




Wir sind für Sie da!
Informationen und Vormerkungen:
03612/273-8100

 **Besuchen Sie uns auch auf Facebook!**
www.facebook.com/wohnbaugruppe.at

 **Jetzt kostenlos downloaden:**
wohnbaugruppe.at-App für Smartphones

Ihr Verlässlicher Partner in allen Fragen des Bauens und Wohnens!

Die Wohnbaugruppe ENNSTAL errichtet und verwaltet Wohnungen und Bauten für alle Lebensbereiche - Kindergärten, Schulen, Studentenwohnhäuser, Seniorenwohnhäuser, seniorenbetreute Einrichtungen, Kommunalbauten, Sport- und Freizeitanlagen - und schenkt auch der Sanierung von Bauwerken ihren besonderen Augenmerk. Mittlerweile verwalten die Unternehmen der Wohnbaugruppe in über 160 Gemeinden etwa 50.000 Wohnungen, Geschäftslokale, Amtsgebäude, Ordinationen, Garagen etc.

Alles aus einer Hand!

Von der Planung und Bauleitung über die Finanzierung bis hin zur Verwaltung der Objekte wird alles von den Spezialisten der Wohnbaugruppe selbst abgedeckt.

Verantwortung für die Zukunft!

Was oft nach einer hohlen Phrase klingt, wird von den Unternehmen der Wohnbaugruppe sehr ernst genommen. Ökologie, Energieeffizienz in Verbindung mit einer bedarfs- und zielgruppengerechten Architektur bilden die Schwerpunkte der Unternehmensgruppe. Seit mehr als 15 Jahren ist die Nutzung von Sonnenenergie und das energieeffiziente Bauen ein großes Anliegen der Wohnbaugruppe ENNSTAL.

Der ständigen Weiterentwicklung im Wohnbau und der beharrlichen Umsetzung der umweltschonenden Bauprojekte ist es zu verdanken, dass die Wohnbaugruppe ENNSTAL die erste Adresse im umweltfreundlichen und energieeffizienten Wohnbau ist und auch schon mehrfach für ihr Engagement ausgezeichnet wurde.

Mobile Projektinfos



1. Code einscannen



2. Code wird übersetzt



3. Weiterleitung zur Projektseite

Und so funktioniert's →

**Bauen.
Wohnen.
Vertrauen.**

Verkaufsunterlagen vorbehaltlich Druck- und Satzfehler. Änderungen in der Ausstattung, Planung usw., die sich aus baubehördlichen oder sonstigen öffentlich rechtlichen Vorschriften, aus Auflagen des Förderungsgebers oder bautechnischen bzw. bauwirtschaftlichen Erfordernissen ergeben, sind möglich.

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft ENNSTAL reg. Gen. m. b. H. Liezen
Siedlungsstraße 2 | 8940 Liezen | 03612 273-0 | office@wohnbaugruppe.at | www.wohnbaugruppe.at



Bauen. Wohnen. Vertrauen.



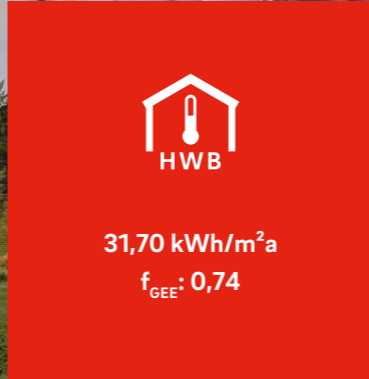
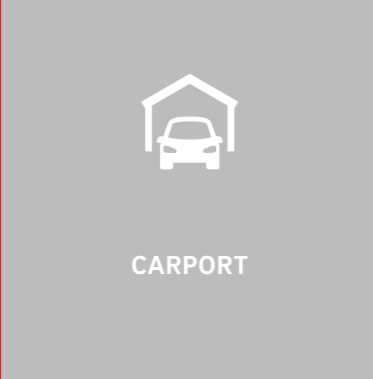
MIETE MIT KAUFPTION

3. Bauabschnitt Ökologisches Wohnen St. Lorenzen am Wechsel

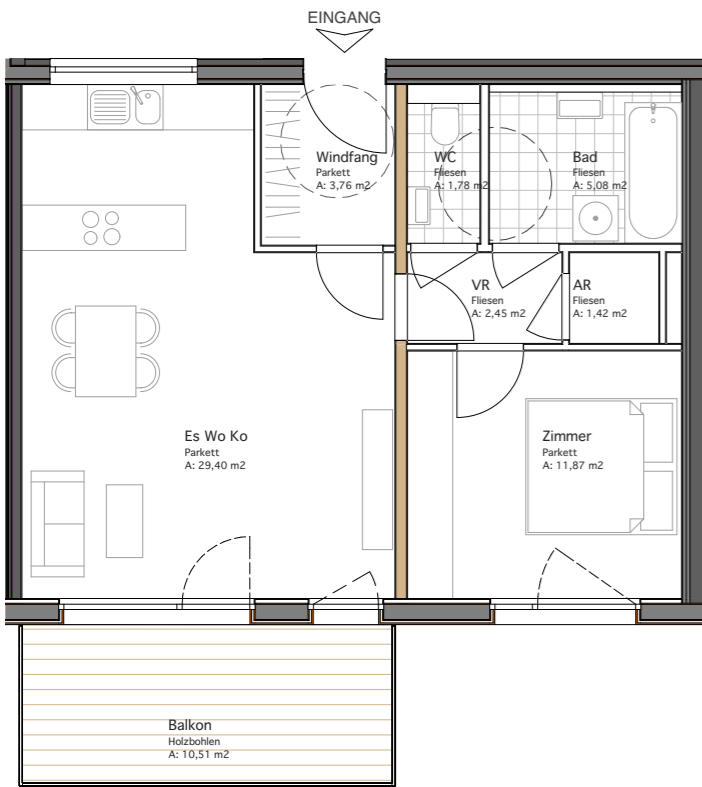
- 6 Wohnungen in Miete mit Kaufoption
- 56 - 90 m² Wohnungsgrößen
- Sonnige und zentrale Lage

Ökologisches Wohnen St. Lorenzen am Wechsel

- 6 geförderte Wohnungen
- Wohnungsgrößen: 56 - 90 m²



Beispiel „2-Zimmer-Wohnung“ 56 m²



Beispiel „3-Zimmer-Wohnung“ 75 m²



Beispiel „Maisonettewohnung“ 90 m²



6 WE St. Lorenzen am Wechsel (3. BA)

Obj. 4087 01

Seite 1 / 3

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Das Projekt besteht aus einem Haus mit insgesamt 6 Wohnungen in Holzbau und zeichnet sich durch ihre optimale Raumaufteilung und ökologische Bauweise aus. Die Wohnungen sind teilunterkellert.

Die Erdgeschoßwohnungen verfügen über eine Terrasse mit zugeordnetem Gartenanteil, die Obergeschoßwohnungen verfügen über einen großzügigen Balkon. Jede Wohnung hat einen überdachten PKW-Abstellplatz.

Wandkonstruktion:

Die Erdgeschossaußenwände bestehen aus 25 cm Stahlbeton mit Vollwärmeschutz. 1. und 2. Obergeschoss wird in Holzbauweise ausgeführt. Die Innenwände bestehen aus 10 cm starken Gipskartonwänden.

