

PREISLISTE PROJEKT **LEGUAN**

Zukünftige Adresse: Audorfgasse 32, 1210 WIEN



Stand: 22.05.2024

PREISLISTE

Wohnung	Geschoß	Nutzfläche (inklusive Loggia)	Freiflächen (Balkone, Loggia, Terrasse)	Garten	Abstellraum und Speis	Kellerabteil	Kaufpreis/Mietpreis
Top 1	Erdgeschoß	50,89 m ²	22,05 m ²	36,96 m ²	1,43 m ²	3,13 m ²	€ 280.000,0
Top 2	Erdgeschoß	148,25 m ²	29,30 m ²	156,98 m ²	2,28 m ²	3,69 m ²	€ 820.000,0
Top 3	1. Obergeschoß	105,13 m ²	12,96 m ²	-	1,43 m ² + 2,79 m ²	3,13 m ²	€ 590.000,0
Top 4	1. Obergeschoß	108,70 m ²	12,96 m ²	-	1,43 m ² + 2,79 m ²	3,13 m ²	€ 600.000,0
Top 5	1. Dachgeschoß	108,81 m ²	12,96 m ²	-	2,79 m ²	3,13 m ²	€ 605.000,0
Top 6	1. Dachgeschoß	108,81 m ²	12,96 m ²	-	2,79 m ²	3,13 m ²	€ 605.000,0
Top 7	2. Dachgeschoß	66,83 m ²	10,91 m ²	-	1,04 m ²	3,13 m ²	€ 405.000,0
Top 8	2. Dachgeschoß	66,83 m ²	10,91 m ²	-	1,04 m ²	1,71 m ²	€ 405.000,0

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):
 - Wohneinheiten sind bereits ausgemalt
 - Großzügige Freiflächen (Terrassen, Balkone, Loggien, Gärten)
 - Alle Wohnungen können Gartenflächen im Schutz-Wald-Wiesen-Gürtel optional erwerben
 - Hochwertiger außenliegender Sonnenschutz bei jenen Fenstern wo bauphysikalisch erforderlich
 - Jede Wohneinheit verfügt über ein Kellerabteil
 - Sicherheitseingangstüren
 - Barrierefrei Liftanlage
 - Kinderwagen-/Fahrradabstellraum im Kellergeschoß
 - Photovoltaik-Anlage auf dem Dach
- **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 (Bundesgesetzblatt 562 / 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 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 Grundstückserwerbs 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: € 9.971,74 auf Basis Option Baurechtsvertrag 100 Jahre

Bauzins gesamt monatlich: € 830,98

Berechnungsbasis monatlicher Bauzins: Nutzfläche (nach Baurechtswohnungseigentumsbegründung die Nutzwerte)

Wohnung	Nutzfläche	Nutzwerte	Bauzins monatlich	monatlicher Bauzins/m ² NF	monatlicher Bauzins/Nutzwert
1	50,89 m ²	NWG noch nicht erstellt	€ 55,33	1,09 €/m ²	NWG noch nicht erstellt
2	148,25 m ²	NWG noch nicht erstellt	€ 161,19	1,09 €/m ²	NWG noch nicht erstellt
3	105,13 m ²	NWG noch nicht erstellt	€ 114,31	1,09 €/m ²	NWG noch nicht erstellt
4	108,70 m ²	NWG noch nicht erstellt	€ 118,19	1,09 €/m ²	NWG noch nicht erstellt
5	108,81 m ²	NWG noch nicht erstellt	€ 118,31	1,09 €/m ²	NWG noch nicht erstellt
6	108,81 m ²	NWG noch nicht erstellt	€ 118,31	1,09 €/m ²	NWG noch nicht erstellt
7	66,83 m ²	NWG noch nicht erstellt	€ 72,67	1,09 €/m ²	NWG noch nicht erstellt
8	66,83 m ²	NWG noch nicht erstellt	€ 72,67	1,09 €/m ²	NWG noch nicht erstellt
SUMME	764,25 m²				