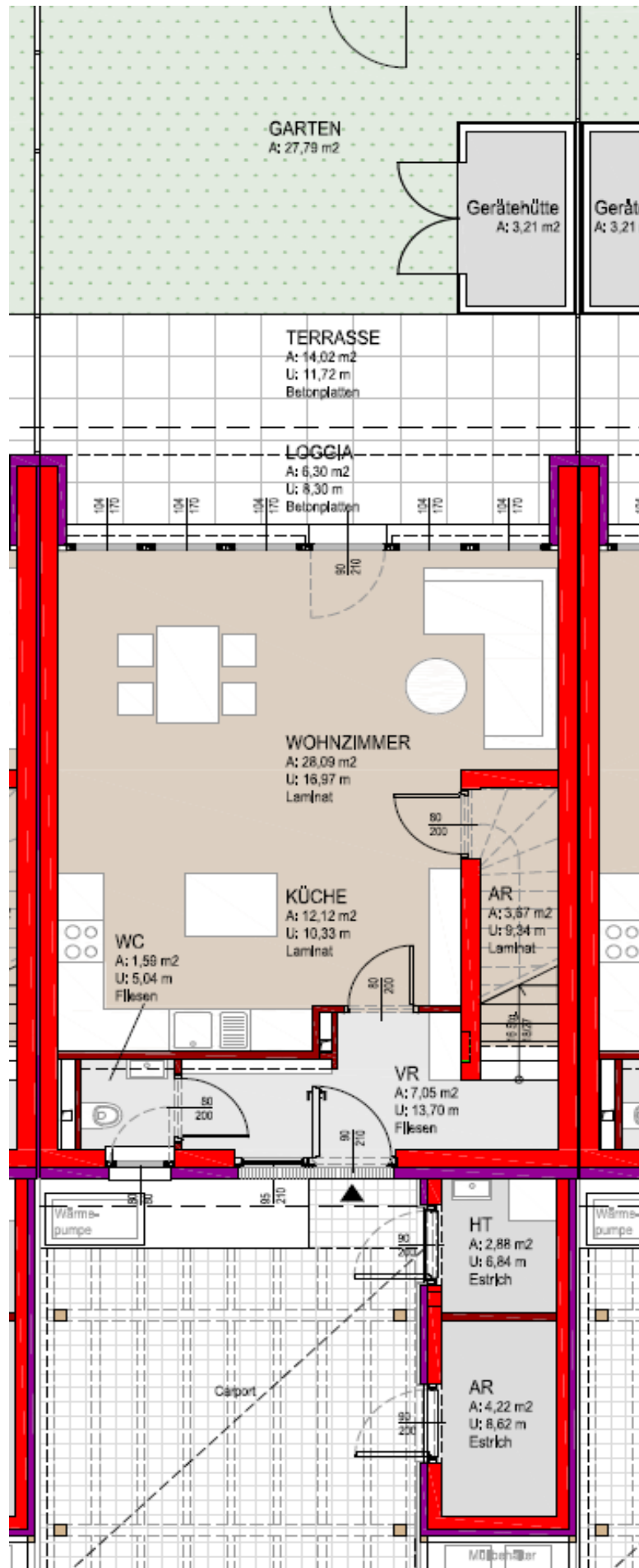
Reihenhausplan | Erdgeschoss - Reihenhaus Nr. 1



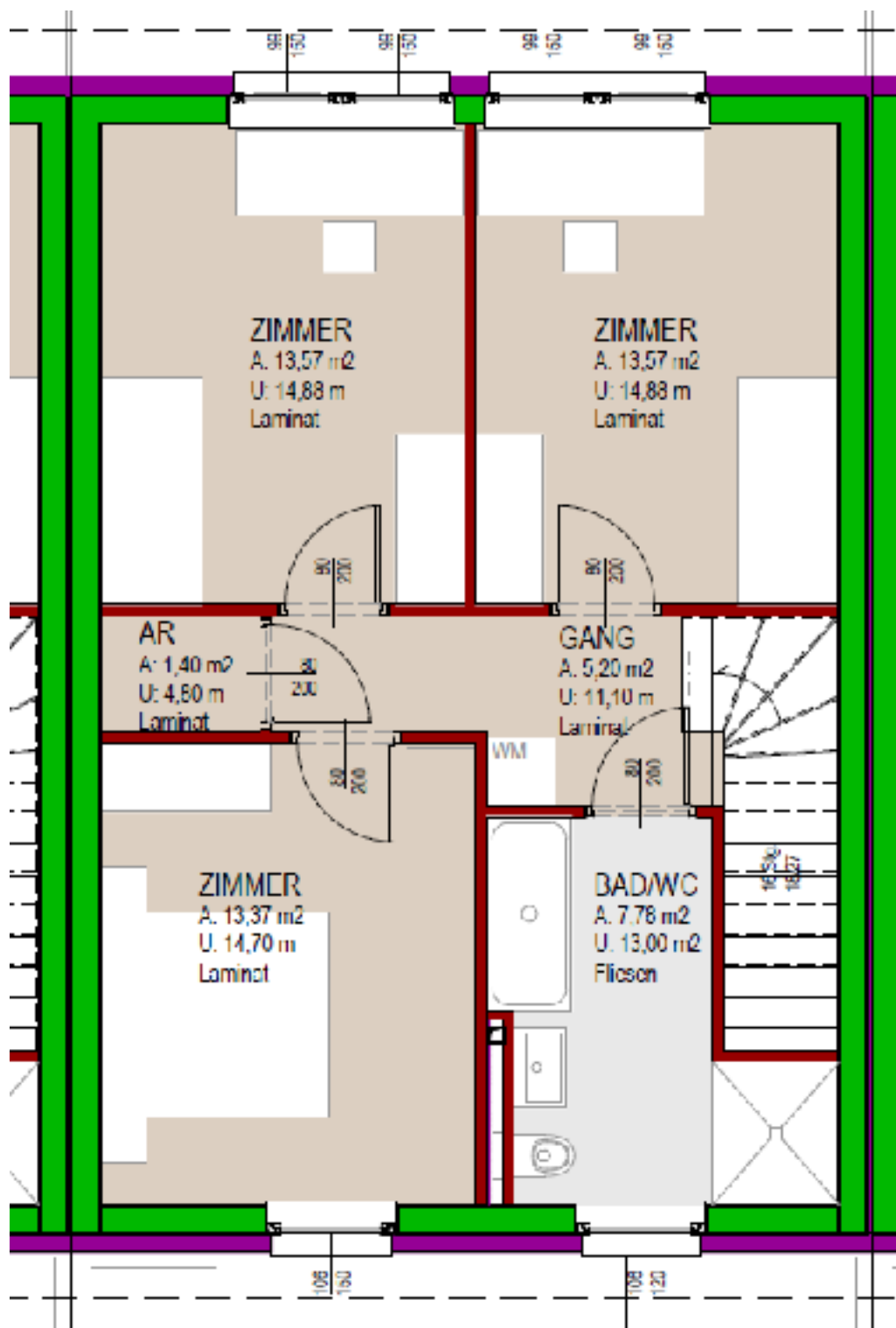
Reihenhausplan | Obergeschoss - Reihenhaus Nr. 1