Fenster/Türen:

Die Wohnungseingangstür wird in Holz ausgeführt und verfügt über ein einbruchshemmendes Schloss mit Mehrfach-Verriegelung.

Die Fenster- und Fenstertürenelemente bestehen aus Holz mit einer 3-fach Isolierverglasung sowie seilgeführten Außenjalousien mit Kurbelantrieb im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer. Die Innenfensterbänke sind weiße Werzalit- bzw. Maxbänke. Sämtliche Innentüren mit Holzumfassungszarge werden in der Farbe Weiß mit Wabenfüllung ausgeführt.

Böden/Wände:

Decken und Wände werden mit einer Kunststoffdispersionsbasis, weiß stumpf-matt, gestrichen. In den Wohn- und Schlafräumen sowie im Bereich Küche/Essen wird die Bodenfläche einheitlich mit Klebeparkett „Eiche gestreift - Mosaikparkett“ inklusive Sesselleisten gestaltet. Im Sanitärbereich bieten wir Ihnen hochwertige Fliesen in zwei verschiedenen Farbtönen an. Im Bad werden die keramischen Beläge bis 2,00 m Höhe verflieset, im WC wird eine Sockelfliese ausgeführt. Die Fliesenmuster liegen bei der Mieterbesprechung für die Sonderwünsche zur Besichtigung auf.

Küche:

Jede Küche verfügt über sämtliche Anschlüsse für E-Herd, Kühlschrank, Spüle, Geschirrspüler und Umluft-Dunstabzugshaube.

Genügend Warmwasser ist über die Wohnungsstation der Wohnung verfügbar.

Sanitäre Ausstattung:

Im Bad finden Sie neben einer Badewanne inkl. Einhandmischbatterie und Brausegarnitur ein Handwaschbecken mit Einhandmischer sowie einen Waschmaschinen-Anschluss.

Das WC verfügt über eine komplette Wand-WC-Anlage.

Lüftung:

Jedes innenliegende WC und sämtliche Bäder werden mit einer mechanischen Abluft (Unterputzlüfter) ausgestattet.

E-Ausstattung:

Jede Wohnung verfügt über eine benutzerfreundliche Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen. Für das Einziehen sind die Lichtauslässe mit Fassung und Glühbirne versehen. In zu überwachenden Räumen werden Heimrauchmelder montiert.

TV:

Die Wohnanlage wird an eine SAT-TV-Anlage angeschlossen und bietet eine Versorgung über die Satelliten ASTRA und EUTELSAT.

Telefon:

Eine Leerverrohrung für einen Telefonanschluss steht Ihnen im Vorzimmer der Wohnung zur Verfügung. Grundsätzlich ist die Versorgung der Wohnung mit einem Festnetzanschluss aber abhängig vom Versorgungswillen der A1-Telekom (Kapazität des vorhandenen Leitungsnetzes) – vorgesehen. Diese liegt nicht im Einflussbereich des Vermieters.

Heizung:

Die Beheizung des Objektes erfolgt über die Hackschnitzelanlage. Die Wärme gelangt vom Technikraum über ein Zweileiternetz in Ihre Wohnung. Die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren mit Thermostatköpfen. Das Warmwasser wird dezentral im Bad über einen Warmwasserhängespeicher (Fernwärmespeicher) mittels Hackschnitzelanlage aufbereitet.

Heizwärmebedarf HWB: 31,70 kWh/m²a*
Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE: 0,74*

*Werte bezogen auf Referenzklima spezifisch

Terrasse – Bodenbeläge :

Bei den Wohnungen in den Obergeschoßen erfolgt die Oberflächenausführung der Balkone mit Holzbohlen.

Die Terrassen der Erdgeschoßwohnungen werden mit Betonplatten belegt.

Wohnungszubehör:

Jede Erdgeschoßwohnung verfügt über eine der Terrasse vorgelagerte Gartenfläche und einen zugeordneten überdachten PKW-Abstellplatz. Jede Obergeschoßwohnung verfügt über einen Balkon und einen zugeordneten überdachten PKW-Abstellplatz. Jede Wohnung hat einen Abstellraum im Keller.

Allgemeinfläche und Außenanlagen:

Flächen, die nicht den Wohnungen direkt zugeordnet sind, stellen Allgemeinflächen dar. Diese können von jedem Bewohner, entsprechend den Vorgaben des Außenanlageplanes, genutzt werden. Für die Pflege der Allgemeinflächen (Reinigung und Grünanlagenbetreuung) bzw. die Schneeräumung wird ein Unternehmen beauftragt. Die Kosten hierfür sind in den Betriebskosten bereits enthalten.

Versorgung:

Heizung/Warmwasser: Anschluss an Hackschnitzelanlage.

Wasser: Anschluss an das Ortsnetz

Abwasser: Anschluss am öffentlichen Kanal

Gewährleistung und Sonderwünsche:

Sonderwünsche sind bei den jeweiligen Firmen in Auftrag zu geben und auch dort abzurechnen. Während wir Ihnen für die Standardausstattung drei Jahre Gewährleistung bieten, gilt das für die Sonderwünsche nicht.

Fertigstellung:

Dem Bauzeitplan entsprechend wird die Fertigstellung der Wohneinheiten voraussichtlich im **Dezember 2022** erfolgen.

Änderungen in der Ausstattung, Planung usw., die sich aus baubehördlichen oder sonstigen öffentlich rechtlichen Vorschriften, aus Auflagen des Förderungsgebers oder bautechnischen bzw. bauwirtschaftlichen Erfordernissen ergeben, sind möglich.

Ihre Ansprechpartner



Bauen. Wohnen. Vertrauen.

Gem. Wohn- u. Siedlungsgen. Ennstal
reg. Gen.m.b.H. Liezen
Siedlungsstraße 2
8940 Liezen

Geschäftsstelle Graz
Theodor-Körner-Straße 120

Telefon: 0316/8073-0

www.wohnbaugruppe.at

Beratung, Finanzierung, Förderung

Herr Peter Steiner

Telefon: 0316/8073-211

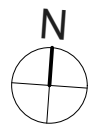
Email: peter.steiner@wohnbaugruppe.at

Bauleitung, Technik:

Frau Ing. Andrea Brandstätter

Telefon: 0316/8073-429

Email: andrea.brandstaetter@wohnbaugruppe.at



Wohnbauprojekt

St. Lorenzen am Wechsel, Lorenzen 168

Objekt 408701

Wohnung Top Nr. 1

FINANZIERUNG

Grundkosten	€	13.878,00
Baukosten	€	263.226,00
Gesamtkosten		€ 277.104,00

ANZAHLUNG

Variante	A	B	C
Eigenmittel bei Vertragunterfertigung	€ 4.626,00	€ 4.626,00	€ 4.626,00
Restzahlung vor Bezug	€ 9.252,00	x	x
jährliche Rate 1. bis 7. Jahr zuzüglich Zinsen - dzt. 3,5 % p.a. - berechnet vom aushaftenden Betrag	x	€ 1.321,71	x
monatliche Rate Laufzeit 10 Jahre inkl. Verzinsung von dzt. 3,5% p.a.	x	x	€ 92,16

MONATLICHE KOSTEN

Miete gemäß WBF 2015*)	€	486,47
Betriebs-**, Heiz- und Nebenkosten	€	264,46
Umsatzsteuer	€	83,33
Gesamt	€	834,26

