

IHRE TRAUMIMMOBILIE EIGENTUMSWOHNUNG ASTEN



HUBER IMMOBILIEN „DA BIN ICH ZUHAUS“



Prinzelstraße 26

**FINANZIERBARER START INS EIGENE
ZUHAUSE | 70m² | NEU ZU
GESTALTEN | HOCHPARTERREWOHNUNG | THERMISCH
SANIERTES GEBÄUDE**

Objekt: IH145 • 4481 Asten
145.000,00 €



Eckdaten der Immobilie

Technische-Angaben

ImmoNr. IH145

Geografische-Angaben

PLZ 4481
 Ort Asten
 Bundesland Oberösterreich
 Etage d. Objekts EG
 Nähe Norikumsiedlung
 Orientierung süd
 Aussicht Ferne

Flächen

Wohnfläche 69 m²
 Nutzfläche 75 m²
 Kellerfläche 6 m²
 Anzahl Zimmer 3
 Anzahl Schlafzimmer 2
 Anzahl Badezimmer 1
 Anzahl sep. WC 1
 Balkon/Terrasse Fläche 6 m²
 Anzahl Balkone 1
 Raumhöhe 2,6 m
 Anzahl Stellplätze 1
 Anzahl Loggia 1

Ausstattung

Stellplätze 1 Freiplatz
 Etagenzahl gesamt 1
 Boden Laminat, Fliesen,
 Parkett
 Befeuerung Fernwärme

Heizungsart Zentralheizung
 Küche Einbauküche
 Bad Wanne
 Fahrstuhl Kein Fahrstuhl
 Ausrichtung Süd
 Balkon/Terrasse
 Kabel Sat TV Ja
 Fahrradraum Ja
 Kamin Ja
 Wasch/Trockenraum Ja
 WG geeignet Ja
 Räume veränderbar Ja
 Ausstattungsqualität Einfach
 Bauweise Massiv
 Stellplatzart Stellplatz im Freien
 Dachform Flachdach
 Balkon Ja
 zentral Ja
 unterkellert (alt) voll unterkellert
 Dachboden Ja
 sonnig Ja

Zustand

Baujahr 1985
 Zustand Renovierungsbedürftig
 Energieausweis gültig 07.03.2027
 bis
 HWB 39,4 kWh/(m²*a)
 Klasse HWB B
 fGEE 0,89
 Klasse fGEE B
 Ausstelldatum 08.03.2017
 Energiepass

CO2-Emissionsklasse	A	Dist. Apotheke (km)	2,5
CO2-Ausstoß	10,6	Dist. Arzt (km)	1,3
wesentlicher Energieträger	Fernwärme	Dist. Ärztezentrum (km)	4,2
Baujahr lt.	1985	Dist. Sportanlagen (km)	0,18
Energieausweis		Dist. See (km)	4,6
Warmwasser enthalten	Ja	Dist. Naherholung (km)	4,8
Altlasten	keine nachgewiesenen Altlasten laut vfkat.	Dist. Wandergebiete (km)	4,8
		Dist. Fernbahnhof (km)	2 km

Verwaltung

Verfügbar ab 01.06.2023

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	1 km
Dist. Volksschule (km)	1,4 km
Dist. NM-Schule (km)	4,2 km
Dist. Gymnasium (km)	4,2 km
Dist. Autobahn (km)	2 km
Dist. Zentrum (km)	1,1 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,85 km
Dist. Flughafen (km)	27 km
Dist. Bus (km)	0,65 km
Dist. Gaststätten (km)	0,85 km

Preise

Kaufpreis	145.000,00 €
Rep.-Rücklage monatl.	20,67 €
Betriebskosten	231,30 €
Heizkosten (inkl USt)	68,36 €
Sonst. Kosten Kauf	20,67 €
Grunderwerbsteuer (3,5%)	5.075
Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)	1.595
Vertragserrichtung	2.000
Heizkosten (o.WW) (inkl. USt)	42,19 €
Warmwasser (inkl. USt)	26,17 €
Heizkosten	68,36 €

Beschreibung

HERZLICH WILLKOMMEN IN IHREM PERFEKTEN LEBENSMITTELPUNKT IN ASTEN

DAS VORSTELLEN

Wenn es um die eigenen vier Wände geht, sollte man sich nicht mit halben Sachen zufriedengeben. Schon gar nicht, wenn man nach einer dauerhaften, perfekten Lösung sucht. Wir laden Sie herzlich dazu ein, Ihr neu zu gestaltendes zuhause, in zentraler Lage von Asten kennen zu lernen.

In unsicheren Zeiten der Teuerungen bei Lebensmitteln, Energiekosten, Treibstoffkosten sowie Kreditzinserhöhungen, bietet dieses Immobilienangebot eine sehr faire, leistbare und kalkulierbare Investition, gerade für Junge Käufer am Weg in Ihre ersten eigenen 4 Wände.

1985 errichtet und vor kurzem erst vollständig, thermisch saniert, befindet sich diese gut eingeteilte 69m², 3. Zimmerwohnung mit Loggia und 1 Tiefgaragenabstellplatz in der Wohnsiedlung NORIKUM. Die Wohnlage inmitten bester Infrastruktur, kann alle Vorteile modernen, urbanen Wohnens wieder spiegeln. Der faire und leistbare Kaufpreis macht die zu renovierende Wohnung sehr attraktiv.

DIE LAGE

Zwischen der Landeshauptstadt Linz, der ältesten Stadt Österreichs, Enns, dem berühmten Chorherrenstift St. Florian, den Städten Perg, sowie Steyr – am Lebensstrom Österreichs, der Donau und zwischen ihren beiden Nebenflüssen Enns und Traun, - an der Bundesstraße 1, der Westbahn und der Autobahn gelegen, gehört Asten sicher zu den geographisch bestgelegenen Orten Österreichs.

Asten ist eine typische Speckgürtelgemeinde im Großraum von Linz, beliebter Wohnort geworden,

da die Gemeinde über eine sehr gute Infrastruktur, gute Wohnqualität, schulische Einrichtungen, große Einkaufsmöglichkeiten, breitgefächerte Sport- und Freizeitangebote und ein sehr gut ausgebautes Verkehrsnetz in allen Richtungen verfügt.

Die zum Verkauf angebotene Wohnung, befindet sich wie vorhin beschrieben in der Norikumsiedlung. Fußläufig erreichen Sie eine Vielzahl an Dingen des täglichen Bedarfs u. Infrastruktureinrichtungen

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist 650m entfernt. Bahnhof/Haltstelle Asten/Fisching der Westbahn ist 2.100m entfernt, die nächstgelegene Autobahnauffahrt Asten, sowie der Schnellstraßenzubringer nach Steyr, ist nur 2,1Km von der Wohnung entfernt.

- Nach Linz/Hauptplatz 23 Km
- Nach Wels/Hauptplatz 38 Km
- Nach Perg/Hauptplatz 20 Km
- Nach Amstetten/Hauptplatz 41 Km
- Nach Enns/Hauptplatz 05 Km
- Nach Steyr/Hauptplatz 25 Km

DAS WOHNEN INNEN

Die Wohnung befindet sich allgemein in einem umfangreichen Sanierungszustand, welcher selbstverständlich bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt wurde.

Sie haben dadurch die Möglichkeit, ihr neues Zuhause von vornherein GENAU auf Ihre individuellen Wünsche/Bedürfnisse zu gestalten und das in einem finanziell überschaubaren Preisrahmen der Gesamtinvestitionen. Dazu gibt es ein paar Ansätze, welche ich Ihnen am Ende der Beschreibung näher darlegen darf.

Durch meine vorangegangene berufliche Tätigkeit als Kunst, Bau und Möbeltischler von vor 25 Jahren, schlägt mein Herz noch immer für hochwertige, individuell geplante, angepasste Möbel. Ich darf Ihnen dazu nachfolgend immer wieder den einen oder an-

deren Einrichtungs- und Gestaltungstipp in der Beschreibung mitgeben.

Starten wir los. Betreten wir die Wohnung und machen uns einmal ein genaueres Bild der Aufteilung und des Zustandes. Der Vorraum hat knapp 10m² und ist L-förmig. Von diesem betreten sie alle Zimmer der Wohnung. Auf der linken Wandseite besteht die Möglichkeit, auf einer Länge von 3m einen ausreichend komfortablen Garderobenschrank einzubauen.

TIPP: Lassen Sie sich den Garderobenschrank maßanfertigen und diesen bis unter die Decke verbauen. Dadurch wird die komplette Raumhöhe ausgenutzt und auch in kleinen Vorräumen ausreichend Verstaupläche geschaffen. Für die tägliche Kleidung gibt es darüber hinaus noch genug Platz für Kleiderhaken.

Das Wohnzimmer hat 21m² mit einem großen Fenster/Türelement, raus auf die gemütliche Loggia. Neben dem neu angebrachten Vollwärmeschutz, wurden im Gebäude auch alle Fenster und Außenbereiche erneuert! Vom Raumschnitt her macht es Sinn, den Essbereich im hinteren Teil des Wohnzimmers zu gestalten. Durch den vorhandenen Kaminanschluss im hinteren Wohnzimmereck, hätten Sie die Möglichkeit, einen kleinen Kaminofen/Sichtkamin sich einbauen zu lassen. Sie steigern nicht nur das Wohnfeeling, sondern könnten dadurch auch Heizkosten einsparen. Im vorderen Teil, Richtung Loggia und Sonnensüdseite platzieren Sie ihre L-Couch und den Fernseher. Dieser sehr helle Wohnbereich der Wohnung kann so richtig heimelig und kuschlig hergerichtet werden. Perfektes Wohnen hängt nicht nur von der richtigen Raumeinteilung ab, vielmehr sind es die Kombinationen aus Farbe, Materialien und Accessoires, welche einen Raum, ein Zimmer erst so richtig aufblühen lassen.

Die Loggia ist ausreichend groß, damit eine kleine Relax-Couch mit kl. Tisch Platz findet. Optional wäre es sinnvoll, anstatt eines großen Sonnenschirmes, gleich eine elektr. Markise anzubringen.

Die separate Küche befindet sich gleich neben dem Wohnzimmer. Durch das stirnseitig eingebaute Fenster können Sie auf beiden Längsseiten des Raumes auf jeweils 3m Länge eine ausreichend große und moderne, neue Küche entstehen lassen. TIPP: Mittlerweile baut man neue Küchen bis unter die Decke. Durch die gewonnenen (Ver)Stauplächen ist es möglich, moderne Küchensysteme mit viel Platz auch auf weniger Fläche zu verwirklichen. Mehr Gestaltungsmöglichkeiten am Ende unter „Sanierung/Modernisierungen/Anregungen“.

