



www.nebau.at

Bad Fischau | Goldsteinstraße

Verkaufs- broschüre

- ▲ 3 Doppelhäuser
- ▲ 1 Einzelhaus

Inhaltsverzeichnis

Die NEUE EISENSTÄDTER	03
Das Projekt	04
Lageplan	05
Reihenhauspläne	06
Kosten/Finanzierung.....	17
Miete mit Kaufoption.....	18
Häuserübersicht (Tabelle).....	19
Finanzierung (Tabelle).....	20
Miete (Tabelle).....	21
Miete.....	22
Bauausstattung.....	23
Reihenhausausstattung.....	24
Erwerb eines Reihenhauses.....	25
Allgemeine Infos.....	26

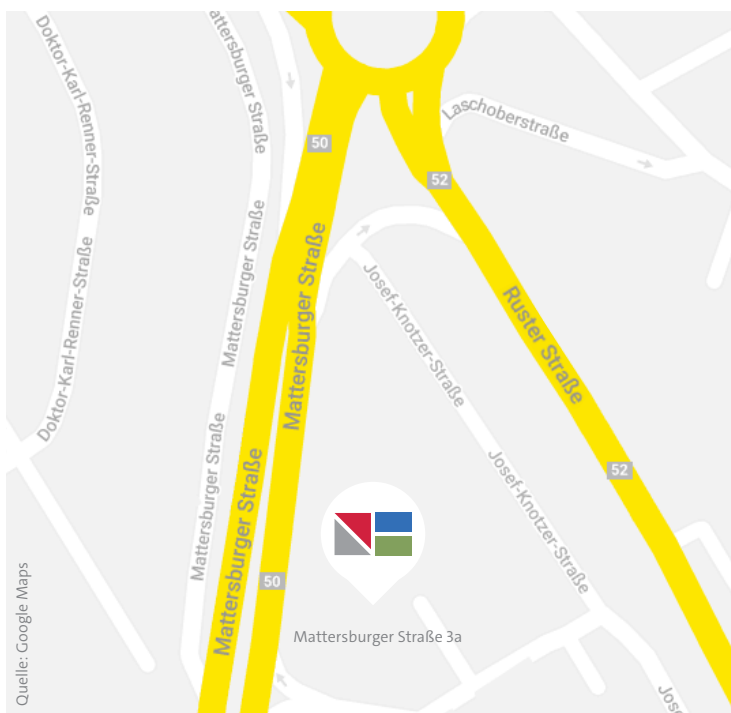
Die NEUE EISENSTÄDTER

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 80 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 Bad Fischau,
Goldsteinstraße:

VERKAUF:

Julian Fiedler

Tel.: 02682/65560/DW 23

j.fiedler@nebau.at

TECHNIK/BAULEITUNG:

Bmst. Ing. Bernd Gerdenitsch

Tel.: 02682/65560/DW 45

b.gerdenitsch@nebau.at

ÖFFNUNGSZEITEN:

Unsere Mitarbeiterinnen im Verkauf sind

Montag bis Donnerstag in der Zeit

von 8.00 bis 16:00 sowie

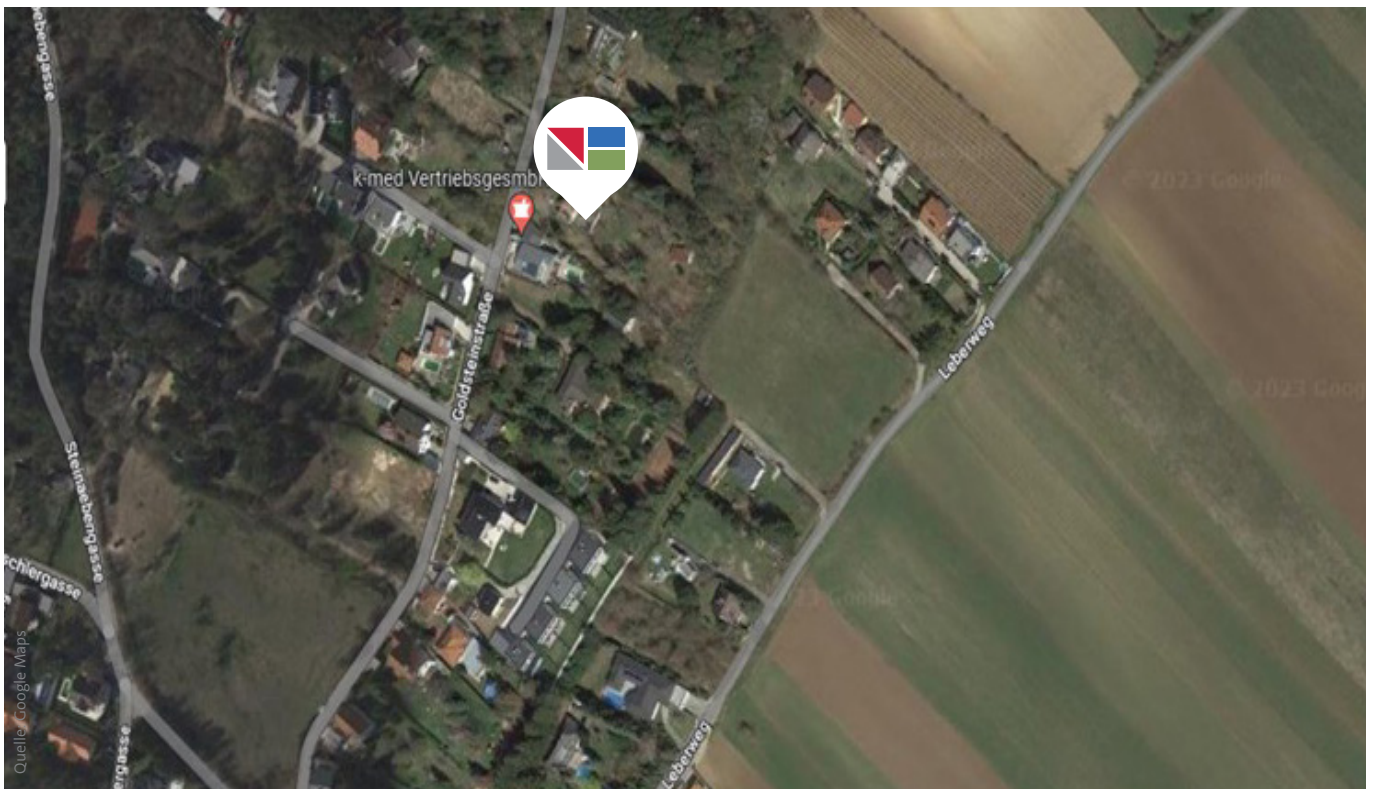
Freitag in der Zeit

von 8.00 bis 13.00 für Sie erreichbar.

Das Projekt | Bad Fischau, Goldsteinstraße

Mein Zuhause. Zum Ankommen, zum Abschalten, zum Leben, zum Lieben. Genau das ist unser Ziel. Wir erschaffen Wohnräume und Lebensräume, in denen sich unsere zukünftigen Mieter wohlfühlen.

