



T 02236/405-566

Wohnen in Engelhartstetten-Loimersdorf.

A: Arch. Schmidt ZT GmbH | Symbolbild: Lavendelweg 2



30 Wohnungen (BA 1)

vom Land NÖ gefördert

Wohnzuschuss möglich

Miete mit Kaufrecht

Balkon, Loggia oder
Terrasse

im EG mit Eigengarten

Niedrigenergiebauweise

verkauf@nbg.at | www.nbg.at

 **NBG**
NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft



STRABAG



ARCHITEKT SCHMIDT ZT GmbH
www.architekttschmidt.at 02236865070 hauptstr 19-21 2340 mödling



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

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte reg. Gen. m. b. H.
2344 Maria Enzersdorf | Südstadtzentrum 4 | T 02236/405 | F 02236/405 - 110 | www.nbg.at | 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 - 17

Übersicht Erdgeschoss
Übersicht 1. Obergeschoss
Übersicht 2. Obergeschoss
Ansichten
Systemschnitt

Grundrisse Wohnungen _____ 18 - 47

Top 1/01	18
Top 1/02	19
Top 1/03	20
Top 1/04	21
Top 1/05	22
Top 1/06	23
Top 1/07	24
Top 1/08	25
Top 1/09	26
Top 1/10	27
Top 1/11	28
Top 1/12	29
Top 1/13	30
Top 1/14	31
Top 1/15	32
Top 1/16	33
Top 1/17	34
Top 2/01	35
Top 2/02	36
Top 2/03	37
Top 2/04	38
Top 2/05	39
Top 2/06	40
Top 2/07	41
Top 2/08	42
Top 2/09	43
Top 2/10	44
Top 2/11	45
Top 2/12	46
Top 2/13	47

Kosten und Finanzierung _____ 48 - 52

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

Monatliches Entgelt _____ 53 - 54

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

Baubeschreibung _____ 55 - 56

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

Ausstattungsbeschreibung _____ 56 - 59

Fußböden, Decken und Wände
Türen
Sanitäre Einrichtung
Elektroinstallationen
Sonstiges

Energieausweis _____ 59

Wichtiger Hinweis
Rechtsnatur des Energieausweises

Sonderwünsche und Übergabe _____ 59

Objektübersicht

In 2292 Engelhartstetten-Loimersdorf, Lavendelweg 2, wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 49 Wohnungen, aufgeteilt auf drei Stiegen errichtet. Der erste Bauabschnitt betrifft die Stiegen 1 & 2. Die gesamte Wohnhausanlage wird in Niedrigenergiebauweise samt kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung errichtet. Die Beheizung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe und zusätzlich wird eine Photovoltaikanlage am Dach installiert. Im Sommer ist eine Temperierung der Wohnung über die Fußbodenheizung möglich. Jeder Wohneinheit sind Freiflächen in Form von Balkon, Loggia oder Terrasse zugeordnet. Die Erdgeschoss-Wohnungen verfügen zusätzlich zur Terrasse über eine zugeteilte Gartenfläche. Alle Wohneinheiten erhalten eine Außenbeschattung. Im ersten Bauabschnitt werden 53 PKW-Abstellplätze im Freien errichtet, wobei jeder Wohneinheit ein PKW-Abstellplatz zugeordnet ist. 22 PKW-Abstellplätze, davon drei Behindertenparkplätze, können zusätzlich angemietet werden; eine Leerverrohrung zum zugeordneten Stellplatz für die nachträgliche Montage von Ladestationen wird vorgesehen. Alle Wohneinheiten können mittels Personenaufzug barrierefrei erreicht werden.

Gemeindeinformation

Loimersdorf ist ein Teil der Marktgemeinde Engelhartstetten im Bezirk Gänserndorf. Die Marktgemeinde verfügt über ein breit gefächertes Bildungs- und Freizeitangebot im Ort bzw. in der näheren Umgebung. Durch die öffentlichen Verkehrsverbindungen ist Wien und die Umgebung problemlos zu erreichen. In Loimerdorf direkt befindet sich ein Nahversorger sowie ein Kindergarten.

Fertigstellung

Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 3. Quartal 2024.

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

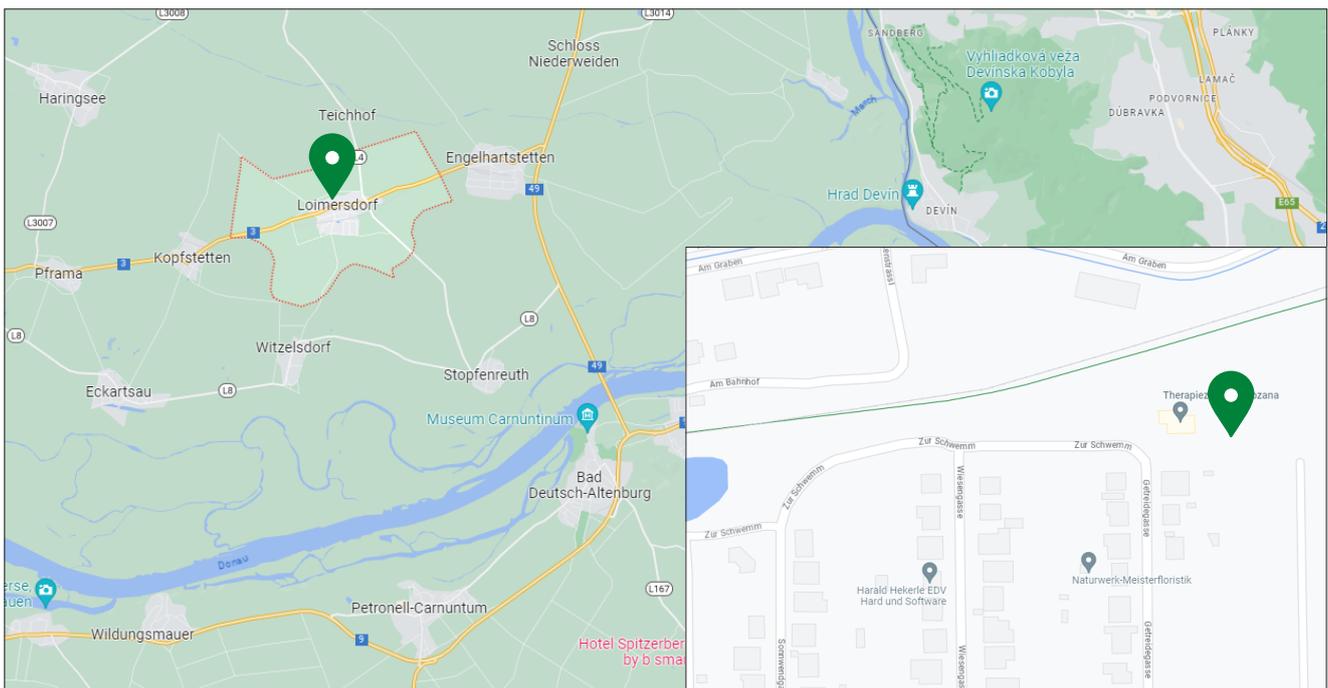
Architekt Schmidt ZT GmbH
2340 Mödling, Hauptstraße 19-21/4
T 02236/865070 | F 02236/865070-31
www.architekttschmidt.at | office@architekttschmidt.at

Teil-Generalunternehmer

STRABAG AG
3151 St. Pölten, Rautekstraße 12
T 02742/896-0 | F 02742/896-199
www.strabag.com | st.poelten@strabag.com

Information und Beratung

Fr. Minkley: T 02236/405-566
l.minkley@nbg.at



Kartenausschnitt © 2023 Google - Kartendaten

Wohnungsinformation

Topographie

Geschoss	Top	Raumprogramm							Wohn-nutzfläche		Nutzflächen				PKW-Stellplätze im Freien
		Zimmer	Wohnzimmer Küche	Bad	WC	Bad WC	Vorraum Flur	Abstell- Schrankraum	Wohnung	Loggia	Balkon	Terrasse Dachterrasse	Einlagerung	Garten	
Stiege 1															
EG	01	2	1	1	1		2	1	73,54	9,95		2,02	2,60	100,77	1
	02	3	1	1	1		2	1	86,08	9,80		1,99	2,58	162,43	1
	03	2	1	1	1		2	2	74,51	6,40		4,96	2,58	76,21	1
	04	2	1	1	1		2	2	71,90	3,17		8,15	2,57	119,21	1
	05	2	1	1	1		2	2	70,51	3,44		7,43	2,58	91,12	1
1.OG	06	2	1	1	1		2	1	73,54	9,08	1,16		2,57		1
	07	3	1	1	1		2	1	86,08	8,94	1,27		2,58		1
	08	2	1	1	1		2	2	74,51	6,40	2,33		2,57		1
	09	2	1	1	1		2	2	71,90	3,10	5,30		2,60		1
	10	2	1	1	1		2	2	70,51	3,36	5,12		2,58		1
	11	2	1	1	1		2	2	73,15	6,86	1,75		2,58		1
2.OG	12	1	1			1	2	1	57,24		12,67	18,88	2,57		1
	13	1	1			1	2	1	56,76		9,01	21,67	2,58		1
	14	2	1	1	1		2	2	74,71		0,44	10,00	2,57		1
	15	2	1	1	1		2	1	73,96		5,25	20,72	2,58		1
	16	3	1	1	1		2	1	88,87		5,77	23,26	2,57		1
	17	2	1	1	1		2	2	73,35		2,92	8,44	4,47		1
Stiege 2															
EG	01	2	1	1	1		2	2	75,75	5,94		4,97	2,82	108,84	1
	02	2	1	1	1		2	1	74,03	3,01		8,06	3,72	88,39	1
	03	2	1	1	1		2	2	74,04	3,64		12,19	3,72	96,38	1
	04	2	1	1	1		2	2	70,48	3,19		5,46	3,72	103,75	1
1.OG	05	2	1	1	1		2	2	70,48	3,11	4,66		3,72		1
	06	1	1			1	2	1	57,19	5,64	1,45		5,79		1
	07	2	1	1	1		2	2	75,75	5,94	1,79		2,49		1
	08	2	1	1	1		2	1	74,03	2,95	4,77		3,10		1
	09	2	1	1	1		2	2	74,04	3,64	4,27		3,10		1
2.OG	10	2	1	1	1		2	2	77,14		17,17	20,18	3,10		1
	11	3	1	1	1		2	1	90,28		9,26	26,40	3,10		1
	12	1	1			1	1	1	52,45		8,92	23,46	4,72		1
	13	1	1			1	1	1	57,03		9,36	24,52	2,49		1

Finanzierungsübersicht

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutzflä- che m ²	Garten- fläche m ²	Gesamtkos- ten inkl. Zu- behör (siehe Topografie) ¹	Gesamt- finanzie- rungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht geför- dertes Hypothe- kardarlehen)	voraus. mtl. Ge- samtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw. kosten ²	voraus. mtl. Kosten je PKW-Stell- platz	bereits ver- mietet
Stiege 1									
NBG	1/1	73,54	96	€ 251.927,11	€ 47.610,93	€ 204.316,18	€ 708,47	€ 20,00	
WS	1/2	86,08	158	€ 295.807,60	€ 67.364,28	€ 228.443,32	€ 815,38	€ 20,00	
NBG	1/3	74,51	72	€ 246.076,38	€ 41.751,86	€ 204.324,52	€ 699,10	€ 20,00	
NBG	1/4	71,90	115	€ 240.225,64	€ 42.197,76	€ 198.027,88	€ 681,19	€ 20,00	
WS	1/5	70,51	87	€ 234.374,92	€ 40.495,08	€ 193.879,84	€ 666,19	€ 20,00	
NBG	1/6	73,54		€ 234.374,92	€ 35.158,74	€ 199.216,18	€ 673,48	€ 20,00	
NBG	1/7	86,08		€ 272.404,67	€ 50.761,35	€ 221.643,32	€ 768,72	€ 20,00	
WS	1/8	74,51		€ 234.374,92	€ 33.450,40	€ 200.924,52	€ 675,78	€ 20,00	
NBG	1/9	71,90		€ 219.748,09	€ 27.670,21	€ 192.077,88	€ 640,36	€ 20,00	
NBG	1/10	70,51		€ 216.822,72	€ 28.042,88	€ 188.779,84	€ 631,20	€ 20,00	
NBG	1/11	73,15		€ 231.449,55	€ 33.770,23	€ 197.679,32	€ 666,70	€ 20,00	
WS	1/12	57,24		€ 199.270,53	€ 38.961,37	€ 160.309,16	€ 564,40	€ 20,00	
NBG	1/13	56,76		€ 196.345,16	€ 37.731,36	€ 158.613,80	€ 557,43	€ 20,00	
NBG	1/14	74,71		€ 243.151,01	€ 39.324,27	€ 203.826,74	€ 693,76	€ 20,00	
NBG	1/15	73,96		€ 249.001,74	€ 44.795,86	€ 204.205,88	€ 703,64	€ 20,00	
NBG	1/16	88,87		€ 298.732,97	€ 69.439,65	€ 229.293,32	€ 823,02	€ 20,00	
NBG	1/17	73,35		€ 237.300,29	€ 37.568,73	€ 199.731,56	€ 678,84	€ 20,00	
Stiege 2									
WS	2/1	75,75	104	€ 251.927,11	€ 43.718,75	€ 208.208,36	€ 713,75	€ 20,00	
NBG	2/2	74,03	84	€ 240.225,64	€ 38.446,48	€ 201.779,16	€ 686,29	€ 20,00	
NBG	2/3	74,04	92	€ 249.001,74	€ 44.654,98	€ 204.346,76	€ 703,83	€ 20,00	
NBG	2/4	70,48	99	€ 228.524,19	€ 36.397,17	€ 192.127,02	€ 654,45	€ 20,00	
WS	2/5	70,48		€ 213.897,36	€ 26.020,34	€ 187.877,02	€ 625,30	€ 20,00	
NBG	2/6	57,19		€ 178.792,96	€ 24.521,84	€ 154.271,12	€ 523,46	€ 20,00	
NBG	2/7	75,75		€ 237.300,29	€ 33.341,93	€ 203.958,36	€ 684,59	€ 20,00	
NBG	2/8	74,03		€ 225.598,82	€ 28.069,66	€ 197.529,16	€ 657,13	€ 20,00	
NBG	2/9	74,04		€ 228.524,19	€ 30.127,43	€ 198.396,76	€ 662,99	€ 20,00	
NBG	2/10	77,14		€ 269.479,30	€ 53.722,92	€ 215.756,38	€ 752,08	€ 20,00	
NBG	2/11	90,28		€ 307.509,06	€ 75.665,74	€ 231.843,32	€ 841,45	€ 20,00	
NBG	2/12	52,45		€ 184.643,70	€ 37.020,52	€ 147.623,18	€ 523,78	€ 20,00	
WS	2/13	57,03		€ 196.345,16	€ 37.255,84	€ 159.089,32	€ 558,08	€ 20,00	

1) Gesamtherstellungskosten lt. ERVO§51-4 in der geltenden Fassung

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



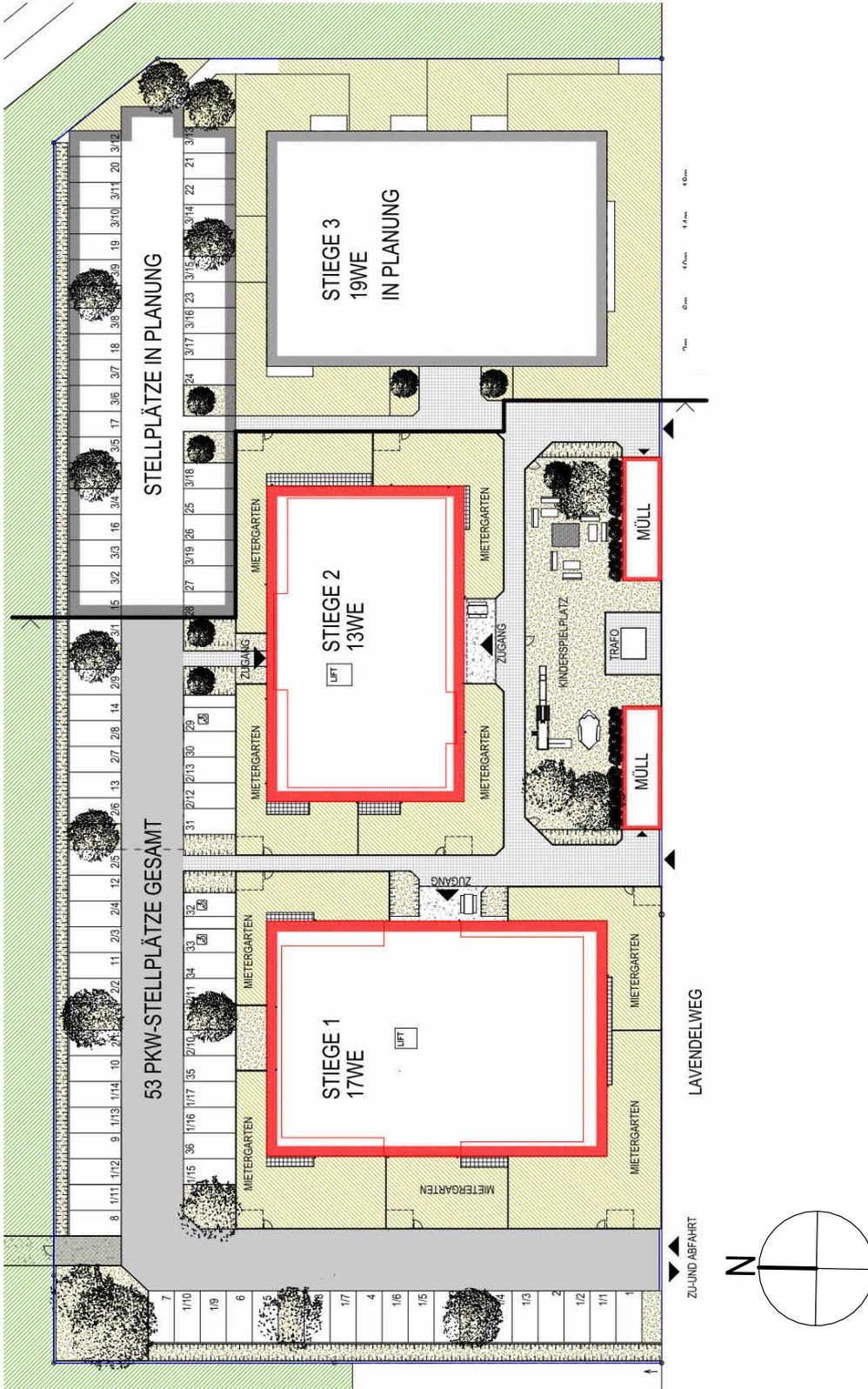
NÖ Wohnservice (WS)

Tel: 02742/22133 | www.noe-wohnservice.at

Wichtiger Hinweis zu den Plänen

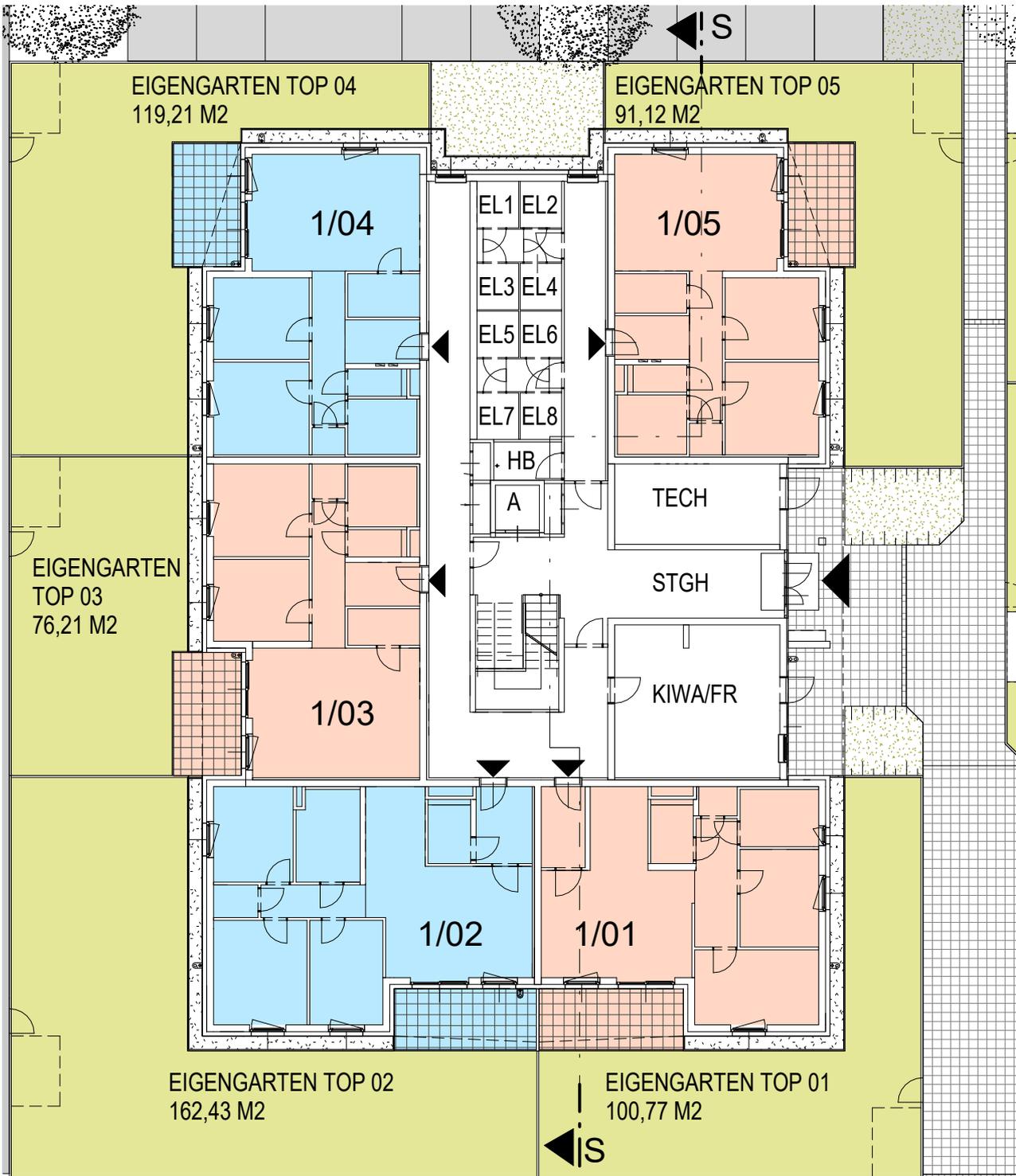
Sämtliche Pläne im vorliegenden Prospekt werden aus drucktechnischen Gründen nicht exakt im angegebenen Maßstab dargestellt. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Wohneinheiten unmöbliert (ausgenommen Sanitärgegenstände, Details siehe Ausstattungsbeschreibung) übergeben werden. Bei Abschluss des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

