

# St. Pölten - Hart

## Stadt trifft Kultur.

- 28 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufrecht
- Wohnzuschuss möglich
- Wohnungen: ca. 53m<sup>2</sup> - 90m<sup>2</sup>
- Terrasse oder Balkon, im Erdgeschoß mit Eigengarten
- PKW-Abstellplätze & Aufzug
- Niedrigenergiebauweise

### Weitere Infos:

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

**Fr. Lintner**  
**T 0676/9122090**



A: DI Helmut Stefan Haiden

Symbolbild: Josef Weidmann Straße 12 & 14 (Bauteil 2)

## Unsere Partner.



Architekt Dipl.-Ing.  
**Helmut Stefan HAIDEN**

Linzerstraße 22  
3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 72285  
Fax: 02742 / 72285-22  
e-mail: [office@architekt-haiden.at](mailto:office@architekt-haiden.at)  
[www.architekt-haiden.at](http://www.architekt-haiden.at)

ARGE Wohnhausanlage  
St. Pölten - Hart

**STRABAG**



## Unser Prospekt.

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**Oktober 2016**) 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](mailto: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	42 ....	Kosten und Finanzierung
2 ....	Gemeindeinformation	42 ....	Finanzierung
2 ....	Lage der Gemeinde & Objektstandort	42 ....	Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung
2 ....	Fertigstellung	42 ....	Einkommen
2 ....	Finanzierung	42 ....	Hauptwohnsitz
2 ....	Bauträger, Bauleitung & Hausverwaltung	42 ....	Darlehen
2 ....	Planung	42 ....	Förderndarlehen
2 ....	Generalunternehmer	43 ....	Hypothekendarlehen
2 ....	Information und Beratung	43 ....	Weitere Hypothekendarlehen
3 ....	Wohnungsinformation	43 ....	Barmittel (Finanzierungsbeitrag)
3 ....	Topographie	44 ....	Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)
4 ....	Finanzierungsübersicht	44 ....	Höhe des Wohnzuschusses
5 ....	Lageplan Gesamtanlage	44 ....	Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale
6 ....	Lageplan Bauteil 2	44 ....	Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)
7 ....	Übersicht Kellergeschoß	45 ....	Information und Antragstellung
8 ....	Übersicht Erdgeschoß	46 ....	Beilage B
9 ....	Übersicht 1. Obergeschoß	47 ....	Monatliches Entgelt
10 ....	Übersicht 2. Obergeschoß	47 ....	Miete
11 ....	Übersicht Dachgeschoß	47 ....	Betriebskosten (Akonto)
12 ....	Ansichten	47 ....	Verwaltungskosten
13 ....	Ansichten & Schnitte	47 ....	Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt
14 ....	Grundrisse Haus 12	47 ....	Förderndarlehen (WFG 2005 – NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien in der letztgültigen Fassung)
14 ....	Top 12/1	47 ....	Darlehen der Hypo NÖ Landesbank
15 ....	Top 12/2	48 ....	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten
16 ....	Top 12/3	48 ....	Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)
17 ....	Top 12/4	48 ....	Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit
18 ....	Top 12/5	48 ....	Baubeschreibung
19 ....	Top 12/6	48 ....	Fundamente
20 ....	Top 12/7	48 ....	Decken und Wände
21 ....	Top 12/8	49 ....	Dach, Fenster und Türen
22 ....	Top 12/9	49 ....	Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin
23 ....	Top 12/10	49 ....	Ausstattungsbeschreibung
24 ....	Top 12/11	49 ....	Decken und Wände
25 ....	Top 12/12	50 ....	Türen und Balkon
26 ....	Top 12/13	50 ....	Sanitäre Einrichtung
27 ....	Top 12/14	50 ....	Elektroinstallationen
28 ....	Grundrisse Haus 14	51 ....	Sonstiges
28 ....	Top 14/1	51 ....	Energieausweis
29 ....	Top 14/2	51 ....	Wichtiger Hinweis
30 ....	Top 14/3	51 ....	Rechtsnatur des Energieausweises
31 ....	Top 14/4	51 ....	Sonderwünsche und Übergabe
32 ....	Top 14/5		
33 ....	Top 14/6		
34 ....	Top 14/7		
35 ....	Top 14/8		
36 ....	Top 14/9		
37 ....	Top 14/10		
38 ....	Top 14/11		
39 ....	Top 14/12		
40 ....	Top 14/13		
41 ....	Top 14/15		

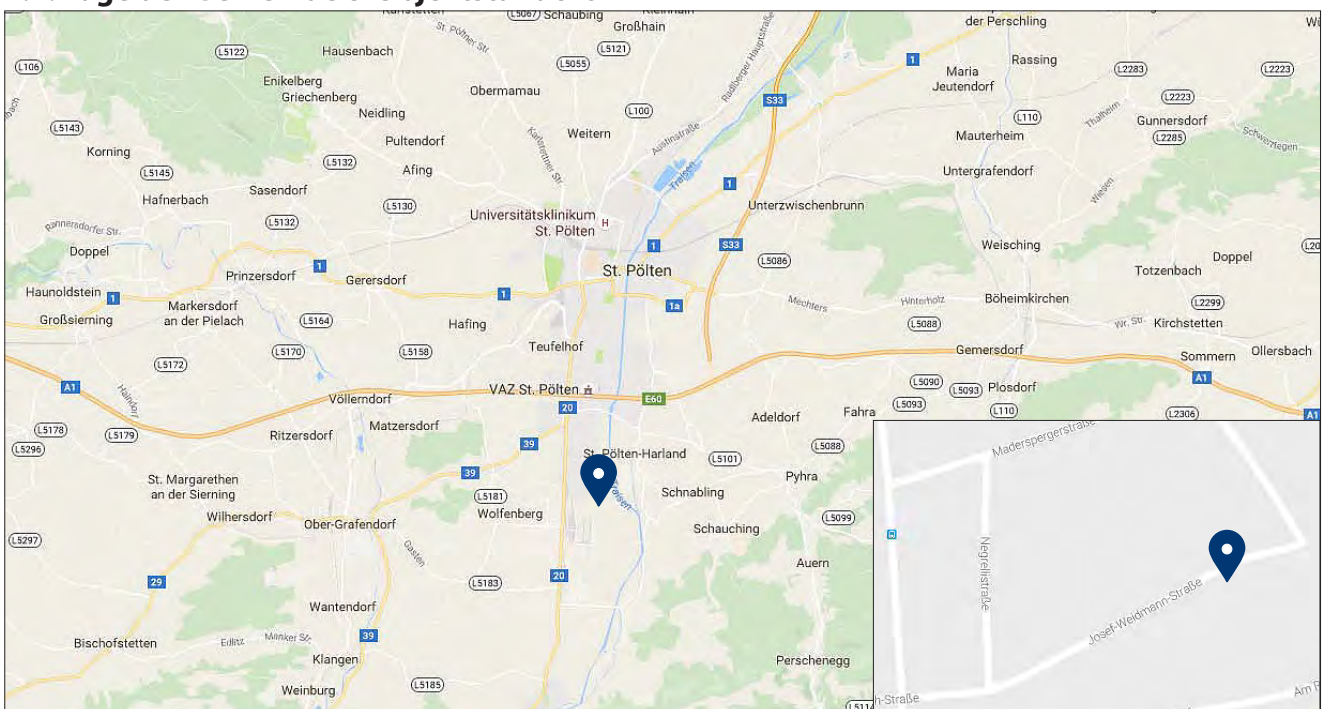
# 1. Objektübersicht

In 3151 St. Pölten-Hart, Josef Weidmann-Straße 12 & 14 (Bauteil 2) wird eine Anlage mit insgesamt 28 Wohneinheiten in 2 Stiegen in Niedrigenergiebauweise (HWBSK 20 | fGEE 0,75) mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung errichtet. Die Wohnhausanlage wird in Massivbauweise errichtet und mit einer Photovoltaikanlage zur Eigenversorgung ausgestattet. Das Gebäude wird teilunterkellert erbaut mit Trockenraum und Kellerabteilen. Die Wärmebereitstellung erfolgt über eine Gasbrennwertkesselanlage der EVN. Jede der Stiegen verfügt über behindertengerechte Aufzüge. Die Wohnungen sind gemäß den Wohnbauförderungsrichtlinien barrierefrei hergestellt. Jeder Wohneinheit sind Freiflächen in Form von Balkon oder Terrasse zugeordnet, Erdgeschoß-Wohnungen verfügen über eine zugeteilte Gartenfläche. In der Wohnhausanlage stehen 42 PKW-Abstellplätze im Freien und ein Kinderspielplatz zur Verfügung.