In der lebenswerten Marktgemeinde Bad Fischau errichtet die Neue Eisenstädter eine Reihenanlage mit 3 Doppelhäuser und einem Einzelhaus. Die Marktgemeinde liegt am Südhang der Thermenlinie, rund 30 Autominuten von Wien entfernt. Das Juwel von Bad Fischau ist das romantische Thermalbad mit seinem historischen Ambiente. Die Häuser untergliedern sich in Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss und verfügen alle über einen großzügigen Garten. Ein zusätzliches Highlight ist das Atelier, welches zusätzlich Stauraum im Haus bietet.

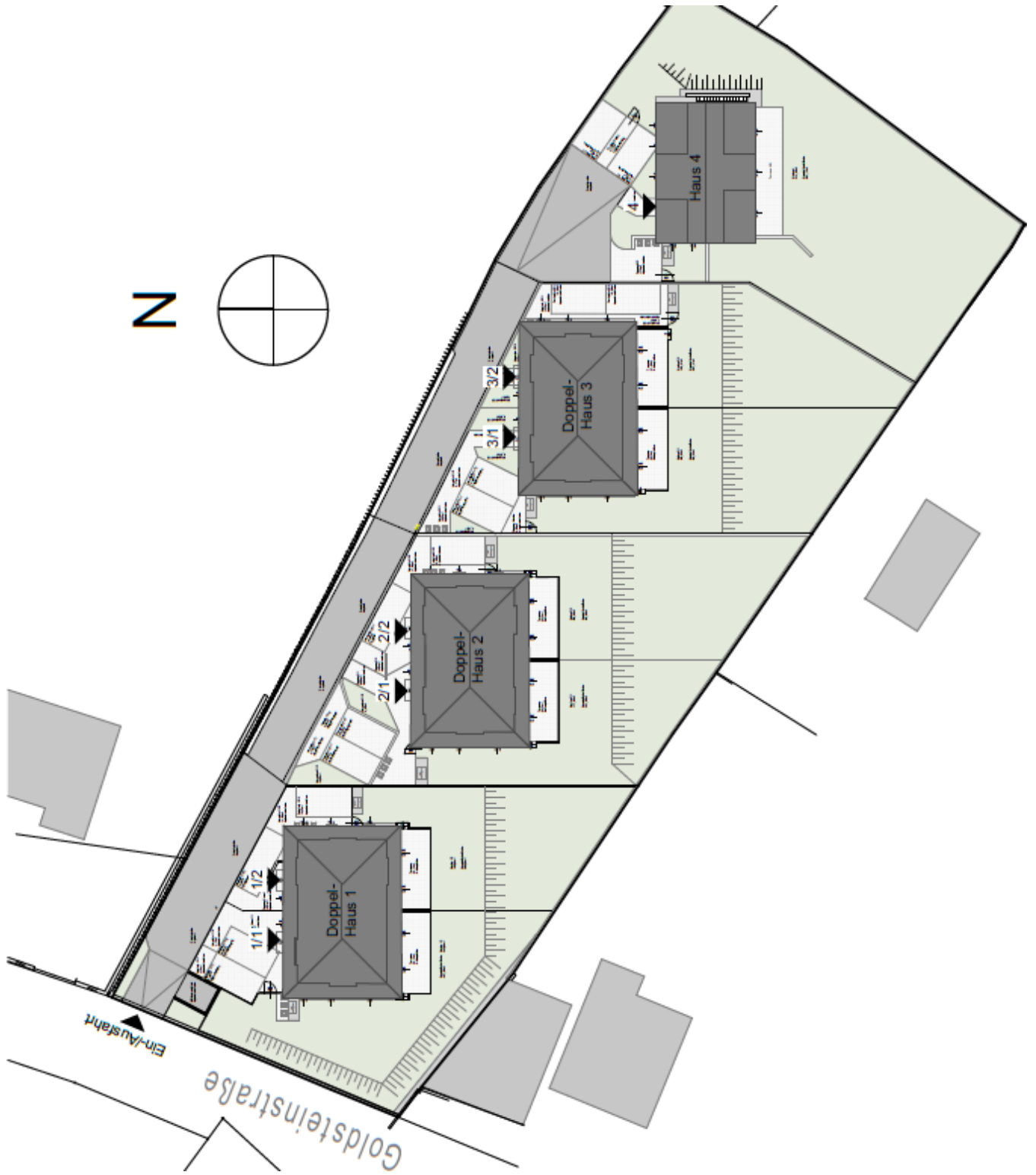


Adresse:	Goldsteinstraße
Wohneinheiten:	3 DH & 1 EH
Variante:	Miete mit Kaufoption/Sofort ET
Baubeginn:	Frühjahr 2023
Fertigstellung:	Herbst/Winter 2024
Architekt:	Bmst. Ing. Bernd Gerdenitsch

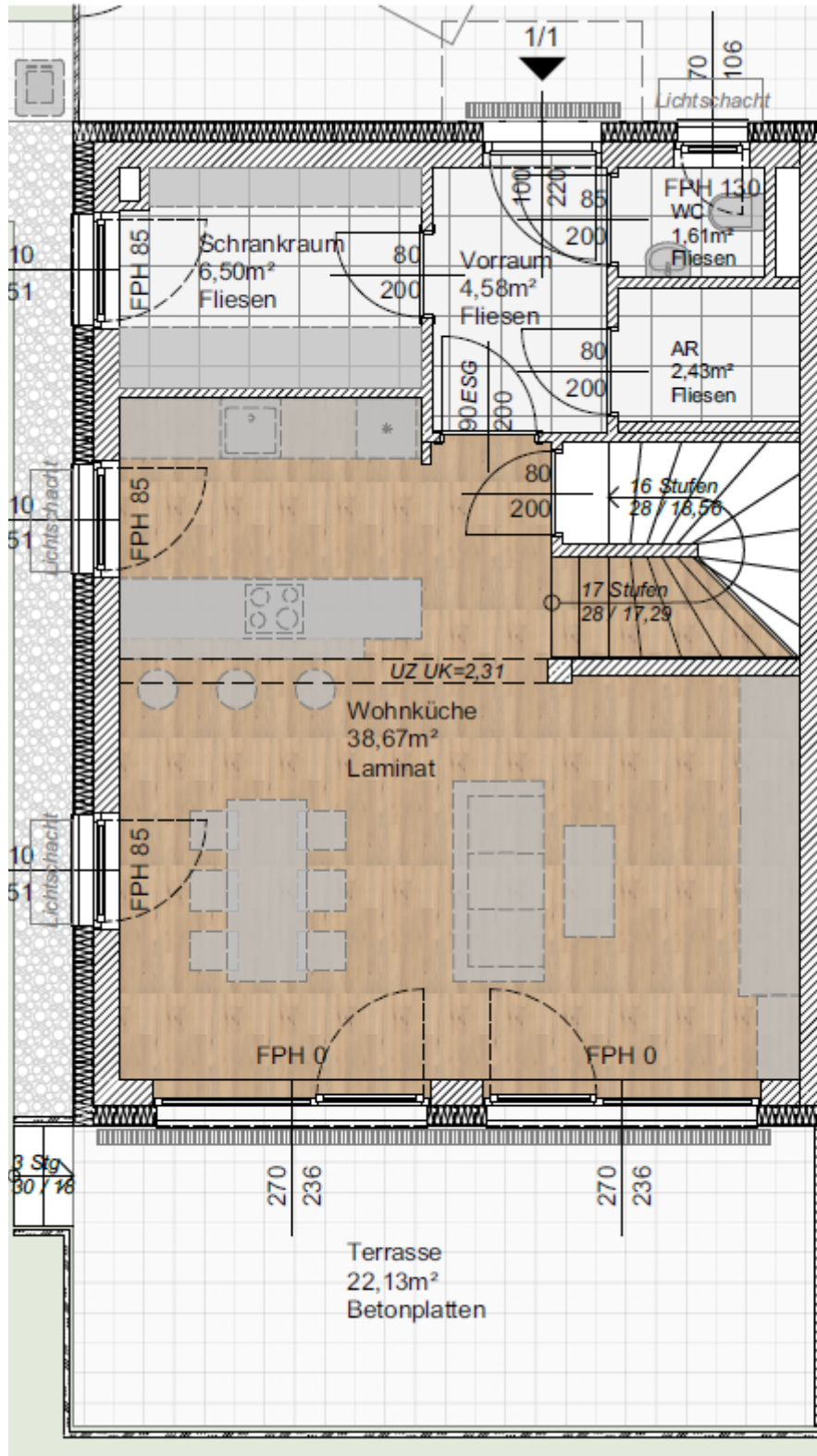
Hier lässt es sich gut leben!

