

# Angebots mappe



Bauen und Wohnen in der

## **Heli-Dungler-Siedlung**

## Inhalt

Vorwort des Vizebürgermeisters .....	3
Stadtchronik .....	4
Waidhofen an der Thaya .....	5
Kultur, Veranstaltungen und Einkaufsmöglichkeiten.....	6
Gesundheit und Sicherheit.....	7
Schulen und Kindergärten .....	8
Übersichtsplan der Bauplätze in der Heli-Dungler-Siedlung .....	9
Allgemeine Hinweise für den Grundstückskauf in der Heli-Dungler-Siedlung .....	26
Duldungen von Dienstbarkeiten .....	26
Wiederkaufsrecht .....	27
Zusätzliche wesentliche Vereinbarungen.....	28



## Vorwort des Vizebürgermeisters

Geschätzte Damen und Herren!

Als Bezirkshauptstadt mit hoher Wohn- und Lebensqualität ist Waidhofen an der Thaya im nördlichen Waldviertel für viele auch als Wohnort interessant. So war es auch immer unser Bestreben, Voraussetzungen für neue Wohneinheiten zu schaffen.

Ich freue mich Ihnen mitteilen zu können, dass sechzehn Bauplätze im Nordosten des Stadtgebietes in der sogenannten Heli-Dungler-Siedlung geschaffen wurden. Neben der raschen Verkehrsanbindung zu unserer Umfahrungsstraße bietet die neue Siedlung aber auch Fuß- und Radanbindungen in das Stadtzentrum. Durch die neue Siedlung ist es uns gelungen das Bauland zu verdichten und gleichzeitig bietet die Lage im Grünen die Möglichkeit zur Entspannung und Erholung. Die nahegelegene Sehenswürdigkeit „Große Basilika“ und der unweit vorbeiführende Streckenabschnitt des Radweges „Thayarunde“ laden dazu ein, unser Umland zu genießen. Die unverkennbare östliche Silhouette des Stadtzentrums ist von den neu erschlossenen Bauplätzen wunderbar zu sehen. Die nachfolgenden Seiten sollen Ihnen die Suche nach Bauland erleichtern.



Wir freuen uns auf viele Familien, die den Reiz von Waidhofen an der Thaya erleben und die wunderschönen Facetten der Stadt genießen möchten.

Alles Gute für die Zukunft

Ihr Vizebürgermeister  
NR Ing. Martin Litschauer

## Stadtchronik

Der Name "**Waidhofen**" kommt vom Wort "**waydhoff**": wayd = Jagd, also scheinen hier Jagdhöfe gewesen zu sein. Eine andere Deutung wäre die Waidpflanze = Grundlage für den blauen Farbstoff, sie soll hier stark gewachsen sein.

Die erste urkundliche Erwähnung Waidhofens war 1171. Um 1230 wurde Waidhofen schon zu einer Stadt. Waidhofen zählte zusammen mit den Städten Weitra, Litschau und Drosendorf zur Verteidigungslinie gegen das Königreich Böhmen.

Im 12. und 13. Jahrhundert war die Grenze zwischen Österreich und Böhmen noch nicht genau fixiert. Daraus ergaben sich öfter Grenzstreitigkeiten. Dabei drangen böhmische Truppen gerne im Waldviertel ein, die österreichischen Heere hingegen marschierten immer in Mähren ein. Die heutige Grenze zur Tschechischen Republik wurde im Wesentlichen bereits 1179 durch Kaiser Friedrich "Barbarossa" auf dem Reichstag von Eger festgelegt. Die Lage im Norden brachte auch in den Hussitenkriegen und im 30-jährigen Krieg Mühsal und Not über Waidhofen - doch eingenommen wurde die Stadt fast nie.



## Waidhofen an der Thaya

**Waidhofen an der Thaya lässt keine Wünsche offen. Ob Natur, Kultur, Sport oder einfach nur Entspannung – Waidhofen hat Vieles zu bieten.**

Neben dem umfassenden Sportangebot, das die ortsansässigen Vereine anbieten, sind Laufen, Wandern, Radfahren und Nordic Walking die beliebtesten Freizeitaktivitäten in der Natur. Das Freizeitzentrum in Waidhofen an der Thaya bietet neben ausgedehnten Liegewiesen auch Wasserrutschen, Sprudelbecken und einen Sprungturm. Neben dem Badevergnügen gibt es auch ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten wie Minigolf oder Beach-Volleyball. Auch der Campingplatz Thayapark lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Eine wesentliche Bereicherung und Steigerung der Lebensqualität bringt der Motorikpark© mit sich. Dieser „Fitnessparcours“ in der freien Natur ist für jedermann kostenlos nutzbar und lädt Jung und Alt zum Bewegen ein.



Waidhofen zeichnet auch die bunte Lokalszene aus – wo für jeden Geschmack etwas dabei ist. Traditionelle Gasthäuser mit hervorragender Küche, Bars mit tollem Flair und Kaffeehäuser mit vielen Köstlichkeiten prägen die Stadt.

Um die Seele des Waldviertels zu verstehen, müssen Sie das Herz – Waidhofen an der Thaya – kennen. Den Reiz des Waldviertels und vor allem von Waidhofen muss man einfach erleben. Genießen Sie die vielen Facetten der Stadt.



## Kultur, Veranstaltungen und Einkaufsmöglichkeiten

Waidhofen an der Thaya ist bekannt für die vielschichtigen kulturellen Ereignisse und darauf sind wir stolz. Im Zuge der Kabarettschiene [KKKaba're] werden jeweils im Frühjahr bzw. Herbst einige Veranstaltungen mit namhaften Kabarettisten angeboten. Ganzjährig bietet das Lokal IGEL ein Folk-, Jazz- und Blues-Programm. Das Internationale Musikfest mit dem legendären Warming-Up Day in der Innenstadt ist ein jährlicher Fixpunkt. Das nördlichste Theater Österreichs mit ganzjährigem Spielplan - das TAM (Theater an der Mauer) - bietet das ganze Jahr hindurch in Waidhofen an der Thaya hochkarätige Vorführungen. Die Waidhofner Museen geben Einblick in die historische Entwicklung. Zudem sind die Vereine in Waidhofen sehr aktiv und bereichern das kulturelle Leben.

Die ortsansässigen Gewerbetreibenden bieten gemeinsam mit den Geschäften des EKZs Thayapark ein umfassendes Angebot. Hervorzuheben ist, dass vor allem der Lebensmitteleinzelhandel mit insgesamt 8 Standorten stark vertreten ist. Der Shopping-Standort Waidhofen an der Thaya erlangt so durch die große Bandbreite an Unternehmen und das konkurrierende Angebot überregionale Bedeutung. Ebenso bietet die Stadt eine große Anzahl an Gastrounternehmen.



