IHRE TRAUMIMMOBILIE
WOHNHAUS OTTENSHEIM

HUBER IMMOBILIEN „DA BIN ICH ZUHAUS“

HUBER IMMOBILIEN "da bin ich Zuhaus"

Huber Immobilien OG
Marktplatz 4
4212 Neumarkt i. Mühlkreis
Telefon: 0043-664-4509058

Mobil: 0043-664-4509058
Fax: 0043-7941-70555
E-Mail: info@immohuber.at
Website: http://www.immohuber.at
Facebook: https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG
Instagram: fahuberimmobilien

Sehr geehrter Kaufinteressent!
Sehr geehrte Kaufinteressentin!

Unverbindliches Angebot

Vielen Dank für Ihr Interesse an unserem Immobilienangebote. Anbei finden Sie nähere Informationen zu Ihrer Traumimmobilie. Bei Rückfragen oder für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Viel Spaß beim durchlesen und erstem kennenlernen der Immobilie.

Immobilientreuhänder
Herr Stefan Huber
Fa. Huber Immobilien OG
office@immohuber.at
Mobil: 0664 450 90 58
Telefon: 07941-70 555

Immobilie: IH135 SELTENES MARKTHAUS IN OTTENSHEIM MIT AUSBLICK AUF DONAU UND FÄHRE

Adresse: 4100 Ottensheim
Ludlgasse 4

Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Wohnhaus
Baujahr:	19Jhd/1965/1971/78
Bauart:	Stein/Schlacken/Ziegel
Dachform:	Satteldach
Baustil:	einfacher Wohnbau
Energietyp:	-
Bebaubar nach:	Bebauungsplan
Fassadengliederung:	glatte Fassade
Beziehbar ab:	01.12.2022
Gebäudezustand:	Sanierungsbedürftig
Neuwertig:	nein
Sanierungsart:	unsaniert
Erschließung:	Erschlossen
Erschließungsumfang:	Kanal, Ortswasser, Strom, I-Net, Gasheizung
Altlasten.	Keine nachweisbaren
Lärmbelästigung:	ruhig bis sehr ruhig
Lagequalität:	sehr gut
Lage im Gebiet:	Marktage Ottensheim
Barrierefrei:	nein
Lage im Bau:	-
Orientierung Haupträume:	Nach Süden/Osten

Mit Ausblick:	ja
Stockwerk:	Keller, EG, OG
Heizungsart:	Zentralheizung/Radiatoren
Energiequelle Heizung:	Gas
Energiequelle Lüftung:	-
Fenster:	Kunststoff-Verbundfenster 2-fach-Isolierglas
Türen:	Furnierte Röhrenspan
Raumhöhe:	2,45m
WG geeignet:	nein
Studenten geeignet:	nein
Senioren geeignet:	nein
Familien geeignet:	nein
Teilw. Büronutzung mögl.:	ja
Energieausweisart:	Bedarf
Energieausweis Ausstellung:	-
Energieausweis gültig bis:	-
Heizwärmebedarf (HWB):	-
Klasse Heizwärmebedarf:	-
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	-
Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:	-
Primärenergiebedarf (PEB):	-
Kennwert für CO2:	-

Distanz zum Zentrum	00.15 km
Distanz zum Flughafen:	12.30 Km
Distanz zum Bahnhof:	00.80 Km
Distanz zur Autobahn:	11.60 Km
Distanz zum Bus:	00.80 Km
Distanz zum Einkauf:	00.15 Km
Distanz zu Gaststätten:	00.15 Km
Distanz zu Sportanlagen:	00.70 Km
Distanz Ärztezentrum:	00.25 Km

Distanz Apotheke:	01.30 Km
Distanz zum Kindergarten:	00.85 Km
Distanz zum Gymnasium:	14.00 Km
Distanz zu Wandergebiete:	12.10 Km
Distanz zur Volksschule:	00.50 Km
Distanz zum Hort:	00.50 Km
Distanz zum NM-Schule:	00.30 Km
Distanz zu Naherholung:	01.40 Km
Distanz zum See:	13.00 Km

Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	133.00m²
Nutzfläche:	173.00m²
Fläche verbaut ca:	120.00m²
Grundstücksfläche:	292.00m²
Gartenfläche ca. m²:	-
Unterkellert ca:	34.00m²
Kellerabteil:	-
Zimmer, Anzahl:	9
Zimmer getrennt begehbar:	großteils
Einliegerwohnung vorh.:	ja
Nebenräume Anzahl:	5 inkl. Keller
Lift:	nein
Anzahl Schlafzimmer:	4
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl WC:	2

Balkone Anzahl:	1
Balkone Fläche:	9.10m²
Balkon Ausrichtung:	Südosten
Loggian Anzahl:	-
Loggien Fläche:	-
Loggien Ausrichtung:	-
Terrasse Anzahl:	1
Terrassenfläche gesamt:	2
Terrasse Ausrichtung:	25.50
Garage:	-
Tiefgaragenplätze Fläche ca:	-
Tiefgaragenplätze:	-
Carport Anzahl:	-
Abstellplätze Fläche:	-
Abstellplätze:	-

Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

BAD-EG

Dusche:	ja
Wanne:	nein
WC.	nein ist separat
Fenster:	nein
Waschmaschinenanschluss	ja

BAD-OG

Dusche:	nein
Wanne:	ja
WC.	nein ist separat
Fenster:	ja
Waschmaschinenanschluss	ja

KÜCHE

Einbauküche:	nein
Offen zum Wohnraum:	nein
Speisekammer/AR:	ja

FUSSSBÖDEN

Fliesen:	ja
PVC:	ja
Parkett:	ja
Stein:	ja

AUSRICHTUNG TERRASSEN ODER BALKONE

Nord:	nein
Ost:	ja
Süd:	ja
West:	nein

Allgemeine Ausstattung der Wohnungen

Kabel/Sat-TV Anschluss:	ja
DVBT:	ja
DV-Verkabelung:	k.A.
Glasfaser-Internet:	k.A
Breitbandzugang.	ja
UMTS Empfang:	ja 5G
Telefon Festnetzanschluss:	ja
BUS-System:	-
Kabelkanäle:	-
Alarmanlage:	-
Kamera:	-
Polizeiruf:	-
Rolläden:	-
Elekt.Raffstores:	-
Staubsaugeranlage:	-
Wohnraumlüftung:	-
Klimaanlage:	-
Barrierefrei/Rollstuhlgerecht:	-
Wintergarten:	-
Tischherd:	-
Kamin:	-
Fitnessraum:	-
Schwimmbad:	-
Whirlpool:	-
Sauna:	-

Preise

Kaufpreis als Richtwert: 260.000 EUR

Kaufnebenkosten

Grunderwerbsteuer	9.100 EUR
Grundbucheintragunsgebühr	2.860.00 EUR
Vertragserichtungsgebühr	3.900.00 EUR
Gesamt	**15.860.00 EUR**

DAS VORSTELLEN

Besondere Immobilien kommen nicht so oft vor, gerade in Lagen wo nur sehr selten eine Immobilie den Besitzer wechselt. Dieses, in seinen ursprünglichen Mauern ca 150 Jahre alte Marktwohnhaus in Ottensheim, kann mit einigen Besonderheiten aufwarten. Das Haus ist umfangreich zu sanieren. **Aufgrund der seltenen Marktlage und der tollen Aussicht auf die Donau**, die **Fähre**, rüber nach Wilhering, lohnt es sich auf jeden Fall aus dieser Immobilie wieder etwas Neues zu schaffen. Mehr dazu erfahren Sie in den kommenden Zeilen.

DIE LAGE

Das zum Verkauf **angebotene Wohnhaus**, **liegt** wie vorhin erklärt **in einer ruhigen Seitengasse neben dem Ottensheimer Marktplatz**. Es wurde an den **Hangausläufern des Schosses Ottenheim** errichtet. **Das Haus besteht aus 2 Wohnetagen**, wovon das Erdgeschoss steingemauert ist. Der Ende der 60er Jahre errichtete 1.Stock, wurde bereits in Ziegel gebaut. Das Haus ist teilunterkellert. Hier fühlt man sich fast in eine andere Zeit zurückversetzt, da dieser auch komplett aus Stein errichtet/gehauen wurde. Weiters gibt es **zusätzliche Außenbereiche, wie Balkon, Terrassen und Werkstätten/Lager. Vom Haus weg** haben Sie nicht mal **100m zur Donaupromenade**. Der **große Marktplatz ist 130m ums Eck.**

Fußläufig erreichen Sie dadurch eine Vielzahl an Dingen des täglichen Bedarfes u. Infrastruktureinrichtungen beim Marktplatz, Schulen, Kindereinrichtungen, Gesundheits- und Gastroeinrichtungen, sowie diverse Freizeiteinrichtungen. Die nächstgelegene **Bus/Bahnhaltestelle nach Linz** rein, befindet sich nur **10min entfernt.**

DAS WOHNEN

Wie eingangs erklärt befindet sich diese **Immobilie in einen Sanierungsbedürftigen Zustand**. Die kommende Beschreibung erklärt die momentane Raumaufteilung das Hauses und der Außenanlagen. Trotz unterschiedlicher Nutzungsart werden wir die Beschreibung dahingehend auslegen, wenn man die Immobilie wieder als „Einfamilienwohnhaus“ nutzen möchte.

Nun gut, beginnen wir mit dem Zugang. Aufgrund der **Gassenlage** gibt es unmittelbar beim Haus keine Garage oder Parkplatz. Unterhalb des Hauses befinden sich dementsprechende Parkmöglichkeiten entlang der Donaulände. Zwischen Werkstätten und Lagerraum geht der Zugang hoch ins Erdgeschoss. Straßenseitig ist das erste Wohngeschoss im 1. Stock.

Gegenüber dem Hauseingang, wurde seinerzeit von den Altbesitzern über der Werkstätte eine ca. **20m² große Terrasse errichtet. Ein Teil davon ist als massive, wettergeschützte Laube** ausgeführt. **Über der Laube befindet sich die 2.Terrasse**, welche in den Balkon des 1. Stockes mündet. Somit gibt es **auf jeder Wohnebene zumindest jetzt noch Terrassen bzw. Balkone**. Ob und **wie Sie den Außenbereich neugestalten wollen, dazu dürfen wir vielleicht später noch den einen oder anderen Tipp geben.**

Das Erdgeschoss wurde wie gesagt noch aus Stein gemauert. Durch die sehr exponierte Hanglage wurde das Haus quasi auf bzw. um Felsen gebaut. Das sieht man eindrucksvoll im Erdgeschoss bei **den 2 „Felsenkellern“** und dem Tages WC. Rechts neben dem Hauseingang geht es in den **ca. 43m² großen Wohnbereich der Erdgeschoss-Etage.** Dieser besteht neben dem WC im Dielenvorraum, aus einem kleinen Bad mit Dusche und Waschbecken. Im Anschluss kommt man in die ehemalige Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer. Je nach Sanierungs- und Nutzungsart könnte man den Bereich wieder **als separate kleine Wohneinheit nutzten oder als Gesamtlösung mit dem Wohnbereich des ersten Stockes kombinieren.** Nutzungsmöglichkeiten erfahren Sie am Ende der Beschreibung im Zuge der Sanierungsbeschreibung.

Von der Diele aus gelangen Sie weiters in den **darunterliegenden Steinkeller** und im hinteren Bereich über den Stiegenaufgang ins Obergeschoss.

Der 1.Stock des Wohnhauses hat ca. 77m² Wohnfläche, aufgeteilt in 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche Bad und separates WC. Über das Wohnzimmer gelangt man auf einen **Balkon der südwestlich in die über der Laube liegende Terrasse**

mündet. Vom **Balkon und der Terrasse** hat man einen **wunderschönen Ausblick, zum Teil Fernblick über die Donau nach Wilhering, Über teile von Ottensheim ins Mühlviertel rein**. Die obere Wohnung steht jetzt seit 10 Jahren leer, wurde aber bis vor kurzem geheizt und gepflegt.

Von der Diele im EG gelangen Sie schließlich auch in den Steinkeller. In diesem befindet sich die Gas-Zentralheizung sowie 2 weitere Kellerräume und dem ursprünglichen Hauseingang damaliger Zeit. **Der Keller hätte aufgrund seines Alters und Bauweise absolut Potential diverse Ideen und Nutzungsmöglichkeiten zu realisieren.**

DER AUSSENBEREICH

Kommen wir zum Außenbereich der Immobilie. Neben dem Stiegenaufgang zum Haus wurde in den Anfängen auch ein Kleines Gebäude errichtet. Dieses gliedert sich wie folgt auf. **Gassenseitig gibt es einen Abstell-/Kellerraum.** Eine Etage **darüber befinden sich 2 weitere Räume**, die als ehemaliger Kohleraum und Hobbyraum fungierten. **Über diesen 2 Räumen befindet sich dann die Terrasse mit der Laube**. Das Grundstück selbst ist sehr steil, sodass eine sinnvolle Nutzung des Außenbereiches sich auf den südlichen Teil neben dem Haus beschränkt. Der Hang hinter dem Haus ist gut bewachsen und gefestigt. **Eventuell würden** sich hier **kleine Terrassen zum Gemüseziehen** eignen. Darüber müssen Sie sich selbst ein Bild vor Ort machen.

DIE SANIERUNG/MODERNISIERUNGEN/ANREGUNGEN

Das gesamte Wohnhaus wurde vor kurzem komplett ausgeräumt. Alle Wohnbereiche stehen leer. **Wie am Anfang der Beschreibung erklärt, ist dieses Haus im Innen und Großteiles auch im Außenbereich zu Sanieren/Renovieren/neugestalten.**

Was ist zu tun

- **Neue Heizung**
- **Neue Elektro/Wasserleitungen**
- **Neue Sanitärbereiche**
- **Neuer Bodenaufbau**
- **Wände neue putzen/spachteln/malen**
- **Neue Innentüren**
- **Neue Fenster, neue Haustür**
- **Neues Dach eventuell zeitversetzt etwas später**
- **Fassade neue malen**
- **Neugestaltung des südlichen Außenbereiches**
- **Neuer Stiegenaufgang**

NUTZUNG DES HAUSES

Das Haus bietet diverse Nutzungsmöglichkeiten, welche wir Ihnen kurz vorstellen dürfen.

- **Nutzung beider Wohnetagen zu einer Wohneinheit** (ca. 133m² Wohnfläche, 5 Schlafzimmer)
    - Zum Teil Schlafen im Erdgeschoss und Wohnen im 1.OG. Hier hätte man die Möglichkeit, die Räume zu öffnen und durch vorhandene, freie Kamine einen herrlich, offenen Wohnbereich zu schaffen. Mit einer geschickten Planung sowie dem Einbau größerer Fensterflächen, würden Sie dadurch fantastische Aus- und Fernblicke über Ottensheim, die Donau nach Süden und Osten erhalten.
- **Wohnen im Obergeschoss und berufliche Nutzung von 43m² im Erdgeschoss**
    - In Zeiten, wo sowieso alles immer teurer wird, auch die Mieten für Lokale und Geschäfte, wäre es durchaus eine Überlegung wert sein berufliche Tätigkeit ins eigene Heim zu verlegen. Die bauliche Abtrennung zwischen Wohnen und Arbeiten wäre ohne großen Aufwand im Zuge der Sanierung umsetzbar, inkl. Sanitärbereich.
- **Nutzung des Erdgeschosses als 2 Wohneinheit für ein erwachsenes Kind oder Elternteil**
    - Auch diese Option wäre fesch umsetzbar. Ein gemeinsamer Hauseingang und trotzdem hätte das Kind oder Elternteil seine eigenen 4 Wände. Die Wohneinheit lässt sich geschickt in eine kl. Garderobe mit 4m², Bad mit Dusche ca. 2m², ca. 8m² Küche

- 16m² Wohnzimmer und ein 14m² Schlafzimmer neue gestalten
- **Eventuell Untervermietung der Erdgeschossetage**

DIE INFRARSTRUKTUR | BILDUNGS | BETREUUNGSANGEBOT

Die Gemeinde Ottensheim liegt **knapp 15min westlich** der Landeshauptstadt **Linz**, **25min entfernt von Eferding** und **ebenso lang entfernt von Leonding.** Es ist eine **aufstrebende typische Mühlviertler Marktgemeinde, jedoch mit sehr guter Infrastruktur, welche das tägliche Leben sichert**. Der Ort bietet einen ausgesprochen guten Branchenmix verschiedenster Infrastruktureinrichtungen.

Fußläufig erreichen Sie **nur einen Steinwurf** entfernt den schön gestalteten **Ortsplatz von Ottensheim**. **Sternförmig rund um den Platz** finden Sie **eine Vielzahl** an unterschiedlichsten **Einrichtungen und Einkaufsgelegenheiten aller Kategorien** vor.

Eine Besonderheit ist der **wöchentliche Freitagsmarkt am Marktplatz**, der aufgrund seines Angebotes und der **stimmungsvollen Atmosphäre immer mehr Besucher** auch aus dem umliegenden Gemeinden **anzieht.** Der **Ortskern strahlt eine unverwechselbare Idylle aus**. Diese **stimmungsvolle Atmosphäre** und das **reichhaltige Angebot an Produkten aus der Region** haben den wöchentlichen Freitagsmarkt zu einem **Geheimtipp unter der Genießern regionaler Köstlichkeiten** werden lassen. Die **Gemeinde Ottensheim verfügt über eine gute Auswahl an Schul- und Betreuungseinrichtungen**. 2 Kindergärten, wovon einer davon, Das Projekt "Kindergarten Feldstraße" durch die Holzbauweise ein ökologisch nachhaltiger Bildungsbau gelungen ist. 1 Kinderhort mit Krabbelstube und Tagesmütter, 1 Volksschule, 1 Mittelschule, 1 Landesmusikschule, 1 Polytechnische Schule **sowie die Privatschule „Schule der Freude“.**

DAS LEBEN

Wohnen und leben in Ottensheim bedeutet viel im Einklang mit der Natur zu sein. Die **Gemeinde ist der drittälteste Markt Oberösterreichs** mit einem **historischen Marktkern** mit Gebäuden **aus dem 16. Jahrhundert.**

Vom Haus weg beginnt unmittelbar der Weg entlang der Donau in die umliegenden Naturräume. 20min entfernt, am Donaualtarm hat sich die **Regattastrecke von Ottensheim** als Austragungsort nationaler und internationaler Regatten für Ruder- und Kanusport einen Namen gemacht und bietet **viele Naturerholungsmöglichkeiten (Baden, Fischen, Spazieren, Laufen, Radfahren, Skaten).**

Auch **das Rodlgelände, nur 6min zu Fuß vom Haus entfernt**, ist an den Schönwetterwochenenden ein **beliebter Treffpunkt vieler Menschen**. Tennis- und Fußballplätze, Asphaltschützenbahnen, Beachvolleyball- und Streethockeyplatz und zwei Spielplätze befinden sich am ebenso entlang des Donauufers. Die Donauhalle beherbergt drei Tennishallenplätze, zwei Squashboxen, sowie Sauna und Dampfbad.

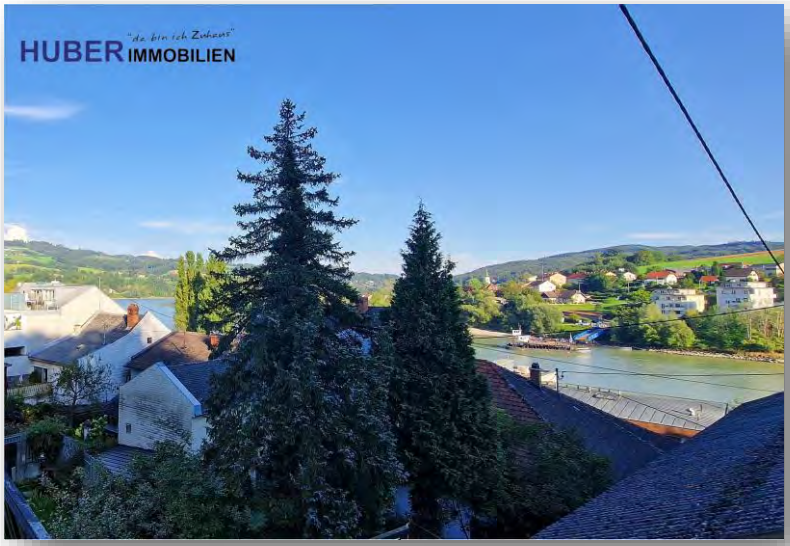
Lassen Sie sich in den Cafés und Gasthäusern mit den schönen Gastgärten, den Bars oder im Brauhaus verwöhnen und **genießen Sie das Flair an der Donau**. Erwähnenswert wären dabei **Port:0 die Hafenbar, Donauhof an der Fähre, Hotel&Vinothek Schwarzer Adler, Pizzamanufaktur Casa Vecchia oder das Café Backwerkstatt Casagrande usw.**

Ein **reges Vereinsleben,** sowie **das 15min entfernte Pesenbachtal** und **die Feldkirchner Badeseen, runden das reichhaltige Wohnen und Leben in** und um **Ottensheim ab.**

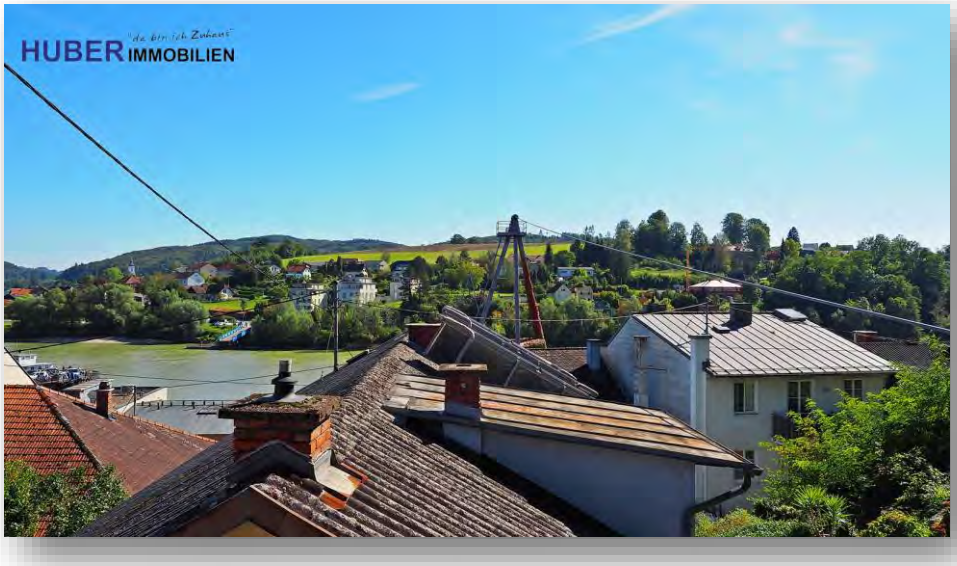
KAUFABWICKLUNG | VERKAUFSMODUS

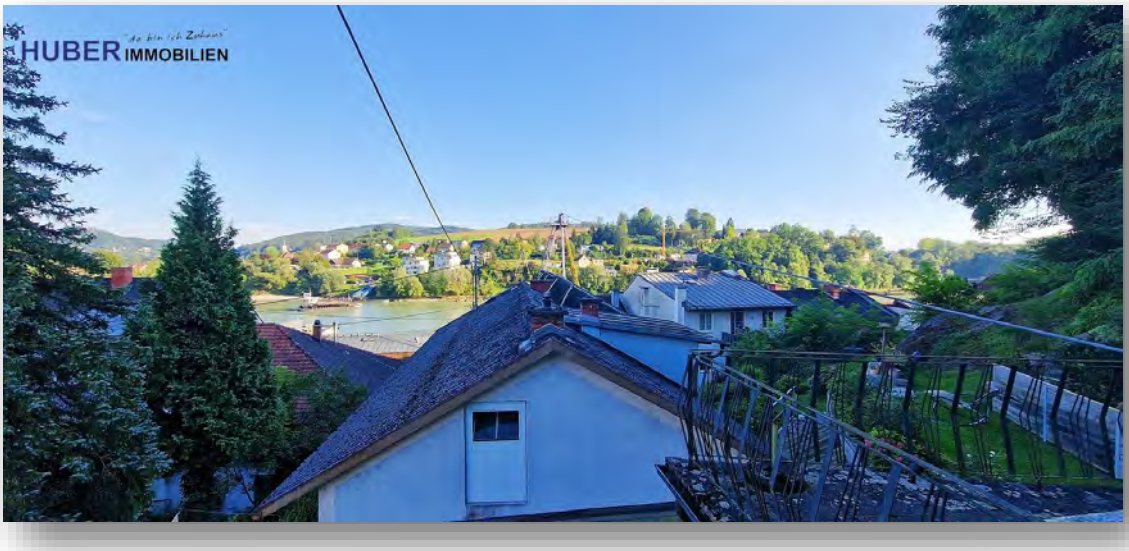
Mögliche Besichtigungstermine sind am 18 bzw. 19.10.2022, jeweils von 09.00 – 11.00 Uhr und von 13.00 – 16.00 Uhr. Es wird um eine telefonische Terminvergabe unter 0664 450 90 58 ersucht. Sollte es nach Ablauf der Besichtigungstermine binnen Frist mehr als einen Käufer geben, wird das Haus nach einem anonymen Bieterverfahren verkauft! Anbotslegungsfrist bis 26.10.2022. Im Falle eines Bieterverfahrens haben alle Anbotsleger die Möglichkeit nach dem 26.10.**2022 durch eine weitere Fristsetzung bis** 30.10.**2022 deren Erstanbot auf eine Kaufpreissumme abzuändern, welche Sie bereit sind, maximal für die Liegenschaft zu bezahlen. Das Höchste Kaufanbot wird den Eigentümern vorgelegt. Nähere Informationen dazu erhalten Sie bei einem persönlichen Gespräch mit uns.**

HUBER IMMOBILIEN
"da bin ich Zuhaus"


HUBER IMMOBILIEN
"da bin ich Zuhaus"

HUBER IMMOBILIEN
"da bin ich Zuhaus"

