

GLÜCKLICH werden in 2104 **SPILLERN**

Stockerauer Straße 40



Eigentumswohnungen als Eigenheim & Investition in die Zukunft



- Kabel + / SAT
- Ziegel-Massiv Bau
- Garage im UG
- Optimale Planung
- Spielplatz

- WEITZER Parkett
- Bad / Dusche
- 1 - 4 Zimmer
- Balkon/Terrasse/
Garten



Zahlreiche weitere Fotos
finden Sie auf sämtlichen
Immobilien Plattformen ---
oder auf www.lion-estate.at

Bitte beachten Sie dass bei Eigentumswohnungen im Kaufpreis KEINE Küche beinhaltet ist.

Inhalt:

Umgebungsbeschreibung

Lernen Sie die Umgebung kennen

Projektbeschreibung

Machen Sie sich mit dem Projekt vertraut

Wohneinheiten & Grundrisse

Finden Sie Ihre perfekte Eigentumswohnung

Bau- & Ausstattungsbeschreibung

Mit viel Liebe zum Detail & hochwertiger Ausstattung

Bauausführung

Langfristig geplant

Informationen für Anleger

Besser informiert sein – kluges Investieren

Nebenkosten & Informationen

Weitere Details & Infos

Kontakt

Der letzte Schritt zum neuen Eigenheim

Dieser Plan stellt in der vorliegenden Fassung keine verbindliche Vertragsgrundlage dar. Der Bauträger stellt diesen Plan ohne jeglichen Anspruch auf Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit zur Verfügung. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieser Folder rein der Orientierung dient und eventuelle Änderungen möglich sind. Sämtliche Möblierungen werden ebenfalls nur zur Darstellung in den Plan eingefügt und sind ebenfalls nicht Vertragsgegenstand.



Umgebungsbeschreibung

Die Wohnhausanlage in der Stockerauer Straße 40 liegt in einer aufstrebenden Umgebung und bietet eine sehr gute Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz. Der Bahnhof Spillern ist praktisch um die Ecke.

Die Stockerauer Straße 40 befindet sich inmitten der Ortschaft. Eine Vielzahl von Nahversorgern wie Supermärkte, sowie einen Drogeriemarkt erreichen Sie mit dem Auto binnen weniger Minuten.

Für Familien ist die Lage des Projektes besonders attraktiv. In Spillern befindet sich eine Kinderstube, 2 Kindergärten und eine Volksschule.

Spillern liegt im Weinviertel in Niederösterreich, östlich von Stockerau und ca. 22 km nordwestlich von Wien. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst knapp 13 Quadratkilometer. Südlich grenzt Spillern an der Donau.

Sehenswürdigkeiten & Kultur:

Pfarrkirche Spillern; Römisch-katholische Pfarrkirche

Heilandskirche Spillern; Evangelische Kirche

Sport:

Golfplatz Spillern

Sportplatz / Fussballplatz

Asphaltstockbahn

Beachvolleyballplatz

Tennisplatz (3 Plätze)

Kindergärten & Schulen:

Kinderstube Spillern „Schulgasse 6“ ca. 800 m

NÖ Landeskindergarten „Schulgasse 2“ ca. 800 m

NÖ Landeskindergarten „Schulgasse 6“ ca. 800 m

Volksschule „Kirchenplatz 2“ ca. 800 m

Ärzte:

Dr. Gabriele Fidler-Straka „Allgemeinmedizin“ ca. 1,1 km

Dr. Karin Sokol „Allgemeinmedizin“ ca. 1,1 km

Dr. Gernot Flicker „Zahn-, Mund- & Kieferheilkunde“ ca. 550 m

Nahversorger:

Billa „Wienerstraße 32A – 2000 Stockerau“ ca. 1,4 km

Merkur „Wienerstraße 38 – 2000 Stockerau“ ca. 1,4 km

Zahlreiche weitere Geschäfte, ...



Projektbeschreibung

Optimal gelegen in der Gemeinde Spillern entsteht aktuell ein beeindruckendes Wohnprojekt mit

24 Eigentums- & 31 Mietwohnungen,

die alle Annehmlichkeiten für Singles / Pärchen & Familien aufweist. Der Blick von den Balkonen und Terrassen der Wohnungen fällt überwiegend in die angrenzenden Gärten.

Die modern geplante Liegenschaft lässt keine Wünsche offen – neben der Verwendung von auserlesenen Materialien wird viel Wert auf ein kreatives Raumkonzept gelegt.

Sämtliche Erdgeschoss Wohnungen verfügen über einen Eigengarten in unterschiedlichen Größen, während die Wohnungen in den Stockwerken mit einem Balkon / Terrassen ausgestattet sind.

Der Wohn- & Schlafbereich wird mit hochwertigen Parkettböden ausgelegt und die Nassbereiche mit Fliesen in dezenten Farben veredelt.

Ein weiteres Highlight ist, dass die Mietwohnungen mit einer Küche inkl. Geräte ausgestattet werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt kostengünstig für den zukünftigen Eigentümer / Mieter über eine Fernwärmeversorgung. Für die Wärmeverteilung in den Wohnungen sorgt eine Fußbodenheizung.

Im Kellergeschoss befindet sich eine großzügige Garage, die Kellerabteile der einzelnen Einheiten und der Technikraum. Alternativ besteht auch die Möglichkeit eines der 10 Außenparkplätze zu erwerben.

Die voraussichtliche Fertigstellung der Liegenschaft erfolgt im bereits im April/Mai 2019.

Gerne erhalten Sie nähere Informationen telefonisch unter **0676 – 342 77 18** oder per mail unter manuel.daniloglu@lion-estate.at

Ihr Immobilienberater
Herr Manuel Daniloglu
LionRealEstate GmbH

Familienfreundliche 4 - Zimmer Garten-WHG

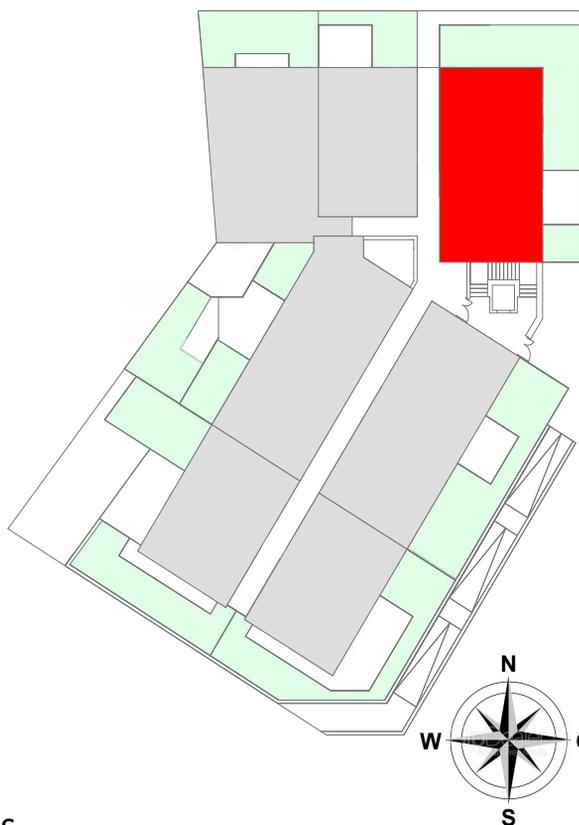


Top 1

1.Vorraum	3,60 m ²
2.AR	2,01 m ²
3.WC	1,78 m ²
4.Wohnküche	35,30 m ²
5.Schlafzimmer	13,77 m ²
6.Bad	3,43 m ²
7.Schlafzimmer	12,46 m ²
8.Schlafzimmer	10,66 m ²
9.Bad	4,80 m ²

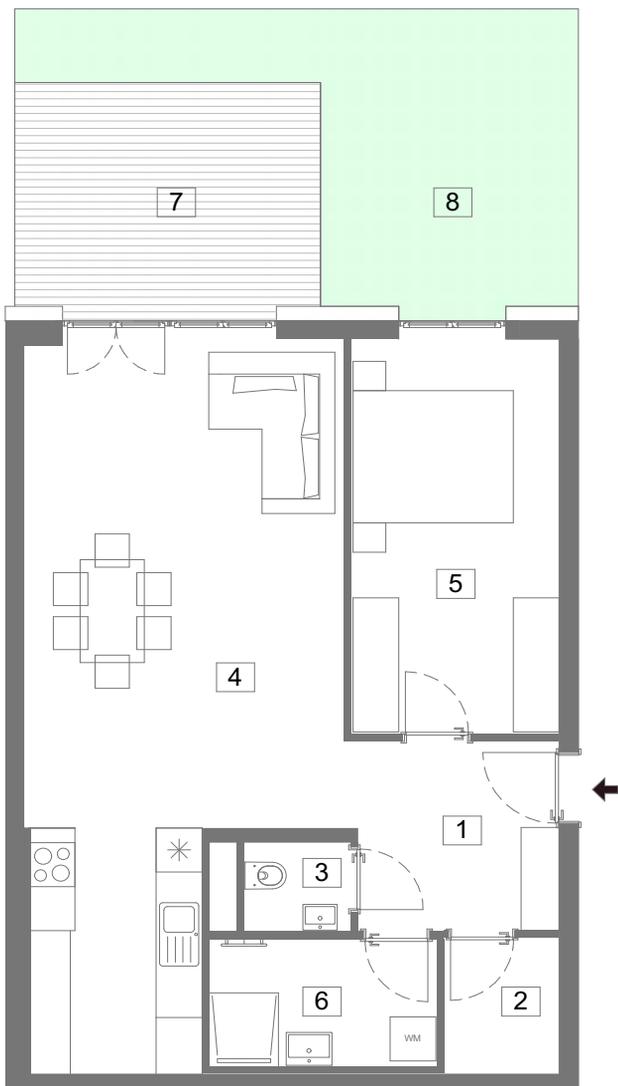
Summe WNFL. 87,81 m²

10.Terrasse	11,60 m ²
11.Garten	68,00 m ²



ERDGESCHOSS

Optimale 2 - Zimmer WHG für Singles / Pärchen

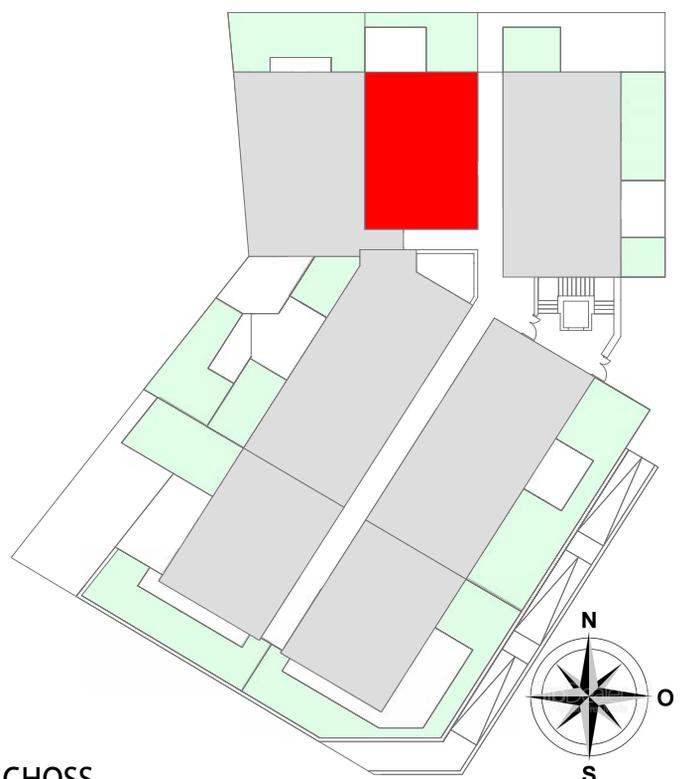


Top 2

1.Vorraum	6,90 m ²
2.AR	2,78 m ²
3.WC	1,68 m ²
4.Wohnküche	35,48 m ²
5.Schlafzimmer	14,64 m ²
6.Bad	5,18 m ²

