

PROJEKTbeschreibung:

WOHNHAUS-PUCH 6 / „Am Bachweg“ 5412 Puch:

Der Bauplatz:

Das sonnige und in absoluter Ruhelage liegende Hanggrundstück mit herrlichem Südblick auf den hohen Göll, das Rossfeld, den Dürrnberg und die Barmsteine, sowie mit Westblick auf den Untersberg, befindet sich am Südrand des Ortskerns von Puch, am Sackgassenende des Bachweges, in einem Bereich mit vorwiegender Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung.

Der Bauplatz wird über den im Eigentum der Gemeinde Puch befindlichen Bachweg aufgeschlossen.

Eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, ist durch die Buslinie 160 Hallein-Salzburg, und durch die S-Bahn (Haltestelle „Bahnhof Puch Zentrum“ befindet sich in ca. 400 m Entfernung), gegeben.

Darüberhinaus befinden sich sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittelhändler, Gemeindeamt, Ärzte, Apotheke, Physiotherapeuten, Bank, Gasthäuser, Pizzeria, Bäcker mit Kaffeehaus, KFZ-Werkstätten, Fachgeschäft für Fahrräder und Outdoor-Bekleidung, Kirche, Sportplatz, Kindergarten, Volksschule, Tankstelle, Fachhochschule etc.) in fußläufiger Entfernung.

Die Bauweise:

NIEDRIGENERGIEGEBÄUDE LT. ÖNORM B 8110-1.

TG: Massivbauweise aus Beton mit 10 cm starker Wärmedämmung.

UG: Massivbauweise aus 20 cm Beton mit 20 cm Wärmedämmung, verputzt.

EG: Massivbauweise aus 20 cm Beton bzw. Mantelbeton mit 20 cm Wärmedämmung, beidseitig verputzt.

DG: Wände wie EG, 28 cm Wärmedämmung im Dachaufbau.

Innenwände: TG – DG: Massivbauweise aus 10 u. 12 cm Tonziegeln beidseitig verputzt.
Stiegenhauswände und Wohnungstrennwände aus Stahlbeton.

Die Ausführung und Ausstattung:

Aufgrund der erstklassigen Architektur und der Größe des Bauvorhabens mit nur acht Wohnungen, wurde auch besonderer Wert auf eine hochwertige Ausstattung gelegt wie z. B.:

- Perfekte Grundrisslösungen, großzügige Platzverhältnisse im Innen- und Aussenbereich.
- Lift für 8 Personen.
- Hochwertige Eichen-Parkettböden.
- Hochwertige und optisch sehr ansprechende Feinsteinzeug Wand- u. Bodenfliesen 30/60 cm.
- Hochwertige Feinsteinzeug-Terrassenplatten 60/60 cm.
- Hochwertige Laufen und Kaldewei Sanitäreinrichtungsgegenstände mit Kludi-Armaturen.
- Passende Laufen-Badmöbel als Sonderwunsch erhältlich.
- Wohn- u. Schlafräume mit bedarfsgeregelter Wohnraumlüftung.
- Sämtliche Räume (außer Abstellräume) mit einzelraumgeregelter Fussbodenheizung im Winter, bzw. Kühlung im Sommer.
- Im Bad zusätzlicher Badheizkörper (Handtuchtrockner über FBH).
- Bad mit Palme Echtglas-Duschanlage. Zusätzliche Wannenanlage in Top 1,2,3 u. 8. Rohinstallation für ev. späteren WC-Einbau (in ein behindertengerechtes Bad mit geringem Umbauaufwand)
- Bad und WC getrennt.
- Ca. 128 m² Photovoltaik-Anlage (vorrangig für Eigenverbrauch von Heizung, Kühlung und Allgemeinstrom).
- Sprechanlage mit Video-Farbkamera
- Batterie-Rauchmelder in allen Wohnräumen (ausser WC, Bad u. AR).
- Baustellenfassungen mit 40W Leuchtmittel zur provisorischen Beleuchtung.
- Vorkehrung für E-Auto-Ladelösung (Leerrohre) bei jedem PKW-Stellplatz / Vertragspartner ist die Salzburg-AG.
- Weisse Marken-Holztürzargen u. Innentüren mit Röhrenspaneinlage.
- Hochwertige Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung (k(U)-Wert Glas 0,5 W/m² K).

