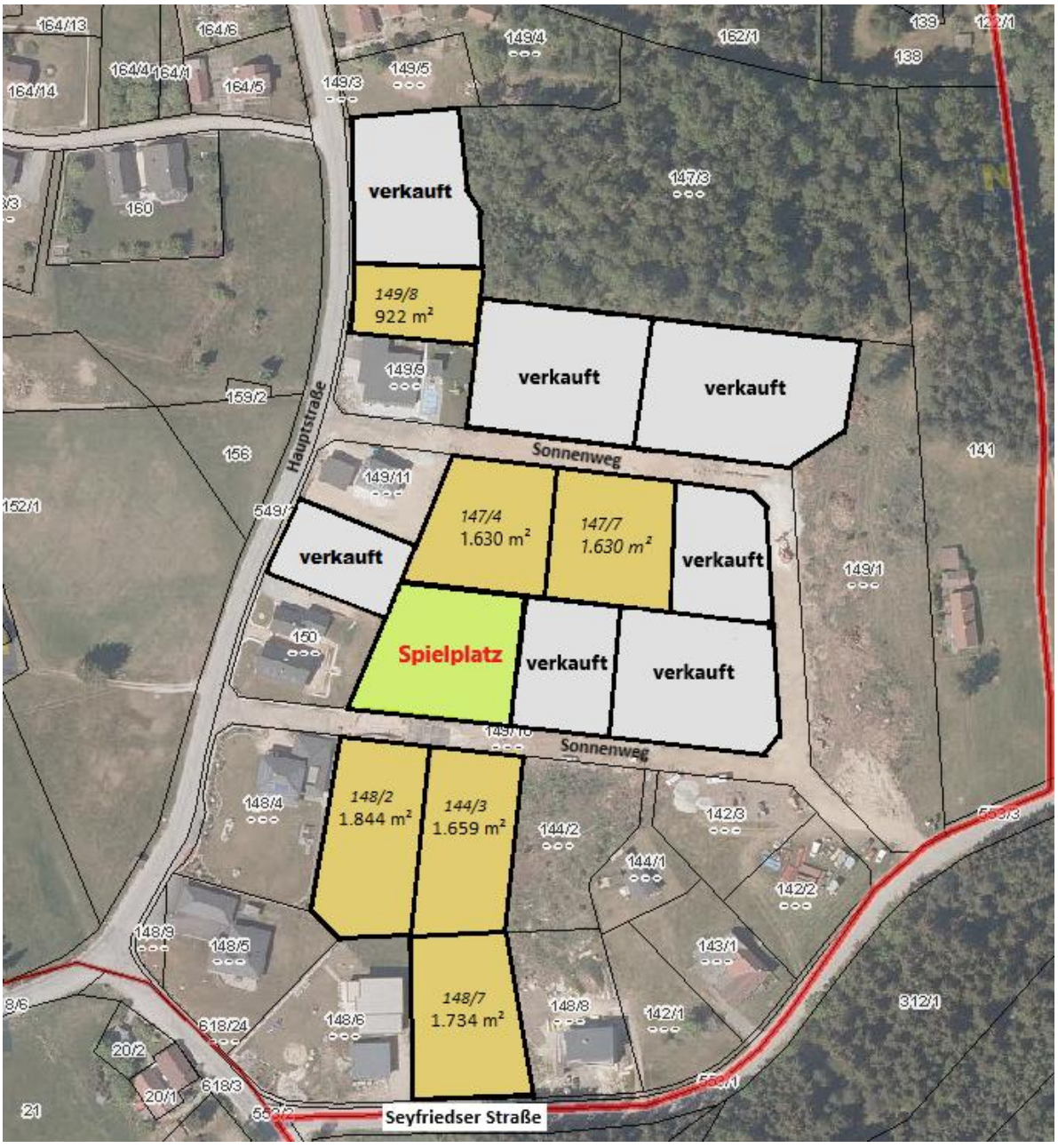
Sie können **GEMEINDEGRUNDSTÜCKE** in Aalfang in der "neuen Siedlung" im Ortsteil Oberaalfang erwerben.
Bei diesen Grundstücken liegt der Bauplatzpreis derzeit bei 13,00 € pro m². Die Aufschließungskosten sind in diesem Preis noch nicht enthalten.
Die in der nachfolgenden Übersicht gelb markierten Parzellen des 1. Bauabschnittes stehen derzeit noch zum Verkauf:



Beispielberechnung Verkaufspreis und Aufschließungskosten:

Grundstücksgröße	Verkaufspreis 13,-- €/m²	Aufschließungskosten Einheitssatz € 510,--
1 630 m²	21 190,00 €	25 737,95 €
922 m²	11 986,00 €	19 357,34 €
1 844 m²	23 972,00 €	27 375,41 €
1 659 m²	21 567,00 €	25 965,90 €
1 734 m²	22 542,00 €	26 546,35 €

Welche Kosten fallen beim Erwerb eines Bauplatzes an?

Der Bauplatzpreis

Bei den Gemeindegrundstücken liegt der Preis für Bauland bei 13,00 €/m².
Der Preis für Grünland liegt bei 2,00 €/m².

Die Preise für private Grundstücke können abweichen.

Die Aufschließungsabgabe

Die Aufschließungsabgabe ist ein Beitrag des Bauwerbers für die Straßenherstellung, die Errichtung des Gehsteiges, der Straßenentwässerung und –beleuchtung und wird mit einem eigenen Bescheid vorgeschrieben. Anlassfälle dafür sind entweder die erstmalige Bauführung oder die Bauplatzerklärung.

Die Aufschließungsabgabe für eine Baulandfläche von 850 m² errechnet sich wie folgt:

Wurzel aus der Grundstücksfläche x Bauklassenkoeffizient
x Einheitssatz = Aufschließungsabgabe.

Wurzel aus 850 = 29,1547 (Berechnungslänge) x 1,25 (Bauklassenkoeffizient)
x 510,00 € (Einheitssatz) = 18.586,16 € (Aufschließungsbetrag)

Die Aufschließungsabgabe ist eine einmalige Abgabe. Die Antragstellung für eine Stundung auf einen Zeitraum von drei Jahren ist möglich (hier muss aufgrund der geltenden Abgabenordnung eine Zinsenberechnung erfolgen). Bei Gründung des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde, kann ein Antrag auf einen Baukostenzuschuss in der Höhe von max. 35 % des Aufschließungsbetrages gestellt werden.

Auf Gemeindegrundstücken besteht eine Bauverpflichtung, d. h., es ist innerhalb von zwei Jahren ab Unterfertigung des Kaufvertrages mit dem Bau eines Hauptgebäudes zu beginnen.

Die Vertragskosten

Die Kosten für die Erstellung des jeweiligen Kaufvertrages trägt der Käufer.

Die Grunderwerbsteuer

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern schreibt 3,5 % des Kaufpreises als Grunderwerbsteuer vor.

Weitere Informationen

Wohnbaudarlehen

Auf der Homepage des Landes Niederösterreich finden Sie unter http://www.noe.gv.at/noe/Foerderungen-alle.html unter der Rubrik „Bauen und Wohnen“ sämtliche Informationen zu diesem Thema.

Kanalanschlusskosten

In unserem Gemeindegebiet ist die Einleitung von Schmutzwässern in die öffentliche Kanalanlage erlaubt. In den Teilen unseres Gemeindegebietes, wo ein Regenwasserkanal vorhanden ist, ist auch die Einleitung des Regenwassers möglich. Der Einheitssatz für die Anschlussabgabe beträgt für Schmutzwasser 23,94 €/m² exkl. MwSt., für Regenwasser 14,24 €/m² exkl. MwSt. - Grundlage für die Berechnung bildet jeweils die größte verbaute Fläche des angeschlossenen Objektes.

Beispiel: Anschluss von zwei Geschoßen und einer verbauten Fläche von 171,97 m² für ein Wohnhaus, das sowohl an den Schmutzwasser- als auch an den Regenwasserkanal angeschlossen ist.

	bebaute Fläche	Flächenhälfte	x	angeschlossene Geschoße + 1	
Anteil bebaute Fläche	171,97 m²	85,99 m²	x	2 + 1	257,96 m²
Anteil unbebaute Fläche	15 % der Fläche (z.B. 1.450 m² unverbaute Fläche) jedoch max. von 500 m² = 75 m²				75,00 m²
Summe Berechnungsflächen für Anschlussabgabe:					**332,96 m²**

332,96 m² (Berechnungsfläche) x 23,94 € (Einheitssatz) ergibt eine Kanalanschlussabgabe für den Schmutzwasserkanal von 7.971,06 € exkl. MwSt.

160,99 m² (Berechnungsfläche = Hälfte der bebauten Fläche +15% der unbebauten Fläche, max. 75 m²) x 14,24 € (Einheitssatz) ergibt eine Kanalanschlussabgabe für den Regenwasserkanal von 2.292,50 € exkl. MwSt.

Diese Abgabe wird einmalig verrechnet, bzw. wird eine Ergänzungsabgabe eingehoben, sobald sich die verbaute Fläche vergrößert oder sich die Geschoßanzahl vermehrt.

Kanalbenützungsgebühr

Die Kanalbenützungsgebühr für den Schmutzwasserkanal beträgt derzeit 3,10 €/m² exkl. MwSt., für die Einleitung von Regenwasser in den Regenwasserkanal kommt ein 10 %iger Aufschlag zur Anwendung. Die Kanalbenützungsgebühr wird ab der zulässigen Benutzung des Wohnhauses in vier Teilbeträgen jeweils am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. jeden Jahres eingehoben. Der Berechnung wird die Nutzfläche (jeweilige verbaute Geschoßfläche) des Wohnhauses bzw. der Wohnung zugrunde gelegt.

Berechnungsbeispiel bei Einleitung in den Schmutzwasserkanal:

135 m² ("Nutzfläche der Wohnung" insgesamt) x 3,10 € (Einheitssatz)
ergibt eine Kanalbenützungsgebühr für Schmutzwasser von 418,50 € exkl. MwSt. im Jahr.

Berechnungsbeispiel bei Einleitung in den Regenwasserkanal:

135 m² ("Nutzfläche der Wohnung" insgesamt) x 0,31 € (Einheitssatz)
ergibt eine Kanalbenützungsgebühr für Regenwasser von 41,85 € exkl. MwSt. im Jahr.

Unter „Nutzfläche der Wohnung“ ist die jeweilige verbaute Bruttogeschoßfläche zu verstehen.

Wasseranschlussgebühr

Die Anschlussgebühr an die öffentliche Wasserversorgungsanlage beträgt derzeit 9,98 € exkl. MwSt. Grundlage für die Berechnung ist die größte verbaute Fläche des angeschlossenen Objektes.

Beispiel: Anschluss von zwei Geschoßen und einer verbauten Fläche von 171,97 m² für ein Wohnhaus

	bebaute Fläche	Flächenhälfte	x angeschlossene Geschoße + 1	
Anteil bebaute Fläche	171,97 m²	85,99 m²	x 2 + 1	257,96 m²
Anteil unbebaute Fläche	15 % der Fläche (z.B. 1.450 m² unverbaute Fläche) jedoch max. von 500 m² = 75 m²			75,00 m²
Summe Berechnungsflächen für Anschlussabgabe:				**332,96 m²**

332,96 m² (Berechnungsfläche) x 9,98 € (Einheitssatz)
ergibt eine Wasseranschlussabgabe von 3.322,94 € exkl. MwSt.

Diese Abgabe wird einmalig verrechnet bzw. wird eine Ergänzungsabgabe eingehoben, sobald sich die verbaute Fläche vergrößert oder die Geschoßzahl vermehrt.

Wasserzähler, Bereitstellungsgebühr und Wasserpreis

Der Wasserzähler und die Druckreduzierung für ein angeschlossenes Gebäude werden von der Gemeinde bereitgestellt und von einem Mitarbeiter der Marktgemeinde montiert und verplombt. Auch der gesetzlich vorgeschriebene Zählertausch wird von der Gemeinde durchgeführt.
Es besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Wasserversorgung!

Die Bereitstellungsgebühr für den Wasserzähler beträgt 39,75 € exkl. 10 % MwSt. pro Quartal für einen 3-m³-Wasserzähler (=Zähler, der in einem Ein- oder Zweifamilienhaus eingebaut wird).

Der Wasserpreis pro Kubikmeter beträgt derzeit 2,50 € exkl. 10 % MwSt.

Die Wasserablesung erfolgt meist Ende des Jahres mittels Ablesekarte, welche den Liegenschaften zur Selbstablesung zugestellt wird.