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

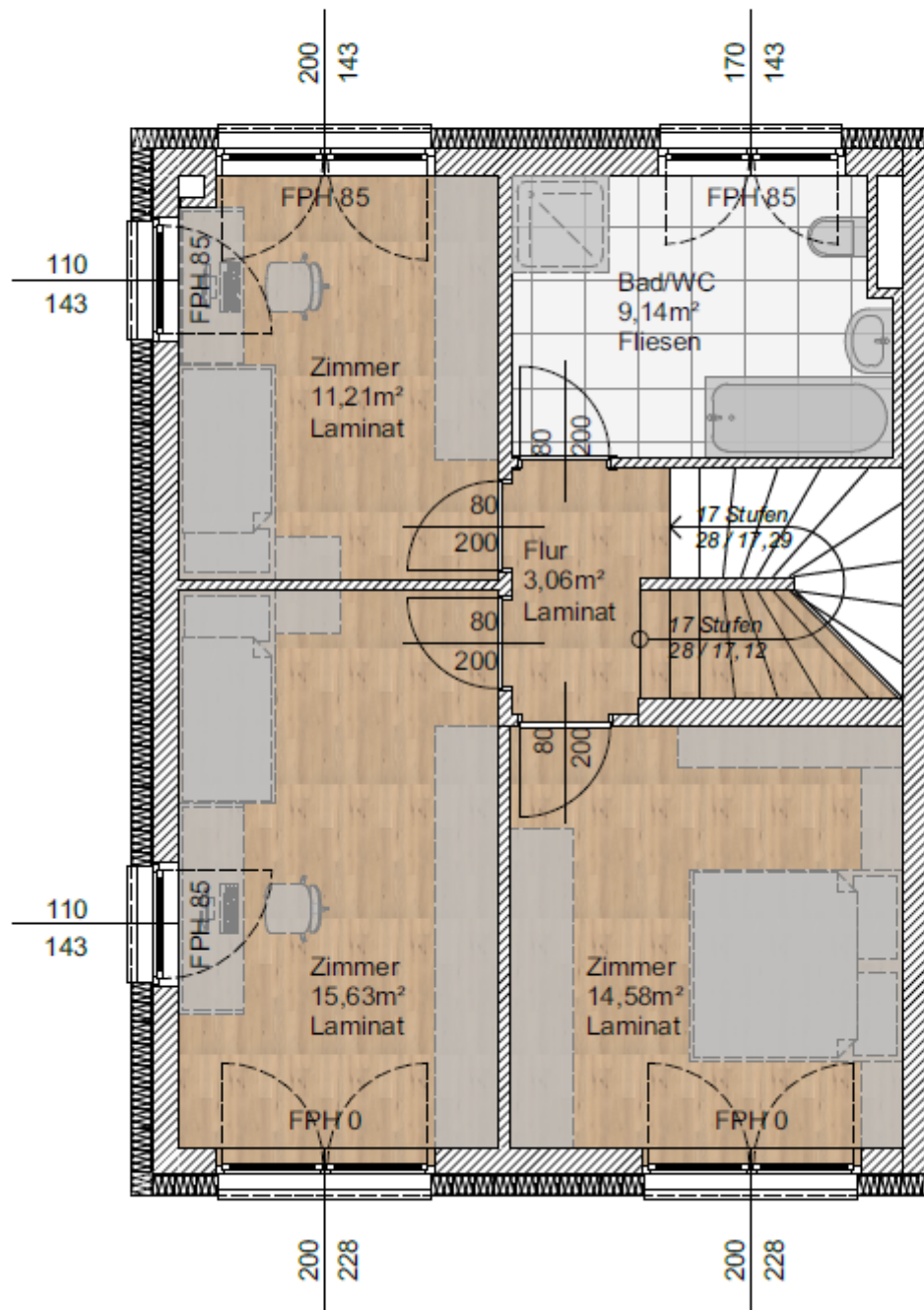
Lageplan | Doppelhäuser & Einzelhaus



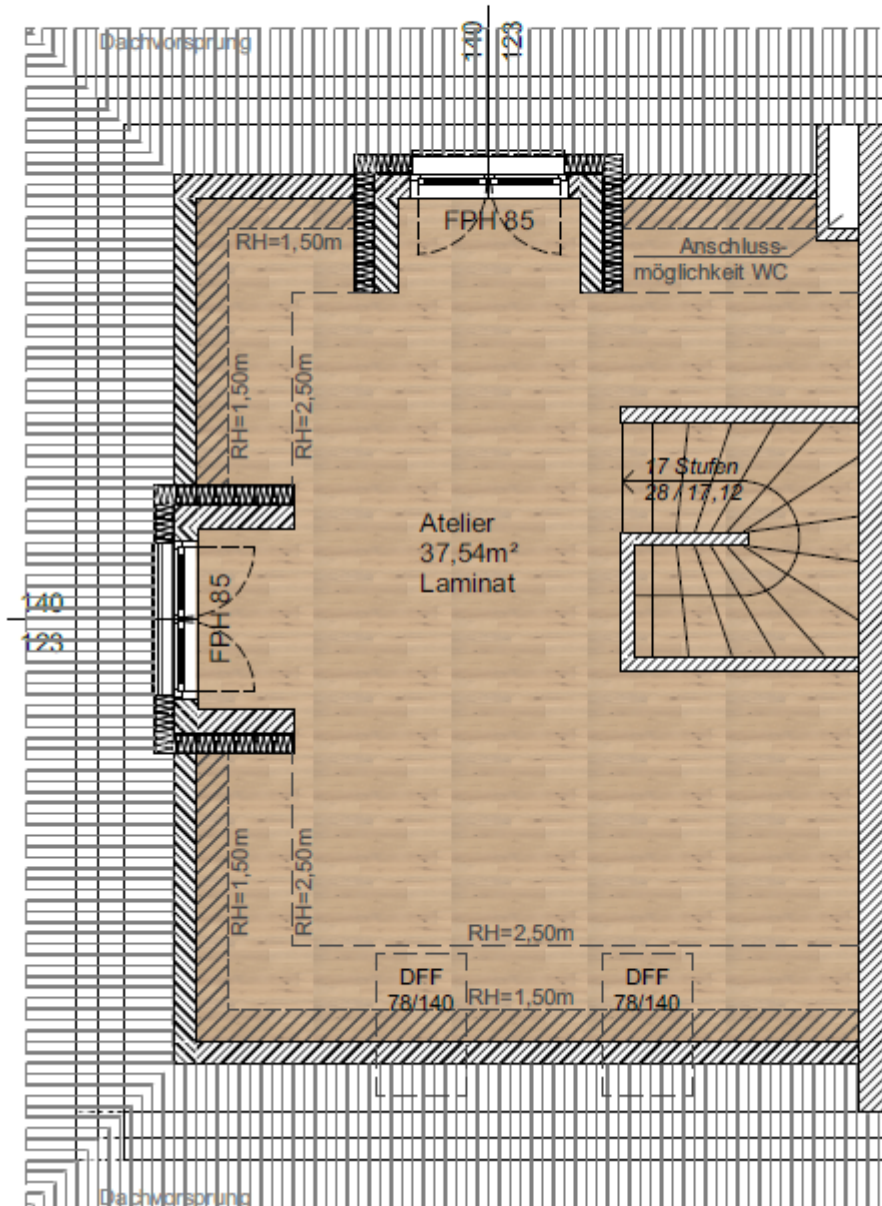