Summe WNFL. 66,67 m²

7.Terrasse	12,19 m ²
8.Garten	21,00 m ²



ERDGESCHOSS

Optimal geplante 4 - Zimmer WHG mit 2 Freiflächen

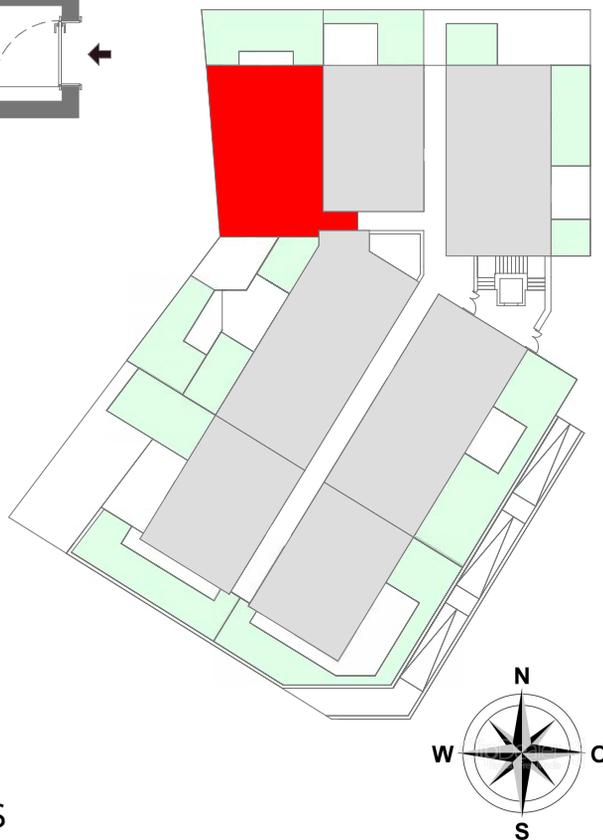


Top 3

1.Vorraum	5,81m ²
2.AR	1,71 m ²
3.Wohnküche	31,18 m ²
4.Vorraum	5,83 m ²
5.Schlafzimmer	14,65 m ²
6.Arbeitszimmer	9,43 m ²
7.Schlafzimmer	11,15 m ²
8.Bad	5,18 m ²
9.WC	1,56 m ²

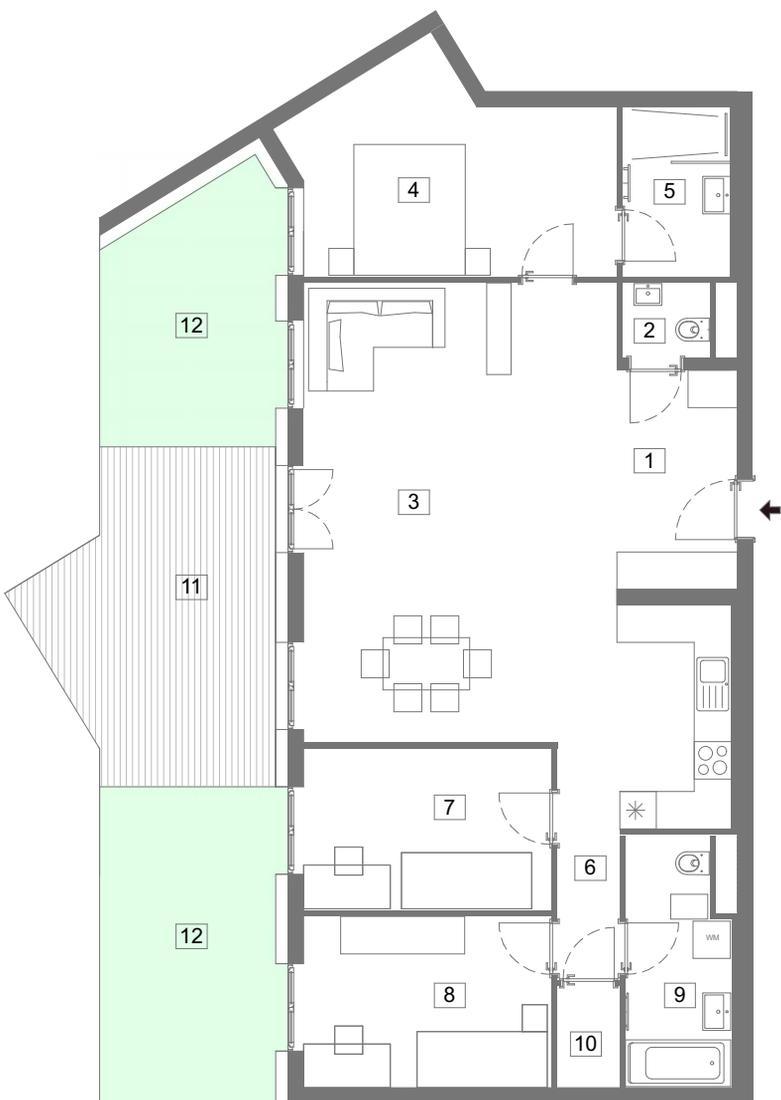
Summe WNFL. 86,49 m²

10.Terrasse	28,75 m ²
11.Garten	24,56 m ²



ERDGESCHOSS

Westlich ausgerichtete 4 - Zimmer Garten-WHG

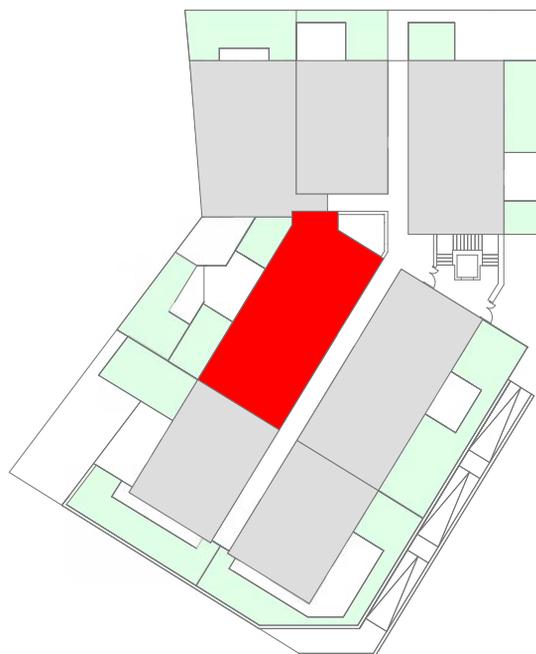


Top 4

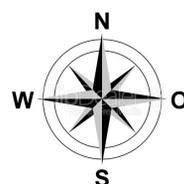
1.Vorraum	6,85 m ²
2.WC	1,64 m ²
3.Wohnküche	45,28 m ²
4.Schlafzimmer	15,72 m ²
5.Bad	4,79 m ²
6.Gang	2,43 m ²
7.Schlafzimmer	10,28 m ²
8.Schlafzimmer	10,88 m ²
9.Bad	6,60 m ²
10.AR	1,63 m ²

Summe WNFL. 106,07 m²

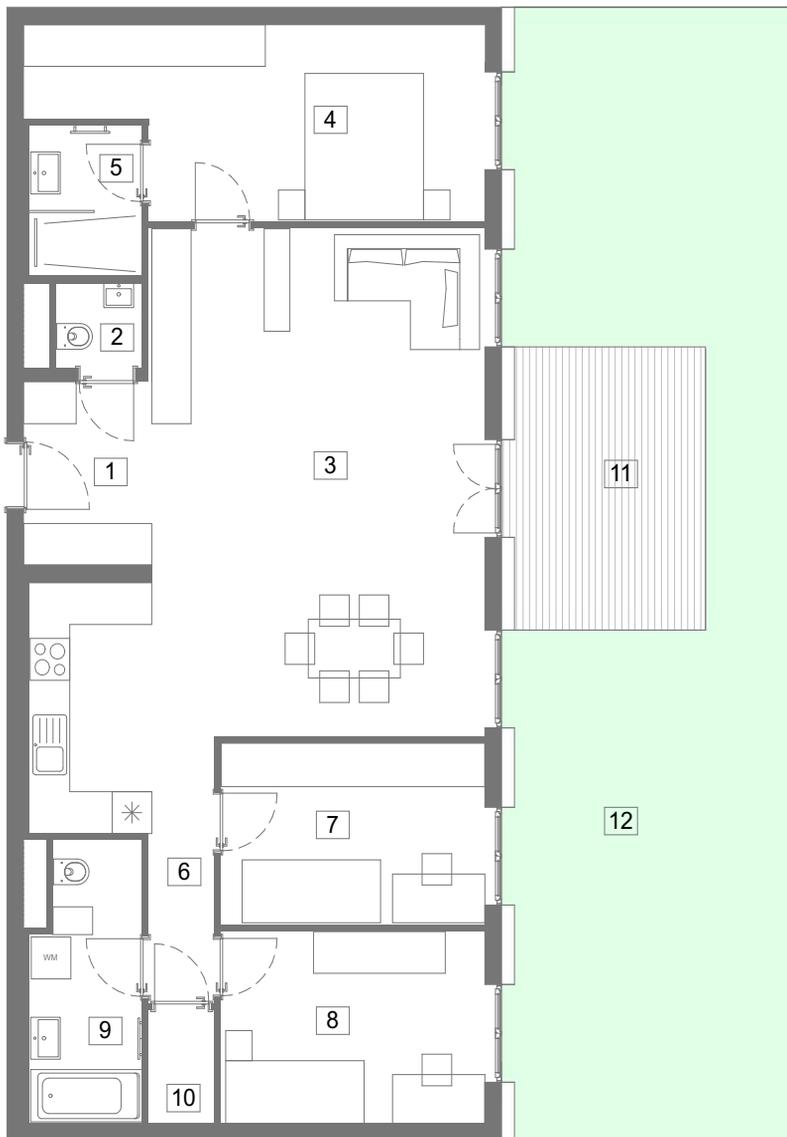
11.Terrasse	22,56 m ²
12.Garten	47,00 m ²



ERDGESCHOSS



Südöstlich ausgerichtete 4 - Zimmer WHG mit Eigengarten

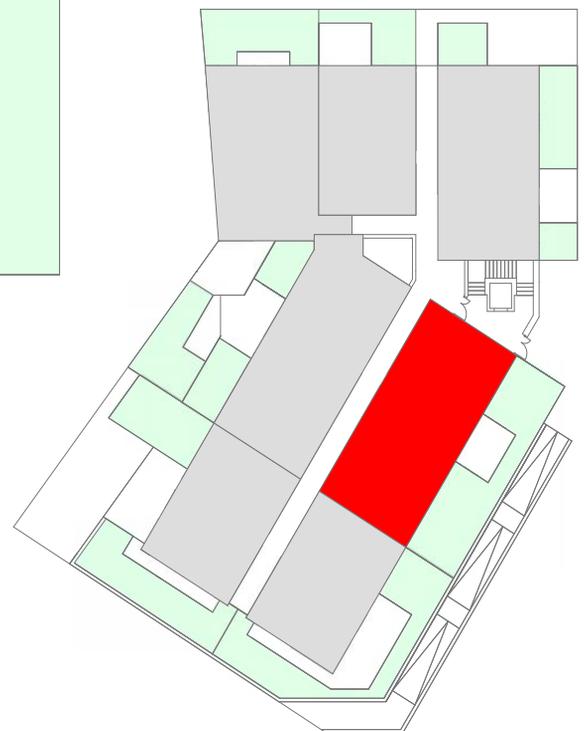


Top 5

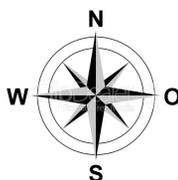
1.Vorraum	5,12 m ²
2.WC	1,65 m ²
3.Wohnküche	44,80 m ²
4.Schlafzimmer	16,91 m ²
5.Bad	3,74 m ²
6.Gang	2,43 m ²
7.Schlafzimmer	10,28 m ²
8.Schlafzimmer	10,88 m ²
9.Bad	6,60 m ²
10.AR	1,63 m ²

Summe WNFL. 104,04 m²

11.Terrasse	11,60 m ²
12.Garten	35,16 m ²



ERDGESCHOSS



Familienplanung?