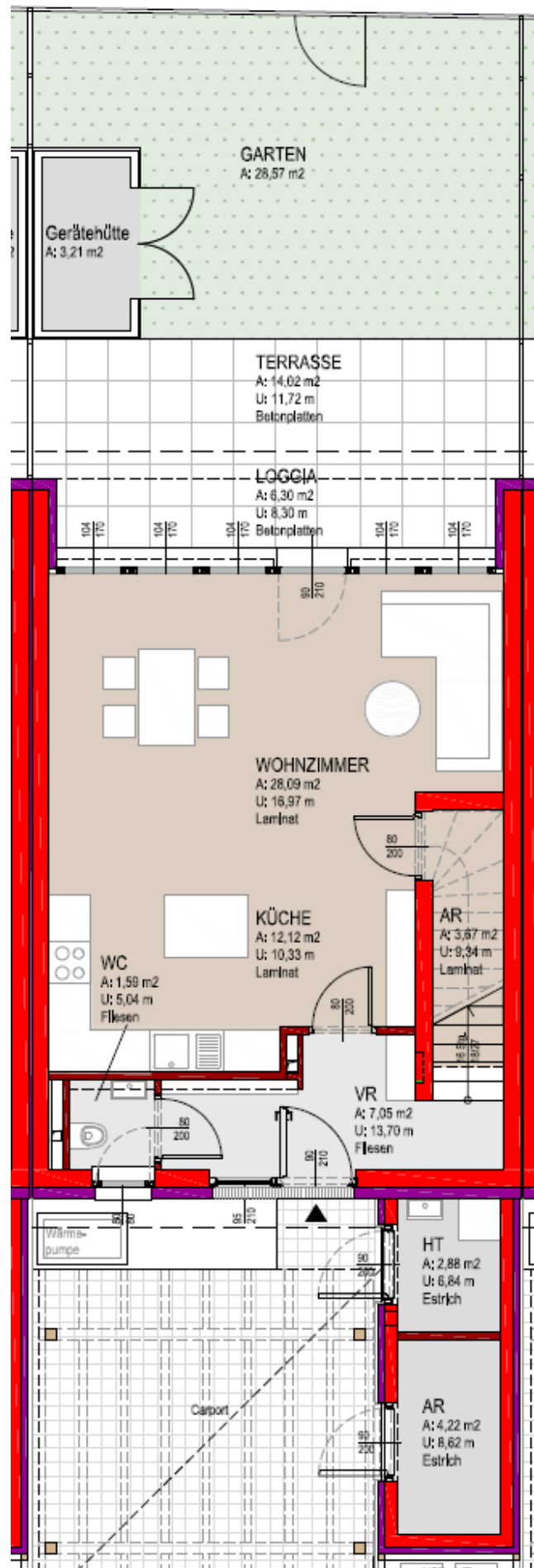
Reihenhausplan | Erdgeschoss - Reihenhaus Nr. 2