Reihenhausplan | Erdgeschoss RH 1/1, RH 2/1, RH 3/1



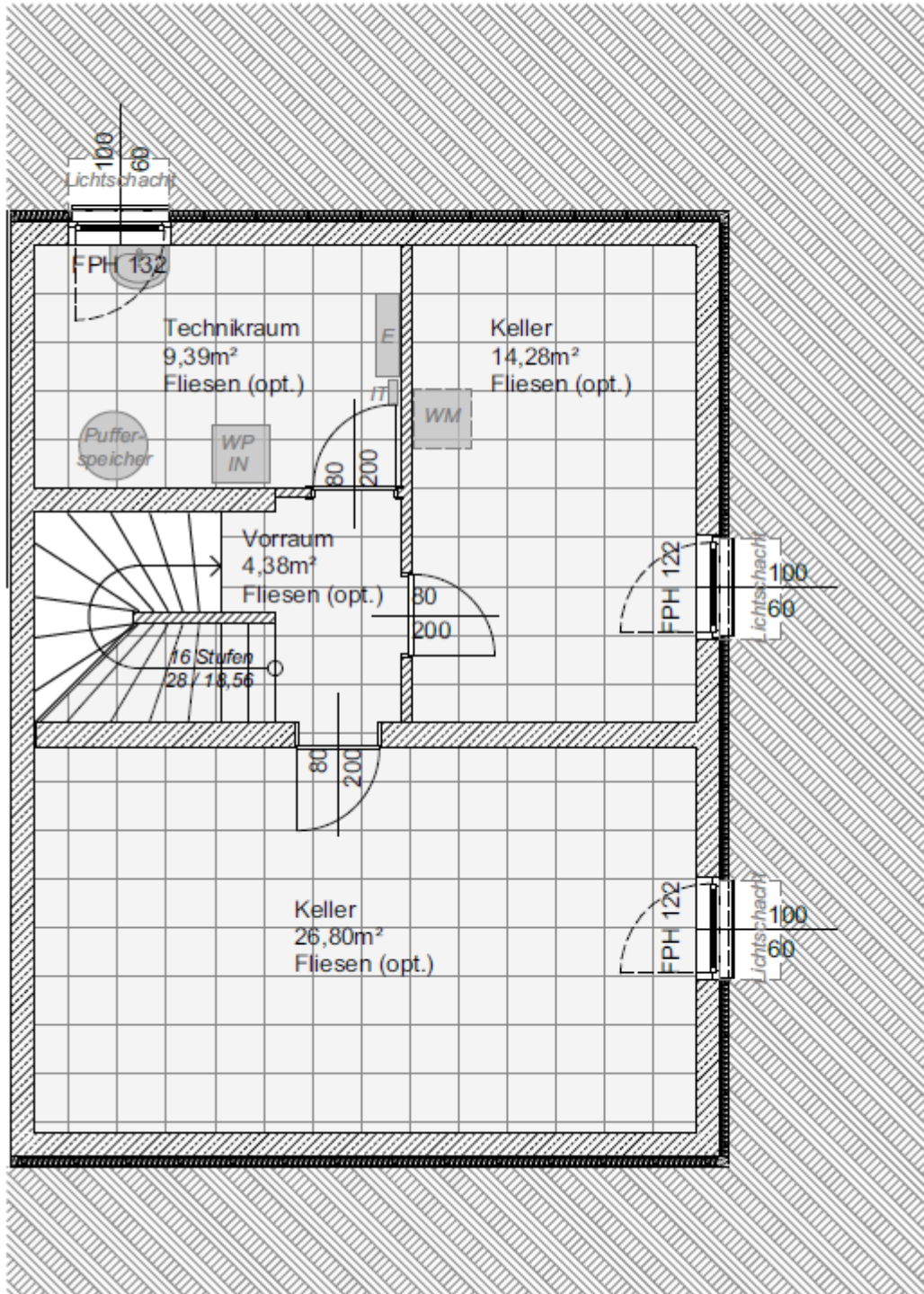
Reihenhausplan | Obergeschoss RH 1/1, RH 2/1, RH 3/1