3 - Zimmer WHG mit XXL-Garten

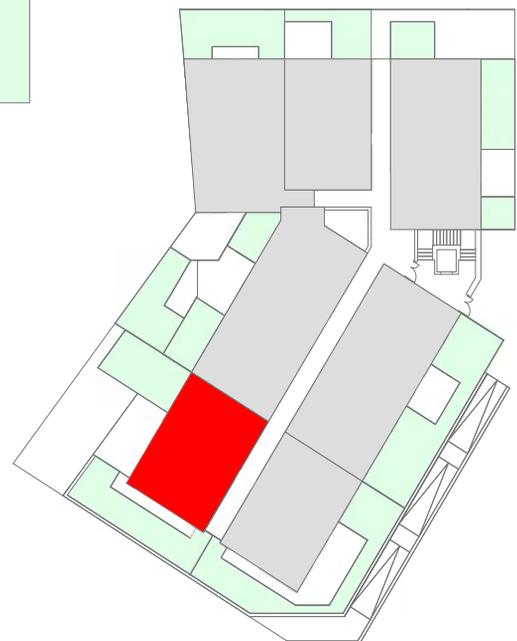


Top 6

1.Vorraum	8,24 m ²
2.WC	1,67 m ²
3.Wohnküche	26,22 m ²
4.Schlafzimmer	10,48 m ²
5.Schlafzimmer	13,45 m ²
6.Bad	4,76 m ²
7.AR	1,58 m ²

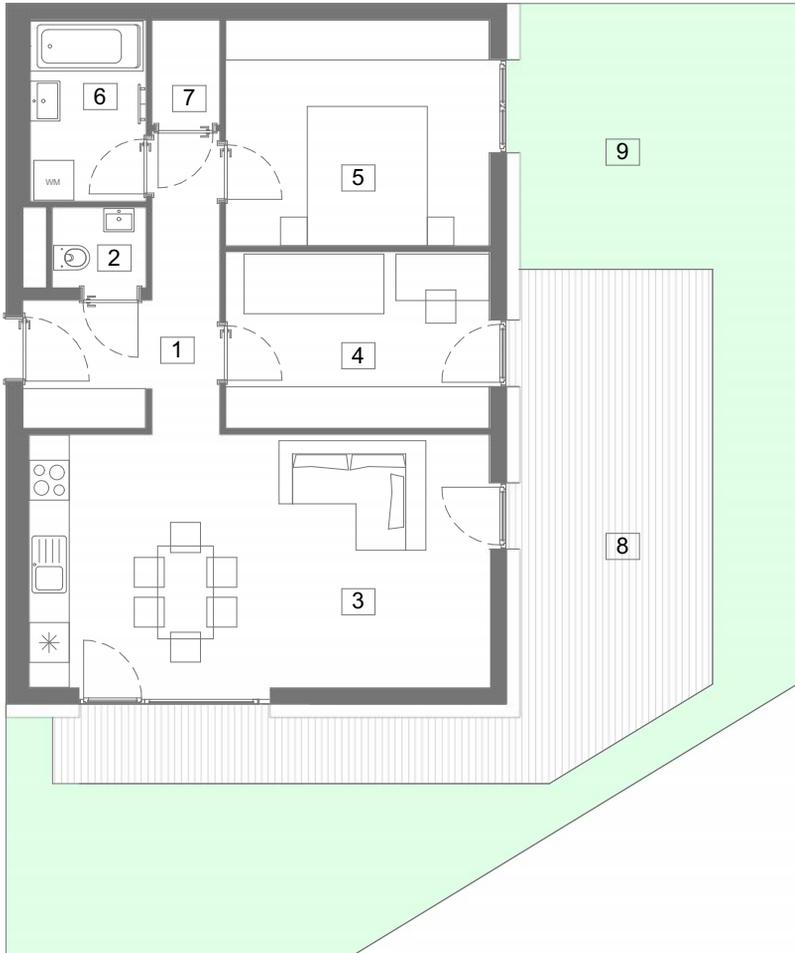
Summe WNFL. 66,40 m²

8.Terrasse	29,34 m ²
9.Garten	63,20 m ²



ERDGESCHOSS

Südlich ausgerichtete 3 - Zimmer WHG mit Garten & XXL-Terrasse

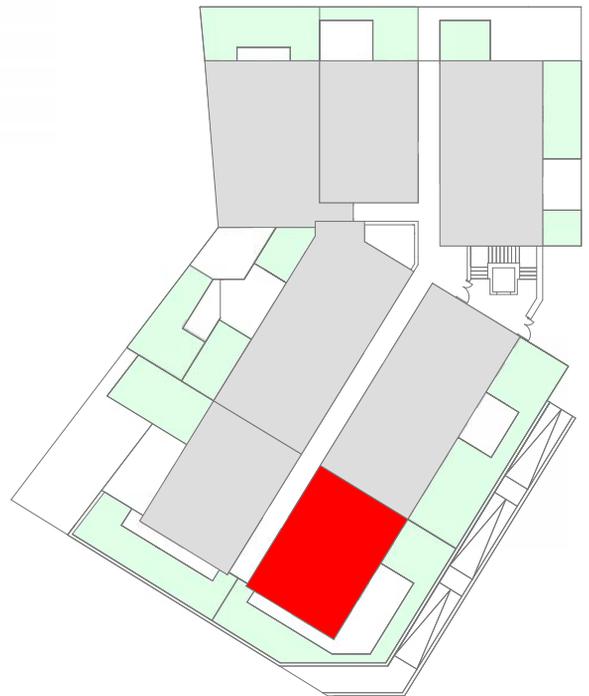


Top 7

1.Vorraum	8,24 m ²
2.WC	1,67 m ²
3.Wohnküche	26,22 m ²
4.Schlafzimmer	10,45 m ²
5.Schlafzimmer	13,45 m ²
6.Bad	4,76 m ²
7.AR	1,58 m ²

Summe WNFL. 66,40 m²

8.Terrasse	26,00 m ²
9.Garten	49,34 m ²



ERDGESCHOSS

Singlehit mit Balkon

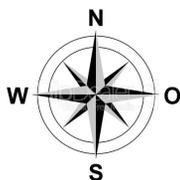
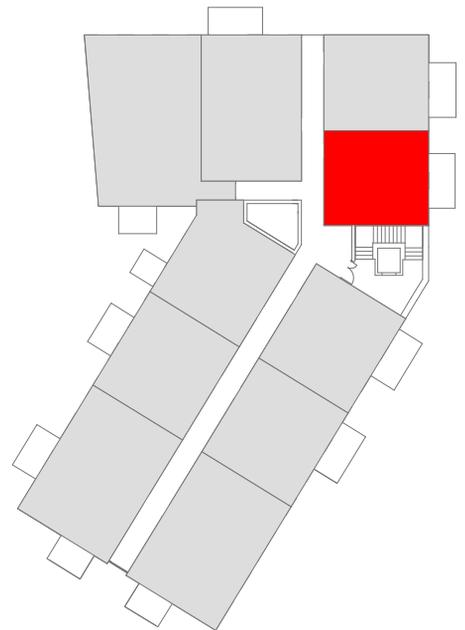


Top 8

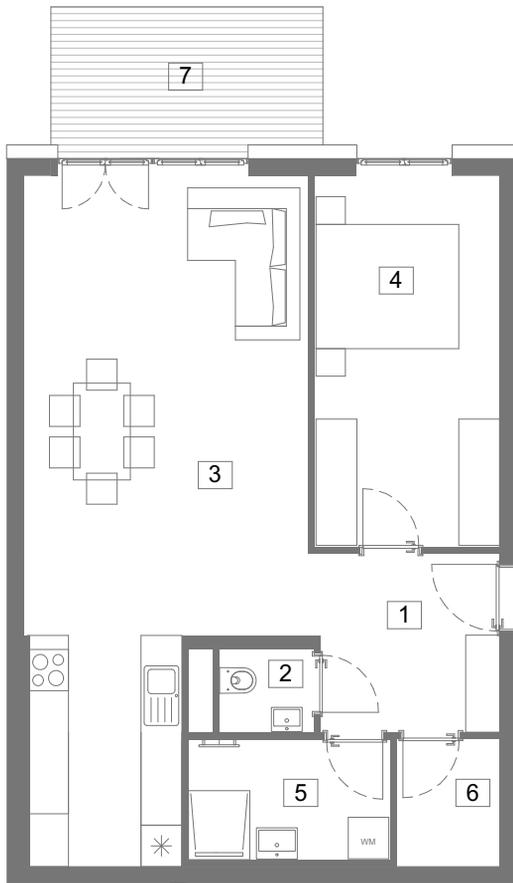
1. Korridor	3,45 m ²
2. V.C.	1,89 m ²
3. Wohnküche	15,91 m ²
4. Schlafzimmer	16,38 m ²
5. Bad	5,42 m ²

Summe WNFL. 43,05 m²

6. Balkon 8,00 m²



2- Zimmer WHG in absoluter Ruhelage mit Balkon

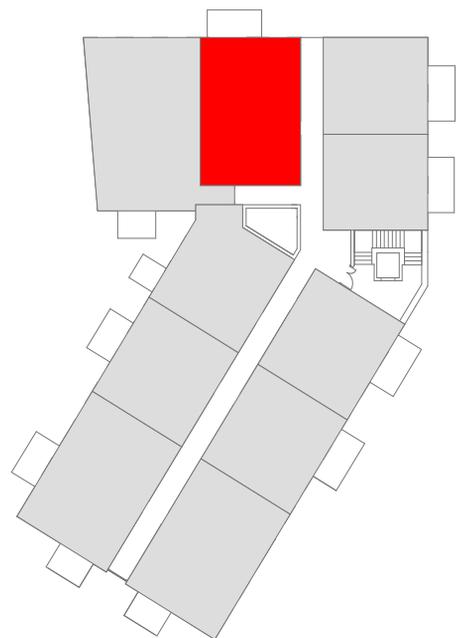


Top 9

1.Vorraum	9,08 m ²
2.WC	1,67 m ²
3.Wohnküche	33,30 m ²
4.Schlafzimmer	14,65 m ²
5.Bad	5,18 m ²
6.AR	2,78 m ²

Summe WNFL. 66,66 m²

7.Balkon 8,00 m²



Singlehit mit Balkon in Ostausrichtung

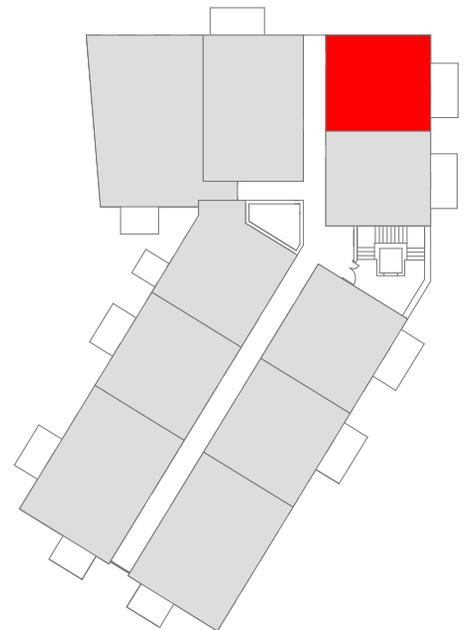


Top 10

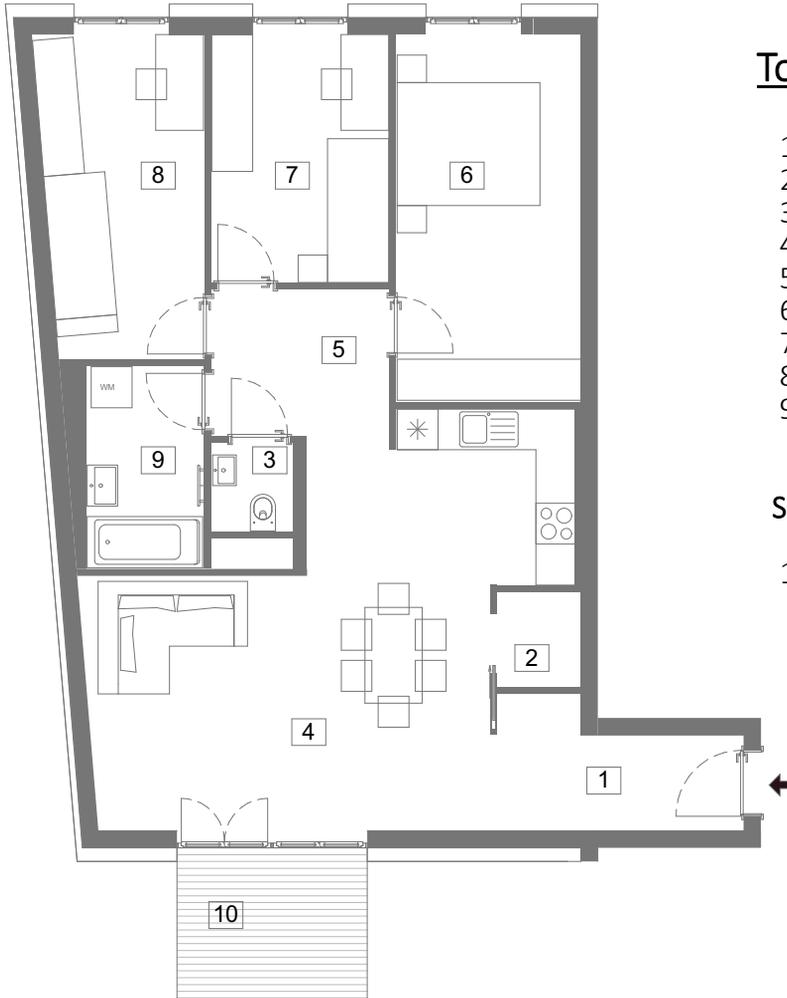
1. Vorraum	3,50 m ²
2. WC	1,84 m ²
3. Wohnküche	15,91 m ²
4. Schlafzimmer	16,38 m ²
5. Bad	5,43 m ²