## 1.1. Gemeindeinformation

Hart liegt im Süden der Landeshauptstadt St. Pölten und gehört zum Stadtteil St. Georgen am Steinfelde. Ein ruhiger Wohnort der dennoch keinerlei Komfort vermissen lässt. Mit öffentlichen Verbindungen oder mit dem privaten PKW ist man innerhalb kürzester Zeit in der Innenstadt St. Pöltens angelangt. Die Nähe zur Autobahn ist ein weiterer Vorteil. Neben diversen Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Grundversorgung, welche in St. Georgen am Steinfelde zu finden sind, verfügt Hart über diverse Freizeitmöglichkeiten. Neben einem Reitstall liegt das idyllische Traisenufer in der Nähe. Sehnt man sich nach etwas Abwechslung, bietet St. Pölten noch viel mehr. Diverse Lokale und Vereine laden zum Verweilen und Mitmachen ein. Auch das Landestheater, das Kulturhaus und das Festspielhaus bieten diverse Freizeitmöglichkeiten an.

## 1.2. Lage der Gemeinde & Objektstandort



Kartenausschnitt © 2016 Google - Kartendaten

## 1.3. Fertigstellung

Fertigstellung der Wohnhausanlage erfolgt voraussichtlich im Herbst 2017.

## 1.4. Finanzierung

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

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

## 1.7. Generalunternehmer

ARGE WHA St. Pölten Hart Swietelsky-Strabag  
2521 Trumau | Dr. Körner Straße 49  
Telefon: 02253/20050

## 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

Frau Lintner: T 0676/9122090

## 2. Wohnungsinformation

### 2.1. Topographie

Bauteil	Top Nr.	Raumprogramm						Wohnnutz- fläche	Fläche Terrasse	Fläche Balkon/ Loggia	Fläche Garten	Fläche Keller	Abstell- platz
		Zi	Kü	Bad	WC	Vr Fl	Ar Sr						
<b>Haus 12</b>													
EG	01	2	1	1	1	1	1	53,29	9,98		64,19	3,78	1
	02	3	1	1	1	1	1	74,84	8,96		97,83	5,90	1
	03	3	1	1	1	1	1	74,79	9,98		94,36	6,25	1
	04	2	1	1	1	1	1	58,62	8,96		83,26	3,78	1
1. OG	05	3	1	1	1	1	1	72,41		9,98		6,15	1
	06	3	1	1	1	1	1	74,67		8,96		5,92	1
	07	3	1	1	1	1	1	74,56		9,98		5,68	1
	08	3	1	1	1	1	1	72,22		8,96		5,9	1
2. OG	09	3	1	1	1	1	1	71,97		8,96		6,25	1
	10	3	1	1	1	1	1	74,50		9,98		6,15	1
	11	3	1	1	1	1	1	74,13		8,96		5,92	1
	12	3	1	1	1	1	1	72,19		9,98		5,81	1
DG	13	4	1	1	1	1	1	90,01	33,76			6,45	1
	14	4	1	1	1	1	1	89,81	26,70			6,45	1
<b>Summe Haus 12</b>								<b>1.028,01</b>	<b>98,34</b>	<b>75,76</b>	<b>339,64</b>	<b>80,39</b>	<b>14</b>
<b>Haus 14</b>													
EG	01	2	1	1	1	1	1	53,29	9,98		105,49	3,78	1
	02	3	1	1	1	1	1	74,84	8,96		293,50	5,90	1
	03	3	1	1	1	1	1	74,79	9,98		232,28	6,25	1
	04	2	1	1	1	1	1	58,62	8,96		125,92	3,78	1
1. OG	05	3	1	1	1	1	1	72,41		9,98		6,15	1
	06	3	1	1	1	1	1	74,67		8,96		5,92	1
	07	3	1	1	1	1	1	74,56		9,98		5,68	1
	08	3	1	1	1	1	1	72,22		8,96		5,9	1
2. OG	09	3	1	1	1	1	1	71,97		8,96		6,25	1
	10	3	1	1	1	1	1	74,50		9,98		6,15	1
	11	3	1	1	1	1	1	74,13		8,96		5,92	1
	12	3	1	1	1	1	1	72,19		9,98		5,81	1
DG	13	4	1	1	1	1	1	90,01	33,76			6,45	1
	14	4	1	1	1	1	1	89,81	26,70			6,45	1
<b>Summe Haus 14</b>								<b>1.028,01</b>	<b>98,34</b>	<b>75,76</b>	<b>757,19</b>	<b>80,39</b>	<b>14</b>
<b>Gesamtsumme Haus 12 &amp; 14</b>								<b>2.056,02</b>	<b>196,68</b>	<b>151,52</b>	<b>1.096,83</b>	<b>160,78</b>	<b>28</b>