Trad.  
Maibaum  
aufstellen

Sommer-  
kino

Waidhofner  
Volksfest

[KKKaba're]

Erntedank-  
fest

Advent-  
zauber

Musikfest

## Gesundheit und Sicherheit

**Gesundheit ist das höchste Gut des Menschen und diese zu erhalten liegt in unser aller Interesse. In Gesundheits- und Sicherheitsfragen ist Waidhofen sehr gut ausgestattet.**



Waidhofen an der Thaya verfügt über ein modernes Krankenhaus und einer Vielzahl an Fach- und Allgemeinmediziner. Des Weiteren gibt es physiotherapeutische Einrichtungen, die psychiatrische Abteilung und die Palliativ Station. Soziale Einrichtungen wie das Haus der Zuversicht und das Pflegeheim sind weitere Institutionen in der Stadt, die um das Wohl der Bürger bemüht sind. Schnelle und zuverlässige Hilfe bieten die ehren- und hauptamtlichen Sanitäter und Helfer des Roten Kreuzes.

Die umfassenden Angebote bieten nicht nur den Waidhofner Bürgern eine kompetente und fachliche Betreuung in nahezu allen medizinischen Bereichen, sondern ist für die gesamte Region sehr wichtig.

Die ortsansässige Polizei, die Freiwillige Feuerwehr und der NÖ Zivilschutzverband sorgen für die Sicherheit und das Wohlergehen der Bürger.

Um das Thema Gesundheit in der Einstellung der Bevölkerung noch intensiver zu verankern, ist die Stadtgemeinde dem Verein „Gesunde Gemeinde“ beigetreten. Im Zuge dieser Kooperation werden Veranstaltungen angeboten, wie zB der jährlich stattfindende Waidhofner Gesundheitstag.



## Schulen und Kindergärten

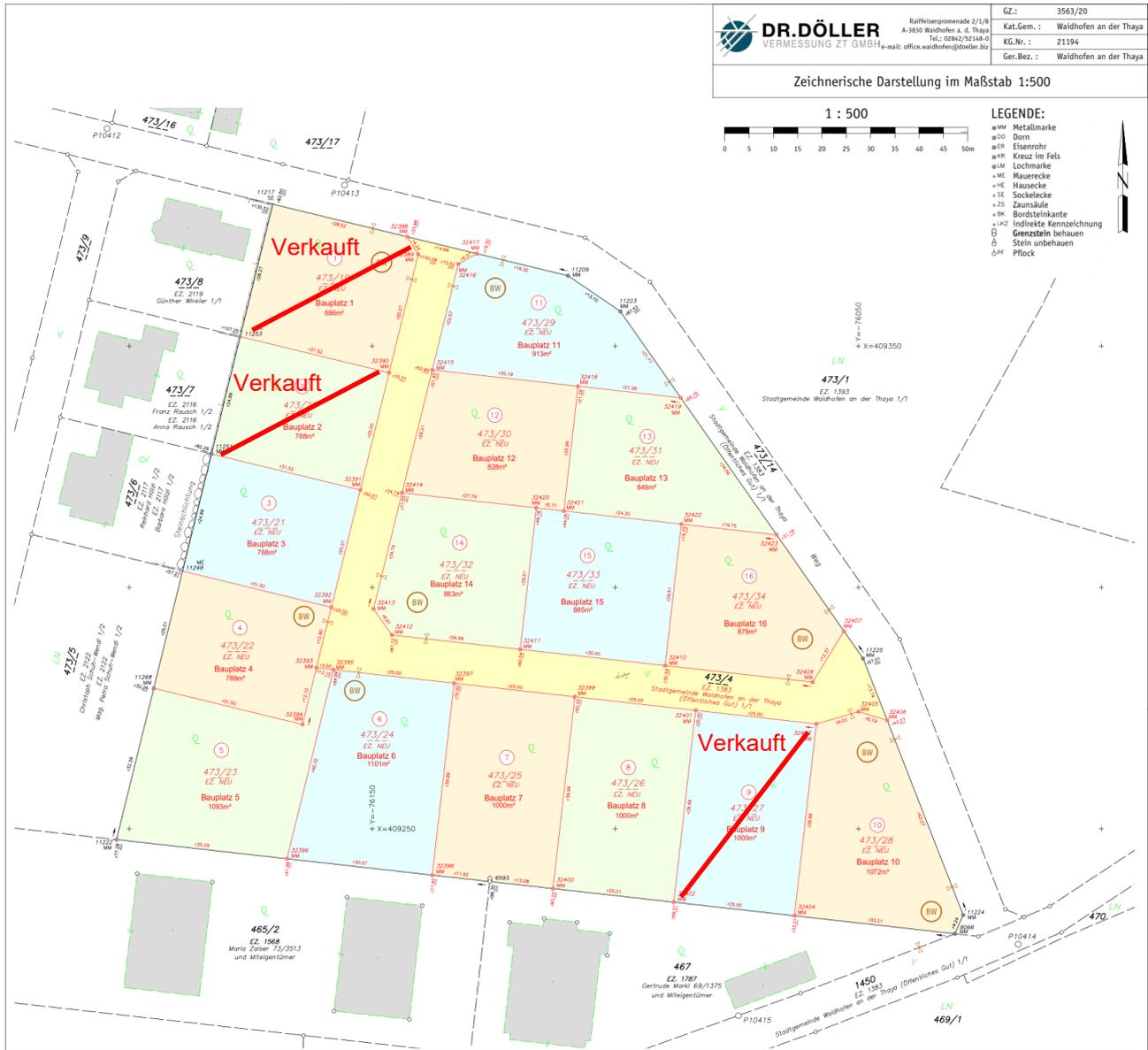
Waidhofen an der Thaya ist überregional auch als Schulstadt bekannt. Die meisten Schulen befinden sich rund um den Stadtpark. Neben der "pts - Schule für Technik und Wirtschaft" sowie der Volksschule und Neuen Mittelschule gibt es in der Bezirksstadt eine Handelsakademie, eine Handelsschule sowie ein Gymnasium.



Mit der Dorfschule Montessorihaus in Kleineberharts besteht im Gemeindegebiet auch die Möglichkeit einen alternativen Bildungsweg einzuschlagen. Für Menschen mit besonderen Bedürfnissen gibt es eine Allgemeine Sonderschule. Die Albert Reiter Musikschule der Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya bietet musikalische Bildung. Die Volkshochschule rundet mit ihren Kursen das Angebot ab.