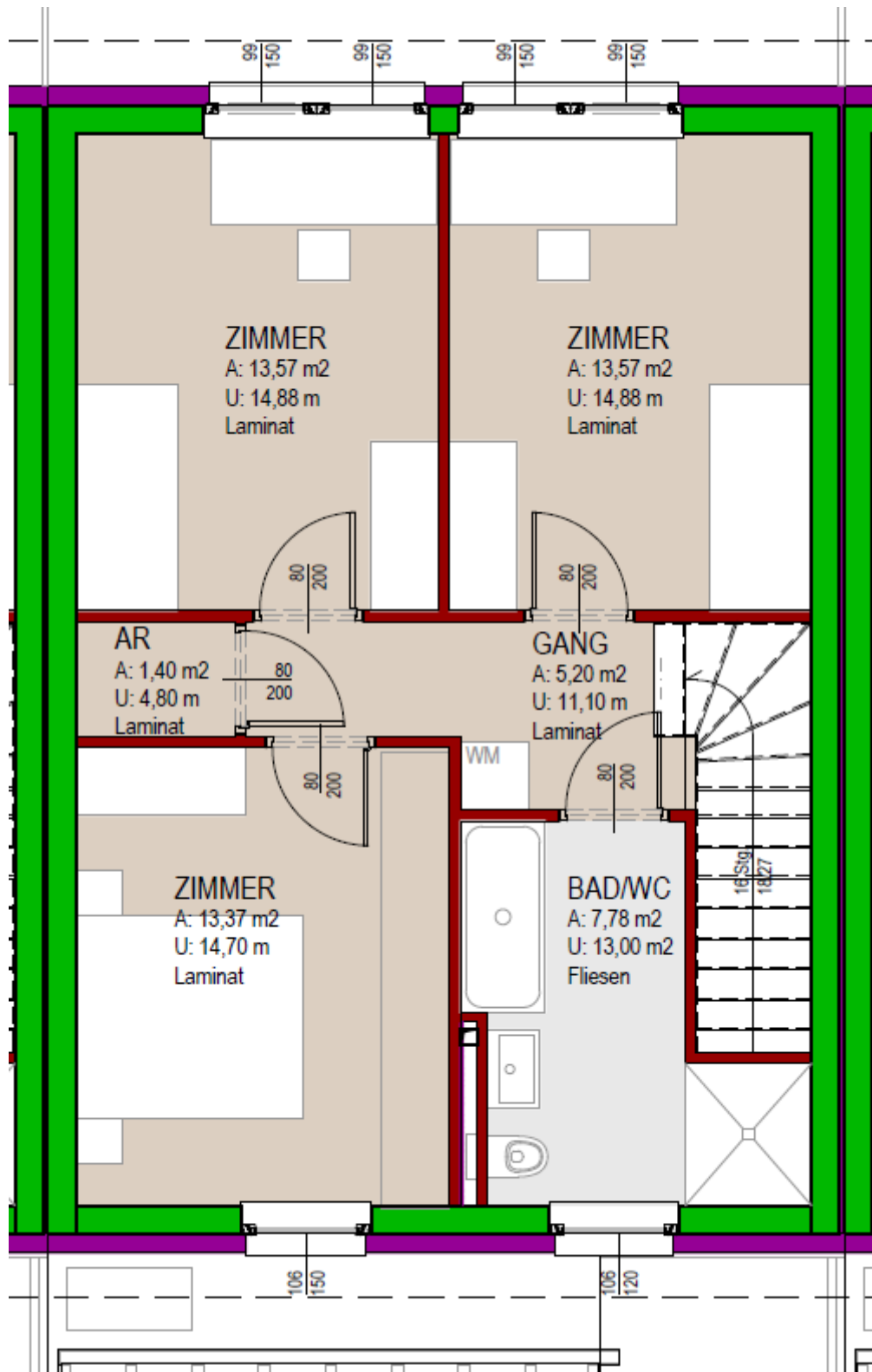
Reihenhausplan | Obergeschoss - Reihenhaus Nr. 2



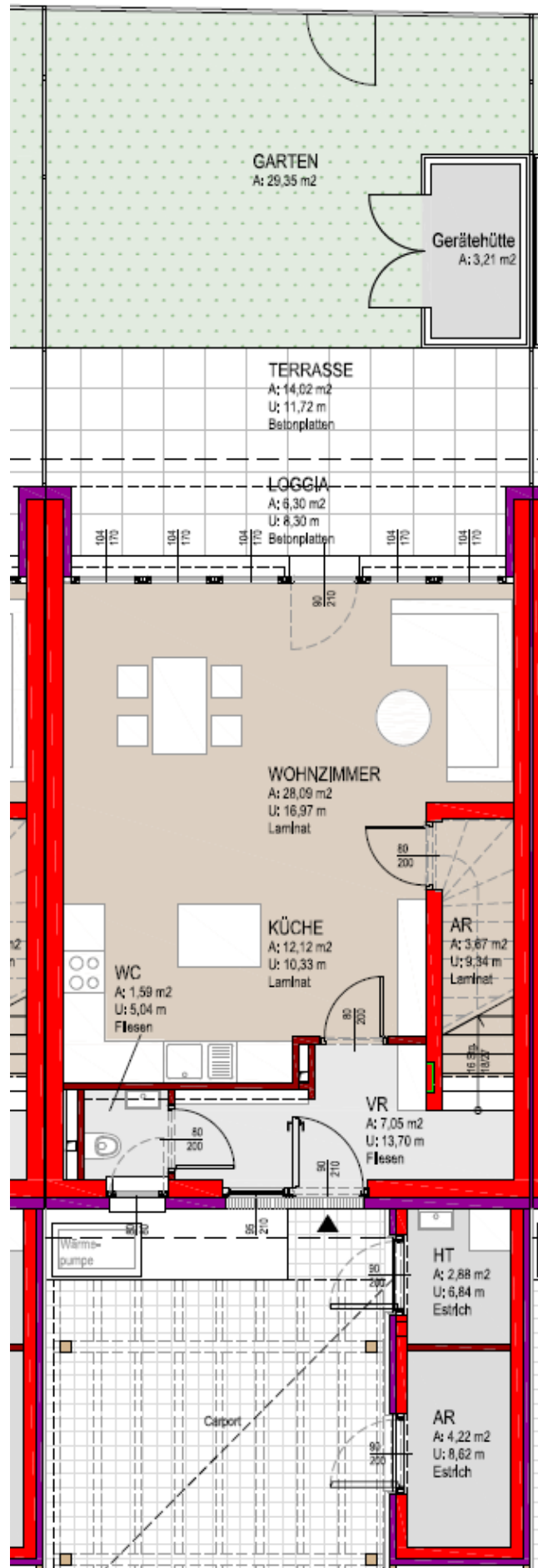
Reihenhausplan | Erdgeschoss - Reihenhaus Nr. 3