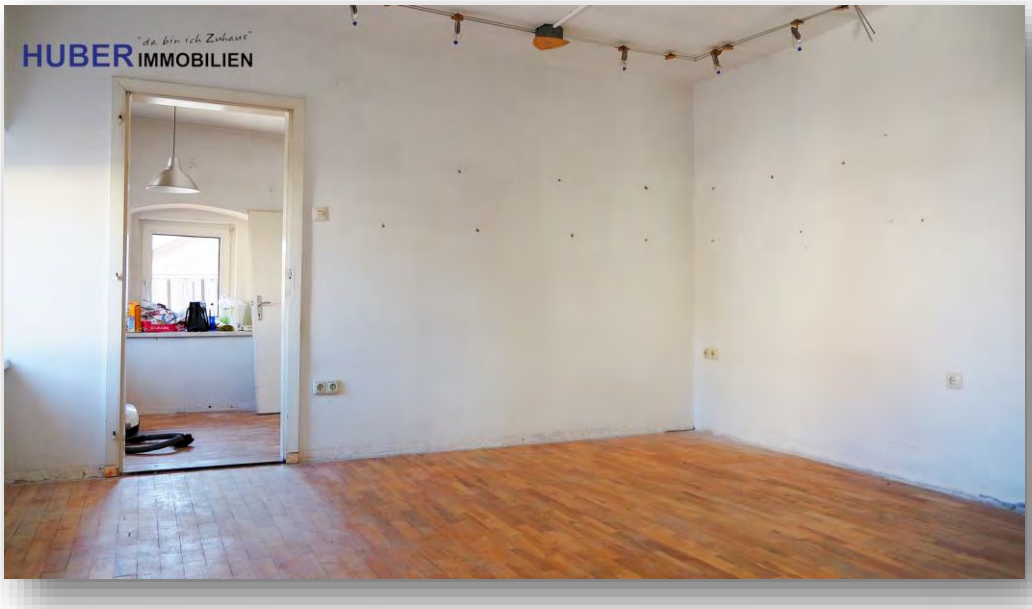

HUBER IMMOBILIEN
"da bin ich Zuhaus"


HUBER IMMOBILIEN
"da bin ich Zuhaus"

HUBER IMMOBILIEN
"da bin ich Zuhaus"

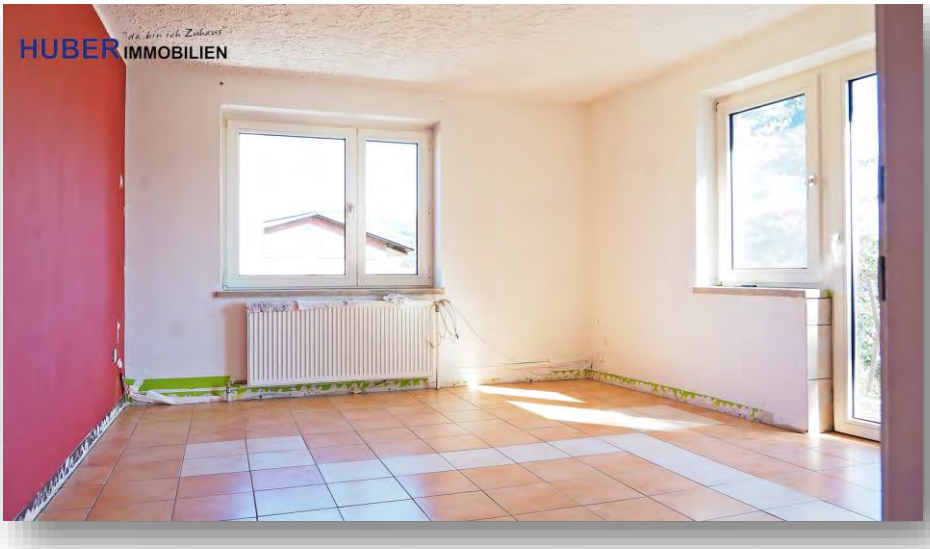
HUBER IMMOBILIEN
379

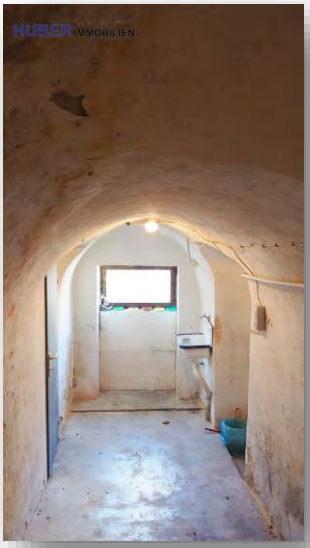
HUBER IMMOBILIEN


HUBER IMMOBILIEN
"da bin ich Zuhaus"

HUBER "da bin ich Zuhaus"
IMMOBILIEN

HUBER "da bin ich Zuhaus"
IMMOBILIEN


HUBER "da bin ich Zuhaus"
IMMOBILIEN

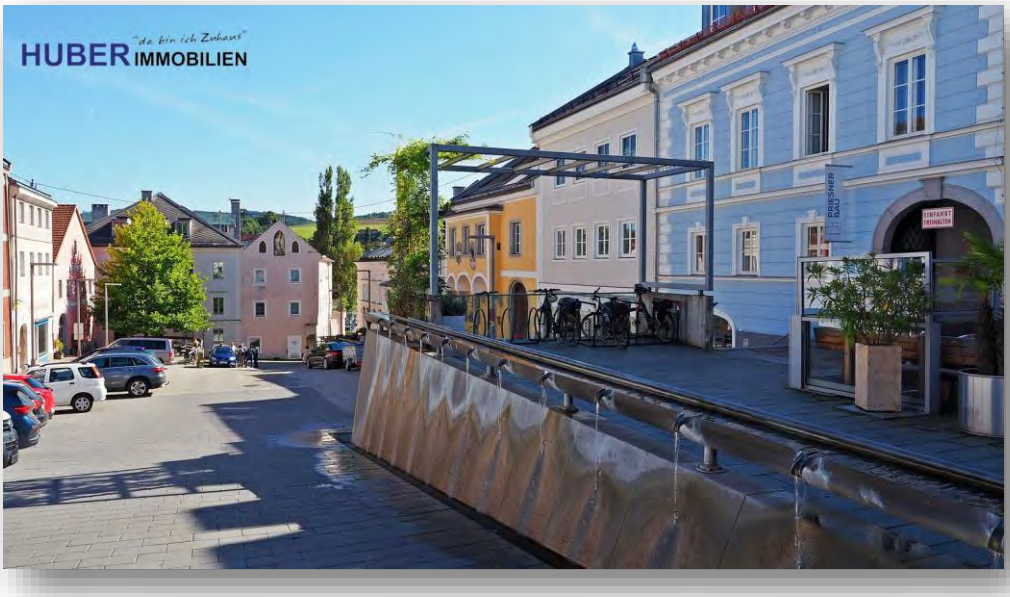

HUBER IMMOBILIEN

HUBER IMMOBILIEN

HUBER IMMOBILIEN
"da bin ich Zuhaus"

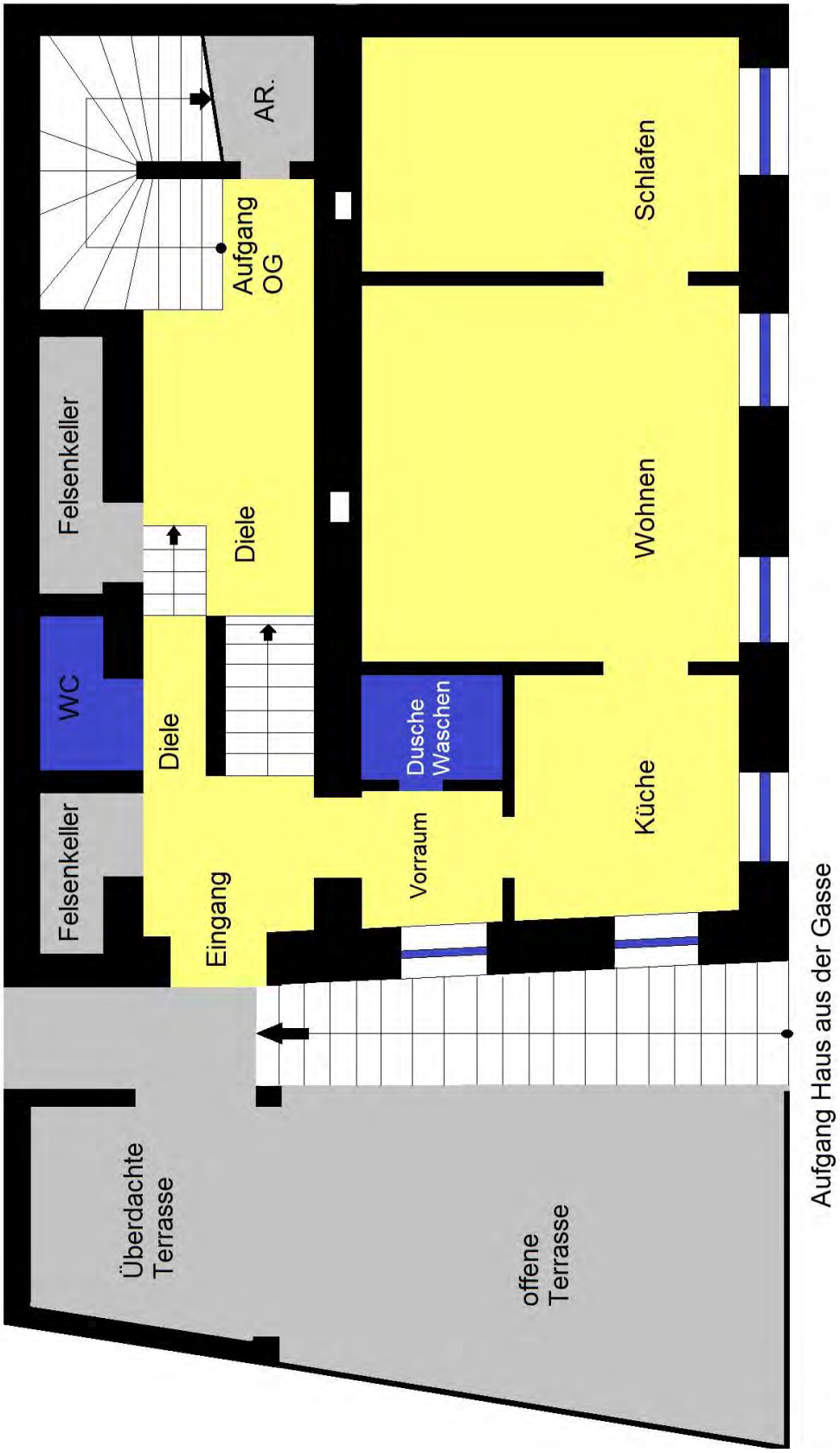
HUBER IMMOBILIEN
"da bin ich Zuhaus"

HUBER IMMOBILIEN
"da bin ich Zuhaus"


HUBER IMMOBILIEN
"da bin ich Zuhaus"

HUBER IMMOBILIEN
BÄCKEREI CAFE

HUBER IMMOBILIEN

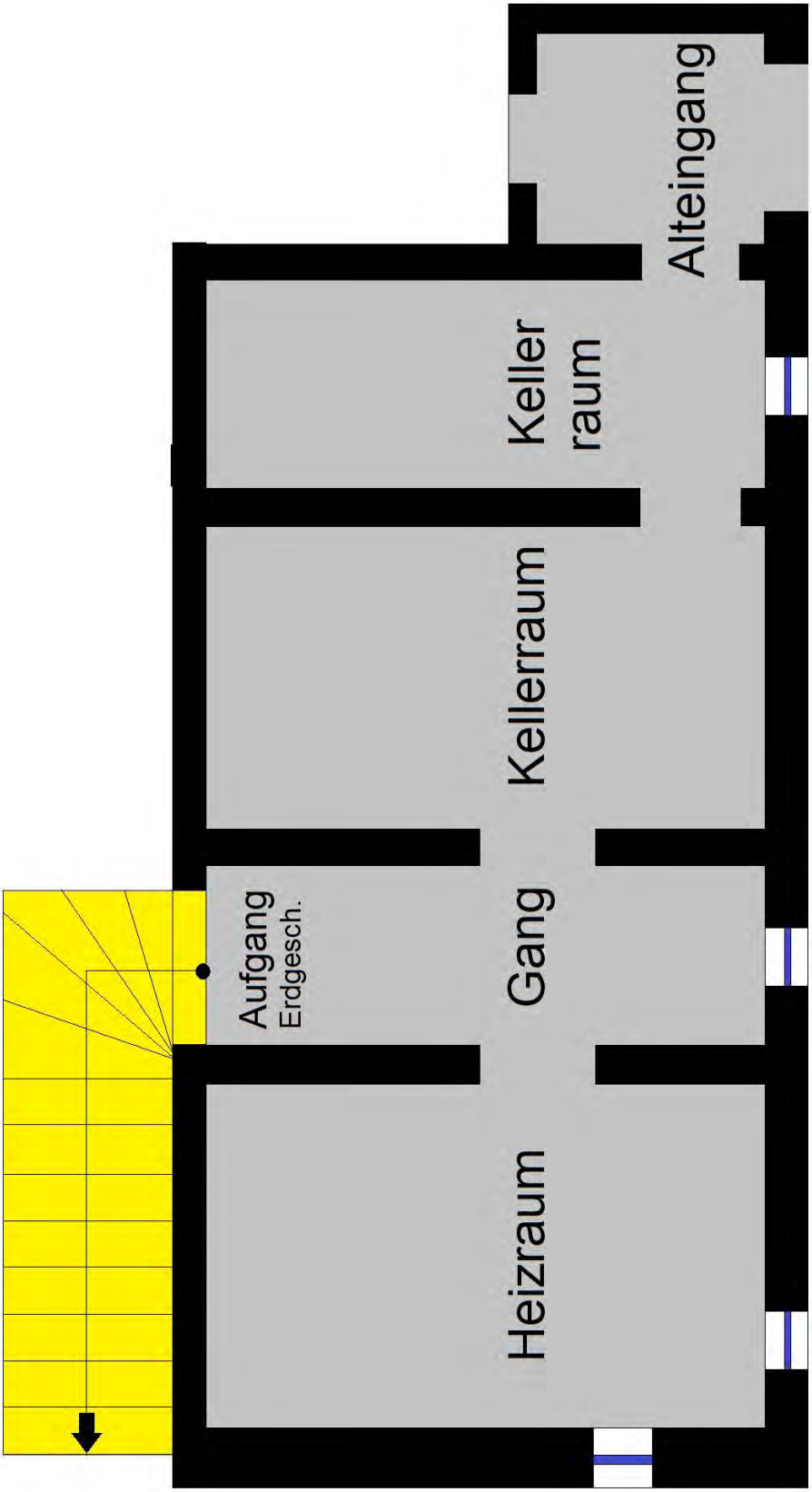


Wichtiger Hinweis

Der dargestellte 3D-Grundriss der Wohnung ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen!

Wichtiger Hinweis

Der dargestellte 3D-Grundriss der Wohnung ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen!



Wichtiger Hinweis

Der dargestellte 3D-Grundriss der Wohnung ist eine Visualisierung. Einrichtungen und Möbel sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen!

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Mit herzlichen Grüßen aus Neumarkt im Mühlkreis

Herr Stefan Huber
Fa. Huber Immobilien OG
info@immohuber.at
www.immohuber.at
Mobil: 0664 450 90 58
Telefon: 07941 – 70 555

HUBER IMMOBILIEN "da bin ich Zuhaus"

Der Interessent bestätigt, dass ihm heute von der Huber Immobilien OG, das in diesem Exposé näher beschriebene Objekt unverbindlich **zum Kauf** angeboten wurde. Diese Geschäftsgelegenheit war dem Interessenten bisher noch nicht bekannt. Die Huber Immobilien OG weist weiters darauf hin, dass Sie zwecks Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler tätig ist. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Vom/von den Käufer(n) ist im Erfolgsfalle bei Kauf der angebotenen Immobilie **kein Vermittlungshonorar** zu bezahlen. Der/die Interessent(en) verzichten auf Ihr 14tägiges Rücktrittsrecht laut § 11 FAGG und beauftragen sofort die Fa. Huber Immobilien OG mit der Zusendung/Übermittlung von diversen Verkaufs –und Marketingunterlagen der von Ihnen angefragten und zu veräußernden Immobilie. Eine diesbezügliche Kaufnebenkostenübersicht, wurden dem/den Kaufinteressent(en) persönlich vor Ort überreicht bzw. im E-Mailangebot mit gesendet.

Bitte nehmen sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen unter Angabe Ihres vollständigen Namens, der vollständigen Adresse und Ihrer Telefonnummer, wo wir sie erreichen können, beantworten werden!

Besuchen Sie uns auch einmal auf unserer Facebookseite (https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG)

Die dargestellten Grundriss des Wohnhauses können zum Teil von der echten Raumeinteilung abweichen. Einrichtungen und Möbel bei 3D-Visualisierungen sind fiktiv. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung der Grundrisse des Hauses sind daher ausgeschlossen! Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend. Betriebskostenangaben sind Erfahrungswerte und können von den angegebenen Werten bzw. tatsächlichen Verbrauch abweichen. LAUT BGStG (Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz) weisen wir darauf hin, dass die angebotene und zu verkaufende Immobilie NICHT BARRIEREFREI ist.

Vielleicht dürfen wir sie demnächst schon persönlich kennen lernen und unterhalten uns über Ihre Zukunft.

Kaufpreis Markthaus IH135	**€**	**260.000,00**		
3,5% Grunderwerbsteuer	**€**	**9.100,00**		
1,1% Grundbucheintragungsgebühr	**€**	**2.860,00**		
Vertragserrichtungskosten Pauschal	**€**	**3.900,00**		
Gesamtkosten	**€**	**275.860,00**		
Monatliche Kosten				
Heiz/Warmwasserkosten	**€**	**331,00**		
Betriebskosten/Gemeindeabgaben	**€**	**70,00**		
Gesamtkosten ca. monatlich	**€**	**401,00**	**€**	**401,00**
FINANZIERUNG VARIANTE A				
Gesamtkosten	€	275.860,00		
Eigenmittel	-€	65.860,00		
Hypothekarkredit 30 Jahre (3,75 %)	€	210.000,00	**€**	**971,00**
Fixzins				
monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN			**€**	**1.372,00**
FINANZIERUNG VARIANTE B				
Gesamtkosten	€	275.860,00		
Eigenmittel	-€	95.860,00		
Hypothekarkredit 30 Jahre (3,25 %)	€	180.000,00	**€**	**783,00**
monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN			**€**	**1.184,00**
FINANZIERUNG VARIANTE C				
Gesamtkosten	€	275.860,00		
Eigenmittel	-€	125.860,00		
Hypothekarkredit 30 Jahre 2,75 %)	€	150.000,00	**€**	**612,00**
monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN			**€**	**1.013,00**

Rechtliche Hinweise : Das Ergebnis des Kreditrechners dient Ihnen als Orientierungshilfe. Berechnungen erfolgen ohne Berücksichtigung von weiteren Entgelten, zB Kontoführung. Die Bereitstellung dieses Rechners stellt kein Angebot dar. Jede Haftung für allfällige Fehlfunktionen wird daher ausgeschlossen. Nutzen Sie darüber hinaus die Kompetenz Ihres Bankberaters und lassen Sie sich unverbindlich Ihre persönliche Finanzierung zusammenstellen.

Quelle: https://www.raiffeisen.at/ooe/de/immobilien/rechner-tools/kreditrechner.html

Nebenkostenübersicht

Kauf / Verkauf einer Immobilie

und Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K /01/2016

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen 2

II. Nebenkosten bei Hypothekardarlehen 3

III. Energieausweis 3

IV. Grundlagen der Maklerprovision 4

V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern 5

VI. Rücktrittsrechte 9

VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung 12

Anhang: Muster-Widerrufsformular für Fern- und Auswärtsgeschäfte gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33

Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996.
GZ 2015 / 12 / 15 – FV / Pe – Form 13K / ÖVI

Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieser Information kann der ÖVI keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.

Medieninhaber
Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1040 Wien, Favoritenstraße 24/11 • E-Mail: office@ovi.at, www.ovi.at

Bestellungen
Richard Mascha Ges.m.b.H. & Co. KG
1140 Wien, Gurkgasse 8 • Tel.: (01) 812 67 61, Fax: DW 40 • E-Mail: mail@maschadruck.at

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. **Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung ..... 3,5 %
   (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)

2. **Grundbuchseintragungsgebühr** (Eigentumsrecht) ..... 1,1 %

3. **Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

4. **Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters

5. **Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren**
   (länderweise unterschiedlich)

6. **Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen –**
   Übernahme durch den Erwerber:
   Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.

7. **Allfällige Anliegerleistungen**
   laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.)

8. **Vermittlungsprovision** (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

   A) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
   - **Liegenschaften oder Liegenschafts anteilen**
   - Liegenschaftsanteilen, an denen **Wohnungseigentum** besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
   - **Unternehmen aller Art**
   - Abgeltungen für **Superädifikate** auf einem Grundstück

   bei einem Wert
   - bis EUR 36.336,42 ..... **je 4 %**
   - von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50 ..... **EUR 1.453,46 ***
   - ab EUR 48.448,51 ..... **je 3 %**
     von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) **jeweils zzgl. 20 % USt.**

   * Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmobilienmaklerVO

   B) bei Optionen
   - **50 % der Provision gem. Punkt 8. A,** welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

II. Nebenkosten bei Hypothekardarlehen

1. **Grundbucheintragungsgebühr** **1,2%**

2. **Allgemeine Rangordnung**
   für die Verpfändung ..... **0,6 %**

3. **Kosten der Errichtung der Schuldurkunde** nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters

4. **Barauslagen** für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif

5. **Kosten der allfälligen Schätzung** laut Sachverständigentarif

6. **Vermittlungsprovision:** Darf den Betrag von 2 % der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs. 1 IMVO steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5 % der Darlehenssumme nicht übersteigen.

III. Energieausweis

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) schreibt vor, dass der Verkäufer **bei Verkauf** eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes dem **Käufer** rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis** vorzulegen, und ihm diesen spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss auszuhändigen hat. Sollte dies nicht erfolgen, hat der Käufer das Recht, nach erfolgloser Aufforderung an den Verkäufer entweder selbst einen Energieausweis zu beauftragen und die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen, oder direkt die Aushändigung eines Energieausweises einzuklagen.

Seit Inkrafttreten des EAVG 2012 am 01.12.2012 müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

Energieausweise, die vor Inkrafttreten des EAVG 2012 erstellt wurden, behalten ihre Gültigkeit für die Dauer von 10 Jahren ab Ausstellungsdatum, auch wenn „nur“ der Heizwärmebedarf (HWB), nicht aber der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) abgebildet ist. Liegt für ein Gebäude ein solcher Energieausweis vor, ist auch im Inserat nur der HWB-Kennwert (bezogen auf das Standortklima) anzuführen.

Der Verkäufer hat die Wahl, entweder einen **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjekts oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder **die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes** auszuhändigen. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlage- und Aushändigungspflicht auch durch einen Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes erfüllt werden. Diese Vergleichbarkeit muss der Energieausweisersteller aber bestätigen.

Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften zu erstellen und soll eine vergleichbare Information über den energetischen „Normverbrauch“ eines Objekts verschaffen. Die Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kenngrößen bei vordefinierten Rahmenbedingungen, weshalb bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten können.

Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt gem. §7 EAVG zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Seit 01.12.2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalgeschützte Objekte sind – anders als bisher – nicht mehr von der Vorlagepflicht ausgenommen.

Ebenfalls ab Inkrafttreten des neuen EAVG 2012 sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Verkäufer als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und fGEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,– zu bestrafen. Der Makler ist dann entschuldigt, wenn er den Verkäufer über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Verkäufer dies aber abgelehnt hat. Der Verkäufer ist des Weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,– konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

IV. Grundlagen der Maklerprovision

§ 6 Abs. 1, 3 und 4; § 7 Abs. 1; §§ 10 und 15 Maklergesetz

§ 6 (1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.

(3) Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.

(4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

§ 7 (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

§ 10 Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen wer- den mit ihrer Entstehung fällig.

Besondere Provisionsvereinbarungen

§ 15 (1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

(2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

(3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.

Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmaklers

§ 30 b KSchG (1) Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrags dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet, und die sämtliche, dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs. 4 MaklerG.

(2) Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach § 3 Abs. 3 MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind.

ANMERKUNG: Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein. Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäfts tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

Informationspflichten bei Fern- und Auswärtsgeschäften, Inhalt der Informationspflicht; Rechtsfolgen

anzuwenden auf

- **Außergeschäftsraumverträge (AGV)** zwischen Unternehmer und Verbraucher,
  - die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist,
  - für die der Verbraucher unter den genannten Umständen ein Angebot gemacht hat, oder
  - die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, unmittelbar nachdem der Verbraucher an einem anderen Ort als den Geschäftsräumen des Unternehmers oder dessen Beauftragten und des Verbrauchers persönlich und individuell angesprochen wurde oder

- **Fernabsatzgeschäfte (FAG),** das sind Verträge, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher ohne gleichzeitige Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers im Rahmen eines für Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems geschlossen werden, wobei bis einschließlich des Zustandekommens des Vertrags ausschließlich Fernkommunikationsmittel (Post, Internet, E-Mail, Telefon, Fax) verwendet werden.

