



T 02236/405-215

Kirchberg an der Pielach

Gemeinde der Generationen.

A: Architekt DI Helmut Stefan Haiden | Symbolbild



12 Wohnungen und ein Doppelhaus

vom Land NÖ gefördert
Miete mit Kaufrecht
Wohnzuschuss möglich
Balkon, Loggia oder
Terrasse
im EG mit Eigengarten

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 (**Juli 2021**) 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

Übersichtspläne _____ 7 - 17

Lageplan
Übersicht EG Wohngebäude
Übersicht 1. OG Wohngebäude
Übersicht 2. OG Wohngebäude
Übersicht 3. OG Wohngebäude
Übersicht Erschließung
Übersicht 1. OG Doppelhaus
Übersicht 2. OG Doppelhaus
Schnitte
Ansichten

Grundrisse Wohnungen _____ 18 - 29

Top 3/1	18
Top 3/2	19
Top 3/3	20
Top 3/4	21
Top 3/5	22
Top 3/6	23
Top 3/7	24
Top 3/8	25
Top 3/9	26
Top 3/10	27
Top 3/11	28
Top 3/12	29

Grundrisse Doppelhaus _____ 30 - 33

Doppelhaus 3A - 2. OG	30
Doppelhaus 3A - 1. OG	31
Doppelhaus 3B - 2. OG	32
Doppelhaus 3B - 1. OG	33

Kosten und Finanzierung _____ 34 - 38

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

Beilage B _____ 39

Monatliches Entgelt _____ 40 - 41

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

Baubeschreibung _____ 42 - 43

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

Ausstattungsbeschreibung _____ 43 - 46

Fußböden, Decken und Wände
Türen
Sanitäre Einrichtung
Elektroinstallationen
Sonstiges

Energieausweis _____ 46

Wichtiger Hinweis
Rechtsnatur des Energieausweises

Sonderwünsche und Übergabe _____ 46

Objektübersicht

In 3204 Kirchberg an der Pielach, Stolzgasse 3 wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 12 Wohnungen und zwei Doppelhaushälften in Niedrigenergiebauweise und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung errichtet. Die Wärmebereitstellung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels biogener Fernwärme und einer Photovoltaikanlage. Jede Wohneinheit erhält eine Terrasse, eine Loggia oder einen Balkon inklusive einer Außenbeschattung. Den Wohnungen im Erdgeschoss und den Doppelhaushälften sind Eigengärten inklusive Gerätehaus zugeteilt. Es werden insgesamt 24 PKW-Stellplätze in der Garage und vier PKW-Stellplätze im Freien errichtet. Jeder Wohnung wird ein Garagenstellplatz zugeteilt. Die Doppelhaushälften erhalten je einen PKW-Abstellplatz in der Garage und im Freien. Die restlichen Stellplätze können nach Bedarf angemietet werden. Auf Sonderwunsch und Kosten des Mieters kann jeder Stellplatz mit einer Ladesteckdose für ein Elektroauto ausgestattet werden.

Gemeindeinformation

Die Gemeinde Kirchberg an der Pielach liegt im Mostviertel in Niederösterreich. Durch die walddreiche Lage ist die Gemeinde im Sommer sowie auch im Winter ein echtes Erholungsgebiet im Voralpenland. Für die Bildung sorgen ein Landeskindergarten, eine Volks- und Sonderschule, eine Neue Mittelschule und eine Polytechnische Schule. Diverse Fachärzte mit Ordinationen und eine Apotheke kümmern sich um das gesundheitliche Wohl der EinwohnerInnen. Durch die Mariazellerbahn und Busanbindungen sind diverse Ziele leicht erreichbar. Mit dem PKW ist man in etwa 25 Minuten in der Landeshauptstadt St. Pölten.

Fertigstellung

Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 4. Quartal 2022.

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

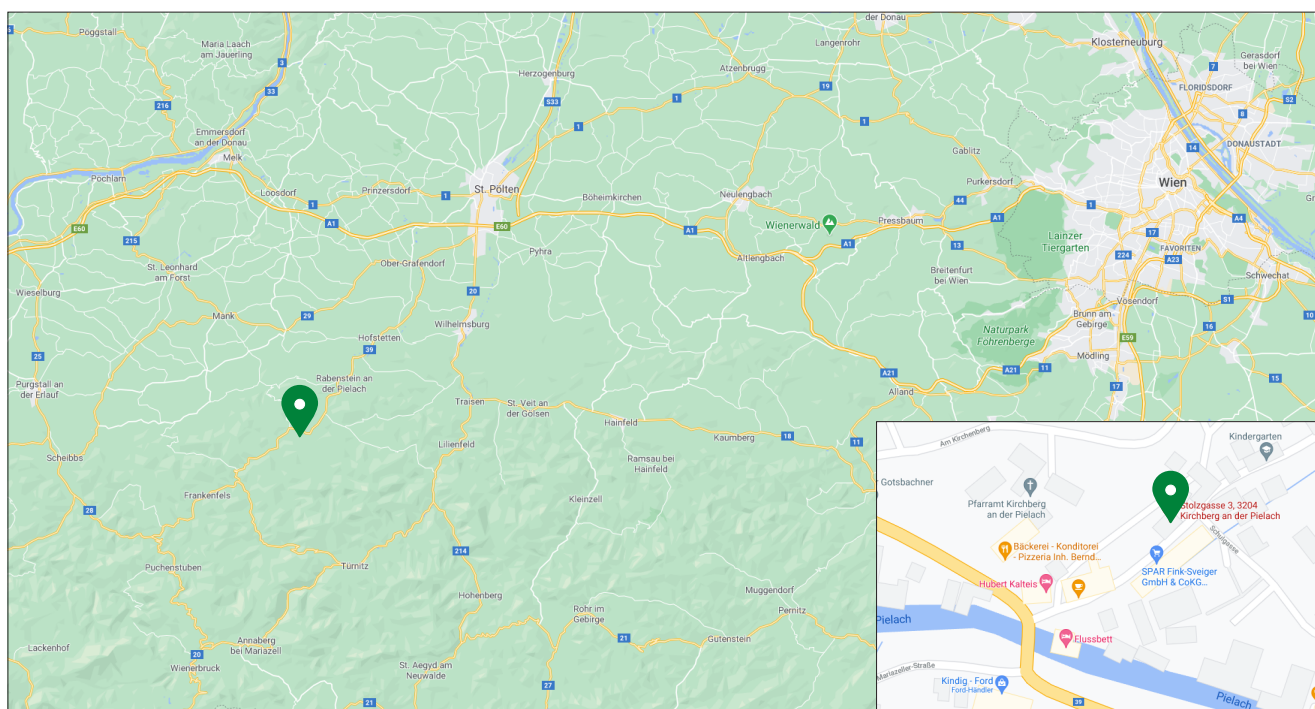
Architekt DI Helmut Stefan Haiden
3100 St. Pölten, Linzerstraße 22
T 02742/72285 | F 02742/72285-22
www.architekt-haiden.at | office@architekt-haiden.at

Generalunternehmer

„TRAISEN“ Baugesellschaft m.b.H.
3100 St. Pölten-Spratzern | Mariazellerstraße 244
T 02742/881004-0 | F 02742/881004-18
www.traisenbau.at | office@traisenbau.at

Information und Beratung

Fr. Minkley: T 02236/405-215
l.minkley@nbg.at



Kartenausschnitt © 2021 Google - Kartendaten

Wohnungsinformation

Topographie

Ge- schoß	Top	Raumprogramm							Wohn- nutzfläche		Nutzflächen					Ab- stell- plätze
		Zi	Wohn- küche	WC	Bad	Diele Gang	VR HWR	AR SR	Wohn- ung	Loggia	Balkon	Ter- rasse	ER	Geräte- raum	Garten	
Wohnungen																
1.OG	01	2	1	1	1	-	1	1	69,75	6,16	0,61	13,38	7,84	2,21	50,87	1
	02	1	1	1	1	1	1	1	54,37	3,25	2,60	-	7,99	-	-	1
	03	1	1	1	1	1	1	1	54,37	3,25	2,60	-	7,87	-	-	1
	04	2	1	1	1	-	1	1	69,26	7,56	0,75	12,12	7,46	5,44	15,56	1
2.OG	05	2	1	1	1	-	1	1	69,69	-	6,76	-	7,82	-	-	1
	06	1	1	1	1	1	1	1	54,37	3,25	2,60	-	7,87	-	-	1
	07	1	1	1	1	1	1	1	54,37	3,25	2,60	-	7,87	-	-	1
	08	2	1	1	1	-	1	1	69,26	-	8,31	-	7,82	-	-	1
	09	2	1	1	1	1	1	2	76,96	-	-	9,00	7,46	3,33	33,83	1
	10	2	1	1	1	1	1	2	77,47	-	-	9,00	7,87	3,33	74,19	1
3.OG	11	3	1	1	1	-	1	1	95,04	-	-	50,48	10,00	-	-	1
	12	3	1	1	1	-	1	1	95,04	-	-	50,48	10,00	-	-	1
Doppelhaus																
DH	A	3	1	2	1	2	1	4	106,42	-	-	25,23	-	2,53	54,95	2
DH	B	3	1	2	1	2	1	4	106,42	-	-	13,06	-	3,33	49,72	2

Finanzierungsübersicht

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutzflä- che m ²	Garten- fläche m ²	Gesamtkos- ten inkl. Zu- behör (siehe Topografie) ¹	Gesamt- finanzie- rungsbei- trag (Grund und Bau)	Gesamtdar- lehen (WBF- Darlehen und nicht geförder- tes Hypothe- kardarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebs- kosten, EVB, USt, Verw. kosten ²	vorauss. mtl. Kosten je Einstell- platz	vorauss. mtl. Kosten je Abstell- platz	bereits ver- mietet
Wohnungen										
WS	1/1	69,75	51	€ 218.188,08	€ 35.657,21	€ 182.530,87	€ 579,16	€ 26,00	-	
NBG	1/2	54,37	-	€ 158.682,24	€ 94.682,24	€ 64.000,00	€ 365,00	€ 26,00	-	X
NBG	1/3	54,37	-	€ 158.682,24	€ 24.169,65	€ 134.512,59	€ 421,51	€ 26,00	-	
NBG	1/4	69,26	16	€ 213.229,26	€ 31.559,18	€ 181.670,08	€ 573,34	€ 26,00	-	
NBG	1/5	69,69	-	€ 190.914,57	€ 18.489,10	€ 172.425,47	€ 526,42	€ 26,00	-	
NBG	1/6	54,37	-	€ 156.202,83	€ 21.690,24	€ 134.512,59	€ 419,33	€ 26,00	-	
NBG	1/7	54,37	-	€ 158.682,24	€ 24.169,65	€ 134.512,59	€ 419,53	€ 26,00	-	
NBG	1/8	69,26	-	€ 190.914,57	€ 20.244,49	€ 170.670,08	€ 522,31	€ 26,00	-	
NBG	1/9	76,96	34	€ 215.708,67	€ 25.511,88	€ 190.196,79	€ 583,95	€ 26,00	-	
NBG	1/10	77,47	74	€ 225.626,31	€ 34.533,60	€ 191.092,71	€ 592,22	€ 26,00	-	
WS	1/11	95,04	-	€ 287.611,56	€ 46.074,36	€ 241.537,20	€ 794,41	€ 26,00	-	
NBG	1/12	95,04	-	€ 285.132,15	€ 43.594,95	€ 241.537,20	€ 794,20	€ 26,00	-	
Doppelhaus										
NBG	3A	106,42	55	€ 337.199,76	€ 53.744,69	€ 283.455,07	€ 980,47	€ 26,00	€ 15,00	
WS	3B	106,42	50	€ 324.802,71	€ 46.347,64	€ 278.455,07	€ 951,97	€ 26,00	€ 15,00	

1) Gesamtherstellungskosten lt. ERVO§§1-4 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

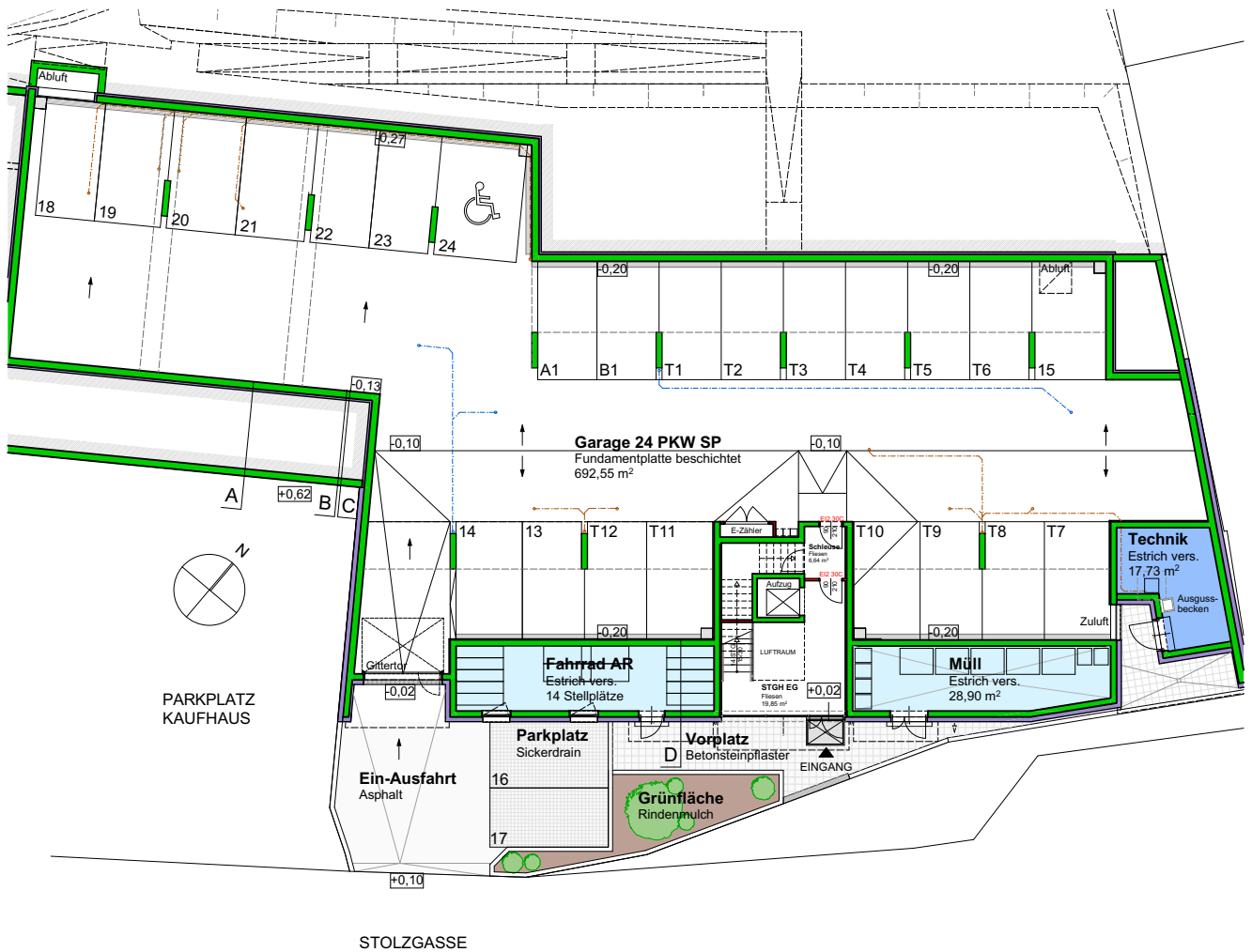
Gesamtlageplan



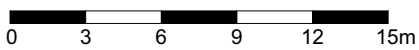
0 5 10 15 20 25m

Maßstab 1:500

Lageplan 1:500



Grundriss Erdgeschoss 1:300



Maßstab 1:300

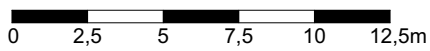
Legende:

- Parteienkeller / Trockenraum / Müll
Fahrräder AR / Kinderwagen
- Technik / Fernwärmeübergabe



STOLZGASSE

Wohngebäude
Grundriss 1.Obergeschoß 1:250



Maßstab 1:250

Legende:

- Parteienkeller / Trockenraum / Müll
Fahrräder AR / Kinderwagen
- G / Gerätehütten



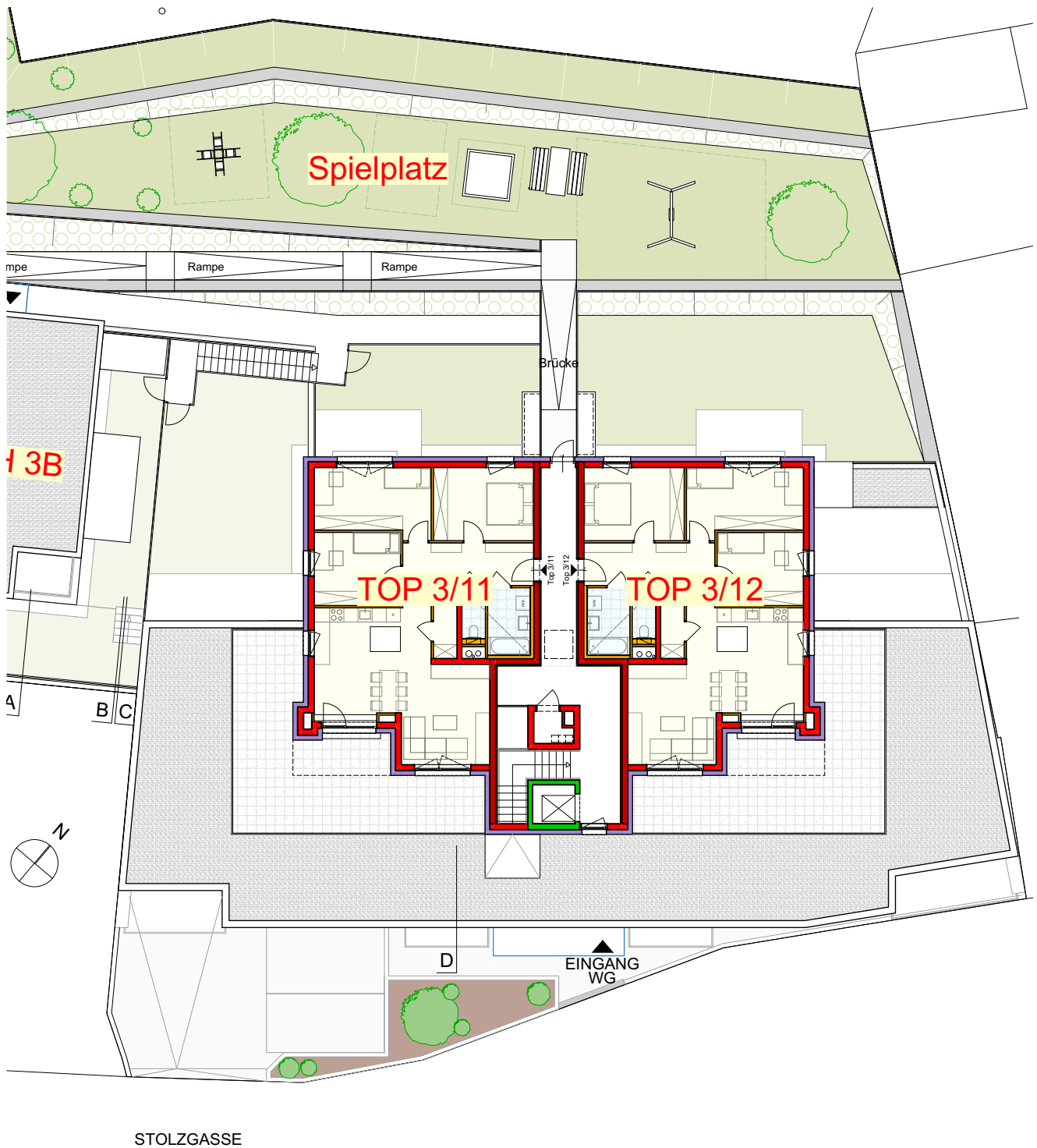
0 2,5 5 7,5 10 12,5m

Maßstab 1:250

Wohngebäude
Grundriss 2.Obergeschoß 1:250

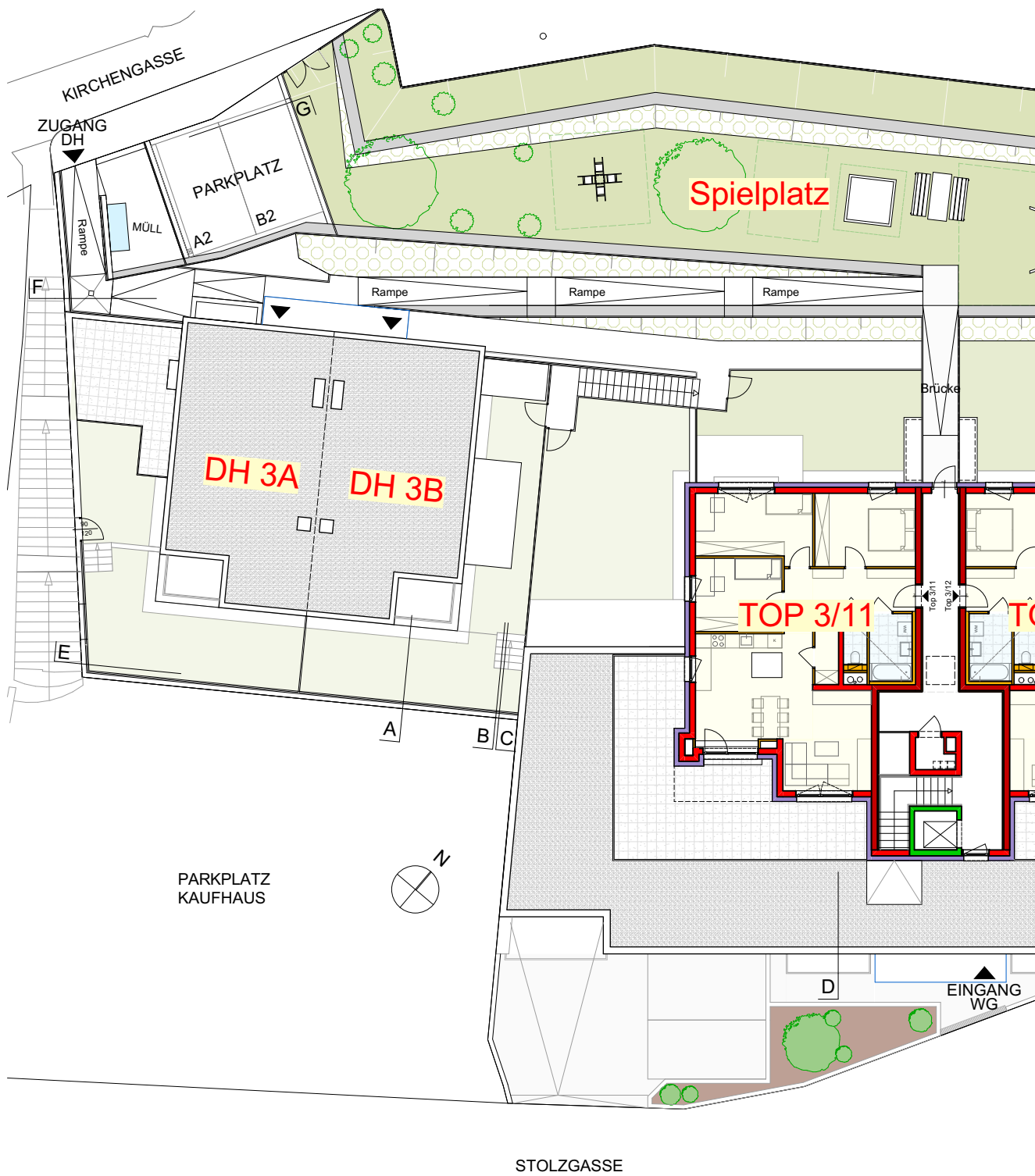
Legende:

G / Gerätehütten



0 2,5 5 7,5 10 12,5m
 Maßstab 1:250

Wohngebäude
 Grundriss 3.Obergeschoß 1:250



Doppelhaus
Erschließung 1:250

0 2,5 5 7,5 10 12,5m
Maßstab 1:250

Legende:
 Parteienkeller / Trockenraum / Müll
 Fahrräder AR / Kinderwagen

© NBG | Objekt NBG 341 | Kirchberg an Pielach | Stolzgasse 3 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Juli 2021



STOLZGASSE

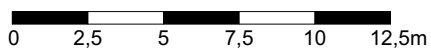
Doppelhaus Grundriss 1.Obergeschoß 1:250

Legende:

- Parteienkeller / Trockenraum / Müll
Fahrer AR / Kinderwagen
- G / Gerätehütten



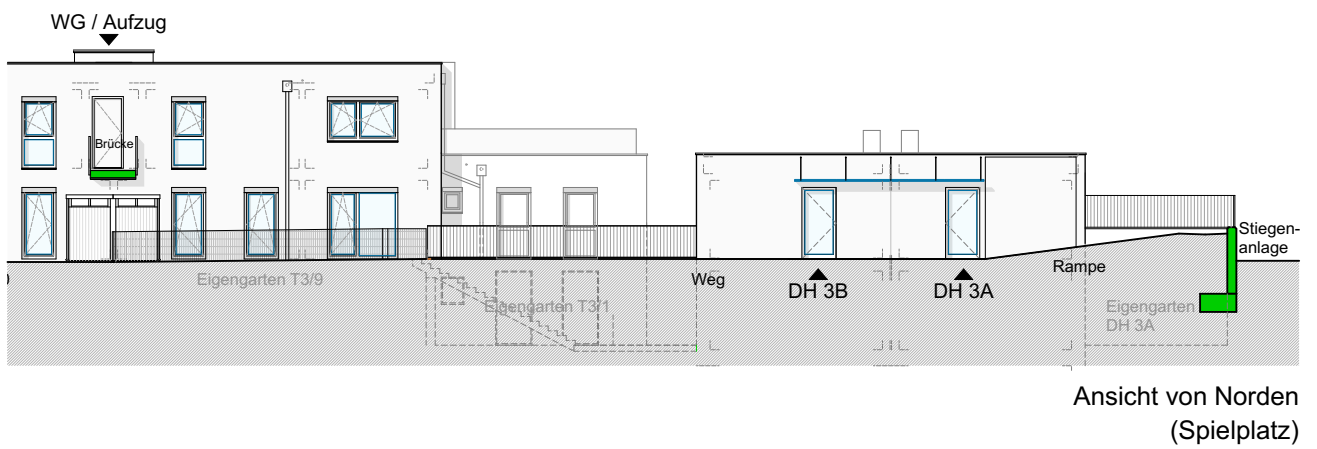
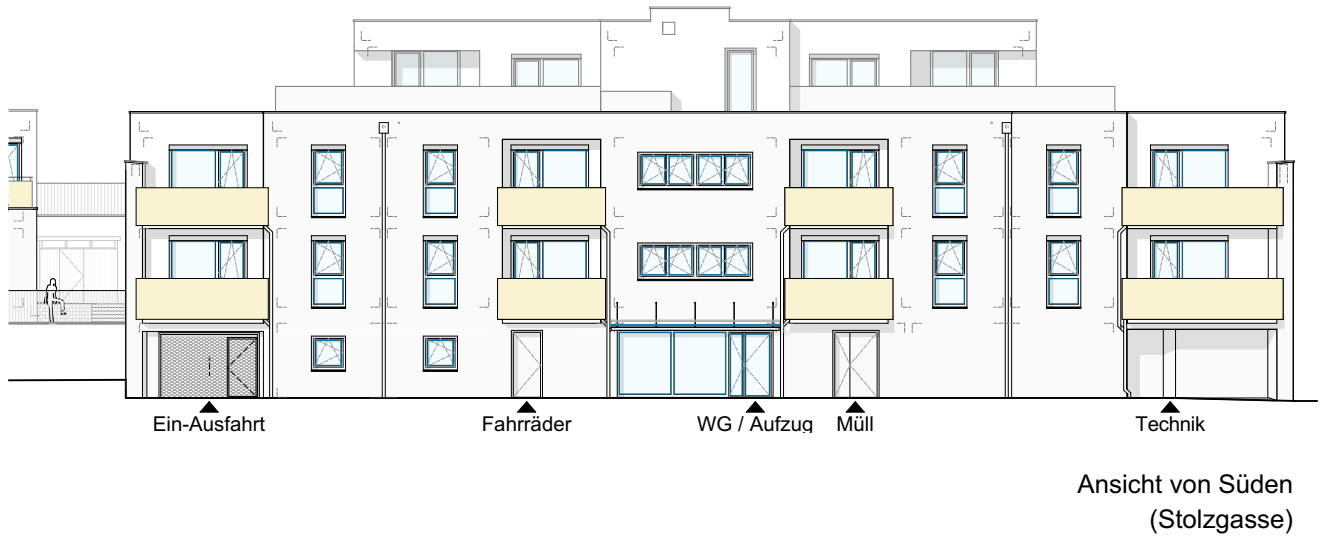
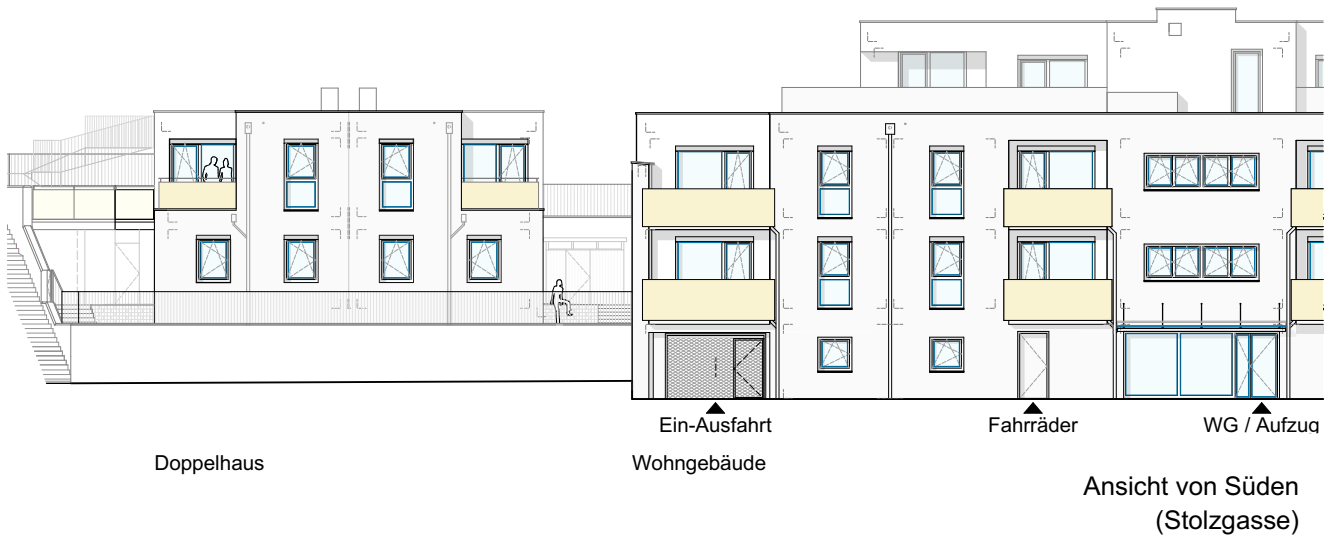
Maßstab 1:250