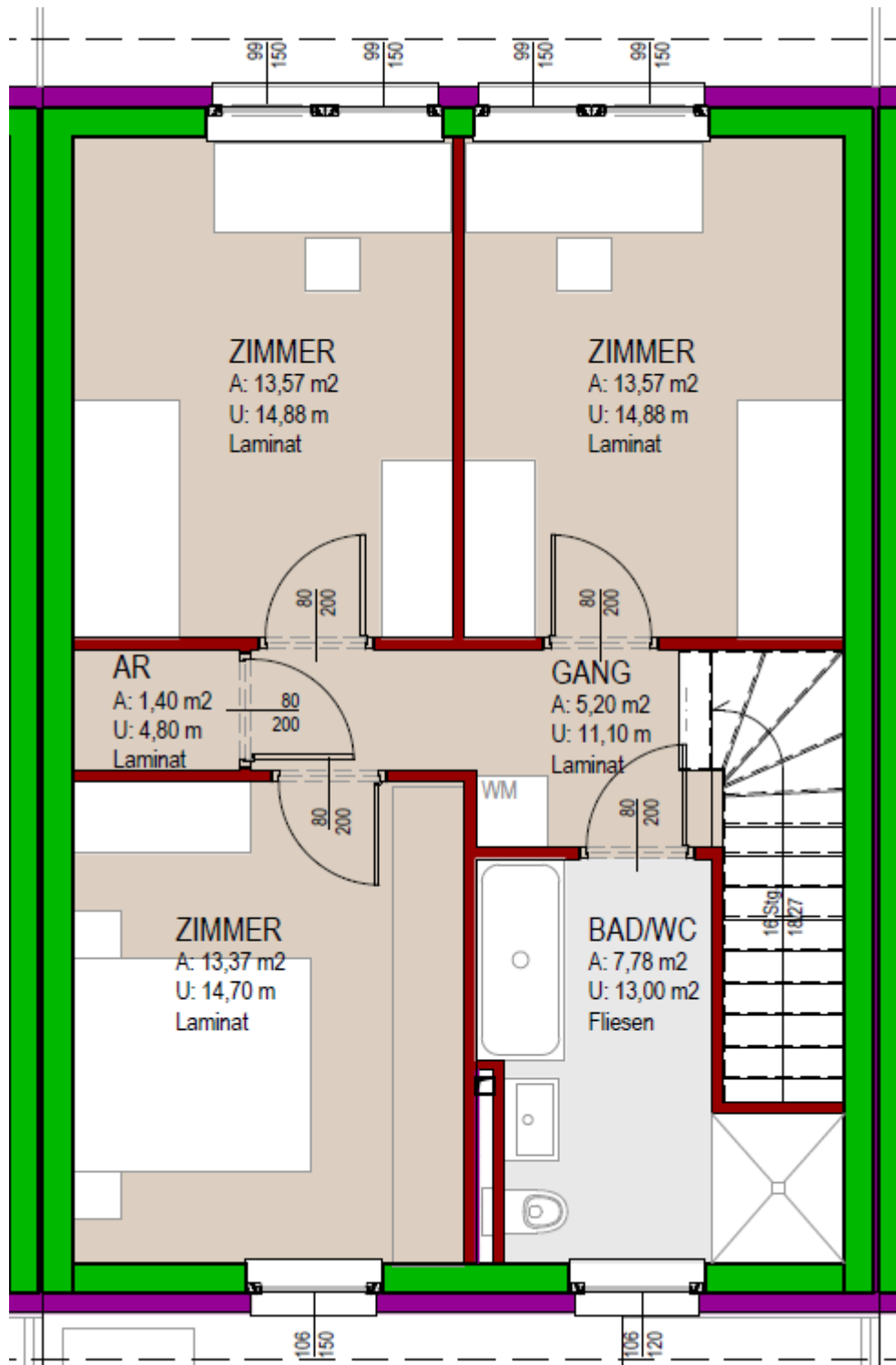
Reihenhausplan | Obergeschoss - Reihenhaus Nr. 3