Summe WNFL. 43,07 m²

6. Balkon 8,00 m²



Ihr neues Zuhause mit 4 Zimmern + Balkon

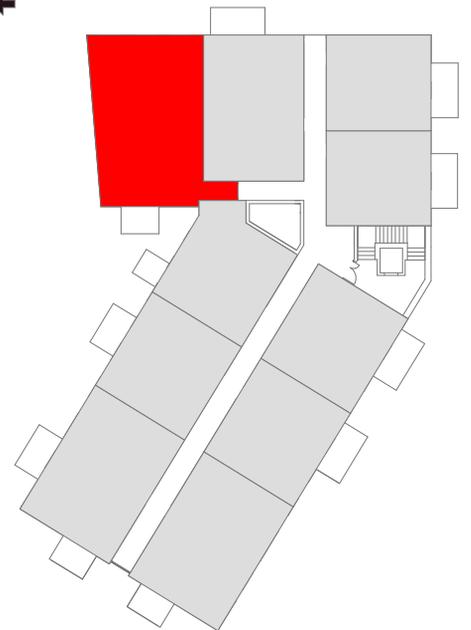


Top 11

1.Vorraum	5,81 m ²
2.AR	1,71 m ²
3.WC	1,55 m ²
4.Wohnküche	31,18 m ²
5.Vorraum	5,83 m ²
6.Schlafzimmer	14,65 m ²
7.Arbeitszimmer	9,43 m ²
8.Schlafzimmer	11,15 m ²
9.Bad	5,18 m ²

Summe WNFL. 86,49 m²

10.Balkon 5,60 m²



1. OBERGESCHOSS



Klein aber fein - 2 Zimmer WHG mit Balkon

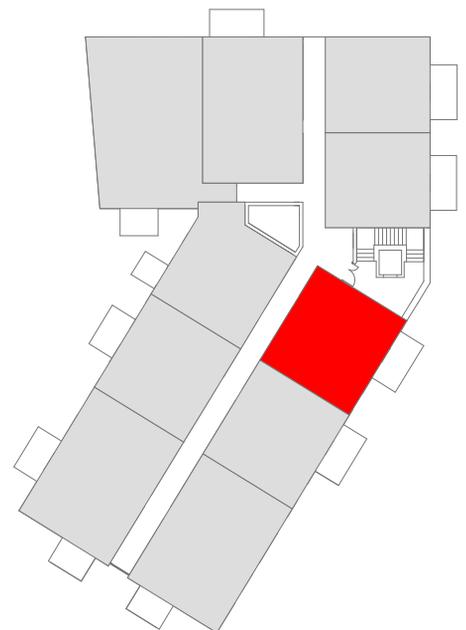


Top 12

1. Vorraum	3,59 m ²
2. WC	1,61 m ²
3. Wohnküche	27,52 m ²
4. Schlafzimmer	13,80 m ²
5. Bad	4,76 m ²

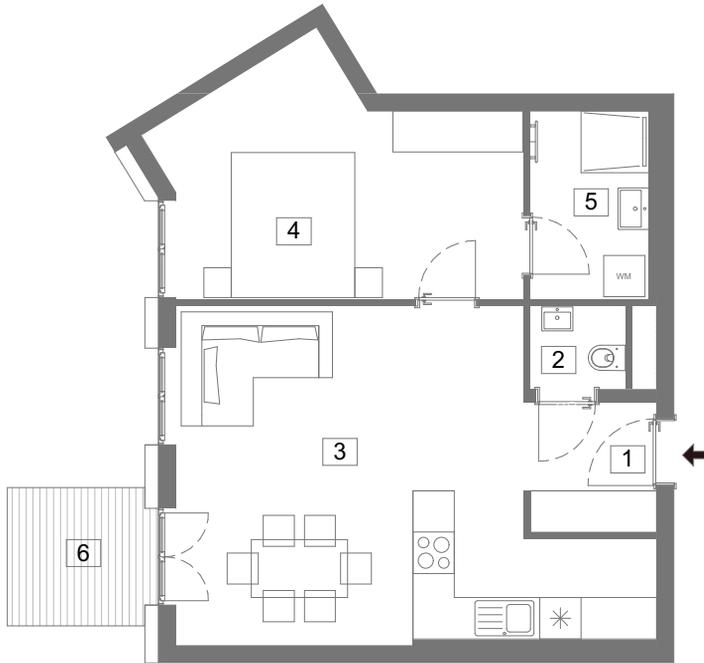
Summe WNFL. 51,28 m²

6. Balkon 8,00 m²



1. OBERGESCHOSS

Beeindruckend aufgeteilte 2 - Zimmer WHG mit Balkon in Nordwestausrichtung

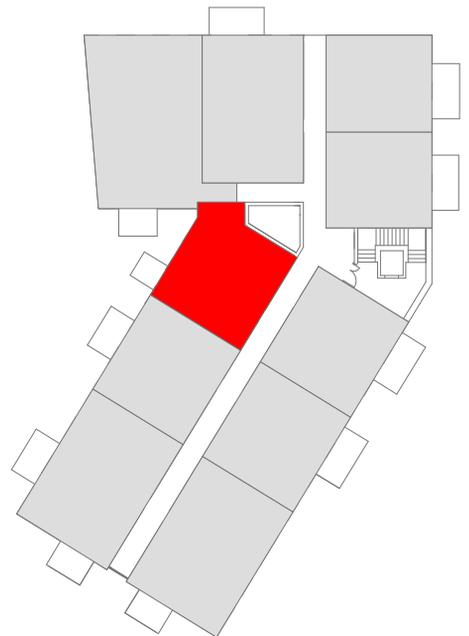


Top 13

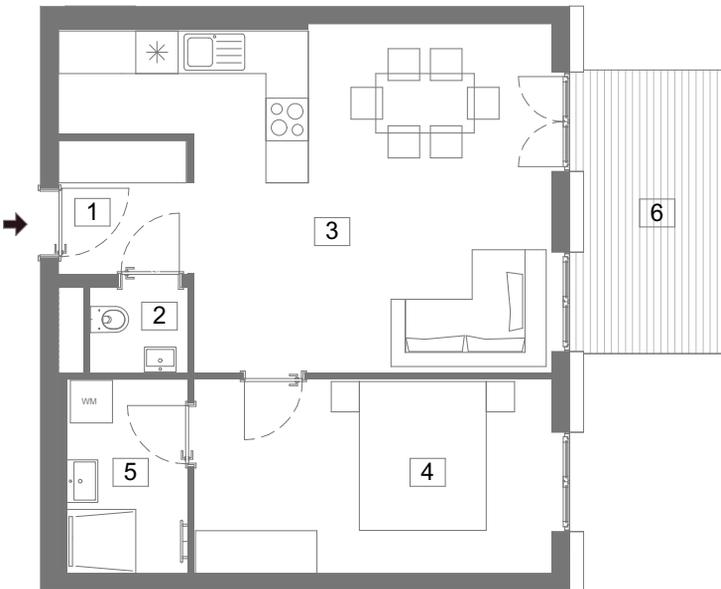
1.Vorraum	3,59 m ²
2.WC	1,67 m ²
3.Wohnküche	27,52 m ²
4.Schlafzimmer	15,72 m ²
5.Bad	4,76 m ²

Summe WNFL. 53,26 m²

6.Balkon 4,00 m²



2 - Zimmer Wohnung mit Balkon in Südausrichtung

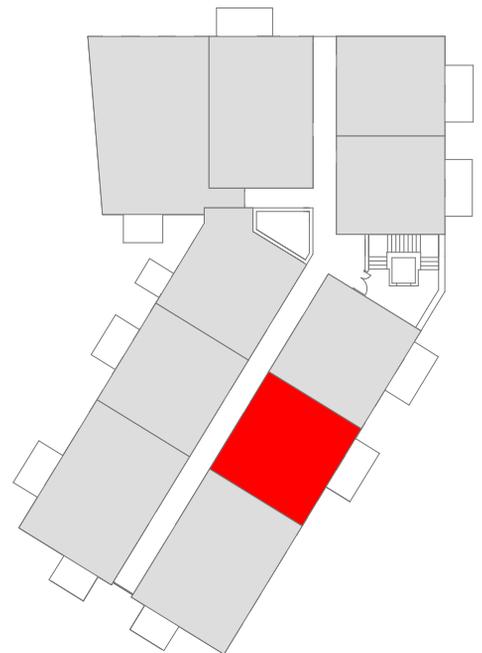


Top 14

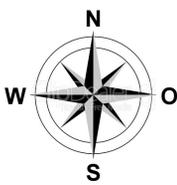
1. Vorraum	3,59 m ²
2. WC	1,67 m ²
3. Wohnküche	27,52 m ²
4. Schlafzimmer	13,80 m ²
5. Bad	4,76 m ²

Summe WNFL. 51,34 m²

6. Balkon 8,00 m²



1. OBERGESCHOSS



2 - Zimmer WHG mit Balkon

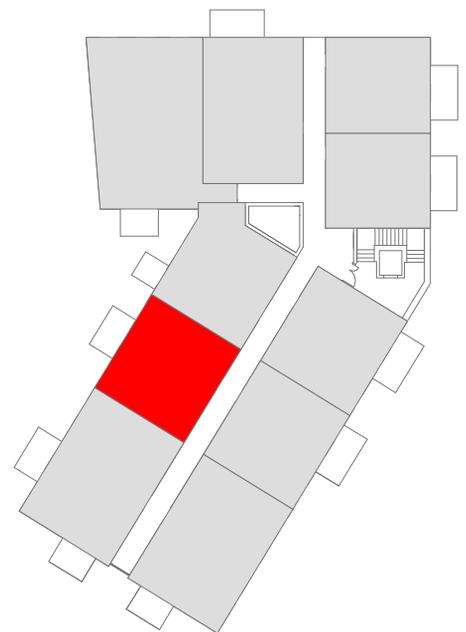


Top 15

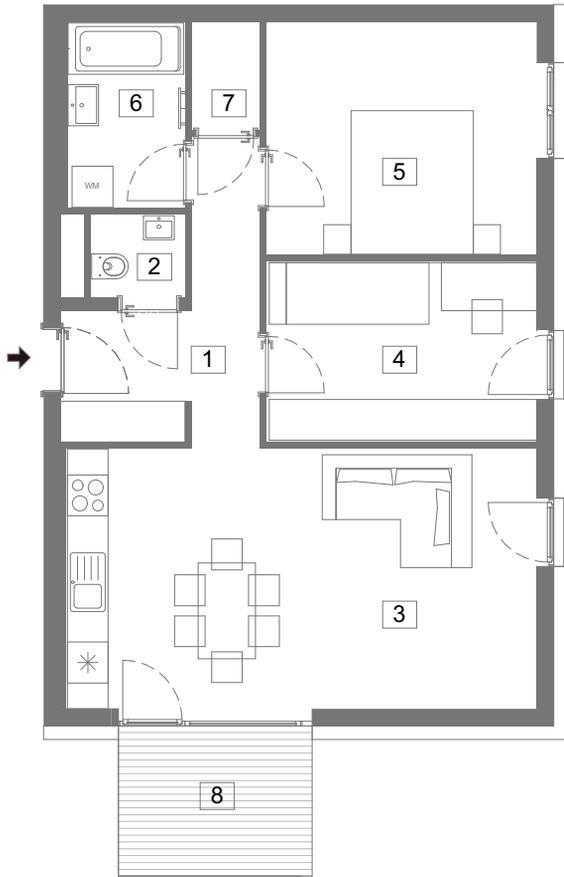
1. Vorraum	3,59 m ²
2. WC	1,67 m ²
3. Wohnküche	27,76 m ²
4. Schlafzimmer	13,80 m ²
5. Bad	4,76 m ²