- 3 bis 4 asphaltierte PKW-Stellplätze je Wohnung im TG (siehe Wohnungsliste).
- Allgemeinflächen im Tiefgeschoss und Untergeschoss: Kinderspielplatz, Flugdach für Mülltonnen, Fahrrad- u. Kinderwagenraum u. großer Vorplatz.

Sowie viele weitere Bau- und Ausstattungsdetails, die ebenfalls über dem Niveau anderer Bauträgerobjekte liegen (siehe detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung).

Wohnbauförderung:

Der nicht rückzahlbare Einmalzuschuss gemäß der vom Land Salzburg ab Jänner 2025 geplanten Wohnbauförderungsverordnung wird auf

€ 52.000.- für 1 u. 2 Personen,

€ 62.000.- für 3 u. 4 Personen u. wachsende Familie ohne Kinder,

€ 72.000.- für Jungfamilien, 5 und mehr Personen, Alleinerziehende, sowie

€ 80.000.- für kinderreiche Familien (ab 3 Kinder)

erhöht.

Weiters soll zur Abmilderung der KIM-Verordnung, auf Antrag ein rückzahlbarer **Annuitätenszuschuss (Zinsstütze) bis max. € 500.- / Monat**, eingeführt werden.

Geringe Nebenkosten:

Die zusätzlich zum Kaufpreis anfallenden Nebenkosten betragen:

Finanzamt / Grunderwerbssteuer:	3,5 %
Grundbuch / Eintragungsgebühr*:	1,1 % (über € 500.000.-)
Anwalt / Vertragserrichtung**):	
<u>1,50 % zuzüglich 20 % Mwst.</u>	<u>1,8 %</u>
Summe:	6,4 %

*) Die Gebühren entfallen bis zu einer Bemessungsgrundlage von € 500.000.-

***) Zuzüglich Barauslagen (Anwalt) und Beglaubigungskosten (Notar oder Gericht)

Berechnung Nebenkosten:

Top 1: € 953.500.- x 3,5 % + € 453.500.- x 1,1 % + € 953.500.- x 1,8 % = **€ 55.524.-**

Top 2: € 620.000.- x 3,5 % + € 120.000.- x 1,1 % + € 620.000.- x 1,8 % = **€ 34.180.-**

Top 3: € 926.500.- x 3,5 % + € 426.500.- x 1,1 % + € 926.500.- x 1,8 % = **€ 53.796.-**

Top 4: € 566.000.- x 3,5 % + € 66.000.- x 1,1 % + € 566.000.- x 1,8 % = **€ 30.724.-**

Top 5: € 449.500.- x 3,5 % + € 0.- x 1,1 % + € 449.500.- x 1,8 % = **€ 23.824.-**

Top 6: € 719.000.- x 3,5 % + € 219.000.- x 1,1 % + € 719.000.- x 1,8 % = **€ 40.516.-**

Top 7: € 663.500.- x 3,5 % + € 163.500.- x 1,1 % + € 663.500.- x 1,8 % = **€ 36.964.-**

Top 8: € 699.000.- x 3,5 % + € 199.000.- x 1,1 % + € 699.000.- x 1,8 % = **€ 39.236.-**

Kaufabwicklung:

Die gesamte Kaufabwicklung erfolgt entsprechend dem Baurägervertragsgesetz idf BTVG-Novelle 2008.

Bauräger / Planung und Bauleitung / Verkauf:

Puchstein Projektierungs- und Bauräger GmbH

Sachbearbeiter: Baumeister Ing. M. Emminger

Schloßweg 8

5412 Puch

Telefon: 06245/83242

GSM: 0664/3332000

Telefax:: 06245/83242-4

E-Mail: office@puchstein.at

Internet: www.puchstein.at

Der Treuhänder:

Rechtsanwalt

Dr. Wolfgang Hochsteger

Salzgasse 2 / Robertplatz

5400 Hallein

Telefon: 06245/85600

Telefax: 06245/8570017

Puch, im Oktober 2024