

# Reichersdorf

## Idylle in den Weinbergen.

- 6 geförderte Reihenhäuser
- Miete mit Kaufrecht
- Wohnzuschuss möglich
- Terrasse und Eigengarten
- PKW-Abstellplätze im Freien
- Photovoltaikanlage
- Niedrigenergiebauweise
- kontrollierte Wohnraum-  
lüftung

**Weitere Infos  
erhalten Sie:**

**Fr. Sulzbacher  
T 02236/405-157**



A: DI Christian Galli ZT-GmbH

Schaubild: Rebgasse 8 A-F

[verkauf@nwbg.at](mailto:verkauf@nwbg.at) | [www.nwbg.at](http://www.nwbg.at)  
NBG

Wir bauen. Sie wohnen.

NÖ Wohnbaugruppe.



## Unsere Partner.



## Unser Prospekt.

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**August 2017**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.  
© NÖ Wohnbaugruppe.

## Unser Unternehmen.

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

## Service Notrufe.

### Notruf Österreich:

Feuerwehr	122
Polizei	133
Rettung	144

### für internationale Notrufe in allen EU-Staaten:

Euro-Notruf	112
-------------	-----

## Inhaltsverzeichnis

2 ....	Objektübersicht	23 ....	Förderungsdarlehen (WFG 2005 – NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien in der letztgültigen Fassung)
2 ....	Gemeindeinformation	23 ....	Darlehen der Ersten Bank
2 ....	Fertigstellung	24 ....	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten
2 ....	Lage der Gemeinde & Objektstandort	24 ....	Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)
2 ....	Finanzierung	24 ....	Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit
2 ....	Bauträger, Bauleitung & Hausverwaltung	24 ....	Baubeschreibung
2 ....	Planung	24 ....	Fundamente
2 ....	Generalunternehmer	24 ....	Decken und Wände
2 ....	Information und Beratung	25 ....	Dach, Fenster und Türen
3 ....	Wohnungsinformation	25 ....	Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin
3 ....	Topographie	25 ....	Ausstattungsbeschreibung
4 ....	Finanzierungsübersicht	25 ....	Decken und Wände
5 ....	Lageplan Gesamtanlage	25 ....	Sonstige Beläge
6 ....	Übersichtsplan Erdgeschoß	26 ....	Türen
7 ....	Übersicht 1. Obergeschoß	26 ....	Terrasse, Balkon
8 ....	Schnitte	26 ....	Sanitäre Einrichtung
9 ....	Ansichten	26 ....	Elektroinstallationen (auszugsweise)
10 ....	Grundrisse	27 ....	Außenanlagen
10 ....	RH 1	28 ....	Energieausweis
11 ....	RH 2	28 ....	Wichtiger Hinweis
12 ....	RH 3	28 ....	Rechtsnatur des Energieausweises
13 ....	RH 4	28 ....	Sonderwünsche und Übergabe
14 ....	RH 5		
16 ....	RH 6		
18 ....	Kosten und Finanzierung		
18 ....	Finanzierung		
18 ....	Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung		
18 ....	Einkommen		
18 ....	Hauptwohnsitz		
18 ....	Darlehen		
18 ....	Förderungsdarlehen		
19 ....	Hypothekendarlehen		
19 ....	Weitere Hypothekendarlehen		
19 ....	Barmittel (Finanzierungsbeitrag)		
20 ....	Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)		
20 ....	Höhe des Wohnzuschusses		
20 ....	Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale		
20 ....	Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)		
21 ....	Information und Antragstellung		
22 ....	Beilage B		
23 ....	Monatliches Entgelt		
23 ....	Miete		
23 ....	Betriebskosten (Akonto)		
23 ....	Verwaltungskosten		
23 ....	Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt		



# 1. Objektübersicht

In 3134 Reichersdorf, Rebgrasse 8 A-F wird eine Reihenhäuseranlage mit sechs Reihenhäusern in Niedrigenergiebauweise (HWBSK 25,9 | fGEE 0,63) und kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet. Die Beheizung und Warmwasserbereitung der einzelnen Reihenhäuser erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Zusätzlich wird auf dem Flachdach jedes Hauses eine Photovoltaikanlage errichtet. Alle Reihenhäuser erhalten sowohl Terrasse als auch Eigengarten. Eine Gartengerätehütte ist in jedem der Gärten vorgesehen. Jedes Reihenhäuser verfügt über zwei zugeordnete PKW-Abstellplätze, welche sich direkt an der Straße befinden. Der Fahrradabstell- und Müllraum wird als eigenes Gebäude an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet.

## 1.1. Gemeindeinformation

Der traditionelle Weinbauort Reichersdorf liegt im schönen Mostviertel. Der ruhige Wohnort, der dennoch keinerlei Komfort vermissen lässt, gehört als Katastralgemeinde zur Marktgemeinde Nußdorf ob der Traisen. Am Marktplatz in Nußdorf befinden sich ein NÖ Landeskindergarten, fünf Minuten entfernt eine Volksschule sowie eine Musikschule. In der Freizeit kann man die Natur genießen, bei einem Heurigen einkehren oder am regen Vereinsleben teilnehmen. Die Städte Krems und St. Pölten mit diversen Einkaufsmöglichkeiten sind nur 16 Kilometer entfernt, Traismauer erreicht man in vier Kilometern.

## 1.2. Fertigstellung

Die Fertigstellung der Reihenhäuseranlage erfolgt voraussichtlich im 2. Quartal 2018.

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

## 1.5. Bauträger, Bauleitung & Hausverwaltung

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

## 1.6. Planung

Architekturbüro Christian Galli ZT-GmbH  
3500 Krems, Roseggerstraße 10/8  
T 02732/70124  
http://www.architekt-galli.at | office@architekt-galli.at

## 1.7. Generalunternehmer

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

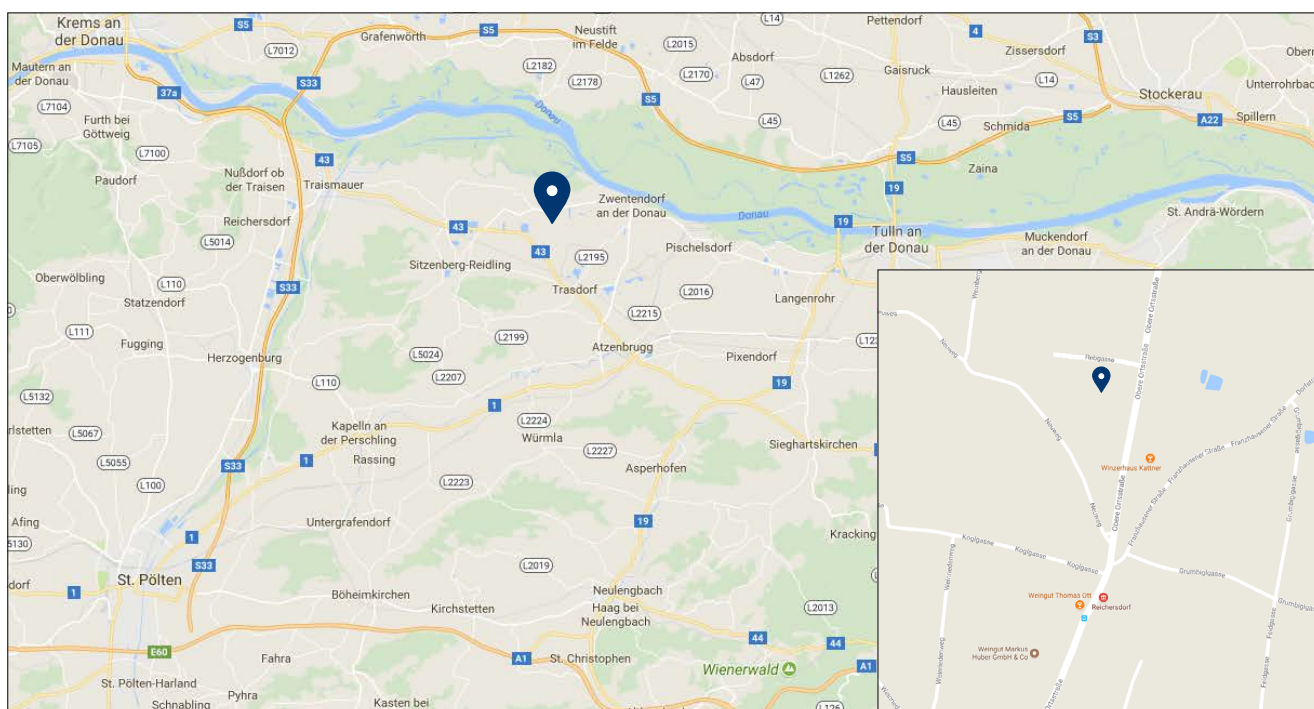
## 1.8. Information und Beratung

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

Frau Sulzbacher: T 02236/405-157

## 1.3. Lage der Gemeinde & Objektstandort

## 1.4. Finanzierung









Kartenausschnitt © 2017 Google - Kartendaten (bearbeitet)

## 2. Wohnungsinformation

### 2.1. Topographie der Reihenhäuser

Top Nr.	Raumprogramm						Wohnnutz- fläche	Fläche Terrasse	Technik- raum	Fläche Garten	Gar- ten- geräte	Abstell- platz
	Zi	Kü	Bad	WC	Vr Fl	Ar Sr						
01	4	1	1	1	2	1	105,16	9,90	3,14	116,13	3,33	2
02	4	1	1	1	2	1	105,16	9,90	3,14	59,01	3,33	2
03	4	1	1	1	2	1	105,16	9,90	3,14	61,08	3,33	2
04	4	1	1	1	2	1	105,16	9,90	3,14	61,00	3,33	2
05	4	1	1	1	2	1	107,44	9,90	3,65	86,53	3,33	2
06	4	1	1	1	2	1	107,44	9,90	3,65	94,28	3,33	2
<b>Gesamtsumme</b>							<b>635,52</b>	<b>59,40</b>	<b>19,86</b>	<b>478,03</b>	<b>19,98</b>	<b>12</b>

## 2.2. Finanzierungsübersicht

Vergabe durch	Top Nr.	Wohn-nutzfl. m <sup>2</sup>	Garten-fläche m <sup>2</sup>	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) <sup>1)</sup>	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw.kosten <sup>2)</sup>	voraussichtl. mtl. Kosten je Abstellplatz ca.	Bereits vermietet
 NBG	A	105,16	116	€ 258.058,58	€ 44.114,08	€ 213.944,50	€ 718,75	€ 15,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	B	105,16	59	€ 255.778,58	€ 41.834,08	€ 213.944,50	€ 710,25	€ 15,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	C	105,16	61	€ 255.858,58	€ 41.914,08	€ 213.944,50	€ 710,25	€ 15,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	D	105,16	61	€ 255.858,58	€ 41.914,08	€ 213.944,50	€ 710,25	€ 15,00	<input type="checkbox"/>
 Wohnservice	E	107,44	87	€ 262.349,08	€ 46.808,58	€ 215.540,50	€ 724,17	€ 15,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	F	107,44	94	€ 262.629,08	€ 47.088,58	€ 215.540,50	€ 724,19	€ 15,00	<input type="checkbox"/>

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

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



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

**Wichtiger Hinweis zu den Plänen**

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

**2.3. Lageplan Gesamtanlage**



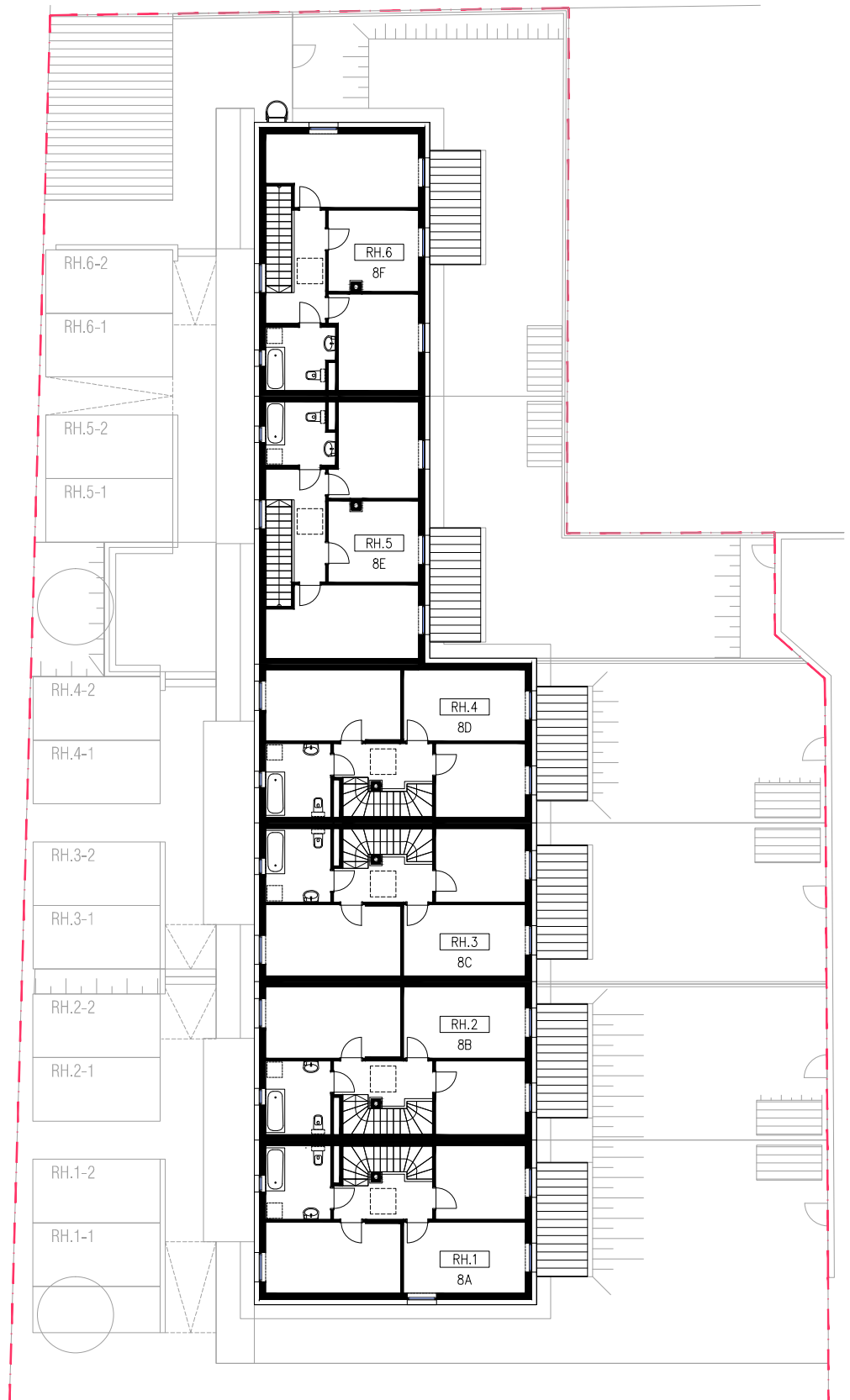
- Allgemeine Grünfläche
- Eigengarten
- Wege

## 2.4. Übersichtsplan Erdgeschoss





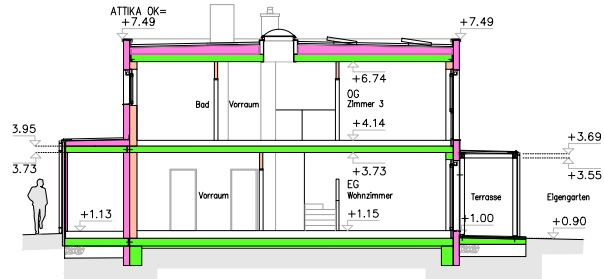
## 2.5. Übersicht 1. Obergeschoß



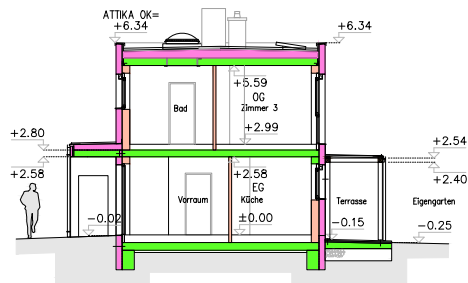
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 372 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

## 2.6. Schnitte

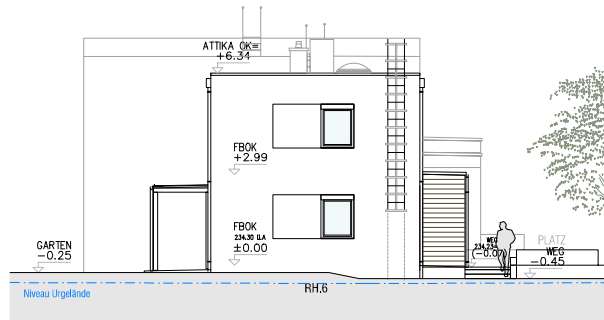
Schnitt Nord-Süd RH.1



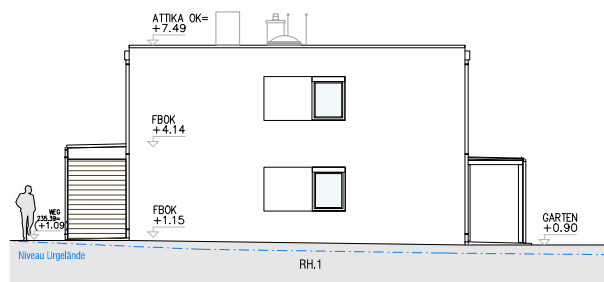
Schnitt Nord-Süd RH.6



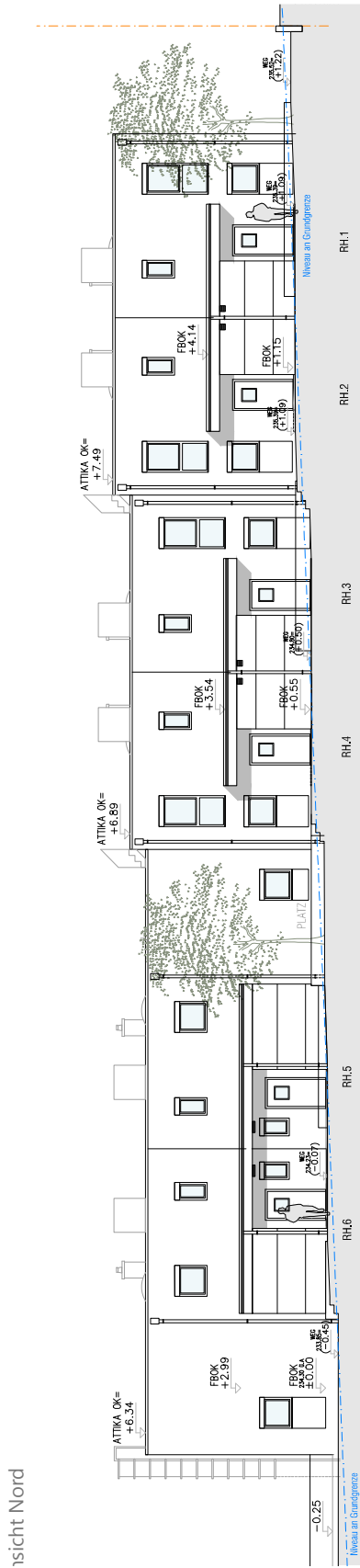
Ansicht Ost RH.6



Ansicht West RH.1



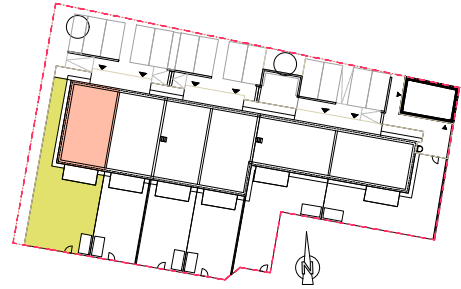
## 2.7. Ansichten



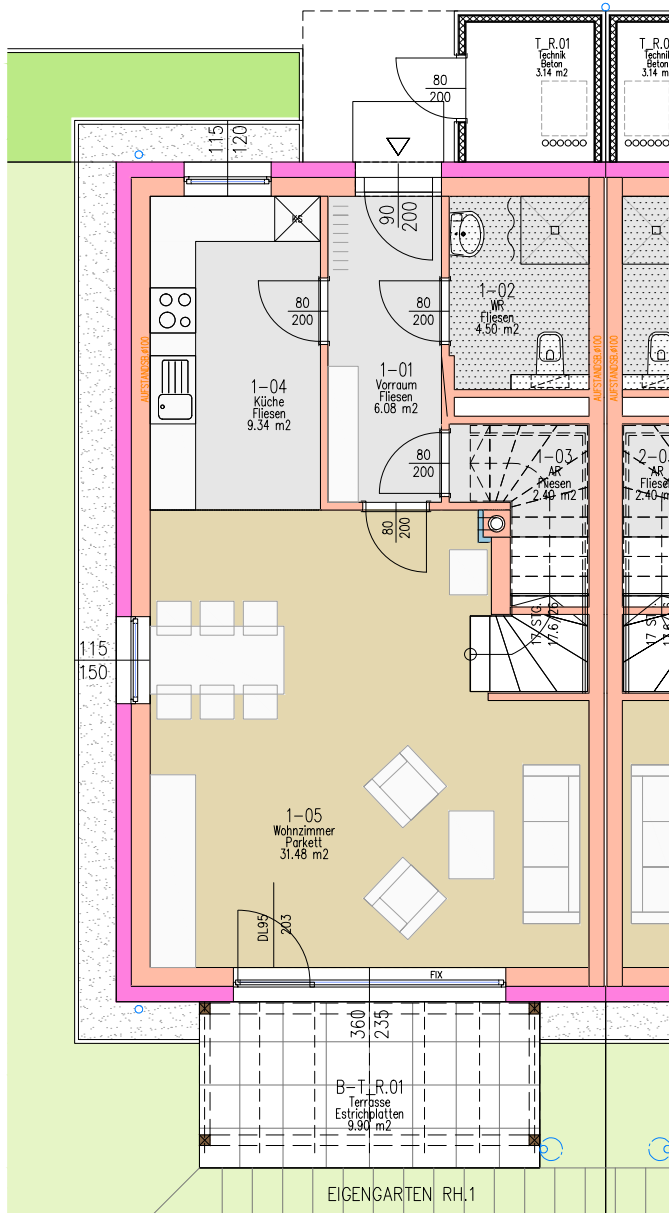
## 2.8. Grundrisse

RH.1

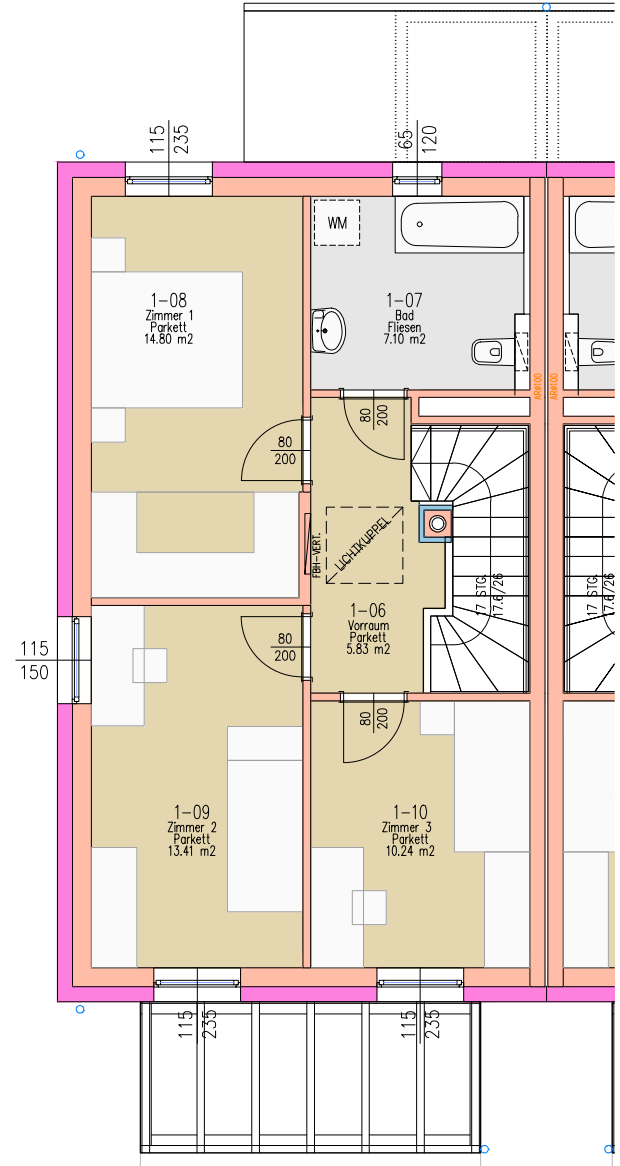
Wohnnutzfläche	105.16 m <sup>2</sup>
Technik	3.14 m <sup>2</sup>
Terrasse	9.90 m <sup>2</sup>
Eigengarten	116.13 m <sup>2</sup>
Gartengeräte	3.33 m <sup>2</sup>
PKW Stellplatz	2 Stück










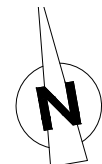
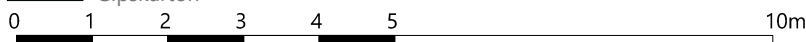
### Erdgeschoss



### Obergeschoss



- |  |  |
|--|--|
|  Ziegel       |  Parkett          |
|  Wärmedämmung |  Fliesen          |
|  Stahlbeton   |  Abgehängte Decke |
|  Gipskarton   |  |

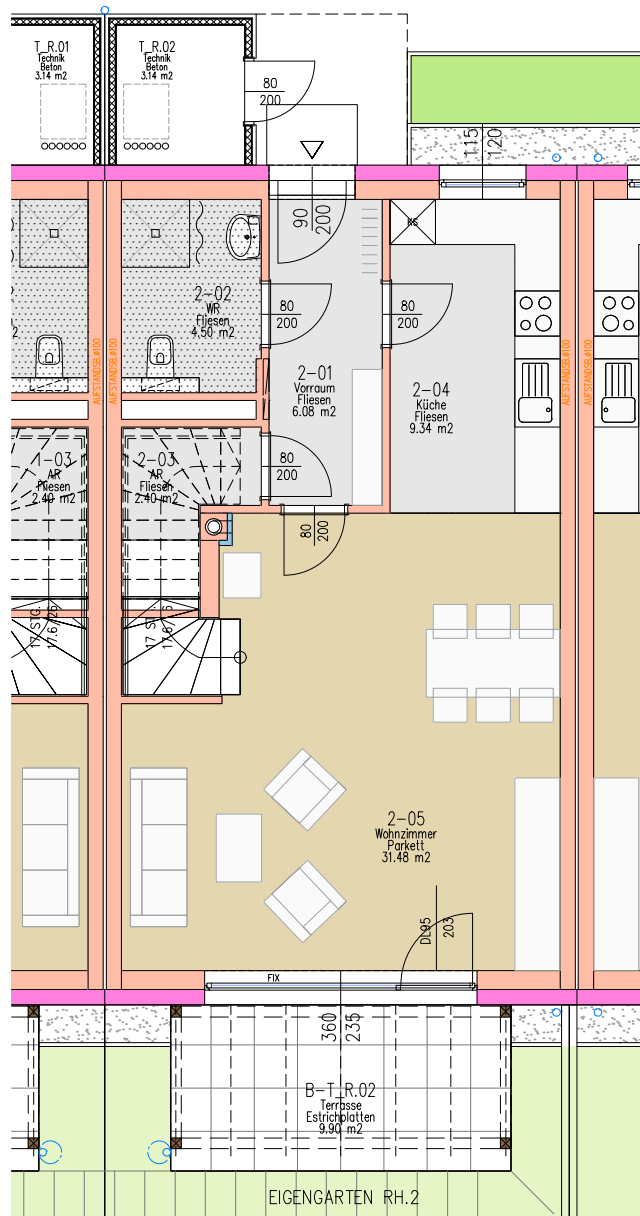


RH.2

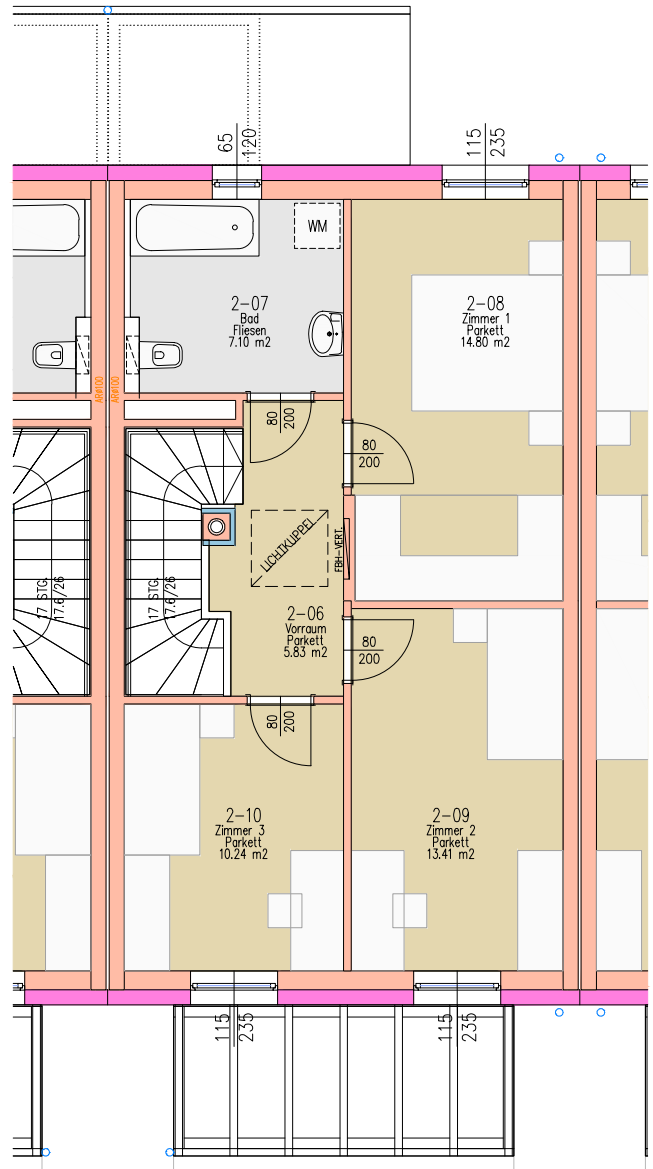
Wohnnutzfläche	105.16 m <sup>2</sup>
Technik	3.14 m <sup>2</sup>
Terrasse	9.90 m <sup>2</sup>
Eigengarten	59.01 m <sup>2</sup>
Gartengeräte	3.33 m <sup>2</sup>
PKW Stellplatz	2 Stück



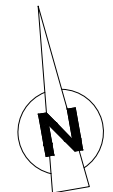
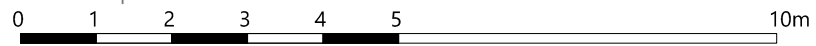
**Erdgeschoss**



**Obergeschoss**



- |              |                  |
|--------------|------------------|
| Ziegel       | Parkett          |
| Wärmedämmung | Fliesen          |
| Stahlbeton   | Abgehängte Decke |
| Gipskarton   |                  |

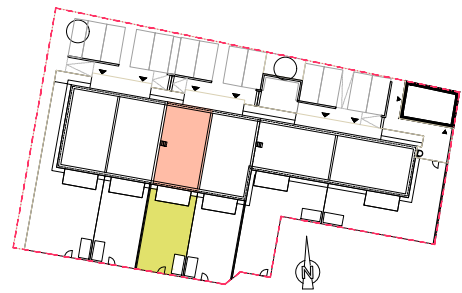


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 372 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

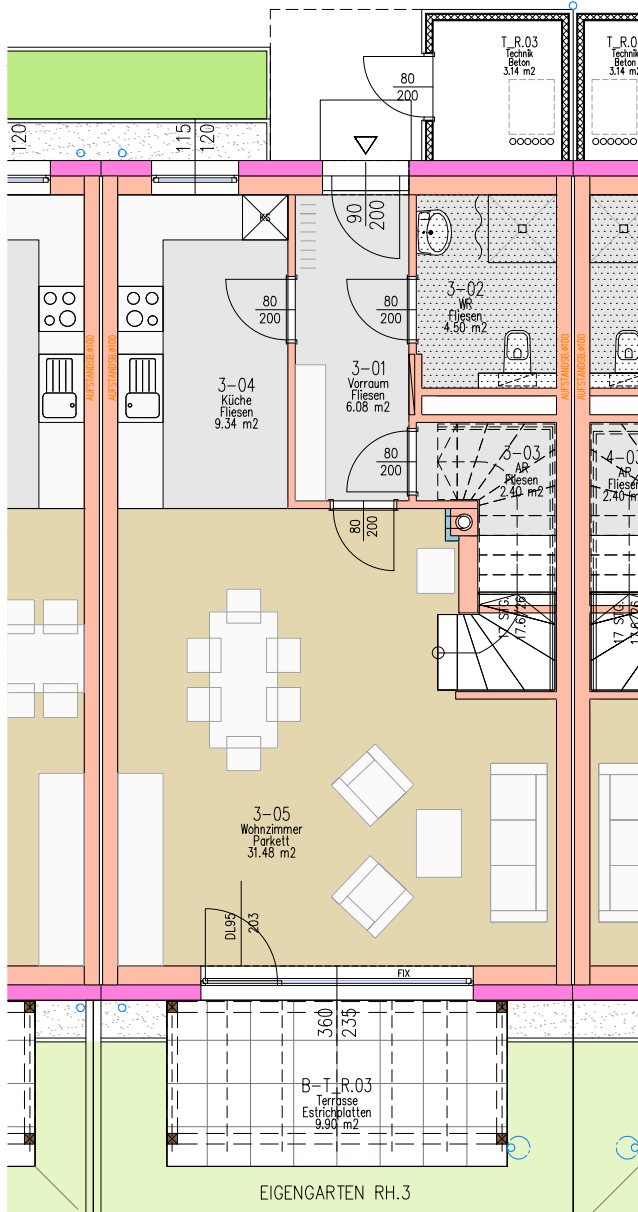


RH.3

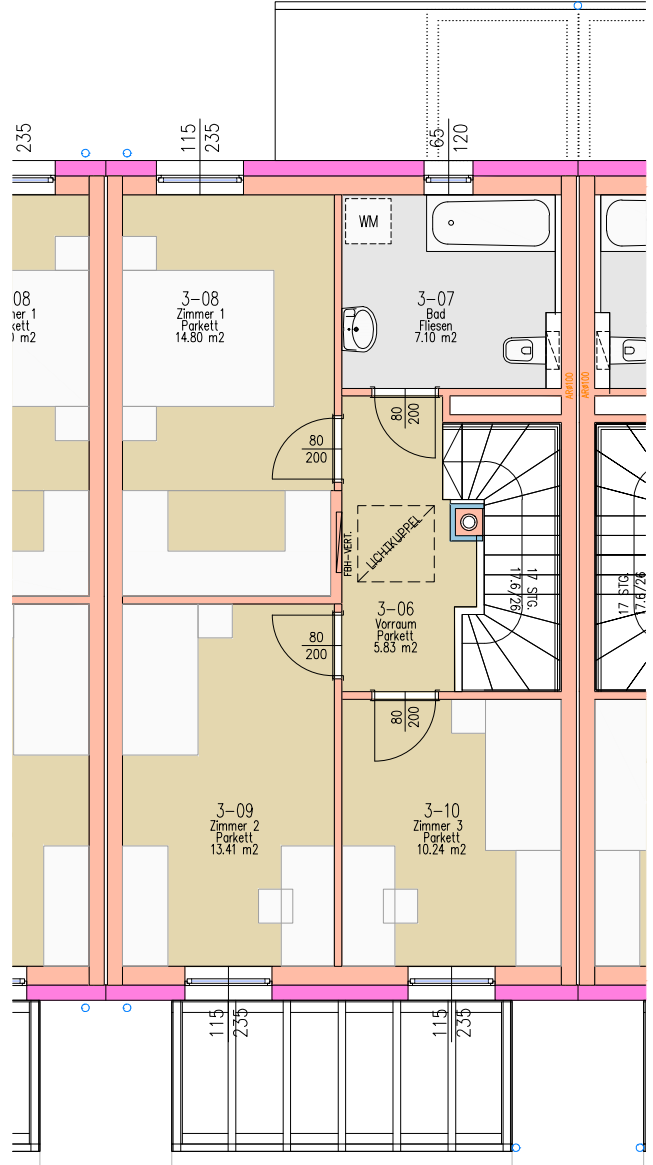
Wohnnutzfläche	105.16 m <sup>2</sup>
Technik	3.14 m <sup>2</sup>
Terrasse	9.90 m <sup>2</sup>
Eigengarten	61.08 m <sup>2</sup>
Gartengeräte	3.33 m <sup>2</sup>
PKW Stellplatz	2 Stück



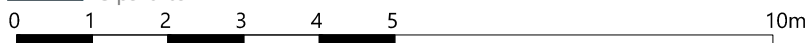
**Erdgeschoss**



**Obergeschoss**

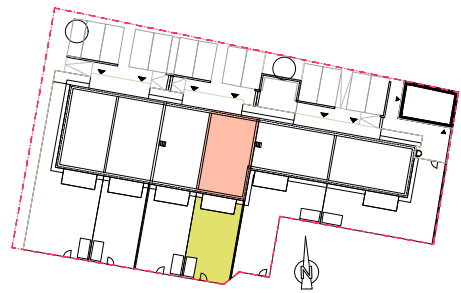


- Ziegel
- Wärmedämmung
- Stahlbeton
- Parkett
- Fliesen
- Abgehängte Decke
- Gipskarton

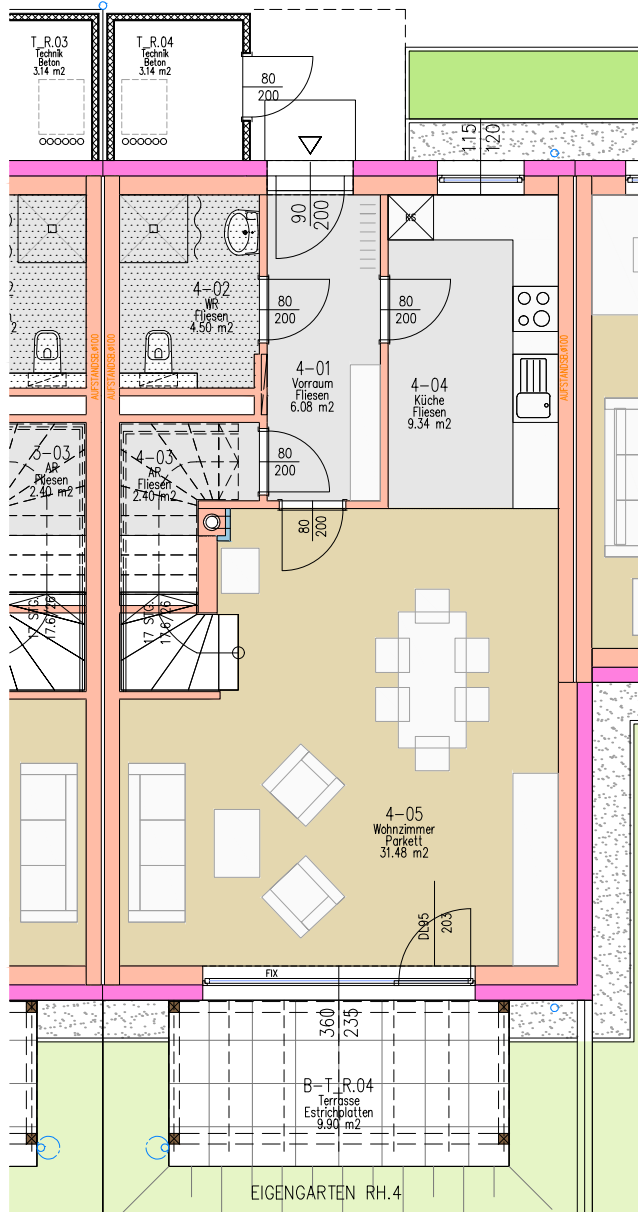


RH.4

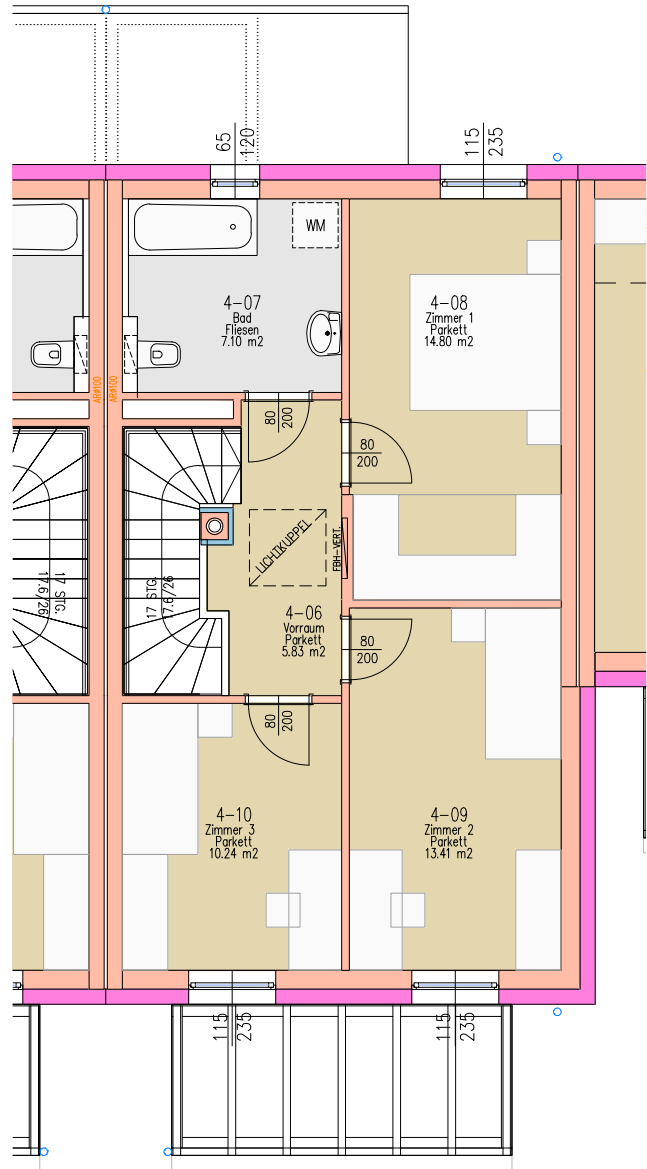
Wohnnutzfläche	105.16 m <sup>2</sup>
Technik	3.14 m <sup>2</sup>
Terrasse	9.90 m <sup>2</sup>
Eigengarten	61.00 m <sup>2</sup>
Gartengeräte	3.33 m <sup>2</sup>
PKW Stellplatz	2 Stück



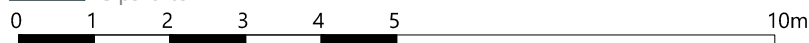
**Erdgeschoss**



**Obergeschoss**

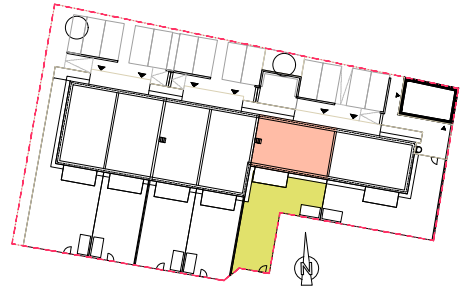


- Ziegel
- Wärmedämmung
- Stahlbeton
- Gipskarton
- Parkett
- Fliesen
- Abgehängte Decke

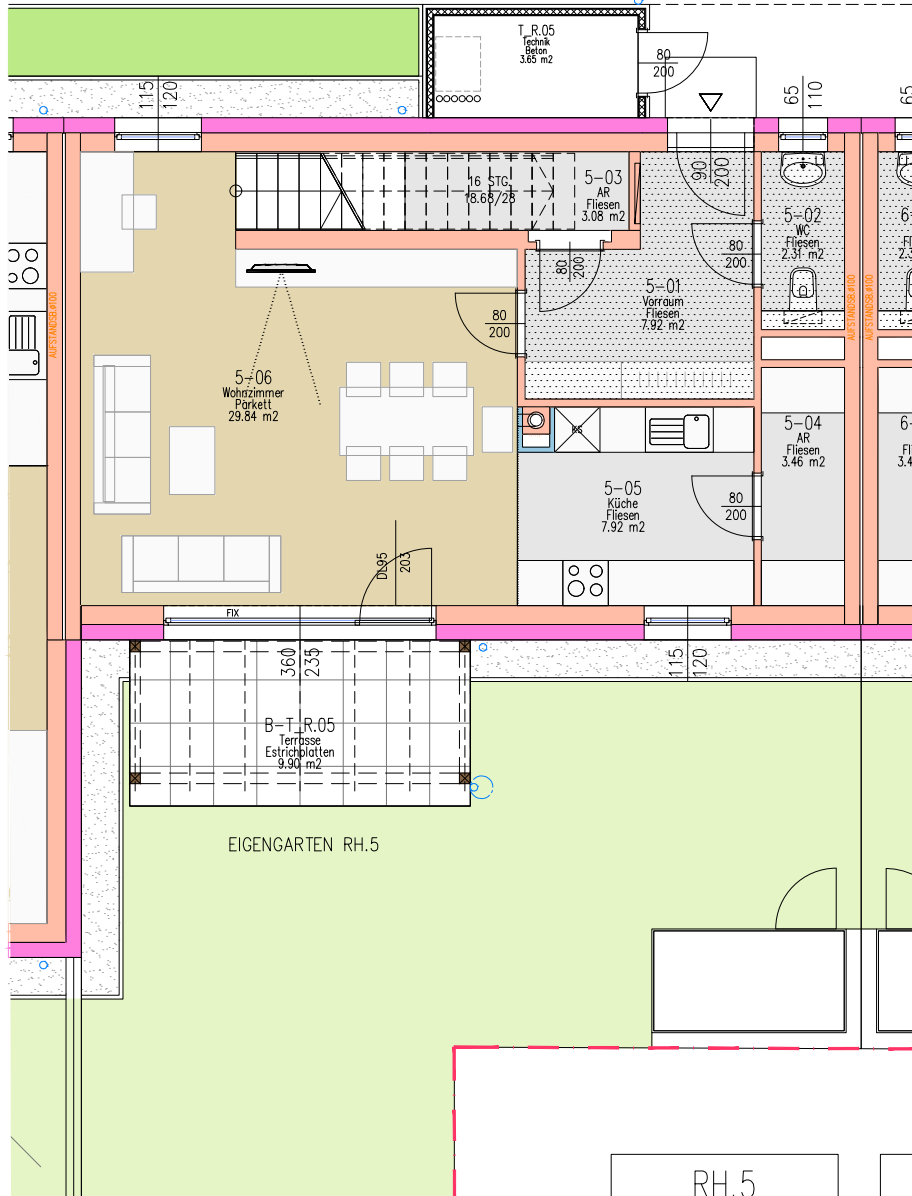


RH.5

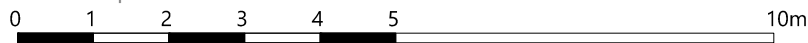
Wohnnutzfläche	107.44 m <sup>2</sup>
Technik	3.65 m <sup>2</sup>
Terrasse	9.90 m <sup>2</sup>
Eigengarten	86.53 m <sup>2</sup>
Gartengeräte	3.33 m <sup>2</sup>
PKW Stellplatz	2 Stück



**Erdgeschoss**

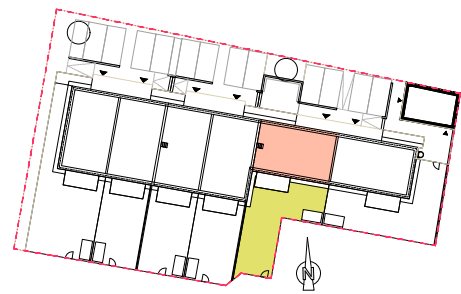


- |              |                  |
|--------------|------------------|
| Ziegel       | Parkett          |
| Wärmedämmung | Fliesen          |
| Stahlbeton   | Abgehängte Decke |
| Gipskarton   |                  |

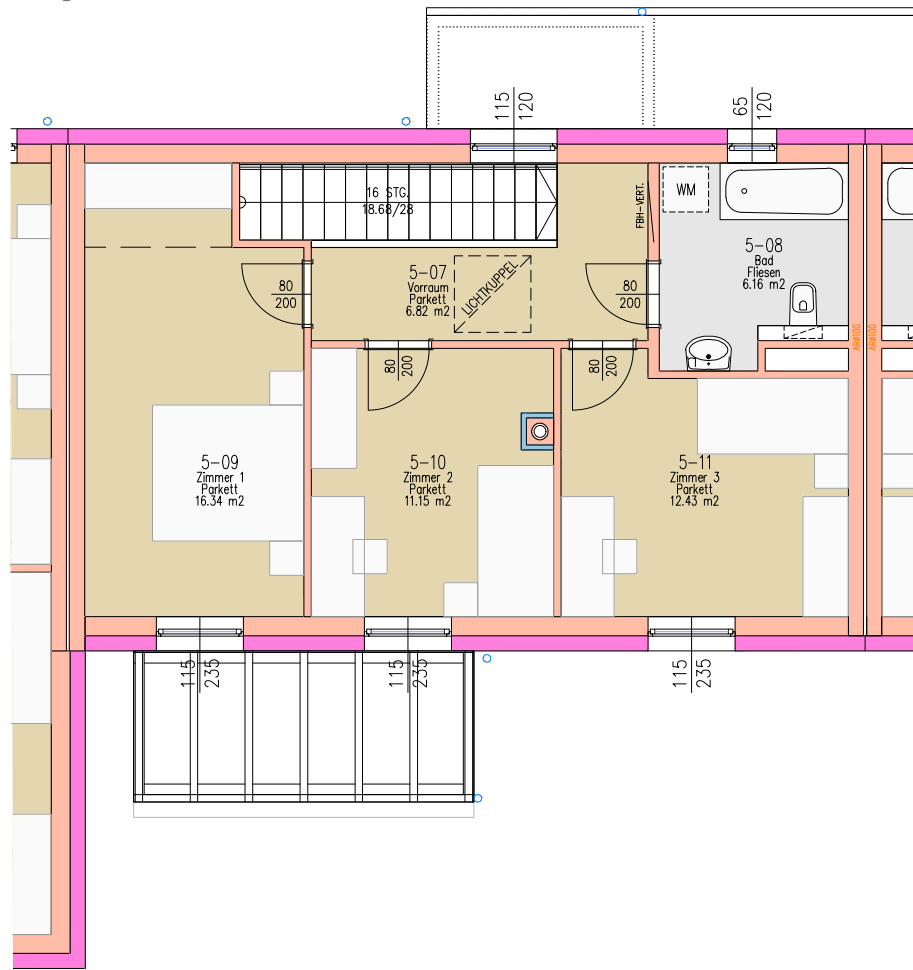


RH.5

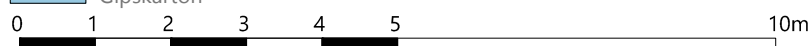
Wohnnutzfläche	107.44 m <sup>2</sup>
Technik	3.65 m <sup>2</sup>
Terrasse	9.90 m <sup>2</sup>
Eigengarten	86.53 m <sup>2</sup>
Gartengeräte	3.33 m <sup>2</sup>
PKW Stellplatz	2 Stück



**Obergeschoss**

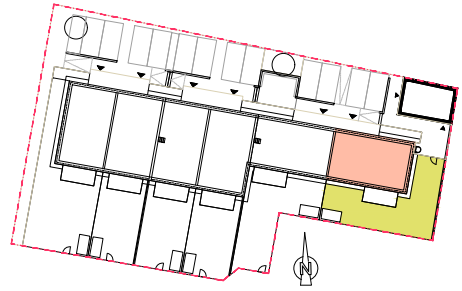


- |              |                  |
|--------------|------------------|
| Ziegel       | Parkett          |
| Wärmedämmung | Fliesen          |
| Stahlbeton   | Abgehängte Decke |
| Gipskarton   |                  |

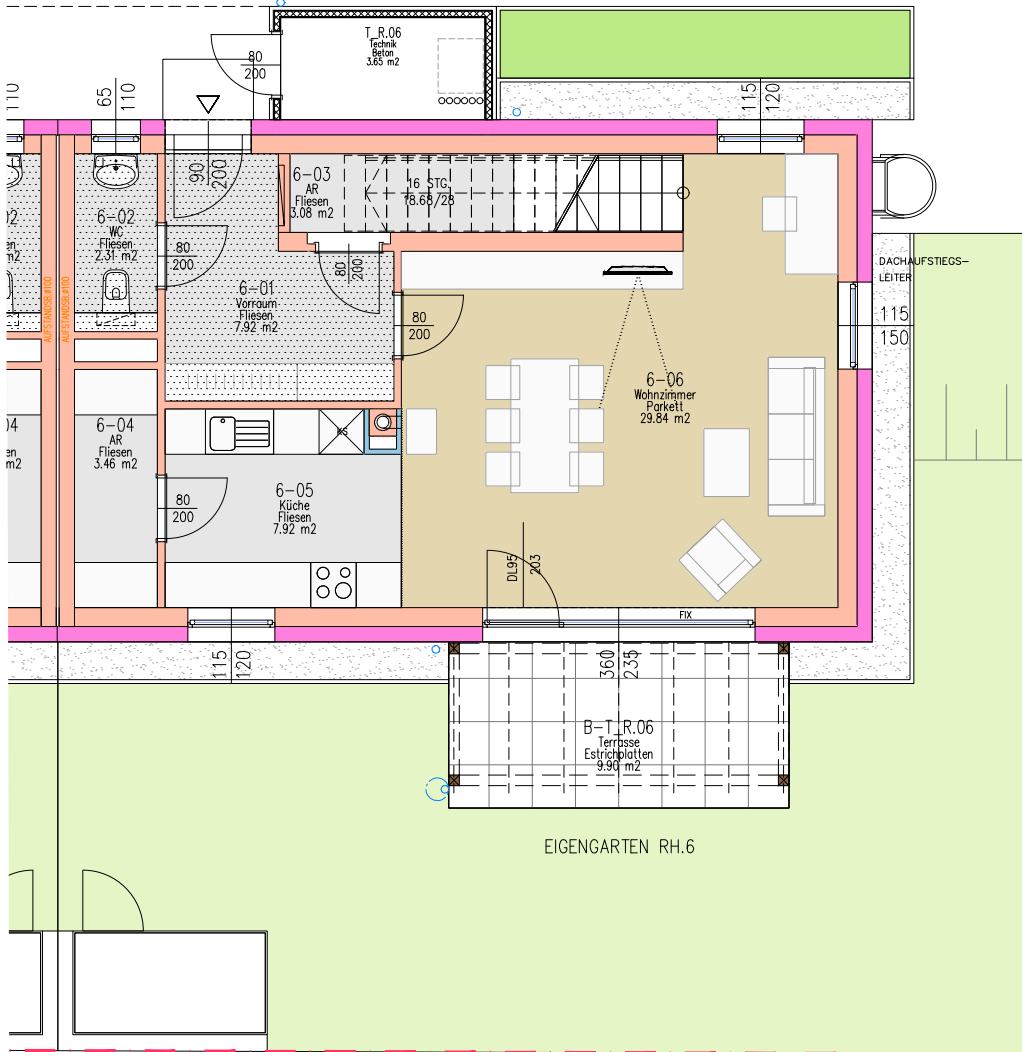


RH.6

Wohnnutzfläche	107.44 m <sup>2</sup>
Technik	3.65 m <sup>2</sup>
Terrasse	9.90 m <sup>2</sup>
Eigengarten	94.28 m <sup>2</sup>
Gartengeräte	3.33 m <sup>2</sup>
PKW Stellplatz	2 Stück

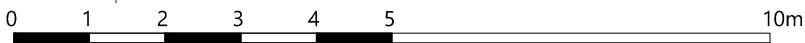


**Erdgeschoss**



RH.6

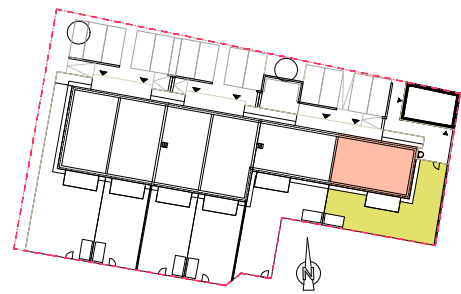
- |              |                  |
|--------------|------------------|
| Ziegel       | Parkett          |
| Wärmedämmung | Fliesen          |
| Stahlbeton   | Abgehängte Decke |
| Gipskarton   |                  |



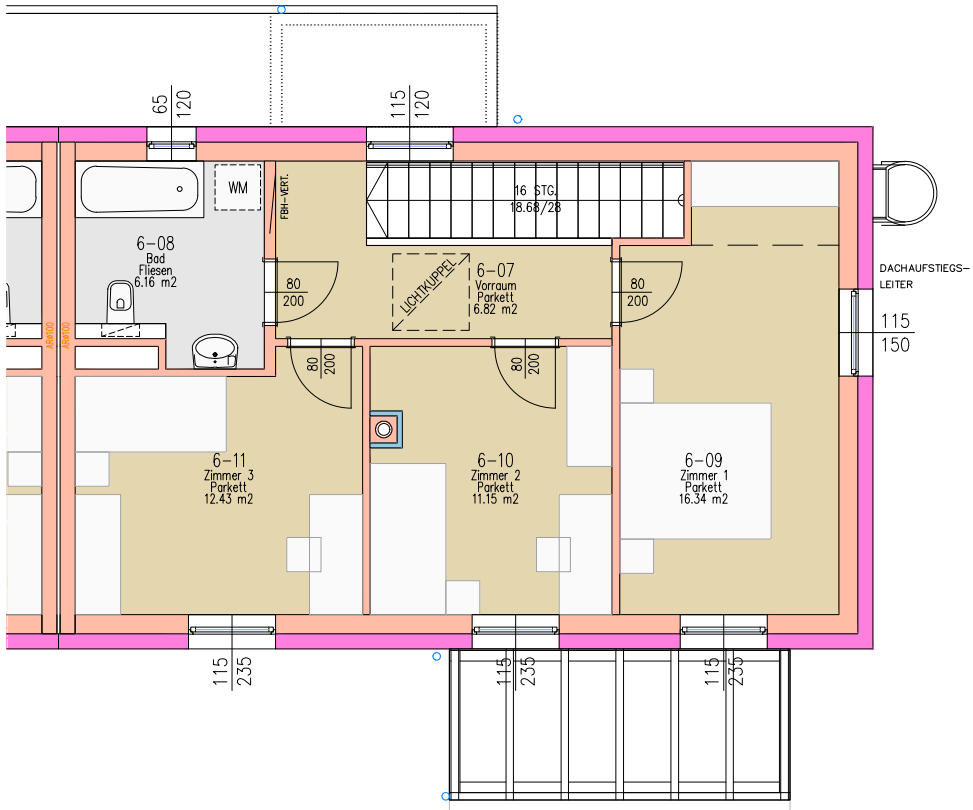


RH.6

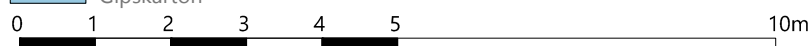
Wohnnutzfläche	107.44 m <sup>2</sup>
Technik	3.65 m <sup>2</sup>
Terrasse	9.90 m <sup>2</sup>
Eigengarten	94.28 m <sup>2</sup>
Gartengeräte	3.33 m <sup>2</sup>
PKW Stellplatz	2 Stück



**Obergeschoss**



- |              |                  |
|--------------|------------------|
| Ziegel       | Parkett          |
| Wärmedämmung | Fliesen          |
| Stahlbeton   | Abgehängte Decke |
| Gipskarton   |                  |



## 2.9. Kosten und Finanzierung

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

### 2.9.1. Finanzierung

Die Finanzierung der Wohnungen erfolgt mit einem Förderungsdarlehen, einem Hypothekendarlehen sowie Barmittel (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter. Die Sicherungspflicht gemäß Bauträgervertragsgesetz 2008 erfolgt entsprechend BTVG § 7 Abs.6 Z 3.

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

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

#### 2.9.1.2. Einkommen

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.9.1.3. Hauptwohnsitz

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

## 2.9.2. Darlehen

### 2.9.2.1. Förderungsdarlehen

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

\* lt. NÖ WFG 2005, www.noe.gv.at

### 2.9.2.2. Förderbares Nominale

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

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

Die Reihenhäuser wurden mit 110 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 35 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90% des förderbaren Nominales zuerkannt.

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

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

### 2.9.2.3. Hypothekardarlehen

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

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

### 2.9.2.4. Weitere Hypothekardarlehen

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

### 2.9.2.5. Barmittel (Finanzierungsbeitrag)

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

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

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

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

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

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 und 2011 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.

### 2.9.2.7. Höhe des Wohnzuschusses

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

### 2.9.2.8. Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale

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

### 2.9.2.9. Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

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

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

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

### Zumutbarer Wohnungsaufwand

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

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

### Maximal förderbare Nutzfläche

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

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

### Gewichtungsfaktor

(Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)

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

### Wohnzuschuss „Modell 2009“

(Übersicht Berechnung)

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

### 2.9.2.10. Information und Antragstellung

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

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



## 2.9.2.11. Beilage B

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

\* in Prozent

### 2.9.3. Monatliches Entgelt

#### 2.9.3.1. Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

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

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Höhe des vom Mieter zu entrichtende Entgeltes im Sinne des § 14 Abs. 1 WGG veränderlich ist. Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich auch das Entgelt entsprechend. Sollte es daher etwa beispielsweise infolge einer einseitigen Kündigung oder vertraglich zulässigen Änderung von 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.

#### 2.9.3.2. Betriebskosten (Akonto)

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

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

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

#### 2.9.3.3. Verwaltungskosten

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

#### 2.9.3.4. Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

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

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

#### 2.9.3.6. Darlehen der Ersten Bank

Die Laufzeit des nicht geförderten Darlehens beträgt 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): Fixzinssatz bis 31.12.2023: 1,270%, danach Neuverhandlung.

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

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,50 netto pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei € 1,60 netto pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat und wurden nach Nutzwertanteilen aufgeteilt. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 18,77 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte August 2017). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten kommen noch insgesamt ca. € 15,00 pro Abstellplatz hinzu.

### 2.9.4. Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)

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

## 2.10. Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit

Gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), hat der Mieter die Möglichkeit nach insgesamt zehnjähriger 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 10 Jahren auch eine anteilige Umsatzsteuer (aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Vorsteuerkorrekturen) vom Kaufpreis zu entrichten ist.

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

## 2.11. 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“).

### 2.11.1. Fundamente

Streifenfundierung samt Stahlbetonplatte: laut statischer Erfordernis

### 2.11.2. Decken und Wände

Außenwände:	Hochlochziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich teilweise Stahlbetonwände samt Wärmedämmverbundsystem (Dämmstärke: 20 cm)
Haustrennwände:	2-schalig mit Hochlochziegel (2x 20 cm) mit zwischenliegender Dämmplatte (2x2 cm)
Tragende Innenwände:	Hochlochziegel 25 cm
Zwischenwände:	10 cm Ziegelwände
Geschoßdecken:	Elementdecken laut statischem Erfordernis
Stiegen (innenliegend):	STB-Fertigteilstiege

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

### 2.11.3. Dach, Fenster und Türen

Dach:	Flachdächer werden mit einer Feuchtigkeitsabdichtung entsprechend der geltenden ÖNormen samt Wärmedämmung laut Anforderung des Energieausweises als DUO-Dach hergestellt und entsprechend der vorgesehenen Nutzung mit Bekiesung ausgeführt.
Fenster:	ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff, mit weißer Oberfläche und Isolierglas (3-fach Wärmeschutzverglasung), Terrassentüren werden als Dreh/Kipp-Elemente ausgeführt
Fensterbänke außen:	Aluminium Sohlbänke weiß
Fensterbänke innen:	MAX-postforming oder Werzalith weiß
Sonnenschutz:	alle Fensterelemente werden mit außenliegenden Aufputzminirollläden ausgestattet
Hauseingangstüren:	wärme gedämmte Aluminiumkonstruktion, Türblatt mit Glaseinschnitten; Farbe: weiss; lackiert; einbruchhemmend WK2 nach ENV 1627

### 2.11.4. Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

Lüftung:	Absaugung im Bad, WC, Abstellraum (EG) und Küche; Frischluftzufuhr (vorgewärmt) im Wohnzimmer und den Zimmern durch die kontrollierte Wohnraumlüftung; Leitungsführung erfolgt in den Stahlbetondecken
Kanal:	Schmutz- und Regenwasserkanal werden in PVC ausgeführt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen
Notkamin:	Durchmesser 16 cm <b>Achtung:</b> standardmäßig werden keine Rauchrohranschlüsse in den Reihenhäusern hergestellt

Die Reihenhäuser werden mit kontrollierter Wohnraumlüftung samt Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Luft/Wärmeverteilung erfolgt über Kunststoffleitungen und wird in den Aufenthaltsräumen eingebracht. Mit der aus der Abluft genommenen Wärme wird die Zuluft erwärmt. Die Absaugung der Abluft erfolgt im Bad, WC, Abstellraum (EG) und Küche, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist. Die Energieerzeugung für Heizung und Warmwasserbereitung der einzelnen Reihenhäuser erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Zusätzlich wird auf dem Flachdach jedes Reihenhauses eine Photovoltaikanlage errichtet. Die Haustechnik ist im außenliegenden Technikraum untergebracht. Die Außeneinheit der Luftwärmepumpe wird auf dem Flachdach eines jeden Reihenhauses situiert. Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung.

## 2.12. Ausstattungsbeschreibung

### 2.12.1. Decken und Wände

Fußbodenbeläge:	Wohn- & Schlafzimmer, Gang (OG): Fertigparkett; Oberfläche Eiche – zumindest in der Sortierung Struktur; mit passenden Sesselleisten
Verfliesung:	Badezimmer: Boden und Wände Höhe ca. 215 cm WC: Boden und Wände Höhe ca. 155 cm - im Duschbereich Höhe ca. 215 cm

### 2.12.2. Sonstige Beläge

Innen-Stiegenanlage:	Trittstufen mit Massivholzbelag, Setzstufen werden gespachtelt und gemalt (Farbton weiß)
Malerei:	Decke & Wände mit Innendispersion gemalt (Farbton weiß)
Anstrich:	Im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert, im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt und pulverbeschichtet oder lackiert

### 2.12.3. Türen

Innentüren:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit Rosette und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel, WC- und Badezimmertüre mit WC-Drehbeschlag; Türe vom Vorraum ins Wohnzimmer mit Glaseinschnitt
-------------	---

**2.12.4. Terrasse**

Bodenbelag Terrasse: Einkornbetonplatte grau

**2.12.5. Sanitäre Einrichtung**

WC (EG - Reihenhäuser 8A-8D): Hänge-WC mit Brille inkl. Deckel, Einbauspülkasten und Spültaste mit 2-Mengentechnik, Farbe: weiß  
Handwaschbecken mit Einhebel – WT – Batterie  
Einhebel – Brausearmatur mit Brauseset und Bodenablauf

WC (EG - Reihenhäuser 8E-8F): Hänge-WC mit Brille inkl. Deckel, Einbauspülkasten und Spültaste mit 2-Mengentechnik, Farbe: weiß  
Handwaschbecken mit Einhebel – WT – Batterie

Bad (OG): Waschtisch, Einhebel -WT- Batterie, Badewanne Stahlblech mit Wannenfüll- und Brausegarnitur; Farbe: weiß  
Hänge-WC mit Brille inkl. Deckel, Einbauspülkasten und Spültaste mit 2-Mengentechnik; Farbe: weiß  
Waschmaschinenanschluss

Kochnische/Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschlüsse

**2.12.6. Elektroinstallationen (auszugsweise)**

Technikraum (außenliegend): 1x Deckenauslass mit Ausschalter  
1x Schukosteckdose  
1x Elektroverteiler inkl. Stromzähler  
1x Doppelschukosteckdose  
Anschlüsse für Haustechnik

Außenbereich (Eingang): 1x Wandauslass mit Wandleuchte (geschaltet über Bewegungsmelder)  
1x Klingeltaster

Vorraum (EG): 1x Deckenauslass mit Taster bzw. Wechselschalter (samt Fassung & Glühbirne)  
2x Schukosteckdose  
1x Klingel  
1x Schwachstrom-Kleinverteiler  
1x Rauchwarnmelder (Homemelder)

WC (8A, B, C & D): 1x Deckenauslass mit Ausschalter (samt Fassung & Glühbirne)  
1x Wandauslass (über Waschbecken H = 1,85 m) mit Ausschalter  
1x Schukosteckdose (Feuchtraum)  
Anschluss Lüftungsgerät

WC (8E & F): 1x Deckenauslass mit Ausschalter (samt Fassung & Glühbirne)  
Anschluss Lüftungsgerät

Abstellraum: 1x Wandauslass mit Ausschalter  
1x Schukosteckdose

Küche: 1x Deckenauslass mit Wechselschalter  
1x Wandauslass unter Hängekästen  
1x Schukosteckdose Dunstabzug  
2x Doppelschukosteckdose  
1x Kraftstromanschluss E-Herd  
1x Geschirrspülersteckdose  
1x Kühlschranksteckdose

Wohnzimmer:	1x Deckenauslass mit Wechselschalter (samt Fassung & Glühbirne) 1x Deckenauslass mit Ausschalter (Esstisch) 1x Ausschalter für die Außenleuchte (Terrasse) 3x Schukosteckdose 2x Doppelschukosteckdosen 1x Antennensteckdose 2x Leerrohr für Schwachstrom 1x Rauchwarnmelder (Homemelder) 1x Bedienelement Raumthermostat 1x Bedienelement Lüftung
Bad:	1x Deckenauslass mit Ausschalter (samt Fassung & Glühbirne) 1x Wandauslass (über Waschbecken H = 1,85 m) mit Ausschalter 1x Schukosteckdose (Feuchtraum) 1x E-Anschluss für Sprossenheizkörper (Heizkörper ist keine Standardausstattung) 1x Schukosteckdose für Waschmaschine
Zimmer:	1x Deckenauslass mit Ausschalter 4x Schukosteckdosen 1x Rauchwarnmelder (Homemelder) 1x Leerrohr für Schwachstrom
Stiegenaufgang:	1x Wandauslass mit Wechselschalter
Vorraum (OG):	2x Deckenauslass mit Wechselschalter (samt Fassung & Glühbirne) 1x Schukosteckdose 1x Rauchwarnmelder (Homemelder)
Terrasse:	1x Wandauslass mit Wandleuchte 1x Schukosteckdose
TV:	Für das Bauvorhaben ist für die TV-Versorgung je Haus eine digitale SAT-Anlage vorgesehen. Der dafür erforderliche SAT-Spiegel ist am Dach montiert. <b>Achtung:</b> Ein für die SAT-Anlage geeigneter Receiver ist von den MieterInnen zum Empfang der gewünschten Programme selbst bereit zu stellen.
Telefonvorbereitung:	ein Leerrohrsystem mit Vorspanndraht, ausgehend vom Technikraum installiert
Allgemeinbereich:	Außenbeleuchtung mittels Pollerleuchten sowie die Beleuchtung Fahrradraum und Müllraum
<b>2.12.7. Außenanlagen</b>	
Fahrrad- & Müllraum:	befindet sich als eigener Baukörper an der östlichen Grundstücksgrenze
Wege und Stellplätze:	Zugangswege werden asphaltiert; Stellplätze gepflastert
Eigengärten:	Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Maschengitterzaun, der mittels Punktfundamenten montiert wird, eingezäunt. Jeder Eigengarten erhält einen Zugang von außen. Die Gartenflächen werden humusiert und begrünt; es erfolgt keine Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken und/oder Bäumen. In jedem Eigengarten wird eine versperrbare Gartengerätehütte ohne Strom- und Wasseranschluss mit den Außenabmessungen 155/275 cm / Innenabmessungen 132/252 cm (Lage siehe Übersichtsplan) hergestellt.
Terrasse:	wird mit einer gedeckten Pergola ausgestattet
Allgemeingrünflächen:	Die Flächen werden humusiert und begrünt; teilweise erfolgt eine Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken und/oder Bäumen; teilweise werden Unterflurhydranten für die Bewässerung vorgesehen

Allgemein:	Brieffach (mit Reihenhausschlüssel sperrbar) befindet sich im Außenbereich vor der Hauseingangstüre, Hausinformationstafel wird im Müllraum angeordnet.
Stellplatz:	zugeordnete PKW-Abstellplätze (2 Stück je Haus) befinden sich direkt an der Straße vor der Reihenhauanlage

## 2.13. Energieausweis

### 2.13.1. 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.

### 2.13.2. Rechtsnatur des Energieausweises

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

## 2.14. Sonderwünsche und Übergabe

Sonderwünsche der künftigen MieterInnen sind mit dem Generalunternehmer direkt zu vereinbaren und zu verrechnen. Diese dürfen aber nicht den ordentlichen Gebrauch der Wohnhauanlage und KFZ-Einstellplätze 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 bzw. die Wohnungswerberin übernimmt eine mängelfreie Wohnung, wobei technische Toleranzen, z.B. Haar-, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Putz- oder Spachtelungsunebenheiten und dgl. nicht als Mängel zu verstehen sind. Weiters ist zu berücksichtigen, dass bei einem Neubau die Baufeuchte durch ca. zwei Jahre anhält, sodass für diesen Zeitraum von Tapezierungen, dicht um schließenden Einbauten etc. abgeraten wird, um eine Schimmelbildung zu vermeiden.