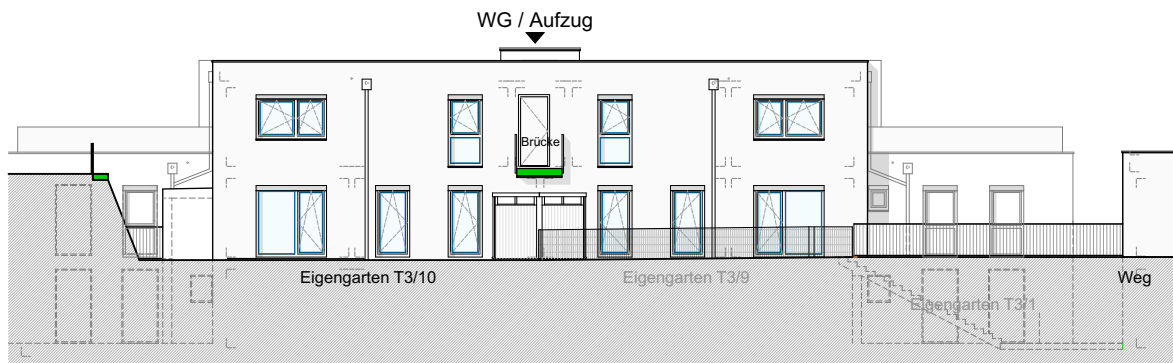
Maßstab 1:250

Doppelhaus
Grundriss 2.Obergeschoß 1:250

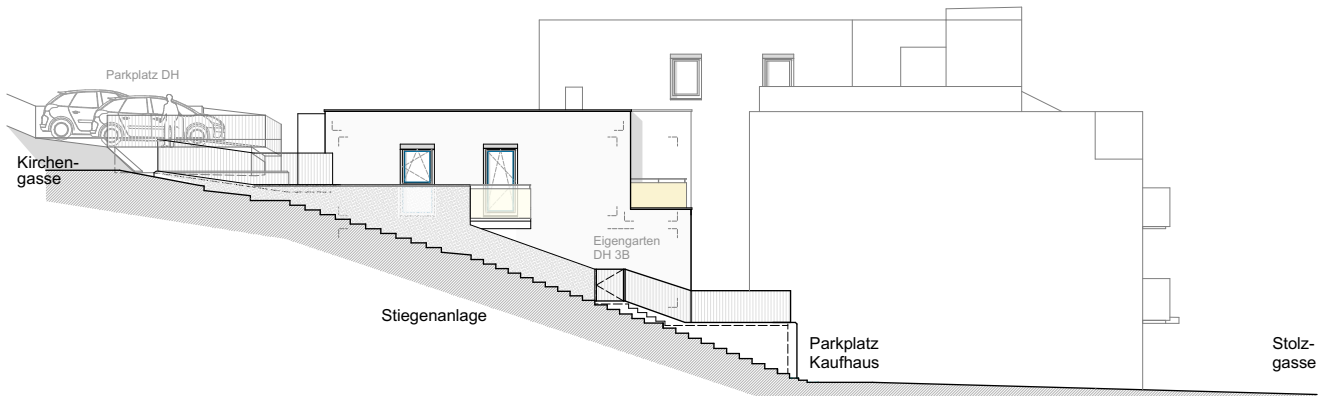
Legende:
 G / Gerätehütten



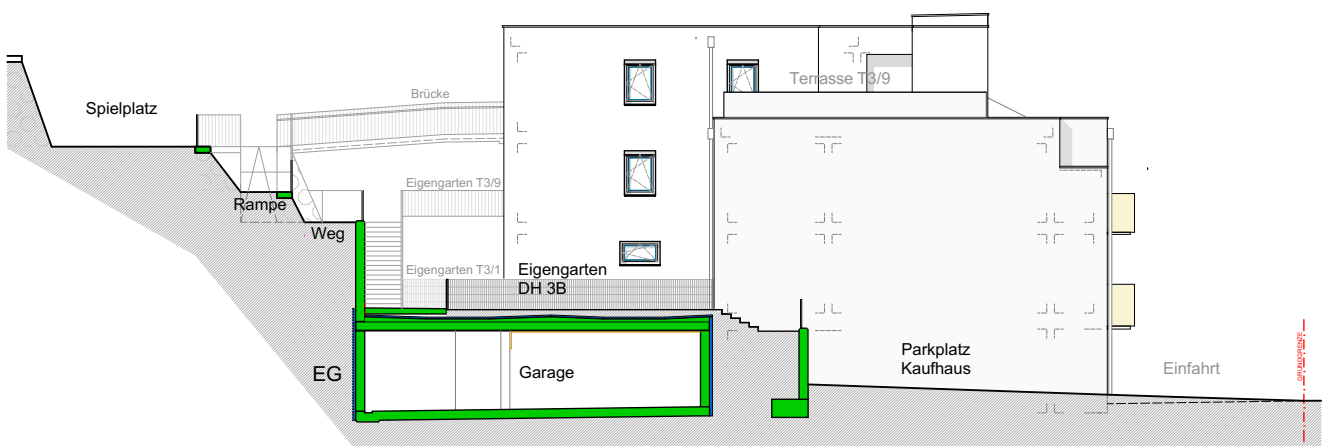
1:250



Ansicht von Norden
(Spielplatz)

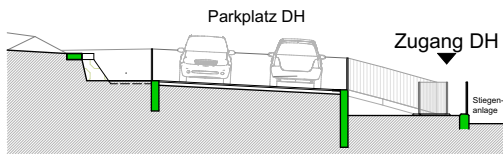


Ansicht von Westen
(Doppelhaus)

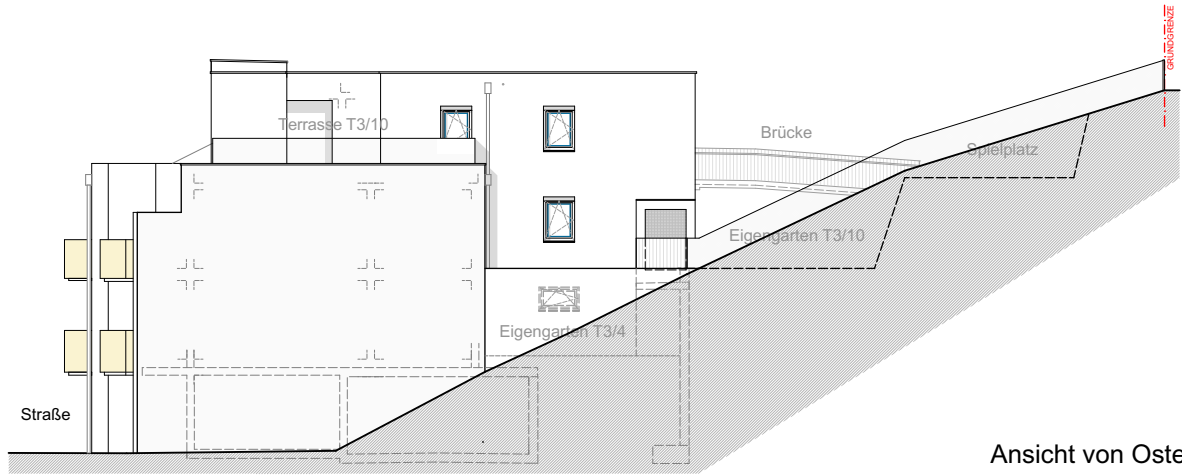


Ansicht von Westen
(Wohngebäude)

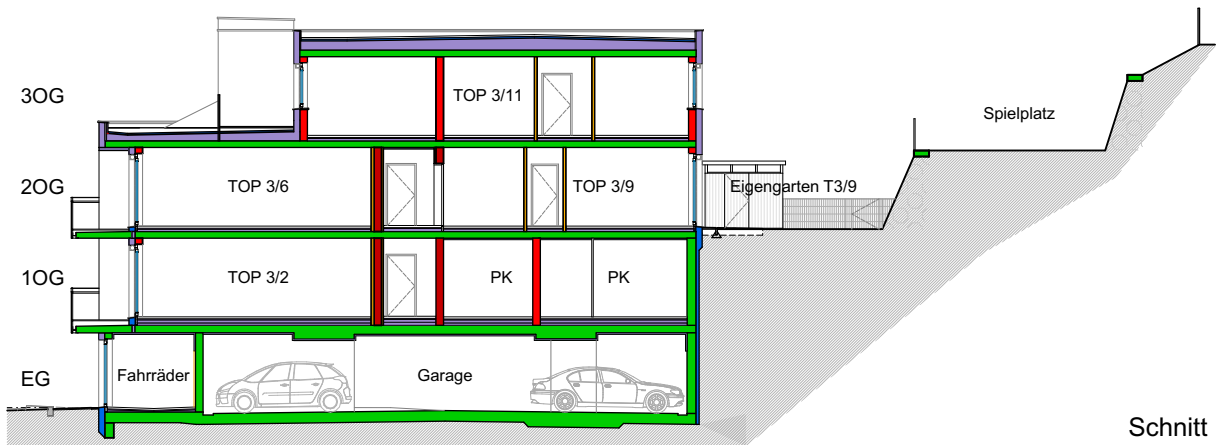
1:250



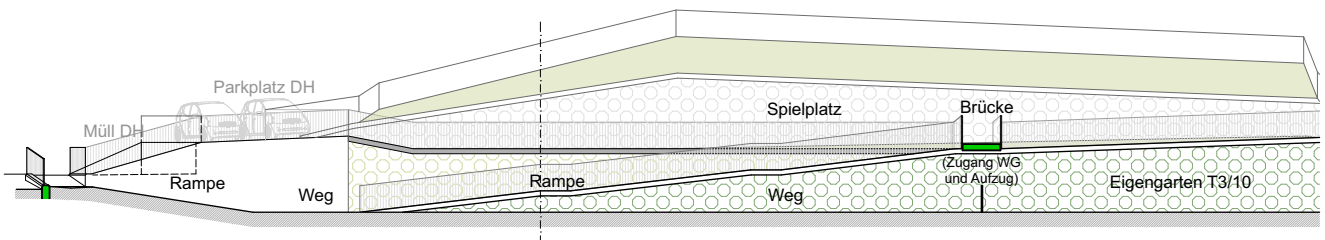
Schnitt (Ansicht Kirchengasse)



Ansicht von Osten
(Wohngebäude)



Schnitt
(Wohngebäude)



Ansicht / Schnitt 1:300
(Hof zu Spielplatz)

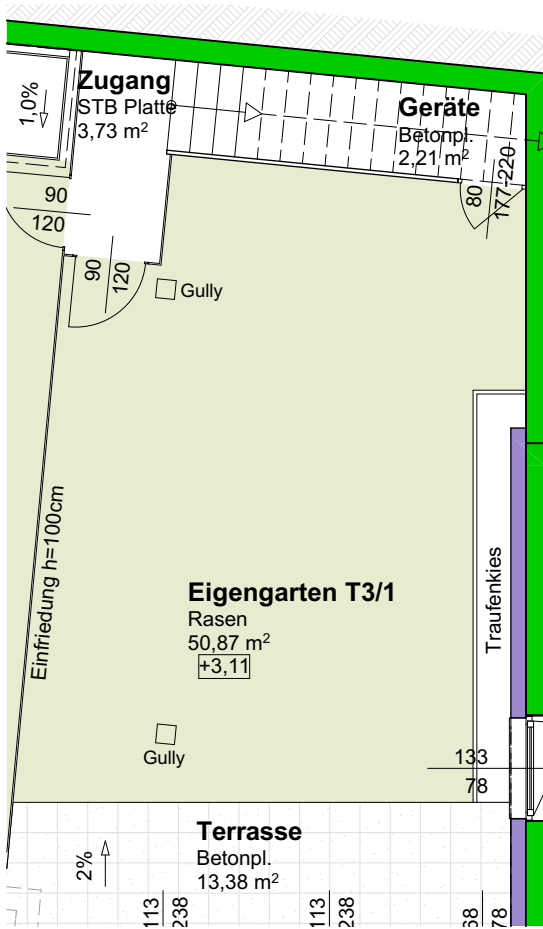
1:250

Grundrisse Wohnungen

Wohngebäude TOP 3/1

1. Obergeschoss

- Wohnnutzfläche: 69,75m²
- Eigengarten: 50,87m²
- Loggia: 6,16m²
- Balkon: 0,61m²
- Terrasse: 13,38m²
- Geräte: 2,21m²
- Parteienkeller: 7,84m²
- KFZ-Stellplätze
- Garage: 1 Stück



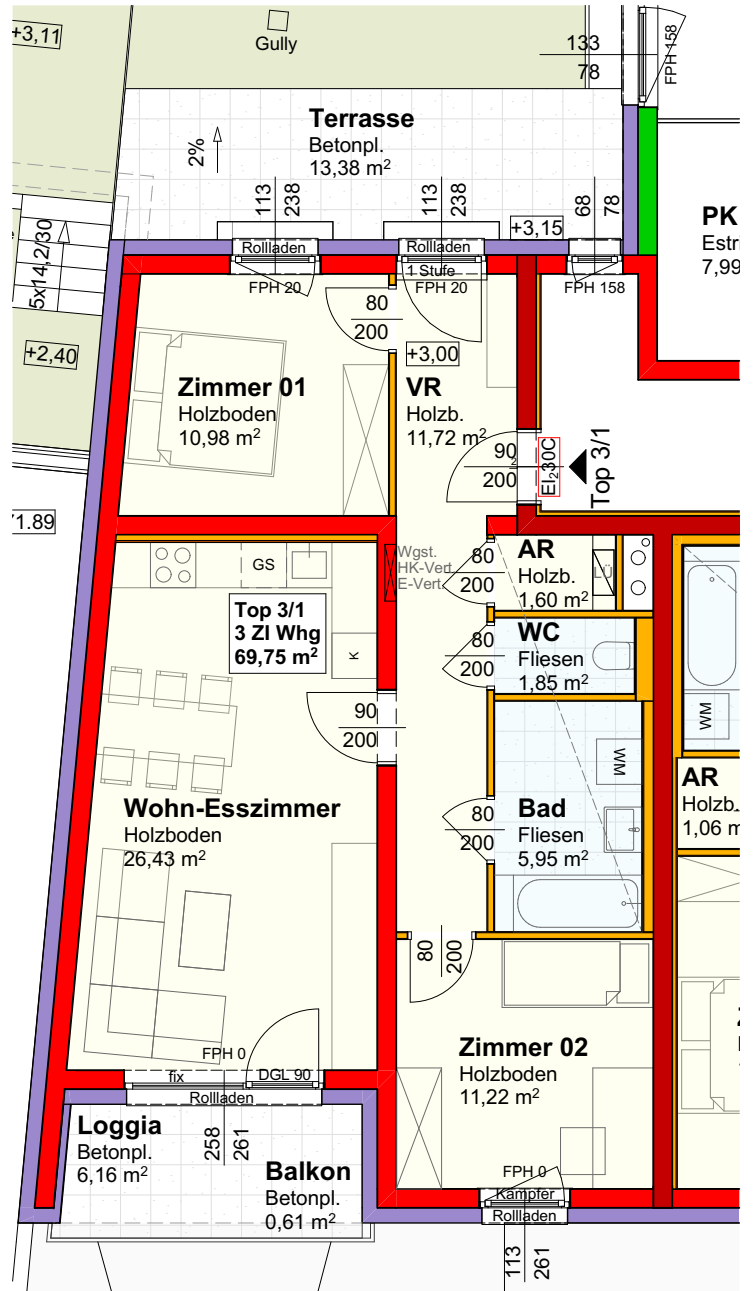
Legende:

- | | |
|--|---------------------|
| ■ Stahlbeton | Wgst. Wohnungsstat. |
| ■ Ziegelmauerwerk | E-Vert. E-Verteiler |
| ■ SBZ Ziegelmauerwerk | LÜ Lüftungsgerät |
| ■ Trockenbau/VS | GS Geschirrspüler |
| ■ Wärmedämmung | WM Waschmaschine |
| ■ Holzboden | KS Kühlschrank |
| ■ Fliesen | |
| ■ abgehängte Decke | |

Möblierung nicht enthalten!