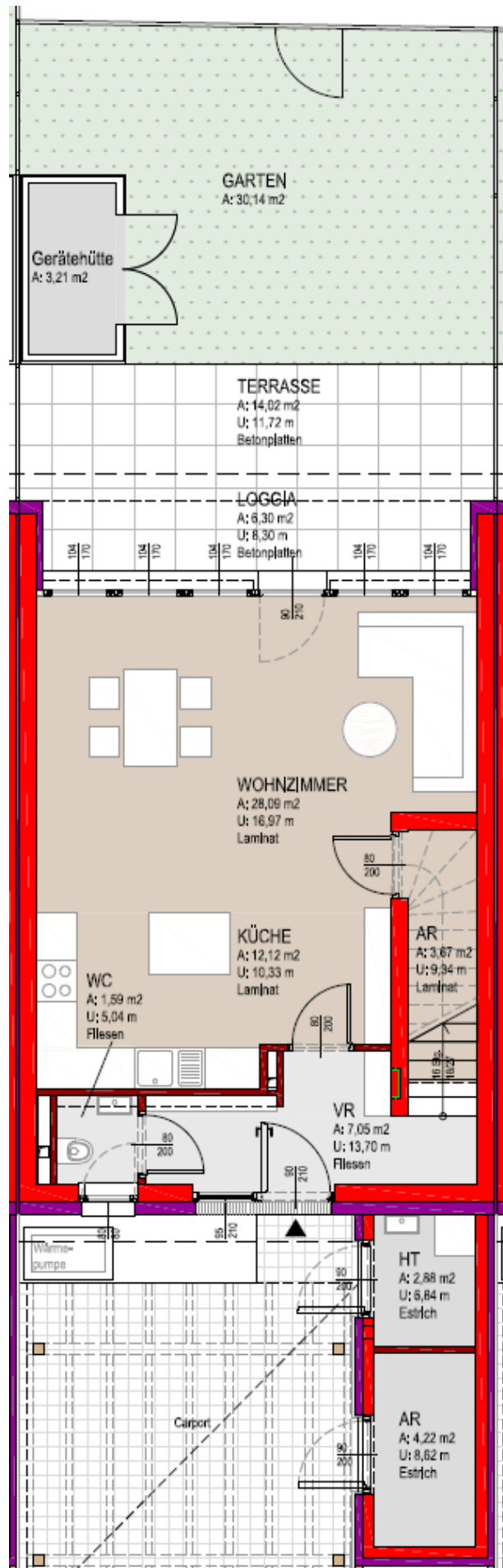
Reihenhausplan | Erdgeschoss - Reihenhaus Nr. 4



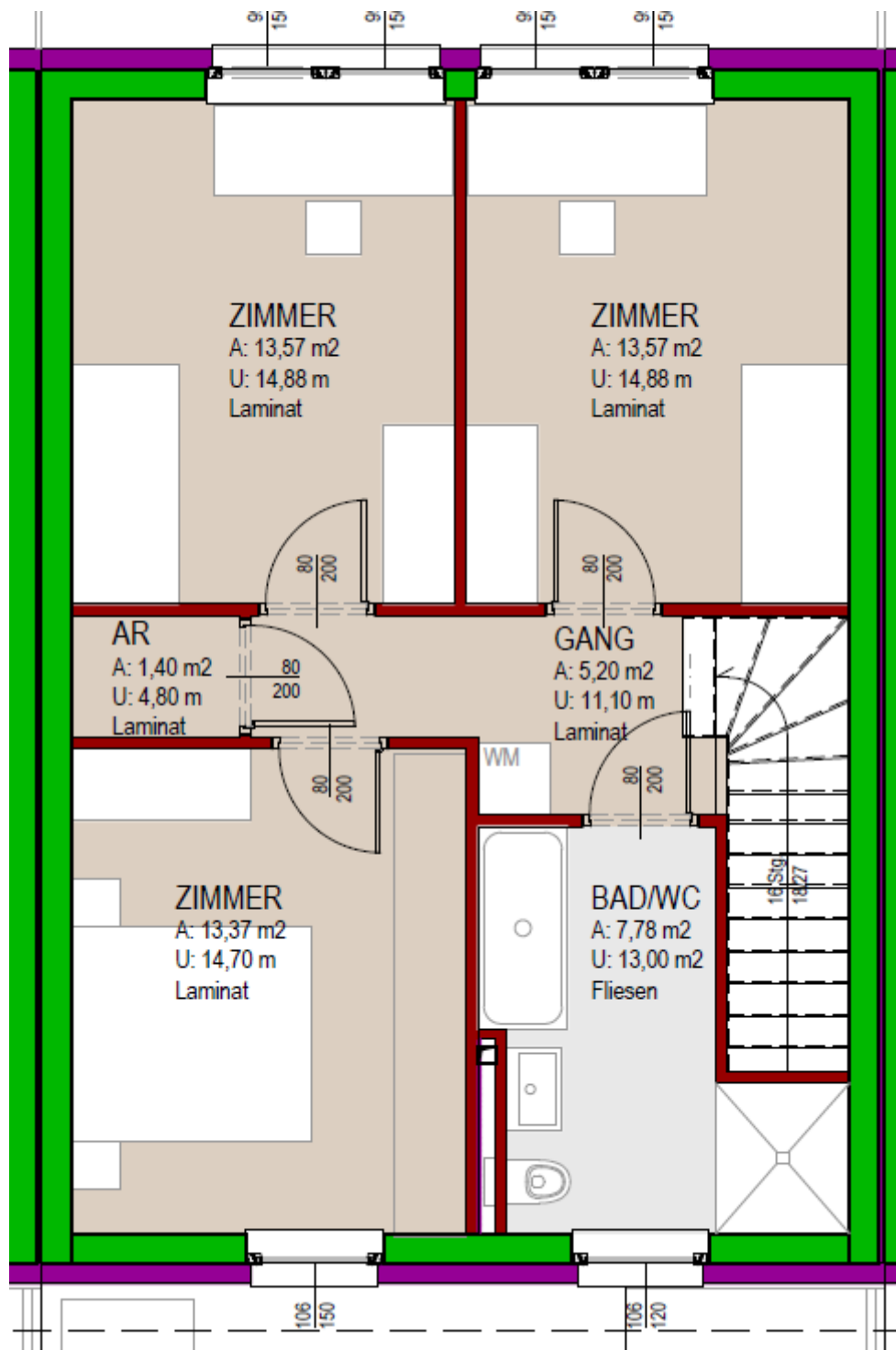
Reihenhausplan | Obergeschoss - Reihenhaus Nr. 4