Die beiden Schlafzimmer der Wohnung haben knapp 14m² bzw. 8m² Wfl. Sofern Sie mit einem Kind einziehen werden, wäre das kleiner Zimmer dementsprechend zu nutzen. Hier müssen Sie ein wenig Rücksicht auf die optimale Gestaltung nehmen. Auf der rechten Wandseite des Zimmer, befindet sich eine Wandnische von 1.63m Länge. Hier bauen Sie einen Kleiderkasten ein und davor, ebenfalls rechtsseitig neben der Zimmertür noch einmal ein Möbelelement. Um mehr Raum zu gewinnen, würde es sich anbieten ein Hochbett einzurichten, um darunter Platz für Spielsachen, Kindercouch oder einen Schreibtisch zu haben. Sie glauben gar nicht, was alles umsetzbar ist, damit sich Ihr Nachwuchs so richtig wohlfühlen wird.

Im Elternschlafzimmer ist es ähnlich. Hier befinden sich ebenfalls spiegelverkehrt auf der linken, rückgesetzten Zimmerwand, ausreichen Stellmöglichkeiten für 2 Schlafzimmerschränke. TIPP: Wie schon bei der Garderobe und auch der Küche hingewiesen, kann ich es nur wärmstens empfehlen, bei der Auswahl der Schränke darauf zu achten, diese bis unter die Decke einzubauen. Das kostet keine Unsummen, bringt Ihnen aber soviel mehr Verstaumöglichkeiten. Gerade bei Wohnungen hat man doch immer das Thema „wohin mit dem ganzen Zeugs“. Alleine auf 3m Wandlänge, einen Kasten bis unter die Decke eingebaut, bringt Ihnen mal locker 1m³ mehr Platz und das gesamte Winter/Sommergewand ist verstaut.

Der Sanitärbereich! Der Sanitärbereich gehört komplett erneuert und auf Ihre Bedürfnisse richtig angepasst. Ob wieder Wannenfeeling oder doch die schnelle Dusche – beides ist auf der linken Seite des Bades umsetzbar. Es macht Sinn, wieder mittig ein Waschbecken mit Unterbauschrank zu montieren und darüber ein modernes Spiegel/Ablagesystem. Waschmaschine ins rechte Eck und anstatt des Heizkörpers, bauen sie einen ausreichend großen Handtuchheizkörper ein. TIPP: Oder Sie erweitern ihr Badezimmer um knapp 3m², durch den Verzicht auf den angrenzenden Abstellraum und realisieren eine kleine Wellnessoase auf 7,5m². Mehr Gestaltungsmöglichkeiten des Bades, am Ende unter „Sanierung/Modernisierungen/Anregungen“.

Neben dem Bad ist natürlich auch das bestehende WC zu erneuern. Großer Pluspunkt, ist jetzt schon das vorhandene kl. Waschbecken im WC. Modernes Hänge-WC, darüber ein Hängekasten für die Toilettenartikel, neues Waschbecken, neue Boden/Wandfliesen und fertig.

DIE SANIERUNG/MODERNISIERUNGEN/ANREGUNGEN

Kommen wir nun zu den vorhin hingewiesenen Veränderungen der Gestaltung und Nutzung der Wohnung

□ Variante A – moderne Single/junges Pärchen

□ Bad und Abstellraum vereinigen. Einbau einer bodentiefen Dusche und der Badewanne auf einer Seite. Auf der anderen, kurzen Wandseite, Platzierung der Waschmaschine und Wäschetrockner. Daneben Einbau eines hängenden, großen Hochschrankes für alle Sanitärutensilien bis unter die Decke. In der Mitte gestalten Sie einen großzügigen Waschplatz mit großem Wandspiegel. Unter dem Waschbecken noch einen länglichen Unterbauschrank, und die Wellnesszeit kann beginnen.

Sofern für Sie eine Dusche alleine ausreicht, können

Sie in einem Teil des neu gestalteten Badezimmers sich auch eine Infrarotkabine erfüllen. Dann würde neben der Dusche abgetrennt, Waschmaschine/Trockner Platz finden und der Waschtisch mit den Bademöbeln umzusetzen sein. Neben dem Eingang, Einbau eines großen elektrischen Handtuchheizkörpers. Großflächige Boden- und Wandfliesen, abgestimmt auf die Einrichtung runden die Sanierung ab!

□ Das Kinderzimmer wird mit der Küche vereinigt, sodass dadurch ein gemütlicher Koch-Essbereich mit Kochinsel entstehen würde. Das zweite Zimmer, würde sich auch hervorragend als Homeoffice oder Ankleide/Schrankzimmer eignen.

□ Variante B – Eltern/Elternteil mit Kind oder Pensionaten

□ Badveränderung wie bei Variante A

□ Schlafbereiche vorbereiten auf (zukünftigen) Nachwuchs

□ Pensionisten gestalten sich die Wohnung altersgerecht (Bad/WC)

□ Bei Pensionisten ev. das 2 Kinderzimmer als Therapie/Pflegezimmer einrichten

DIE INFRARSTRUKTUR | BILDUNGS | BETREUUNGS-ANGEBOT

Die Gemeinde Asten liegt knapp 15min östlich der Landeshauptstadt Linz, 10min westlich von Enns und 20min nördlich von Steyr. Es ist eine typische Speckgürtel-Gemeinde mit der notwendigen Infrastruktur, welche das tägliche Leben sichert. Im Ortskern, welcher nur 1.000m von der Wohnung entfernt ist, findet man fußläufig einen Billa/BIPA, Café Konditorei/Konfiserie Penn, Honeder Naturbackstube, Wu's Cooking, die Pizzeria Fiori, Gasthäuser, Frisöre, Bank, Apotheke, Tankstellen und diverse kommunale Einrichtungen. Besonders beliebt ist auch der Frunpark mit seiner markant-bunten Pixelfassade und beherbergt mittlerweile 30 attraktive Geschäfte aller Art.

Das Betreuungs- und schulische Angebot umfasst ein Eltern-Kind-Zentrum, Krabbelstube, 2 Kindergar-

ten, Hort, Volksschule, und das Veranstaltungszentrum.

Besonders erwähnenswert ist das sehr gute Angebot an nachhaltigen, biologischen Lebensmitteln in der Region rund um Asten, St. Florian und Enns, welche ab Hof oder in eigens dafür vorgesehenen Verkaufsläden verkauft werden.

Kommen auch Sie auf den „Guster“ und machen Sie sich einen Eindruck, welche hervorragende Produkte es in Ihrem Umfeld gibt bzw. hier auch erzeugt werden!

Neugierig? Hier ein paar Adressen

- Ennser Spargelhof Hoffmann (Spargel, Erdbeeren, Beeren, Rhabarber, Obst Selchwaren im eigenen Hofladen)
- Apfelhof Wilhelm (Äpfel, Obst, Säfte, Most)
- Biohof Pevny (Brot, Backwaren, Getreideprodukte, Teigwaren, Liköre, eigener Hofladen)
- Biobauerngut Eglseerhof (Schweinefleisch, Fleisch, Wurstwaren, Speck, Eier)
- Schartnerhof / Ab-Hof-Verkauf Zittmayr (frisches und regionales Gemüse)
- Lammprodukte Rotberger (Fleisch, Lammfleisch, Schweinefleisch, Wurstwaren, Selchprodukte)
- Obsthof Kamptner (Obst, Äpfel, Birnen, Erdbeeren, Heidelbeeren)
- Furti's Hofladen (Kartoffel, Eier, Teigwaren, Marmelade, Gemüse)
- Bruckschlöghhof (Fische, Forellen, Obst, Getreide, Edelbrände)
- Jagerbauer Fischspezialitäten (Fische, Forellen, Lachsforellen, Saiblinge, Karpfen)
- Gemüsehof Wild-Obermayr (Gemüse, Gemüseraritäten, Salate, Kräuter, Christbäume)

In Summe finden Sie bei den bäuerlichen Nahversorgern darüber hinaus noch ein reichhaltiges Angebot von Geflügel, Pflanzen u. Christbäume, land- und forstwirtschaftliche Produkte, Fisch, Mehlspeisen, Eier, Milch u. Milchprodukte, Obst, Früchte,

Gemüse, Pilze, Beeren, Bienenprodukte, Öle, Essig, Kräuter, Tees und Gewürze, Backwaren sowie andere süße Leckereien... Sie werden kulinarisch begeistert sein!

DAS LEBEN | FREIZEIT | KULTUREINRICHTUNGEN

Die allseits beliebten Badeseen Ausee Asten und der Pichlingersee, sind 4.5km bzw. 4.7km von der Wohnung entfernt. Die Astener Vereine tragen zu einer lebendigen Gemeinschaft bei. Ob im Bereich Gemeinschaft & Interessensvereine, Kultur & Kunstvereine, Musik & Gesangsvereine, Vereine mit Angeboten für Pensionisten & Senioren, zu Sport & Bewegung oder Sozial & Unterstützungsvereine - hier ist immer etwas los. Für sportliche gibt's es eine Sportplatz, Tennisplatz, Tennishalle, Asphaltstockbahnen, Reitanlage, sowie zwei Radwege.

DAS FAZIT

Um eine Summe, wo man im Umfeld der Wohnung nicht mal mehr einen Baugrund dafür bekommt, wird hier eine Wohnung veräußert. Es ist selbsterklärend, dass man um 145.000 Euro keine neue, moderne Wohnung bekommt. Diese Käuferschicht möchten wir primär auch gar nicht ansprechen. Vielmehr sind hier Interessenten mit geschickten Händen, Ideen und Träumen angesprochen. Aus der Wohnung lässt sich auf jeden Fall etwas feines zaubern. Je nachdem wieviel man selbst oder mit Unterstützung verändern kann, halten sich die Renovierungs- bzw. Sanierungskosten im Rahmen.

Aufgrund des absolut marktgerechten Kaufpreis der Immobilie, haben Sie die Möglichkeit/Voraussetzung, ihr neues Zuhause von Grund auf GENAU auf Ihre individuellen Wünsche/Bedürfnisse zu gestalten. Die Erwerbs- und Sanierungskosten bleiben in Summe noch immer bei weitem unter den aktuellen angebotenen Immobilienpreisen am Markt!!!