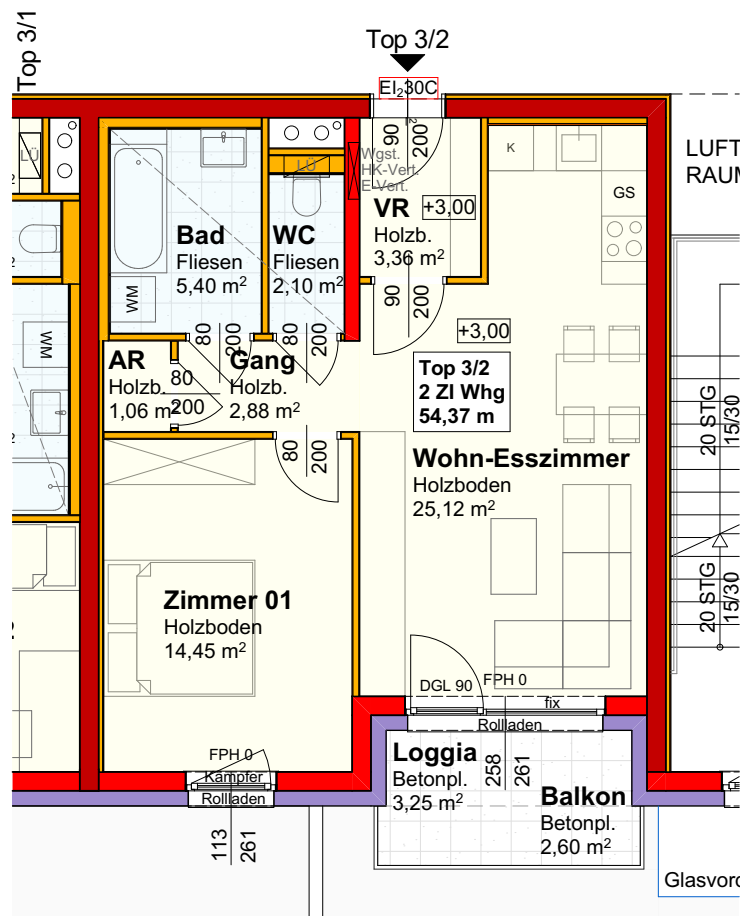
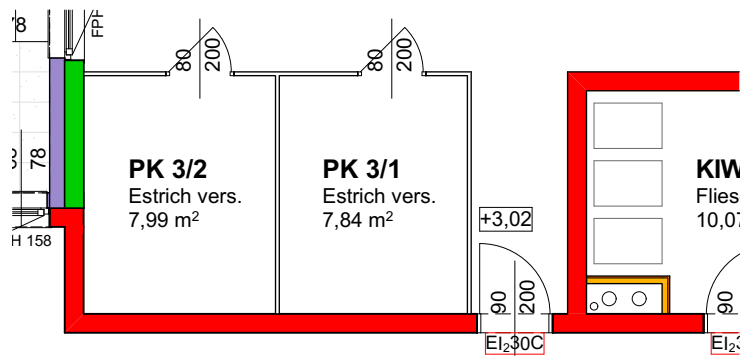
Maßstab 1:100



Wohngebäude TOP 3/2

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 54,37m²
 Loggia: 3,25m²
 Balkon: 2,60m²
 Parteienkeller: 7,99m²
 KFZ-Stellplätze
 Garage: 1 Stück



Legende:

- Stahlbeton
- Ziegelmauerwerk
- SBZ Ziegelmauerwerk
- Trockenbau/VS
- Wärmedämmung
- Holzboden
- Fliesen
- abgehängte Decke
- Wgst. Wohnungsstat.
- E-Vert. E-Verteiler
- LÜ Lüftungsgerät
- GS Geschirrspüler
- WM Waschmaschine
- KS Kühlschrank

Möblierung nicht enthalten!

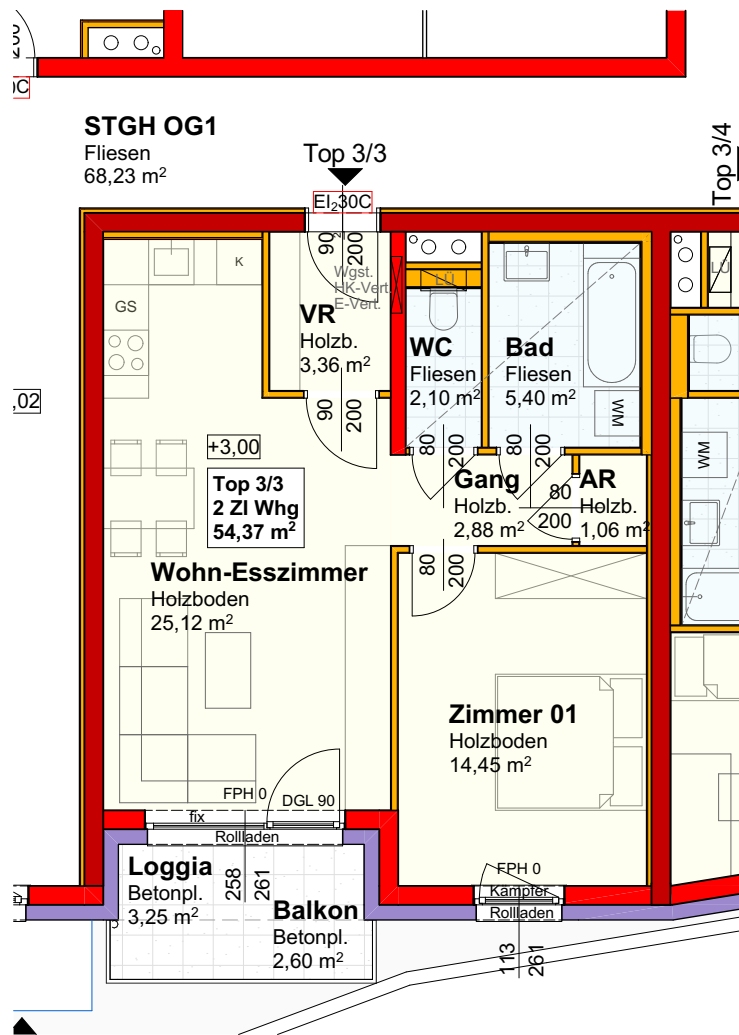
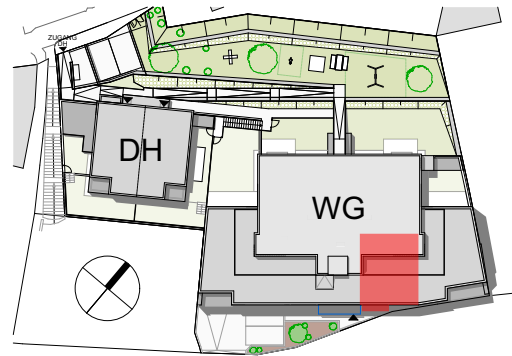


Maßstab 1:100

**Wohngebäude
TOP 3/3**

1. Obergeschoss

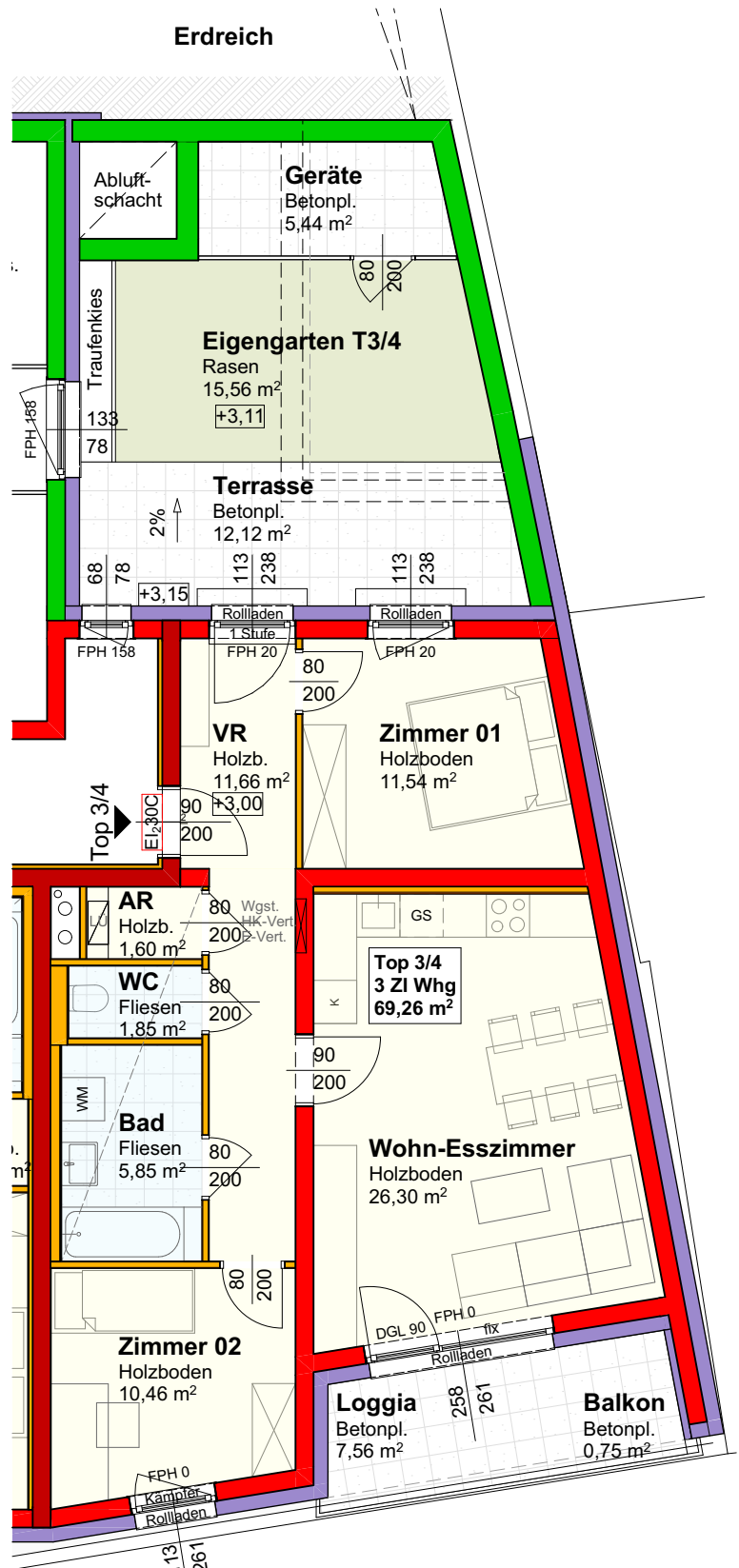
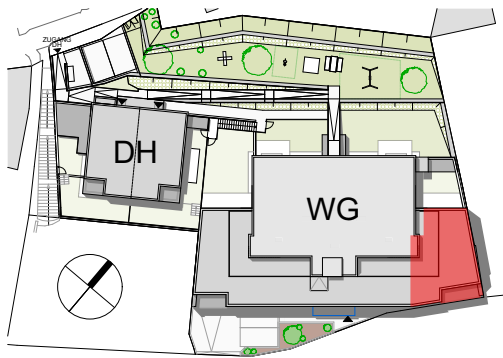
Wohnnutzfläche: 54,37m²
 Loggia: 3,25m²
 Balkon: 2,60m²
 Parteienkeller: 7,87m²
 KFZ-Stellplätze
 Garage: 1 Stück



**Wohngebäude
TOP 3/4**

1. Obergeschoss

- Wohnnutzfläche: 69,26m²
- Eigengarten: 15,56m²
- Loggia: 7,56m²
- Balkon: 0,75m²
- Terrasse: 12,12m²
- Geräte: 5,44m²
- Parteienkeller: 7,46m²
- KFZ-Stellplätze
- Garage: 1 Stück



Legende:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| Stahlbeton | Wgst. Wohnungsstat. |
| Ziegelmauerwerk | E-Vert. E-Verteiler |
| SBZ Ziegelmauerwerk | LÜ Lüftungsgerät |
| Trockenbau/VS | GS Geschirrspüler |
| Wärmedämmung | WM Waschmaschine |
| Holzboden | KS Kühlschrank |
| Fliesen | |
| abgehängte Decke | |

Möblierung nicht enthalten!

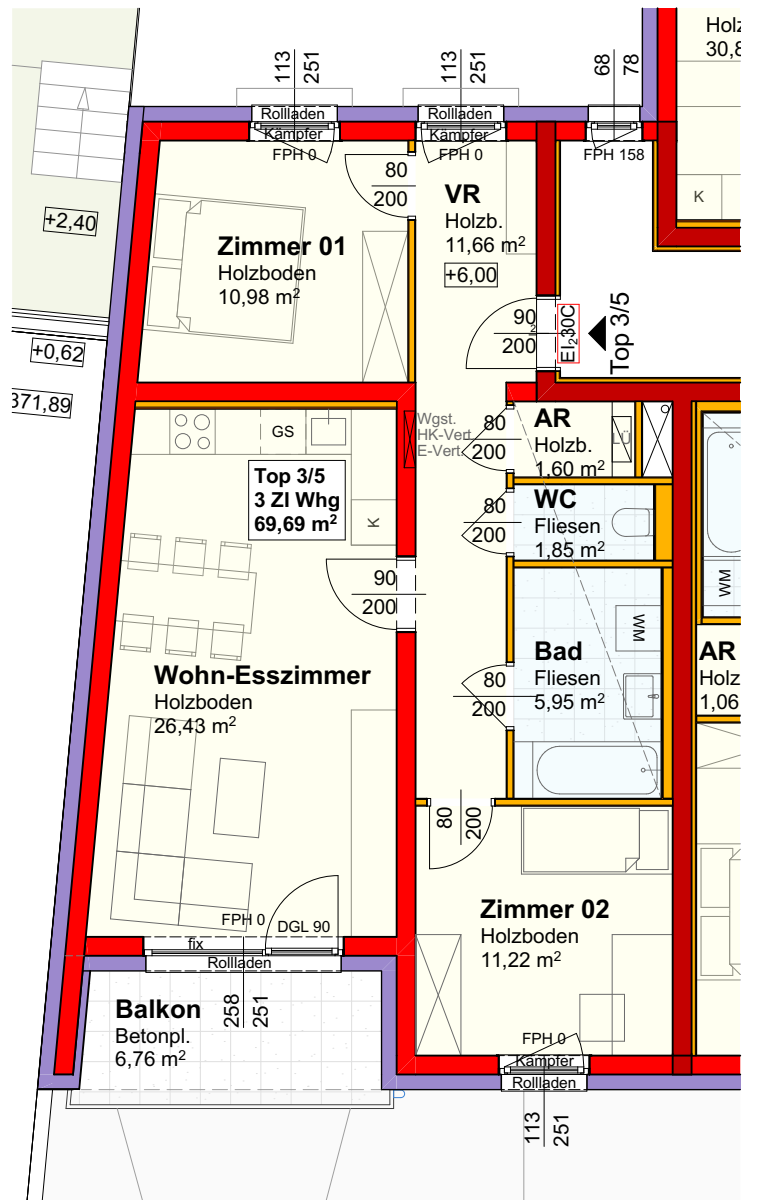


Maßstab 1:100

**Wohngebäude
TOP 3/5**

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 69,69m²
 Balkon: 6,76m²
 Parteienkeller: 7,82m²
 KFZ-Stellplätze
 Garage: 1 Stück



Legende:

- | | | |
|---|---------------------|---------------------|
|  | Stahlbeton | Wgst. Wohnungsstat. |
|  | Ziegelmauerwerk | E-Vert. E-Verteiler |
|  | SBZ Ziegelmauerwerk | LÜ Lüftungsgerät |
|  | Trockenbau/VS | GS Geschirrspüler |
|  | Wärmedämmung | WM Waschmaschine |
|  | Holzboden | KS Kühlschrank |
|  | Fliesen | |
|  | abgehängte Decke | |

Möblierung nicht enthalten!

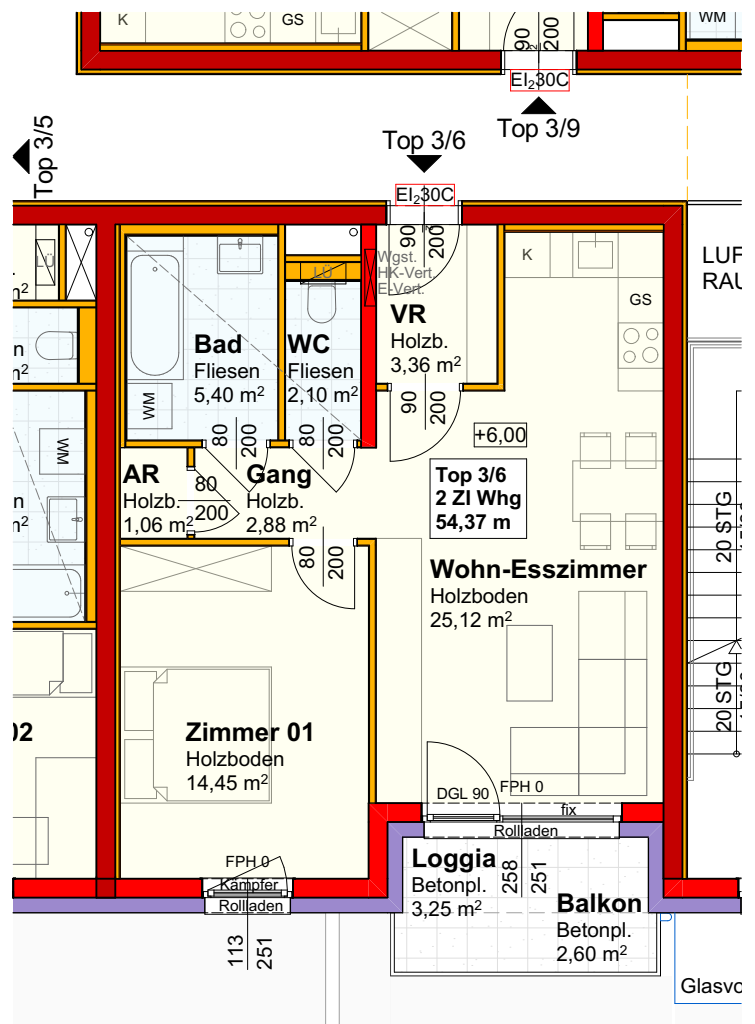


Maßstab 1:100

**Wohngebäude
TOP 3/6**

2. Obergeschoss

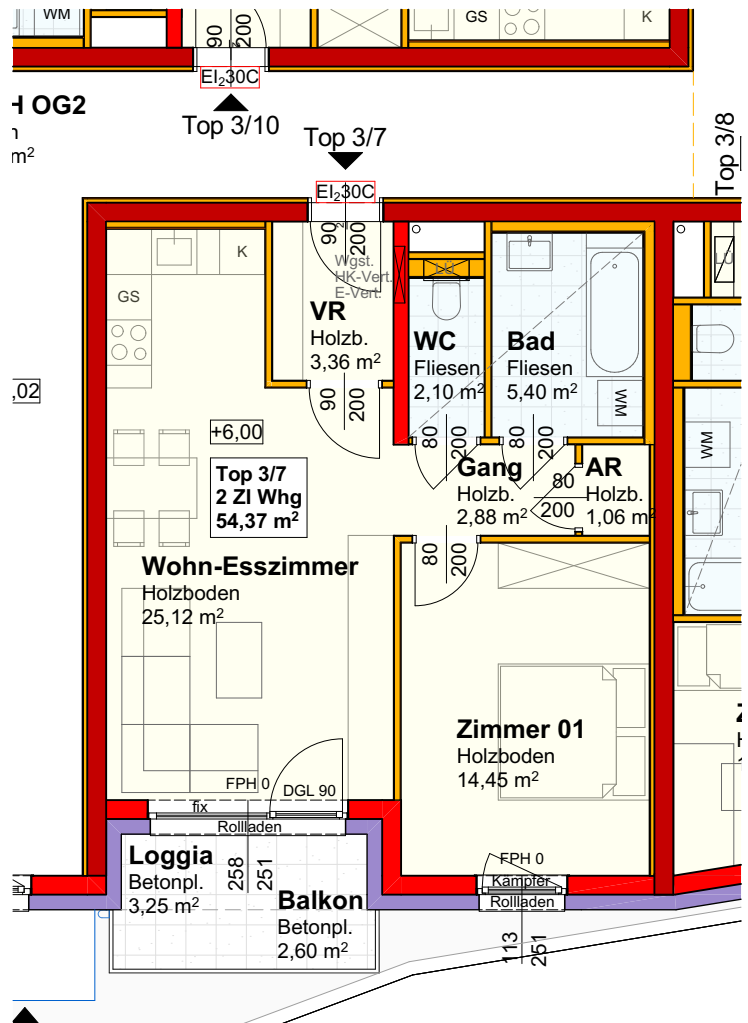
Wohnnutzfläche: 54,37m²
 Loggia: 3,25m²
 Balkon: 2,60m²
 Parteienkeller: 7,87m²
 KFZ-Stellplätze
 Garage: 1 Stück



**Wohngebäude
TOP 3/7**

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 54,37m²
 Loggia: 3,25m²
 Balkon: 2,60m²
 Parteienkeller: 7,87m²
 KFZ-Stellplätze
 Garage: 1 Stück



Legende:

- | | | |
|---|---------------------|---------------------|
|  | Stahlbeton | Wgst. Wohnungsstat. |
|  | Ziegelmauerwerk | E-Vert. E-Verteiler |
|  | SBZ Ziegelmauerwerk | LÜ Lüftungsgerät |
|  | Trockenbau/VS | GS Geschirrspüler |
|  | Wärmedämmung | WM Waschmaschine |
|  | Holzboden | KS Kühlschrank |
|  | Fliesen | |
|  | abgehängte Decke | |

Möblierung nicht enthalten!

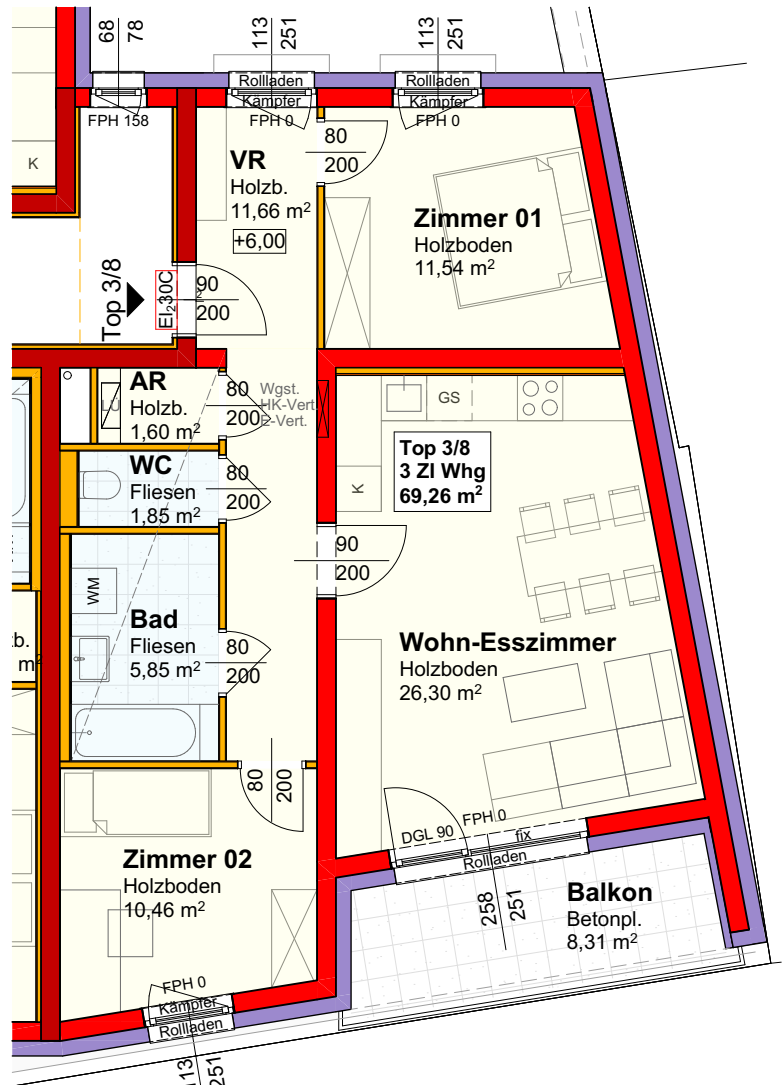


Maßstab 1:100

**Wohngebäude
TOP 3/8**

2. Obergeschoss

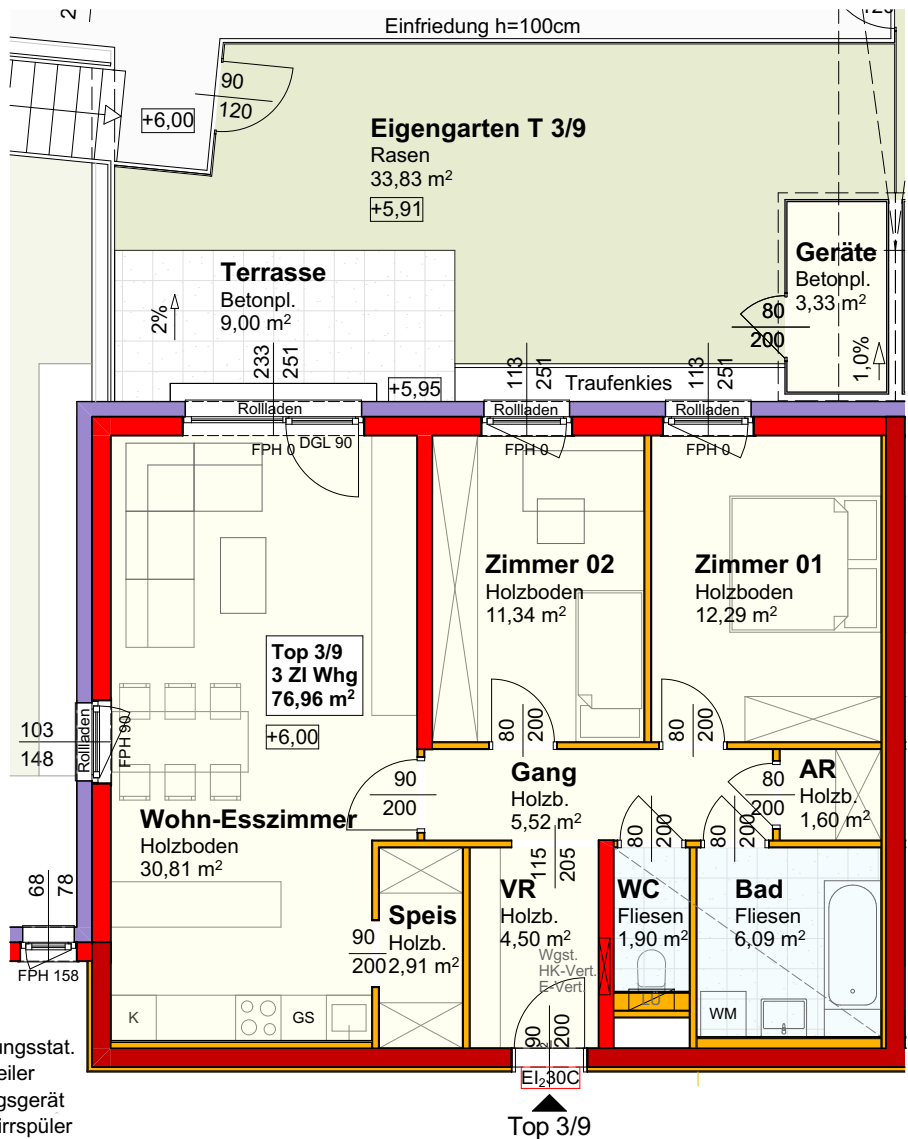
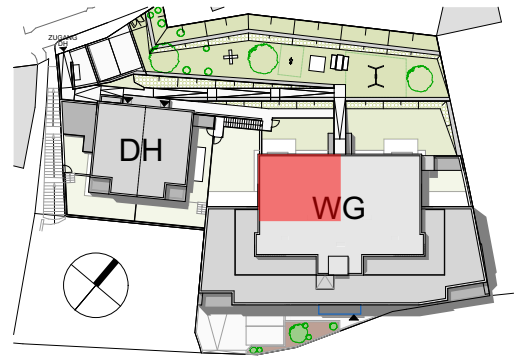
Wohnnutzfläche: 69,26m²
 Balkon: 8,31m²
 Parteienkeller: 7,82m²
 KFZ-Stellplätze
 Garage: 1 Stück



**Wohngebäude
TOP 3/9**

2. Obergeschoss

- Wohnnutzfläche: 76,96m²
- Eigengarten: 33,83m²
- Terrasse: 9,00m²
- Geräte: 3,33m²
- Parteikeller: 7,46m²
- KFZ-Stellplätze
- Garage: 1 Stück



Legende:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| Stahlbeton | Wgst. Wohnungsstat. |
| Ziegelmauerwerk | E-Vert. E-Verteiler |
| SBZ Ziegelmauerwerk | LÜ Lüftungsgerät |
| Trockenbau/VS | GS Geschirrspüler |
| Wärmedämmung | WM Waschmaschine |
| Holzboden | KS Kühlschrank |
| Fliesen | |
| abgehängte Decke | |

Möblierung nicht enthalten!

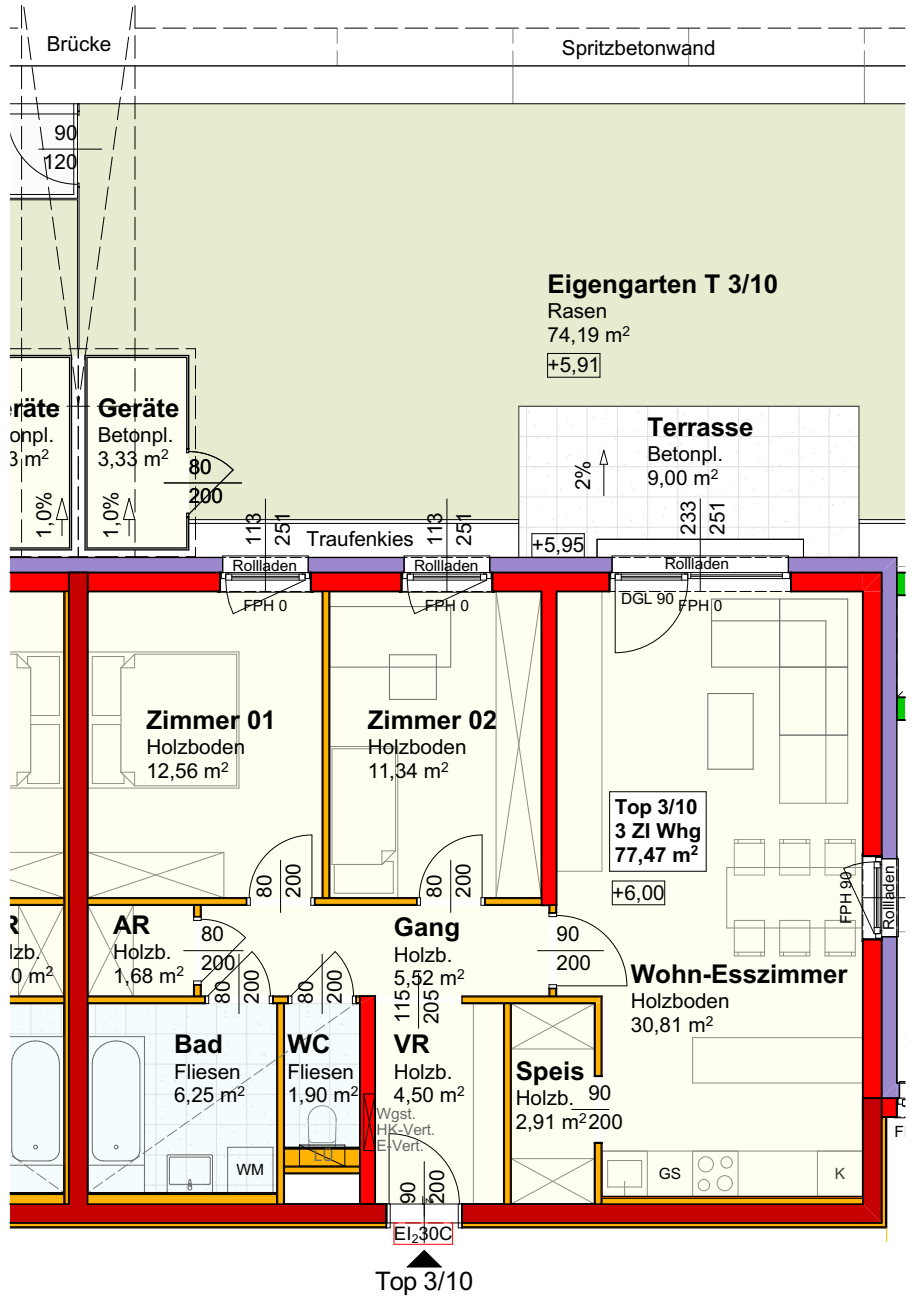


Maßstab 1:100

**Wohngebäude
TOP 3/10**

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 77,47m²
 Eigengarten: 74,19m²
 Terrasse: 9,00m²
 Geräte: 3,33m²
 Parteienkeller: 7,87m²
 KFZ-Stellplätze
 Garage: 1 Stück



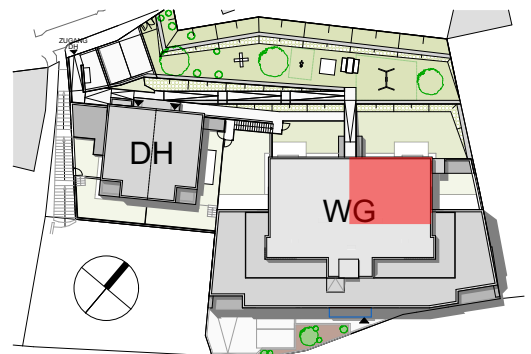
Legende:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| Stahlbeton | Wgst. Wohnungsstat. |
| Ziegelmauerwerk | E-Vert. E-Verteiler |
| SBZ Ziegelmauerwerk | LÜ Lüftungsgerät |
| Trockenbau/VS | GS Geschirrspüler |
| Wärmedämmung | WM Waschmaschine |
| Holzboden | KS Kühlschrank |
| Fliesen | |
| abgehängte Decke | |

Möblierung nicht enthalten!



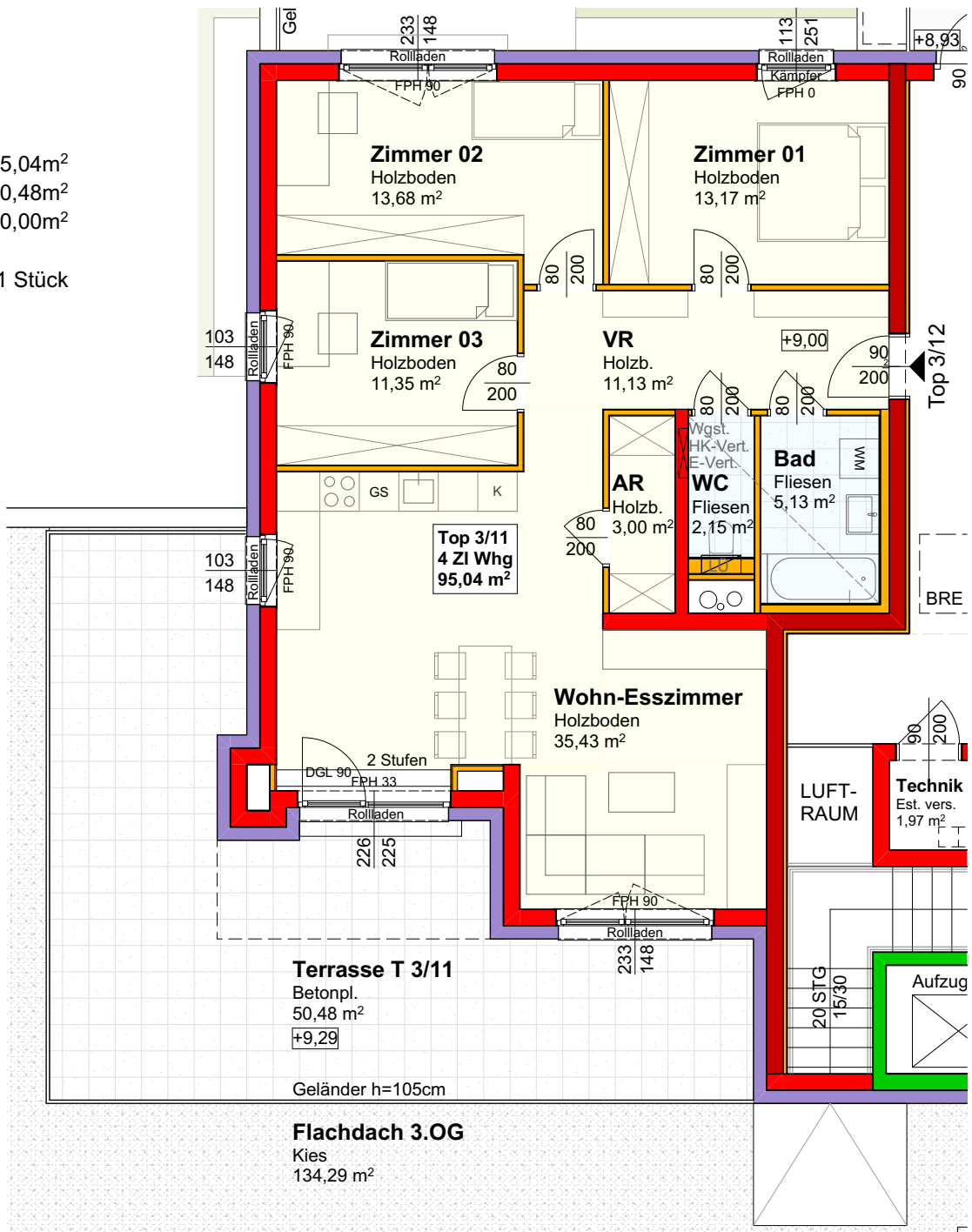
Maßstab 1:100



**Wohngebäude
TOP 3/11**

3. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 95,04m²
 Terrasse: 50,48m²
 Parteienkeller: 10,00m²
 KFZ-Stellplätze
 Garage: 1 Stück



Legende:

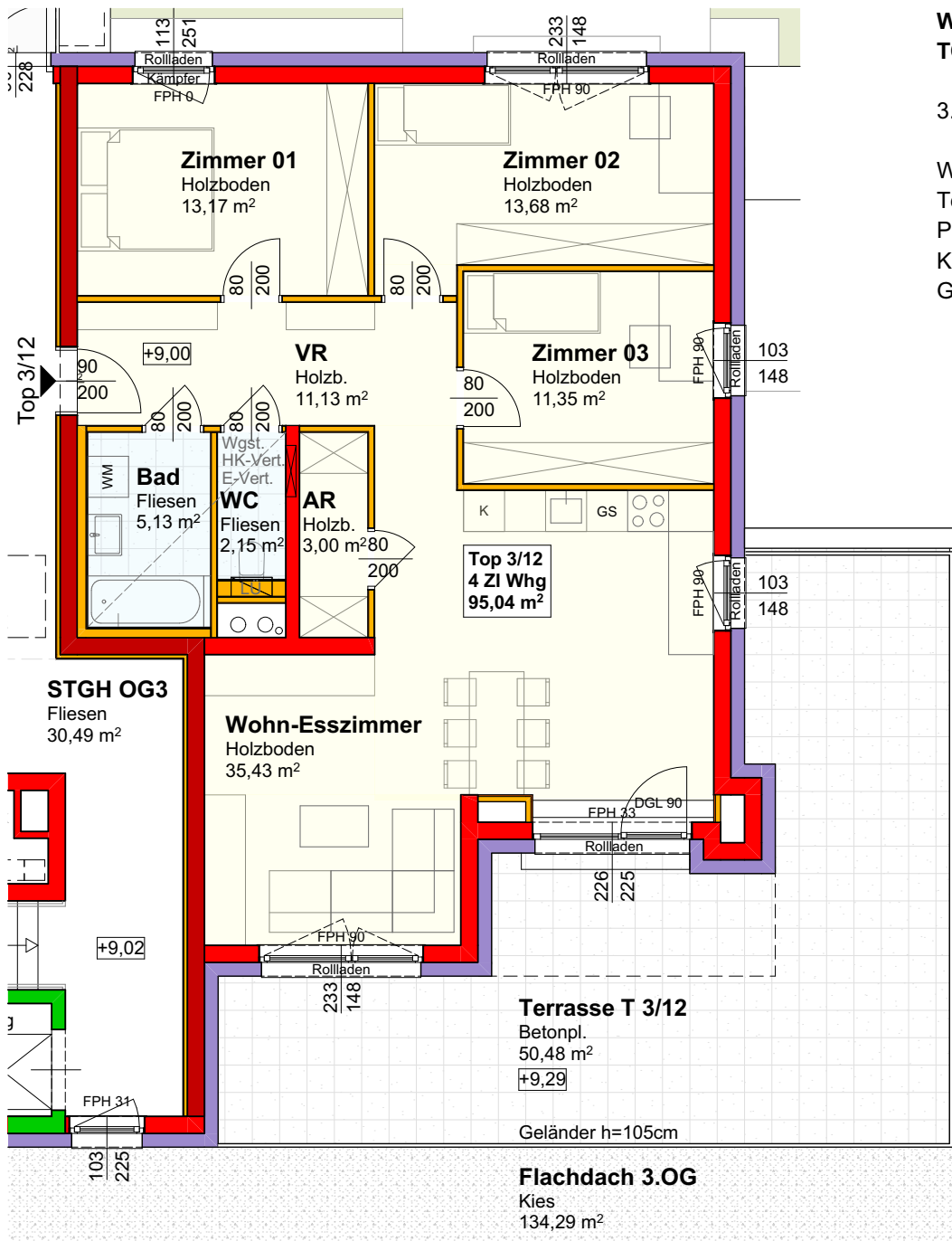
- | | |
|--|---------------------|
| ■ Stahlbeton | Wgst. Wohnungsstat. |
| ■ Ziegelmauerwerk | E-Vert. E-Verteiler |
| ■ SBZ Ziegelmauerwerk | LÜ Lüftungsgerät |
| ■ Trockenbau/VS | GS Geschirrspüler |
| ■ Wärmedämmung | WM Waschmaschine |
| ■ Holzboden | KS Kühlschrank |
| ■ Fliesen | |
| ■ abgehängte Decke | |

Möblierung nicht enthalten!



Maßstab 1:100





Wohngebäude TOP 3/12

3. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 95,04m²
 Terrasse: 50,48m²
 Parteienkeller: 10,00m²
 KFZ-Stellplätze
 Garage: 1 Stück

© NBG | Objekt NBG 341 | Kirchberg an Pielach | Stolzgasse 3 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Juli 2021

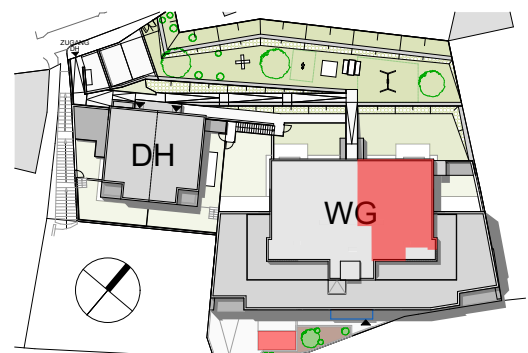
Legende:

Stahlbeton	Wgst. Wohnungsstat.
Ziegelmauerwerk	E-Vert. E-Verteiler
SBZ Ziegelmauerwerk	LÜ Lüftungsgerät
Trockenbau/VS	GS Geschirrspüler
Wärmedämmung	WM Waschmaschine
Holzboden	KS Kühlschrank
Fliesen	
abgehängte Decke	

Möblierung nicht enthalten!



Maßstab 1:100

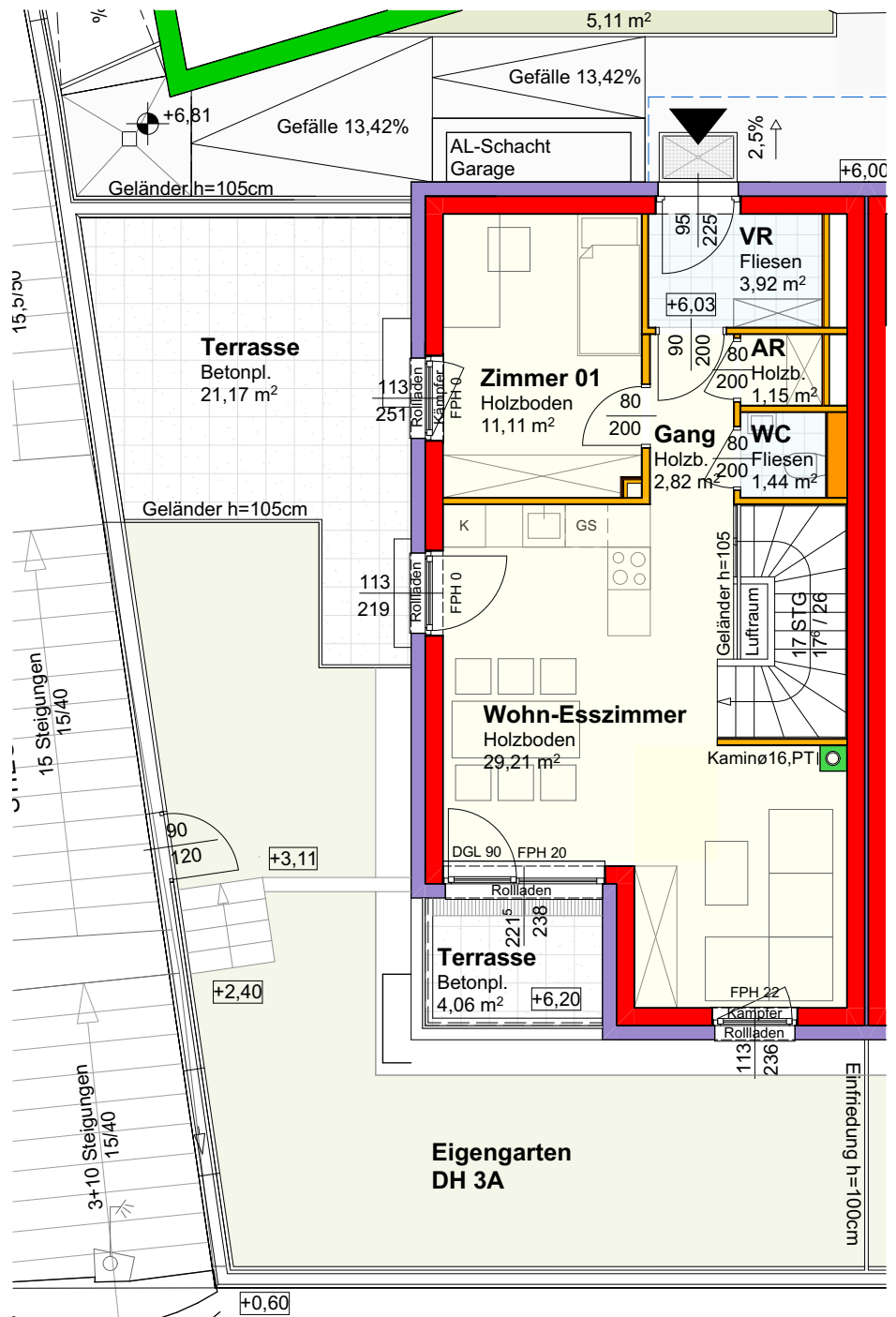


Grundrisse Doppelhaus

Doppelhaus DH 3A

Seite 1
2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 106,42m²
 1.OG: 56,76m²
 2.OG: 49,66m²
 Eigengarten: 54,95m²
 Terrasse: 21,17m²
 Terrasse: 4,06m²
 Geräte: 2,53m²
 Garage: 1 Stück
 im Freien: 1 Stück



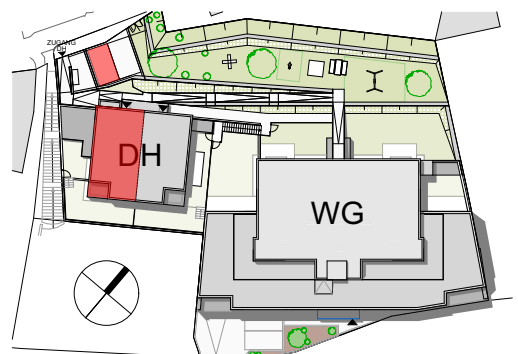
Legende:

 Stahlbeton	Wgst. Wohnungsstat.
 Ziegelmauerwerk	E-Vert. E-Verteiler
 SBZ Ziegelmauerwerk	LÜ Lüftungsggerät
 Trockenbau/VS	GS Geschirrspüler
 Wärmedämmung	WM Waschmaschine
 Holzboden	KS Kühlschrank
 Fliesen	
 abgehängte Decke	

Möblierung nicht enthalten!



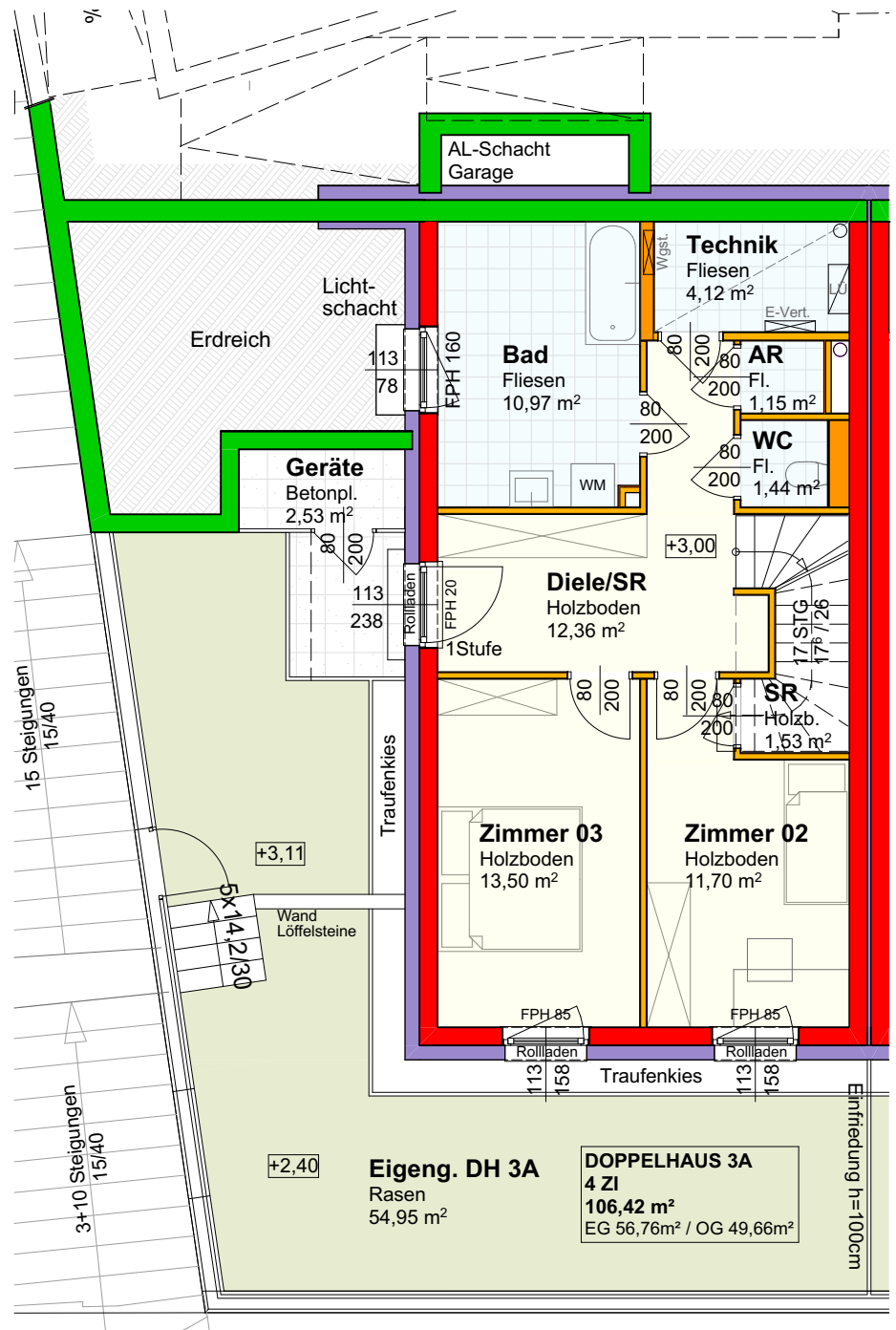
Maßstab 1:100



**Doppelhaus
DH 3A**

Seite 2
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 106,42m²
 1.OG: 56,76m²
 2.OG: 49,66m²
 Eigengarten: 54,95m²
 Terrasse: 21,17m²
 Terrasse: 4,06m²
 Geräte: 2,53m²
 KFZ-Stellplätze
 Garage: 1 Stück
 im Freien: 1 Stück



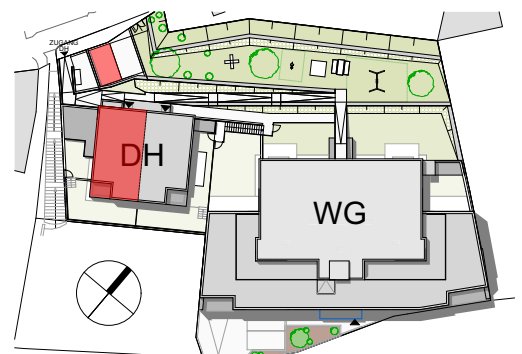
Legende:

- | | |
|---|---------------------|
|  Stahlbeton | Wgst. Wohnungsstat. |
|  Ziegelmauerwerk | E-Vert. E-Verteiler |
|  SBZ Ziegelmauerwerk | LÜ Lüftungsgerät |
|  Trockenbau/VS | GS Geschirrspüler |
|  Wärmedämmung | WM Waschmaschine |
|  Holzboden | KS Kühlschrank |
|  Fliesen | |
|  abgehängte Decke | |

Möblierung nicht enthalten!



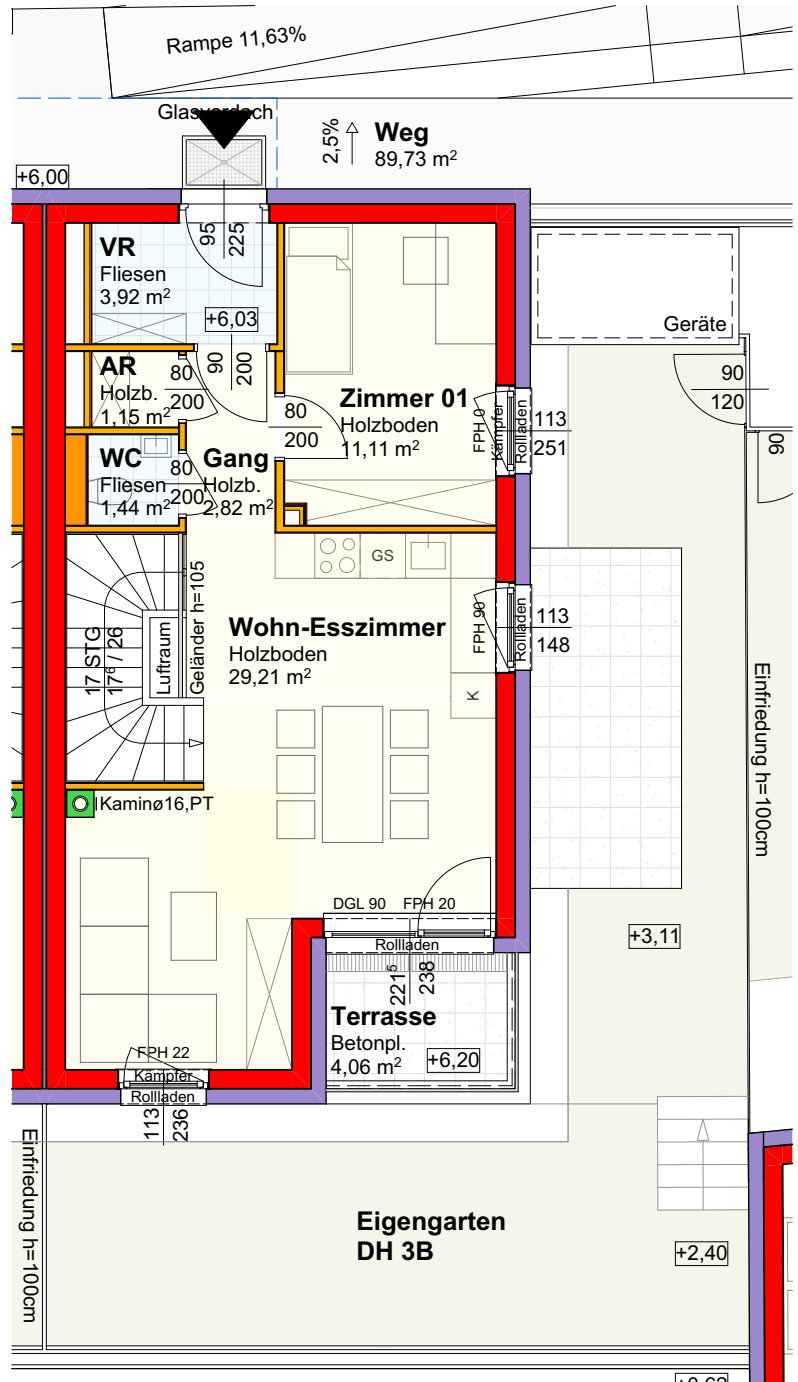
Maßstab 1:100



**Doppelhaus
DH 3B**

Seite 1
2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 106,42m²
 1.OG: 56,76m²
 2.OG: 49,66m²
 Eigengarten: 49,72m²
 Terrasse: 9,00m²
 Geräte: 3,33m²
 Garage: 1 Stück
 im Freien: 1 Stück



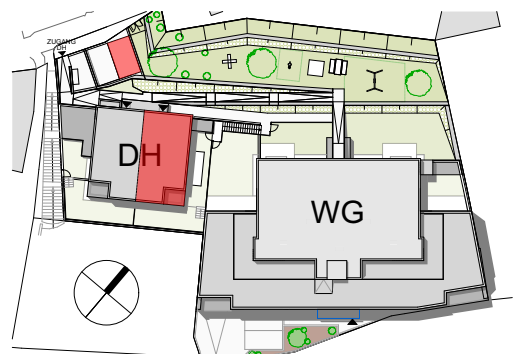
Legende:

- | | |
|---|---------------------|
|  Stahlbeton | Wgst. Wohnungsstat. |
|  Ziegelmauerwerk | E-Vert. E-Verteiler |
|  SBZ Ziegelmauerwerk | LÜ Lüftungsggerät |
|  Trockenbau/VS | GS Geschirrspüler |
|  Wärmedämmung | WM Waschmaschine |
|  Holzboden | KS Kühlschrank |
|  Fliesen | |
|  abgehängte Decke | |

Möbliering nicht enthalten!



Maßstab 1:100

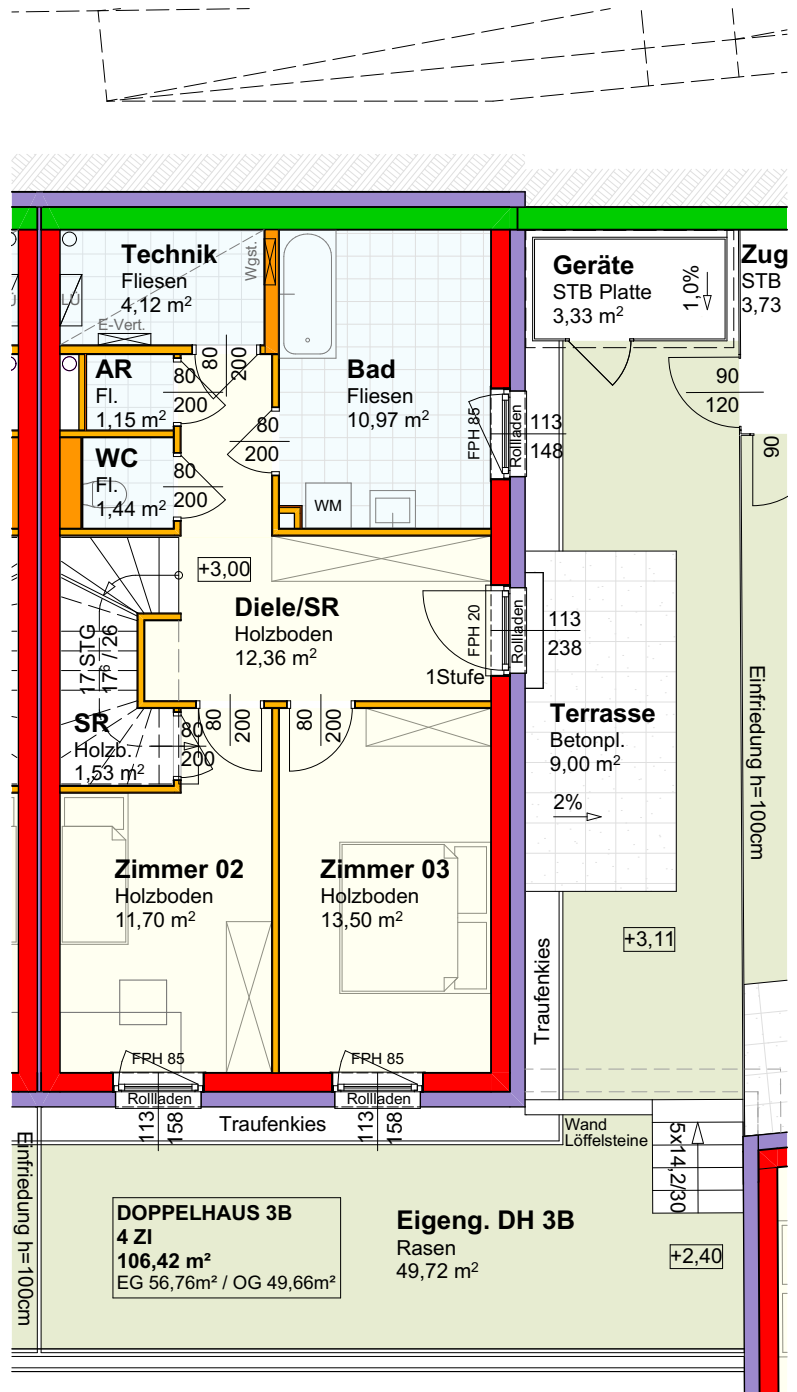


**Doppelhaus
DH 3B**

Seite 2

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 106,42m²
 1.OG: 56,76m²
 2.OG: 49,66m²
 Eigengarten: 49,72m²
 Terrasse: 9,00m²
 Geräte: 3,33m²
 KFZ-Stellplätze
 Garage: 1 Stück
 im Freien: 1 Stück



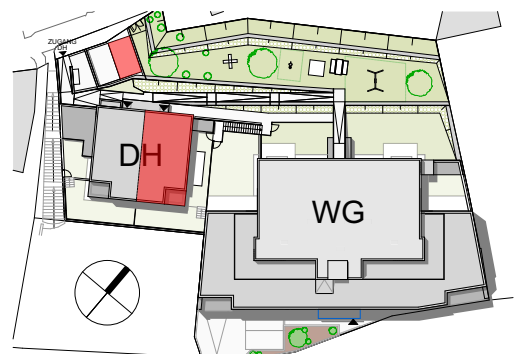
Legende:

- | | | |
|---|---------------------|---------------------|
|  | Stahlbeton | Wgst. Wohnungsstat. |
|  | Ziegelmauerwerk | E-Vert. E-Verteiler |
|  | SBZ Ziegelmauerwerk | LÜ Lüftungsgerät |
|  | Trockenbau/VS | GS Geschirrspüler |
|  | Wärmedämmung | WM Waschmaschine |
|  | Holzboden | KS Kühlschrank |
|  | Fliesen | |
|  | abgehängte Decke | |

Möblierung nicht enthalten!



Maßstab 1:100



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 Wohnungen erfolgt durch ein Förderungsdarlehen, ein 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 zugeflossene 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 € 40.000,00 netto**, von **zwei Personen € 60.000,00 netto** und für **jede zusätzliche Person € 8.000,00 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 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 € 13,50 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 134 Punkten und die Doppelhaushälften wurden mit 111 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90% des förderbaren Nominales zuerkannt.

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

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

Hypothekardarlehen

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

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

Weitere Hypothekendarlehen

Ein weiterer Finanzierungsbestandteil ist eine nicht gestützte Ausleihe (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 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 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 Monatseinkommen	
bis € 840,00	0 %
bis € 950,00	5 %
bis € 975,00	7,5 %
bis € 1.000,00	10 %
bis € 1.020,00	12,5 %
bis € 1.070,00	15 %
bis € 1.240,00	17,5 %
bis € 1.410,00	20 %
ab € 1.410,01	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 style="text-align: center;">Wohnzuschuss</p>

Information und Antragstellung
 Nähere Informationen erhalten Sie auf www.noe.gv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html

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

Beilage B | Förderungsdarlehen (Objektförderung)

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

* in Prozent

Monatliches Entgelt

Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- ▶ Kapitaltilgung + Zinsen – Förderungsdarlehen (Beilage B)
- ▶ Annuität (Kapitaltilgung+Zinsen) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Hypothekendarlehens
- ▶ 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 (Verwohnung)

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

Förderungsdarlehen (WFG 2005 | NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien - letztgültige Fassung)

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

Darlehen der Erste Bank AG

Die Laufzeit des nicht geförderten Darlehens beträgt 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019): 1. bis 5. Tilgungsjahr 0,53 % p.a. fix, danach erfolgt eine neue Vereinbarung.

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,53 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 1,80 netto und die der Doppelhaushälften liegen derzeit bei € 2,40 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 20,13 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. € 15,00 je PKW-Abstellplatz im Freien und ca. € 26,00 je PKW-Einstellplatz in der Garage 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* wird bei Verkauf einer „Optionswohnung“ der Vorsteuerberichtigungszeitraum von 10 Jahren auf 20 Jahre verlängert. 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 vereinbarende Kaufpreis um jene Beträge erhöht bzw. vermindert, die nach der dann geltenden Rechtslage zu berücksichtigen sind.
- ▶ Für die Bemessung einer allfälligen wiederauflebenden (anteiligen) Umsatzsteuer bzw. vorzunehmenden Vorsteuerkorrektur gelten die für das Kaufobjekt anzuwendenden gesetzlichen Grundlagen zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses und ist in jedem Falle der von der VerkäuferIn an die Finanzbehörde abzuführende Steuerbetrag von der/dem bisherigen MieterIn (künftigen EigentümerIn) zu tragen.

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

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 und Streifenfundamente laut statischen Erfordernisses.

Decken und Wände

Außenwände Garagengeschoß:	Stahlbeton mit Vollwärmeschutz laut Bauphysik
Außenwände Obergeschoß:	keramischer Hohlziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich Stahlbeton mit Vollwärmeschutz laut Bauphysik
Zwischenwände:	nichttragende Wände in Trockenbauweise Ständerwandkonstruktion, beidseitig beplankt
Wohnungstrennwände:	keramischer Hohlziegel 25 cm mit 7cm Vorsatzschalung (Schallschutz)
Doppelhaus-Trennwände:	keramisches Hohlziegelmauerwerk 2 x 25 cm mit dazwischen liegender Mineralwollplatten
Tragende Innenwände:	keramischer Hohlziegel 25 cm beidseitig verputzt
Geschossdecken:	Elementdecken oder Ortbetondecken laut statischen Erfordernisses
Abgehängte Decken:	im Bereich des Lüftungsgerätes im WC, teilweise im Vorraum und Bad, Raumhöhe ca. 2,25m
Stiegen Wohnhaus:	einläufige Stahlbetontreppen mit Podest, die Stufenoberfläche wird verflies
Stiegen Doppelhaus:	gewendelte Stahlbetontreppen, die Stufenkerne mit Holz belegt

Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung:	Flachdächer mit Bekiesung
Fenster und Terrassentüren:	ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff, mit weißer Oberfläche und 3 Scheiben - Isolierverglasung, mit Dreh-Kipp-Beschlag
Fensterbänke außen:	Aluminiumsohlbänke
Fensterbänke innen:	Werzalith-Fensterbänke, weiß
Sonnenschutz:	außenliegender Sonnenschutz (Minirollläden)
Lichtkuppel Wohnhaus:	Brandrauchentlüftung im Stiegenhaus laut Vorschrift

Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin, Photovoltaik

Lüftung:

Jede Wohneinheit wird mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Luftverteilung erfolgt über Kunststoffkanäle in der Decke und wird in den Wohn- und Schlafräumen eingebracht. Die Abluft erfolgt im Bad, WC und Küche, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist. Mit der aus der Abluft genommenen Wärme wird die Zuluft erwärmt.

Heizung allgemein:

Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über biogene Fernwärme.

Heizung:

Die Raumheizung erfolgt mittels Radiatoren. Die Raumtemperatur wird mittels Heizkörperthermostatventilen geregelt.

Schmutzwasserkanal:

Schmutzwasserkanal aus PVC-Rohren, Einleitung des Schmutzwassers in das öffentliche Kanalnetz.

Regenwasserkanal:

Regenwasserkanal aus PVC-Rohren, Einleitung des Regenwassers in das öffentliche Kanalnetz.

Notkamine Doppelhäuser:

In jedem Reihenhaushaus kommt ein Notkamin Ø16cm zur Ausführung.
HINWEIS: Aufgrund der kontrollierten Wohnraumlüftung ist ausschließlich die Aufstellung raumluftunabhängiger Heizöfen, Kachelöfen oder sonstiger Heizquellen zulässig. Vor Anschluss eines wie immer gearteten Ofens ist die Bewilligung des zuständigen Rauchfangkehrermeisters für notwendige zusätzliche Vorkehrungen bezüglich „kontrollierter Wohnraumlüftung“ zu erwirken.

Notkamine-Wohnhaus:

Bei den Wohnungen sind keine Notkamine vorgesehen, da im Falle eines Heizungsausfalls, der Wärmelieferant (Fernwärme Kirchberg/Pielach eGen.) eine Ersatzheizung vorsieht.

Photovoltaik:

Jede Doppelhaushälfte erhält eine auf dem Dach montierte eigene Photovoltaikanlage mit Wechselrichter zur Reduzierung des eigenen Strombedarfs. Auf dem Dach des Wohnhauses wird eine zentrale Photovoltaikanlage samt Wechselrichter zur Reduzierung des allgemeinen Strombedarfs des Wohnhauses montiert.

Ausstattungsbeschreibung

Fußböden, Decken und Wände

Fußbodenbeläge:

im Bad und WC Fliesen,

Doppelhaus: im Vorraum, Technik, AR und Bad Fliesen samt Sockelleisten, in Wohn-/Esszimmer, Zimmer, Diele, Gang, SR unter Stiege Fertigparkett mit Sockelleiste.

Wohnungen: Bad, WC Fliesen samt Sockelleisten. Vorraum, Wohn-/Esszimmer, Zimmer, AR und Küche Fertigparkett mit Sockelleiste.

Generell auf der Terrasse/Balkon/Loggia Betonestrichplatten,

Wandverfliesung:

im Bad bis ca. Türzargenoberkante, WC Rückwand ca. 1,25m, ansonst Sockelfliese

Malerei:

Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gemalt (Farbton weiß)

Anstrich:

im Innenbereich werden alle Stahlteile grundiert und weiß lackiert. Im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt und pulverbeschichtet ausgeführt.

Türen

Hauseingangstüren Doppelhäuser:

aus Holz-Verbundwerkstoffen, in einbruchhemmender Ausführung, Sicherheitsbeschlag, Einbauzylinder, innen mit Drücker und außen mit senkrechter Griffstange, mit Weitwinkelspion und Namensschild, mit Glasausschnitt verglast.

Wohnungseingangstüren:

Vollbautüre aus Holz in EI2-30 mit Doppelfalz, weiß lackiert, Klimaklasse III, in einbruchhemmender Ausführung, Sicherheitsbeschlag, Einbauzylinder, innen mit Drücker und außen mit Knopf und Rosetten, mit Weitwinkelspion und Namensschild sowie, wo behördlich vorgeschrieben, selbstschließend mit Oberkopftürschließer.

Innentüren:

Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit Rosetten und Einstemmschloß für Bundbartschlüssel, beim Bad und WC mit WC-Beschlag

Innentürzargen:

Stahlzargen weiß lackiert

Sanitäre Einrichtung

WC:

Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß. Doppelhäuser im 2.OG zusätzlich Handwaschbecken, weiß, WT-Einhandarmatur

Bad:

Waschtisch, weiß, WT-Einhandarmatur, Badewanne mit Einhandmischer und Brausegarnitur, Waschmaschinenanschluss (Wohnhaus).

Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspülanschluss

Terrasse bei Eigengärten:

frostsicherer Gartenwasseranschluss

Elektroinstallationen

WC:

ein Deckenauslass mit Ausschalter,

Bad:

ein Deckenauslass mit Ausschalter,
ein Wandauslass über Handwaschbecken,
eine Feuchtraumsteckdose,
Einfachsteckdose Waschmaschine
Leerrohr für Sauna/Solarium (Doppelhaus)

Küche:

ein Deckenauslass mit Ausschalter,
zwei Doppelsteckdosen 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,
eine Doppelsteckdose,
eine Antennensteckdose für TV,
ein Leerrohr Internet,
ein Regler Wohnraumlüftung
ein Rauchmelder

je Zimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, vier Einfachsteckdosen (Schlafzimmer) oder zwei Einfach- und eine Doppelsteckdose (Zimmer), ein Leerrohr samt Dose für TV, Telefon/Internet ein Rauchmelder
Technikraum Doppelhaus:	ein Deckenauslass mit einem Ausschalter ein Auslass Heizungsverteiler Elektroverteiler Medienverteiler
Vorraum:	ein Deckenauslass mit zwei Wechselschaltern, eine Klingel, eine Einfachsteckdose, Elektroverteiler (Wohnungen) Medienverteiler (Wohnungen) ein Rauchmelder
Diele/Stiege Doppelhaus:	ein Deckenauslass (Diele) sowie Wandauslass (Stiege) mit Tastern Einfachsteckdose
Abstellraum, Schrankraum:	ein Deckenauslass mit Ausschalter,
Terrasse/Balkon/Loggia:	ein Wand- oder Deckenauslass mit Leuchte,
vor Doppelhaustüre:	eine Wand- oder Deckenleuchte mit Bewegungsmelder, ein Klingeltaster
vor Wohnungseingangstür:	ein Klingeltaster
Antennenanlage-	Es ist eine Multi- Satellitenanlage vorgesehen, der Anschluss befindet sich im Wohnraum jeder Wohneinheit.
Telefonleerverrohrung:	Für das Telefon wird ein Leerrohrsystem mit Vorspanndraht, ausgehend von der Straße vorgesehen.
Gerätehaus:	ein Lichtauslass mit Schalter und eine Feuchtraumsteckdose
Sonstiges	
Müllraum:	Der Müllraum befindet sich im Garagengeschoß rechts neben dem Stiegenhaus. Für das Doppelhaus gibt es zusätzlich Müllgefäße im Bereich der Kirchengasse neben den Stellplätzen.
Fahrradabstellraum:	Der Fahrradraum befindet sich im Garagengeschoß links neben dem Stiegen- haus
Garten- und Gerätehaus:	Jede Wohneinheit mit Eigengarten ist mit einem Gerätehaus ausgestattet.
PKW-Stellplätze:	Für jede Wohneinheit steht ein PKW-Stellplatz in der Garage zur Verfügung, dem Doppelhaus ist zusätzlich ein Abstellplatz pro Wohneinheit im Freien in der Kir- chengasse zugeordnet. Zudem gibt es noch zehn PKW-Stellplätze in der Garage und zwei Stellplätze im Freien, welche zusätzlich gemietet werden können.

Spielplatz:	Der Spielplatz befindet sich nordwestlich der Wohnhausanlage und ist von der Kirchengasse über mehrere Rampen erreichbar. Ebenso gibt es einen barrierefreien Zugang von der Stolzgasse über den Aufzug sowie eine Fußgängerbrücke im 3.OG.
Allgemein:	Die Briefkastenanlage des Wohnhauses befindet sich im Stiegenhaus im Erdgeschoss, bei dem Doppelhaus befindet sich der Briefkasten bei der Eingangstüre. Die Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Doppelstabzaun eingezäunt. Die Grünflächen werden humusiert und besämt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt für die ganze Wohnhausanlage über das örtliche Wasserleitungsnetz. Die Doppelhäuser sind von der Stolzgasse mit dem Aufzug und einer Brücke sowie Rampen barrierefrei erreichbar.

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.