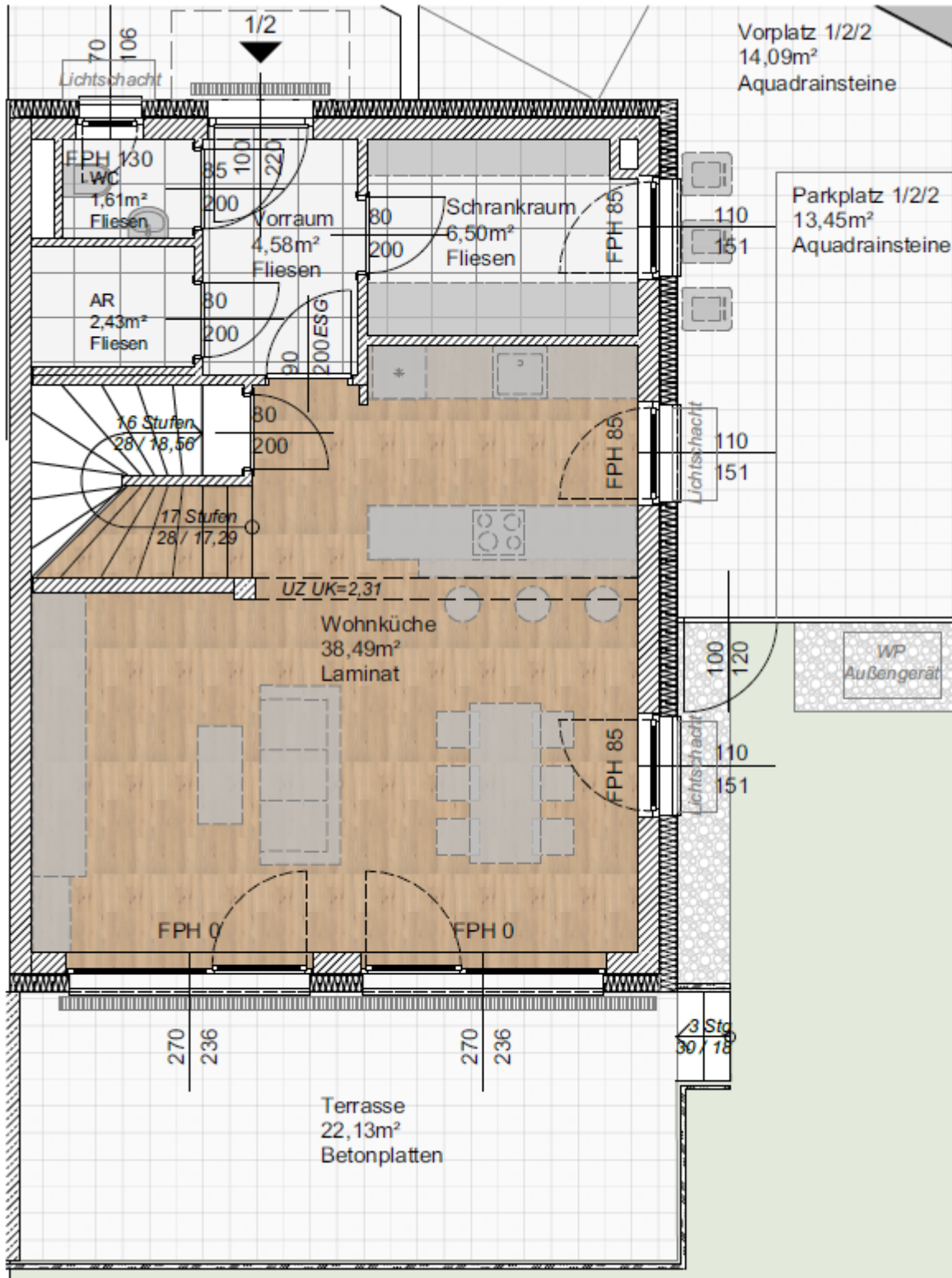
Reihenhausplan | Dachgeschoss RH 1/1, RH 2/1, RH 3/1



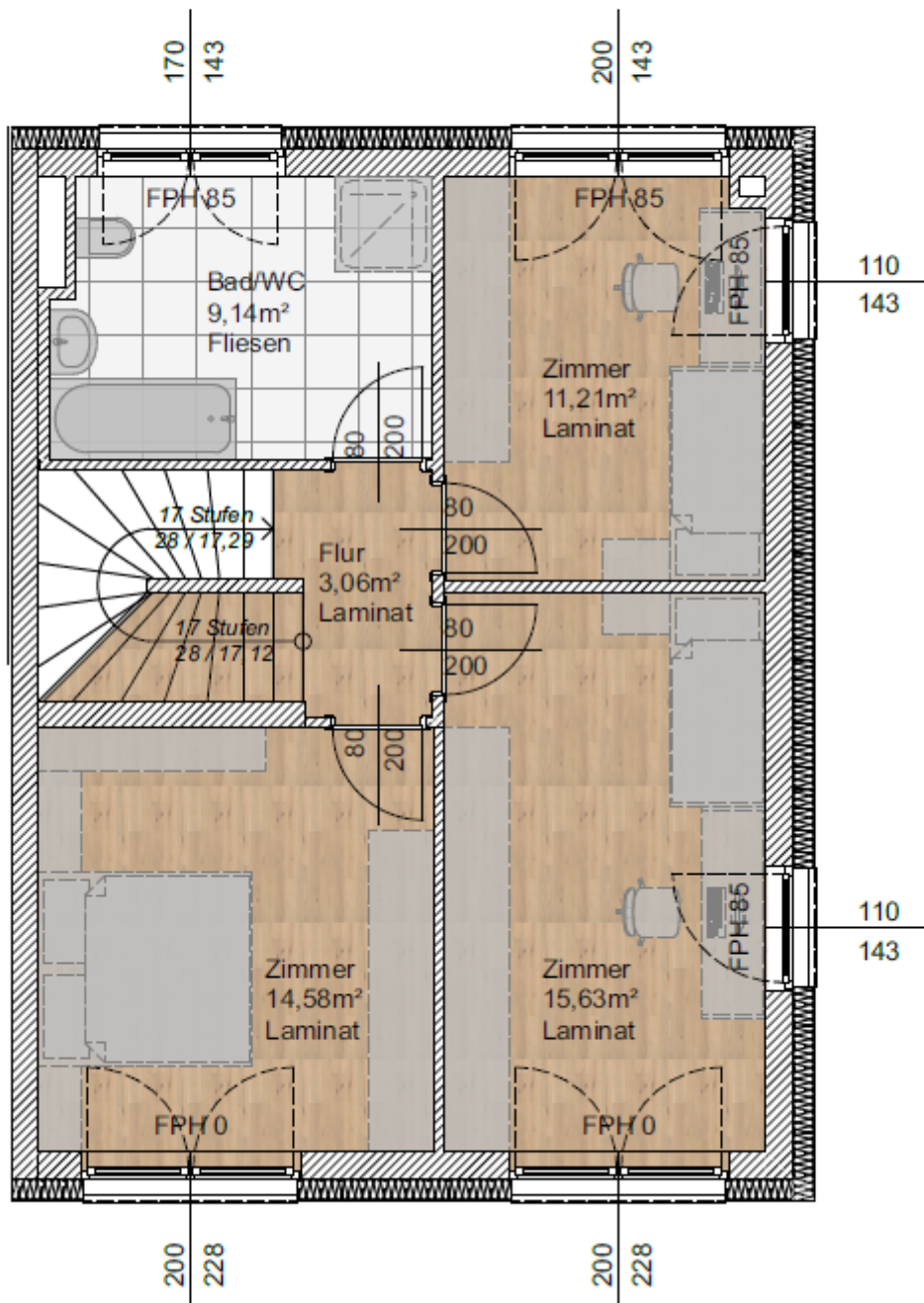
Reihenhausplan | Kellergeschoss RH 1/2, RH 2/2, RH 3/2