## 2.2. Finanzierungsübersicht

Vergabe durch	Top Nr.	Wohnnutzfl. m <sup>2</sup>	Gartenfläche 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	12/1	53,30	64	€ 108.866,28	€ 15.406,63	€ 93.459,65	€ 356,87	€ 13,00	■
NBG	12/2	74,85	97	€ 151.141,71	€ 19.894,90	€ 131.246,81	€ 492,74	€ 13,00	■
NBG	12/3	74,79	94	€ 151.239,66	€ 20.098,06	€ 131.141,60	€ 492,38	€ 13,00	■
Wohnservice	12/4	58,61	83	€ 119.477,65	€ 16.707,10	€ 102.770,55	€ 390,37	€ 13,00	■
Wohnservice	12/5	72,41		€ 143.063,03	€ 16.094,67	€ 126.968,36	€ 477,07	€ 13,00	■
NBG	12/6	74,68		€ 146.876,24	€ 15.927,52	€ 130.948,72	€ 491,35	€ 13,00	■
NBG	12/7	74,56		€ 146.937,14	€ 16.198,84	€ 130.738,30	€ 490,61	€ 13,00	■
NBG	12/8	72,22		€ 142.276,20	€ 15.641,00	€ 126.635,20	€ 475,84	€ 13,00	■
NBG	12/9	71,97		€ 141.914,34	€ 15.717,51	€ 126.196,83	€ 474,28	€ 13,00	■
NBG	12/10	74,51		€ 146.984,76	€ 16.334,13	€ 130.650,63	€ 490,31	€ 13,00	■
Wohnservice	12/11	74,14		€ 145.867,79	€ 15.865,94	€ 130.001,85	€ 487,94	€ 13,00	■
NBG	12/12	72,18		€ 142.531,51	€ 15.966,45	€ 126.565,06	€ 475,64	€ 13,00	■
NBG	12/13	90,03		€ 182.693,22	€ 38.203,47	€ 144.489,75	€ 570,70	€ 13,00	■
Wohnservice	12/14	89,82		€ 180.183,05	€ 35.781,50	€ 144.401,55	€ 569,56	€ 13,00	■
NBG	14/1	53,30	105	€ 110.916,28	€ 17.456,63	€ 93.459,65	€ 357,04	€ 13,00	■
NBG	14/2	74,85	293	€ 160.941,71	€ 29.694,91	€ 131.246,80	€ 493,55	€ 13,00	■
Wohnservice	14/3	74,79	232	€ 158.139,66	€ 26.998,06	€ 131.141,60	€ 492,96	€ 13,00	■
NBG	14/4	58,61	125	€ 121.577,65	€ 18.807,10	€ 102.770,55	€ 390,55	€ 13,00	■
NBG	14/5	72,41		€ 143.063,03	€ 16.094,67	€ 126.968,36	€ 477,07	€ 13,00	■
NBG	14/6	74,68		€ 146.876,24	€ 15.927,52	€ 130.948,72	€ 491,35	€ 13,00	■
NBG	14/7	74,56		€ 146.937,14	€ 16.198,84	€ 130.738,30	€ 490,61	€ 13,00	■
Wohnservice	14/8	72,22		€ 142.276,20	€ 15.641,00	€ 126.635,20	€ 475,84	€ 13,00	■
NBG	14/9	71,97		€ 141.914,34	€ 15.717,51	€ 126.196,83	€ 474,28	€ 13,00	■
NBG	14/10	74,51		€ 146.984,76	€ 16.334,13	€ 130.650,63	€ 490,31	€ 13,00	■
NBG	14/11	74,14		€ 145.867,79	€ 15.865,94	€ 130.001,85	€ 487,94	€ 13,00	■
NBG	14/12	72,18		€ 142.531,51	€ 15.966,45	€ 126.565,06	€ 475,64	€ 13,00	■
Wohnservice	14/13	90,03		€ 182.693,22	€ 38.203,47	€ 144.489,75	€ 570,70	€ 13,00	■
NBG	14/14	89,82		€ 180.183,05	€ 35.781,50	€ 144.401,55	€ 569,56	€ 13,00	■

<sup>1)</sup>Gesamterstellungskosten (Preis gem. 315a WG)

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

**NÖ Wohnservice**  
 Tel: 02742/22133  
 www.no-wohnservice.at



**Wichtiger Hinweis zu den Plänen**

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

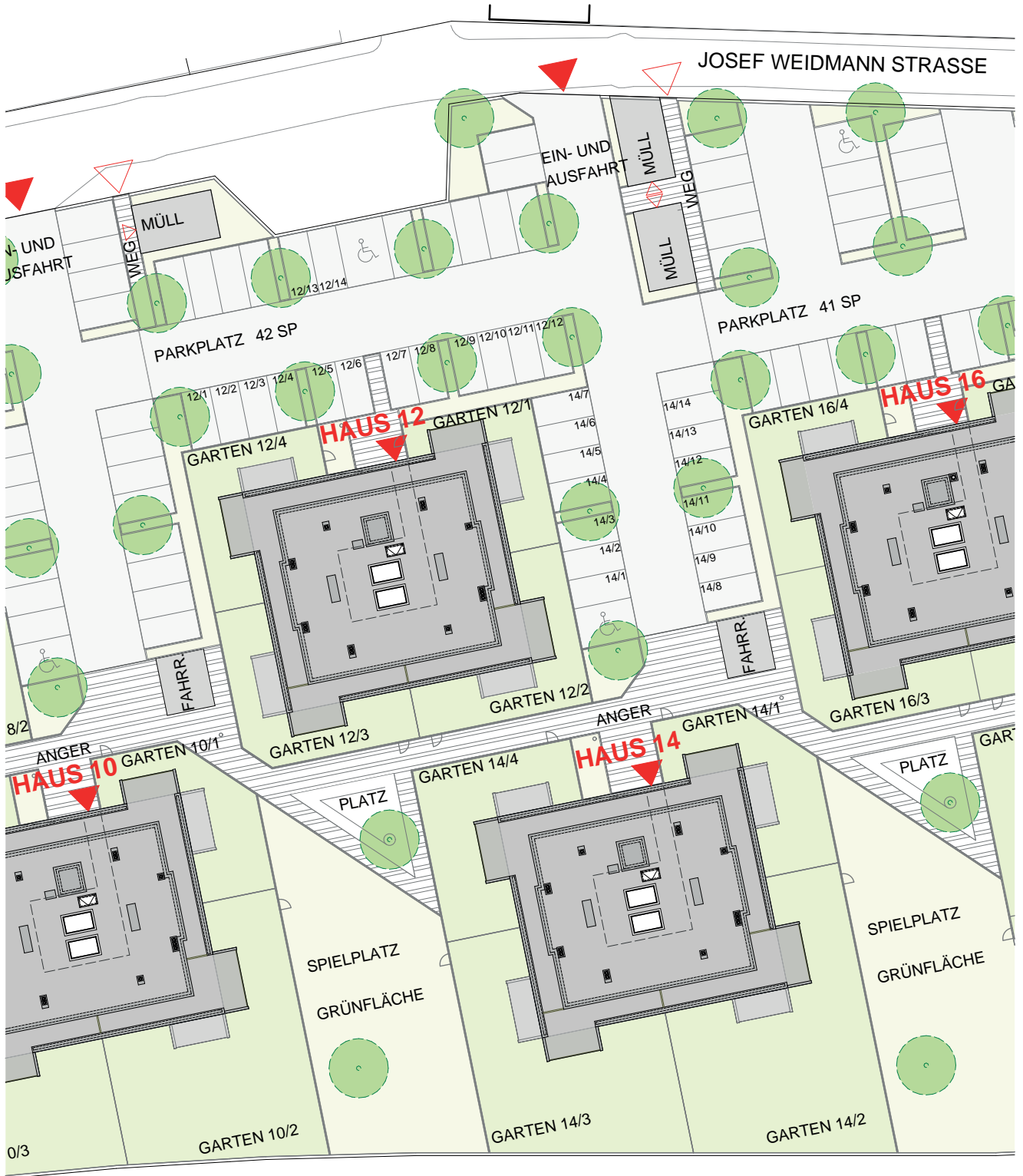


**Lageplan Gesamtanlage**



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 333 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