Übersichtspläne Gesamlageplan



Übersichtspläne

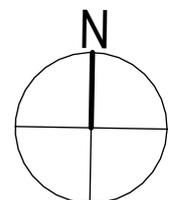
ÜBERSICHT ERDGESCHOSS STIEGE 1



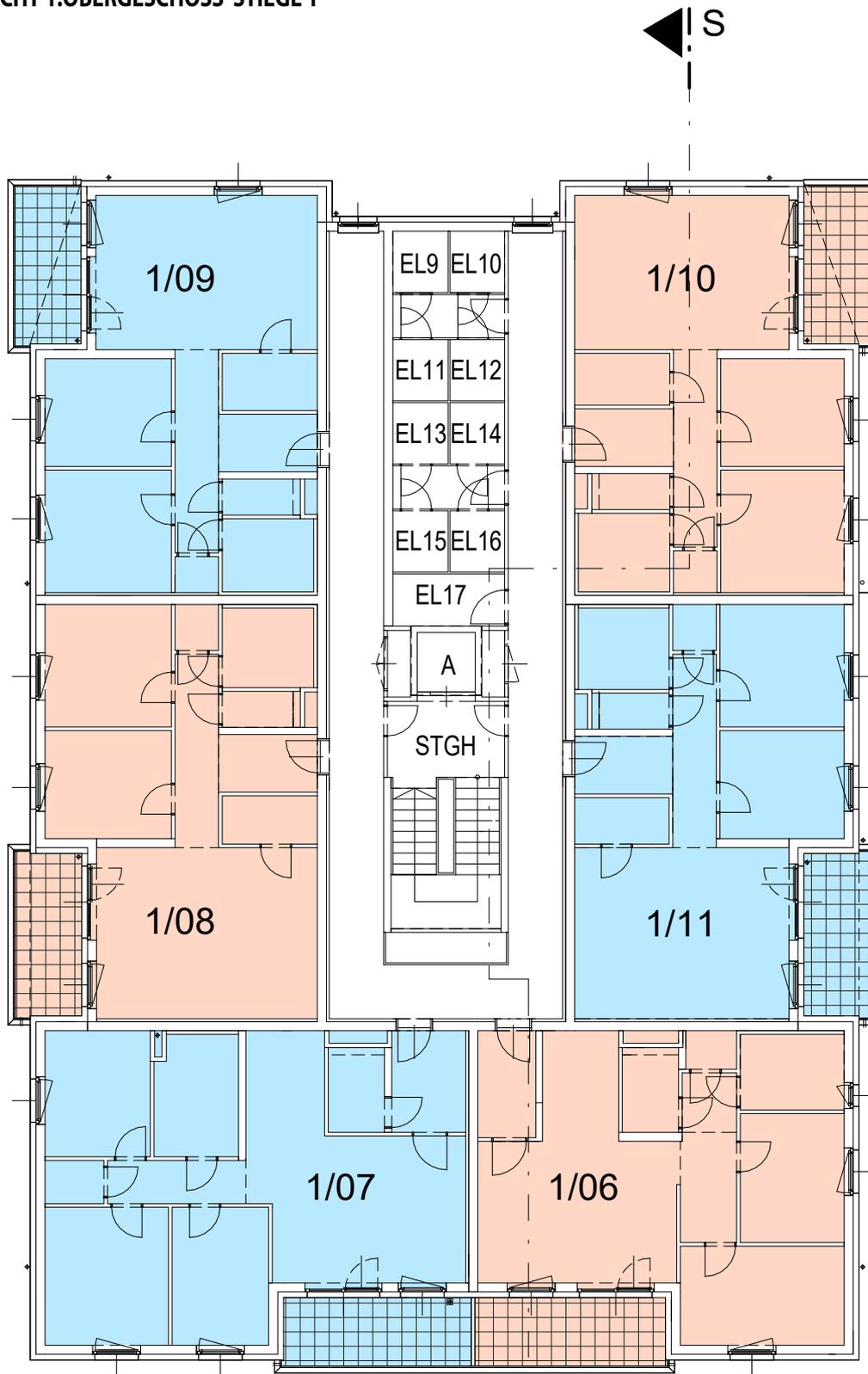
LEGENDE:

EL EINLAGERUNGSRaum
 HB HAUSBESORGER
 TECH TECHNIK
 STGH STIEGENHAUS

KIWA/FR KINDERWAGEN FAHRRADABSTELLRAUM
 A AUFZUG



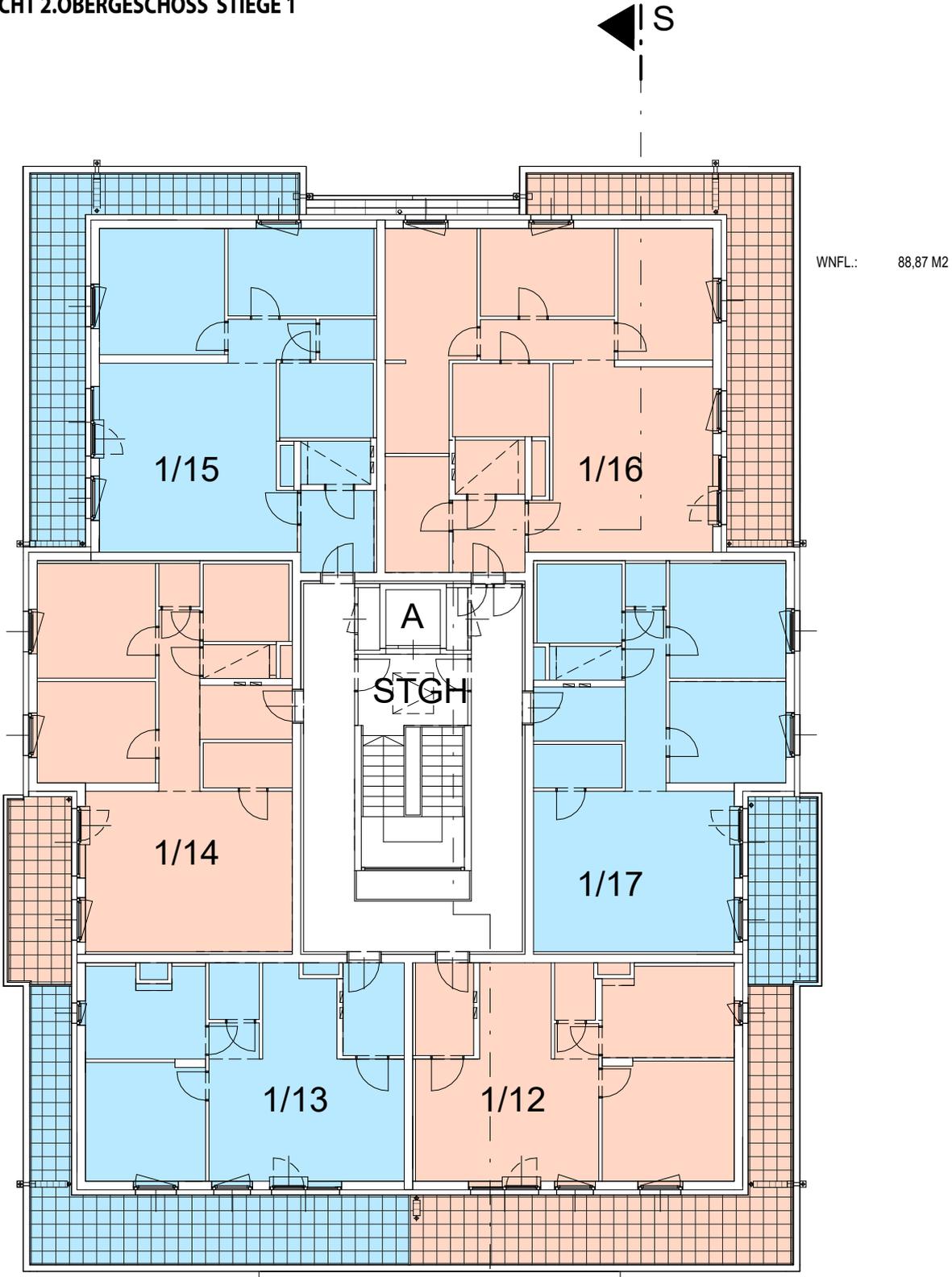
ÜBERSICHT 1.OBERGESCHOSS STIEGE 1



LEGENDE:

- EL EINLAGERUNGSRaum
- A AUFZUG
- STGH STIEGENHAUS

ÜBERSICHT 2.OBERGESCHOSS STIEGE 1



WNFL.: 88,87 M2

LEGENDE:
 A AUFZUG
 STGH STIEGENHAUS



ANSICHTEN / SYMBOLBILD STIEGE 1



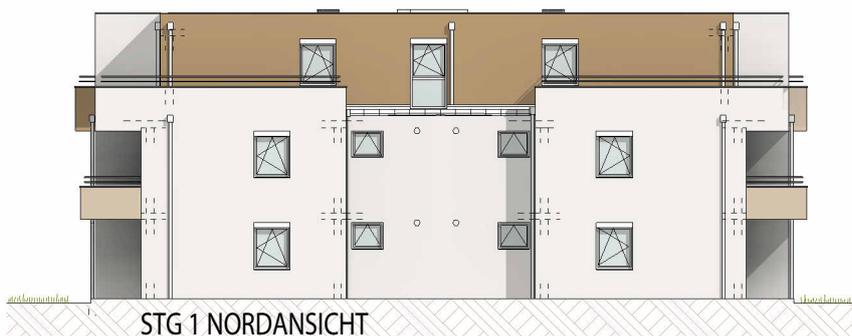
STG 1 OSTANSICHT



STG 1 SÜDANSICHT

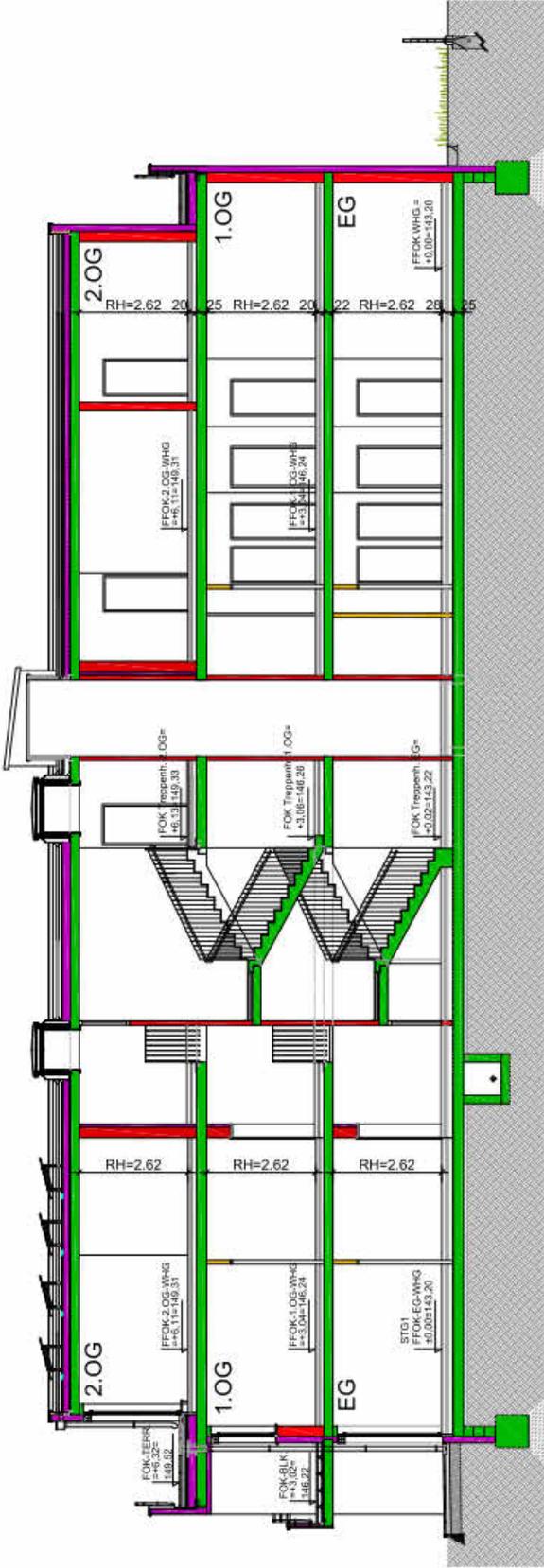


STG 1 WESTANSICHT

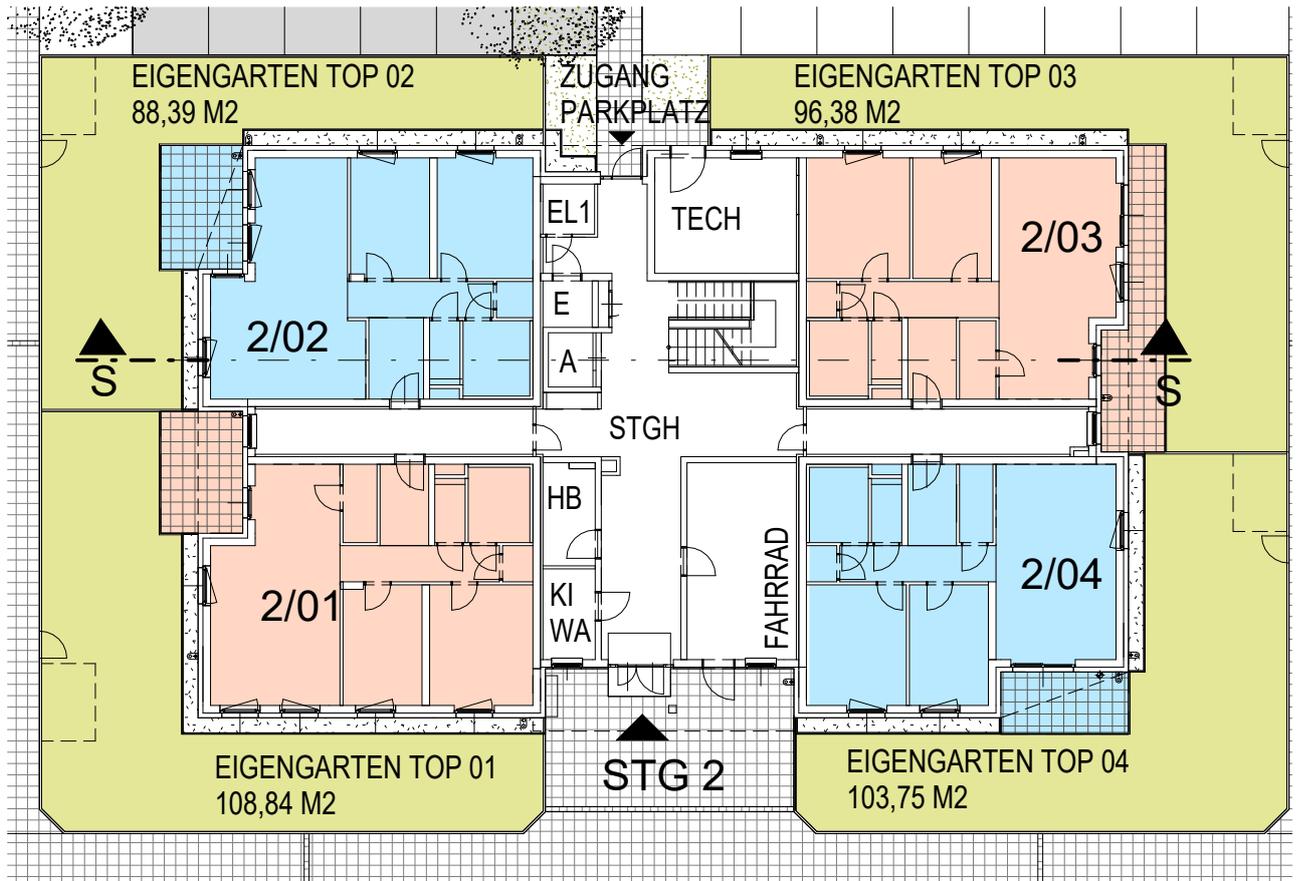


STG 1 NORDANSICHT

SCHNITT / SYSTEMSCHNITT STIEGE 1



ÜBERSICHT ERDGESCHOSS STIEGE 2



LEGENDE:

EL EINLAGERUNGSRAUM

HB HAUSBESORGER

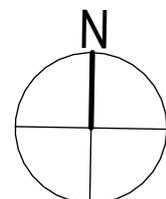
TECH TECHNIK

STGH STIEGENHAUS

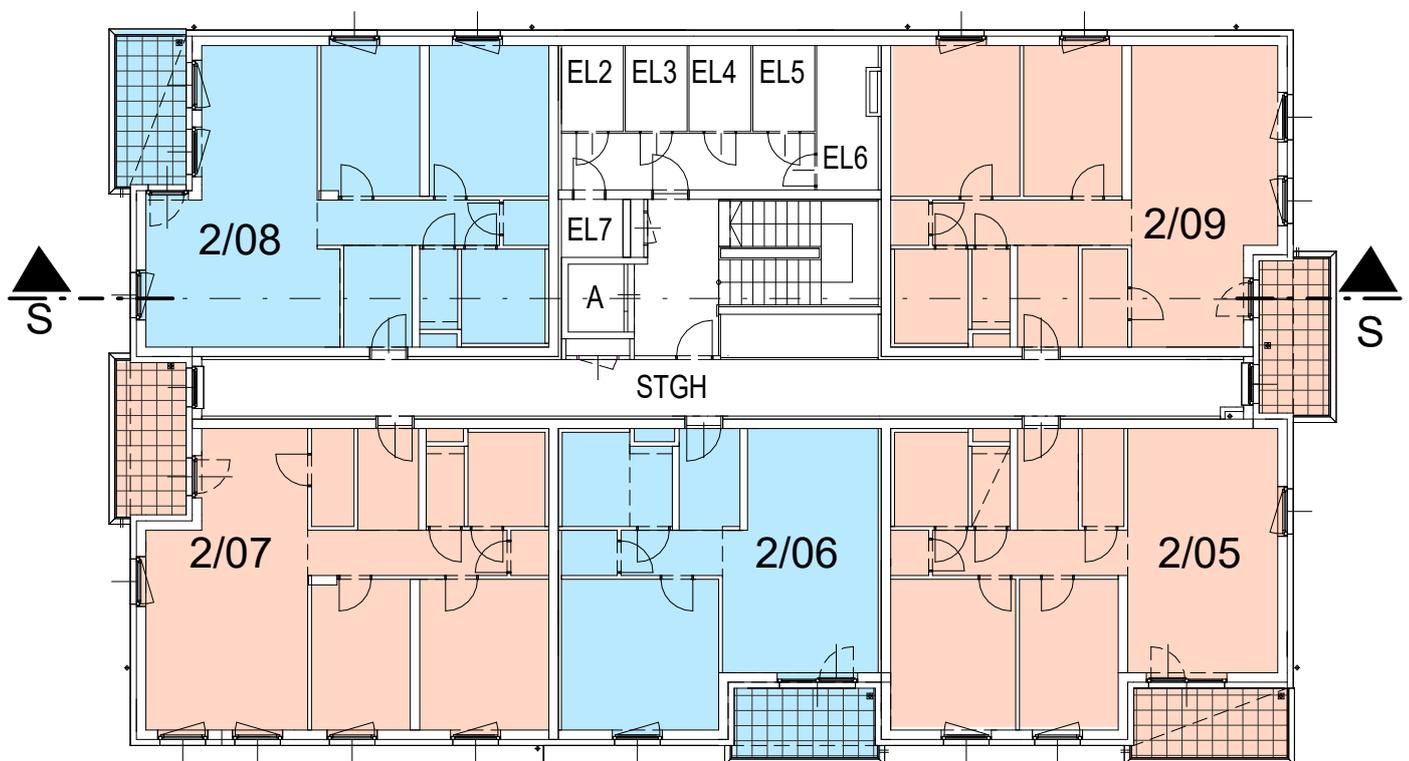
KIWA/FR KINDERWAGEN FAHRRADABSTELLRAUM

A AUFZUG

E ELEKTROZÄHLER



ÜBERSICHT 1.OBERGESCHOSS STIEGE 2

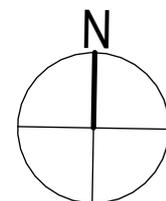


LEGENDE:

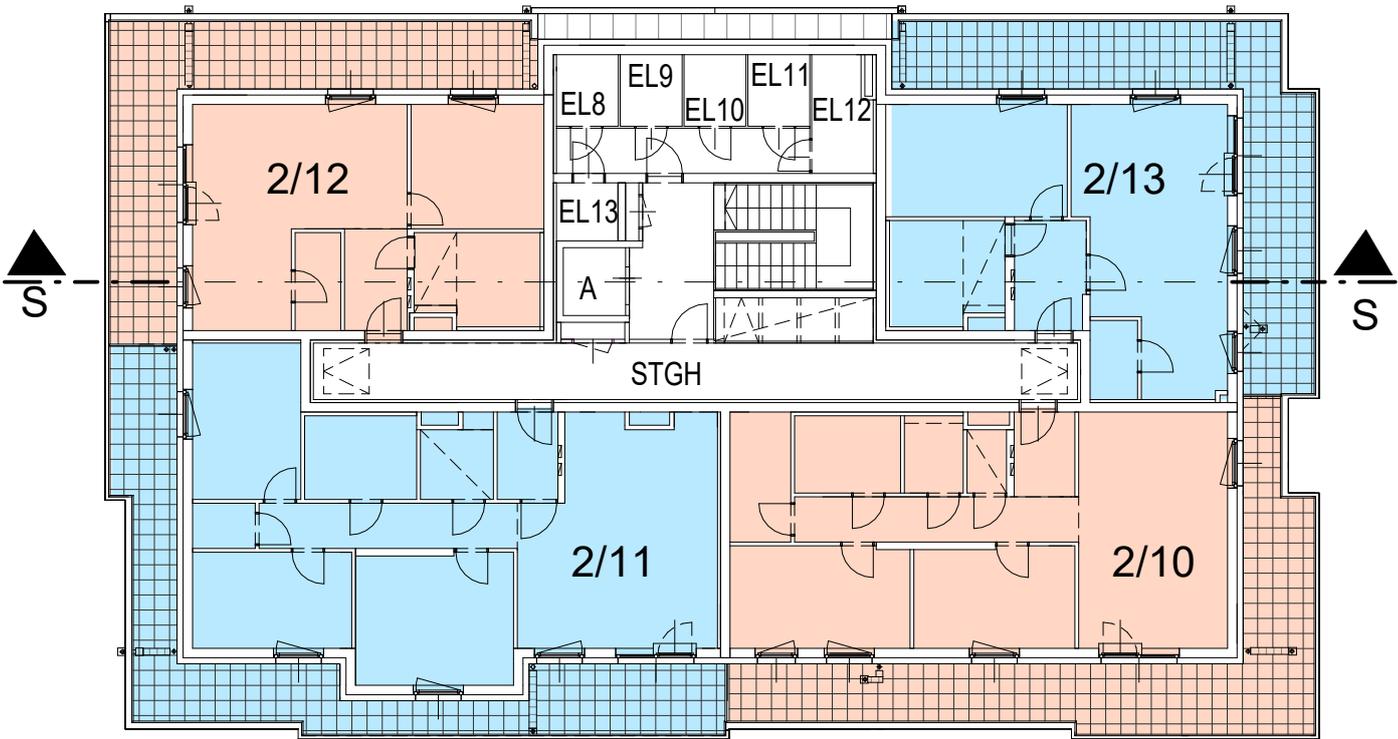
EL EINLAGERUNGSRAUM

A AUFZUG

STGH STIEGENHAUS

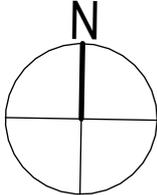


ÜBERSICHT 2.OBERGESCHOSS STIEGE 2



LEGENDE:

- EL EINLAGERUNGSRAUM
- A AUFZUG
- STGH STIEGENHAUS

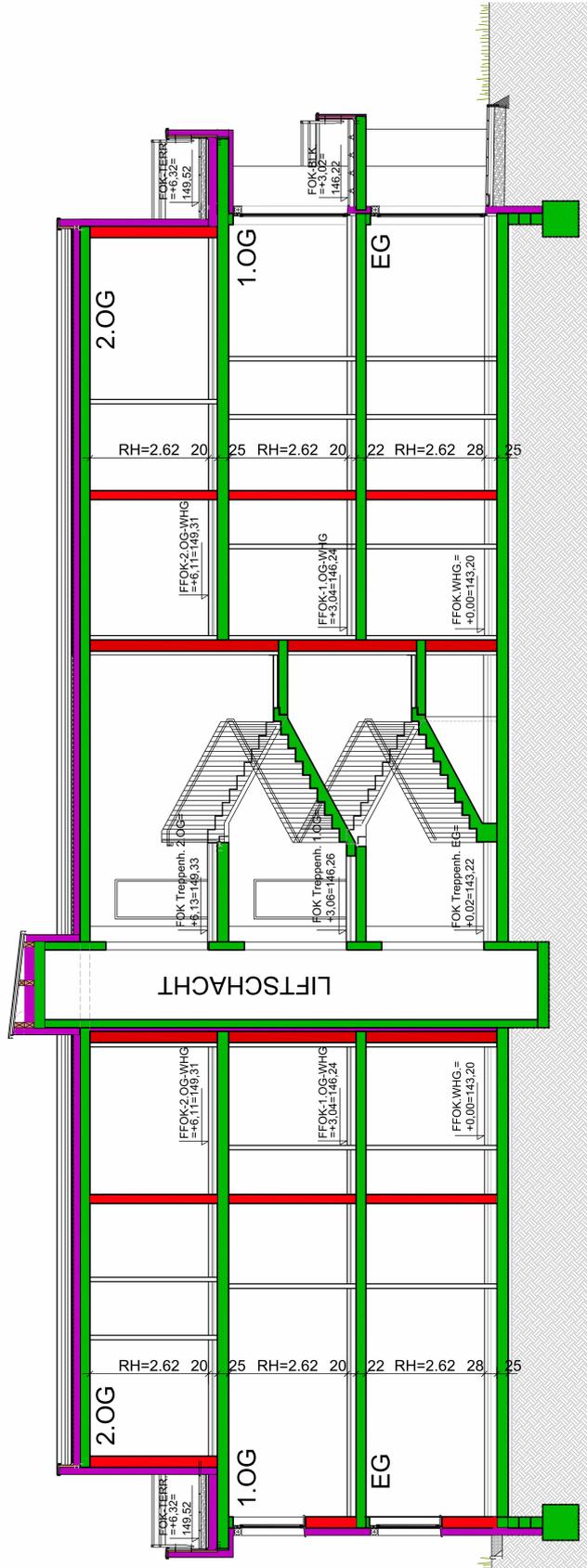


© NBG | Objekt NBG-422 | Engelhartstetten-Loipersdorf | Lavendelweg 2 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten | Stand der Drucklegung: März 2024

ANSICHTEN / SYMBOLBILD STIEGE 2



SCHNITT / SYSTEMSCHNITT STIEGE 2



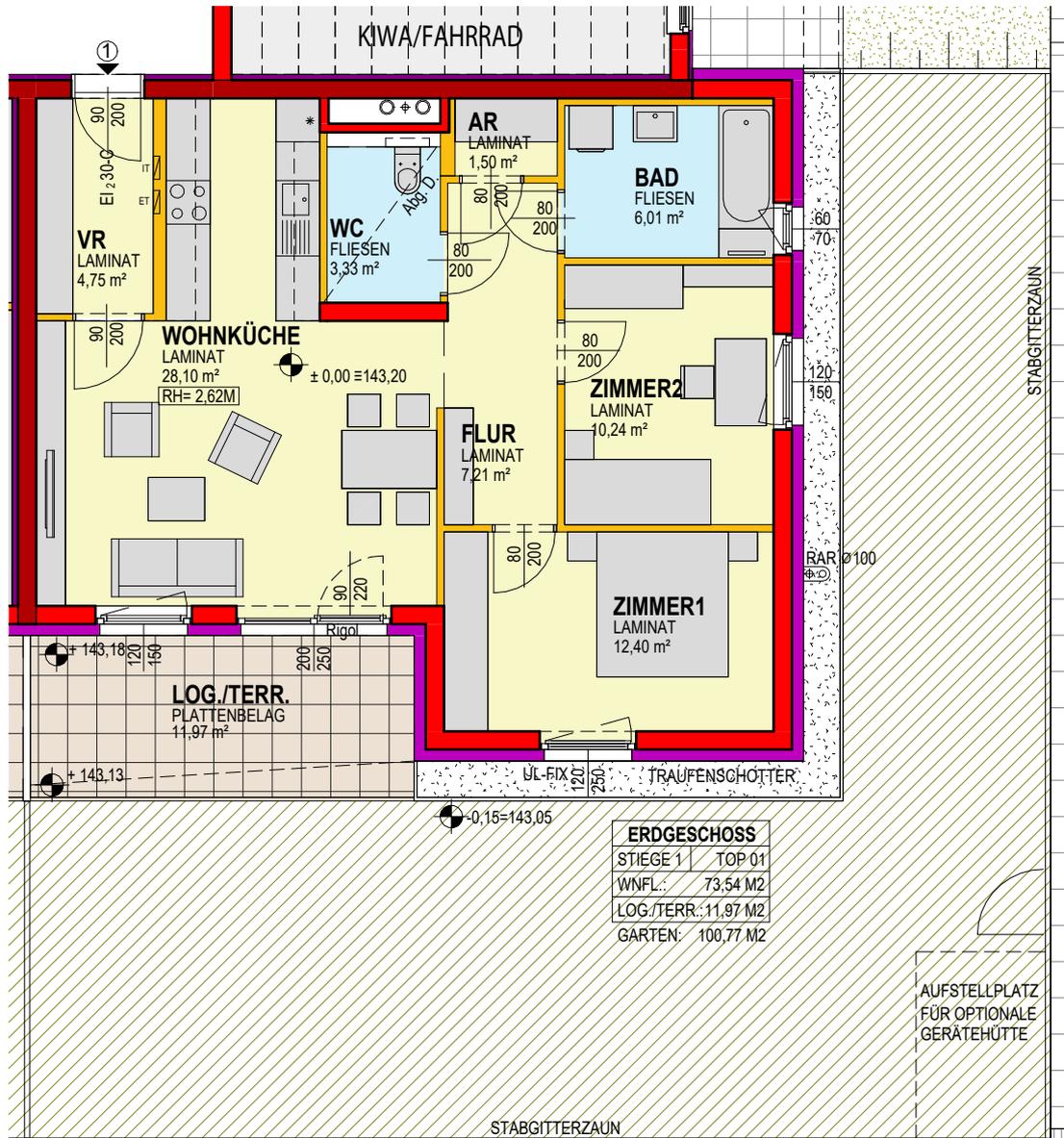
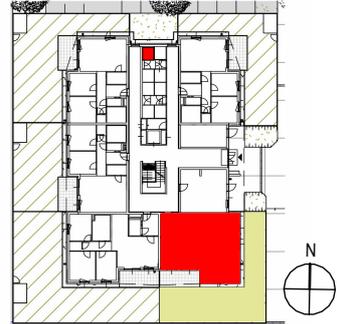
Grundrisse Wohnungen

ERDGESCHOSS - M 100

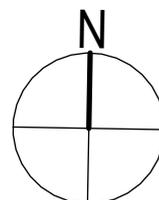
Stiege1 - Top01

Wohnnutzfläche	73,54 m ²
Loggia/Terrasse	11,97 m ²
Einlagerungsraum	2,60 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.
Eigengarten	100,77 m ²

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

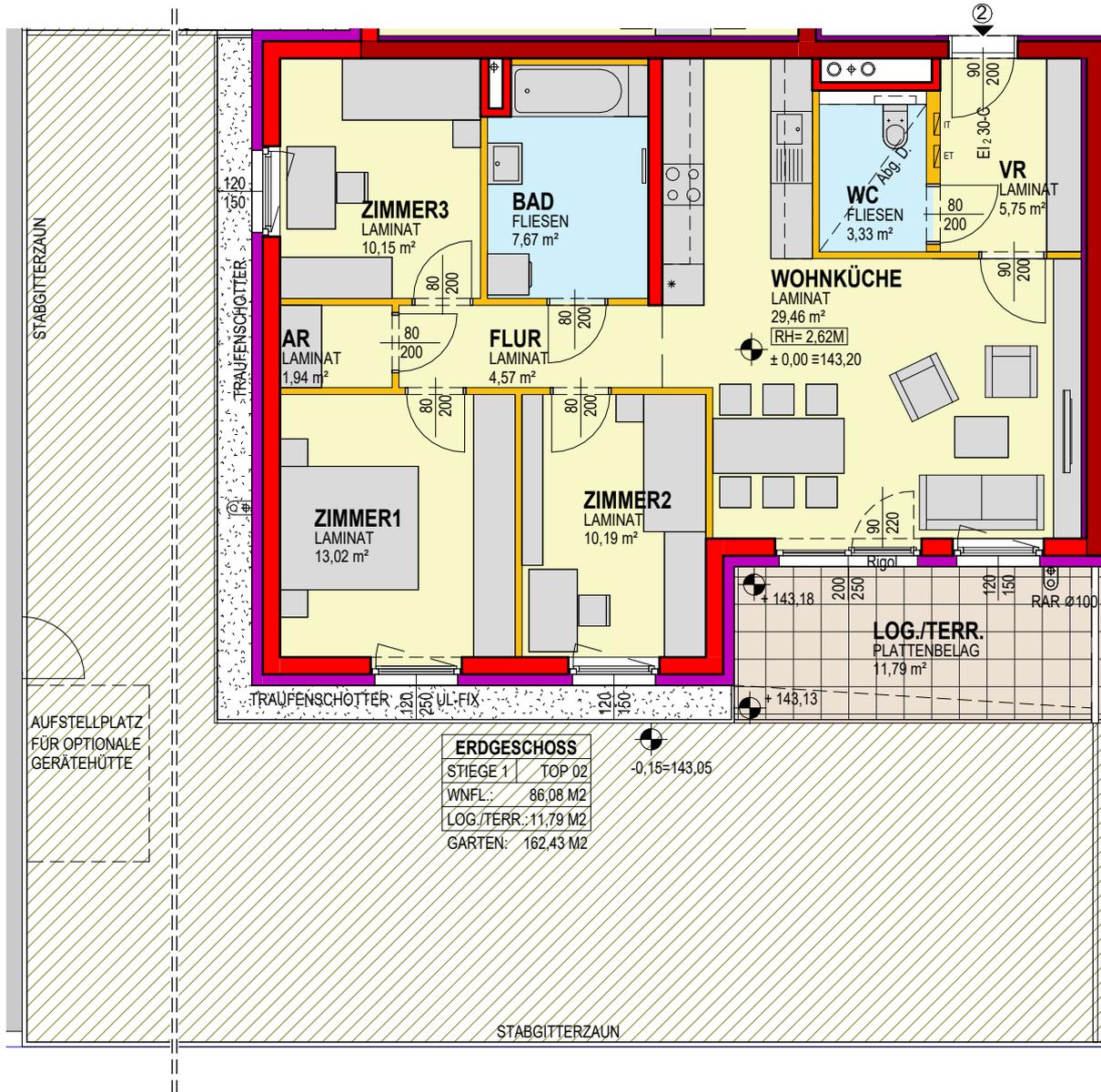
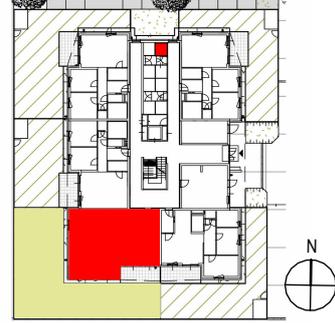


ERDGESCHOSS - M 100

Stiege1 - Top02

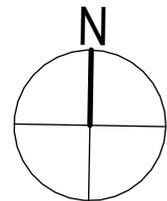
Wohnnutzfläche	86,08 m ²
Loggia/Terrasse	11,79 m ²
Einlagerungsraum	2,58 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.
Eigengarten	162,43 m ²

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL

- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

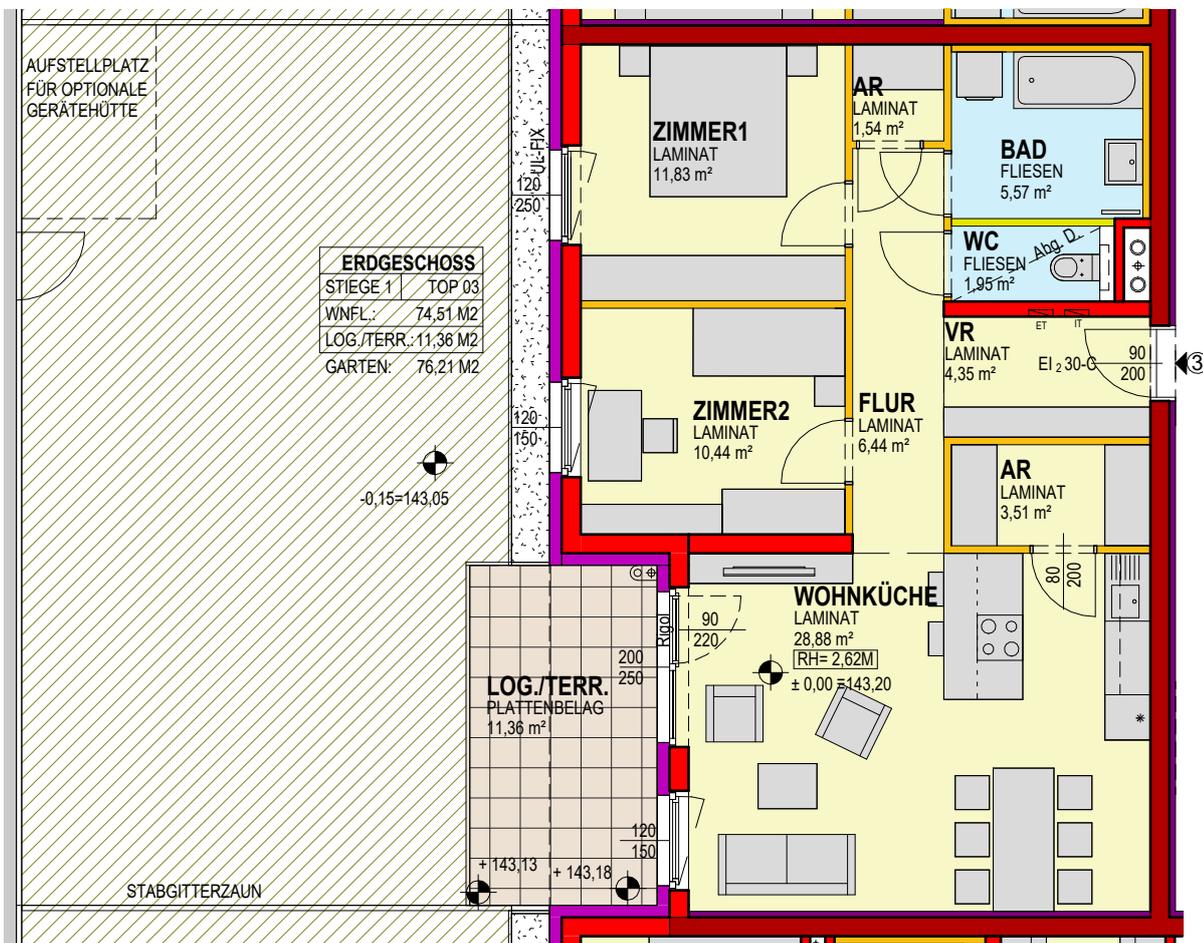
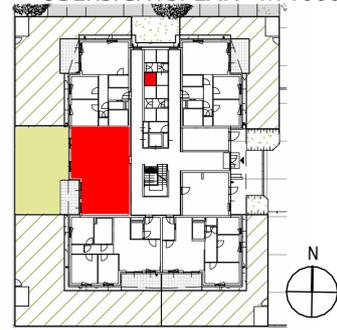


ERDGESCHOSS - M 100

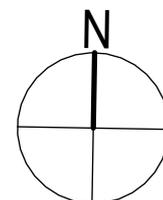
Stiege1 - Top03

Wohnnutzfläche	74,51 m ²
Loggia/Terrasse	11,36 m ²
Einlagerungsraum	2,58 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.
Eigengarten	76,21 m ²

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- INSTALLATIONSFREIE WAND
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