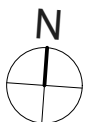
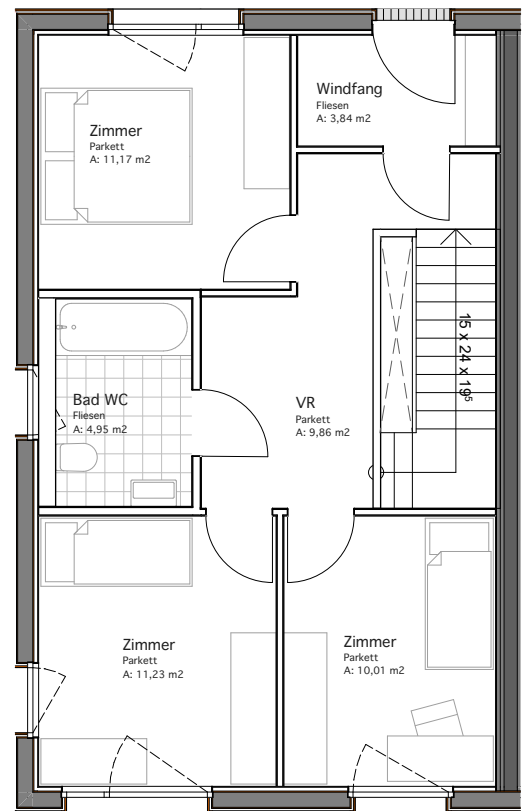
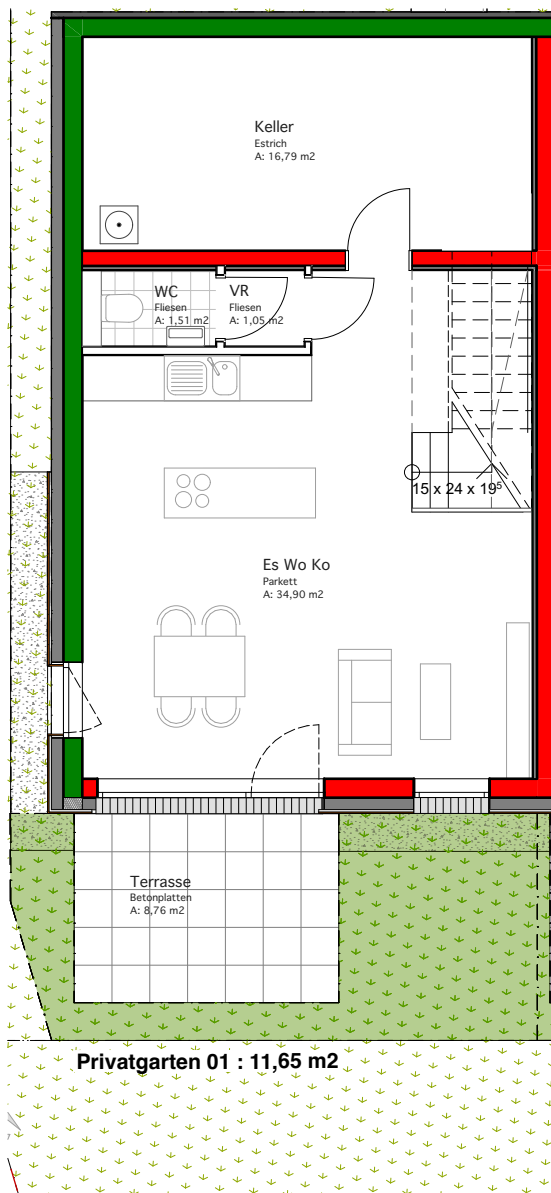
*) *Zinssatz zum Zeitpunkt der Berechnung beträgt 0,63 %. Die Veränderungen des Zuschusses gemäß Wohnbauförderung werden jährlich berücksichtigt. Wohnunterstützung möglich!*
Wichtig! Die Annuität hängt wesentlich vom Zinssatz ab und ändert sich dementsprechend.

**) Die Kalkulation der monatlichen Betriebskosten basiert auf einer Vollbetreuung (Schneeräumung, Pflege der Außenanlagen, Stiegenhausreinigung) der Wohnanlage durch externe Firmen. Über diese Zusatzleistungen wird vor Übergabe der Wohnanlage abgestimmt.

Jeder Wohnung ist ein PKW-Abstellplatz zugeordnet.
Die Kosten hierfür sind in der Übersichtstabelle ersichtlich.

NETTOFLÄCHEN

Essen/Wohnen/Kochen	34,90m ²
WC	1,51m ²
Vorraum	1,05m ²
Windfang	3,84m ²
Vorraum	9,86m ²
Bad	4,95m ²
Zimmer	11,17m ²
Zimmer	11,23m ²
Zimmer	10,01m ²
Gesamt	88,52m²
Keller	16,79m ²
Terrasse	8,76m ²
Privatgarten	11,65m ²



Wohnbauprojekt

St. Lorenzen am Wechsel, Lorenzen 168

Objekt 408701

Wohnung Top Nr. 2

FINANZIERUNG

Grundkosten	€	13.955,00
Baukosten	€	265.968,00
Gesamtkosten		€ 279.923,00

ANZAHLUNG

Variante	A	B	C
Eigenmittel bei Vertragunterfertigung	€ 4.651,67	€ 4.651,67	€ 4.651,67
Restzahlung vor Bezug	€ 9.303,33	x	x
jährliche Rate 1. bis 7. Jahr zuzüglich Zinsen - dzt. 3,5 % p.a. - berechnet vom aushaftenden Betrag	x	€ 1.329,05	x
monatliche Rate Laufzeit 10 Jahre inkl. Verzinsung von dzt. 3,5% p.a.	x	x	€ 92,67

MONATLICHE KOSTEN

Miete gemäß WBF 2015*)	€	491,53
Betriebs-**, Heiz- und Nebenkosten	€	266,85
Umsatzsteuer	€	84,14
Gesamt	€	842,52

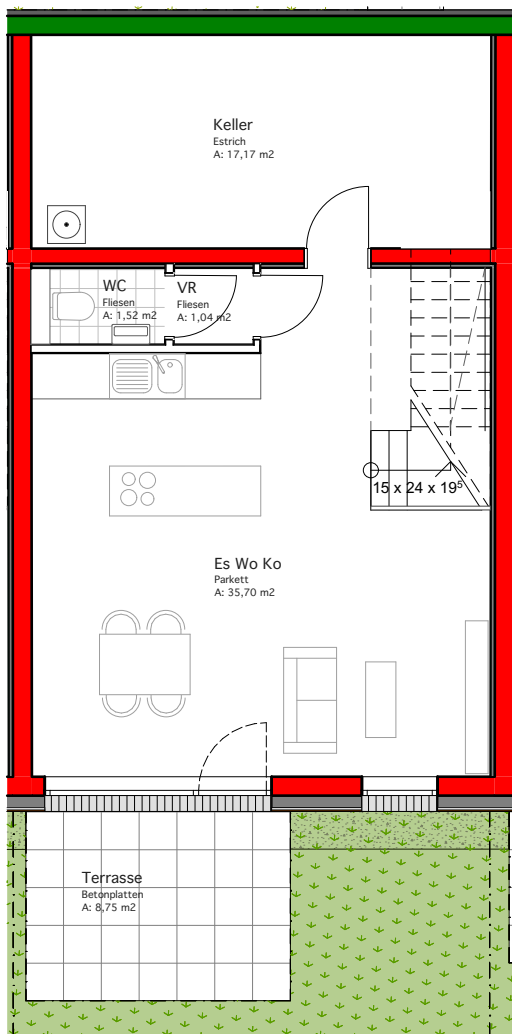
*) *Zinssatz zum Zeitpunkt der Berechnung beträgt 0,63 %. Die Veränderungen des Zuschusses gemäß Wohnbauförderung werden jährlich berücksichtigt. Wohnunterstützung möglich!*
Wichtig! Die Annuität hängt wesentlich vom Zinssatz ab und ändert sich dementsprechend.