Vom **Anwendungsbereich ausgenommen** sind Verträge über

- die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen (§ 1 Abs 2 Z 6 FAGG),
- den Bau von neuen Gebäuden, erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder die Vermietung von Wohnraum (§ 1 Abs 2 Z 7 FAGG);

§ 4 FAGG (1) Bevor der Verbraucher durch einen **Vertrag** oder seine Vertragserklärung gebunden ist, muss ihn der Unternehmer in klarer und verständlicher Weise über Folgendes informieren:

1. die wesentlichen Eigenschaften der Ware oder **Dienstleistung** in dem für das Kommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang,
2. den **Namen** oder die **Firma** des **Unternehmers** sowie die **Anschrift** seiner Niederlassung,
3. gegebenenfalls
   a) die **Telefonnummer,** die **Faxnummer** und die **E-Mail-Adresse,** unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
   b) die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanschrift, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und
   c) den Namen oder die Firma und die Anschrift der Niederlassung jener Person, in deren Auftrag der Unternehmer handelt, sowie die allenfalls abweichende Geschäftsanschrift dieser Person, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann,
4. den Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer-, Versand- oder sonstigen Kosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, das allfällige Anfallen solcher zusätzlichen Kosten,
5. bei einem unbefristeten Vertrag oder einem Abonnementvertrag die für jeden Abrechnungszeitraum anfallenden Gesamtkosten, wenn für einen solchen Vertrag Festbeträge in Rechnung gestellt werden, die monatlichen Gesamtkosten, wenn aber die Gesamtkosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Art der Preisberechnung,
6. die Kosten für den Einsatz der für den Vertragsabschluss genutzten Fernkommunikationsmittel, sofern diese nicht nach dem Grundtarif berechnet werden,
7. die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Zeitraum, innerhalb dessen nach der Zusage des Unternehmers die Ware geliefert oder die Dienstleistung erbracht wird, sowie ein allenfalls vorgesehenes Verfahren beim Umgang des Unternehmers mit Beschwerden,
8. bei Bestehen eines Rücktrittsrechts die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts, dies unter Zurverfügungstellung des Muster-Widerrufsformulars,
9. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 15 treffende Pflicht zur Tragung der Kosten für die Rücksendung der Ware sowie bei Fernabsatzverträgen über Waren, die wegen ihrer Beschaffenheit üblicherweise nicht auf dem Postweg versendet werden, die Höhe der Rücksendungskosten,
10. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 16 treffende Pflicht zur Zahlung eines anteiligen Betrags für die bereits erbrachten Leistungen,
11. gegebenenfalls über das Nichtbestehen eines Rücktrittsrechts nach § 18 oder über die Umstände, unter denen der Verbraucher sein Rücktrittsrecht verliert,
12. zusätzlich zu dem Hinweis auf das Bestehen eines gesetzlichen Gewährleistungsrechts für die Ware gegebenenfalls das Bestehen und die Bedingungen von Kundendienstleistungen und von gewerblichen Garantien,
13. gegebenenfalls bestehende einschlägige Verhaltenskodizes gemäß § 1 Abs. 4 Z 4 UWG und darüber, wie der Verbraucher eine Ausfertigung davon erhalten kann,
14. gegebenenfalls die **Laufzeit** des Vertrags oder die **Bedingungen für die Kündigung unbefristeter Verträge** oder sich automatisch verlängernder Verträge,
15. gegebenenfalls die Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag eingeht,
16. gegebenenfalls das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kaution oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,
17. gegebenenfalls die Funktionsweise digitaler Inhalte einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen für solche Inhalte,
18. gegebenenfalls — soweit wesentlich — die Interoperabilität digitaler Inhalte mit Hard- und Software, soweit diese dem Unternehmer bekannt ist oder vernünftigerweise bekannt sein muss, und

19. gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen Zugang.

(2) Im Fall einer öffentlichen Versteigerung können anstelle der in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Informationen die entsprechenden Angaben des Versteigerers übermittelt werden.

(3) Die Informationen nach Abs. 1 Z 8, 9 und 10 können mittels der **Muster-Widerrufsbelehrung** erteilt werden. Mit dieser formularmäßigen Informationserteilung gelten die genannten Informationspflichten des Unternehmers als erfüllt, sofern der Unternehmer dem Verbraucher das Formular zutreffend ausgefüllt übermittelt hat.

(4) Die dem Verbraucher nach Abs. 1 erteilten Informationen sind Vertragsbestandteil. Änderungen sind nur dann wirksam, wenn sie von den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart wurden.

(5) Hat der Unternehmer seine Pflicht zur Information über zusätzliche und sonstige Kosten nach Abs. 1 Z 4 oder über die Kosten für die Rücksendung der Ware nach Abs. 1 Z 9 nicht erfüllt, so hat der Verbraucher die zusätzlichen und sonstigen Kosten nicht zu tragen.

(6) Die Informationspflichten nach Abs. 1 gelten unbeschadet anderer Informationspflichten nach gesetzlichen Vorschriften, die auf der Richtlinie 2006/123/EG über Dienstleistungen im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 376 vom 27.12.2006, S. 36, oder auf der Richtlinie 2000/31/EG über bestimmte rechtliche Aspekte der Dienste der Informationsgesellschaft, insbesondere des elektronischen Geschäftsverkehrs, im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 178 vom 17.07.2000, S. 1, beruhen.

Informationserteilung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen

§ 5 FAGG (1) Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen sind die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen dem Verbraucher **auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger** bereitzustellen. Die Informationen müssen **lesbar, klar und verständlich** sein.

(2) Der Unternehmer hat dem Verbraucher eine Ausfertigung des unterzeichneten Vertragsdokuments oder die Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger bereitzustellen. Gegebenenfalls muss die Ausfertigung oder Bestätigung des Vertrags auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen

§ 7 FAGG (1) Bei Fernabsatzverträgen sind die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen dem Verbraucher **klar und verständlich** in einer dem verwendeten Fernkommunikationsmittel angepassten Art und Weise bereitzustellen. Werden diese Informationen auf einem **dauerhaften Datenträger** bereitgestellt, so müssen sie lesbar sein.

(2) Wird der Vertrag unter Verwendung eines Fernkommunikationsmittels geschlossen, bei dem für die Darstellung der Information nur begrenzter Raum oder begrenzte Zeit zur Verfügung steht, so hat der Unternehmer dem Verbraucher vor dem Vertragsabschluss über dieses Fernkommunikationsmittel zumindest die in § 4 Abs. 1 Z 1, 2, 4, 5, 8 und 14 genannten Informationen über die wesentlichen Merkmale der Waren oder Dienstleistungen, den Namen des Unternehmers, den Gesamtpreis, das Rücktrittsrecht, die Vertragslaufzeit und die Bedingungen der Kündigung unbefristeter Verträge zu erteilen. Die anderen in § 4 Abs. 1 genannten Informationen sind dem Verbraucher auf geeignete Weise unter Beachtung von Abs. 1 zu erteilen.
(3) Der Unternehmer hat dem Verbraucher innerhalb einer angemessenen Frist nach dem Vertragsabschluss, spätestens jedoch mit der Lieferung der Waren oder vor dem Beginn der Dienstleistungserbringung, eine Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen, die die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen enthält, sofern er diese Informationen dem Verbraucher nicht schon vor Vertragsabschluss auf einem dauerhaften Datenträger bereitgestellt hat. Gegebenenfalls muss die Vertragsbestätigung auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach
§ 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

Besondere Erfordernisse bei elektronisch geschlossenen Verträgen

§ 8 FAGG (1) Wenn ein elektronisch, jedoch nicht ausschließlich im Weg der elektronischen Post oder eines damit vergleichbaren individuellen elektronischen Kommunikationsmittels geschlossener Fernabsatzvertrag den Verbraucher zu einer Zahlung verpflichtet, hat der Unternehmer den Verbraucher, unmittelbar bevor dieser seine Vertragserklärung abgibt, klar und in hervorgehobener Weise auf die in § 4 Abs. 1 Z 1, 4, 5, 14 und 15 genannten Informationen hinzuweisen.
(2) Der Unternehmer hat dafür zu sorgen, dass der Verbraucher bei der Bestellung ausdrücklich bestätigt, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung verbunden ist. Wenn der Bestellvorgang die Aktivierung einer Schaltfläche oder die Betätigung einer ähnlichen Funktion erfordert, muss diese Schaltfläche oder Funktion gut lesbar ausschließlich mit den Worten „zahlungspflichtig bestellen“ oder einer gleichartigen, eindeutigen Formulierung gekennzeichnet sein, die den Verbraucher darauf hinweist, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Unternehmer verbunden ist. Kommt der Unternehmer den Pflichten nach diesem Absatz nicht nach, so ist der Verbraucher an den Vertrag oder seine Vertragserklärung nicht gebunden.
(3) Auf Websites für den elektronischen Geschäftsverkehr ist spätestens bei Beginn des Bestellvorgangs klar und deutlich anzugeben, ob Lieferbeschränkungen bestehen und welche Zahlungsmittel akzeptiert werden.
(4) Die Abs. 1 bis 3 gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 8 genannten Verträge. Die Regelungen in Abs. 2 zweiter und dritter Satz gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 2 und 3 genannten Verträge, sofern diese auf die in Abs. 1 angeführte Weise geschlossen werden.

Definition „dauerhafter Datenträger“:
Papier, USB-Sticks, CD-ROMs, DVDs, Speicherkarten und Computerfestplatten, speicherbare und wiedergebbare E-Mails.

Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen

§ 9 FAGG (1) Bei Ferngesprächen mit Verbrauchern, die auf den Abschluss eines Fernabsatzvertrags abzielen, hat der Unternehmer dem Verbraucher zu Beginn des Gesprächs seinen Namen oder seine Firma, gegebenenfalls den Namen der Person, in deren Auftrag er handelt, sowie den geschäftlichen Zweck des Gesprächs offenzulegen.

(2) Bei einem Fernabsatzvertrag über eine Dienstleistung, der während eines vom Unternehmer eingeleiteten Anrufs ausgehandelt wurde, ist der Verbraucher erst gebunden, wenn der Unternehmer dem Verbraucher eine Bestätigung seines Vertragsanbots auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung stellt und der Verbraucher dem Unternehmer hierauf eine schriftliche Erklärung über die Annahme dieses Anbots auf einem dauerhaften Datenträger übermittelt.

VI. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Maklervertrag (Alleinvermittlungsauftrag, Vermittlungsauftrag, Maklervertrag mit dem Interessenten) bei Abschluss des Maklervertrags über *Fernabsatz* oder bei Abschluss des Maklervertrags *außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers* (§ 11 FAGG)

Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist

§ 11 FAGG (1) Der Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Die Frist zum Rücktritt beginnt bei Dienstleistungsverträgen mit dem Tag des Vertragsabschlusses.

Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht

§ 12 FAGG (1) Ist der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 nicht nachgekommen, so verlängert sich die in § 11 vorgesehene Rücktrittsfrist um zwölf Monate.

(2) Holt der Unternehmer die Informationserteilung innerhalb von zwölf Monaten ab dem für den Fristbeginn maßgeblichen Tag nach, so endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält.

Ausübung des Rücktrittsrechts

§ 13 FAGG (1) Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Der Verbraucher kann dafür das Muster-Widerrufsformular* verwenden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

(2) Der Unternehmer kann dem Verbraucher auch die Möglichkeit einräumen, das Muster-Widerrufsformular oder eine anders formulierte Rücktrittserklärung auf der Website des Unternehmers elektronisch auszufüllen und abzuschicken. Gibt der Verbraucher eine Rücktrittserklärung auf diese Weise ab, so hat ihm der Unternehmer unverzüglich eine Bestätigung über den Eingang der Rücktrittserklärung auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln.

Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist

§ 10 FAGG Hat ein Fernabsatzvertrag oder ein außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag eine Dienstleistung, die nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge angebotene Lieferung von Wasser, Gas oder Strom oder die Lieferung von Fernwärme zum Gegenstand und wünscht der Verbraucher, dass der Unternehmer noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Vertragserfüllung beginnt, so muss der Unternehmer den Verbraucher dazu auffordern, ihm ein ausdrücklich auf diese vorzeitige Vertragserfüllung gerichtetes Verlangen – im Fall eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger – zu erklären.

Pflichten des Verbrauchers bei Rücktritt von einem Vertrag über Dienstleistungen, Energie- und Wasserlieferungen oder digitale Inhalte

§ 16 FAGG (1) Tritt der Verbraucher nach § 11 Abs. 1 von einem Vertrag über Dienstleistungen oder über die in § 10 genannten Energie- und Wasserlieferungen zurück, nachdem er ein Verlangen gemäß § 10 erklärt und der Unternehmer hierauf mit der Vertragserfüllung begonnen hat, so hat er dem Unternehmer einen Betrag zu zahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Unternehmer bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht. Ist der Gesamtpreis überhöht, so wird der anteilig zu zahlende Betrag auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistungen berechnet.

(2) Die anteilige Zahlungspflicht nach Abs. 1 besteht nicht, wenn der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 und 10 nicht nachgekommen ist.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

§ 18 FAGG (1) Der Verbraucher hat kein Rücktrittsrecht bei Fernabsatz- oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen über Dienstleistungen, wenn der Unternehmer – auf Grundlage eines ausdrücklichen Verlangens des Verbrauchers nach § 10 sowie einer Bestätigung des Verbrauchers über dessen Kenntnis vom Verlust des

---

* siehe Anhang

Rücktrittsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung – noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Ausführung der Dienstleistung begonnen hatte und die Dienstleistung sodann vollständig erbracht wurde.

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist, kann **binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären** wenn,

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.
Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.
Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt. Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertragserklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

3. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

Ist (nur) anzuwenden auf Verträge, die explizit vom Anwendungsbereich des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz (FAGG) ausgenommen sind.

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung

- weder in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgegeben,
- **noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst** angebahnt hat, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen seinen Rücktritt erklären.

Die **Frist beginnt** erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine „Urkunde“ ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält.

Bei fehlender Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss zu. Holt der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb der zwölf Monate ab dem Fristbeginn nach, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

4. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurück- treten, wenn

- ohne seine Veranlassung,
- maßgebliche Umstände,
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die **Rücktrittsfrist** beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht:

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formularmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

5. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

Mit dem Bauträgervertragsgesetz wurden Schutzbestimmungen für die Erwerber von Rechten an erst zu errichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen bzw. Geschäftsräumen geschaffen. Das Gesetz ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen **Vorauszahlungen** von mehr als 150,– Euro pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind.

Der **Erwerber kann von seiner Vertragserklärung zurücktreten,** wenn ihm der Bauträger nicht eine Woche vor deren Abgabe schriftlich folgendes mitgeteilt hat:

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt;
2. den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut (wenn die Sicherungs-pflicht nach § 7 Abs. 6 Z 2 (Sperrkontomodell) erfüllt werden soll)
3. den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c; (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 (Bonitätsmodell im geförderten Mietwohnbau) erfüllt werden soll)
4. den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit (wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders (Garantie, Versicherung) erfüllt werden soll)
5. gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4 (wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll (Ratenplan A oder B))

Sofern der Erwerber nicht spätestens eine Woche vor Abgabe seiner Vertragserklärung die oben in Pkt. 1–5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das **Rücktrittsrecht** schriftlich erhält, steht ihm ein Rücktrittsrecht zu. Der Rücktritt kann vor Zustandekommen des Vertrages unbefristet erklärt werden; danach ist der Rücktritt binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit Erhalt der Informationen zu laufen, jedoch nicht vor Zustandekommen des Vertrages. Unabhängig vom Erhalt dieser Informationen erlischt das Rücktrittsrecht aber jedenfalls spätestens 6 Wochen nach Zustandekommen des Vertrages.

Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte **Wohnbauförderung** ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die **Rücktrittsfrist beginnt,** sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält.
Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedoch spätestens 6 Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber schriftlich erklären.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.
Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt.
Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertrags-erklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienertragsteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 01.04.2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem **31.03.2012** veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen „steuerverfangenen Immobilien“, die **ab dem 01.04.2002** (bzw. 01.04.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und „Altfällen“ zu unterscheiden.

„Steuerverfangene Immobilien“: 30% Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem **01.04.2002** angeschafft wurden (bzw. ab dem **01.04.1997,** falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienertragsteuer in Höhe von 30 % des **Veräußerungsgewinns,** der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden. Für Veräußerungen bis 31.12.2015 ist ein Steuersatz von 25% anzuwenden. Eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2 % pro Jahr kann ab 1.1.2016 nicht mehr geltend gemacht werden.

HINWEIS: Vor allem bei vermieteten Immobilien kann die Ermittlung des Veräußerungsgewinns im Regelfall nur im Zusammenwirken mit dem Steuerberater und Immobilienverwalter des Verkäufers ermittelt werden. Die **Meldung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer** hat durch den Parteienvertreter (Vertragserrichter) spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

„Altfälle“: 4,2 % (bzw. 18 %) Steuer auf gesamten Kaufpreis

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb vor dem 01.04.2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 01.04.1997) wird pauschal der Veräußerungserlös (tatsächlicher erzielter Kaufpreis) besteuert. Unter der gesetzlich vorgegebenen Annahme eines Veräußerungsgewinnes von 14% ergibt dies einen Steuersatz von

- 4,2 % vom Veräußerungserlös bzw.
- 18 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 01.01.1988 eine Umwidmung stattgefunden hat.

Über Antrag ist es in jedem Fall möglich, den Spekulationsgewinn zu errechnen und diesen mit 30 % zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagen. Gem. § 20 Abs 2 EStG sind dann auch Verkaufsnebenkosten abzugsfähig.

2. Befreiung von der Immobilienertragsteuer

A) Hauptwohnsitzbefreiung

Wenn eine Immobilie ab der Anschaffung mindestens zwei Jahre durchgehend bis zur Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat oder 5 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung gegeben ist, fällt keine Immobilienertragsteuer an.

B) Selbst erstellte Gebäude

Eine solche Steuerbefreiung ist auch für **selbst erstellte Gebäude** (Veräußerer hat die Bauherreneigenschaft) gegeben: Diese Gebäude dürfen aber in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung nicht zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet worden sein.

C) Weitere Ausnahmen

Weitere Ausnahmen sind für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen sowie für **Anrechnung von Grunderwerbsteuern** und Stiftungseingangssteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

3.Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes von „steuerverfangenen“ Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln bzw. (ab 2016)

Instandsetzungsfünfzehnteln – dem Spekulationsgewinn hinzugerechnet werden. Sie sind demnach gem § 30 Abs 3 EStG bereits im Spekulationsgewinn enthalten und daher mit dem besonderen Steuersatz von 30% besteuert.

Bei nicht mehr steuerverfangenen Grundstücken erfolgt anlässlich der Veräußerung von vermieteten Grundstücken bei Ermittlung des Veräußerungsgewinnes nach der Pauschalmethode (mit 4,2 % des Veräußerungserlöses) eine Nachversteuerung in Form der Hinzurechnung in Höhe der Hälfte der in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung abgesetzten Herstellungsfünfzehntel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 2, 3 und 4 EStG 1988 (Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünfzehntelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren.

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 19 Jahre anteilig zu berichtigen. Für bereits vor dem 01.04.2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen neunjährigen Berichtigungszeitraum vorsieht. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z.B. Zinshaus) kann die Vorsteuer-berichtigung vermieden werden, indem 20 % Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird.
Zu beachten sind jedoch die Auswirkungen des 1. StabilitätsG 2012 bei nicht fast ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätzen eines Mieters. Es ist in jedem Fall zu empfehlen, die umsatzsteuerrechtliche Situation im Detail vor der Kaufvertragserstellung mit einem Steuerexperten zu erörtern.

6. Verkauf von Waldgrundstücken

Die stillen Reserven aus dem stehenden Holz werden aufgedeckt und sind zu versteuern.

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

HUBER "da bin ich Zuhaus" IMMOBILIEN

Fa. Huber Immobilien OG
Marktplatz 4
A-4212 Neumarkt/Mkr
Fax: 0043 7941 70555
Tel: 0043 664 450 90 58
http://www.immohuber.at
E-Mail: office@immohuber.at
FN: 285754b – LG-Linz
Ust.ID:ATU62952512

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch Herrn Stefan Huber, Eigentümer der Fa. Huber Immobilien OG vertreten ist.
Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein.
Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in ☐ einem / **x** keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Widerrufsbelehrung und Rücktrittsrechte
bei Fernabsatz- und Außergeschäftsraum-Verträgen

Der Interessent wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigestellten Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden.

Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll (zB Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

Als vollständige Dienstleistungserbringung des Immobilienmaklers genügt aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauchs die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit, insbesondere sofern vom Interessenten keine weiteren Tätigkeiten des Maklers gewünscht oder ermöglicht werden. In diesem Fall kann der Maklervertrag nicht mehr widerrufen werden und ist Grundlage eines Provisionsanspruches, wenn es in der Folge zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes über eine vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit kommt.

Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

☐ Der Interessent **wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden** (zB Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins) innerhalb der offenen Rücktrittsfrist. Der Interessent nimmt zur Kenntnis, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag verliert. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.

☐ Der Interessent wünscht **kein** vorzeitiges Tätigwerden.

Der Interessent erhält eine Kopie dieses Maklervertrages auf dauerhaftem Datenträger und eine Nebenkostenübersicht (ÖVI-Form 13 K bzw. M, Nebenkostenübersicht und Information über den Maklervertrag sowie allfällige Rücktrittsrechte)

Widerrufsformular

(wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

An Huber
Immobilien OG
Marktplatz 4
A-4212 Neumarkt im Mühlkreis
www.immohuber.at
office@immohuber.at
Rechtsdaten FN:285754b-LG-Linz
Ust.ID: ATU62952512

HUBER "da bin ich Zuhaus" IMMOBILIEN

Abgeber/Interessent(en)

Name(n):

Adresse(n):

Tel.: E-Mail:

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns am (Datum) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung folgender Dienstleistung

☐ Alleinvermittlungsauftrag

☐ Vermittlungsauftrag

☐ Maklervertrag mit dem Interessenten

Datum

.....

Unterschrift des Verbrauchers (nur bei Mitteilung auf Papier)

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45618 Oberottensheim EINLAGEZAHL 112
BEZIRKSGERICHT Urfahr

****
Letzte TZ 21183/2012
Gerstbauernhaus Nr 117 im Markt Ottensheim
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.25		Bauf.(10)	83	Ludlgasse 4
149		GST-Fläche	209	
		Bauf.(10)	5	
		Gärten(10)	204	
GESAMTFLÄCHE			292	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

4 a gelöscht

********** B **********

3 ANTEIL: 1/1
Klaus Wolfmayr
GEB: 1977-05-24 ADR: Ziegeleistr. 69, Linz 4020
e 2959/1998 Übergabsvertrag 1998-03-06 Eigentumsrecht
f 2959/1998 Belastungs- und Veräußerungsverbot

********** C **********

3 a 2959/1998
WOHNUNGSRECHT gem Übergabsvertrag 1998-03-06 Pkt Viertens
für Hermine Weilnböck geb 1932-11-06
4 a 2959/1998
AUSGEDINGE gem Übergabsvertrag 1998-03-06 Pkt Viertens für
Hermine Weilnböck geb 1932-11-06
5 a 2959/1998
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Hermine Weilnböck
geb 1932-11-06
7 a 2766/2011 Pfandurkunde 2011-08-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 326.000,--
für
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (FN 286283f)
mit Kautionsband
b 2766/2011 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 572 GB
45609 Goldwörth
c 2766/2011 VORRANG von LNR 7 vor LNR 3 4 u. 5
8 a 21183/2012 Pfandurkunde 2012-07-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 36.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f) mit Kautionsband
b 21183/2012 Simultanhaftung mit EZ 572 KG 45609 Goldwörth
c 21183/2012 VORRANG von LNR 8 vor 3 4 u. 5

********** HINWEIS **********

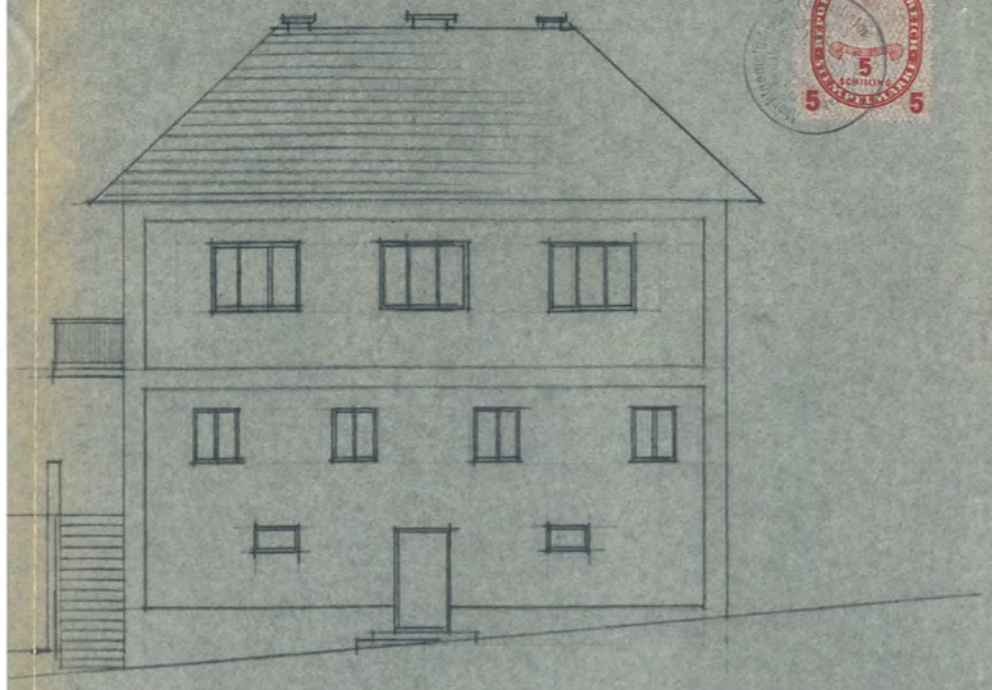
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

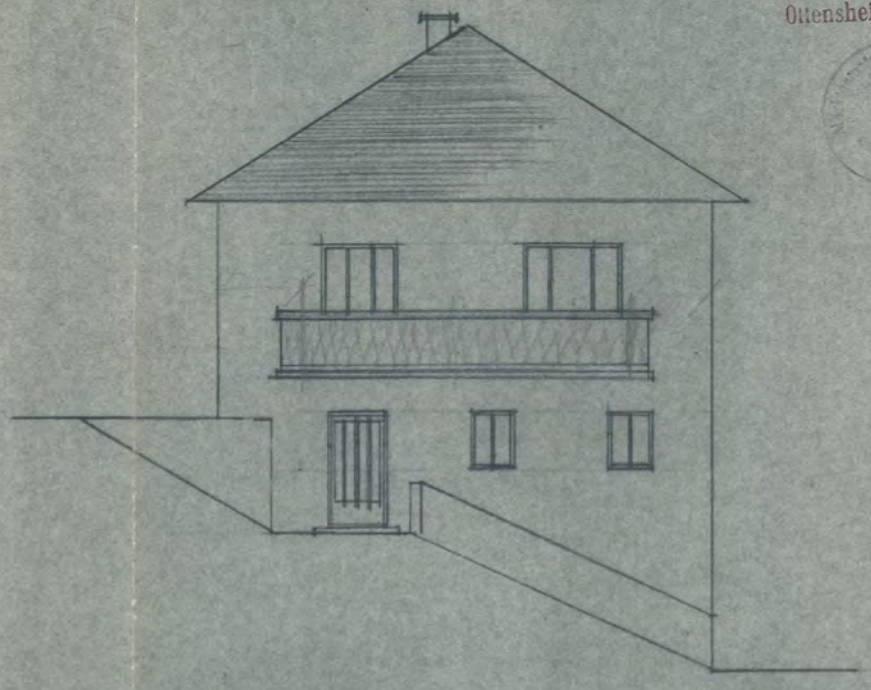
Ind 46354/65

STOCKUNG AM HAUSE LUDLGASSE 4 GEM. OTTENSHEIM.
SITZER HR. RUDOLF NEULINGER

Die Baubewilligung wurde mit Bescheid des Marktgemeindeamtes Ottensheim vom 23. FEB. 1965 Zl. 401/8-1965 erteilt
Ottensheim am 23. FEB. 1965
Der Bürgermeister

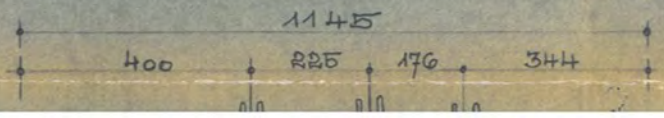


OST-ANSICHT



SÜD-ANSICHT.