# Übersichtsplan der Bauplätze in der Heli-Dungler-Siedlung



## Bauplatz 3



Grundstücksnummer	Fläche in m <sup>2</sup> (Bauland)	Kaufpreis in EUR	Aufschließungsabgabe in EUR Bauklasse I und II
473/21	788 m <sup>2</sup>	€ 31.126,00	€ 15.790,13

## Bauplatz 4



Grundstücksnummer	Fläche in m <sup>2</sup> (Bauland)	Kaufpreis in EUR	Aufschließungsabgabe in EUR Bauklasse I und II
473/22	788 m <sup>2</sup>	€ 31.126,00	€ 15.790,13



## Bauplatz 6



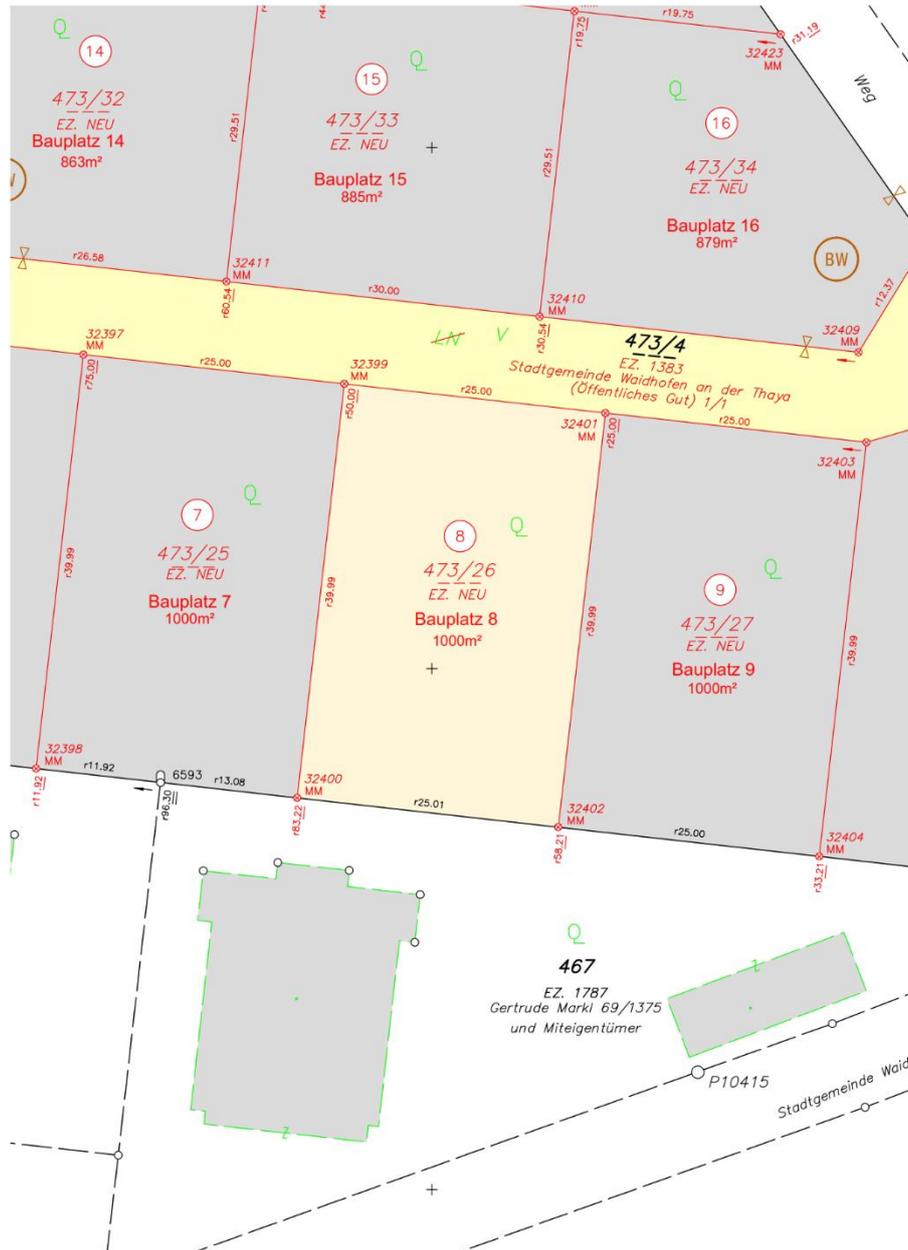
Grundstücksnummer	Fläche in m <sup>2</sup> (Bauland)	Kaufpreis in EUR	Aufschließungsabgabe in EUR Bauklasse I und II
473/24	1.101 m <sup>2</sup>	€ 43.489,50	€ 18.664,49