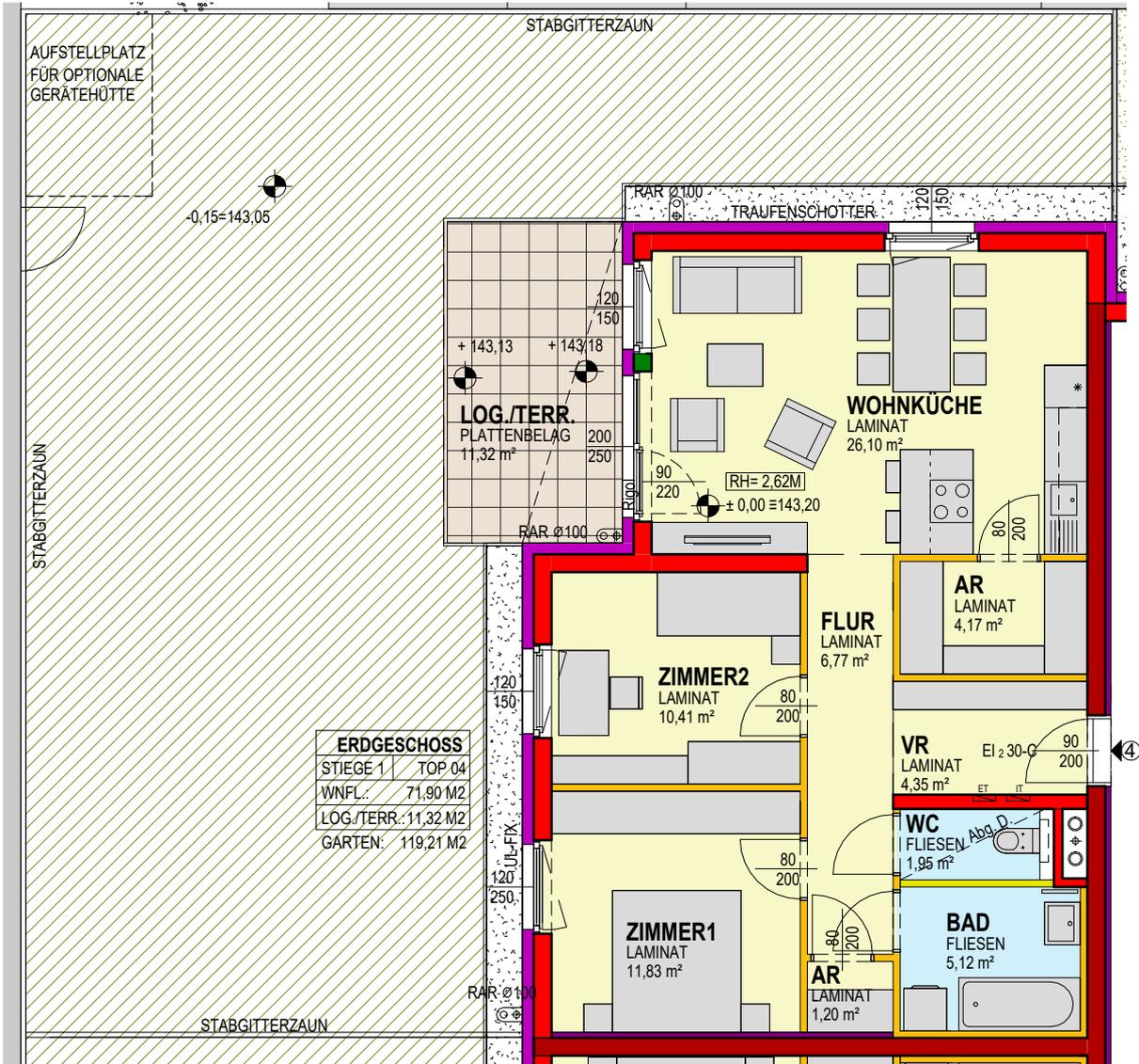


ERDGESCHOSS - M 100

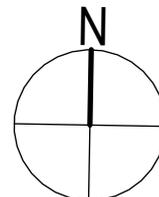
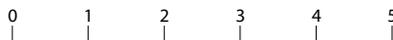
Stiege1 - Top04

Wohnnutzfläche	71,90 m ²
Loggia/Terrasse	11,32 m ²
Einlagerungsraum	2,57 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.
Eigengarten	119,21 m ²

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- INSTALLATIONSFREIE WAND
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

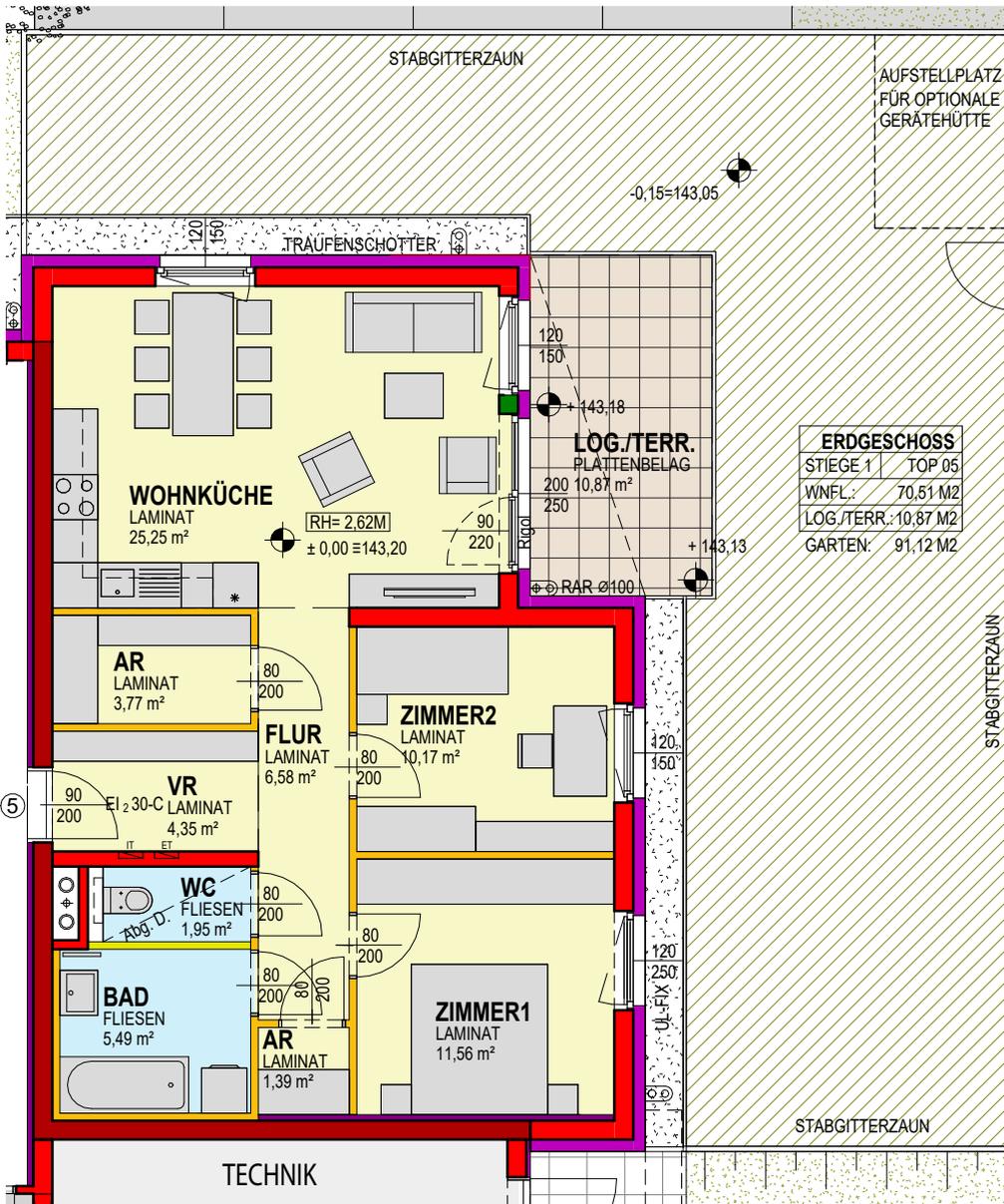
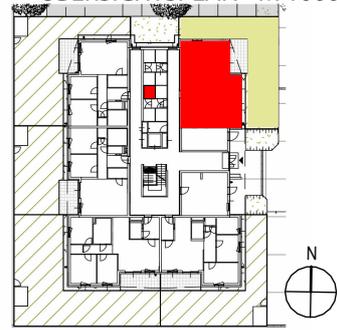


ERDGESCHOSS - M 100

Stiege1 - Top05

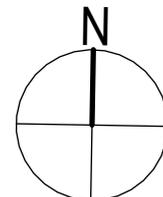
Wohnnutzfläche	70,51 m ²
Loggia/Terrasse	10,87 m ²
Einlagerungsraum	2,58 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.
Eigengarten	91,12 m ²

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



ERDGESCHOSS	
STIEGE 1	TOP 05
WNFL.:	70,51 M2
LOG./TERR.:	10,87 M2
GARTEN:	91,12 M2

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- INSTALLATIONSFREIE WAND
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

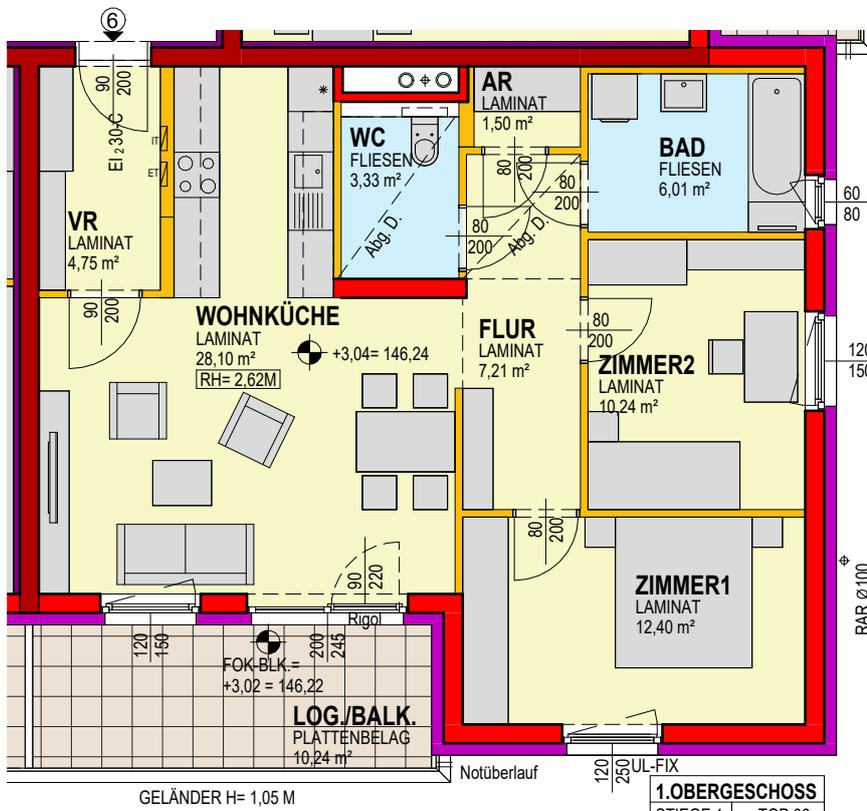
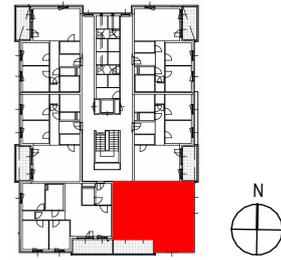


1.OBERGESCHOSS - M 100

Stiege1 - Top06

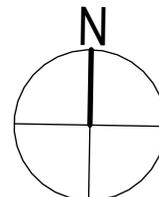
Wohnnutzfläche	73,54 m ²
Loggia/Balkon	10,24 m ²
Einlagerungsraum (EG)	2,57 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



1.OBERGESCHOSS	
STIEGE 1	TOP 06
WNFL.:	73,54 M2
LOG./BALK:	10,24 M2

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

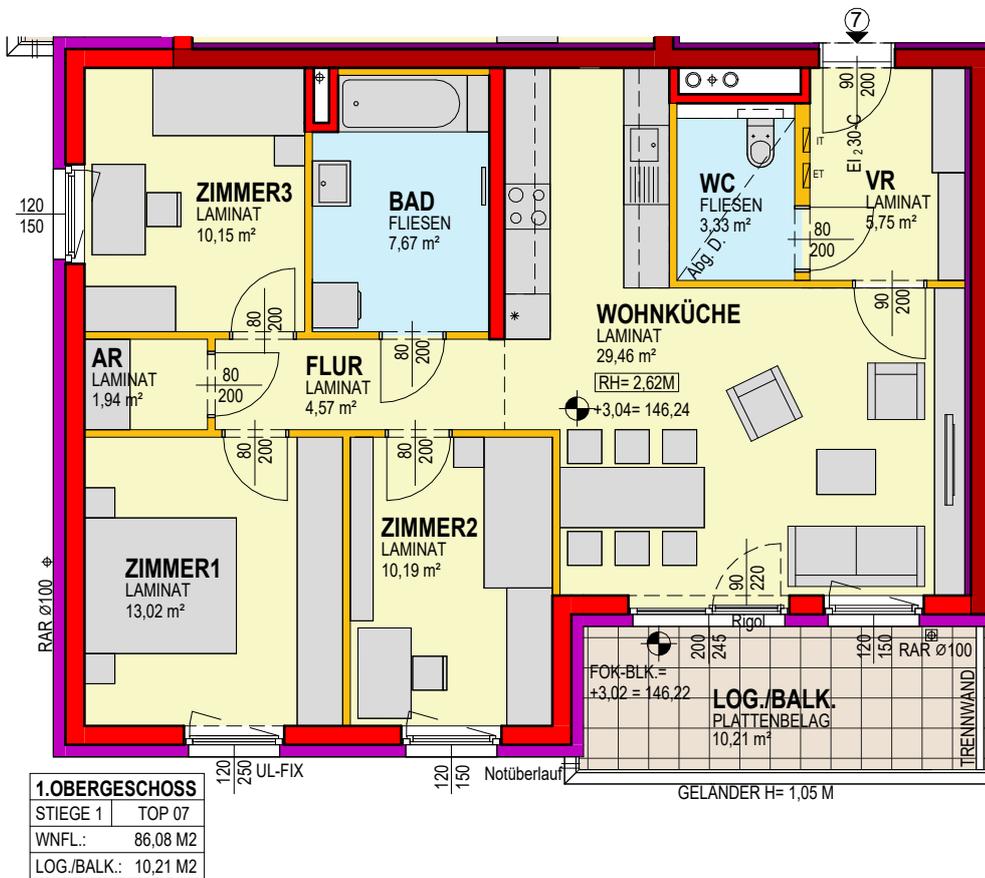
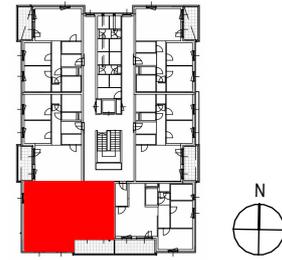


1.OBERGESCHOSS - M 100

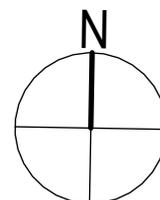
ÜBERSICHTSPLAN - M 1000

Stiege 1 - Top07

Wohnnutzfläche	86,08 m ²
Loggia/Balkon	10,21 m ²
Einlagerungsraum (EG)	2,58 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

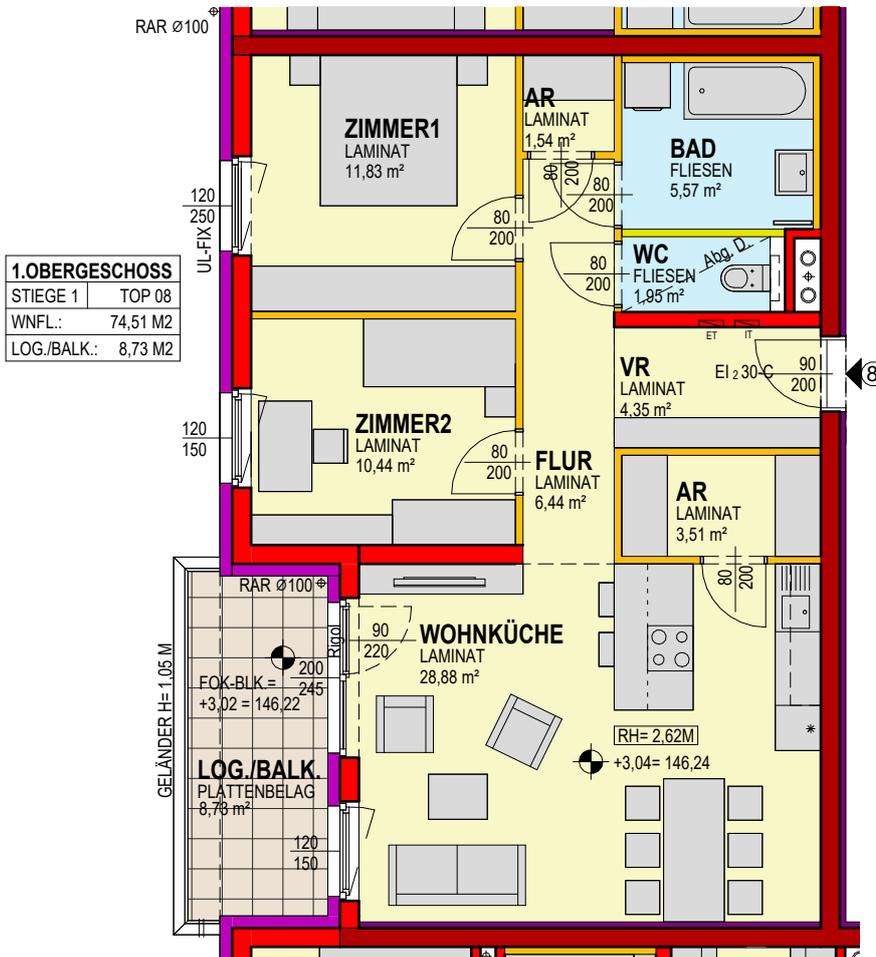
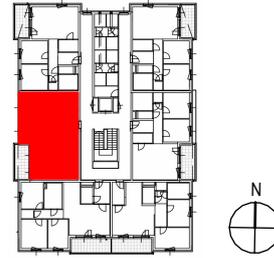


1.OBERGESCHOSS - M 100

Stiege1 - Top08

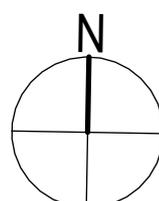
Wohnnutzfläche	74,51 m ²
Loggia/Balkon	8,73 m ²
Einlagerungsraum (EG)	2,57 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



1.OBERGESCHOSS	
STIEGE 1	TOP 08
WNFL.:	74,51 M2
LOG./BALK.:	8,73 M2

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- INSTALLATIONSFREIE WAND
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE



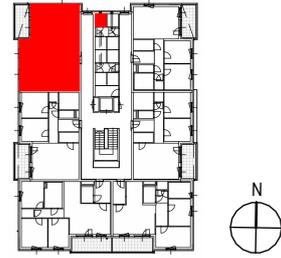
© NBG | Objekt NBG-422 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten | Stand der Drucklegung: März 2024

1.OBERGESCHOSS - M 100

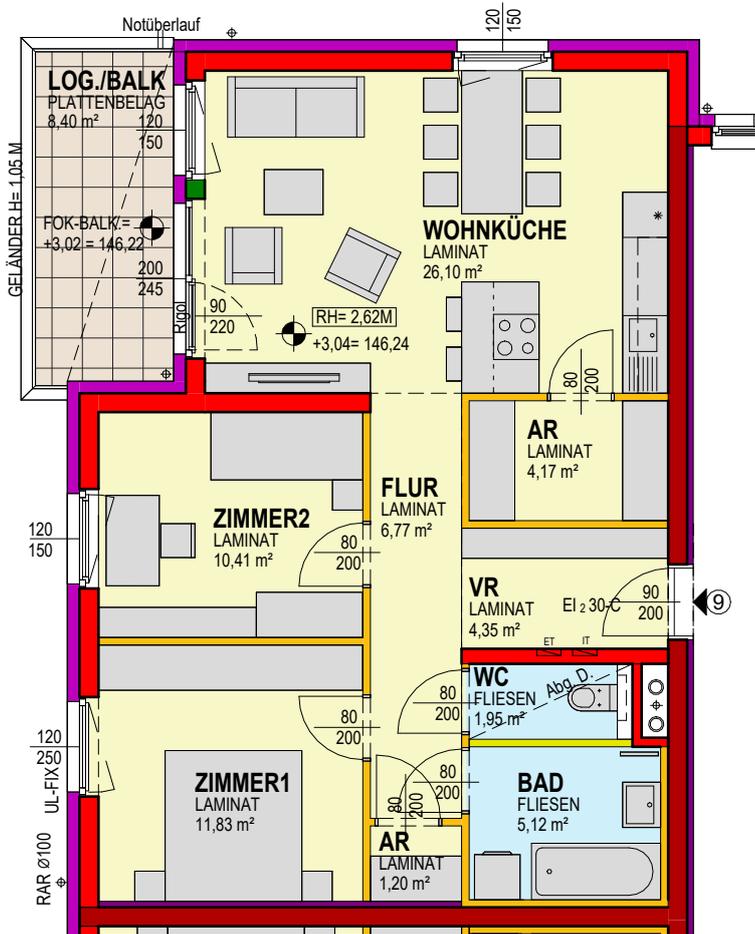
Stiege1 - Top09

Wohnnutzfläche	71,90 m ²
Loggia/Balkon	8,40 m ²
Einlagerungsraum	2,60 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.

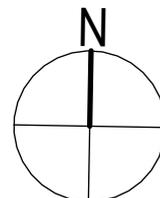
ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



1.OBERGESCHOSS	
STIEGE 1	TOP 09
WNFL.:	71,90 M2
LOG./BALK.:	8,40 M2



ZIEGEL	FLIESEN
STAHLBETON	PLATTENBELAG
GIPSKARTON	LAMINAT
WÄRMEDÄMMUNG	UL-FIXFIXE UNTERLICHTE
SCHALLSCHUTZZIEGEL	
INSTALLATIONSFREIE WAND	

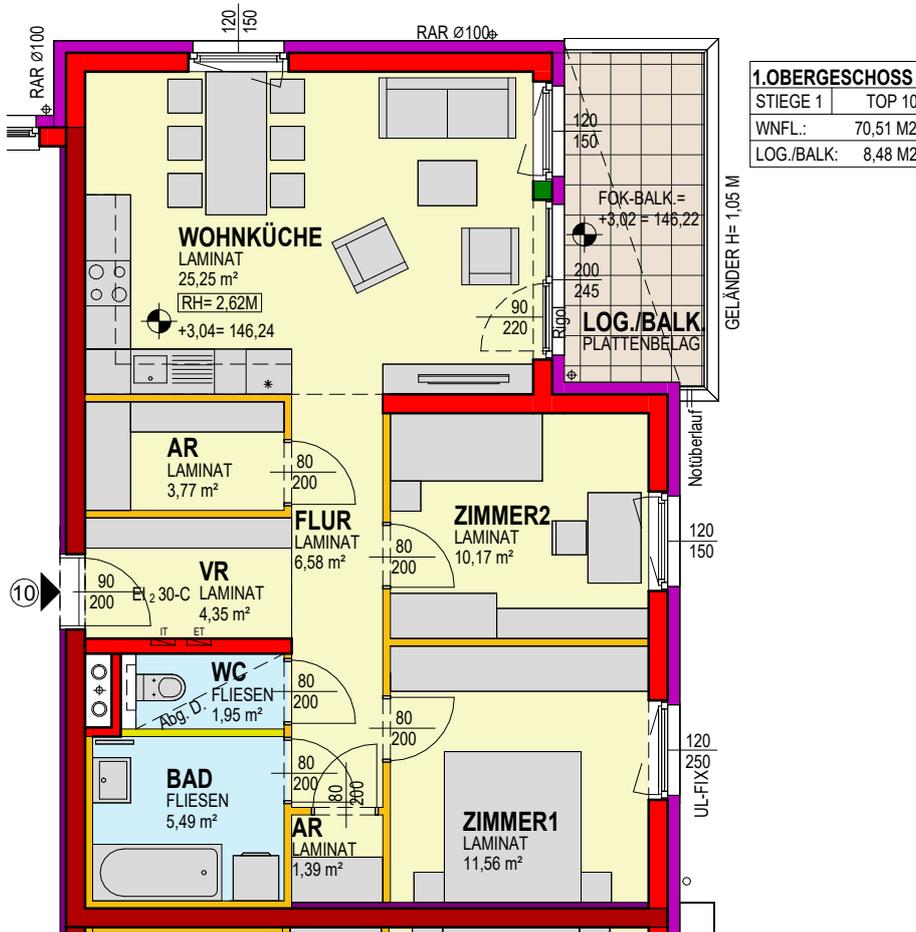
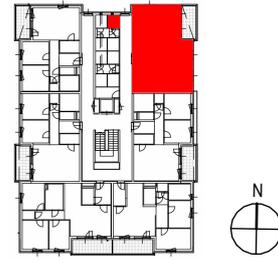


1.OBERGESCHOSS - M 100

Stiege1 - Top10

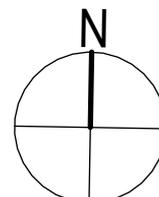
Wohnnutzfläche	70,51 m ²
Loggia/Balkon	8,48 m ²
Einlagerungsraum	2,58 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



1.OBERGESCHOSS	
STIEGE 1	TOP 10
WNFL.:	70,51 M2
LOG./BALK:	8,48 M2

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- INSTALLATIONSFREIE WAND
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

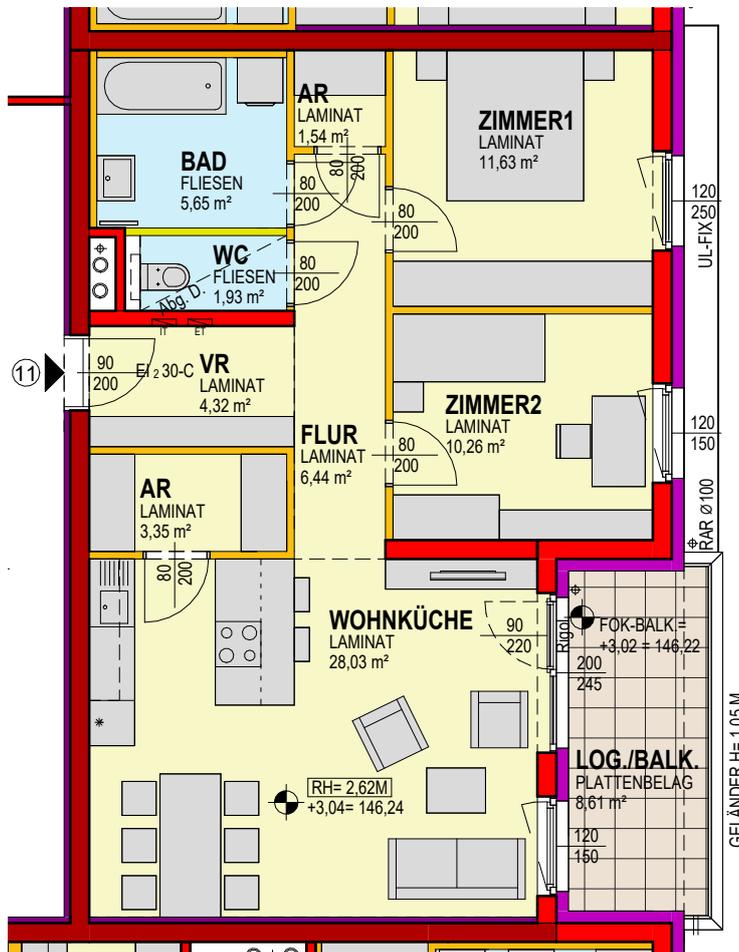
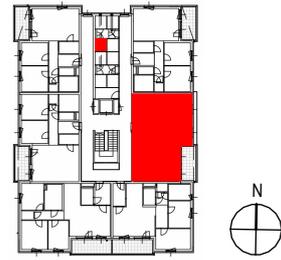


1.OBERGESCHOSS - M 100

Stiege1 - Top11

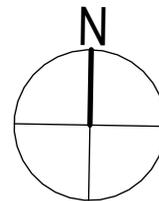
Wohnnutzfläche	73,15 m ²
Loggia/Balkon	8,61 m ²
Einlagerungsraum	2,58 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



1.OBERGESCHOSS	
STIEGE 1	TOP 11
WNFL.:	73,15 M2
LOG./BALK.:	8,61 M2

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- INSTALLATIONSFREIE WAND
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

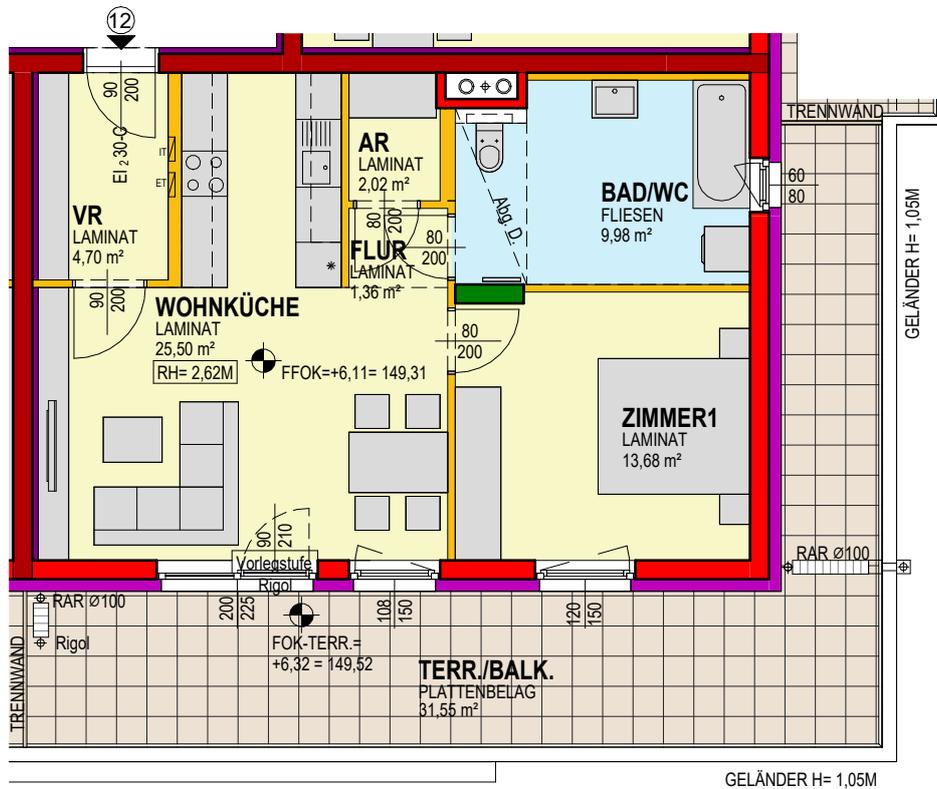
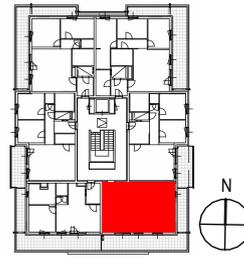


2.OBERGESCHOSS - M 100

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000

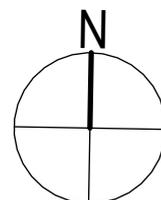
Stiege1 - Top12

Wohnnutzfläche	57,24 m ²
Terrasse/Balkon	31,55 m ²
Einlagerungsraum (1.OG)	2,57 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.



2.OBERGESCHOSS	
STIEGE 1	TOP 12
WNFL.:	57,24 M2
TERR./BALK.:	31,55 M2

- | | |
|--|--|
|  ZIEGEL |  FLIESEN |
|  STAHLBETON |  PLATTENBELAG |
|  GIPSKARTON |  LAMINAT |
|  WÄRMEDÄMMUNG | |
|  SCHALLSCHUTZZIEGEL | |

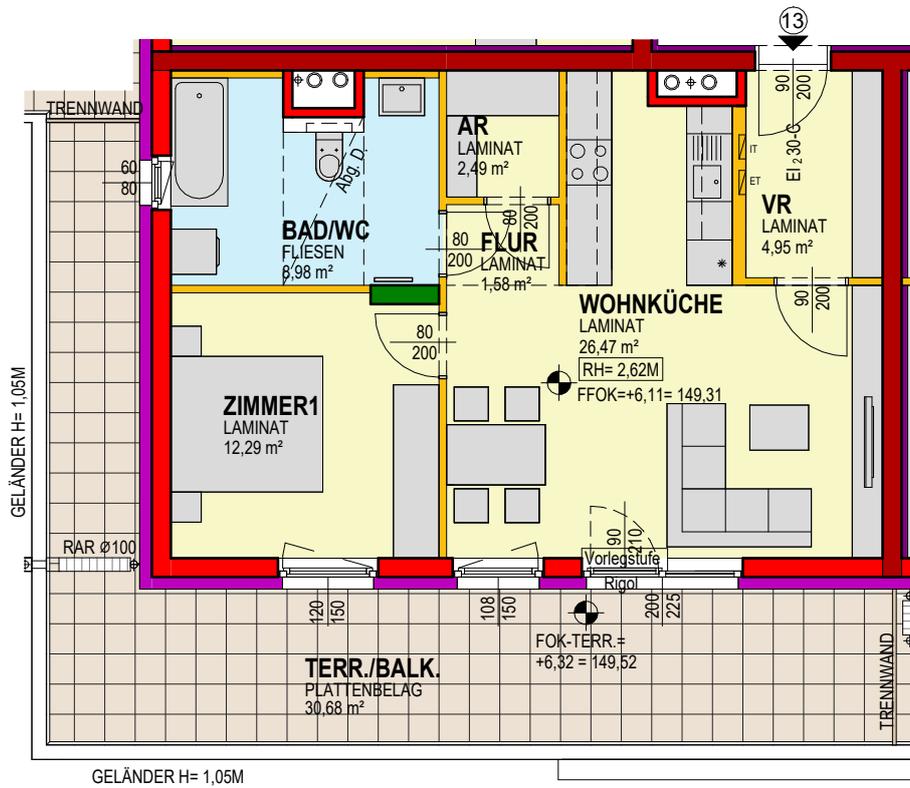
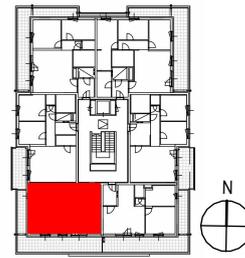


2.OBERGESCHOSS - M 100

Stiege 1 - Top13

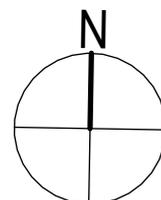
Wohnnutzfläche	56,76 m ²
Terrasse/Balkon	30,68 m ²
Einlagerungsraum (1.OG)	2,58 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



2.OBERGESCHOSS	
STIEGE 1	TOP 13
WNFL.:	56,76 M2
TERR./BALK.:	30,68 M2

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT

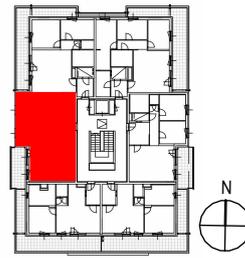


2.OBERGESCHOSS - M 100

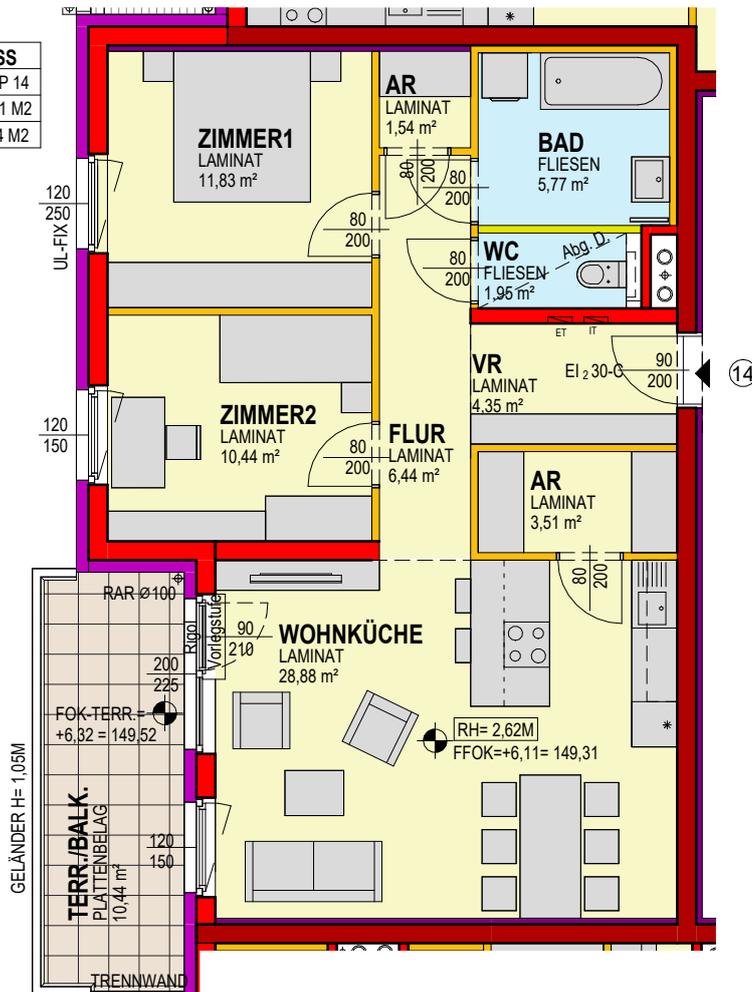
ÜBERSICHTSPLAN - M 1000

Stiege1 - Top14

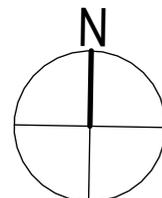
Wohnnutzfläche	74,71 m ²
Terrasse/Balkon	10,44 m ²
Einlagerungsraum (1.OG)	2,57 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.



2.OBERGESCHOSS	
STIEGE 1	TOP 14
WNFL.:	74,71 M2
TERR./BALK.:	10,44 M2



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- INSTALLATIONSFREIE WAND
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

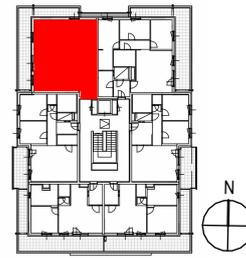


2.OBERGESCHOSS - M 100

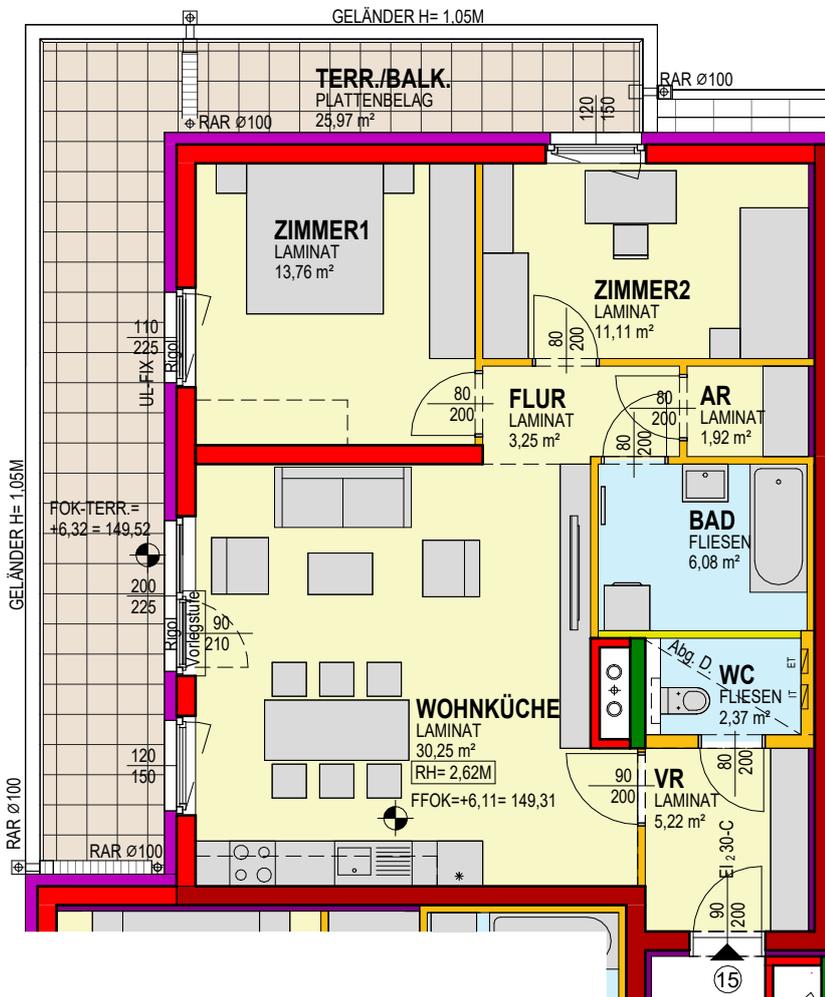
Stiege1 - Top15

Wohnnutzfläche	73,96 m ²
Terrasse/Balkon	25,97 m ²
Einlagerungsraum (1.OG)	2,58 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.