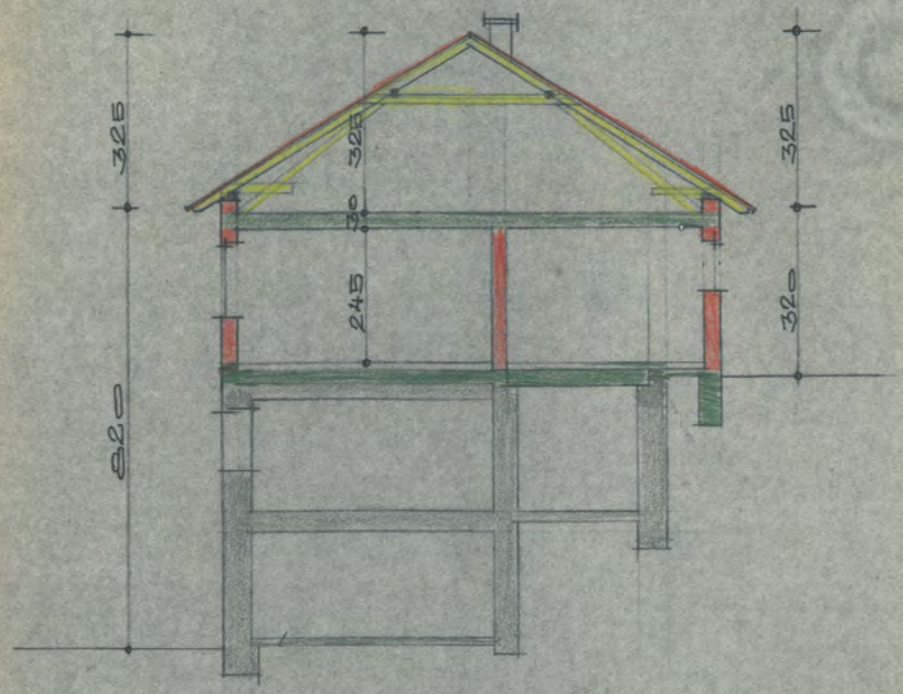
OBERGESCHOSZ



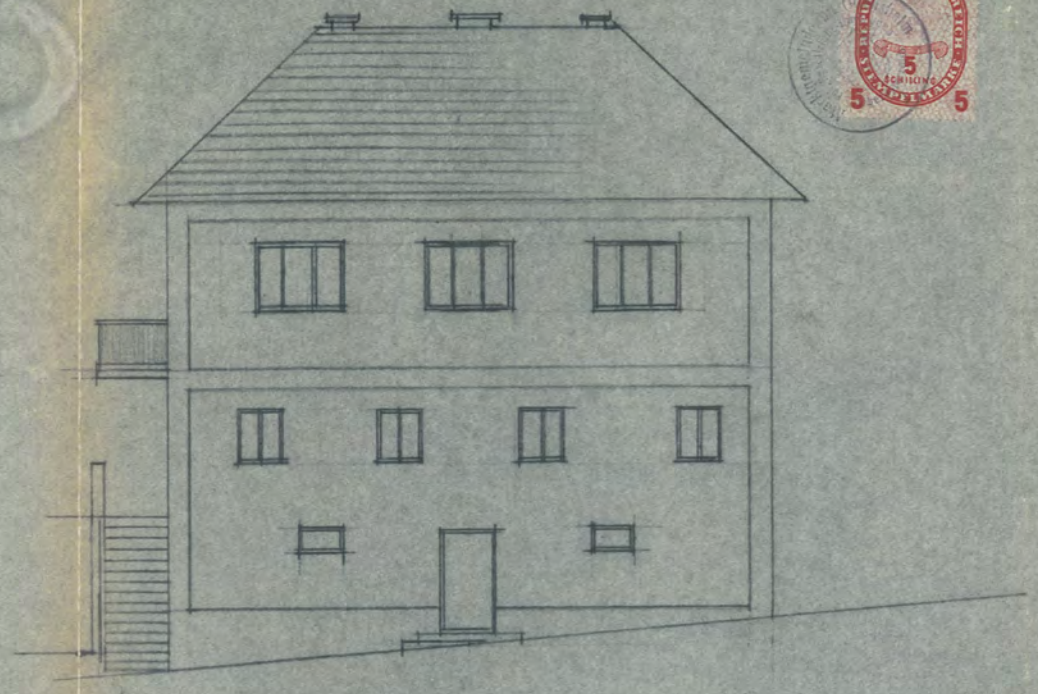
Ang 46354/65

PLAN ÜBER DIE AUFSTOCKUNG AM HAUSE LUDLGASSE 4 GEM. [

BESITZER HR. RUDOLF NEULINGER



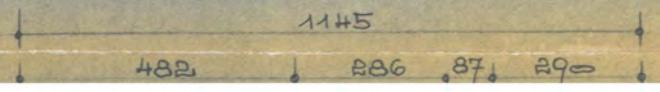
SCHNITT



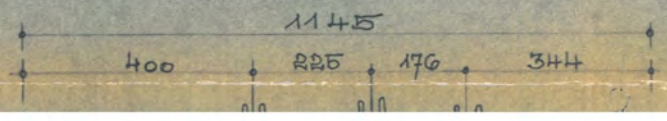
OST-ANSICHT

SÜD-[

ERDGESCHOSZ:



OBERGESCHOSZ

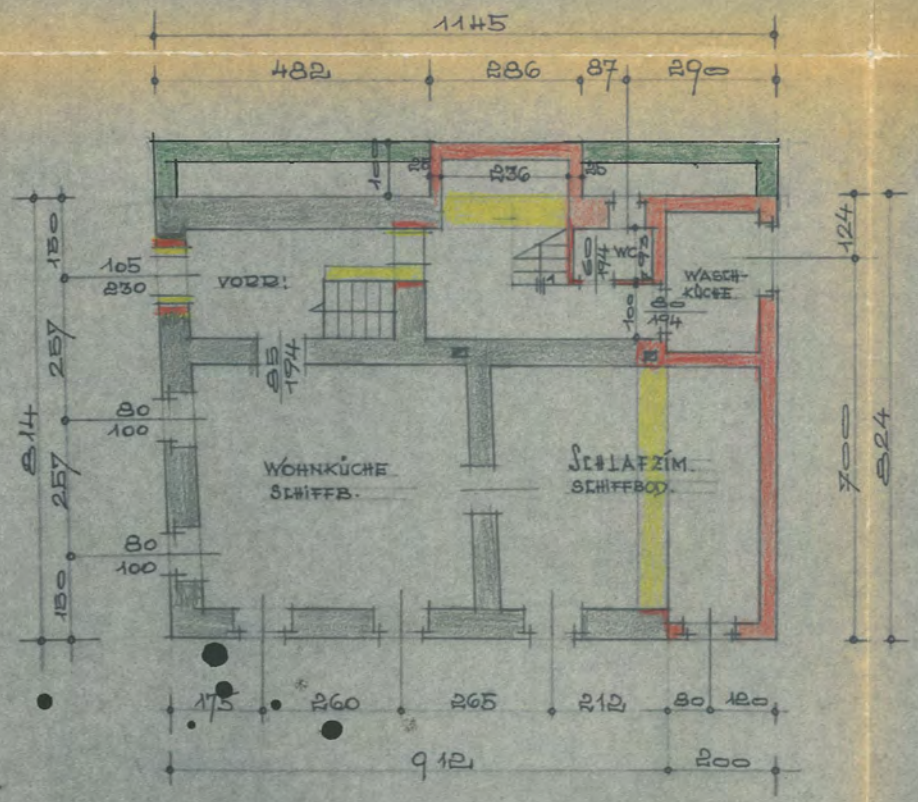


SCHNITT

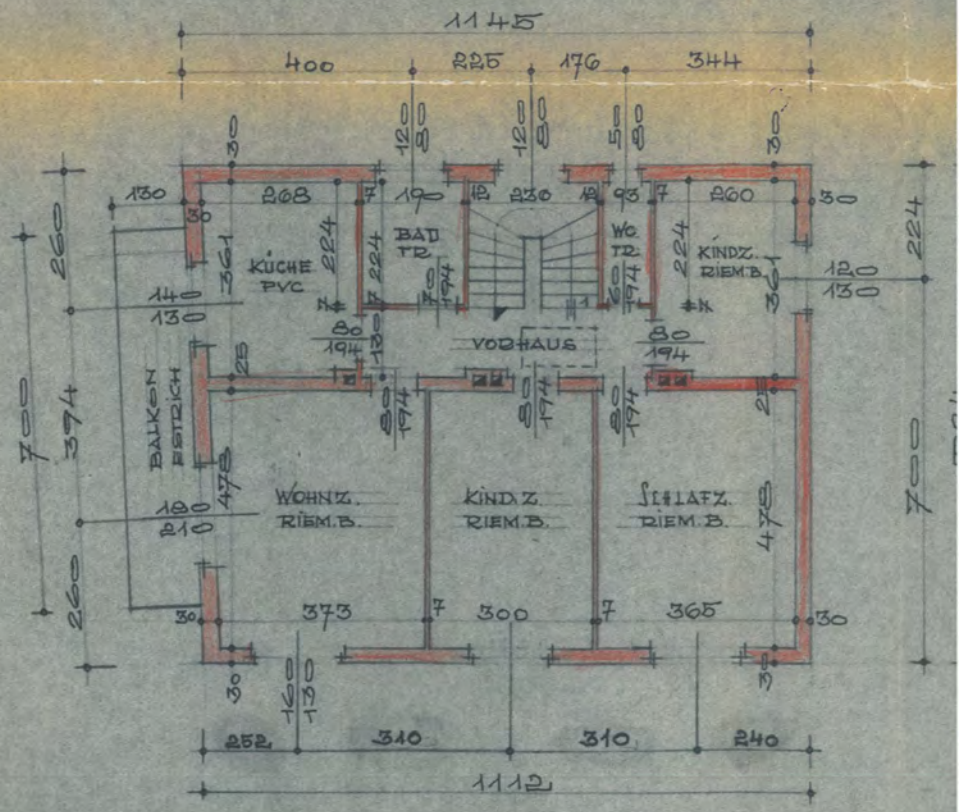
OST-ANSICHT

SÜ

ERDGESCHOSZ:



OBERGESCHOSZ



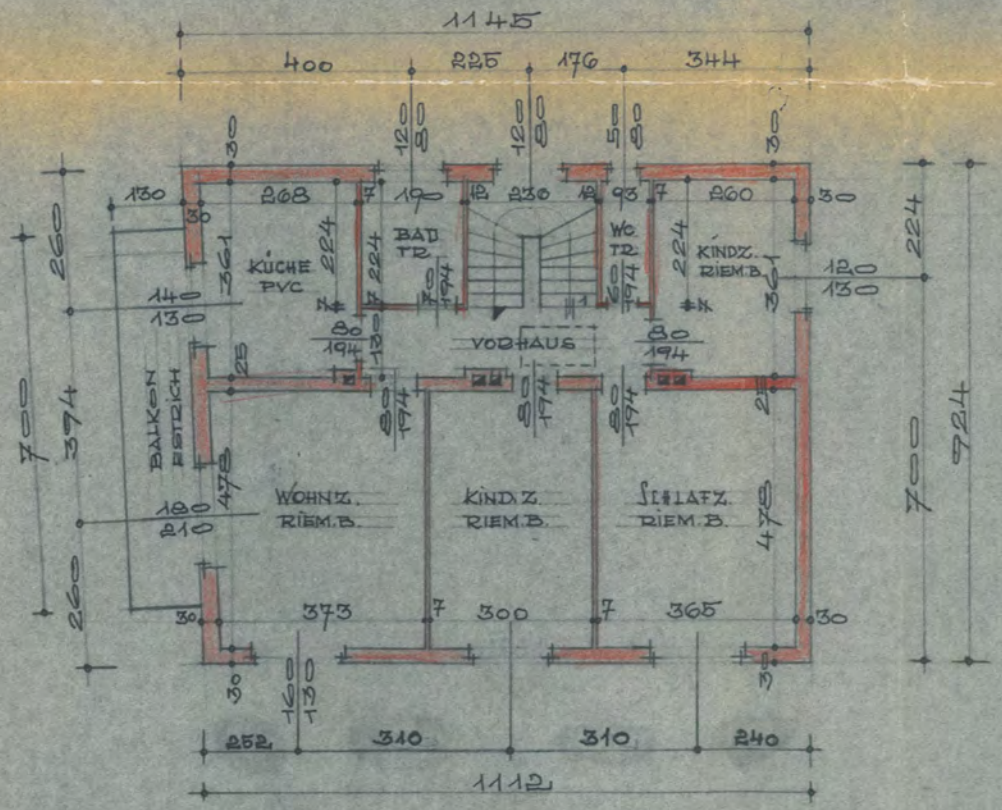
OTTENST. 9.2.1965

BAUHERR: Veitinger Pri

OST-ANSICHT

SÜD-ANSICHT

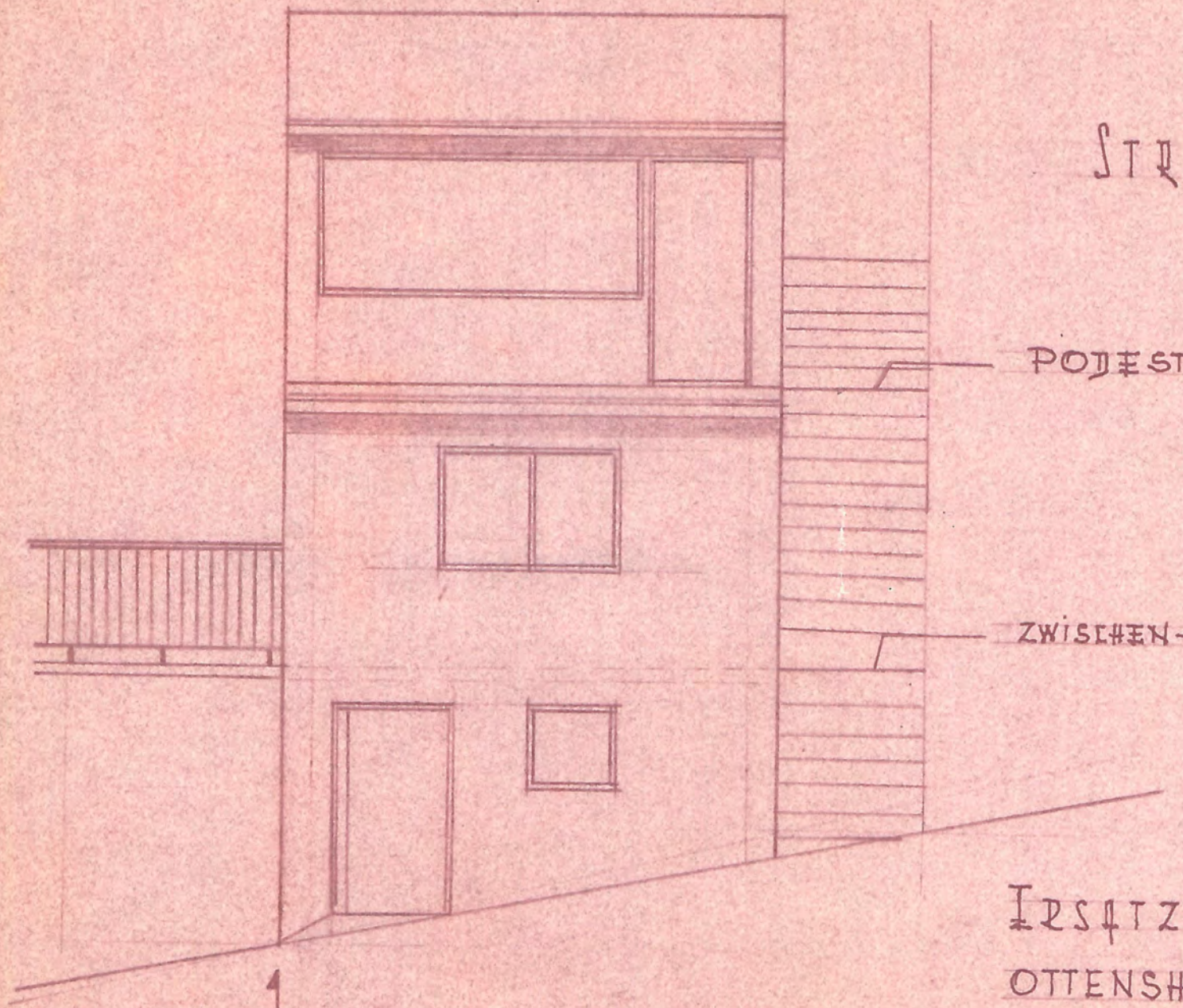
OBERGESCHOSS



BAUHERR: Veittinger Rudolf

BAUFÜHRER:

Herbert PRIESNER
Baumeister
Ottensheim, O.Ö.
Marktplatz 18, Tel. 210



STRASSENANSICHT 1:50

ERSATZBAU F. FAM. WEILNBÖCK
OTTENSHEIM LUDLGASSE

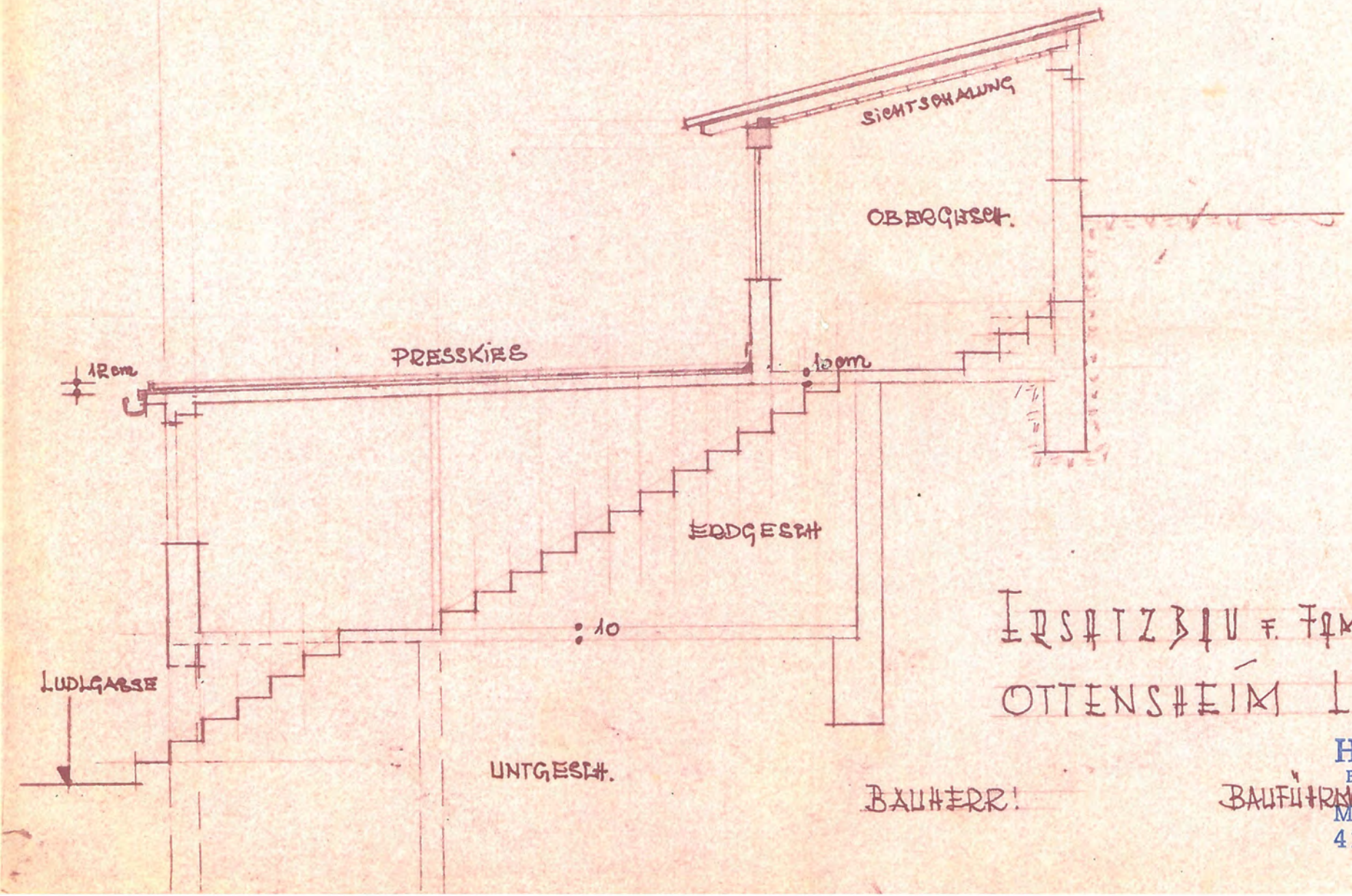
GRUNDGRENZE

BAUHERR:

BAUFÜHRER:

Herbert Priesner
Baumeister, Hoch- und Tiefbau
Baustoffhandel
Marktplatz 6 Telefon 210
4100 Ottensheim

SCHNITT 1:50



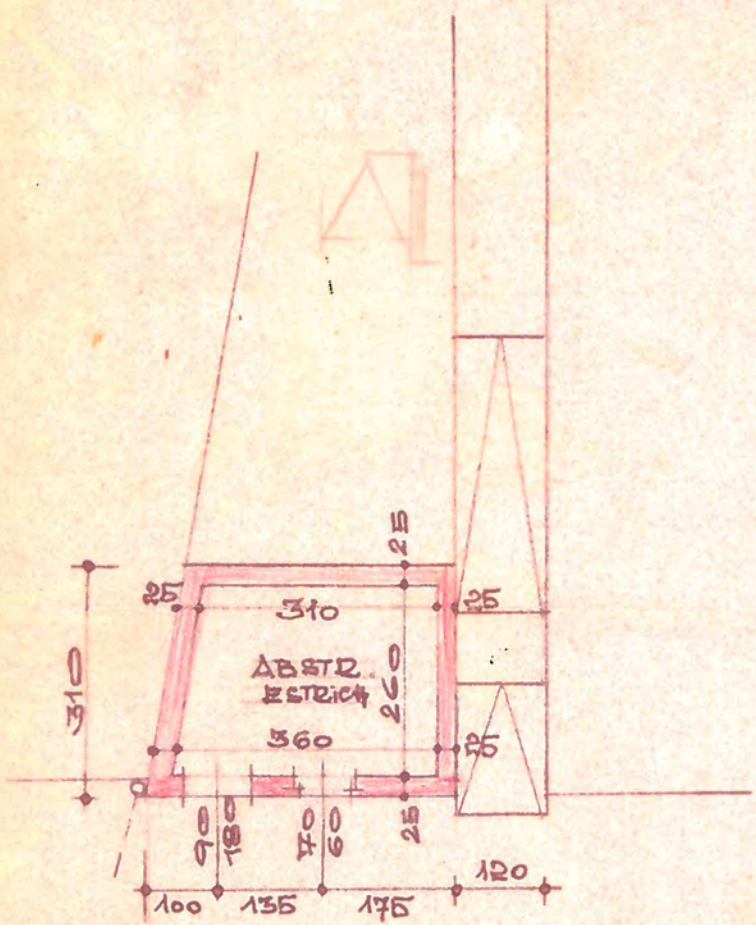
ERSATZBAU F. FAM. WEILNBÖCK
OTTENSHEIM LUDL-GASSE

BAUHERR:

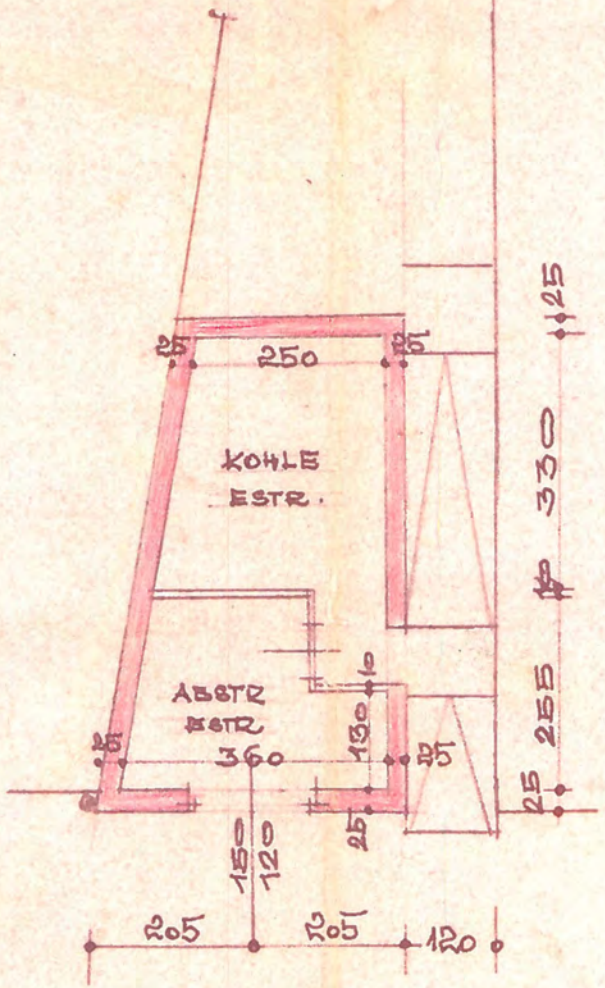
BAUFÜHRER:

Herbert Priesner
Baumeister, Hoch- und Tiefbau
Baustoffhandel
Marktplatz 8 Telefon 210
4100 Ottensheim