Summe WNFL. 51,58 m²

6. Balkon 6,60 m²



Familienorientierte 3 - Zimmer WHG mit Süd-Balkon

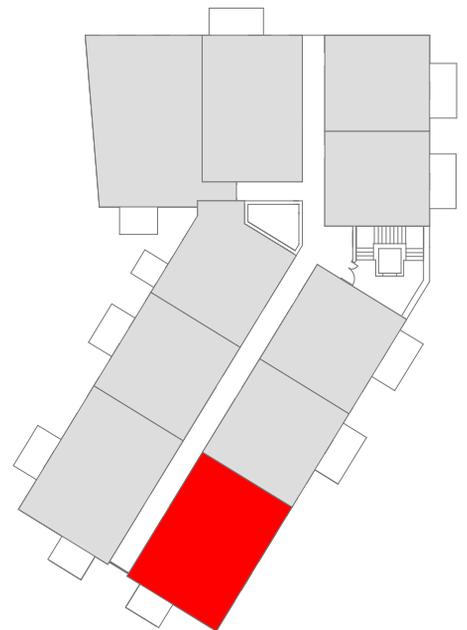


Top 16

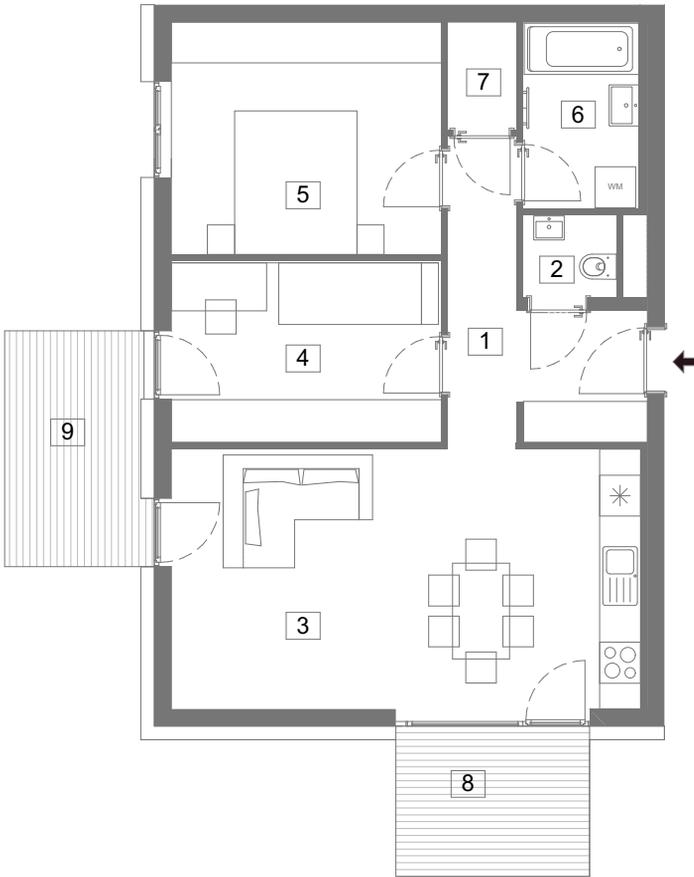
1.Vorraum	8,24 m ²
2.WC	1,67 m ²
3.Wohnküche	26,22 m ²
4.Schlafzimmer	10,48 m ²
5.Schlafzimmer	13,45 m ²
6.Bad	4,76 m ²
7.AR	1,58 m ²

Summe WNFL. 66,40 m²

8.Balkon 5,70 m²



3 - Zimmer WHG mit 2 Balkonen in Süd-West Ausrichtung

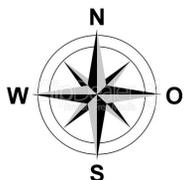
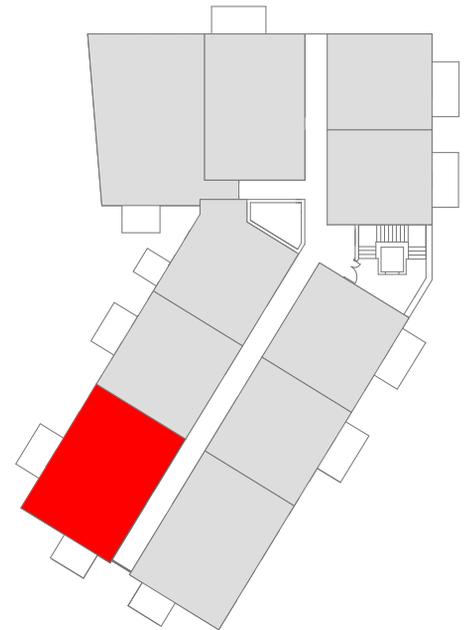


Top 17

1. Vorraum	8,24 m ²
2. WC	1,67 m ²
3. Wohnküche	26,22 m ²
4. Schlafzimmer	10,48 m ²
5. Schlafzimmer	13,45 m ²
6. Bad	4,76 m ²
7. AR	1,58 m ²

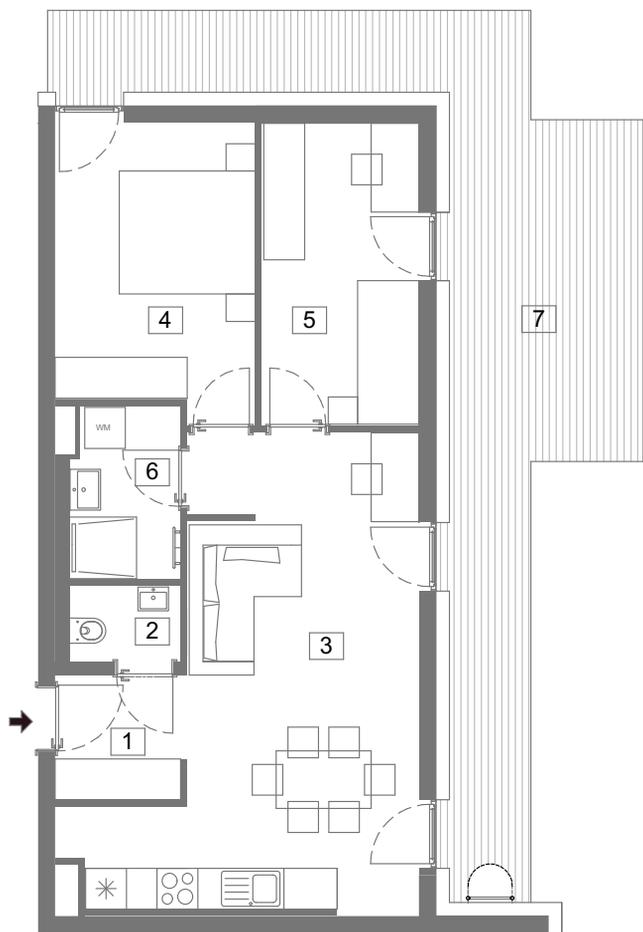
Summe WNFL. 66,40 m²

8. Balkon 1	5,70 m ²
9. Balkon 2	6,90 m ²



1. OBERGESCHOSS

3 - Zimmer Dachgeschoss WHG mit XXL-Terrasse

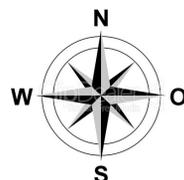
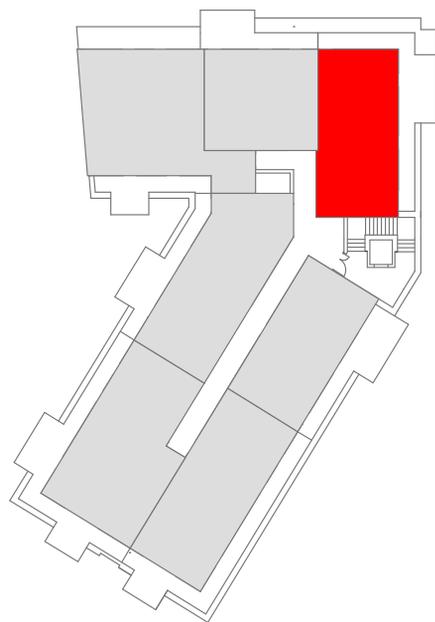


Top 18

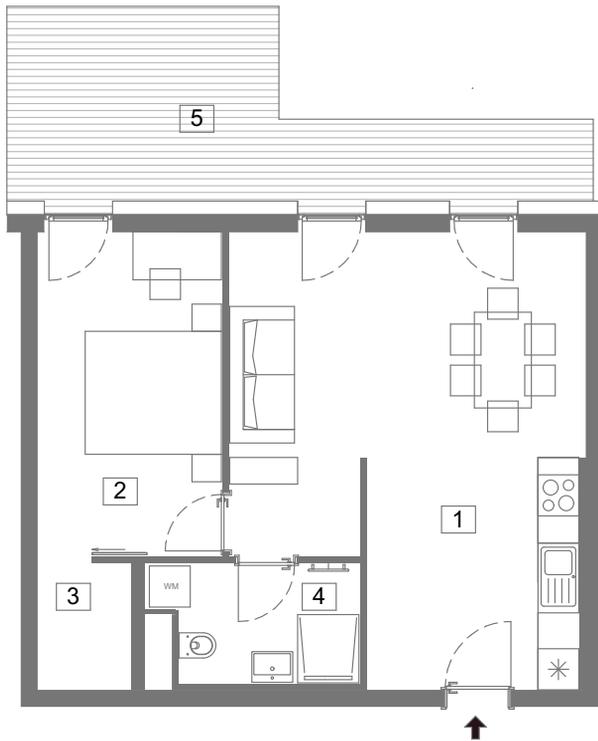
1.Vorraum	3,49 m ²
2.WC	1,83 m ²
3.Wohnküche	26,31 m ²
4.Schlafzimmer	12,31 m ²
5.Schlafzimmer	10,21 m ²
6.Bad	4,01 m ²

Summe WNFL. 58,16 m²

7.Terrasse 31,02 m²



2 - Zimmer DG-WHG mit großzügiger Terrasse

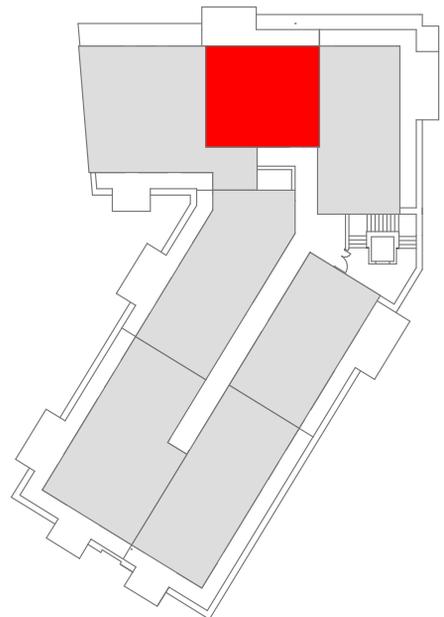


Top 19

1. Wohnküche	30,65 m ²
2. Schlafzimmer	12,96 m ²
3. Schrankraum	2,54 m ²
4. Bad/WC	5,01 m ²

Summe WNFL. 51,16 m²

5. Terrasse 16,96 m²



DACHGESCHOSS

3 - Zimmer Dachgeschoss - WHG mit 2 Terrassen

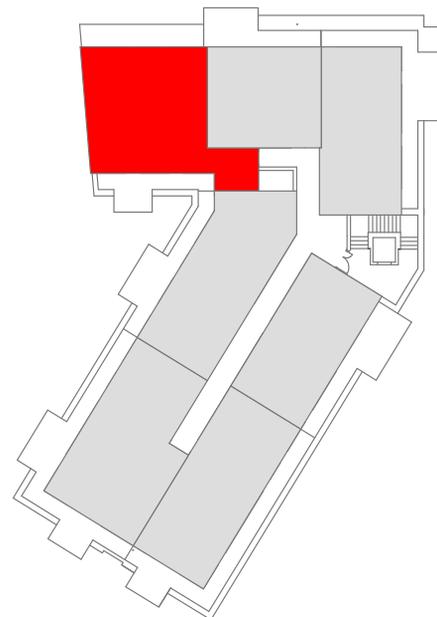


Top 20

1.Vorraum	4,93 m ²
2.Garderobe	3,82 m ²
3.Wohnküche	33,73 m ²
4.WC	1,55 m ²
5.Schlafzimmer	13,31 m ²
6.Schlafzimmer	13,20 m ²
7.Bad	5,01 m ²