**) Die Kalkulation der monatlichen Betriebskosten basiert auf einer Vollbetreuung (Schneeräumung, Pflege der Außenanlagen, Stiegenhausreinigung) der Wohnanlage durch externe Firmen. Über diese Zusatzleistungen wird vor Übergabe der Wohnanlage abgestimmt.

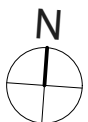
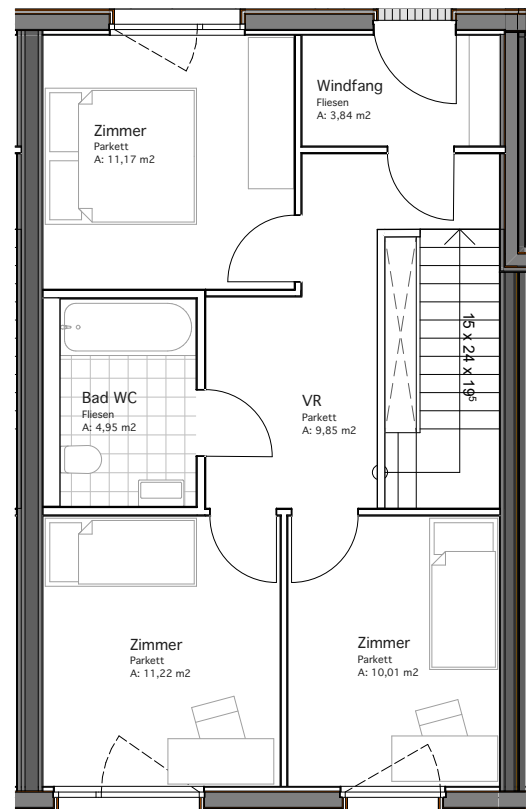
Jeder Wohnung ist ein PKW-Abstellplatz zugeordnet.
Die Kosten hierfür sind in der Übersichtstabelle ersichtlich.

NETTOFLÄCHEN

Essen/Wohnen/Kochen	35,70m ²
WC	1,52m ²
Vorraum	1,04m ²
Windfang	3,84m ²
Vorraum	9,85m ²
Bad	4,95m ²
Zimmer	11,17m ²
Zimmer	11,22m ²
Zimmer	10,01m ²
Gesamt	89,30m²
Keller	17,17m ²
Terrasse	8,75m ²
Privatgarten	10,15m ²



Privatgarten 02 : 10,15 m²



Wohnbauprojekt

St. Lorenzen am Wechsel, Lorenzen 168

Objekt 408701

Wohnung Top Nr. 3

FINANZIERUNG

Grundkosten	€	8.250,00
Baukosten	€	145.323,00
Gesamtkosten		€ 153.573,00

ANZAHLUNG

Variante	A	B	C
Eigenmittel bei Vertragunterfertigung	€ 2.750,00	€ 2.750,00	€ 2.750,00
Restzahlung vor Bezug	€ 5.500,00	x	x
jährliche Rate 1. bis 7. Jahr zuzüglich Zinsen - dzt. 3,5 % p.a. - berechnet vom aushaftenden Betrag	x	€ 785,71	x
monatliche Rate Laufzeit 10 Jahre inkl. Verzinsung von dzt. 3,5% p.a.	x	x	€ 54,78

MONATLICHE KOSTEN

Miete gemäß WBF 2015*)	€	268,57
Betriebs-**, Heiz- und Nebenkosten	€	161,25
Umsatzsteuer	€	48,12
Gesamt	€	477,94

*) **Zinssatz** zum Zeitpunkt der Berechnung beträgt 0,63 %. Die Veränderungen des Zuschusses gemäß Wohnbauförderung werden jährlich berücksichtigt. **Wohnunterstützung möglich!**
Wichtig! Die Annuität hängt wesentlich vom Zinssatz ab und ändert sich dementsprechend.

**) Die Kalkulation der monatlichen Betriebskosten basiert auf einer Vollbetreuung (Schneeräumung, Pflege der Außenanlagen, Stiegenhausreinigung) der Wohnanlage durch externe Firmen. Über diese Zusatzleistungen wird vor Übergabe der Wohnanlage abgestimmt.

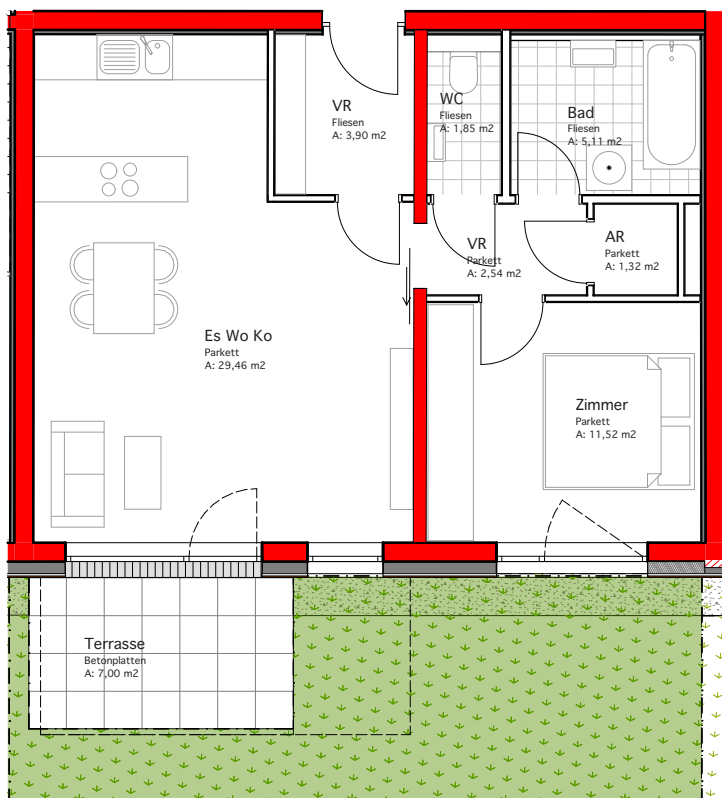
Jeder Wohnung ist ein PKW-Abstellplatz zugeordnet.
Die Kosten hierfür sind in der Übersichtstabelle ersichtlich.