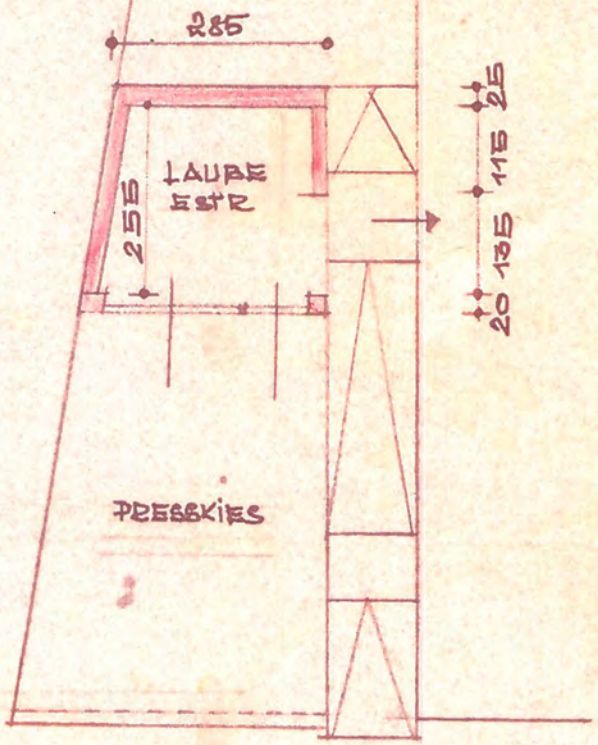
UNTERGESCHOSZ 1:100



ERDGESCHOSZ 1:100



OBERGESCHOSZ 1:100



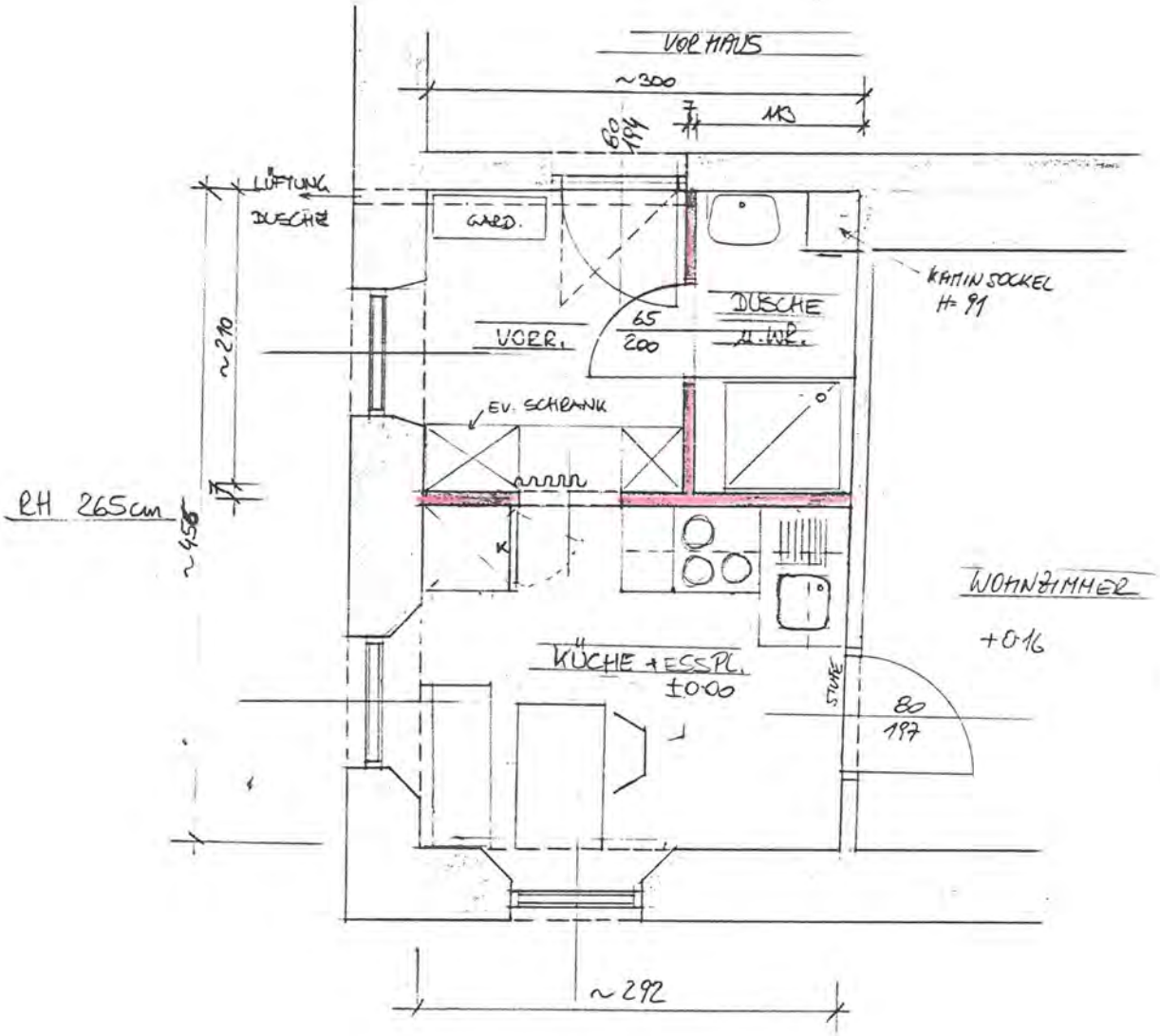
ERSATZBAU F. FM. WEILNBÖCK
OTTENSHEIM LUDELGASSE

OTH. 18.3.1971.

BAUHERR:

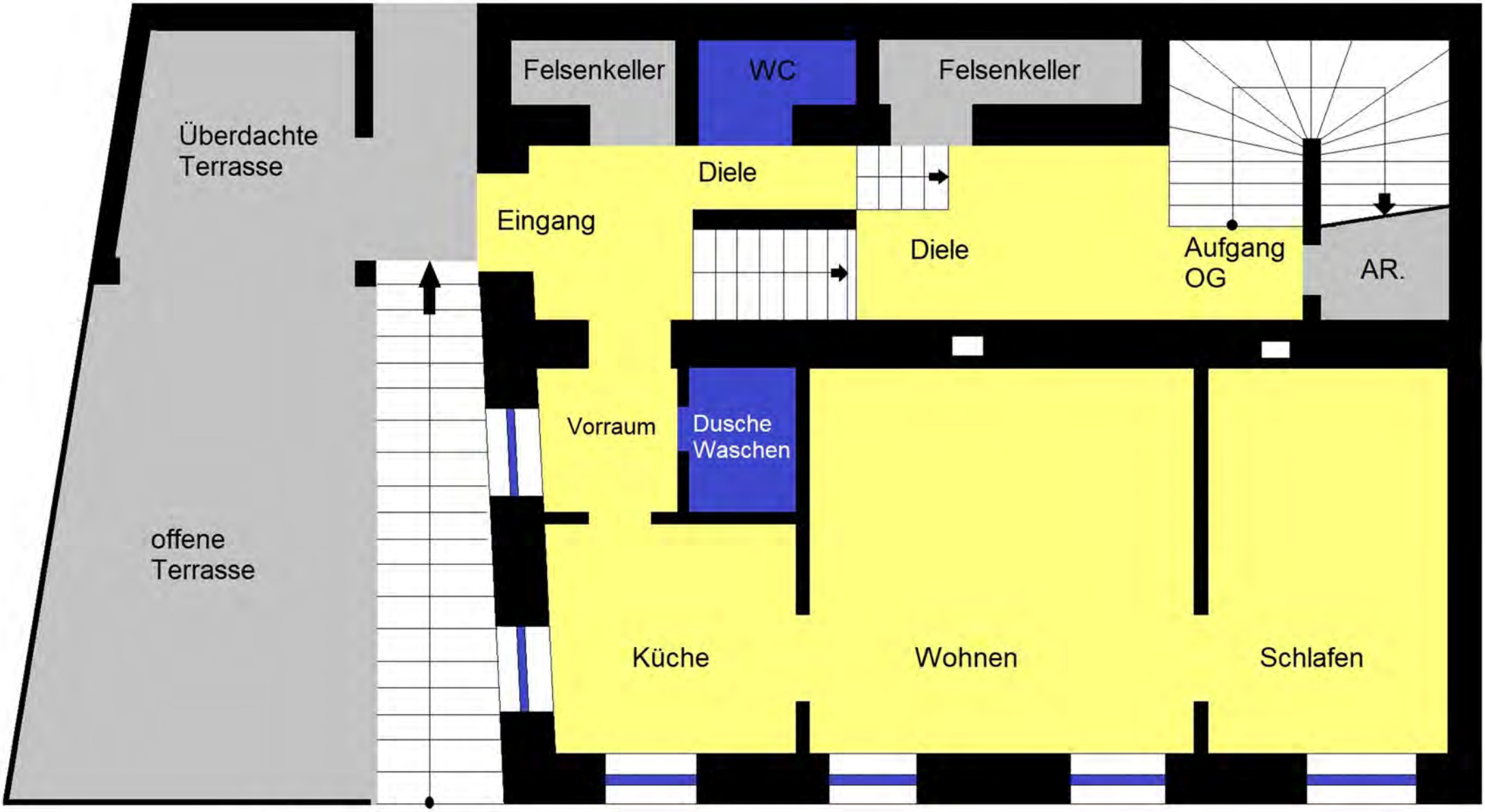
BAUFÜHRER:

Herbert Priesner
Baumeister, Hoch- und Tiefbau
Baustoffhandel
Marktplatz 15 Telefon 210
4100 Ottensheim

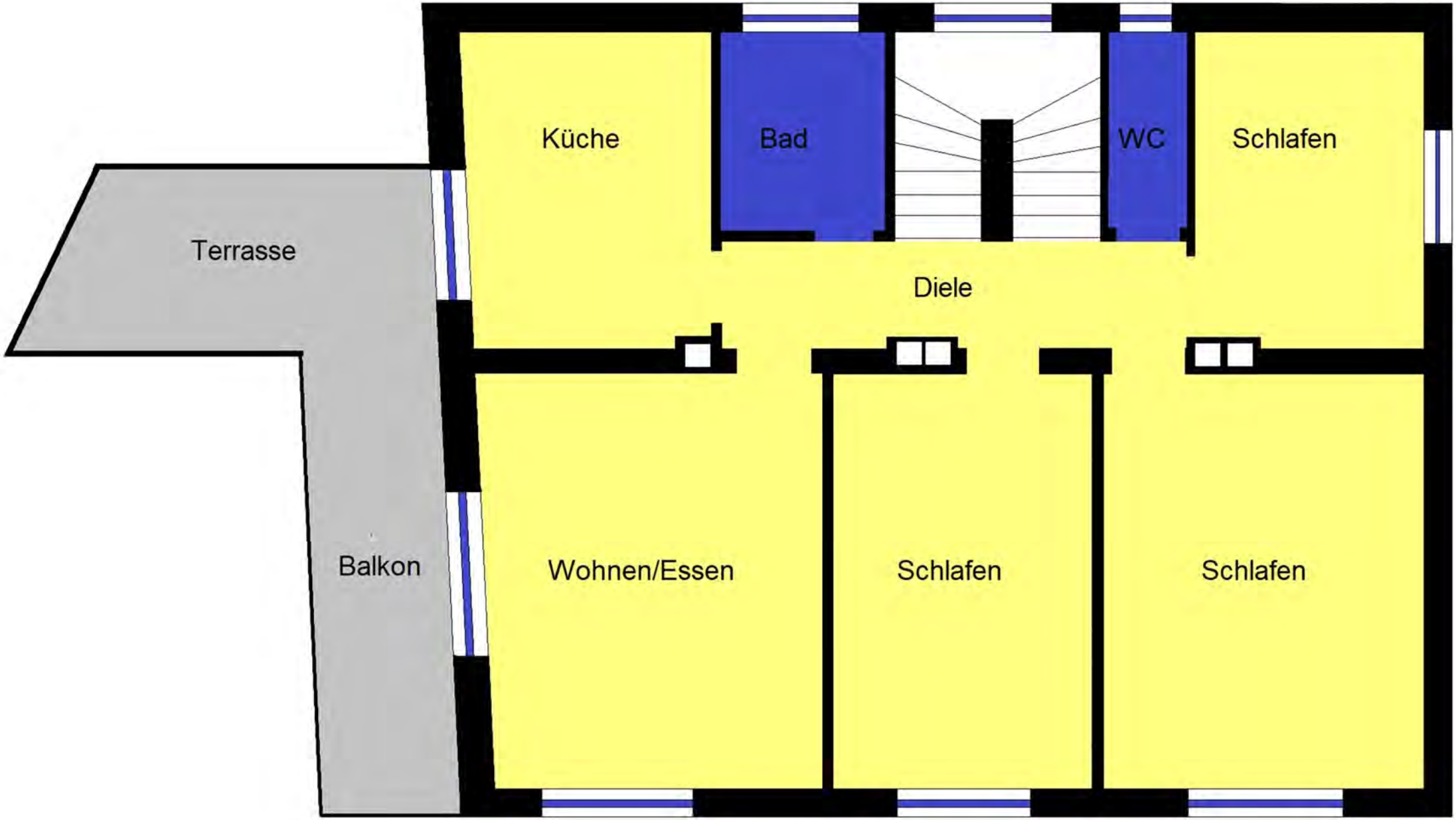


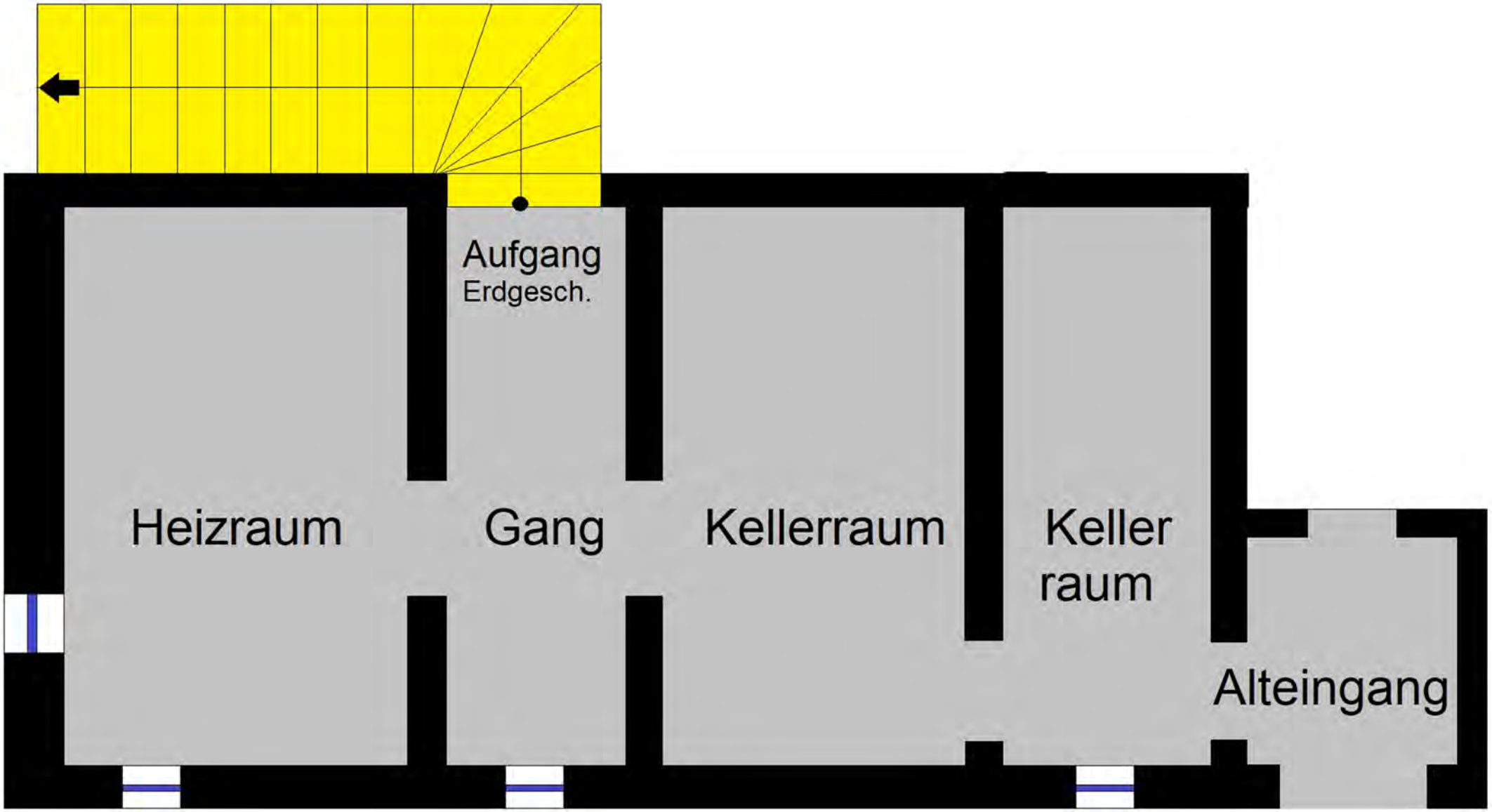
WEINBÖCK Bruno, Ludlp. 4 Ottenheim

M = 1:50 24.3.87 Rei



Aufgang Haus aus der Gasse


Küche
Bad
WC
Schlafen
Terrasse
Diele
Balkon
Wohnen/Essen
Schlafen
Schlafen


Aufgang
Erdgesch.
Heizraum
Gang
Kellerraum
Keller
raum
Alteingang

MARKTGEMEINDEAMT OTTENSHEIM
Bau- 401/8 - 1965

Ottensheim, am 23.2.1965

B e s c h e i d

Herrn
Rudolf N e u l i n g e r

Ludlgasse 4
O t t e n s h e i m

Über Ihr Ansuchen vom 1o.2.1965 und auf Grund des Ergebnisses der am 19.2.1965 abgehaltenen Bauverhandlung wird Ihnen gem. der Bestimmung des § 49, Z.1 der Bauordnung für Oberösterreich die

B a u b e w i l l i g u n g

für die Erweiterung und den Aufbau eines Stockwerkes beim Hause Ludlgasse Nr.4 nach Maßgabe der vorgelegten und mit dem ha. Genehmigungsvermerk versehenen Baupläne unter folgenden Auflagen - erteilt:

1.) Die Punkte 1, 4 bis 13, 16, 17, 19 - 21, 24, 25 und 29 der beigeschlossenen allgem. Bedingungen für Bauvorhaben, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, sind einzuhalten.

2.) Schadhafte Konstruktionsteile sind zur Erzielung eines bausicheren Zustandes entsprechend zu sanieren.

3.) Das Dach ist wie geplant in abgewalmter Art auszuführen.

4.) Der Plan im Wohngeschoß ist hinsichtlich der Fundamente noch zu ergänzen.

5.) Die Ostfassade ist wie im Plan dargestellt mit Putztrennelementen zwischen Erd- und Obergeschoß auszuführen.

6.) Das Balkongeländer ist unter Vermeidung von grellen Farben in gefälliger Form tunlichst mit senkrechter Ausfachung auszubilden.

7.) Hinsichtlich der Erweiterung des Wasser- und Kanalanschlusses ist vorher das Einvernehmen mit dem Marktgemeindeamt herzustellen.

Diese Baubewilligung erlischt nach Ablauf von 3 Jahren.

Die Kommissionsgebühren betragen für an der Bauverhandlung beteiligte 2 Amtsorgane bei einer Dauer der Amtshandlung von 2 halben Stunden gemäß § 1, Z.P.c der Landeskommissionsgebührenverordnung 1954 (LGBl.Nr.17/1954) S 48.-

Barauslagen (Rauchfangkehrer) S 24.-

Die für die Erteilung der Baubewilligung zu entrichtende Verwaltungsabgabe beträgt gemäß Tarifpost 7 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1957 (LGBl.Nr.13/1957) S 45.-

Diese Beträge sind binnen acht Tagen mittels beiliegendem Zahlschein an das Gemeindeamt einzuzahlen.

B e g r ü n d u n g

Dieser Bescheid stützt sich auf das in der Verhandlungsschrift niedergelegte Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 19.2.1965, die im Spruch bezogenen Gesetzesstellen und die Erwägung, daß bei plangemäßer Ausführung des Baues und bei genauer Einhaltung der angeführten Vorschreibungen öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt und bestehende Rechte nicht verletzt werden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid steht die innerhalb von 2 Wochen nach Zustellung beim Marktgemeindeamt Ottensheim schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung offen.

Der Bürgermeister:

Gemeindeamt Ottensheim

Zahl Bau-401/8-1965

Ottensheim, am 11. Februar 1965

Kundmachung

(Anberaumung einer Bauverhandlung)

Herr (Frau, Frl.) Rudolf Neulinger, wohnhaft in Ottensheim, Ludlgasse 4, hat um die Erteilung der Bewilligung zur Aufstockung des Hauses Ludlgasse 4

auf Parz.-Nr. 149, E. Z. ..... der Katastral-Gemeinde Oberottensheim angesucht.

Über dieses Bauvorhaben wird die Bauverhandlung gemäß den Bestimmungen des § 5 der Bauordnung für Oberösterreich für

Freitag (Tag), den 19. Februar 1965

anberaumt.

Die Verhandlungsteilnehmer versammeln sich an diesem Tage pünktlich um 10.30 Uhr

in ..... (an Ort und Stelle).

Die das Bauvorhaben betreffenden Pläne liegen bis zum Verhandlungstage in der Gemeindekanzlei während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

Gemäß § 42 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1950 können Einwendungen gegen das Bauvorhaben, die nicht spätestens am Tage vor der Bauverhandlung beim Gemeindeamt oder während der Bauverhandlung vorgebracht werden, nicht berücksichtigt werden. Werden von den Beteiligten keine Einwendungen erhoben, muß angenommen werden, daß sie dem Bauvorhaben zustimmen.

Hievon ergeht zur Teilnahme die Verständigung. Die Teilnahme kann persönlich oder durch einen mit der Sachlage vertrauten und bevollmächtigten Vertreter erfolgen.

Marktgemeindeamt Ottensheim Verkehrs-Umgebung Oberösterreich 2

L. S.

Der Bürgermeister:

Ergeht an:

Herrn ..... als bautechnischen Sachverständigen

Herrn Dr. ..... als ärztlichen Sachverständigen

Herrn ..... als Rauchfangkehrermeister

Herrn ..... als Vertreter der Straßenverwaltung

Herrn (Frau, Frl.) ..... als Bauwerber

Herrn ..... als Bauführer

Herrn ..... als Planverfasser

Herrn, Frau .....
Herrn, Frau .....
Herrn, Frau .....
Herrn, Frau ..... } als Anrainer

Drucksortenverlag J. Wimmer, Linz, Promenade - Kundmachung - Nr. 141

Beilage zur Baubewilligung v.
23.2.1965, Bau-401/8 - 1965

Allgemeine Bedingungen

1.) Die Bestimmungen der o.ö. Bauordnung in der dzt. geltenden Fassung einschließlich der Novellen und die der Verordnung vom 10.11.1954 BGBl.Nr. 267, sind sinngemäß einzuhalten. Insbesonders wird auf die Verpflichtung aufmerksam gemacht, den Bau durch einen konzessionierten Baugewerbetreibenden ausführen zu lassen.

2.) ~~Ist ein gesetzkräftiger Bebauungsplan vorhanden, so sind die Vorschreibungen desselben bindend.~~

3.) ~~Die bei der Überprüfung der vorliegenden~~ Pläne festgelegten Abänderungen, wie im Befund beschrieben, erfordern vom Projektverfasser die Vorlage entsprechender Abänderungspläne, die dem Gemeindeamte vorzulegen sind. Die erforderliche Zustimmung des Bausachverständigen für die Abänderungspläne ist einzuholen.

4.) Planänderungen sind vor Bauausführung dem Gemeindeamte (Bürgermeister) schriftlich zu melden uns ist für die Abänderung die schriftliche Zustimmung der Gemeinde (Bürgermeister) notwendig. Die Gemeinde holt die Stellungnahme des Bausachverständigen hiezu ein. Von dem genehmigten Plan darf nur bei unwesentlichen Abänderungen abgewichen werden.

5.) Der Abort ist in den Wohnungsverband miteinzubauen.

6.) Fundamente sind auf tragfähigem Boden zu setzen und müssen für nicht unterkellerte Teile frostfrei gegründet werden, mindestens aber 80 cm unter den gewachsenen Boden reichen. Der Neubau ist gegen aufsteigende Erdfeuchtigkeit horizontal- und vertikal ausreichend zu isolieren. Nicht unterkellerte Räume haben unter der Beschüttung des Fußbodens einen feuchtigkeits- u. wärmeisolierenden Belag zu erhalten.

7.) Rauchfänge sind in einem lichten Querschnitt von mindestens 14/18 cm auszuführen, sind innen und außen, besonders aber in den Decken und Dachdurchtritten sorgfältig zu verputzen. Sie müssen von allen Holzkonstruktionsteilen mind. 20cm von der inneren Lichte entfernt sein. Im Dachboden sind in Brusthöhe, im Keller 30 cm über dem Fußboden doppelte eiserne Kaminputztürchen anzubringen. Nicht schliefbare Rauchfänge (Zylinder) müssen von allen Strohdächern mindestens 11 m entfernt sein.
Vor dem Verlegen der Deckenschalung sind die Rauchfänge vom zuständigen Rauchfangkehrermeister überprüfen zu lassen und ist der Befund hierüber bei der Endbeschau vorzulegen.

8.) Das Stiegenhaus ist gegen den Dachraum und gegen die Holzkonstruktion in feuerfester Weise abzuschließen. Holztüren und Holztürstöcke müssen an der Innenseite des Dachbodens mit Blech auf Asbest- oder Glaswollunterlage beschlagen werden. Die Dachbodentüre muß zum Stiegenhaus aufschlagen.

9.) Alle Leichtwände ~~im ausgebauten Dach~~ sind beiderseits zu verputzen und müssen im Bereiche von 1 m vom Kamin als Massivmauerwerk (gebrannt) ausgeführt werden.

1o.) Im Dachboden ist ein feuerfester Belag, Lehmschlag- oder Beton, mindestens 5 cm stark vorzusehen.

11.) In der Nähe der Einsteiglücke, im Dachboden, die ebenfalls feuerhemmend auszuführen ist, ist ständig eine Leiter mit Hacken bereit zu halten, die an vorhandenen Ösen eingehängt werden kann.

12.) Bei den Heizöfen sind vor jeder Heizöffnung Vorlagbleche im Ausmaße von 5o/64 cm fest anzuordnen.

13.) Bei den Stiegen u. Balkonen sind Anhaltestangen bzw. Geländer anzubringen.

