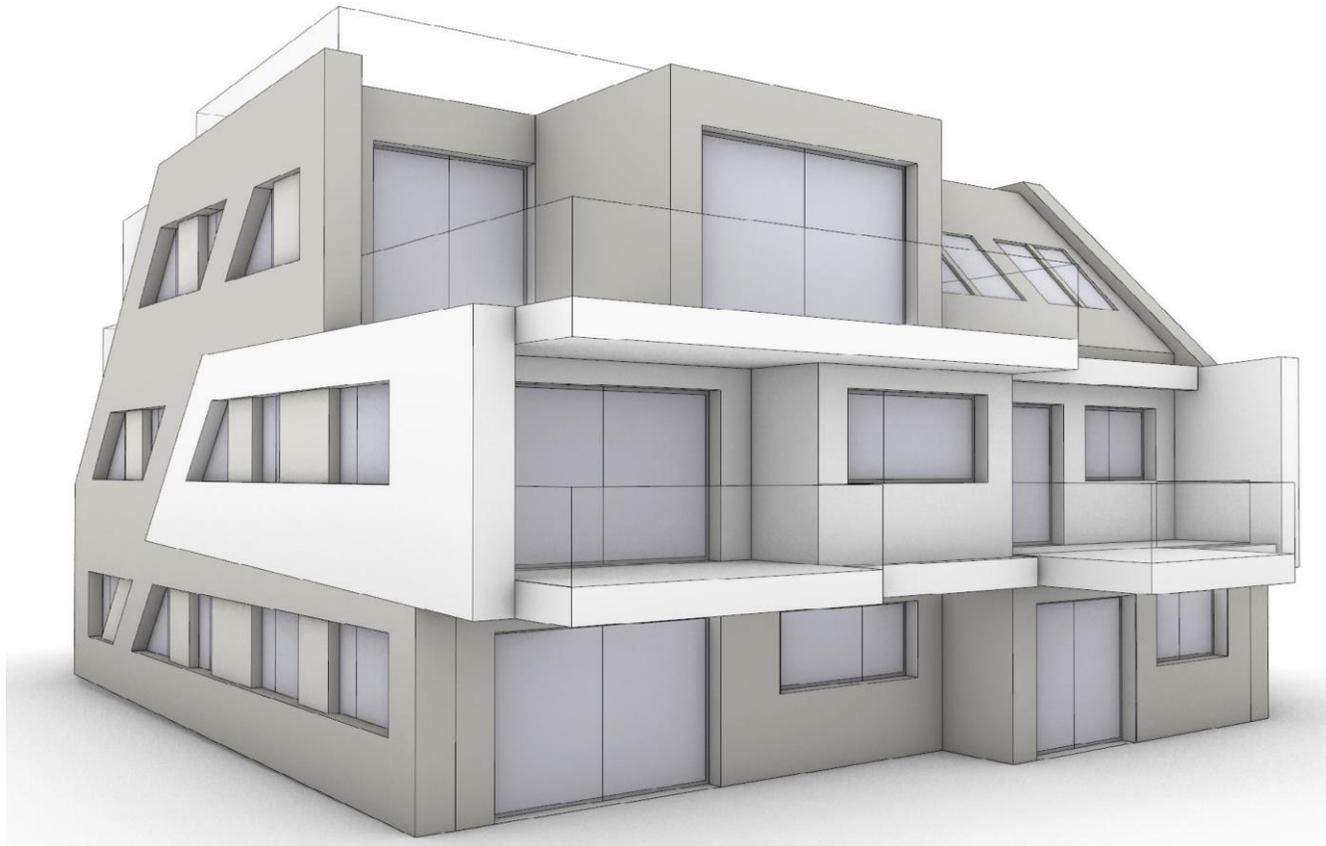


PREISLISTE PROJEKT AN DER OBEREN ALTEN DONAU 63

AN DER OBEREN ALTEN DONAU 63, 1210 WIEN



PREISLISTE

Wohnung	Geschoß	Nutzfläche	Freiflächen (Balkone, Loggia, Terrasse)	Garten	Abstellraum	Kellerabteil	Kaufpreis
1	VERKAUFT						-
2	VERKAUFT						-
3	VERKAUFT						-
4	VERKAUFT						-
Penthouse	Dachgeschoß (Vorraum im OG)	132,12 m ²	35,08 m ²	optional siehe unten	4,36 m ²	9,61 m ²	€ 1.165.000

KFZ-Stellplätze für TOP 5 – Penthouse: 1 Stellplatz verpflichtend und 1 Stellplatz optional erwerbbar: **€ 29.000 je Stellplatz**