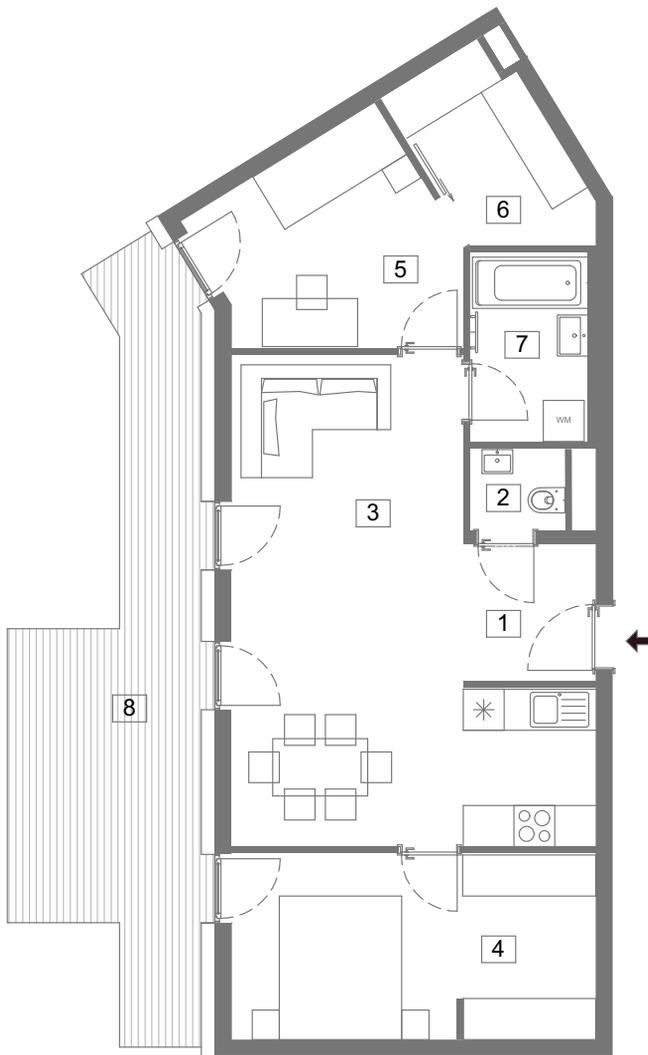
Summe WNFL. 75,55 m²

8.Terrasse	15,23 m ²
9.Terrasse	10,41 m ²



DACHGESCHOSS

Familienfreundliche 4 - Zimmer Dachgeschoss-WHG mit XXL-Terrasse

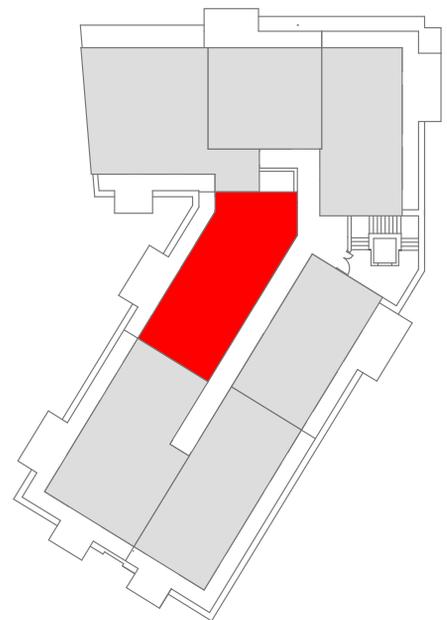


Top 21

1.Vorraum	3,87 m ²
2.WC	1,68 m ²
3.Wohnküche	29,00 m ²
4.Schlafzimmer	14,52 m ²
5.Schlafzimmer	10,15 m ²
6.Schrankraum	5,63 m ²
7.Bad	4,85 m ²

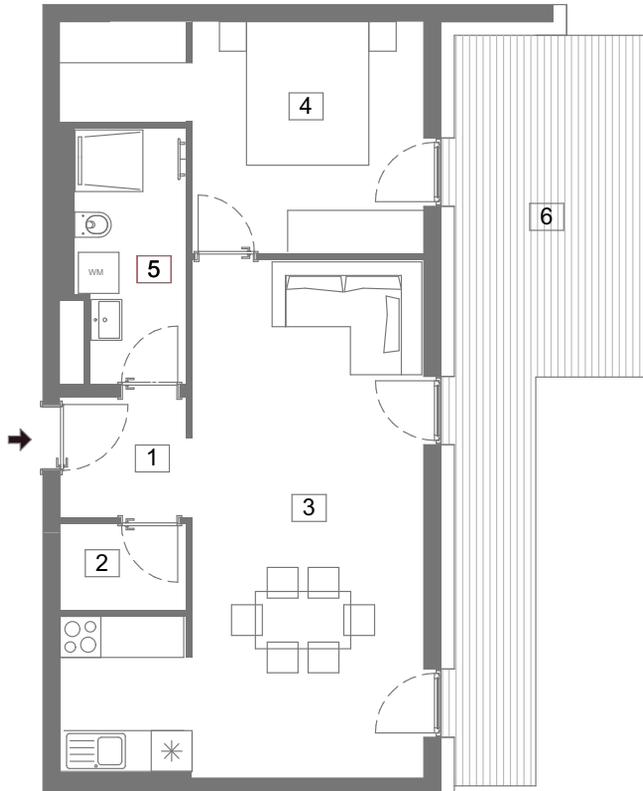
Summe WNFL. 69,70 m²

8.Terrasse 21,29 m²



DACHGESCHOSS

2- Zimmer Dachgeschossraum in Ost-Ausrichtung mit großzügiger Freifläche

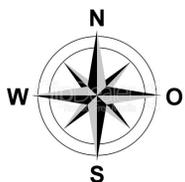
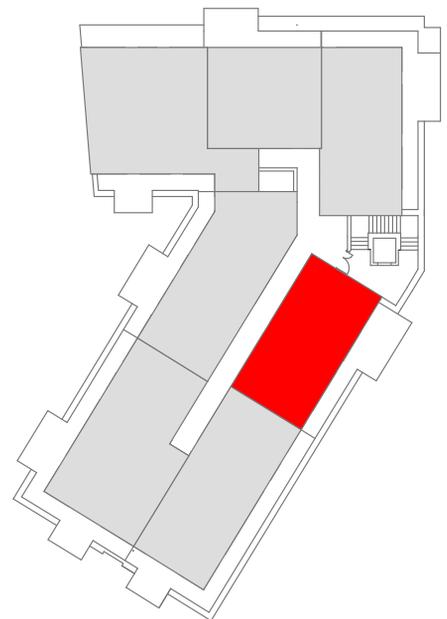


Top 22

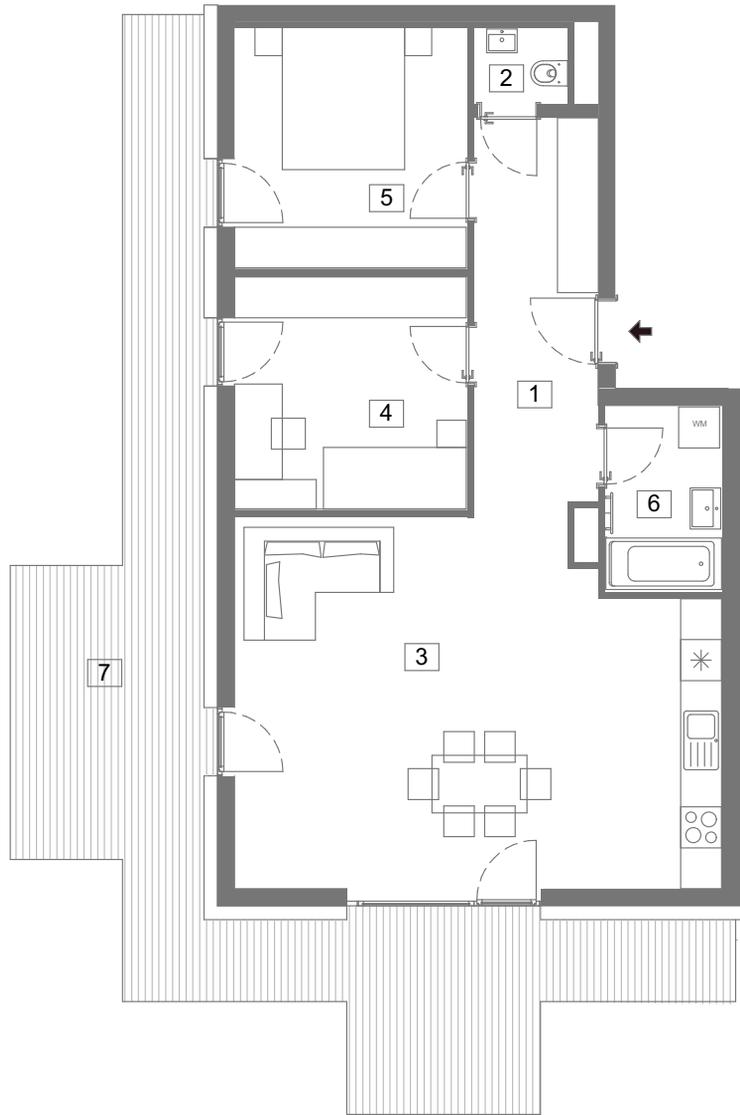
1.Vorraum	3,34 m ²
2.AR	2,31 m ²
3.Wohnküche	30,18 m ²
4.Schlafzimmer	14,31 m ²
5.Bad / WC	5,82 m ²

Summe WNFL. 55,96 m²

6.Terrasse 21,44 m²



Südwestlich ausgerichtete 3 - Zimmer DG - WHG mit einer ca. 38 qm großen Terrasse

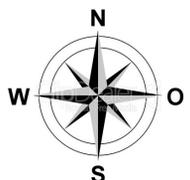
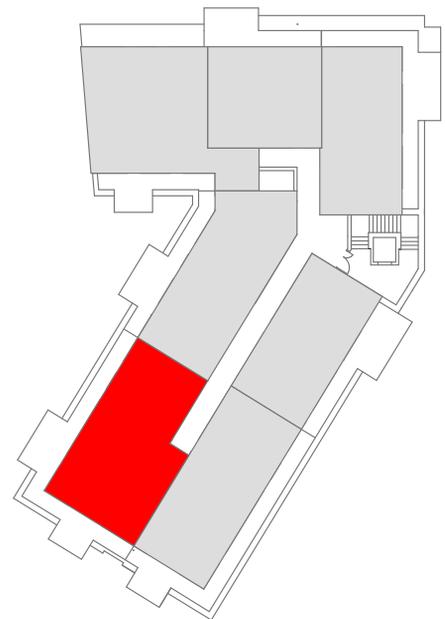


Top 23

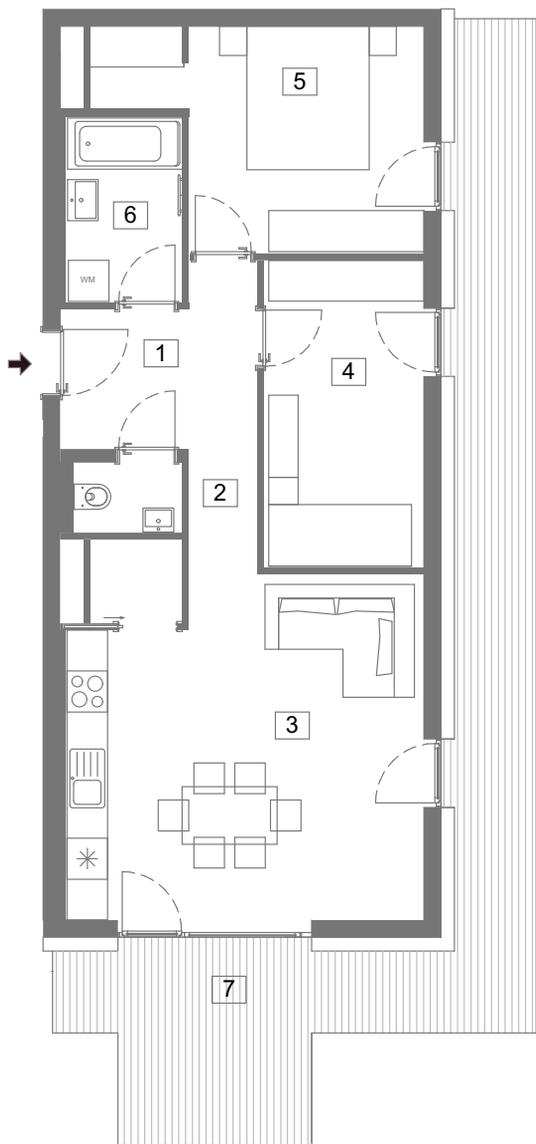
1.Vorraum	10,53m ²
2.WC	1,52 m ²
3.Wohnküche	36,63 m ²
4.Schlafzimmer	11,58 m ²
5.Schlafzimmer	12,26 m ²
6.Bad	4,58 m ²

Summe WNFL. 77,10 m²

7.Terrasse 38,55 m²



Einziehen & Wohlfühlen in Ihrer Neuen 3 - Zimmer Dachgeschoss- WHG mit XXL-Terrasse