NETTOFLÄCHEN

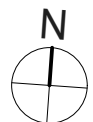
Essen/Wohnen/Kochen	29,46m ²
Vorraum	3,90m ²
WC	1,85m ²
Bad	5,11m ²
Vorraum	2,54m ²
AR	1,32m ²
Zimmer	11,52m ²

Gesamt 55,70m²

Kellerabteil	7,38m ²
Terrasse	7,00m ²
Privatgarten	20,47m ²



Privatgarten 03 : 20,47 m²



Wohnbauprojekt

St. Lorenzen am Wechsel, Lorenzen 168

Objekt 408701

Wohnung Top Nr. 4

FINANZIERUNG

Grundkosten	€	8.230,00
Baukosten	€	161.775,00
Gesamtkosten		€ 170.005,00

ANZAHLUNG

Variante	A	B	C
Eigenmittel bei Vertragunterfertigung	€ 2.743,33	€ 2.743,33	€ 2.743,33
Restzahlung vor Bezug	€ 5.486,67	x	x
jährliche Rate 1. bis 7. Jahr zuzüglich Zinsen - dzt. 3,5 % p.a. - berechnet vom aushaftenden Betrag	x	€ 783,81	x
monatliche Rate Laufzeit 10 Jahre inkl. Verzinsung von dzt. 3,5% p.a.	x	x	€ 54,65

MONATLICHE KOSTEN

Miete gemäß WBF 2015*)	€	298,97
Betriebs-**, Heiz- und Nebenkosten	€	170,35
Umsatzsteuer	€	52,08
Gesamt	€	521,40

*) *Zinssatz zum Zeitpunkt der Berechnung beträgt 0,63 %. Die Veränderungen des Zuschusses gemäß Wohnbauförderung werden jährlich berücksichtigt. Wohnunterstützung möglich!*
Wichtig! Die Annuität hängt wesentlich vom Zinssatz ab und ändert sich dementsprechend.

**) Die Kalkulation der monatlichen Betriebskosten basiert auf einer Vollbetreuung (Schneeräumung, Pflege der Außenanlagen, Stiegenhausreinigung) der Wohnanlage durch externe Firmen. Über diese Zusatzleistungen wird vor Übergabe der Wohnanlage abgestimmt.

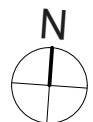
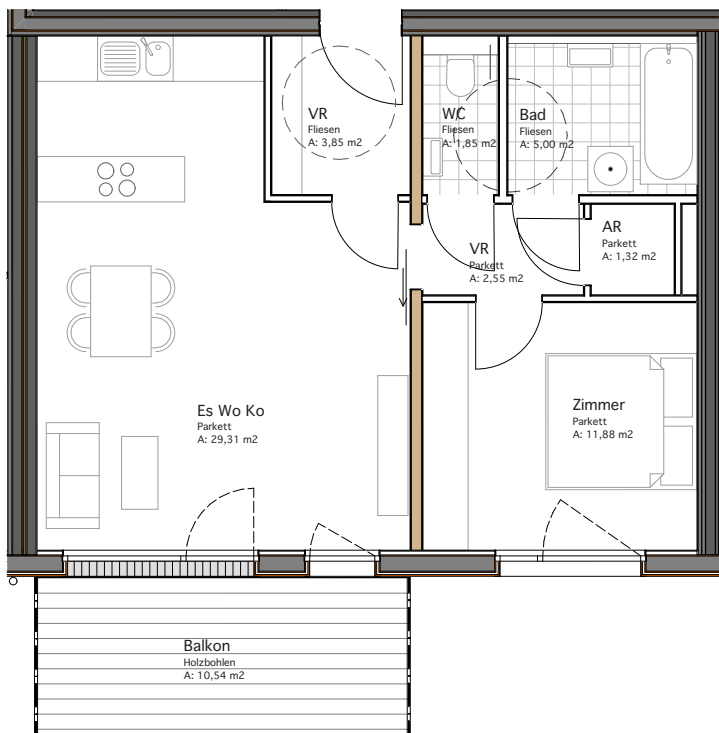
Jeder Wohnung ist ein PKW-Abstellplatz zugeordnet.
Die Kosten hierfür sind in der Übersichtstabelle ersichtlich.

NETTOFLÄCHEN

Essen/Wohnen/Kochen	29,31m ²
Vorraum	3,85m ²
WC	1,85m ²
Bad	5,00m ²
Vorraum	2,55m ²
AR	1,32m ²
Zimmer	11,88m ²

Gesamt 55,76m²

Kellerabteil	7,52m ²
Balkon	10,54m ²



Wohnbauprojekt

St. Lorenzen am Wechsel, Lorenzen 168

Objekt 408701

Wohnung Top Nr. 5

FINANZIERUNG

Grundkosten	€	10.741,00
Baukosten	€	211.130,00
Gesamtkosten		€ 221.871,00

ANZAHLUNG

Variante	A	B	C
Eigenmittel bei Vertragunterfertigung	€ 3.580,33	€ 3.580,33	€ 3.580,33
Restzahlung vor Bezug	€ 7.160,67	x	x
jährliche Rate 1. bis 7. Jahr zuzüglich Zinsen - dzt. 3,5 % p.a. - berechnet vom aushaftenden Betrag	x	€ 1.022,95	x
monatliche Rate Laufzeit 10 Jahre inkl. Verzinsung von dzt. 3,5% p.a.	x	x	€ 71,32

MONATLICHE KOSTEN

Miete gemäß WBF 2015*)	€	390,19
Betriebs-**, Heiz- und Nebenkosten	€	217,79
Umsatzsteuer	€	67,68
Gesamt	€	675,66

*) Zinssatz zum Zeitpunkt der Berechnung beträgt 0,63 %. Die Veränderungen des Zuschusses gemäß Wohnbauförderung werden jährlich berücksichtigt. **Wohnunterstützung möglich!**
Wichtig! Die Annuität hängt wesentlich vom Zinssatz ab und ändert sich dementsprechend.

**) Die Kalkulation der monatlichen Betriebskosten basiert auf einer Vollbetreuung (Schneeräumung, Pflege der Außenanlagen, Stiegenhausreinigung) der Wohnanlage durch externe Firmen. Über diese Zusatzleistungen wird vor Übergabe der Wohnanlage abgestimmt.

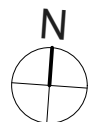
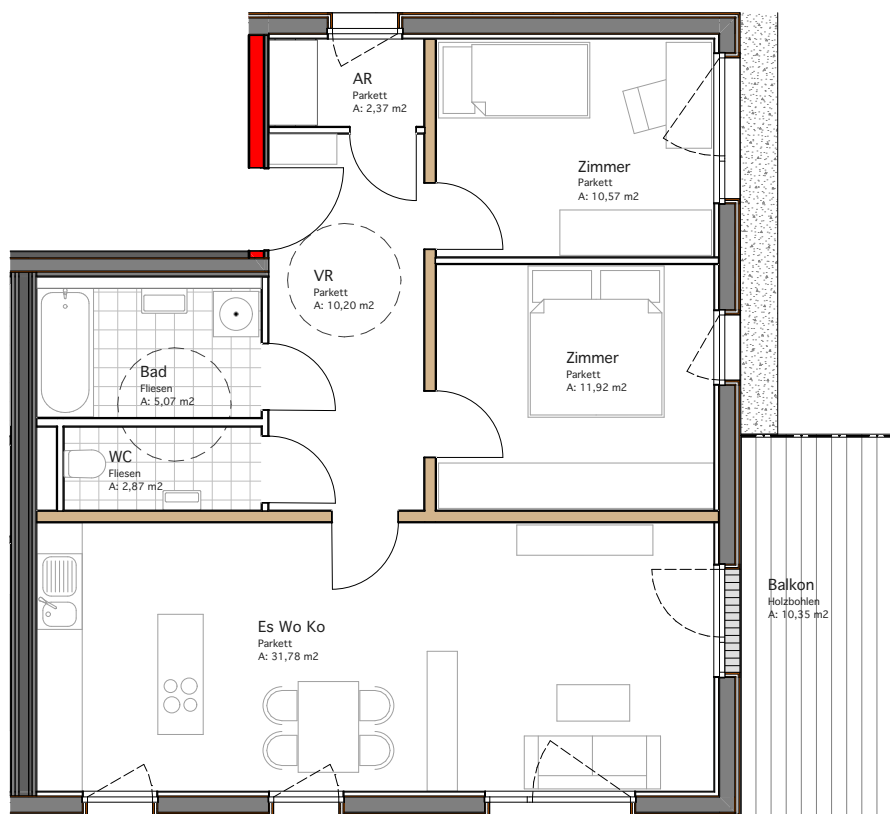
Jeder Wohnung ist ein PKW-Abstellplatz zugeordnet.
Die Kosten hierfür sind in der Übersichtstabelle ersichtlich.