Ein **Gartenanteil (ca 55 m²)** kann optional erworben werden

INFORMATIONEN

- Die Wohnungen werden direkt vom Bauträger erworben - **Provisionsfrei**
- Die Wohnungen werden in **belagsfertiger Ausstattung** mit u.a. nachfolgenden Qualitätsmerkmalen übergeben (Details siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung):
 - Massivbauweise
 - Wohneinheiten sind bereits ausgemalt
 - Luft-Wasser-Wärmepumpe
 - Fußbodenheizung und passive Fußbodenkühlung
 - Penthouse mit <Klimaanlagenvollinstallation ausgestattet
 - Großzügige Freiflächen
 - Hochwertiger außenliegender Sonnenschutz bei allen offenbaren Fenstern
 - Jede Wohneinheit verfügt über ein Kellerabteil
 - Kinderwagen-/Fahrradabstellraum im Tiefgeschoß
 - Sicherheitseingangstüren
- **Kaufnebenkosten:**
 - Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom Kaufpreis zzgl. Vertragserrichtungskosten
 - Eintragungsgebühr: 1,1% vom Kaufpreis sowie anteilig nach Nutzwerten 1,1% vom 18.-fachen jährlichen Bauzins zzgl. Vertragserrichtungskosten
 - Kosten der Vertragserrichtung samt Wohnungseigentumsbegründung und treuhändischer Abwicklung (Vertragserrichter: Mag. Marlene Krüger Rechtsanwältin): 1,5% vom Kaufpreis zzgl. Umsatzsteuer und Barauslagen
- Abweichungen der angeführten Flächen im Sinne der Vermessungsverordnung 1994 (Bundesgesetzblatt562 / 1994) möglich und werden bis +/- 3 % (lt. § 9 WEG 2002) beiderseits toleriert.
- Irrtum, Änderungen, Satz und Druckfehler vorbehalten.

BAURECHT

- Baurechtsvertrag (nicht Pachtvertrag!) abgeschlossen mit Stift Klosterneuburg auf 60 Jahre und darüber hinaus eine vertraglich zugesicherte Verlängerungsoption auf 100 Jahre.
- Angesichts stark steigender Grundstückspreise werden Einfamilienhäuser und Wohnanlagen oft auf fremden Gründen errichtet. Baurechtsgrund heißt die rechtliche Konstruktion, die das ermöglicht. Unter Baurecht versteht man in Österreich das spezielle und private Recht zur Bebauung eines fremden Grundstücks. Der Grundbesitzer bleibt dabei Eigentümer der Liegenschaft und vergibt an den Bauherrn für mehrere Jahrzehnte das Baurecht. Das Baurecht wird im Grundbuch vermerkt und jeder Baurechtseigentümer kann seine Wohnungen vermieten, verkaufen, belasten (z.B. einen Kredit aufnehmen) und vererben. Der Bauwerkseigentümer leistet dem Grundstückseigentümer für die Nutzung des Grundstückes einen Baurechtszins. Sämtliche Rechte an diesem Bauwerk liegen beim Bauberechtigten.
- Gute Gründe für das Baurecht:
 - Wegfall des Grundstückerwerbs und somit geringere Anschaffungskosten. Dies führt zu einer Reduktion des Eigenkapitalanteils sowie etwaiger Finanzierungskosten
 - Stift Klosterneuburg als institutioneller Vertragspartner bietet Sicherheit und Kontinuität.
 - Sie können die Baurechtswohnung wie ein Eigentümer nutzen (verkaufen, vermieten und belasten)
 - Ihre Rechte sind auch bei Vererbung gesichert
 - Eine Kündigung während der Laufzeit ist nicht möglich
 - Für Käufer von Vorsorgewohnungen bringt das Baurecht einen weiteren Kostenvorteil. Da beim Kauf einer Baurechtswohnung der Grund nicht erworben wird, können diese zu 100 Prozent abgeschrieben werden, gegenüber lediglich 60 Prozent bei klassischen Vorsorgewohnungen. Weiters kann der Baurechtszins in der Vermietung als Aufwand abgeschrieben werden.

Bauzins gesamt jährlich: € 11 725,2 auf Preisbasis 2 Halbjahr 2022 und Baurechtsvertrag 60 Jahre

Bauzins gesamt monatlich: € 977,1 indexiert

Berechnungsbasis monatlicher Bauzins: Nutzfläche (nach Baurechtswohnungseigentumsbegründung die Nutzwerte)

Wohnung	Nutzfläche	Nutzwerte	Bauzins monatlich	monatlicher Bauzins/m ² NF
1	79,25 m ²	NWG noch nicht erstellt	€ 182,0	2,30 €/m ²
2	69,17 m ²	NWG noch nicht erstellt	€ 158,9	2,30 €/m ²
3	82,80 m ²	NWG noch nicht erstellt	€ 190,2	2,30 €/m ²
4	62,08 m ²	NWG noch nicht erstellt	€ 142,6	2,30 €/m ²
5	132,12 m ²	NWG noch nicht erstellt	€ 303,5	2,30 €/m ²
SUMME	425,42 m²		€ 977,1	