14.) ~~Der Brunnen ist bis zur wasserführenden~~ Schichte wasserdicht auszuführen, vor Verunreinigung zu schützen und zu entlüften. Die Abdeckplatte ist tragsicher auszuführen, in Falz zu verlegen und ca. 3o cm über dem Gelände anzubringen. Vor Benützung des Trinkwassers ist dieses auf seine Genußfähigkeit chemisch u. bakteriologisch untersuchen zu lassen. Die Enthahme des Wassers hat vom Amtsarzte zu erfolgen. Der Brunnen muß von allen Senkgruben u. Sickergruben mind. 1o m entfernt sein. Für Brunnen mit Handbetrieb ist eine wasserrechtliche Genehmigung nicht erforderlich. Für Brunnen mit mechanischem Betrieb ist die wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
a) wenn der Brunnen nichtfür die Versorgung des eigenen Anwesens dient,
b) wenn durch den Betrieb des Brunnens eine Beeinflussung ~~des Nachbarbrunnens zu erwarten ist.~~

15.) ~~Die Senkgrube ist so anzuordnen, daß der Abstand~~ vom Hause mind. 5o cm beträgt. Zwischen der Außenwand der Senkgrube und der Hausmauer ist ein 5o cm starker Lehmschlag anzubringen. Die Wände und der Boden sind flüssigkeitsundurchlässig herzustellen. Der Deckel muß geruch- u. tragsicher abschließen.
Ein Überlauf aus der Senkgrube ist nicht gestattet.
Eine mechanische Kläranlage mit Schlammraum ist anzuordnen, das Überwasser in einen Vorfluter (Kanal) abzuführen oder unschädlich zur Versickerung zu bringen. Die wasser~~rechtliche Genehmigung hiezu ist erforderlich~~.

16.) Die elektrische Installation hat den Bestimmungen des VDE zu entsprechen. Sonderbestimmungen für feuchte, feuergefährliche, explosionsgefährliche und erdschlußgefährliche Räume sind hiebei zu beachten.

17.) Bei allen Außenmauern und den tragenden Mittelmauern sind in jedem Geschoß mind. 16 cm hohe (zwei Ziegelscharen) Stahlbetonroste herzustellen. Als Bewehrung sind für jede Halbsteinmauerbreite mind. 1 Rundeisen Ø 1o mm vorzusehen.

18.) ~~Der Zaun ist dem Ortsbild entsprechend als~~ Drahtgeflechtzaun, Holzlattenzaun- oder als ..... in einer max. Höhe von 1.3o m auszuführen. Längs der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Zaun um ..... auf ~~Siedlungsgrund hinein zu rücken.~~

19.) Die Abortabfallrohre (Wasserspülung) haben Dunstschläuche über Dach zu erhalten. Wenn die Entlüftung der Aborte durch Stollen erfolgt, ist der Lüftungsflügel mit einer leicht bedienbaren Vorrichtung auszustatten. Die Vertikalentlüftung ist mit einem Jalousienverschluß zu versehen.

2o.) Der Fußboden in der Waschküche und im Bad ist flüssigkeitsdicht im Gefälle zu einem Wasserablauf mit Geruchverschluß und Hohlkehlen an den Wandanschlüssen herzustellen. Die Wände sind in der Waschküche bis zu einer Höhe von 1.2o m und im Bad bis zu einer Höhe von 1.6o m abwaschbar einzurichten.

21.) Für die Aufbewahrung von Asche- u. Kehricht und dgl. sind gutschließende Mülleimer aus Blech in ausreichender Anzahl an geeigneter Stelle aufzustellen, oder ist ein betonierter Aschenbehälter mit eisernem Deckel zu errichten.

22.) ~~Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird mit ..... über dem geregelten Boden festgelegt.~~

23.) ~~Die auf Verkehrsflächen entfallenden Grundstücksteile~~ sind gemäß §§ 6 der Bauordnungsnovelle 1946 über Aufruf der Gemeinde an das öffentliche Gut kosten- u.lastenfrei abzutreten.

24.) Die Bauhütten sind nach Bauvollendung unaufgefordert wieder zu entfernen.

25.) Die Ausführung hat entsprechend den genehmigten Plänen zu erfolgen. Für die statische Sicherheit und einwandfreie Ausführung haftet der Bauführer.

26.) ~~Die Blitzableiteranlagen sind nach den Leitsätzen~~ des VDE über den Schutz der Gebäude gegen Blitz auszuführen und instand zu halten.

27.) In Eigenverantwortung des Bauführers sind 3 der selbsterzeugten Beton- bzw. Hohlblocksteine an die o.ö. Landesregierung-Baustoffprüfungsstelle zwecks Überprüfung der Druckfestigkeit einzusenden. Bei nichtausreichender Druckfestigkeit ~~sind die Steine vom Bauführer zur Vermauerung ab~~zulehnen.

28.) ~~Da die Baustelle im Hochwassergebiet liegt,~~ sind Hochwasserschäden möglich. Aus dem Titel dieser Bewilligung dürfen an die Gemeinde keinerlei Ansprüche auf Ersatz für derartige Schäden gestellt werden.
Bei Bauten innerhalb der Grenzen eines Hochwasserabflusses ist eine wasserrechtliche Genehmigung vor Erteilung der Baubewilligung einzuholen, wenn durch den Bau der unschädliche und ~~glatte Ablauf der Hochwässer beeinträchtigt wird.~~

29.) Nach Fertigstellung des Baues ist beim Gemeindeamte um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

MARKTGEMEINDEAMT OTTENSHEIM
Bau- 4o1/21 - 1971 - Ha/ kp

Ottensheim, am 21. April 1971

Bescheid

An die
Ehegatten
Bruno und Hermine Weilnböck

Ludlgasse 4
4100 Ottensheim

Über Ihr Ansuchen vom 25. März 1971 und auf Grund des Ergebnisses der am 2o. April 1971 abgehaltenen Bauverhandlung wird Ihnen gem. der Bestimmung des § 49, Z. 1 der Bauordnung für Oberösterreich die

Baubewilligung

für den Neuaufbau des Nebengebäudes beim Hause Ludlgasse 4, KG. Oberottensheim, nach Maßgabe der vorgelegten und mit dem ha. Genehmigungsvermerk versehenen Baupläne unter folgenden Auflagen erteilt:

1. Die Punkte 1, 4, 6, 13, 16, 17, 24, 25, 28, 3o und 32 der beigeschlossenen baupolizeilichen Bedingungen, die einen wesentlichen Teil dieses Bescheides bilden, sind genau einzuhalten.
2. Das Objekt ist projekts- und befundgemäß zu errichten bzw. zu situieren.
3. Im Sinne der OÖ. Bauordnung ist die südliche Außenmauer als Feuermauer öffnungslos auszubilden. Dachvorsprünge oder sonstige Konstruktionsteile dürfen nicht in den Luftraum des Nachbargrundstückes Mayer, auskragen.
4. Dachabwässer dürfen nur auf eigenem Grund abgeleitet werden.

Diese Baubewilligung erlischt nach Ablauf von 3 Jahren.

Die Kommissionsgebühren betragen für an der Verhandlung beteiligte 3 Amtsorgane bei einer Dauer der Amtshandlung von 1 halben Stunde gem. § 1, Z.P.c. der Landeskommissionsgebührenverordnung 1965

(LGBl.Nr. 33/1965)

S 6o,--

Die für die Erteilung der Baubewilligung zu entrichtende Verwaltungsabgabe beträgt gem. Tarifpost 7 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1957 (LGBl.Nr. 13/1957) in der Fassung der Verordnung LGBl.Nr. 53/1968

S 4o,--

Diese Beträge sind binnen acht Tagen mittels beiliegendem Zahlschein an das Gemeindeamt Ottensheim einzuzahlen.

Begründung

Dieser Bescheid stützt sich auf das in der Verhandlungsschrift niedergelegte Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 2o.4.1971, die im Spruch bezogenen Gesetzesstellen und die Erwägung, daß bei genauer Einhaltung der angeführten Vorschreibungen und plangemäßer Ausführung des Baues öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt und bestehende Rechte nicht verletzt werden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid steht die innerhalb von 2 Wochen nach Zustellung beim Marktgemeindeamt Ottensheim schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung offen.

Marktgemeindeamt Ottensheim Pol. Bez. Urfahr-Umgebung Oberösterreich 3

Der Bürgermeister:

Bruno u. Hermine Weinlöck

Beilage zur Baubewilligung vom 21. April 1971 Bau- 401/21 - 1971

A L L G E M E I N E B E D I N G U N G E N

für die Genehmigung von Bauvorhaben

1. Die Bestimmungen der O.Ö. Bauordnung in der dzt. geltenden Fassung, einschließlich der Novellen und die der Verordnung vom 10.11.1954, BGBl.Nr. 267, sind sinngemäß einzuhalten.
Insbesondere wird auf die Verpflichtung aufmerksam gemacht, den Bau durch einen konzessionierten Baugewerbetreibenden ausführen zu lassen.

2. Die Vorschreibungen des gesetzkräftigen Bebauungsplanes sind bindend.

3. Die bei der Überprüfung der vorliegenden Pläne festgelegten Abänderungen, wie im Befund beschrieben, erfordern vom Projektsverfasser die Vorlage entsprechender Abänderungspläne, die dem Gemeindeamte vorzulegen sind. Die erforderliche Zustimmung des Bausachverständigen für die Abänderungspläne ist einzuholen.

4. Planänderungen sind vor Bauausführung dem Gemeindeamte (Bürgermeister) zu melden und ist für die Abänderung die Zustimmung der Gemeinde (Bürgermeister) notwendig. Die Gemeinde holt die Stellungnahme des Bausachverständigen hiezu ein. Von dem genehmigten Plan darf nur bei unwesentlichen Abänderungen abgewichen werden.

5. Der Abort ist in den Wohnungsverband mit einzubeziehen.

6. Fundamente sind auf tragfähigen Boden zu setzen und müssen für nicht unterkellerte Teile frostfrei gegründet werden, mindestens aber 80 cm unter den gewachsenen Boden reichen. Der Neubau ist gegen aufsteigende Erdfeuchtigkeit horizontal und vertikal ausreichend zu isolieren. Nicht unterkellerte Räume haben unter der Beschüttung des Fußbodens einen feuchtigkeits- und wärmeisolierenden Belag zu erhalten.

7. Rauchfänge sind in einem lichten Querschnitt von mindestens 16/18 cm auszuführen, sind innen und außen, besonders aber in den Decken- und Dachdurchtritten sorgfältig zu verputzen. Sie müssen von allen Holzkonstruktionsteilen mindestens 20 cm von der inneren Lichte entfernt sein. Im Dachboden sind in Brusthöhe, im Keller 30 cm über dem Fußboden, doppelte eiserne Kaminputztürchen anzubringen. Nicht schliefbare Rauchfänge (Zylinder) müssen von allen Strohdächern mindestens 11 m entfernt sein.

8. Das Stiegenhaus ist gegen den Dachraum und gegen die Holzkonstruktion in feuerfester Weise abzuschließen. Holztüren und Holztürstöcke müssen an der Innenseite des Dachbodens mit Blech auf Asbest- oder Glaswolleunterlage beschlagen werden. Die Dachbodentüre muß zum Stiegenhaus aufschlagen.

9. Alle Leichtwände im ausgebauten Dache sind beiderseits zu verputzen und müssen im Bereiche von 1 m vom Kamin als Massivmauerwerk ausgeführt werden.

10. Im Dachboden ist ein feuerfester Belag, Lehmschlag oder Beton, mindestens 5 cm stark, herzustellen.

11. In der Nähe der Einstieglucke im Dachboden, die ebenfalls feuerhemmend auszuführen ist, ist ständig eine Leiter mit Haken bereitzuhalten, die an vorhandenen Ösen eingehängt werden kann.

12. Bei den Heizöfen sind vor jeder Heizöffnung Vorlagebleche im Ausmaße von 50/64 cm fest am Boden anzuordnen.

13. Bei den Stiegen sind Anhaltestangen bzw. Geländer anzubringen.

14. Der Brunnen ist bis zur wasserführenden Schichte wasserdicht auszuführen, vor Verunreinigung zu schützen und zu entlüften. Die Abdeckplatte ist tragsicher auszuführen, in Falz zu verlegen und ca. 30 cm über dem Gelände anzubringen. Vor Benützung des Trinkwassers ist dieses auf seine Genußfähigkeit chemisch und bakteriologisch untersuchen zu lassen. Die Entnahme des Wassers hat vom Amtsarzt zu erfolgen. Der Brunnen muß von allen Senk- und Sickergruben mindestens 10 m entfernt sein.
Für Brunnen mit Handbetrieb ist eine wasserrechtliche Genehmigung nicht erforderlich. Für Brunnen mit mechanischem Betrieb ist die wasserrechtliche Genehmigung erforderlich,
a) wenn der Brunnen nicht für die Versorgung des eigenen Anwesens dient,
b) wenn durch den Betrieb des Brunnens eine Beeinflußung des Nachbarbrunnens zu erwarten ist.

15. Die Senkgrube ist so anzuordnen, daß der Abstand vom Hause mindestens 90 cm beträgt. Zwischen der Außenwand der Senkgrube und der Hausmauer ist ein 50 cm starker Lehmschlag anzubringen. Die Wände und der Boden sind flüssigkeitsundurchlässig herzustellen. Der Deckel muß geruch- und tragsicher abschließen.

Ein Überlauf aus der Senkgrube ist nicht gestattet. Eine mechanische Kläranlage mit Schlammraum ist anzuordnen, das Überwasser in einen Vorfluter (Kanal) abzuführen oder unschädlich zur Versickerung zu bringen. Die wasserrechtliche Genehmigung hiezu ist erforderlich.

16. Die elektrische Installation hat den Bestimmungen des VDE bzw. ÖVE zu entsprechen. Sonderbestimmungen für feuchte, feuergefährdete, explosionsgefährdete und erdschlußgefährdete Räume sind hiebei zu beachten.

17. Bei allen Außenmauern und den tragenden Mittelmauern sind in jedem Geschoß mindestens 16 cm hohe (zwei Ziegelscharen) Stahlbetonroste herzustellen. Als Bewehrung ist für jede Halbsteinmauerbreite mindestens ein Rundeisen Ø 10 mm vorzusehen.

18. Der Zaun ist dem Ortsbild entsprechend als Drahtgeflechtszaun, Holzlattenzaun oder als ..... in einer max. Höhe von 1,30 m auszuführen. Längs der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Zaun um ..... auf Siedlungsgrund hineinzurücken.

19. Abortabfallrohre (Wasserspülung) haben Du nstschläuche über Dach zu erhalten. Wenn die Entlüftung der Aborte durch Stollen erfolgt, ist der Lüftungsflügel mit einer leicht bedienbaren Vorrichtung auszustatten. Die Vertikalentlüftung ist mit einem Jalousienverschluß zu versehen.

20. Der Fußboden in der Waschküche und im Bad ist flüssigkeitsdi cht im Gefälle zu einem Wasserablauf mit Geruchsverschluß und Hohlkehlen an den Wandanschlüssen herzustellen. Die Wände sind in der Waschküche bis zu einer Höhe von 1,20 m und im Bad bis zu einer Höhe von 1,60 m abwaschbar einzurichten.

21. Für die Aufbewahrung von Asche und Kehricht und dergl. sind gut schließende Mülleimer aus Blech in ausreichender Anzahl an geeigneter Stelle aufzustellen oder ist ein betonierter Aschenbehälter mit eisernem Deckel zu errichten.

22. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird mit ..... über dem geregelten Boden bzw. ..... festgelegt.

23. Die auf Verkehrsflächen entfallenden Grundstücksteile sind gemäß § 6 der Bauordnungsnovelle 1946 über Aufruf der Gemeinde an das öffentliche Gut kosten- und lastenfrei abzutreten.

24. Bauhütten sind nach Bauvollendung unaufgefordert wieder zu entfernen.

25. Die Ausführung hat entsprechend den genehmigten Plänen zu erfolgen. Für die statische Sicherheit und einwandfreie Ausführung haftet der Bauführer.

26. Die statischen Nachweise für ..... , tunlichst von einem behördlich autorisierten Zivilingenieur geprüft, sind der Baubehörde vor Baubeginn vorzulegen.

27. Die Blitzableiteranlagen sind nach den "Leitsätzen für den Blitzableiterbau" des Bundesministeriums für Handel und Wiederaufbau vom Jahre 1954 auszuführen und instandzuhalten.

28. In Eigenverantwortung des Bauführers sind drei der selbsterzeugten Beton- bzw. Hohlblocksteine an die o.ö. Landesregierung, Baustoffprüfungsstelle, Linz, zwecks Überprüfung der Druckfestigkeit einzusenden. Bei nichtausreichender Druckfestigkeit sind die Steine vom Bauführer zur Vermauerung abzulehnen.

29. Da die Baustelle im Hochwassergebiet liegt, sind Hochwasserschäden möglich. Aus dem Titel dieser Bewilligung dürfen an die Gemeinde keinerlei Ansprüche auf Ersatz für derartige Schäden gestellt werden.
Bei Bauten innerhalb der Grenzen eines Hochwasserabflusses ist eine wasserrechtliche Bewilligung vor Erteilung der Baubewilligung einzuholen, wenn durch den Bau der unschädliche und glatte Ablauf der Hochwässer beeinträchtigt wird.

30. Nach Fertigstellung des Baues ist beim Gemeindeamte um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

31. Die Farbe des Daches ist der Umgebung anzupassen; die Eindeckung hat daher ..... zu erfolgen.

32. Die Fenster- und Türöffnungen sind zumindest an den Straßenseiten mit wenigstens einfachen Umrahmungen zu versehen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß das Lagern von Baumaterialien, sowie das Aufstellen von Gerüsten und Baugeräten auf öffentlichen Straßengrund verboten ist.
In Ausnahmefällen kann, soweit es die Verkehrsverhältnisse erlauben, über besonderen Antrag des Bauführers eine befristete Ausnahmegenehmigung erteilt werden.

MARKTGEMEINDE OTTENSHEIM
BEZIRK URFAHR-UMGEBUNG, OÖ.
4100 Ottensheim, Marktplatz 9 Tel. 0 72 34/255, 240

1228 1978 750 Jahre Markt Ottensheim

ZL.: Bau- 401/21-1971 - Ai

Herrn und Frau
Bruno und Hermine WEILNBÖCK

Ludlgasse 4
4100 OTTENSHEIM

Ottensheim, 14. April 1978

Bescheid

Auf Grund der am 22.2.1978 vorgenommenen Überprüfung des Neuaufbaues des Nebengebäudes und Aufstockung des Hauses Ludlgasse 4, errichtet auf Grund der ha. Baubewilligung vom 21.4.1971, wird seitens der Baubehörde gemäß § 57 der Bauordnung, LGBl.Nr.35/1976 die

Benützungsbewilligung

unter folgenden Auflagen erteilt:

1. Der Rauchfangkehrerbefund ist der Baubehörde nachzureichen.
2. Über die tatsäch liche Situierung des Wohnhauses ist der Baubehörde ein Lageplan im Maßstab 1:1000 in 3facher Ausfertigung bis spätestens 31. Mai 1978 vorzulegen.

Die Kommissionsgebühren betragen nach der Landeskommissionsgebührenverordnung 1975, LGBl.Nr.74/1975 für 1 angef. halbe Stunde x 3 Amtsorgane S 120,-

Die für die Erteilung dieses Bescheides zu entrichtende Verwaltungsabgabe beträgt gemäß TP.B/I/22 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung, LGBl.Nr.29/1976 S 100,-

Begründung

Die Vorschreibungen stützen sich auf das Gutachten des Amtssachverständigen in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung für Oberösterreich.
Die Kostenvorschreibung begründet sich auf die im Spruch angeführten Gesetzesbestimmungen.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die innerhalb von 2 Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch beim Gemeindeamt eingebracht werden kann.
Eine Berufung ist mit S 70,- pro Bogen zu stempeln und hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Der Bürgermeister:

(Steiner)

Ergeht zur Kenntnisnahme an:

Finanzamt Urfahr-Bewertungsstelle
Baufirma Herbert Priesner

MARKTGEMEINDE OTTENSHEIM

EV.NR.BPL.
01/06/00

BEBAUUNGSPLAN Nr. 01/12/00

ORTSKERN BAUBLOCK 12

M 1:1000

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

AUFLAGE	VON	BIS
	09.12.2003	07.01.2004

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

BESCHLUSS
DES GEMEINDERATES

Z	ZAHL	BauP001/2003-Rei/Gr
D	DATUM	20.01.2004

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG
DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

Amt der Oö. Landesregierung
Bau R – P 240116/3 – 2004
Dieser Plan wurde mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 05.02.2004 gemäß § 34 des o.ö. ROG., LGBl. Nr. 114/1993, genehmigt.
Linz, am 05.02.2004
Für die Oö. Landesregierung:
im Auftrag:

KUNDMACHUNG

KUNDMACHUNG	VOM	16.02.2004
ANSCHLAG	AM	19.02.2004
ABNAHME	AM	05.03.2004

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

Bau R- 240116/4-2004
Die Verordnungsprüfung hat keine Gesetzwidrigkeit ergeben.
Linz, am 16.03.2004
Für die o.ö. Landesregierung
im Auftrage

PLANVERFASSER

DATUM 31 07 2003

TOPOS III PLANERGRUPPE ZT KEG

Lustenauerstraße 21, A-4020 Linz
Tel.: 0732/783596 Fax: DW 15
e-mail: gerhard.lueger@topos3.at

D.I. Gerhard Lueger
Arch. D.I. Volker Leitner

Städtebau & Raumplanung
Architektur

Bearbeitung: DI Karin Schwarz

TOPOS III
PLANERGRUPPE ZT-KEG
DI VOLKER LEITNER DI GERHARD LUEGER
LINZ - SALZBURG - BRAUNAU

LEGENDE

ERSICHTLICHMACHUNG

W	WOHNGEBIET
K	KERNGEBIET
M	GEMISCHTES BAUGEBIET
Gz①	GRÜNZUG Schlossberg Funktion: Erhalt der das Orts- und Landschaftsbild dominierenden Freifläche des Schlossberges als parkartige Garten- und Wiesenflächen. Festlegungen: Die Neuerrichtung von Bauten ist unzulässig. Neuaufforstungen (inkl. forstwirtschaftl. Sonderkulturen) sowie die Gründung eines waldähnlichen Bestandes und Eingriffe, die die o. a. Funktionen des Grünzuges negativ beeinflussen können, sind unzulässig.
—•—•—•—	GRENZLINIE, zwischen unterschiedlichen Widmungen

NORMATIVER INHALT

S	SONSTIGE BAUWEISE: innerhalb der festgelegten Baufluchtlinien ist unabhängig von den Bauplatzgrenzen zur Gänze eine Bebauung zulässig.
———	STRASSENFLUCHTLINIE
—·—·—	BAUFLUCHTLINIE
FH 15,2 275,8müA	FIRSTHÖHE (Gesamthöhe, als Höchstgrenze) bezogen auf den jeweils zugeordneten Höhenbezugspunkt in Meter über Adria
TH 10,1 270,7müA	TRAUFHÖHE (Gesamthöhe, als Höchstgrenze) bezogen auf den jeweils zugeordneten Höhenbezugspunkt in Meter über Adria Überschreitung gemäß Bestandssituation zulässig
⊕	HÖHENBEZUGSPUNKT: Höhenangabe in Meter über Adria
Ⓐ Ⓐ1	A: ABZUTRAGENDE GEBÄUDE BZW. GEBÄUDETEILE A1: ABZUTRAGENDE GEBÄUDE BZW. GEBÄUDETEILE, nur bei Zu- und Neubauten
(III)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
I, II, III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
●	HÖHENBEZUGSPUNKT FÜR DIE ZAHL DER GESCHOSSE
D1	Ausgebautes Dachgeschoss mit folgenden Einschränkungen zulässig: - Übermauerung max. 1,20m über Rohdeckenoberkante - Dacheinschnitte, Dacherker und Gaupen sind in einem Ausmaß von 50% der Fassadenbreite zulässig, sofern nicht Gesichtspunkte des Ortsbildes entgegenstehen - Mansarddächer unzulässig Eine Überschreitung der Festlegungen ist bei bestehenden ausgebauten Dachgeschossen oder bestehenden ausbaufähigen Dächern entsprechend der Bestandssituation zulässig.
D2	Gartenseitig ausgebautes Dachgeschoss mit folgenden Einschränkungen zulässig: - Übermauerung max. 1,20m über Rohdeckenoberkante - Dacheinschnitte, Dacherker und Gaupen sind in einem Ausmaß von 50% der Fassadenbreite zulässig, sofern nicht Gesichtspunkte des Ortsbildes entgegenstehen - Mansarddächer unzulässig Eine Überschreitung der Festlegungen (garten- und strassenseitig) ist bei bestehenden ausgebauten Dachgeschossen oder bestehenden ausbaufähigen Dächern entsprechend der Bestandssituation zulässig.
D3	Neuerrichtung von Dachgaupen und Dacheinschnitten unzulässig.
D4	Bei Neuerrichtung von Bauten Ausgestaltung der Dachfläche als begehbare Terrasse oder begrünte Dachfläche verbindlich.
E	Erhaltungsgebot: Erhaltung der Fassaden und Dachformen und der historisch wertvollen Baustruktur
N	Nur Nebengebäude zulässig
←——→	HAUPTFIRSTRICHTUNG

Textliche Festlegungen (für gesamten Planungsraum)

Außerhalb der Baufluchtlinien ist die Neuerrichtung von Nebengebäuden, Garagen u. überdachten Stellplätzen unzulässig.

Baumassen, Fassaden, Fenster, Dächer und Erdgeschossbereiche sind bei Neu-, Zu- oder Umbauten so zu gestalten, dass sie, ohne eine zeitgemäße Architektursprache auszuschließen, in das charakteristische Gepräge des Ortskernes integriert sind und zu einer Erhaltung und Weiterbildung des Ortsgefüges beitragen. Dachaufbauten, Ankündigungseinrichtungen und sonstige Aufschriften, Antennen, Markisen und Vordächer, Beleuchtungen, Einfriedungen, Auslagen und sonstige Bauten, Anlagen und Gestaltungselemente dürfen zu keiner Störung der äußeren Gestalt des Ortsbildes führen. Abbruchmaßnahmen dürfen zu keiner Störung des charakteristischen Gepräges des Ortskernes führen, bzw. ist durch Neubaumaßnahmen die Integration in das bzw. Weiterentwicklung des Ortsbildes sicherzustellen.

Bei Neuerrichtung von Wohnungen ist zumindest ein Stellplatz je Wohneinheit in zumutbarer Entfernung nachzuweisen.