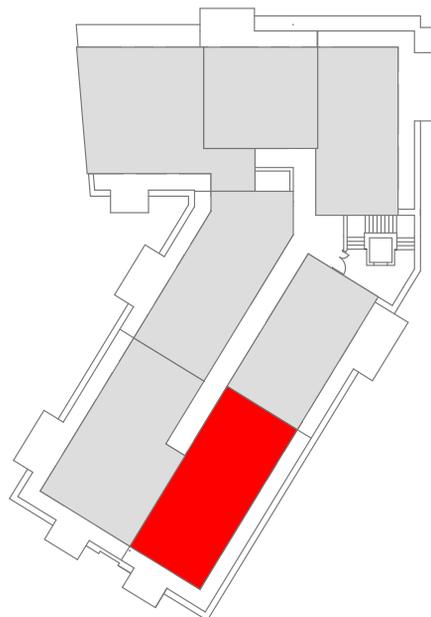


Top 24

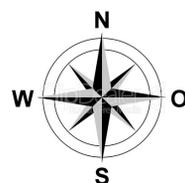
1.Vorraum	8,56 m ²
2.WC	1,62 m ²
3.Wohnküche	25,47 m ²
4.Schlafzimmer	10,20 m ²
5.Schlafzimmer	12,96 m ²
6.Bad	4,64 m ²
7.AR	1,52 m ²

Summe WNFL. 64,97 m²

8.Terrasse 29,64 m²



DACHGESCHOSS



Bau- & Ausstattungsbeschreibung

Fussböden:

- Gemäß Bauphysik
- Heiz- Zementestrich schwimmend 6 cm
- Folie & Randstreifen, PE – Folie, TDPS 35/30, PE – Folie
- 8 cm Thermotec

Bäder & WC:

- Keramischer Fliesenbelag, Format 30 x 60
- Sockelleisten im Vorraum aus Fliesen in der Höhe von 6 cm

Wohnzimmer, Zimmer, Vorräume, Abstellräume & Gangflächen:

- Parkettböden in den Wohn- & Schlafräumen
- Sockelleisten in Massivholz – Schweizerleiste

Terrassen, Balkone:

- Granit 2 cm, auf Kiesbett bzw. Mörtelbett verlegt, Format 30 x 60

Wände:

Vorraum, Küche, Wohn- und Schlafräume, Abstellraum, Gänge:

- Malerfarbe Halbdispersionsfarbe weiß
- Wandflächen in Nassräumen mit keramischen Fliesen, Format 30 x 60 verflies

Bad:

- Keramische Fliesen 30 x 60 bis Zargenoberkante

WC:

- Keramische Fliesen bis Zargenoberkante

Terrassen:

- Fassadenputz

Decken:

- Alle Deckenflächen werden mit einer Halbdispersionsfarbe weiß gestrichen

Fenster- & Terrassentüren:

- Kunststoff-Alu-Fenster (Alu beclipst)
- mit Wärmeschutzverglasung 3-Scheiben Isolierglas
- Fensterfarbe (Innen – weiß, außen – anthrazit)
- Aussenrollos
- Stockaufdoppelung für Rollkasten
- Fenstergriffe in Alu gebürstet
- Sämtliche öffnungsbaren Fenster sind mit Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag versehen
- Fensterbänke (innen – KST weiß, außen – Alu beschichtet)

Fenster & Terrassentüren:

Eingangstüre:

- KUNEX – EI2 30, Modell Typ 5, WK2
- Schallschutz 42 dB
- Breite 90 cm, einbruchs- brandhemmende Ausführung deckend beschichtet
- Sicherheitsbeschläge in Edelstahl mit aushubsicheren Bänder
- Profilzylinder der Firma EVVA oder ähnliches
- Eingangstür in glatt weiß mit Spion & Namensschild

Innentüren:

- KUNEX Model Option – Soft
- Schallschutz 32 dB
- Lackierte Holzzarge mit weißer Türdichtung
- Türblatt in weiß lackiert mit Alu-Beschlägen

Balkon- & Terrassengeländer:

- Vorwiegend Edelstahl / Glas

Sonnenschutz:

-Rollladen integriert bei allen Hauptfenstern

Einrichtung Sanitär:

-Sanitärkeramik: Grohe Comfort- Star

-Armaturen: Eurosmart

-Brauseanlage bestehend aus:

HL Duschrinne 90 cm

Brausebatterie & Brausegarnitur Standard

-Optional Duschesystem Wandmontage

-Badewanne: Comfort – Star Parallelwanne 170 x 70

-Waschtisch:

Pro – A ohne Unterbau

-Waschmaschinenanschluss:

Geräteschrägsitzventil und Rückflussverhinderung

-WC – Einheit bestehend aus:

Comfort Star Wand – WC Tiefspüler weiß & bruchfestem Nylonscharnier

-Elektrischer Handtuchheizkörper

Küche:

-Anschlussmöglichkeit für eine Abwäsche und einen Geschirrspüler

(Mietwohnungen werden mit einer Küche ausgestattet)

Vorsorgeeinrichtungen:

Heizung & Warmwasser:

-Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärmeleitung in einen zentralen Haustechnikraum im Tiefgeschoss, von wo aus die Verteilung an die jeweiligen Wohnungen erfolgt.

-Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung.

-Für jede Wohnung ist für den Energieverbrauch der Heizung und Warmwasser ein Zähler vorgesehen.

Die Regulierung der Heizung erfolgt über einen Thermostat im Wohnzimmer (geringe Abweichungen vorhanden je nach Wohnung)

Kaltwasser:

-Jede Wohnung verfügt über ein separates Absperrventil

Lüftung:

-Die Entlüftung für innenliegende Bäder & WC erfolgt über eine mechanische Entlüftung über das Dach.

-WC & Badezimmer verfügen über einen Ventilator mit einem Nachlaufrelais

Elektroeinrichtungen:

-WHG mit ÖNORM mit E-Verteiler inkl. FI-Schalter je Wohnung, Telefonverkabelung, Gegensprechanlage, Schalter und Steckdosen in weiss, je ein Anschluss für E-Herd, Geschirrspüler und Waschmaschine

Abstellräume:

-Im Keller & Wohngeschoßen keine elektrische Ausstattung

Telefon:

-Telefonanschluss im Wohnzimmer

TV-Antennenanlage:

-Gemeinschaftliche SAT-Anlage am Dach bzw. alternativ Kabel Plus

Elektroladestation:

-Insgesamt stehen 5 Ladestation in der Tiefgarage zur Verfügung

Bauausführung

Kellerwände:

- Außenwände: Beton der Güteklasse WU mit Fugenband bzw. nach statischem Erfordernis
- Innenwände: Stahlbetonwände mit Fugenbändern

Heizhaus:

- Stahlbetonwände mit Fugenbändern

Außenwände und tragende Innenwände/Wohnungstrennwände:

- 25 cm keramische Hohllochziegel bzw. Wohnungstrennwände in Beton verspachtelt oder 25 cm keramische Schallschutzziegel (mit Beton ausgefüllt) nach statischen Erfordernis bzw. Schallschutzerfordernis

Innenwände (nicht tragend):

- 10 cm Trockenbauausführung mit innenliegender Schalldämmung

Kellerabteilwände:

- Metalltrennwände aus verzinkten Stahlprofilen mit erhöhtem Einbruchschutz

Decken & Balkondecken:

-Kellergeschoss:

Stahlbetonfertigdecke oder Ortbetondecke inkl. Bewehrung

-Erdgeschoss – Dachgeschoss:

Stahlbetonfertigdecke oder Ortbetondecke inkl. Bewehrung, einschließlich der Feuchtigkeitsabdichtung und der erforderlichen Wärmedämmung im Aussenbereich, aus der ein Höhenunterschied von ca. 20 cm zum fertigen Terrassenniveau der Wohnung resultiert.

-Balkondecken:

Stahlbetondecke mit Isokorb teilweise im Gefälle, teilweise mit Gefällebeton

Fassaden:

- Vollwärmeschutzfassade mit 20 cm mit EPS-F Platten und Silikatputz, bzw. nach brandschutztechnischem Erfordernis
- Spritzwasserbereiche und Kellergeschoss mit XPS-Platten

Dachkonstruktion:

- Schwarzdecker Ausführung
- Bitumenvoranstrich optional / Alu-Dampfsperre (bituminös) / WD inkl. Gefälle / Bitumenbahn beschiefert / Trennlage / Kiesschüttung
- Sämtliche Spenglerarbeiten werden Alu beschichtet ausgeführt

Info für Anleger

Das Prinzip einer Anleger- oder Vorsorgewohnung ist einfach erklärt: Sie erwerben eine Wohnung und vermieten diese weiter. Mit den Mieteinnahmen können Sie die monatlichen Raten für das aufgenommene Darlehen bzw. für einen Teil des Darlehens zurückzahlen. Später, wenn das Darlehen abbezahlt ist, bescheren Ihnen die Mieteinnahmen zusätzliche Einkünfte.

Darüber hinaus profitieren Sie von der Wertsteigerung der Immobilie. Ihre Rendite lässt sich durch die Ausnutzung steuerlicher Vorteile noch steigern. Denn beim Wohnungserwerb ersparen Sie sich die Mehrwertsteuer. Zusätzlich können Sie die Zinsen für das Wohnungsdarlehen von der Steuer absetzen.

Die Vorteile einer Eigentumswohnung, die Sie vermieten, sind überzeugend: laufende, indexangepasste Mieteinnahmen, steuerliche Begünstigungen und die Tatsache, dass Immobilien traditionell zu den sichersten Besitztümern zählen. Sie investieren und verdienen ohne großen organisatorischen Aufwand. Ausgewählte Immobilien stehen für Wertbeständigkeit, haben seit jeher die Inflation geschlagen und die Kaufkraft vermehrt. Als Zusatzeinkommen für die Pension, als Startwohnung für die Kinder oder zur Vermögensbildung – investieren Sie eine sichere Zukunft.

Die Wohnung:

- Größe: Eine Wohnung, die ca. 40 bis 80 Quadratmeter groß ist, lässt sich am schnellsten vermieten. Die Wohnung sollte mind. 2 – 3 Zimmer haben.
- Mietpreis: Der Mietpreis sollte zwischen 500,-- bis 800,-- liegen.
- Ausstattung: Mit einer qualitativen Ausstattung punkten Sie immer. Das umfasst z.B. eine Küche inkl. Geräte, gut ausgestattetes Badezimmer oder einer optimalen Raumaufteilung. Ein Personenlift macht das Ganze noch einfacher. (Im Haus vorhanden)
- Lage: Die Lage der Wohnung bzw. die Ausrichtung ist von Kunden zu Kunden unterschiedlich, einer genießt die Morgensonne, der andere den Sonnenuntergang. Eine tolle Infrastruktur mit Nahversorgern oder öffentlichen Verkehrsmitteln ist ebenfalls ein wichtiger Ansatz für die passende Anlegerwohnung.
- Alter: Im besten Fall eine Neubauwohnung, die nicht älter als 10 Jahre ist. Ältere Wohnungen könnten teilweise schon Baumängel aufweisen oder sind in manchen Fällen teilweise sanierungsbedürftig.

Die Finanzierung:

Je mehr Fremdkapital Sie für den Kauf Ihrer Vorsorgewohnung benötigen, desto höher müssen die erwartenden Mieteinnahmen sein, damit Sie eine passende Rendite erzielen. Objekte mit höheren Mieten sind jedoch schwieriger zu vermieten. Das wiederum führt mitunter zu Leerständen Ihrer Wohnung und somit zu einer geringeren Rendite.

Ganz auf Fremdkapital sollten Sie beim Kauf aber nicht ganz verzichten. Gerade, wenn Sie Eigentum zur Geldanlage und Zukunftsvorsorge erwerben, hat die Aufnahme von Fremdkapital auch Vorteile, selbst wenn Sie den gesamten Kaufpreis aus eigener Kraft finanzieren könnten.

Vorteile der Fremdfinanzierung:

- Sie können die Zinsen der Fremdfinanzierung, ebenso wie andere Aufwendungen, von den Mieteinnahmen abziehen, was Ihre steuerliche Belastung mindert.
- Durch Aufnahme von Fremdkapital müssen Sie kein Sparbuch auflösen. Sie haben somit ausreichend finanziellen Spielraum und Ihre Reserve, um auch in Zukunft nicht geplante Ausgaben bezahlen zu können.
- Sie lassen weiterhin Ihre langfristig gebundenen Geldanlagen für sich arbeiten und müssen Anleihen oder Aktien nicht zu Geld machen.

Steuerliche Vorteile:

Einen wichtigen Teil Ihrer Rendite bei einer Anlegerwohnung machen die steuerlichen Möglichkeiten aus, die Sie nutzen können. So ersparen Sie sich – wenn Sie die Wohnung mindestens 20 Jahre lang vermieten – beim Wohnungskauf die Umsatzsteuer. Darüber hinaus können Sie zahlreiche Ausgaben von der Steuer absetzen und senken so auf Jahre hinaus Ihre Steuerlast.