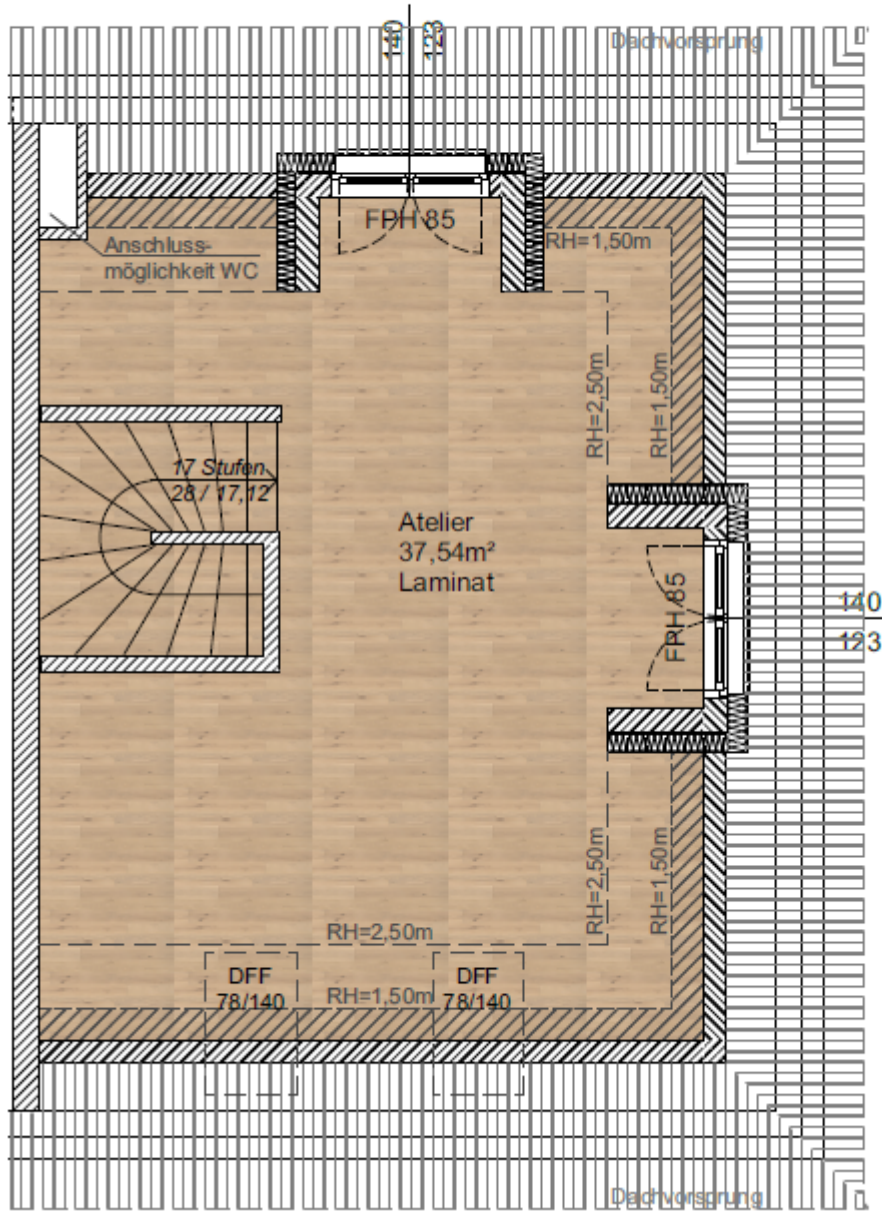
Reihenhausplan | Erdgeschoss RH 1/2, RH 2/2, RH 3/2



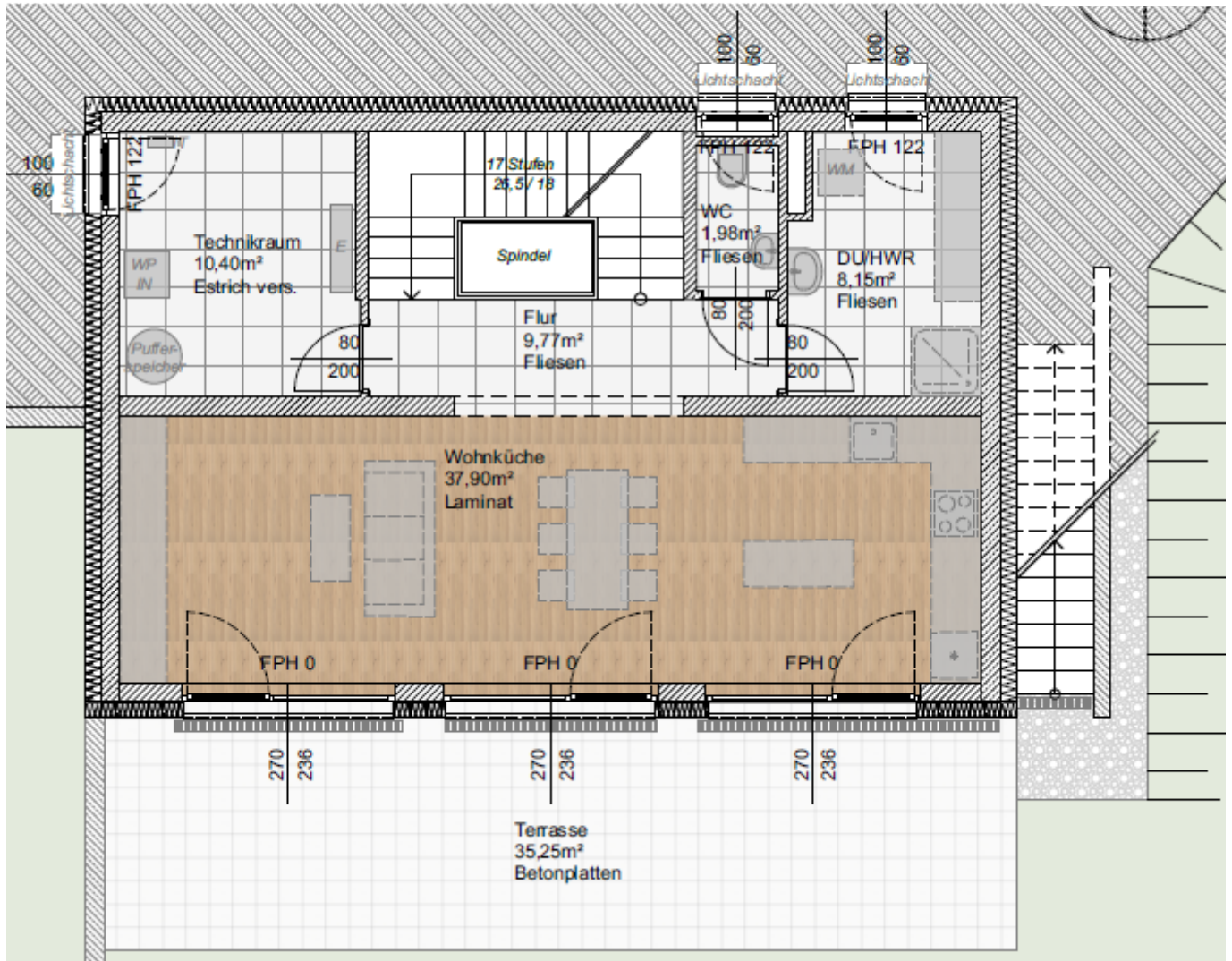
Reihenhausplan | Obergeschoss RH 1/2, RH 2/2, RH 3/2