## 2.4. Lageplan Bauteil 2

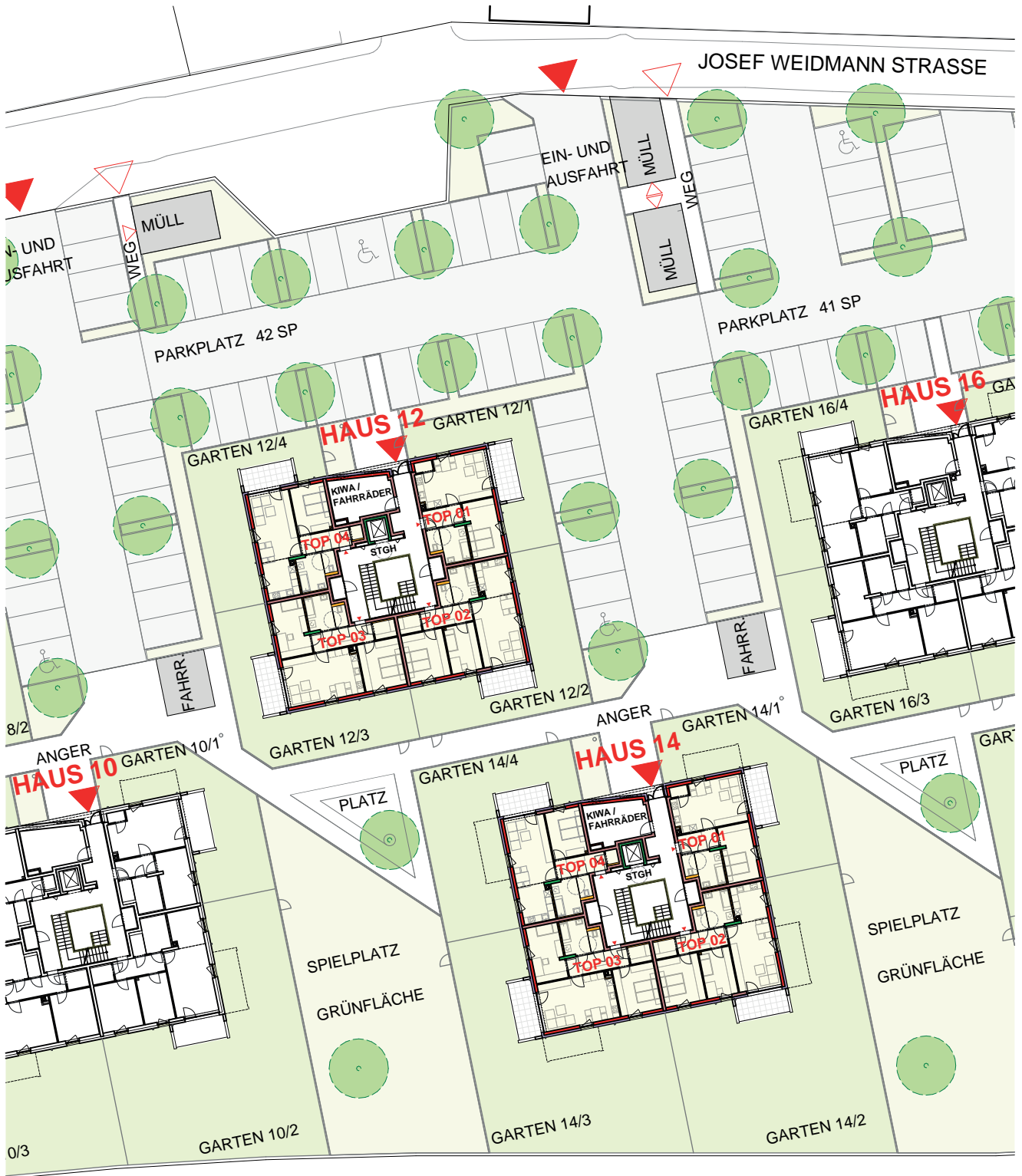


**2.5. Übersicht Kellergeschoß**



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 333 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

## 2.6. Übersicht Erdgeschoß



**2.7. Übersicht 1. Obergeschoß**



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 333 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

## 2.8. Übersicht 2. Obergeschoß

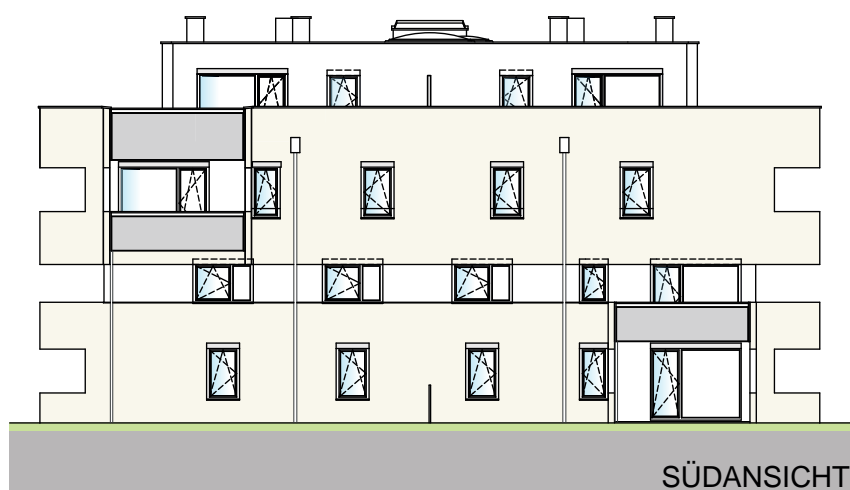
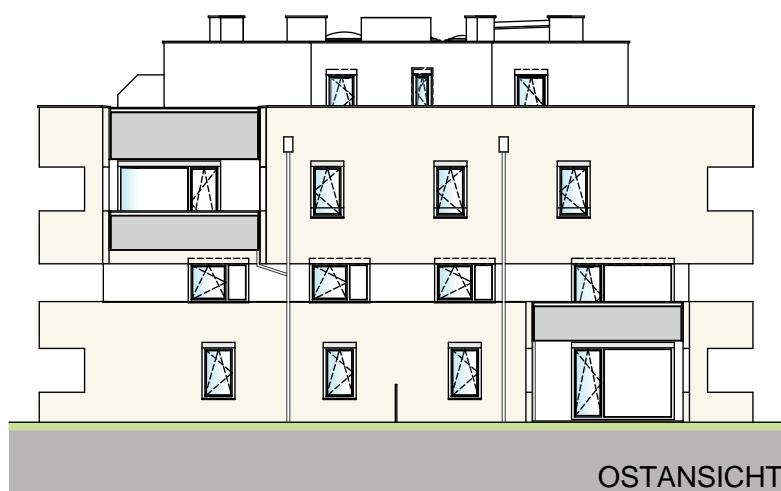
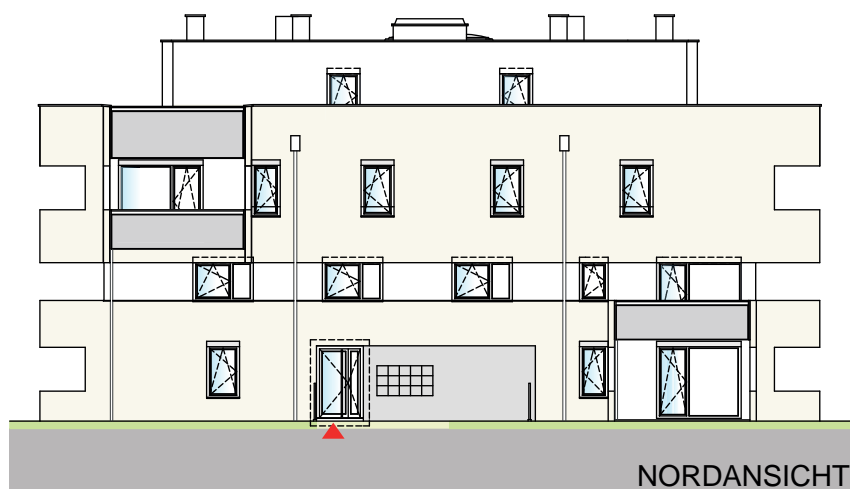