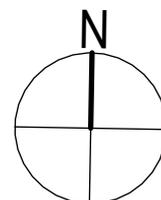
ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



2.OBERGESCHOSS	
STIEGE 1	TOP 15
WNFL.:	73,96 M2
TERR./BALK.:	25,97 M2



- | | |
|---|--|
|  ZIEGEL |  FLIESEN |
|  STAHLBETON |  PLATTENBELAG |
|  GIPSKARTON |  LAMINAT |
|  WÄRMEDÄMMUNG | UL-FIXFIXE UNTERLICHTE |
|  SCHALLSCHUTZZIEGEL | |
|  INSTALLATIONSFREIE WAND | |

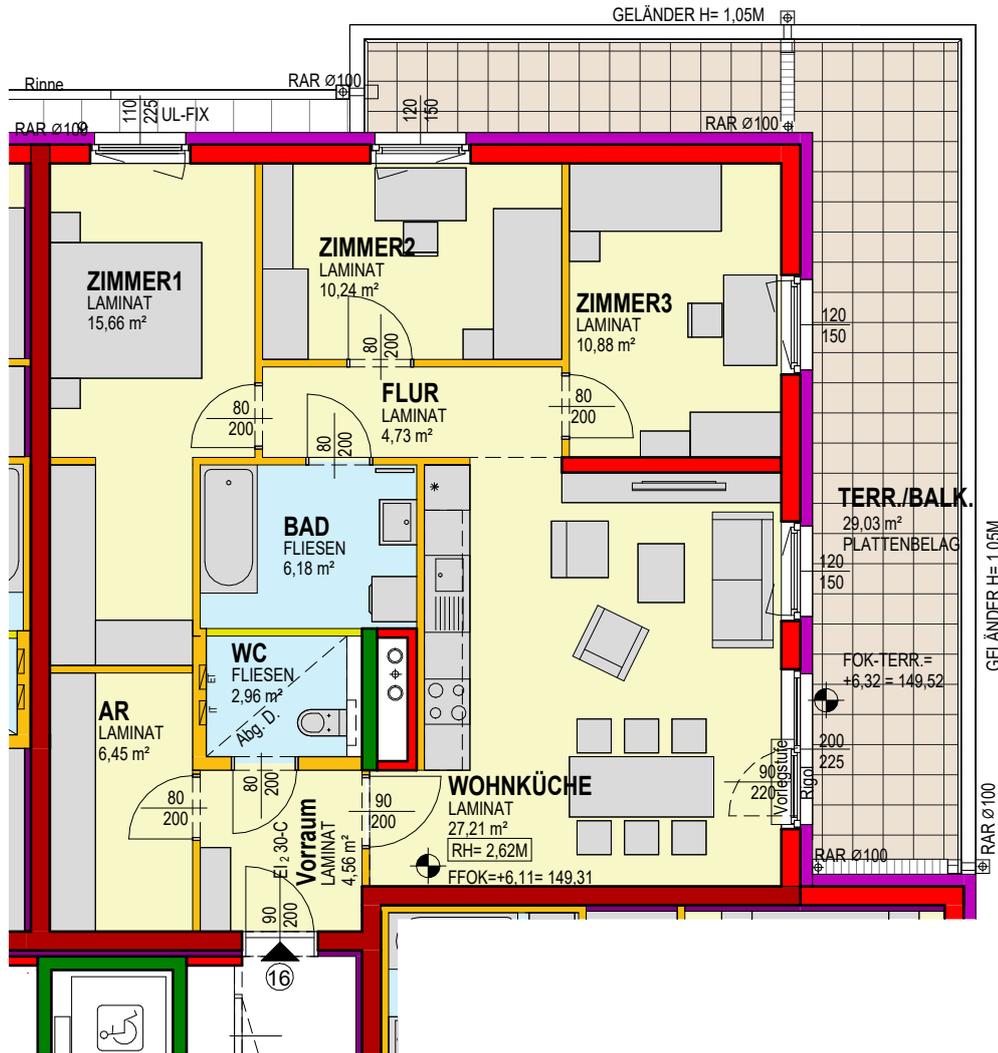
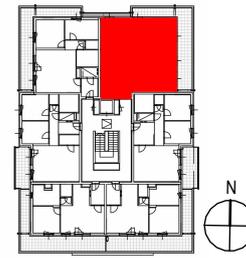


2.OBERGESCHOSS - M 100

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000

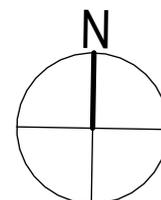
Stiege1 - Top16

Wohnnutzfläche	88,87 m ²
Terrasse/Balkon	29,03 m ²
Einlagerungsraum (1.OG)	2,57 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.



2.OBERGESCHOSS	
STIEGE 1	TOP 16
WNFL.:	88,87 M2
TERR.BALK.:	29,03 M2

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- INSTALLATIONSFREIE WAND
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

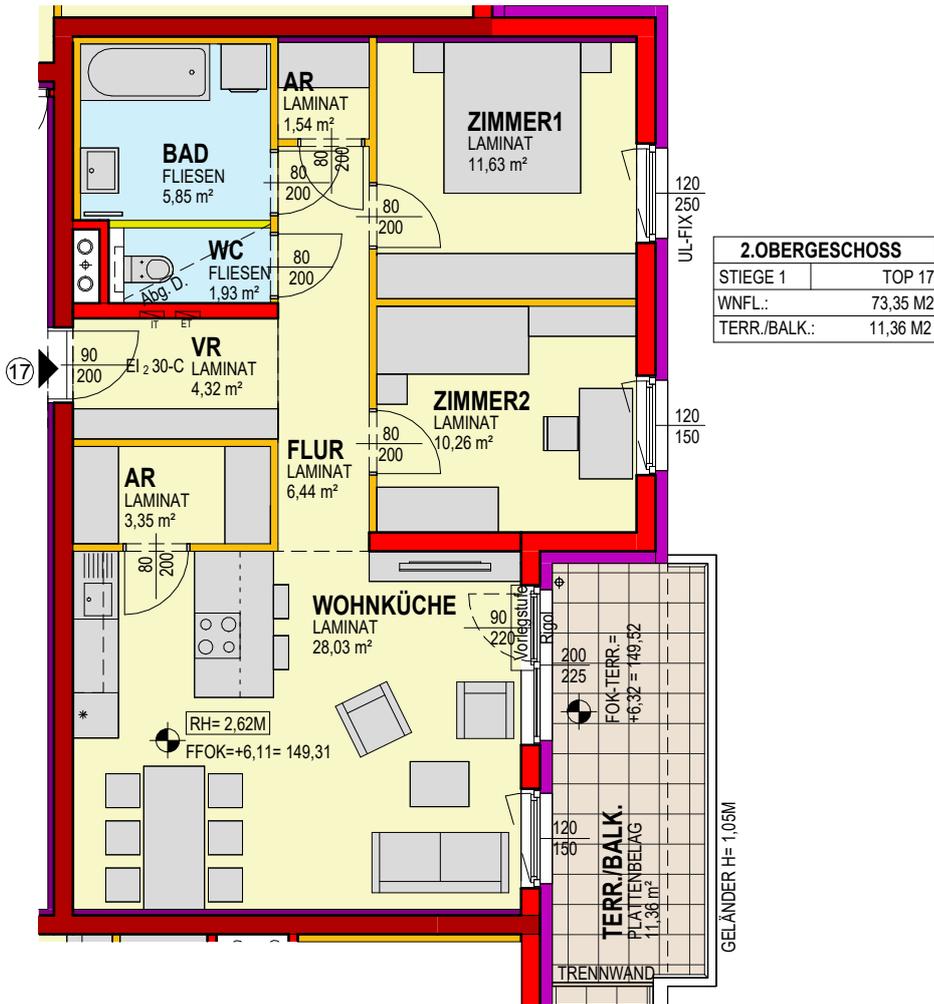
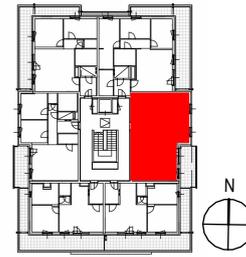


2.OBERGESCHOSS - M 100

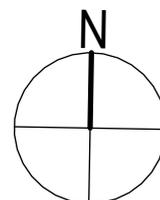
ÜBERSICHTSPLAN - M 1000

Stiege1 - Top17

Wohnnutzfläche	73,35 m ²
Terrasse/Balkon	11,36 m ²
Einlagerungsraum (1.OG)	4,47 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- INSTALLATIONSFREIE WAND
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

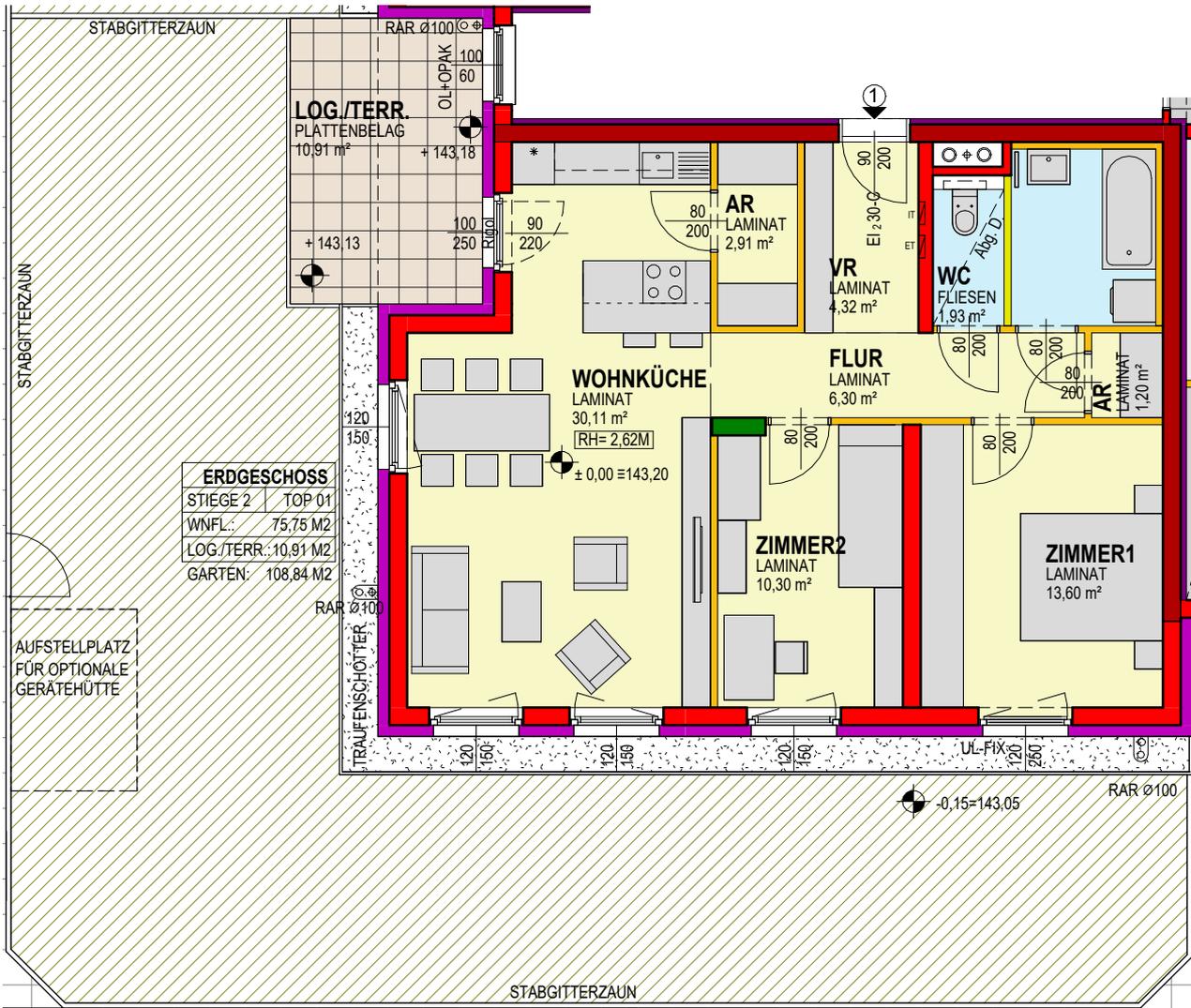
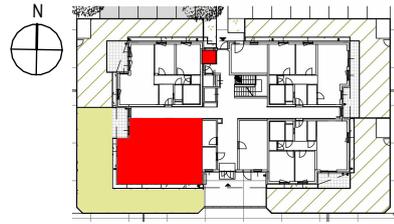


ERDGESCHOSS - M 100

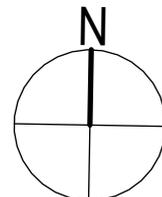
Stiege2 - Top01

Wohnnutzfläche	75,75 m ²
Terrasse/Loggia	10,91 m ²
Einlagerungsraum	2,82 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.
Eigengarten	108,84 m ²

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- INSTALLATIONSFREIE WAND
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

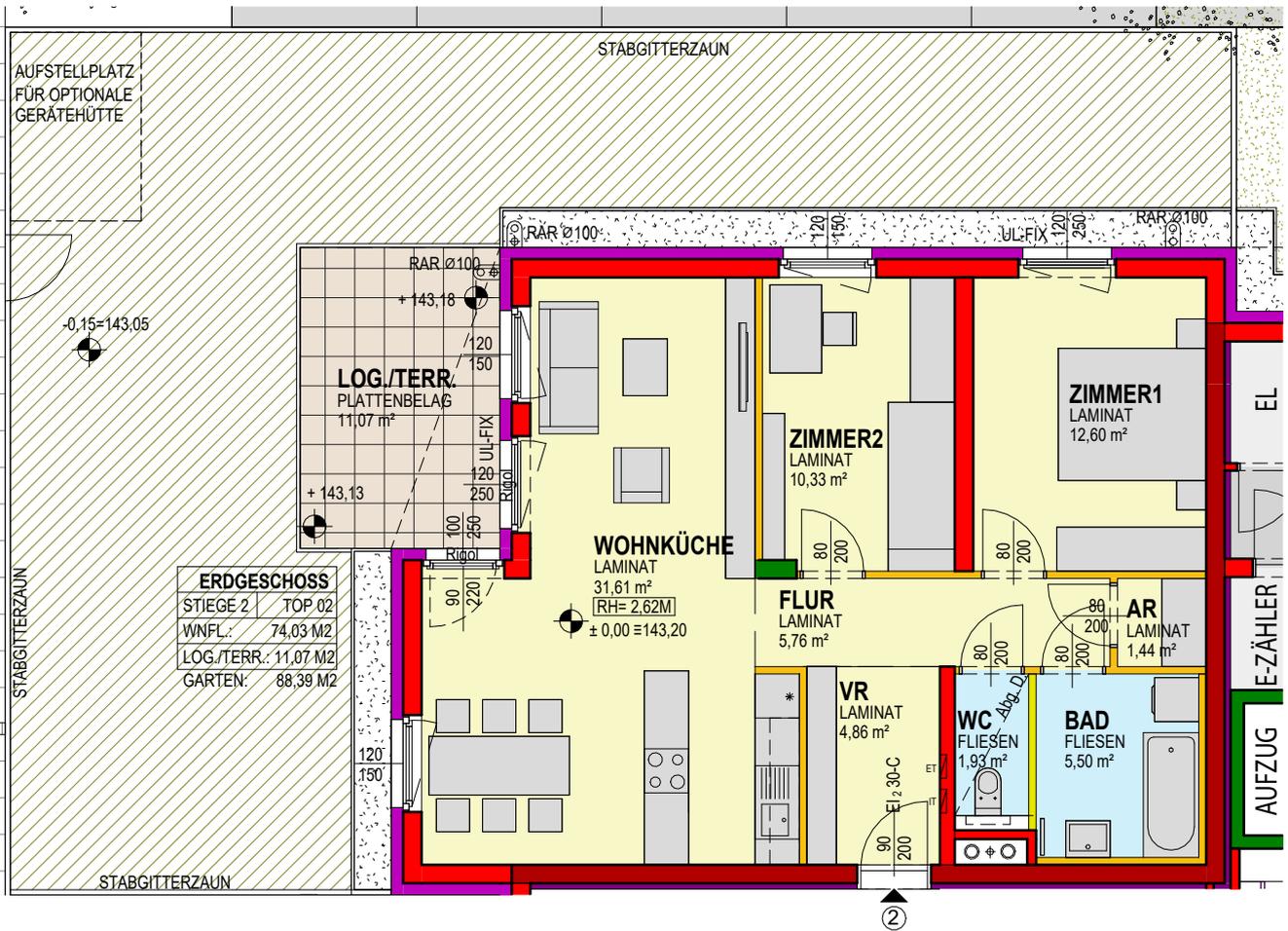
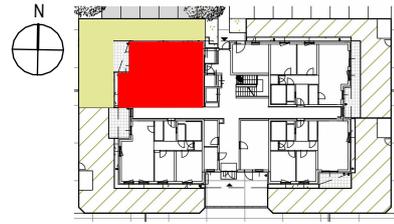


ERDGESCHOSS - M 100

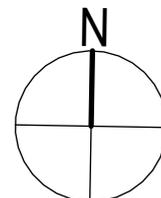
Stiege2 - Top02

Wohnnutzfläche	74,03 m ²
Terrasse/Loggia	11,07 m ²
Einlagerungsraum (1.OG)	3,72 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.
Eigengarten	88,39 m ²

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- INSTALLATIONSFREIE WAND
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

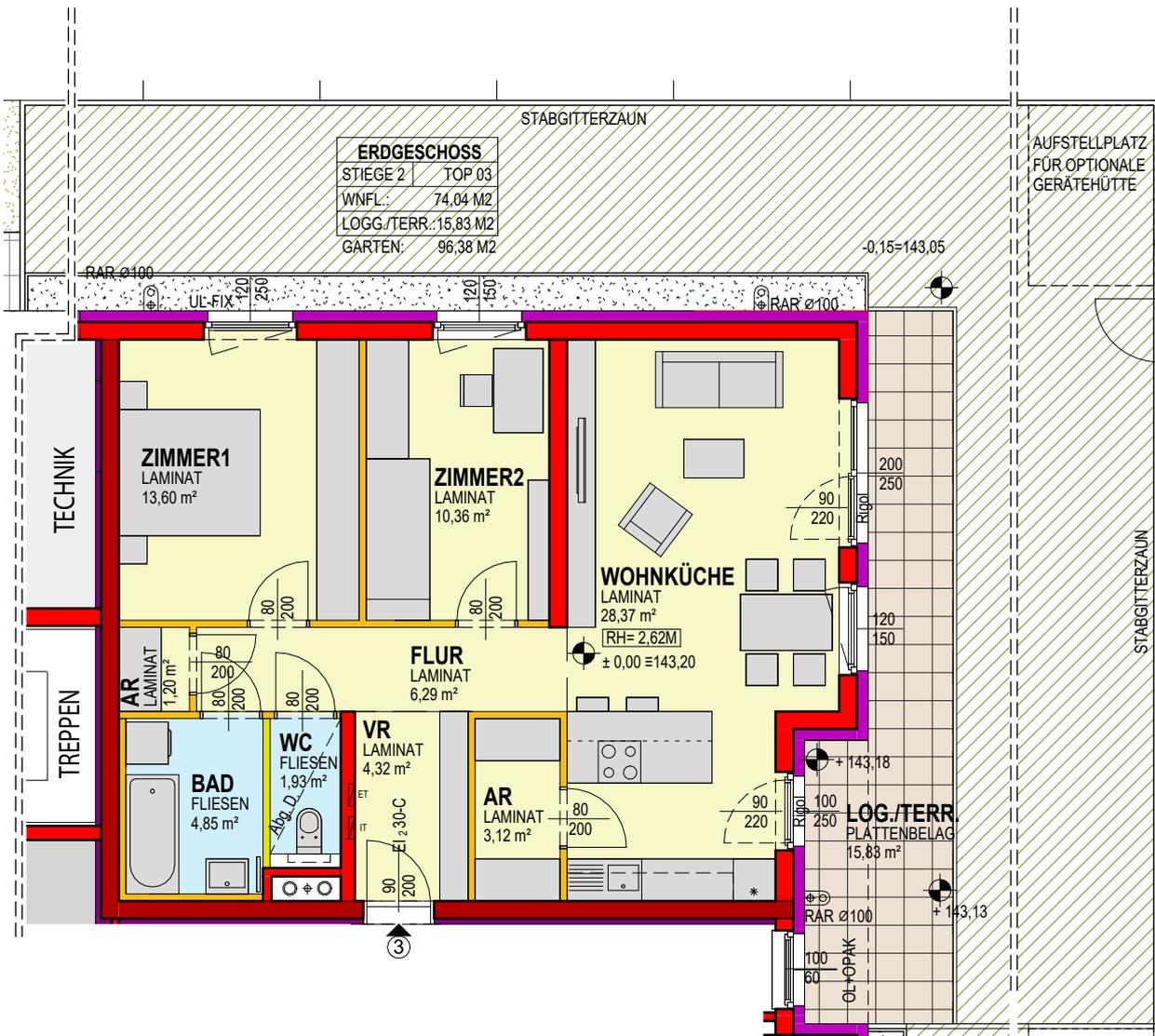


ERDGESCHOSS - M 100

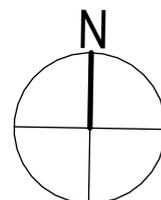
Stiege2 - Top03

Wohnnutzfläche	74,04 m ²
Terrasse/Loggia	15,83 m ²
Einlagerungsraum (1.OG)	3,72 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.
Eigengarten	96,38 m ²

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- INSTALLATIONSFREIE WAND
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

