



T 02236/405-566

Wohnen in Warth.

A: G.E.D. Projekt GmbH | Symbolbild: Korngasse 1



12 Reihenhäuser

vom Land NÖ gefördert
Wohnzuschuss möglich
Miete mit Kaufrecht
Eigengarten mit Terrasse
PKW-Stellplätze im Freien
kontr. Wohnraumlüftung
Niedrigenergiebauweise

verkauf@nbg.at | www.nbg.at

 **NBG**
NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft

© istockphoto | sachyn | RH A+D HWBSK 10/7 | fGEE 0,39 | RH B+C HWBSK 10/8 | fGEE 0,38



GED PROJEKT



Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**März 2023**) 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

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

Wohnungsinformation _____ 5

Topographie
Finanzierungsübersicht

Übersichtspläne _____ 7 - 13

Lageplan
Erdgeschoss
Obergeschoss
Ansichten und Schnitte

Grundrisse Reihenhäuser _____ 14 - 37

Reihenhaus 01 Erdgeschoss	14
Reihenhaus 01 Obergeschoss	15
Reihenhaus 02 Erdgeschoss	16
Reihenhaus 02 Obergeschoss	17
Reihenhaus 03 Erdgeschoss	18
Reihenhaus 03 Obergeschoss	19
Reihenhaus 04 Erdgeschoss	20
Reihenhaus 04 Obergeschoss	21
Reihenhaus 05 Erdgeschoss	22
Reihenhaus 05 Obergeschoss	23
Reihenhaus 06 Erdgeschoss	24
Reihenhaus 06 Obergeschoss	25
Reihenhaus 07 Erdgeschoss	26
Reihenhaus 07 Obergeschoss	27
Reihenhaus 08 Erdgeschoss	28
Reihenhaus 08 Obergeschoss	29
Reihenhaus 09 Erdgeschoss	30
Reihenhaus 09 Obergeschoss	31
Reihenhaus 10 Erdgeschoss	32
Reihenhaus 10 Obergeschoss	33
Reihenhaus 11 Erdgeschoss	34
Reihenhaus 11 Obergeschoss	35
Reihenhaus 12 Erdgeschoss	36
Reihenhaus 12 Obergeschoss	37

Kosten und Finanzierung _____ 38 - 42

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 _____ 43

Monatliches Entgelt _____ 44 - 45

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

Baubeschreibung _____ 46 - 47

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

Ausstattungsbeschreibung _____ 48 - 53

Decken und Wände
Türen
Terrasse, Balkon
Sanitäre Einrichtung
Elektroinstallationen
Allgemeinbereiche & Außenanlagen

Energieausweis _____ 53

Wichtiger Hinweis
Rechtsnatur des Energieausweises

Sonderwünsche und Übergabe _____ 53

Objektübersicht

In 2831 Warth, Korngasse 1, wird eine Reihenhuisanlage mit insgesamt 12 Reihenhäusern in Niedrigenergiebauweise samt Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie 24 PKW-Außenabstellplätzen errichtet. Die Energiebereitstellung für die gesamte Reihenhuisanlage erfolgt über Luft/Wasser-Wärmepumpen in Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen je Haus. Jeder Einheit sind Freiflächen in Form von Terrasse und Eigengarten zugeordnet. Jedem Haus werden zwei Außen-PKW-Abstellplätze zugeordnet; eine Leerverrohrung zum zugeordneten Stellplatz für die nachträgliche Montage von Ladestationen wird vorgesehen. Bei jedem Haus wird ein Abstellraum im Außenbereich errichtet. Die Reihenhäuser werden nicht unterkellert.

Gemeindeinformation

Die Marktgemeinde Warth liegt in der Buckligen Welt und zeichnet sich durch die waldreiche und ruhige Lage aus. In der Freizeit können Sie die herrliche Natur genießen oder einen der vielen Gastbetriebe besuchen, um sich kulinarisch verköstigen zu lassen. Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten, eine Volksschule, eine neue Mittelschule, eine landwirtschaftliche Fachschule und Musikschule. Auch für Ihre Gesundheit ist durch die ortsansässigen Ärzte gesorgt. Wenn Ihnen einmal nicht nach Erholung in der Natur ist, sind Sie herzlich eingeladen sich am regen Vereinlebens zu beteiligen. Desweiteren stehen Ihnen Einkaufsmöglichkeiten und das örtliche Hallenbad zur Verfügung. Wiener Neustadt ist mit dem Auto innerhalb von 15 Minuten erreichbar.

Fertigstellung

Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 4. Quartal 2023.

Finanzierung

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

Bauträger und Hausverwaltung

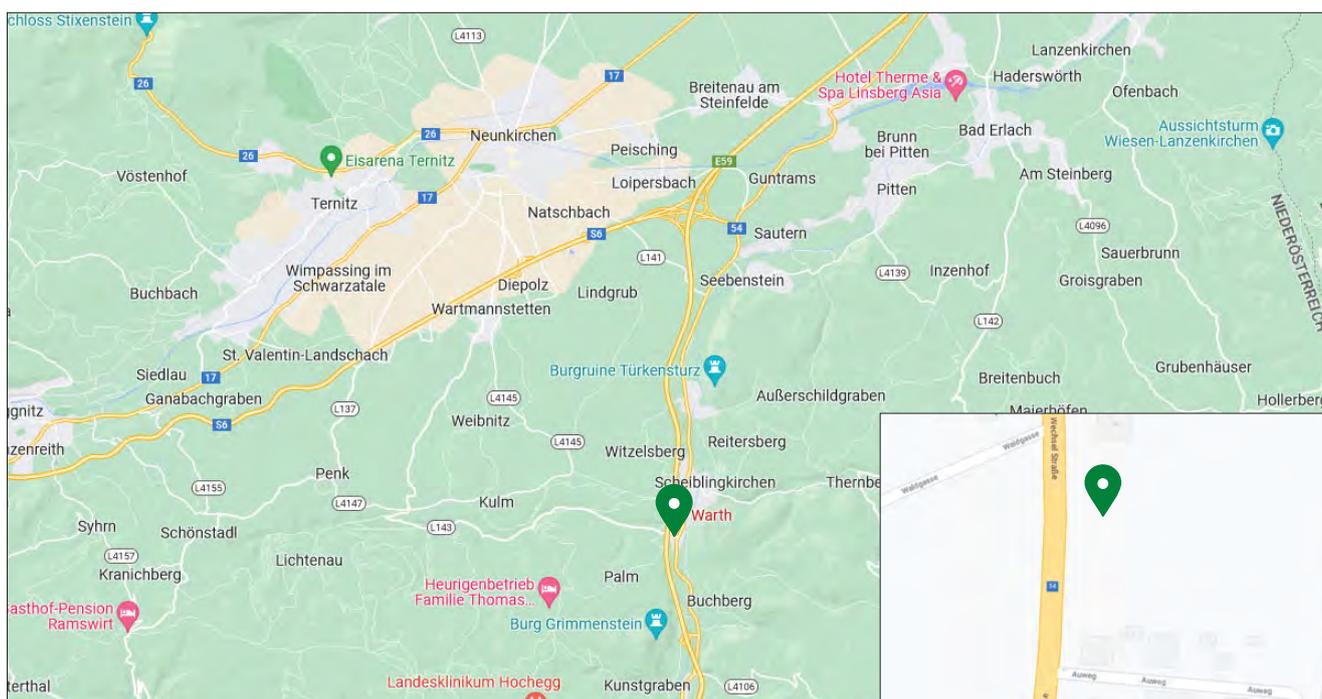
Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte
2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4
T 02236/405-0 | F 02236/405-110
www.nbg.at | office@nbg.at

Planung und Generalunternehmer

G.E.D. Projekt GmbH
1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 71/2/207
T 01/713 50 00 | F 01/713 50 01
www.ged-wohnbau.at | office@ged.co.at

Information und Beratung

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



Kartenausschnitt © 2023 Google - Kartendaten

Wohnungsinformation

Topographie

Bauteil	Top	Zimmer	Wohn-nutzfläche		Nutzflächen			PKW-Stell-plätze
			Wohnnutzfläche RH>150 cm	Wohnnutzfläche RH<150 cm	Terrasse	Garten inkl. Zu-gang, Vorgarten & Gerätehütte	Gerätehütte	im Freien
Reihenhäuser - Block A								
RH	01	4	115,02	2,32	12,00	156,96	3,24	2
RH	02	4	114,93	2,32	12,00	67,62	3,24	2
RH	03	4	115,02	2,32	12,00	141,27	3,24	2
Reihenhäuser - Block B								
RH	04	4	110,07	1,99	12,00	199,55	3,24	2
RH	05	4	110,07	1,99	12,00	99,01	3,24	2
RH	06	4	110,07	1,99	12,00	247,91	3,24	2
Reihenhäuser - Block C								
RH	07	4	110,07	1,99	12,00	161,99	3,24	2
RH	08	4	110,07	1,99	12,00	93,88	3,24	2
RH	09	4	110,07	1,99	12,00	147,78	3,24	2
Reihenhäuser - Block D								
RH	10	4	115,02	2,32	12,00	134,41	3,24	2
RH	11	4	114,93	2,32	12,00	64,90	3,24	2
RH	12	4	115,02	2,32	12,00	214,68	3,24	2

Finanzierungsübersicht

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutz-fläche m ²	Gartenflä-che m ² inkl. Zugang, Vorgarten & Gerätehütte	Gesamtkos-ten inkl. Zu-behör (siehe Topografie) ¹	Gesamt-finanzie-rungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht geför-dertes Hypothe-kardarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebs-kosten, EVB, USt, Verw. kosten ²	vorauss. mtl. Kosten je PKW-Stellplatz	bereits ver-mietet
Reihenhäuser - Block A									
NBG	RH 01	117,34	157	€ 365.601,92	€ 81.701,92	€ 283.900,00	€ 1.053,43	€ 20,00	
WS	RH 02	117,25	68	€ 346.921,52	€ 74.521,52	€ 272.400,00	€ 983,93	€ 20,00	
NBG	RH 03	117,34	141	€ 362.933,28	€ 82.533,28	€ 280.400,00	€ 1.035,03	€ 20,00	
Reihenhäuser - Block B									
NBG	RH 04	112,06	200	€ 354.927,40	€ 76.027,40	€ 278.900,00	€ 1.017,60	€ 20,00	
WS	RH 05	112,06	99	€ 338.915,63	€ 73.015,63	€ 265.900,00	€ 943,73	€ 20,00	
NBG	RH 06	112,06	248	€ 365.601,92	€ 84.701,92	€ 280.900,00	€ 1.036,41	€ 20,00	
Reihenhäuser - Block C									
NBG	RH 07	112,06	162	€ 349.590,15	€ 81.690,15	€ 267.900,00	€ 962,57	€ 20,00	
NBG	RH 08	112,06	94	€ 336.247,01	€ 70.847,01	€ 265.400,00	€ 939,03	€ 20,00	
NBG	RH 09	112,06	148	€ 346.921,52	€ 79.521,52	€ 267.400,00	€ 957,87	€ 20,00	
Reihenhäuser - Block D									
WS	RH 10	117,34	134	€ 362.933,28	€ 82.533,28	€ 280.400,00	€ 1.035,03	€ 20,00	
NBG	RH 11	117,25	65	€ 346.921,52	€ 79.521,52	€ 267.400,00	€ 961,12	€ 20,00	
NBG	RH 12	117,34	215	€ 376.276,42	€ 88.376,42	€ 287.900,00	€ 1.081,36	€ 20,00	

1) Gesamtherstellungskosten lt. ERVO551-4 in der geltenden Fassung

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



NÖ Wohnservice (WS)

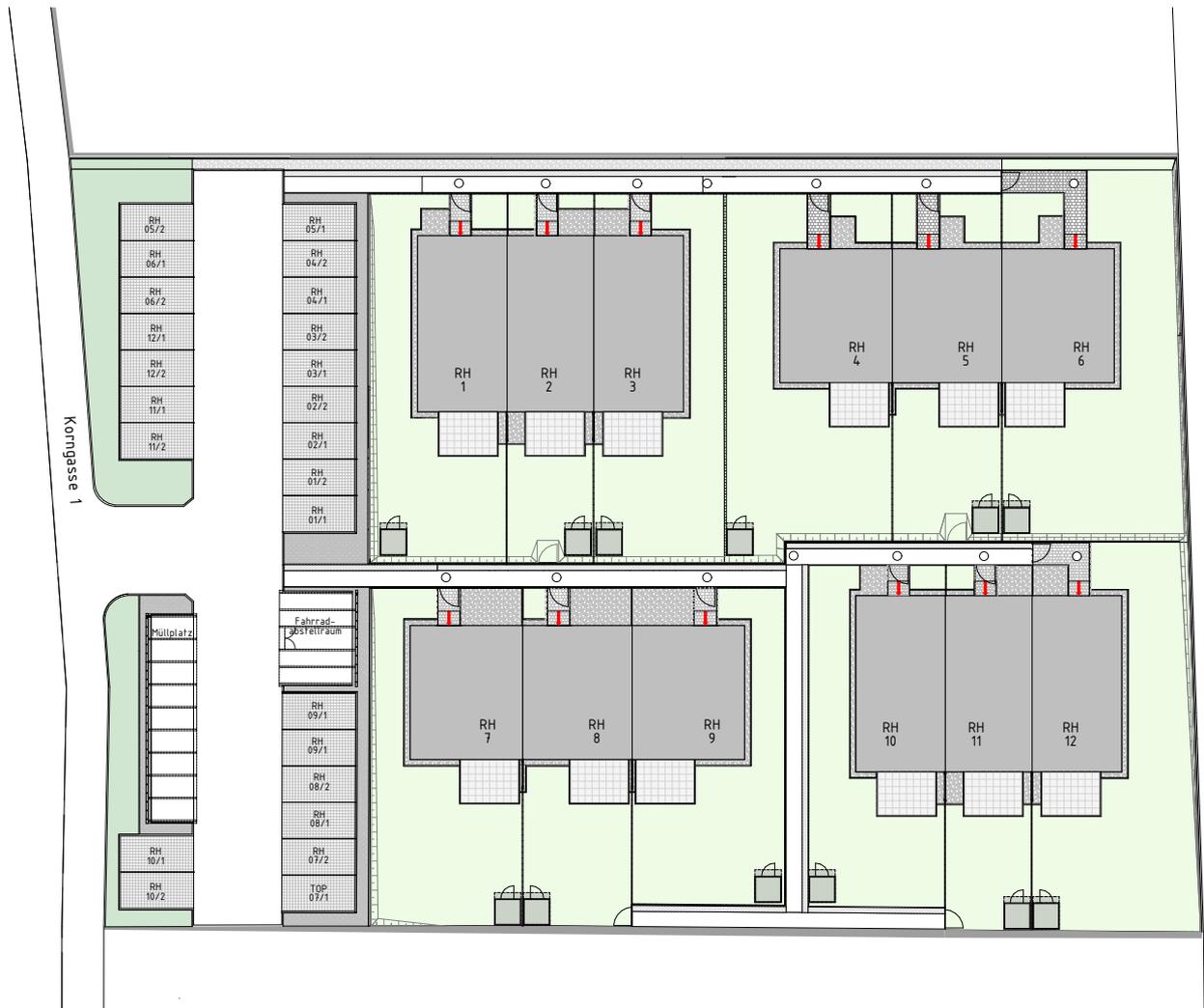
Tel: 02742/22133 | www.noewohnservice.at