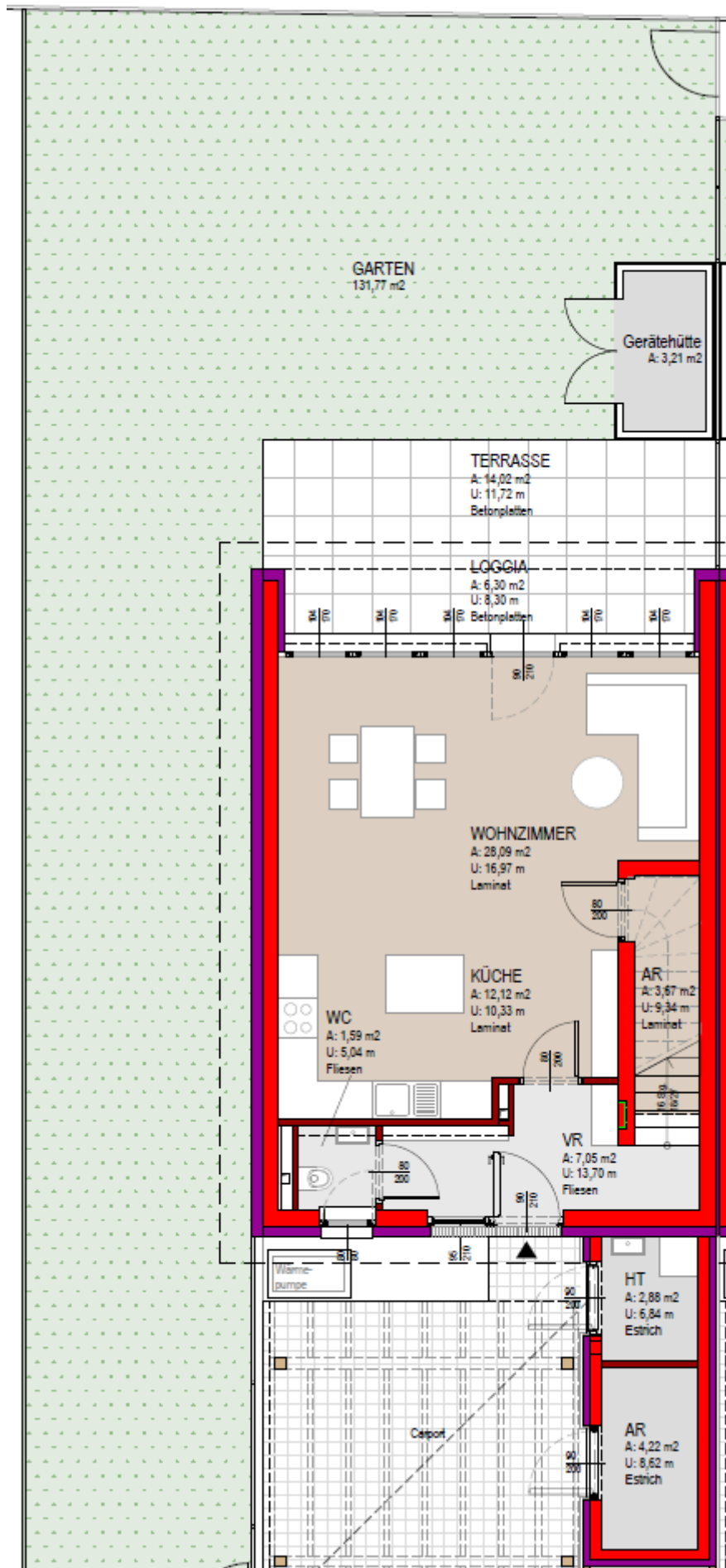
Reihenhausplan | Erdgeschoss - Reihenhaus Nr. 5