## Bauplatz 7



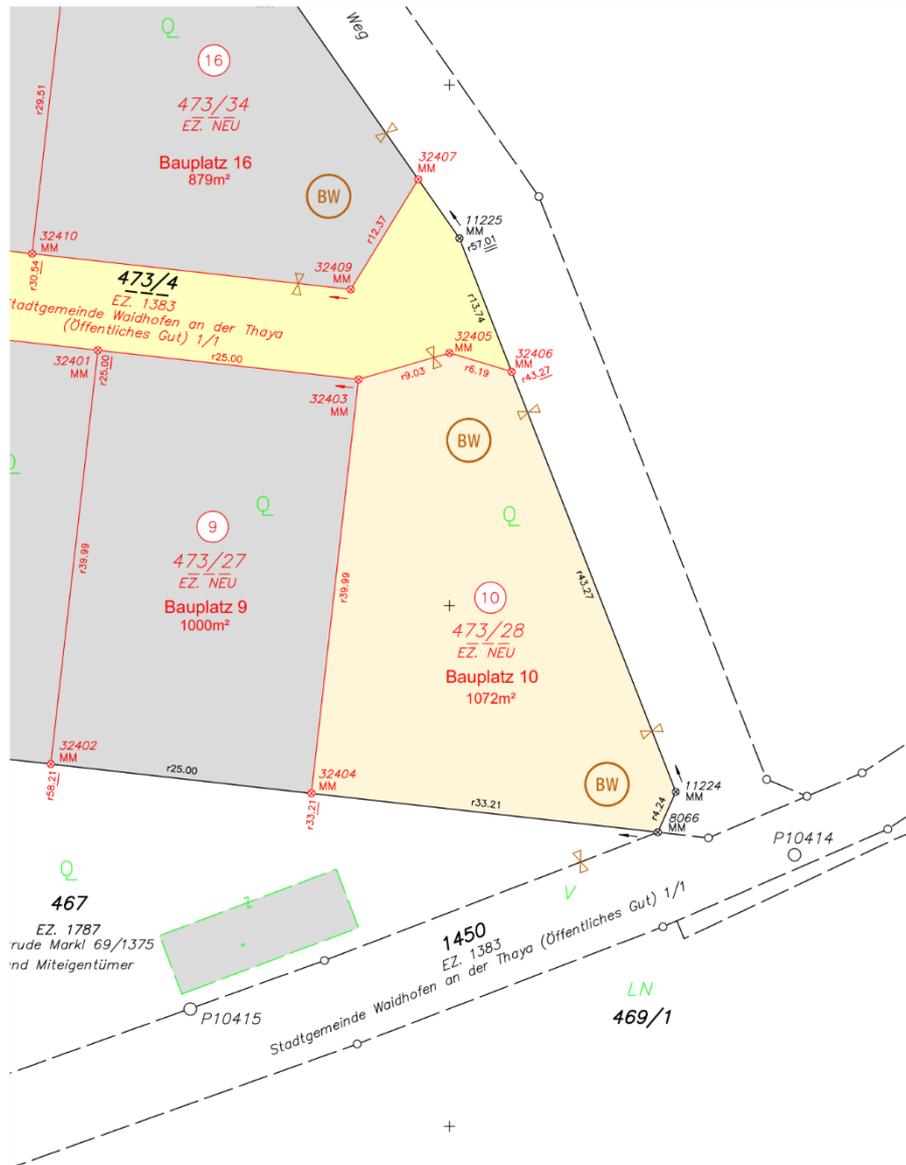
Grundstücksnummer	Fläche in m <sup>2</sup> (Bauland)	Kaufpreis in EUR	Aufschließungsabgabe in EUR Bauklasse I und II
473/25	1.000 m <sup>2</sup>	€ 39.500,00	€ 17.787,81

## Bauplatz 8



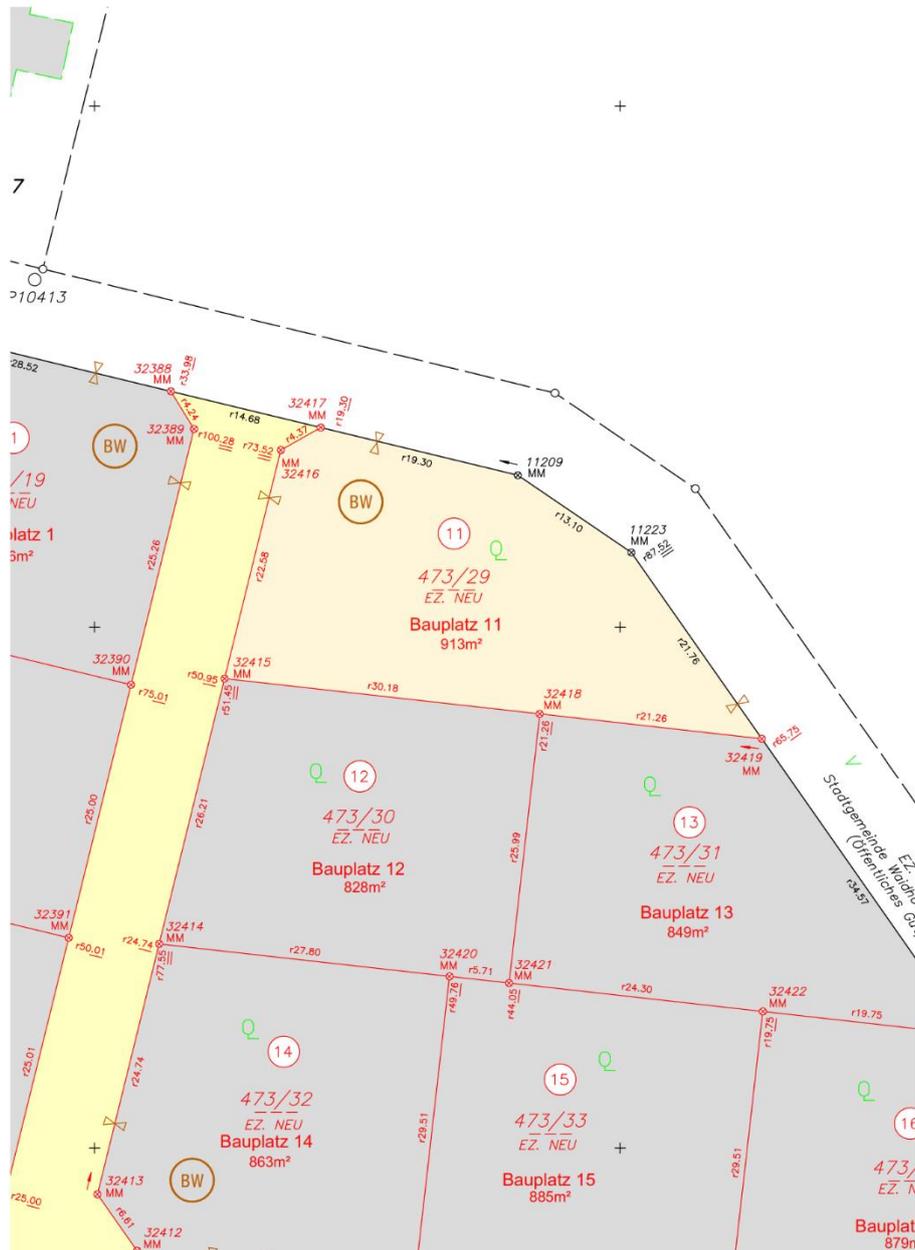
Grundstücksnummer	Fläche in m <sup>2</sup> (Bauland)	Kaufpreis in EUR	Aufschließungsabgabe in EUR Bauklasse I und II
473/26	1.000 m <sup>2</sup>	€ 39.500,00	€ 17.787,81