NETTOFLÄCHEN

Essen/Wohnen/Kochen	31,78m ²
Vorraum	10,20m ²
WC	2,87m ²
Bad	5,07m ²
AR	2,37m ²
Zimmer	11,92m ²
Zimmer	10,57m ²

Gesamt 74,78m²

Kellerabteil	7,29m ²
Balkon	10,35m ²



Wohnbauprojekt

St. Lorenzen am Wechsel, Lorenzen 168

Objekt 408701

Wohnung Top Nr. 6

FINANZIERUNG

Grundkosten	€	11.298,00
Baukosten	€	222.097,00
Gesamtkosten		€ 233.395,00

ANZAHLUNG

Variante	A	B	C
Eigenmittel bei Vertragunterfertigung	€ 3.766,00	€ 3.766,00	€ 3.766,00
Restzahlung vor Bezug	€ 7.532,00	x	x
jährliche Rate 1. bis 7. Jahr zuzüglich Zinsen - dzt. 3,5 % p.a. - berechnet vom aushaftenden Betrag	x	€ 1.076,00	x
monatliche Rate Laufzeit 10 Jahre inkl. Verzinsung von dzt. 3,5% p.a.	x	x	€ 75,02

MONATLICHE KOSTEN

Miete gemäß WBF 2015*)	€	410,45
Betriebs-**, Heiz- und Nebenkosten	€	225,89
Umsatzsteuer	€	70,65
Gesamt	€	706,99

*) *Zinssatz zum Zeitpunkt der Berechnung beträgt 0,63 %. Die Veränderungen des Zuschusses gemäß Wohnbauförderung werden jährlich berücksichtigt. Wohnunterstützung möglich!*
Wichtig! Die Annuität hängt wesentlich vom Zinssatz ab und ändert sich dementsprechend.

**) Die Kalkulation der monatlichen Betriebskosten basiert auf einer Vollbetreuung (Schneeräumung, Pflege der Außenanlagen, Stiegenhausreinigung) der Wohnanlage durch externe Firmen. Über diese Zusatzleistungen wird vor Übergabe der Wohnanlage abgestimmt.

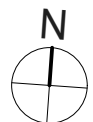
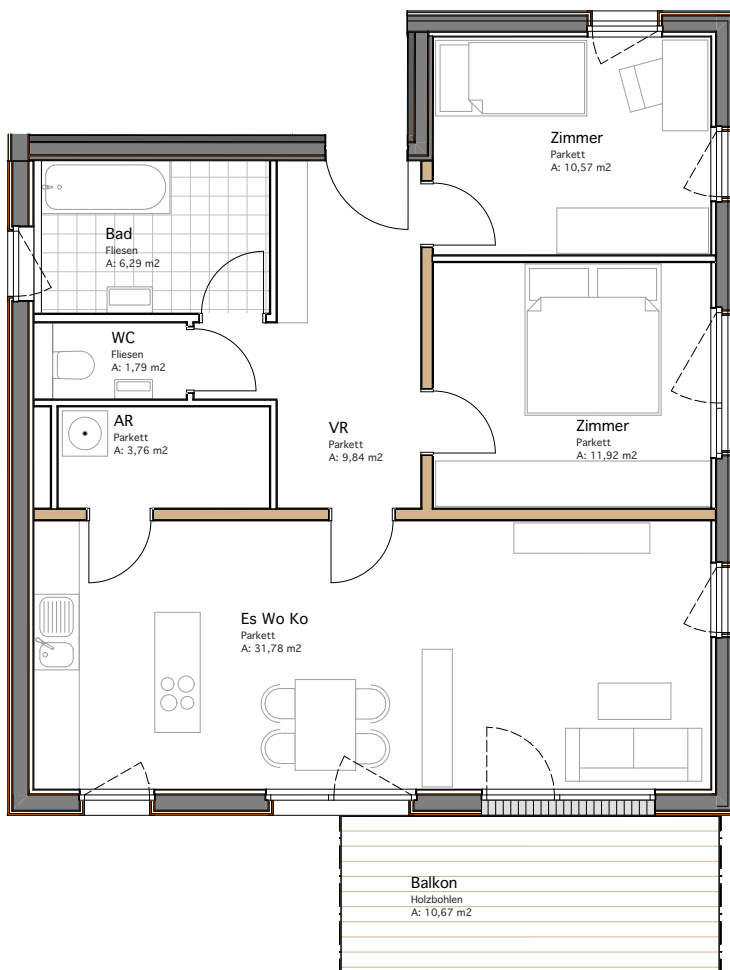
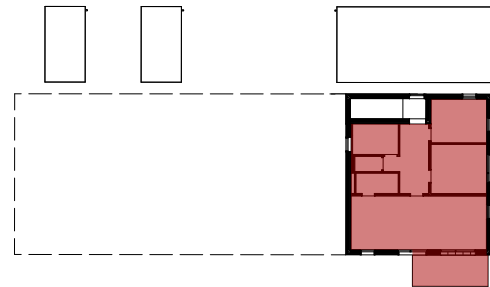
Jeder Wohnung ist ein PKW-Abstellplatz zugeordnet.
Die Kosten hierfür sind in der Übersichtstabelle ersichtlich.

NETTOFLÄCHEN

Essen/Wohnen/Kochen	31,78m ²
Vorraum	9,84m ²
WC	1,79m ²
Bad	6,29m ²
AR	3,76m ²
Zimmer	10,57m ²
Zimmer	11,92m ²

Gesamt **75,95m²**

Kellerabteil	8,82m ²
Balkon	10,67m ²



Wohnhausanlage St. Lorenzen am Wechsel
PKW-Abstellplatz im Carport

Obj. 4087 01

**FINANZIERUNG**

Grundkosten	€ 558,00
Bankdarlehen	€ 7.020,00
Gesamtkosten	€ 7.578,00

ANZAHLUNG

Eigenmittel bei Vertragsunterzeichnung	€ 186,00
Restzahlung vor Bezug	€ 372,00

MONATLICHE BELASTUNG

Annuität 1. Jahr *)	€ 16,04
Betriebs- und Nebenkosten	€ 11,10
Umsatzsteuer	€ 5,52
Gesamt	€ 32,66

*) Zinssatz zum Zeitpunkt der Berechnung beträgt 0,63 %. Die Veränderungen des Zuschusses gemäß Wohnbauförderung werden jährlich berücksichtigt.

Wichtig! Die Annuität hängt wesentlich vom Zinssatz ab und ändert sich dementsprechend.