### 2.9. Übersicht Dachgeschoß

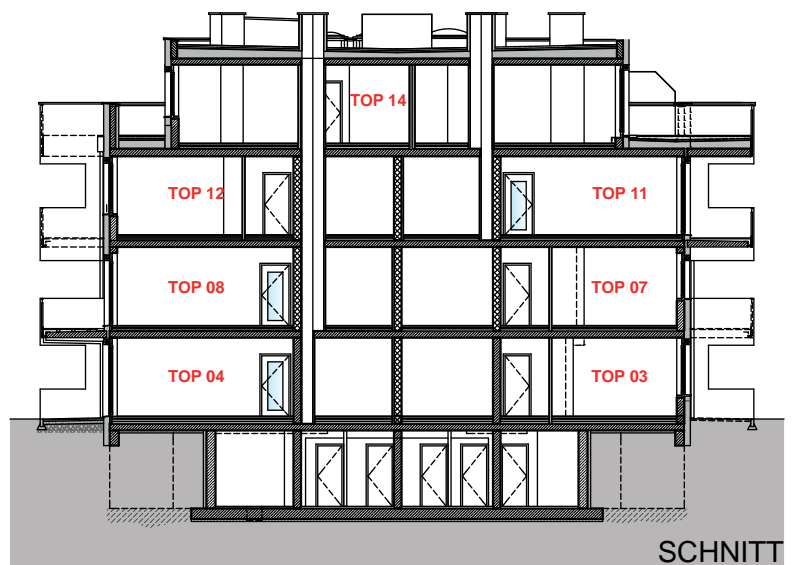
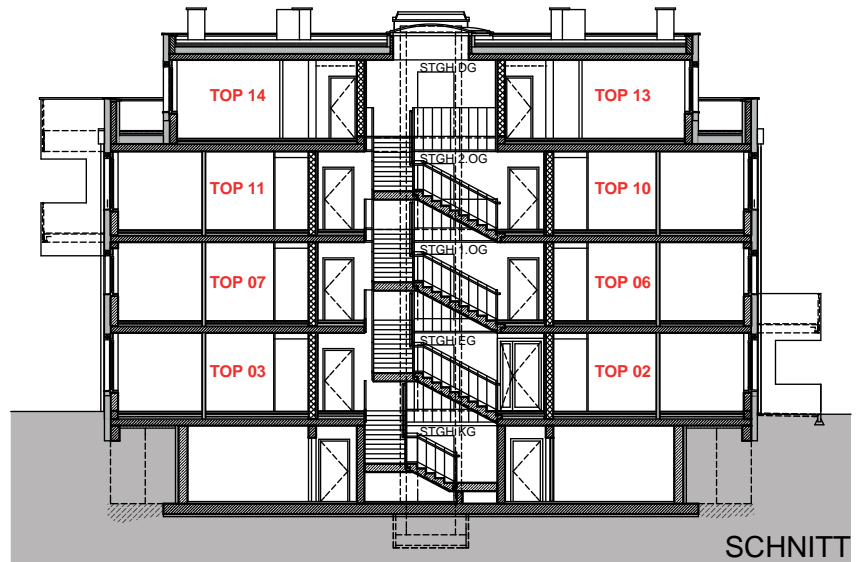
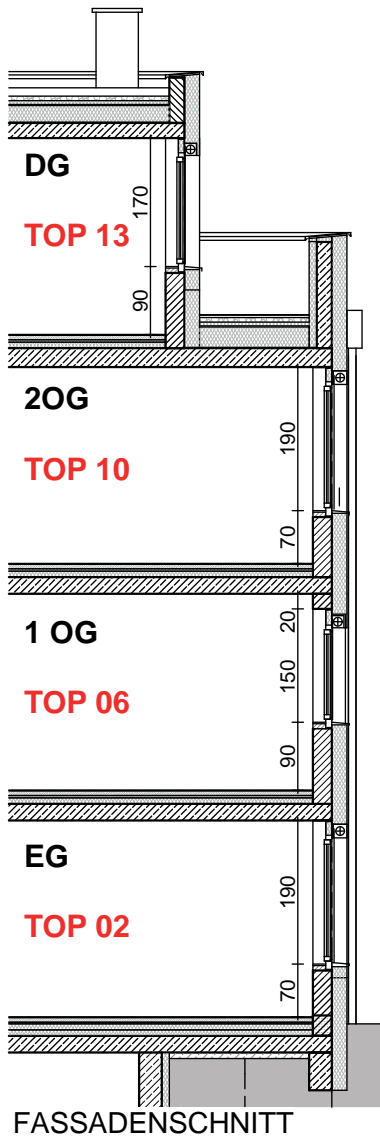
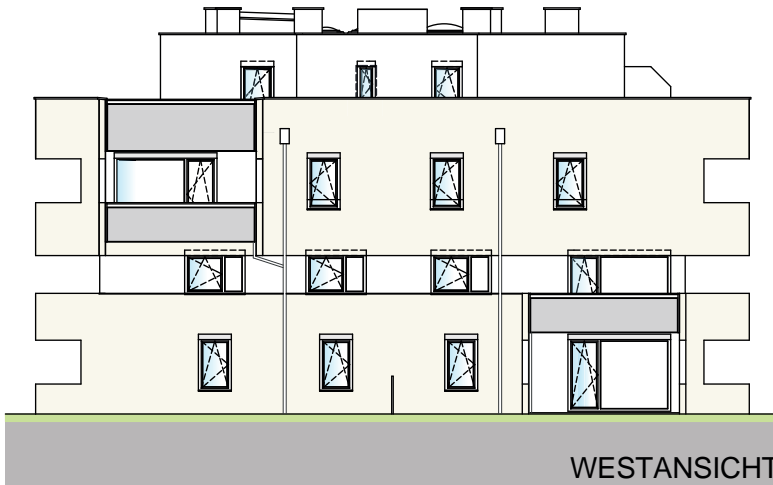


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 333 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

## 2.10. Ansichten



### 2.11. Ansichten & Schnitte



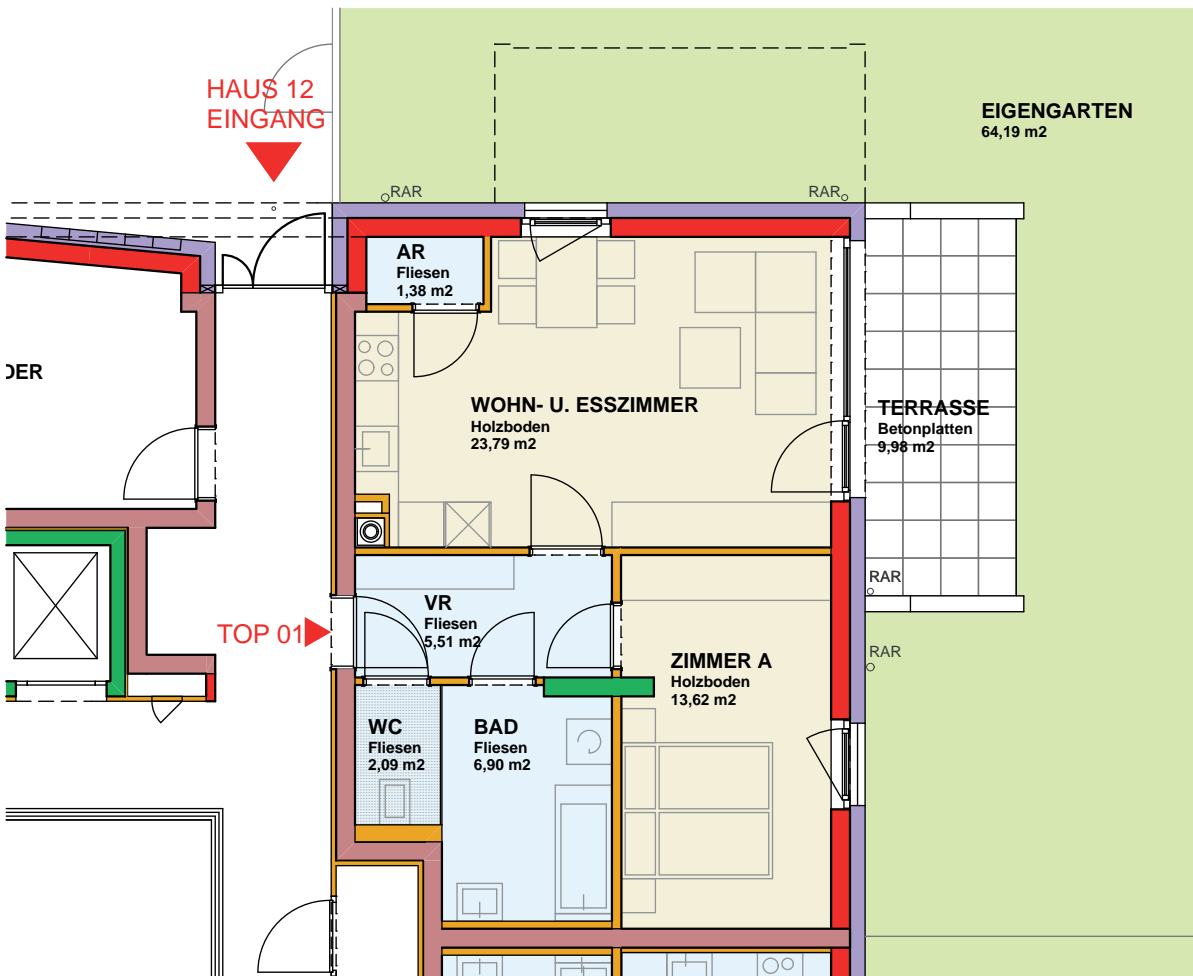
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 333 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