## Bauplatz 10



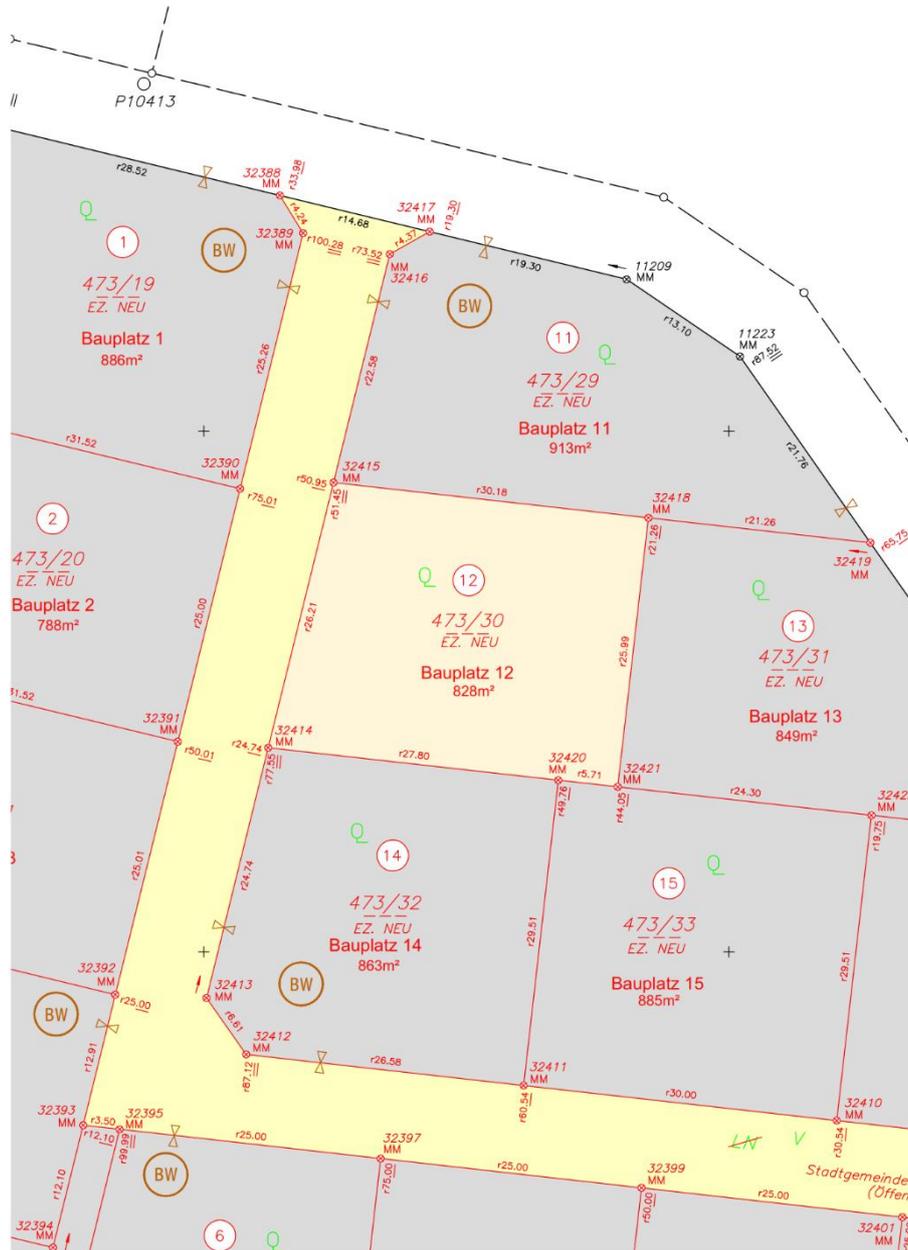
Grundstücksnummer	Fläche in m <sup>2</sup> (Bauland)	Kaufpreis in EUR	Aufschließungsabgabe in EUR Bauklasse I und II
473/28	1.072 m <sup>2</sup>	€ 42.344,00	€ 18.417,04

## Bauplatz 11



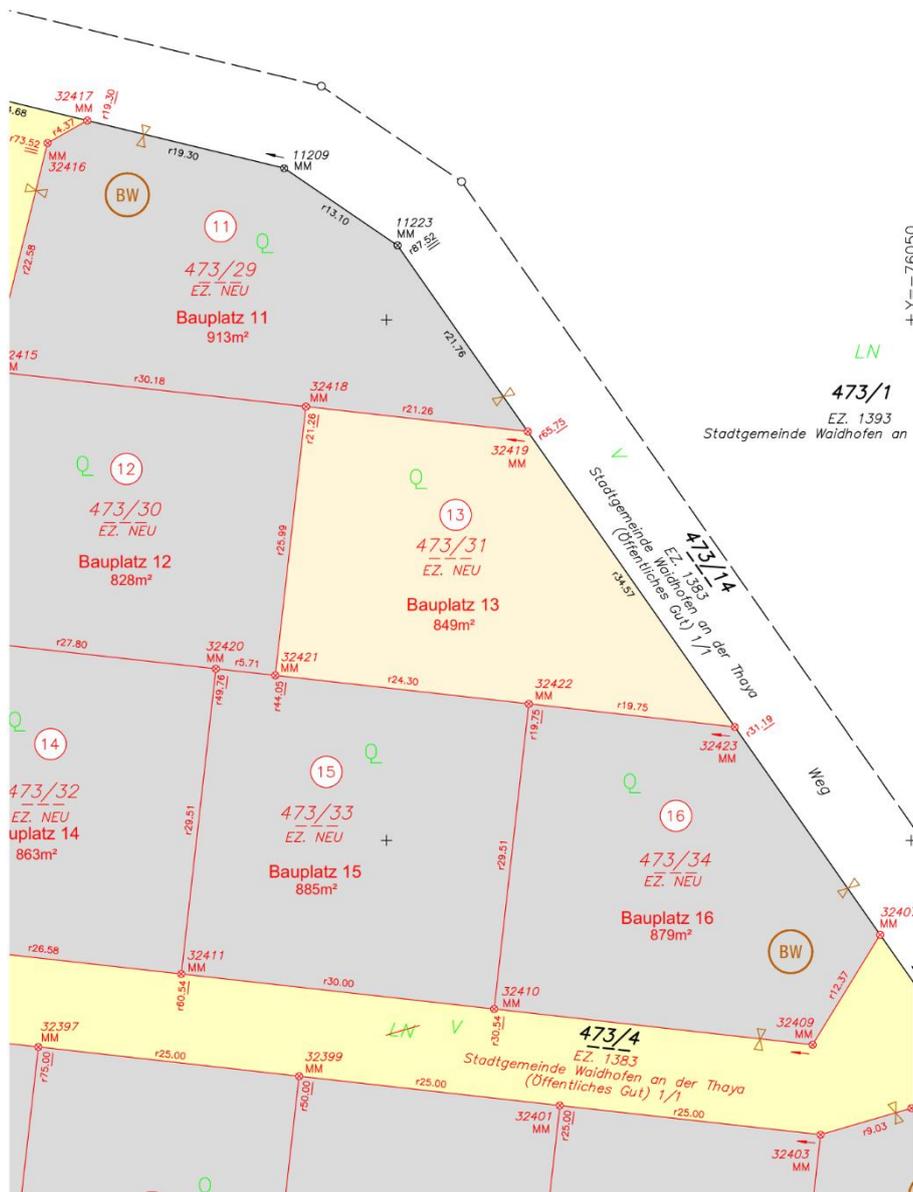
Grundstücksnummer	Fläche in m <sup>2</sup> (Bauland)	Kaufpreis in EUR	Aufschließungsabgabe in EUR Bauklasse I und II
473/29	913 m <sup>2</sup>	€ 36.063,50	€ 16.996,44