KAUFABWICKLUNG | VERKAUFSMODUS

Der Kaufpreis versteht sich als Richtpreis. Aufgrund der großen Preis-Spannweite solcher Wohnungen zwischen 140.000 - 180.000 Euro, haben wir in Absprache mit der Eigentümerin den Verkaufspreis als Richtpreis definiert. Kauf erfolgt gegen Gebot - Eigentümerzustimmung vorbehalten.

Mögliche Besichtigungstermine sind wochentags immer am Donnerstag und Freitag gegen telefonische Voranmeldung möglich. Es wird um eine Terminvergabe unter office@immohuber.at oder 0664 450 90 58 ersucht.

Gerne stehe wir für alle Anliegen persönlich unter 0664 450 90 58 zur Verfügung.

Beste Grüße

Huber Immobilien

NEBENKOSTEN | ALLGEMEINE HINWEISE (Exposé)

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, beantwortet werden!

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

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! 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.

Wir freuen uns auf Ihren geschätzten Anruf
Herzlichst Ihr Stefan Huber, Huber Immobilien OG
"Da bin ich Zuhause"

Bilder der Immobilie

Wohnen-Essen-istand



Wohnzimmer nach Renovierung/Sanierung



HUBER ^{"da bin ich Zuhause"} IMMOBILIEN

Wohnen-Essen-iststand



Wohnen-Essen-iststand



HUBER ^{"da bin ich Zuhause"} IMMOBILIEN

Wohnen-Essen-iststand



Küche nach Renovierung/Sanierung



Bad nach Renovierung/Sanierung



Schlafen-istand



Kinderzimmer nach Renovierung/Sanierung



finanzcchek_lindbichler

- » Sie planen die Anschaffung Ihrer Traum-Immobilie?
- » Sie benötigen das nötige Kleingeld für eine Renovierung?
- » Sie möchten für die Zukunft vorsorgen?
- » Sie haben bereits eine Finanzierung oder planen, einen Kredit aufzunehmen?
- » Sie haben ein bestehendes Leasing?
- » Wir analysieren gemeinsam Ihre Haushalts-Ausgaben.

Ich finde
die passende
Finanzierung
für Sie!



Ihr Ansprechpartner

Andreas Lindbichler
Gewerblicher Vermögensberater

t_0664 49 301 490

m_andreas.lindbichler@vion-partners.com

sales office wels:
Salzburger Straße 67, 4600 Wels

NUTZEN SIE UNSER ANGEBOT!

Mein Sachwertspezialist

vion

+ investieren

+ finanzieren

Bilder der Immobilie

Garderobe Iststand



Küche-iststand



3D-visualisierte Grundrisse

3D-visualisierter Grundriss



Kaufpreis Wohnung IH145	€	145.000,00	
3,5% Grunderwerbsteuer	€	5.075,00	
1,1% Grundbucheintragungsgebühr	€	1.595,00	
Vertragserrichtungskosten Pauschal	€	2.000,00	
Gesamtkosten	€	153.670,00	
Monatliche Kosten			
Betriebskosten	€	231,30	
Heiz/Warmwasserkosten	€	68,36	
Rücklage	€	20,67	
Annuitäten (Generalsanierung Haus)	€	216,95	
Gesamtkosten ca.	€	537,28	€ 537,28
FINANZIERUNG VARIANTE A			
Gesamtkosten	€	153.670,00	
Eigenmittel	-€	31.000,00	
Wohnkredit 40 Jahre	€	122.670,00	
Fixzins 4 %			€ 512,69
monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN			€ 1.049,97
FINANZIERUNG VARIANTE B			
Gesamtkosten	€	153.670,00	
Eigenmittel	-€	40.000,00	
Wohnkredit 35 Jahre	€	113.670,00	
Fixzins 3,325			€ 458,34
monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN			€ 995,62
FINANZIERUNG VARIANTE C			
Gesamtkosten	€	153.670,00	
Eigenmittel	-€	80.000,00	
Wohnkredit 30 Jahre	€	73.670,00	
Fixzins 3,325%			€ 323,66
monatl. GESAMTAUFWAND WOHNEN			€ 860,94
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.zinsen-berechnen.de/			

Lageplan

Lageplan der Wohnung



Ihr Ansprechpartner

Herr Stefan Huber
Fa. Huber Immobilien OG

Telefon: 0664 450 90 58

Mobil: 0664 450 90 58

E-Mail: office@immohuber.at

Web: www.immohuber.at

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Nebenkostenübersicht

Kauf / Verkauf einer Immobilie

und Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K /01/2016

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen	2
II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen	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, Gurgasse 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. **Grundbucheintragungsgebühr** (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 Hypothekendarlehen

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 werden 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 Kautions- 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 **innen 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 (formulärmäßig 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 (Immobilienvermögensteuer)

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 Immobilienvermögensteuer 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 Immobilienvermögensteuer** 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 Veräußerungsgewinns 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 Immobilienvermögensteuer

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 Immobilienvermögensteuer 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 Spekulationsgewinns von „steuerverfangenen“ Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln bzw. (ab 2016)

Huber Immobilien • Marktplatz 4 • 4212 Neumarkt i. Mühlkreis

Tel.: +43 794170555 • Mobil: +43 664 450 90 58 • Fax:

office@immohuber.at • www.immohuber.at

Instandsetzungsfünftel – 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 Herstellungsfünftel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünftelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 2, 3 und 4 EStG 1988 (Zehntel- bzw. Fünftelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünftelbeträge 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 Vorsteuerberichtigung 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 Zuhause"*
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 / 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 beigegebenen 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 Zuhause"*
IMMOBILIEN



Abgeber/Interessent(en)

Name(n):

Adresse(n):

Tel.:

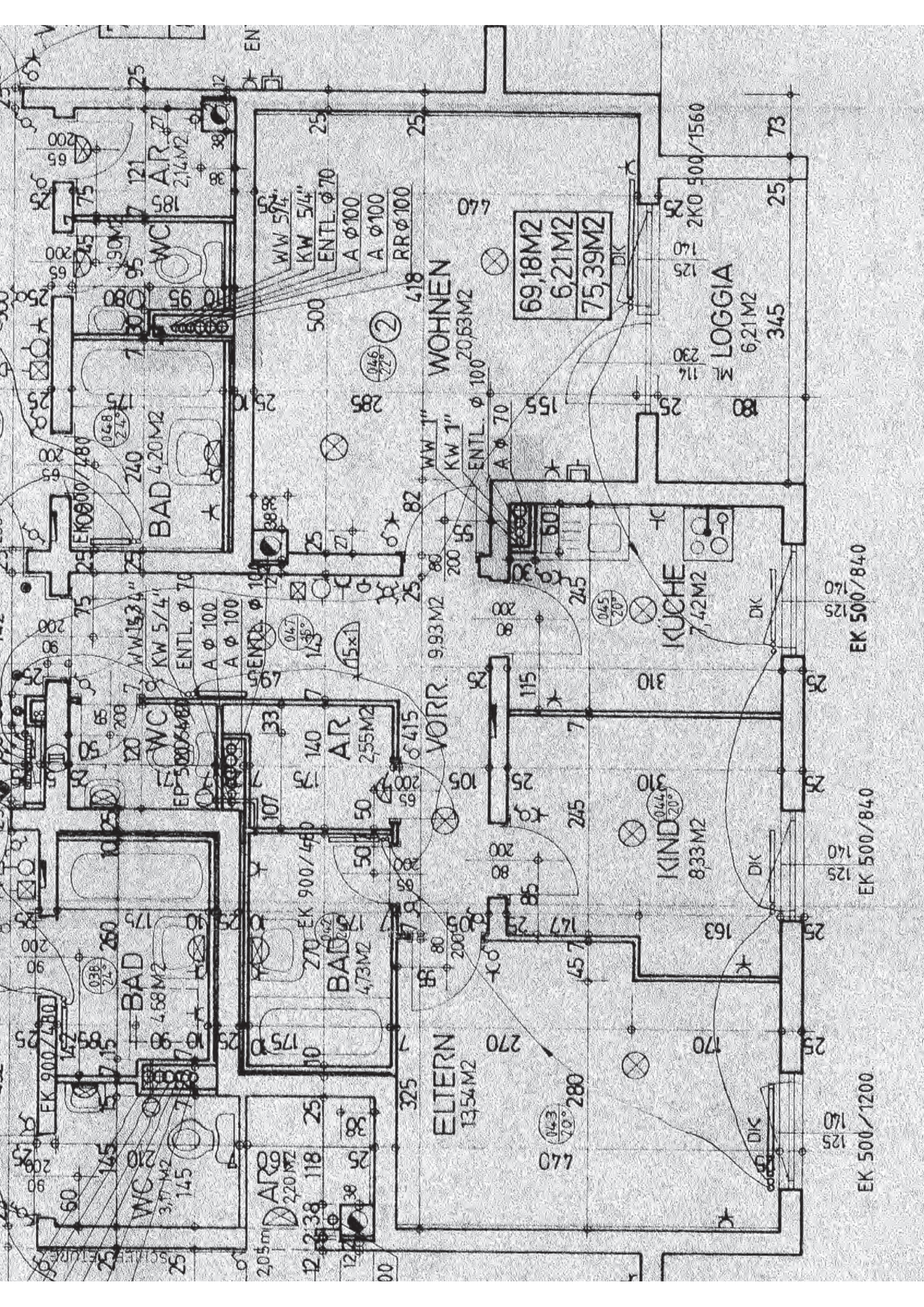
E-Mail:

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)