GEFÖRDERTER WOHNBAU

Infoblatt Förderungswürdigkeit

Stand Oktober 2019. Alle Angaben ohne Gewähr.

Wer darf eine geförderte Wohnung mieten?

Gemäß Wohnbauförderungsgesetz 1993, § 7, Abs. 3 dürfen geförderte Mietwohnungen nur an jene Personen vermietet werden, die als begünstigt anzusehen sind.

Voraussetzung für eine geförderte Mietwohnung:

1. Volljährigkeit (Vollendetes 18. Lebensjahr)
2. die geförderte Wohnung dient zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses
3. Aufgabe der Rechte an der bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung.
4. das jährliche Einkommen* (Familieneinkommen) übersteigt das höchstzulässige Jahresnettoeinkommen nicht.

Höchstzulässiges Jahresnettoeinkommen

eine Person	€ 40.800,--
zwei Personen	€ 61.200,--
jede weitere Person	zusätzlich € 5.400,--

5. Bei getrennt lebenden Ehepaaren: Dokumentation der Scheidungsabsicht bzw. der Rechtfertigungsgründe für eine getrennte Wohnungsnahme (z.B. Bestätigung durch das Gericht).

Wie muss ich das Jahreseinkommen nachweisen?

- Lohnzettel L 16 des Dienstgebers
- Arbeitslosenbestätigung
- Schulbesuchsbestätigung
- Krankenstandsbestätigung
- Mutterschutzbestätigung
- Karenzbestätigung
- Kinderbetreuungsgeld (Nachweis von der GKK)
- Nachweis der Unterhaltsleistungen an Ehegatten
- Einkommensteuerbescheid
- Pensionisten: Jahreslohnzettel der Pensionsversicherungsanstalt
- Im Fall, dass für einen gewissen Zeitraum kein Einkommen bezogen wurde (z.B. Hausfrauen, volljährige Kinder ohne Einkommen) ist eine eidesstattliche Erklärung erforderlich.

* Maßgeblich ist das Familieneinkommen des vorangegangenen Kalenderjahres bei Zusprechung der Wohnung.

Ein lückenloser Nachweis ist unbedingt erforderlich!



Die aktuellen Bestimmungen finden Sie auf der Homepage des Landes Steiermark unter <http://www.wohnbau.steiermark.at>



GEFÖRDERTER WOHNBAU

Infoblatt Miete mit Kaufoption

Mit diesem Informationsblatt wollen wir Ihnen einen kurzen Überblick über das Thema „Miete mit Kaufoption“ bieten. Die gesetzliche Grundlage ist im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (§15b ff WGG) geregelt.

Die Informationen in diesem Informationsblatt beziehen sich auf Mietverhältnisse, die **nach dem 01.08.2019** abgeschlossen wurden.

Bei weiteren Fragen zu diesem - doch sehr komplexen - Thema stehen Ihnen unsere Mitarbeiter gerne zur Verfügung.

Was versteht man unter einer Mietwohnung mit Kaufoption?

Unter einer Mietwohnung mit Kaufoption versteht man eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Mietwohnung, welche vom Mieter* nach einer gewissen Mietdauer - unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen - erworben werden kann.

Die Wohnung kann, muss aber nicht gekauft werden! Während der Mietdauer zahlt der Mieter ein kostendeckendes Entgelt (Mietzins), das bei einem allfälligen Kauf nicht auf den Preis angerechnet wird.

Ab wann besteht die Möglichkeit die Wohnung zu kaufen?

Ein Antrag auf Übertragung in das Eigentum kann vom Mieter nach fünf-, höchstens aber zwanzigjähriger Dauer seines Mietvertrags gestellt werden.

Der Mieter hat insgesamt dreimal das Antragsrecht auf Leistung eines Kaufanbots und zwar **jeweils einmal** in den folgenden Zeiträumen:

- 6. bis zum Ablauf des 10. Jahres des Mietverhältnisses
- 11. bis zum Ablauf des 15. Jahres des Mietverhältnisses
- 16. bis zum Ablauf des 20. Jahres des Mietverhältnisses

Nach Ablauf von 30 Jahren ab **Erstbezug** gibt es generell keinen gesetzlichen Anspruch auf Übereignung mehr.

Wer kann die Wohnung kaufen?

Kaufberechtigt ist der Mieter der Wohnung. Voraussetzung für den Erwerb der Wohnung in das Eigentum ist das Vorliegen der Österreichischen Staatsbürgerschaft und die Volljährigkeit.

Österreichischen Staatsbürgern sind folgende Personen gleichgesetzt:

- a.) Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich ausgewandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
- b.) Personen, die österreichischen Staatsbürgern im Hinblick auf den Erhalt von Förderungen durch Staatsverträge gleichgestellt sind;
- c.) Personen, die durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum begünstigt sind.

Kommt zum Mieter bzw. künftigen Käufer eine weitere Person hinzu, welche nicht im Mietvertrag aufscheint, so ist dies grundsätzlich möglich.¹

¹Achtung: Es wird jedoch vom Land Steiermark erneut die Förderungswürdigkeit aller Käufer zum Kaufzeitpunkt überprüft (siehe Merkblatt Förderungswürdigkeit).

Weitere Voraussetzungen:

- Wohnungsgröße über 40 m²
- Geleisteter Finanzierungbeitrag für Grund- und/oder Baukosten übersteigt einen bestimmten Betrag (derzeit € 72,07/m² Nutzfläche)
- Aufrechte Förderung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses

Wie hoch ist der Kaufpreis?

Die Kaufpreisbildung ist im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) zwingend geregelt. Da Änderungen der Gesetzeslage nicht ausgeschlossen werden können, erfolgt die Berechnung des Kaufpreises nach den gesetzlichen Bestimmungen (auch förderungsrechtlichen Bestimmungen) erst zum Zeitpunkt der berechtigten Ausübung des Anspruches auf nachträgliche Übereignung ins Wohnungseigentum.

Wie hoch sind die Nebenkosten?

- Vertragserrichtungskosten samt notarieller Beglaubigung (dzt. rd. € 1.600,-)
- 3,5% Grunderwerbsteuer (Finanzamt)
– berechnet vom Gesamtkaufpreis
- 1,1% Eintragungsgebühr (Grundbuch)
– berechnet vom Gesamtkaufpreis
- 1,2 % Eintragungsgebühr für Pfandrechte Land Steiermark*²

*² bei Förderung mit rückzahlbaren Annuitätzuschüssen

Diese Nebenkosten werden direkt vom Vertragserrichter und/oder von den zuständigen Behörden vorgeschrieben.

Wie erfolgt die Abwicklung des Kaufes?

Der Kauf erfolgt über den Vertragserrichter (Notar oder Rechtsanwalt) sowie über die Förderungsstelle des Landes Steiermark.

Muss ich die erhaltene Förderung (Annuitätzuschüsse) an das Land Steiermark zurückzahlen?

Sofern die Förderung mittels rückzahlbarer Annuitätzuschüsse erfolgte, muss nach Tilgung des Bankdarlehens auch die Förderung durch das Land Steiermark zurückgezahlt werden.

Kann ich die Wohnung nachdem ich sie gekauft habe vermieten?

Ja, wenn die Förderung des Landes (Landesdarlehen und Annuitätzuschüsse) zurückbezahlt wurde.