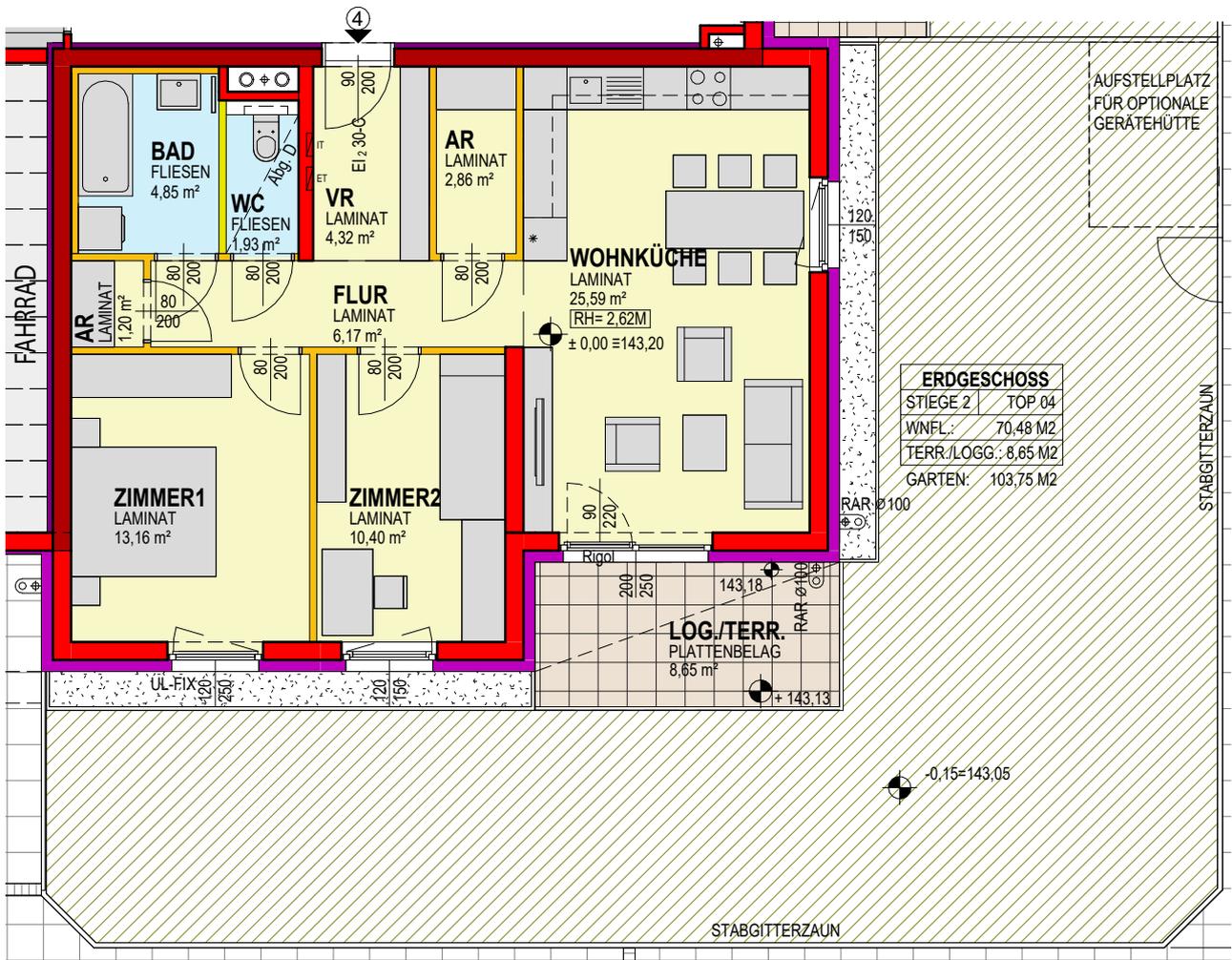
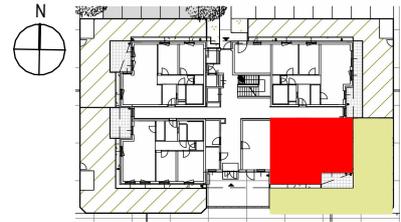


ERDGESCHOSS - M 100

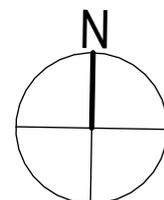
Stiege2 - Top04

Wohnnutzfläche	70,48 m ²
Terrasse/Loggia	8,65 m ²
Einlagerungsraum (1.OG)	3,72 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.
Eigengarten	103,75 m ²

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- INSTALLATIONSFREIE WAND
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

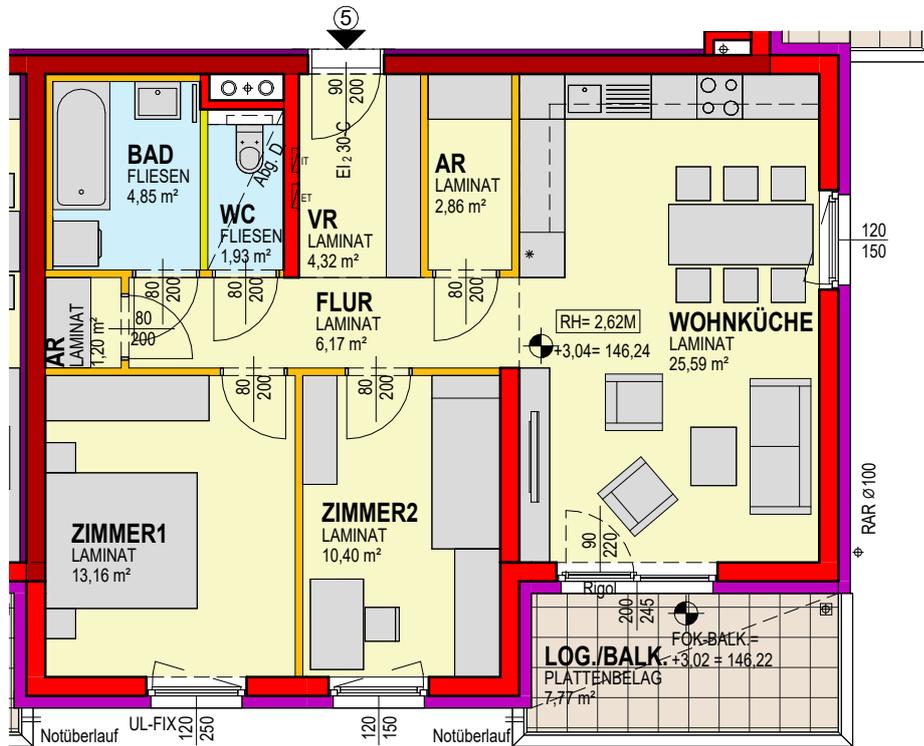
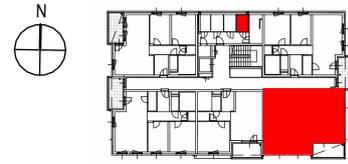


1.OBERGESCHOSS - M 100

Stiege2 - Top05

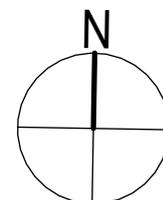
Wohnnutzfläche	70,48 m ²
Loggia/Balkon	7,77 m ²
Einlagerungsraum	3,72 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



1.OBERGESCHOSS	
STIEGE 2	TOP 05
WNFL.:	70,48 M2
LOG.BALK.:	7,77 M2

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| ZIEGEL | FLIESEN |
| STAHLBETON | PLATTENBELAG |
| GIPSKARTON | LAMINAT |
| WÄRMEDÄMMUNG | UL-FIXFIXE UNTERLICHTE |
| SCHALLSCHUTZZIEGEL | |
| INSTALLATIONSFREIE WAND | |

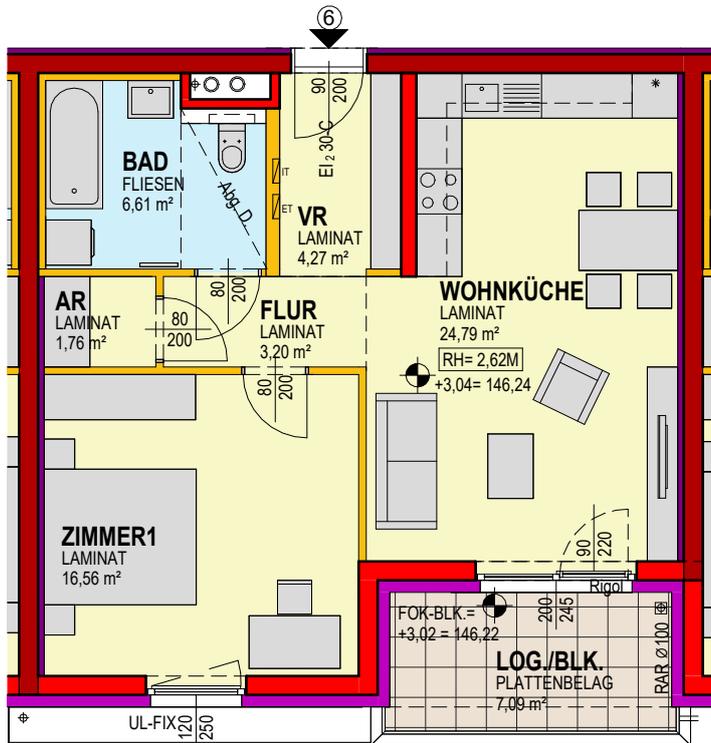


1.OBERGESCHOSS - M 100

Stiege2 - Top06

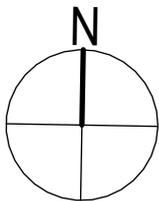
Wohnnutzfläche	57,19 m ²
Loggia/Balkon	7,09 m ²
Einlagerungsraum	5,79 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



1.OBERGESCHOSS	
STIEGE 2	TOP 06
WNFL.:	57,19 M2
LOG./BLK.:	7,09 M2

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

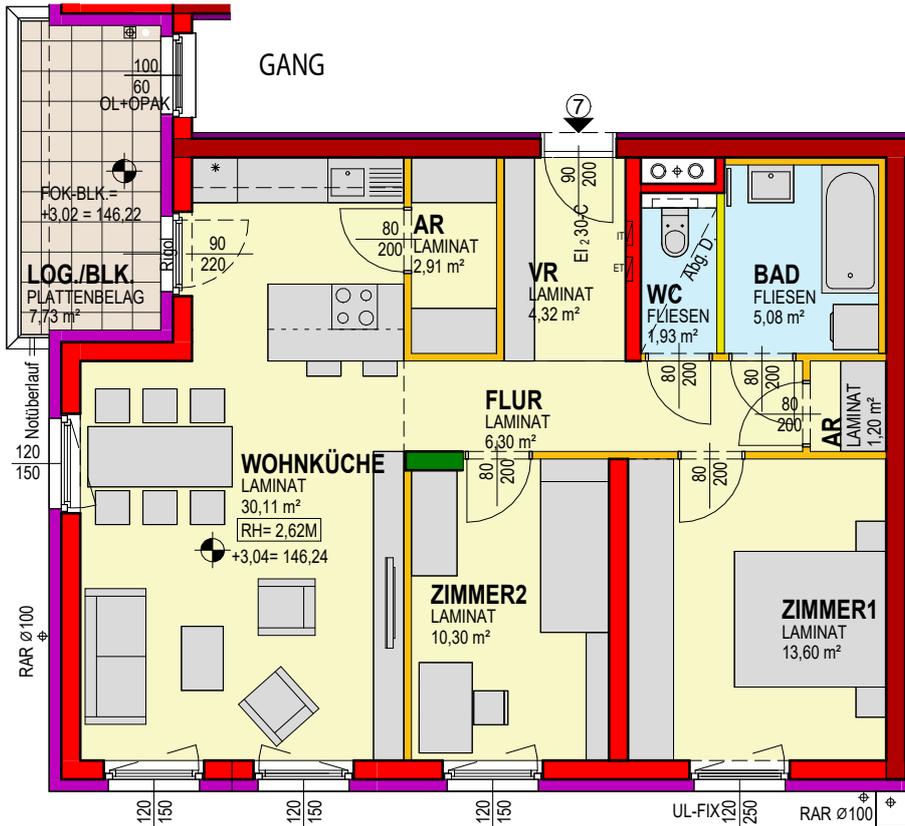
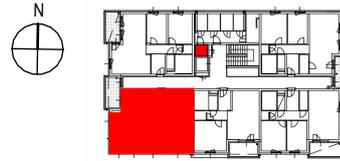


1.OBERGESCHOSS - M 100

Stiege2 - Top07

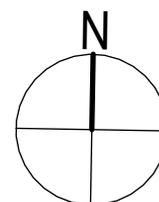
Wohnnutzfläche	75,75 m ²
Loggia/Balkon	7,73 m ²
Einlagerungsraum	2,49 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



1.OBERGESCHOSS	
STIEGE 2	TOP 07
WNFL.:	75,75 M2
LOG./BLK.:	7,73 M2

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- INSTALLATIONSFREIE WAND
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE



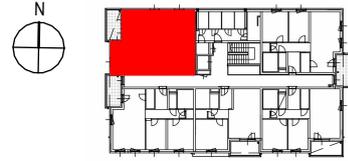
© NBG | Objekt NBG-422 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten | Stand der Drucklegung: März 2024

1.OBERGESCHOSS - M 100

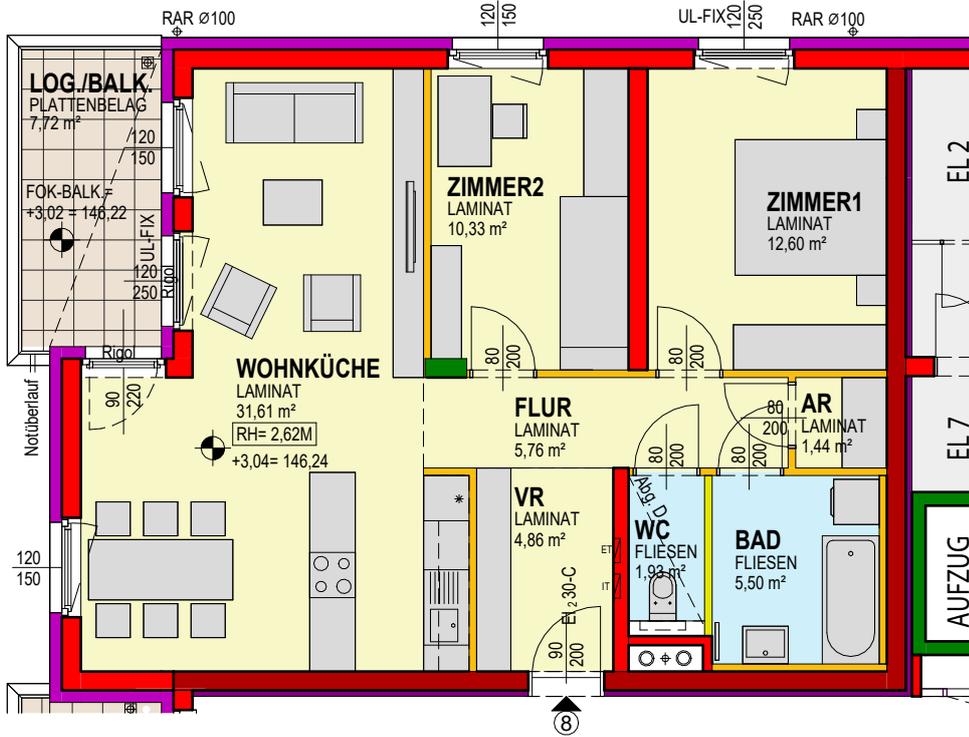
Stiege2 - Top08

Wohnnutzfläche	74,03 m ²
Loggia/Balkon	7,72 m ²
Einlagerungsraum (2.OG)	3,10 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.

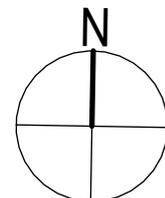
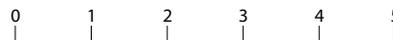
ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



1.OBERGESCHOSS	
STIEGE 2	TOP 08
WNFL.:	74,03 M2
LOG./BALK.:	7,72 M2



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- INSTALLATIONSFREIE WAND
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

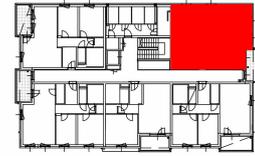


1.OBERGESCHOSS - M 100

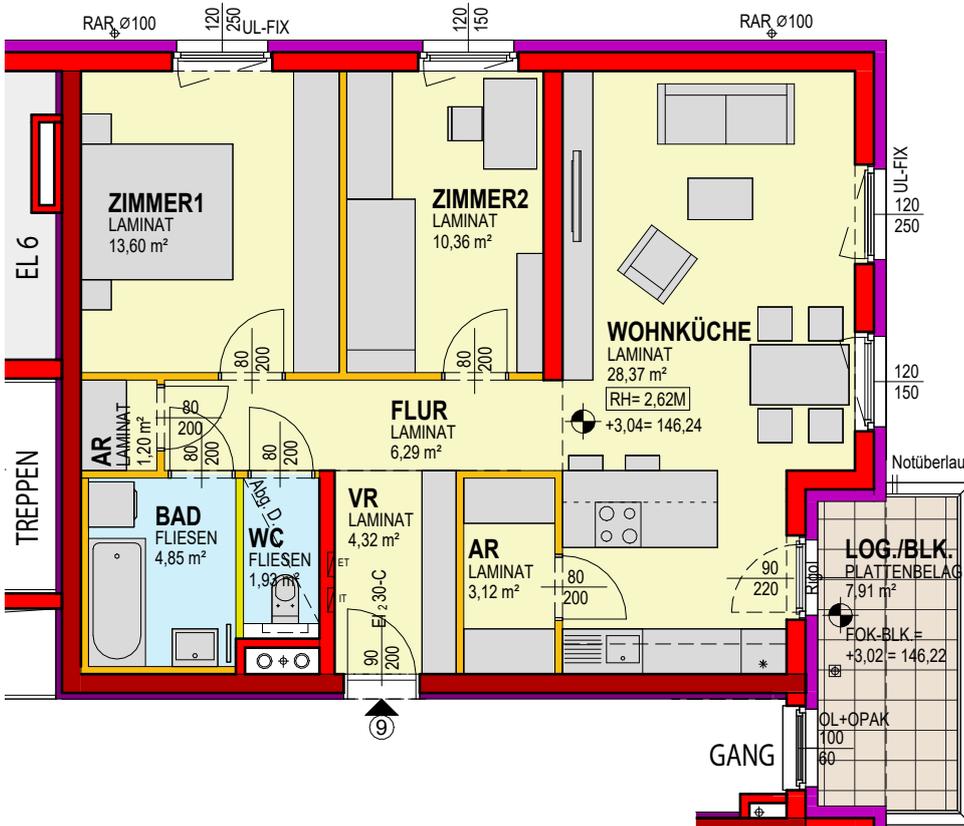
Stiege2 - Top09

Wohnnutzfläche	74,04 m ²
Loggia/Balkon	7,91 m ²
Einlagerungsraum (2.OG)	3,10 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.

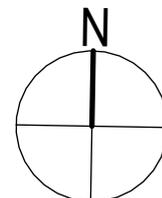
ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



1.OBERGESCHOSS	
STIEGE 2	TOP 09
WNFL.:	74,04 M2
LOG./BLK.:	7,91 M2



- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| ZIEGEL | FLIESEN |
| STAHLBETON | PLATTENBELAG |
| GIPSKARTON | LAMINAT |
| WÄRMEDÄMMUNG | UL-FIXFIXE UNTERLICHTE |
| SCHALLSCHUTZZIEGEL | |
| INSTALLATIONSFREIE WAND | |

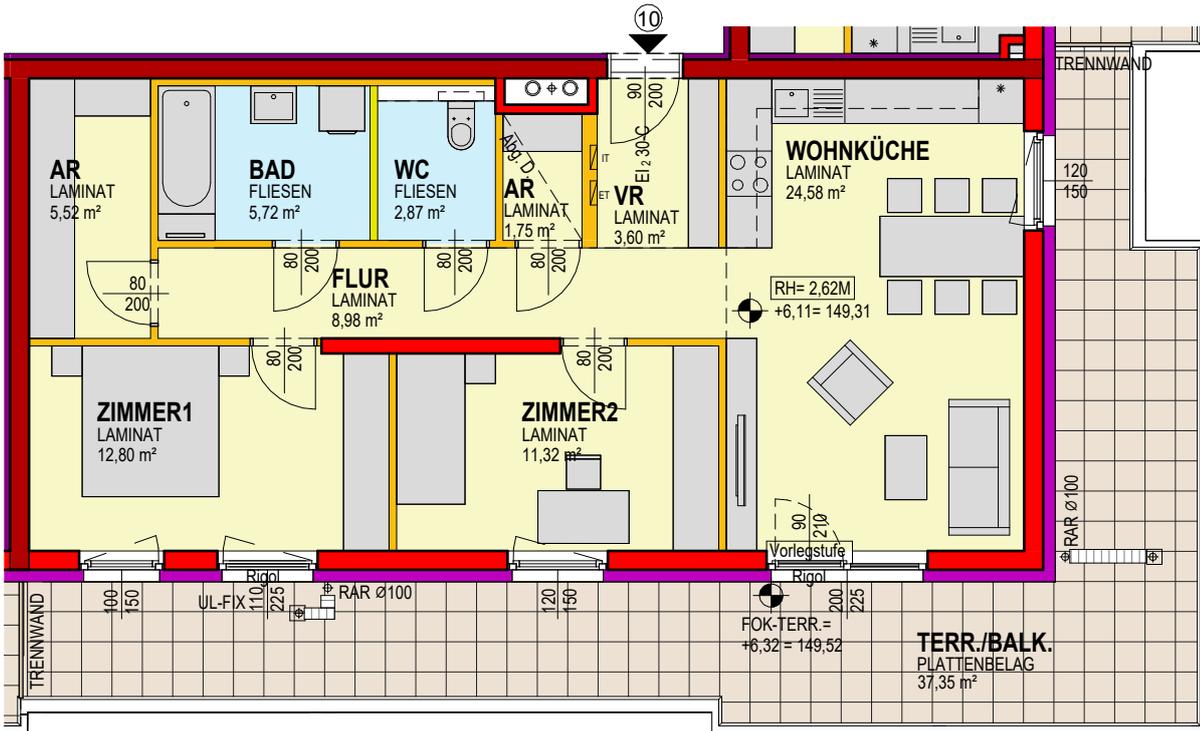


2.OBERGESCHOSS - M 100

Stiege2 - Top10

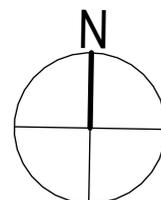
Wohnnutzfläche	77,14 m ²
Terrasse/Balkon	37,35 m ²
Einlagerungsraum	3,10 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



2.OBERGESCHOSS	
STIEGE 2	TOP 10
WNFL.:	77,14 M2
TER.BALK.:	37,35 M2

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- INSTALLATIONSFREIE WAND
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

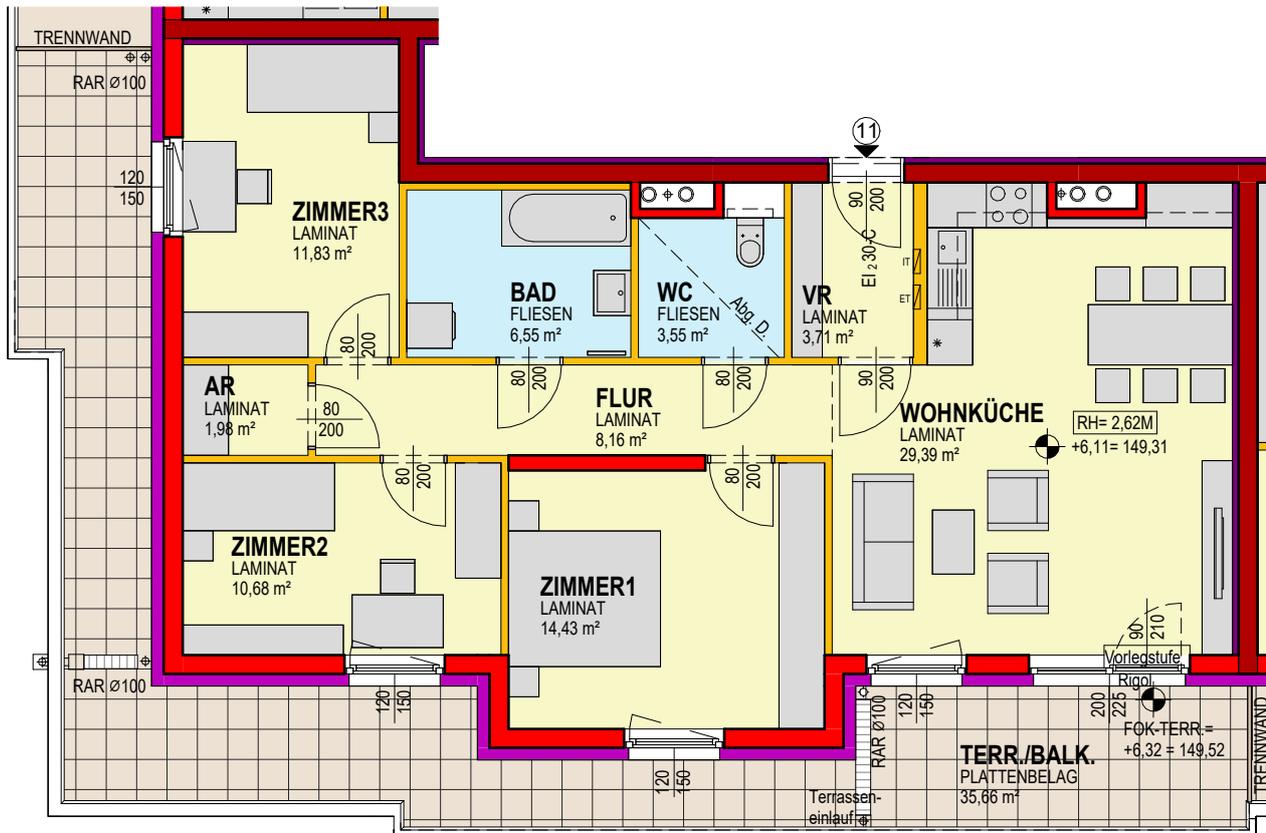


2.OBERGESCHOSS - M 100

Stiege2 - Top11

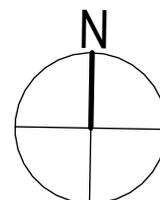
Wohnnutzfläche	90,28 m ²
Terrasse/Balkon	35,66 m ²
Einlagerungsraum	3,10 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.

ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



2.OBERGESCHOSS	
STIEGE 2	TOP 11
WNFL.:	90,28 M2
TERR./BALK.:	35,32 M2

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT



2.OBERGESCHOSS - M 100

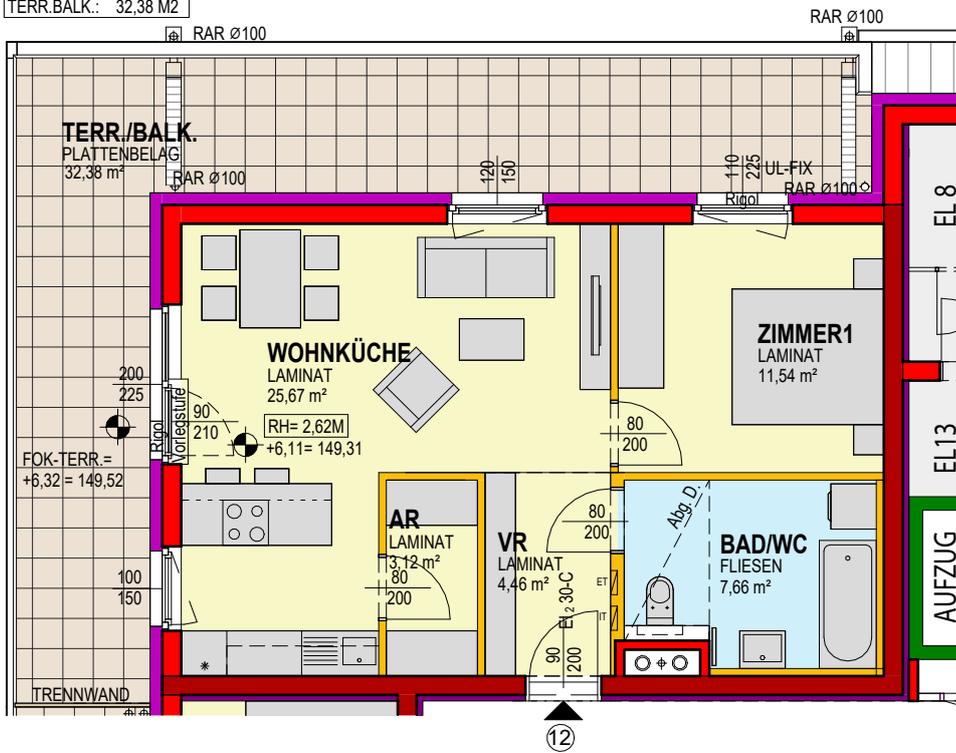
Stiege2 - Top12

Wohnnutzfläche	52,45 m ²
Terrasse/Balkon	32,38 m ²
Einlagerungsraum	4,72 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.

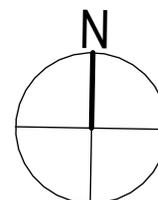
ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



2.OBERGESCHOSS	
STIEGE 2	TOP 12
WNFL.:	52,45 M2
TERR.BALK.:	32,38 M2



- | | | | |
|--|--------------------|--------------|------------------|
| | ZIEGEL | | FLIESEN |
| | STAHLBETON | | PLATTENBELAG |
| | GIPSKARTON | | LAMINAT |
| | WÄRMEDÄMMUNG | UL-FIX | FIXE UNTERLICHTE |
| | SCHALLSCHUTZZIEGEL | | |



2.OBERGESCHOSS - M 100

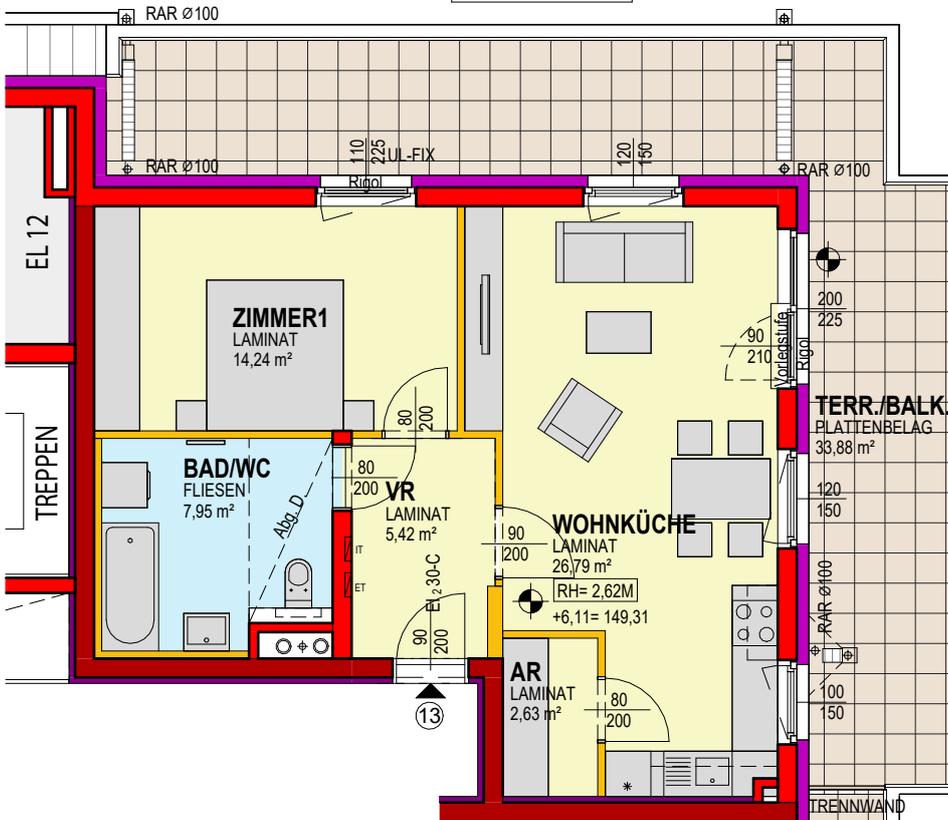
Stiege2 - Top13

Wohnnutzfläche	57,03 m ²
Terrasse/Balkon	33,88 m ²
Einlagerungsraum	2,49 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.

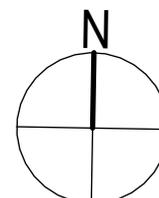
ÜBERSICHTSPLAN - M 1000



2.OBERGESCHOSS	
STIEGE 2	TOP 13
WNFL.:	57,03 M2
TERR./BALK.:	33,88 M2



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- LAMINAT
- UL-FIXFIXE UNTERLICHTE



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/m² 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

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)

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 80m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 110m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 40m².

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 110 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 Ausleiherung 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 Ausleiherung 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% Verwohung 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 Wohnungsanierung. 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, 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 m²) sowie die förderbare Nutzfläche relevant. Der monatliche Wohnungsaufwand kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m² Nutzfläche anerkannt werden, zuzüglich einer Betriebskostenpauschale von € 1,00 pro m². 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 m², für 2 Personen 70 m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um 10 m², ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um jeweils 15 m².

Bei 1-Personen- und 2-Personenhaushalten mit (Ehe-)Partnern kann der zumutbare Wohnungsaufwand von 17,5% bis zu einem Einkommen von € 16.920,00 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 Betreuungsgrouppaket 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 ²
2 Personen	höchstens 70 m ²
3 Personen	höchstens 80 m ²
4 Personen	höchstens 90 m ²
5 Personen	höchstens 105 m ²

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>förderbarer Wohnungsaufwand + Betriebskostenpauschale pro m² Nutzfläche - zumutbarer Wohnungsaufwand (=Selbstbehalt)</p>
<p>Wohnzuschuss</p>

Information und Antragstellung
 Nähere Informationen erhalten Sie auf www.noel.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. Kinderspielplätze, 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 40 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019): 1. bis 5 Tilgungsjahr 3,59 % p.a. fix (danach erfolgt eine neue Konditionsvereinbarung) mit einer jährlichen Ratensteigerung von 1,5% p.a. von der jeweiligen Vorjahresannuität.

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,59 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 2,40 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 22,45 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte Jänner 2019). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten wird noch ca. € 20,00 je PKW-Abstellplatz im Freien verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzwert-Anteile aufgeteilt.

Eigentumsübertragung - Miete mit Kaufmöglichkeit

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, 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“).

Fundamente

Stahlbetonplatte: laut statischen Erfordernissen

Streifenfundamente: laut statischen Erfordernissen

Decken und Wände

Außenwände: keramischer Hohlziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich Stahlbeton mit Vollwärmeschutz 16 cm

Innenwände tragend: keramischer Hohlziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich Stahlbeton

Wohnungstrennwände: keramischer Schallschutzziegel, verputzt bzw. wo erforderlich mit Vorsatzschale

Stiegenhauswände: keramischer Schallschutzziegel, bzw. wo statisch erforderlich Stahlbeton, wohnungsseitig verputzt, gangseitig mit Vorsatzschale

Zwischenwände: nichttragende Wände Ständerwandkonstruktion, im Bereich zwischen Bad und WC barrierefrei demontierbar

Geschossdecken: Elementdecken oder Ortbetondecken laut statischen Erfordernisses

Stiege Stiegenhaus: Stahlbetonfertigteiltreppen verflies

Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung: Flachdächer mit extensiver Begrünung

Fenster und Terrassentüren: einflügelig in Kunststoff, mit weißer Oberfläche und 3 Scheiben - Isolierverglasung, mit Dreh-Kipp-Beschlag

Zweiteilige Fenster: bodentiefe Fenster zweiteilig mit einem Kämpfer als Absturzsicherung im unteren Bereich Fixglas mit Sicherheitsverglasung

Fensterbänke außen: Aluminium Sohlbänke

Fensterbänke innen: Spanholzkern mit Melamin Beschichtung z.B. Werzalit-Fensterbänke, weiß

Stiegenhauseingang: Aluprofiltüren mit Glasausschnitt

Sonnenschutz: Minirollläden mit doppelwandigen Metalllamellen und Kurbelbetätigung

Lüftung, Heizung, Wasser, Kanal, Kamin, Photovoltaik

Lüftung:	Die Häuser werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet (jede Wohnung separat). Die Luftverteilung 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. Abgehängte Gipskartondecke mit Revisionsöffnungen im WC (Raumhöhe ca. 2,20m) bzw. wo technisch notwendig im Vorraum, Bad und Abstellraum.
Heizung:	Die Energieversorgung zur Raumheizung erfolgt über eine am Dach befindliche Luft/Wasser Wärmepumpe. Jede Wohnung hat einen eigenen Wärmezähler, der Mieter ist verpflichtet, mit der Abrechnungsfirma (z.B. ISTA, Techem etc.) einen Wärmeliefervertrag abzuschließen. Die Raumheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten. Im Sommer kann die Fußbodenheizung mit Kühlwasser entsprechend abgekühlt - und so die Zimmer (außer Bad und AR) temperiert werden. Im Bad ist ein eigener Elektroheizkörper für den zusätzlichen Wärmebedarf installiert.
Wasser:	Die Trinkwasserversorgung erfolgt für die ganze Wohnhausanlage über das örtliche Wasserleitungsnetz. Es gibt einen Kaltwasserzähler für die Gesamtanlage, Abrechnung der Wasserkosten über die Betriebskosten gemäß Mietrechtsgesetz. (MRG) Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral im Technikraum mittels Wärmepumpe. Jede Wohnung hat einen eigenen Warmwasserzähler, Abrechnung über Abrechnungsfirma (ISTA, Techem etc).
Kanal:	Das Schmutzwasser wird in den Ortskanal eingeleitet, die Regenwässer werden am Eigengrund zur Versickerung gebracht.
Notkamin:	Bei den Wohnungen sind keine Notkamine vorgesehen, da im Falle eines Ausfalles der Wärmepumpen ein Notbetrieb mittels Elektropatronen möglich ist.
Photovoltaik:	Auf dem Dach jedes Wohnhauses wird eine zentrale Photovoltaikanlage samt Wechselrichter zur Reduzierung des Strombedarfs montiert.
Eigengärten:	Jede Wohnung im Erdgeschoß hat einen Eigengarten. Die Grünflächen werden humusiert und besämt. Die Eigengärten werden mit einem Stabgitterzaun eingezäunt.

Ausstattungsbeschreibung

Fußböden, Decken und Wände

Fußbodenbeläge:	im Bad und WC - Fliesen, in Wohnküche, Zimmer, Vorraum, Gang und Abstellraum Laminat mit Sesselleiste, auf der Terrasse Betonestrichplatten, Einlagerungsräume Estrich versiegelt
Wandverfliesung:	im Bad ca. 50% - im Bereich der Badewanne und Handwaschbecken auf eine Höhe von ca. 203 cm. Im WC wird die Rückwand auf eine Höhe von ca. 1,20 m verfliest. Räume mit Bodenfliesen erhalten Sockelfliesen.
Malerei:	Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gemalt (Farbton weiß)

Anstrich: Im Innenbereich werden alle Stahlteile grundiert und lackiert. im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt ausgeführt.

Türen

Wohnungseingangstüren: Vollbautüre aus Holz in EI2-30 mit Doppelfalz, weiß lackiert, Klimaklasse II, in einbruchhemmender Ausführung (RC 2), Sicherheitsbeschlag, Einbauzylinder, innen mit Drücker und außen mit Knopf und Rosetten, mit Weit-winkelspion und Namensschild. Wo behördlich vorgeschrieben mit Oberkopftürschließer.

Innentüren: Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit Rosetten und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel, beim Bad und WC mit WC-Beschlag. Türzargen als Stahlumfassungszargen lackiert. Türblatt Vorraum zu Wohnküche mit Glasausschnitt.

Sanitäre Einrichtung

Vorraum: Heizungsverteilung im Unterputzkasten

WC: Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß

Bad: Waschtisch, weiß, WT-Einhandarmatur, Badewanne mit Einhandmischer und Brausegarnitur, Waschmaschinenanschluss, Elektroheizkörper

Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspülanschluss

Terrasse (EG): frostsicherer Gartenwasseranschluss

Elektroinstallationen

WC: ein Wand/Deckenauslass mit Ausschalter

Bad: ein Deckenauslass mit Serienschalter,
ein Wandauslass mit Serienschalter,
eine Einfachsteckdose Feuchtraum,
eine Einfachsteckdose für Heizkörper,
eine Einfachsteckdose Feuchtraum Waschmaschine,
eine Leerverrohrung für Heizkörper (falls die Zwischenwand zum WC entfernt wird, muss der Heizkörper verlegt werden, - optional kann auf Sonderwunsch ein Anschluss für Trockner ausgeführt werden)
ein Raumthermostat

Küche: ein Deckenauslass mit Ausschalter,
eine Doppelsteckdose (Arbeitsplatte),
zwei Einfachsteckdosen bzw. eine Doppelsteckdose (Arbeitsplatte),
eine Einfachsteckdose Kühlschrank,
eine Einfachsteckdose Geschirrspüler,
ein Kraftauslass E-Herd,
ein Wandauslass für Dunstabzug (Umlufthaube),
ein Wandauslass für Beleuchtung

Wohn- Esszimmer:	ein Deckenauslass mit zwei Wechselschalter, ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein Ausschalter für Außenleuchte auf Terrasse, zwei Einfachsteckdosen, zwei Doppelsteckdosen, eine Antennensteckdose für TV, ein Leerrohr Internet, ein Leerrohr A1, ein Regler Wohnraumlüftung, ein Raumthermostat, ein Rauchmelder
Schlafzimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, drei Einfachsteckdosen, eine Doppelsteckdose, ein Leerrohr samt Dose für TV, Telefon/Internet, ein Raumthermostat, ein Rauchmelder
Zimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, zwei Einfachsteckdosen, eine Doppelsteckdosen, ein Leerrohr samt Dose für TV, Telefon/Internet, ein Raumthermostat, ein Rauchmelder
Vorraum:	ein Deckenauslass mit Taster oder Serienschalter mit Flur gemeinsam geschaltet, eine Klingel, eine Einfachsteckdose, Gegensprechstelle, ein Rauchmelder
Gang/Flur:	ein Deckenauslass mit Taster mit Vorraum gemeinsam geschaltet
Abstellraum:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, eine Einfachsteckdose
Terrasse:	ein Wandauslass mit Leuchte, eine Einfachsteckdose Feuchtraum
vor Eingangstür:	ein Klingeltaster
Antennenanlage:	Jede Wohneinheit ist an die Satellitenanlage für den Empfang des Satelliten Astra 19,2 Grad angeschlossen. Die Montage erfolgt am Dach.
Telefon/Internet:	Für das Telefon/Internet wird ein Leerrohr von den Wohnräumen in den Medienverteiler verlegt. Glasfaserverkabelung vom öffentlichen Gut in das Wohngebäude vorhanden, auf Sonderwunsch Anschluss (A1 bzw. NöGiG) möglich.
Sonstiges Müllräume:	Die zwei überdachten Müllräume befinden sich jeweils bei den Zugängen zur Anlage.

Stromversorgung:	Zwischen den Müllräumen befindet sich der Trafo der EVN. Stromanspeisung vom Trafo zu jedem Wohngebäude.
Einlagerungsraum:	Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum mit eigenem Strom- und Lichtanschluss zugeordnet
Gerätehaus (EG):	Aufstellen von Gerätehütten auf Sonderwunsch möglich.
PKW-Stellplätze:	Jeder Wohnung ist ein eigener Stellplatz im Freien zugeordnet. Bei dem zugeordneten Stellplatz gibt es die Möglichkeit, auf Sonderwunsch eine E-Ladestation zu installieren. (Leerverrohrung und Betonsockel vorhanden). Zusätzlich gibt es die Möglichkeit zwischen den zugeordneten Stellplätzen freie Stellplätze anzumieten.
Aufzug:	Pro Stiegenhaus ein Aufzug. Jede Wohneinheit ist barrierefrei erreichbar.
Spielplatz:	Vor Stiege 2 befindet sich der Kinderspielplatz
Fahrradraum:	Versperrbar im Erdgeschoß der jeweiligen Stiege vorgesehen
Allgemein:	Die Briefkastenanlage ist im Eingangsbereich des jeweiligen Wohnhauses angeordnet.

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 vor Ort tätigen Unternehmen 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.