ELTERN
13,54M²

KIND
8,33M²

KÜCHE
7,42M²

LOGGIA
6,21M²

WOHNEN
20,53M²

BAD
4,73M²

AR
2,55M²

BAD
4,20M²

WC
2,14M²

WC
3,77M²

AR
2,20M²

WC
5,00M²

WC
5,00M²

WC
1,90M²

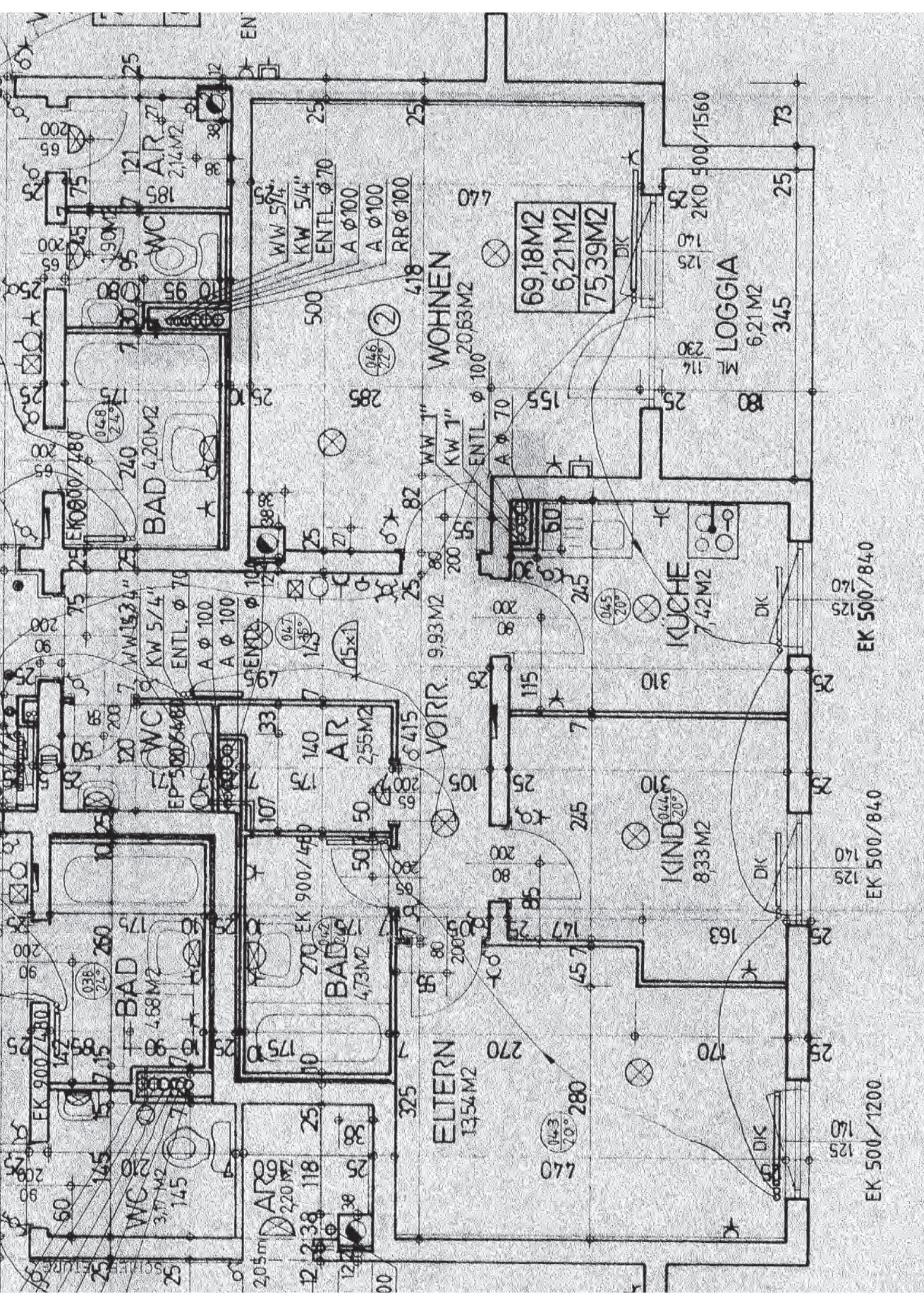
VORR.
9,93M²

69,18M²
6,21M²
75,39M²

EK 500/1200

EK 500/840

EK 500/840



immohuber.at



Energieausweis für Wohngebäude

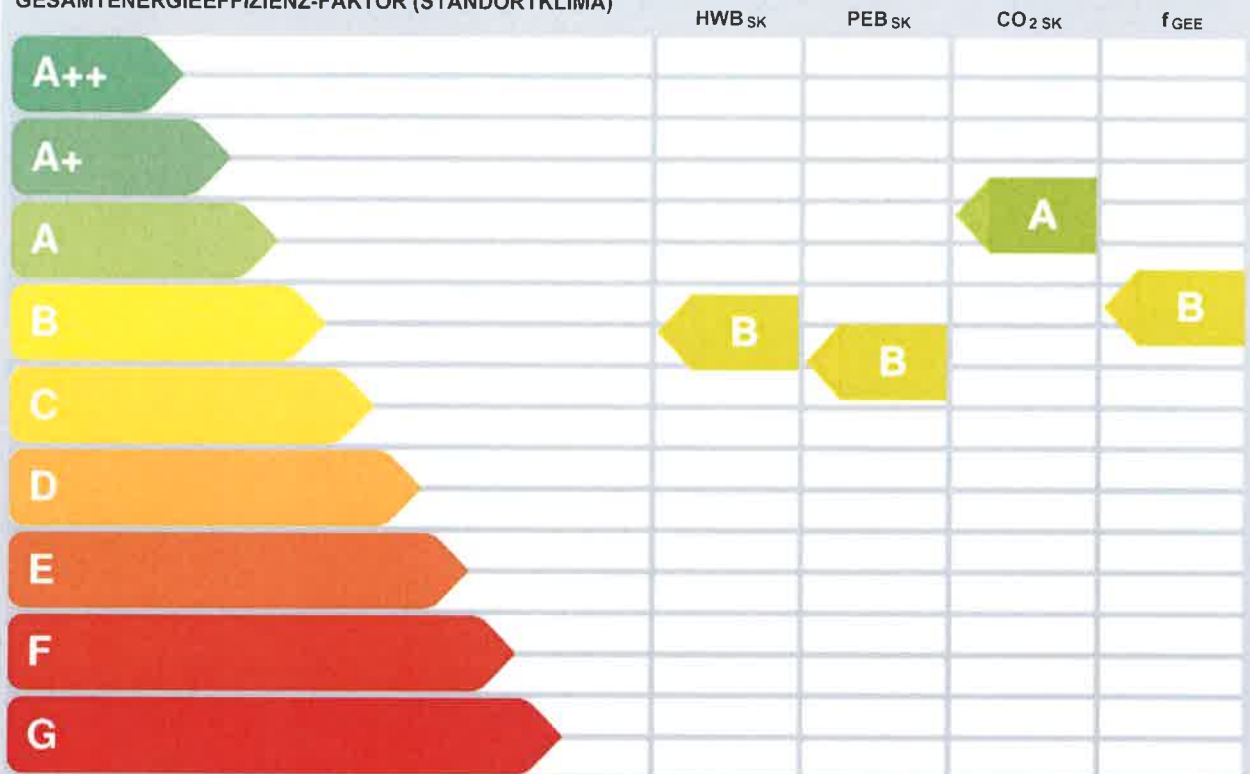


OIB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011



BEZEICHNUNG	Margaritenstrasse 18/20/22 sanierter Zustand - 50% Fenstertausch		
Gebäudeteil		Baujahr	1985
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Margaritenstrasse 18/20/22	Katastralgemeinde	Asten
PLZ/Ort	4481 Asten	KG-Nr.	45101
Grundstücksnr.	258/3	Seehöhe	254 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorfage-Gesetzes (EAVG).

Energieausweis für Wohngebäude



OIB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.551 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,37 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	2.841 m ²	Heiztage	207 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	10.966 m ³	Heizgradtage	3548 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	4.335 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,5 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,40 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _T -Wert	24,8
charakteristische Länge	2,53 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima	Standortklima		Anforderung
	spezifisch	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]	Größere Renovierung
HWB	37,1 kWh/m ² a	139.987	39,4	49,7 kWh/m ² a erfüllt
WWWB		45.363	12,8	
HTEB _{RH}		-4.141	-1,2	
HTEB _{ww}		67.309	19,0	
HTEB		64.703	18,2	
HEB		250.052	70,4	
HHSB		58.323	16,4	
EEB		308.376	86,8	98,5 kWh/m ² a erfüllt 1)
PEB		554.456	156,1	
PEB _{n.em.}		198.280	55,8	
PEB _{em.}		356.177	100,3	
CO ₂		37.635 kg/a	10,6 kg/m ² a	
f _{GEE}	0,90		0,89	

1) Leitungstausch
Erneuerung oder überwiegende Instandsetzung

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	eww ag, Gebäudelösungen Knorrstrasse 6 4600 Wels
Ausstellungsdatum	08.03.2017		
Gültigkeitsdatum	07.03.2027		
Geschäftszahl	J 1-3		



Gebäudelösungen
eww ag
Knorrstraße 6
4600 Wels

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

Datenblatt GEQ

Margaritenstrasse 18/20/22 sanierter Zustand - 50%

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Asten

HWB_{SK} 39 f_{GEE} 0,89

Gebäudedaten - Größere Renovierung

Brutto-Grundfläche B _{GF}	3.551 m ²
Konditioniertes Brutto-Volumen	10.966 m ³
Gebäudehüllfläche A _B	4.335 m ²

Wohnungsanzahl	39
charakteristische Länge l _C	2,53 m
Kompaktheit A _B / V _B	0,40 m ⁻¹

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Einreichplan
Bauphysikalische Daten:	Einreichplan,
Haustechnik Daten:	Behegung,

Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Asten

Transmissionswärmeverluste Q _T		162.372 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	100.427 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s		47.898 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i	mittelschwere Bauweise	72.206 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		139.987 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		151.257 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		93.553 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s		44.957 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i		68.247 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		131.606 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar))
Warmwasser:	Kombiniert mit Raumheizung
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 / Unkonditionierte
 Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 /
 ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

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.