## 2.12. Grundrisse Haus 12









### TOP 12/1

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 53,29m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 64,19m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 9,98m<sup>2</sup>  
 Parteienkeller: 3,78m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 1 Stück



Legende:

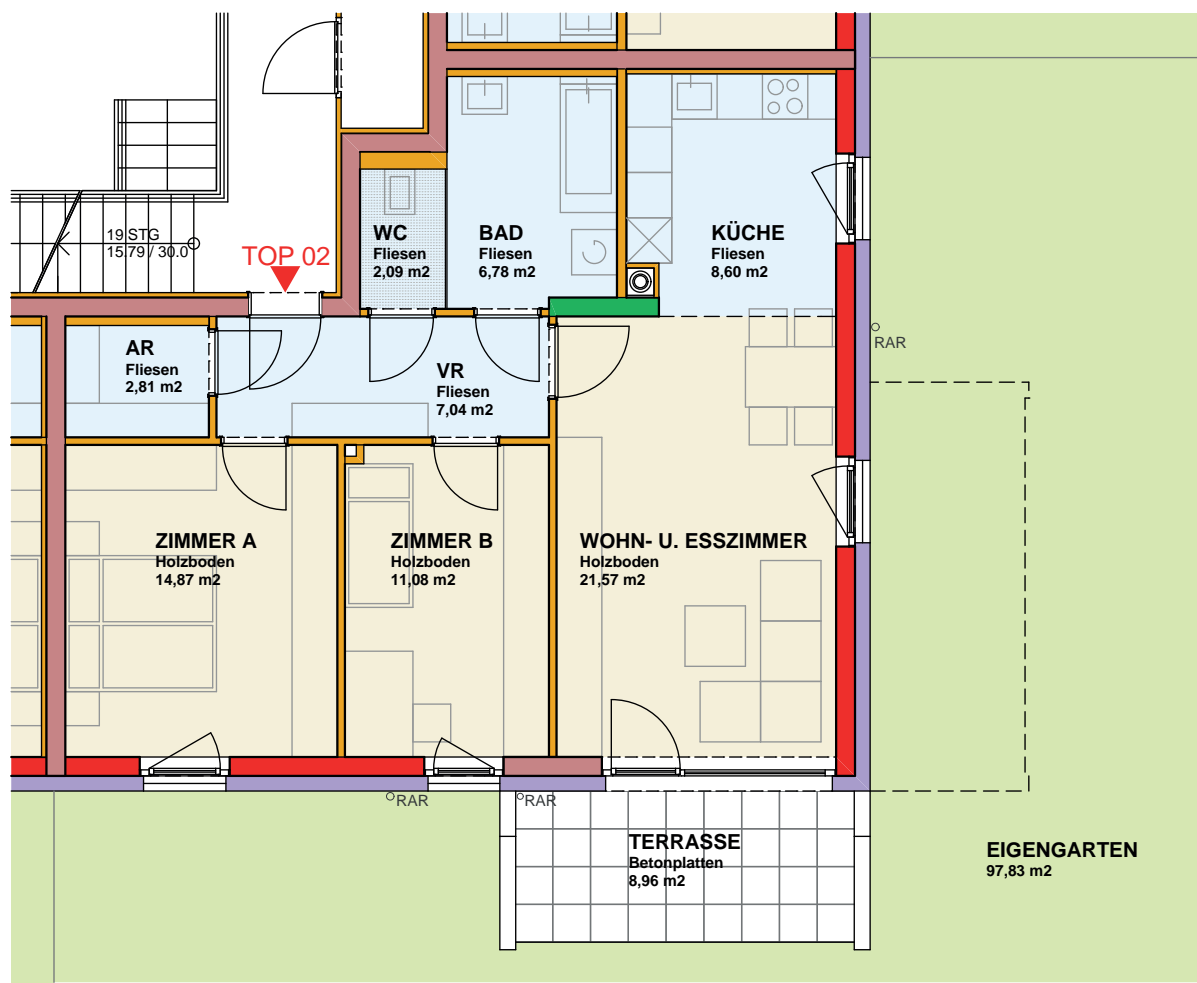
- |   |                     |   |                  |
|---|---------------------|---|------------------|
|  | Stahlbeton          |  | Holzboden        |
|  | Ziegelmauerwerk     |  | Fliesen          |
|  | SBZ Ziegelmauerwerk |  | abgehängte Decke |
|  | Trockenbau/VS       |   |                  |
|  | Wärmedämmung        |   |                  |



**TOP 12/2**

**Erdgeschoss**

- Wohnnutzfläche: 74,84m<sup>2</sup>
- Eigengarten: 97,83m<sup>2</sup>
- Terrasse: 8,96m<sup>2</sup>
- Parteienkeller: 5,90m<sup>2</sup>
- Stellplätze: 1 Stück



**Legende:**

- |                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Stahlbeton          | Holzboden        |
| Ziegelmauerwerk     | Fliesen          |
| SBZ Ziegelmauerwerk | abgehängte Decke |
| Trockenbau/VS       |                  |
| Wärmedämmung        |                  |