Wichtiger Hinweis zu den Plänen

Sämtliche Pläne im vorliegenden Prospekt werden aus drucktechnischen Gründen nicht exakt im angegebenen Maßstab dargestellt. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die 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



- | | | |
|--|---|---|
|  Stahlbeton |  Parkett |  Schotter |
|  Brettsperrholzwand |  Keramikfliesen |  Rasengittersteine |
|  Gipskartonwand |  Betonplatten |  Drainsteine |
|  Vorsatzschale |  Eigengärten | |
|  Wärmedämmung |  Einfriedung | |
| |  Allg. Grünflächen | |



Reihenhaus Erdgeschoß



- | | | | | | |
|---|--------------------|---|----------------|--|-------------------|
|  | Stahlbeton |  | Parkett |  | Schotter |
|  | Brettsperrholzwand |  | Keramikfliesen |  | Rasengittersteine |
|  | Gipskartonwand |  | Betonplatten |  | Drainsteine |
|  | Vorsatzschale |  | Eigengärten |  | |
|  | Wärmedämmung |  | Einfriedung |  | Allg. Grünflächen |



Reihenhaus Obergeschoß



- | | | | | | |
|---|---------------------|---|-------------------|--|-------------------|
|  | Stahlbeton |  | Parkett |  | Schotter |
|  | Brettspertholz wand |  | Keramikfliesen |  | Rasengittersteine |
|  | Gipskartonwand |  | Betonplatten |  | Drainsteine |
|  | Vorsatzschale |  | Eigengärten |  | |
|  | Wärmedämmung |  | Einfriedung |  | Allg. Grünflächen |
| | |  | Allg. Grünflächen | | |



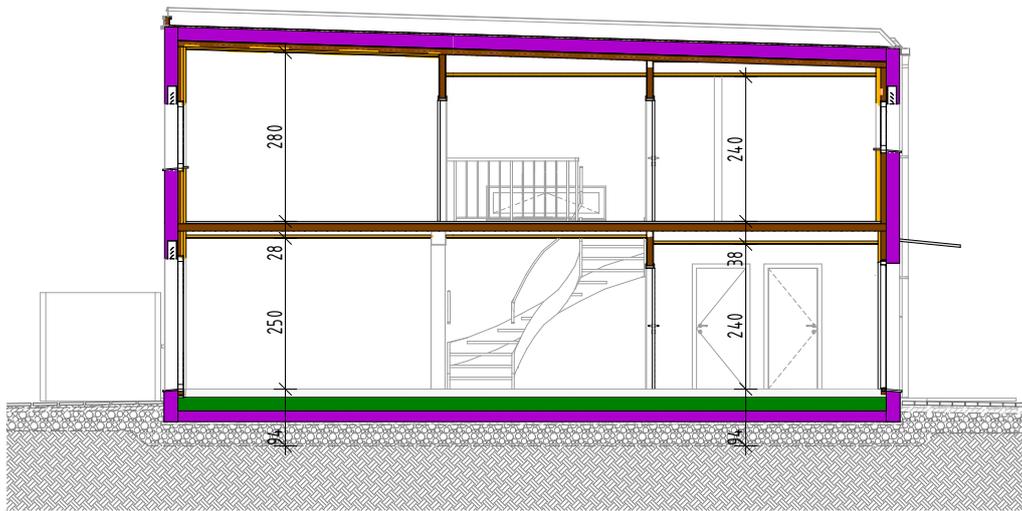
Ansichten Reihenhäuser





Systemschnitt

Reihenhaus 1-3 & 10-12

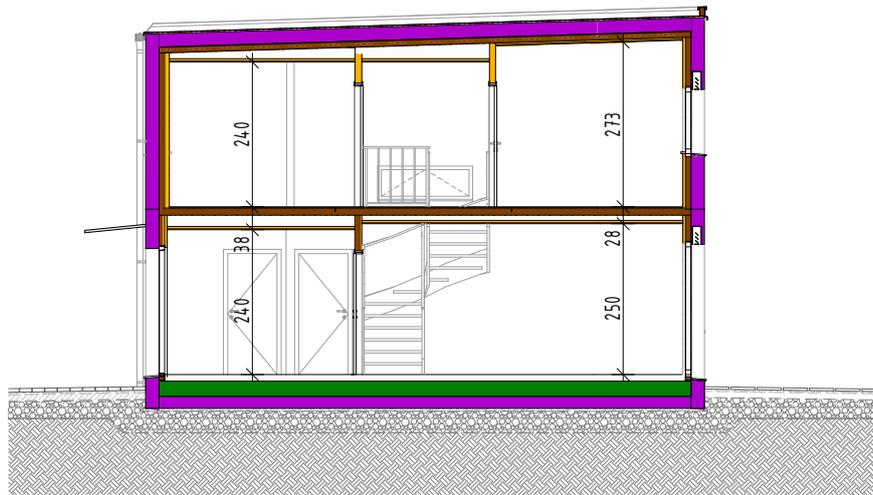


- | | | |
|--|---|---|
|  Stahlbeton |  Keramikfliesen |  Rasengittersteine |
|  Brettsperrholzwand |  Betonplatten |  Drainsteine |
|  Gipskartonwand |  Eigengärten | |
|  Vorsatzschale |  Einfriedung | |
|  Wärmedämmung |  Allg. Grünflächen | |
|  Parkett |  Schotter | |



Systemschnitt

Reihenhaus 04-06 & 07-09



© NBG | Objekt NBG 449 | Warth | Korngasse 1 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: März 2023

- | | | |
|--|---|---|
|  Stahlbeton |  Keramikfliesen |  Rasengittersteine |
|  Brettsperrholzwand |  Betonplatten |  Drainsteine |
|  Gipskartonwand |  Eigengärten | |
|  Vorsatzschale |  Einfriedung | |
|  Wärmedämmung |  Allg. Grünflächen | |
|  Parkett |  Schotter | |



Grundrisse Reihenhäuser

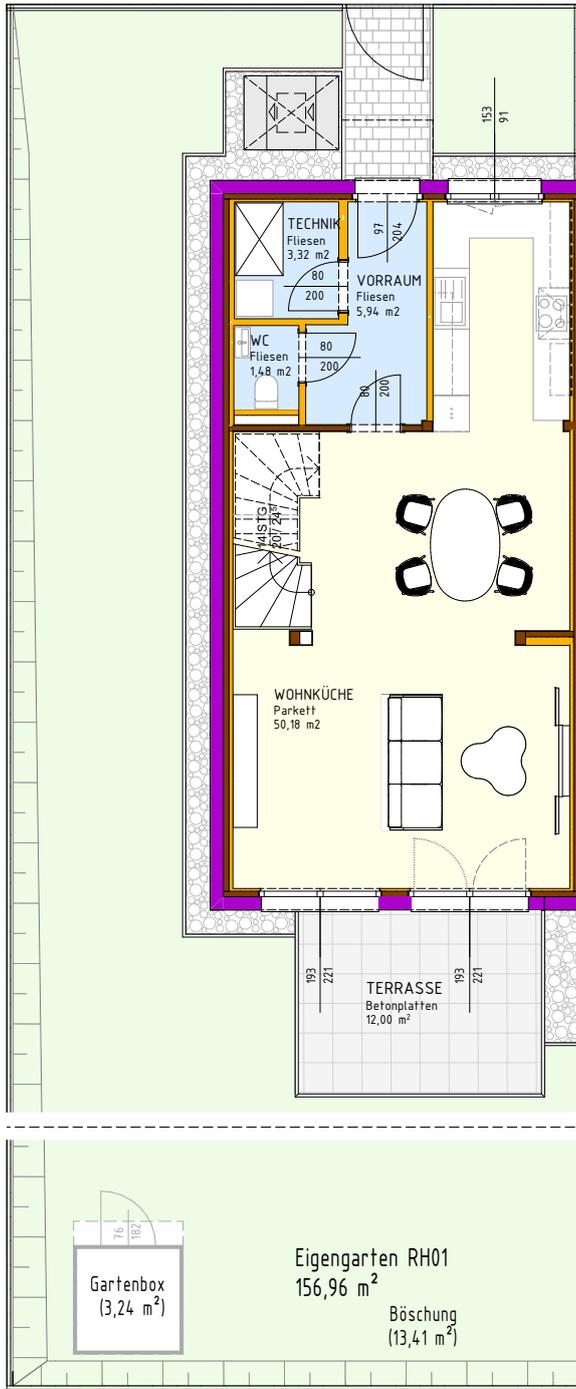
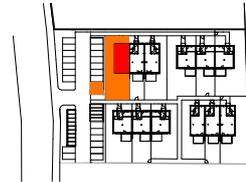
RH 01

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m 2,32 m²
 Wohnnutzfläche RH über 1,50 m 115,02 m²

Wohnnutzfläche Gesamt 117,34 m²

Eigengarten inkl. Böschung
 und Gartenbox 156,96 m²
 Terrasse 12,00 m²
 Außenstellplätze 2 Stk



- Stahlbeton
- Brettsperrholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



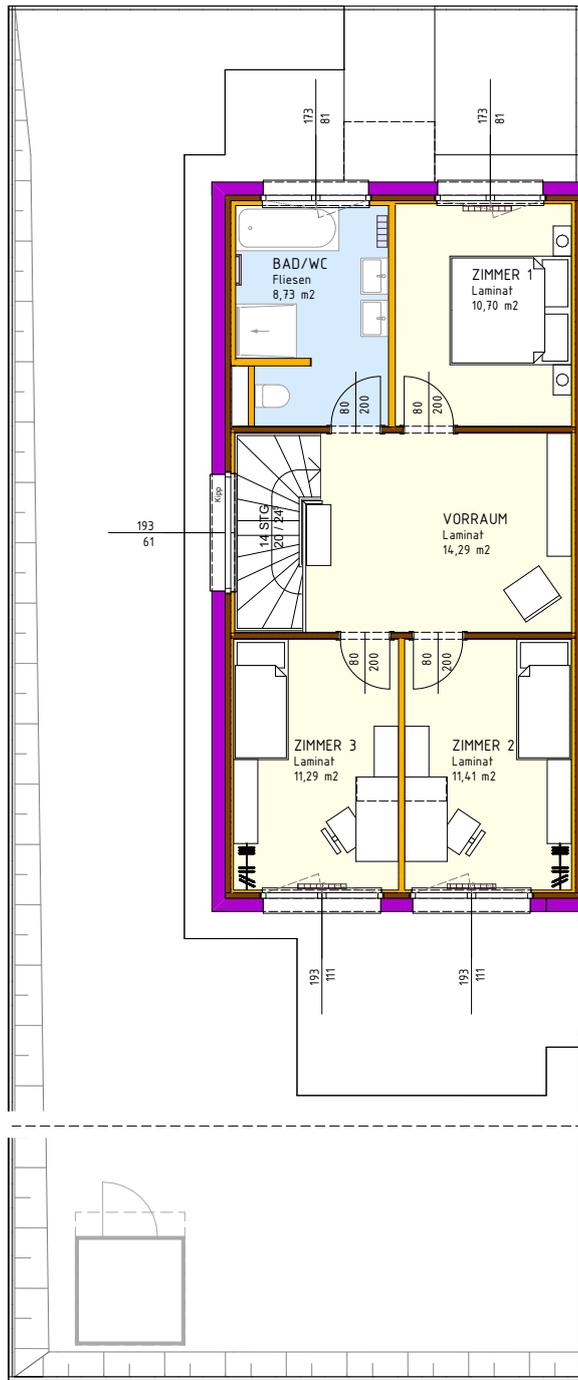
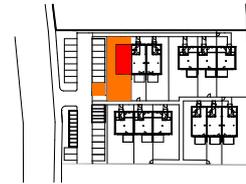
RH 01

Obergeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m 2,32 m²
 Wohnnutzfläche RH über 1,50 m 115,02 m²

Wohnnutzfläche Gesamt 117,34 m²

Eigengarten inkl. Böschung
 und Gartenbox 156,96 m²
 Terrasse 12,00 m²
 Außenstellplätze 2 Stk



- Stahlbeton
- Brettsperrholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



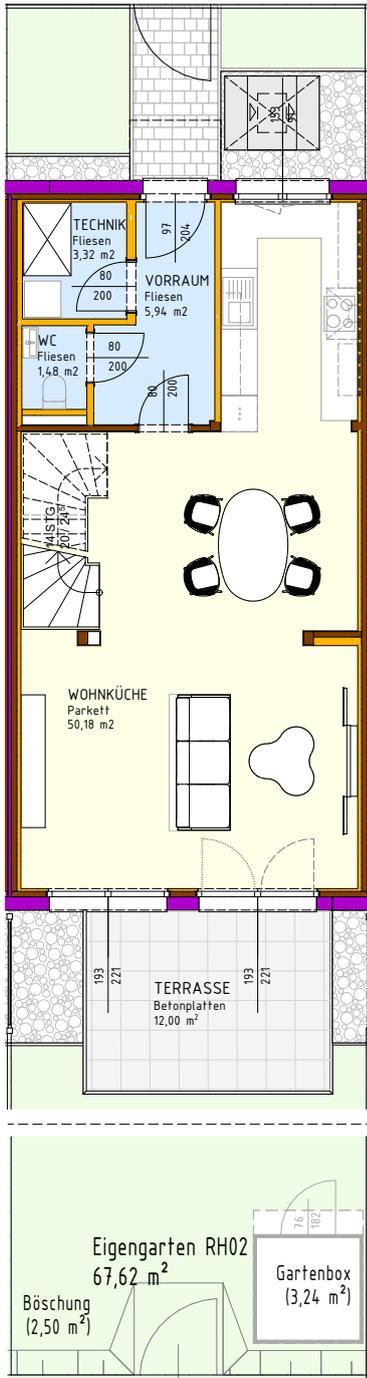
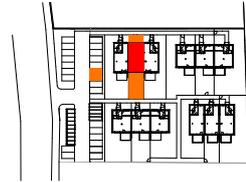
RH 02

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m 2,32 m²
 Wohnnutzfläche RH über 1,50 m 114,93 m²

Wohnnutzfläche Gesamt 117,25 m²

Eigengarten inkl. Böschung
 und Gartenbox 67,62 m²
 Terrasse 12,00 m²
 Außenstellplätze 2 Stk



- Stahlbeton
- Brettsperrholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



Maßstab 1:125

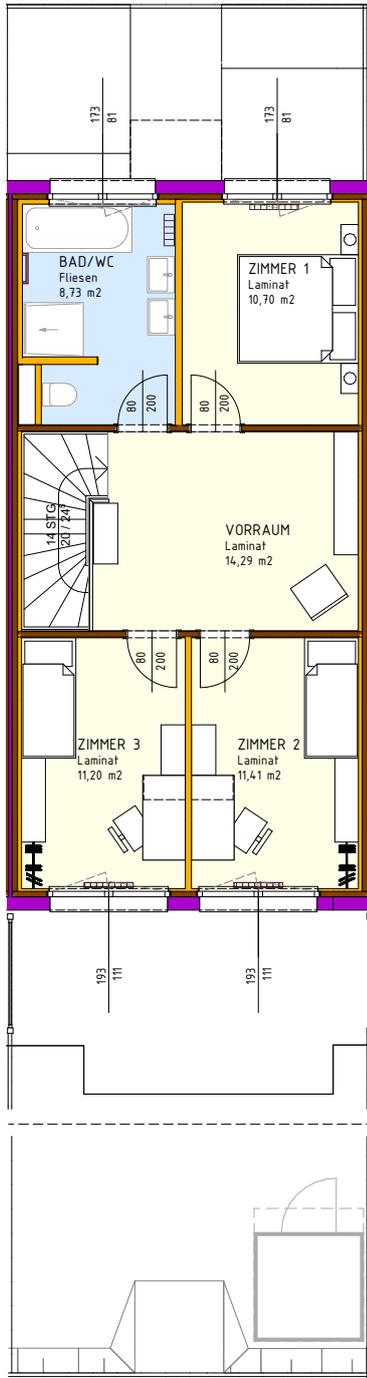
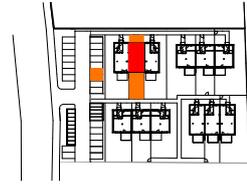
RH 02

Obergeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m 2,32 m²
 Wohnnutzfläche RH über 1,50 m 114,93 m²

Wohnnutzfläche Gesamt 117,25 m²

Eigengarten inkl. Böschung
 und Gartenbox 67,62 m²
 Terrasse 12,00 m²
 Außenstellplätze 2 Stk



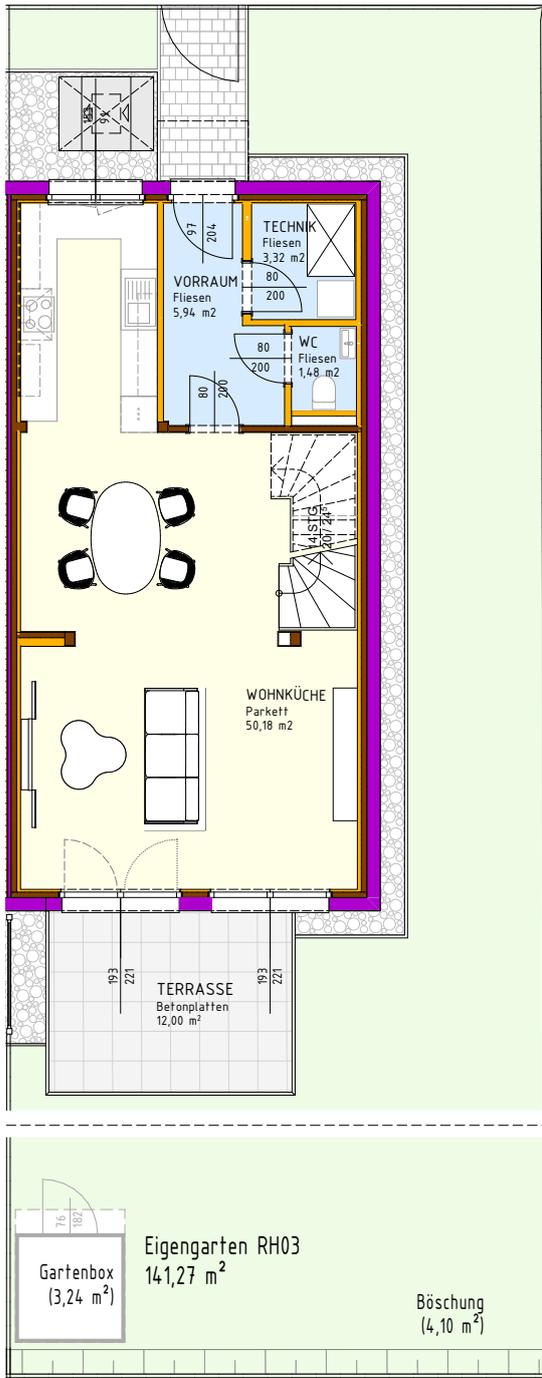
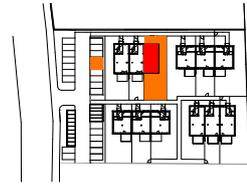
- Stahlbeton
- Brettsperrholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



RH 03

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m	2,32	m ²
Wohnnutzfläche RH über 1,50 m	115,02	m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	117,34	m²
Eigengarten inkl. Böschung	141,27	m ²
Gartenbox	12,00	m ²
Terrasse	2	Stk
Außenstellplätze		



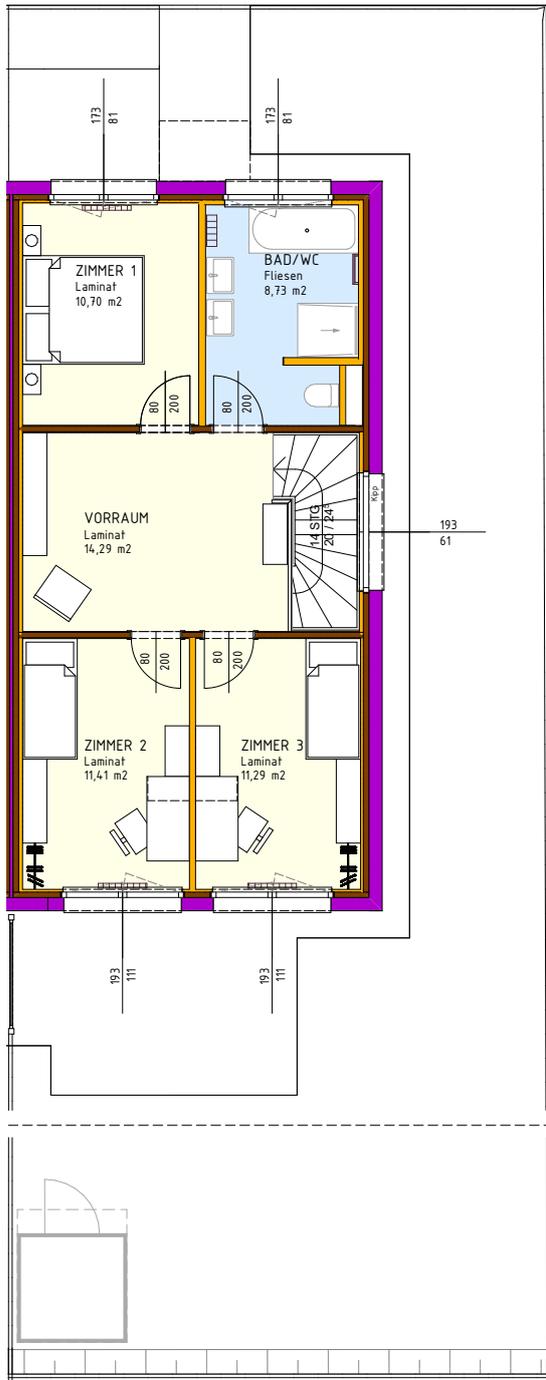
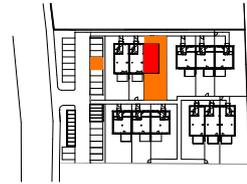
- Stahlbeton
- Brettspertholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



RH 03

Obergeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m	2,32	m ²
Wohnnutzfläche RH über 1,50 m	115,02	m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	117,34	m²
Eigengarten inkl. Böschung	141,27	m ²
Gartenbox	12,00	m ²
Terrasse	2	Stk
Außenstellplätze	2	Stk



- Stahlbeton
- Brettspertholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



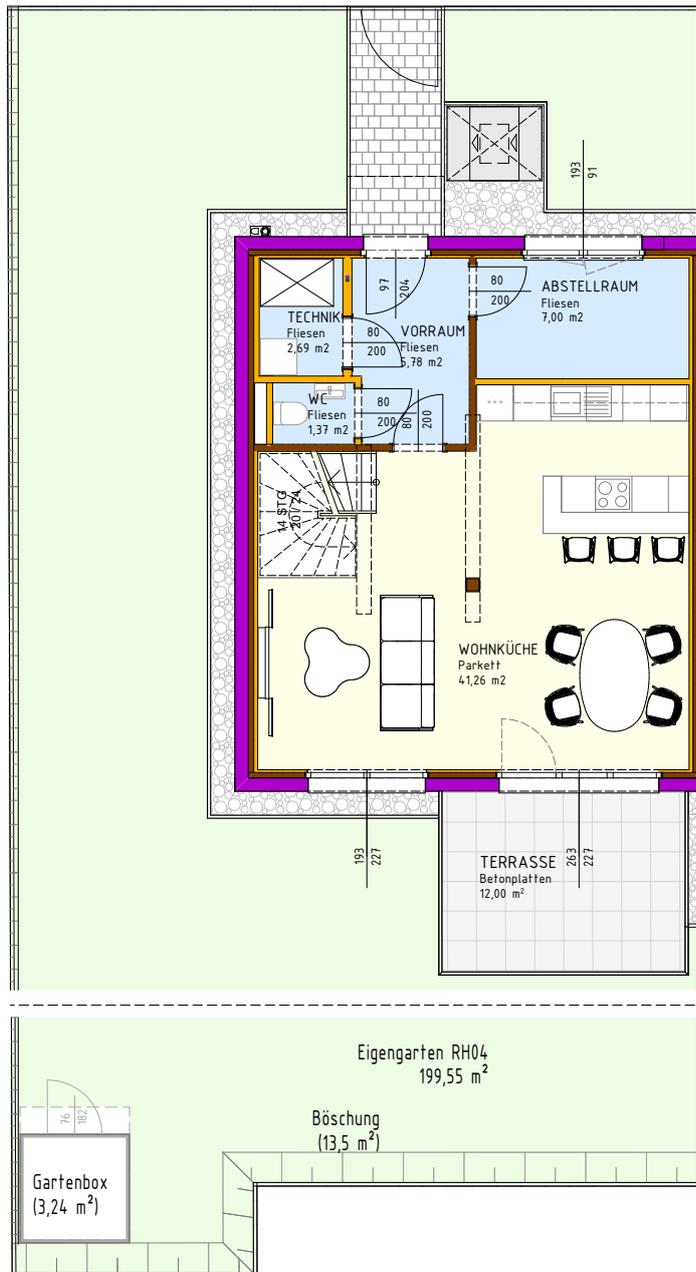
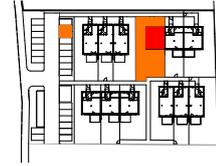
RH 04

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m 1,99 m²
 Wohnnutzfläche RH über 1,50 m 110,07 m²

Wohnnutzfläche Gesamt 112,06 m²

Eigengarten inkl. Böschung
 und Gartenbox 199,55 m²
 Terrasse 12,00 m²
 Außenstellplätze 2 Stk



- Stahlbeton
- Brettsperrholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



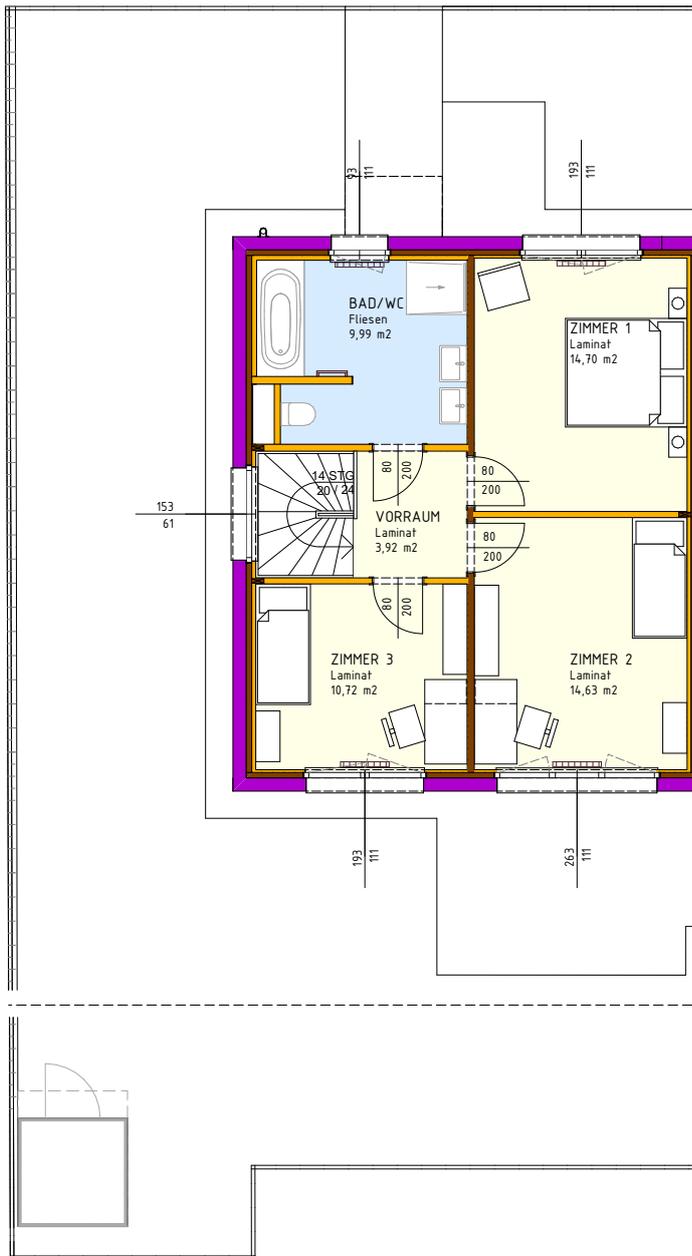
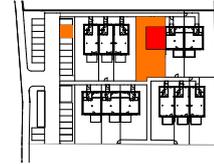
RH 04

Obergeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m 1,99 m²
 Wohnnutzfläche RH über 1,50 m 110,07 m²

Wohnnutzfläche Gesamt 112,06 m²

Eigengarten inkl. Böschung
 und Gartenbox 199,55 m²
 Terrasse 12,00 m²
 Außenstellplätze 2 Stk



- Stahlbeton
- Brettspertholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



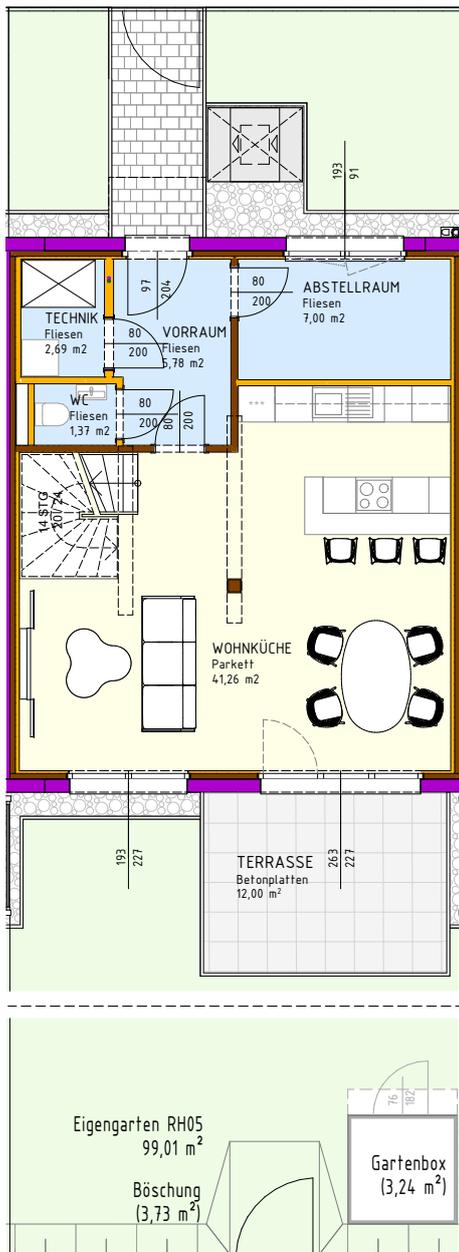
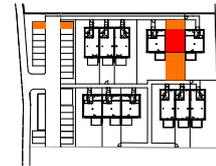
RH 05

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m 1,99 m²
 Wohnnutzfläche RH über 1,50 m 110,07 m²

Wohnnutzfläche Gesamt 112,06 m²

Eigengarten inkl. Böschung
 und Gartenbox 99,01 m²
 Terrasse 12,00 m²
 Außenstellplätze 2 Stk



- Stahlbeton
- Brettsperrholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



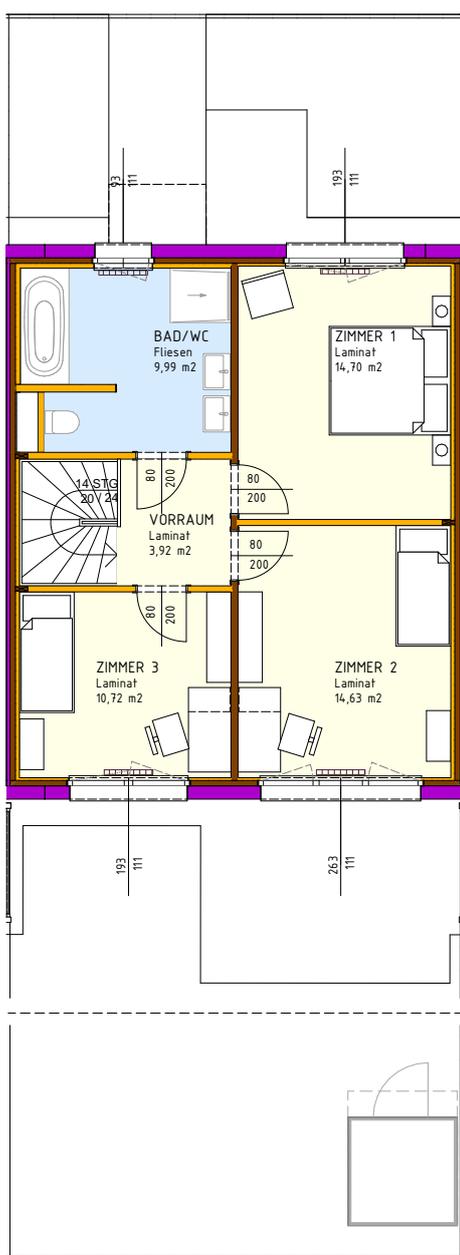
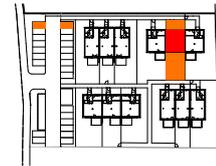
RH 05

Obergeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m 1,99 m²
 Wohnnutzfläche RH über 1,50 m 110,07 m²

Wohnnutzfläche Gesamt 112,06 m²

Eigengarten inkl. Böschung
 und Gartenbox 99,01 m²
 Terrasse 12,00 m²
 Außenstellplätze 2 Stk



- Stahlbeton
- Brettsperrholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



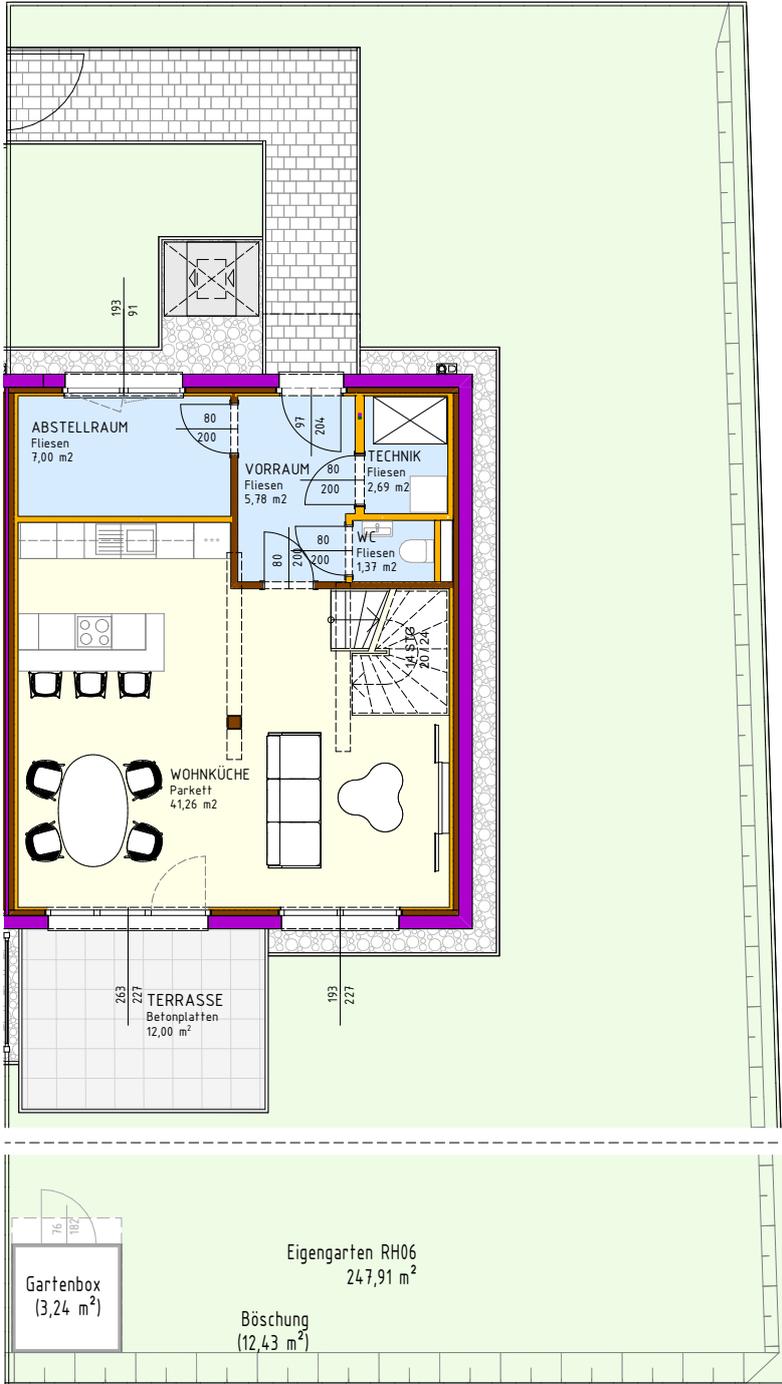
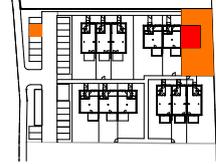
RH 06

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m 1,99 m²
 Wohnnutzfläche RH über 1,50 m 110,07 m²

Wohnnutzfläche Gesamt 112,06 m²

Eigengarten inkl. Böschung und Gartenbox 247,91 m²
 Terrasse 12,00 m²
 Außenstellplätze 2 Stk



- Stahlbeton
- Brettspertholz wand
- Gipskarton wand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



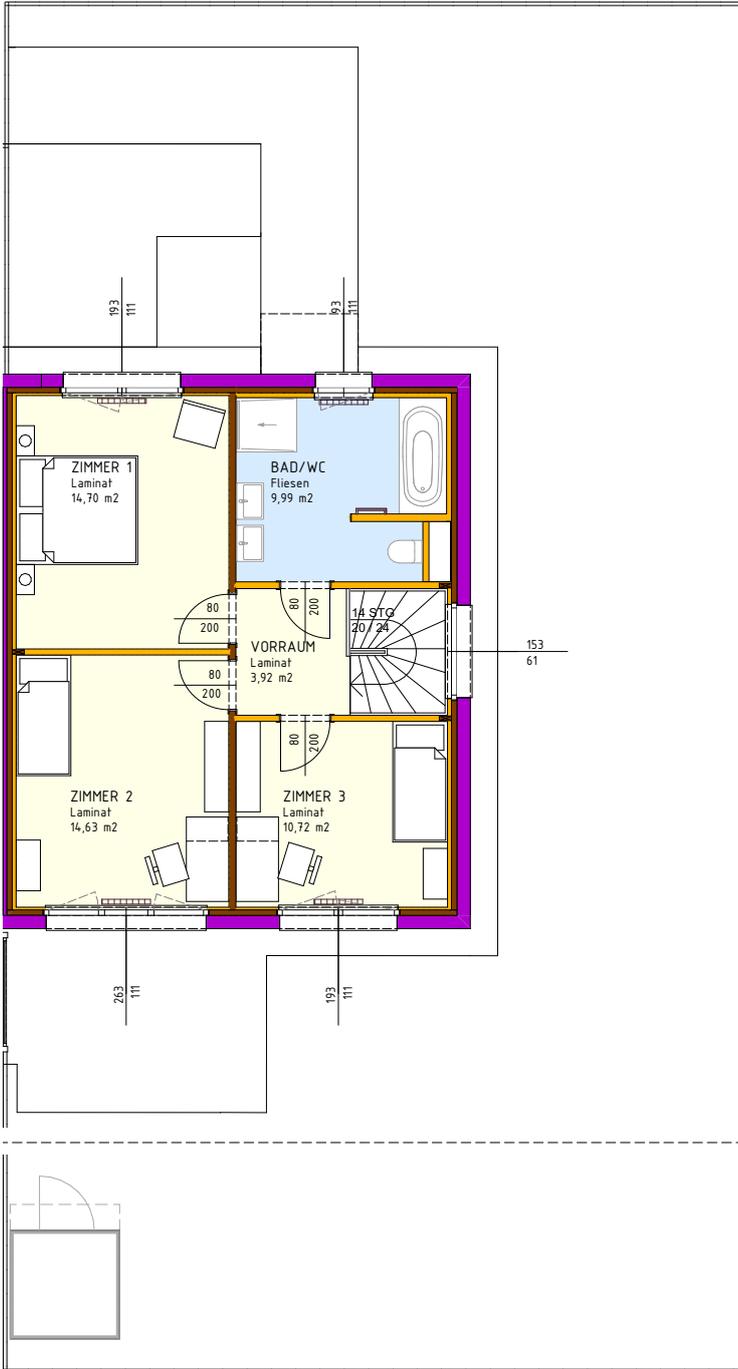
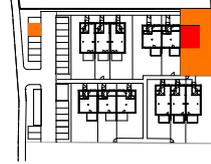
RH 06

Obergeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m 1,99 m²
 Wohnnutzfläche RH über 1,50 m 110,07 m²

Wohnnutzfläche Gesamt 112,06 m²

Eigengarten inkl Böschung
 und Gartenbox 247,91 m²
 Terrasse 12,00 m²
 Außenstellplätze 2 Stk



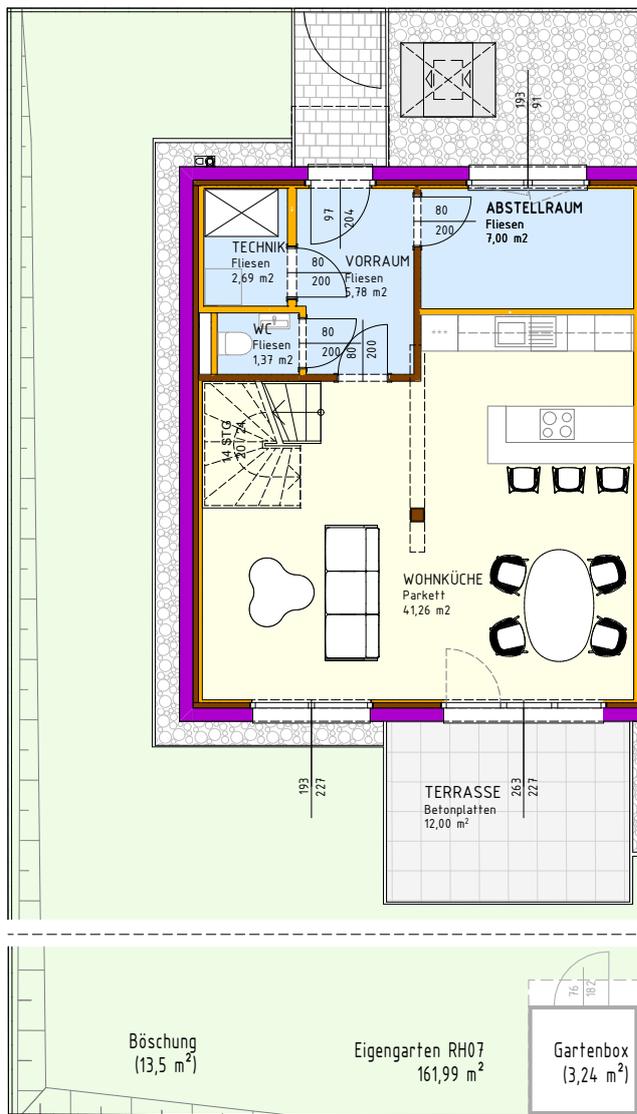
- Stahlbeton
- Brettspertholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



RH 07

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m	1,99 m ²
Wohnnutzfläche RH über 1,50 m	110,07 m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	112,06 m²
Eigengarten inkl. Böschung und Gartenbox	161,99 m ²
Terrasse	12,00 m ²
Außenstellplätze	2 Stk



- Stahlbeton
- Brettspertholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



Maßstab 1:125

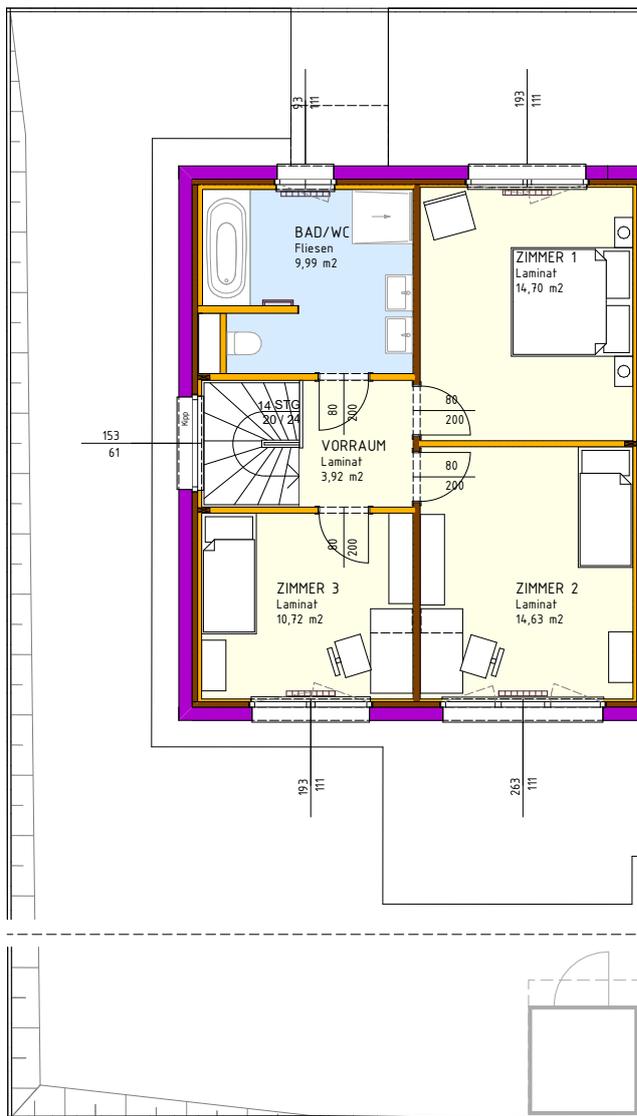
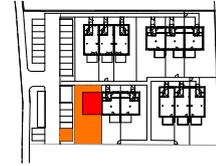
RH 07

Obergeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m 1,99 m²
 Wohnnutzfläche RH über 1,50 m 110,07 m²

Wohnnutzfläche Gesamt 112,06 m²

Eigengarten inkl Böschung
 und Gartenbox 161,99 m²
 Terrasse 12,00 m²
 Außenstellplätze 2 Stk



- Stahlbeton
- Brettsperrholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



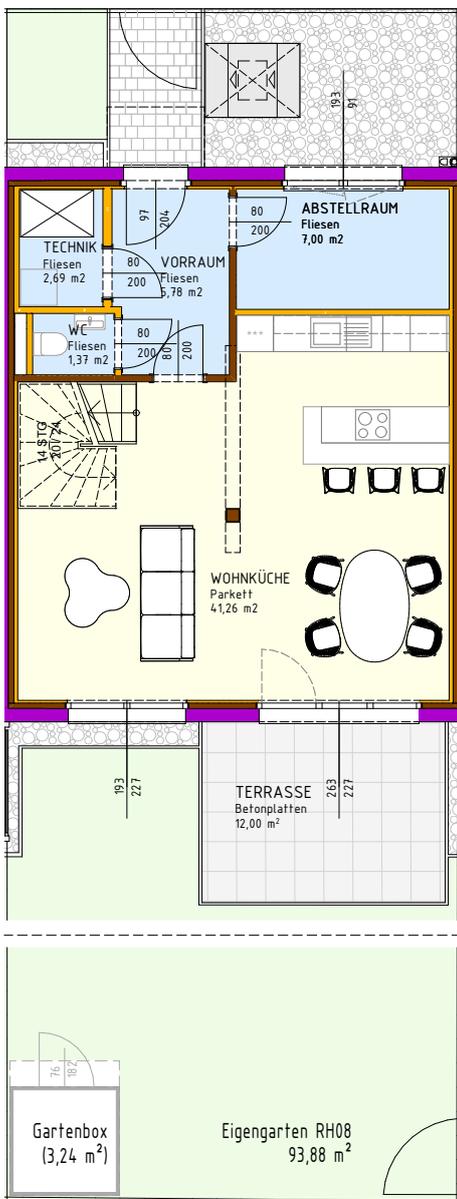
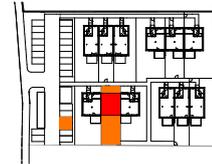
RH 08

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m 1,99 m²
 Wohnnutzfläche RH über 1,50 m 110,07 m²

Wohnnutzfläche Gesamt 112,06 m²

Eigengarten inkl.
 Gartenbox 93,88 m²
 Terrasse 12,00 m²
 Außenstellplätze 2 Stk



- Stahlbeton
- Brettsperrholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



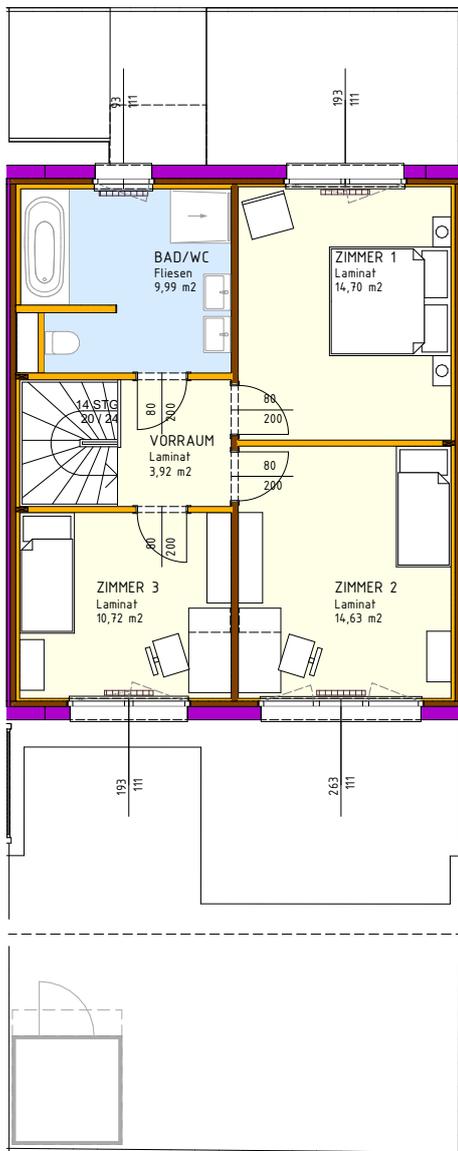
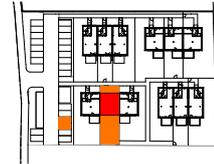
RH 08

Obergeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m 1,99 m²
 Wohnnutzfläche RH über 1,50 m 110,07 m²

Wohnnutzfläche Gesamt 112,06 m²

Eigengarten inkl. Gartenbox 93,88 m²
 Terrasse 12,00 m²
 Außenstellplätze 2 Stk



- Stahlbeton
- Brettsper Holz wand
- Gipskarton wand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



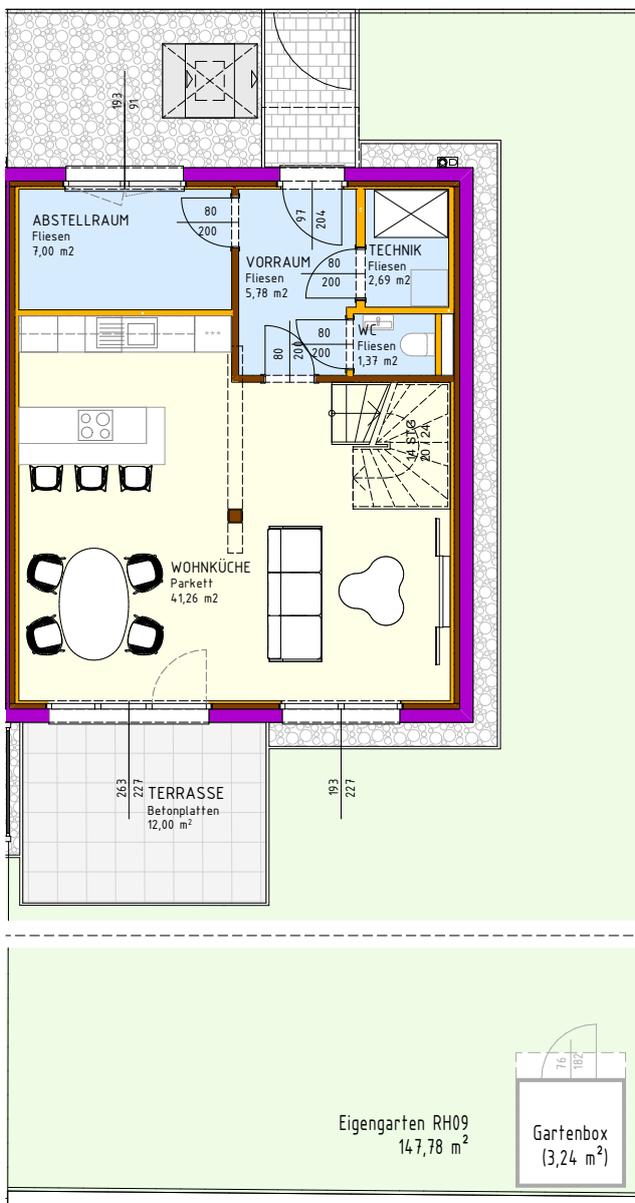
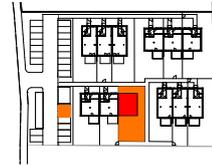
RH 09

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m 1,99 m²
 Wohnnutzfläche RH über 1,50 m 110,07 m²

Wohnnutzfläche Gesamt 112,06 m²

Eigengarten inkl.
 Gartenbox 147,78 m²
 Terrasse 12,00 m²
 Außenstellplätze 2 Stk



- Stahlbeton
- Brettsperrholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



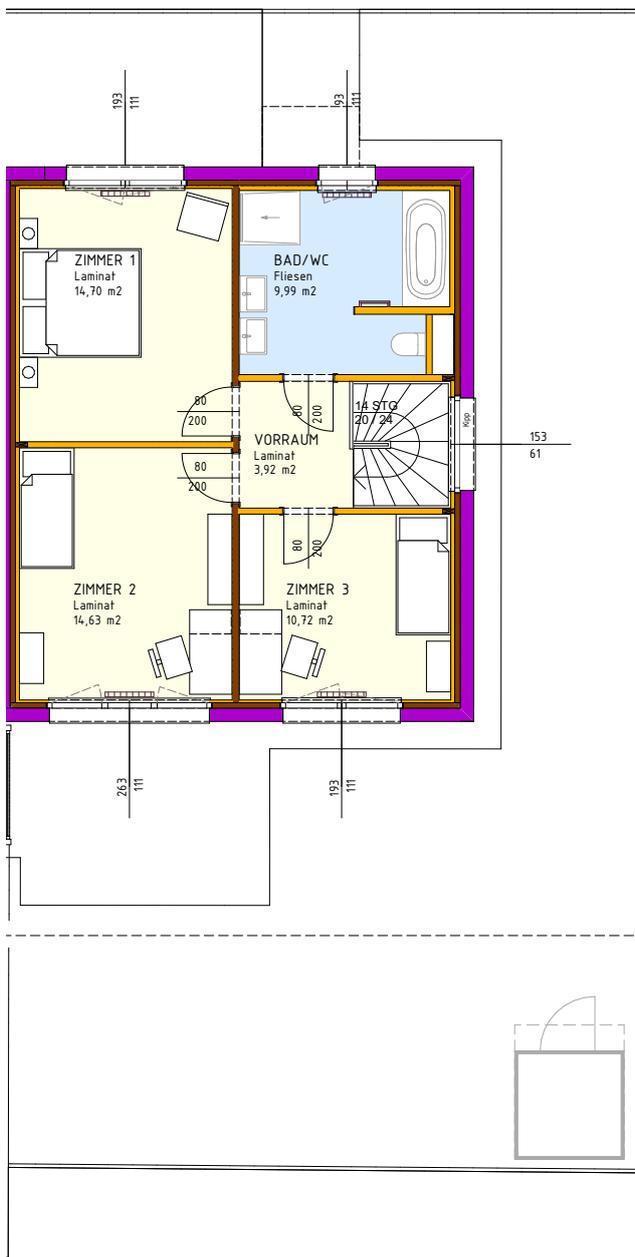
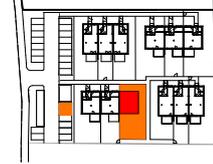
RH 09

Obergeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m 1,99 m²
 Wohnnutzfläche RH über 1,50 m 110,07 m²

Wohnnutzfläche Gesamt 112,06 m²

Eigengarten inkl. Gartenbox 147,78 m²
 Terrasse 12,00 m²
 Außenstellplätze 2 Stk



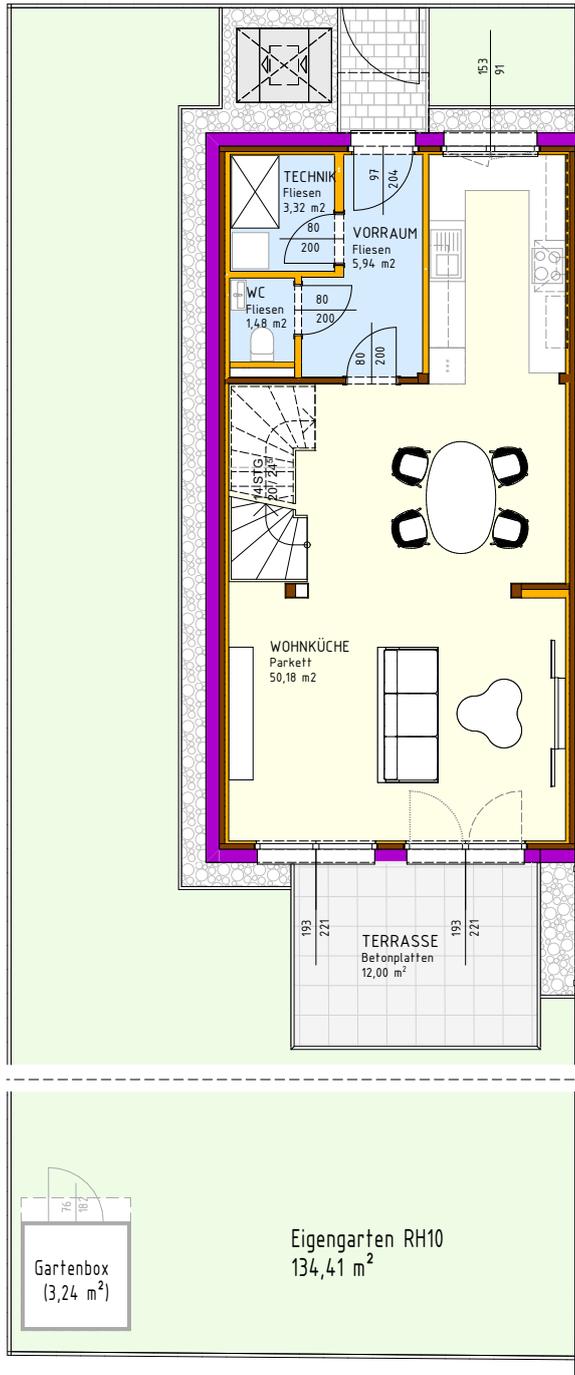
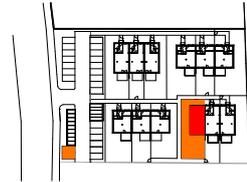
- Stahlbeton
- Brettsperrholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



RH 10

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m	2,32 m ²
Wohnnutzfläche RH über 1,50 m	115,02 m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	117,34 m²
Eigengarten inkl. Gartenbox	134,41 m ²
Terrasse	12,00 m ²
Außenstellplätze	2 Stk



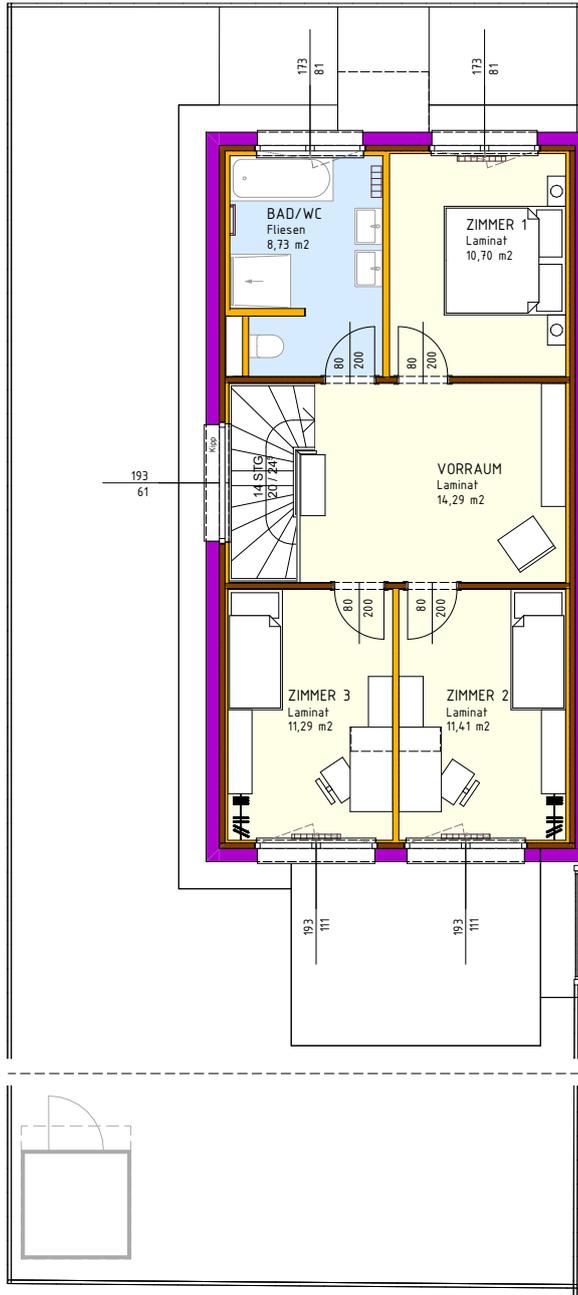
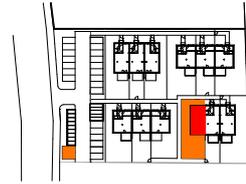
- Stahlbeton
- Brettsperrholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



RH 10

Obergeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m	2,32 m ²
Wohnnutzfläche RH über 1,50 m	115,02 m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	117,34 m²
Eigengarten inkl. Gartenbox	134,41 m ²
Terrasse	12,00 m ²
Außenstellplätze	2 Stk



- Stahlbeton
- Brettspertholz wand
- Gipskarton wand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine

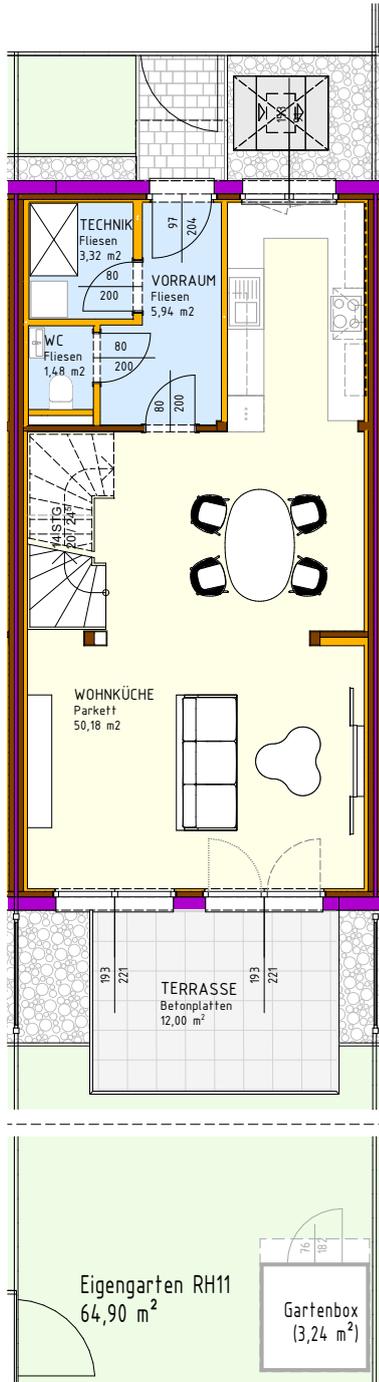
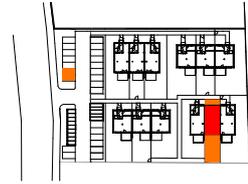


Maßstab 1:125

RH 11

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m	2,32 m ²
Wohnnutzfläche RH über 1,50 m	114,93 m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	117,25 m ²
Eigengarten inkl. Gartenbox	64,90 m ²
Terrasse	12,00 m ²
Außenstellplätze	2 Stk



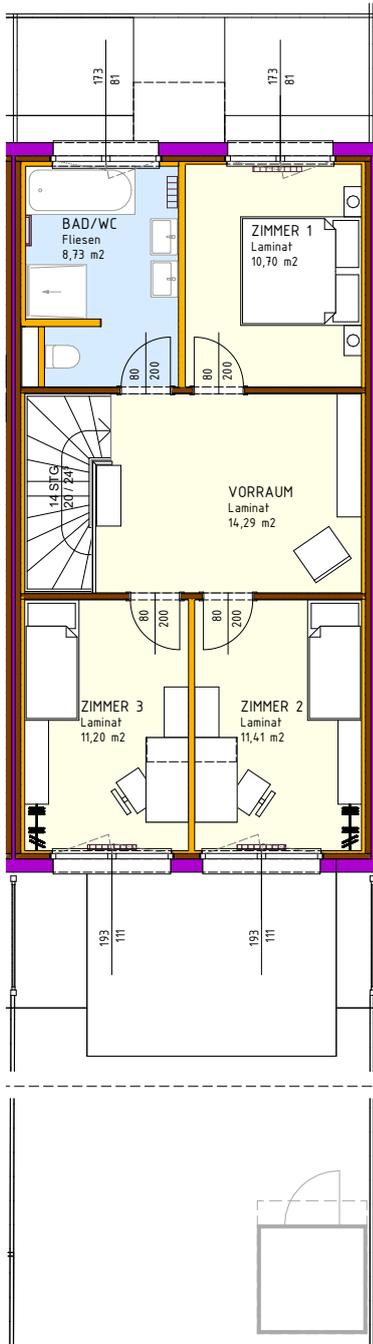
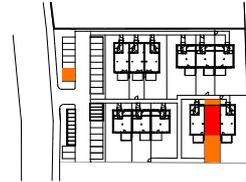
- Stahlbeton
- Brettsperrholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



RH 11

Obergeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m	2,32 m ²
Wohnnutzfläche RH über 1,50 m	114,93 m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	117,25 m²
Eigengarten inkl. Gartenbox	64,90 m ²
Terrasse	12,00 m ²
Außenstellplätze	2 Stk



- Stahlbeton
- Brettspertholz wand
- Gipskarton wand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



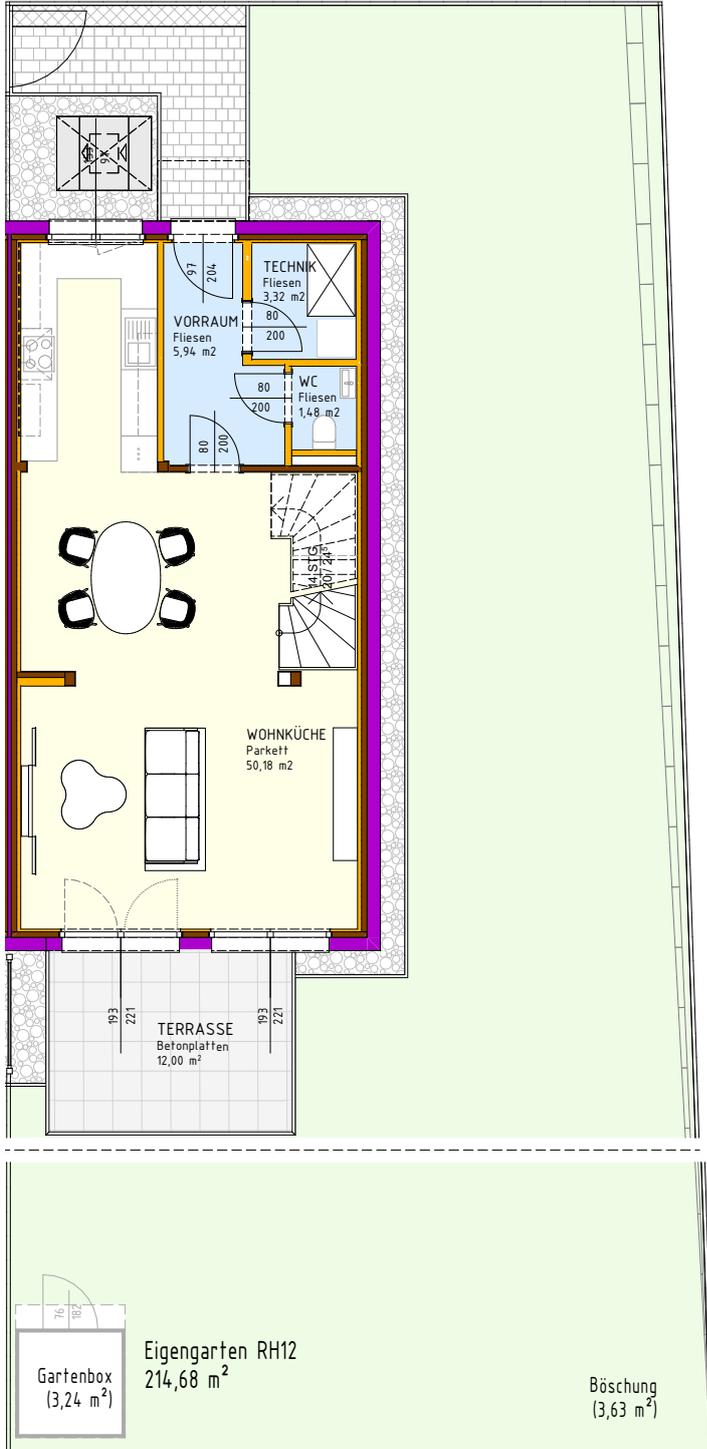
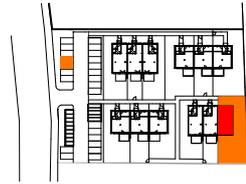
RH 12

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m 2,32 m²
 Wohnnutzfläche RH über 1,50 m 115,02 m²

Wohnnutzfläche Gesamt 117,34 m²

Eigengarten inkl. Böschung und Gartenbox 214,68 m²
 Terrasse 12,00 m²
 Außenstellplätze 2 Stk



- Stahlbeton
- Brettspertholz wand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



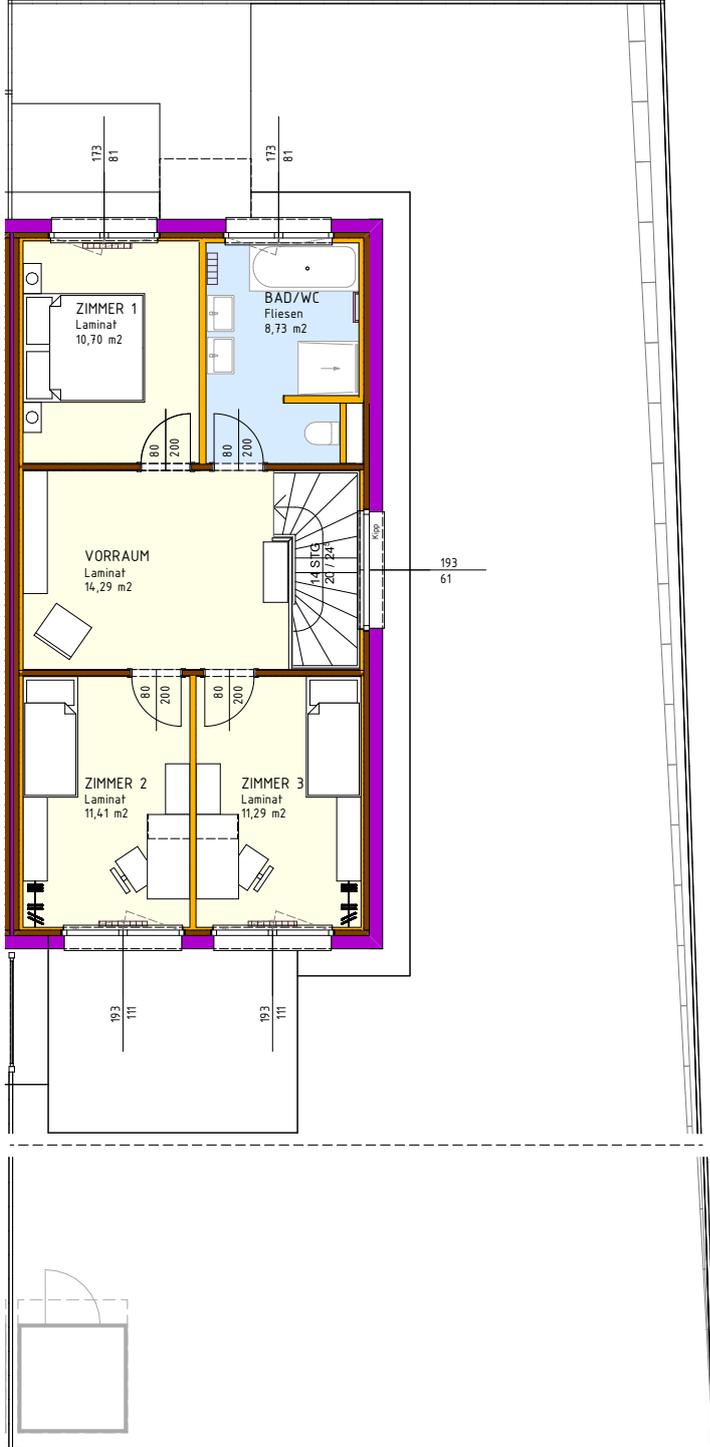
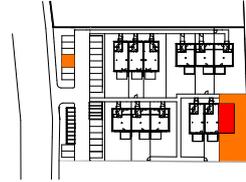
RH 12

Obergeschoß

Wohnnutzfläche RH unter 1,50 m 2,32 m²
 Wohnnutzfläche RH über 1,50 m 115,02 m²

Wohnnutzfläche Gesamt 117,34 m²

Eigengarten inkl. Böschung
 und Gartenbox 214,68 m²
 Terrasse 12,00 m²
 Außenstellplätze 2 Stk



- Stahlbeton
- Brettsperrholzwand
- Gipskartonwand
- Vorsatzschale
- Wärmedämmung
- Parkett
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Eigengärten
- Einfriedung
- Allg. Grünflächen
- Schotter
- Rasengittersteine
- Drainsteine



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 Reihenhäuser 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 € 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 Reihenhäuser wurden mit 115 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 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 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-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 Jahreseinkommen	
bis € 12.100,00	0 %
bis € 13.680,00	5 %
bis € 14.040,00	7,5 %
bis € 14.400,00	10 %
bis € 14.680,00	12,5 %
bis € 15.400,00	15 %
bis € 17.850,00	17,5 %
bis € 20.300,00	20 %
ab € 20.300,01	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.

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 Entgeltes 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 Entgeltvorschrift 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 (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 Volksbank Wien AG

Die Laufzeit des nicht geförderten Darlehens beträgt 40 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019): 1. bis 5. Tilgungsjahr 3,86 % p.a. fix, danach erfolgt eine neue Vereinbarung.

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,56 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Reihenhäuser liegen derzeit bei € 2,00 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 20,68 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 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 sich aufgrund technischer bzw. baupolizeilicher Vorschriften oder im Zuge der Vergabe von Arbeiten sowie während der Bauführung Änderungen ergeben sollten, diese durchgeführt werden. Sowohl Architekten und Bauträger, als auch Mieter können Änderungen durchführen (siehe unter „Sonderwünsche“).

Fundamente

Fundierung: Stahlbetonplatte laut statischen Erfordernisses

Decken und Wände

Außenwände EG-OG: Außenwände aus massiv verleimten Kreuzlagenvollholzelementen mit erforderlicher Außenwandwärmedämmverbundsystem, dimensioniert laut den Vorgaben des Energieausweises.
Innen mit Gipskartonvorsatzschalen verkleidet und malfertig gespachtelt.

Innenwände tragend: Wo statisch erforderlich aus massivem Kreuzlagenvollholz, mit Gipskartonplatten verkleidet und malfertig gespachtelt.

Raumtrennwände und Innenwände nicht tragend: Innenwände ausgeführt als Gipskartonständerwände 10 cm stark. Sämtliche Wandoberflächen malfertig gespachtelt.

Reihenhaustrennwände: Gebäudetrennwände bestehend aus zwei Kreuzlagenvollholzwänden, durch eine Steinwolldämmplatte vom Nachbarhaus entkoppelt. Raumseitig ist die Gebäudetrennwand mit einer Gipskartonvorsatzschale versehen und malfertig gespachtelt.

Geschossdecken: Decke über Erdgeschoß aus massiven Kreuzlagenvollholzelementen laut statischem Erfordernis. Obergeschoß aus massiven Kreuzlagenvollholzelementen laut statischem Erfordernis als Flachdach. Innen mit Gipskartonplatten verkleidet, teilweise abgehängt, je nach Erfordernis.

Stufenanlagen: Die Innenstiege ist eine einläufige, gewendelte Holz-Wangentreppe aus Eiche mit einseitigem Geländer im Treppenauge.

Dach, Fenster und Türen

Dach: Flachdach mit erforderlicher Wärmedämmung lt. Energieausweis. Dachabdichtung durch eine EPDM-Kautschukfolie, vollflächig verklebt. Sämtliche Verblechungen in Alupulverbeschichteter Ausführung.

Fenster: Kunststoff-Alu Fenster in Fix-, Dreh- und Drehkipppausführung sowie Kunststoff-Alu Terrassentüre in Drehkipppausführung mit 3-fach Isolierverglasung, sonstige Anforderungen lt. Energieausweis. Die Farbe der Fenster und Türen ist bei den Reihenhäusern anthrazitgrau, die Außensohlbänke sind in der Fensterfarbe pulverbeschichtet. Im Bereich der Terrassenelemente sowie der Eingangstür wird eine Granitfensterbank ausgeführt.

Fensterbänke außen EG & OG: Aluminiumsohlbänke Anthrazitgrau

Fensterbänke innen: Gussmarmor weiß (z.B. Helopal)

Sonnenschutz: Es kommt eine Beschattung mittels Außenraffstores in Anthrazitgrau RAL 7016, zur Ausführung. Eine Elektrozuleitung für eine Bedienung mittels Funksteuerung ist bauseits bei allen Fenstern vorgesehen inkl. Funksteuerung.

Reiheneingangstüren:

Die Hauseingangstüren werden bei den Reihenhäusern in anthrazitgrau, mit teilweise ESG-Isolierverglasung mit 3-fach- Verriegelung ausgeführt. Beschlag außen: Stoßgriff gerade in Edelstahl. Beschlag innen: Drückergarnitur mit Rosette in Edelstahl. Doppelzylinderschloss mit fünf Schlüsseln.

Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

Kanal:

Schmutzwasserkanal wird in PVC ausgeführt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Regen- & Oberflächenwasser werden auf Eigengrund mittels Stormboxen versickert.

Lüftung:

Zentrales Lüftungsgerät mit eingebautem Kreuzgegenstromwärmetauscher. Zu- und Abluftleitungen zugänglich für Wartungszwecke. Zu- und Abluftauslässe im Erdgeschoß in der abgehängten Decke und im Obergeschoß in den Zwischenwänden oberhalb der Türen. Die Absaugung der Abluft erfolgt in Küche, WC, Bad und Technikraum. Die Zuluft erfolgt meist durch Wohnbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer

Heizung & Warmwasser:

Erzeugung der erforderlichen Heizenergie und Warmwasser für das gesamte Objekt mittels Luftwärmepumpenanlage im Freien. Ausbringung der Heizenergie direkt in eine wassergeführte Fußbodenheizung im EG sowie in die Heizkörper im OG. Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt mittels zentralem Raumthermostat im Vorraum des EG für beide Geschoße. Im Badezimmer gibt es zusätzlich einen elektrischen Sprossenheizkörper mit Direktsteuerung. Installation der Anlage im EG-Technikraum (inklusive Inneneinheit der Wärmepumpe). Im Innengerät der Luftwärmepumpe ist weiters eine E-Heizpatrone integriert, diese kann auch für die Brauchwasserbereitung herangezogen werden. Speicherung des Warmwassers mittels 200 l Registerspeicher im Technikraum. Hinweis: Die Heiz- und Lüftungsanlage ist jährlich durch einen Fachbetrieb zu warten! Im ersten Jahr kann es bedingt durch die Baufeuchte zu erhöhten Heizkosten (erhöhtem Stromverbrauch) kommen.

Elektro:

Anbindung an das EVN Netz. Es kommt eine Photovoltaikanlage auf jedem Dach mit Wechselrichter und Notstromfunktion zur Ausführung.

Wasserversorgung:

Anschluss an öffentlicher Leitungswasserversorgung. Wasserzähler in Wassermessschacht an Grundgrenze. Es werden keine Einzel Kaltwasserzähler vorgesehen.

Ausstattungsbeschreibung

Decken und Wände

Parkettboden:

Im Wohnbereich Parkett Eiche Struktur ca. 11 mm stark, verlegt auf Unterlagsmatte. Abweichungen aufgrund von Lieferschwierigkeiten sind ausdrücklich vorbehalten soweit sie für den Erwerber zumutbar sind, insbesondere weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

Verfliesung:

Badezimmer:

Feinsteinzeug 30 x 60 cm grau oder beige, verlegt auf einer multifunktionalen Entkoppelungs- und Dämmplatte. Wandbelag bis Türzargen Oberkante, Fliese 30 x 60 cm grau oder beige. Sämtliche Nassräume mit Feuchtraumisolierung

WC:

Feinsteinzeug 30 x 60 grau oder beige. Wandbelag 1,20 m hoch 3-seitig verflies.

Vorraum / Technikraum:

Feinsteinzeug 30 x 60 cm grau oder beige, auf Estrich verlegt mit ca. 9 cm Fliesensockel. Keine Wandverfliesung

Malerei:

Alle Wand- und Deckenflächen mit deckender, lösungsmittelfreier und emissionsarmer Dispersion, einfarbig, weiß, gemalt. Bei Materialübergängen unterschiedlicher Baustoffe kann es zu Rissen kommen.

Türen

Innentüren:

Röhrenspanstegtüren mit glatten Türblättern ohne Glasausschnitt, gefalzt, ca. 40 mm stark, beidseitig laminiert in seidenmatt weiß.

Türenfabrikat:

KUNEX oder gleichwertiges

Holzumfassungszargen:

weiß lackiert (matt)

Beschlag:

Alu eloxiert mit Rundrosetten und Buntbartschloss. WC-Türe mit WC-Beschlag. Badezimmer mit WC-Beschlag.

Terrasse, Balkon

Bodenbelag Terrasse:

Terrassenbelag aus Betonestrichplatten auf verdichteter Frostschuttschicht im Splittbett.

Sanitäre Einrichtung

WC EG:

Hänge-Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten und WC-Sitz mit Deckel sowie Drückerplatte in weiß. Handwaschbecken weiß. Einhandmischer verchromt.

Bad:

Zwei Waschbecken, weiß. Breite ca. 60 cm inkl. Einhandmischer verchromt. Badewanne, weiß 170 x 75 cm Polyester kunststoffbeschichtet, mit Wannenträger, Ab- und Überlaufgarnitur mit Sichtteile Strukturchrom und einem Wannenset (Mischer inkl. Brause). Hänge-Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten und WC-Sitz mit Deckel sowie Drückerplatte in Weiß. Dusche ca. 90 x 90 bodeneben im Gefälle verflies, Abflussgarnitur mit Edelstahl Sichtteil und einem Brauseset (ohne Duschwand). (Anmerkung: der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Technikraum)

Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspülanschluss
Terrasse (gartenseitig):	Wasseranschluss mit selbstentleerendem Auslaufventil im Terrassenbereich.

Elektroinstallationen - Reihenhäuser 1-3 & 10-12

Erdgeschoß:

vor den Hauseingangstüren	1 Wandauslass 1 Klingeltaster bei Gartentür
EG - Vorraum	1 Deckenauslass 3 Ausschalter 1 Wechselschalter 1 Einzelsteckdose 1 Batterierauchmelder 1 Thermostat
Technik	1 Wandauslass 1 Einzelsteckdose 1 Doppelsteckdose 1 Ausschalter
WC	1 Wandauslass
Kochbereich	1 Deckenauslass 3 Stromauslass 3 Einzelsteckdose 1 Geräteanschlussdose (E Herd) 4 Doppelsteckdosen 1 Stromkabel für Raffstore
Wohnbereich	4 Deckenauslass 2 Einzelsteckdosen 2 Doppelsteckdosen 3 Wechselschalter 2 Doppelwechselschalter 2 Ausschalter 1 SAT-TV-Steckdose 1 Telefon Steckdose 1 Batterierauchmelder 3 Stromkabel für Raffstore
Terrasse	1 Wandauslass 1 Einzelsteckdose Feuchtraum
1.Obergeschoß:	
Vorraum	4 Deckenauslass 1 Wandauslass 3 Einzelsteckdosen 1 Batterierauchmelder 2 Doppelwechselschalter 1 Stromkabel für Raffstore

Zimmer 1 (Schlafzimmer)	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenauslass 1 Ausschalter 3 Einzelsteckdose 1 Doppelsteckdose 1 TV-Steckdose 1 Batterierauchmelder 1 Stromkabel für Raffstore 1 Leerverrohrung
Zimmer 2 (Kinderzimmer)	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenauslass 1 Ausschalter 1 Doppelsteckdose 2 Einzelsteckdose 1 TV-Steckdose 1 Batterierauchmelder 1 Stromkabel für Raffstore 1 Leerverrohrung
Zimmer 3 (Kinderzimmer)	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenauslass 1 Ausschalter 2 Einzelsteckdose 1 Doppelsteckdose 1 TV-Steckdose 1 Batterierauchmelder 1 Stromkabel für Raffstore 1 Leerverrohrung
Bad	<ul style="list-style-type: none"> 2 Deckenauslass 1 Serienschalter 1 Wandauslass 3 Einzelsteckdose Feuchtraum 1 Stromkabel für Raffstore

Elektroinstallationen - Reihenhäuser 4-9

Erdgeschoß vor den Hauseingangstüren	<ul style="list-style-type: none"> 1 Wandauslass Klingeltaster bei Gartentür
EG - Vorraum	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenauslass 2 Ausschalter 2 Wechselschalter 1 Einzelsteckdose 1 Batterierauchmelder 1 Thermostat
Technik	<ul style="list-style-type: none"> 1 Wandauslass 1 Einzelsteckdose 1 Doppelsteckdose
WC	<ul style="list-style-type: none"> 1 Wandauslass 1 Ausschalter

Abstellraum	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenauslass 1 Einzelsteckdose 1 Ausschalter 1 Stromkabel für Raffstore
Kochbereich	<ul style="list-style-type: none"> 2 Deckenauslass 4 Einzelsteckdose 1 Geräteanschlussdose (E Herd) 3 Doppelsteckdose 2 Stromauslass 1 Ausschalter 1 Wechselschalter 1 Kreuzschalter
Wohnbereich	<ul style="list-style-type: none"> 2 Deckenauslass 2 Einzelsteckdosen 1 Doppelsteckdose 1 Kreuzschalter 1 Ausschalter 1 Batterierauchmelder 3 Stromkabel für Raffstore 1 SAT-TV-Steckdose 1 Telefon Steckdose
Terrasse 1	<ul style="list-style-type: none"> Wandauslass 1 Einzelsteckdose Feuchtraum
1.Obergeschoß	
Gang	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenauslass 1 Einzelsteckdose 1 Batterierauchmelder 1 Wechselschalter 1 Stromkabel für Raffstore
Zimmer 1 (Schlafzimmer)	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenauslass 1 Ausschalter 1 Einzelsteckdose 1 Doppelsteckdose 1 TV-Steckdose 1 Batterierauchmelder 1 Stromkabel für Raffstore 1 Leerverrohrung
Zimmer 2 (Kinderzimmer)	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenauslass 1 Ausschalter 2 Doppelsteckdose 1 Einzelsteckdose 1 TV-Steckdose 1 Batterierauchmelder 1 Stromkabel für Raffstore 1 Leerverrohrung

Zimmer 3 (Kinderzimmer)	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenauslass 1 Ausschalter 2 Einzelsteckdose 1 Doppelsteckdose 1 TV-Steckdose 1 Batterierauchmelder 1 Stromkabel für Raffstore 1 Leerverrohrung
Bad	<ul style="list-style-type: none"> 2 Deckenauslass 1 Serienschalter 1 Wandauslass 1 Einzelsteckdose 1 Einzelsteckdose Feuchtraum 1 Doppelsteckdose Feuchtraum 1 Stromkabel für Raffstore
Dach:	Es kommt eine Sat-Anlage inkl. 4 Anschlüssen im Haus sowie eine PV-Anlage am Dach, zur Ausführung.
TV:	<p>Die TV-Versorgung erfolgt über digitale SAT-Anlagen. Jedes Reihenhause enthält eine Eigene Sat-Anlage</p> <p>Achtung: Ein für die SAT-Anlage geeigneter Receiver ist vom Mieter zum Empfang der Programme selbst bereit zu stellen. Für den Empfang des Kabelfernsehens ist vom einzelnen Mieter ein Vertrag mit dem Anbieter abzuschließen und sind alle Kosten zu übernehmen.</p>
Telefonvorbereitung:	<p>Telefonversorgung erfolgt mittels Gebäudeanschluss im Niederspannungsverteiler im Vorraum; Anbieter ist A1 Telekom.</p> <p>Achtung: Wenn ein Festnetzanschluss gewünscht wird, so ist dieser vom Mieter selbst anzumelden und sind alle Kosten zu übernehmen.</p>
„nötig“-Vorbereitung:	<p>Kabelfernsehversorgung erfolgt mittels Gebäudeanschluss im Niederspannungsverteiler im Vorraum.</p> <p>Achtung: Wenn ein Netzanschluss gewünscht wird, so ist dieser vom Mieter selbst anzumelden und sind alle Kosten zu übernehmen</p>
Allgemeinbereich:	<p>Die Beleuchtung umfasst: Die Beleuchtung im Bereich der Gehwege und Außenstellplätze erfolgt mittels Pollerleuchten; die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder gekoppelt mit einem Dämmerungsschalter.</p>

Allgemeinbereiche & Außenanlagen

Eigengärten:

Eigengarten im Geländeverlauf geplant mit Rasen Besamung. Errichtung erforderlicher Böschungen sowie Stützmauern lt. Verkaufsplan. Abstellraum 1,80 m x 1,80 m x 2,10 m (LxBxH) aus verzinktem beschichtetem Blech. Einfriedung des Grundstückes entlang der Grundstücksgrenze (nur falls nötig) sowie zwischen den Eigengärten, mittels eines ca. 1,25 m hohem Maschendrahtzaunes. Zugänge zu den Eigengärten mittels einer 1,00 m breiten Gartentür. Maschendrahtzäune sind, laut Hersteller, nicht für Bespannung (=Sichtschutz) geeignet. Ausführung der Traufenbereiche um die Häuser mittels rundumlaufenden Schotterstreifens.

PKW-Abstellplätze:	Die PKW-Stellplätze werden mittels Ökodrain Steine ausgeführt. Am Grundstück befindliche Erschließungswege werden gepflastert oder asphaltiert. Oberflächenwässer werden auf Eigengrund bzw. Allgemeinflächen in Sickermulden zur Versickerung gebracht.
Müllplatz:	Überdachter, separat abgetrennter Platz für Müllcontainer, Briefkastenanlage und Anschlagtafel.
Fahrradabstellraum:	Überdachter, separat zu sperrender Fahrradabstellraum. Die Wohnhaussiedlung verfügt über einen Mitteilungskasten für die Hausverwaltung.
Außenbeleuchtung:	Die Außenbeleuchtung entlang der Gehwege und beim Parkplatz erfolgt mittels Mast- bzw. Pollerleuchten.

Energieausweis

Wichtiger Hinweis

Die Energiekennzahlen (EKZ) des Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Im Energieausweis werden ausschließlich Indikatoren auf Basis berechneter Bedarfswerte ausgewiesen und nicht auf Basis von gemessenen Verbrauchswerten. Mit den Indikatoren auf Basis von Bedarfswerten kann sichergestellt werden, dass Energieausweise für neue Gebäude, für die ja noch keine Vergleichswerte vorliegen, mit Energieausweisen für bestehende Gebäude grundsätzlich vergleichbar sind.

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.

Sonder- bzw. Änderungswünsche und Übergabe

Sonder- bzw. Änderungswünsche der künftigen Mieter sind mit dem Generalunternehmer direkt zu vereinbaren und zu verrechnen. Diese dürfen aber nicht den ordentlichen Gebrauch der Wohnungen und KFZ-Abstellplätze behindern. Sie sind weiters der Bauherrschaft und dem Architekten vor Beauftragung zur Kenntnis zu bringen und eine schriftliche Freigabe der Bauherrschaft zu erwirken. Weiters dürfen Sie den Rahmen der Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Niederösterreich sowie die Bauordnung nicht überschreiten. Im Falle des Rücktrittes ist der Urzustand herzustellen. Der Wohnungswerber übernimmt eine mängelfreie Wohnung, ist sich jedoch bewusst zwecks Kostenersparnis in Kauf genommene technische Toleranzen, z.B. Haar-, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Putz- oder Spachtelungsunebenheiten sowie geringe Farbunterschiede, Oberflächenstrukturtoleranzen und dergleichen nicht als Mangel zu verstehen und daher auch nicht als Mangel zu rügen. 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 Schimmelbildung zu vermeiden.