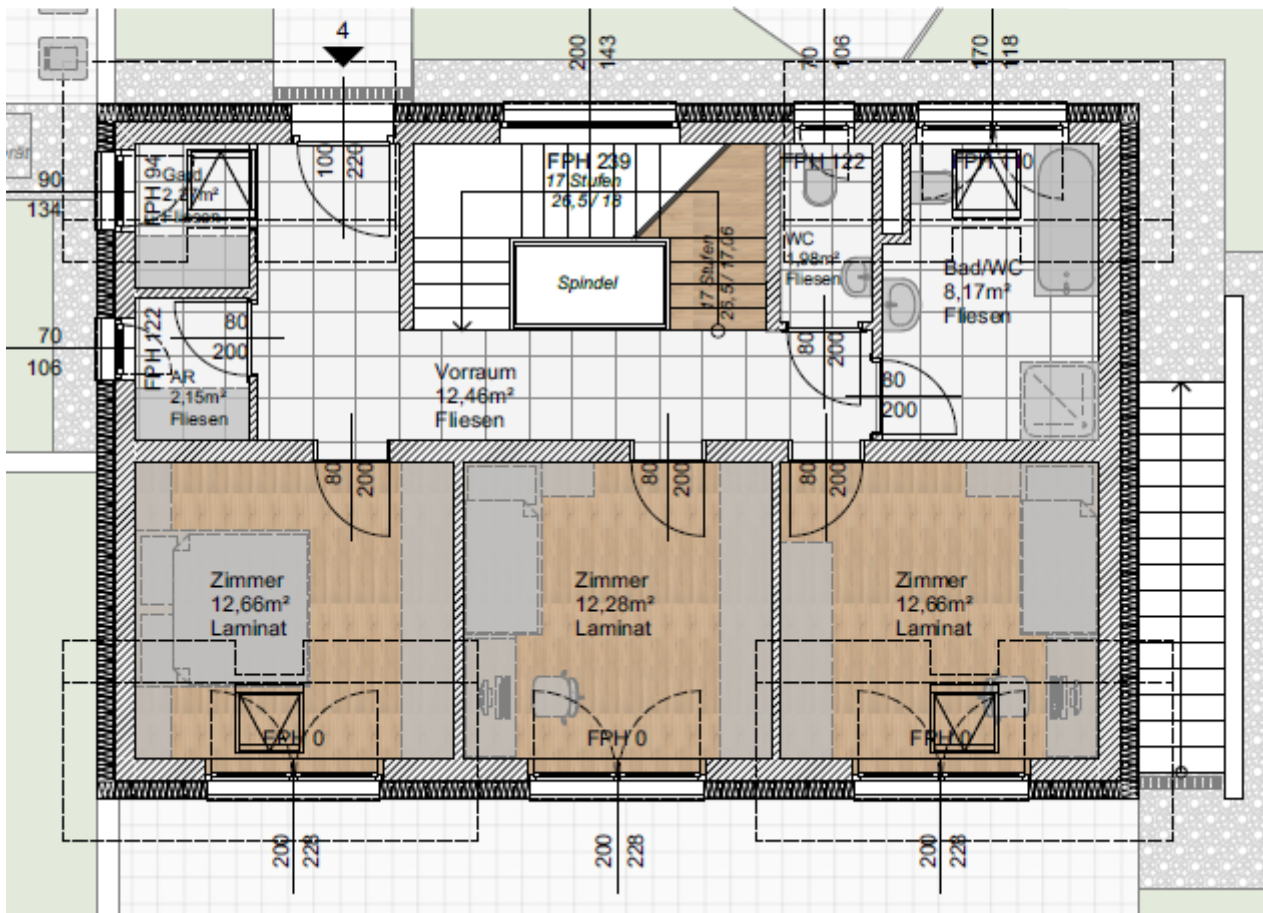
Reihenhausplan | Dachgeschoss RH 1/2, RH 2/2, RH 3/2