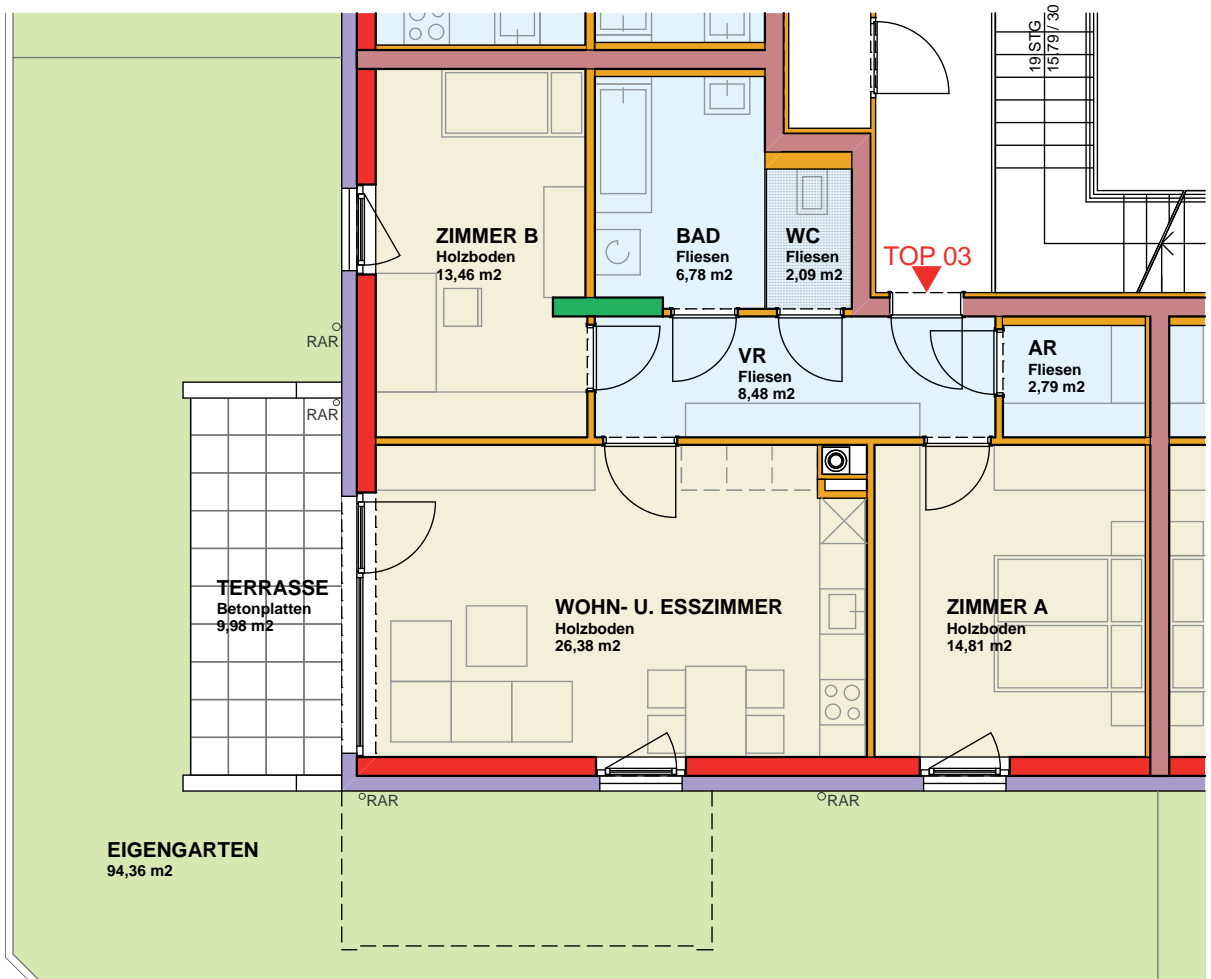


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 333 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.









**TOP 12/3**

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 74,79m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 94,36m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 9,98m<sup>2</sup>  
 Parteienkeller: 6,25m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 1 Stück



Legende:

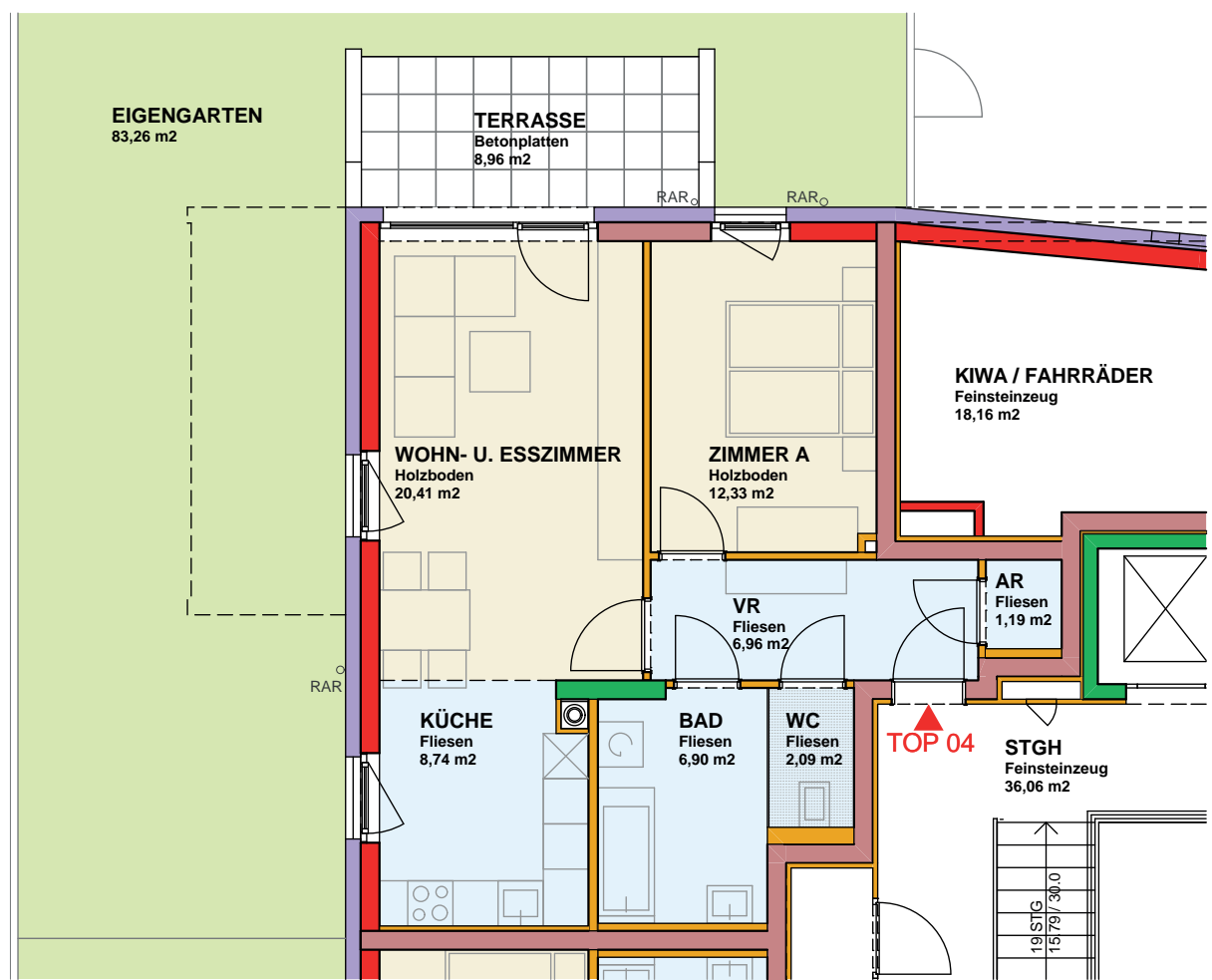
- |   |  |
|---|--|
|  Stahlbeton          |  Holzboden        |
|  Ziegelmauerwerk     |  Fliesen          |
|  SBZ Ziegelmauerwerk |  abgehängte Decke |
|  Trockenbau/VS       |  |
|  Wärmedämmung        |  |



## TOP 12/4

Erdgeschoss

- Wohnnutzfläche: 58,62m<sup>2</sup>
- Eigengarten: 83,26m<sup>2</sup>
- Terrasse: 8,96m<sup>2</sup>
- Parteienkeller: 3,78m<sup>2</sup>
- Stellplätze: 1 Stück