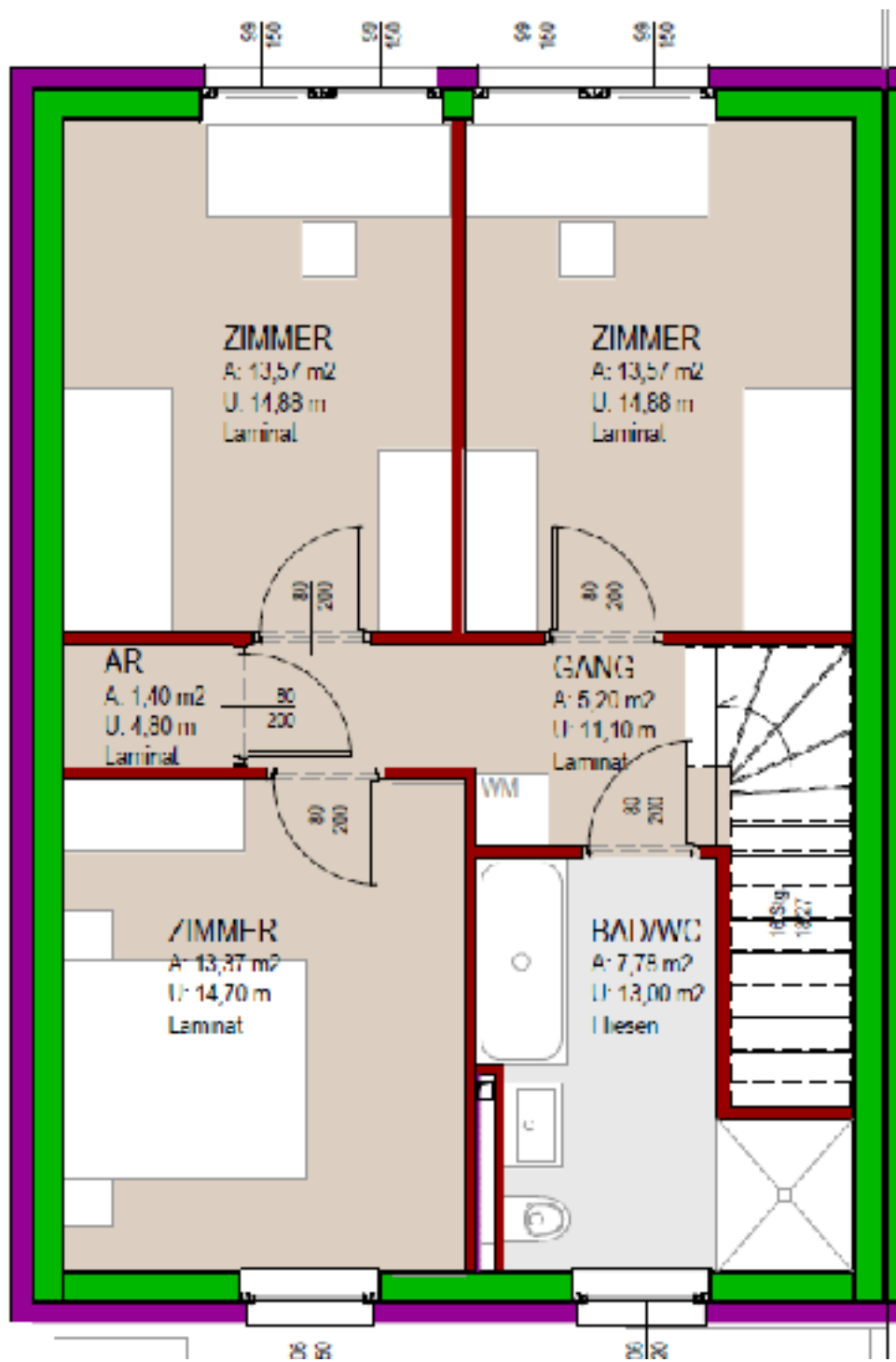
Reihenhausplan | Obergeschoss - Reihenhaus Nr. 5



Reihenhausplan | Erdgeschoss - Reihenhaus Nr. 6



Reihenhausplan | Obergeschoss - Reihenhaus Nr. 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), welches 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 Fundamentherstellung
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

RH	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	127,73	113,71	116,21	14,02	-	6,30	256,96	152 831,89	1 381,55
2	127,73	113,71	27,79	14,02	-	6,30	162,04	99 987,15	1 377,15
3	127,73	113,71	28,59	14,02	-	6,30	162,83	100 426,97	1 377,18
4	127,73	113,71	29,35	14,02	-	6,30	163,62	100 866,78	1 377,22
5	127,73	113,71	30,14	14,02	-	6,30	164,41	101 306,60	1 377,26
6	127,73	113,71	131,77	14,02	-	6,30	267,31	158 594,04	1 382,03

Finanzierung

RH	Grundfläche m ²	Grundkosten	Baukosten	Finanzierungsbeitrag	Bankdarlehen 1	Bankdarlehen 2	Wohnbauförderung	EM GBV	Gesamtkosten
1	256,96	143 057,15	9 774,74	152 831,89	193 703,90	-	-	130 000,00	476 535,79
2	162,04	90 212,41	9 774,74	99 987,15	193 703,90	-	-	130 000,00	423 691,05
3	162,83	90 652,23	9 774,74	100 426,97	193 703,90	-	-	130 000,00	424 130,87
4	163,62	91 092,04	9 774,74	100 866,78	193 703,90	-	-	130 000,00	424 570,68
5	164,41	91 531,86	9 774,74	101 306,60	193 703,90	-	-	130 000,00	425 010,50
6	267,31	148 819,30	9 774,74	158 594,04	193 703,90	-	-	130 000,00	482 297,94

Miete

RH	Wohnnutzfläche	Miete	Betriebskosten	Verwaltungskosten	Erhaltungs- & Verbesserungsbeitrag	MwSt.	Stellplatz	Gesamtmiete
1	113,71	1 002,19	175,11	22,74	30,70	135,81	15,00	1 381,55
2	113,71	1 002,19	175,11	22,74	30,70	131,41	15,00	1 377,15
3	113,71	1 002,19	175,11	22,74	30,70	131,44	15,00	1 377,18
4	113,71	1 002,19	175,11	22,74	30,70	131,48	15,00	1 377,22
5	113,71	1 002,19	175,11	22,74	30,70	131,52	15,00	1 377,26
6	113,71	1 002,19	175,11	22,74	30,70	136,29	15,00	1 382,03

Miete

Die monatliche Gesamtmiete setzt sich zusammen

- 1 aus der Miete = der Tilgung der Darlehen (Bankdarlehen und Stundungszinsen)
- 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 3 % p.a. (Tilgung und Zinsen) ab Bezug und steigt jährlich um ca. 2 %.

