beletage
GÄNSERNDORF

HOCHWERTIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN IM HERZEN VON GÄNSERNDORF

Stand: 25.05.2018

DABEI SEIN,
WENN ZUKUNFT
PASSIERT

INNOVATIV • ENERGIEAUTARK • BARRIEREFREI
NACHHALTIG • MODERN

Gänserndorfs Bahnstraße wird neu belebt. Ein hochmodernes Multifunktionsgebäude mit barrierefreien Wohnungen, Büros und Shops prägen das Stadtzentrum der Zukunft. Beletage leistet einen nachhaltigen Beitrag zu einem dynamischen, vitalisierten Stadtbild. Der straßenseitige Bauteil inkl. Tiefgarage wird mit Ende 2017 bezugsfertig - der rückwärtige Bauteil Sommer/Herbst 2018.

Gänserndorf steht am Anfang einer aufstrebenden Entwicklung. In wenigen Jahren wird auch hier die Dynamik des Marktes neue Prämissen schaffen. Deshalb ist jetzt der Zeitpunkt ideal für die Optionen: Miete, Eigentum, Vorsorgewohnung oder Anlage.

MODERNES WOHNEN UND ARBEITEN IM HERZEN GÄNSERNDORFS

Geschäftslokale, Büros und exklusive Wohnungen entstehen hier nach Architektenplänen für höchste Arbeits- und Lebensqualität.

Neben 21 Wohnungen für Eigentümer oder Anleger, entstehen hier 4 moderne Shops und 4 Büros für Miete oder Kauf - zwischen 48m² und 160m². Die Wohnungen verfügen über Terrassen oder Balkone, sowie Kellerabteile. Die Tiefgaragen-Stellplätze können optional mit einer Stromversorgung für E-Autos oder E-Bikes ausgerüstet werden.

Das gesamte Gebäude ist barrierefrei ausgeführt. Heizen erfolgt über Fussbodenheizung, und es gibt die Option zum Anschluss von Klimageräten an die Hausanlage.

Die Einheiten werden schlüsselfertig übergeben.

21 WOHNUNGEN
4 SHOPS
4 BÜROS

BELETAGE bedeutet Wohnen in einer neuen Dimension. Die nachhaltige Bauweise und zeitgemäße Ästhetik verleihen dem Wohnraum eine eigenständige Identität und einzigartige Atmosphäre.

Wer die Stadt liebt und das Landleben genießen will, findet hier alles, was er sucht.

Eine lebendige Stadt mit einem vielfältigen Angebot an Geschäften, Lokalen, Kindergärten und Schulen.

Zahlreiche Radfahrwege und Freizeitaktivitäten, umgeben von einer herrlichen Natur und Weingegend mit einladenden Heurigen. Nicht weit - der Erlebnispark Gänserndorf.

Die Stadtgemeinde mitten im Marchfeld hat das, was man Wohlfühl-Charakter nennt, Lebensqualität und Zukunftspotential.

BELETAGE steht nicht nur für modernes Wohnen und Lifestyle. Es steht vor allem auch für ein Hi-Tech-Gebäude mit zukunftsweisender Technik.

ERHOLSAME NATUR IN URBANEM UMFELD

Gänserndorf ist nicht nur ein aufstrebender Ort mit modernster Infrastruktur und wunderbarer Natur. Die Stadtgemeinde punktet auch durch ihre Nähe zu Wien.

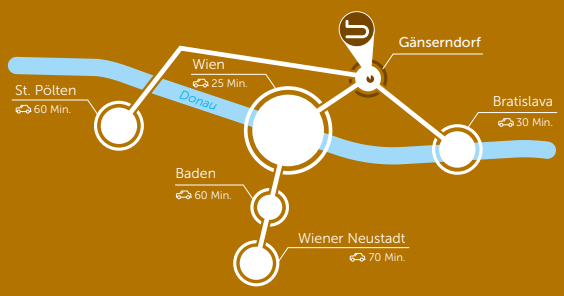
Mit der S1 erreichen Sie in 25 Minuten den Wiener Praterstern. Damit sind Sie schneller im Zentrum als viele Wiener in den Außenbezirken.

Für weitere Destinationen ist der Flughafen Wien knapp 40 Minuten entfernt.

Zukünftig wird die geplante S8 Gänserndorf an das hochrangige österreichische Straßennetz anbinden, und auch für einen Schub bei den Immobilienpreisen in der Bezirkshauptstadt sorgen. Daher ist jetzt der richtige Zeitpunkt zum Immobilieneinstieg.

BESTE LAGE FÜR SCHNELLE VERBINDUNGEN

BESTE LAGE FÜR SCHNELLE VERBINDUNGEN.



1 Café + Bäckerei Geier
2 Zufahrt Tiefgarage
3 Spielwaren + Eisdiele
4 Nahversorger
5 Bank
6 Parkplätze Bahnhof
7 Parkdeck Bahnhof
8 Bäckerei
9 Fitness
10 Gymnasium
11 HAK / HAS
12 Sporthalle
13 Volksschule
14 Ärzte, Betreutes Wohnen, medizinisches Zentrum, Altersheim
15 Neue Mittelschule
16 Hallenbad
17 Freibad
18 www.sommerszene-gf.at
19 Frischemarkt
20 Kindergarten
21 Bücherei / Musikschule
22 Rathaus
23 Bezirkshauptmannschaft
24 Einkaufszentren

Stand: 25.05.2018

DABEI SEIN, WENN ZUKUNFT PASSIERT

HEIZEN

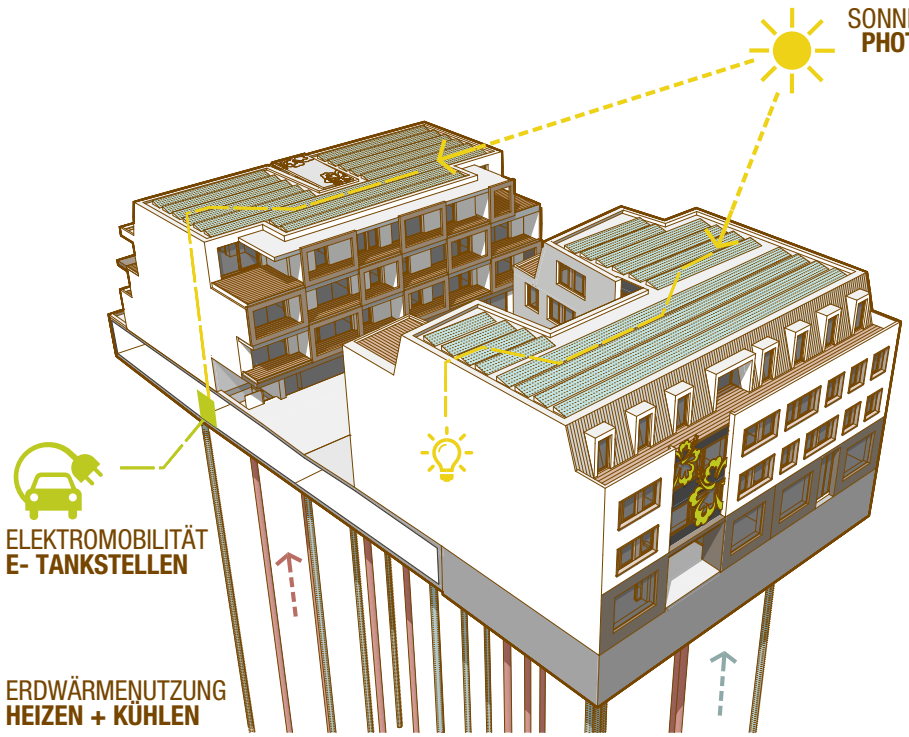
Das Gebäude wird über Tiefenbohrungen und zwei Sole-Wärmepumpen geheizt. Im Vergleich zu „zeitgemäßen“ heizen mit Erdgas, werden so rund 45 Tonnen CO_2 pro Jahr eingespart! Der Strom zum Betrieb der Wärmepumpe wird zum Großteil von der hauseigenen Photovoltaik-Anlage bereitgestellt, womit Energieautarkheit fast erreicht wird.

Etwas höhere Investitionskosten stehen extrem niedrige Betriebskosten und mittel- und langfristig auch Kostensicherheit im Vergleich zu fossilen Brennstoffen gegenüber. Vergleichsrechnungen zeigen Heizkosten (inkl. Warmwasser) je nach Wohnungsgröße zwischen 130,- und 200,- Euro* pro Jahr!!! Die Abrechnung erfolgt über Wärmezähler und wird mit den Betriebskosten abgerechnet.

Ein weiterer Vorteil dieses Systems ist es, das im Umkehrbetrieb hocheffizient gekühlt werden kann.

* zuzügl. Verwaltung u. Wartung

INNOVATIV UND ENERGIE-AUTARK IN DIE ZUKUNFT



KÜHLEN / KLIMAGERÄTE

Über das Heizungssystem mit Tiefenbohrungen und Wärmepumpe ist im Umkehrbetrieb die Kühlung des Gebäudes möglich. Dazu werden in den Einheiten nach Wunsch Klimageräte verbaut, mit denen die Wärme entnommen wird, und ins Erdreich zurück gespeist wird. Somit entsteht ein geschlossener Kreislauf, wo die im Winter aus der Erde entnommene Wärme wieder zurückgeführt wird, und sich der Energiehaushalt im Erdreich schneller regeneriert. Damit ist hocheffizientes - und in Vergleich zu anderen Systemen - kostengünstiges Kühlen möglich.

Das Gebäude ist u.a. auch deswegen mit zwei separaten Wärmepumpen ausgestattet, da es in der Übergangszeit sowohl zu Heiz- wie auch zu Kühlbedarf kommen kann.

Die Wohnungen sind bereits für den Anschluss an das Kühlsystem vorbereitet.

Preis auf Anfrage.

NACHHALTIG UND ENERGIEBEWUSST IN DIE ZUKUNFT

E-TANKSTELLE BEIM TIEFGARAGENPLATZ

Einzigartig im Wohungsbau ist die Möglichkeit ein E-Auto direkt am eigenen Tiefgaragenparkplatz zu laden.

Kauf-Tiefgaragenparkplätze werden standardmäßig mit einer „E-Ladestation“ ausgeführt. In einem mit dem Wohnungsschlüssel versperrbaren Schrank ist eine 3-phasige 16A Steckdose (E-Auto-Laden) und eine 2-phasen Steckdose (für E-Bike, Staubsauger, ect.) verbaut. Mit dieser ist ein Laden mit maximal 11kW pro Stunde möglich. Bei Mietparkplätzen ist die E-Tankstelle optional.

Die E-Ladestation (wie auch die Steckdose im Kellerabteil) wird direkt über den Wohnungsstromzähler abgerechnet.

GERÜSTET FÜR DIE KOMMENDE E-MOBILITÄT

KOMMUNIKATION UND TV

Auch in Sachen Telekommunikation sind die Wohnungen auf allerletzten technischen Stand.

In jeder Wohnung sind Glasfaseranschlüsse der Anbieter A1 und Kabelplus zur freien Anbieterwahl verfügbar. Beide Anbieter bieten ein breites Spektrum an Internet-, Telekommunikations- und TV-Diensten an.

Zwei Glasfaserkabeln bis in die Wohnung... Ein Traum jedes Technikenthusiasten.

HI-TECH TECHNOLOGIEN ZUM ALLTÄGLICHEN GEBRAUCH

AUSSTATTUNG - WOHNUNGEN

Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima

Hochwertige elektrisch bedienbare Textile-Beschattung

Glasfaser TV und Telekommunikations-Anschlüsse

Hochwertige Parkett- und Fliesen-Beläge

Hochwertige Sanitärausstattung

Jedes Kellerabteil verfügt über eine Steckdose

Elektrotechnische Komponenten von namhaften Herstellern

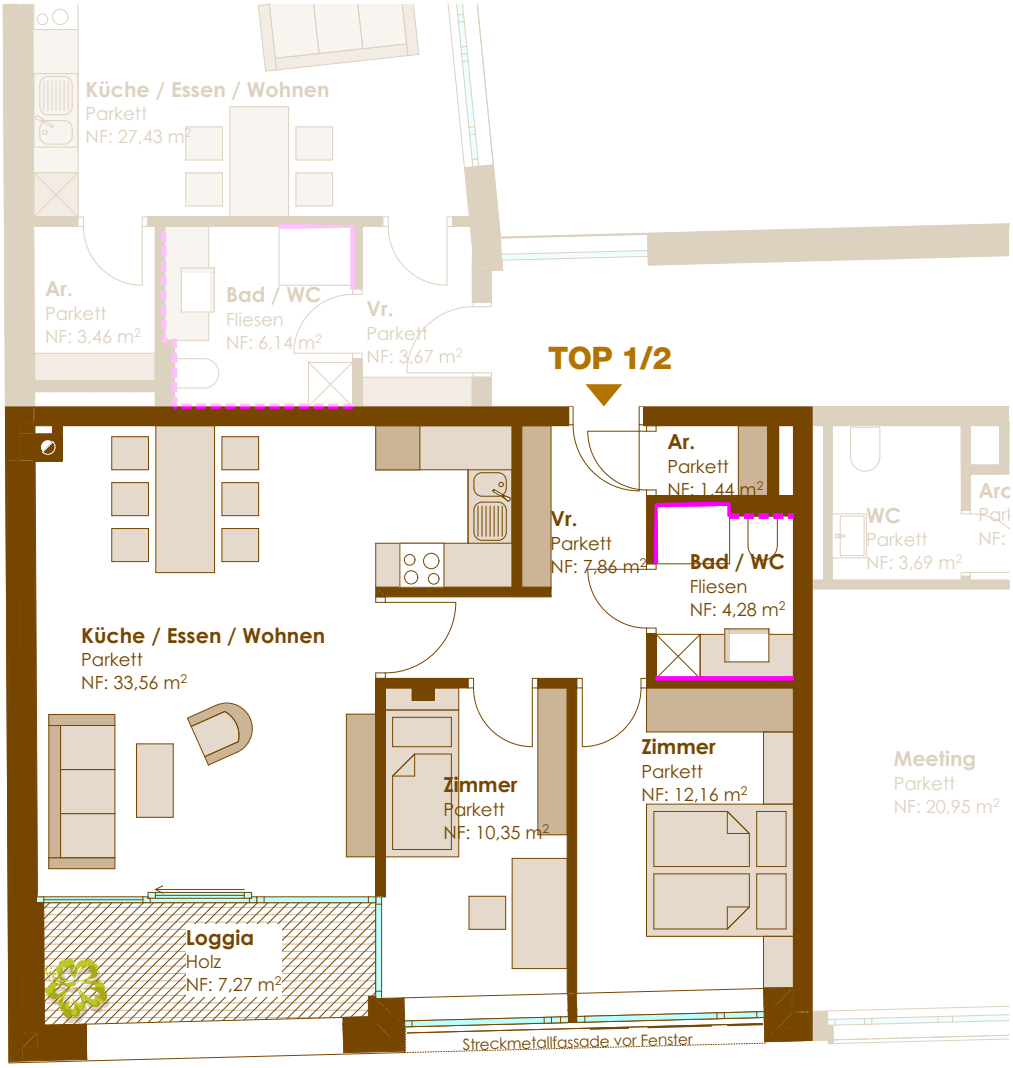
Rauchmelder in jeder Wohnung

GEMEINSCHAFTSAUSSTATTUNG

Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellraum

Großer Wasch- und Trockenraum

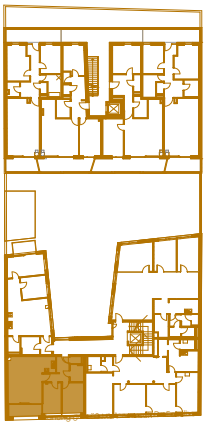
Barrierefreier Personenlift für 6-8 Personen



Fliesen H=1,20m
Fliesen raumhoch
Überdachter Bereich

0 1 5m

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 1/2		
	Ar.	1,44
	Bad / WC	4,28
	Küche / Essen / Wohnen	33,56
	Vr.	7,86
	Zimmer	10,35
	Zimmer	12,16
		69,65
TOP 1/2_terr		
	Loggia	7,27



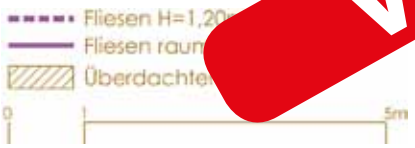
1.OG

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 1/3		
	Ar.	3,46
	Bad / WC	6,14
	Küche / Essen / Wohnen	27,43
	Vr.	3,67
	Vr.	5,54
	Zimmer	10,29
	Zimmer	14,10
		70,64
TOP 1/3_terr		
	Balkon	4,62

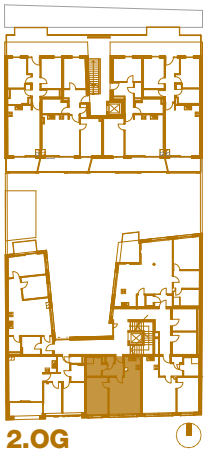
Reserviert

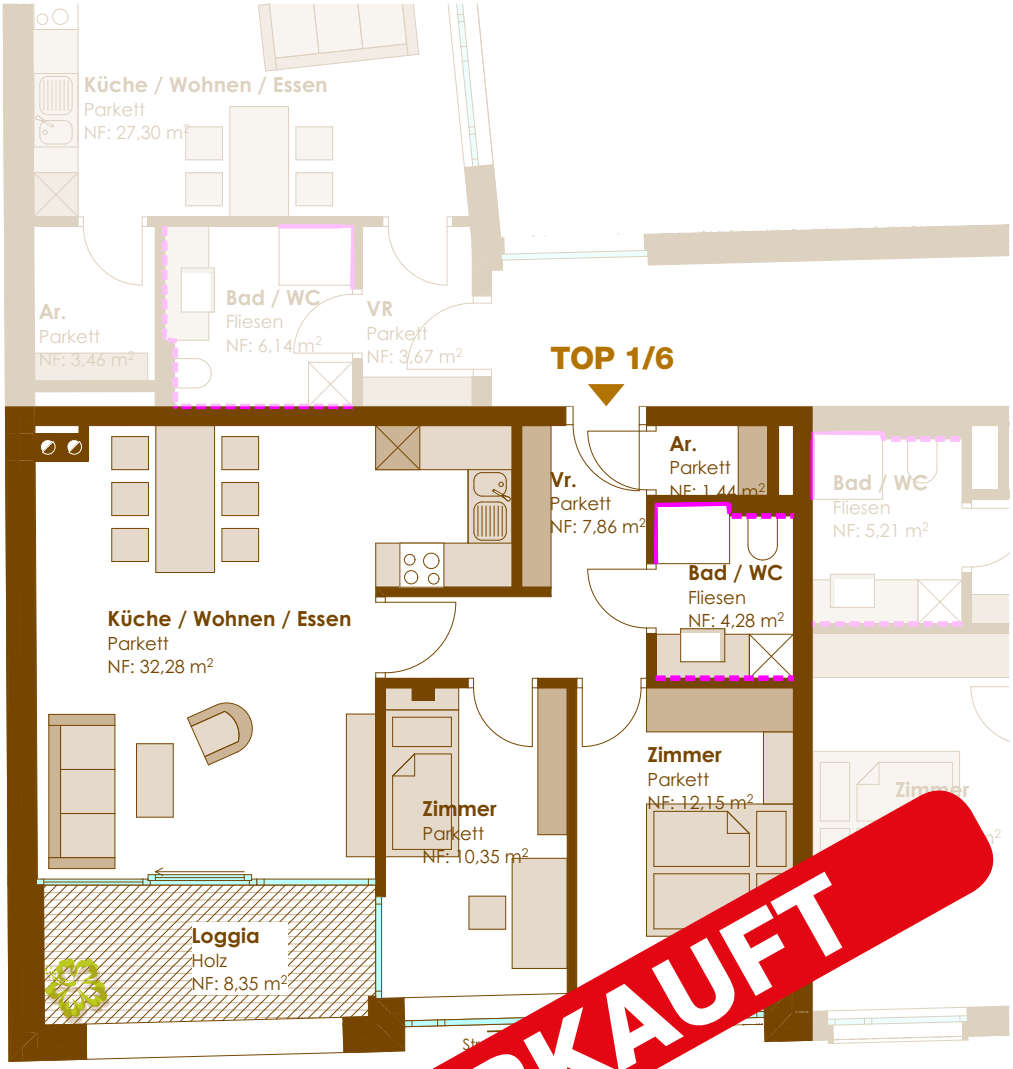
1.OG

VERKAUFT



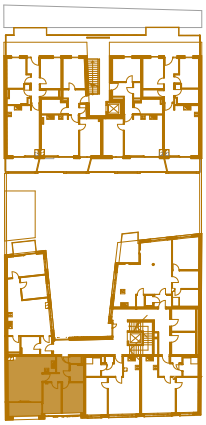
Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 1/5		
	Ar.	0,98
	Bad / WC	5,21
	Küche / Essen / Wohnen	27,49
	Vr.	5,96
	Zimmer	15,00
		54,64





VERKAUFT

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 1/6		
	Ar.	1,44
	Bad / WC	4,28
	Küche / Wohnen / Essen	32,28
	Vr.	7,86
	Zimmer	10,35
	Zimmer	12,15
		68,36
TOP 1/6_terr		
	Loggia	8,35



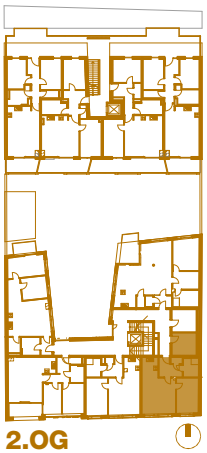
Fliesen H=1,20m
Fliesen raumhoch
Überdachter Bereich

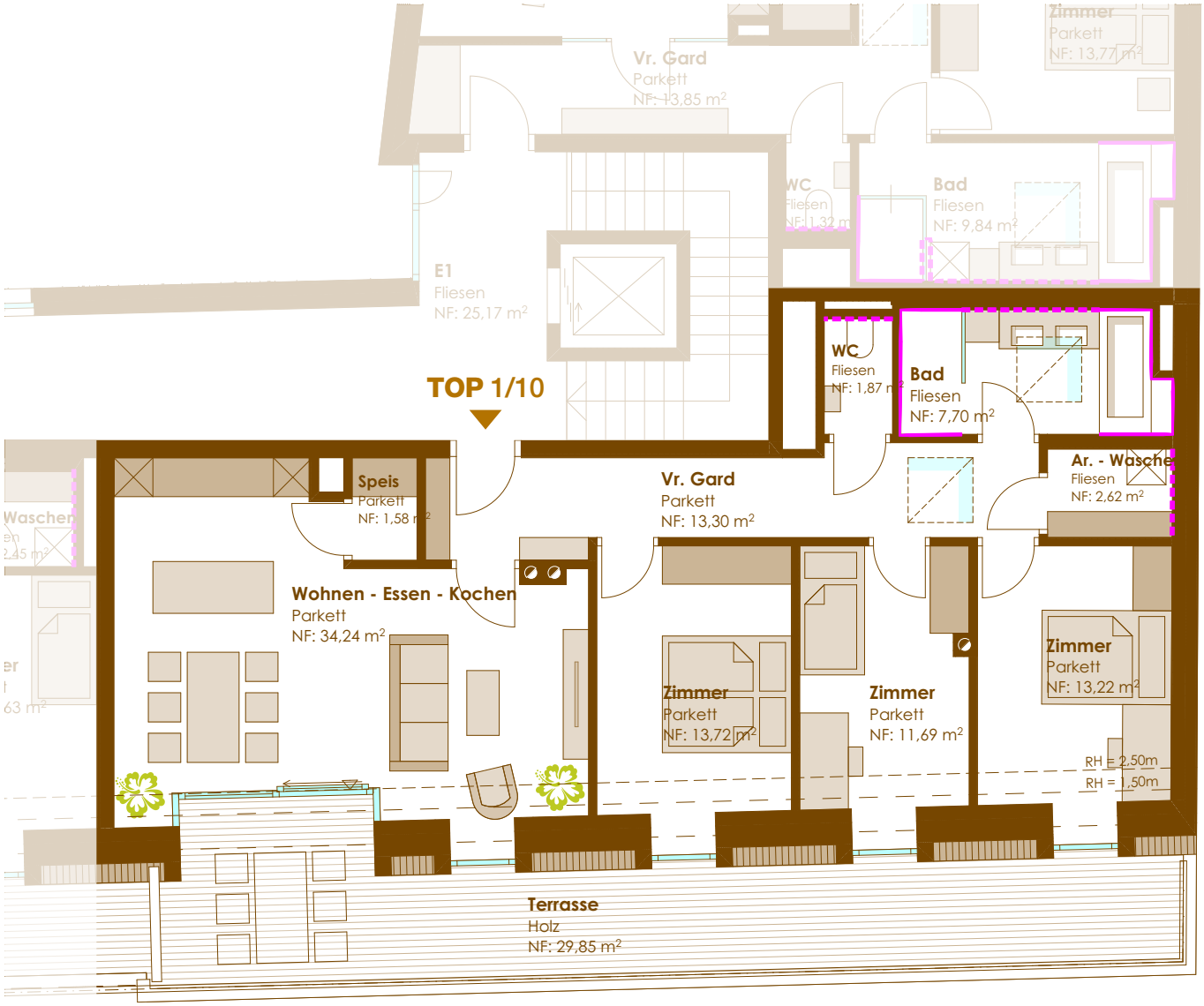
0 1 5m

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 1/7		
	Ar.	3,46
	Bad / WC	6,14
	Küche / Wohnen / Essen	27,30
	VR	3,67
	Vr.	5,54
	Zimmer	10,29
	Zimmer	14,10
		70,50
TOP 1/7_terr		
	Balkon	4,62

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 1/8		
	Ar.	1,68
	Bad	8,06
	Küche / Essen / Wohnen	49,67
	Schrankraum	8,51
	VR	4,01
	WC	1,44
	Zimmer	15,47
		88,84
TOP 1/8_terr		
	Balkon / Loggia	9,77

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 1/9		
	Ar.	1,34
	Bad / WC	5,31
	Küche / Essen / Wohnen	28,55
	Vr.	6,90
	Zimmer	14,17
		56,27



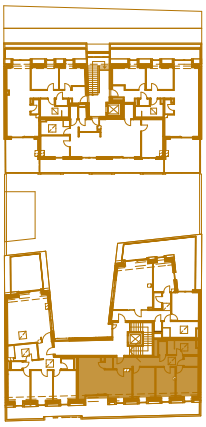


Fliesen H=1,20m
Fliesen raumhoch
Überdachter Bereich

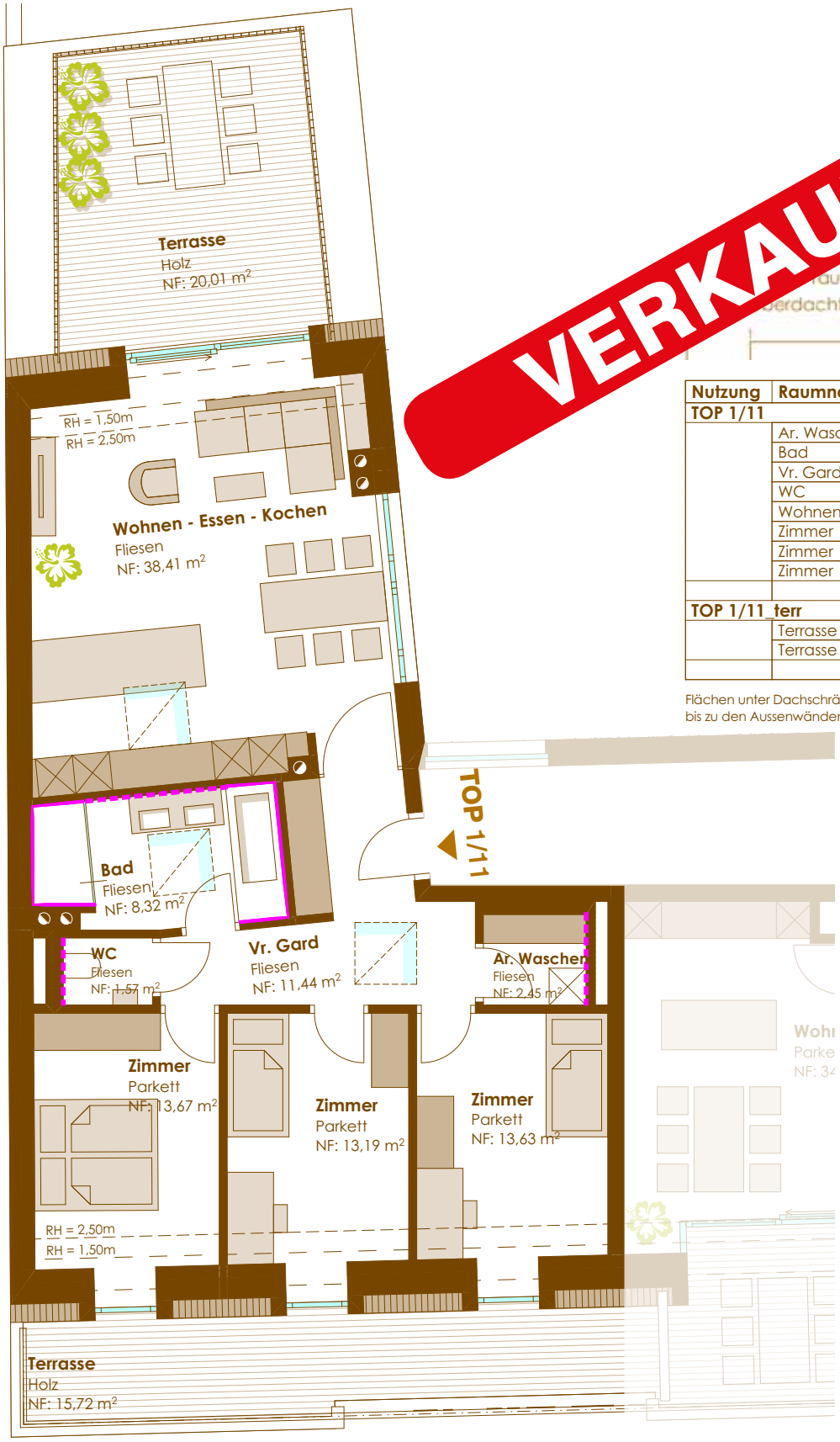
0 5m

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 1/10		
	Ar. - Waschen	2,62
	Bad	7,70
	Speis	1,58
	Vr. Gard	13,30
	WC	1,87
	Wohnen - Essen - Kochen	34,24
	Zimmer	11,69
	Zimmer	13,22
	Zimmer	13,72
		99,94
TOP 1/10_terr		
	Terrasse	29,85

Flächen unter Dachschrägen
bis zu den Aussenwänden ermittelt!

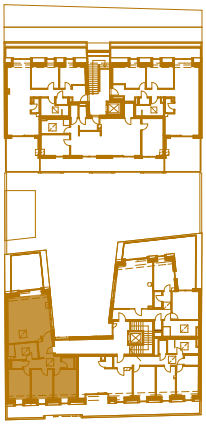


3.OG



Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 1/11		
	Ar. Waschen	2,45
	Bad	8,32
	Vr. Gard	11,44
	WC	1,57
	Wohnen - Essen - Kochen	38,41
	Zimmer	13,19
	Zimmer	13,63
	Zimmer	13,67
		102,68
TOP 1/11_terr		
	Terrasse	15,72
	Terrasse	20,01
		35,73

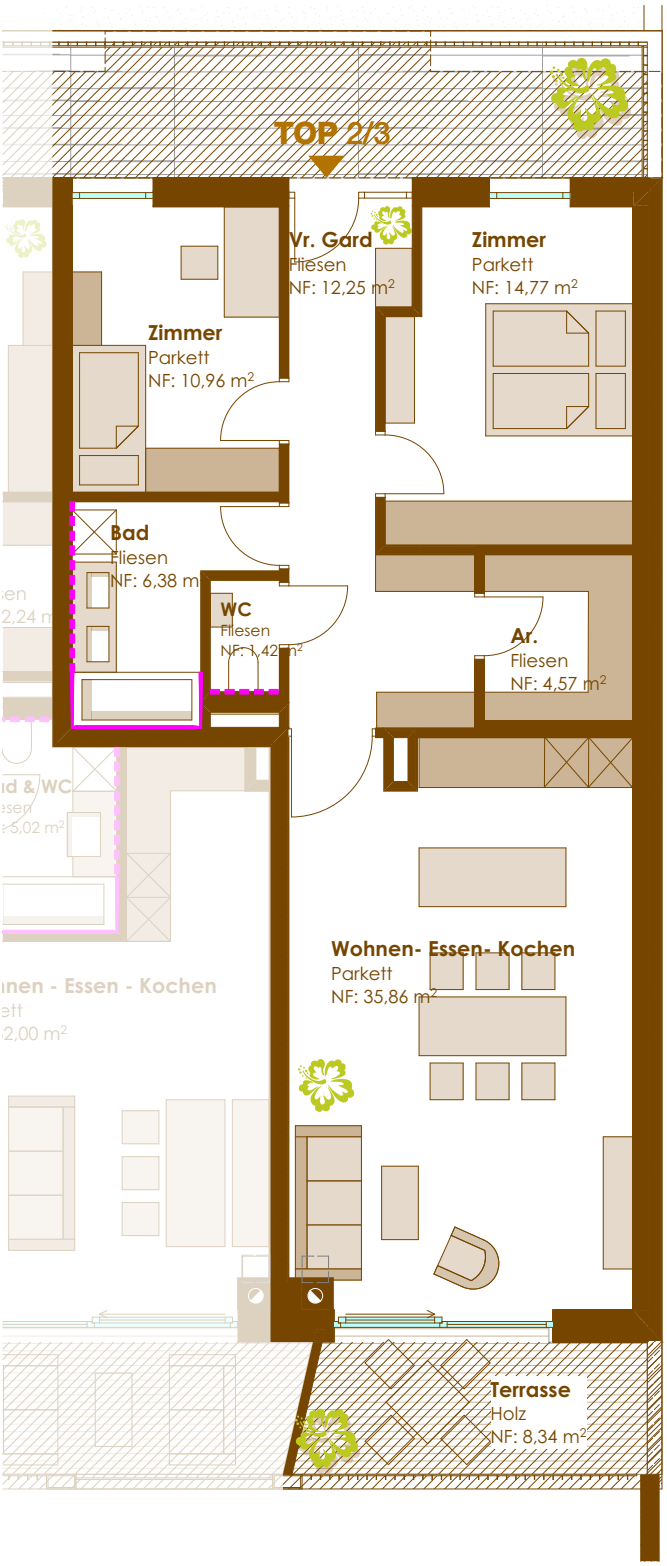
Flächen unter Dachschrägen
bis zu den Aussenwänden ermittelt!



3.OG

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 1/12		
	AR	2,30
	Bad	9,84
	Vr. Gard	13,85
	WC	1,32
	Wohnen - Essen - Kochen	32,69
	Zimmer	12,06
	Zimmer	13,77
		85,84
TOP 1/12_terr		
	Terrasse	33,95

Flächen unter Dachschrägen
bis zu den Aussenwänden ermittelt!

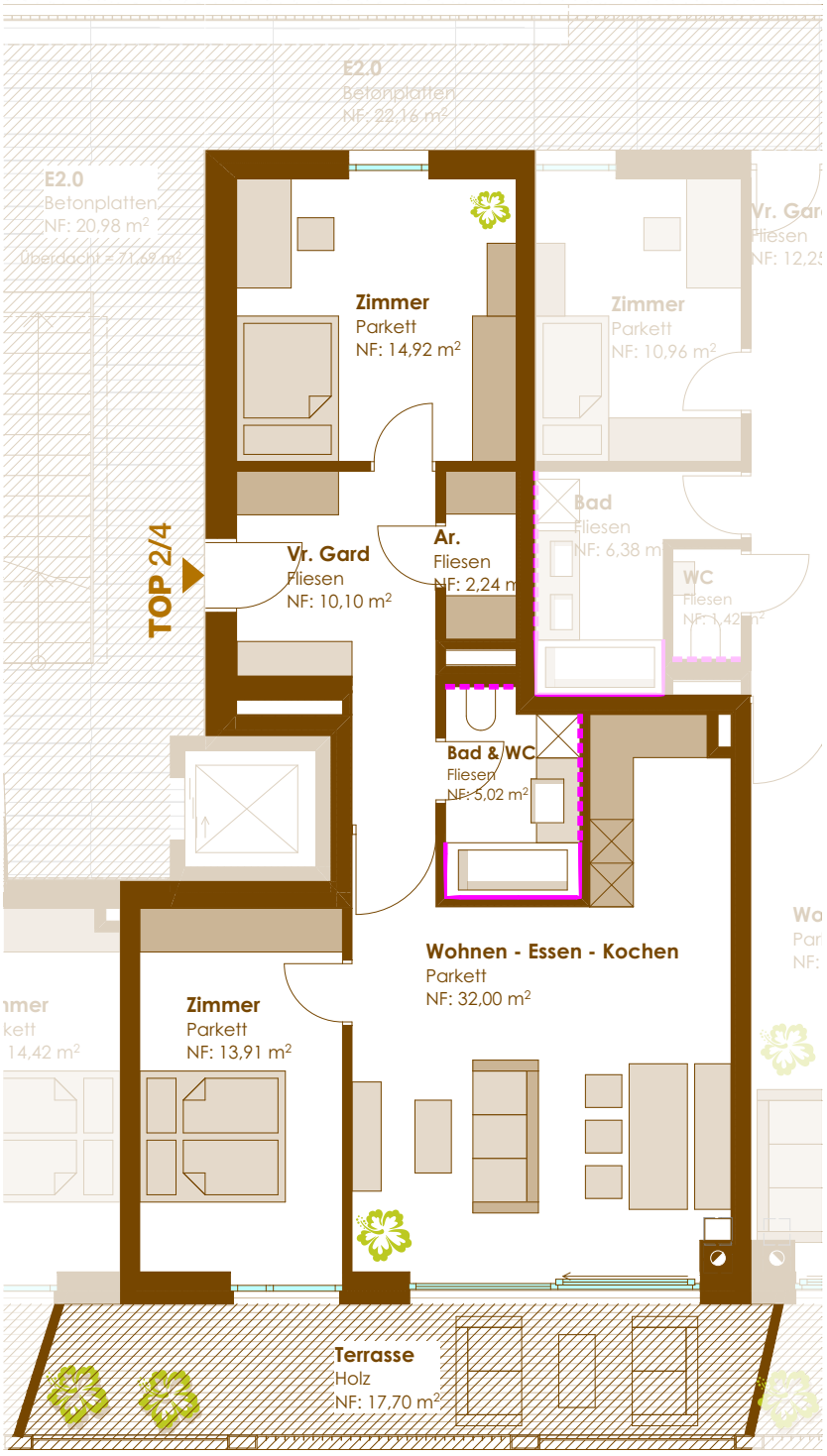


Fliesen H=1,20m
Fliesen raumhoch
Überdachter Bereich

0 1 5m

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 2/3		
	Ar.	4,57
	Bad	6,38
	Vr. Gard	12,25
	WC	1,42
	Wohnen- Essen- Kochen	35,86
	Zimmer	10,96
	Zimmer	14,77
		86,21
TOP 2/3_terr		
	Terrasse	8,34

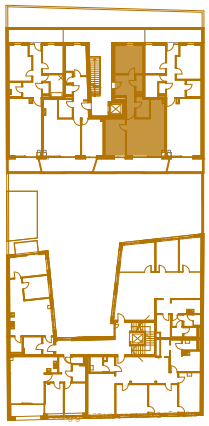
1.OG



Fliesen H=1,20m
Fliesen raumhoch
Überdachter Bereich

0 5m

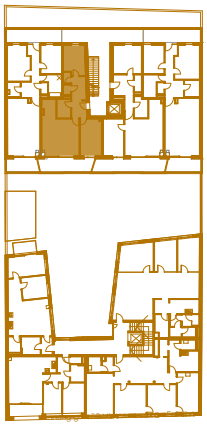
Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 2/4		
	Ar.	2,24
	Bad & WC	5,02
	Vr. Gard	10,10
	Wohnen - Essen - Kochen	32,00
	Zimmer	13,91
	Zimmer	14,92
		78,20
TOP 2/4_terr		
	Terrasse	17,70



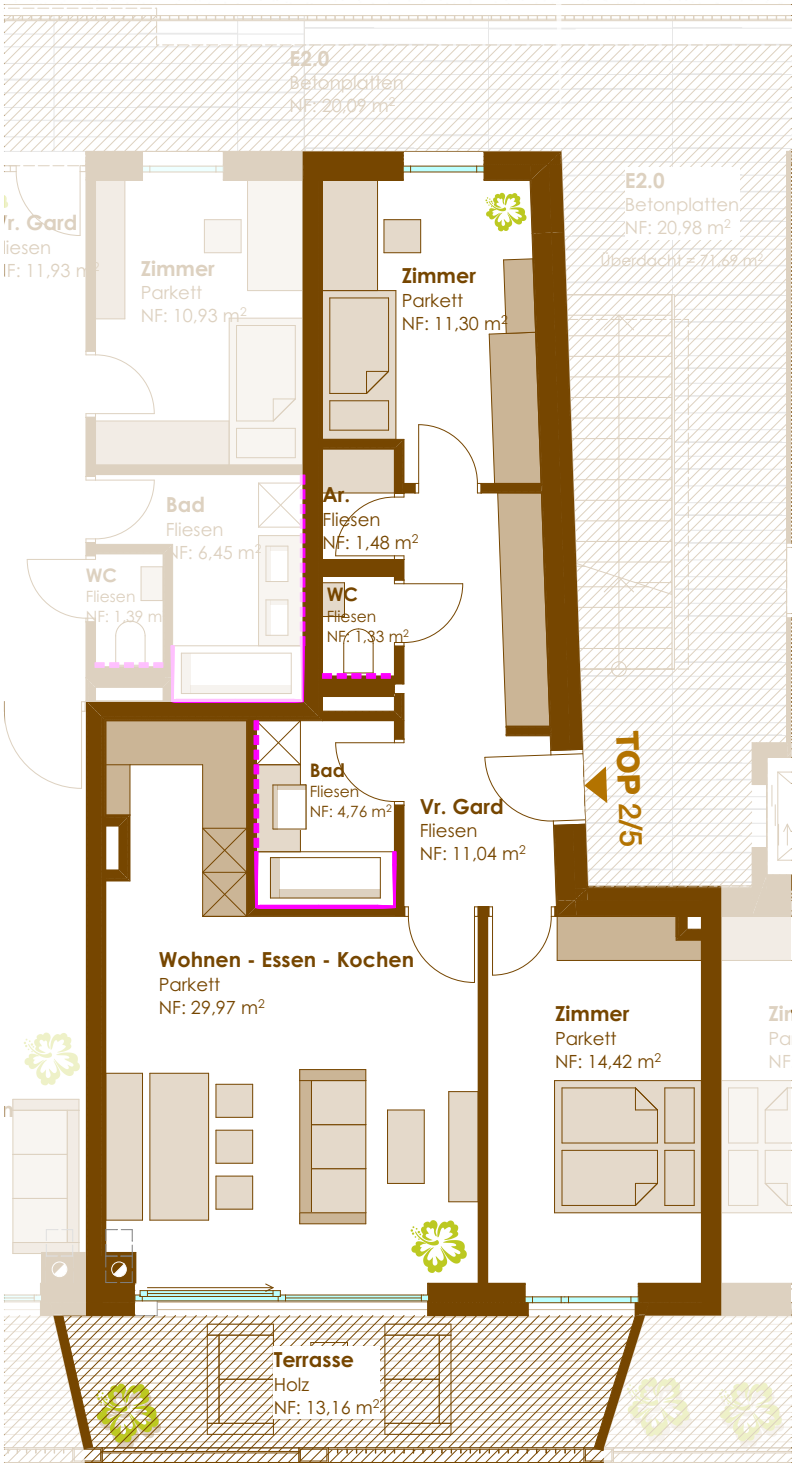
1.OG

Fliesen H=1,20m
Fliesen raumhoch
Überdachter Bereich
0 1 5m

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 2/5		
	Ar.	1,48
	Bad	4,76
	Vr. Gard	11,04
	WC	1,33
	Wohnen - Essen - Kochen	29,97
	Zimmer	11,30
	Zimmer	14,42
		74,32
TOP 2/5_terr		
	Terrasse	13,16



1.OG

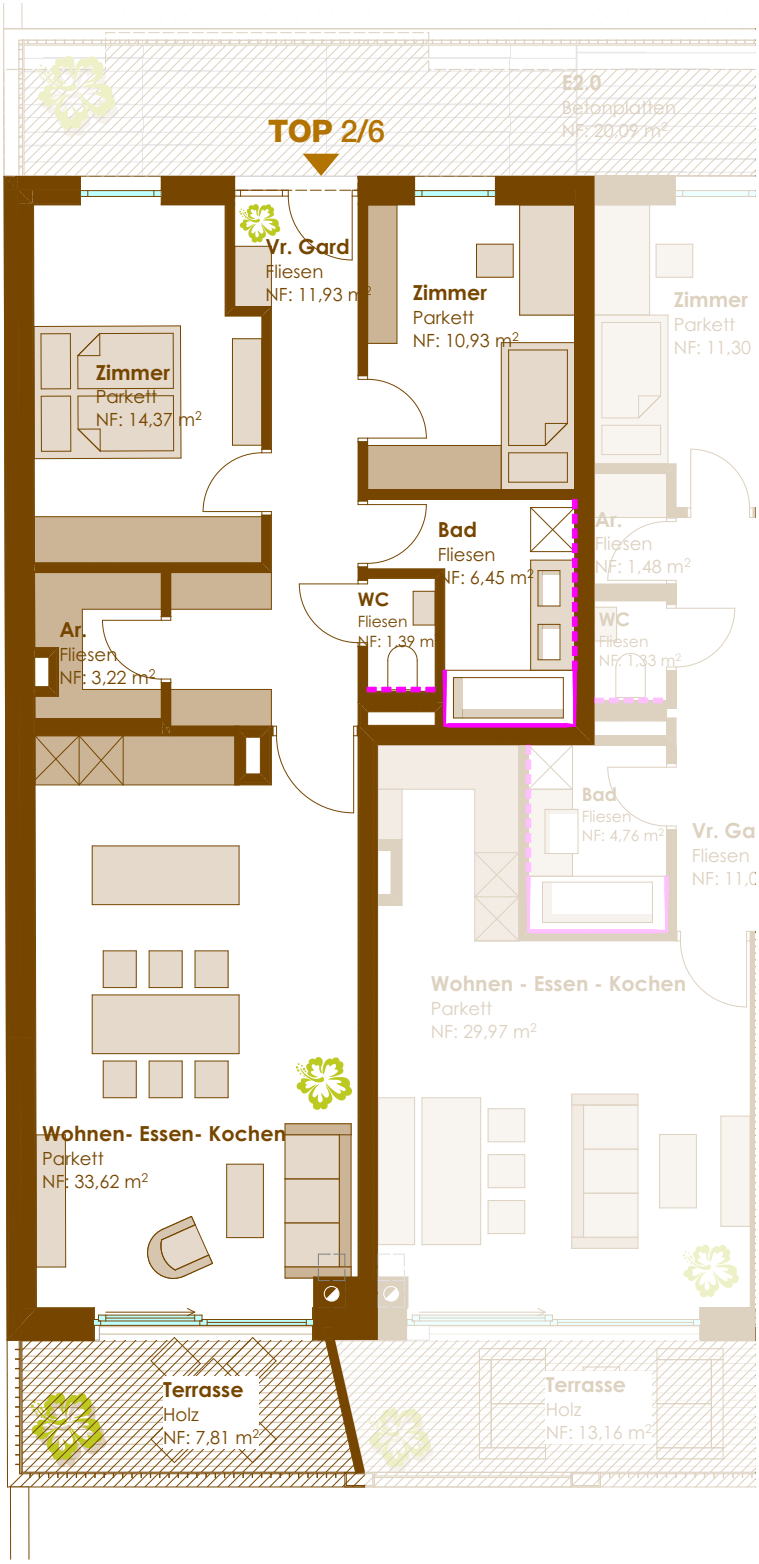


Fliesen H=1,20m
Fliesen raumhoch
Überdachter Bereich

0 1 5m

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 2/6		
	Ar.	3,22
	Bad	6,45
	Vr. Gard	11,93
	WC	1,39
	Wohnen- Essen- Kochen	33,62
	Zimmer	10,93
	Zimmer	14,37
		81,91
TOP 2/6_terr		
	Terrasse	7,81

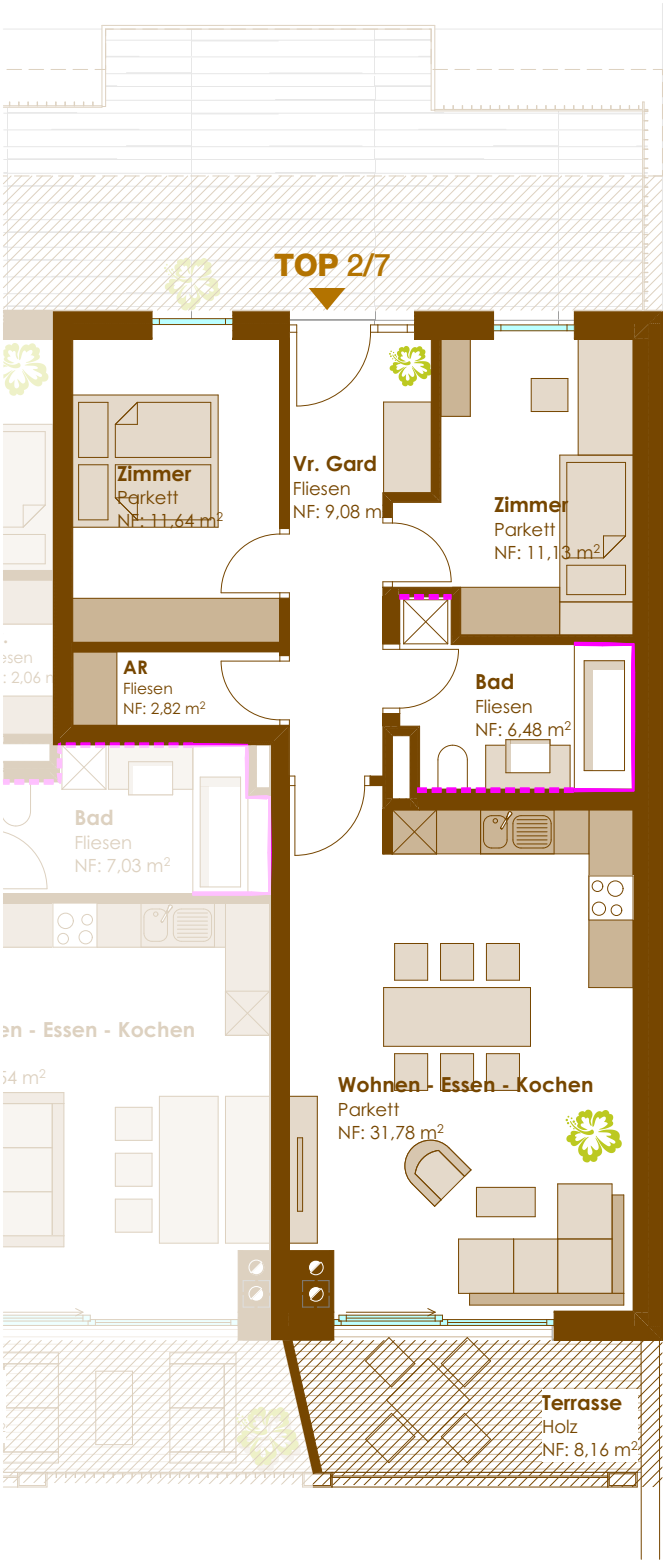
1.OG



Fliesen H=1,20m
Fliesen raumhoch
Überdachter Bereich
0 1 5m

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 2/7		
	AR	2,82
	Bad	6,48
	Vr. Gard	9,08
	Wohnen - Essen - Kochen	31,78
	Zimmer	11,13
	Zimmer	11,64
		72,93
TOP 2/7_terr		
	Terrasse	8,16

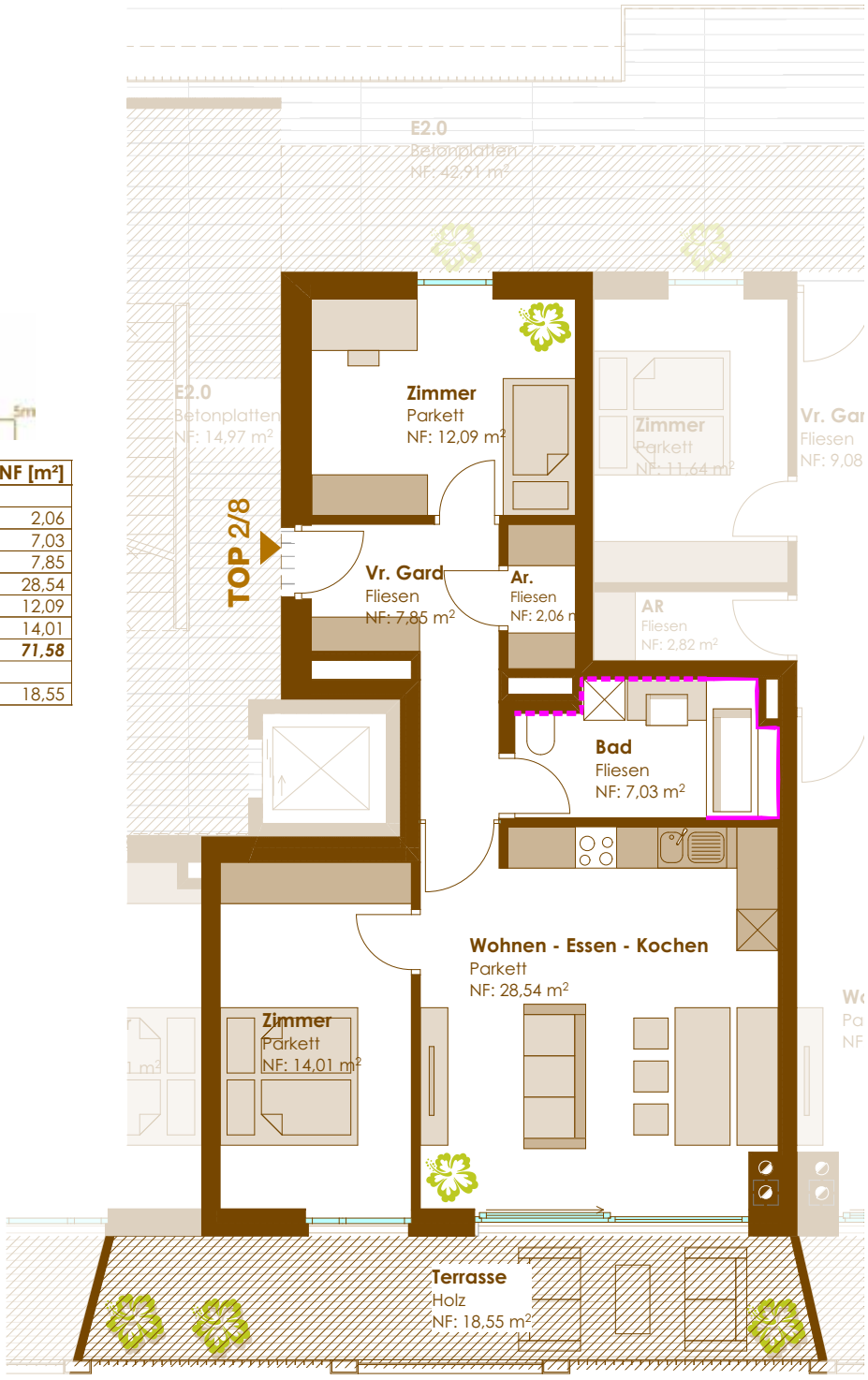
2.OG



Fliesen H=1,20m
Fliesen raumhoch
Überdachter Bereich
0 5m

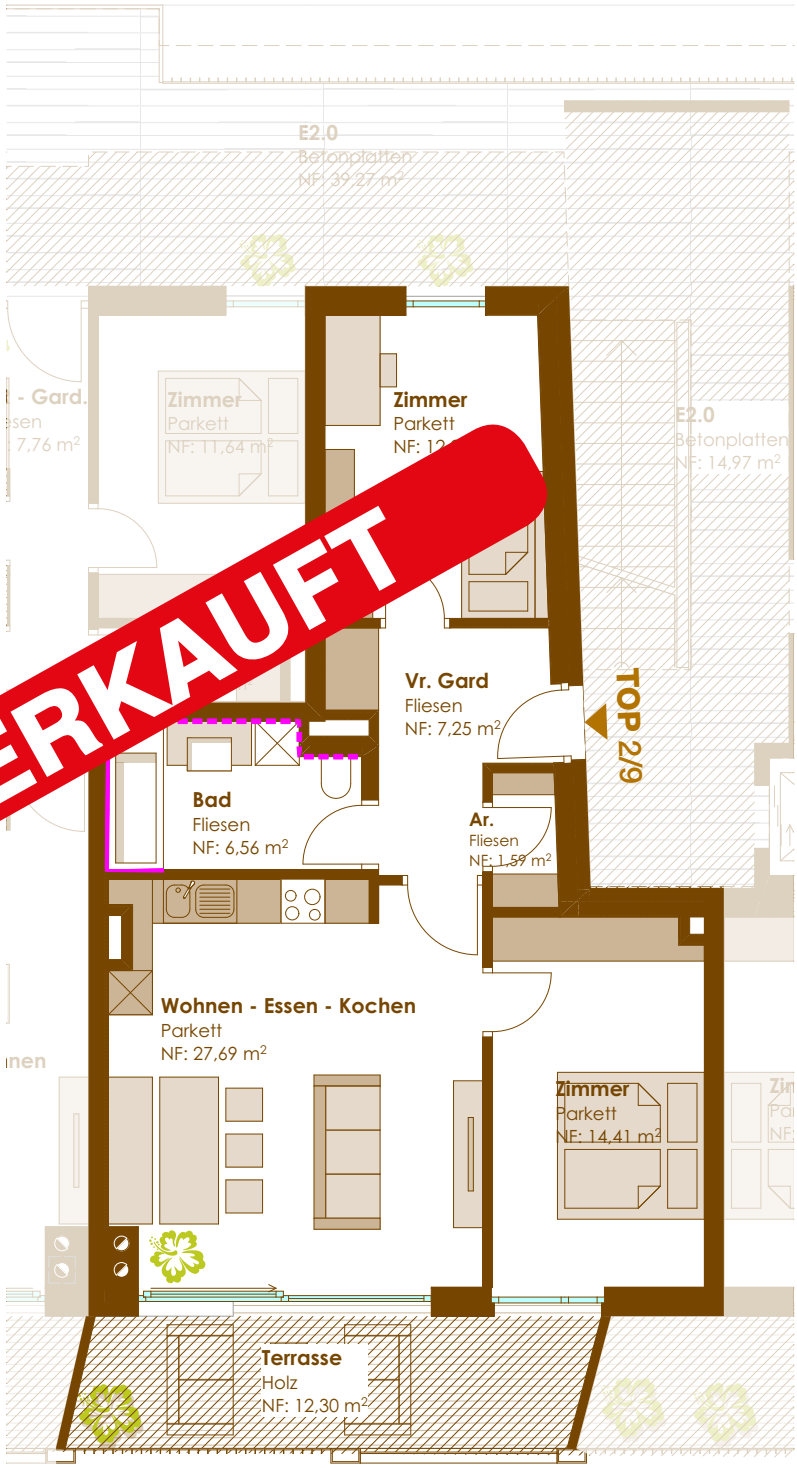
Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 2/8		
	Ar.	2,06
	Bad	7,03
	Vr. Gard	7,85
	Wohnen - Essen - Kochen	28,54
	Zimmer	12,09
	Zimmer	14,01
		71,58
TOP 2/8_terr		
	Terrasse	18,55

2.OG



Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 2/9		
	Ar.	1,59
	Bad	6,56
	Vr. Gard	7,25
	Wohnen - Essen - Kochen	27,69
	Zimmer	12,25
	Zimmer	14,41
		69,74
TOP 2/9_terr		
	Terrasse	12,30

2.OG

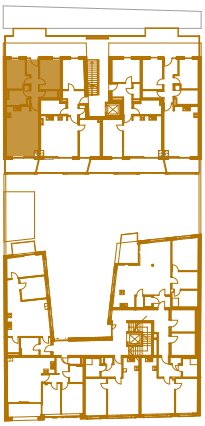


VERKAUFT

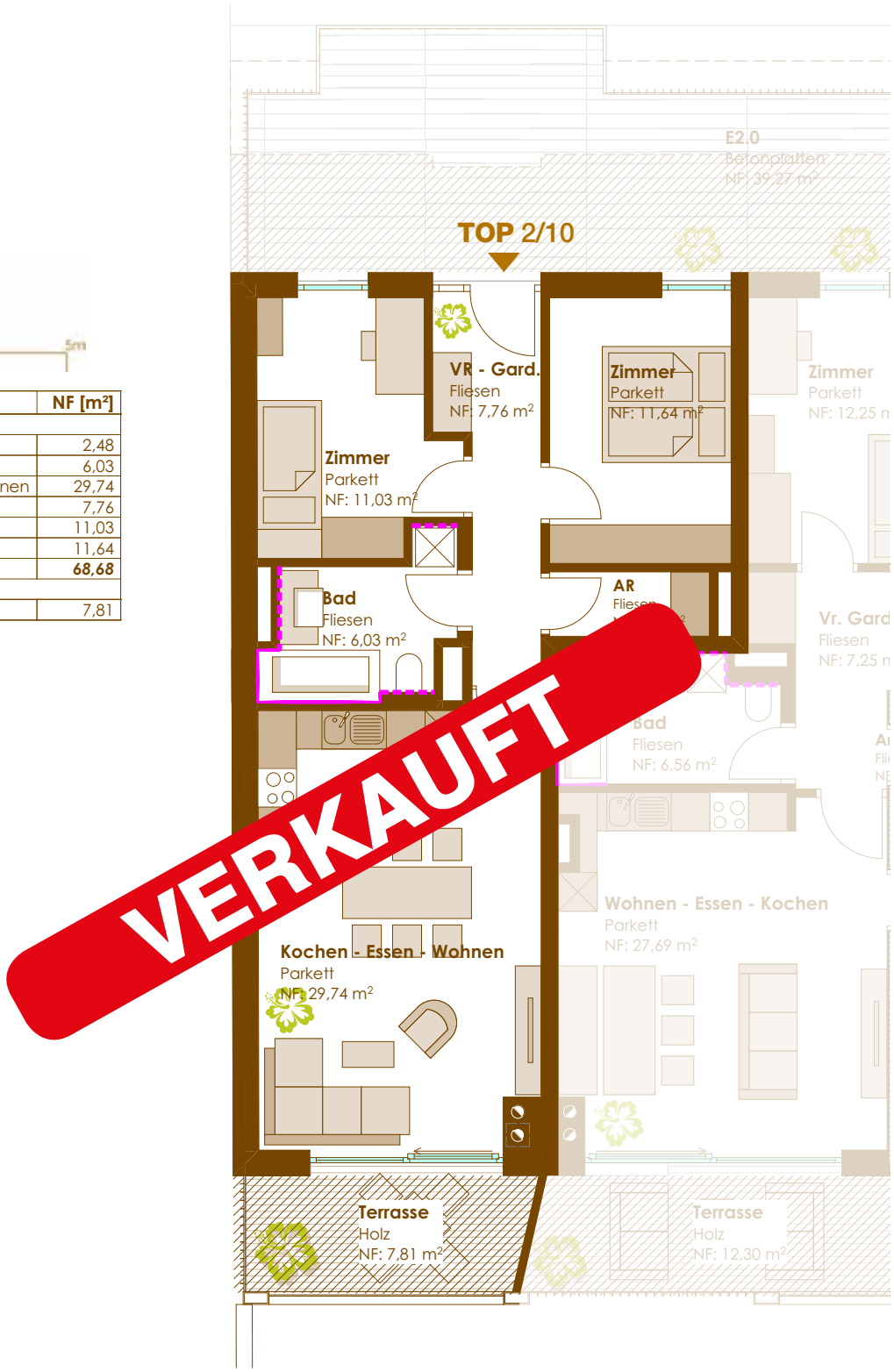
Fliesen H=1,20m
Fliesen raumhoch
Überdachter Bereich

0 1 5m

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 2/10		
	AR	2,48
	Bad	6,03
	Kochen - Essen - Wohnen	29,74
	VR - Gard.	7,76
	Zimmer	11,03
	Zimmer	11,64
		68,68
TOP 2/10_terr		
	Terrasse	7,81



2.OG



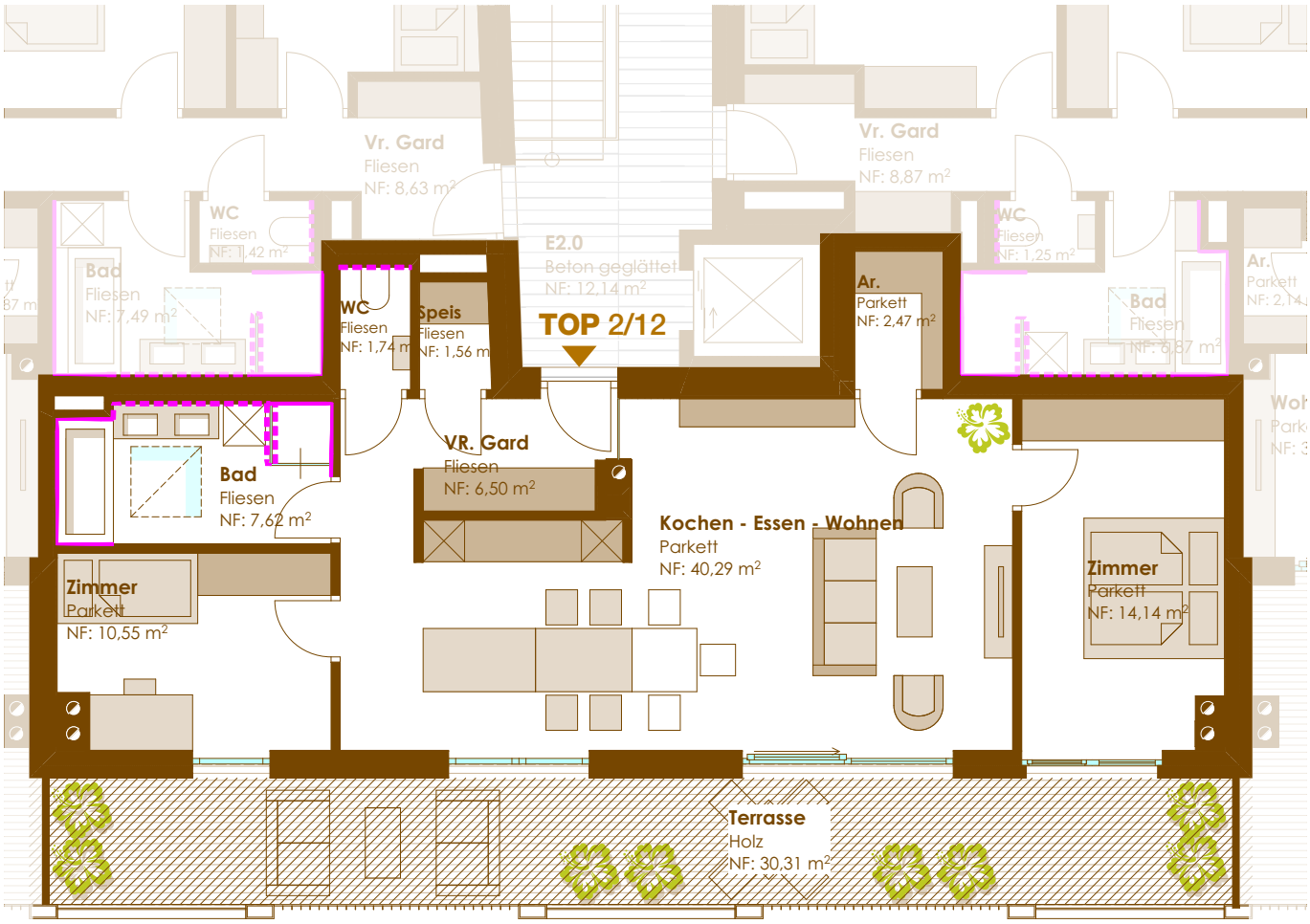
VERKAUFT

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 2/11		
	Ar.	2,14
	Bad	6,87
	Vr. Gard	8,87
	WC	1,25
	Wohnen - Essen - Kochen	39,24
	Zimmer	13,77
	Zimmer	15,58
		87,73
TOP 2/11_terr		
	Balkon	16,55
	Terrasse	21,33
		37,88

Flächen unter Dachschrägen
bis zu den Aussenwänden ermittelt!

Fliesen H=1,20m
Fliesen raumhoch
Überdachter Bereich

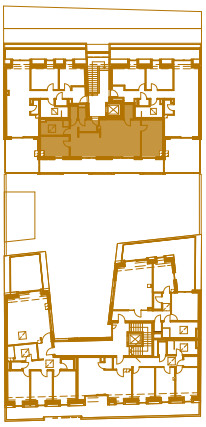
0 1 5m



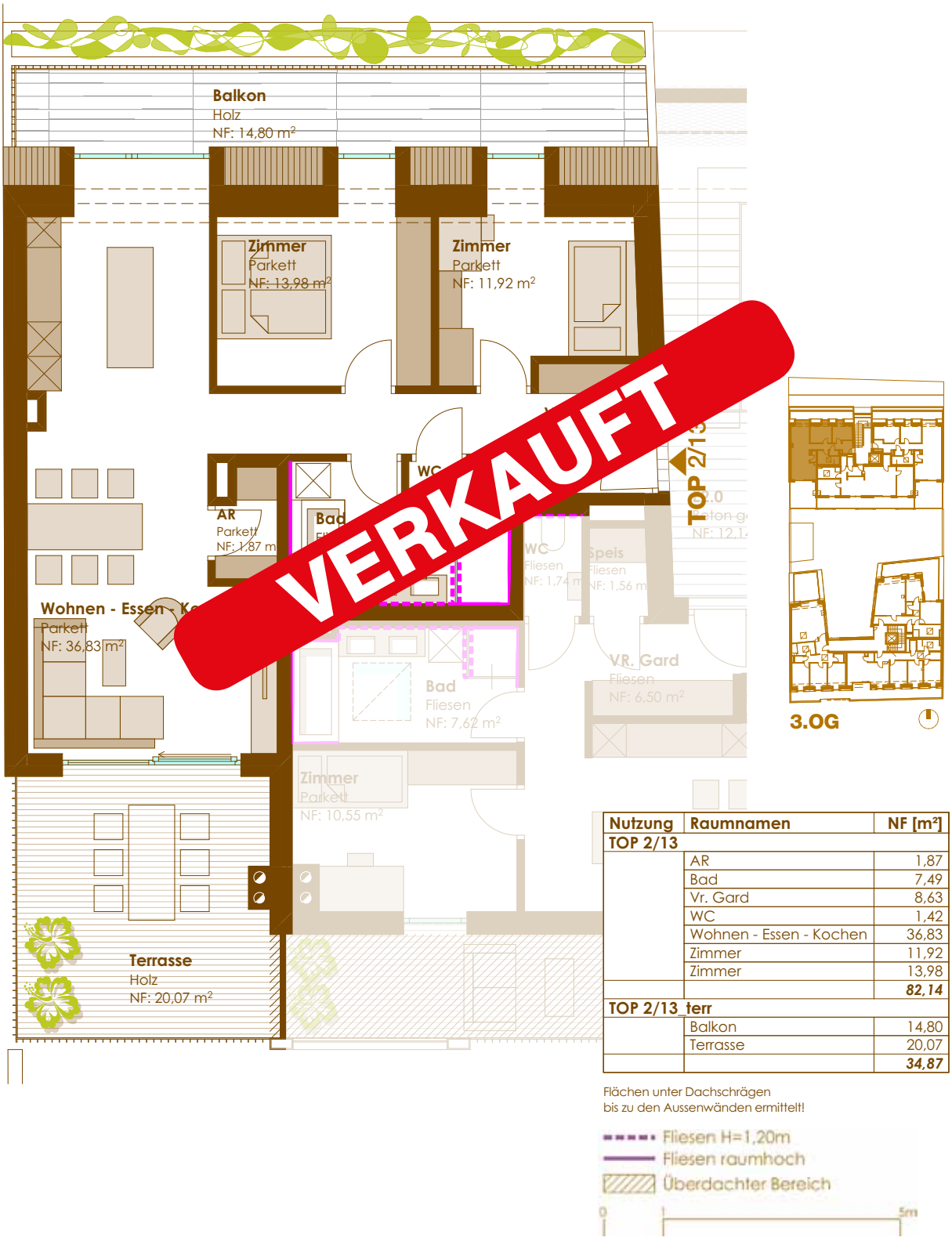
Fliesen H=1,20m
Fliesen raumhoch
Überdachter Bereich

0 1 5m

Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 2/12		
	Ar.	2,47
	Bad	7,62
	Kochen - Essen - Wohnen	40,29
	Speis	1,56
	VR. Gard	6,50
	WC	1,74
	Zimmer	10,55
	Zimmer	14,14
		84,87
TOP 2/12_terr		
	Terrasse	30,31



3.OG



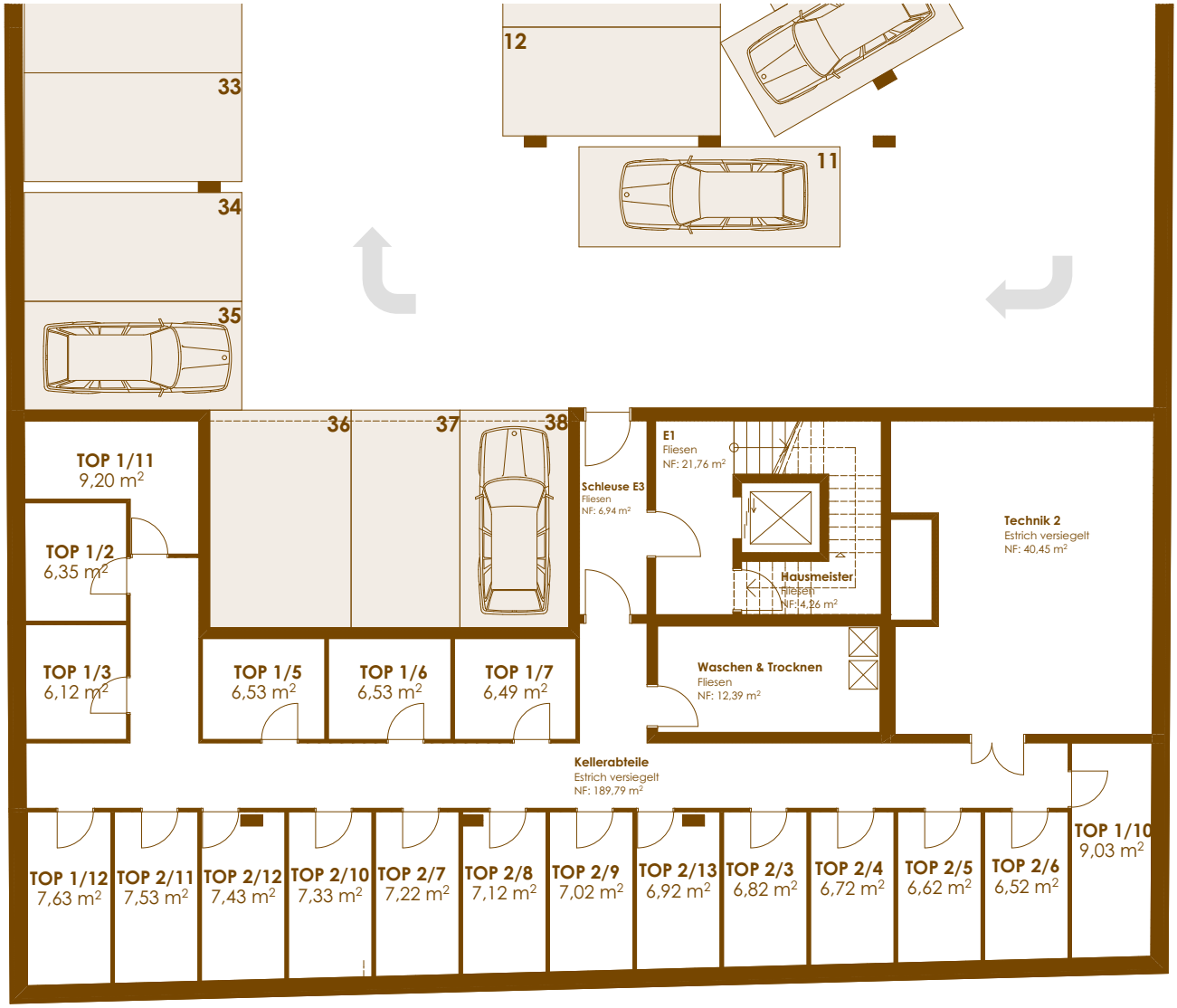
Nutzung	Raumnamen	NF [m²]
TOP 2/13		
	AR	1,87
	Bad	7,49
	Vr. Gard	8,63
	WC	1,42
	Wohnen - Essen - Kochen	36,83
	Zimmer	11,92
	Zimmer	13,98
		82,14
TOP 2/13_terr		
	Balkon	14,80
	Terrasse	20,07
		34,87

Flächen unter Dachschrägen
bis zu den Aussenwänden ermittelt!

Fliesen H=1,20m
Fliesen raumhoch
Überdachter Bereich

0 1 5m

ZUTEILUNG KELLERABTEILE



* Top 1/8 und 1/9 haben keine Kellerabteile im Untegeschoss, sondern Lagerräume direkt im Stockwerk.

KELLERGESCHOSS mit TIEFGARAGE

LAGEPLAN

Jahngasse
121/4
130/1
131/3
130/2
123/2
EZ 2399
EZ 2404
Prager Gerhard
Prager Maria
125
EZ 1254
Dipl.Ing. Beles Thomas
EZ 342
Dr. Prager Gerhard
123/1
EZ 2399
Dr. Schlögl Heinz
Schlögl Elisabeth
P
Parkplatz
P
Parkplatz
81/2
84
10.00
4.00
2.00
Feuerwehraufstellfläche
ca. 7.5% Gefälle
Flachdach
4G
EZ 1078
Rier Alexander
BK02
87 BELES GMBH
Gst. Nr. vor Zusammenlegung:
85,86,87
89/1
EZ 185
82
83
Flachdach
4G
BK01
0.00 = 165.14 m.ü.A.
91
95
2607
VR
EZ 2349
2589/3
V
90/1
90/2
2610
VR
Stadtgemeinde Gänserndorf (Öffentliches Gut)
Verkehrszeichen
Bahnstraße
bestehender Mischwasserkanal
Stadtgemeinde Gänserndorf
715
718
2414/53
719/3
V
2611
VR
719/4

LICHTKUPPELN mit Hitzeschutz-Markisette

In den Dachgeschosswohnungen sind ein bis drei Lichtkuppeln mit Hitzeschutz-Markisetten verbaut.

Diese bringen Tageslicht in Bereiche, die sonst nur künstlich beleuchtet werden könnten.

Markisetten machen es möglich: Sonne ja, Hitze nein

- Effektive Hitzereduktion
- Netzstoff lässt Licht in den Raum
- Sicht nach außen

Für perfekten Hitzeschutz unter flachen Dächern sorgt die VELUX Markisette zwischen Kuppel und Fenster montiert. Der weiße Netzstoff kann per Fernbedienung stufenlos positioniert werden.

EIGENHEIMNUTZER - Wohnungspreise

Bauteil 1 (Bahnstraßenseitig)

Bezugsfertig Ende 2017

Top Nr.	Geschoss	Wohnfläche	Terrasse Balkon Loggia	Kellerabteil Lagerraum*	Eigenheimpreis
Top 1/2	1.OG	69,65 m²	7,27 m²	6,4 m²	Preis auf Anfrage
Top 1/3	1.OG	70,64 m²	4,62 m²	6,1 m²	reserviert
Top 1/5	2.OG	54,64 m²	-	6,5 m²	verkauft
Top 1/6	2.OG	68,36 m²	8,35 m²	6,5 m²	verkauft
Top 1/7	2.OG	70,50 m²	4,62 m²	6,5 m²	verkauft
Top 1/8	2.OG	88,84 m²	9,77 m²	10,0 m² *	verkauft
Top 1/9	2.OG	56,27 m²	-	10,1 m² *	verkauft
Top 1/10	3.OG	99,94 m²	29,85 m²	9,0 m²	Preis auf Anfrage
Top 1/11	3.OG	102,68 m²	35,73 m²	9,2 m²	verkauft
Top 1/12	3.OG	85,84 m²	33,95 m²	7,6 m²	verkauft

graue Schrift: verkauft od. reserviert!

Bauteil 2 (Jahngassenseitig)

Bezugsfertig Sommer 2018

Top Nr.	Geschoss	Wohnfläche	Terrasse Balkon	Kellerabteil	Eigenheimpreis
Top 2/3	1.OG	86,21 m²	8,34 m²	6,8 m²	Preis auf Anfrage
Top 2/4	1.OG	78,20 m²	17,70 m²	6,7 m²	Preis auf Anfrage
Top 2/5	1.OG	74,32 m²	13,16 m²	6,6 m²	Preis auf Anfrage
Top 2/6	1.OG	81,91 m²	7,81 m²	6,5 m²	Preis auf Anfrage
Top 2/7	2.OG	72,93 m²	8,16 m²	7,2 m²	Preis auf Anfrage
Top 2/8	2.OG	71,58 m²	18,55 m²	7,1 m²	Preis auf Anfrage
Top 2/9	2.OG	69,74 m²	12,30 m²	7,0 m²	verkauft
Top 2/10	2.OG	68,68 m²	7,81 m²	7,3 m²	verkauft
Top 2/11	3.OG	87,73 m²	37,88 m²	7,5 m²	verkauft
Top 2/12	3.OG	84,87 m²	30,31 m²	7,4 m²	Preis auf Anfrage
Top 2/13	3.OG	82,14 m²	34,87 m²	6,9 m²	verkauft

Anmerkungen:

Nebenkosten separat

EIGENHEIMNUTZER

Beim Kauf zum Eigenheimnutzer-Preis geht die Wohnung vollständig in das Eigentum über, und kann zur Nutzung als Eigenheim oder auch zur Vermietung eingesetzt werden.

Die Zahlung erfolgt über ein notarielles Treuhandkonto und wird dem Bauträger aliquot nach beglaubigtem Baufortschritt ausbezahlt. Somit ist maximaler Konsumentenschutz gewährleistet.

An Nebenkosten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

• Grunderwerbssteuer	3,5%
• grundbücherliche Eintragungsgebühr	1,1%
• Notariatskosten	1,8%
	6,4%

Sollte Vermietung ein Thema werden, dann wäre der Eigentümer (unter bestimmten Voraussetzungen) berechtigt, ohne MwSt. zu vermieten. D.h. es wäre nicht notwendig Umsatzsteuer zu verrechnen oder abzuführen. Steuerberatung wäre trotzdem anzuraten.

TIEFGARAGEN-STELLPLÄTZE

Für Wohnungen ist jeweils ein Tiefgaragen-Parkplatz zum Kauf vorgesehen. Dieser wird mit einer „E-Tankstelle“ ausgerüstet.

Optional (siehe Zuteilung Parkplätze weiter hinten) kann ein zweiter Parkplatz nach Verfügbarkeit gekauft oder gemietet werden.

Kaufpreis EIGENHEIMNUTZER inkl. E-Tankstelle (ohne Vorsteuerabzug)	Preis auf Anfrage
Miete Tiefgaragenplatz Nettomiete 20% Umsatzsteuer Bruttomiete	Preis auf Anfrage

Anmerkungen:
Es können auch mehrere E-Tankstellen über einen Stromzähler abgerechnet werden!

ANLEGER / VORSORGE - Wohnungspreise

(mit Vorsteuerabzug)

Bauteil 1 (Bahnstraßenseitig)

Bezugsfertig Ende 2017

Top Nr.	Geschoss	Wohnfläche	Terrasse Balkon Loggia	Kellerabt. Lagerr.*	Nettopreis in Euro	Bruttopreis in Euro
Top 1/2	1.OG	69,65 m²	7,27 m²	6,4 m²	-	Preis auf Anfrage
Top 1/3	1.OG	70,64 m²	4,62 m²	6,1 m²	-	reserviert
Top 1/5	2.OG	54,64 m²	-	6,5 m²	-	verkauft
Top 1/6	2.OG	68,36 m²	8,35 m²	6,5 m²	-	verkauft
Top 1/7	2.OG	70,50 m²	4,62 m²	6,5 m²	-	verkauft
Top 1/8	2.OG	88,84 m²	9,77 m²	10,0 m² *	-	verkauft
Top 1/9	2.OG	56,27 m²	-	10,1 m² *	-	verkauft
Top 1/10	3.OG	99,94 m²	29,85 m²	9,0 m²	-	Preis auf Anfrage
Top 1/11	3.OG	102,68 m²	35,73 m²	9,2 m²	-	verkauft
Top 1/12	3.OG	85,84 m²	33,95 m²	7,6 m²	-	verkauft

graue Schrift: verkauft od. reserviert!

Bauteil 2 (Jahngassenseitig)

Bezugsfertig Sommer 2018

Top Nr.	Geschoss	Wohnfläche	Terrasse Balkon	Keller-abteil	Nettopreis in Euro	Bruttopreis in Euro
Top 2/3	1.OG	86,21 m²	8,34 m²	6,8 m²	-	Preis auf Anfrage
Top 2/4	1.OG	78,20 m²	17,70 m²	6,7 m²	-	Preis auf Anfrage
Top 2/5	1.OG	74,32 m²	13,16 m²	6,6 m²	-	Preis auf Anfrage
Top 2/6	1.OG	81,91 m²	7,81 m²	6,5 m²	-	Preis auf Anfrage
Top 2/7	2.OG	72,93 m²	8,16 m²	7,2 m²	-	Preis auf Anfrage
Top 2/8	2.OG	71,58 m²	18,55 m²	7,1 m²	-	Preis auf Anfrage
Top 2/9	2.OG	69,74 m²	12,30 m²	7,0 m²	-	verkauft
Top 2/10	2.OG	68,68 m²	7,81 m²	7,3 m²	-	verkauft
Top 2/11	3.OG	87,73 m²	37,88 m²	7,5 m²	-	verkauft
Top 2/12	3.OG	84,87 m²	30,31 m²	7,4 m²	-	Preis auf Anfrage
Top 2/13	3.OG	82,14 m²	34,87 m²	6,9 m²	-	verkauft

Anmerkungen:

Nebenkosten separat; UID-Nummer erforderlich; Steuerberatung empfohlen;
MwSt. wird vom Finanzamt überrechnet und muss nicht finanziert werden;

ANLEGER / VORSORGE - WOHNUNGEN

Wenn die Wohnung zum Zwecke der Vorsorge, oder als Geldanlage gekauft wird, kann man steuerliche Vorteile beim Kauf geltend machen. So wird zwar zum Brutto-Preis gekauft, die enthaltene MwSt. muß aber physisch nicht bezahlt werden, sondern wird einfach aufs Steuerkonto überschrieben. D.h. man muß tatsächlich nur den Netto-Preis bezahlen, was bei unserem Projekt im Vergleich zum Eigenheim-Preis eine Ersparnis von 18,5% bedeutet.

Wenn man diese Variante des Kaufs nutzt, verpflichtet man sich aber die Wohnung für die Dauer von mindestens 20 Jahren zu bewirtschaften... man wird quasi zum Unternehmer. Das bedeutet, dass man die Wohnung für diesen Zeitraum vermietet, und dabei zusätzlich zur Netto-Miete dem Mieter 10% MwSt. verrechnet und diese dann ans Finanzamt abführt. Im Gegenzug kann man sich bei allen Investitions- und Instandhaltungskosten die MwSt. zurückholen. Steuerliche Beratung ist auf jeden Fall anzuraten.

An Nebenkosten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Grunderwerbssteuer 3,5%
- grundbücherliche Eintragungsgebühr 1,1%
- Notariatskosten 1,5% zuzügl. 20% MwSt. (die MwSt. kann man geltend machen)
- evt. Finanzierungskosten

... weil es immer wieder gefragt wird:

Was ist eigentlich, wenn ich die Vorsorgewohnung in 10 Jahren für meine Tochter in der Eigennutzung brauche?

Kein Problem: In diesen Fall wäre noch ein aliquoter Teil der MwSt. abzuführen, und die Nutzung als Eigenheim wäre umgehend regulär.

Im Falle von 10 Jahren wäre genau die Hälfte der ursprünglich vorgeschriebenen MwSt. nachzuzahlen, die andere Hälfte wäre schon abgegolten. Somit hätte man letztlich doch einiges im Vergleich zum Eigenheimpreis gespart, und durch die 10-jährigen Mieteinnahmen bereits einen erheblichen Teil der Wohnung refinanziert.

Den Vorteil, dass man auf der Einnahmenseite nur 10% MwSt. verrechnen muß, und sich auf der Ausgabenseite die 20% MwSt. bei allen Investitions- und Erhaltungskosten erspart, konnte man dann zumindest 10 Jahre ausnützen.

BETRIEBSKOSTEN

Die Betriebskosten werden gemäß den gesetzlichen Vorschriften jährlich von der Hausverwaltung abgerechnet und neu vorgeschrieben.

Monatliche Kosten ca.	
Betriebskostenvorschreibung pro m² NF (brutto)	2,09 Euro
Instandhaltungsrücklage pro m² NF	0,20 Euro
Heizungsvorschreibung pro m² NF (brutto)	0,36 Euro
Kühlungsvorschreibung pro m² NF (brutto) - optional	0,18 Euro

Die oben angeführten Betriebs- und Energiekosten sind pauschal kalkulierte Preise. Die tatsächlichen Kosten werden sich erst im laufendem Betrieb zeigen, und können von der ursprünglichen Pauschale abweichen.

Besonders die Heizungs- und Kühlungskosten hängen von der Handhabung der einzelnen Bewohner ab. So hat z.B. das Lüftungsverhalten entscheidenden Einfluss auf die Kosten.

TIEFGARAGEN-STELLPLÄTZE

Für Wohnungen ist jeweils ein Tiefgaragen-Parkplatz zum Kauf vorgesehen. Dieser wird mit einer „E-Tankstelle“ ausgerüstet.

Optional (siehe Zuteilung Parkplätze weiter hinten) kann ein zweiter Parkplatz nach Verfügbarkeit gekauft oder gemietet werden.

Kaufpreis ANLEGER/VORSORGE inkl. E-Tankstelle	
Nettopreis (Preis der tatsächlich bezahlt wird)	Preis auf Anfrage
20% Umsatzsteuer (wird überrechnet)	
Bruttopreis	

Miete Tiefgaragenplatz	
Nettomiete	Preis auf Anfrage
20% Umsatzsteuer	
Bruttomiete	

Zuteilung- und Erstvergabe Parkplätze

Die Parkplätze werden wie folgt zugeteilt:

Rang-folge	Top Nr.	Park-platz 1	Park-platz 2	Anmerkung
1	Top 1/11	11	10	PP1 + PP2 Kauf od. Miete
2	Top 1/10	07	08	PP1 + PP2 Kauf od. Miete
3	Top 2/11	21	01	PP1 + PP2 Kauf od. Miete
4	Top 2/13	19	20	PP1 + PP2 Kauf od. Miete
5	Top 2/12	25	26	PP1 + PP2 Kauf od. Miete
6	Top 1/12	34	35	PP1 + PP2 Kauf od. Miete
7	Top 1/8	36	37	PP1 + PP2 Kauf od. Miete
8	Top 2/3	17		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
9	Top 2/6	23		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
10	Top 2/4	02		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
11	Top 2/7	03		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
12	Top 2/5	04		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
13	Top 2/8	05		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
14	Top 1/6	09		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
15	Top 2/10	06		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
16	Top 1/2	13		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
17	Top 2/9	24		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
18	Top 1/7	32		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
19	Top 1/3	33		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
20	Top 1/9	38		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
21	Top 1/5	31		PP1 Kauf od. Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
22	Büro 02	28		PP1 Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
23	Shop 01	14		PP1 Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
24	Shop 03	16		PP1 Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
25	Büro 03	29		PP1 Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
26	Büro 04	30		PP1 Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
27	Shop 04	12		PP1 Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
28	Shop 02	15		PP1 Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit
29	Büro 01	27		PP1 Miete, PP2 Miete n. Verfügbarkeit

Die zwei Behindertenparkplätze (Nr. 18 u. 22) können bei entsprechenden Bedarf gemietet werden. Sollten zugeteilte Parkplätze oder die Behindertenparkplätze nicht vergeben werden, so werden diese laut Rangfolge zur Miete angeboten. Die Beles GmbH behält sich Änderungen in der späteren Vergabe, bzw. einen späteren Verkauf vor.

NUTZWERTGUTACHTEN (NWG)

Mit dem Kauf einer Wohnung werden Sie nicht nur Wohnungseigentümer, sondern erwerben auch einen Anteil an der gesamten Hausanlage. Die Aufteilung zwischen Privateigentum und Eigentum der Hausgemeinschaft regelt der Wohnungseigentumsvertrag, welcher gemeinsam mit dem Kaufvertrag unterschrieben wird.

Wie groß der Anteil jeder Einheit an der Hausanlage ist, regelt das Nutzwertgutachten, welches von einem zertifizierten Sachverständigen erstellt wird. Hierzu werden aus den Wohnflächen mit Zu- und Abschlägen die Nutzwertanteile berechnet. Das Nutzwertgutachten ist die Grundlage der Aufteilung für die allgemeinen Betriebskosten und der Instandhaltungskosten.

Das (vorläufige) Nutzwertgutachen sieht wie folgt aus:

Top Nr.	Geschoss	Nutzfläche	Terrasse Balkon Loggia	Kellerabt. Lagerr.*	Nutzwert-Anteile
Top 1/2	1.OG	69,65 m²	7,27 m²	6,4 m²	72
Top 1/3	1.OG	70,64 m²	4,62 m²	6,1 m²	71
Top 1/5	2.OG	54,64 m²	-	6,5 m²	54
Top 1/6	2.OG	68,36 m²	8,35 m²	6,5 m²	72
Top 1/7	2.OG	70,50 m²	4,62 m²	6,5 m²	71
Top 1/8	2.OG	88,84 m²	9,77 m²	10,0 m² *	94
Top 1/9	2.OG	56,27 m²	-	10,1 m² *	58
Top 1/10	3.OG	99,94 m²	29,85 m²	9,0 m²	106
Top 1/11	3.OG	102,68 m²	35,73 m²	9,2 m²	110
Top 1/12	3.OG	85,84 m²	33,95 m²	7,6 m²	93
Top 2/3	1.OG	86,21 m²	8,82 m²	6,8 m²	89
Top 2/4	1.OG	78,20 m²	17,53 m²	6,7 m²	81
Top 2/5	1.OG	74,32 m²	12,53 m²	6,6 m²	78
Top 2/6	1.OG	81,91 m²	8,27 m²	6,5 m²	85
Top 2/7	2.OG	72,93 m²	8,15 m²	7,2 m²	74
Top 2/8	2.OG	71,58 m²	18,88 m²	7,1 m²	76
Top 2/9	2.OG	69,74 m²	12,46 m²	7,0 m²	72
Top 2/10	2.OG	68,68 m²	7,53 m²	7,3 m²	70
Top 2/11	3.OG	87,73 m²	37,88 m²	7,5 m²	93
Top 2/12	3.OG	84,87 m²	30,31 m²	7,4 m²	96
Top 2/13	3.OG	82,14 m²	34,87 m²	6,9 m²	90
8 gewerbl. Einheiten		961,59 m²	-	-	959
40 Parkplätze		-	-	-	243
Gesamt	**-**	**2.587,30 m²**	**-**	**-**	**2.907**

Datenblatt GEQ
BELETAGE Gänserndorf BK01 Wohnungen

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Gänserndorf

HWB_{SK} 35 **f_{GEE} 0,78**

Gebäudedaten - Neubau - Planung 1

Brutto-Grundfläche BGF	1.869	m²	Wohnungsanzahl	1	
Konditioniertes Brutto-Volumen	6.151	m³	charakteristische Länge l_C	2,24	m
Gebäudehüllfläche A_B	2.743	m²	Kompaktheit A_B / V_B	0,45	m^{-1}

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Gänserndorf

Transmissionswärmeverluste Q_T		81.912	kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V	Luftwechselzahl: 0,4	50.660	kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		29.317	kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	schwere Bauweise	36.082	kWh/a
Heizwärmebedarf Q_h		65.448	kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q_T	79.706	kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V	49.239	kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$	28.987	kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	35.301	kWh/a
Heizwärmebedarf Q_h	64.656	kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung: Wärmepumpe monovalent (Sole/Wasser)

Warmwasser: Wärmepumpe monovalent (Sole/Wasser)

Lüftung: Fensterlüftung

Photovoltaik - System 13,75kWp; Multikristallines Silicium

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 / EN 15316-4-6

Datenblatt GEQ
BELETAGE Gänserndorf BK02 Wohnungen

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Gänserndorf

HWB_{SK} 37 **f_{GEE} 0,78**

Gebäudedaten - Neubau - Planung 1

Brutto-Grundfläche BGF	1.526	m²	Wohnungsanzahl	1	
Konditioniertes Brutto-Volumen	5.050	m³	charakteristische Länge l_C	2,12	m
Gebäudehüllfläche A_B	2.379	m²	Kompaktheit A_B / V_B	0,47	m^{-1}

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Gänserndorf

Transmissionswärmeverluste Q_T		74.716	kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V	Luftwechselzahl: 0,4	41.370	kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		28.252	kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	schwere Bauweise	29.625	kWh/a
Heizwärmebedarf Q_h		56.766	kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q_T	72.697	kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V	40.209	kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$	28.130	kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	28.959	kWh/a
Heizwärmebedarf Q_h	55.817	kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung: Wärmepumpe monovalent (Sole/Wasser)

Warmwasser: Wärmepumpe monovalent (Sole/Wasser)

Lüftung: Fensterlüftung

Photovoltaik - System 11,25kWp; Multikristallines Silicium

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 / EN 15316-4-6

KONTAKTE

Projektentwickler
Beles Gmbh
DI Thomas Beles
Hans-Kudlich-Gasse 12/3
2230 Gänserndorf
Telefon: 0664 / 2378 675
E-Mail: office@immo-beles.at
www.immo-beles.at/

Hausverwaltung
WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H.
Märzstraße 1
1150 Wien
Telefon: 01 / 4860 608
Email: office@wefig.at

Vermarktung - Kaufen direkt vom Bauträger !!!
Beles Gmbh
DI Thomas Beles
Hans-Kudlich-Gasse 12/3
2230 Gänserndorf
Telefon: 0664 / 2378 675
E-Mail: office@immo-beles.at
www.immo-beles.at/

Vertragserrichter & Treuhänder
Notariat Gänserndorf
Dr. Erwin Rohringer
Hauptstraße 15
2230 Gänserndorf
Telefon: 02282 / 25410
www.notar-rohringer.at/

KONTAKTE

Planung und Bauaufsicht
raumbau architekten ztgmbh salzburg innsbruck
Reichenhallerstrasse 10b
5020 Salzburg
Telefon: 0662 / 843383
E-Mail: office@rb-architekten.at
www.raumbauarchitekten.at

Bauunternehmer
Hausbacher Bau GmbH
Floitensberg 9a
5602 Wagrain
Telefon: 06413 / 201 82
Email: info@hausbacher-bau.at

HKLS und Elektroinstallationen
Elektro Zeiller Gesellschaft m.b.H
Landesstraße 23, 5302 Henndorf
Telefon: 06214 / 8386
Email: office@zeiller.at

Baubehördliche Bewilligung
AZ: BAU-015-2016
Stadtgemeinde Gänserndorf
Rathausplatz 1
2230 Gänserndorf