## Bauplatz 12



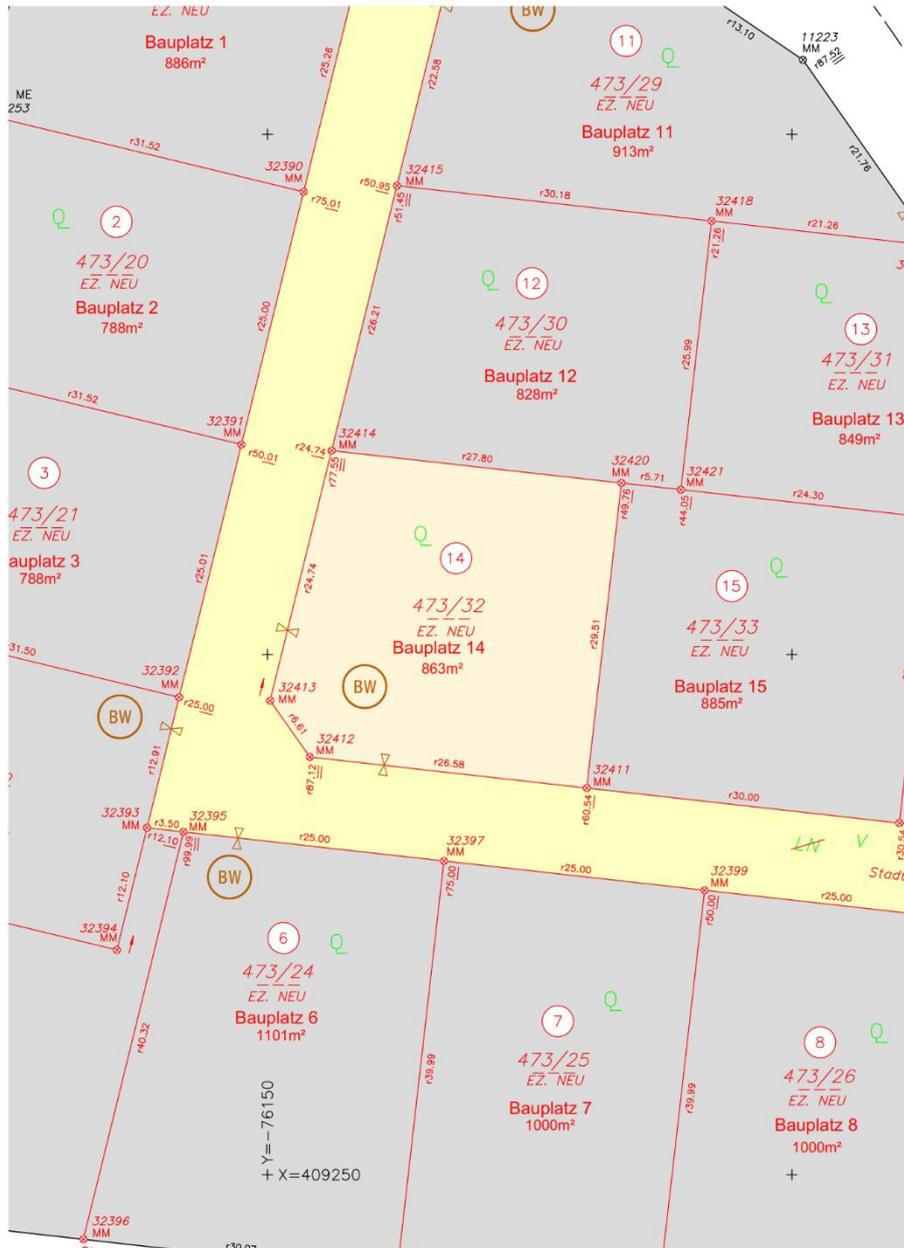
Grundstücksnummer	Fläche in m <sup>2</sup> (Bauland)	Kaufpreis in EUR	Aufschließungsabgabe in EUR Bauklasse I und II
473/30	828 m <sup>2</sup>	€ 32.706,00	€ 16.185,93