Die Höhe der Rückzahlung für das Bankdarlehen richtet sich nach dem jeweils geltenden Zinssatz (6-Monats-Euribor), ist daher auch veränderlich.

- 2 Die Betriebskosten beinhalten

- ▲ Gebäudeversicherung
- ▲ Grundsteuer
- ▲ Allgemestrom und Wasser
- ▲ Winterdienst
- ▲ Kanal
- ▲ Schädlingsbekämpfung
- ▲ Anlagenbetreuung für allgem. Grünflächen und Gehsteig

Die Kosten für Müll, 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

Fundamente:	Streifenfundament mit U-Betonplatte		
Außenwände:	EG: 25 cm Ziegelwände mit Vollwärmeschutz OG: 25 cm Stahlbeton- bzw. Ziegelwände mit Vollwärmeschutz, Haustrennwände 2x25 cm Ziegelwand mit Trennlage		
Zwischenwände:	10 cm starke Ziegelwandsteine verputzt		
Decken:	Über EG: Stahlbetonelementdecke Über OG: Holzdachstuhlkonstruktion mit Trockenbauverkleidung		
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegeldeckung		
Verputz:	EG + OG: Gipsmaschinenputz geglättet (im Bad Kalkzementputz verrieben)		
Fassade:	Silikat-Reibputz		
Fußbodenaufbau:	EG+OG: Ausgleichsschüttung, Trittschalldämmplatten, schwimmender Betonestrich		
Fenster, Terrassentüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh- bzw. Drehkippsbeschlag, Außenrolläden		
Innentüren:	Metallzargen, Türblätter in weiß		
Hauseingangstüre:	Hauseingangstüre aus Holz, Zylinder mit 5 Stk. Schlüssel		
Stiegen:	EG bis OG: Stahlbetonstiegenlaufplatte mit Melan belegt		
Ver-/Entsorgung:	Strom, Wasser, Kanal werden an die vorhandenen Ortsnetze angeschlossen Niederschlagswasser werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht		
Heizwärmebedarf:	RH 1	29,00 kWh/m ² .a	fGEE 0,68
	RH 2,3,4,5	23,70 kWh/m ² .a	fGEE 0,66
	RH 6	29,00 kWh/m ² .a	fGEE 0,68

Reihenhaussausstattung

Bodenbeläge:	Wohnzimmer, Schlafräume, Küche, Abstellraum, Gang: Melanboden Vorraum, Sanitärräume: Fliesen; Terrasse: Betonplatten Haustechnik, Abstellraum (außen): Estrich roh
Wände:	Bad: Wandverfliesung (Format 30x60 cm) bis 2,00 m querverfließt WC: Wandverfliesung (Format 30x60 cm) bis 1,20 m querverfließt Ansonsten Innendispersion weiß (Wand und Decke) - Oberflächenqualität Q2
Heizung/WW:	Luft-Wärmepumpe (Fußbodenheizung)
Raumlüftung:	WC und Bad mechanisch entlüftet, AR im OG - Entlüftung über Türschlitze. Alle übrigen Räume mit Fenstern
Einrichtung Bad:	Stahlblecheinbaubadewanne weiß, Ab- und Überlaufgarnitur mit Bowdenzug, Wannen Füll- und Brausegarnitur samt Brauseschlauch mit Wandhalterung, Einzelwaschtisch weiß, Einloch-Einhebelmischer für Kalt- und Warmwasser, Zugknopf - Ablaufgarnitur und Waschtischsiphon, Hängeklosett mit Unterputzspülkasten und Kunststoffsitzbrett in weiß Dusche mit bodenebenem Einzelabfluss inkl. Armatur und Brausegarnitur Duschtrennwände bzw. Türen sind nicht Teil der Standardausstattung
Einrichtung WC (EG):	Hängeklosett 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 Leitungs- 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 ORF1 und 2 und weitere SAT- Programme, Telefonleerverrohrung im Vorraum Waschmaschinenanschluss im Erdgeschoss Abstellraum
Sonstige Ausstattung:	Kaltwasserauslauf gartenseitig, SAT-Schlüssel, Telefon, Internet und SAT Leerverrohrung in allen Schlafräumen
Zubehör:	1 überdachter Stellplatz, 1 Stellplatz im Freien
Aussenbereich:	Gartenflächen: Mutterboden eingeebnet und für Rasenaussaat vorbereitet. Gartenhütte aus Stahlblech. Die Abgrenzungen zwischen den Gärten erfolgen mit einem Maschengitterzaun in der Höhe von 1,25 m. Eingangsbereich und PKW-Stellplätze mit Betonpflastersteinen verlegt

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:

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

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.

Mitterndorf an der Fischa | Gramatneusiedler Straße 46

Symbolbild



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

7000 Eisenstadt

Mattersburger Straße 3a

T: 02682 655 60

E: office@nebau.at

www.nebau.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!