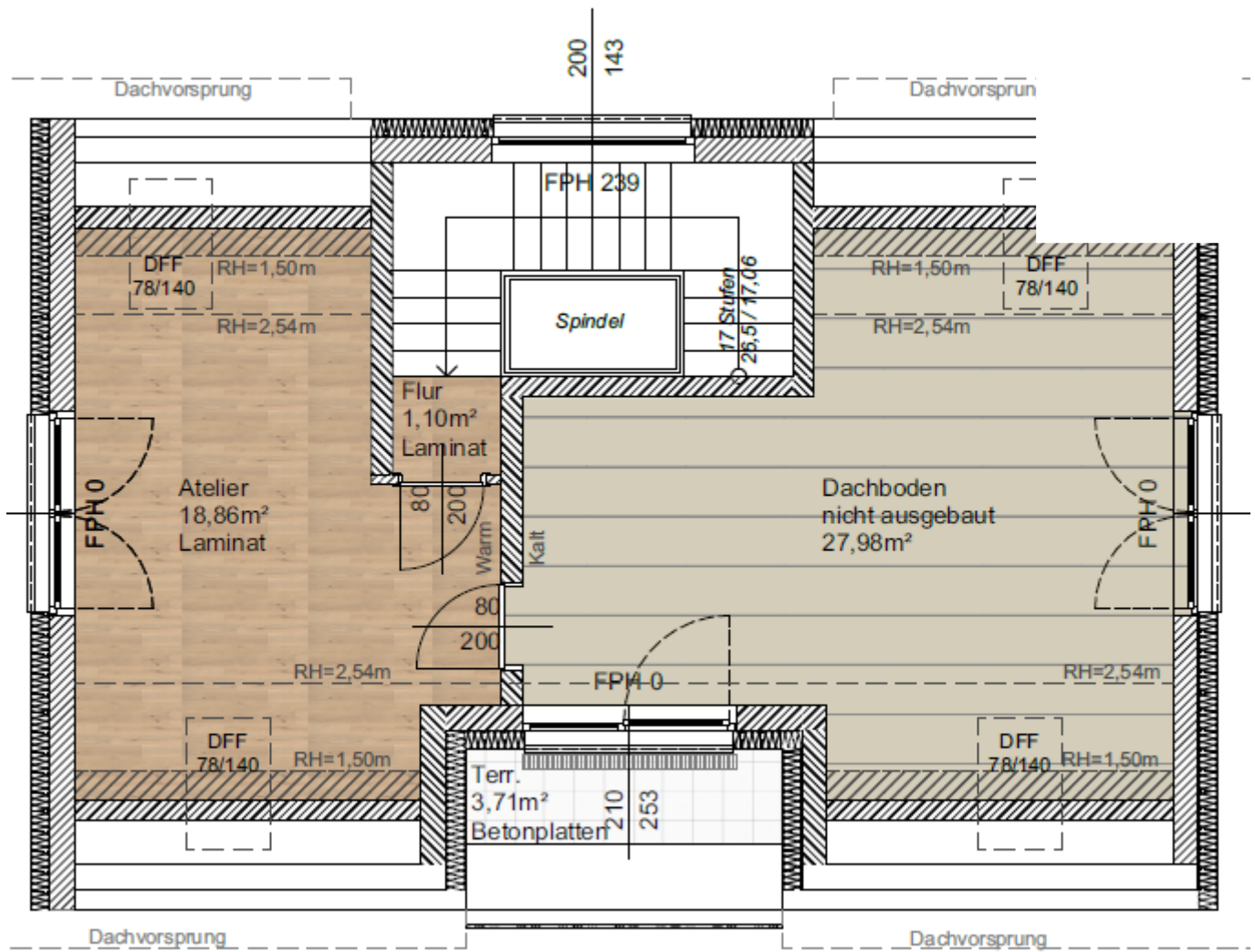
Reihenhausplan | Untergeschoss RH 4



Reihenhausplan | Erdgeschoss RH 4



Reihenhausplan | Dachgeschoss RH 4



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

RH	Gesamtfläche m ²	WNFL inkl. DG	Terrasse EG	Garten m ² exkl. Vorgarten	Grundfläche m ²	Finanzierungs- beitrag	Miete	BK/VK/EVB MwSt.	Stellplatz	Gesamtmiete
1/1	167,08	144,95	22,13	242,00	407,05	198 976,01	1 574,89	417,53	8,36	2 000,78
1/2	167,08	144,95	22,13	195,00	359,27	185 232,84	1 574,89	416,38	8,36	1 999,63
2/1	167,08	144,95	22,13	177,96	381,24	190 613,76	1 506,79	401,20	8,36	1 916,35
2/2	167,08	144,95	22,13	238,73	411,78	199 398,10	1 506,79	401,93	8,36	1 917,08
3/1	167,08	144,95	22,13	246,38	430,60	205 749,79	1 574,89	418,09	8,36	2 001,34
3/2	166,33	144,95	21,38	183,91	357,41	184 510,34	1 574,89	416,32	8,36	1 999,57
4	181,35	142,39	38,96	514,55	861,12	247 687,57	1 827,27	442,52	8,36	2 278,15

Finanzierung

RH	Grundfläche m ²	Grundkosten	Baukosten	Finanzierungsbeitrag	Bankdarlehen 1	Bankdarlehen 2	Wohnbauförderung	EM GBV	Gesamtkosten
1/1	407,05	117 081,50	81 894,50	198 976,01	344 268,74	-	-	140 000,00	683 244,75
1/2	359,27	103 338,34	81 894,50	185 232,84	344 268,74	-	-	140 000,00	669 501,58
2/1	381,24	109 657,67	80 956,09	190 613,76	326 728,81	-	-	140 000,00	657 342,57
2/2	411,78	118 442,01	80 956,09	199 398,10	326 728,81	-	-	140 000,00	666 126,91
3/1	430,60	123 855,29	81 894,50	205 749,79	344 268,74	-	-	140 000,00	690 018,53
3/2	357,41	102 803,34	81 707,00	184 510,34	344 268,74	-	-	140 000,00	668 779,08
4	861,12	247 687,57	-	247 687,57	400 539,96	-	-	160 000,00	808 227,53

Miete

RH	Wohnnutzfläche inkl. DG	Miete	Betriebskosten	Verwaltungskosten	Erhaltungs- & Verbesserungsbeitrag	MwSt. inkl. Verwohnung	Stellplatz	Gesamtmiete
1/1	144,95	1 574,89	159,45	22,74	39,14	196,20	8,36	2 000,78
1/2	144,95	1 574,89	159,45	22,74	39,14	195,06	8,36	1 999,63
2/1	144,95	1 506,79	153,67	21,92	37,72	187,89	8,36	1 916,35
2/2	144,95	1 506,79	153,67	21,92	37,72	188,63	8,36	1 917,08
3/1	144,95	1 574,89	159,45	22,74	39,14	196,77	8,36	2 001,34
3/2	144,95	1 574,89	159,45	22,74	39,14	195,00	8,36	1 999,57
4	142,39	1 827,27	156,63	22,34	38,45	225,11	8,36	2 278,15

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. 2,00 %.

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

- 2 Die Betriebskosten beinhalten

- ▲ Gebäudeversicherung
- ▲ Grundsteuer
- ▲ Allgemeinstrom
- ▲ Winterdienst - Privatstraße
- ▲ Kaltwasser und Kanal

Die Kosten für Müll, Strom und Heizung werden von den Betreibern direkt mit dem Mieter verrechnet. Es gibt eine Sammelstelle für den Müllplatz, die Bewohner müssen die Tonnen zu den Terminen an den dafür vorgesehenen Müllsammelplatz bringen.

- 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:	nach statischem Erfordernis		
Außenwände:	KG: 25 cm starke Stahlbetonwände mit Perimeterdämmung, Haustrennwände 25 cm Mauerwerk EG+OG: 25 cm Ziegelwände mit Vollwärmeschutz, Haustrennwände 2x25 cm Ziegelwände		
Zwischenwände:	10 cm starke Ziegelwandsteine verputzt		
Decken:	Über KG+EG+OG: Stahlbetonelementdecke		
Dach:	wärme gedämmtes Walmdach		
Fassade:	Granulan-Reibputz		
Fußbodenaufbau:	Höhenausgleich, Trittschalldämmung, schwimmender Betonestrich im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss: zusätzlich Wärmedämmung im Fußbodenaufbau		
Fenster, Terrassentüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh- bzw. Drehkippsbeschlag, Außenrollos		
Innentüren:	Metallzargenstöcke, Türblätter weiß		
Hauseingangstüre:	Hauseingangstüre aus Holz, Zylinder mit 5 Stk. Schlüssel		
Stiegen:	KG bis EG: Stahlbetonstiegenlaufplatte roh EG bis UG (H4)/OG: Stahlbetonstiegenlaufplatte mit Laminat belegt OG bis DG: Stahlbetonstiegenlaufplatte mit Laminat belegt		
Ver-/Entsorgung:	Strom, Wasser, Kanal werden an die vorhandenen Ortsnetze angeschlossen		
Heizwärmebedarf:	Haus 1	31,4 kWh/m ² .a	fGEE 0,42
	Haus 2+3	30,5 kWh/m ² .a	fGEE 0,41
	Haus 4	29,1 kWh/m ² .a	fGEE 0,42

Reihenhaussausstattung

Bodenbeläge:	Wohnzimmer, Schlafräume, Küche, Abstellraum, Gang: Melanboden Schrankraum, Eingangsbereich, Sanitärräume: Fliesen Terrasse: Plattenbelag Beton
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)
Heizung/ Warmwasser:	Luftwärmepumpe (Fußbodenheizung)
Raumlüftung:	Bad, WC, AR ohne Fenster, 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 Waschtischsiphon, Tiefspülhängeklosett mit Unterputzspülkasten und Kunststoffsitzbrett in weiß Dusche mit bodenebenem Abfluss inkl. Armatur und Brausegarnitur
Einrichtung WC (EG):	Tiefspülhängeklosett 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 und 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
Sonstige Ausstattung:	Kaltwasserauslauf gartenseitig, SAT-Schlüssel, Telefon, Internet und SAT Leerverrohrung in allen Schlafräumen
Keller:	Waschmaschinenanschluss
Zubehör:	2 PKW Stellplätze im Freien
Außenbereich:	Gartenflächen: Mutterboden eingeebnet und für Rasenaussaat vorbereitet. Eingangsbereich + 2 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.



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