Zu beachten ist, dass gemäß § 15h WGG bei mit öffentlichen

Tel. +43 3612 273-0

office.ennstal@wohnbaugruppe.at

FN 75547z . Firmenbuchgericht LG Leoben

DVR 0389528 . UID ATU38296802

Fördermitteln errichteten Wohnungen für eine Dauer von fünfzehn Jahren - ab Abschluss des ersten Kaufvertrages - der Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gilt. Der Hauptmietzins darf den für das jeweilige Bundesland und die jeweilige Zinsperiode geltenden Richtwert nicht überschreiten. Bei befristeten Hauptmietverträgen verringert sich der Hauptmietzins um 25 %.

Was passiert wenn ich die Wohnung nicht kaufe?

Da es keine Verpflichtung gibt, die Wohnung zu kaufen, bleibt das mit dem Mieter abgeschlossene Mietverhältnis mit sämtlichen Rechten und Pflichten aufrecht und unberührt.

An der Kalkulation der monatlichen Miete ändert sich nichts. Die geleisteten Finanzierungsbeiträge für Grundkosten bleiben weiterhin bei der Wohnbaugruppe und werden wie bisher bei der Berechnung der monatlichen Miete kostenmindernd berücksichtigt.

Eine Rückerstattung an den Mieter erfolgt erst bei einer Auflösung des Mietverhältnisses, vermindert um die jährliche, gesetzliche Abschreibung von einem Prozent.

Erhalte ich den von mir geleisteten Finanzierungsbeitrag zurück wenn ich den Mietvertrag kündige?

Ja, der Finanzierungsbeitrag ist mir binnen 8 Wochen nach Räumung der Wohnung abzüglich einer 1%igen jährlichen Abschreibung vom Vermieter zurückzuzahlen.

Im Falle des Kaufes - Was bleibt gleich?

Grundsätzlich ändert sich durch die Eigentumsübertragung sehr wenig. Die Grundkosten müssen zu diesem Zeitpunkt bereits beglichen sein, die Baukosten wurden durch Aufnahme eines Bankdarlehens finanziert, die Darlehensraten (Annuitäten) und die Annuitätzuschüsse des Landes sind Teil der monatlichen Miete und ab dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung Teil der monatlichen Nutzungsgebühr.

Der Annuitätzuschuss des Landes Steiermark wird auch nach der Eigentumsübertragung über den Wohnbauträger abgerechnet. Sofern die Förderung durch rückzahlbarer Annuitätzuschüsse erfolgte, sind diese nach Auslaufen des Bankdarlehens inkl. Verzinsung dem Land Steiermark zurückzuzahlen, sodass nach insgesamt ca. 38 Jahren sämtliche mit der Errichtung verbundenen Verbindlichkeiten getilgt sind.

Im Falle des Kaufes - Was ändert sich?

Im Gegensatz zur Mietwohnung kann man eine Eigentumswohnung verkaufen, verschenken, vererben oder zur Sicherstellung von Krediten belehnen.

Die monatliche Vorschreibung wird sich zu Gunsten des künftigen Eigentümers verringern. Während die Verwaltungskosten geringfügig angehoben werden, entfällt die 10%ige Mehrwertsteuer auf den Annuitätenteil zur Gänze, auch die 2%ige Entgeltausfallskomponente (für Mietenausfälle) wird nicht mehr eingehoben.

Bei erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung werden 60 % der nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in die Rücklage der künftigen Wohnungseigentums-gemeinschaft gemäß § 31 Wohnungseigentumsgesetz übertragen.

Die Eigentümer können über die Bildung einer angemessenen Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen (Instandhaltung) selbst bestimmen.

Wir empfehlen als Verwalter die Einhebung eines Instandhaltungsbeitrages in der Höhe von derzeit € 0,31 pro m² und Monat.

Hab ich nach dem Kauf weiterhin Anspruch auf Gewährung der Wohnungsunterstützung?

Nein - zum Zeitpunkt der Übertragung in das Wohnungseigentum entfällt der Anspruch auf Gewährung einer Wohnungsunterstützung.

Was versteht man unter der 15-jährigen Spekulationsfrist nach dem Eigentumserwerb?

Mit der Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) wurde mit 1.8.2019 die Spekulationsfrist von zehn auf fünfzehn Jahren geändert.

Der gemeinnützigen Bauvereinigung wird im Grundbuch ein Vorkaufsrecht zum Kaufpreis auf die Dauer von 15 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages eingeräumt.

Erfolgt innerhalb dieser 15 Jahre ein Weiterverkauf, so ist eine Nachzahlung in Höhe des Differenzbetrages aus Verkehrswert zum Zeitpunkt des Kaufangebotes und des vereinbarten oder festgesetzten Kaufpreises an die gemeinnützige Bauvereinigung zu leisten.

Diese Regelung gilt für alle nach dem **01.08.2019** begonnenen Vorgänge (Angebote/Anträge) zur nachträglichen Übertragung in das Wohnungseigentum.

Ausnahme bei Übertragung des Eigentums an:
Ehegatten, eingetragene Partner, Lebensgefährten, Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahlkinder sowie Geschwister.



Die aktuellen Bestimmungen finden Sie im Rechtsinformationssystem des Bundes unter <https://www.ris.bka.gv.at>



Anmeldung

Obj.Nr.: 4087 01

6 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption in 8242 St. Lorenzen am Wechsel,
Lorenzen 168.

Daten Wohnungswerber

Vor- und Zuname:

Vor- und Zuname:

Straße/Hausnr.:

PLZ, Ort:

Telefonnummer:

E-Mail:

Familienstand: Anzahl der Personen im Haushalt:

Ich (Wir) bewerbe(n) mich (uns) um die Wohnung Haus Nr.: Top Nr.: mit folgender
Finanzierungsvariante:

Zutreffendes bitte ankreuzen!

- Variante A** 1/3 der Grundkosten bei Vertragsunterfertigung; 2/3 der Grundkosten
spätestens 14 Tage vor Bezug
- Variante B** 1/3 der Grundkosten bei Vertragsunterfertigung; 2/3 der Grundkosten in 7
gleichen Jahresraten zzgl. Zinsen lt. WGG (derzeit 3,5% p.a.); Die erste Rate
ist ein Jahr nach Erstbezug fällig.
- Variante C** 1/3 der Grundkosten bei Vertragsunterfertigung; 2/3 der Grundkosten in 120
monatlichen Raten zzgl. Zinsen lt. WGG. Die Rückzahlung des
Eigenmittlersatzdarlehens erfolgt über die monatliche Vorschreibung

Datum: Unterschrift:
(ggf. beide Wohnungswerber unterschreiben)

Der Wohnungsinteressent nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass sich die Vermieterin im Rahmen des Anmeldeprozesses einer automationsunterstützten Datenverarbeitungsanlage bedient. Diese Datenverarbeitung erfolgt unter Bedachtnahme der aktuell gültigen Bestimmungen des Datenschutzes. Weiterführende Informationen können der Datenschutzerklärung der Wohnbaugruppe ENNSTAL - abrufbar unter <https://www.wohnbaugruppe.at/de/Allgemeines/Datenschutzerklaerung> - entnommen werden.

Tel. +43 3612 273-0

office.ennstal@wohnbaugruppe.at

FN 75547z . Firmenbuchgericht LG Leoben

DVR 0389528 . UID ATU38296802

Ein Unternehmen der **wohnbaugruppe.at**