Bauteil Anforderungen

Margaritenstrasse 18/20/22 sanierter Zustand - 50%

BAUTEILE		U-Wert	U-Wert max	Erfüllt
AW01	Außenwand	0,23	0,35	Ja
AW02	Liftschacht Außenwand	0,25	0,35	Ja
AW03	Loggienbrüstungs Außenwand	0,30	0,35	Ja
AW04	Haustrennwand Außenwand	0,11	0,35	Ja
AW05	Loggien Seiten-Außenwand	0,18	0,35	Ja
AW06	Loggien Innen-Außenwand	0,31	0,35	Ja
AD01	Decke zu unbeheiztem Dachraum	0,12	0,20	Ja
FD01	Flachdach, Terrasse	0,18	0,20	Ja
FD02	Loggien Decke	0,20	0,20	Ja
KD01	Decke zu unbeheiztem Keller	0,23	0,40	Ja
DD01	Loggien Boden	0,20	0,20	Ja

FENSTER		U-Wert	U-Wert max	Erfüllt
Fenster NEU (gegen Außenluft vertikal)		1,10	1,40	Ja
franz. Balkon NEU (gegen Außenluft vertikal)		1,10	1,40	Ja
Loggientür NEU (gegen Außenluft vertikal)		1,10	1,40	Ja
Stiegenhaus NEU (gegen Außenluft vertikal)		1,10	1,40	Ja
Alu Hauseingangstüre (gegen Außenluft vertikal)		1,30	1,40	Ja

Einheiten: U-Wert [W/m²K] berechnet nach ÖNORM EN ISO 6946

Quelle U-Wert max: OIB Richtlinie 6



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45101 Asten EINLAGEZAHL 707
BEZIRKSGERICHT Steyr

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Stadlbauer ***
*** Vorname 1: Bianca ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 383/2022

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
258/3 G GST-Fläche (* 3727) Änderung in Vorbereitung
Bauf.(10) 944
Gärten(10) 2413
Sonst(40) 370 Margeritenstraße 18
Margeritenstraße 20
Margeritenstraße 22
258/5 G Sonst(40) (* 246) Änderung in Vorbereitung
GESAMTFLÄCHE (3973) Änderung in Vorbereitung

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- *: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Gärten(10): Gärten (Gärten)
- Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****
1 a 243/1986 Eröffnung der Einlage für Gst 258/3 aus EZ 50000
2 a 243/1986 Bauplatz (auf) Gst 258/3
4 a 243/1986 Urkunde 1985-12-18 Zuschreibung Gst 258/5 258/18 aus EZ 580
5 a 461/1976 Kleingartenfläche Gst 258/5
b 243/1986 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 580
7 a 1547/1987 Grunddienstbarkeit des Gehrechtes hins Gst 258/2
8 a 1547/1987 Grunddienstbarkeit der Benützung der Grün- und Spielanlagen
hins Gst 258/2
9 a 1547/1987 Grunddienstbarkeit der Nichtumzäunung hins Gst 258/2

***** B *****
41 ANTEIL: 248/10000
Bianca Stadlbauer
GEB: 1987-02-18 ADR: Margeritenstraße 22, Asten 4481
a 664/1986 Veräußerungsverbot
b 407/1989 Veräußerungsverbot
d 1183/1990 Wohnungseigentum an W 2, Block J, Haus 3
e 2408/2008 Übergabsvertrag 2008-10-14 Eigentumsrecht

***** C *****
1 auf Anteil B-LNR 4 8 12 15 41 59 65 98 99 108

- a 649/1986 Schuldschein 1986-04-28
PFANDRECHT 10.713.100,--
18 % Z, 20 % VZ, NGS 2.142.700,-- für Oberösterreichische
Landes-Hypothekenbank
- b 649/1986 Kautionsband
- c 664/1986 Löschungsverpflichtung zugunsten Land Oberösterreich
- d 315/1989 Löschungsverpflichtung zugunsten
Oberösterreichische Landesbank
- e 407/1989 Löschungsverpflichtung zugunsten
Land Oberösterreich (Wo-2010046/89)
- f 1205/1993 Löschungsverpflichtung zugunsten LNR 95
- g 726/1994 Löschungsverpflichtung zugunsten LNR 94
- h 1007/2009 Klage (8 C 150/09h), JEDOCH NUR hins. BLNR. 26
- i gelöscht
- 2 auf Anteil B-LNR 4 12 15 41 65 108
- a 664/1986 Schuldschein 1986-05-05
PFANDRECHT aufgeteilt,--
6 % Z, 15 % VZ, NGS (aufgeteilt) für Land Oberösterreich
- b 315/1989 VORRANG von LNR 7 vor 2
- c 407/1989 Löschungsverpflichtung zugunsten
Land Oberösterreich (Wo-2010046/89)
- d 1183/1990 Löschung dieses Pfandrechtes unter Aufhebung der
Solidarhaftung hins verschiedener Anteile und Teilbeträge,
so daß es unter C-LNR 11 bis 49 mit den entsprechenden
Aufteilungsbeträgen auf den bezüglichen Anteilen haftet
- 3 auf Anteil B-LNR 4 12 15 41 65 108
- a 664/1986
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 49 Abs 3 WFG 1984 für Land
Oberösterreich
- 4 a 1548/1987
DIENSTBARKEIT des Gehrechtes hins Gst 258/3 258/5 gem
P XXVIII Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1987-06-09 für
Gst 258/2
- 5 a 1548/1987
DIENSTBARKEIT der Benützung der Grün- und Spielanlagen hins
Gst 258/3 258/5 gem P XXVIII Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 1987-06-09 für Gst 258/2
- 6 a 1548/1987
DIENSTBARKEIT der Nichtumzäunung hins Gst 258/3 258/5 gem P
XXVIII Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1987-06-09 für
Gst 258/2
- 7 auf Anteil B-LNR 4 8 12 15 41 59 65 84 98 99 108
- a 315/1989 Schuldschein 1989-03-01
PFANDRECHT 228.900,--
18 % Z, 20 % VZ, NGS 45.800,-- für
Oberösterreichische Landesbank
- b 315/1989 Kautionsband
- c 315/1989 VORRANG von LNR 7 vor 2
- d 315/1989 Löschungsverpflichtung zugunsten
Land Oberösterreich
- e 407/1989 Löschungsverpflichtung zugunsten
Land Oberösterreich (Wo-2010046/89)
- f 1205/1993 Löschungsverpflichtung zugunsten LNR 95
- g 726/1994 Löschungsverpflichtung zugunsten LNR 94
- 8 auf Anteil B-LNR 4 12 15 41 65 108
- a 407/1989 Schuldschein 1989-03-01
PFANDRECHT aufgeteilt,--
6 % Z, 15 % VZ, NGS (aufgeteilt) für
Land Oberösterreich (Wo-2010046/89)

- b 1183/1990 Löschung dieses Pfandrechtes unter Aufhebung der Solidarhaftung hins verschiedener Anteile und Teilbeträge, so daß es unter C-LNR 50 bis 88 mit den entsprechenden Aufteilungsbeträgen auf den bezüglichen Anteilen haftet
- 9 auf Anteil B-LNR 4 12 15 41 65 108
- a 407/1989
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 49 Abs 3 WFG 1984 für Land Oberösterreich (Wo-2010046/89)
- 10 a 1176/1989
REALLAST des Bezuges von Heizenergie und Warmwasser und der anteiligen Tragung der Kosten von Betrieb und Instandhaltung der Heizhauses, der gesamten Heizanlage und der Antennenanlage gem P XXII Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1984-04-16 für Gst 258/6 258/16 (EZ 697)
- 39 auf Anteil B-LNR 41
- a 664/1986 Schuldschein 1986-05-05
PFANDRECHT 709.053,58
6 % Z, 15 % VZ, NGS 70.905,-- für Land Oberösterreich
Aufteilung aus C-LNR 2
- 78 auf Anteil B-LNR 41
- a 407/1989 Schuldschein 1989-03-01
PFANDRECHT 15.151,52
6 % Z, 15 % VZ, NGS 1.507,-- für Land Oberösterreich (Wo-2010046/89)
Aufteilung aus C-LNR 8
- 89 a 1183/1990
DIENSTBARKEIT des Gehrechtes hins Gst 258/3 258/5 gem P 25 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1989-12-12 für Gst 258/9 (EZ 696) 258/10 (EZ 580) 258/18 (EZ 776) 259/1 (EZ 615) 259/5 (EZ 742)
- 90 a 1183/1990
DIENSTBARKEIT der Benützung der Grün- und Spielanlagen hins Gst 258/3 gem P 26 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1989-12-12 für Gst 258/9 (EZ 696) 258/10 (EZ 580) 258/18 (EZ 776) 259/1 (EZ 615) 259/5 (EZ 742)
- 91 a 1183/1990
DIENSTBARKEIT der Nichtumzäunung hins Gst 258/3 258/5 gem P 27 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1989-12-12 für Gst 258/9 (EZ 696) 258/10 (EZ 580) 258/18 (EZ 776) 259/1 (EZ 615) 259/5 (EZ 742)
- 92 a 1183/1990 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG gem P 20 21 22 23 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1989-12-12

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Enns.

Frau
 STADLBAUER BIANCA
 MARGERITENSTRASSE 22/2
 4481 ASTEN

WEG ASTEN MARGERITENSTR. 18
 Liegenschaft **0020** UID: ATU59269044
MARGERITENSTRASSE 22
4481 ASTEN
 Nutzung **302**
STADLBAUER BIANCA
 41
 (Wohnzweck)

A b r e c h n u n g 2021

Rechnung 22/0020/JA00291 22.06.2022
1.01.-31.12.

Beträge in EUR	Objekt Aufwand netto	Ihr Anteil	Ust	
ANNUITÄTEN WBF	17.919,66	4.468,84		
bereits vorgeschrieben		4.468,80-		
Nachforderung		*****0,04	0,00	0%
REP. RÜCKLAGE	17.652,00	437,77		
bereits vorgeschrieben		437,76-		
Nachforderung		*****0,01	0,00	0%
BETRIEBSKOSTEN	75.325,38	1.870,68		
bereits vorgeschrieben		1.928,16-		
Guthaben		*****57,48-	5,75-	10%
LIFTKOSTEN	6.376,36	158,35		
bereits vorgeschrieben		74,52-		
Nachforderung		*****83,83	8,38	10%
FS-KOSTEN	1.709,57	43,84		
Nachforderung		*****43,84	4,38	10%
HEIZKOSTEN				
31.12. HEIZK-ABRECHN.		281,25		
bereits vorgeschrieben		430,44-		
Guthaben		*****149,19-	29,84-	20%
WARMWASSER				
31.12. WARMWK-ABRECHN.		190,11		
bereits vorgeschrieben		243,36-		
Guthaben		*****53,25-	5,33-	10%
PARKPLATZ	1.455,24	33,26		
bereits vorgeschrieben		41,16-		
Guthaben		*****7,90-	1,58-	20%
REP. R. JÄHRLICH				
USt vom Aufwand	806,76	(20,01)	2,00	10%
REP. R. JÄHRL. 2.				
USt vom Aufwand	623.468,65	(15.441,60)	1.544,17	10%
		(20,42)	4,08	20%

0020 /302

A b r e c h n u n g 2021 1.01.-31.12.