Frei- und Grünflächen sowie Geländeveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in das charakteristische Gepräge des Orts- und Landschaftsbildes einfügen.

Die bestehenden Grünflächen sind zu erhalten, ausgenommen bei Kompensation der Grünflächen im gleichen Ausmaß oder wenn ein Grünflächenanteil (Anteil der Grünflächen an der gesamten Bauplatzfläche einschließlich unmittelbar zugeordneter Grünflächen) von 40% überschritten wird.

Bei Abbruch- und Neubaumaßnahmen sind bei Bauplätzen mit einer überwiegenden Wohnnutzung mind. 30% der Bauplatzfläche (einschließlich unmittelbar zugeordneter Grünflächen) als Grünfläche zu gestalten. Kompensatorische Maßnahmen (wie Dachflächen- und Fassadenbegrünung...) können eingerechnet werden.

An das öffentliche Wasser- und Kanalnetz ist anzuschließen. Die Energieversorgung erfolgt über das öffentliche Elektrizitäts- und Gasnetz.

SONSTIGE ERSICHTLICHMACHUNG

1 BESTEHENDE BAUTEN UND ANLAGEN OHNE DIFFERENZIERUNG DER NUTZUNG, mit Angabe der Zahl der Vollgeschosse, aktualisiert gem. Orthofoto und eigene Erhebung

GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

FARBDARSTELLUNG DER PLANINHALTE

BEBAUBARE FLÄCHE, innerhalb Baufluchtlinien

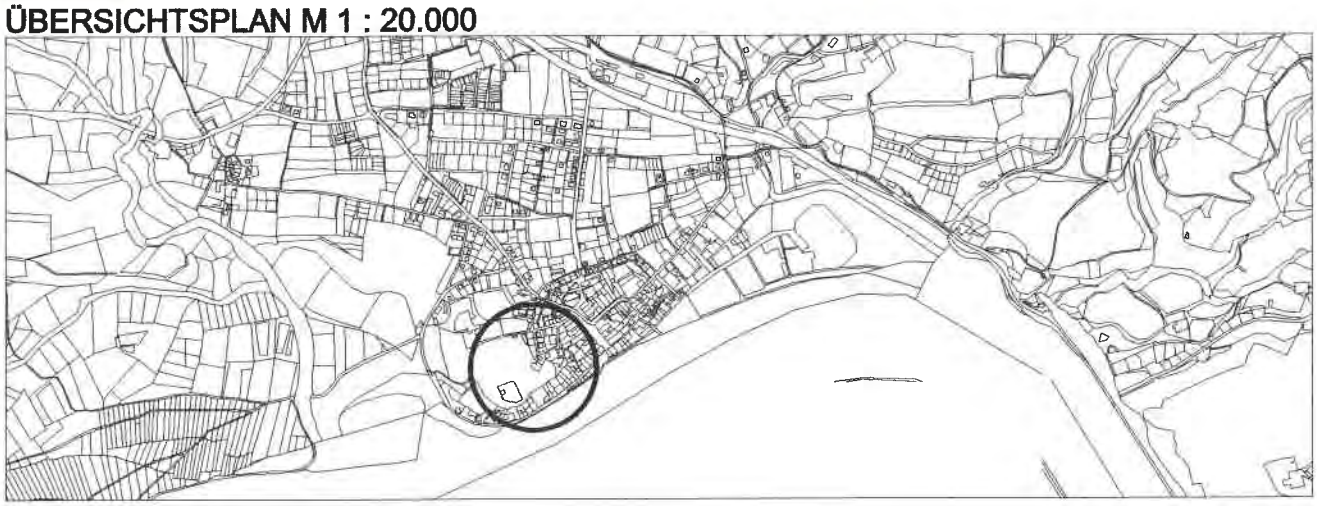
VERBINDLICHE GRÜNFLÄCHEN

FREIFLÄCHEN

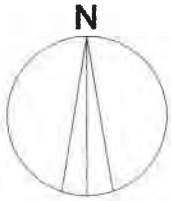
ABZUTRAGENDE GEBÄUDE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 20.000

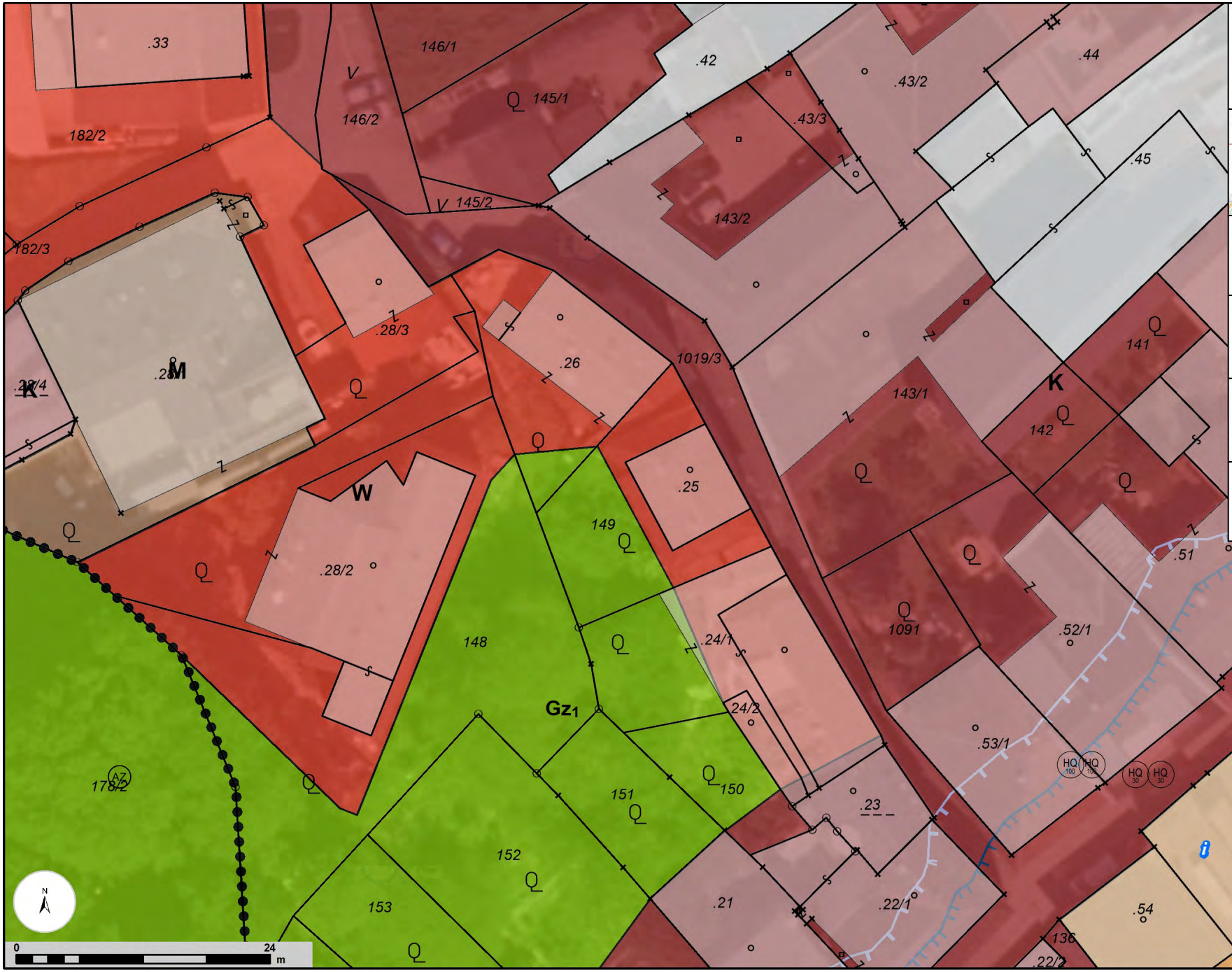


Plangrundlage: DKM 05 2002



M 1 : 1000

FH 16,4
290,4müA
TH 10,6
284,8müA
bezogen auf
274,01müA
FH 20,5
294,5müA
TH 17,7
291,7müA
FH 10,9
284,5müA
TH 6,9
280,5müA
FH 6,9
280,5müA
bezogen auf
273,65müA
FH 3,3
276,1müA
272,78m üA
FH 10,0
281,9müA
TH 8,0
279,9müA
271,93m üA
FH 8,6
287,1müA
TH 5,0
283,5müA
273,65müA
274,01m üA
278,48m üA
268,57m üA
FH 10,8
279,4müA
TH 7,6
276,2müA
266,48m üA
FH 3,9
270,4müA
FH 3,7
282,2müA
bezogen auf
278,48müA
283,41m üA
FH 6,8
273,3müA
bezogen auf
266,48müA
FH 6,4
289,8müA
TH 4,4
287,8müA
bezogen auf
283,41müA
FH 11,9
295,3müA
TH 8,3
291,7müA
bezogen auf
283,41müA
FH 11,9
295,3müA
TH 9,1
292,5müA
Gz 1
Am Tabor
Schloß Ottensheim
Donau
N
400m2
0
50m
M 1 : 1000
PLANUNGSRAUMGRENZE



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab 1:500
links unten: 62 445,01 355 016,29
rechts oben: 62 578,94 355 107,52
Austria GK M31 Central Zone

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum 13.09.2022

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

Legende zum Ausdruck DORIS Landkarte

Ersichtlichmachungen - Gewässer

- Gewässer fließend
- Hochwasserabflussgebiet HW 100 (Daten Land OÖ)
- Hochwasserabflussgebiet HW 30 (Daten Land OÖ)

Widmungen - Verkehrsflächen

- Flächenmäßige Darstellung- fließender Verkehr

Ersichtlichmachungen - Schutzobjekte Flächen

- Archäologische Fundzone
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Europaschutzgebiet (Daten Land OÖ)

Widmungen - geschoßbezogene Widmungen

Widmungen - Ödland

- Land- und Forstwirtschaft, Ödland

Widmungen - Grünlandwidmungen

- Grünzug

Widmungen - Baulandwidmungen

- Kerngebiet
- Wohngebiet
- Gemischtes Baugebiet
- Sondergebiete des Baulandes

Grenzpunkte sw

- GP gekennzeichnet
- GP nicht gekennzeichnet

Nutzung sonstige Linien sw

Nutzungssymbole sw

- S-Klammer
- Z-Klammer
- Gebäude
- Gebäudenebenfläche
- Garten
- Straßenverkehrsanlage

Nutzungsart sw

- Garten
- Gebäude
- Gebäudenebenfläche
- Gewässerrandfläche
- Straßenverkehrsanlage
- Wald

Grundstücke sw

Landesgrenze

Gebäude sw

Gemeinde

Bezirk

Erstellungsdatum 13.09.2022

Ergebnis für:

Bundesland	Oberösterreich
Bezirk	Urfahr-Umgebung
Gemeinde	Ottensheim
Katastralgemeinde	Oberottensheim (45618)
Grundstück	149

Information:

Das Grundstück 149 in Oberottensheim (45618) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab 1:1.000
links unten: 62 436,96 354 959,50
rechts oben: 62 704,81 355 141,98
Austria GK M31 Central Zone

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum 13.09.2022

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

Legende zum Ausdruck DORIS Landkarte

Grenzpunkte sw

- GP gekennzeichnet
- GP nicht gekennzeichnet

Nutzung sonstige Linien sw

Nutzungssymbole sw

- S-Klammer
- Z-Klammer
- Gebäude
- Gebäudenebenfläche
- Garten
- Wald
- GR Gewässerrandfläche
- V Straßenverkehrsanlage

Nutzungsart sw

- Freizeitfläche
- Garten
- Gebäude
- Gebäudenebenfläche
- Gewässerrandfläche
- Straßenverkehrsanlage
- Wald
- fließendes Gewässer

Festpunkte sw

- Einschaltpunkt

Grundstücke sw

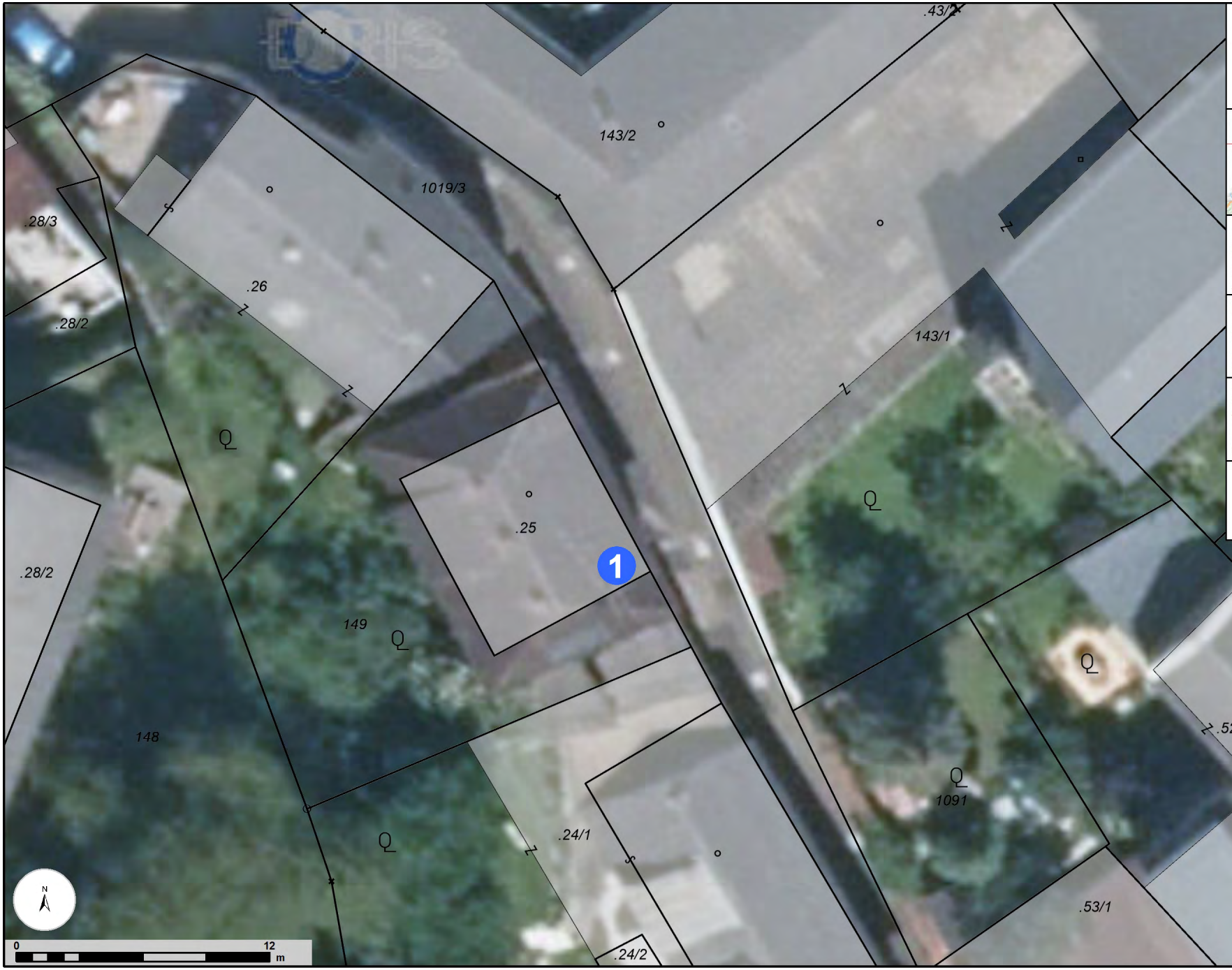
Landesgrenze

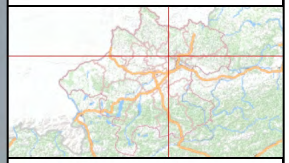
Gebäude sw

Gemeinde

Bezirk

Erstellungsdatum 13.09.2022





DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab 1:250
links unten: 62 485,02 355 041,03
rechts oben: 62 551,98 355 086,65
Austria GK M31 Central Zone

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum 13.09.2022

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

Legende zum Ausdruck DORIS Landkarte

Grenzpunkte sw

- GP gekennzeichnet
- GP nicht gekennzeichnet

Nutzungsart sw

- Garten
- Gebäude
- Gebäudenebenfläche
- Straßenverkehrsanlage

Nutzung sonstige Linien sw

Nutzungssymbole sw

- S-Klammer
- Z-Klammer
- Gebäude
- Gebäudenebenfläche
- Garten

Grundstücke sw

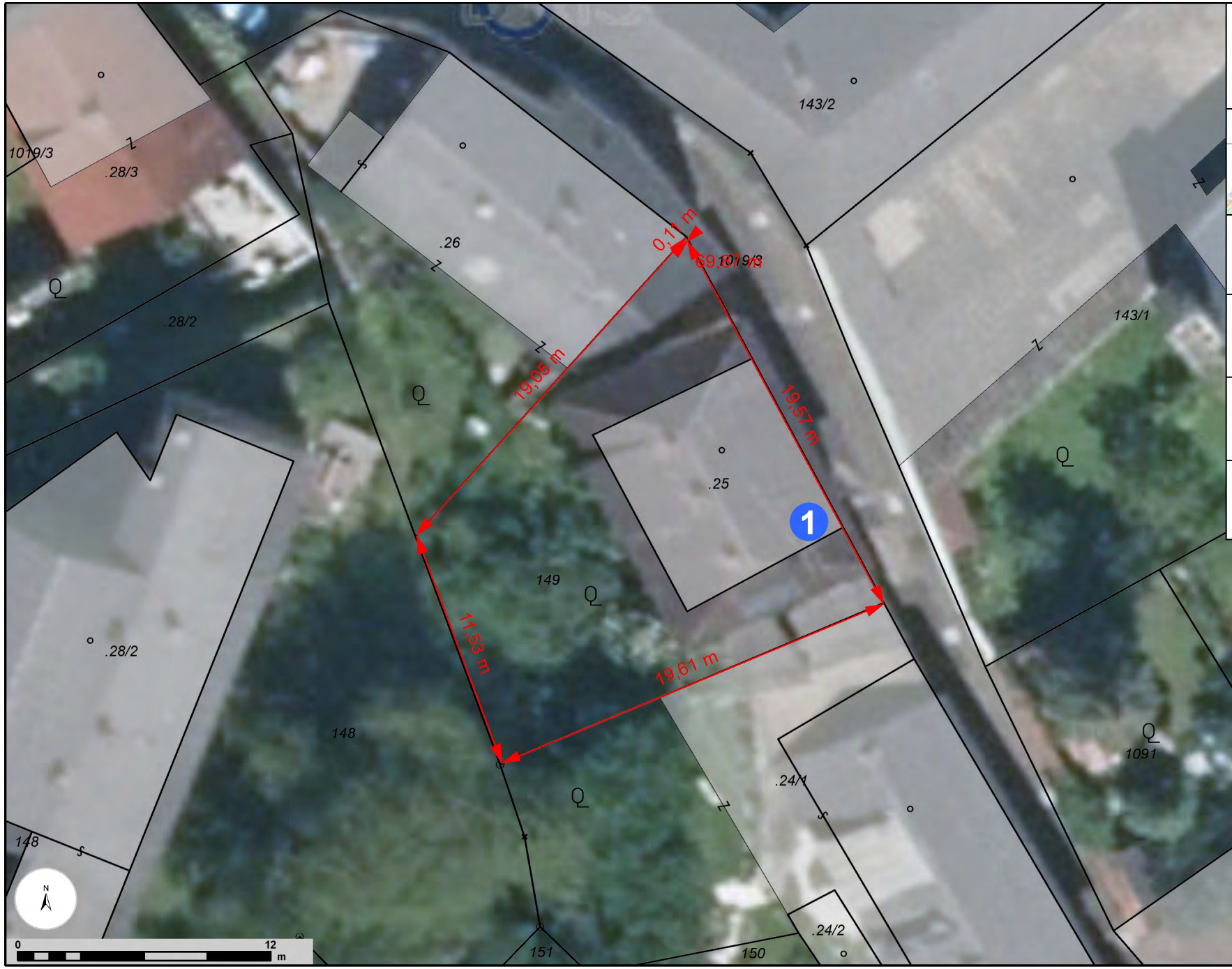
Landesgrenze

Gebäude sw

Gemeinde

Bezirk

Erstellungsdatum 13.09.2022



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab 1:250
links unten: 62 475,92 355 038,96
rechts oben: 62 542,88 355 084,58
Austria GK M31 Central Zone

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum 13.09.2022

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

Legende zum Ausdruck DORIS Landkarte

Grenzpunkte sw

- GP gekennzeichnet
- GP nicht gekennzeichnet

Nutzungsart sw

- Garten
- Gebäude
- Gebäudenebenfläche
- Straßenverkehrsanlage

Nutzung sonstige Linien sw

Nutzungssymbole sw

- S-Klammer
- Z-Klammer
- Gebäude
- Gebäudenebenfläche
- Garten

Grundstücke sw

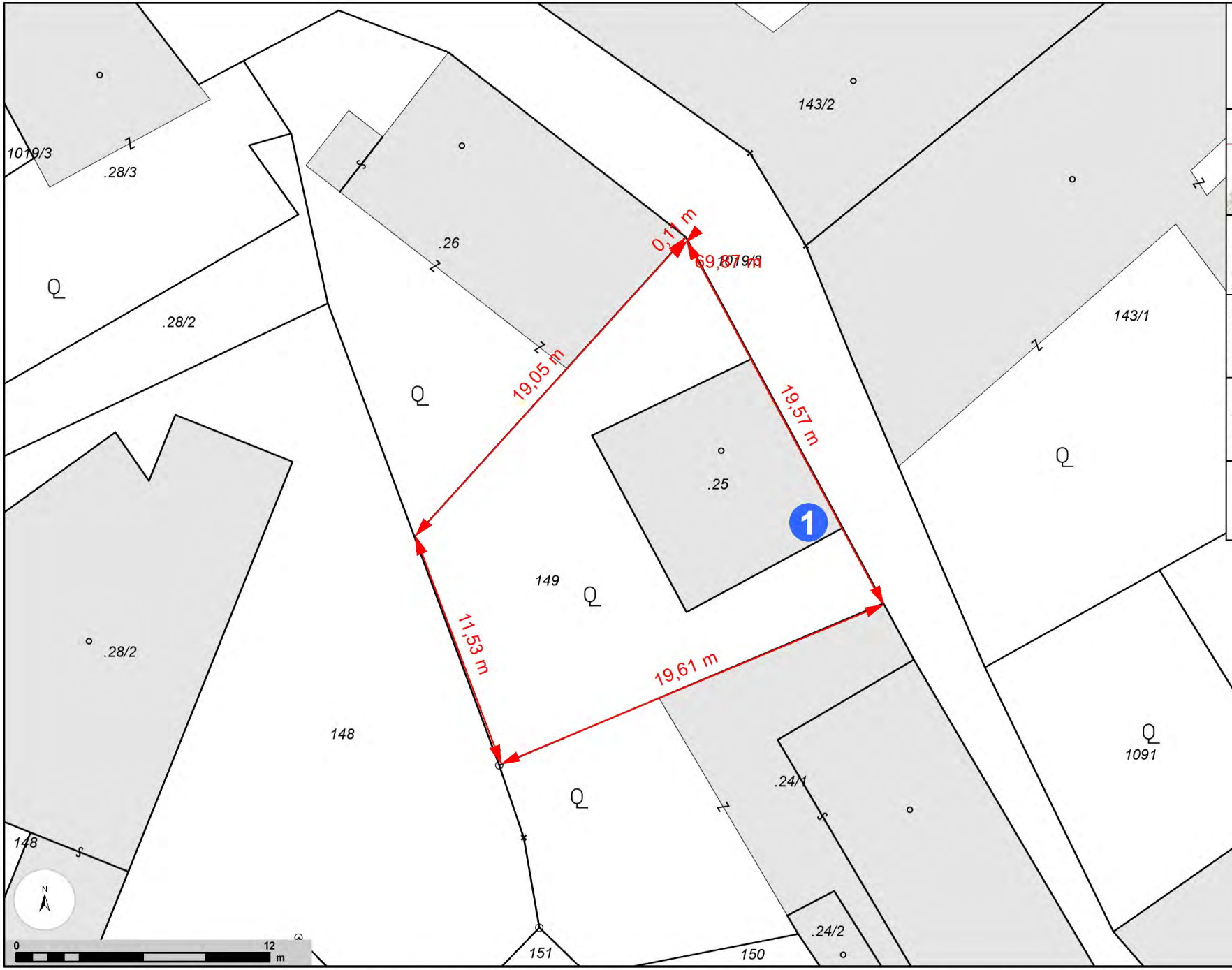
Landesgrenze

Gebäude sw

Gemeinde

Bezirk

Erstellungsdatum 13.09.2022



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab 1:250
links unten: 62 475,92 355 038,96
rechts oben: 62 542,88 355 084,58
Austria GK M31 Central Zone

