

# St. Aegyd

## Zuhause in der walddreichsten Gemeinde.

- 16 geförderte Mietwohnungen, davon 8 mit Kaufoption und 8 als „betreubares Wohnen“ mit Aufzug
- Wohnzuschuss möglich
- Wnfl: ca. 47m<sup>2</sup> - 87m<sup>2</sup>
- Terrasse oder Balkon, im Erdgeschoß mit Eigengarten
- 21 PKW-Abstellplätze

**Weitere Infos  
erhalten Sie:**

**Hr. Abraham  
T 02236/405-215**



A: Architekturwerkstatt DI Andreas Heigl

Symbolbild: Gutensteinerstraße | Markt 32

## Unsere Partner.



## Unser Prospekt.

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**Dezember 2015**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

## Unser Unternehmen.

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte reg. Gen. m. b. H. Südstadtzentrum 4 | 2344 Maria Enzersdorf | T 02236/405 | F 02236/405-110 | office@nwbg.at | Firmenbuchnummer: FN 95128w - LG Wiener Neustadt | UID ATU55636609 | DVR: 0090051

## Service Notrufe.

<b>Notruf Österreich:</b>	
Feuerwehr	122
Polizei	133
Rettung	144

<b>für internationale Notrufe in allen EU-Staaten:</b>	
Euro-Notruf	112

## Inhaltsverzeichnis

2 ....	Objektübersicht	30 ....	Wohnzuschuss
2 ....	Fertigstellung	30 ....	Höhe des Wohnzuschusses
2 ....	Finanzierung	30 ....	Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale
2 ....	Bauträger, Bauleitung & Hausverwaltung	30 ....	Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)
2 ....	Planung	31 ....	Information und Antragstellung
2 ....	Generalunternehmer	32 ....	Beilage B
2 ....	Information und Beratung	33 ....	Monatliches Entgelt
2 ....	Gemeindeinformation	33 ....	Miete
2 ....	Lage der Gemeinde	33 ....	Betriebskosten (Akonto)
2 ....	Objektstandort	33 ....	Verwaltungskosten
2 ....	geplante Objektansicht	33 ....	Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt
3 ...	Wohnungsinformation	33 ....	Förderungsdarlehen
3 ....	Topographie	33 ....	Darlehen der Hypo NÖ Landesbank
4 ....	Finanzierungsübersicht	34 ....	Eigenmittel-GWU („betreutes Wohnen“)
5 ....	Übersichtspläne	34 ....	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten
5 ....	Übersichtsplan Erdgeschoß	34 ....	Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)
6 ....	Übersichtsplan Obergeschoß	34 ....	Steuerfreibeträge
7 ....	Übersichtsplan Dachgeschoß	34 ....	Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit
8 ....	Ansichten	34 ....	Betreutes Wohnen
9 ....	Grundrisse	35 ....	Baubeschreibung
9 ....	Top 1	35 ....	Fundamente
10 ....	Top 2	35 ....	Decken und Wände
11 ....	Top 3	35 ....	Dach, Fenster und Türen
12 ....	Top 4	35 ....	Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin
13 ....	Top 5	35 ....	Ausstattungsbeschreibung
14 ....	Top 6	35 ....	Fußböden, Decken und Wände
15 ....	Top 7	36 ....	Türen
16 ....	Top 8	36 ....	Sanitäre Einrichtung
17 ....	Top 9	36 ....	Elektroinstallationen
18 ....	Top 10	37 ....	Sonstiges
19 ....	Top 11	37 ....	Energieausweis
20 ....	Top 12	37 ....	Wichtiger Hinweis
21 ....	Top 13	37 ....	Rechtsnatur des Energieausweises
22 ....	Top 14	37 ....	Sonderwünsche und Übergabe
23 ....	Top 15		
24 ....	Top 16		
25 ....	Gemeinschaftsraum		
26 ....	Zugangsbereich mit Rampe		
27 ....	Einlagerungsräume   Trockenräume		
28 ....	Kosten und Finanzierung		
28 ....	Finanzierung		
28 ....	Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung		
28 ....	Einkommen		
28 ....	Hauptwohnsitz		
28 ....	Darlehen		
28 ....	Förderungsdarlehen		
29 ....	Hypothekendarlehen		
29 ....	Weitere Hypothekendarlehen		
29 ....	Barmittel (Finanzierungsbeitrag)		



## 1. Objektübersicht

In 3193 St. Aegydam Neuwalde, Gutensteinerstraße | Markt 32, wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 16 Wohnungen in Niedrigenergiebauweise (HWB 26,6 | fGEE 0,65) mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung errichtet. Bei acht der Wohnungen handelt es sich um Mietwohnungen mit Kaufoption, welche barrierefrei ausbaubar sind. Weitere acht Wohnungen, welche „betreutes Wohnen“ in Miete sind, werden bereits barrierefrei errichtet. Alle Wohnungen können mittels Personenaufzug barrierefrei erreicht werden. Die Wohnhausanlage verfügt über ein Ärzte- und Betreuerzimmer, und es besteht bereits ein Betreuungsvertrag mit einer Betreuungsorganisation. Die Beheizung und die Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gaszentralheizung. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung. Für den allgemeinen Bereich steht eine Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung zur Verfügung. Jeder Wohneinheit sind Freiflächen in Form von Balkon oder Terrasse zugeordnet. Wohnungen im Erdgeschoß verfügen über einen Eigengarten. Es stehen 21 PKW-Abstellplätze, inklusive vier Behindertenparkplätze im Freien zur Verfügung.

### 1.1. Fertigstellung

Die Wohnhausanlage wird voraussichtlich im Frühjahr 2017 fertiggestellt.

### 1.2. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt nach den Bestimmungen des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes – mit einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen sowie einer nicht gestützten Ausleihung und Finanzierungsbeiträgen.

### 1.3. Bauträger, Bauleitung & Hausverwaltung

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte  
2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4  
T 02236/405-0 | F 02236/405-110  
www.nwbg.at | office@nwbg.at

### 1.4. Planung

Architekturwerkstatt DI Andreas Heigl  
2754 Waldegg | Peisching 9  
T 02633/20808 | F 02633/20808-55  
www.architektur-werkstatt.org  
office@architektur-werkstatt.org

### 1.5. Generalunternehmer

MHB Holz und Bau GmbH  
3340 Waidhofen/Ybbs | Grünhofstr. 2  
T 07442/55000 | F 07442/55000-10  
www.mhb.co.at | office@mhb.co.at

### 1.6. Information und Beratung

NÖ Wohnbaugruppe | NBG  
2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4  
www.nwbg.at | verkauf@nwbg.at

Herr Abraham: T 02236/405-215

### 1.7. Gemeindeinformation

Die waldreiche Marktgemeinde St. Aegydam Neuwalde liegt im Bezirk Lilienfeld, unweit von Mariazell. Im Winter sorgt das Nordische Zentrum für ein abwechslungsreiches

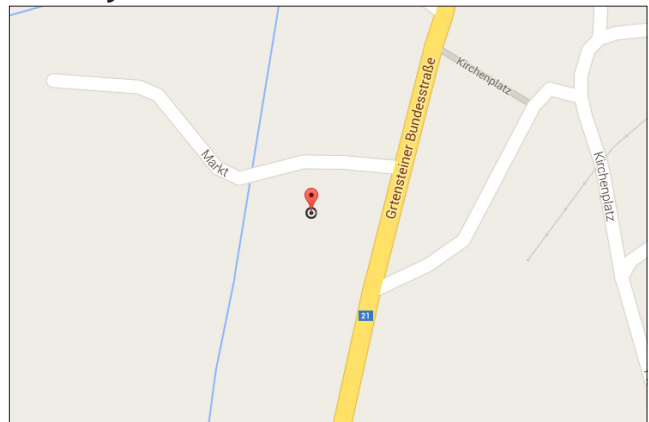
Sportprogramm und Erholung für Geist und Körper. St. Aegydam Neuwalde zeichnet sich für die kulinarische Vielfalt aus und die Speiselokalitäten machen diese Gemeinde zum Genusort. Die Gemeinde verfügt über einen NÖ Landeskindergarten, eine Volksschule, eine neue Mittelschule und eine Musikschule. Auch die ärztliche Versorgung ist gewährleistet mit diversen Ärzten in direkter Umgebung und dem Krankenhaus Lilienfeld.

### 1.8. Lage der Gemeinde



Kartenausschnitt © 2015 Google - Kartendaten

### 1.9. Objektstandort



Kartenausschnitt © 2015 Google - Kartendaten

### 1.10. geplante Objektansicht



A: Architekturwerkstatt DI Andreas Heigl SB: Gutensteinerstr. | Markt 32
































## 2. Wohnungsinformation

### 2.1. Topographie

Block	Top Nr.	Raumprogramm								Wohn-nutz-fläche	Fläche Terras-se	Fläche Balkon	Fläche Garten	Ein-lage-rungs-raum	Ab-stell-platz
		Zi	Kü	Wohn-küche	WC	Bad/WC	Gang	Vor-raum	AR						
„be-treutes Wohnen“	03	1		1		1		1	1	47,25		7,44	58,98	2,94	1
	04	1		1		1		1	1	47,25		7,44	67,79	3,05	1
	08	1		1		1		1	1	53,29		7,37		3,05	1
	09	1		1		1		1	1	47,08		7,37		3,05	1
	10	1		1		1		1	1	47,05		7,37		3,05	1
	13	1		1		1		1	1	61,96		12,56		3,74	1
	14	1		1		1		1	1	53,86		12,56		4,77	1
	15	1		1		1		1	1	46,88		7,37		3,05	1
Miete mit Kauf-option	01	2		1	1	1		1	1	87,66		7,44	201,84	3,59	1
	02	3	1		1	1		1	1	74,22		7,44	71,02	3,59	1
	05	3	1		1	1		1	1	72,07		7,44	155,34	4,77	1
	06	2		1	1	1		1	1	87,45		7,37		3,74	1
	07	3	1		1	1		1	1	74,02		7,37		4,77	1
	11	3	1		1	1		1	1	71,91		7,37		3,05	1
	12	2		1	1	1	1	1	1	75,87	15,73			4,77	1
	16	3	1		1	1	1	1	1	86,56		12,75		3,05	1
<b>Gesamtsumme</b>										<b>1.034,38</b>	<b>15,73</b>	<b>126,66</b>	<b>554,97</b>	<b>58,03</b>	<b>16</b>

## 2.2. Finanzierungsübersicht

Vergabe durch	Top Nr.	Wohnnutzfl. m <sup>2</sup>	Gartenfläche m <sup>2</sup>	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) <sup>1)</sup>	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	voraus. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw.kosten <sup>2)</sup>	voraussichtl. mtl. Kosten je Abstellplatz. ca.	Bereits vermietet
 NBG	1/1	87,66	202	€ 211.772,39	€ 31.729,52	€ 180.042,87	€ 674,65	€ 10,00	
 NBG	1/2	74,22	71	€ 177.250,31	€ 15.652,06	€ 161.598,25	€ 585,68	€ 10,00	
 NBG	1/3	47,25	59	€ 115.318,29	€ 3.071,00	€ 112.247,29	€ 366,00	€ 10,00	
 NBG	1/4	47,25	68	€ 115.609,29	€ 3.070,95	€ 112.538,34	€ 366,54	€ 10,00	
 Wohnservice	1/5	72,07	155	€ 175.230,49	€ 18.313,41	€ 156.917,08	€ 569,56	€ 10,00	
 Wohnservice	1/6	87,45		€ 205.254,90	€ 25.372,68	€ 179.882,22	€ 672,93	€ 10,00	
 NBG	1/7	74,02		€ 174.994,57	€ 13.831,78	€ 161.162,79	€ 584,02	€ 10,00	
 NBG	1/8	53,29		€ 127.293,02	€ 3.463,00	€ 123.830,02	€ 405,03	€ 10,00	
 Wohnservice	1/9	47,08		€ 113.157,83	€ 3.060,00	€ 110.097,83	€ 361,47	€ 10,00	
 NBG	1/10	47,05		€ 113.089,55	€ 3.058,00	€ 110.031,55	€ 361,26	€ 10,00	
 NBG	1/11	71,91		€ 169.675,79	€ 13.107,08	€ 156.568,71	€ 567,90	€ 10,00	
 NBG	1/12	75,87		€ 181.345,04	€ 16.154,28	€ 165.190,76	€ 598,27	€ 10,00	
 NBG	1/13	61,96		€ 149.051,14	€ 4.027,00	€ 145.024,14	€ 469,58	€ 10,00	
 Wohnservice	1/14	53,86		€ 130.922,94	€ 3.500,00	€ 127.422,94	€ 413,36	€ 10,00	
 NBG	1/15	46,88		€ 112.702,60	€ 3.047,00	€ 109.655,60	€ 360,07	€ 10,00	
 NBG	1/16	86,56		€ 204.905,08	€ 25.703,71	€ 179.201,37	€ 667,88	€ 10,00	

<sup>2)</sup> exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser)

<sup>1)</sup> Gesamtherstellungskosten ERVO § 51 - 4 in der geltenden Fassung



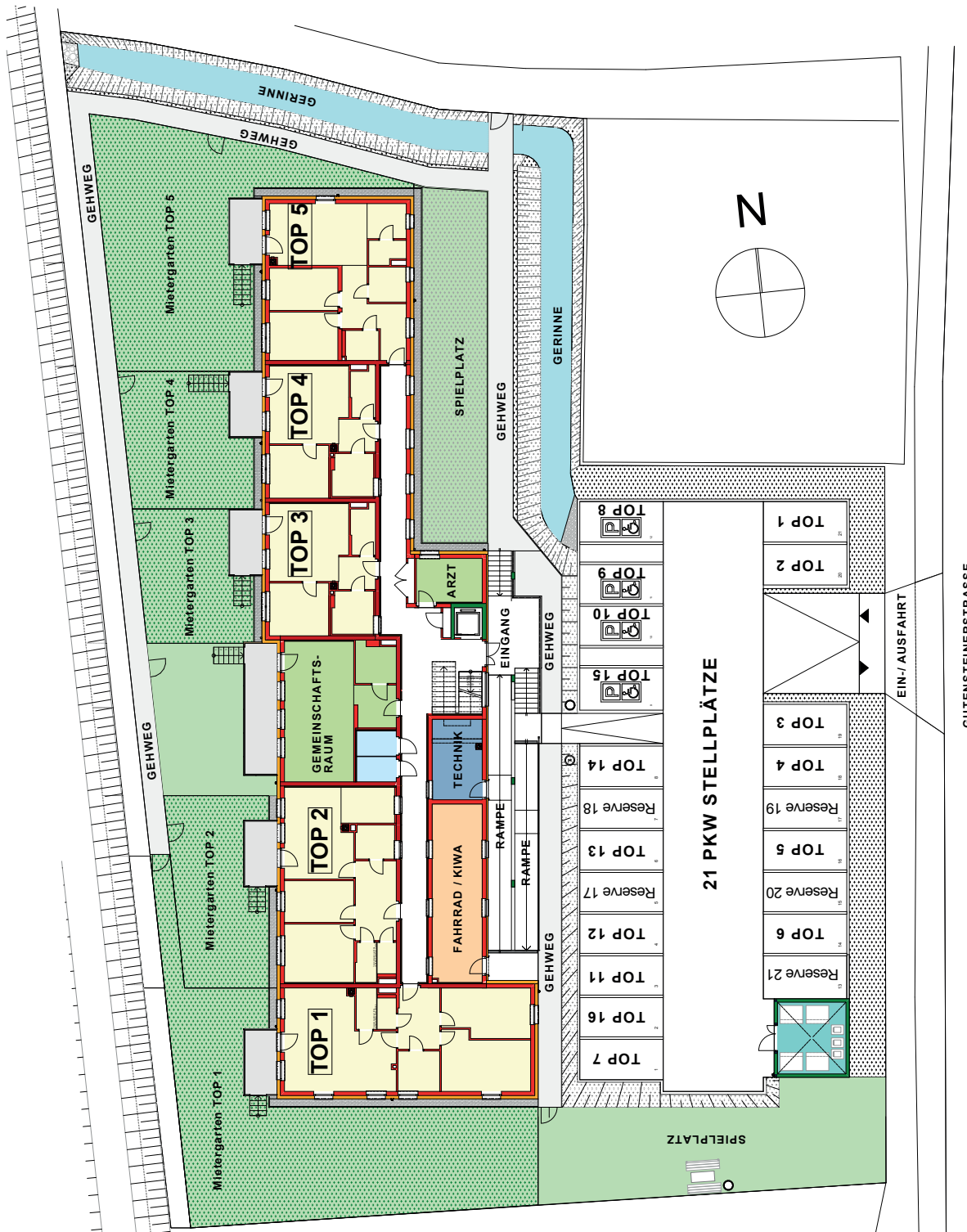
**NÖ Wohnservice**  
 Tel: 02742/22133  
[www.noewohnservice.at](http://www.noewohnservice.at)

**Wichtiger Hinweis zu den Plänen**

Sämtliche Pläne im vorliegenden Prospekt werden aus drucktechnischen Gründen nicht exakt im angegebenen Maßstab dargestellt. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Wohnung unmöbliert (ausgenommen Sanitärgegenstände | Details siehe Ausstattungsbeschreibung) übergeben wird. Bei Abschluss des Mietvertrages erhalten Sie Ausführungspläne inklusive Haustechnikausstattung im Maßstab 1:50 (Achtung: Rohbaumaß) zugesendet.

**2.3. Übersichtspläne**

**2.3.1. Übersichtsplan Erdgeschoß**



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 299 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.



### 2.3.2. Übersichtsplan Obergeschoß



2.3.3. Übersichtsplan Dachgeschoß



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 299 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

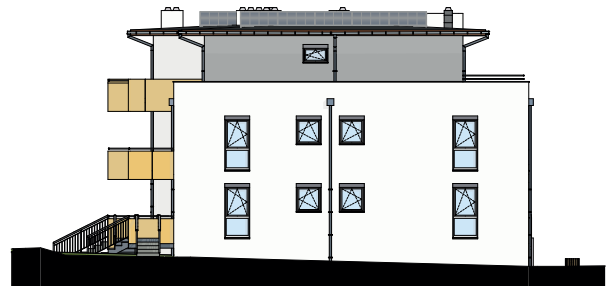
## 2.4. Ansichten



**Westansicht**



**Nordansicht**



**Südansicht**



**Ostansicht**

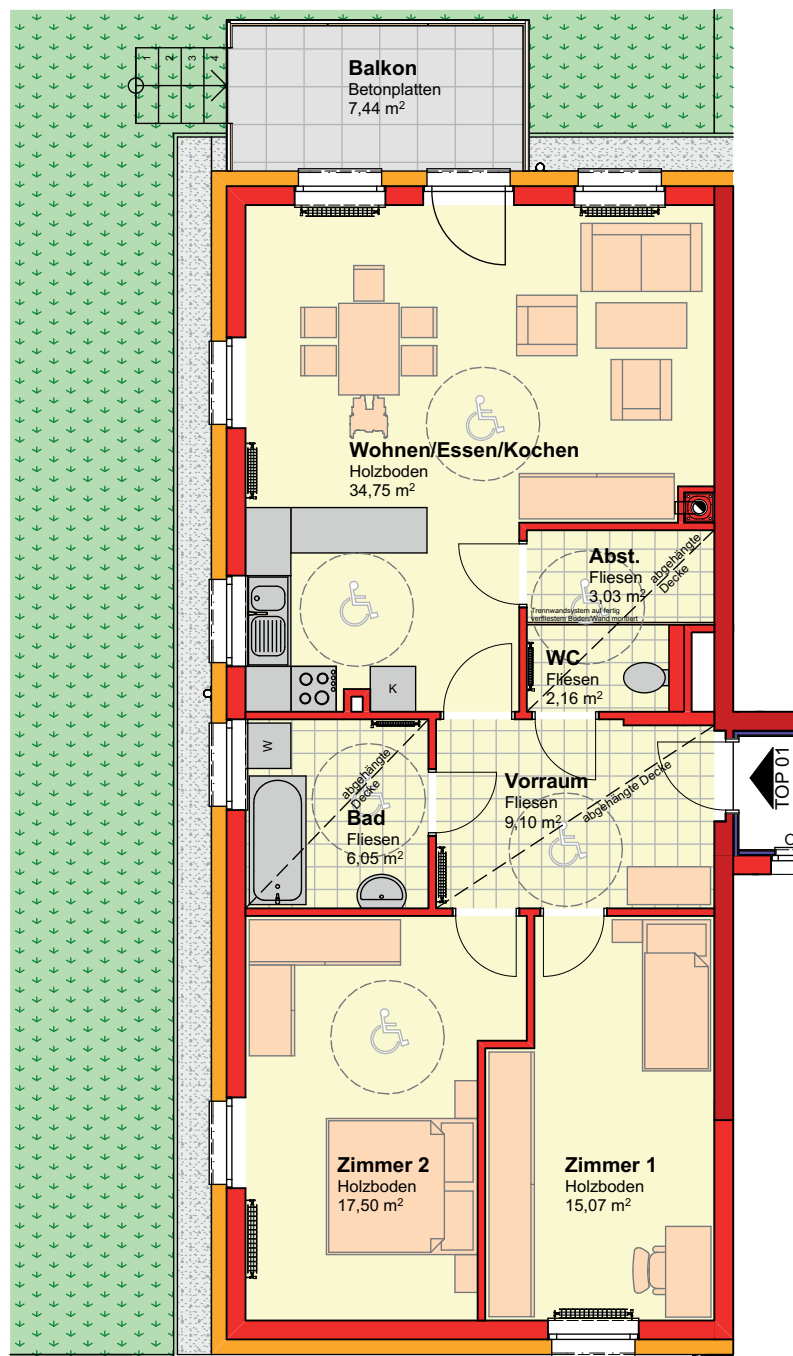
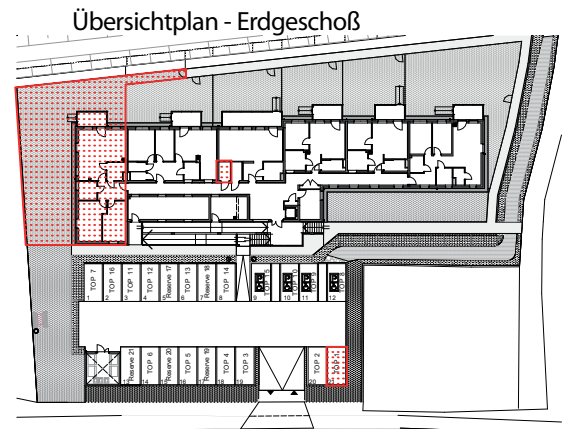
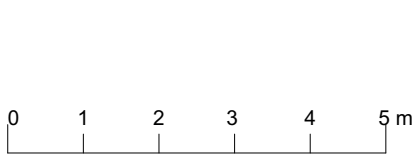


## 2.5. Grundrisse

Erdgeschoß - M 1:100

### Top 1

Wohnnutzfläche	87,66 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,59 m <sup>2</sup>
Balkon	7,44 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	201,84 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk



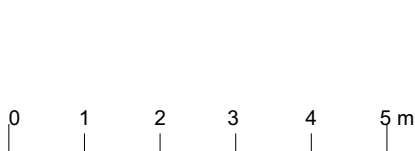
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 299 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.



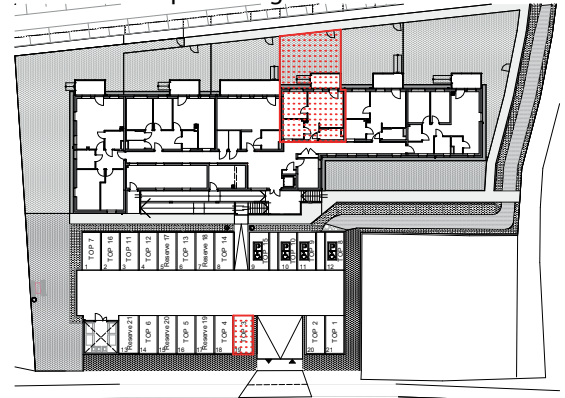
Erdgeschoß - M 1:100

**Top 3**

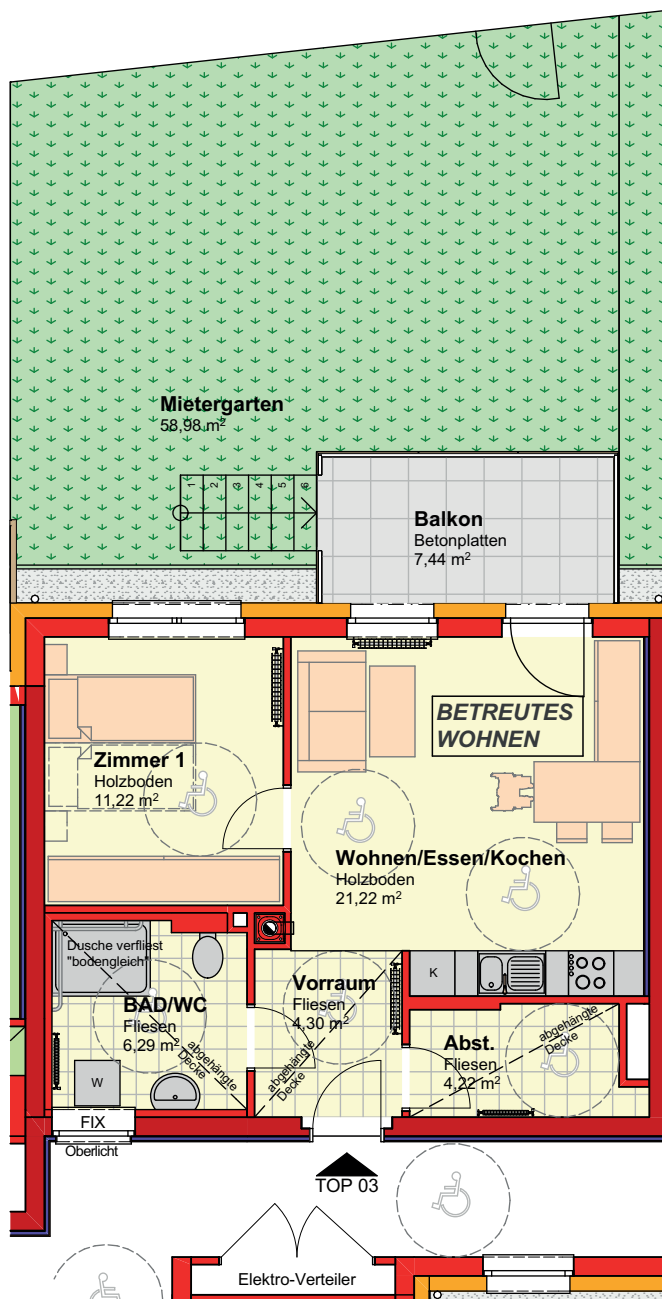
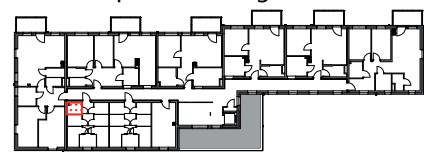
Wohnnutzfläche	47,25 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,94 m <sup>2</sup>
Balkon	7,44 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	58,98 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk



Übersichtplan - Erdgeschoß



Übersichtplan - 1. Obergeschoß



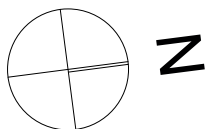
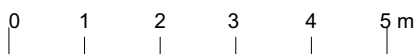
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 299 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.



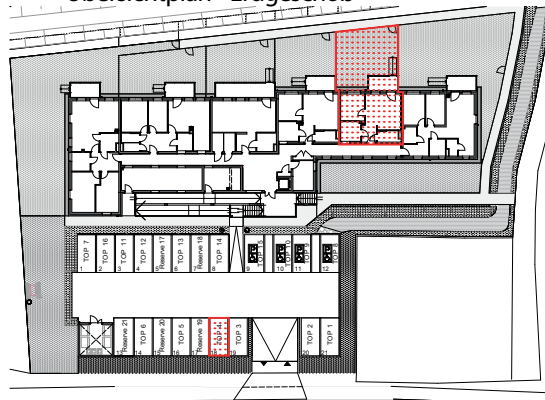
Erdgeschoß - M 1:100

**Top 4**

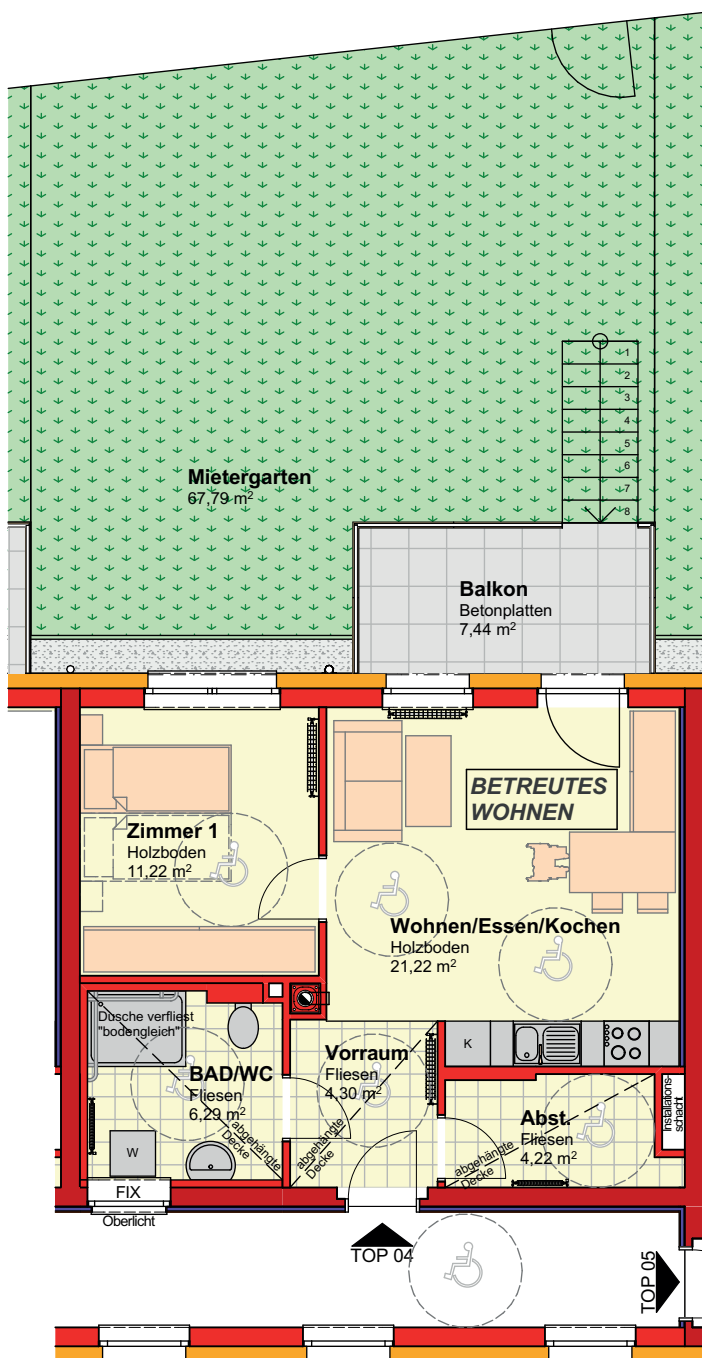
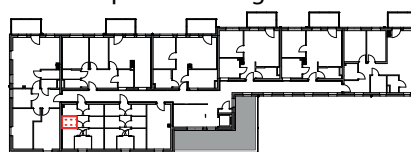
Wohnnutzfläche	47,25 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,05 m <sup>2</sup>
Balkon	7,44 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	67,79 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk



Übersichtplan - Erdgeschoß



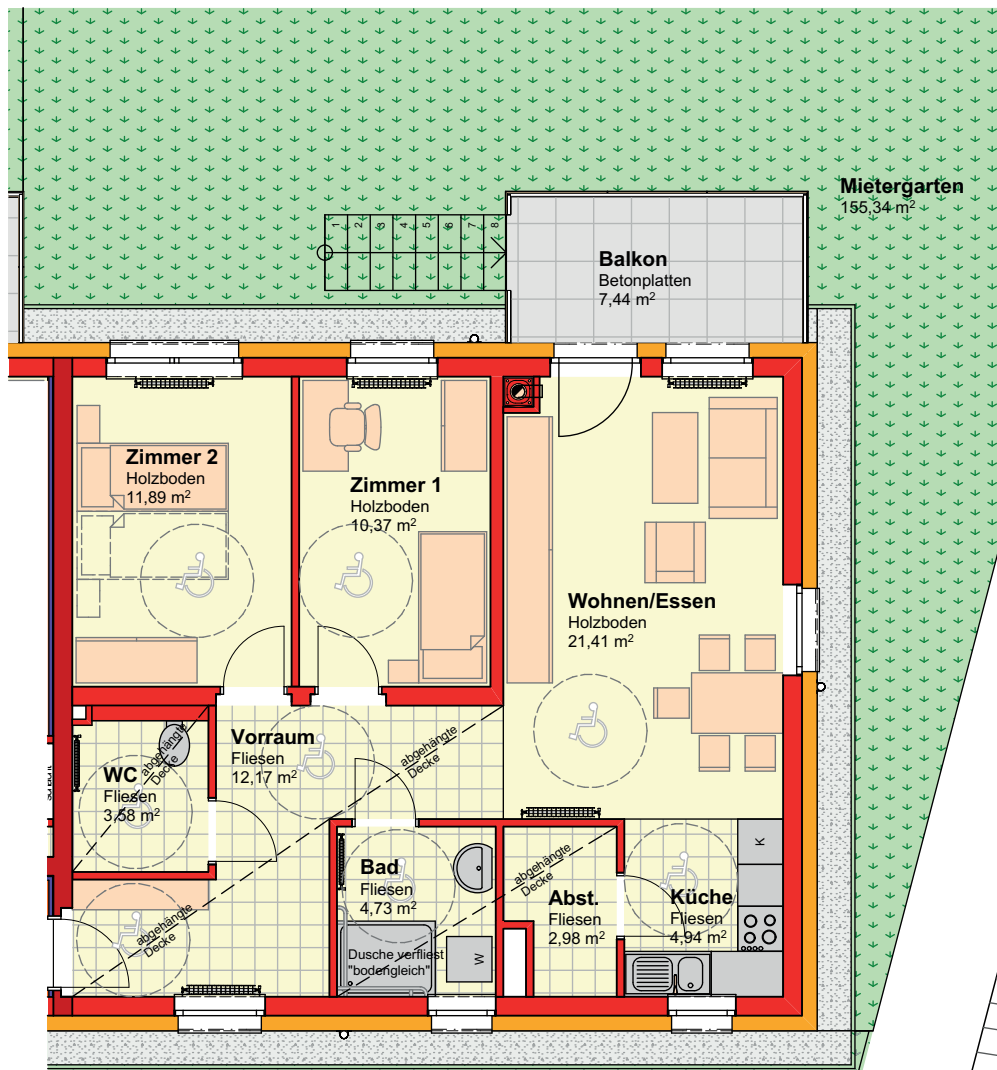
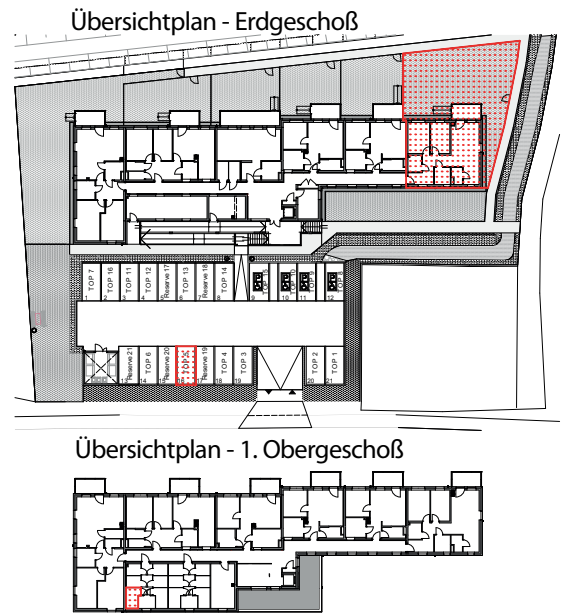
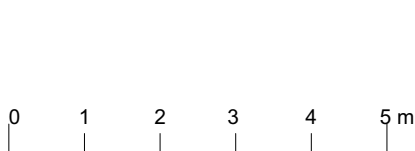
Übersichtplan - 1. Obergeschoß



Erdgeschoß - M 1:100

**Top 5**

Wohnnutzfläche	72,07 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	4,77 m <sup>2</sup>
Balkon	7,44 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	155,34 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk



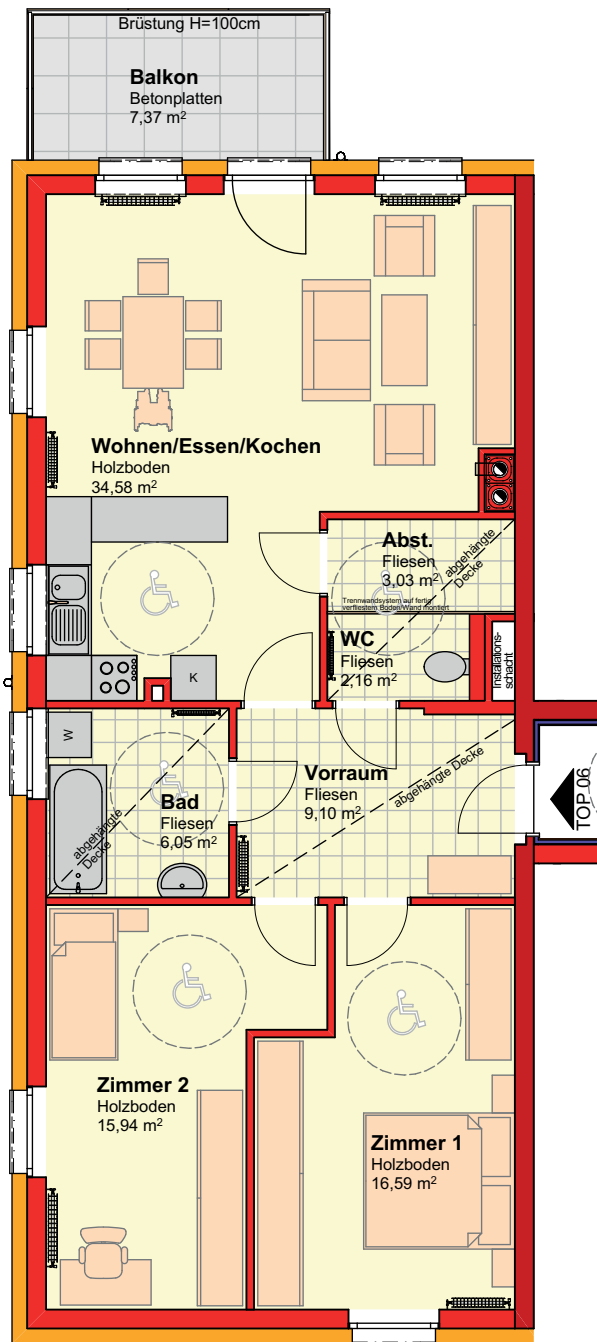
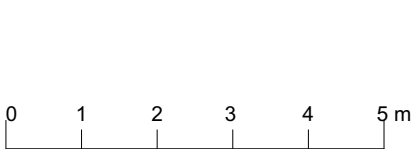
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 299 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Obergeschoß - M 1:100

**Top 6**

Wohnnutzfläche	87,45 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,74 m <sup>2</sup>
Balkon	7,37 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk

Übersichtplan - Obergeschoß

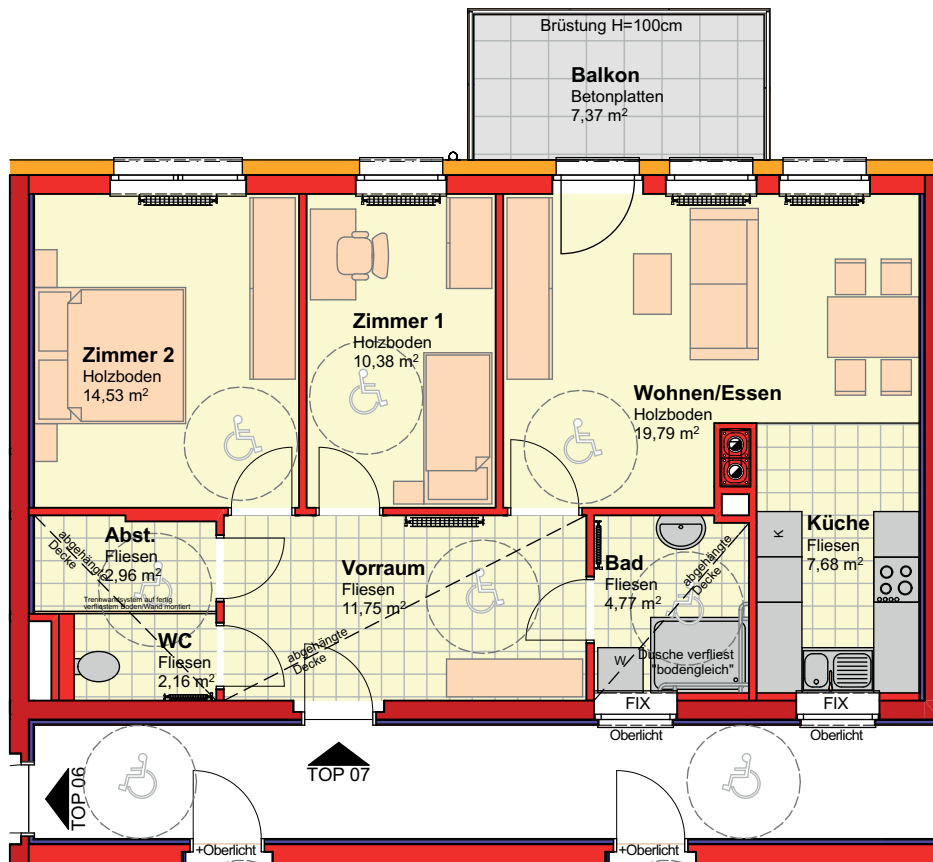
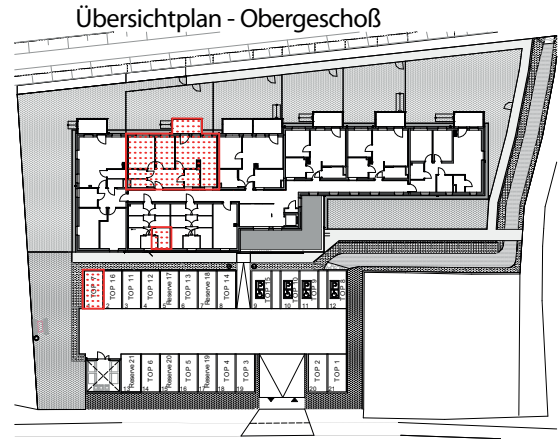
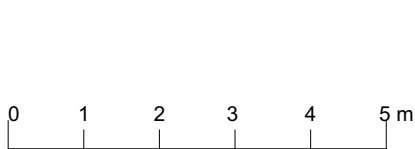




Obergeschoß - M 1:100

**Top 7**

Wohnnutzfläche	74,02 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	4,77 m <sup>2</sup>
Balkon	7,37 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 299 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

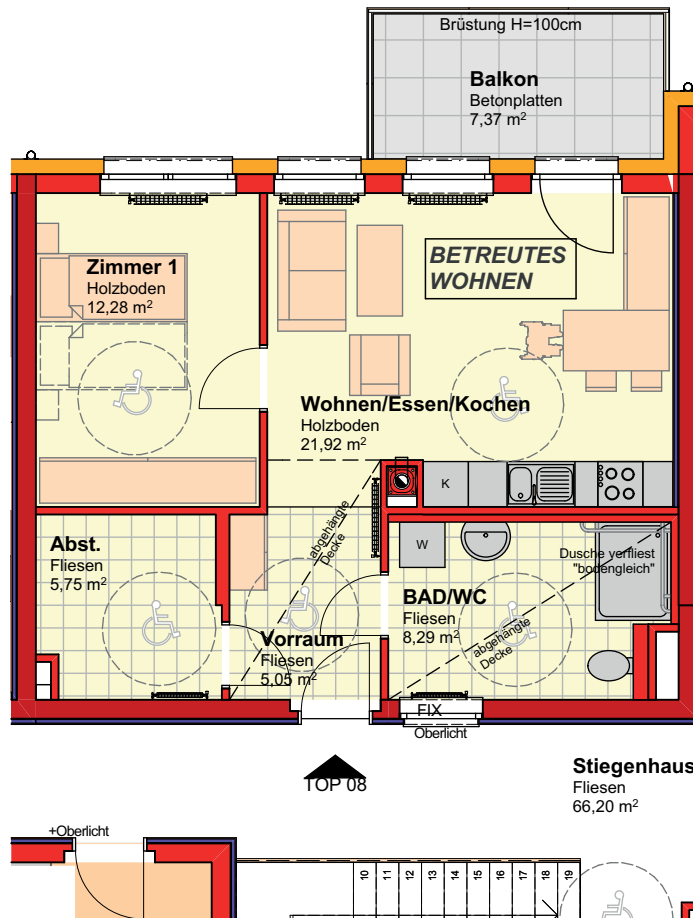
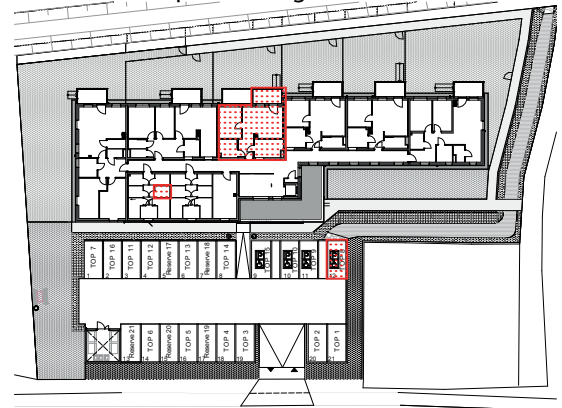
Obergeschoß - M 1:100

**Top 8**

Wohnnutzfläche	53,29 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,05 m <sup>2</sup>
Balkon	7,37 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk



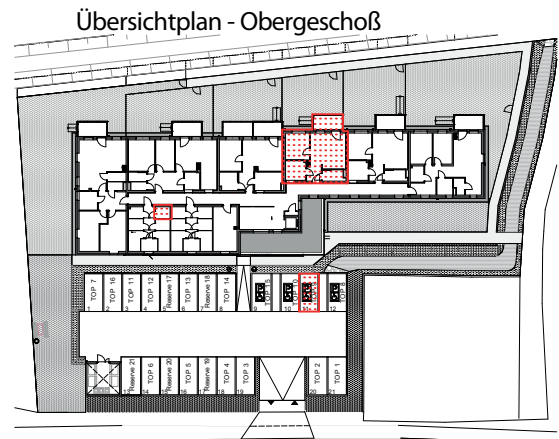
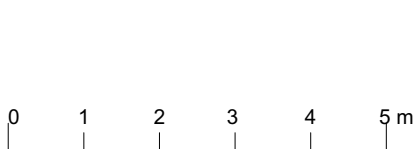
Übersichtplan - Obergeschoß



Obergeschoß - M 1:100

**Top 9**

Wohnnutzfläche	47,08 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,05 m <sup>2</sup>
Balkon	7,37 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 299 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

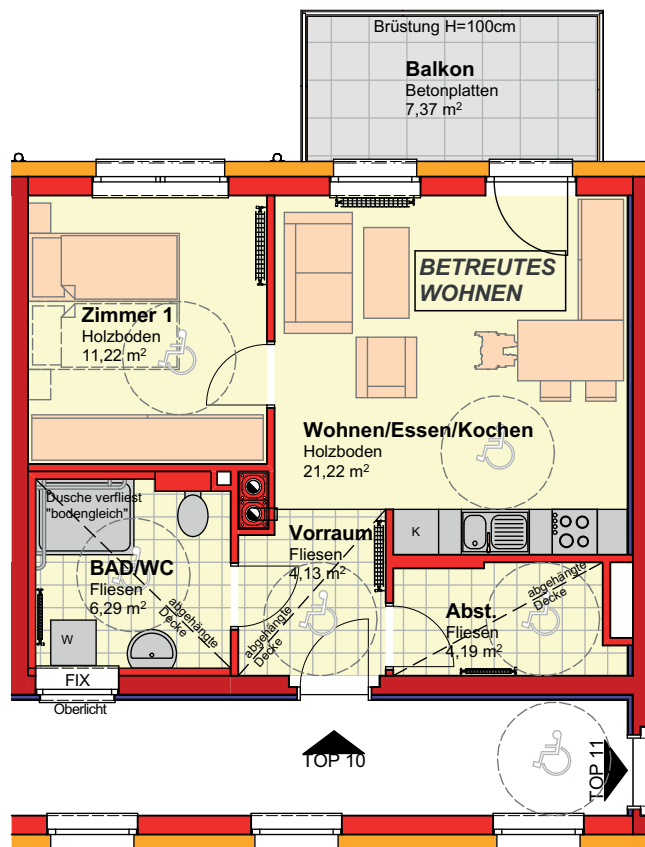
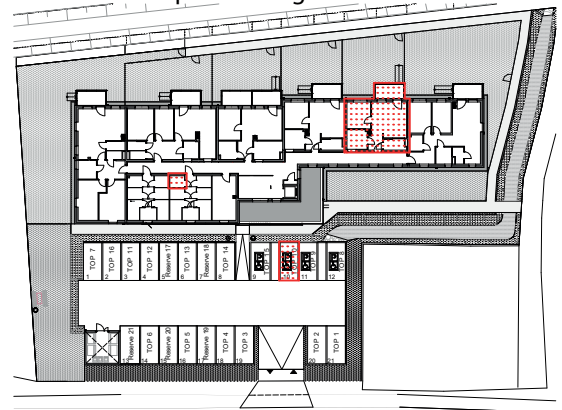
Obergeschoß - M 1:100

**Top 10**

Wohnnutzfläche	47,05 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,05 m <sup>2</sup>
Balkon	7,37 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk



Übersichtplan - Obergeschoß

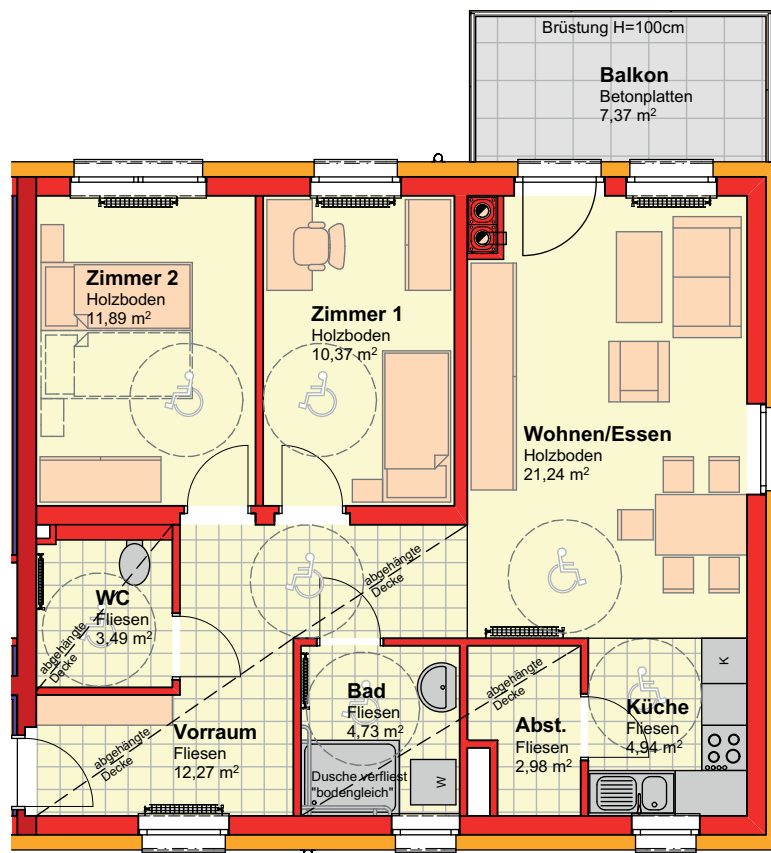
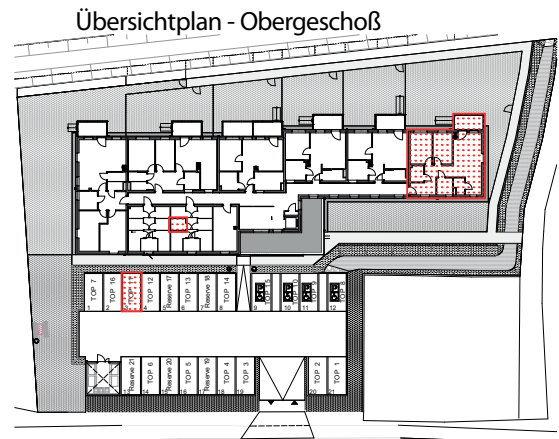
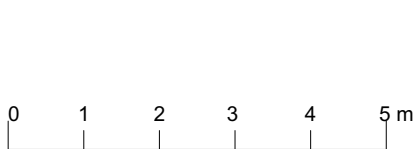




Obergeschoß - M 1:100

**Top 11**

Wohnnutzfläche	71,91 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,05 m <sup>2</sup>
Balkon	7,37 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk

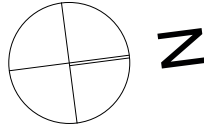
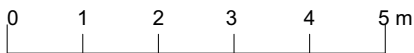


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 299 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

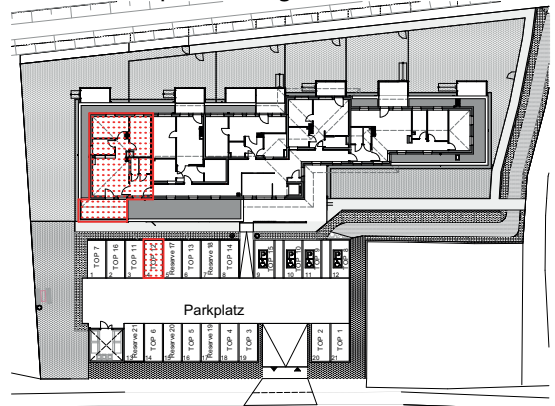
Dachgeschoß - M 1:100

**Top 12**

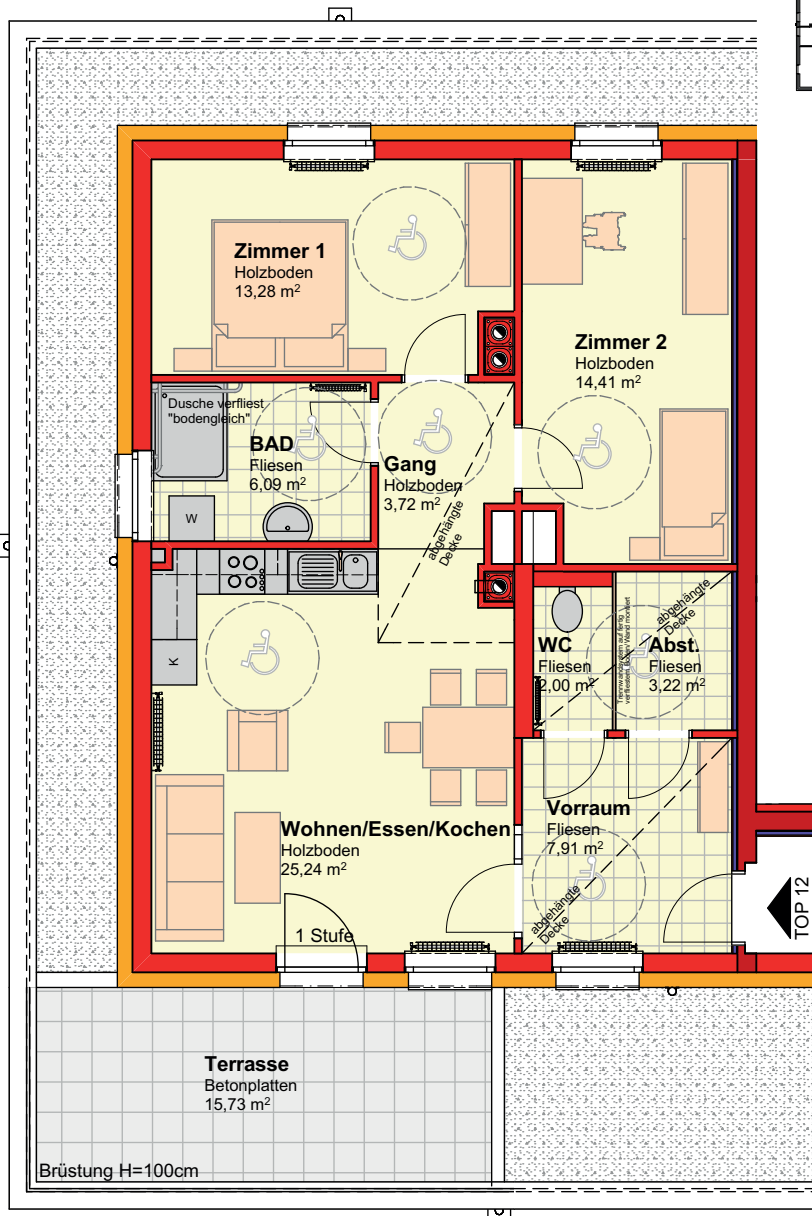
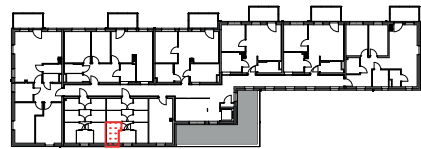
Wohnnutzfläche	75,87 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	4,77 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,73 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk



Übersichtplan - Dachgeschoß



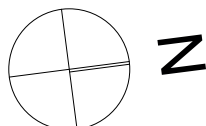
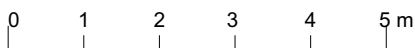
Übersichtplan - 1. Obergeschoß



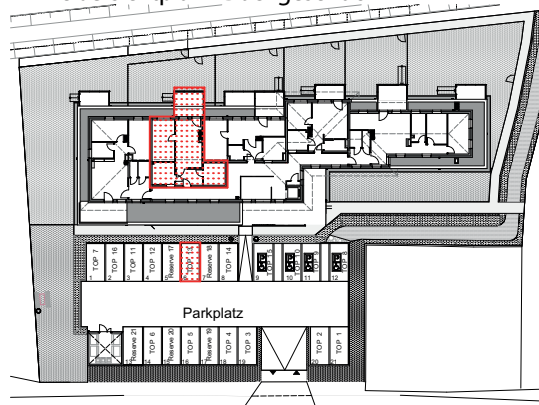
Dachgeschoß - M 1:100

**Top 13**

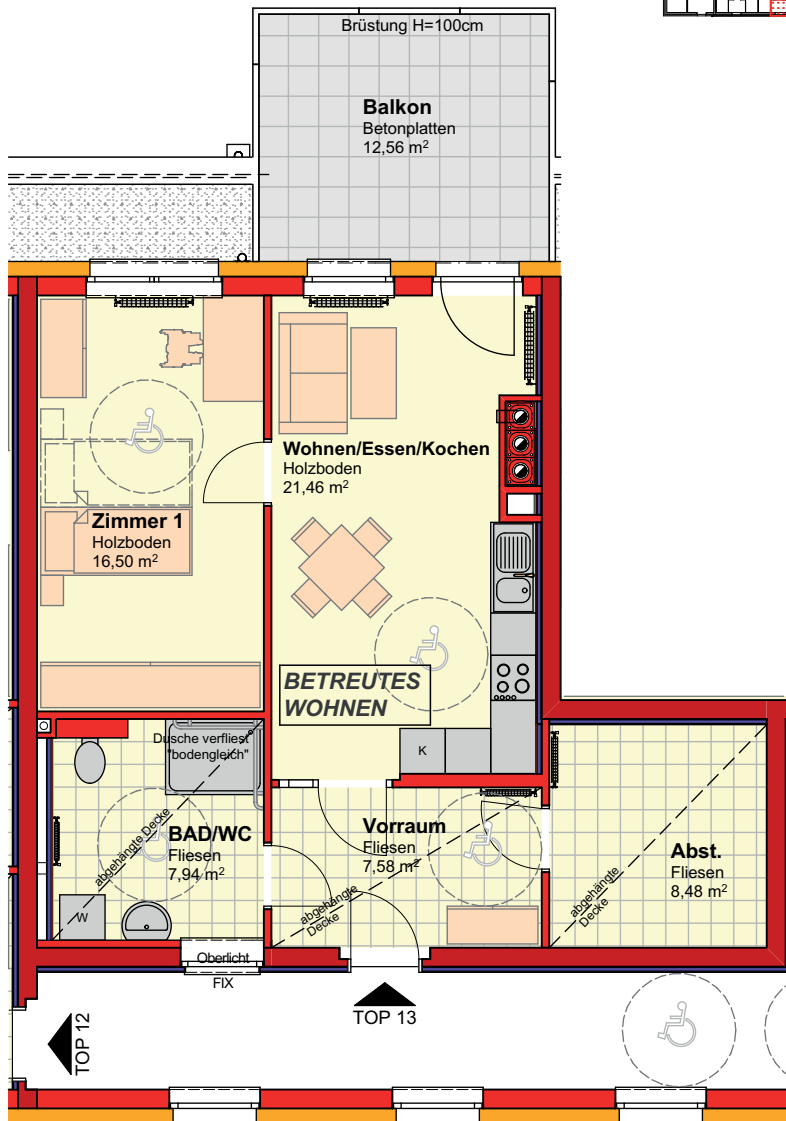
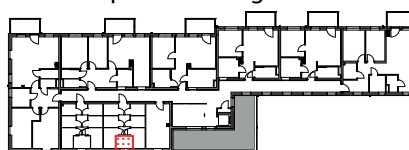
Wohnnutzfläche	61,96 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,74 m <sup>2</sup>
Balkon	12,56 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk



Übersichtplan - Dachgeschoß



Übersichtplan - 1. Obergeschoß

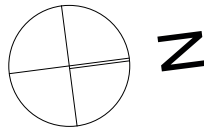
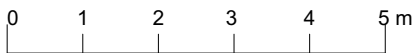


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 299 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

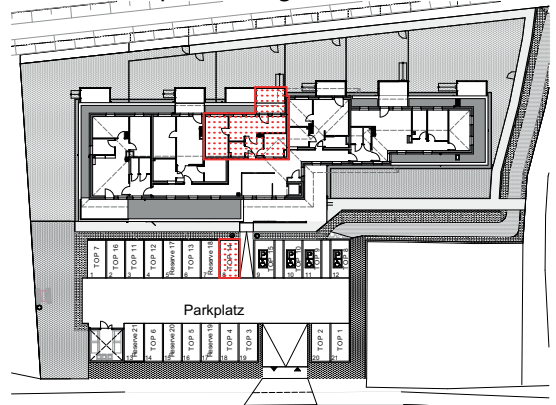
Dachgeschoß - M 1:100

**Top 14**

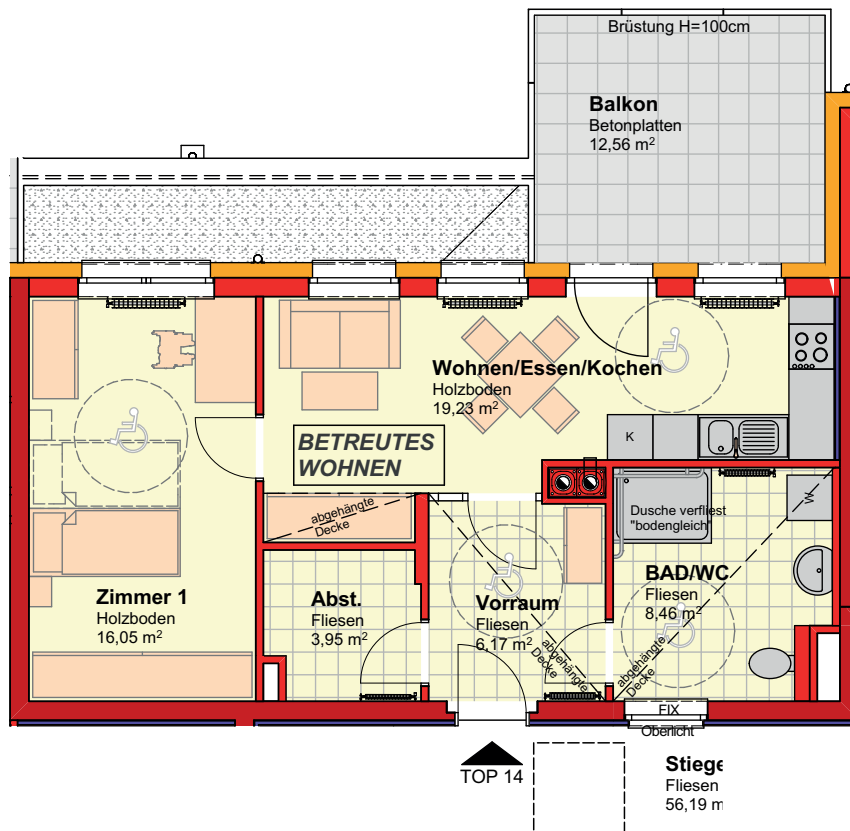
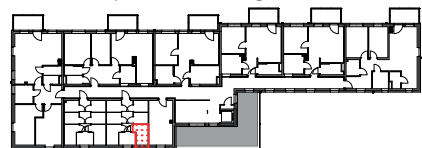
Wohnnutzfläche	53,86 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	4,77 m <sup>2</sup>
Balkon	12,56 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk



Übersichtplan - Dachgeschoß



Übersichtplan - 1. Obergeschoß

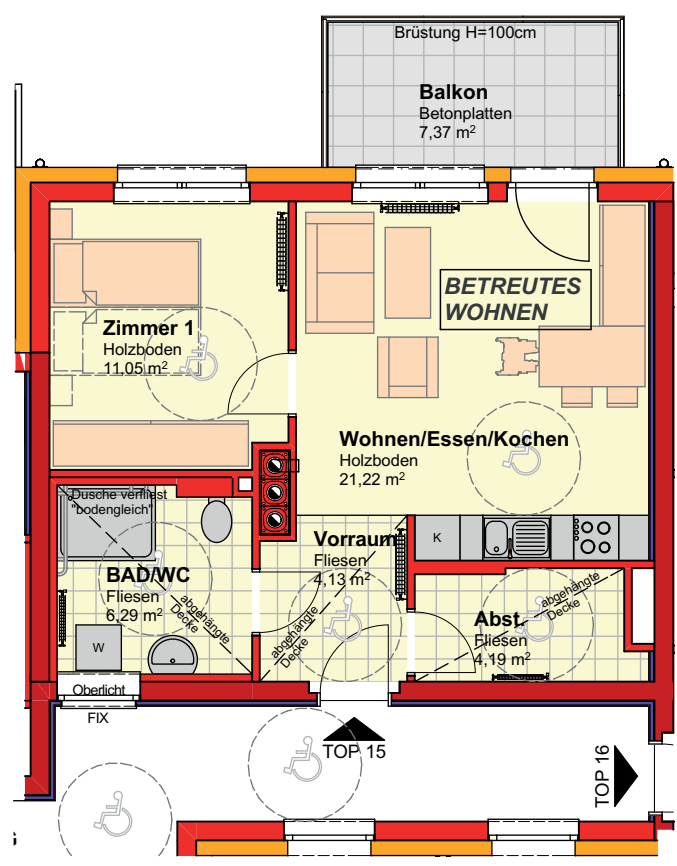
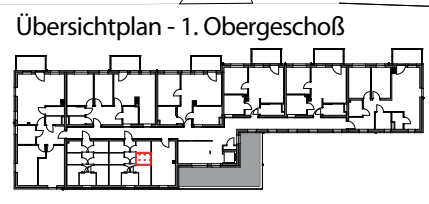
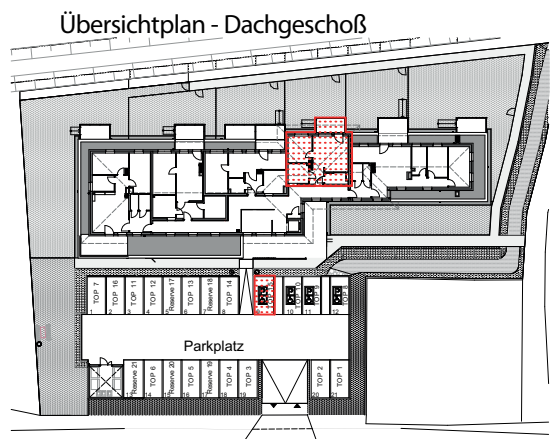
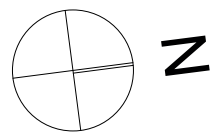
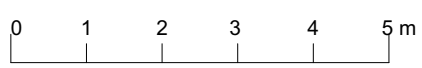




Dachgeschoß - M 1:100

**Top 15**

Wohnnutzfläche	46,88 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,05 m <sup>2</sup>
Balkon	7,37 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk

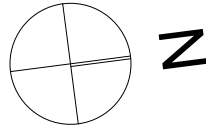
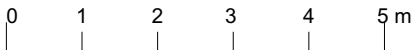


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 299 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

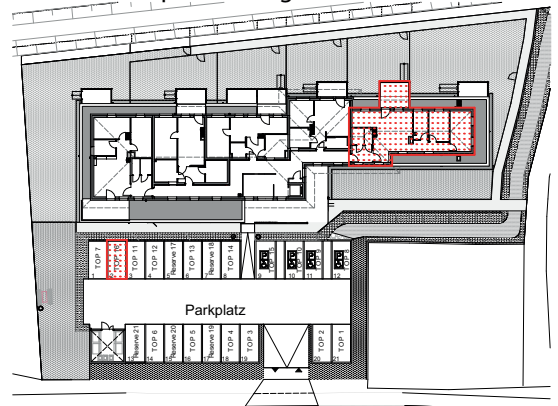
Dachgeschoß - M 1:100

**Top 16**

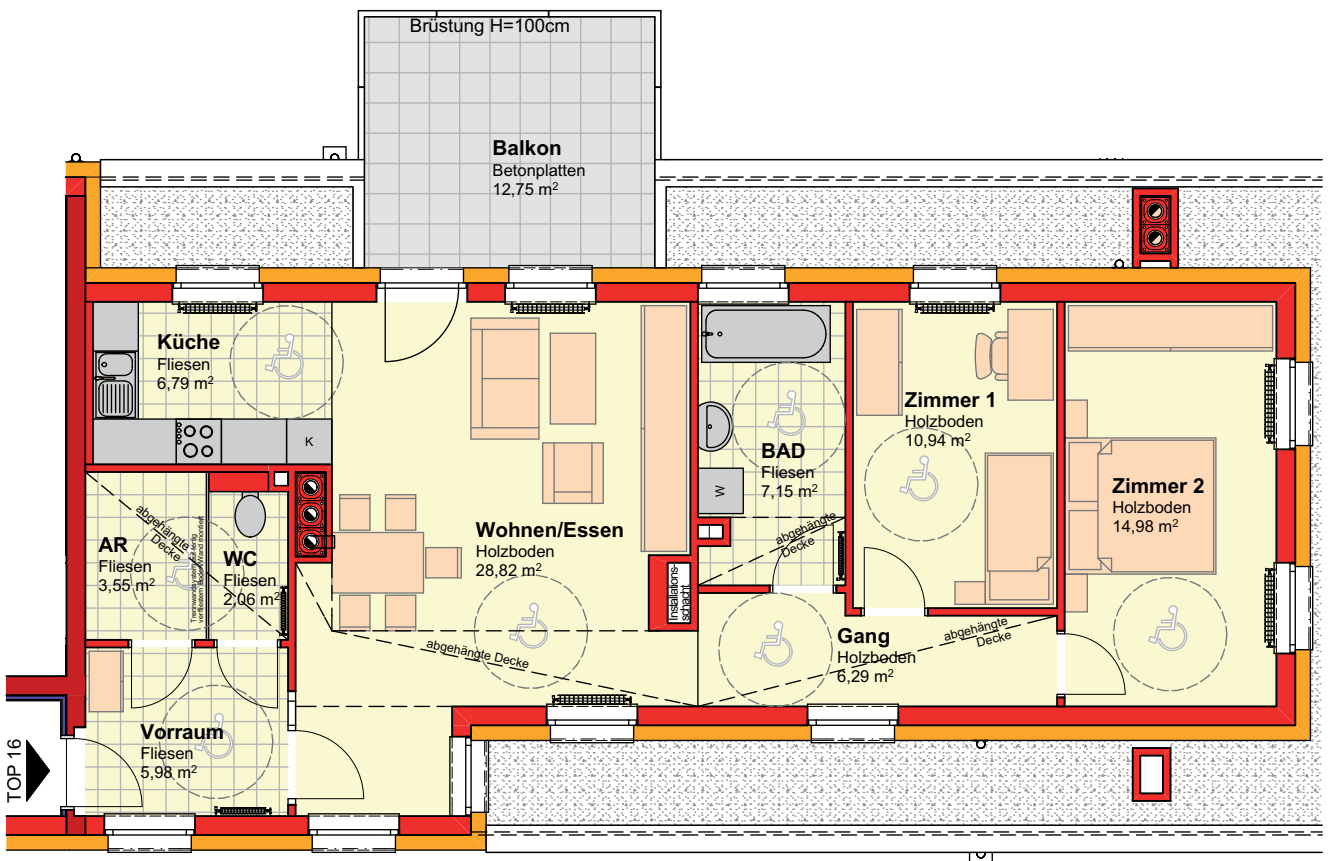
Wohnnutzfläche	86,56 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,05 m <sup>2</sup>
Balkon	12,75 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk



Übersichtplan - Dachgeschoß



Übersichtplan - 1. Obergeschoß





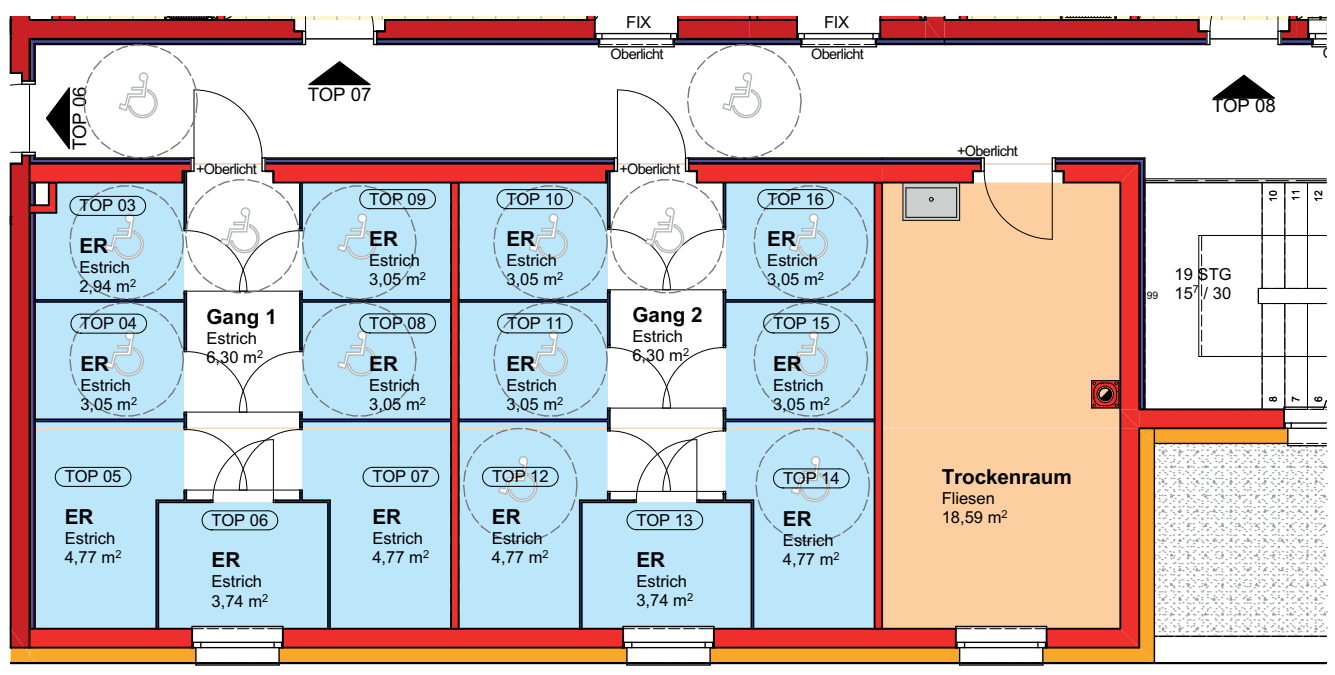
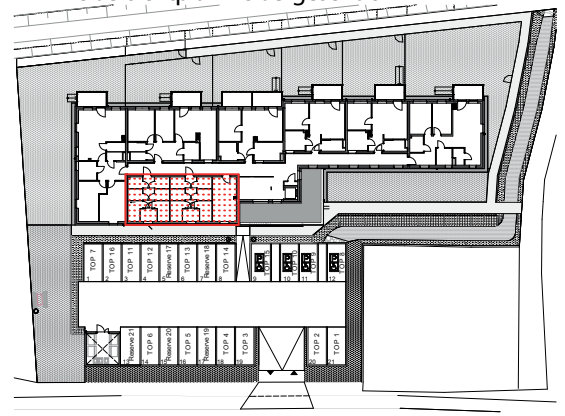
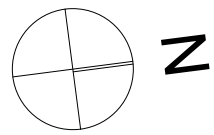
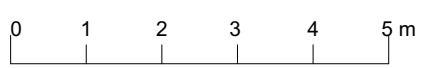




## 2.8. Einlagerungsräume | Trockenräume

Obergeschoß - M 1:100

Übersichtplan - Obergeschoß



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 299 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

## 2.9. Kosten und Finanzierung

Die Herstellungskosten der Wohnung bestehen aus den Grund- und Baukosten, sowie den Kosten des Zubehörs (wie z.B. PKW-Einstellplatz, PKW-Abstellplatz, Loggia, Balkon, Terrasse, Hausgarten etc.).

### 2.9.1. Finanzierung

Die Finanzierung der Wohnungen erfolgt mit einem Förderungsdarlehen, einem Hypothekendarlehen sowie Barmittel (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter. Für die Finanzierung der „betreuten Wohnungen“ sind Eigenmittel des Bauträgers ein weiterer Finanzierungsbestandteil (EM-GWU). Die Sicherungspflicht gemäß Bauträgervertragsgesetz 2008 erfolgt entsprechend BTVG § 7 Abs.6 Z 3.

#### 2.9.1.1. Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung\*

Aufgrund des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 dürfen geförderte Wohnungen nur an förderungswürdige Personen vergeben werden. Die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (die Gemeinnützige Bauvereinigung ist verpflichtet deren Einhaltung nachweislich zu prüfen) setzen die Erfüllung folgender Bedingungen voraus:

#### 2.9.1.2. Einkommen

Unter Einkommen versteht man im Wesentlichen sämtliche zugeflossenen Einkünfte eines Jahres. Hierbei ist das Haushaltseinkommen maßgeblich, Haushaltseinkommen ist die Summe der Einkommen sämtlicher im künftigen Haushalt lebender Personen.

Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 35.000,00 netto, von zwei Personen € 55.000,00 netto und für jede zusätzliche Person € 7.000,00 netto nicht übersteigen (gem. § 4 Abs. 2 Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI; gültig ab 2012-01-01). 13. und 14. Monatsgehalt, sowie Abfertigungen werden nicht berücksichtigt. Als Nachweis ist der Gemeinnützigen Bauvereinigung folgendes vorzulegen:

Bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, kann der Nachweis des Einkommens wahlweise bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Förderung oder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung oder des Datums des Abschlusses des Vertrages, des Vorvertrages oder des vorangegangenen Mietvertrages erfolgen. Weiters kann der Einkommensnachweis wahlweise mit einer monatlichen Lohnbestätigung über eines der drei dem gewählten Stichtag vorangegangene Monate geführt werden. Überdies kann er durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide oder der Lohnzettel der drei letzten Kalenderjahre erbracht werden. Arbeitnehmer, die nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden, können ihre Förderungswürdigkeit durch Vorlage eines oder mehrerer Jahreslohnzettel (L16) für das dem Mietvertrag vorangegangene Kalenderjahr nachweisen.

Weitere zu erbringende Nachweise sind insbesondere die steuerfreien Einkünfte – wie z. B. Ausgleichszulage, Wochengeld, Arbeitslosengeld, Karenzurlaubsgeld, Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete, Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz, Einkünfte aus Auslandstätigkeit, Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebührengesetz, Bezüge der Zivildienstler, Auslandseinsatzzulage.

Land- und Forstwirte müssen, sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird, den zuletzt ergangenen Einheitswertbescheid bzw. Pachtverträge von zugepachteten Flächen mit Angabe des Einheitswertes vorlegen.

Sämtliche Nachweise aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen müssen denselben Zeitraum betreffen, da sonst das Haushaltseinkommen für den Prüfzeitraum (Jahr, das dem Abschluss des Mietvertrages vorangeht), nicht feststellbar ist.

Bei der Berechnung des Haushaltseinkommens sind die Einkommen der tatsächlichen Wohnungsnutzer relevant. Es wird daher widerleglich anzunehmen sein, dass soferne gemeinsame Kinder vorhanden sind, eine Lebensgemeinschaft gegeben ist. Eine Lebensgemeinschaft ist gegeben, wenn eine gemeinsame Lebensführung auch aus wirtschaftlicher Sicht und eine gemeinsame Nutzung der Wohnung bestehen. Dies ist widerleglich anzunehmen, wenn gemeinsame Kinder vorhanden sind. Die Meldung mit Hauptwohnsitz an einer anderen Adresse ist somit nicht vorrangig relevant. (gem. § 39 Abs. 2 Lebensgemeinschaft Beweislastumkehr; gültig ab 2012-01-01)

#### 2.9.1.3. Hauptwohnsitz

In der geförderten Wohnung muss der Hauptwohnsitz begründet und nachgewiesen werden. Diese Voraussetzung entfällt bei geförderten Dienstnehmerwohnungen und Wohnheimen.

## 2.9.2. Darlehen

### 2.9.2.1. Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung ab der 6. Änderung.

\* lt. NÖ WFG 2005, www.noee.gv.at

### 2.9.2.2. Förderbares Nominale

Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m<sup>2</sup>. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105m<sup>2</sup>. Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35m<sup>2</sup>.

Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zu Vorlage der Baufortschrittmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Wiederruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3% von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.

Das betreubare Wohnen wurden mit 140 Punkten berechnet. Die restlichen Wohnungen mit 110 Punkten. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90% des förderbaren Nominales zuerkannt.

Das Land Niederösterreich gewährt als weitere Förderleistung ab Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten.

Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1% jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5% und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3% jährlich dekursiv verzinst. Die Haftung für die Einbringlichkeit der Forderung aus dem Förderungsdarlehen als Bürge und Zahler wird mit Annahme der Zusicherung übernommen. Die Rückzahlung beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin ab der nachweislichen Benutzbarkeit. Rückzahlungstermine sind jeweils der 1.6. und 1.12. Eine rückwirkende Vorschreibung der Rückzahlung ist nicht möglich. Der Anteil der Kapitaltilgung und der Zinsen an der maximalen Ratenbelastung ergibt sich aus Beilage B.

### 2.9.2.3. Hypothekardarlehen

Die Landesregierung ermittelt in einem Vergabeverfahren den Darlehensgeber. Sollten die Darlehenszinskonditionen (Auf- oder Abschläge auf einen Referenzzinssatz) aufgrund der Ausschreibungsergebnisse nicht über die gesamte Laufzeit von 31 Jahren vereinbart werden, hat das Land Niederösterreich die Möglichkeit die Gewährung von Förderungsdarlehen neu auszuschreiben. Das Land Niederösterreich unterliegt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens keinen Weisungen des Förderungswerbers (Darlehensnehmers). Der Förderungswerber hat mit dem jeweiligen Darlehensgeber einen entsprechenden Kreditvertrag abzuschließen.

**Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.**

### 2.9.2.4. Weitere Hypothekardarlehen

Ein weiterer Finanzierungsbestandteil ist eine nicht gestützte Ausleihung (Hypothekardarlehen).

### 2.9.2.5. Barmittel (Finanzierungsbeitrag)

Die im Prospekt angeführten Barmittel ergeben sich aufgrund der zum Kalkulationszeitpunkt ermittelten Wohnbauförderung und Bankfinanzierung. Sie beinhalten auch die Kosten für das Zubehör der Wohnung (z.B. PKW-Einstellplatz, Hausgarten, etc.) und sind gemäß der im Mietvertrag getroffenen Vereinbarung zur Einzahlung zu bringen. Eine Verzinsung der Barmittel erfolgt nicht.

Bei Auflösung des Mietvertrages hat der Mieter gemäß § 17 WGG Anspruch auf Rückerstattung der von ihm geleisteten Barmittel (Finanzierungsbeitrag), vermindert um 1% Verwöhnung im Jahr.

### 2.9.2.6. Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)

Als finanzielle Unterstützung für die monatlichen Wohnungskosten hat das Land Niederösterreich innerhalb des „NÖ Wohnbaumodell“ den Wohnzuschuss eingerichtet. Es handelt sich hierbei um einen variablen Zuschuss, der sich nach dem Familieneinkommen und der Belastung durch Rückzahlungsverpflichtungen handelt.

Das Wohnzuschuss „Modell 2009“ gilt für Nutzungsverträge (Miete-Anwartschaft-Kauf) ab 01.07.2009 im Wohnungsbau und Wohnungssanierung. Das „Modell 2009“ ist ein Zuschuss zum Wohnungsaufwand.

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 und 2011 zugesichert worden ist.
- der Beginn des Nutzungsverhältnisses nach dem 30.6.2009 lag. Ausschlaggebend ist das Datum des Abschlusses des Nutzungsvertrages (Miet-, Kauf-, Anwartschaftsvertrag, u.ä.). Eintrittsrechte in bestehende Verträge werden nur innerhalb von (Ehe) Partnerschaften anerkannt.

### 2.9.2.7. Höhe des Wohnzuschusses

Die Höhe des Wohnzuschusses richtet sich nach der Familiengröße, dem Familieneinkommen, der Wohnungsgröße und dem monatlichen Wohnungsaufwand (=Anteil der Baukostenfinanzierung zuzüglich einer Betriebskostenpauschale).

### 2.9.2.8. Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale

Zur Berechnung des förderbaren Wohnungsaufwandes sind die monatliche Rückzahlungsleistung aus der Baukostenfinanzierung (€ pro m<sup>2</sup>) sowie die förderbare Nutzfläche relevant. Der monatliche Wohnungsaufwand kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche anerkannt werden, zuzüglich einer Betriebskostenpauschale von € 1,00 pro m<sup>2</sup>. Die Begrenzung mit € 4,50 gilt für Wohnbauten, deren Benützung ab dem 1.1.2009 baubehördlich zulässig ist (§ 30 NÖ Bauordnung 1996). Bei Wohnheimen und Wohnungen mit Zusatzförderungen, welche z.B. für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, zum Zwecke der Aus- und Weiterbildung, und dgl. zuerkannt wurden, erhöht sich dieser Betrag um 25 %.

### 2.9.2.9. Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

Der Selbstbehalt ist jener Anteil des monatlichen Familieneinkommens, welcher durch Eigenleistung für das Wohnen aufgebracht werden muss (zumutbar ist). Die förderbare Nutzfläche beträgt für eine Person höchstens 50 m<sup>2</sup>, für 2 Personen 70 m<sup>2</sup> und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um 10 m<sup>2</sup>, ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um jeweils 15 m<sup>2</sup>.

Bei 1-Personen- und 2-Personenhaushalten mit (Ehe-)Partnern kann der zumutbare Wohnungsaufwand von 17,5% bis zu einem Einkommen von € 16.680,00 berücksichtigt werden, wenn mindestens eine Bewohnerin bzw. ein Bewohner das 24. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Das Jahreseinkommen erhöht sich für

- den (Ehe)Partner um 50 %
- im Haushalt lebende versorgungsberechtigte Kinder (auf Dauer des Bezuges der Familienbeihilfe) um 30 % für das erste Kind, um 35 % für das zweite Kind und um jeweils 40 % ab dem dritten Kind
- allein erziehende Förderungswerber, welche aufgrund der Bestimmungen des EStG 1988 Anspruch auf den Alleinerzieherabsetzbetrag haben, um 10 %
- jede weitere im Haushalt lebende nahe stehende Person um 10 %
- Haushaltsangehörige, für welche erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird, die eine Minderung der Erwerbsfähigkeit ab 55 % im Sinne des § 35 EStG 1988 bzw. Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993 nachweisen, um je 10 %.

### Zumutbarer Wohnungsaufwand

(gem. § 47a NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2011  
in der geltenden Fassung)

für eine Person bei einem Jahreseinkommen	
bis € 9.000,00	0 %
bis € 10.200,00	5 %
bis € 11.400,00	10 %
bis € 12.600,00	15 %
bis € 14.640,00	17,5 %
bis € 16.680,00	20 %
ab € 16.680,01	25 %

### Maximal förderbare Nutzfläche

(gem. § 47a NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2011  
in der geltenden Fassung)

1 Person	höchstens 50 m <sup>2</sup>
2 Personen	höchstens 70 m <sup>2</sup>
3 Personen	höchstens 80 m <sup>2</sup>
4 Personen	höchstens 90 m <sup>2</sup>
5 Personen	höchstens 105 m <sup>2</sup>

### Gewichtungsfaktor

(Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)

erster Erwachsener	100%
(Ehe) Partner	50%
1. Kind	30%
2. Kind	35%
3. Kind + jedes weitere	40%
Alleinerzieher	10%
nahe stehende Person	10%
erhöhte Familienbeihilfe, Minderung der Erwerbsfähigkeit	10%

### Wohnzuschuss „Modell 2009“

(Übersicht Berechnung)

<p><b>förderbarer Wohnungsaufwand</b>  <b>+ Betriebskostenpauschale pro m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>  <b>- zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)</b></p>
<p><b>Wohnzuschuss</b></p>

### 2.9.2.10. Information und Antragstellung

Nähere Informationen erhalten Sie auf [www.noe.gv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html](http://www.noe.gv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html)

Über die Gewährung und Höhe des Wohnzuschusses entscheidet das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung.



## 2.9.2.11. Beilage B

Rückzahlungsjahr	Kapitalrate *	Höchstförderzins *	maximale Ratenbelastung *
1	0,5	1	1,520
2	0,625	1	1,640
3	0,75	1	1,760
4	0,875	1	1,880
5	1	1	1,990
6	0,75	1,5	2,220
7	1	1,5	2,460
8	1,25	1,5	2,700
9	1,5	1,5	2,930
10	1,75	1,5	3,150
11	1,5	2	3,330
12	1,75	2	3,550
13	2	2	3,760
14	2,25	2	3,970
15	2,5	2	4,170
16	2,375	2,5	4,400
17	2,75	2,5	4,720
18	3,125	2,5	5,020
19	3,5	2,5	5,310
20	3,875	2,5	5,590
21	3,875	3	5,820
22	4,25	3	6,070
23	4,625	3	6,310
24	5	3	6,550
25	5,375	3	6,760
26	5,75	3	6,970
27	6,125	3	7,170
28	6,625	3	7,480
29	7,125	3	7,770
30	7,625	3	8,050
31	8	3	8,190

\* in Prozent

### 2.9.3. Monatliches Entgelt

#### 2.9.3.1. Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- Kapitaltilgung + Zinsen – Förderungsdarlehen (Beilage B)
- Annuität (Kapitaltilgung+Zinsen) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Hypothekendarlehens
- Verzinsung der EM-GWU (bei „betreutes Wohnen“)
- Baurechtszins im Falle der Einräumung eines Baurechts, Zins für die zur Verfügungstellung des Baugrundstückes
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der Wohnungsanlage eingehoben wird
- Rücklage 2% der vorstehend angeführten Entgeltbestandteile
- Umsatzsteuer von der Miete und von 1% des Finanzierungsbeitrages pro Jahr (Verwohung)

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Höhe des vom Mieter zu entrichtende Entgeltes im Sinne des § 14 Abs. 1 WGG veränderlich ist. Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich auch das Entgelt entsprechend. Sollte es daher etwa beispielsweise infolge einer einseitigen Kündigung oder vertraglich zulässigen Änderung von Darlehenskonditionen durch den Darlehensgeber zu einer damit verbundenen Änderung der Konditionen (insbesondere des Zinssatzes) für die Finanzierung der Bau- und Grundkosten kommen, wäre auch das laufende Entgelt entsprechend zu ändern. Die dafür maßgeblichen Grundlagen – insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes – sind bei der nächstfolgenden Entgeltsvorschrift dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekannt zu geben.

#### 2.9.3.2. Betriebskosten (Akonto)

Die Gemeinnützige Bauvereinigung wird vorerst in der Funktion als Liegenschaftseigentümerin (Bauberechtigte) und Verwalterin die mit der Liegenschaft verbundenen Betriebskostenaufwendungen pro Kalenderjahr im Vorhinein schätzen und in monatlichen Teilbeträgen zur Vorschreibung bringen. Zu den Betriebskostenaufwendungen gehören insbesondere:

- Öffentliche Abgaben (Kanal-, Müll-, Wassergebühr, Grundsteuer)
- Versicherungsaufwand (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- u. Sturmschadenversicherung jeweils zum Neuwert)
- allgemeine Stromkosten (Stiegenhaus, Keller, Außenbeleuchtung)
- Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Außenanlagen (z. B. Kinderspielplätze, Grünflächen, Müllplätze und dgl.)
- Rauchfangkehrergebühr
- gegebenenfalls Kosten einer Liftanlage etc.

Im Betriebskostenkonto sind die Kosten einer Hausbetreuung (Stiegenhausreinigung, Winterdienst, Grünflächenpflege) nicht berücksichtigt. Je nach Beauftragung dieser Arbeiten (eine oder mehrere Personen, gegebenenfalls auch eine Firma) sind diese Kosten variabel.

#### 2.9.3.3. Verwaltungskosten

Jahrespauschalbetrag für Verwaltungskosten mit Entgelttrichtlinienverordnung zum WGG festgelegten Höchstbetrag zuzüglich allfälliger Mahnspesen und Barauslagen zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Vorschreibung erfolgt in monatlichen Teilbeträgen. Das monatliche Entgelt wird erstmals ab dem der Übergabe der Wohnung folgenden Monatsersten fällig und ist abzugsfrei bis zum Fünften eines jeden Monats zu bezahlen.

#### 2.9.3.4. Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

Annuität (Kapitaltilgung + Zinsen) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Darlehens. Die Finanzierung der Wohnung wird wie folgt vorgenommen:

#### 2.9.3.5. Förderungsdarlehen (WFG 2005 – NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien in der letztgültigen Fassung)

Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren - Details siehe Beilage B.

#### 2.9.3.6. Darlehen der Hypo NÖ Landesbank

Die Laufzeit des nicht geförderten Darlehens beträgt 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): Fixzinssatz 1,36%, gültig für 1. bis 5. Tilgungsjahr, danach neuerliche Zinssatzvereinbarung. Der Berechnung des monatlichen Entgelts wurde der Zinssatz von 1,36% zugrunde gelegt.

### 2.9.3.7. Eigenmittel-GWU („betreutes Wohnen“)

Finanzierungskonditionen gem. § 14 WGG inkl. zugehöriger Verordnung.

### 2.9.3.8. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,43 netto pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei € 2,40 netto pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 18,40 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte Juli 2015). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten kommen noch insgesamt ca. € 10,00 für einen Abstellplatz hinzu. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzflächen aufgeteilt. Nach Fertigstellung der Wohnungen werden diese über Nutzwert-Anteile verrechnet (Änderungen sind wahrscheinlich bedingt durch Wohnungszubehör wie Gärten, Terrassen und Balkone).

### 2.9.4. Vergebührgskosten (Finanzamtliche Vergebührung)

Der Mietvertrag ist gemäß Gebührgengesetz in der geltenden Fassung (§33 TP 5 sowie §6 Abs. 2) zu vergebühren. Diese Kosten sind der Gemeinnützigen Bauvereinigung betragsmäßig zu ersetzen, die diese Gebühr an das Finanzamt abzuführen hat. Die Gebühr beträgt 1% der Bemessungsgundlage. Als Richtwert für die Bemessungsgundlage ist anzunehmen: dreifacher Jahresmietwert (inkl. BK) zuzüglich 3% der Barmittel.

### 2.9.5. Steuerfreibeträge

Die bei dem Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen einbezahlten Beträge können – bis zu den jeweils gültigen Höchstsätzen – vom Einkommen steuerlich abgesetzt werden. Dies gilt späterhin auch hinsichtlich der im monatlichen Entgelt enthaltenen Darlehensrückzahlungen. Voraussetzung für die Absetzbarkeit der Barmittel (Finanzierungsbeitrag) ist, dass diese Beträge acht Jahre gebunden sind. Im Falle einer Vertragsauflösung innerhalb dieser Frist sind die Absetzbeträge rückzuerstatten. Die Bestätigung für das Finanzamt über die einbezahlten Barmittel (Finanzierungsbeitrag) senden wir Ihnen gerne auf Wunsch zu.

## 2.10. Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit

Gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), hat der Mieter bei Miete mit Kaufoption die Möglichkeit nach insgesamt zehnjähriger Mietdauer, einen Antrag auf Übertragung in das Wohnungseigentum zu stellen. Dies gilt nicht für „betreutes Wohnen“.

Im Umsatzsteuergesetz\* wird bei Verkauf einer „Optionswohnung“ der Vorsteuerberichtigungszeitraum von 10 Jahren auf 20 Jahre verlängert. Das hat zur Folge, dass beim Erwerb der Wohnung nach 10 Jahren auch eine anteilige Umsatzsteuer (aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Vorsteuerkorrekturen) vom Kaufpreis zu entrichten ist.

- In den Herstellungskosten in diesem Prospekt ist keine Umsatzsteuer enthalten (Nettobeträge).
- Bei der Ausübung des Kaufrechtes (erstmalig möglich 10 Jahre ab Bezug) wird der zu vereinbarende Kaufpreis um jene Beträge erhöht bzw. vermindert, die nach der dann geltenden Rechtslage zu berücksichtigen sind.
- Für die Bemessung einer allfälligen wiederauflebenden (anteiligen) Umsatzsteuer bzw. vorzunehmenden Vorsteuerkorrektur gelten die für das Kaufobjekt anzuwendenden gesetzlichen Grundlagen zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses und ist in jedem Falle der von der VerkäuferIn an die Finanzbehörde abzuführende Steuerbetrag von der dem bisherigen MieterIn (künftigen EigentümerIn) zu tragen.

## 2.11. Betreutes Wohnen

Gemäß den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung der 6. Änderung weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass für den Abschluss eines Nutzungsvertrages für eine der „betreuten Wohnungen“ der Abschluss eines Basispakets mit der Betreuungsorganisation vorausgesetzt wird. Für genauere Informationen steht Ihnen die Verkaufsabteilung gerne zur Verfügung.

\* Gesetzesänderung (Stabilitätsgesetz 2012) gültig für alle Mietverträge, welche ab dem 1. April 2012 abgeschlossen wurden.

## 2.12. Baubeschreibung

Wir ersuchen um Verständnis und behalten uns vor, dass, wenn sich aufgrund technischer bzw. baupolizeilicher Vorschriften oder im Zuge der Vergabe von Arbeiten während der Bauführung Änderungen ergeben sollten, diese durchgeführt werden. Sowohl Architekten und Bauträger, als auch Mieter können Änderungen durchführen (siehe unter „Sonderwünsche“).

### 2.12.1. Fundamente

Fundierung: Stahlbetonplatte auf Streifenfundamenten laut statischen Erfordernisses

### 2.12.2. Decken und Wände

Außenwände: keramischer Hohlziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich Stahlbeton mit Vollwärmeschutz 20 cm

Zwischenwände: nichttragende Wände aus 10 cm Ziegelmauerwerk od. 10cm Ständerwandkonstruktion

Wohnungstrennwände: keramischer Hohlziegel 25 cm mit 5cm Vorsatzschalung (Schallschutz)

Geschoßdecken: Elementdecken oder Ortbetondecken laut statischen Erfordernissen

Stiegen: zweiläufige Stahlbetontreppen mit Podest, die Stufenoberfläche wird verflies

### 2.12.3. Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung: Walmdach mit Schwarzdeckung

Fenster und Terrassentüren: ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff, mit weißer Oberfläche und 2 Scheiben-Isolierverglasung, mit Dreh-Kipp-Beschlag

Fensterbänke außen: Aluminium Sohlbänke

Fensterbänke innen: Werzalith-Fensterbänke, weiß

Hauseingangstüren: aus Holz-Verbundwerkstoffen mit Glasausschnitt

### 2.12.4. Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

Lüftung: Die Häuser werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet (jede Wohneinheit separat). Die Luft-Wärmeverteilung erfolgt über Kunststoffkanäle und wird in den Wohnräumen eingebracht. Die Abluft erfolgt im Bad, WC und Küche, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist. Mit der aus der Abluft genommenen Wärme wird die Zuluft erwärmt.

Heizung: Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die Raumheizung erfolgt mittels Radiatoren

Kanal: Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC.

Notkamin: Durchmesser 16 cm, ohne Thermoluftschaft

HINWEIS: Auf Grund der kontrollierten Wohnraumlüftung ist ausschließlich die Aufstellung raumluftunabhängiger Heizöfen, Kachelöfen oder sonstiger Heizquellen am Kamin zulässig. Vor Anschluss eines wie immer gearteten Ofens an den Kamin ist die Bewilligung des zuständigen Rauchfangkehrermeisters für notwendige zusätzliche Vorkehrungen bezüglich „kontrollierter Wohnraumlüftung“ zu erwirken

## 2.13. Ausstattungsbeschreibung der Wohneinheiten

### 2.13.1. Fußböden, Decken und Wände

Fußbodenbeläge: im Bad und WC Fliesen, im Vorraum und Abstellraum Fliesen samt Sockelleisten, in Wohnküche, Zimmer, Diele, Flur und Schrankraum Fertigparkett mit Sesselleiste, auf der Terrasse Betonestrichplatten, auf den Balkonen Betonestrichplatten in den allgemeinen Lagerungsräumen Estrich versiegelt

Wandverfliesung: im Bad bis Türzargenoberkante im WC auf 1,50m Malerei: Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gemalt (Farbton weiß)

Anstrich: im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen, grundiert und weiß lackiert. Im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt und pulverbeschichtet ausgeführt

**2.13.2. Türen**

Wohnungseingangstüre:	Vollbautüre aus Holz in EI2-30 mit Doppelfalz, weiß lackiert, Klimaklasse III, in einbruchhemmender Ausführung, Sicherheitsbeschlag, Einbauzylinder, innen mit Drücker und außen mit Knopf und Rosetten, mit Weitwinkelspion und Namensschild
Innentüren:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit Langschilder und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel, in Wohnküche mit Glaslichte, beim Bad und WC mit WC-Beschlag

**2.13.3. Sanitäre Einrichtung**

WC:	Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß,
Bad:	Waschtisch, weiß, WT-Einhandarmatur, Badewanne oder Dusche (boden- gleich bei „betreutes Wohnen“) mit Einhandmischer und Brausegarnitur, Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß, Waschmaschinenanschluss Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspülans- schluss
Küche:	
Terrasse:	frostsicherer Wasseranschluss

**2.13.4. Elektroinstallationen**

WC:	ein Deckenauslass mit Ausschalter
Bad:	ein Deckenauslass mit Ausschalter ein Wandauslass mit Ausschalter zwei Einfachsteckdosen Feuchtraum eine Badewannenerdung
Wohnküche (Kochbereich):	ein Deckenauslass mit Ausschalter drei Doppelsteckdosen eine Einfachsteckdose Kühlschrank eine Einfachsteckdose Geschirrspüler eine Einfachsteckdose Mikrowellengerät ein Kraftauslass E-Herd ein Wandauslass für Dunstabzug (Umlufthaube) ein Wandauslass für Beleuchtung ein Rauchmelder
Wohnküche (Wohnbereich):	ein Deckenauslass mit zwei Wechselschalter ein Deckenauslass mit Ausschalter ein Ausschalter für Außenleuchte auf Terrasse bzw. Balkon drei Einfachsteckdosen zwei Doppelsteckdosen eine Antennensteckdose für TV ein Leerrohr Internet ein Regler Raumthermostat ein Regler Wohnraumlüftung
je Zimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter zwei Doppelsteckdosen zwei Einfachsteckdosen ein Leerrohr samt Dose für TV, Telefon/Internet ein Rauchmelder
Schrankraum :	ein Deckenauslass mit einem Ausschalter
Vorraum:	ein Deckenauslass mit drei Taster eine Klingel eine Dreifachsteckdose ein Leerrohr samt Dose für Telefon ein Leerrohr samt Dose für IT ein Rauchmelder
Diele:	ein Anschluss für Wohnungsstation
Abstellraum:	ein Deckenauslass mit zwei Wechselschaltern ein Wandauslass mit Ausschalter ein Deckenauslass mit Ausschalter eine Einfachsteckdose ein Wohnungsverteiler
Terrasse:	ein Anschluss für Wohnungsstation ein Wandauslass mit Leuchte eine Einfachsteckdose Feuchtraum



vor Eingangstür: ein Klingeltaster  
Antennenanlage: Es ist eine Multi- Satellitenanlage vorgesehen, die Anschlüsse sind in Wohn-bzw. Schlafräumen (kein Receiver erforderlich).  
Telefonleerverrohrung: Für das Telefon ist ein Leerrohrsystem mit Vorspanndraht vorgesehen.

### 2.13.5. Sonstiges

Müllplätze: Der Müllplatz ist in einem gesonderten Gebäude auf Eigengrund angeordnet.  
Fahrradabstellplätze: Es ist ein allgemeiner Fahrradabstellraum im Erdgeschoß vorgesehen.  
PKW-Stellplätze: Für jede Wohneinheit steht ein PKW-Stellplatz im Freien zur Verfügung.  
Kinderspielplatz: An der südlichen Grundgrenze als auch beim Hauszugang werden Kinderspielplätze angeordnet.  
Allgemein: Der Briefkasten ist bei jeder Wohneinheit neben Hauseingangstür angeordnet. Die Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Maschengitterzaun eingezäunt. Die Grünflächen werden humusiert und besämt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt für die ganze Wohnhausanlage über die Ortswasserleitung.

## 2.14. Energieausweis

### 2.14.1. Wichtiger Hinweis

Die Energiekennzahlen (EKZ) des Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von der errechneten EKZ abweichen.

### 2.14.2. Rechtsnatur des Energieausweises

Der Energieausweis trifft lediglich eine Aussage über die energietechnische Eigenschaft des Gebäudes, garantiert jedoch nicht den bestimmten Energieverbrauch. Der Befund ist eine Feststellung und Beschreibung von Tatsachen durch Sachverständige. Das Gutachten zieht fachkundige Schlussfolgerungen aus festgestellten Tatsachen. Der Energieausweis ist keine öffentliche Urkunde.

### 2.14.3. Sonderwünsche und Übergabe

Sonderwünsche der künftigen Mieter sind mit dem Generalunternehmer direkt zu vereinbaren und zu verrechnen. Diese dürfen aber nicht den ordentlichen Gebrauch der Wohnungen und KFZ-Abstellplätze behindern. Sie sind weiters der Bauherrschaft und dem Architekten vor Beauftragung zur Kenntnis zu bringen und eine schriftliche Freigabe der Bauherrschaft zu erwirken. Weiters dürfen sie den Rahmen der Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Niederösterreich sowie die Bauordnung nicht überschreiten. Im Falle des Rücktrittes ist der Urzustand herzustellen. Der Wohnungswerber übernimmt eine mängelfreie Wohnung, ist sich jedoch bewusst zwecks Kostenersparnis in Kauf genommene technische Toleranzen, z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Putz- oder Spachtelungsunebenheiten und dgl. nicht als Mangel zu verstehen. Weiters ist zu berücksichtigen, dass bei einem Neubau die Baufeuchte durch ca. zwei Jahre anhält, sodass für diesen Zeitraum von Tapezierungen, dicht umschließenden Einbauten etc. abgeraten wird.