Beträge in EUR	Objekt Aufwand netto	Ihr Anteil	Ust
Summe Aufwand		7.484,10	
Summe bereits vorgeschrieben		7.624,20-	
Zwischensumme		*****140,10-	*****1.520,51
Aus Rücklagen entnommene USt v. Aufwand			
REP. R. JÄHRLICH (10%)		2,00-	
REP. R. JÄHRL. 2. (10%)		1.544,17-	
REP. R. JÄHRL. 2. (10%)		2,04-	
Abrechnungs-Guthaben		*****1.688,31-	
10% USt	1.547,85		
20% USt	27,34-		
		1.520,51	
Abrechnungs-Guthaben brutto		EUR *****167,80-	

Zu Ihrer Information:

- Ihr möglicher Vorsteuerabzug 1.520,51
- Summe Zahlungsrückstände aller Wohnungseigentümer 101,18

Aufteilungsschlüssel:

ANNUITÄTEN WBF	724205	von	2904002	DARLEH.
REP. RÜCKLAGE	248	von	10000	ANTEILE
BETRIEBSKOSTEN	244	von	9825	ANTEILE
LIFTKOSTEN	244	von	9825	ANTEILE
FS-KOSTEN	1	von	39	EINHEIT
HEIZKOSTEN	26,89	von	1249,29	HZK-ANT
WARMWASSER	13,99	von	509,71	ABR-ANT
PARKPLATZ	4	von	175	ANTEILE
REP. R. JÄHRLICH	248	von	10000	ANTEILE
REP. R. JÄHRL. 2.	248	von	10000	ANTEILE

Guthaben:

Weist Ihre Jahresabrechnung ein Guthaben auf, wird dieses auf Ihr Konto überwiesen.

Nachzahlungen:

Falls Sie uns eine Einziehungsermächtigung / SEPA-Lastschriftmandat für die monatliche Vorschreibung erteilt haben, wird die Nachforderung 4 Wochen nach Abrechnungserstellung von uns eingezogen. Wir bitten um ausreichende Deckung am Konto bzw. um Rückmeldung, sollte keine Abbuchung erwünscht sein.

ista Österreich GmbH | Leopold-Böhm-Straße 12 | 1030 Wien

 ista Österreich GmbH
 Büro Linz
 Tel.: 050 230 230-400
 Fax.: 050 230 230-9400
 kundencenter@ista.at
 www.ista.at

 ista Österreich GmbH
 Sitz der Gesellschaft: Wien
 Firmenbuchnummer:
 FN115047m
 Handelsgericht Wien
 DVR-Nr.: 0447650
 UID-Nr.: ATU57859357

 Stadlbauer Bianca
 Margeritenstraße 22/EG/2
 4481 Asten


Seite

1 von 4

Einzelabrechnung

1. Ihre Daten

 Liegenschaftsnummer

O/86/6033/00

 Bei Rückfragen zu Ihrer
 Abrechnung helfen diese
 Angaben zur schnellen
 Identifizierung Ihres
 Nutzungsobjektes weiter.

Nutzernummer

0290

Liegenschaftsadresse

Margeritenstraße 18,20,22

4481 Asten

Bestandnehmernummer Hausverwaltung

0020029

Abrechnungsdatum

20.06.2022

Abrechnungszeitraum

01.01.2021 – 31.12.2021

Nutzungszeitraum

01.01.2021 – 31.12.2021

Versorgbare Nutzfläche

69,18 m²

Ihre Abrechnung

	exklusive Mehrwertsteuer	inklusive Mehrwertsteuer
Ihre Gesamtkosten Heizung	281,25 €	
Ihre Gesamtkosten Warmwasser	190,11 €	
20% Mehrwertsteuer		56,25 €
10% Mehrwertsteuer		19,01 €
Gesamtkosten		546,62 €
Gesamtkosten		546,62 €

Die Verrechnung erfolgt ausschließlich über Ihre Hausverwaltung

2. Ihre Ables- und Verbrauchswerte

Gemäß Ablesung vom 13.12.2021

Raum	Gerätenummer bzw. Seriennummer	Skala	Anfangs- stand	End- stand	Verbrauch Bemerkung
Woz	030	24,00	0,00	0,00	0,00 Rückrechnung 2-Jahresverbrauch
Küc	040	10,00	0,00	0,00	0,00 Rückrechnung 2-Jahresverbrauch
Kiz	050	7,00	0,00	0,00	0,00 Rückrechnung 2-Jahresverbrauch
Szi	060	10,00	0,00	0,00	0,00 Rückrechnung 2-Jahresverbrauch
Bad	070	6x	0,00	0,00	0,00 Rückrechnung 2-Jahresverbrauch
Vor	080	4x	0,00	0,00	0,00 Rückrechnung 2-Jahresverbrauch
Summe Heizung					0,00
Küc	010	5,10	6,60	13,60	7,00
Abs	020	5,10	10,30	20,50	10,20
Summe Warmwasser					17,20

	Datum	Kalendertage	Heizgradtage
Abrechnungszeitraum:	01.01.2021 - 31.12.2021	365	3.390,20
Nutzungszeitraum:	01.01.2021 - 31.12.2021	365	3.390,20

Einzelabrechnung - Ihre Daten

Liegenschaftsnummer	O/86/6033/00
Nutzernummer	0290
Bestandnehmernummer Hausverwaltung	0020029
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 – 31.12.2021
Nutzungszeitraum	01.01.2021 – 31.12.2021

ista Österreich GmbH
 Büro Linz
 Tel.: 050 230 230-400
 Fax.: 050 230 230-9400
 Kundencenter@ista.at
 www.ista.at

Erläuterungen zur Kostenabrechnung

Abrechnungsgrundlage

Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten wird nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) erstellt. Grundlage für die zusätzliche Abrechnung von Betriebskosten (Hausnebenkosten) wie z.B. Kaltwasser sind die aktuell gültigen Wohnrechtsmaterien MRG, WEG und WGG bzw. die vertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Nutzer.

Aufstellung der Gesamtkosten der Versorgungsanlage

Dieser Bereich umfasst die Gesamtkosten der Liegenschaft mit der Auflistung der Energiekosten, Sonstigen Kosten des Betriebs und ggf. Hausnebenkosten. Die Darstellung der einzelnen Hausnebenkostenarten erfolgt auf der Einzelabrechnung im Abrechnungsteil „Ihre Abrechnung“ und auf der Gesamtabrechnung in der Rubrik „Aufteilung der Gesamtkosten“.

Wenn die Position „Direktkosten (nur für Verursacher)“ angegeben ist, werden die darin genannten Kosten nur dem Verursacher in Rechnung gestellt. Diese Kosten werden dann beim betroffenen Verursacher unter Punkt – Aufteilung der Gesamtkosten bei dessen Kostenanteil angeführt.

Aufteilung der Gesamtkosten

Der Gesamtkostenbetrag wird getrennt in Heiz-, Warmwasser- und gegebenenfalls Hausnebenkosten ausgewiesen, sofern es sich um eine kombinierte Abrechnung handelt. Die Heiz- und/oder Warmwasserkosten werden nach gesetzlichem Rahmen bzw. Vereinbarung in Grund- und Verbrauchskosten getrennt. Die Ermittlung des Warmwasseranteils erfolgt gemäß den Vorgaben des §9 HeizKG. Mit den Wassererwärmungskosten können u.a. die anteiligen Kosten des Kaltwasser (Kaltwasseranteil für Warmwasser) abgerechnet werden sofern nicht eine gesonderte Umlage vorgenommen wird.

Verteilung der Gesamtkosten

Die „Kosten pro Einheit“ errechnen sich aus der Division des Gesamtbetrages je Kostenart durch die dazugehörigen Gesamteinheiten. Der Betrag „Ihr Kostenanteil“ wird durch die Multiplikation des Betrages pro Einheit mit den Einheiten des abzurechnenden Nutzungsobjektes ermittelt.

Hochrechnung

Die Verbrauchsermittlung durch eine Hochrechnung (Schätzung) ist notwendig, wenn der Wärme- oder Wasserverbrauch aus bestimmten Gründen (z.B. kein Zutritt, Gerät verbaut) nicht erfasst werden konnte.

Die Hochrechnung erfolgt gemäß den Vorgaben des §11 HeizKG bzw. der ÖNORM M5930.

Wohnungs-/Nutzerwechsel

Bei einem späteren Bezug oder Nutzerwechsel ist die Dauer der Nutzung einer Wohnung nicht identisch mit dem Abrechnungszeitraum. In diesem Zusammenhang wird neben dem Abrechnungszeitraum auch der „berechnete Zeitraum“ ausgewiesen. Entnehmen Sie Ihren für die Abrechnung relevanten Berechnungszeitraum bitte der Zeile „Nutzungszeitraum“.

Genehmigung der Abrechnung

Soweit Sie nicht binnen sechs Monaten nach Erhalt dieser Abrechnung schriftlich begründete Einwendungen gegen die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung erheben, gilt diese Abrechnung als genehmigt. Hinsichtlich der Behandlung von sich aus der Abrechnung ergebenden Überschüssen bzw. Fehlbeträgen, allfälligen nachträglich notwendigen Berichtigungen der Abrechnung wie auch Wärmeabnehmerwechsel wird auf die §21 bis §24 HeizKG in der geltenden Fassung verwiesen.

Wenn Sie noch weitere Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung benötigen finden Sie diese beispielsweise bei der E-Control unter www.e-control.at.

Bei Fragen oder Beschwerden steht Ihnen die ista Österreich GmbH unter den oben genannten Kontaktdaten gerne zur Verfügung, alternativ können Sie auch ein Streitbeilegungsverfahren bei der Verbraucherschlichtung unter www.verbraucherschlichtung.at beantragen.

Zeichenerklärung:	Ant	Anteil	MWh	Megawattstunde
	HKV	Heizkostenverteiler	WKV	Wärmekostenverteiler
	kWh	Kilowattstunde	WMZ	Wärmemengenzähler
	KWZ	Kaltwasserzähler	WWZ	Warmwasserzähler
	m ²	versorgbare Nutzfläche	VE	Verbrauchseinheit
	m ³	cbm Wasser	HeizKG	Heizkostenabrechnungsgesetz
	kW	Kilowatt		

Einzelabrechnung - Ihre Daten

Liegenschaftsnummer	O/86/6033/00
Nutzernummer	0290
Bestandnehmernummer Hausverwaltung	0020029
Abrechnungszeitraum	01.01.2021 – 31.12.2021
Nutzungszeitraum	01.01.2021 – 31.12.2021

ista Österreich GmbH
Büro Linz
Tel.: 050 230 230-400
Fax.: 050 230 230-9400
kundencenter@ista.at
www.ista.at

Frau
 STADLBAUER BIANCA
 MARGERITENSTRASSE 22/2
 4481 ASTEN

WEG ASTEN MARGERITENSTR. 18
 Liegenschaft **0020** UID: ATU59269044
MARGERITENSTRASSE 22
4481 ASTEN
 Nutzung **302**
STADLBAUER BIANCA
 41
 (Wohnzweck)

Rechnung 23/0020/VS00029 6.12.2022

Monatsvorschreibung ab 1/2023

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
 einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
 Ende des Vertragsverhältnisses

ANNUITÄTEN WBF	394,31	0%	724205	DARLEH.	von	2904002
HEIZKOSTEN	35,16	20%				
WARMWASSER	23,76	10%				
REP. RÜCKLAGE	20,67	0%	248	ANTEILE	von	10000
BETRIEBSKOSTEN	186,26	10%	244	ANTEILE	von	9825
LIFTKOSTEN	19,87	10%	244	ANTEILE	von	9825
PARKPLATZ	3,79	20%	4	ANTEILE	von	175
ANN. WBF 2	111,33	0%				
ANNUITÄTEN 2	105,62	0%				
Netto gesamt		900,77				
10% USt	23,00					
20% USt	7,79	30,79				

Summe	EUR	931,56				
=====						

Die Abbuchung des o. a. Betrages erfolgt jeweils frühestens
 am 5. des Vorschreibungsmonats mit der SEPA-Lastschrift zum
 Mandat R0020029 und der Creditor-ID AT52ZZZ00000028682

Die Vorschreibung wird automatisch angepasst und jeden 5. des Monats von Ihrem Konto abgebucht.



DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:5.000
 links unten: 80685, 342026
 rechts oben: 82024, 342938
 MG_L_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.

Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 06.02.2023

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 unsorgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie **Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsräumgrenzen

Ergebnis für:

Bundesland	Oberösterreich
Bezirk	Linz-Land
Gemeinde	Asten
Katastralgemeinde	Asten (45101)
Grundstück	258/5

Information:

Das Grundstück 258/5 in Asten (45101) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Oberösterreich
Bezirk	Linz-Land
Gemeinde	Asten
Katastralgemeinde	Asten (45101)
Grundstück	258/3

Information:

Das Grundstück 258/3 in Asten (45101) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Einheit lt. Plan	Räume	Nutzfläche m ²	Nutzwert	
<u>Asten Block J</u>				
<u>Haus 3</u>				
<u>Erdgeschoß:</u>				
W 28	<u>Wohnung 1</u>			
	Kind	11,66		
	Eltern	13,06		
	Kü	7,62		
	Wohnen	26,23		
	VR	6,85		
	Bad	4,20		
	WC	1,90		
	AR	<u>2,14</u>	73,66	
	Loggia		<u>7,47</u>	
			81,13	248
	<u>Zubehör:</u>			
	KA 1		11,09	18
	Stellpl. J3/1		12,50	<u>4</u> 270
W 29	<u>Wohnung 2</u>			
	WC	2,05		
	Bad	4,73		
	AR	2,55		
	Eltern	13,54		
	Kind	8,33		
	Kü	7,42		
	VR	9,93		
	Wohnen	<u>20,63</u>	69,18	
	Loggia		<u>6,21</u>	
			75,39	231
	<u>Zubehör:</u>			
	KA 2		7,80	13
	Stellpl. J3/2		12,50	<u>4</u> 248

Wels, 18.12.2021
Bf/Ha

RUNDSCHREIBEN

an alle Wohnungseigentümer der Wohnanlage
4481 Asten, Margeritenstraße 18 - 22

Sanierungsabrechnung

Sehr geehrte Damen und Herren!

1.

Beiliegend übermitteln wir Ihnen die Sanierungseinzelabrechnung, welche nunmehr durch die bislang ausständige Endabrechnung des Landes OÖ über die Förderung möglich geworden ist.

Die tatsächlich aufzuteilenden Gesamtsanierungskosten liegen bei € 1.553.352,95 inkl. 10 % USt. (netto € 1.412.139,05) und wurde ein gefördertes Darlehen von € 934.820,-- seitens des Landes OÖ gewährt. Mit Ausnahme der Wohnung Margeritenstraße 20/13 werden alle Wohnungen gefördert.

In den Gesamtkosten stecken nicht nur die baulichen Maßnahmen, welche über die Leistungsverzeichnisse der eww AG inklusive des Gesamtaufschlags beauftragt wurden, sondern auch Zinsen, Baubetreuungskosten, welche die Allgemeinheit betreffen und auch jene Kosten, welche den Wohnungseigentümern auf Grund gesonderter Bestellungen direkt zugerechnet werden.

Konkret sind in der Nettowischensumme von € 1.412.139,05 netto enthalten:

€ 1.299.863,24	welche nach den grundbücherlichen Anteilen aufzuteilen sind (Allgemeinkosten),
€ 112.275,80	für gesonderte Anschaffungen der Wohnungseigentümer (Wohnungsfenster, Wohnungstüren, Videosprechanlagen, Loggienbeläge u.a.)

Die Allgemeinkosten in Höhe von € 1.299.863,24 teilen sich wiederum in die Leistungen der eww AG inklusive kompletter Erneuerung der Dachhaut (€ 1.095.599,94), sowie zusätzlich beauftragten Leistungen (zB Erneuerung der Heizzentrale, Zwischenfinanzierung, Baubetreuung Steller, Brandschutz, Grünanlagengestaltung, u.a.) insgesamt € 147.212,70.

Anzumerken ist, dass allfällige Preisnachlässe sowie Skonti nicht nur der Eigentümergemeinschaft für die Allgemerkosten, sondern ist auch jedem Wohnungseigentümer für die privat getätigten Bestellungen abgezogen wurden.

Auch wurde die Förderung zB für die Wohnungsfenster bei den gesonderten Anschaffungen berücksichtigt.

2.

Wir bitten Sie anhand beiliegender Abrechnung, welche für jeden Wohnungseigentümer konkret erstellt wurde, sämtliche Positionen sowie Rechnungsadressat zu überprüfen und uns mittels beiliegender Rückantwort allfällige Änderungen bekannt zu geben, sowie welche Variante der Finanzierung Sie bevorzugen.

Bei einer sofortigen Bezahlung entfällt die Landesförderung für den betreffenden Wohnungseigentümer, da der Annuitätenzuschuss nur bei Aufnahme eines Darlehens seitens des Landes OÖ gewährt wird.

Die monatlichen Zahlungen, welche bei Variante B) und C) zu leisten wären, sind anhand vorliegender Finanzierungsangebote kalkuliert und können sich daher nach Vorliegen aktuellerer Finanzierungsangebote noch ändern. Sollten Ihnen Kreditinstitute, welche günstige Konditionen gewähren, bekannt sein, so bitten wir Sie uns diese namhaft zu machen, um auch mit diesen über eine Finanzierung zu verhandeln.

Sollten sich nach einer Überprüfung der Abrechnung bei einzelnen Wohnungseigentümern (geringfügige) Änderungen hinsichtlich der Kostenaufteilung ergeben, werden diese über die Rücklage abgeglichen. Das bedeutet, dass die Einzelabrechnungen der übrigen Wohnungseigentümer davon unberührt bleiben.

Nähere Fragen bezüglich des Sanierungsprojekts bzw. der Abrechnung werden wir zunächst sammeln und versuchen diese einheitlich zu beantworten, sofern sie auch von Interesse für andere Wohnungseigentümer sind.

Anzumerken ist, dass mit Herrn Holzer sowie Herrn Ploberger in ihrer Funktion als Mitglieder des Baukomitees vorab die Erstellung der Schlussrechnung der eww AG (Aufmaßblätter, Angebote, tatsächlicher Leistungsumfang sowie Rechnungskontrolle) im Rahmen eines gesonderten Termins im Hause der eww AG durchgegangen wurde. Die beiden Herren haben sich viel Zeit genommen, permanent an den wöchentlichen Baubesprechungen teilzunehmen und sind daher seitens der Wohnungseigentümer am detailliertesten informiert.

Auf diesem Wege möchten wir uns beim Baukomitee für die sehr konstruktive Zusammenarbeit herzlich bedanken.

Eine Einsicht in die Belege der Sanierung ist jedem Wohnungseigentümer selbstverständlich möglich und können bestehende Fragen auch im Rahmen einer Belegeinsicht beantwortet werden.

Üblicherweise wird das Sanierungsprojekt in einer Eigentümerversammlung nachbesprochen. Ob dies pandemiebedingt kurzfristig möglich bzw. sinnvoll ist, bleibt noch abzuwarten, kann aber jedenfalls nachgeholt werden.

3.

Ihre Auswahl betreffend Finanzierungsvariante (siehe Beilage) mögen Sie uns bitte bis 15. Jan. 2022 mitteilen.

Im Anschluss haben wir dem Land OÖ anzuzeigen, welcher Wohnungseigentümer eine Förderung in Anspruch nehmen will und wieviel Förderung er konkret erhält.

Die Aufnahme der gewünschten Darlehen ist mit März 2022 geplant, um das bestehende Baukonto mittels dieser Darlehen zw. Einzahlungen abzudecken zu können. Das bedeutet, dass bis Mitte Februar sämtliche Einzahlungen für Variante A) und B) zu erfolgen haben.

Sollte seitens eines Wohnungseigentümers keine Rückantwort bzw. Zahlung erfolgen, wird für diesen automatisch Variante C) gewählt.

4.

Nach den uns vorliegenden Informationen bestehen bezüglich der Sanierung derzeit keine Mängel und ist daher das Projekt als sehr gelungen anzusehen. Aufgrund der zeitlichen Umsetzung ersparen sich die Wohnungseigentümer nicht nur die zwischenzeitig eingetretenen Preissteigerungen, sondern auch die, aufgrund der Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes 2022 geplante Mindestrücklagenbeiträge von € 0,90 pro m² Wohnungseigentumsfläche und Monat ab 1. Juli 2022, da Ihr Gebäude bereits saniert ist.

5.

Bezüglich des Aufstellens einer Bank-Tisch-Kombination unterhalb der Loggien von Haus 18 hoffen wir auf die Einsicht der Besitzerin, diese im Bereich der bestehenden Sitzgelegenheiten (jenseits des Gehweges) im Grünanlagenbereich zu platzieren. Leider wurde die von der Verwaltung vorgeschlagene Vorgehensweise (zuerst Herstellen des Einvernehmens der Wohnungseigentümer für das Aufstellen einer permanenten Sitzgelegenheit in diesem Grünanlagenbereich) nicht gefolgt, sondern wurden die Wohnungseigentümer vor vollendete Tatsachen gestellt.

Anzumerken ist, dass in der ursprünglichen Konzeption während der Sanierung seitens der Besitzerin angegeben wurde, dass eine Sitzgelegenheit nach Ende der (täglichen) Nutzung wieder entfernt wird, weswegen der Unmut mancher Wohnungseigentümer insbesondere hinsichtlich der Vorgehensweise nach wie vor groß ist.