Die steuerlichen Bestimmungen im Detail:

Keine Umsatzsteuer beim Wohnungsverkauf: Durch die Vermietung Ihrer Anlegerwohnung werden Sie Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Somit haben Sie das Recht auf Vorsteuerabzug und erhalten die im Kaufpreis der Wohnung erhaltenen Umsatzsteuer rückvergütet. Sie erwerben also die Wohnung zum Nettokaufpreis. Oder in Zahlen ausgedrückt: Sie sparen Umsatzsteuer in der Höhe von 20%. Um in den Genuss dieses Steuervorteils zu kommen, muss die Wohnung allerdings mindestens 20 Jahre lang vermietet werden.

Einkünfte aus Vermietung: Die Einnahmen aus der Vermietung müssen Sie versteuern. Allerdings ist der Gewinn aus der Vermietung (Mieteinnahmen abzüglich Spesen bzw. Ausgaben) dann steuerfrei, wenn er 720,-- Euro jährlich nicht übersteigt und Gesamteinkommen unter 11.000,-- Euro p.A.

Abschreibe Möglichkeiten: Sie können die Fremdkapitalzinsen, die Finanzierungsnebenkosten, die AFA (Absetzung für Abnutzung) und sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Vermietung der Wohnung sowie spätere Instandhaltungen als Werbungskosten geltend machen. Von den Mieteinnahmen können Sie verschiedene Beträge abziehen. Der wesentliche Betrag dabei ist die Abnutzung der Wohnung (AFA). Abgeschrieben werden kann der Gebäudeteil der Immobilie mit 1,5% p.A. (Das Grundstück gilt nicht als abnutzbar und kann deswegen nicht abgeschrieben werden). Grundsätzlich wird dies in der Regel mit 60% des Wohnungswertes angenommen.

Ein Beispiel: Bei einer Wohnung die 100.000,-- Euro gekostet hat, können Sie von 60.000,-- Euro (Wohnungswert abzüglich Grundanteil) Jahr für Jahr 900,-- als Abnutzung abschreiben. Darüber hinaus können Sie etwa auch Instandhaltungskosten, den Zinsaufwand für den zum Wohnungskauf aufgenommenen Kredit oder sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Vermietung von Mieteinnahmen abziehen.

Verlustausgleich: Durch die Abschreibe Möglichkeiten können rechnerische Verluste entstehen, die Sie Ihren sonstigen Einkünften gegenrechnen können. Aber Vorsicht: Diese rechnerischen Verluste dürfen nicht länger als 20 Jahre andauern, da das Finanzamt sonst „Liebhaberei“ unterstellen würde und die steuerlichen Privilegien – auch rückwirkend – streichen kann.

Ihr Vorteile im Überblick:

- + Sicherheit und geringes Risiko
- + Steuerliche Vorteile
- + Inflationsschutz
- + Stabile Wertsteigerung aufgrund steigender Wohnungspreise

Nebenkosten & Informationen

I. Nebenkostenübersicht und weitere Informationen

Die Paragraphenverweise beziehen sich, so nicht anders angegeben, auf die Immobilienmaklerverordnung idF BGBl II 2010 / 268. Diese Information wurde Ihnen von Mitglied eines rechtlich und wirtschaftlich selbstständigen XXX-Immobilienbüros in Österreich überreicht. Sie wurde gem. § 10 dem Verein für Konsumenteninformation (VKI) übermittelt. Vor Abschluss eines Immobiliengeschäftes ist eine einzelfallbezogene Beratung durch einen Anwalt, Notar und Steuerberater unerlässlich! Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein. § 5(1)MaklerG wird er auftragsgemäß nur für die eine Partei tätig, so hat er dies der anderen Seite mitzuteilen. § 17MaklerG. Falls der Makler mit dem vermittelten Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Nahverhältnis steht, so hat er diesen Umstand unverzüglich bekannt zu geben. § 6(4)MaklerG. Der Immobilienmakler wird tätig: entweder aufgrund eines schlichten Maklervertrages (keine Tätigkeitsverpflichtung, Beendigungsmöglichkeit für beide Vertragspartner jederzeit, Beauftragung einer beliebigen Anzahl an Maklern zulässig) oder aufgrund eines Alleinvermittlungsauftrages (Tätigkeitsverpflichtung, Befristung auf angemessenen Dauer, keine Beauftragung eines weiteren Maklers zulässig). § 14MaklerG.

II. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. Grunderwerbssteuer vom Wert der Gegenleistung: 3,5% (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht): 1,1%
3. Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung: 2% zzgl. MwSt.
4. Grundverkehrsverfahren: Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben sind länderweise unterschiedlich.
5. Übernahme von Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen durch den Erwerber: Es besteht kein Rechtsanspruch auf Übernahme. Im jeweiligen Einzelfall sind sowohl die Möglichkeiten der Übernahme als auch allfällige, daraus entstehenden resultierende Belastungen zu ermitteln.
6. Allfällige Anliegerleistungen wie Aufschließungskosten, Kosten der Baureifmachung des Grundstückes, Anschlussgebühren und –kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, etc.): laut Vorschreibung der Gemeinde.
7. Vermittlungshonorar: Berechnungsbasis ist der Wert. Er besteht idS aus dem Kaufpreis zzgl. übernommener Verpflichtungen, Hypotheken, geld-werter Lasten, Haftungsübernahmen, Verbindlichkeiten, etc. § 16(1). Die gesetzliche Honorarobergrenze jeweils vom Käufer und Verkäufer beträgt: bei Kauf 3% vom Wert zzgl. 20% Ust.

III. Konsumenten- Schutzbestimmungen

Der Immobilienmakler hat vor Abschluss eines 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 sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich des Vermittlungshonorars, ausweist. Die Höhe des Vermittlungshonorars ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Nahverhältnis idS § 6(4)3 MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung des Verhältnisses 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(4)MaklerG (Schadenersatz, Mäßigung). § 30b(1)KSchG Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach § 3(3)MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind. § 30b(2)KSchG Vereinbarungen betreffend Ersatz für zusätzliche Aufwendungen § 9MaklerG und bestr. besonderer Vereinbarungen für Fälle fehlenden Vermittlungserfolgs § 15MaklerG sind bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen. § 31(1)KSchG

III. Energieausweis § § -Angaben betreffen des EAVG

Vorlagepflicht: Gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 hat der Eigentümer bei Verkauf/Vermietung/Verpachtung eines Gebäudes/Nutzungsobjektes dem Käufer/Mieter/Pächter spätestens rechtzeitig zur Abgabe einer Vertragserklärung (z.B. Anbot) einen max. 10 Jahre alten Energieausweis oder dessen vollständige Kopie vorzulegen und spätestens 14 Tage nach Abschluss des Vertrages auszuhändigen § 4(1). Der Eigentümer hat die Wahl, den Energieausweis entweder des Nutzungsobjektes oder eines vergleichbaren Nutzungsobjektes im selben Gebäude oder des gesamten Gebäudes oder bei Einfamilienhäusern einen Energieausweis eines vom Ausweisersteller bestätigt vergleichbaren Einfamilienhauses auszuhändigen § 4(2-3). Bei Angeboten in gedruckten oder elektronischen Medien sind der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergie-Effizienzfaktor des Objektes anzugeben § 3. Wird diese Vorlagepflicht verletzt, gilt automatisch eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergie-effizienz als vereinbart § 7(1). Liegt die Gesamtenergie-Effizienz darunter, können daraus Gewährleistungsansprüche und Ansprüche auf Verbesserung/Preisminderung/Wandlung resultieren. Darüber hinaus kann der Käufer/Mieter/Pächter sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder einen Energieausweis selbst einholen und die daraus entstehenden angemessenen Kosten vom Verkäufer/Vermieter/Verpächter einfordern § 7(2). Eine Vereinbarung, nach der die Verpflichtung zur Vorlage/Aushändigung des Energieausweises oder die Rechtsfolgen der unterlassenen Vorlage/Aushändigung ausgeschlossen oder eingeschränkt werden, ist unwirksam. § 8.

IV. Rücktrittsrechte § § -Angaben betreffen des KSchG

1. Allgemeines: um das Rücktrittsrechts auszuüben, genügt es, die Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist abzusenden. Die Rücktrittserklärung muss erkennen lassen, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. § 3(4) Eine Rücktrittserklärung an den Immobilienmakler bez. eines Immobiliengeschäfts gilt auch für den diesbezüglich geschlossenen Maklervertrag. § 30a(2)

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft gem. § 30a. Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher gem. § 1 ist und seine Vertragserklärung

-am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,

-diese auf den Erwerb eines Mietrechts/Pachtrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist,

-und zwar an einer Wohnung, an einem Einfamilienhaus 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, § 30a(1) kann binnen eine Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. § 30a(2). Die Frist beginnt erst dann zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift des Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. § 30a(3). Die Vereinbarung der Zahlung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist ist unwirksam. § 30a

3. Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände § 3a

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurücktreten, wenn

-ohne seine Veranlassung

-maßgebliche Umstände, die vom Unternehmer als wahrscheinlich oder sicher dargestellt wurden

-nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

a. Die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten

b. Steuerrechtliche Vorteile

c. 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.

V. Ausnahmen vom Rücktrittsrecht:

1. im Einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittrechtes

2. angemessene Vertragsanpassung

3. Wissen oder Wissen-müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt maßgeblicher Umstände bei den Vertragsverhandlungen.

4. Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG (besteht nicht, wenn Vertrag dem FAGG unterliegt, siehe Punkt

5. Hat ein Auftraggeber (Kunde, der Verbraucher ist), seine Vertragserklärung weder in den Geschäftsräumlichkeiten des Unternehmers noch auf dessen Messe-, oder Marktstand abgegeben, so kann er bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen den Rücktritt erklären. Diese Rücktrittserklärung ist an keine bestimmte Form gebunden und die Frist bleibt gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird. Die Frist beginnt zu laufen, wenn der Verbraucher ein Schriftstück erhalten hat, das zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie die Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und -)die Vorgehensweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält, unterbleibt die Ausfolgung einer derartigen Urkunde, steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von 12 Monaten und 14 Tagen ab Vertragsschluss zu. Das Rücktrittsrecht gemäß § 3KSchG steht dem Verbraucher nicht zu, -) wenn er die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst angebahnt hat oder -) wenn der Verbraucher seine Vertragserklärung in körperlicher Abwesenheit des Unternehmers abgegeben hat, es sei denn, dass er dazu vom Unternehmer gedrängt worden ist.

6. Rücktrittsrecht gemäß § 11FAGG § § -Angaben betreffen das FAGG (Gilt für Verträge, die im Fernabsatzvertrag oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen wurden, jedoch ausnahmsweise u.a. nicht für Verträge über die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen und nicht für Verträge über die Vermietung von Wohnraum) Ein Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder von einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Diese Frist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses und bleibt gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird. Diese Rücktrittserklärung ist an keine bestimmte Form gebunden. Falls der Verbraucher über die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rücktrittsrechts nicht unter Zurverfügungstellung des in § 4Abs.1Ziff8FAGG angeführten Muster- Rücktrittsformulars informiert wurde, so verlängert sich die angeführte Rücktrittsfrist um 12 Monate. Wird diese Informationserteilung innerhalb von 12 Monaten ab Vertragsschluss jedoch nachgeholt, endet die Rücktrittsfrist 15 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält. Falls ein Verbraucher wünscht, dass der Makler vor Ablauf der Rücktrittsfrist mit der Vertragserfüllung beginnt, so muss der Makler den Verbraucher auffordern, ihm ein ausdrücklich auf diese vorzeitige Vertragserfüllung gerichtetes Verlangen – im Falle eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger zu erklären. Im Falle einer derartigen Aufforderung hat der Verbraucher im Fall der Ausübung des Rücktrittsrechtes die vom Makler bis zu diesem Zeitpunkt erbrachten Leistungen mit jenem Betrag zu bezahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Immobilienmakler bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht, sofern der Makler den Verbraucher vorher über diese anteilige Zahlungsfrist informiert hat. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn der Makler den Vertrag vor Ablauf der Rücktrittsfrist vollständig erfüllt hat.

Wir weisen Sie darauf hin, dass alle dargestellten Einrichtungsgegenstände ausschließlich der Visualisierung dienen. Naturmaße können von den Planmaßen abweichen.

Vereinbaren Sie einen
unverbindlichen Termin und
lassen Sie sich von diesem
Projekt Begeistern.



Ihr Immobilienberater
Herr Manuel Daniloglu
0676 – 342 77 18

Manuel.daniloglu@lion-estate.at

Kosten:

Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt - Grunderwerbssteuer: 3,5% - Eintragungsgebühr: 1,1%

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen Abgeber und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht.