

Vertragsunterfertigung folgende 01.01. (das ist der 01.01.2024) vereinbart (siehe auch dazu Punkt „Monatliche Vorschreibung auf der vorhergehenden Seite).

Der Zustand des Reihenhauses ist Ihnen bekannt, unsere Gesellschaft haftet dafür, dass das Reihnhaus mit Ausnahme der angeführten Darlehen geldlastenfrei ist. Im Übrigen gelten für die Haftungs- und Gewährleistungsansprüche die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Mit Angebotsannahme verpflichten Sie sich rechtswirksam zum Kauf und erklären Sie Ihr Einverständnis zur Ausarbeitung des Kaufvertrages für Ihren Kaufgegenstand (Reihnhaus und KFZ-Abstellplatz); es wird Ihnen sodann der endausgefertigte Kaufvertrag sowie der Text des Wohnungseigentumsvertrages direkt durch den Vertragserrichter (Kanzlei Nepraunik & Prammer Rechtsanwälte, Landstraßer Hauptstraße 1A, 1030 Wien) zugesandt und werden Sie über die weiteren erforderlichen Schritte (Zahlung, Vertragsunterfertigung,...) informiert.

Der Kaufvertrag ist nach rechtsverbindlicher Kaufannahme zeitnah abzuschließen. Der Kaufpreis (Barbetrag) sowie die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr sind binnen 14 Tagen nach Vertragsunterfertigung auf das Treuhandkonto zu überweisen.

Die Anrechnung Ihres noch nicht verwohnten **Finanzierungsbeitrages** auf den nunmehr zu bezahlenden Kaufpreis basiert auf der Annahme, dass der Finanzierungsbeitrag „frei“ ist, das heißt von Ihnen ohne jede Einschränkung verwendet werden kann. Sollten Sie Ihren Finanzierungsbeitrag über eine Bank finanziert und im Zuge dessen Ihren Rückzahlungsanspruch bei Mietvertragsende an diese Bank verpfändet haben, so ersuchen wir Sie, zeitgerecht vor Kaufvertragsabschluss mit Ihrer Bank in Verbindung zu treten, damit diese Sie und auch uns **noch vor Kaufvertragsunterfertigung** aus der Verpfändung freilässt.

Sollten Sie noch Fragen zum Kauf haben, so wenden Sie sich bitte

- bei wirtschaftlichen Fragen an unsere Frau Prok. Astrid Blümel, Tel. Nr. 01/5058775 – DW 5253 bzw. astrid.bluemel@schoenerezukunft.at
- bei rechtlichen Fragen an Frau Anna Schlinger (Nepraunik & Prammer Rechtsanwälte, www.npra.at) Tel. Nr. 01/369 50 30

Zum Zeichen der Annahme retournieren Sie uns das unterfertigte Datenblatt „Rechtsverbindliche Annahme des Kaufanbots zur nachträglichen Übertragung in das Wohnungseigentum“, sowie Kopien Ihres **Lichtbildausweises (Reisepass oder Personalausweis)** und **Staatsbürgerschaftsnachweises**.

Mit diesem Angebot bleiben wir Ihnen bis zum **31.10.2023** im Wort. Sollten wir bis zu diesem Zeitpunkt Ihre Annahmeerklärung nicht erhalten, sind wir an das Angebot nicht mehr gebunden.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft

Schönere Zukunft

Gesellschaft m.b.H.

Beilage:

Datenblatt „Rechtsverbindliche Annahme des Kaufanbots zur nachträglichen Übertragung in das Wohnungseigentum“
Informationen über die Rechtslage bei künftiger Vermietung der von Ihnen zu erwerbenden Wohnung
Kaufvertrag (Muster 25.04.2023)

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das angebotsgegenständliche Objekt auch nach Übertragung ins Wohnungseigentum als wohnbaufördert gilt und die Ihnen bekannten Förderungsvorschriften eingehalten werden müssen. Insbesondere darf das Kaufobjekt auf Förderungsdauer nicht ohne schriftliche Zustimmung des Landes Niederösterreich durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden übertragen werden.

Darlehensgeber der im Grundbuch ausgewiesenen Bankdarlehen ist die UniCredit Bank Austria AG. Diese Darlehen können die Käufer nicht übernehmen, daher erhöhen die Darlehensreste den Bar-Kaufpreis und sind im Bar-Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Es steht Ihnen somit frei, den mit den Bankdarlehensresten erhöhten Bar-Kaufpreis mit Ihrer Hausbank oder einem anderen Bankinstitut zu finanzieren. Wenn Sie den Annuitätenzuschuss des Landes Niederösterreich weiterhin erhalten möchten, muss Ihre finanzierende Bank für die Umschuldung die Zustimmung vom Amt der NÖ Landesregierung einholen. Den Ansprechpartner beim Amt der NÖ Landesregierung nennen wir Ihnen gerne, Ihre Bank soll sich dann diesbezüglich mit uns in Verbindung setzen.

Wohnbauförderungsdarlehen und rückzahlbarer Annuitätenzuschuss

Das Wohnbauförderungsdarlehen und der Annuitätenzuschuss sind mit 1 % jährlich verzinst. Das Wohnbauförderungsdarlehen und der Annuitätenzuschuss haben einen Rückzahlungszeitraum von ca. 34 Jahren. Die Annuitäten des Wohnbauförderungsdarlehens und des rückzahlbaren Zuschusses betragen in den ersten vier Jahren 4 % des Darlehensbetrages, steigen dann in vier Jahressprüngen um jeweils 1 % an und betragen vom 21. bis 24. Jahr 9,5 %, im 25. Jahr 11 % und werden im 26. Jahr 20 % ausmachen. Ab dem 27. Jahr wird dieser zurückzuzahlende Betrag jährlich um 1,5 % erhöht (Wertanpassung).

Nebenkosten und Gebühren

Die mit der Errichtung des Kaufvertrages sowie weiteren (grundbücherlichen) Abwicklung anfallenden Kosten und Abgaben gehen zu Lasten des Käufers.

- a) Der Kaufvertrag zur Übertragung des Kaufgegenstandes in Ihr Eigentum wird von der Kanzlei Nepraunik & Prammer Rechtsanwälte errichtet und verbüchert. Die Kanzlei übernimmt auch die Treuhandschaft der finanziellen Transaktion. Hierfür werden Kosten in Höhe von 1,5% zuzüglich Umsatzsteuer und Barauslagen vom Kaufpreis gemäß Punkt 1. verrechnet.
- b) Anlässlich des Erwerbes ist eine Grunderwerbsteuer zu bezahlen. Die Grunderwerbsteuer in Höhe von derzeit 3,5 %, berechnet sich vom Kaufpreis zuzüglich der Anwaltskosten gemäß lit. a).
- c) Für die Eintragung Ihres Eigentumsrechtes samt Wohnungseigentum fällt eine Eintragungsgebühr in Höhe von derzeit 1,1 %, berechnet vom Kaufpreis zuzüglich der Anwaltskosten gemäß lit. a) (mindestens jedoch vom Verkehrswert) an.
- d) Die Kosten für die Beglaubigung der Unterschriften beider Vertragsteile auf dem Kaufvertrag werden Ihnen vom Notar nach Unterschriftsleistung verrechnet. Die Beglaubigungskosten werden nach dem Notariatstarifgesetz errechnet.

Monatliche Vorschreibung

Ab dem der Kaufvertragsunterfertigung folgendem 01.01. erfolgt die Umstellung der Abrechnung der Objektkosten (EVb bzw. Rücklage und Hausverwaltungshonorar) von Miete auf Wohnungseigentum. Ab 01.01. des Folgejahres ist anstelle des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages ein Beitrag zur Speisung der Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu leisten und wird der Hausverwaltungshonorarsatz