

Ternitz-Pottschach

Eine starke Gemeinde.

- 26 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufrecht
- alle Wohnungen mit Terrasse oder Balkon
- im EG mit Eigengarten
- PKW-Abstellplatz | Lift
- Niedrigenergiebauweise
- Fernwärme

**Weitere Infos
erhalten Sie:**

**T 0676/4153732
Fr. Lukas**



A: Rudischer & Panzenböck GmbH

Symbolbild: Pottschach | Dr. Karl Renner Straße

verkauf@gnb-nbg.at | www.noe-wohnbaugruppe.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 (**Jänner 2014**) 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 +43 (2236) 405 | F +43 (2236) 405 - 110 | office@gnb-nbg.at | Firmenbuchnummer: FN 95128w - LG Wiener Neustadt | UID ATU55636609 | DVR: 0090051

Inhaltsverzeichnis

2	Objektübersicht	41	Kosten und Finanzierung
2	Fertigstellung	41	Finanzierung
2	Finanzierung	41	Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung
2	Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung	41	Einkommen
2	Planung	41	Hauptwohnsitz
2	Generalunternehmer	41	Darlehen
2	Information und Beratung	41	Förderungsdarlehen
2	Gemeindeinformation	42	Hypothekendarlehen
2	Lage der Gemeinde	42	Zuschuss gem. NÖ WFG 2005
2	Objektstandort	42	Barmittel (Finanzierungsbeitrag)
2	geplante Objektansicht	42	Wohnzuschuss im Detail
3	Wohnungsinformation	43	Die Höhe des Wohnzuschusses
3	Topographie	43	Der Wohnungsaufwand
4	Finanzierungsübersicht	43	Die förderbare Nutzfläche
5	Übersichtspläne	44	Wohnzuschuss im Überblick
5	Lageplan	44	Monatliches Entgelt
6	Übersichtsplan Stellplätze Stiege 1&2	44	Miete
7	Übersichtsplan Kellergeschoß Stiege 1	44	Betriebskosten
8	Übersichtsplan Kellergeschoß Stiege 2	45	Verwaltungskosten
9	Übersichtsplan Erdgeschoß Stiege 1	45	Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt
10	Übersichtsplan Erdgeschoß Stiege 2	45	Förderungsdarlehen
11	Übersichtsplan Obergeschoß Stiege 1	45	Darlehen der Raiffeisen Bausparkasse
12	Übersichtsplan Obergeschoß Stiege 2	46	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten
13	Übersichtsplan Dachgeschoß Stiege 1	46	Vergebührungskosten
14	Übersichtsplan Dachgeschoß Stiege 2	46	Steuerfreibeträge
15	Grundrisse	46	Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit
15	Top 1/1	46	Baubeschreibung
16	Top 1/2	46	Konstruktion
17	Top 1/3	46	Baumeister Rohbau
18	Top 1/4	46	Fundamente
19	Top 1/5	47	Decken und Wände
20	Top 1/6	47	Dach, Fenster, Türen und Rollläden
21	Top 1/7	47	Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin
22	Top 1/8	47	Ausstattungsbeschreibung
23	Top 1/9	47	Decken und Wände
24	Top 1/10	47	Türen
25	Top 1/11	47	Balkon / Terrasse
26	Top 1/12	48	Sanitäre Einrichtung
27	Top 1/13	48	Elektroinstallationen
28	Top 2/1	48	Außenanlagen
29	Top 2/2	49	Sonderwünsche und Übergabe
30	Top 2/3		
31	Top 2/4		
32	Top 2/5		
33	Top 2/6		
34	Top 2/7		
35	Top 2/8		
36	Top 2/9		
37	Top 2/10		
38	Top 2/11		
39	Top 2/12		
40	Top 2/13		

1. Objektübersicht

In 2630 Pottschach, Dr. Karl Renner Straße 82A und 82B wird eine Wohnhausanlage in Niedrigenergiebauweise (HWB 20) bestehend aus 26 Wohnungen, errichtet. Die Wohnungen verfügen über Balkon, Terrasse, im Erdgeschoß mit Eigengarten, mit je einem Kellerabteil, sowie PKW-Abstellplatz und Müllplatz gebaut. (siehe Lageplan) Es besteht garantiertes Kaufrecht.

1.1. Fertigstellung

Die Wohnhausanlage wird voraussichtlich im Sommer 2015 fertig gestellt.

1.2. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt nach den Bestimmungen des NÖ - Wohnungsförderungsgesetzes – „Förderungsmodell MH- Neu“ mit einem Förderungsdarlehen sowie Basisförderung in Form eines konstanten rückzahlbaren und eines konstanten nicht rückzahlbaren Zuschusses.

1.3. Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung

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

1.4. Planung

Architekt Rudischer & Panzenböck Architekten GmbH
2620 Neunkirchen, Schwarzottstraße 2a
T 02635/633650 | F 02635/63365-518
www.rundp.at | office@rundp.at

1.5. Generalunternehmer

Kremsnerbau GmbH.
2620 Neunkirchen, Mühlfeldstrasse 24
T 02635/64107-0 | F 02635/64689
www.kremsnerbau.at | office@kremsnerbau.at

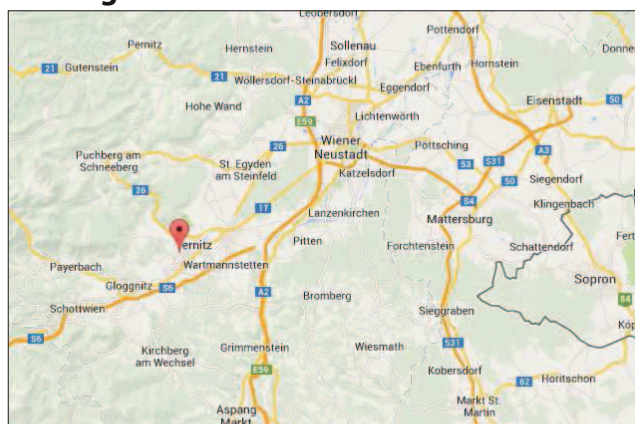
1.6. Information und Beratung

NÖ Wohnbaugruppe | NBG
2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4
www.noee-wohnbaugruppe.at, verkauf@gnb-nbg.at
Frau Lukas: 0676/4153732

1.7. Gemeindeinformation

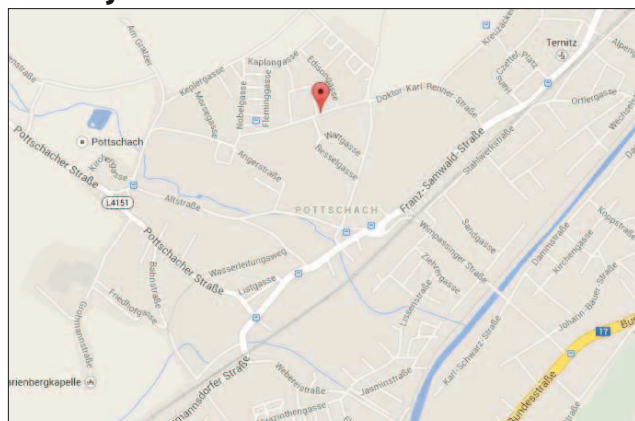
Die Katastralgemeinde Pottschach gehört zur Stadtgemeinde Ternitz. Die Dr. Karl Renner Straße ist direkt unter dem „Gfieder“. Kindergarten und Schulen sind fußläufig in ca. 5 Minuten von der Wohnhausanlage zu erreichen. Ebenso gibt es einen Supermarkt im Ort. Der an der Südbahn gelegene Bahnhof Pottschach ist in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

1.8. Lage der Gemeinde



Kartenausschnitt © 2013 Google - Kartendaten

1.9. Objektstandort



Kartenausschnitt © 2013 Google - Kartendaten

1.10. geplante Objektansicht



A: Rudischer & Panzenböck GmbH | Symbolbild: Dr. Karl Renner Straße 82

2. Wohnungsinformation

2.1. Topographie

Bauteil	Top Nr.	Raumprogramm						Wohn-nutzfläche	Fläche Balkon	Fläche Terrasse	Fläche Garten	Böschung	Ab-stell-platz	Keller
		Zi	Kü	Bad	WC	Vr FI	Ar Sr							
Stiege 1														
EG	01	2	1	1	1	2	1	76,55		11,24	73,47		1	2,93
	02	2	1	1	1	2	1	78,31		11,24	131,75	7,38	1	2,25
	03	1	1	1	1	2	1	58,56		11,24	53,12	6,06	1	3
	04	2	1	1	1	2	1	77,93		11,24	125,82	9,69	1	3
	05	2	1	1	1	2	1	77,66		11,24	97,97	3,09	1	3
OG	06	2	1	1	1	2	1	76,41	11,24				1	2,71
	07	2	1	1	1	2	1	78,17	11,24				1	2,71
	08	1	1	1	1	2	1	58,42	11,24				1	2,71
	09	2	1	1	1	2	1	77,79	11,24				1	2,39
	10	2	1	1	1	2	1	77,52	11,24				1	2,39
DG	11	2	1	1	1	2	1	78,12		54,40			1	3,19
	12	1	1	1	0	1	0	53,51		20,81			1	3,19
	13	2	1	1	1	2	1	85,31		66,54			1	5,51
Summe		Stiege 1						954,26	56,20	197,95	482,13	26,22	13	38,98
Stiege 2														
EG	01	2	1	1	1	2	1	76,55		11,24	85,21	1,6	1	2,93
	02	2	1	1	1	2	1	78,31		11,24	128,86	6,51	1	2,25
	03	1	1	1	1	2	1	58,56		11,24	74,27	0	1	3
	04	2	1	1	1	2	1	77,93		11,24	215,52	0	1	3
	05	2	1	1	1	2	1	77,66		11,24	107,63		1	3
OG	06	2	1	1	1	2	1	76,41	11,66				1	2,71
	07	2	1	1	1	2	1	78,17	11,66				1	2,71
	08	1	1	1	1	2	1	58,42	11,66				1	2,71
	09	2	1	1	1	2	1	77,79	11,66				1	2,39
	10	2	1	1	1	2	1	77,52	11,66				1	2,39
DG	11	2	1	1	1	2	1	78,12		54,40			1	3,19
	12	1	1	1	0	1	0	53,51		20,81			1	3,19
	13	2	1	1	1	2	1	85,31		66,54			1	5,51
Summe		Stiege 2						954,26	58,30	197,95	611,49	8,11	13	38,98
Gesamtsumme		26 WE						1.908,52	114,50	395,90	1.093,62	34,33	26	77,96

Legende: Zi...Zimmer, WK... Wohnküche, Kü...Küche, Vr...Vorraum, Fl...Flur, Ar...Abstellraum, Sr...Schrankraum

2.2. Finanzierungsübersicht

Vergabe durch	Top Nr.	Wohn-nutzfl. m ²	Garten-fläche m ²	Gesamtkosten ¹⁾ inkl. Zubehör (siehe Topografie)	Gesamt-finanzierungs-beitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen, gefördertes und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw.kosten ²⁾	voraussichtl. mtl. Kosten je Abstellplatz, ca.	Bereits vermietet
	NBG				€ 18.108,37	€ 144.890,30	€ 562,08	€ 11,00	
	NBG	1/1	76,55	€ 162.998,67	€ 19.881,43	€ 148.221,53	€ 574,65	€ 11,00	
	NBG	1/2	78,31	€ 168.102,96	€ 15.332,55	€ 110.839,67	€ 434,77	€ 11,00	
	Wohnservice	1/3	58,56	€ 126.172,22	€ 19.931,39	€ 147.502,30	€ 571,97	€ 11,00	
	NBG	1/4	77,93	€ 167.433,69	€ 19.014,59	€ 146.991,23	€ 569,98	€ 11,00	
	NBG	1/5	77,66	€ 166.005,82	€ 17.104,32	€ 144.625,30	€ 560,99	€ 11,00	
	NBG	1/6	76,41	€ 161.729,62	€ 17.331,34	€ 147.956,57	€ 573,44	€ 11,00	
	Wohnservice	1/7	78,17	€ 165.287,91	€ 14.783,51	€ 110.574,67	€ 433,73	€ 11,00	
	NBG	1/8	58,42	€ 125.358,18	€ 17.186,35	€ 147.237,30	€ 570,75	€ 11,00	
	NBG	1/9	77,79	€ 164.423,65	€ 17.151,50	€ 146.726,27	€ 568,83	€ 11,00	
	NBG	1/10	77,52	€ 163.877,77	€ 29.854,93	€ 147.861,90	€ 574,14	€ 11,00	
	Wohnservice	1/11	78,12	€ 177.716,83	€ 16.603,11	€ 101.281,23	€ 399,20	€ 11,00	
	NBG	1/12	53,51	€ 117.884,34	€ 42.250,47	€ 154.340,80	€ 617,77	€ 11,00	
	NBG	1/13	85,31	€ 196.591,27	€ 18.472,37	€ 144.890,30	€ 562,11	€ 11,00	
	NBG	2/1	76,55	€ 163.362,67	€ 19.797,43	€ 148.221,53	€ 574,64	€ 11,00	
	NBG	2/2	78,31	€ 168.018,96	€ 15.836,55	€ 110.839,67	€ 434,81	€ 11,00	
	NBG	2/3	58,56	€ 126.676,22	€ 22.311,39	€ 147.502,30	€ 572,17	€ 11,00	
	Wohnservice	2/4	77,93	€ 169.813,69	€ 19.252,59	€ 146.991,23	€ 570,00	€ 11,00	
	NBG	2/5	77,66	€ 166.243,82	€ 17.251,32	€ 144.625,30	€ 561,00	€ 11,00	
	NBG	2/6	76,41	€ 161.876,62	€ 17.478,34	€ 147.956,57	€ 573,46	€ 11,00	
	NBG	2/7	78,17	€ 165.434,91	€ 14.930,51	€ 110.574,67	€ 433,74	€ 11,00	
	Wohnservice	2/8	58,42	€ 125.505,18	€ 17.333,35	€ 147.237,30	€ 570,76	€ 11,00	
	NBG	2/9	77,79	€ 164.570,65	€ 17.298,50	€ 146.726,27	€ 568,84	€ 11,00	
	NBG	2/10	77,52	€ 164.024,77	€ 29.854,93	€ 147.861,90	€ 574,14	€ 11,00	
	NBG	2/11	78,12	€ 177.716,83	€ 16.603,11	€ 101.281,23	€ 399,20	€ 11,00	
	NBG	2/12	53,51	€ 117.884,34	€ 42.250,47	€ 154.340,80	€ 617,77	€ 11,00	
	Wohnservice	2/13	85,31	€ 196.591,27					

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

1) Gesamterstellungskosten gem. ERVO §§ 1 - 4 in der geltenden Fassung



NÖ Wohnservice
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 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. Übersichtspläne

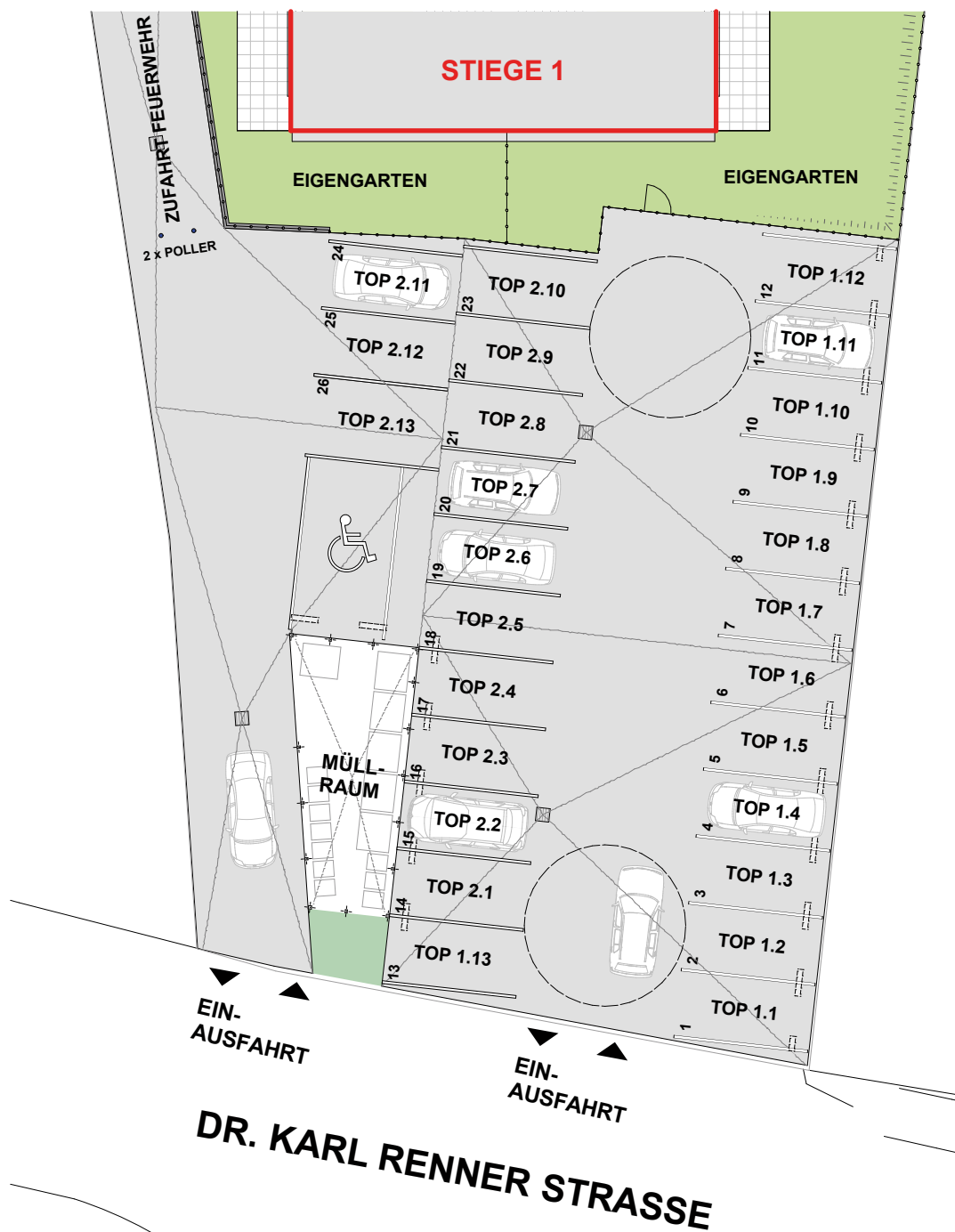
2.3.1. Lageplan

gesamte Anlage



Stiege1+2

Übersicht Stellplätze (M 1:250)



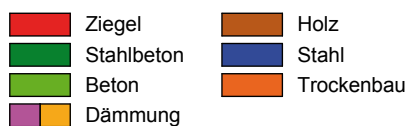
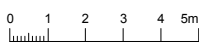
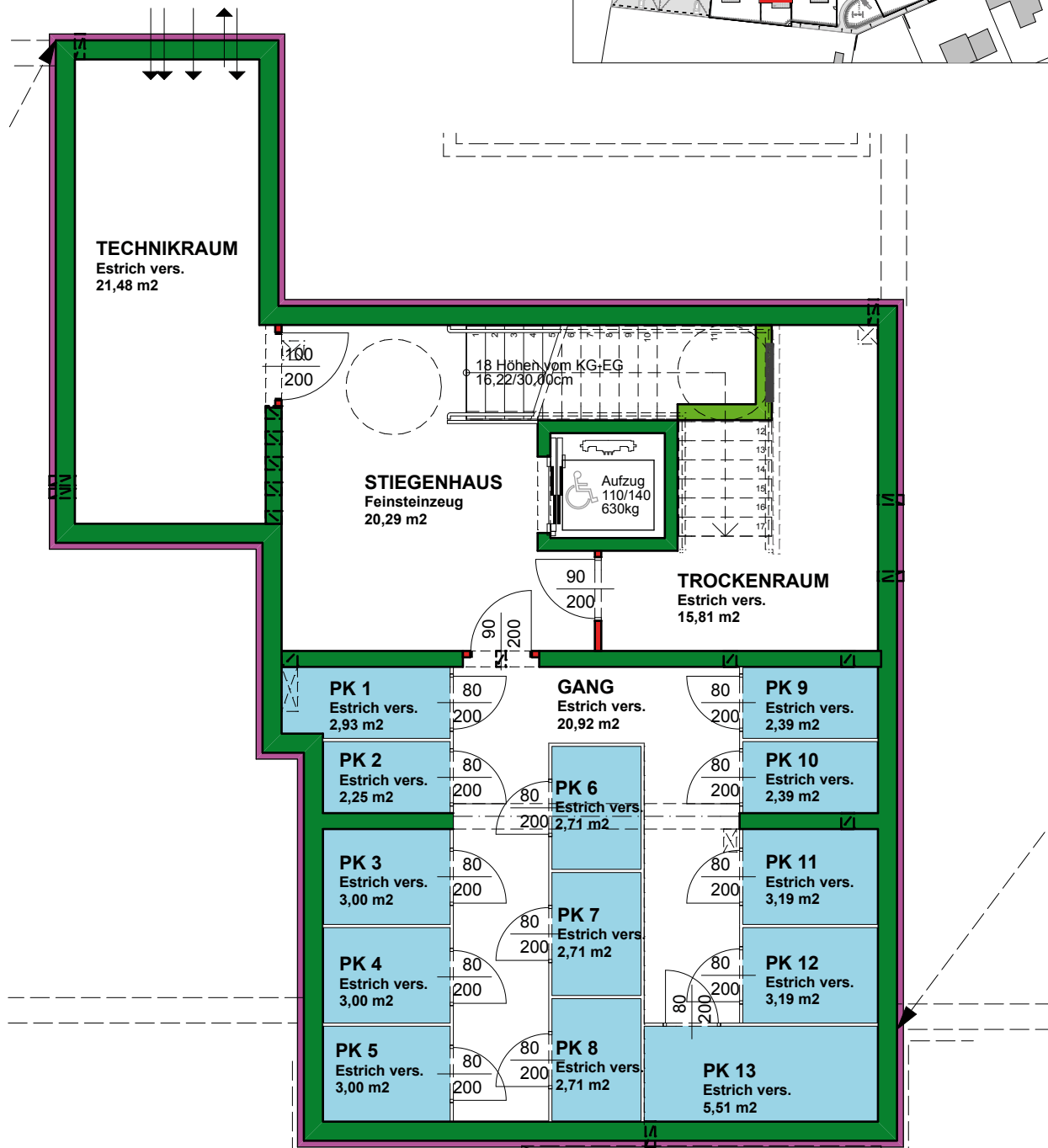
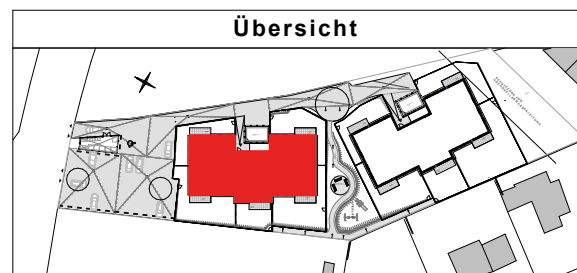
0 1 2 3 4 5m

 Ziegel	 Holz
 Stahlbeton	 Stahl
 Beton	 Trockenbau
 Dämmung	



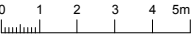
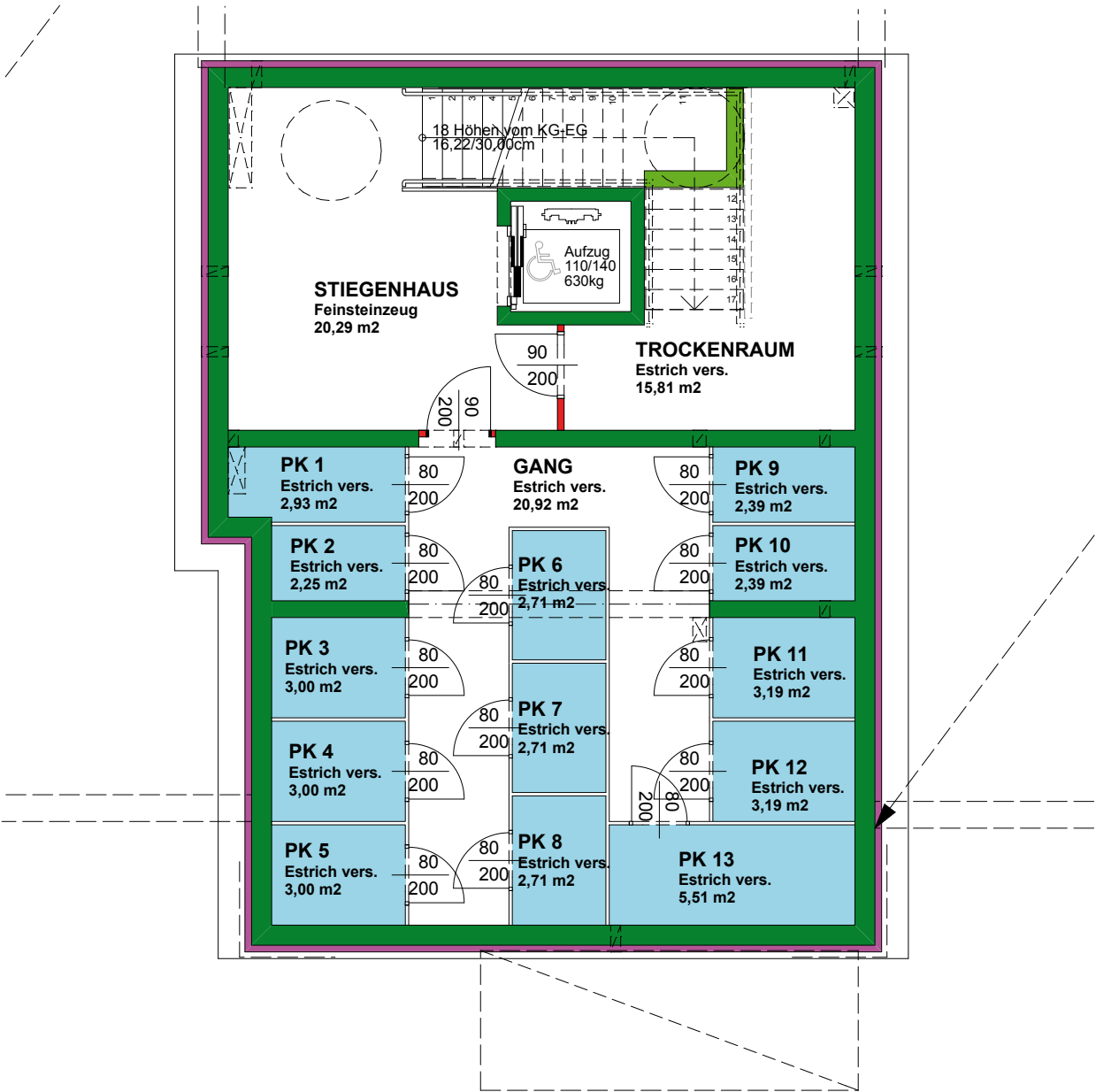
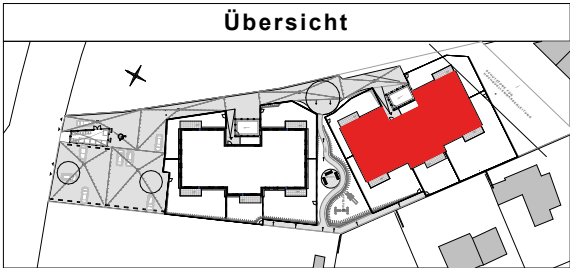
Stiege 1

Kellergeschoß (M 1:100)



Stiege 2

Kellergeschoß (M 1:100)

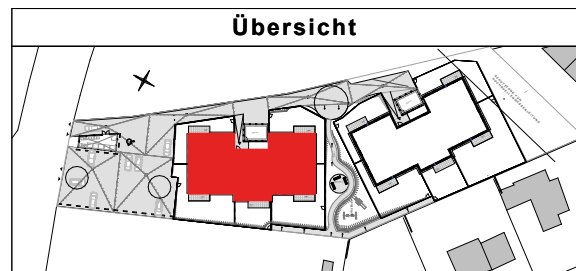


- | | |
|------------|------------|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |



Stiege 1

Übersicht
Erdgeschoß (M 1:250)



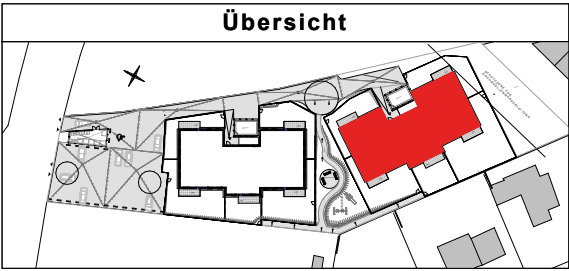
0 1 2 3 4 5m

- | | |
|--|---|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |



Stiege 2

Übersicht
Erdgeschoß (M 1:250)



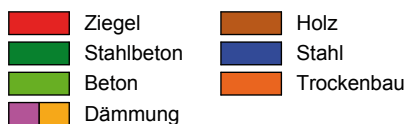
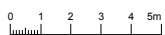
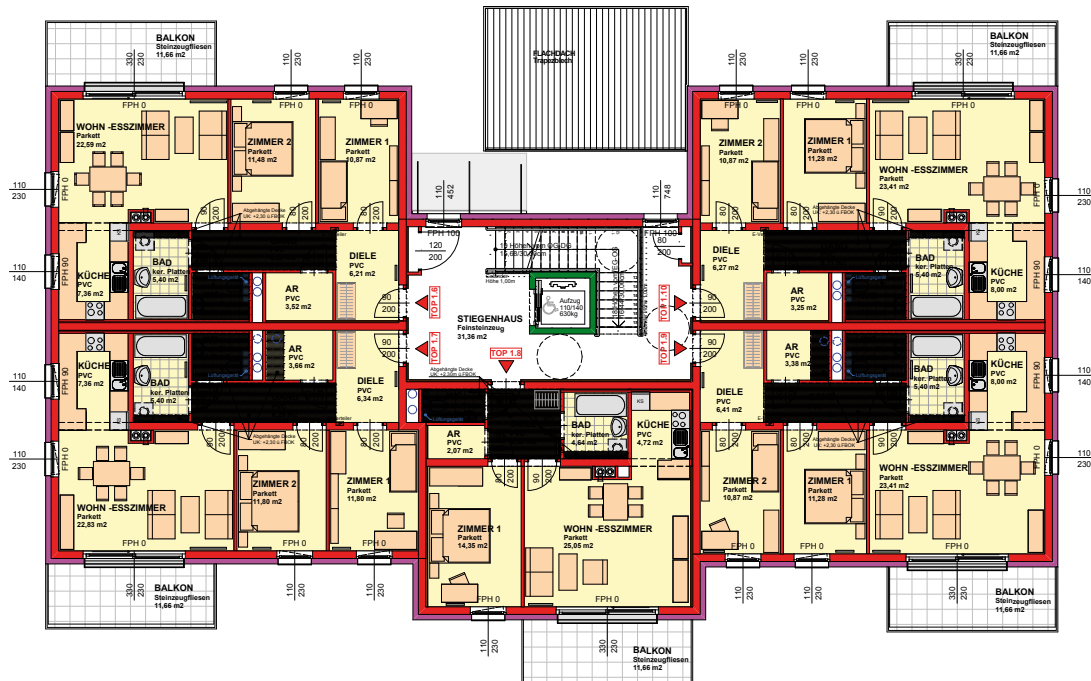
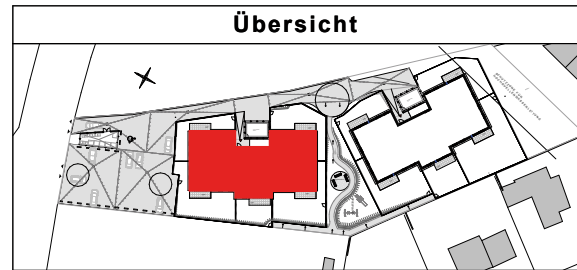
0 1 2 3 4 5m

- | | |
|------------|------------|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |



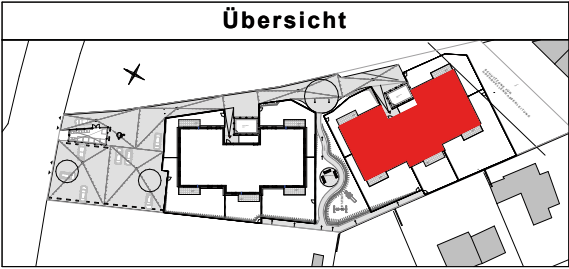
Stiege 1

Übersicht
Obergeschoß (M 1:250)



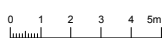
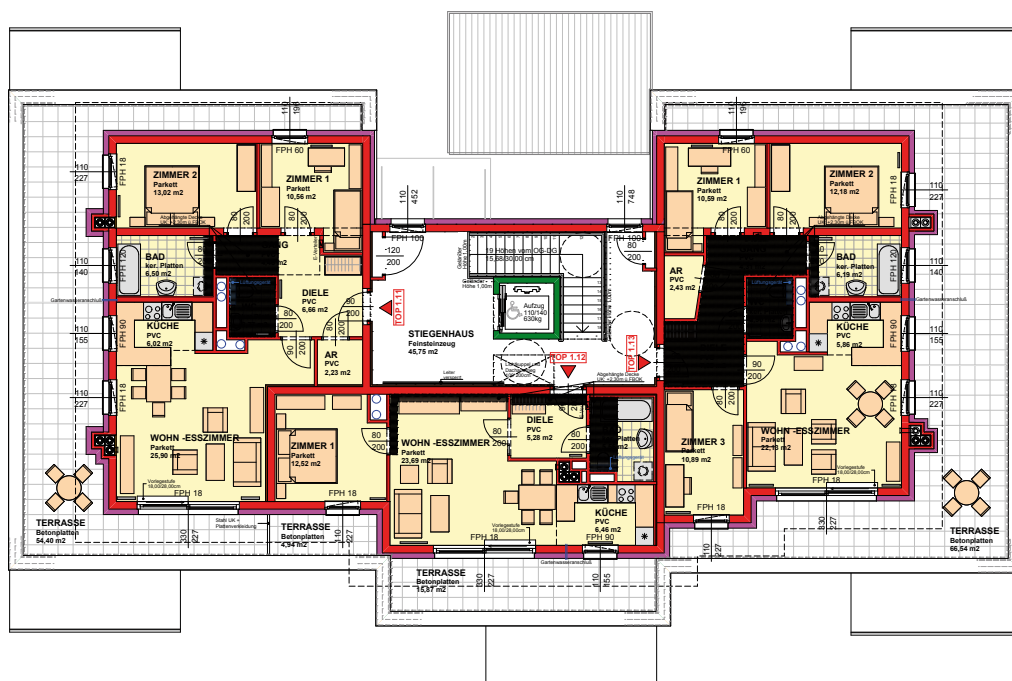
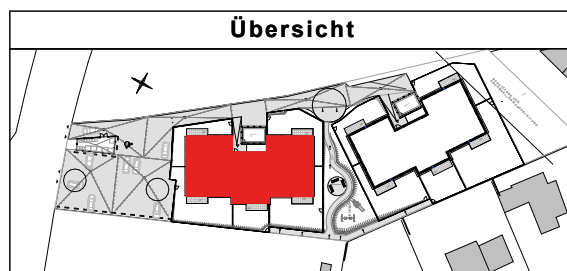
Stiege 2

Übersicht
Obergeschoß (M 1:250)



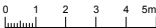
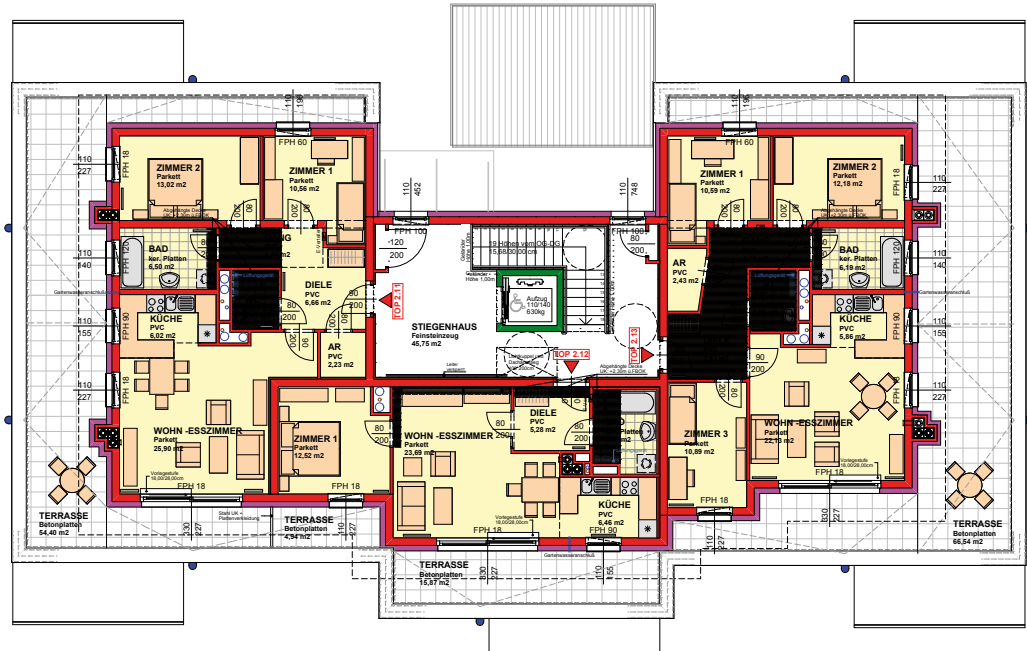
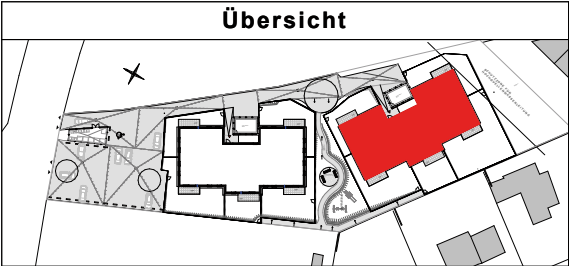
Stiege 1

Übersicht
Dachgeschoß (M 1:250)



Stiege 2

Übersicht
Dachgeschoß (M 1:250)



- | | | | |
|---|------------|---|------------|
|  | Ziegel |  | Holz |
|  | Stahlbeton |  | Stahl |
|  | Beton |  | Trockenbau |
|  | Dämmung | | |



2.4. Grundrisse

Stiege 1

Top 1.1

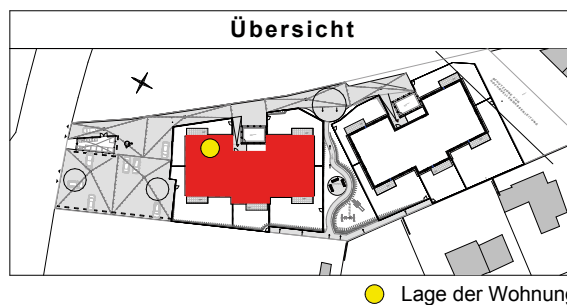
Erdgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 76,55m²

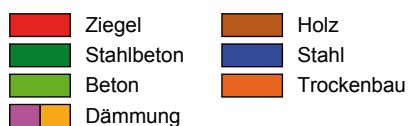
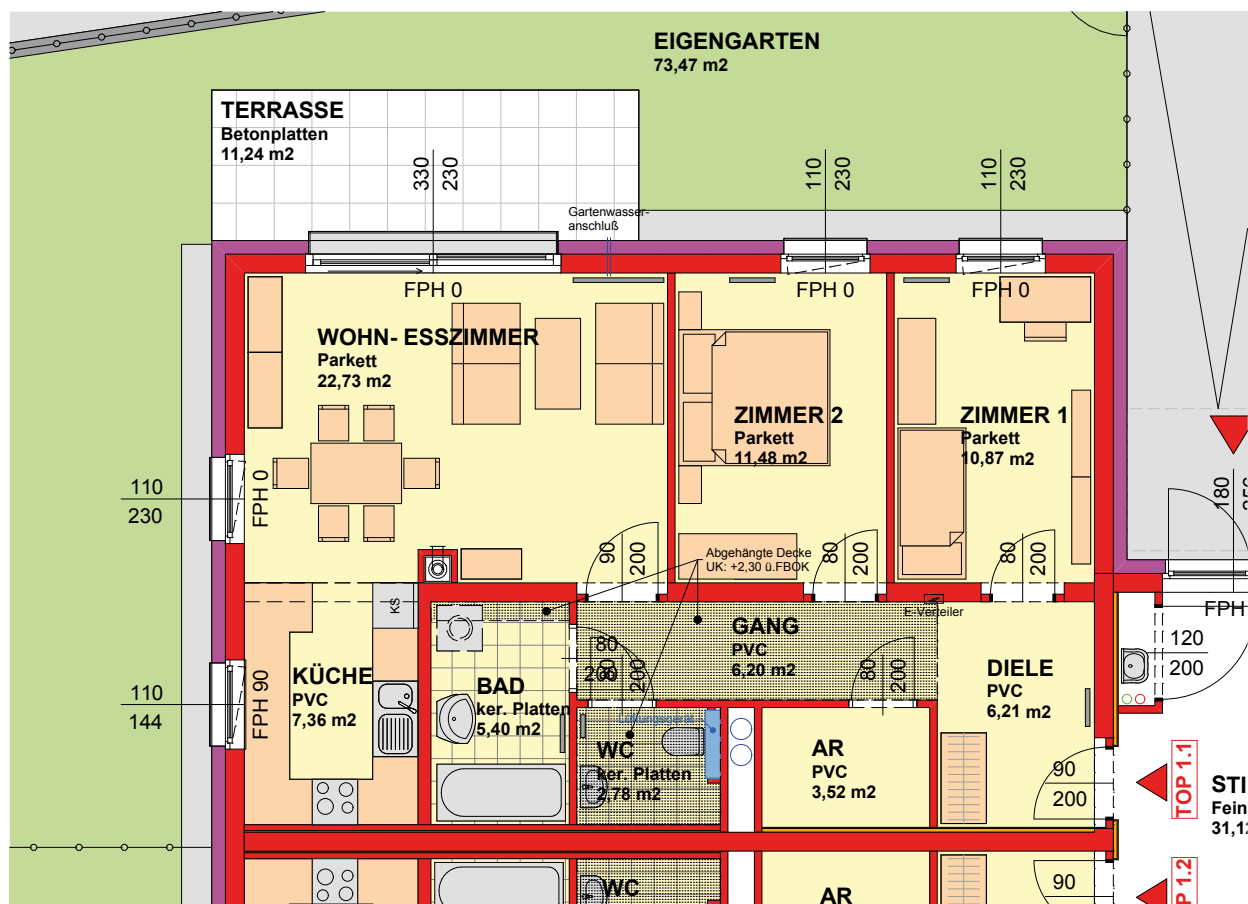
Keller: 2,93m²

Terrasse: 11,24m²

Eigengarten: 73,47m²



● Lage der Wohnung

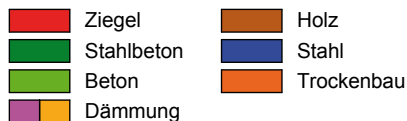
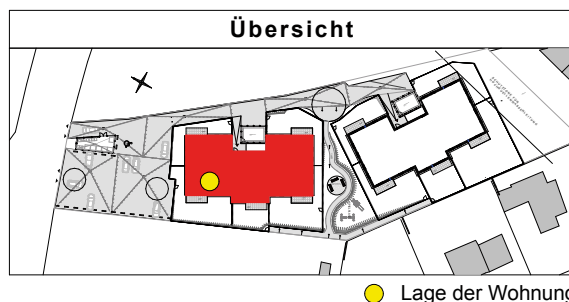


Stiege 1

Top 1.2

Erdgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 78,31m²
 Keller: 2,25m²
 Terrasse: 11,24m²
 Eigengarten: 131,75m²
 Böschung: 7,38m²

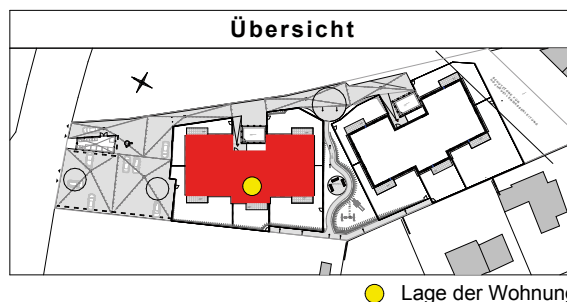


Stiege 1

Top 1.3

Erdgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 58,56m²
Keller: 3,00m²
Terrasse: 11,24m²
Eigengarten: 53,12m²
Böschung: 6,06m²

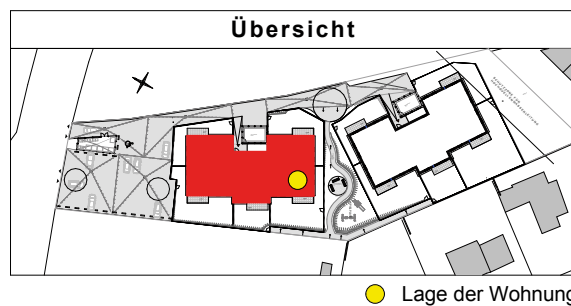


Stiege 1

Top 1.4

Erdgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 77,93m²
 Keller: 3,00m²
 Terrasse: 11,24m²
 Eigengarten: 125,82m²
 Böschung: 9,69m²



- | | |
|---|--|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |

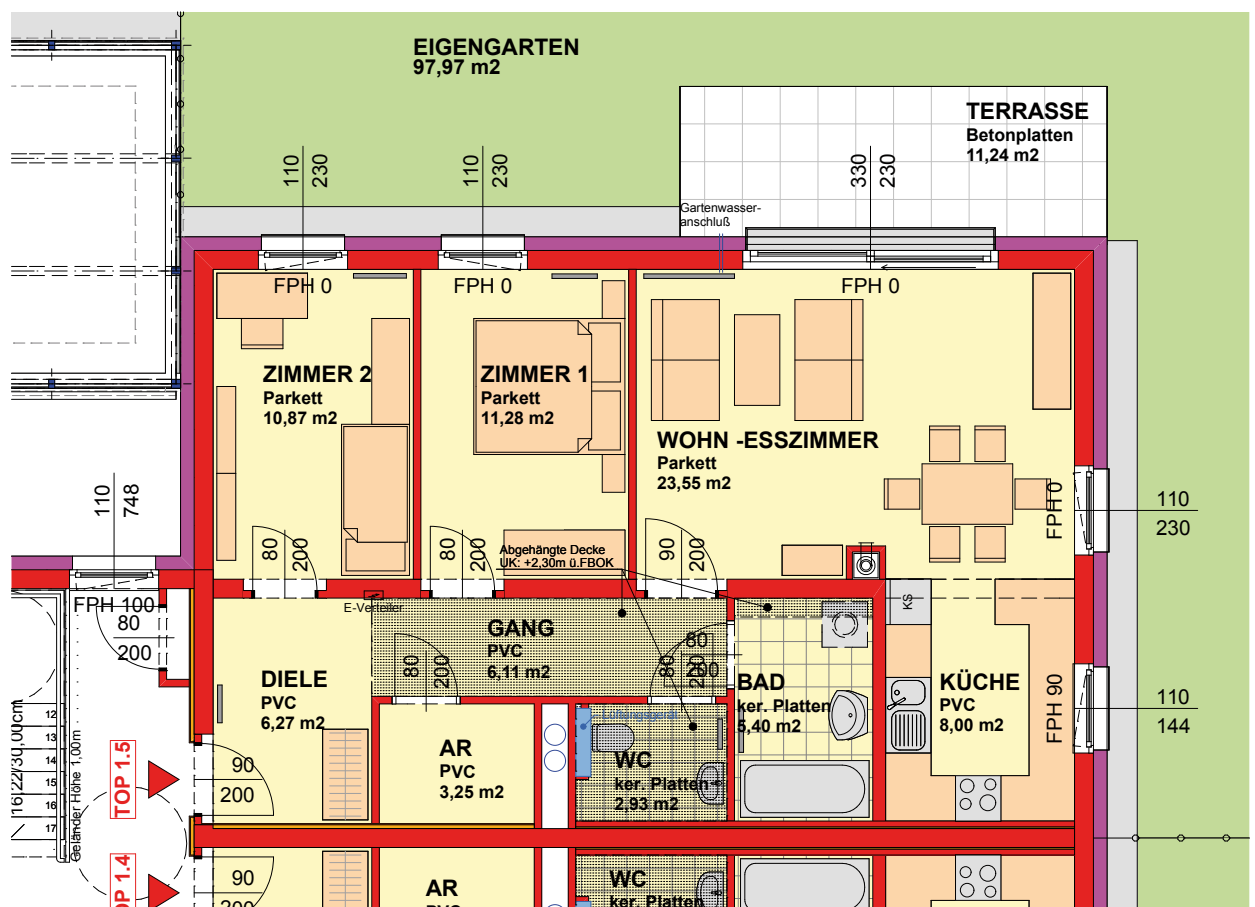
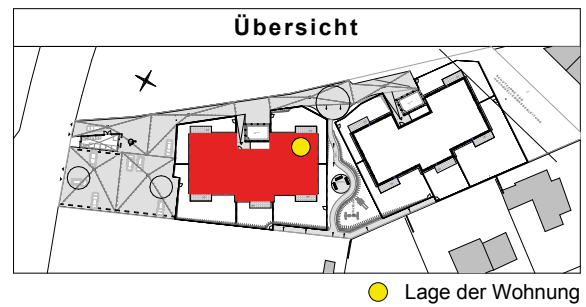


Stiege 1

Top 1.5

Erdgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche:	77,66m ²
Keller:	3,00m ²
Terrasse:	11,24m ²
Eigengarten:	97,97m ²
Böschung:	3,09m ²



Stiege 1

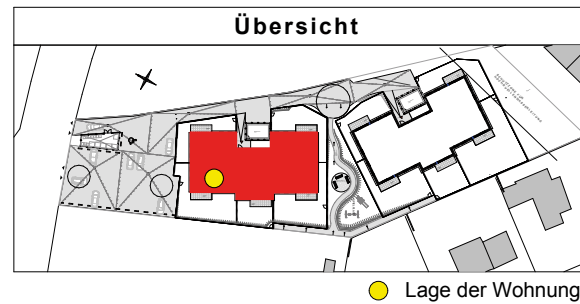
Top 1.7

Obergeschoß (M 1:100)

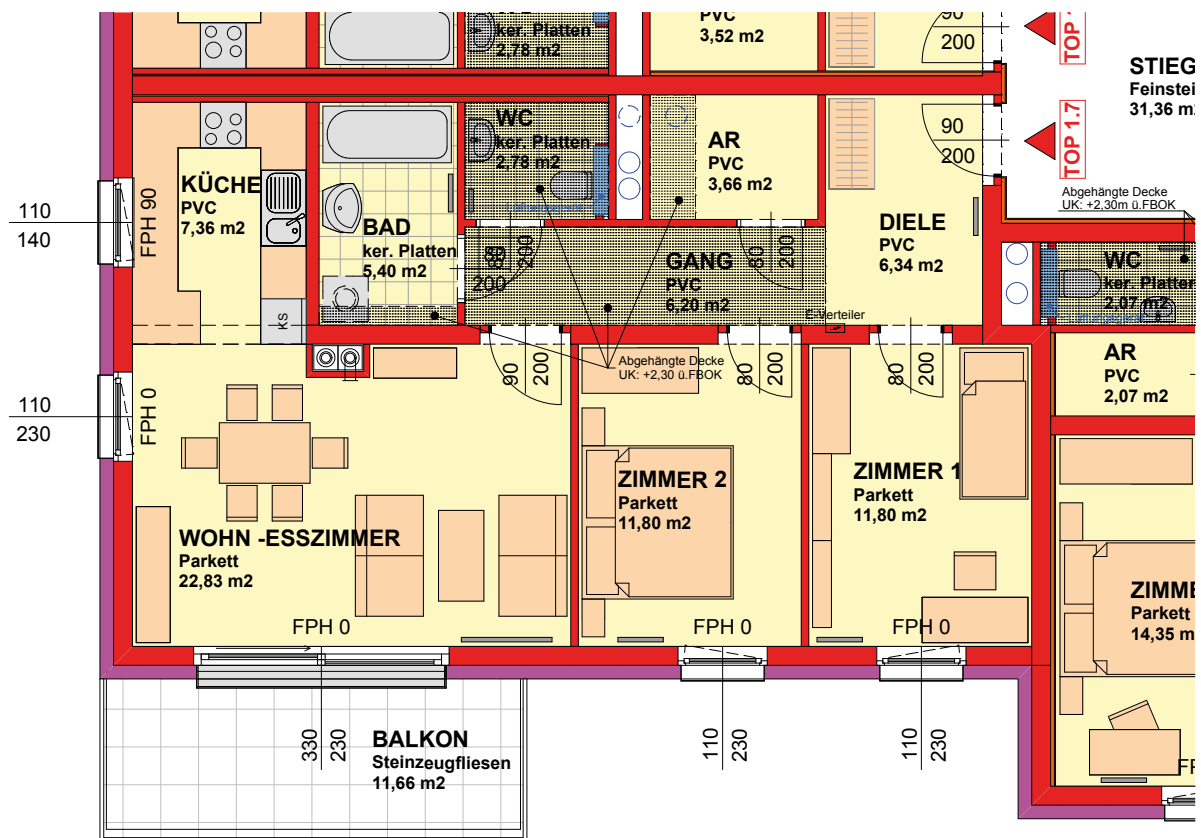
Wohnnutzfläche: 78,17m²

Keller: 2,71m²

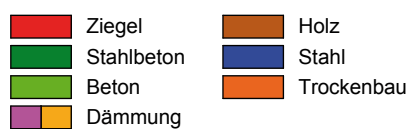
Balkon: 11,66m²



● Lage der Wohnung



1110

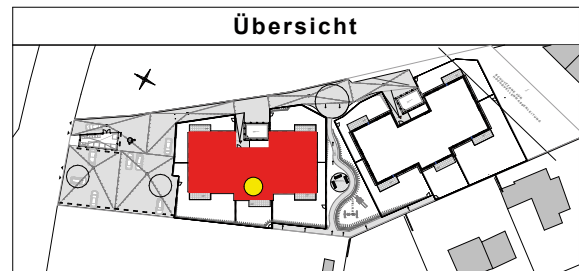


Stiege 1

Top 1.8

Obergeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 58,42m²
Keller: 2,71m²
Balkon: 11,66m²



● Lage der Wohnung



 Ziegel	 Holz
 Stahlbeton	 Stahl
 Beton	 Trockenbau
 Dämmung	

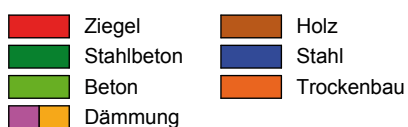
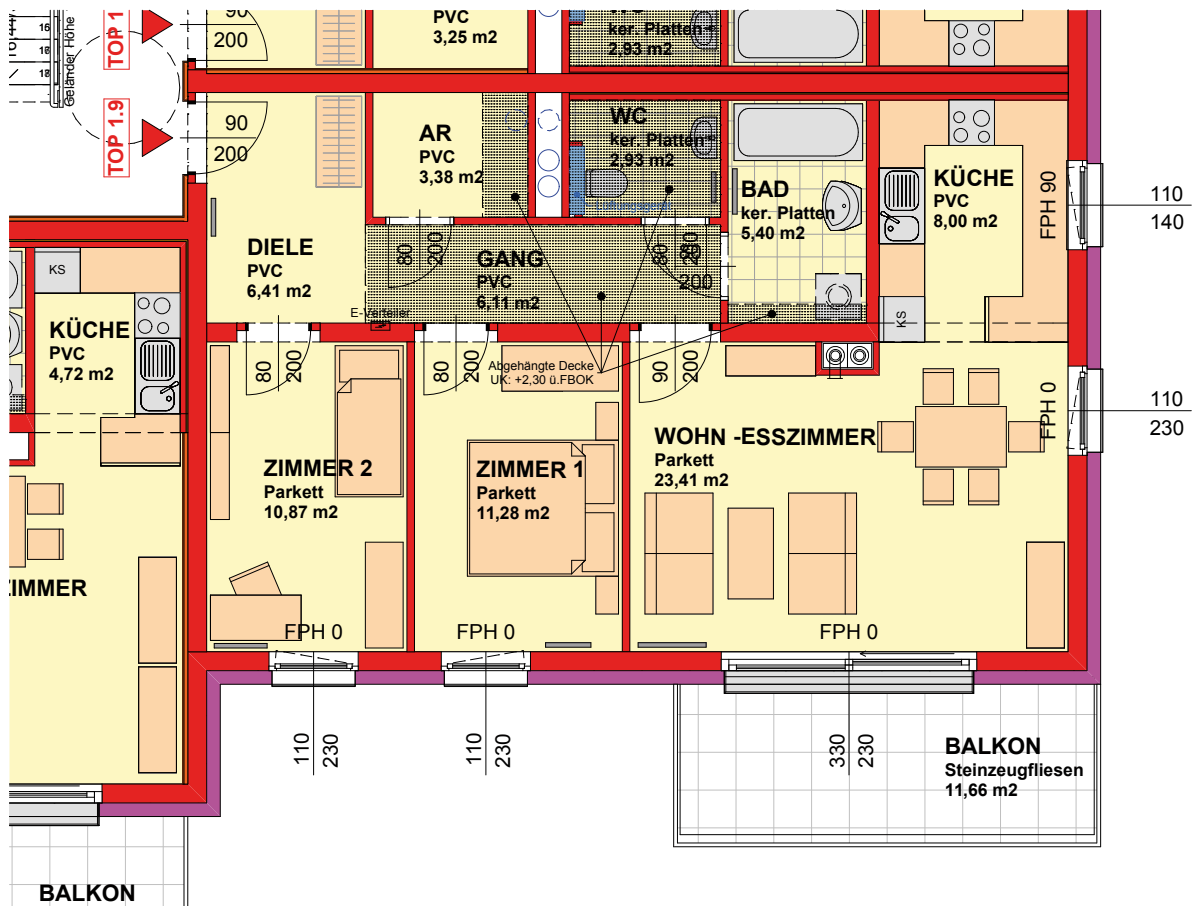
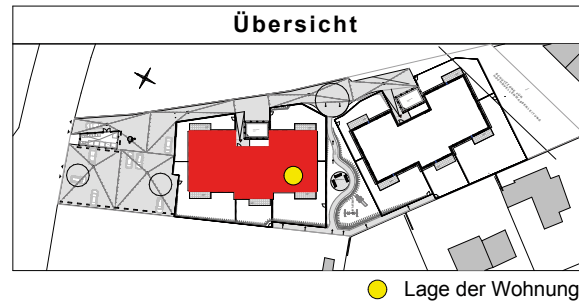


Stiege 1

Top 1.9

Obergeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 77,79m²
Keller: 2,39m²
Balkon: 11,66m²



Stiege 1

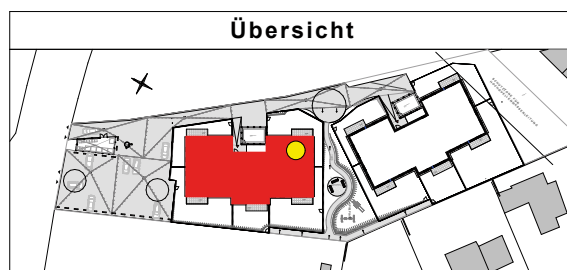
Top 1.10

Obergeschoß (M 1:100)

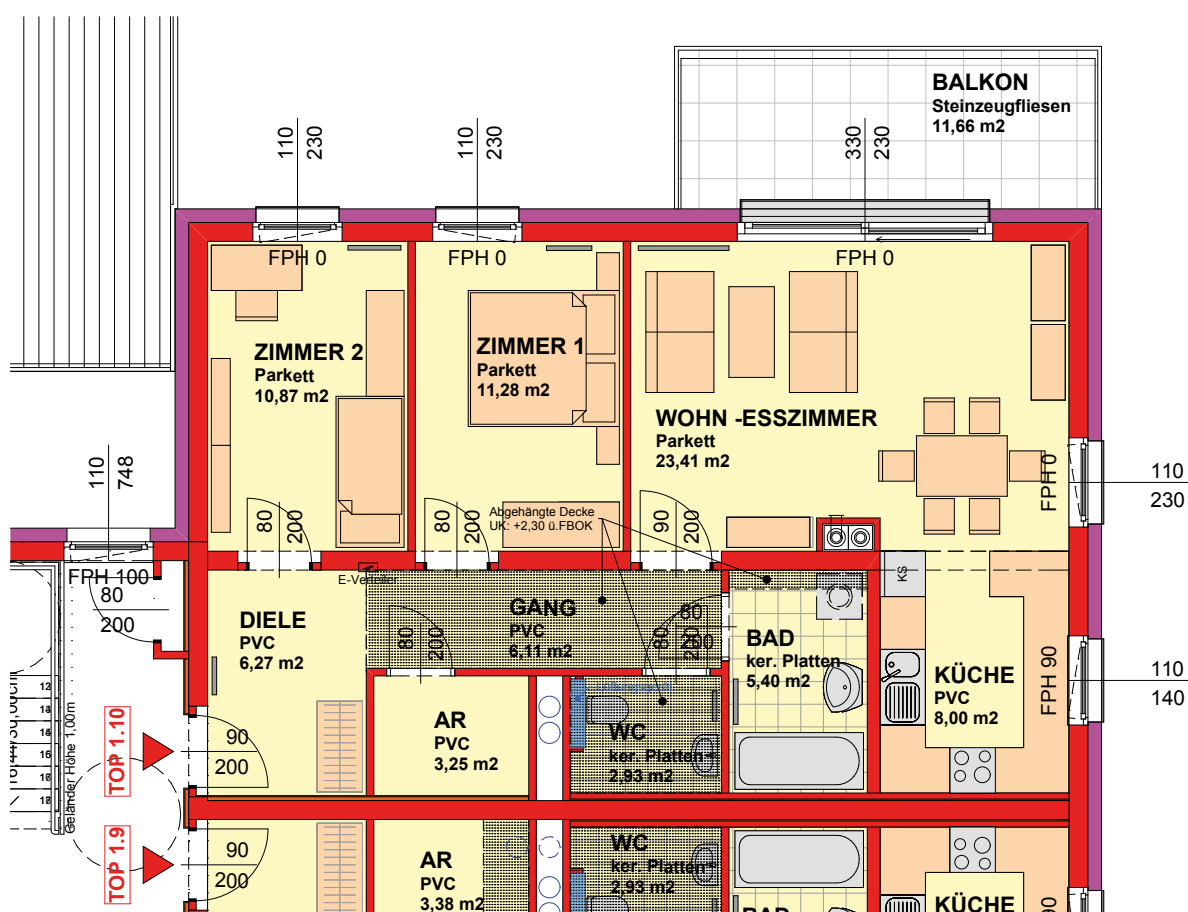
Wohnnutzfläche: 77,52m²

Keller: 2,39m²

Balkon: 11,66m²



● Lage der Wohnung

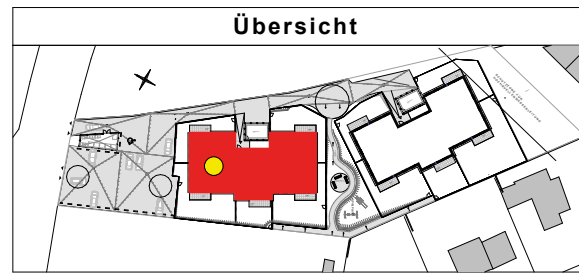


Stiege 1

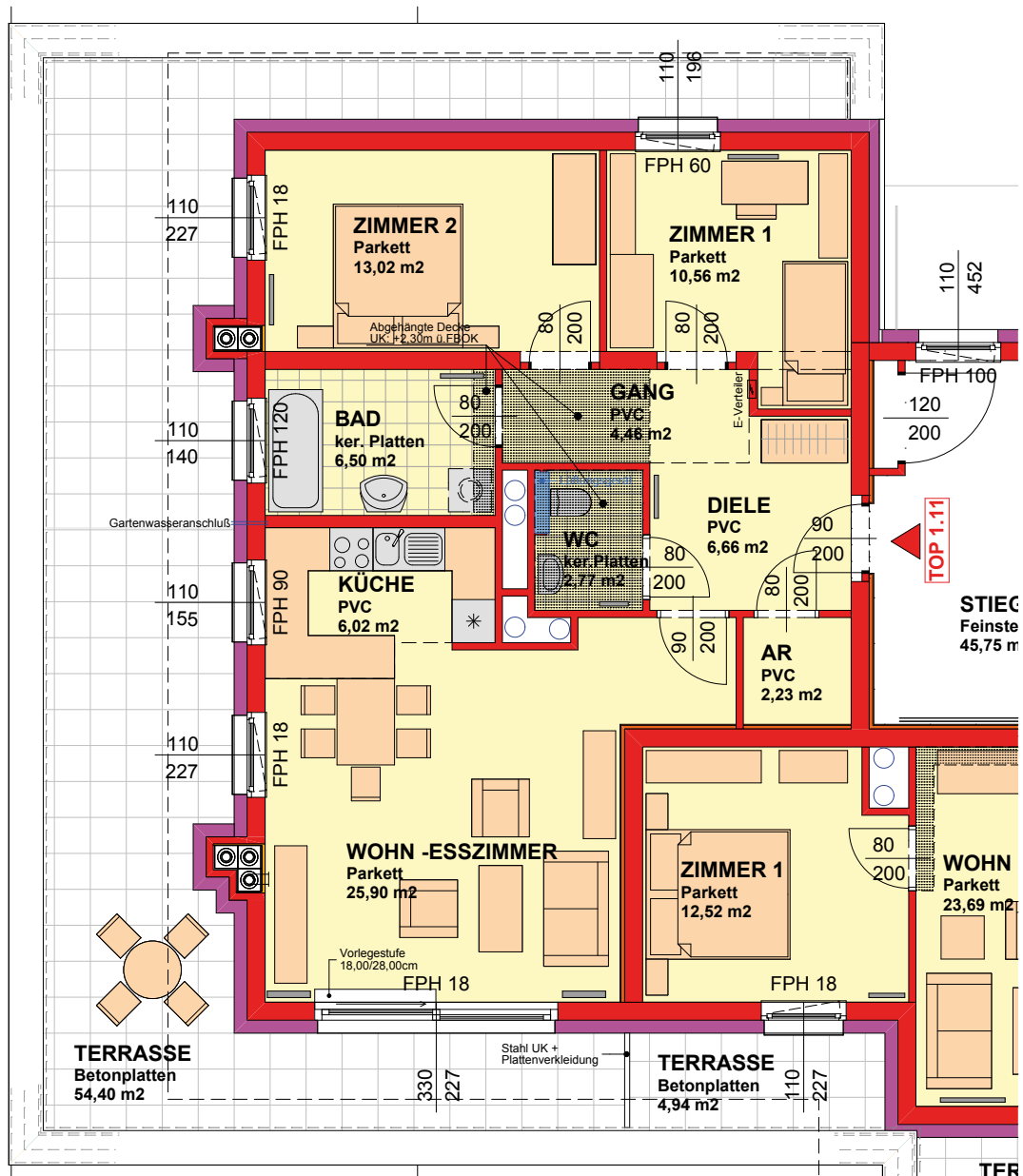
Top 1.11

Dachgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 78,12m²
Keller: 3,19m²
Dachterrasse: 54,40m²



● Lage der Wohnung



Stiege 1

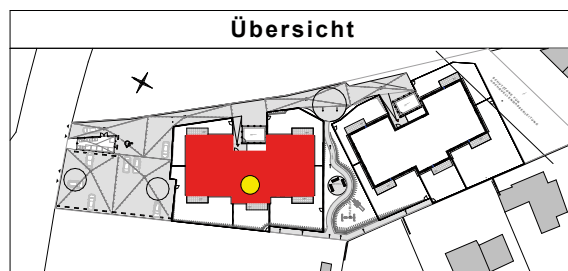
Top 1.12

Dachgeschoß (M 1:100)

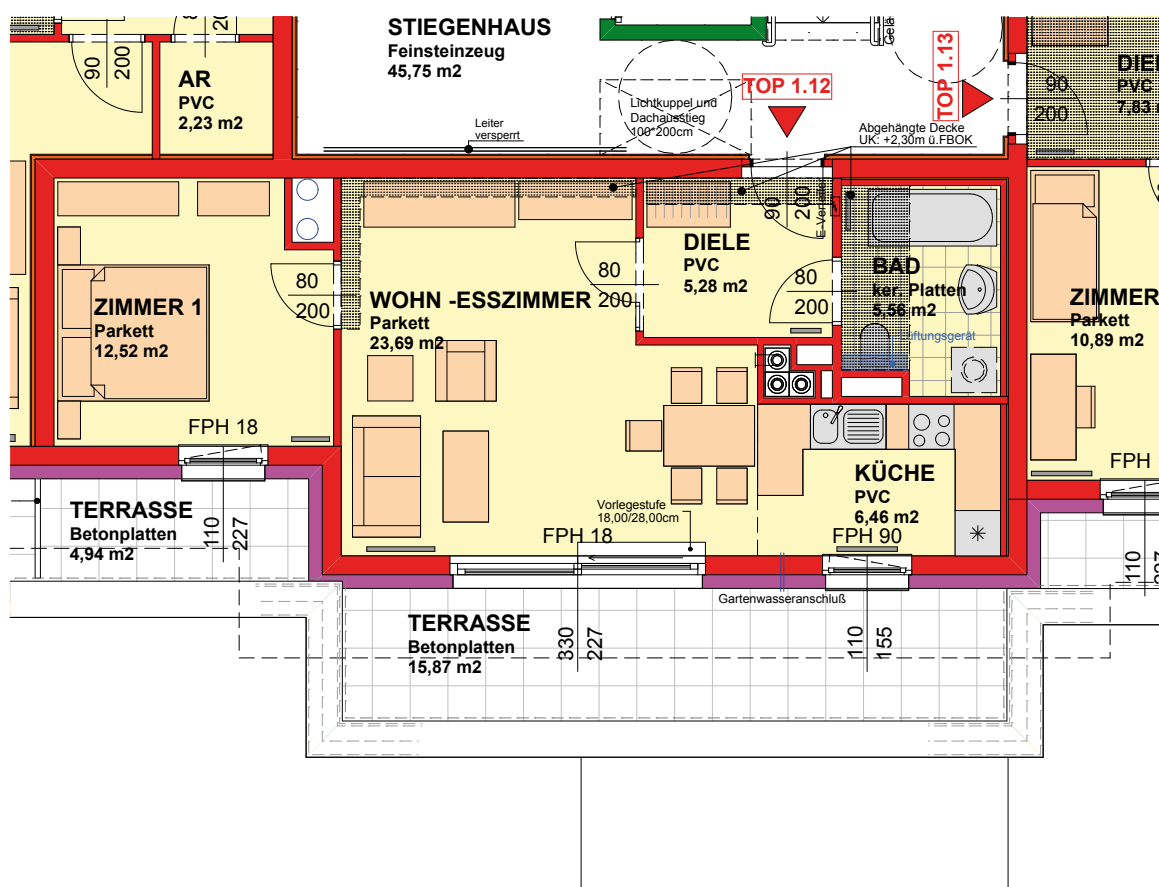
Wohnnutzfläche: 53,51m²

Keller: 3,19m²

Dachterrasse: 20,81m²



● Lage der Wohnung



 Ziegel	 Holz
 Stahlbeton	 Stahl
 Beton	 Trockenbau
 Dämmung	



Stiege 1

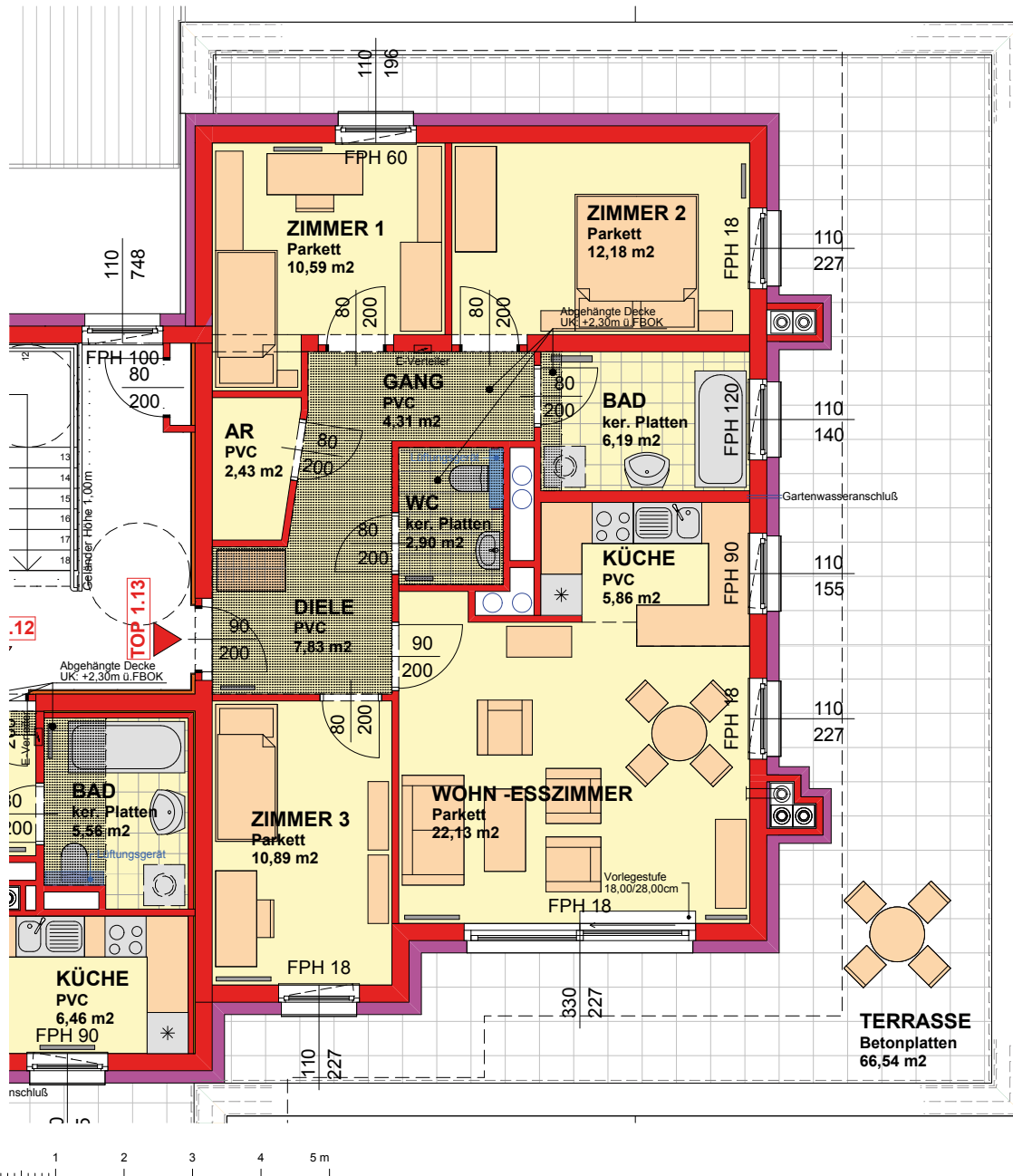
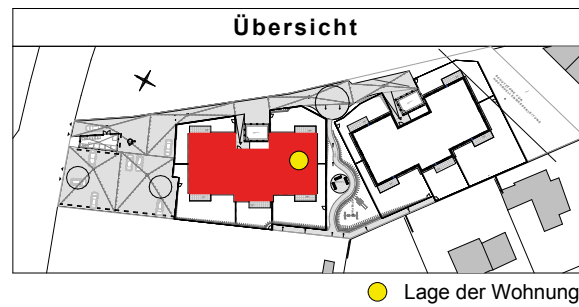
Top 1.13

Dachgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 85,31m²

Keller: 5,51m²

Dachterrasse: 66,54m²



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 285 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

	Ziegel		Holz
	Stahlbeton		Stahl
	Beton		Trockenbau
	Dämmung		

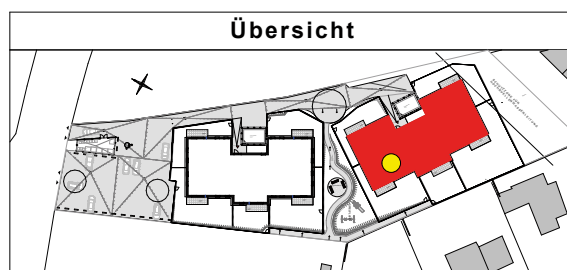


Stiege 2

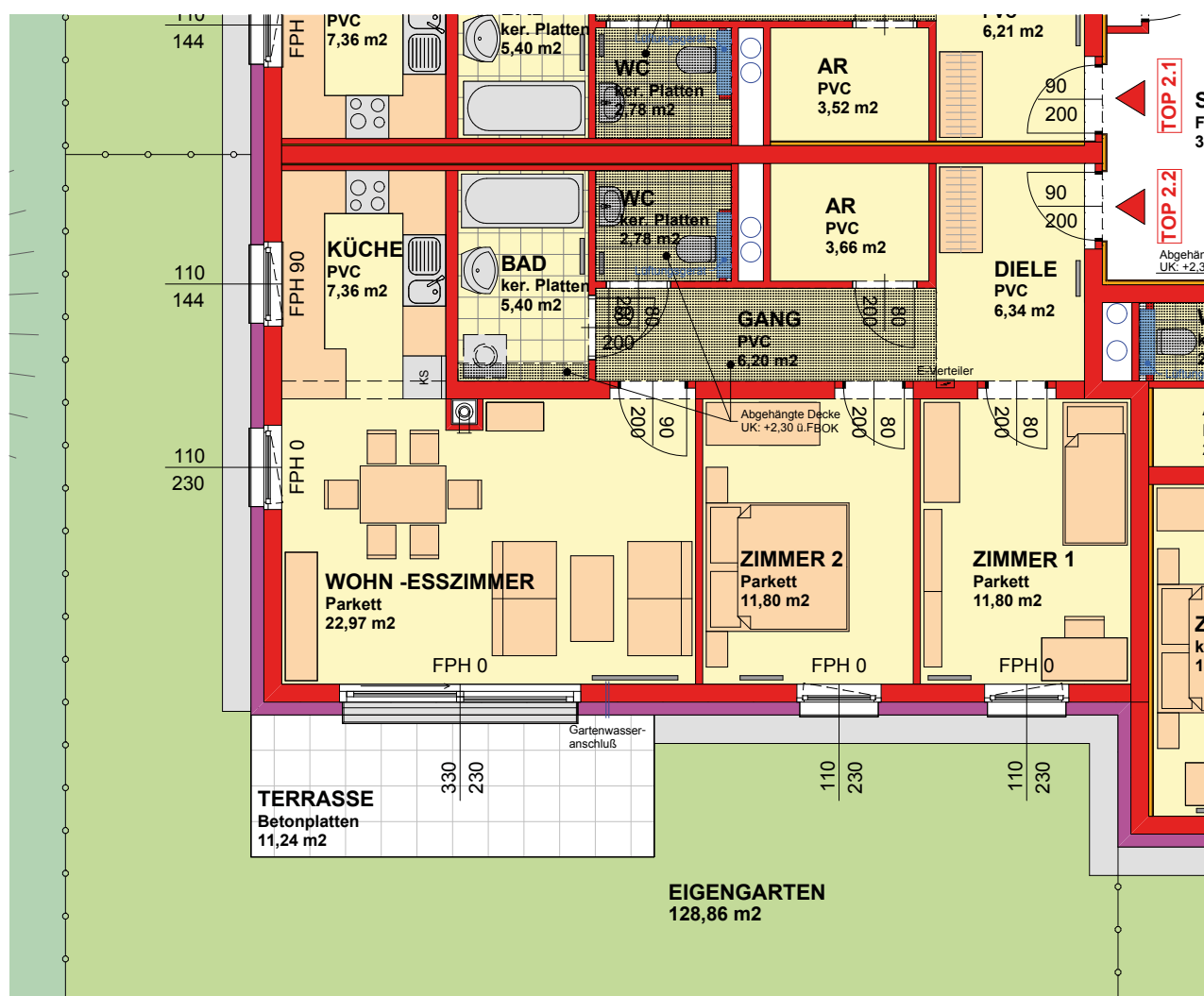
Top 2.2

Erdgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 78,31m²
Keller: 2,25m²
Terrasse: 11,24m²
Eigengarten: 128,86m²
Böschung: 6,51m²



● Lage der Wohnung

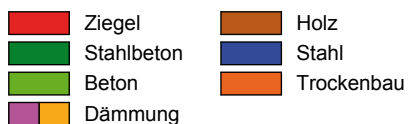
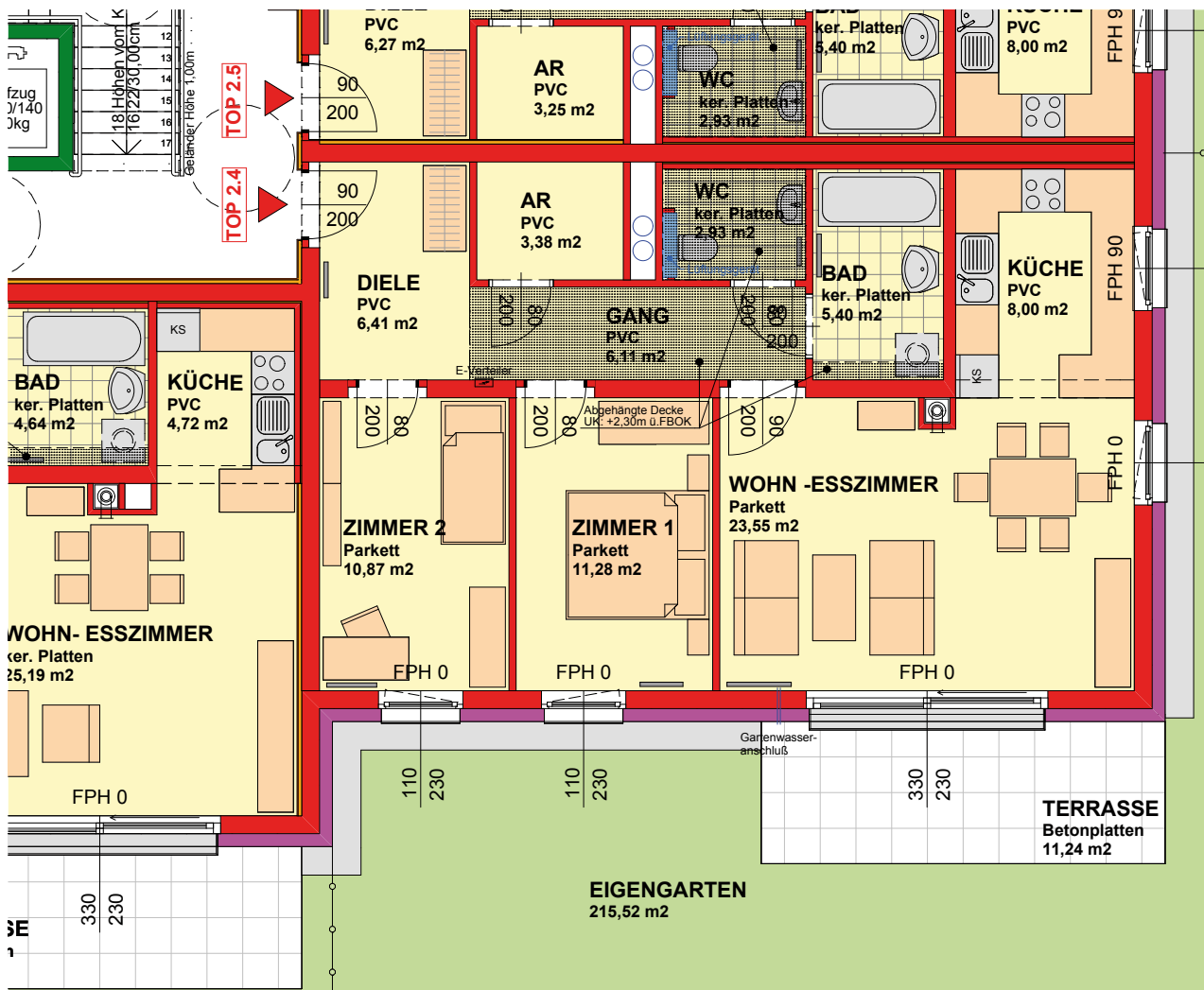
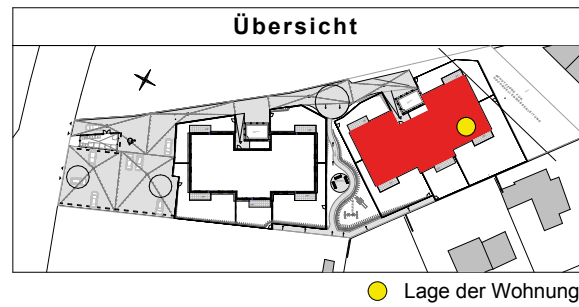


Stiege 2

Top 2.4

Erdgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche:	77,93m ²
Keller:	3,00m ²
Terrasse:	11,24m ²
Eigengarten:	215,52m ²

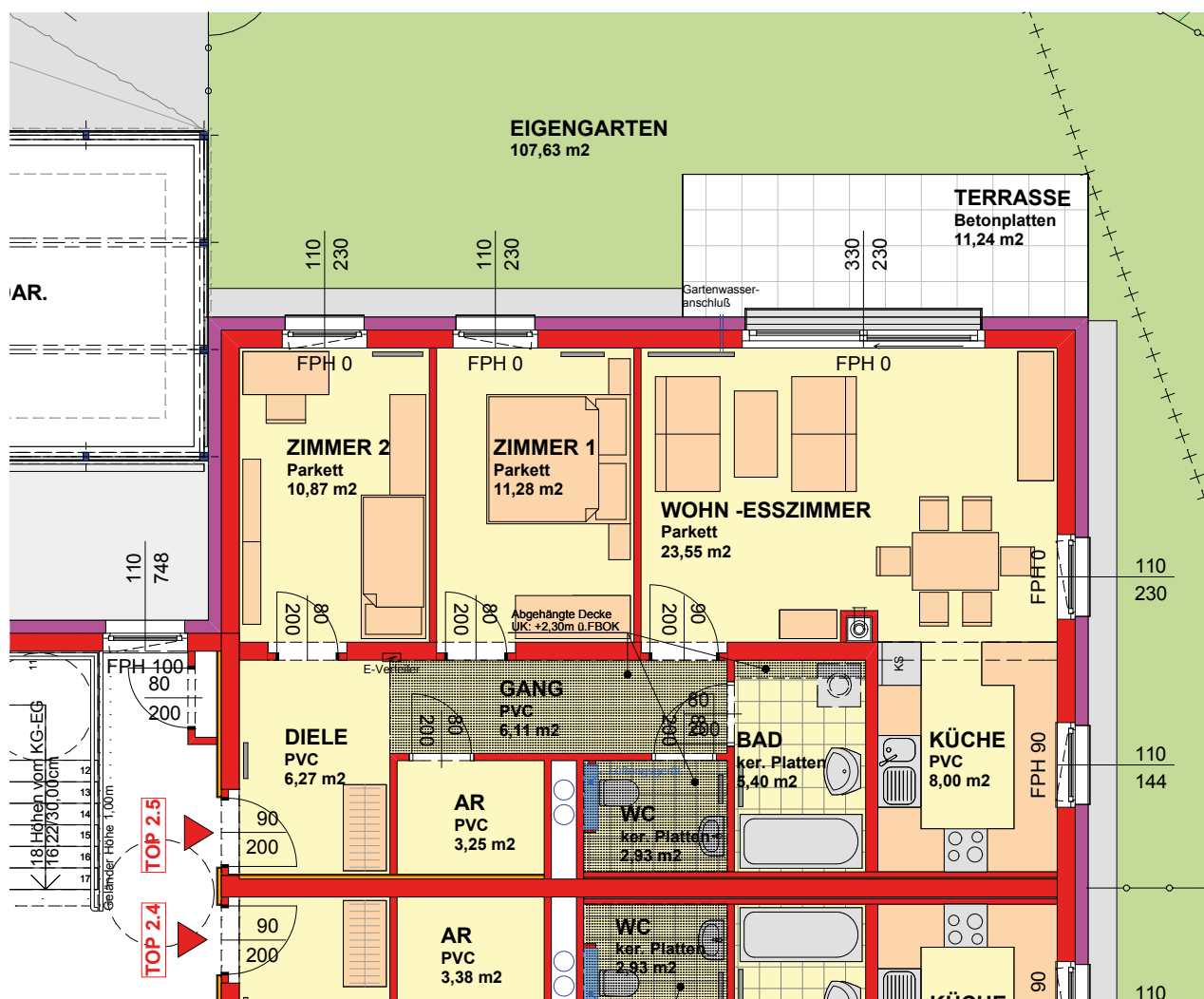
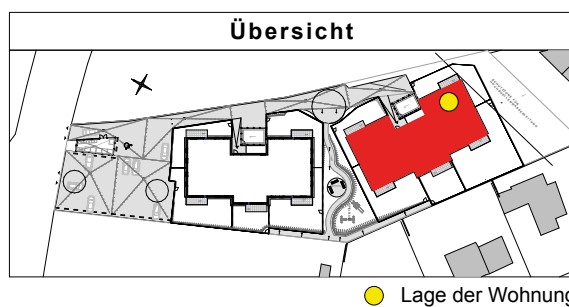


Stiege 2

Top 2.5

Erdgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 77,66m²
 Keller: 3,00m²
 Terrasse: 11,24m²
 Eigengarten: 107,63m²

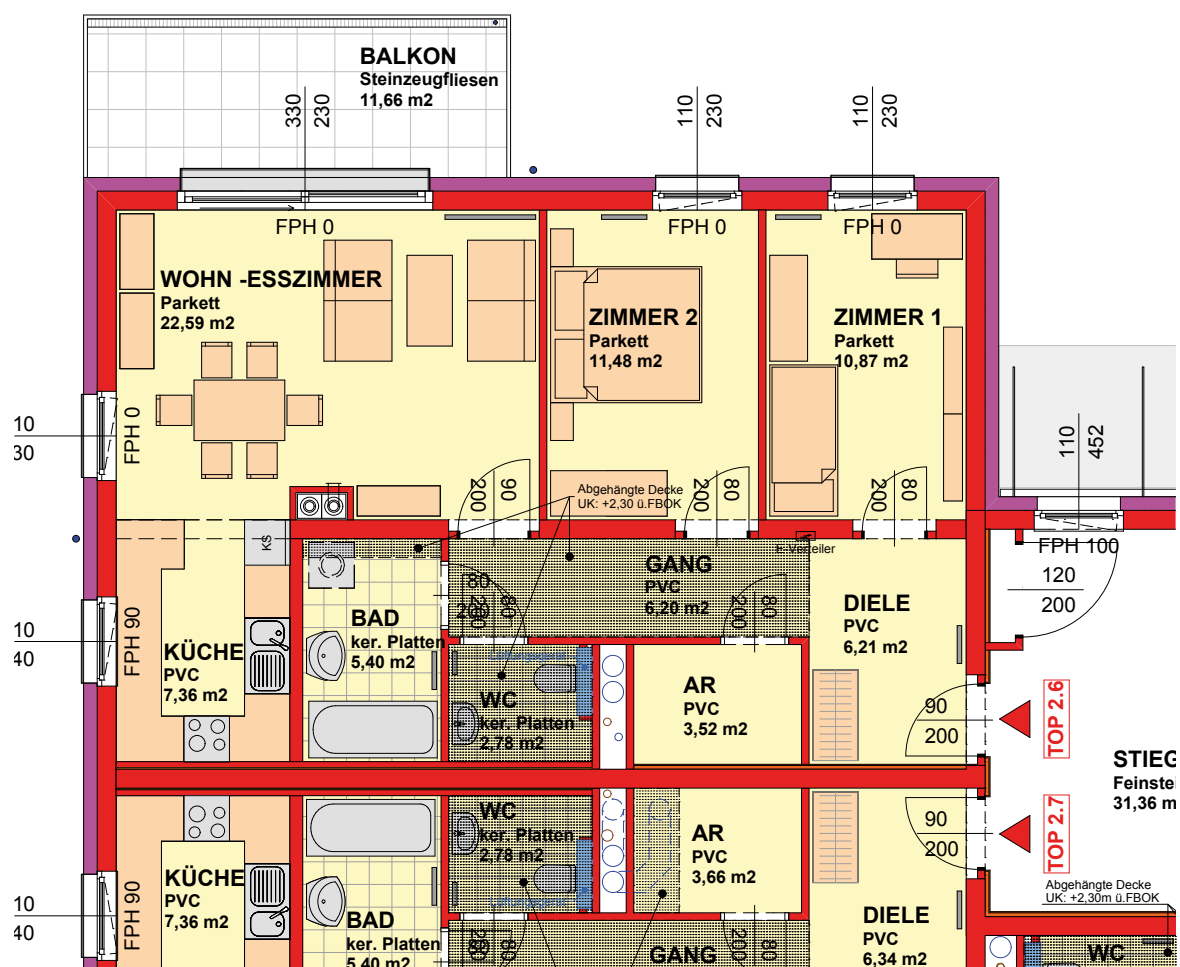
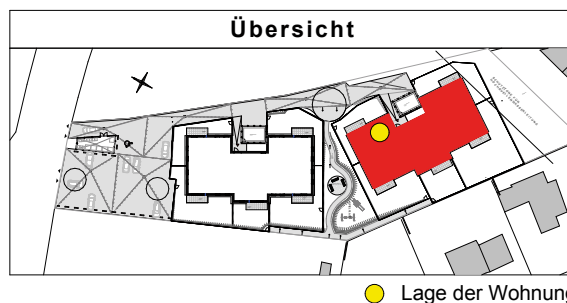


Stiege 2

Top 2.6

Obergeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 76,41m²
Keller: 2,71m²
Balkon: 11,66m²

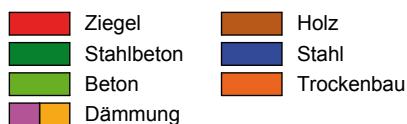
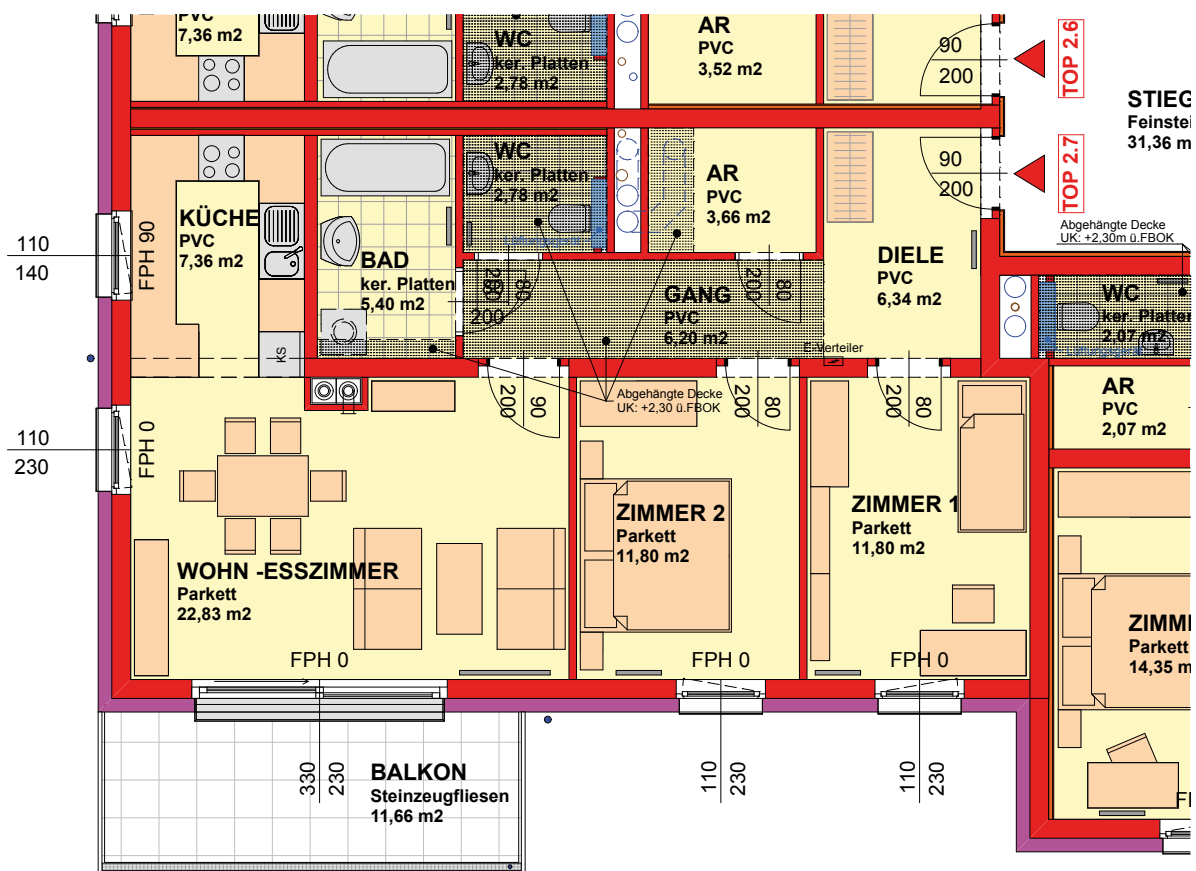
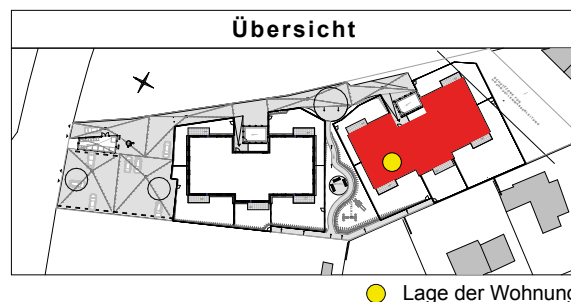


Stiege 2

Top 2.7

Obergeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 78,17m²
Keller: 2,71m²
Balkon: 11,66m²

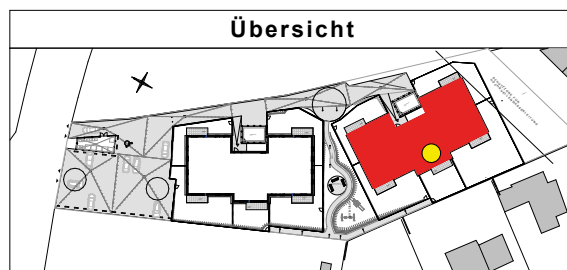


Stiege 2

Top 2.8

Obergeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 58,42m²
Keller: 2,71m²
Balkon: 11,66m²



● Lage der Wohnung



 Ziegel	 Holz
 Stahlbeton	 Stahl
 Beton	 Trockenbau
 Dämmung	

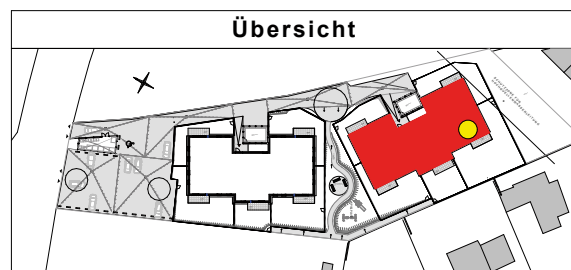


Stiege 2

Top 2.9

Obergeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 77,79m²
Keller: 2,39m²
Balkon: 11,66m²



● Lage der Wohnung



Ziegel	Holz
Stahlbeton	Stahl
Beton	Trockenbau
Dämmung	



Stiege 2

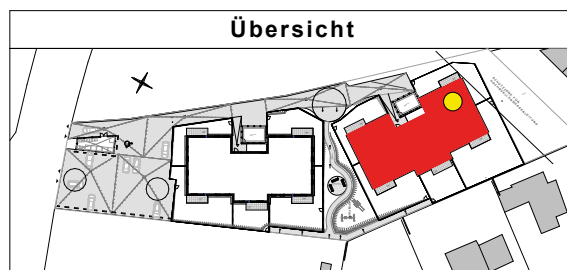
Top 2.10

Obergeschoß (M 1:100)

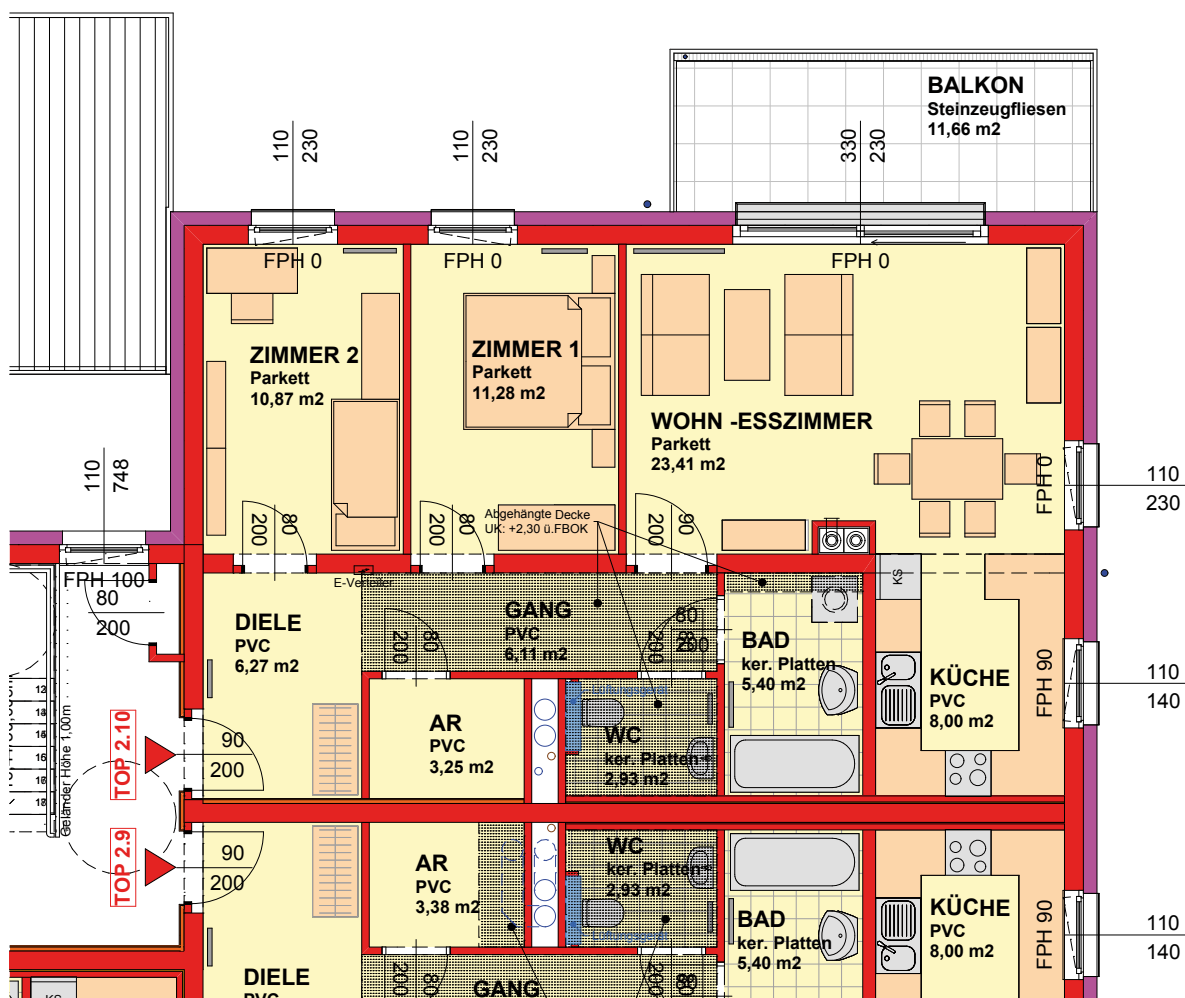
Wohnnutzfläche: 77,52m²

Keller: 2,39m²

Balkon: 11,66m²



● Lage der Wohnung

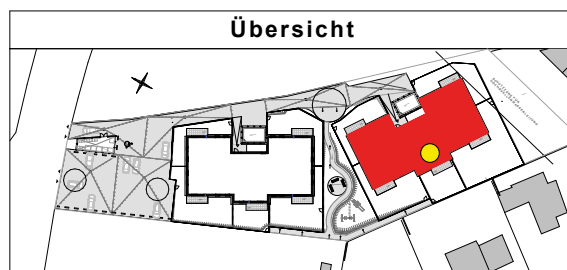


Stiege 2

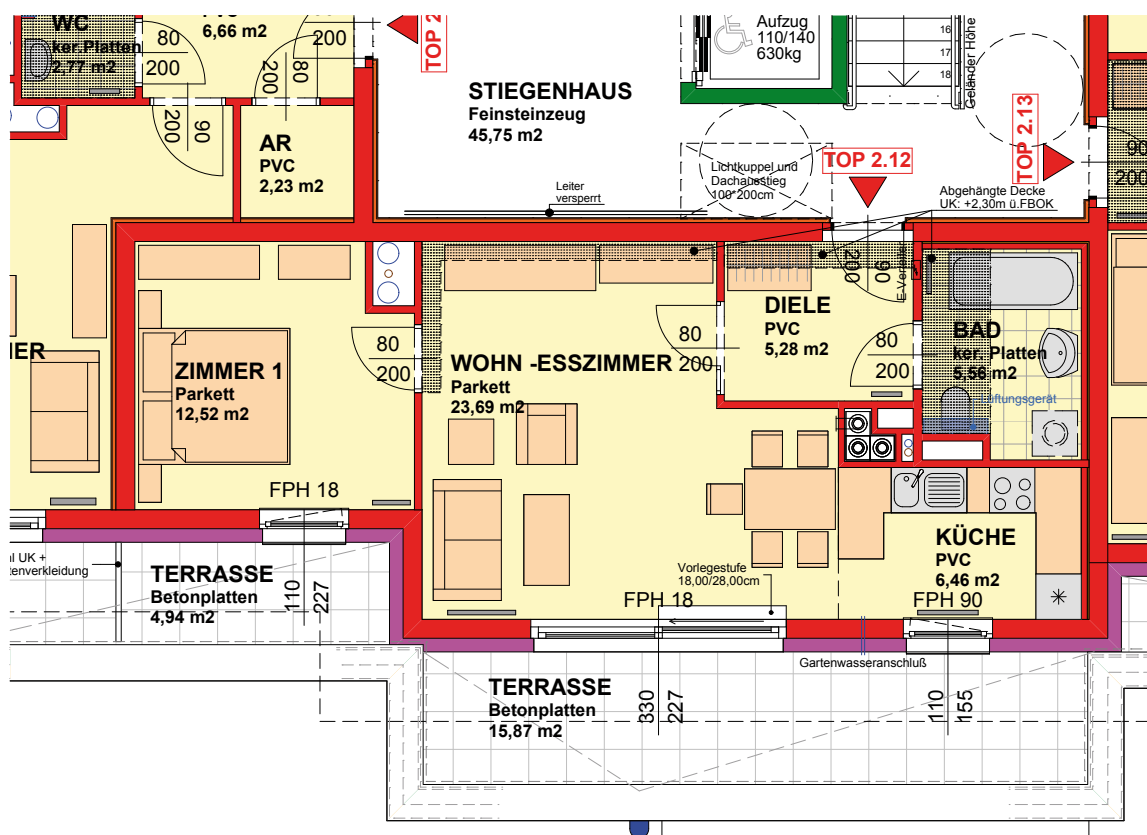
Top 2.12

Dachgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 53,51m²
Keller: 3,19m²
Dachterrasse: 20,81m²



● Lage der Wohnung



Ziegel	Holz
Stahlbeton	Stahl
Beton	Trockenbau
Dämmung	



Stiege 2

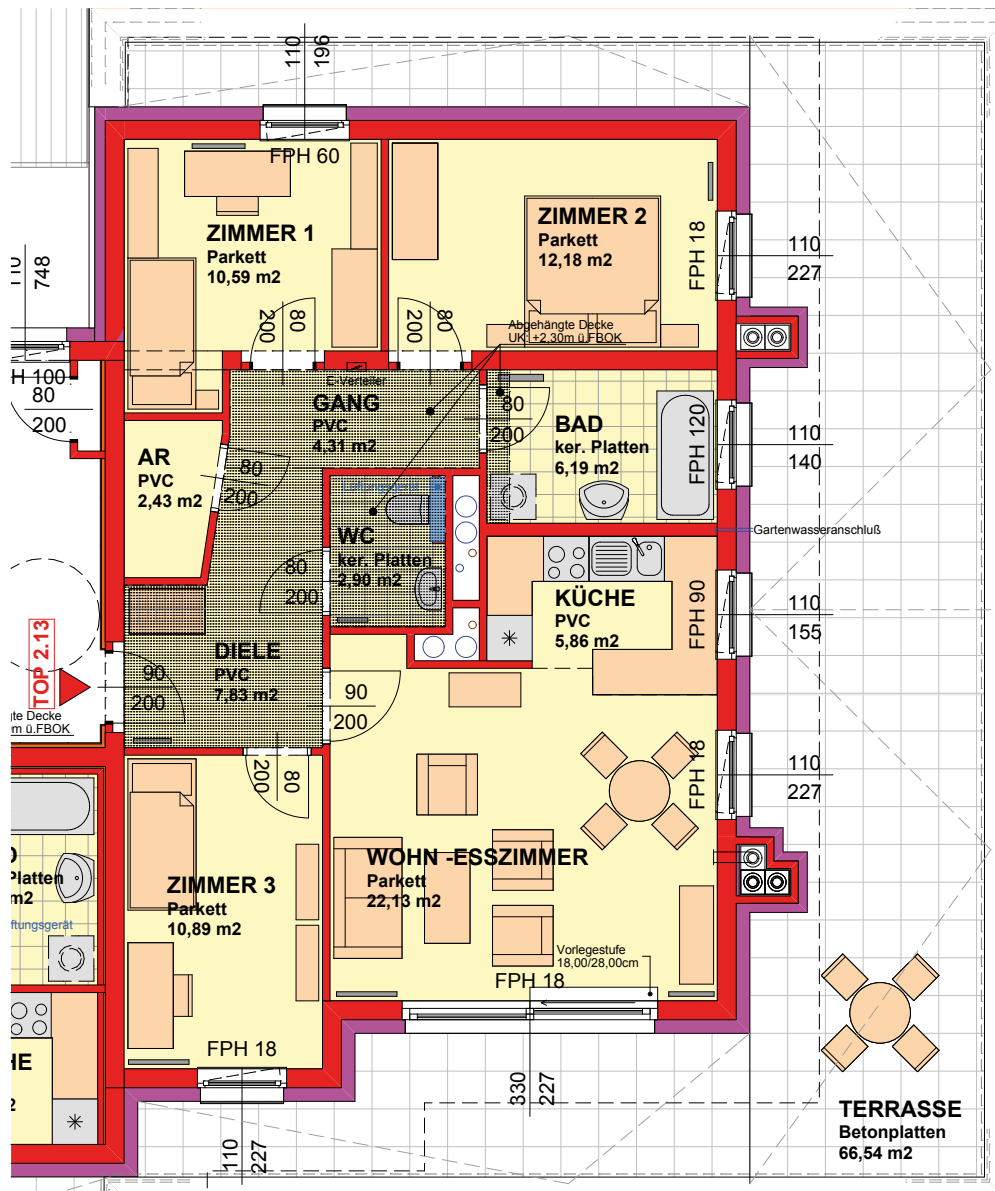
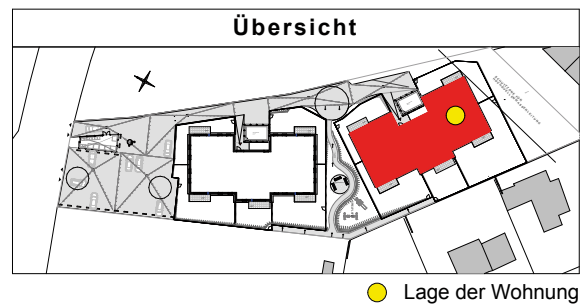
Top 2.13

Dachgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 85,31m²

Keller: 5,51m²

Dachterrasse: 66,54m²



2.5. 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.).

2.5.1. 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.

2.5.1.1. Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung*

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

2.5.1.2. 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)

2.5.1.3. Hauptwohnsitz

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

2.5.2. Darlehen

2.5.2.1. Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005

* lt. NÖ WFG 2005, www.noeg.at

2.5.2.2. Förderbares Nominale

Die Wohnungen wurden mit 100 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht einerseits aus einem verzinsten Förderungsdarlehen und andererseits aus konstanten 5%-igen Zuschüssen auf die Dauer von 25 Jahren zu den Annuitäten einer Ausleiherung. Der Zuschuss im Ausmaß von 50% des förderbaren Nominales ist verzinst und rückzahlbar, der Zuschuss im Ausmaß von 20% ist nicht rückzahlbar. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 30% des förderbaren Nominales (Bemessungsgrundlage) zuerkannt. Das Darlehen hat einen Tilgungszeitraum von ca. 34 Jahre und ist mit 1% verzinst. Die Rückzahlung dieses Darlehens erfolgt im Rahmen der monatlichen Zahlung.

Der rückzahlbare und verzinst sowie der nicht rückzahlbare Zuschuss hat auf die Dauer von 25 Jahren ein Ausmaß von jährlich 5% einer Ausleiherung. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 12,80 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35m². Bei Veränderungen der möglichen Förderung im Zuge des Förderverfahrens bei der Endabrechnung um bis zu 3% der Gesamtnutzfläche erfolgt weder eine Nachförderung noch ein Widerruf. Der Berechnung des förderbaren Nominales (Gesamtsumme) liegt die Nutzflächenberechnung lt. baubehördlich genehmigter Einreichplanung zugrunde. (Änderungen möglich nach Endabrechnung mit dem Fördergeber Land Niederösterreich)

2.5.2.3. Hypothekardarlehen

Das Darlehen unterliegt, nachdem es sich um ein wohnbaugefördertes Objekt handelt, den Bestimmungen des Wohnungsförderungsgesetzes und den Wohnungsförderungsrichtlinien 2005. Die Rückzahlung dieses Darlehens erfolgt im Rahmen der monatlichen Zahlung.

2.5.2.4. Zuschuss gem. NÖ WFG 2005

(NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005)

Auf die Rückzahlung des Hypothekardarlehen (Kapitaltilgung + Zinsen = Annuität) ein konstanter Annuitätenzuschuss über die gesamte Darlehenslaufzeit, höchstens jedoch auf 25 Jahre, in der Höhe von 5 % p.a., berechnet von 70 % der für die jeweilige Wohnungsgröße gültigen Bemessungsgrundlage, gewährt. Ein Zuschuss von 50 % der gültigen Bemessungsgrundlage ist rückzahlbar und mit 1 % verzinst. Ein Zuschuss von 20 % ist nicht rückzahlbar.

Der Zuschuss und das Darlehen ermitteln sich aufgrund der vorangeführten Angaben und der einschlägigen Förderbestimmungen des Landes Niederösterreich. Der Zuschuss ist in dem ausgewiesenen monatlichen Entgeltbestandteil – Miete – bereits berücksichtigt. Falls zur Finanzierung der Herstellungskosten ein über die Bemessungsgrundlage des hinausgehendes Bankdarlehen aufgenommen wurde, gelten hinsichtlich der Verzinsung die für das Bankdarlehen angeführten Konditionen, jedoch wird hierauf kein Annuitätenzuschuss gewährt.

Das Darlehen des Landes und der Annuitätenzuschuss haben einen Rückzahlungszeitraum von ca. 34 Jahren und sind mit 1% jährlich dekursiv zu verzinsen. Die Annuitäten dieser beiden Förderungsbeträge (Darlehen Land und rückzahlbarer Zuschuss) betragen: in den ersten vier Jahren 4% des Darlehensbetrages, steigen dann in vier Jahressprüngen um jeweils 1% an, betragen im 21.-24. Jahr 9,5%, werden im 25. Jahr 11% und im 26. Jahr 20% ausmachen. Ab dem 27. Jahr wird dieser rückzahlende Betrag jährlich um 1,5% erhöht.

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

2.5.2.5. 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.

2.5.2.6. Wohnzuschuss* im Detail (Subjektförderung; Modell 2009)

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

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-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 zugesichert worden ist.
- 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.

2.5.2.7. Die Höhe des Wohnzuschusses

ergibt sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wohnungsaufwand und einer Betriebskostenpauschale von € 1,00 bezogen auf die förderbare Nutzfläche und dem zumutbaren Wohnungsaufwand.

2.5.2.8. Der Wohnungsaufwand

kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m² Nutzfläche anerkannt werden. 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 %.

2.5.2.9. Die förderbare Nutzfläche

beträgt höchstens: für eine Person 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. Der zumutbare Wohnungsaufwand beträgt (gem. § 47a Abs. 5 Wohnzuschuss Modell 2009; gültig ab 2012-01-01): für 1 Person bei einem Jahreseinkommen

- bis € 09.000,00 ... 0 %
- bis € 10.200,00 ... 5 %
- bis € 11.400,00 ... 10 %
- bis € 12.600,00 ... 15 %
- bis € 13.800,00 ... 17,5 %
- bis € 15.000,00 ... 20 %
- ab € 15.000,01 ... 25 %

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 %.

2.5.2.10. Wohnzuschuss im Überblick (Subjektförderung; Modell 2009)

Förderbarer Wohnungsaufwand = Aufwand pro m² und Monat förderbare Nutzfläche

Aufwand pro m² und Monat

Rückzahlungsleistung aus Baukostenfinanzierung (max. € 4,00 bzw. € 4,50)
 zuzüglich Betriebskostenpauschale (€ 1,00)
 ergibt ein Gesamtmaximum je förderbarer Nutzfläche von € 5,50

Maximal förderbare Nutzfläche

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

Zumutbarer Wohnungsaufwand = %-Anteil des Familieneinkommens = Selbstbehalt

Zumutbarer Wohnungsaufwand (gem. § 47a Abs. 5 Wohnzuschuss Modell 2009; gültig ab 2012-01-01)

zumutbar	monatl. gewichtetes Einkommen = pro-Kopf-Einkommen
0%	bis zu € 750,00
5%	bis zu € 850,00
10%	bis zu € 950,00
15%	bis zu € 1.050,00
17,5%	bis zu € 1.150,00
20%	bis zu € 1.250
25%	ab € 1.250,01

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 = förderbarer Wohnaufwand - zumutbarer Wohnungsaufwand

2.5.3. Monatliches Entgelt

2.5.3.1. Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- ☐ Annuität – Förderungsdarlehen
- ☐ Annuität (Kapitaltilgung+Zinsen) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Hypothekendarlehens
- ☐ abzüglich Annuitätenzuschuss aus Basisförderung
- ☐ 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 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 Darlehenskonditionen 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 Entgeltsvorschrift dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekannt zu geben.

2.5.3.2. 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 Vorschrift 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.

2.5.3.3. Verwaltungskosten

Jahrespauschalbetrag für Verwaltungskosten mit Entgeltrichtlinienverordnung zum WGG festgelegten Höchstbetrag zuzüglich allfälliger Mahnspesen und Barauslagen zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Vorschrift 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.

2.5.3.4. Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

2.5.3.5. Förderungsdarlehen (WFG 2005 – in der jeweils geltenden Richtlinie)

Das Darlehen hat einen Tilgungszeitraum von ca. 34 Jahren und ist mit 1% verzinst. Die Annuität für das Förderungsdarlehen und den rückzahlbaren Teil des auch mit 1% verzinsten Annuitätenzuschusses zum Bankdarlehen beträgt in den ersten vier Jahren 4% des Förderungsdarlehens und steigt dann in Vierjahressprüngen um jeweils 1% an und wird im 21.-24. Jahr 9,5% im 25. Jahr 11% und im 26. Jahr 20% ausmachen. Ab dem 27. Jahr wird dieser zurückzahlende Betrag um 1,5% erhöht.

2.5.3.6. Darlehen der Raiffeisen Bausparkasse

Die Laufzeit des geförderten und die des nicht geförderten Darlehens beträgt 30 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): Fixzinsatz 2,9% 10 Jahre (inkl. Bauphase), danach 6M Euribor + 1,28% Prozentpunkte mit halbjährlicher Anpassung. Der Berechnung des monatlichen Entgelts wurde der Zinssatz von 2,9% zugrunde gelegt.

2.5.3.7. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,41 pro m²/netto Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei € 2,20/pro m²/netto Nutzfläche und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 17,70 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte August 2013). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten kommen noch insgesamt ca. € 11,00 für einen Abstellplatz hinzu. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzflächen aufgeteilt. Nach Fertigstellung der Wohnungen werden diese über Nutzwert-Anteile verrechnet (Änderungen sind wahrscheinlich, bedingt durch Wohnungszubehör wie Gärten, Terrassen und Balkone.)

2.5.4. 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.

2.5.5. Steuerfreibeträge

Die bei dem Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen einbezahlten Beträge können – bis zu den jeweils gültigen Höchstsätzen – vom Einkommen steuerlich abgesetzt werden. Dies gilt späterhin auch hinsichtlich der im monatlichen Entgelt enthaltenen Darlehensrückzahlungen. Voraussetzung für die Absetzbarkeit der Barmittel (Finanzierungsbeitrag) ist, dass diese Beträge acht Jahre gebunden sind. Im Falle einer Vertragsauflösung innerhalb dieser Frist sind die Absetzbeträge rückzuerstatten. Die Bestätigung für das Finanzamt über die einbezahlten Barmittel (Finanzierungsbeitrag) senden wir Ihnen gerne auf Wunsch zu.

2.6. 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.

2.7. Baubeschreibung

2.7.1. Konstruktion

Das Gebäude wird in Massivbau mit Ziegel und einer Vollwärmeschutzfassade außen hergestellt.

2.7.2. Baumeister Rohbau

Allgemein:

Alle Konstruktionen werden nach den neuesten Stand der Technik durchgeführt und entsprechend den Auflagen der NÖ. Bautechnikverordnung sowie der NÖ. Wohnbauförderung. Der Bauherr behält sich das Recht vor, aufgrund von technischen bzw. baupolizeilicher Vorschriften oder statischen Gründen, Änderungen von Arbeiten vorzunehmen.

2.7.3. Fundamente

Fundamentplatte laut statischem Erfordernis

2.7.4. Decken und Wände

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

Kellerabteiwände:	Stahlständerkonstruktion
Außenwände:	Keramischer Hohlziegel 25 cm oder Stahlbeton mit Vollwärmeschutz 18 cm
Zwischenwände:	Tragende Wände 25 cm keramischer Hohlziegel
Nichttragende Wände:	10 cm keramischen DÜWA beidseitig verputzt
Wohnungstrenn – und Stiegenhauswände:	Schallschutzwand 25 cm mit Vorsatzschale 5 cm (nach Erfordernis)
Geschossdecken:	Elementdecken laut statischem Erfordernis
Stiegen:	Stahlbetonlaufftreppen, die Stufenkerne mit Fliesen belegt.

2.7.5. Dach, Fenster, Türen und Rollläden

Dach:	Flachgeneigtes Dach mit Folienabdichtung
Fenster:	Ein- bzw. mehrflügelig in Kunststoff, mit weißer Oberfläche innen und Isolierglas, außen grau
Terrassentüren:	Ein- bzw. mehrflügelig in Kunststoff, mit weißer Oberfläche innen und Isolierglas, außen grau
Fensterbänke außen:	Aluminium Sohlbänke
Fensterbänke innen:	Max - postforming oder Werzalith- weiß
Hauseingangstüre:	in Aluminium
Rollläden:	Alle Fenster erhalten Rollläden mit Gurtenbetätigung

2.7.6. Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

Lüftung:	Die Absaugung der Küche, Bad und WC erfolgt über die kontrollierte Wohnraumlüftung Die Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Luft/Wärmeverteilung erfolgt über Blechkanäle und wird in den Wohnräumen eingebracht. Mit der aus der Abluft genommenen Wärme wird die Zuluft erwärmt. Die Absaugung der Abluft erfolgt im Bad, WC, sodass eine separate Entlüftung der Sanitär- räume nicht notwendig sind. Das Lüftungsgerät je Wohnung ist im WC situiert.
Heizung:	Die Heizung wird zentral mittels Fernwärme erzeugt. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels Radiatoren. Die Warmwasserbereitung wird mittels Fernwärme zentral pro Stiege hergestellt. Jede Wohnung erhält einen Warmwasserzähler und Wärmemengenzähler. Abrechnung erfolgt pro Wohnung direkt mit dem Betreiber der Heizungsanlage.(EVN)
Kanal:	PVC
Notkamin:	Durchmesser 14 cm ohne Kaminanschluss (Notkamin im Sinne der NÖ BTV)

2.8. Ausstattungsbeschreibung

2.8.1. Decken und Wände

Fußbodenbeläge:	AR, Vorraum, Küche – PVC Wohn/Schlafräume – Fertigparkett – Eiche Bad, WC - Fliesen
Verfliesung Wände:	Bad bis Türstockhöhe WC - bis ca. 1,50m Höhe
Malerei:	Decken und Wände mit Innendispersion gemalt (Farbton gebrochen weiß)
Anstrich:	Alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer werden lackiert (für Innenbereich), im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt

2.8.2. Türen

Wohnungs- eingangstüren:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß, einbruchhemmender Wechselbeschlag mit Langschildern mit Einstemmschloss für Einbauzylinder, Türspion und Namensschild
Innentüren:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß, Drückerpaaar mit Rosetten und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel

2.8.3. Balkon / Terrasse

Balkon:	Keramischer Belag
Terrasse (EG/DG):	Betonplatten 40/40

2.8.4. Sanitäre Einrichtung

WC:	Schale und Spülkasten Unterputz, 2 Mengenspültechnik wandhängend, Waschtisch weiß, Einhebel -WT- Batterie
Bad:	Waschtisch weiß, Einhebel -WT- Batterie, Waschmaschinenanschluss, Badewanne Stahlblech mit Wannenfüll- und Brausegarnitur
Küche:	Kalt- und Warmwasseranschlüsse bis Eckventil für Einbauspüle sowie für Geschirrspüler.

2.8.5. Elektroinstallationen (Beispiel einer Standardwohnung)

WC:	1x Lichtauslass mit Ausschalter + Anschluss Wohnraumlüftung
Bad:	1x Deckenauslass mit Ausschalter 1x Wandauslass mit Ausschalter 1x Schukosteckdose 1x Waschmaschinenanschluss 1x Badewannenerdung
Küche:	1x Deckenauslass mit Ausschalter 1x Wandauslass 4x Schukosteckdosen 1x Kraftstromauslass für E-Herd 1x Geschirrspülersteckdose 1x Kühlschranksteckdose
Wohnzimmer:	1x Ausschalter für die Außenleuchte 1x Deckenauslass mit Wechselschalter 1x Deckenauslass mit Ausschalter Leerrohr für Internet 5x Schukosteckdosen 1x Antennenauslass 1x Steuerung für Lüftung
Zimmer:	1x Deckenauslass mit Ausschalter 1x TV Anschluss 2x Steckdosen
Gang:	1x Schukosteckdose 1 bis 3 Deckenauslässe (je nach Erfordernis) mit Wechselschalter 1x Gegensprechanlagen 1x Telefonleerauslass 1x Kleinverteiler
Abstellraum:	1x Lichtauslass mit Ausschalter
Balkon / Terrasse:	1x Wandauslass 1x Steckdose
Antennenanlage:	Für das Bauvorhaben ist eine SAT-Anlage vorgesehen. Empfangen werden ORF1, ORF2, UKW – Programme, sowie alle nicht verschlüsselten SAT Programme ohne Receiver
Telefon- und Leerverrohrung:	Für das Telefon wird ein Leerrohrsystem mit Vorspanndraht, ausgehend vom Steigschacht EG zum zu montierenden Verzweigergehäuse der Post, installiert: Ein Leerrohr mit Vorspanndraht wird zu jeder Wohnung verlegt.
Beleuchtung im Allgemeinbereich:	Die Beleuchtung umfasst: die Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, Allgemeinräume im Erdgeschoss und die Außenbeleuchtung. Das Licht im Stiegenhaus wird über einen Treppenhausautomaten geschaltet.
Kellerersatzraum:	Allgemeinbeleuchtung am Gang. Im zur Wohnung zugeordneten Kellerabteil ist ein Stromanschluss für Steckdose und Beleuchtung mit Schalter vorhanden. (Strom ist mit Wohnungszähler verbunden)

2.9. Außenanlagen

Müllplatz:	Laut Lageplan
Kleinkinderspielplätze:	Laut Lageplan
Parkplätze:	Für jede Wohnung ist ein PKW-Abstellplatz vorhanden Zuordnung laut Lageplan
Allgemein:	Zu jeder Wohnung gehört ein zugeordnetes Kellerabteil. Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) sowie Anschlagbrett sind im Stiegenhaus angeordnet. Die Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Maschengitterzaun eingezäunt, samt einer Gehtüre mit Wohnungsschlüssel sperrbar.

2.10. Sonderwünsche und Übergabe

Sonderwünsche der künftigen Mieter sind mit dem Generalunternehmer direkt zu vereinbaren und zu verrechnen. Diese dürfen aber nicht den ordentlichen Gebrauch der Wohnhausanlage behindern. Sie sind weiters der Bauherrschaft und dem Architekten vor Beauftragung schriftlich 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 Kaufgenommene technische Toleranzen, z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Putz- oder Spachtelungsunebenheiten und dergleichen, nicht als Mängel zu verstehen. Weiters ist zu berücksichtigen, dass bei einem Neubau die Baufeuchte durch ca. zwei Jahre anhält, sodass für diesen Zeitraum von Tapezierungen, dicht umschließenden Einbauten etc. abgeraten wird.