Freundliche Grüße

STELLER IMMOBILIENTREUHÄNDER GMBH
Mag. Wolfgang Bauernfeind, MBA

Beilagen

Einzelabrechnung Sanierung
Rückantwort Finanzierung

RÜCKANTWORT

Steller Immobilientreuhänder GmbH
Maximilianstraße 8a
4600 Wels

Finanzierung der Sanierung Margeritenstraße 18-22

Sehr geehrte Damen und Herren!

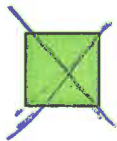
Die Kosten der Haussanierung sollen für meine/unsere Wohnung entsprechend den Angaben im Rundschreiben vom Dezember 2021 wie folgt finanziert werden:



A) Die Gesamtkosten werden in einem Betrag bar bezahlt.



B) Barzahlung des nicht geförderten Teils und Aufnahme des vom Land OÖ geförderten Darlehens (monatliche Rückzahlung).

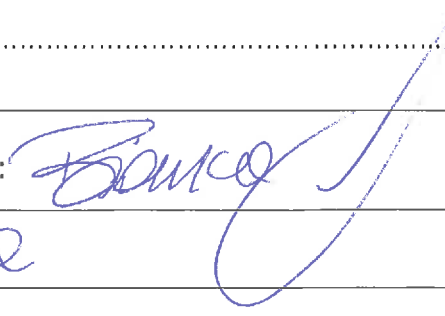


C) Keine Barzahlung.
Beide Teile werden durch Darlehen finanziert und monatlich zurückbezahlt.

(Bitte jeweils entsprechend ankreuzen!)

Änderungen (zB Rechnungsanschrift):

.....

Name: Bianca Stadlbauer	Unterschrift: 
Anschrift/Whg.Nr.: Margeritenstr. 22, Top 2	
Ort/Datum: Asken, 9.2.22	

Einzelabrechnung

Sanierung Asten, Margeritenstrasse 18 - 22

Stadlbauer Bianca
Margeritenstrasse 22
4481 Asten

Wels, Dez. 2021

Diese Abrechnung beinhaltet sowohl die Kosten für die allgemeinen Teile des Hauses als auch die Kosten, die den einzelnen Wohnungen zugerechnet werden können.

Gesamtkosten inkl. 10% Ust	40678,08 €
Kosten für allgemeine Teile netto	33539,86 €
Direkt auf den WE zurechenbare Kosten (Fenster) netto	2871,87 €
Direkt auf den WE zurechenbare Kosten (Sonstiges) netto	568,34 €
abzügl. geleisteter Anzahlungen	0,00 €
Zu finanzierender Restbetrag	40678,08 €
Variante A) Sofortzahlung (incl 10% Ust.)	40678,08 €
Achtung: keine Förderung erhältlich!	
Variante B) Gefördertes Darlehen + Einmalzahlung	
Monatliche Zahlung des geförderten Darlehens	111,33 €
Einmalzahlung (kein ungefördertes Darlehen)	16397,99 €
Variante C) Gefördertes + Ungefördertes Darlehen	
Monatliche Belastung für das geförderte Darlehen	111,33 €
Monatliche Belastung für das ungeförderte Darlehen	105,90 €
Monatliche Gesamtbelastung bei Aufnahme beider Darlehen	217,22 €

Frau
STADLBAUER BIANCA
MARGERITENSTRASSE 22/2
4481 ASTEN

WELS, am 25.01.2023

Darlehensreste	2023	für Bestandeinheit 0020□□□□/ 302		
=====		4481 ASTEN, MARGERITENSTRASSE 18 - 22		
		Vertrag	Restdarlehen	nach Rate per
WOHNBAUF.	1 1 3,5%	4000947192	11.118,86 EUR	1.12.2022
VOLKSBANK	11 1 1,90%	10731833000	23.587,85 EUR	31.12.2022
VOLKSBANK	11 2 1,90%	10731833456	15.935,46 EUR	31.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir weisen darauf hin, dass Darlehensrückzahlungen (zum Teil oder zur Gänze) lediglich über das von uns geführte Treuhandkonto der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft, zu den von uns bekanntgegebenen Stichtagen getätigt werden können.

Die ausgewiesenen Beträge stellen die aushaftenden Darlehensreste dar.
Es ist jedoch zu beachten, dass es im Zuge der darauf folgenden Jahresabrechnung zu Nachforderungen oder aber zu Guthaben von Annuitäten kommen kann.

Mit freundlichen Grüßen

STELLER IMMOBILIENTREUHÄNDER GMBH

PROTOKOLL

über die am 30. Mai 2022 abgehaltene

EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

der WEG Asten, Margeritenstraße 18 - 22

Teilnehmer: Wohnungseigentümer: lt. Anwesenheitsliste;
von der Hausverwaltung: Mag. Wolfgang Bauernfeind, MBA

Ort: Gasthaus Reisinger

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 20.15 Uhr

1.

Mag. Bauernfeind begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer und erläutert den Verlauf der vorgenommenen Gebäudesanierung.

Dazu werden den anwesenden Wohnungseigentümern Pläne, Aufmaßblätter, Ausschreibungsunterlagen, Preisverhandlungsprotokolle, Rechnungsüberprüfungen sowie die Originalbelege samt dazugehörigen Bankkontoauszügen präsentiert.

Zudem wird die konkrete Aufteilung der Kosten in Allgemeinkosten und Wohnungseigentümern direkt zurechenbaren Kosten erläutert.

In weiterer Folge wird das eingereichte Förderansuchen beim Land OÖ samt den vorzulegenden Unterlagen (Pläne, Energieausweise, Rechnungen, Bankkontoauszüge, Melderegisterauszüge usw.) durchgegangen.

Das Förderungsdarlehen in Höhe von insgesamt € 934.820,-- wurde den Wohnungseigentümern für die allgemeinen Kosten anteilmäßig (inkl. einer allfälligen Fenstererneuerung) zugerechnet.

Es wird insbesondere erläutert, wie sich die monatlichen Zahlungen für die Wohnungseigentümer durch die Landesförderung reduzieren.

2.

Zur Frage der Finanzierung gibt Mag. Bauernfeind an, dass für das ungeforderte Darlehen eine Fix-Zinssatz von 1,9 % vereinbart wurde und das Darlehen 15 Jahre lang läuft.

Beim geförderten Darlehen bestehen grundsätzlich die gleichen Konditionen, jedoch trägt das Land OÖ durch die gewährte Förderung und den daraus resultierenden Annuitätenzuschuss zur Rückzahlung bei.

Anzumerken ist zudem, dass beide Darlehen „an der Wohnung kleben“ und von einem allfälligen Käufer übernommen werden können. Sie wären zudem auch pönalefrei vorzeitig rückzahlbar und werden nicht ins Grundbuch eingetragen.

3.

Insgesamt wurden 28 reguläre Baubesprechungen abgehalten. Aus den jeweiligen Protokollen lassen sich auch einzelne Entscheidungen, warum bzw. wie einzelne Gewerke ausgeführt wurden, nachvollziehen.

Zur Frage, ob die Kellertüren an der Kellerseite auch noch gestrichen werden, äußert Mag. Bauernfeind, dass man davon Abstand genommen hat, da diese ohnedies wieder zerkratzt werden würden.

In einzelnen Wohnungen bestehen noch Mängel, insbesondere bezüglich Fenster und Rollläden. Diese Agenden wurden Firma Dobler & Partner weitergegeben und werden nochmalig bei der eww ag, welche für diese Gewerke haftet, urgirt.

Konkret wird weiters vorgebracht, dass die Kellerausgangstür bei Haus Margeritenstraße 20 nicht verriegelt und die durch Firma Dobler & Partner angebrachten Kellerfenstergitter zu rosten beginnen.

Erläutert wird weiters die vorgenommene, gänzliche Erneuerung der Dachhaut, wobei zunächst geplant war, diese nur in den Randbereichen zu reparieren. Nachdem jedoch erkennbar, dass die vorhandene Folie spröde war und es Schwierigkeiten beim Anarbeiten geben würde, wurde entschieden, die Dachhaut zur Gänze zu erneuern.

Insgesamt äußern die Wohnungseigentümer, dass sie froh darüber sind, dass die Sanierung vor der nunmehr bestehenden Inflation umgesetzt werden konnte und dass die gemeinsame Umsetzung mit dem Projekt Norikumstraße 9-9c jedenfalls sinnvoll war.

4.

Weiters wird seitens Mag. Bauernfeind der mögliche Grundstücksankauf von rund 6.000 m² zwischen Margeritenstraße 26 und Margeritenstraße 22 hin zur Autobahn und eine allfällige Finanzierung besprochen.

Es wäre aus Sicht der Verwaltung jedenfalls sinnvoll, dieses Projekt zu verfolgen, zumal eine Entspannung der Parkplatzsituation in der Norikum-Siedlung nur über zusätzliche Parkflächen erfolgen kann.

Es wurden zwischenzeitig Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer geführt und wird das Projekt auch im Rahmen der kommenden IG-Sitzung am 2. Juni 2022 anderen Wohnungseigentümern nähergebracht werden.

5.

Weiters erläutert Mag. Bauerfeind, dass für die Loggienverglasungen am bestehenden Objekt in der Vergangenheit keine Bauanzeigen bei der Gemeinde durch die Wohnungseigentümer eingereicht wurden. Es wurde nunmehr mit der Gemeinde vereinbart, ein einheitliches Bauverfahren für sämtliche Loggienverbauten zu führen, sodass die einzelnen Wohnungseigentümer keine Bauanzeige einreichen müssen.

6.

Die Wohnungseigentümer werden über die generelle Möglichkeit einer Belegeinsicht, auch für die Sanierungsrechnungen informiert.

7.

Weiters werden die Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz durch die Novelle 2022 erläutert, wonach es eine zusätzliche Variante für Abstimmungen gibt, sowie Mindestbeiträge zur Rücklage vorgeschrieben werden müssen.

Diesbezüglich erfolgt jedoch für die gegenständliche Liegenschaft keine Erhöhung, da diese in den Ausnahmetatbestand („soeben saniert“) fällt.

8.

Generell werden die Wohnungseigentümer ihr Wohnungseigentum pfleglich zu behandeln, zumal die Bewirtschaftungskosten auf Grund der allgemeinen Inflation steigen. Auch sollen keine Gegenstände aus Fenstern oder Loggien geworfen werden und wird auf die Einhaltung der Hausordnung verwiesen.

"da bin ich Zuhause"
HUBER IMMOBILIEN

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](https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG)