## Bauplatz 13



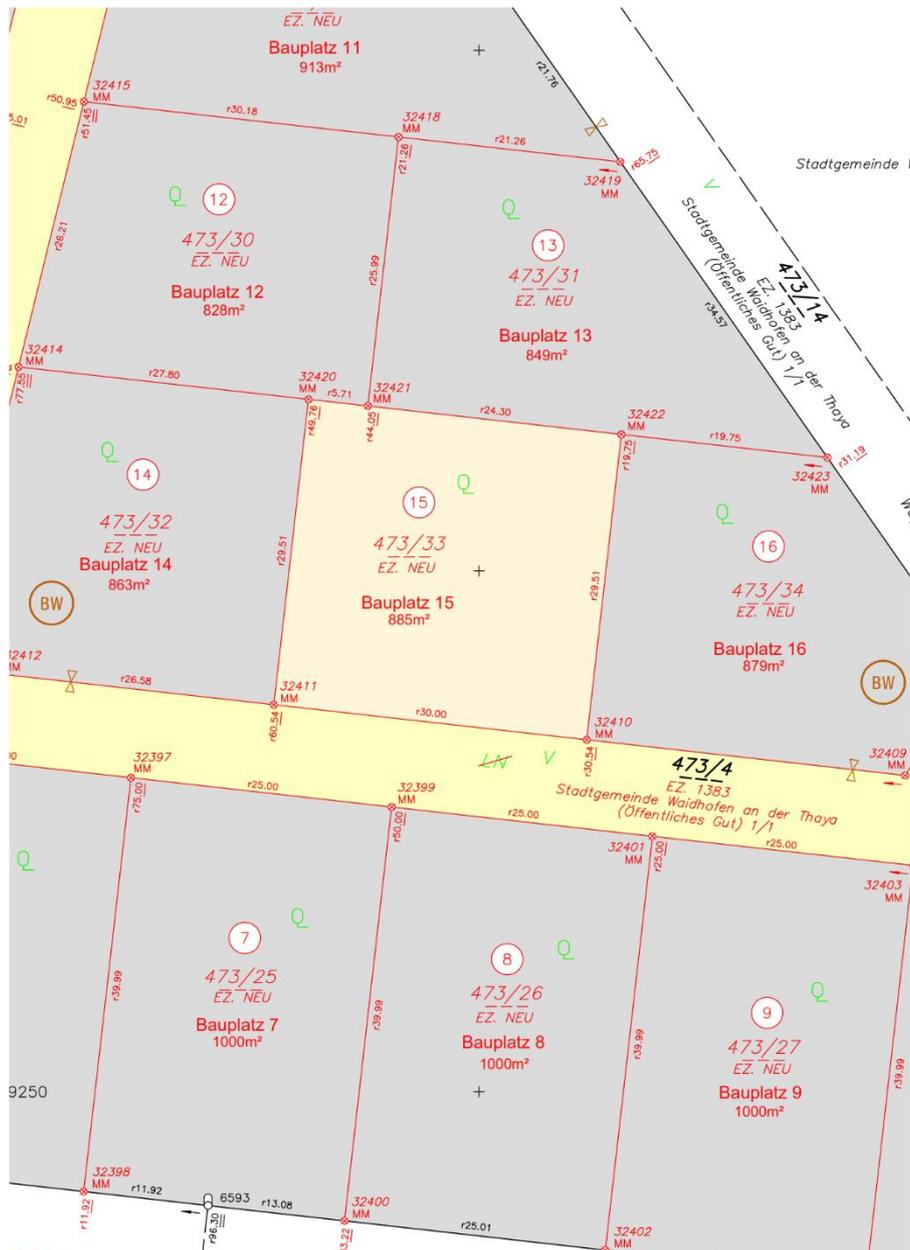
Grundstücksnummer	Fläche in m <sup>2</sup> (Bauland)	Kaufpreis in EUR	Aufschließungsabgabe in EUR Bauklasse I und II
473/31	849 m <sup>2</sup>	€ 33.535,50	€ 16.389,90

## Bauplatz 14



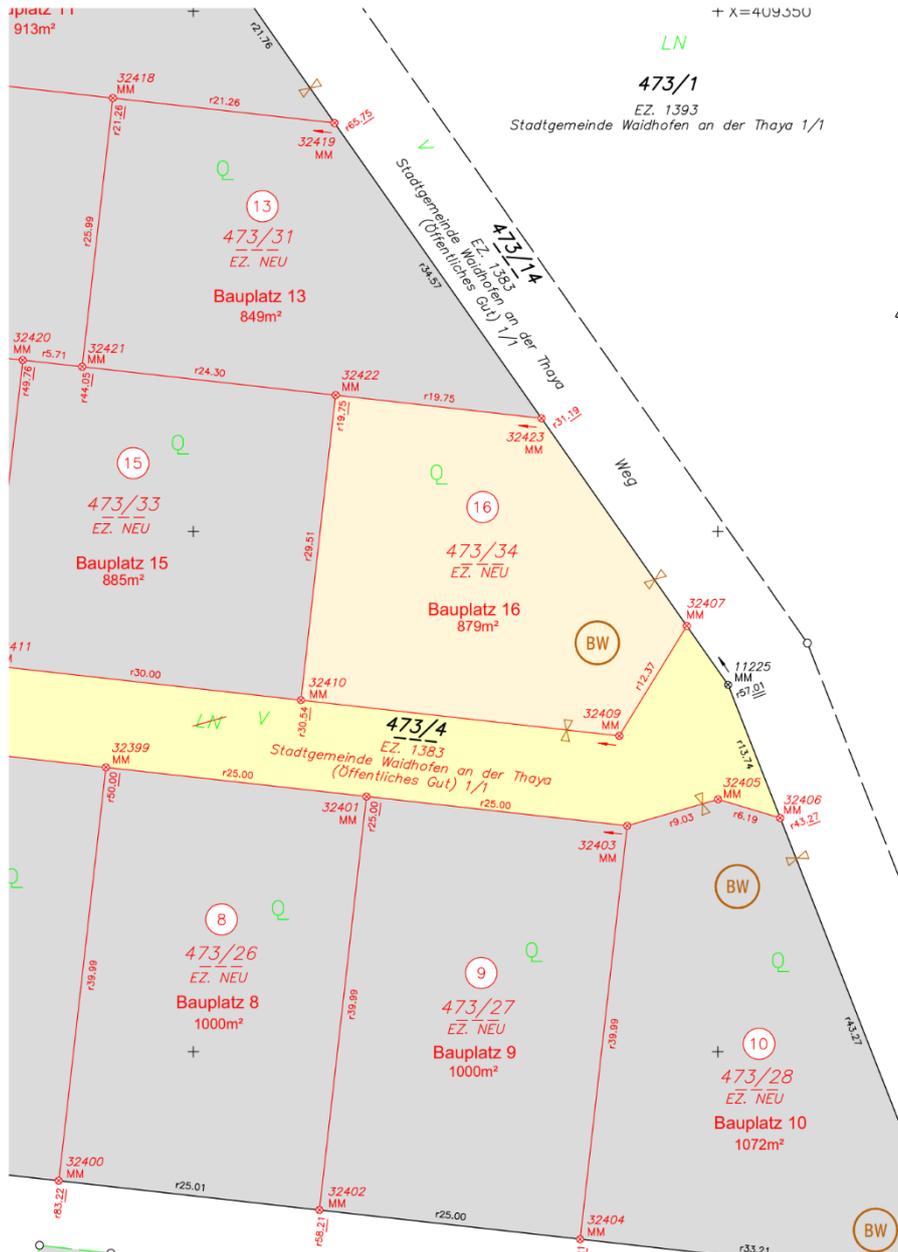
Grundstücksnummer	Fläche in m <sup>2</sup> (Bauland)	Kaufpreis in EUR	Aufschließungsabgabe in EUR Bauklasse I und II
473/32	863 m <sup>2</sup>	€ 34.088,50	€ 16.524,48

## Bauplatz 15



Grundstücksnummer	Fläche in m <sup>2</sup> (Bauland)	Kaufpreis in EUR	Aufschließungsabgabe in EUR Bauklasse I und II
473/33	885 m <sup>2</sup>	€ 34.957,50	€ 16.733,78

## Bauplatz 16



Grundstücksnummer	Fläche in m <sup>2</sup> (Bauland)	Kaufpreis in EUR	Aufschließungsabgabe in EUR Bauklasse I und II
473/34	879 m <sup>2</sup>	€ 34.720,50	€ 16.676,96

## Allgemeine Hinweise für den Grundstückskauf in der Heli-Dungler-Siedlung

Die Baugrundstücke können kurzfristig erworben werden. Zusätzlich zum Kaufpreis fallen die Grunderwerbssteuer an das Finanzamt und die Eintragungsgebühr an das Grundbuch an. **Die Kosten der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages sind von den KäuferInnen zu tragen.**

Der **Verkaufspreis** für das **Wohnbauland** in der „Heli-Dungler-Siedlung“ wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.12.2020 mit **EUR 39,50 pro Quadratmeter** excl. Aufschließungsabgabe festgelegt.

Die vorgenannten Verkaufspreise unterliegen einer Wertsicherung, wobei zur Berechnung der von der Statistik Austria verlaubliche Verbraucherpreisindex 2015 oder ein an dessen Stelle tretender Index heranzuziehen ist. Ausgangsbasis zur Berechnung der Wertsicherung ist die für den Monat Juni 2020 verlaubliche Indexzahl. Als Vergleichsbasis wird die von der Statistik Austria verlaubliche Indexzahl des Verbraucherpreisindex 2015 vom Juni des jeweils laufenden Jahres herangezogen.

Schwankungen der Indexzahl bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt (Schwellenwert). Ergibt sich jedoch eine Erhöhung über den vorgenannten Schwellenwert, wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Der neue Tarif ist kaufmännisch auf volle 10 Cent zu runden und ab dem darauffolgenden 1. September gültig. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Die Aufschließungsabgabe wird in der Regel nach rechtskräftiger Baubewilligung vorgeschrieben. Sie wird nach der Größe des Bauplatzes und der bewilligten Bauhöhe berechnet.

Die Kanaleinmündungsabgabe und Wasseranschlussabgabe wird nach der verbauten Fläche der Gebäude und der angeschlossenen Geschoße berechnet.

Auskünfte über die Gebühren für Anschlüsse an das Strom-, Gas-, Fernwärme-, Telefon- oder Kabel-TV-Netz sind bei den jeweiligen Anbietern zu erfragen.

### Duldungen von Dienstbarkeiten

Die Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya gewährleistet die vollkommene Satz- und Lastenfreiheit der Baugrundstücke, nicht aber ein bestimmtes Ausmaß oder eine besondere Eigenschaft oder Beschaffenheit und auch nicht die Freiheit von allfälligen nicht verbücherten Dienstbarkeiten oder zugunsten der EVN AG oder zugunsten anderer Leitungsträger bestehender Leitungsrechte.

## Wiederkaufsrecht

Die Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya ist bereit, den Bauwerbern leistbare Grundstücke für die widmungsgemäße Bebauung zur Verfügung zu stellen. Zur Sicherung dieses Zieles sichert sich die Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya ein Wiederkaufsrecht. Daher ist folgende vertragliche Formulierung vorgesehen:

„Die Käufer räumen hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger der Verkäuferin das Wiederkaufsrecht im Sinne der Bestimmungen der §§ 1068 ff ABGB am Vertragsobjekt für den Falle ein, dass

- a) sie nicht innerhalb von zwei Jahren ab grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages auf dem Vertragsobjekt mit der Errichtung eines Wohnhauses beginnen und dieses Wohnhaus nicht innerhalb weiterer fünf Jahre vollenden,
- b) sie das Vertragsobjekt vor Erfüllung oder trotz Nichterfüllung der unter litera a) angeführten Bedingungen ohne Zustimmung der Verkäuferin durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden veräußern.

Die Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes hat mit eingeschriebenem Brief an die Käufer an die im Vertrag angeführte oder der Verkäuferin nachweislich zuletzt bekanntgegebene Adresse zu erfolgen und sind diese verpflichtet, bei Eintritt der Bedingungen die Urkunde über die Ausübung des Wiederkaufsrechtes in grundbuchsfähiger Form zu fertigen.

Für den Fall der Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes ist der Rückkaufpreis in der Höhe des seinerzeitigen Kaufpreises, welcher ausdrücklich nicht wertgesichert wird, festzusetzen und sind die Käufer für sich und ihre Rechtsnachfolger verpflichtet, sämtliche mit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren und Auslagen (insbesondere Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und ausdrücklich auch eine allfällige Immobilienertragsteuer) einschließlich der Übertragung im Grundbuch allein zu tragen und die Verkäuferin diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten.

Wertverbesserungen am wiederkaufsgegenständlichen Vertragsobjekt werden nicht ersetzt.

Das Wiederkaufsrecht erlischt mit Fertigstellung eines baubehördlich bewilligten Wohnhauses auf dem Vertragsobjekt und Erstattung der Fertigstellungsmeldung für das Wohnhaus mit den gesetzlich geforderten Beilagen gemäß § 30 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014. Die Verkäuferin verpflichtet sich, in diesem Fall sämtliche notwendige Urkunden zur Löschung des Wiederkaufsrechtes zu unterfertigen. Die dafür anfallenden Kosten tragen die Käufer.

Die Käufer stimmen der grundbücherlichen Sicherstellung des Wiederkaufsrechtes zu.“

## Zusätzliche wesentliche Vereinbarungen

Insoweit in der Zukunft seitens der Baubehörde oder anderen Stellen aus Anlass der erstmaligen Errichtung eines Gebäudes auf dem Vertragsobjekt hinsichtlich des Vertragsobjektes Aufschließungsabgaben, Anliegerleistungen oder Anschlussgebühren mit Rechtskraftwirkung fällig gestellt werden sollten, sind diese Belastungen von den Käufern zu vertreten und verpflichten sich dieselben, die Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya diesbezüglich zu allen Fälligkeitsterminen vollkommen klag- und schadlos zu halten.

Alle Veranlassungen und Aufwendungen zur Nutzung von Infrastruktureinrichtungen (zB Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Wärme, Kommunikation) haben die Käufer allein zu vertreten und übernimmt die Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya diesbezüglich keine wie immer geartete Garantie.

Die Käufer verpflichten sich, im Falle der Veräußerung des Vertragsobjektes alle Belastungen gemäß diesem Vertragspunkt ihren Rechtsnachfolgern ausdrücklich zu überbinden.