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum 13.09.2022

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

Legende zum Ausdruck DORIS Landkarte

Grenzpunkte sw

- GP gekennzeichnet
- GP nicht gekennzeichnet

Nutzungsart sw

- Garten
- Gebäude
- Gebäudenebenfläche
- Straßenverkehrsanlage

Nutzung sonstige Linien sw

Nutzungssymbole sw

- S-Klammer
- Z-Klammer
- Gebäude
- Gebäudenebenfläche
- Garten

Grundstücke sw

Landesgrenze

Gebäude sw

Gemeinde

Bezirk

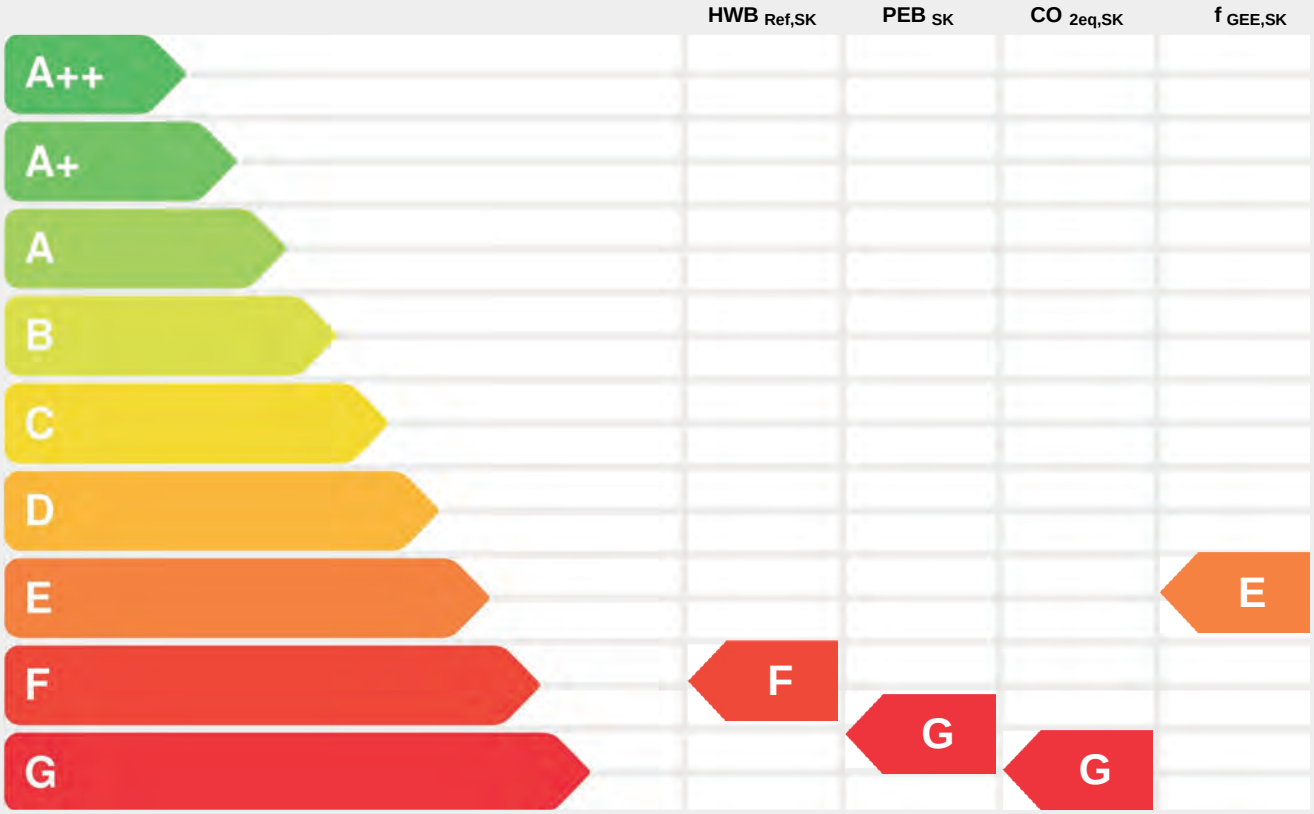
Erstellungsdatum 13.09.2022

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OIB-Richtlinie 6**
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Ludlgasse 4, 4100 Ottensheim	**Umsetzungsstand**	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	EG+OG	Baujahr	1965
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Ludlgasse 4	Katastralgemeinde	Oberottensheim
PLZ/Ort	4100 Ottensheim	KG-Nr.	45618
Grundstücksnr.	.25	Seehöhe	270 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	208,5 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	166,8 m²	Heizgradtage	3 747 Kd	Solarthermie	4 m²
Brutto-Volumen (V_B)	613,5 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	445,4 m²	Norm-Außentemperatur	-14,5 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,73 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,38 m	mittlerer U-Wert	1,02 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T -Wert	90,80	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$	=	192,1	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK}	=	192,1	kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK}	=	315,1	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$	=	2,80	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$	=	46 351	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	=	222,3	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$	=	46 351	kWh/a	HWB_{SK}	=	222,3	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw}	=	1 599	kWh/a	WWWB	=	7,7	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$	=	71 883	kWh/a	HEB_{SK}	=	344,7	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser					$e_{AWZ,WW}$	=	3,14	
Energieaufwandszahl Raumheizung					$e_{AWZ,RH}$	=	1,44	
Energieaufwandszahl Heizen					$e_{AWZ,H}$	=	1,50	
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB}	=	2 897	kWh/a	HHSB	=	13,9	kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$	=	74 779	kWh/a	EEB_{SK}	=	358,6	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$	=	83 934	kWh/a	PEB_{SK}	=	402,5	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$	=	82 004	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$	=	393,2	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$	=	1 930	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$	=	9,3	kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$	=	18 407	kg/a	$CO_{2eq,SK}$	=	88,3	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor					$f_{GEE,SK}$	=	2,84	
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$	=	-	kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$	=	-	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	TBW GmbH Gewerbepark Haag 3, 3250 Wieselburg
Ausstellungsdatum	07.11.2022		
Gültigkeitsdatum	06.11.2032	Unterschrift	
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

$HWB_{Ref,SK}$ 222 $f_{GEE,SK}$ 2,84

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	209 m²	charakteristische Länge l_c	1,38 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	613 m³	Kompaktheit A_B / V_B	0,73 m^{-1}
Gebäudehüllfläche A_B	445 m²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Unterlagen Auftraggeber- keine Haftung
Bauphysikalische Daten:	lt. Unterlagen Auftraggeber- keine Haftung
Haustechnik Daten:	lt. Unterlagen

Haustechniksystem

Raumheizung:	Kombitherme ohne Kleinspeicher (Gas)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung + Solaranlage hochselektiv 4m²
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Projektanmerkungen
Ludlgasse 4, 4100 Ottensheim

Allgemein

Dieser Energieausweis wurde nach dem vereinfachten Verfahren nach den Richtlinien für EAVG Energieausweisvorlagegesetz berechnet und ist nicht zur Erlangung von Förderungen auf Landes- und Bundesebene geeignet. Für Förderungen ist ein Energieausweis im detaillierten Verfahren erforderlich.

Sie haben eine thermische Sanierung oder einen Umbau geplant?
Zögern Sie nicht uns zu kontaktieren. Sehr gerne beraten wir Sie unverbindlich über die wirtschaftlichsten Sanierungsmaßnahmen und über die möglichen Förderungen zu Ihrem Sanierungsprojekt.

Bei Bestandsgebäuden kann es mangels genauerer Unterlagen vorkommen, dass Bauteile, insbesondere Stärke und U-Werte abgeschätzt werden müssen. Die Berechnung dieses Energieausweises erfolgte im vereinfachten Verfahren auf Basis zur Verfügung gestellter Unterlagen bzw. nach Default Werten OIB Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz.

DUPLIKAT

MONTANA
Voller Energie

MONTANA Energie-Handel AT GmbH, Postfach 6000, 1151 Wien

Herr
Klaus Wolfmayr
Donaustr. 9
4102 Goldwörth

Immer gerne für Sie da:

Servicenummer:	0800/500 106
E-Mail:	service@montana-energie.at

Ihre Rechnungsdaten:

Rechnungsnummer:	1102200053752
Rechnungsdatum:	14.06.2022
Kundennummer:	10150552

Ihre Gasabrechnung

Sehr geehrter Herr Wolfmayr,

auf dieser Seite finden Sie die Übersicht zur Abrechnung der Anlage:
Anlagennummer 1000399619 Gas, Wolfmayr Klaus Helmuth, Ludlgasse 4, 4100 Ottensheim
Details zu den einzelnen Positionen (P) und die Begriffsdefinitionen finden Sie auf den Folgeseiten.

Abrechnungszeitraum: 13.04.2021 - 27.04.2022
Gasverbrauch: 2.651,96 m³ = 28.185,00 kWh

	Euro	(P)
Energiekosten	986,09	1
Netzgebühren	421,78	2
Steuern und Abgaben	164,41	3
Gesamtbetrag netto	1.572,28	4
zuzüglich 20 % USt.	314,46	5
Gesamtbetrag brutto	1.886,74	6
abzüglich verrechneter Teilzahlungsbeträge (inkl. 20 % USt. iHv. -297,50 Euro)	-1.785,00	7
Rechnungsendbetrag brutto	**101,74**	

Die Forderung in der Höhe von 101,74 Euro wird per **01.07.2022** von Ihrem Konto abgebucht. Etwaige offene Beträge (z. B. Teilzahlungsbeträge) sind in dieser Rechnung nicht berücksichtigt.

Ihr neuer Teilzahlungsbetrag: Euro 331,00/Monat
erstmals fällig ab: 15.07.2022

In dieser Abrechnung wurden Ihnen alle verrechneten Teilzahlungsbeträge für diesen Abrechnungszeitraum gutgeschrieben **(7)**. Teilzahlungsbeträge für spätere Zeiträume werden bei späteren Rechnungen berücksichtigt.

Mit herzlichen Grüßen und immer gerne für Sie da,
Ihr **MONTANA** Team

DUPLIKAT

Detailaufstellung zu Rechnung Nr. 1102200053752

Kundenanlage:	Wolfmayr Klaus Helmuth, Ludlgasse 4, 4100 Ottensheim
Kundennummer:	10150552
Anlagennummer:	1000399619
Zählpunkt:	AT9004190000000000000000001007436
Tarif laut Vertrag:	13.04.2021 - 31.01.2022 Gas ECO24
	01.02.2022 - 27.04.2022 Gas ECO24
Netzebene:	NE 3, nicht gemessene Leistung
Lastprofil:	HE0808
Umrechnungsfaktor:	10,628 kWh/m³ ab 13.04.2021
vertragliche Höchstleistung:	27.00 kW

Zählerstand in m³	Ablesezeitraum	Ableseart	Gerätenummer
Alt: 40.685 Neu: 43.337	13.04.2021 - 27.04.2022	Netzbetreiber	1275757

Energiekosten	Zeitraum	Menge	Einzelpreis	Nettobetrag	
Arbeitspreis	13.04.2021 - 31.01.2022	19.187,48 kWh	0,027500 €	527,66 €	
Arbeitspreis	01.02.2022 - 27.04.2022	8.997,52 kWh	0,047200 €	424,68 €	
Grundpreis	13.04.2021 - 31.01.2022	9,60 Monate	2,700000 €	25,92 €	
Grundpreis	01.02.2022 - 27.04.2022	2,90 Monate	2,700000 €	7,83 €	
Energiekosten gesamt				**986,09 €**	**1**

Netzgebühren	Zeitraum	Menge	Einzelpreis	Nettobetrag	
Grundpreis	13.04.2021 - 27.04.2022	380,00 Tage	0,098630 €	37,48 €	
Netznutzung Zone 1	13.04.2021 - 31.12.2021	15.172,00 kWh	0,012651 €	191,94 €	
Netznutzung Zone 1	01.01.2022 - 27.04.2022	13.013,00 kWh	0,013486 €	175,49 €	
Entgelt für Messleistung	13.04.2021 - 27.04.2022	380,00 Tage	0,044384 €	16,87 €	
Netzgebühren gesamt (inkl. Messpreis)				**421,78 €**	**2**

Steuern und Abgaben	Zeitraum	Menge	Einzelpreis	Nettobetrag	
Erdgasabgabe	13.04.2021 - 31.12.2021	15.172,00 kWh	0,005836 €	88,54 €	
Erdgasabgabe	01.01.2022 - 27.04.2022	13.013,00 kWh	0,005830 €	75,87 €	
Steuern und Abgaben gesamt				**164,41 €**	**3**

Abrechnung gesamt	Zeitraum	Gesamtbetrag	
Gesamtbetrag netto	13.04.2021 - 27.04.2022	1.572,28 €	**4**
zuzüglich 20 % USt.		314,46 €	**5**
Gesamtbetrag brutto		**1.886,74 €**	**6**

DUPLIKAT

Detailaufstellung zu Rechnung Nr. 1102200053752

Teilzahlungsbeträge

Die nachfolgende Tabelle zeigt Ihnen die verrechneten Teilzahlungsbeträge während des Abrechnungszeitraumes. Teilzahlungsbeträge für spätere Zeiträume werden bei späteren Rechnungen berücksichtigt.

Teilzahlungen	Zeitraum	Bruttobetrag
1. Teilzahlung	Mai 2021	108,00 €
2. Teilzahlung	Juni 2021	141,00 €
3. Teilzahlung	Juli 2021	141,00 €
4. Teilzahlung	August 2021	141,00 €
5. Teilzahlung	September 2021	141,00 €
6. Teilzahlung	Oktober 2021	141,00 €
7. Teilzahlung	November 2021	141,00 €
8. Teilzahlung	Dezember 2021	141,00 €
9. Teilzahlung	Jänner 2022	141,00 €
10. Teilzahlung	Februar 2022	183,00 €
11. Teilzahlung	März 2022	183,00 €
12. Teilzahlung	April 2022	183,00 €
Gesamtbetrag brutto		**1.785,00 €**

7

Kundeninformationen

Information zu Ihrem Energiepreis (Arbeitspreis):

	Zeitraum	Nettobetrag	Bruttobetrag
Arbeitspreis	13.04.2021 - 31.01.2022	2,75 Cent/kWh	3,30 Cent/kWh
Arbeitspreis	01.02.2022 - 27.04.2022	4,72 Cent/kWh	5,66 Cent/kWh

Information zu Ihrer Verbrauchsentwicklung:

Ihr durchschnittlicher Verbrauch pro Tag ist gestiegen (↗).

Abrechnungsperiode	Zeitraum	Menge	Tage	Verbrauch/Tag	Tendenz
Verbrauch aktuelle Abrechnung	13.04.2021 - 27.04.2022	28.185 kWh	380	74,17 kWh	↗
Verbrauch vorherige Abrechnung	09.04.2020 - 12.04.2021	25.583 kWh	369	69,33 kWh	

Allgemeine Preisinformationen:

Aktuelle Informationen zu den Preisen von MONTANA erhalten Sie gerne unter www.montana-energie.at oder unter unserer aus ganz Österreich kostenlosen Servicenummer 0800/500 106 bzw. per E-Mail unter service@montana-energie.at.

DUPLIKAT

Informationsblatt gemäß Gaswirtschaftsgesetz 2011 (GWG)

Laufzeit, Kündigung, Übersiedlung: Sofern nicht eine Befristung vereinbart wurde, wird der Vertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von MONTANA unter Einhaltung einer Frist von acht Wochen ordentlich gekündigt werden. Der Kunde kann den Vertrag unter Einhaltung einer Frist von zwei Wochen ordentlich kündigen. Sind Bindungsfristen vereinbart, so ist die ordentliche Kündigung der Vertragsparteien unter Einhaltung der genannten Fristen zum Ende der Bindungsfrist, bei Verbrauchern im Sinne des § 1 Abs 1 Z 2 KSchG oder Kleinunternehmern jedenfalls zum Ende des ersten Vertragsjahres und in weiterer Folge jederzeit möglich. Wird der Bezug von Erdgas ohne Kündigung durch Übersiedlung eingestellt, kann MONTANA den Vertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Bis zu seiner Beendigung hat der Kunde den Vertrag zu erfüllen. Sofern ein Kunde übersiedelt, ist er unabhängig von allfälligen Bindungsfristen berechtigt, den Vertrag ebenfalls unter Einhaltung einer Frist von zwei Wochen zu kündigen. Der Kunde hat MONTANA die Übersiedlung und die neue Rechnungsadresse mitzuteilen.

Grundversorgung gemäß § 124 GWG: MONTANA wird Verbraucher im Sinne des KSchG und Kleinunternehmer, die sich auf die Grundversorgung berufen, zu den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (Erdgas) zum jeweils aktuellen Tarif für die Grundversorgung mit Erdgas beliefern. Nähere Informationen zur Grundversorgung finden Sie unter www.montana-energie.at bzw. in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (Erdgas).

Schadenersatz: Die Haftung von MONTANA ist gegenüber Unternehmen im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 KSchG ausgenommen bei Personenschäden auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Gegenüber Konsumenten im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 2 KSchG haftet MONTANA auch bei leichter Fahrlässigkeit bis zu einem Höchstbetrag von EUR 1.500,-- pro Schadensfall, bei Personenschäden unbeschränkt. Soweit zulässig, wird gegenüber Unternehmen die Haftung für Folgeschäden, entgangenen Gewinn, Produktionsausfälle, Betriebsstillstand sowie für alle mittelbaren Schäden ausgeschlossen. Diese Regelungen gelten auch für Erfüllungsgehilfen von MONTANA. Die zuständigen Netzbetreiber sind keine Erfüllungsgehilfen von MONTANA. Schadenersatzansprüche von Unternehmen im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 KSchG verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem Zeitpunkt, ab dem der Geschädigte vom Schaden Kenntnis erlangt hat.

Einleitung eines Streitbeilegungsverfahrens: Der Kunde kann allfällige Beschwerden an das MONTANA Kundenservicecenter richten: unter der aus ganz Österreich kostenlosen Servicenummer 0800/500 106 oder schriftlich per E-Mail an service@montana-energie.at oder per Fax kostenlos unter 0800/500 107. Unbeschadet der Zuständigkeit der Regulierungskommission und der ordentlichen Gerichte kann der Kunde Streit- oder Beschwerdefälle der Energie-Control Austria vorlegen. Nähere Informationen finden Sie unter www.e-control.at.

Verbrauchs- und Gaskosteninformation gemäß § 126b GWG: Endverbraucher ohne Lastprofilzähler, deren Verbrauch nicht mithilfe eines intelligenten Messgerätes gemessen wird, können einmal vierteljährlich den Zählerstand ihrem Netzbetreiber bekanntgeben. Der Netzbetreiber ist im Fall der Zählerstandbekanntgabe verpflichtet, dem Versorger unverzüglich, spätestens jedoch binnen zehn Tagen nach Übermittlung durch den Endverbraucher, die Verbrauchsdaten zu senden. Dem Endverbraucher ist innerhalb von zwei Wochen eine Verbrauchs- und Gaskosteninformation kostenlos, wahlweise auf elektronischem Wege oder in Papierform zu übermitteln.

Netzinformationen

Stördienst/Kenndaten Ihres Netzbetreibers: Die MONTANA Energie-Handel AT GmbH beliefert diese Anlage über das Netzgebiet der LINZ GAS Netz GmbH. Bei einer Netzstörung fordern Sie bitte die Behebung unter Angabe Ihrer Kennnummer 000022228619 bei LINZ GAS Netz GmbH, Fichtenstraße 7, 4021 Linz unter +43 (0)732 / 3403-9070 an.

Netzgebühren: Die Netzgebühren werden vertragsgemäß in Ihrem Namen beim Netzbetreiber beglichen (Vorleistungsmodell) und ohne Aufschlag weiterverrechnet.

Selbstablesung: Bitte beachten Sie die Möglichkeit der Zählerselbstablesung. Details dazu erfahren Sie bei Ihrem Netzbetreiber.

Messdaten von intelligenten Messgeräten: Netzbetreiber haben dafür zu sorgen, dass spätestens sechs Monate ab dem Zeitpunkt der Installation eines intelligenten Messgeräts beim jeweiligen Endverbraucher einmal täglich ein Zählerstand übermittelt wird. Nähere Informationen erhalten Sie bei Ihrem Netzbetreiber.

Zeitpunkt des Erstanschlusses: Laut Netzzugangsvertrag, Details dazu erfahren Sie bei Ihrem Netzbetreiber.

Wartungsdienste/Netznutzungsentgelte: Informationen zu den Netznutzungsentgelten und Wartungsdiensten erhalten Sie bei Ihrem Netzbetreiber.

Kostenbefreiung für einkommensschwache Haushalte (§ 72 Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz): Personen, die für den Hauptwohnsitz von der Entrichtung der Rundfunkgebühren gemäß § 3 Abs. 5 Rundfunkgebührengesetz befreit sind, können bei der GIS Gebühren Info Service GmbH die Kostenbefreiung der Erneuerbaren-Förderpauschale, des Erneuerbaren-Förderbeitrags

und des Grüngas-Förderbeitrags beantragen. Nähere Informationen zur Kostenbefreiung erhalten Sie gerne bei der GIS Gebühren Info Service GmbH unter Tel. 0810 00 10 80 oder per E-Mail an kundenservice@gis.at

Begriffsdefinitionen

Arbeitspreis (Energie): Wird für die im jeweiligen Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchte Gasmenge (Arbeit) in Cent/kWh bzw. in Euro/kWh verrechnet.

Errechnung des Energieverbrauchs/Umrechnungsfaktor: Die messtechnische Erfassung des Gasverbrauchs erfolgt mittels eines Gaszählers in m³. Die Verrechnung des Gasverbrauchs erfolgt jedoch in Kilowattstunden (kWh). Die Umrechnung von m³ in kWh erfolgt mittels eines Umrechnungsfaktors auf Basis der ÖVGW Richtlinie G177 und hängt von der geographischen Höhe und dem Zählereinbauort (Innen- bzw. Außenmontage) ab.

Erdgasabgabe: Eine gesetzlich vorgeschriebene und bundesweit einheitliche Abgabe auf die im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchte Gasmenge in Euro/kWh. Sie wird vom Netzbetreiber verrechnet und abgeführt.

Energiekosten: Setzen sich aus dem Arbeitspreis (Energie) und dem Grundpreis (Energie) abzüglich etwaiger Rabatte bzw. Boni zusammen.

Entgelt für Messleistungen: Entgelt, welches an den Netzbetreiber für die Errichtung und den Betrieb von Messeinrichtungen (Erdgaszähler) sowie für die Eichung und die Datenauslesung zu zahlen ist. Soweit Messeinrichtungen vom Netzbenutzer selbst beigestellt werden, ist das Entgelt für Messleistungen entsprechend zu vermindern.

Gebrauchsabgabe: Ist eine kommunale Abgabe, die für den Gebrauch von öffentlichem Gemeindegrund und des darüber befindlichen Luftraumes von einigen Gemeinden eingehoben wird.

Grundpreis (Energie): Wird im jeweiligen Abrechnungszeitraum unabhängig von der tatsächlich verbrauchten Gasmenge in Euro/Monat verrechnet.

Heizgradtage: Durch das Einbeziehen von Heizgradtagen in Normverbrauchsberechnungen werden die Werte aus überdurchschnittlich kalten bzw. warmen Wintern angeglichen. Heizgradtage errechnen sich aus der Summe der täglichen Differenzen zwischen der Raumtemperatur und der mittleren Außentemperatur während der gesamten Heizperiode. Die Raumtemperatur bezieht sich hierbei auf
20 °C und die Heizgrenze auf 12 °C. MONTANA erhält die mittlere Außentemperatur von der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik (ZAMG), 1190 Wien.

Mengenzone: Gemäß der Gas-Systemnutzungsverordnung sind 4 Mengenzonen definiert. Der Jahresverbrauch in kWh wird wie folgt nach den Mengenzonen gestaffelt:

- Mengenzone 1 für die ersten 40.000 kWh
- Mengenzone 2 zwischen 40.001 und 80.000 kWh
- Mengenzone 3 zwischen 80.001 und 200.000 kWh
- Mengenzone 4 ab 200.001 kWh

Netzebene: Ein im Wesentlichen durch das Druckniveau bestimmter Teilbereich des Netzes.

Netzgebühren: Setzen sich aus dem Netznutzungsentgelt (Arbeitspreis (Netz) in Euro/kWh sowie Grundpreis (Netz) als Pauschale/Monat bzw. Leistungspreis (Netz) in Euro/kW pro Jahr) sowie dem Entgelt für Messleistung und Ablesung zusammen.

Netznutzungsentgelt: Entgelt, welches dem Netzbetreiber für sämtliche Aufwendungen im Bereich des Netzsystems, wie
z. B. Kosten für Errichtung, Ausbau und Instandhaltung, zu zahlen ist.

Zählerstandermittlung: Für die Ablesung des Zählers ist
der jeweilige Netzbetreiber verantwortlich. Die Zählerstände zur Erstellung der Jahres- oder Endabrechnung können z. B. durch den Netzbetreiber vor Ort abgelesen, vom Netzbetreiber rechnerisch ermittelt oder durch den Kunden mittels Selbstablesung an den Netzbetreiber gemeldet werden. Der Netzbetreiber ist verpflichtet, zumindest alle 3 Jahre eine Ablesung vor Ort durchzuführen.

Zählpunkt: Ist die eindeutige Identifikation der Entnahmestelle, an der eine Gasmenge messtechnisch erfasst und registriert wird. Der Zählpunkt beginnt in Österreich mit AT (insgesamt 33-stellig).

Marktgemeinde Ottensheim
Marktplatz 7, 4100 Ottensheim

UID: ATU23459601

Homepage: www.ottensheim.ooe.gv.at
E-Mail: gemeinde@ottensheim.ooe.gv.at
Telefon: 07234/82255-19
Fax: 07234/82255-34

Rechnungsnummer: 0 4543 1321
Datum: 28.07.2022
Kundennummer: **25021**

Absender: Marktgemeinde Ottensheim, 4100 Ottensheim

Bitte nicht einzahlen - Die Gesamtsumme wird am 15.08.2022 abgebucht.

Klaus Wolfmayr
Donaustraße 9
4102 Goldwörth

Lastschriftanzeige/Rechnung

Abgabe	Zeitraum	Bezeichnung	Betrag	USt
Ludlgasse 4, 4100 Ottensheim				
Grundsteuer -B-	01.07.2022-30.09.2022	171-2-0112/3	19,35	0 %
Wassergebühr	01.05.2022-31.07.2022	Akonto Zählernummer A2659042	41,37	10 %
Kanalbenützungsgebühr	01.05.2022-31.07.2022	Akonto	101,85	10 %
Zählermiete	01.05.2022-31.07.2022	bis 10 m³ Zähler	3,89	10 %
Abfallgebühr	01.05.2022-31.07.2022	90 l Tonne, 4-wöchentlich	43,48	10 %

0,00 %	netto	19,35	Ust-Betr.	0,00	**Vorschreibungsbetrag**	**209,94 EUR**
10,00 %	netto	173,27	Ust-Betr.	17,32		

Der Bürgermeister: Franz Füreder

Betrag:	EUR 209,94	**BITTE NICHT EINZAHLEN!** DER BETRAG WIRD AM FÄLLIGKEITSTAG VON IHREM KONTO ABGEBUCHT
IBAN :	AT49 2032 0029 0000 0156	
BIC :	ASPKAT2LXXX	
Empfänger:	Marktgemeinde Ottensheim Marktplatz 7 4100 Ottensheim	
Verwendungszweck:	Rechnung Kdn-Nr.: 25021, Re-Nr.: 0 4543 1321 Einzug: IBAN ATXXXXXXXXXXXXXX3534	
Auftraggeber/In / Einzahler/In:	Klaus Wolfmayr Donaustraße 9 4102 Goldwörth	
Fällig am:	15.08.2022	

008007 / 5921370000 5714

HUBER IMMOBILIEN "da bin ich Zuhaus"

Fa. Huber Immobilien OG
Marktplatz 4
4212 Neumarkt/Mkr
Tel: 0043 (0)7941 70 555
Fax: 0043 (0)7941 70 555
0043 (0)664 450 90 58
office@immohuber.at
www.immohuber.at
https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG