



T 02236/405-566

# Wohnen in Oed.

A: amrh ZT GmbH | Symbolbild, Marktstr. 20

Neue NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie



**20 Wohnungen und  
6 Doppelhäuser**

Backshop und Gewerberäumlichkeiten

Miete mit Kaufrecht

vom Land NÖ gefördert

Wohnzuschuss möglich

PKW-Stellplätze im Freien

© vectezy | WHG HWBSK 26,6 | fGEE 0,59 | DH HWBSK 32,7 | fGEE 0,44

verkauf@nbg.at | www.nbg.at

 **NBG**  
NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft



Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**September 2024**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich. © NBG

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. m. b. H.  
2344 Maria Enzersdorf | Südstadtzentrum 4 | T 02236/405 | F 02236/405 - 110 | [www.nbg.at](http://www.nbg.at) | [office@nbg.at](mailto:office@nbg.at)  
Firmenbuchnummer: FN 95128w - LG Wiener Neustadt | UID ATU55636609 | DVR: 0090051

**Notruf Österreich:** Feuerwehr 122 | Polizei 133 | Rettung 144

**Notruf international:** Euro-Notruf: 112

## Objektübersicht \_\_\_\_\_ 4

Gemeindeinformation  
Lage der Gemeinde  
Fertigstellung  
Finanzierung  
Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung  
Planung  
Generalunternehmer  
Information und Beratung

## Wohnungsinformation \_\_\_\_\_ 5

Topographie  
Finanzierungsübersicht

## Gesamtlageplan \_\_\_\_\_ 7

## Übersichtspläne \_\_\_\_\_ 8 - 15

Übersicht Doppelhäuser  
Übersicht Parkplatz Wohnhaus  
Übersicht Erdgeschoss  
Übersicht Obergeschoss  
Übersicht Dachgeschoss  
Ansichten  
Systemschnitt

## Grundrisse Wohnungen \_\_\_\_\_ 16 - 35

W 01	16
W 02	17
W 03	18
W 04	19
W 05	20
W 06	21
W 07	22
W 08	23
W 09	24
W 10	25
W 11	26
W 12	27
W 13	28
W 14	29
W 15	30
W 16	31
W 17	32
W 18	33
W 19	34
W 20	35

## Grundrisse Doppelhäuser \_\_\_\_\_ 36 - 41

Hinterwiese 2B	36
Hinterwiese 2A	37
Hinterwiese 4B	38
Hinterwiese 4A	39
Hinterwiese 6B	40
Hinterwiese 6A	41

## Kosten und Finanzierung \_\_\_\_\_ 42 - 46

Finanzierung  
Voraussetzung für den Erhalt  
der Wohnungsförderung  
Einkommen  
Hauptwohnsitz  
Darlehen  
Förderungsdarlehen  
Progressives Hypothekendarlehen  
Weitere Hypothekendarlehen  
Barmittel (Finanzierungsbeitrag)  
Wohnzuschuss  
Höhe des Wohnzuschusses  
Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale  
Zumutbarer Wohnungsaufwand  
Verlust des Anspruches auf Subjektförderung  
Information und Antragstellung

## Monatliches Entgelt \_\_\_\_\_ 47 - 48

Miete  
Betriebskosten (Akonto)  
Verwaltungskosten  
Kalkulationsgrundlage  
Förderungsdarlehen  
Darlehen der Erste Bank AG  
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie  
Betriebs- und Verwaltungskosten  
Eigentumsübertragung - Miete mit Kaufmöglichkeit

## Baubeschreibung \_\_\_\_\_ 49 - 50

Fundamente  
Decken und Wände  
Dach, Fenster und Türen  
Lüftung, Heizung, Kanal und Kamin

## Ausstattungsbeschreibung \_\_\_\_\_ 50 - 53

Decken und Wände  
Türen und Balkon  
Sanitäre Einrichtung  
Elektroinstallationen  
Sonstiges

## Energieausweis \_\_\_\_\_ 54

Wichtiger Hinweis  
Rechtsnatur des Energieausweises

## Sonderwünsche und Übergabe \_\_\_\_\_ 54

## Objektübersicht

In 3312 Oed, Marktstraße 20, wird eine Wohnhausanlage mit 20 Wohnungen und sechs Doppelhäuser sowie Gewerberäumlichkeiten und einen Backshop in Miete mit Kaufrecht errichtet. Die Wohn- und Doppelhäuser werden in Niedrigenergiebauweise mit kontrollierter Wohnraumlüftung und Wärmerückgewinnung hergestellt. Die Energieerzeugung für die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt bei den Doppelhäusern mittels Luft-Wasser-Wärmepumpenanlagen, bei den Wohnungen mittels Fernwärme. Auf den Dächern aller Wohngebäude werden zusätzlich Photovoltaikanlagen installiert. Den Erdgeschosswohnungen und Doppelhäusern werden Eigengärten samt Terrassen sowie Gartengerätehäuten zugeordnet. Alle übrigen Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen. Jedem Doppelhaus werden zwei PKW-Abstellplätze und jeder Wohnung zumindest ein PKW-Abstellplatz im Freien zugeordnet. Auf Sonderwunsch und Kosten des Mieters kann ein zugeordneter Stellplatz mit einer Ladesteckdose für ein Elektroauto ausgestattet werden. Das Stiegenhaus im Mehrfamilienwohnhaus wird barrierefrei ausgeführt und mit einem Personenaufzug ausgestattet.

## Gemeindeinformation

Oed-Oehling ist eine kleine Marktgemeinde mit rund 2.000 Einwohnern. Die Verkehrsanbindung ist aufgrund der Nähe zur A1 ausgezeichnet. In der Nähe liegt Amstetten mit allen Vorzügen einer Bezirkshauptstadt. Tennisplätze, ein Beachvolleyballplatz, Asphaltstockbahnen, Eisstockbahnen, Kegelbahnen, ein Sportplatz sowie Rad- und Wanderwege stehen für die Freizeitgestaltung zur Verfügung.

## Fertigstellung

Die Fertigstellung erfolgt vorauss. bis spätestens 30.06.2025.

## Finanzierung

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

## Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung

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

## Planung

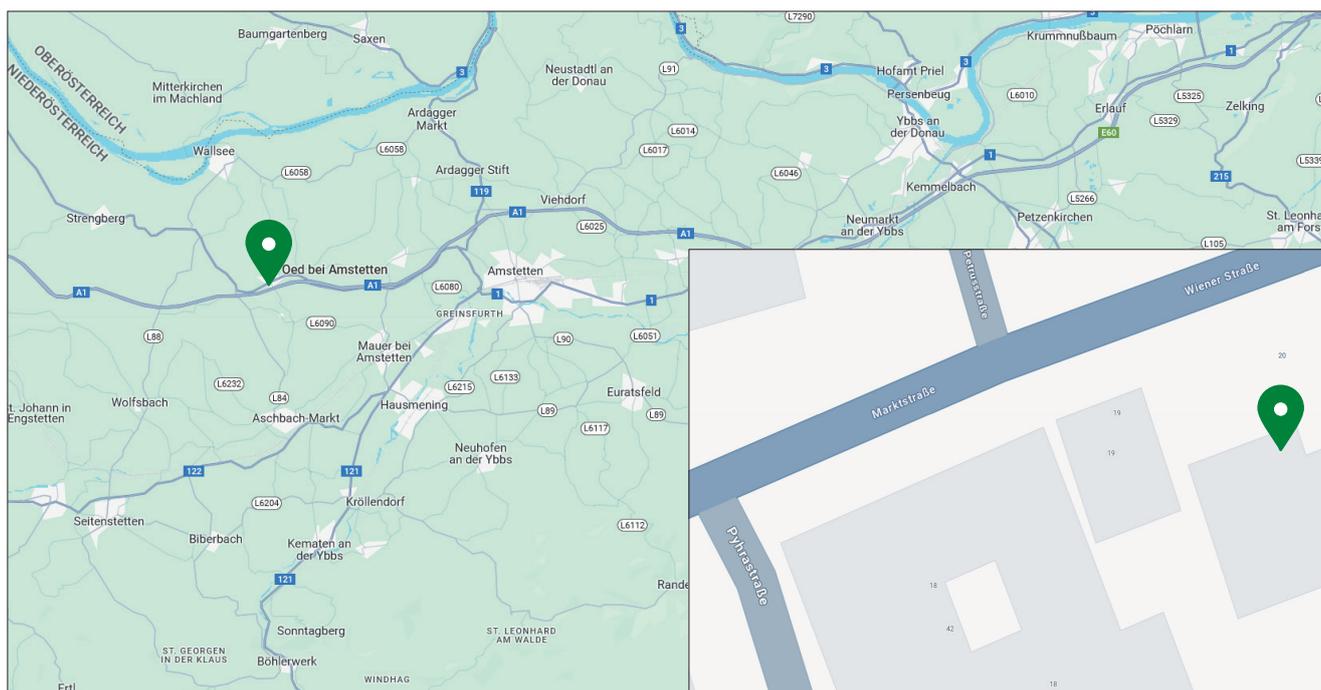
Architektin Mautner Markhof amm zt-GmbH  
4490 St. Florian, Wiener Straße 22  
T 07224/4311 | F 07224/4311-76  
www.amm.at | office@amm.at

## Generalunternehmer

Gebrüder Lang Bau GmbH  
3504 Krems/Stein, Steiner Landstraße 86  
T 02732/71055  
www.lang-bau.at | office@lang-bau.at

## Information und Beratung

T 02236/405-566  
verkauf@nbg.at



Kartenausschnitt © 2024 Google - Kartendaten

# Wohnungsinformation

## Topographie

Bauteil	Top	Raumprogramm						Wohn-nutzfläche		Nutzflächen					PKW-Stellplatz im Freien
		Zimmer	Wohnzimmer   Küche	Bad	WC	Vorraum   Flur	Abstell-   Schrankraum	Wohnung	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Gerätehütte	Einlagerungsraum	
<b>Wohnhaus- Marktstraße 20</b>															
EG	W01	2	1	1	1	1	1	70,60	-	-	8,00	75,85	1	4,83	2
	W02	2	1	1	1	1	1	70,49	-	-	8,00	61,71	1	5,29	2
	W03	1	1	1	1	1	1	51,55	-	-	8,00	52,04	1	5,29	1
	W04	1	1	1	1	1	1	53,08	-	-	8,00	41,57	1	5,53	2
	W05	2	1	1	1	1	1	68,45	-	-	8,00	73,44	1	5,53	2
	W06	2	1	1	1	1	1	74,35	-	-	8,00	74,74	1	5,53	2
1.OG	W07	2	1	1	1	1	1	70,62	-	7,80	-	-	-	5,53	2
	W08	3	1	1	1	1	1	90,41	-	13,77	-	-	-	5,53	2
	W09	1	1	1	1	1	1	51,55	-	7,80	-	-	-	5,36	1
	W10	1	1	1	1	1	1	53,06	-	7,80	-	-	-	5,59	2
	W11	2	1	1	1	1	1	68,46	-	7,81	-	-	-	6,25	2
	W12	2	1	1	1	1	1	74,34	-	7,80	-	-	-	6,45	2
	W13	2	1	1	1	1	1	74,29	6,22	1,64	-	-	-	6,45	2
	W14	1	1	1		1	1	56,01	5,02	-	-	-	-	5,73	2
	W15	2	1	1	1	1	1	75,28	-	15,87	-	-	-	3,33	2
DG	W16	2	1	1	1	1	1	71,68	3,04	-	38,58	-	-	6,02	2
	W17	2	1	1	1	1	1	77,30	3,95	-	37,56	-	-	5,78	2
	W18	2	1	1	1	1	1	72,21	6,36	-	20,63	-	-	6,02	2
	W19	2	1	1	1	1	1	78,62	7,00	-	12,94	-	-	5,88	2
	W20	2	1	1	1	1	1	75,32	-	15,87	-	-	-	3,23	2
<b>Doppelhäuser- Hinterwiese</b>															
DH	2B	3	1	1	2	2	3	106,85	-	-	15,79	109,10	1	6,25	2
DH	2A	3	1	1	2	2	3	106,87	-	-	15,79	49,36	1	6,25	2
DH	4B	3	1	1	2	2	3	106,85	-	-	15,79	134,10	1	6,25	2
DH	4A	3	1	1	2	2	3	106,87	-	-	15,79	47,82	1	6,24	2
DH	6B	3	1	1	2	2	3	106,85	-	-	15,79	120,81	1	6,25	2
DH	6A	3	1	1	2	2	3	106,87	-	-	15,79	49,47	1	6,25	2
<b>Gewerbeeinheit</b>								82,82							
<b>Backshop</b>								125,73							

## Finanzierungsübersicht

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutzflä- che m <sup>2</sup>	Garten- fläche m <sup>2</sup>	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topo- grafie) <sup>1</sup>	Gesamt- finanzie- rungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht geför- dertes Hypothe- kardarlehen)	vorauss. mtl. Ge- samtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw. kosten <sup>2</sup>	vorauss. mtl. Kosten je PKW- Stellplatz	bereits ver- mietet
<b>Wohnhaus- Marktstraße 20</b>									
NBG	W01	70,60	76	€ 215.261,48	€ 34.178,52	€ 181.082,96	€ 619,40	€ 20,00	
NBG	W02	70,49	62	€ 210.011,20	€ 30.240,10	€ 179.771,10	€ 609,25	€ 20,00	
NBG	W03	51,55	52	€ 157.508,40	€ 25.217,72	€ 132.290,68	€ 462,51	€ 20,00	
WS	W04	53,08	42	€ 162.758,68	€ 26.421,06	€ 136.337,62	€ 471,41	€ 20,00	
NBG	W05	68,45	73	€ 207.386,06	€ 32.094,22	€ 175.291,84	€ 598,56	€ 20,00	
NBG	W06	74,35	75	€ 225.762,04	€ 35.256,18	€ 190.505,86	€ 649,71	€ 20,00	
NBG	W07	70,62	-	€ 204.760,92	€ 25.839,44	€ 178.921,48	€ 599,79	€ 20,00	
WS	W08	90,41	-	€ 246.763,16	€ 40.974,82	€ 205.788,34	€ 711,80	€ 20,00	
NBG	W09	51,55	-	€ 149.632,98	€ 18.992,30	€ 130.640,68	€ 447,73	€ 20,00	
NBG	W10	53,06	-	€ 157.508,40	€ 22.309,30	€ 135.199,10	€ 461,52	€ 20,00	
NBG	W11	68,46	-	€ 196.885,50	€ 23.774,40	€ 173.111,10	€ 578,91	€ 20,00	
WS	W12	74,34	-	€ 215.261,48	€ 26.974,88	€ 188.286,60	€ 629,99	€ 20,00	
NBG	W13	74,29	-	€ 223.136,90	€ 33.296,62	€ 189.840,28	€ 644,61	€ 20,00	
NBG	W14	56,01	-	€ 154.883,26	€ 14.552,16	€ 140.331,10	€ 464,93	€ 20,00	
NBG	W15	75,28	-	€ 231.012,32	€ 37.615,18	€ 193.397,14	€ 662,18	€ 20,00	
WS	W16	71,68	-	€ 238.887,74	€ 50.774,58	€ 188.113,16	€ 666,75	€ 20,00	
NBG	W17	77,30	-	€ 259.888,86	€ 56.551,00	€ 203.337,86	€ 722,04	€ 20,00	
NBG	W18	72,21	-	€ 241.512,88	€ 51.828,88	€ 189.684,00	€ 673,18	€ 20,00	
NBG	W19	78,62	-	€ 257.263,72	€ 51.933,40	€ 205.330,32	€ 720,85	€ 20,00	
WS	W20	75,32	-	€ 241.512,88	€ 45.838,70	€ 195.674,18	€ 681,98	€ 20,00	
<b>Doppelhäuser- Hinterwiese</b>									
NBG	DH 2B	106,85	109	€ 346.518,48	€ 74.372,08	€ 272.146,40	€ 940,58	€ 20,00	
NBG	DH 2A	106,87	49	€ 338.643,06	€ 68.411,78	€ 270.231,28	€ 926,08	€ 20,00	
NBG	DH 4B	106,85	134	€ 351.768,76	€ 78.322,36	€ 273.446,40	€ 950,30	€ 20,00	
WS	DH 4A	106,87	48	€ 338.643,06	€ 68.411,78	€ 270.231,28	€ 926,08	€ 20,00	
NBG	DH 6B	106,85	121	€ 349.143,62	€ 76.347,22	€ 272.796,40	€ 945,44	€ 20,00	
NBG	DH 6A	106,87	49	€ 338.643,06	€ 68.411,78	€ 270.231,28	€ 926,08	€ 20,00	

1) Gesamtherstellungskosten lt. ERVO§§1-4 in der geltenden Fassung

2) exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser) und exkl. Parkplatzkosten

## 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 Wohneinheiten unmöbliert (ausgenommen Sanitärgegenstände, Details siehe Ausstattungsbeschreibung) übergeben werden. Bei Abschluss des Mietvertrages erhalten Sie Ausführungspläne inklusive Haustechnikausstattung im Maßstab 1:50 (Achtung: Rohbaumaß) zugesendet.

## Übersichtspläne Gesamtlageplan



# Übersichtspläne

## Übersichtsplan Doppelhäuser



- Legende:
- Eigengärten
  - Grünfläche
  - Terrasse
  - Asphalt

# Übersichtsplan

## Parkplatz Wohnhaus

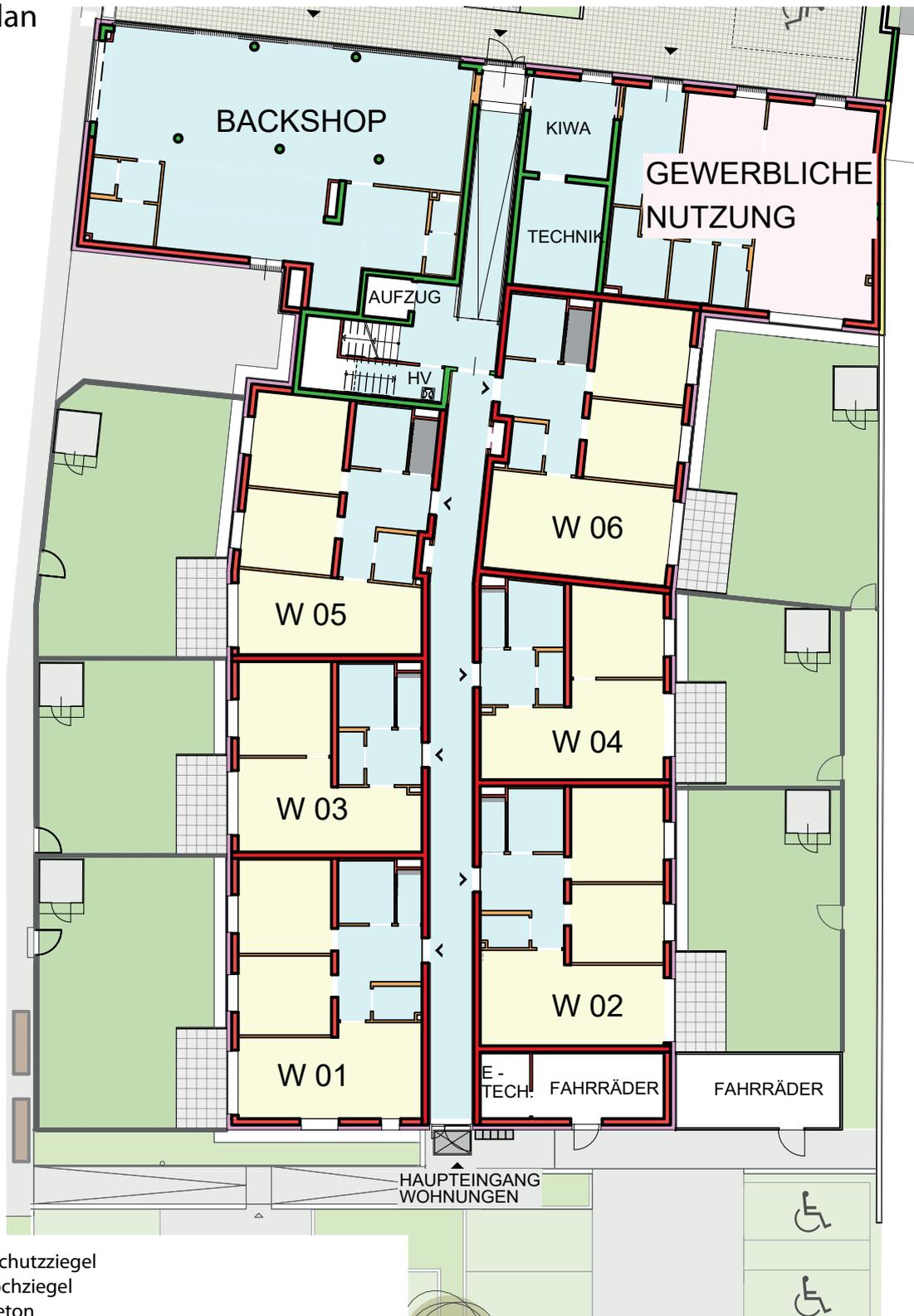


### Legende:

- Eigengärten
- Grünfläche
- Terrasse
- Asphalt



# Übersichtsplan Erdgeschoss



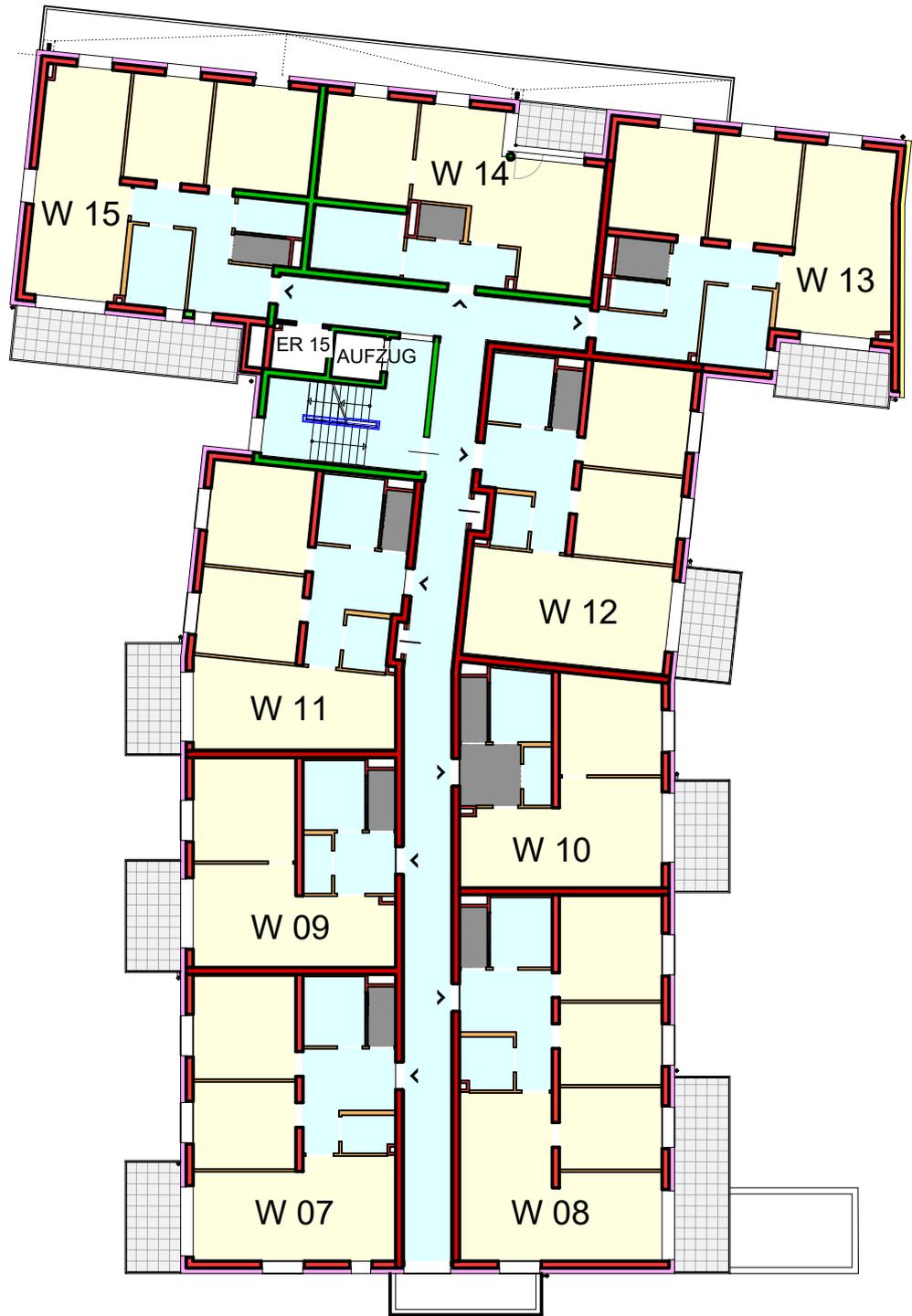
**Legende:**

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten



© NBG | Objekt NBG 421 | Oed | Marktstraße 20 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: September 2024

# Übersichtsplan Obergeschoss

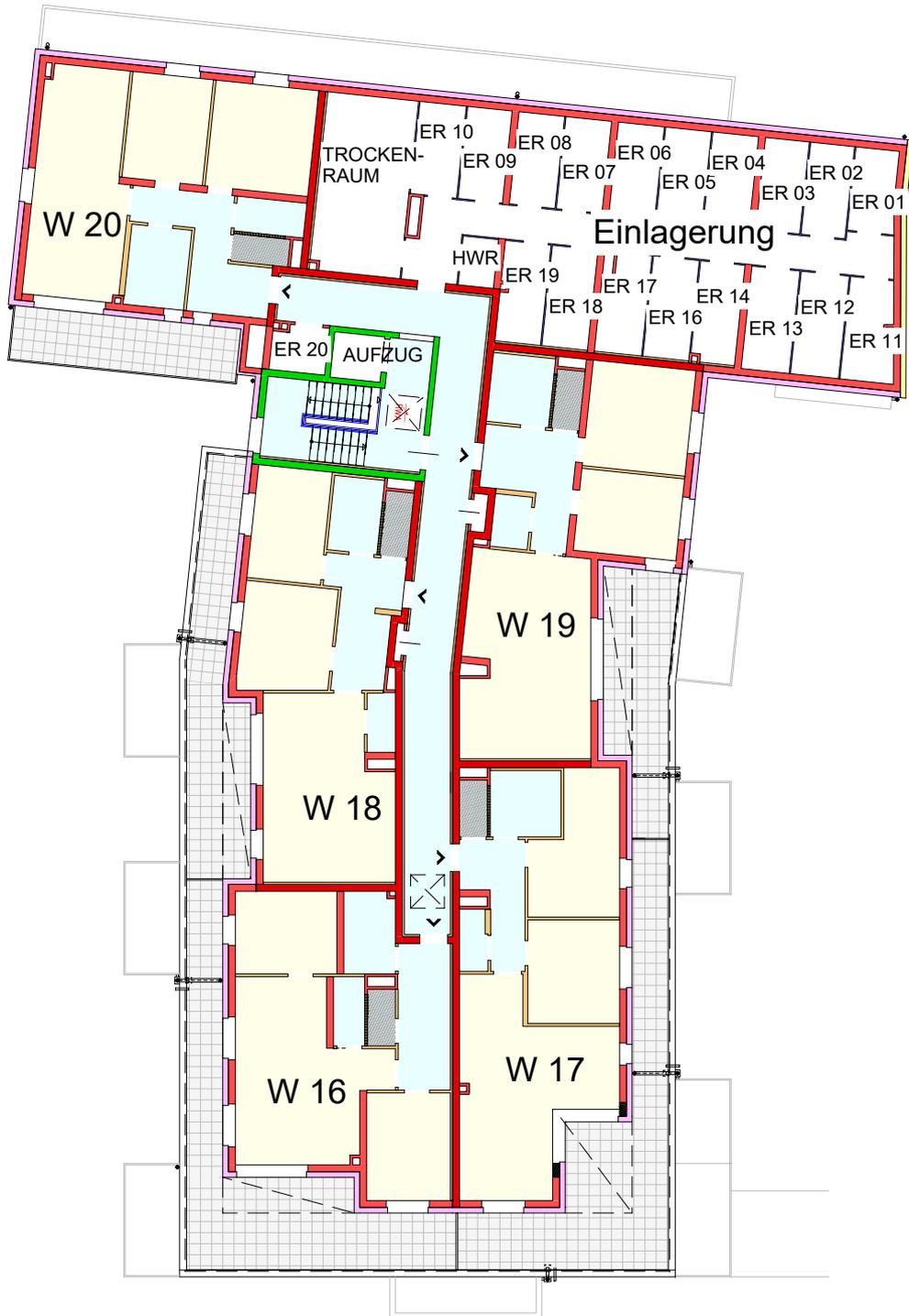


## Legende:

-  Schallschutzziegel
-  Hochlochziegel
-  Stahlbeton
-  Gipskarton
-  WC-Trennwand auf Estrich
-  abgehängte Gipsdecke
-  Laminat
-  Fliesen
-  Betonplatten

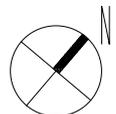


# Übersichtsplan Dachgeschoss



## Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten



# Ansichten

## Wohnhaus



NORD ANSICHT MARKTSTRASSE



SÜD ANSICHT



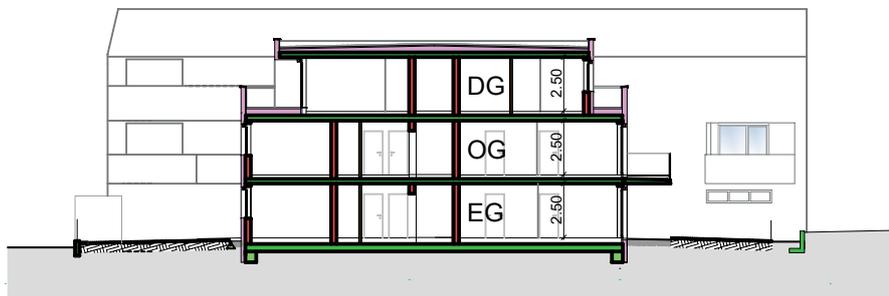
OST ANSICHT

# Ansicht und Systemschnitte

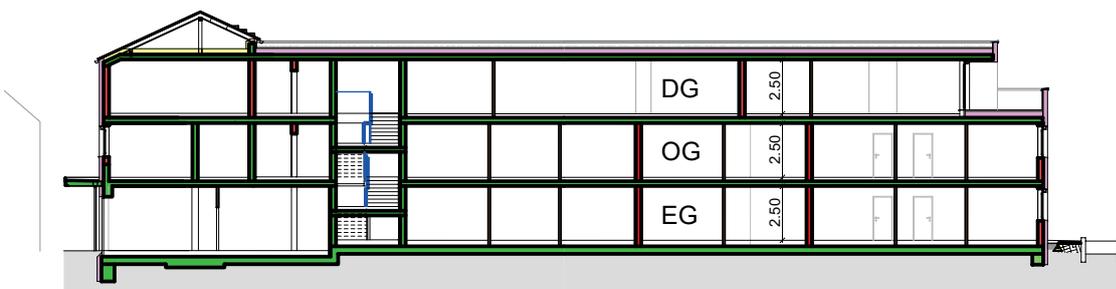
## Wohnhaus



WEST ANSICHT



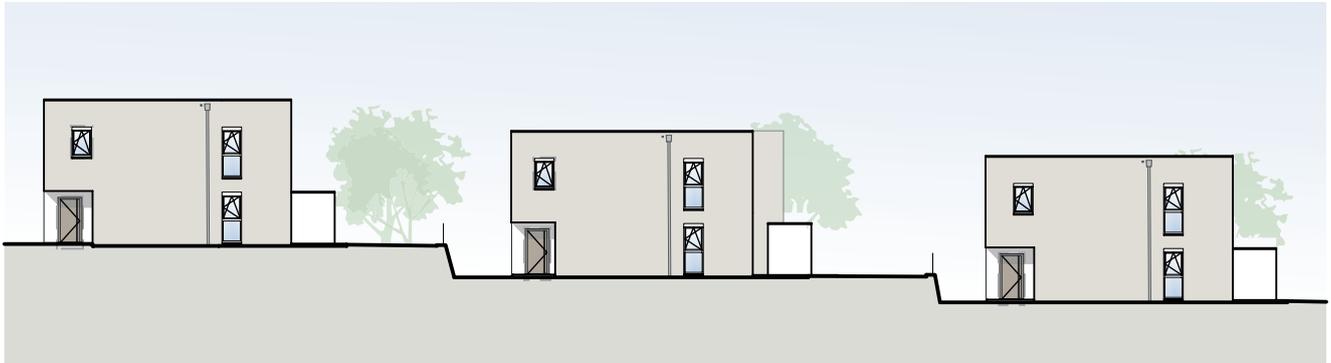
QUERSCHNITT



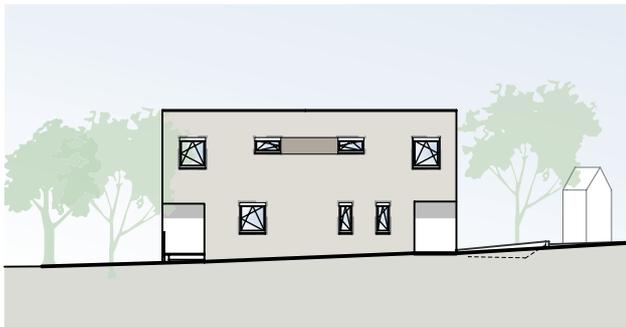
LÄNGSSCHNITT

# Ansichten und Schnitt

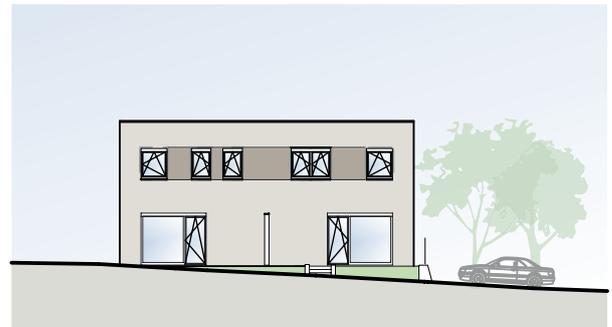
## Doppelhäuser



ANSICHT NORD



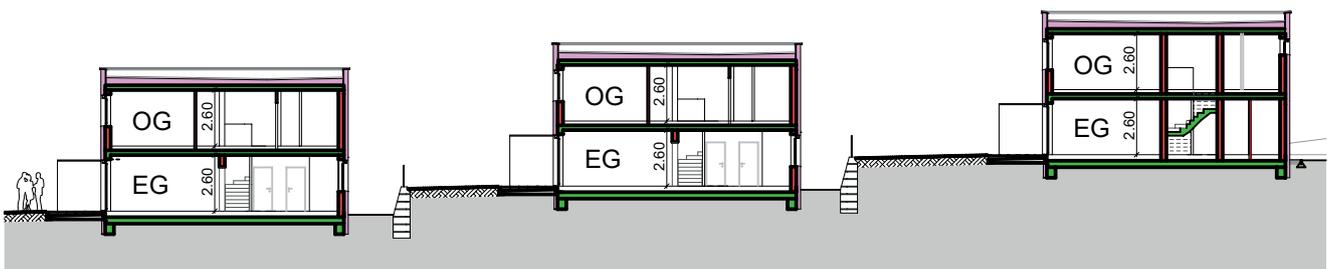
ANSICHT OST



ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD HINTERWIESE



SCHNITT

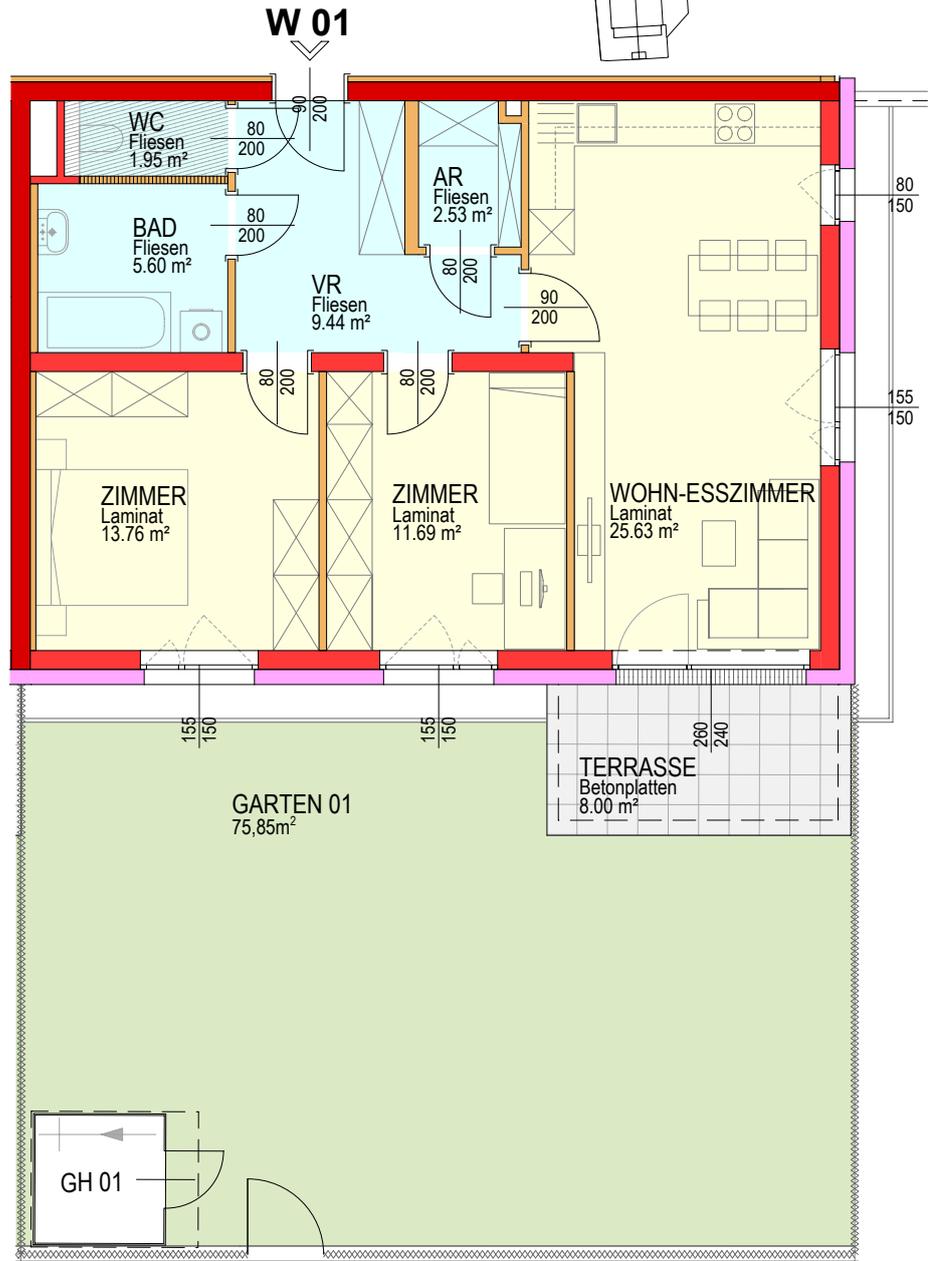
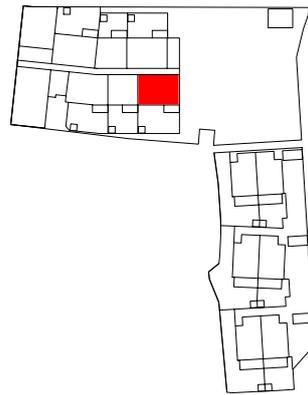
© NBG | Objekt NBG-421 | Oed | Marktstraße 20 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: September 2024

# Grundrisse Wohnungen

## W 01

### Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 70,60 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 8,00 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 75,85 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 4,83 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 2 Stück



#### Legende:

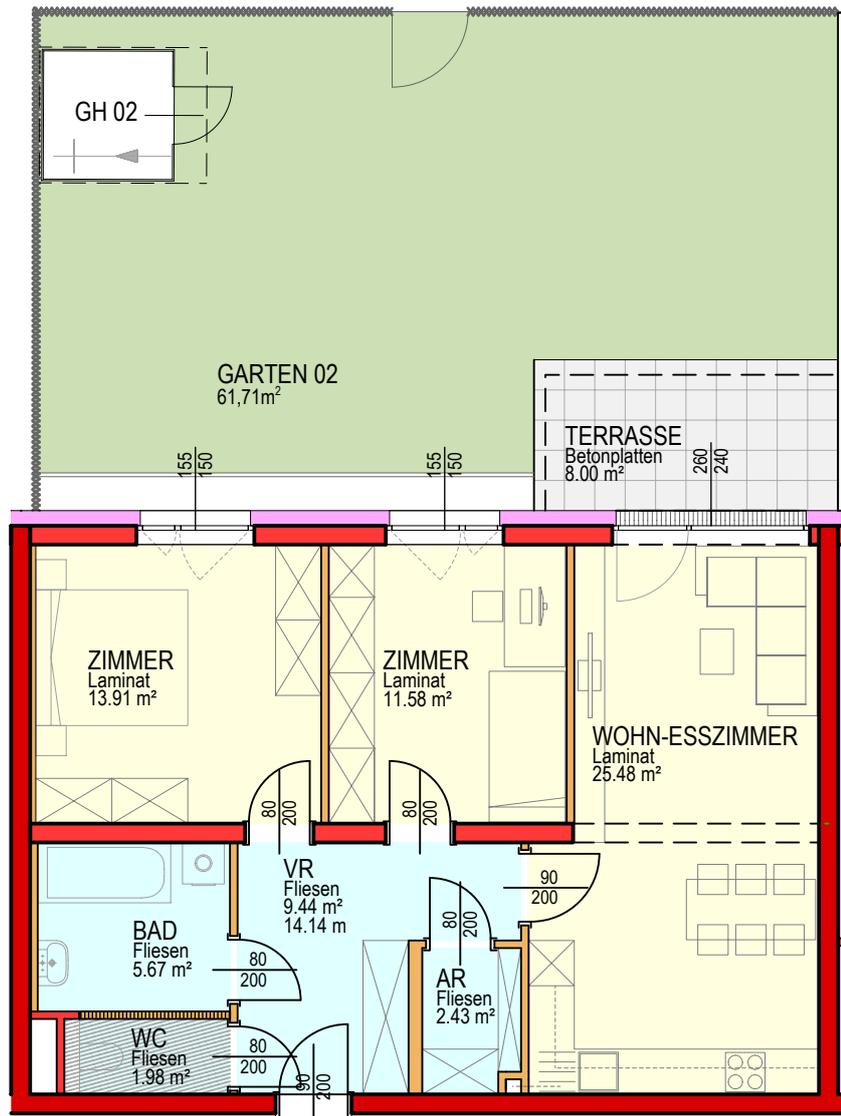
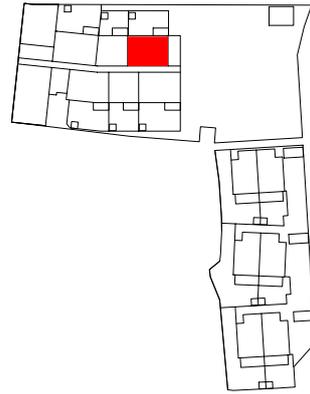
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten



## W 02

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 70,49 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 8,00 m<sup>2</sup>  
Eigengarten: 61,71 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum: 5,29 m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 2 Stück



### Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten

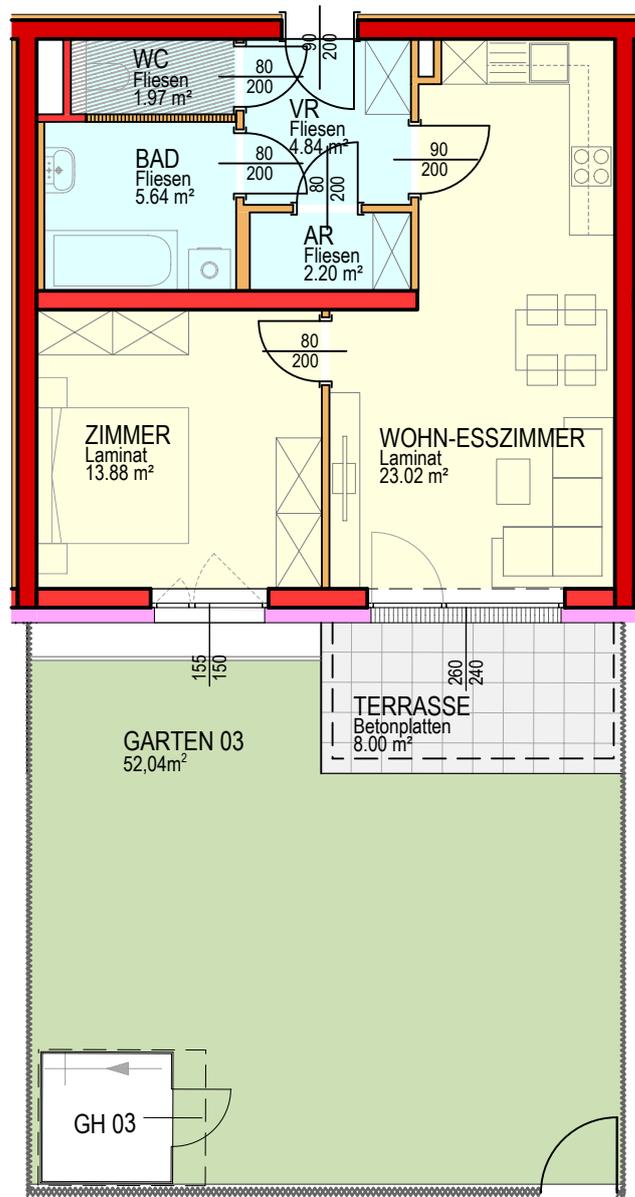
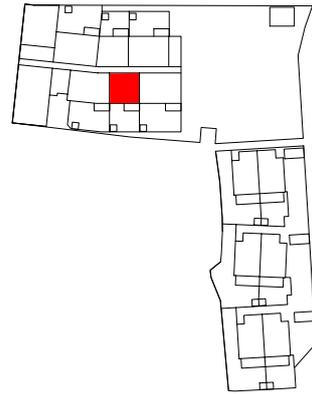
W 02



**W 03**

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 51,55 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 8,00 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 52,04 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 5,29 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



**Legende:**

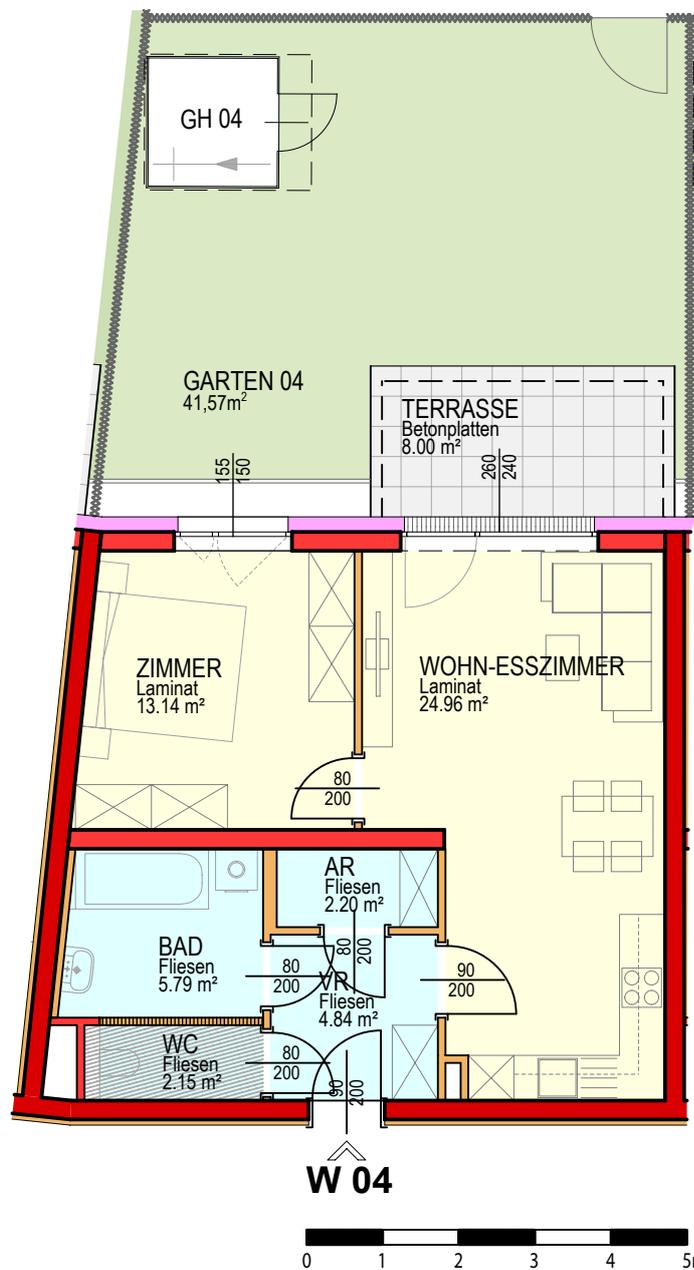
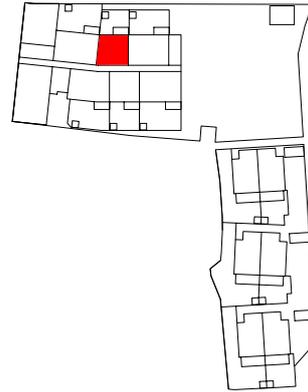
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten



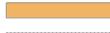
## W 04

### Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 53,08 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 8,00 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 41,57 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 5,53 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 2 Stück



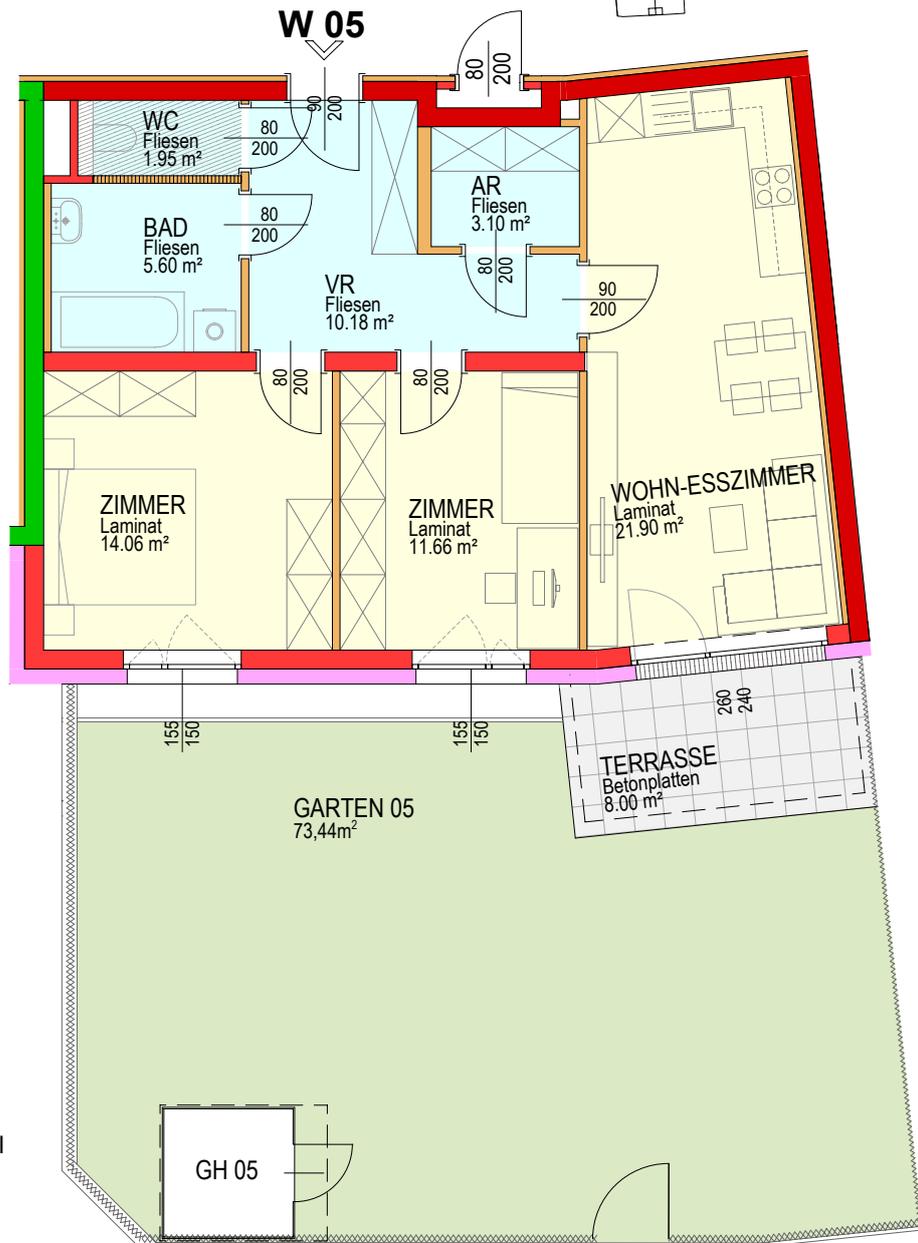
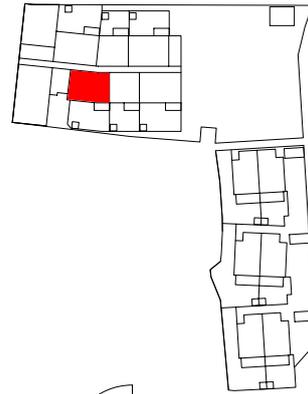
#### Legende:

-  Schallschutzziegel
-  Hochlochziegel
-  Stahlbeton
-  Gipskarton
-  WC-Trennwand auf Estrich
-  abgehängte Gipsdecke
-  Laminat
-  Fliesen
-  Betonplatten

# W 05

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 68,45 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 8,00 m<sup>2</sup>  
Eigengarten: 73,44 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum: 5,53 m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 2 Stück



## Legende:

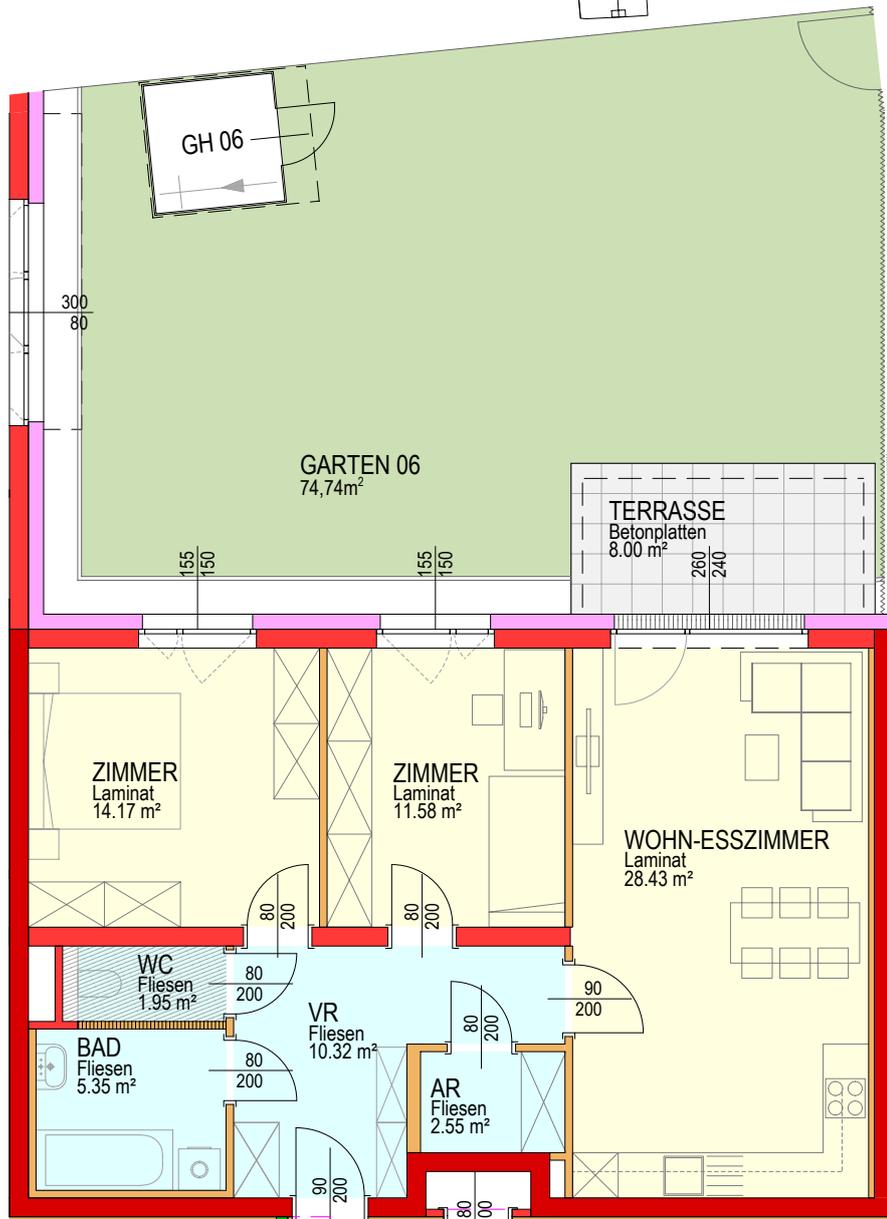
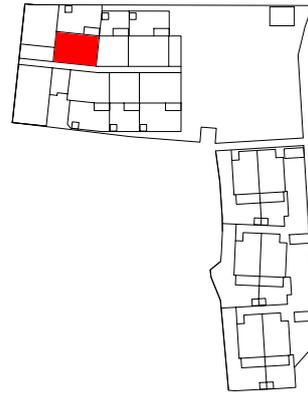
-  Schallschutzziegel
-  Hochlochziegel
-  Stahlbeton
-  Gipskarton
-  WC-Trennwand auf Estrich
-  abgehängte Gipsdecke
-  Laminat
-  Fliesen
-  Betonplatten



**W 06**

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 74,35 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 8,00 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 74,74 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 5,53 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 2 Stück



**Legende:**

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten

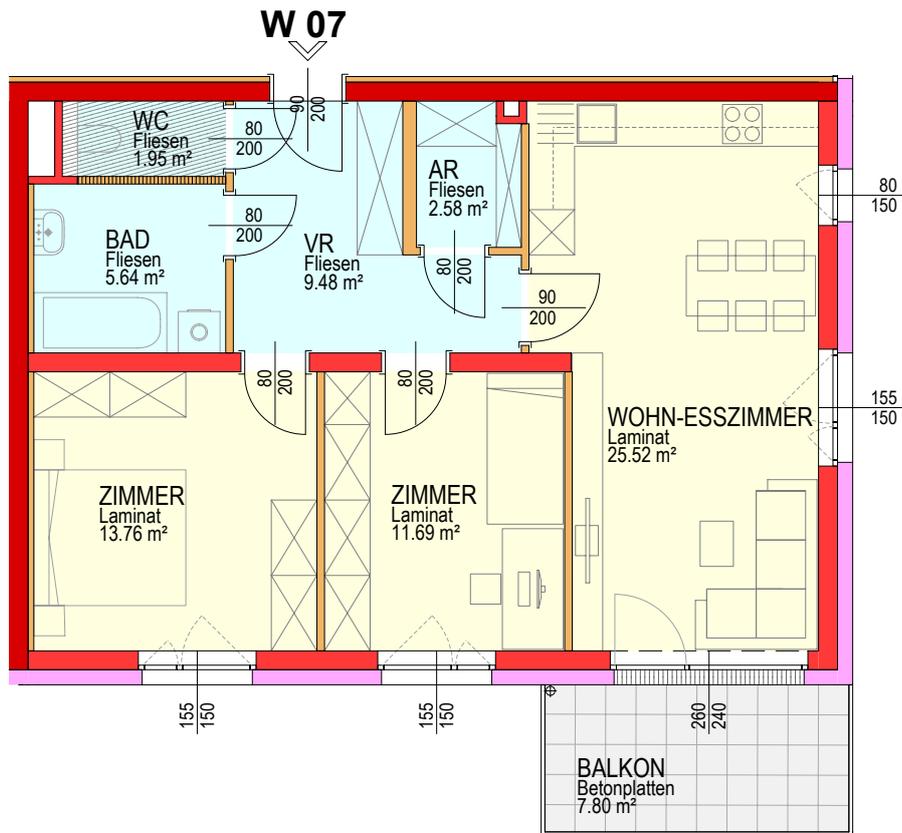
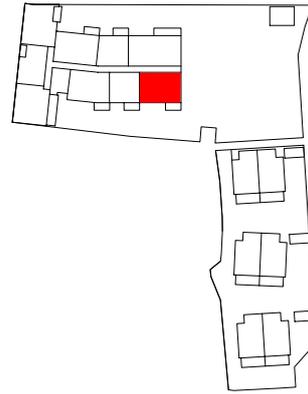
**W 06**



# W 07

Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 70,62 m<sup>2</sup>  
Balkon: 7,80 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum: 5,53 m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 2 Stück



### Legende:

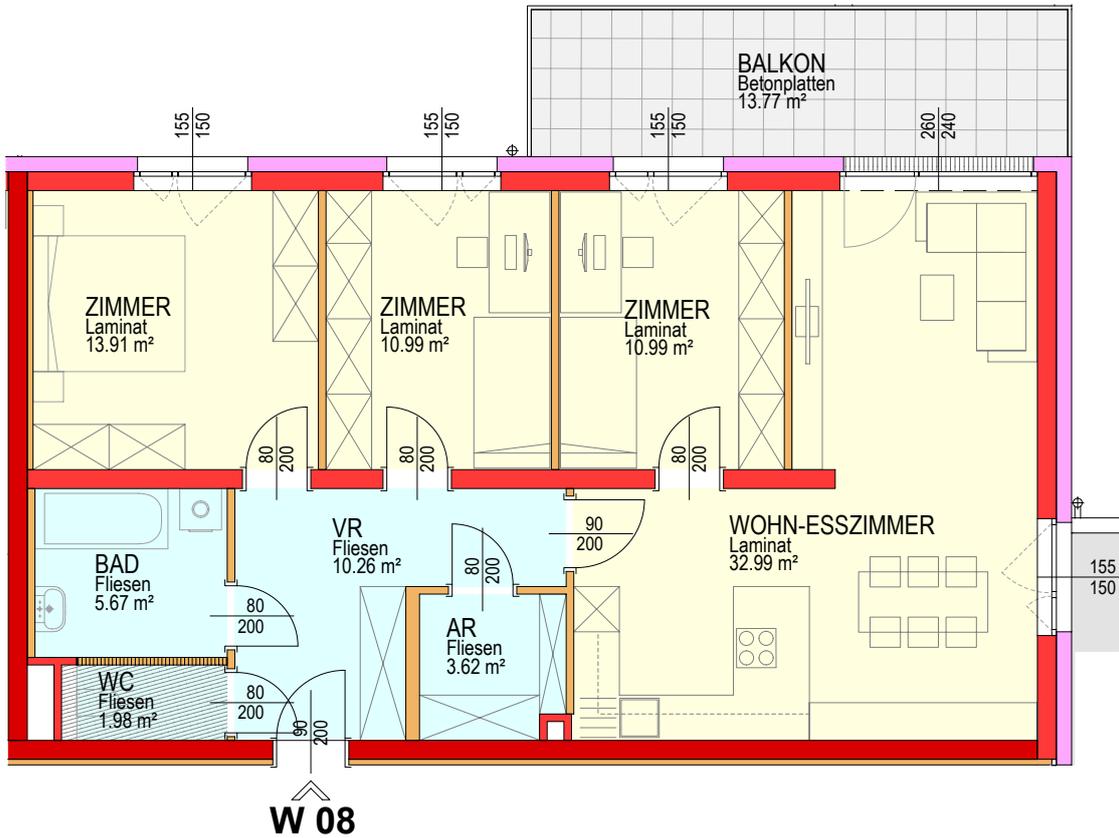
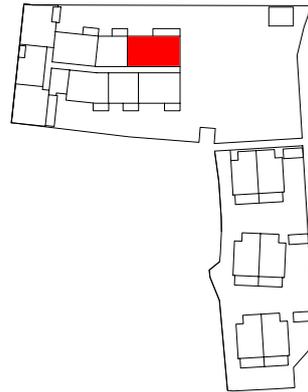
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten



# W 08

## Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 90,41 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 13,77 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 5,53 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 2 Stück



### Legende:

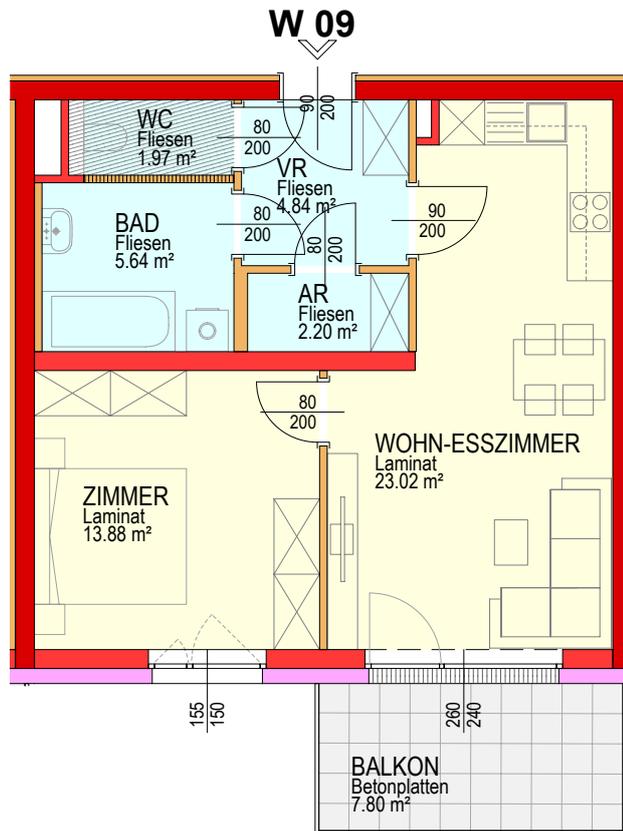
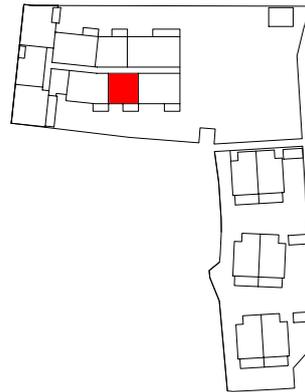
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten



# W 09

Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 51,55 m<sup>2</sup>  
Balkon: 7,80 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum: 5,36 m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 1 Stück



### Legende:

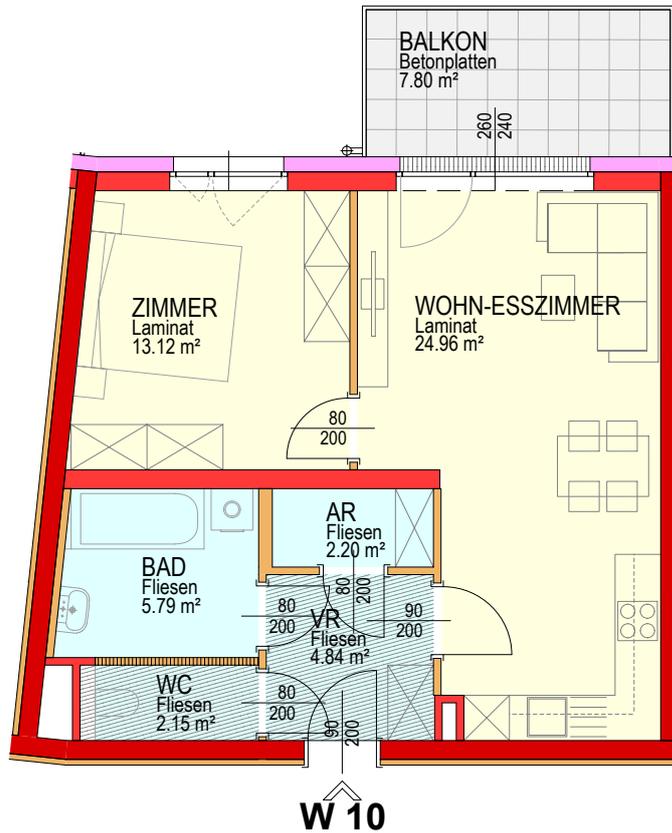
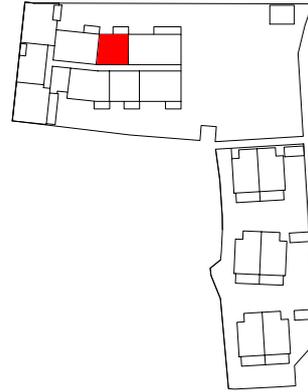
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten



## W 10

### Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 53,06 m<sup>2</sup>  
Balkon: 7,80 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum: 5,59 m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 2 Stück



#### Legende:

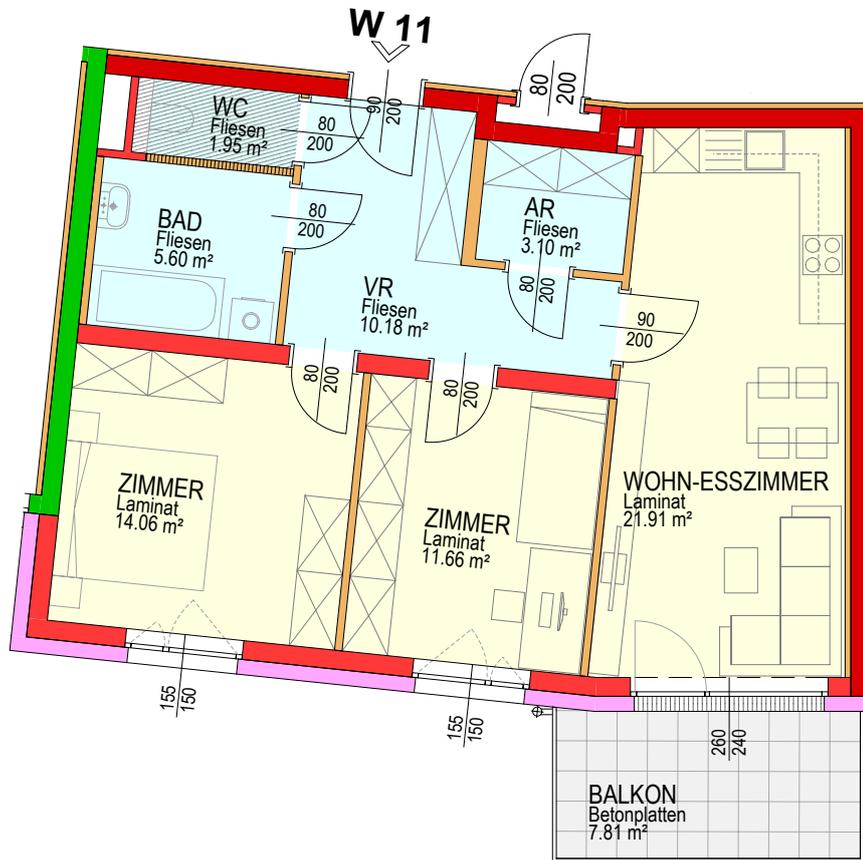
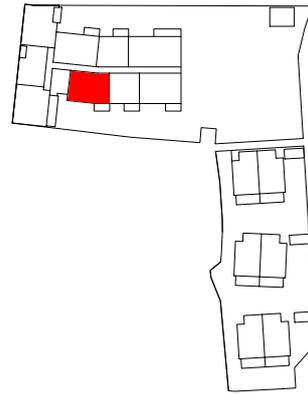
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten



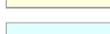
# W 11

Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 68,46 m<sup>2</sup>  
Balkon: 7,81 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum: 6,25 m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 2 Stück



### Legende:

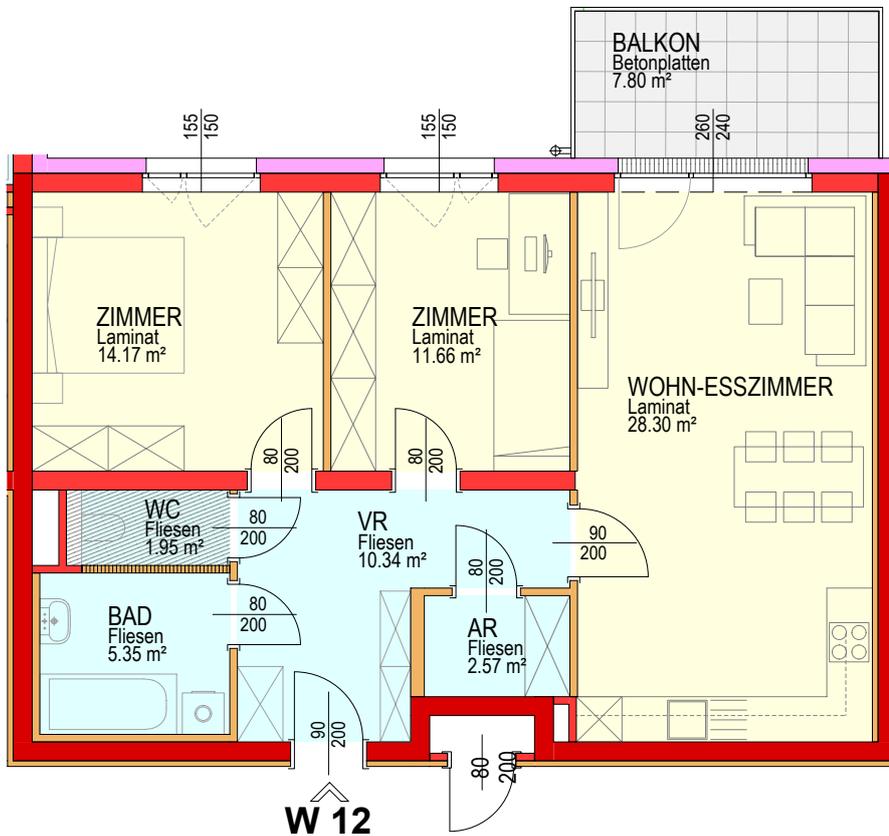
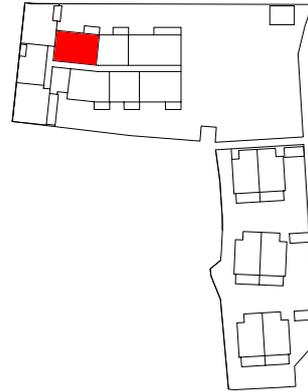
-  Schallschutzziegel
-  Hochlochziegel
-  Stahlbeton
-  Gipskarton
-  WC-Trennwand auf Estrich
-  abgehängte Gipsdecke
-  Laminat
-  Fliesen
-  Betonplatten



## W 12

Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 74,34 m<sup>2</sup>  
Balkon: 7,80 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum: 6,45 m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 2 Stück



### Legende:

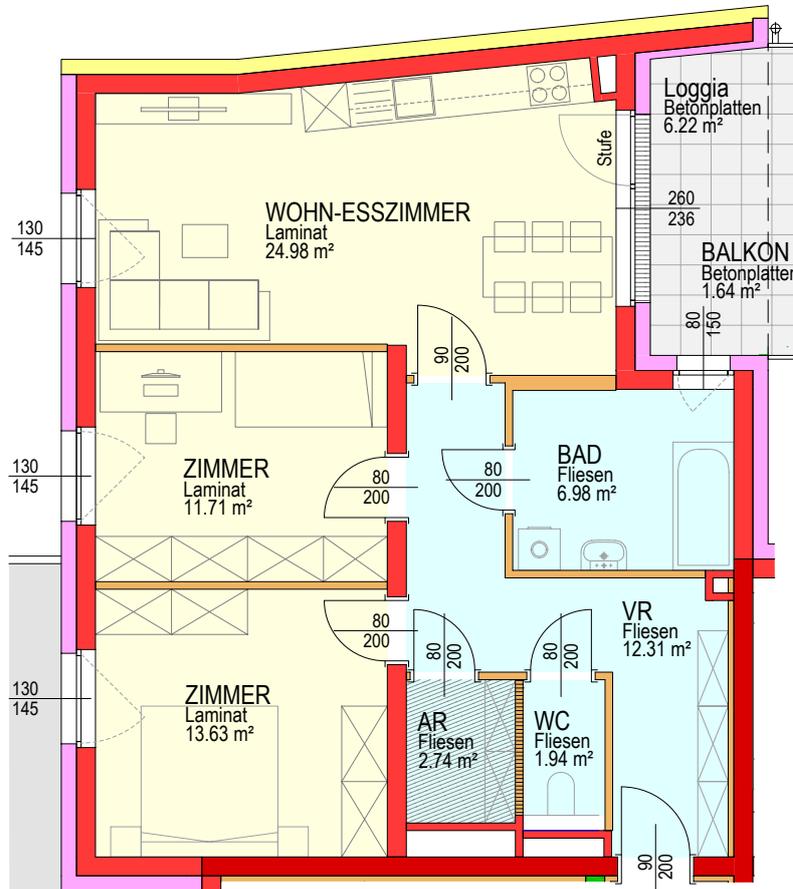
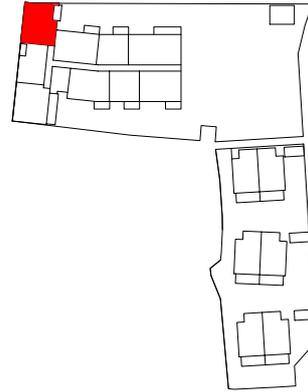
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten



**W 13**

Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 74,29 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 1,64 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 6,22 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 6,45 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 2 Stück



**W 13**

Legende:

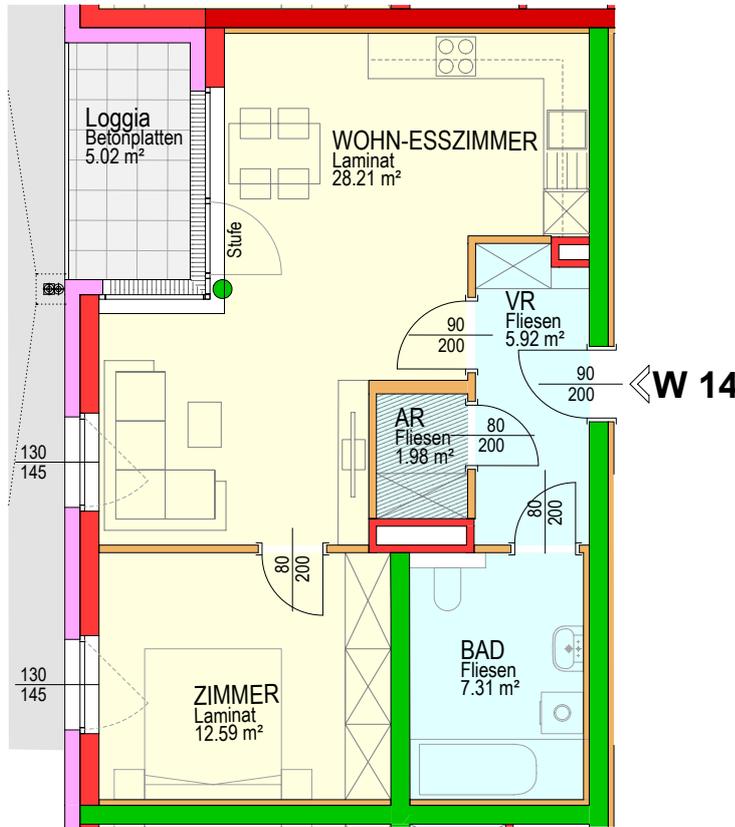
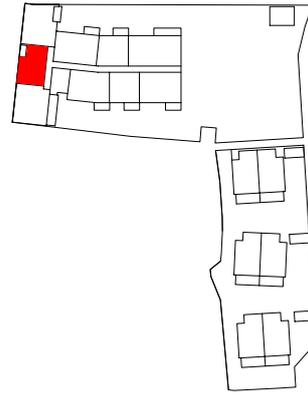
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten



# W 14

## Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 56,01 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 5,02 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 5,73 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 2 Stück



### Legende:

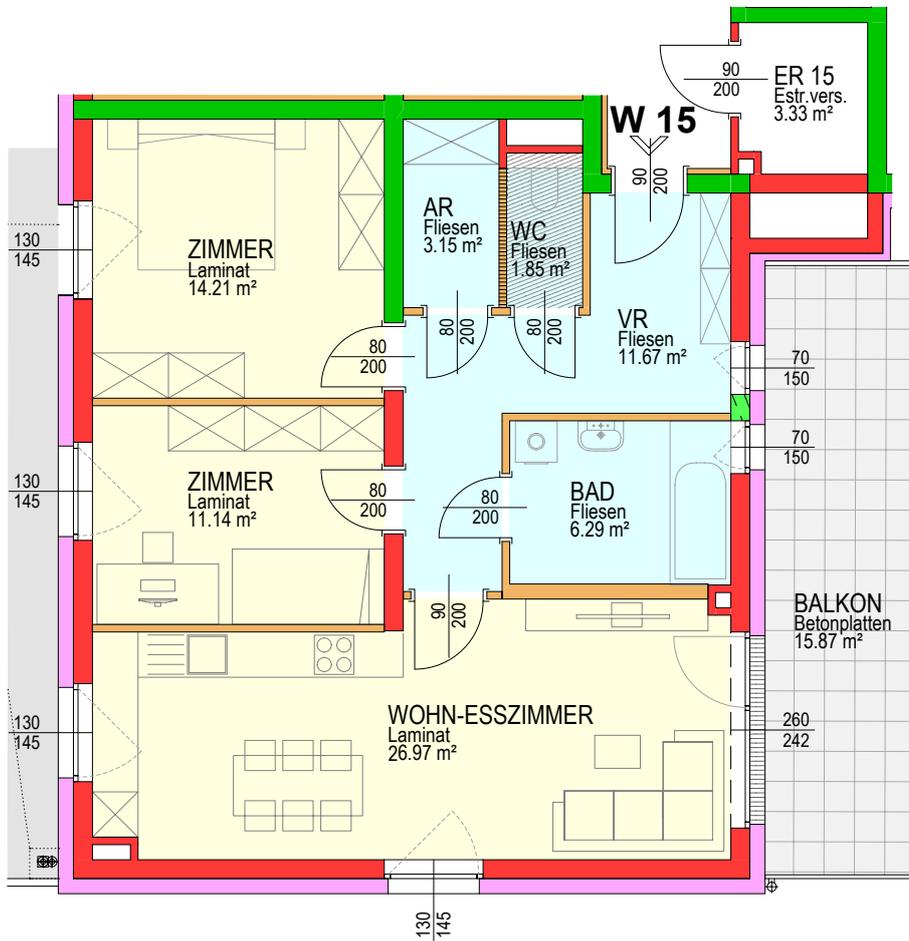
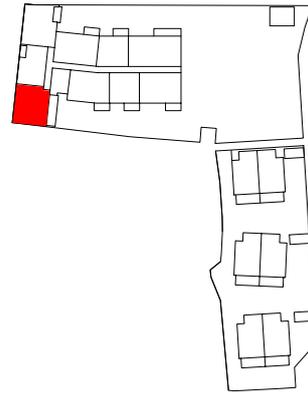
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten



# W 15

## Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 75,28 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 15,87 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 3,33 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 2 Stück



### Legende:

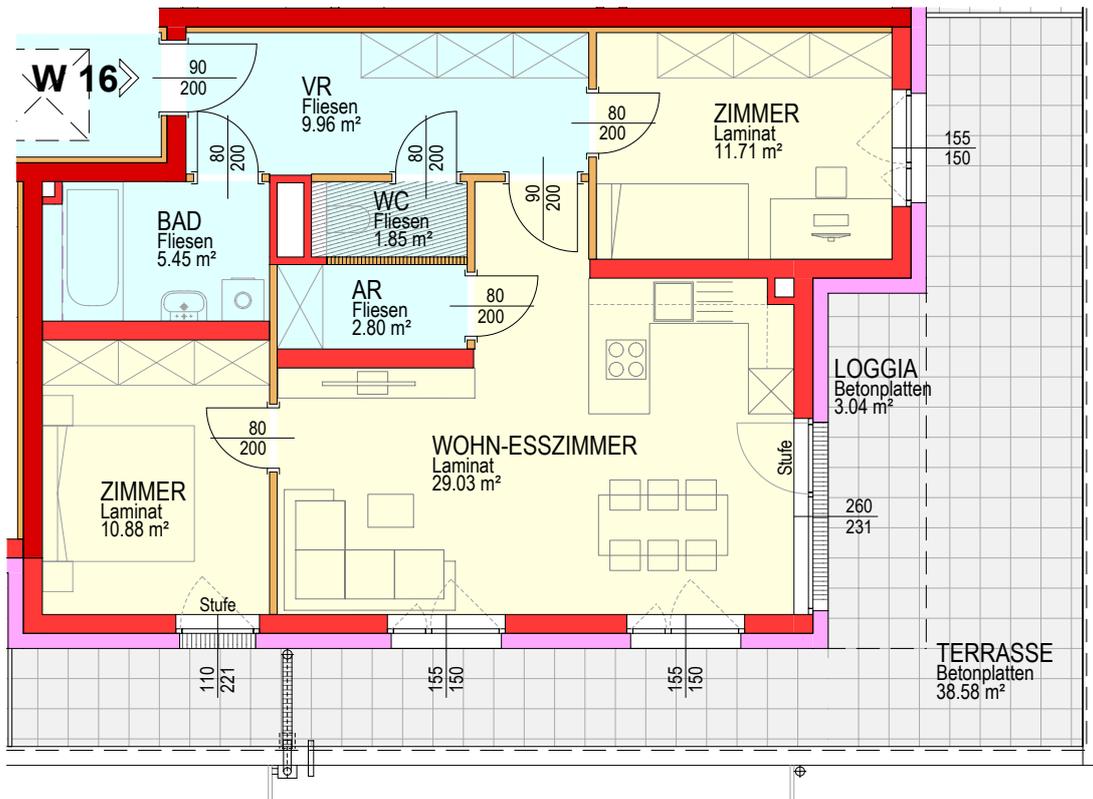
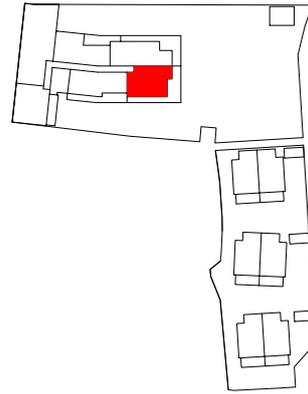
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten



# W 16

Dachgeschoss

Wohnnutzfläche: 71,68 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 38,58 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 3,04 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 6,02 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 2 Stück



**Legende:**

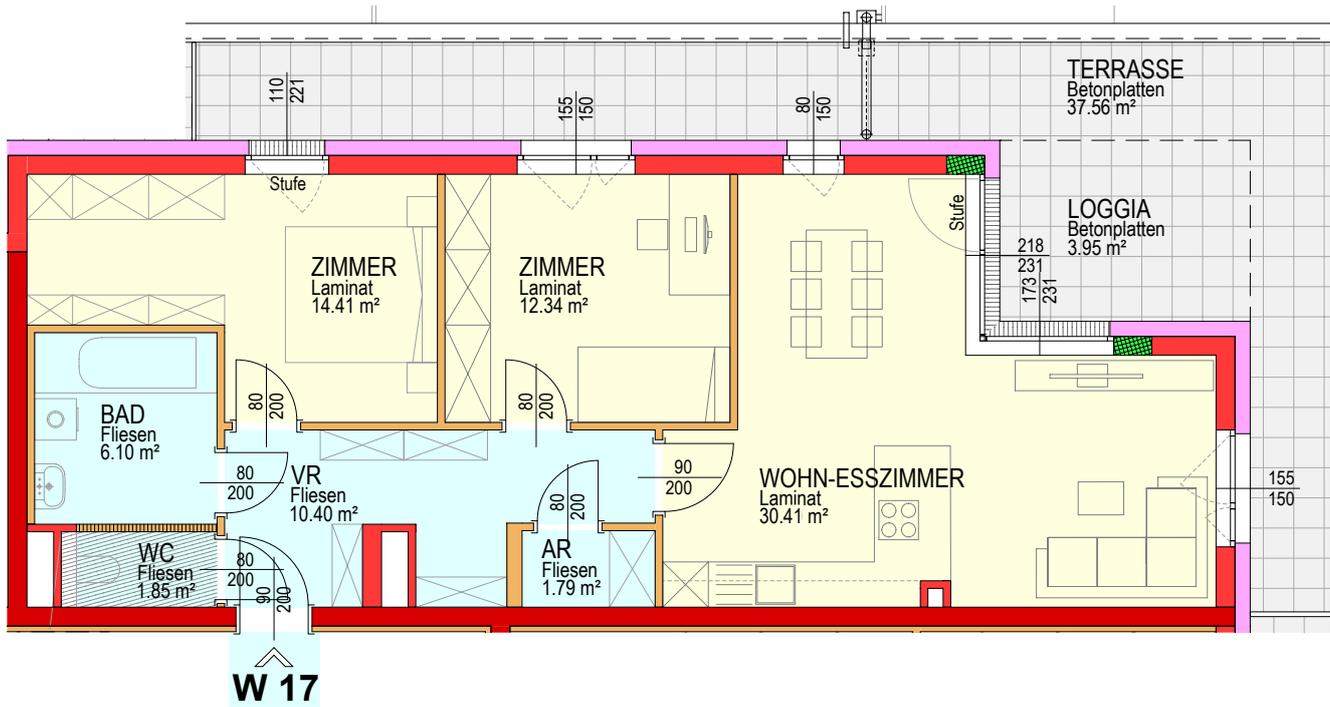
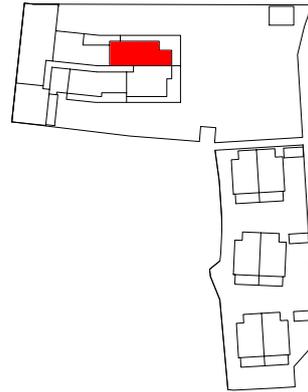
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten



# W 17

## Dachgeschoss

Wohnnutzfläche: 77,30 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 37,56 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 3,95 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 5,78 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 2 Stück



### Legende:

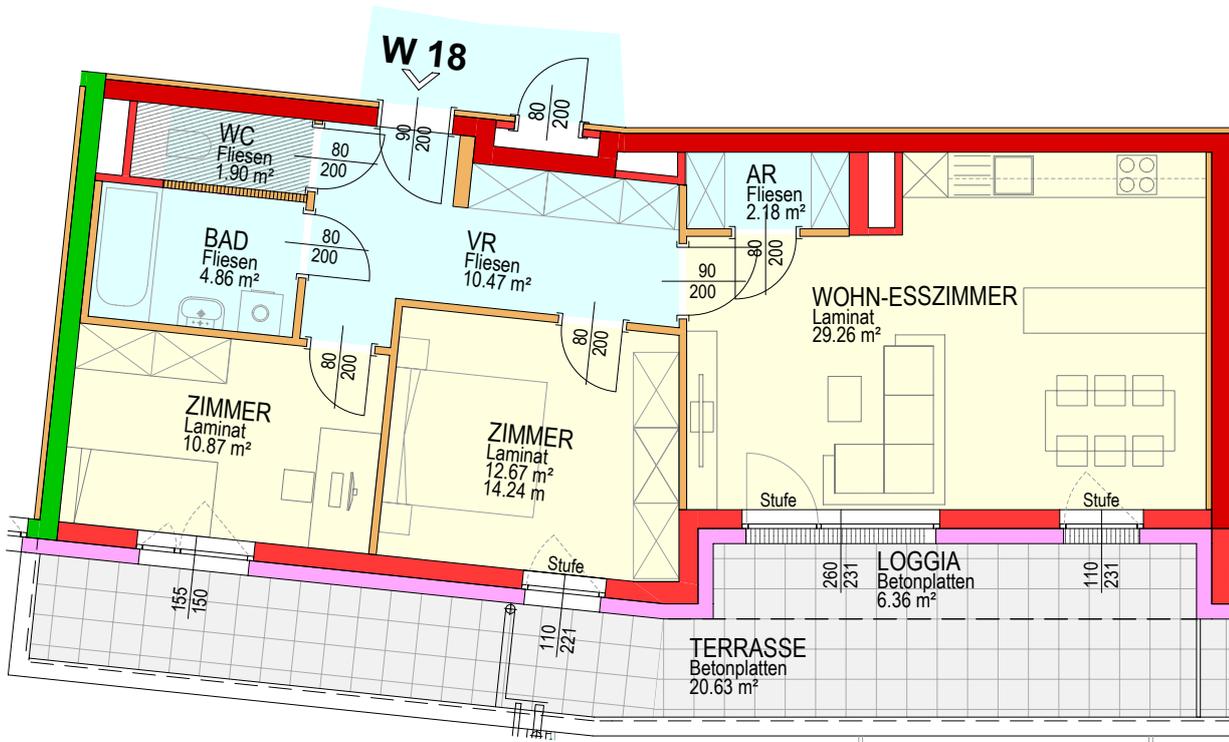
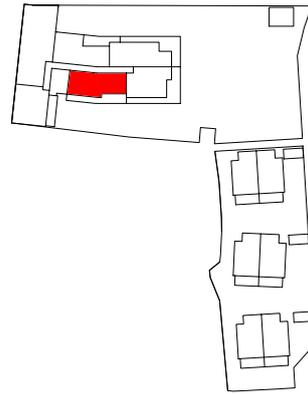
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten



# W 18

Dachgeschoss

Wohnnutzfläche: 72,21 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 20,63 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 6,36 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 6,02 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 2 Stück



## Legende:

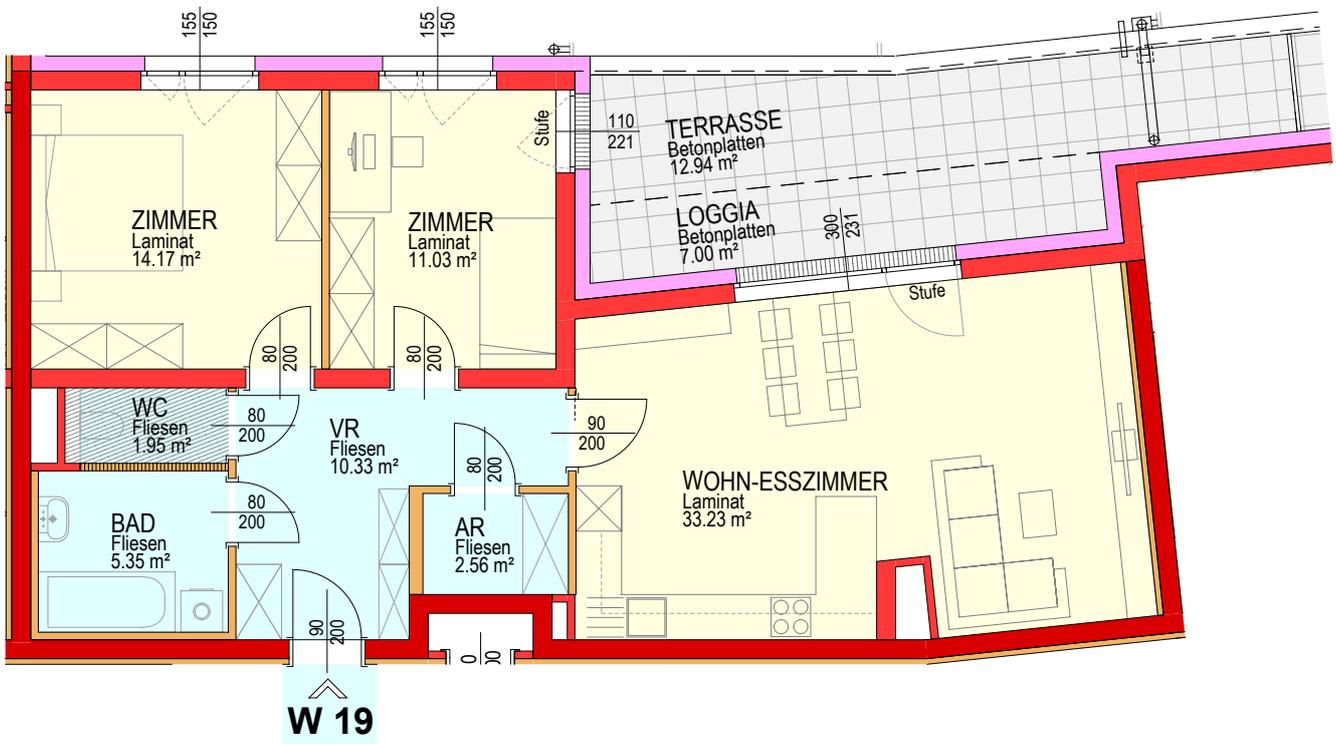
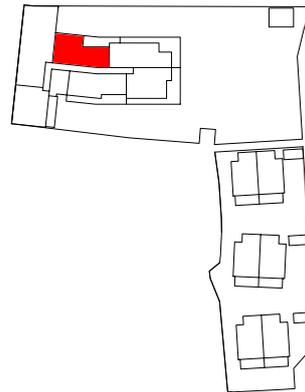
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten



# W 19

## Dachgeschoss

Wohnnutzfläche: 78,62 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 12,94 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 7,00 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 5,88 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 2 Stück



### Legende:

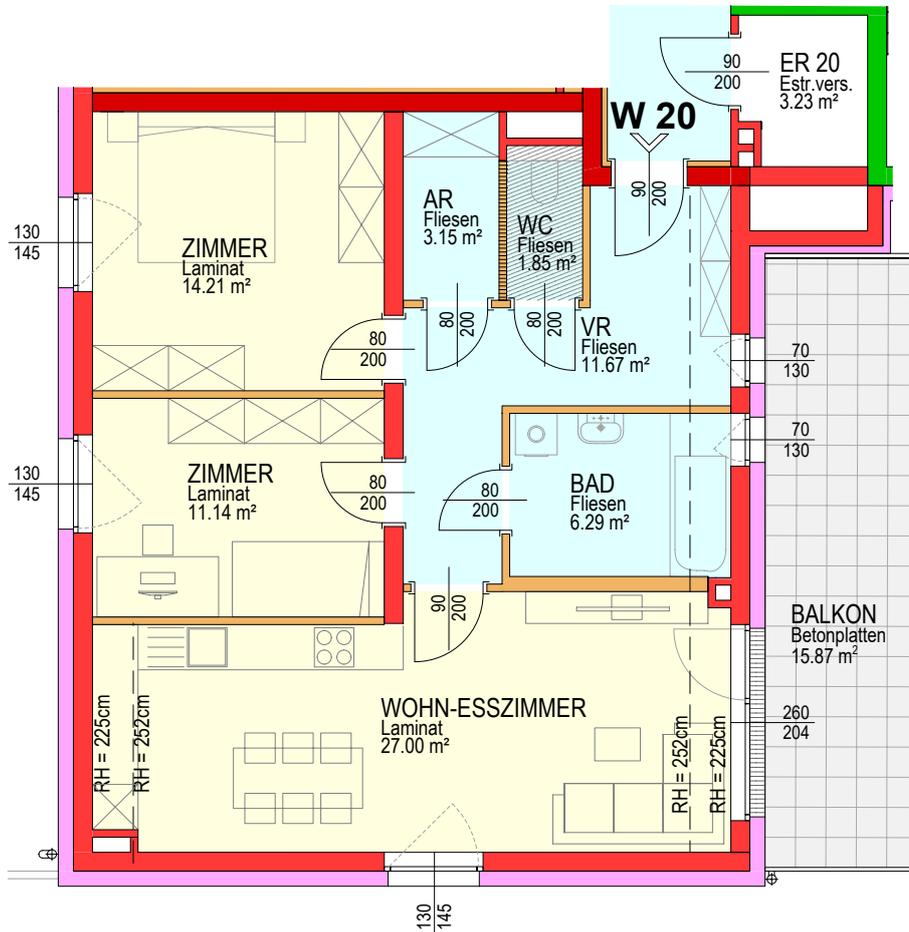
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten



# W 20

Dachgeschoss

Wohnnutzfläche: 75,32 m<sup>2</sup>  
Balkon: 15,87 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum: 3,23 m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 2 Stück



### Legende:

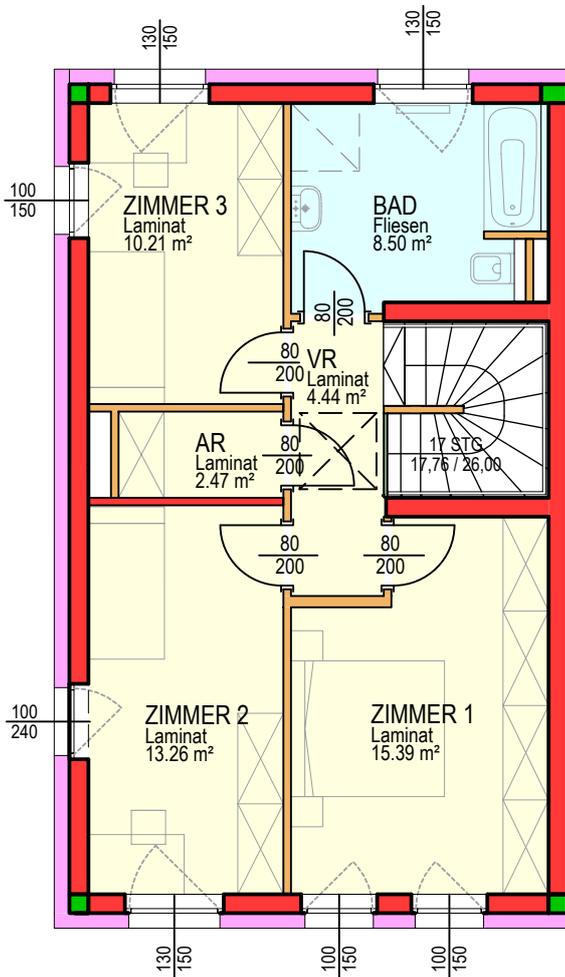
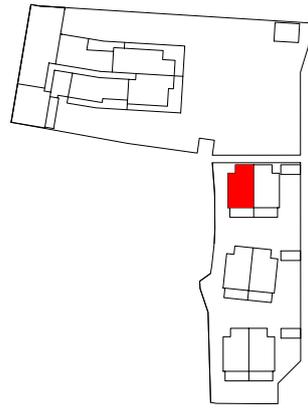
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten



# Grundrisse Doppelhäuser

## Hinterwiese 2B

Wohnnutzfläche: 106,85 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 15,79 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 109,10 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 6,25 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 2 Stück

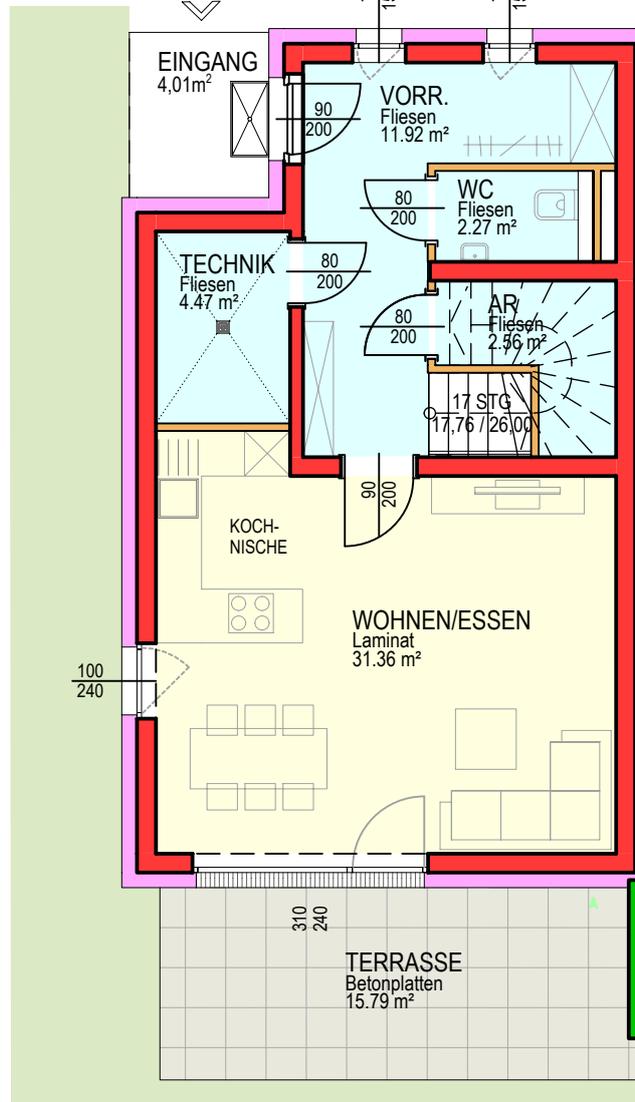


### Obergeschoß

Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten

### 2 B

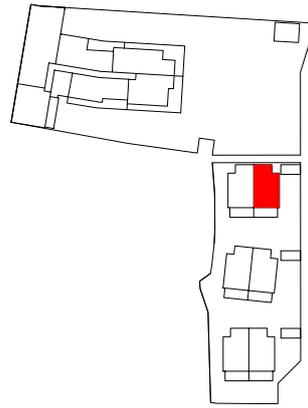


### Erdgeschoß

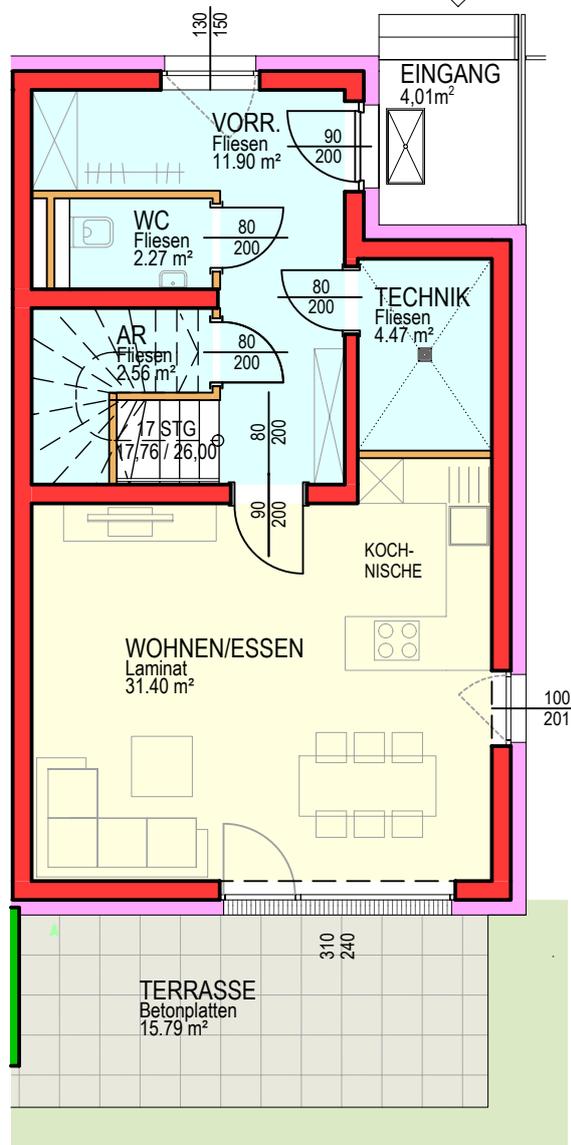
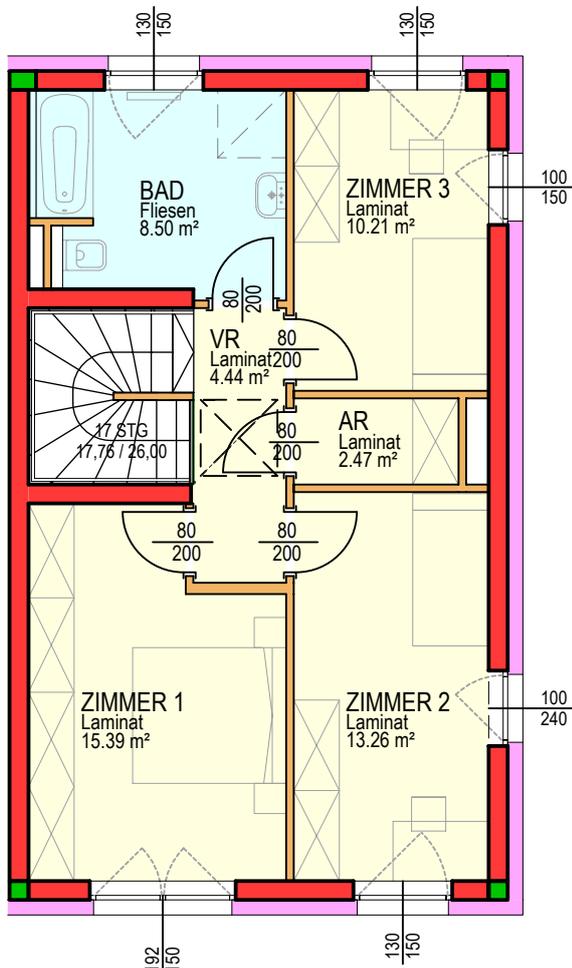


## Hinterwiese 2A

Wohnnutzfläche: 106,87 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 15,79 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 49,36 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 6,25 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 2 Stück



2 A



### Legende:

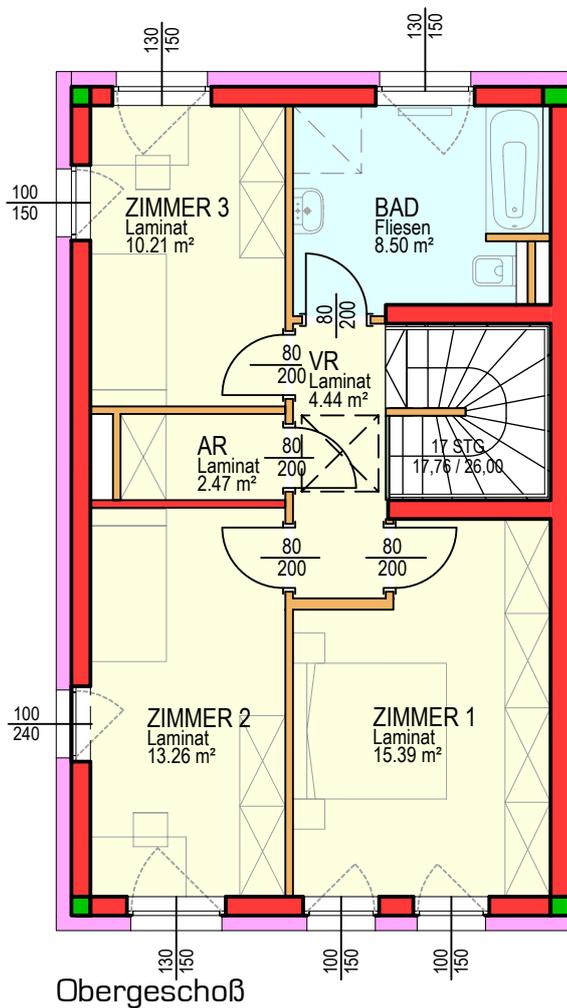
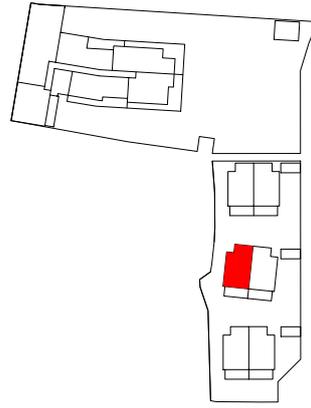
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten

### Erdgeschoß



## Hinterwiese 4B

Wohnnutzfläche: 106,85 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 15,79 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 134,10 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 6,25 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 2 Stück

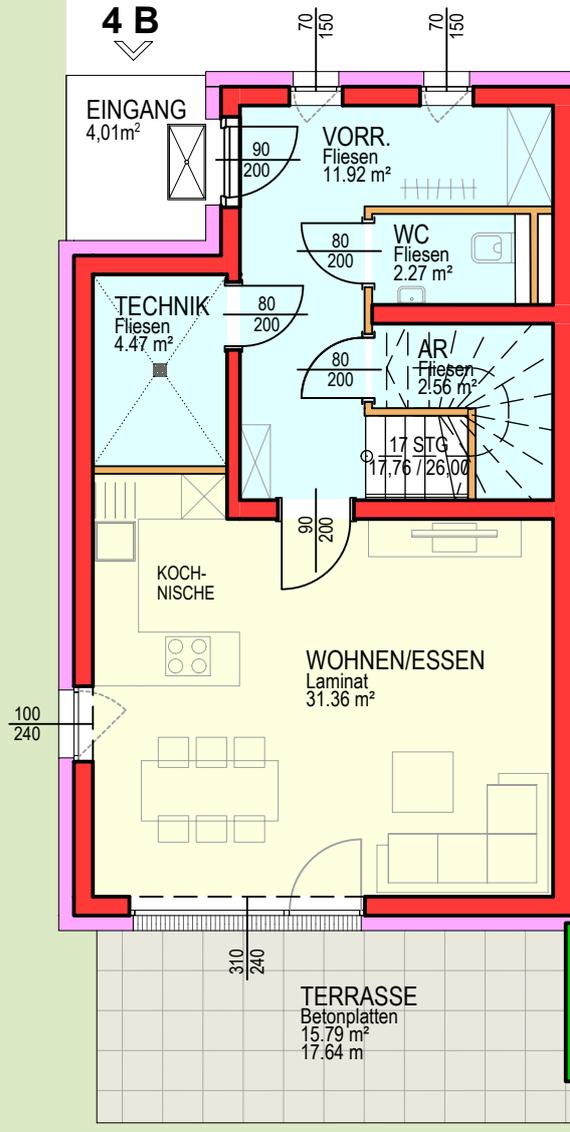


Obergeschoß

### Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten

4 B

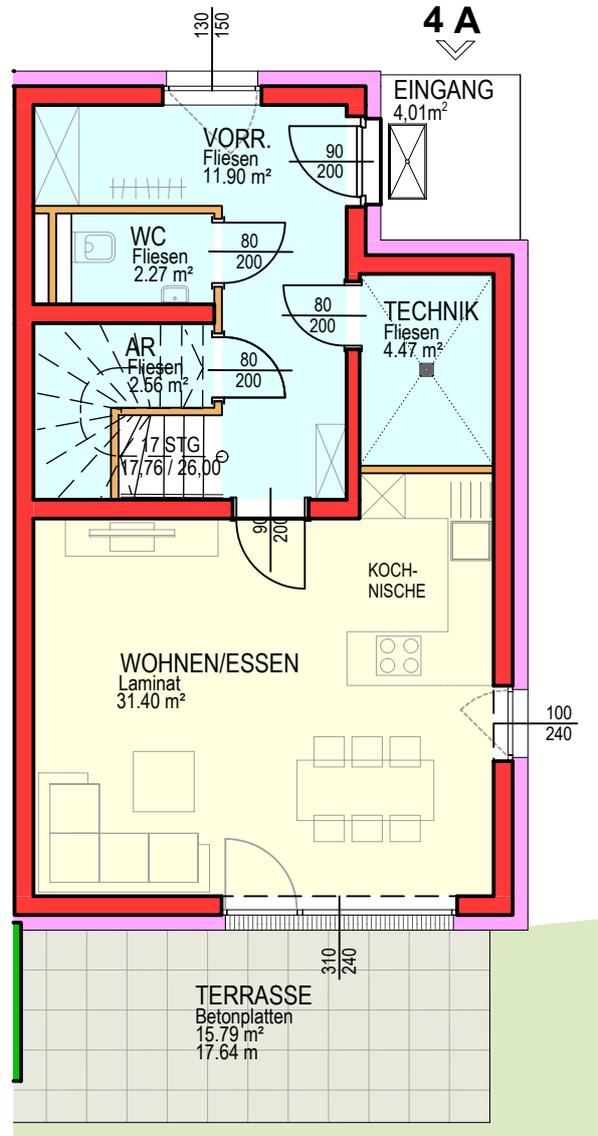
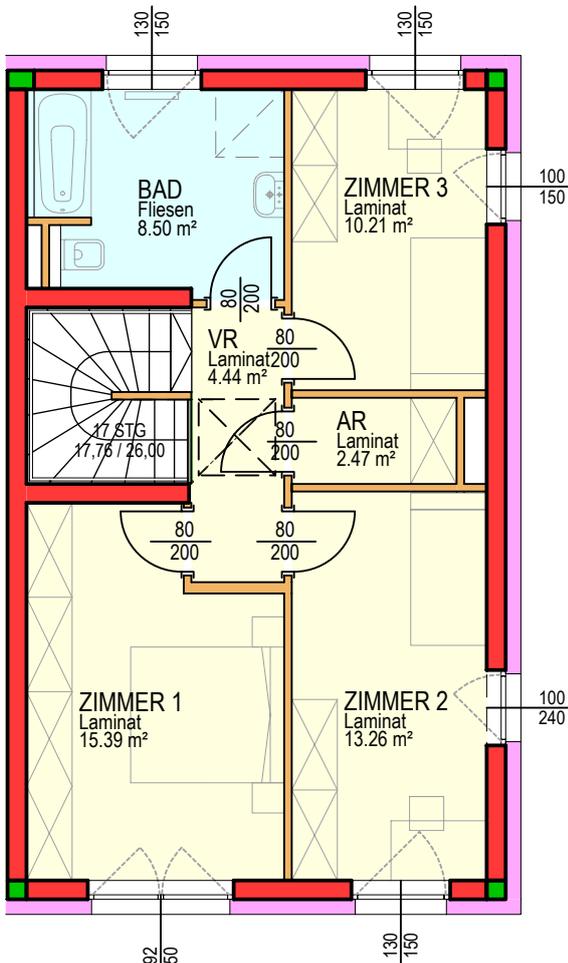
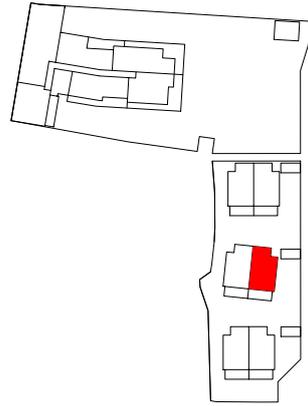


Erdgeschoß



Hinterwiese 4A

Wohnnutzfläche: 106,87 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 15,79 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 47,82 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 6,25 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 2 Stück



Obergeschoß

Legende:

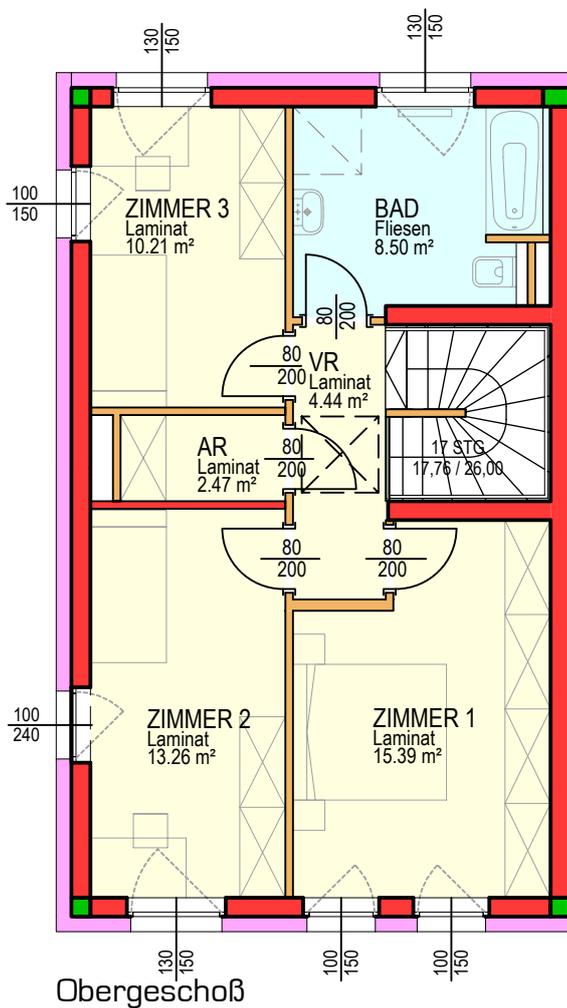
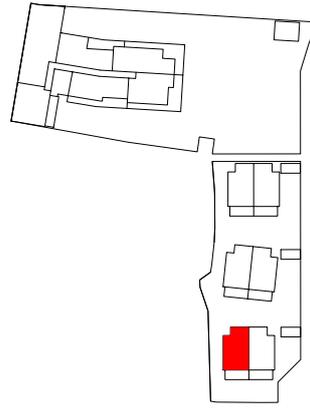
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten

Erdgeschoß



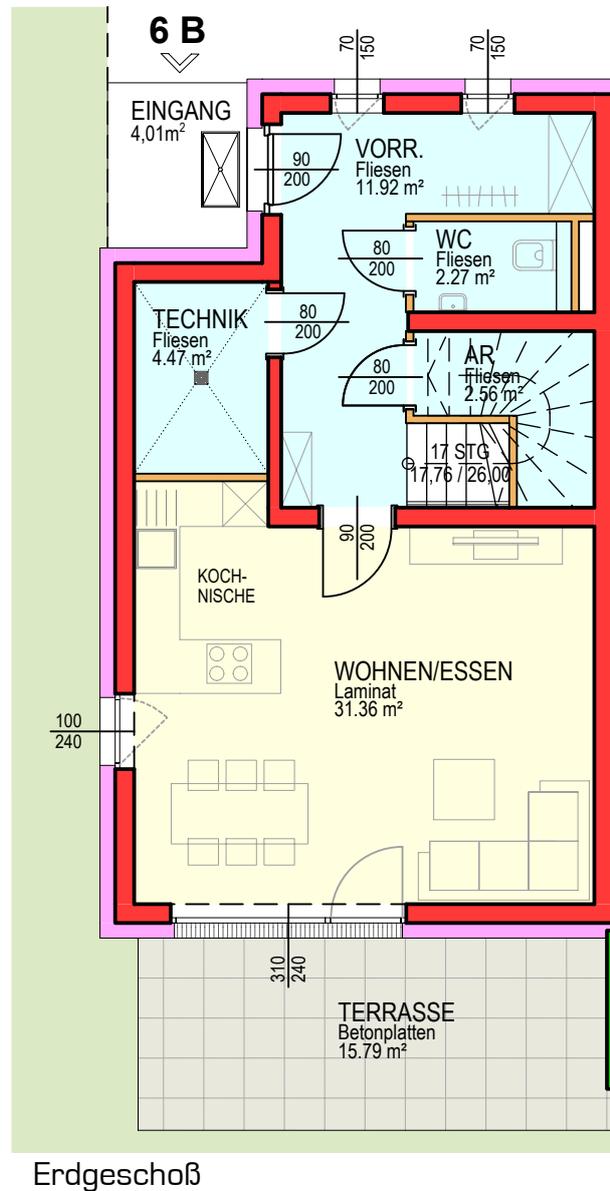
## Hinterwiese 6B

Wohnnutzfläche: 106,85 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 15,79 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 120,81 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 6,25 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 2 Stück



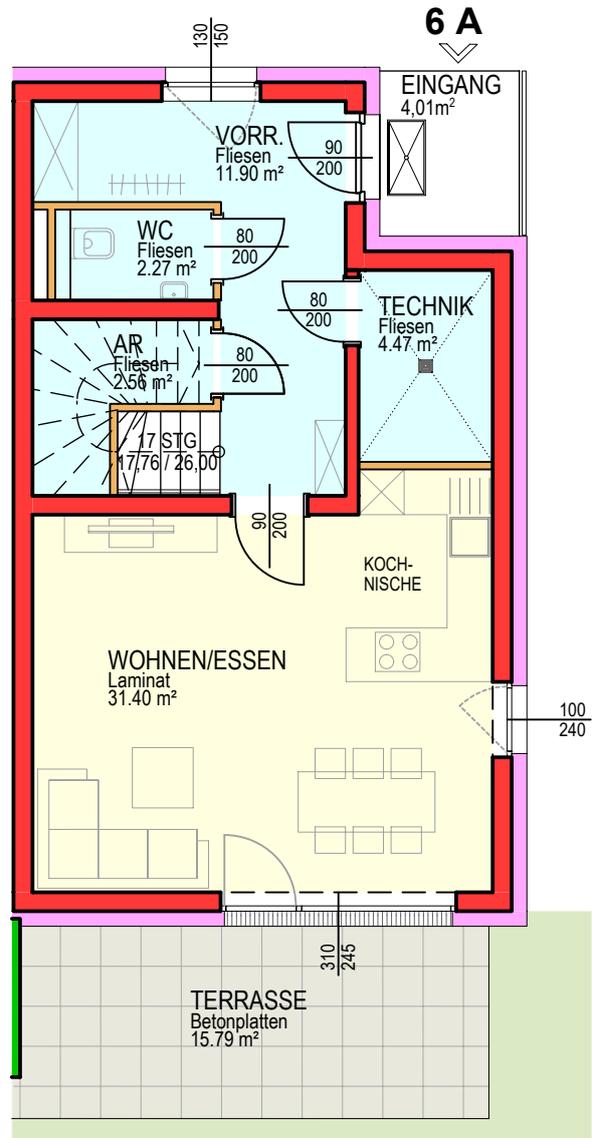
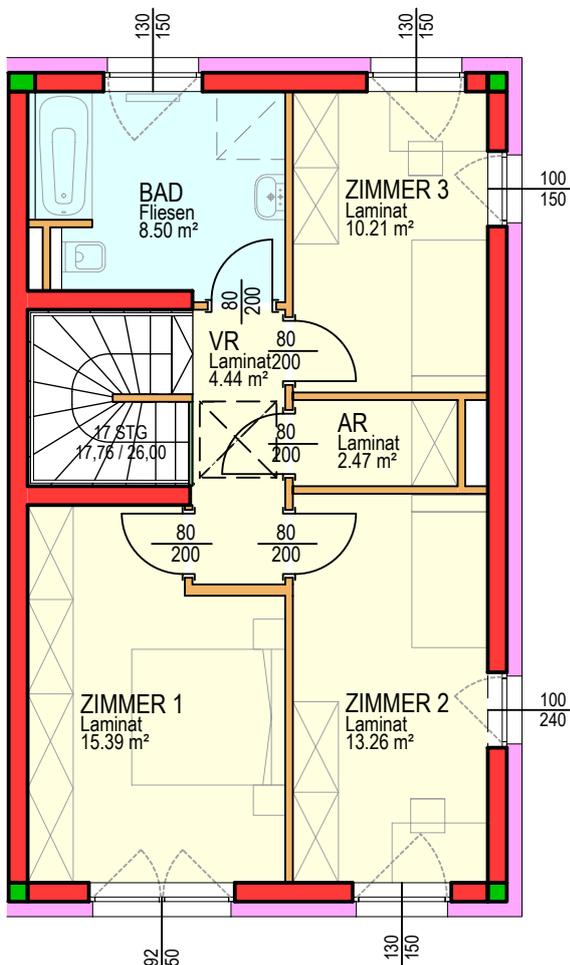
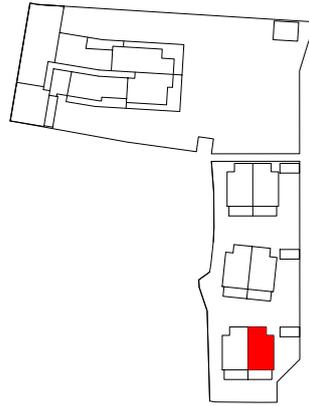
### Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten



## Hinterwiese 6A

Wohnnutzfläche: 106,87 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 15,79 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 49,47 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 6,25 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 2 Stück



### Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand auf Estrich
- abgehängte Gipsdecke
- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten

### Erdgeschoß



## 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.).

### Finanzierung

Die Finanzierung der Wohneinheiten erfolgt mit einem Förderungsdarlehen, einem progressiven Hypothekendarlehen oder Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung mit Zuschuss, einen nicht geförderten Hypothekendarlehen und Barmittel (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter. Die Sicherungspflicht gemäß Bauträgervertragsgesetz 2008 erfolgt entsprechend BTVG § 7 Abs.6 Z 3.

Der Mieter hat vor der Fertigstellung des Vertragsgegenstandes vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als € 150,00/m<sup>2</sup> Nutzfläche (§ 2 Abs 7 und § 7 WEG 2002) an die Vermieterin zu leisten, weshalb auf diesen Mietvertrag das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) Anwendung findet.

Die Vermieterin hat den Rechtserwerb des Mieters gegen den Verlust der von ihm auf Grund dieses Vertrages geleisteten Zahlungen mit Ausnahme von Zahlungen des Mieters für Abgaben und Steuern zu sichern (§ 7 Abs 1 BTVG). Das Land Niederösterreich hat eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt und der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband hat eine Bescheinigung ausgestellt, dass für den zuletzt erstellten Jahresabschluss der Vermieterin ein unbeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde und allfällige Rückforderungsansprüche der Erwerber aufgrund der sich aus der Bilanz ergebenden Eigenkapitalausstattung ausreichend gedeckt werden können. Allfällige Rückforderungsansprüche des Mieters werden gem. 7 Abs 6 Z 3 lit c) BTVG gesichert, wenn bis zum vereinbarten Bezugstermin der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband jährlich eine derartige Bescheinigung ausstellt.

### Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung\*

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

#### 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 € 50.000,00 netto**, von **zwei Personen € 70.000,00 netto** und für **jede zusätzliche Person € 10.000,00 netto** nicht übersteigen (gem. § 4 Abs. 2 Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI; gültig ab 2019-10-01). 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.

\* lt. NÖ WFG 2005, [www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at)

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 sofern 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)

## Hauptwohnsitz

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

## Darlehen

### Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung.

#### 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 € 16,00 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m<sup>2</sup>. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 110m<sup>2</sup>. Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 40m<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 Widerruf 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.

Die Wohnungen wurden mit 120 Punkten und die Doppelhäuser mit 109 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem nachrangigen Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungs fonds für das Bundesland Niederösterreich in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales und einem degressiven Zuschuss für eine Ausleihung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales.

Das Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungs fonds für das Bundesland Niederösterreich hat eine Laufzeit von 40 Jahren und einen fixen Zinssatz von 3 % für die gesamte Laufzeit. Die ersten 35 Jahre sind tilgungsfrei und in den Jahren 36 bis 40 erfolgt die Tilgung in 10 gleich hohen Kapitalraten zu den Fälligkeitsterminen.

### Progressives Hypothekendarlehen

Der Zuschuss zu einer Ausleihung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung wird auf 20 Jahre gewährt und in jedem Jahr vom ursprünglich gewährten förderbaren Nominale (50 %) berechnet. Der im Rahmen des Förderverfahrens für das förderbare Objekt gewährte prozentuelle Zuschuss wird jährlich um 10 % gegenüber dem Vorjahr reduziert.

Die Höhe des degressiven Zuschusses wird jährlich im Dezember für die Zusicherungen des kommenden Jahres ermittelt. Referenzwert ist die UDRB (Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen), die auf der Homepage der OeNB veröffentlicht wird. Die Ermittlung des Referenzwertes erfolgt im Dezember des laufenden Jahres als Durchschnitt der vorangegangenen 12 Monatsdurchschnittswerte. Der so ermittelte Referenzwert erhöht um einen banküblichen Margenaufschlag von 1 % stellt die Basis für die Festlegung des Zinssatzes für die Zusicherungen des folgenden Kalenderjahres dar und beträgt im Jahr 2024 4,5 % bzw. danach höchstens 4,5 %. Der wie oben dargestellt ermittelte Referenzwert (ØUDRB 12 Monate) wird kaufmännisch auf das nächste halbe Prozent aufgerundet.

Um die Förderbarkeit der Ausleihung oder des Eigenmitteleinsatzes einer gemeinnützigen Bauvereinigung für den Zuschuss zu erlangen, muss die Ausleihung oder der Eigenmitteleinsatz eine Mindestlaufzeit von 35 Jahren aufweisen und die Rückführung der Ausleihung oder des Eigenmitteleinsatzes muss in progressiv ansteigenden Raten erfolgen.

Die Verwaltung der Rückzahlung des Förderungsdarlehens erfolgt durch die Hypo NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG.

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

### Weitere Hypothekendarlehen

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

### 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% Verwohnung im Jahr.

### 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-Althaussanierung) 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, 2011 und 2019 zugesichert worden ist.
- ▶ die Voraussetzung erfüllt ist, dass der Förderungswerber unmittelbar vor Einbringen des Ansuchens um Subjektförderung mindestens 5 Jahre ununterbrochen mit einem Wohnsitz in Österreich gemeldet war. Die Landesregierung kann aufgrund der persönlichen und familiären Verhältnisse des Förderungswerbers zur Vermeidung einer sozialen Härte von dieser Voraussetzung absehen. Auf alle am 1. Jänner 2017 noch nicht abgeschlossenen Verfahren auf Zuerkennung der Subjektförderung sind die bis 31. Dezember 2016 geltenden Förderungsrichtlinien anzuwenden.
- ▶ 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.

### 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).

### 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 %.

## 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 %.

Wird bei der Wohnform „Betreutes Wohnen“ oder „Begleitetes Wohnen“ ein Betreuungsgrundpaket bezahlt, erhöht sich der monatliche Wohnzuschuss bei einem zumutbaren Wohnungsaufwand

von	5%	um	€ 50,00,
von	10%	um	€ 40,00,
von	15%	um	€ 30,00.

## Verlust des Anspruches auf Subjektförderung

Unbeschadet des § 7 gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung erlischt der in der Förderungsvereinbarung zuerkannte Anspruch auf Förderung nach diesem Abschnitt bei Wegfall der Voraussetzungen insbesondere wenn:

- ▶ die geförderte Wohnung veräußert oder der Mietvertrag aufgelöst wird;
- ▶ der Förderungswerber aus dem geförderten Objekt auszieht;
- ▶ ein Ansuchen auf begünstigte Darlehenstilgung eingebracht wird;
- ▶ ein Förderungs- oder Konversionsdarlehen vollständig zurückgezahlt oder gekündigt wird oder kein Zuschuss mehr geleistet wird;
- ▶ das geförderte Objekt entgegen den gesetzlichen Bestimmungen benützt wird.

Zumutbarer Wohnungsaufwand (gem. § 48 Abs. 4 NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung)	
für eine Person bei einem Jahreseinkommen	
bis € 12.800,00	0 %
bis € 14.380,00	5 %
bis € 14.740,00	7,5 %
bis € 15.100,00	10 %
bis € 15.380,00	12,5 %
bis € 16.100,00	15 %
bis € 18.550,00	17,5 %
bis € 21.000,00	20 %
ab € 21.000,01	25 %

Maximal förderbare Nutzfläche (gem. § 48 Abs. 3 NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 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 style="text-align: center;">Wohnzuschuss</p>

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.

## Monatliches Entgelt

### Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- ▶ Kapitiltilgung + Zinsen – Förderungsdarlehen
- ▶ Annuität (Kapitiltilgung+Zinsen abzüglich temporären Zuschuss) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten progressiven Hypothekendarlehens oder Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung
- ▶ Annuität (Kapitiltilgung+Zinsen) nicht geförderten Hypothekendarlehen
- ▶ 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 entrichtenden 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 Darlehensbedingungen 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 Entgeltvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekannt zu geben.

### 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. Kinderspielflächen, Grünflächen, Müllplätze u.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.

### Verwaltungskosten

Jahrespauschalbetrag für Verwaltungskosten mit Entgeltrichtlinienverordnung 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.

### Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

Annuität (Kapitiltilgung + Zinsen abzüglich Zuschuss) der zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Darlehen. Die Finanzierung der Wohnung wird wie folgt vorgenommen:

**Förderungsdarlehen, progressives bezuschusstes Hypothekendarlehen und nicht gefördertes Hypothekendarlehen**  
WFG 2005 | NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien - letztgültige Fassung

#### Darlehen der Erste Bank AG

Die Laufzeit des geförderten bezuschusstes Hypothekendarlehens, sowie das nicht geförderte Hypothekendarlehen beträgt 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019): 1. bis 10. Tilgungsjahr 3,40 % p.a. fix (danach erfolgt eine neue Konditionsvereinbarung) mit einer jährlichen Ratensteigerung von 1,5% p.a. von der jeweiligen Vorjahresannuität.

### Eigenmittel-GWU (Backshop und Gewerbeinheit)

Finanzierungskonditionen gem. § 14 WGG inkl. zugehöriger Verordnung.

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

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,59 netto pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 2,40 netto und die der Doppelhäuser liegen derzeit bei € 2,00 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 24,22 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte September 2024). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten wird noch ca. € 20,00 je PKW-Stellplatz verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzwert-Anteile aufgeteilt.

## Eigentumsübertragung - Miete mit Kaufmöglichkeit (Wohnungen und Doppelhäuser)

Gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), hat der Mieter bzw. die Mieterin die Möglichkeit nach insgesamt fünfjähriger Mietdauer, einen Antrag auf Übertragung in das Wohnungseigentum zu stellen.

Im Umsatzsteuergesetz\* (gemäß § 12 Abs. 10 UStG 1995) beträgt bei Verkauf einer „Optionswohnung“ der Vorsteuerberichtszeitraum 10 Jahre. Das hat zur Folge, dass beim Erwerb der Wohnung nach 5 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 5 Jahre ab Bezug) wird der zu vereinbarenden 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.

## Baubeschreibung

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

### Fundamente

Stahlbetonplatte und Streifenfundamente laut statischen Erfordernissen.

### Decken und Wände

Außenwände:	Keramischer Hochlochziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich Stahlbeton (grün dargestellt) mit 20 cm Vollwärmeschutz
Innenwände tragend:	20 bzw. 25 cm Hochlochziegel oder SBZ, wo statisch erforderlich Stahlbeton (grün dargestellt)
Innenwände nicht tragend:	10 bzw. 20 cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion
Trennwand WC-Bad im Wohnhaus:	Gipskarton-Ständerwand <b>Anmerkung:</b> Trennwand zwischen Badezimmer und WC wird auf den fertigen Estrich gestellt (zur einfachen Demontierbarkeit im Zusammenhang mit der barrierefreien Anpassbarkeit lt. Bauordnung) und ist von Installationen freizuhalten
Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände:	Schallschutzziegel oder SBZ 25 cm mit Vorsatzschale (in Stärke nach schalltechnischer Anforderung) bzw. wo stat. erforderlich Stahlbeton (grün dargestellt)
Doppelhaustrennwände:	Keramisches Hochlochziegelmauerwerk 2 x 25 cm mit dazwischen liegender Dämmeinlage
Trennwände Einlagerungsräume:	Metalltrennwände mit entsprechender Unterkonstruktion
Geschossdecken:	Elementdecken laut statischen Erfordernissen
Stiegen Wohnhaus:	Stahlbetonlaufftreppen, die Stufenkerne mit Fliesen belegt
Stiegen Doppelhaus:	gewendelte Stahlbetonläufe, die Stufenkerne mit Laminat belegt

### Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung:	Flachdach mit Feuchtigkeitsabdichtung entsprechend der geltenden ÖNormen 2-lagig samt Wärmedämmung laut Anforderung des Energieausweises als DUO-Dach hergestellt, Steildach an der Marktstraße mit Ziegeldeckung, Spenglerarbeiten Alu beschichtet
Fenster:	ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff, teilweise Fixverglasungen mit weißer Oberfläche und Isolierglas (3-fach Wärmeschutzverglasung)
Fensterbänke außen:	Aluminiumsohlbänke weiß
Fensterbänke innen:	MAX-postfertig oder Werzalith weiß

Sonnenschutz: Außenliegende Rollläden mit Kurbelbetätigung

Hauseingangstüre: Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet

## Lüftung, Heizung, Kanal und Kamin

**Lüftung:** Die einzelnen Wohnungen und Doppelhäuser sind mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Absaugung erfolgt im Bad, WC, AR und Küche sodass eine separate Entlüftung der Sanitäräume nicht notwendig ist. Mit der aus der Abluft gewonnenen Wärme wird die Zuluft (Frischluft) für die Wohnräume vorgewärmt. Die Leitungsführung erfolgt in abgehängten Decken bzw. in den Stahlbetondecken. Die Lüftungsgeräte befinden sich jeweils im WC über dem Spülkastenverbau bzw. in Wohnung 13 und 14 im Abstellraum und in den Doppelhäusern im Technikraum.

**Heizung/Warmwasser:** Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasserbereitung der Wohnhausanlage erfolgt über die örtliche Fernwärme: Nahwärme Sturmhof Oed Ges.n.b.R. Jede Wohnung wird mit einem separaten Wärmemengenzähler ausgestattet. Die Versorgung der Doppelhäuser über Luft/Wasser Wärmepumpen je Wohneinheit. Die Außeneinheit der Wärmepumpen wird auf den Dächern situiert. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen und in den Doppelhäusern erfolgt durch eine Fußbodenheizung und einem zusätzlichen Elektro- Badheizkörper.

**Kanal:** Schmutzwasserkanal wird in PVC ausgeführt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Regen- und Oberflächenwässer werden über ein Kanalsystem zusammengefasst und über eine Retention ebenfalls in den Kanal eingeleitet.

**Notkamine:** kommen nicht zur Ausführung

**Wasser:** Die Versorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Marktgemeinde Oed-Oehling. Es werden keine wohnungszugeordneten Einzelwasserzähler vorgesehen.

**Stromversorgung:** Erfolgt aus dem Netz der EVN

## Ausstattungsbeschreibung

### Decken und Wände

**Fußbodenbeläge:** Laminatboden mit passenden Sesselleisten in den Wohnräumen und in den Abstellräumen im Obergeschoss der Doppelhäuser

**Verfliesung:** Bad - Boden (Format 30/60 cm) und Wände (Format 20/40 cm) mit einer Höhe von ca: 195 cm. In den Wohnungen werden die Wände im Bereich der Badewanne und des Waschbeckens verflies; die restlichen Wände werden mittels Innendispersion gemalt.

WC - Boden (Format 30/60 cm) und Spülkasten (Format 20/40 cm), restliche Wände mit Sockel

Vorraum und Abstellraum-Boden (Format 30/60) und Sockel

**Doppelhaus im EG:** WC- Alle Wände bis Spülkastenoberkante  
Vorraum, Technik und Abstellraum – Boden (Format 30/60 cm) und Sockel

Malerei:	Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gemalt (Farbton weiß)
Anstrich:	Im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert, im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt und nach Bedarf pulverbeschichtet

## Türen und Balkon

Doppelhauseingangstür:	Holzverbundtüre Oberfläche weiß, Sicherheitsbeschlag mit Langschilder und Einstemmschloss für Einbauzylinder, Einbruchhemmend Qualifikation RC2
Wohnungseingangstür:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Sicherheitsbeschlag mit Langschilder und Einstemmschloss für Einbauzylinder, Qualifikation RC2
Innentüren:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit Rundrosetten und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel, Bad und WC mit WC- Beschlag, bei Wohnküche mit Glaslichte
Balkone und Terrassen:	Einkornbetonplatte grau

## Sanitäre Einrichtung

WC:	Hänge-WC mit Brille und Deckel weiß, Unterputzpülkasten und Spültaste, im EG-WC der Doppelhäuser zusätzlich ein Handwaschbecken weiß mit Einhandmischer
Bad:	Waschtisch weiße Keramik mit Einhandmischer, Waschmaschinenanschluss, in den Doppelhäusern befindet sich der Waschmaschinenanschluss im Technikraum; Badewanne 170/75 cm mit Wannenfüll- und Brausegarnitur mit Einhandbedienung
Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschlüsse
Mietgärten:	frostsicherer Wasserhahn

## Elektroinstallationen

WC:	ein Wandauslass mit Ausschalter, Anschluss Lüftungsgerät
Doppelhaus:	Lüftungsgerät befindet sich im Technikraum
Bad:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein Wandauslass oberhalb des Waschbeckens mit Ausschalter, eine Schukosteckdose, eine Schukosteckdose mit Badezimmerheizkörper, eine Schukosteckdose für die Waschmaschine in den Wohnungen
Küche:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, eine Schukosteckdose für den Umluftdunstabzug, zwei Doppelschukosteckdosen, ein Kraftstromanschluss E-Herd, eine Geschirrspülersteckdose, eine Kühlschranksteckdose

Wohnzimmer:	<p>ein Deckenauslass mit Wechselschalter,  ein Deckenauslass mit Ausschalter (Esstisch),  ein Ausschalter für die Außenleuchte,  drei Schukosteckdosen,  eine Doppelschukosteckdose,  eine Antennensteckdose für TV,  ein Leerrohr mit zwei Dosen für Schwachstrom,  ein nötig Glasfaseranschluss,  ein Bedienteil für die kontrollierte Wohnraumlüftung,  ein Heizungsbedienteil,  ein Batterierauchmelder</p>
Zimmer:	<p>ein Deckenauslass mit Ausschalter,  vier Schukosteckdosen,  ein Leerrohr mit Dose für TV/Telefon/Internet,  ein Batterierauchmelder</p>
Vorraum:	<p>ein oder zwei Deckenauslässe mit Wechselschalter bzw. Taster,  zwei Schukosteckdosen,  eine Klingel, in den Wohnungen mit Gegensprechanlage,  tlw. ein Wohnungs-Kleinverteiler Elektro und ein Medienverteiler,  ein Batterierauchmelder</p>
Abstellraum:	<p>ein Wandauslass mit Ausschalter,  eine Schukosteckdose,  tlw. ein Wohnungs-Kleinverteiler Elektro und ein Medienverteiler,  In Wohnung 13 und 14 Anschluss für Lüftungsgerät</p>
Stiege mit Gang Doppelhaus:	<p>ein Wand- und zwei Deckenauslässe mit Taster,  eine Schukosteckdose,  ein Batterierauchmelder</p>
Technik Doppelhaus:	<p>ein Wandauslass mit Ausschalter,  eine Schukosteckdose,  Wohnungs-Kleinverteiler Elektro und ein Medienverteiler,  Anschluss für Wärmepumpe,  Anschluss Lüftungsgerät,  eine Schukosteckdose für die Waschmaschine</p>
Vorplatz Doppelhaus:	<p>eine Wandleuchte mit Bewegungsmelder,  ein Klingeltaster</p>
Terrasse und Balkon:	<p>eine Wandleuchte,  eine Schukosteckdose</p>
PKW-Abstellplatz:	<p>Leerverrohrung vom Zählverteiler für eine mögliche, nachträgliche Montage  einer Ladestation zu einem Parkplatz pro Wohneinheit</p>
Antennenanlage:	<p>Für die Wohnhausanlage und jedes Doppelhaus ist eine digitale Satellitenanlage  (Astra) vorgesehen. Der dafür erforderliche SAT-Spiegel ist am Dach montiert.  Ein, für die Sat-Anlage geeigneter Receiver, ist vom Mieter zum Empfang der  gewünschten Programme selbst bereitzustellen.</p>

„NÖGIG“-Vorbereitung:	Glasfaserverkabelung von den Gebäudeanschlüssen über den Medienverteiler ins Wohnzimmer. <b>Achtung:</b> Wenn ein Vertrag mit einem Anbieter gewünscht wird, ist dieser vom Mieter selbst zu veranlassen und die Kosten zu übernehmen.
Parteienlager Wohnungen:	Im zugeordneten Abteil ist eine Steckdose und eine Beleuchtung mit Schalter vorgesehen.
Allgemeinbereich:	Die Beleuchtung umfasst: die Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, die Allgemeinräume den Aufzug sowie die Außenbeleuchtung Das Licht im Stiegenhaus wird über Bewegungsmelder geschaltet.
Photovoltaikanlagen:	Auf dem Dach der Wohnhausanlage ist eine Photovoltaikanlage zur Eigenversorgung des Allgemeinbereiches, und auf den Dächern der Doppelhäuser zur Eigenversorgung vorgesehen.
<b>Sonstiges</b>	
Müllplatz, Fahrradraum:	Für die Wohnhausanlage ist ein gemeinsamer Müllraum geplant. Im Erdgeschoss der Wohnhausanlage befinden sich zwei Fahrradeinstellräume und ein Kinderwagenabstellraum. Die Doppelhäuser erhalten jeweils eigene Müll-Fahrradhütten mit Steckdose und Beleuchtung entlang der Hinterwiese.
Trockenraum:	Ist im Dachgeschoss vorgesehen.
Aufzugsanlagen:	Das Wohnhaus erhält eine Aufzugsanlage, die den Kriterien der Barrierefreiheit entspricht und vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss führt.
Allgemein:	Zu jeder Wohnung gehört ein zugeordnetes Lagerabteil. Die Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) und die Klingeltaster sind bei der Hauseingangstüre im Freien montiert. Ein Anschlagbrett ist im Stiegenhaus angeordnet.
Eigengärten:	Eigengärten werden mit einem beschichteten Maschendrahtzaun bzw. an den Grundgrenzen und auf den Steinschichtungen der Doppelhäuser mit einem Stabgitterzaun eingezäunt. Jeder Eigengarten erhält einen Zugang von außen. Die Gartenflächen werden humusiert und begrünt; es erfolgt keine weitere Bepflanzung.
Allgemeingrünflächen:	Die Flächen werden humusiert und begrünt; teilweise erfolgt eine Bepflanzung mit Bodendeckern, Sträuchern, Hecken und/oder Bäumen.
Stellplatz:	Für zwei Wohneinheiten ist ein PKW-Abstellplatz - und für 18 Wohneinheiten sind zwei PKW-Abstellplätze vorgesehen. Die Doppelhäuser erhalten jeweils zwei PKW-Abstellplätze im Freien. (siehe Stellplatzübersicht). Zwei behindertengerechte Stellplätze im Freien können im Bedarfsfall angemietet werden.
Geh- und Fahrwege:	Geh- und Fahrbereiche werden asphaltiert
Spielplatz:	In ca. 250m steht ein öffentlicher Kinderspielplatz zur Verfügung.

# Energieausweis

## 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.

## 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.

## 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 oder ein Wohnungswerber beizubringen, der die Veränderung mit übernimmt.

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, um eine eventuelle Schimmelbildung zu vermeiden.