Legende:

- Stahlbeton
- Holzboden
- Ziegelmauerwerk
- Fliesen
- SBZ Ziegelmauerwerk
- abgehängte Decke
- Trockenbau/VS
- Wärmedämmung

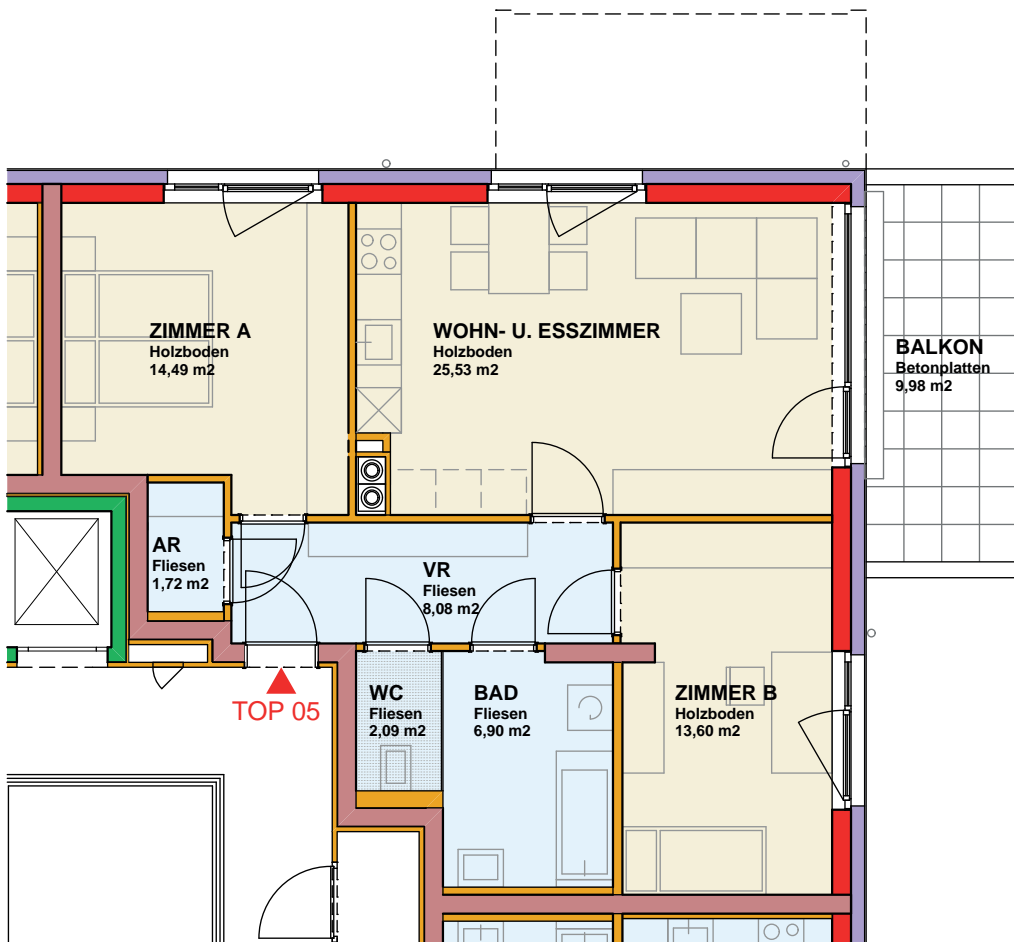


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 333 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.









**TOP 12/5**

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 72,41m<sup>2</sup>  
 Balkon: 9,98m<sup>2</sup>  
 Parteienkeller: 6,15m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 1 Stück



Legende:

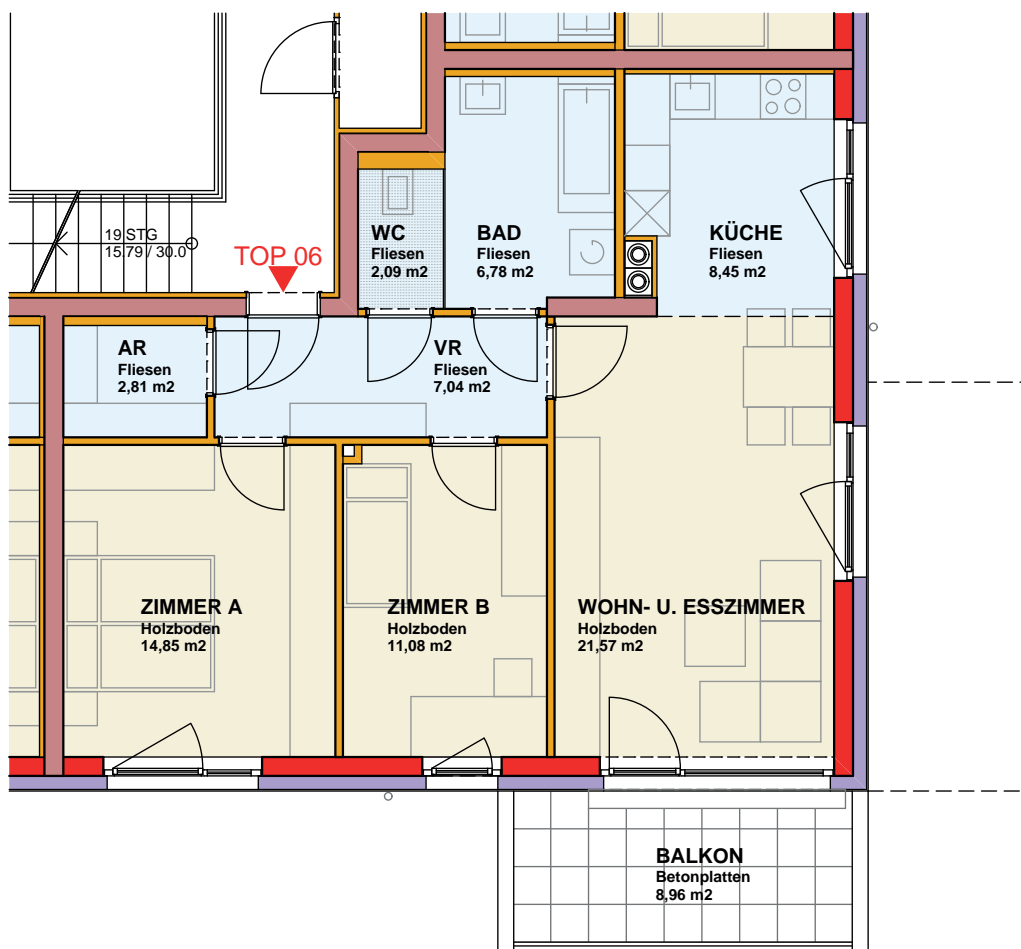
- |   |  |
|---|--|
|  Stahlbeton          |  Holzboden        |
|  Ziegelmauerwerk     |  Fliesen          |
|  SBZ Ziegelmauerwerk |  abgehängte Decke |
|  Trockenbau/VS       |  |
|  Wärmedämmung        |  |



**TOP 12/6**

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 74,67m<sup>2</sup>  
Balkon: 8,96m<sup>2</sup>  
Parteienkeller: 5,92m<sup>2</sup>  
Stellplätze: 1 Stück



Legende:

- Stahlbeton
- Ziegelmauerwerk
- SBZ Ziegelmauerwerk
- Trockenbau/VS
- Wärmedämmung
- Holzboden
- Fliesen
- abgehängte Decke

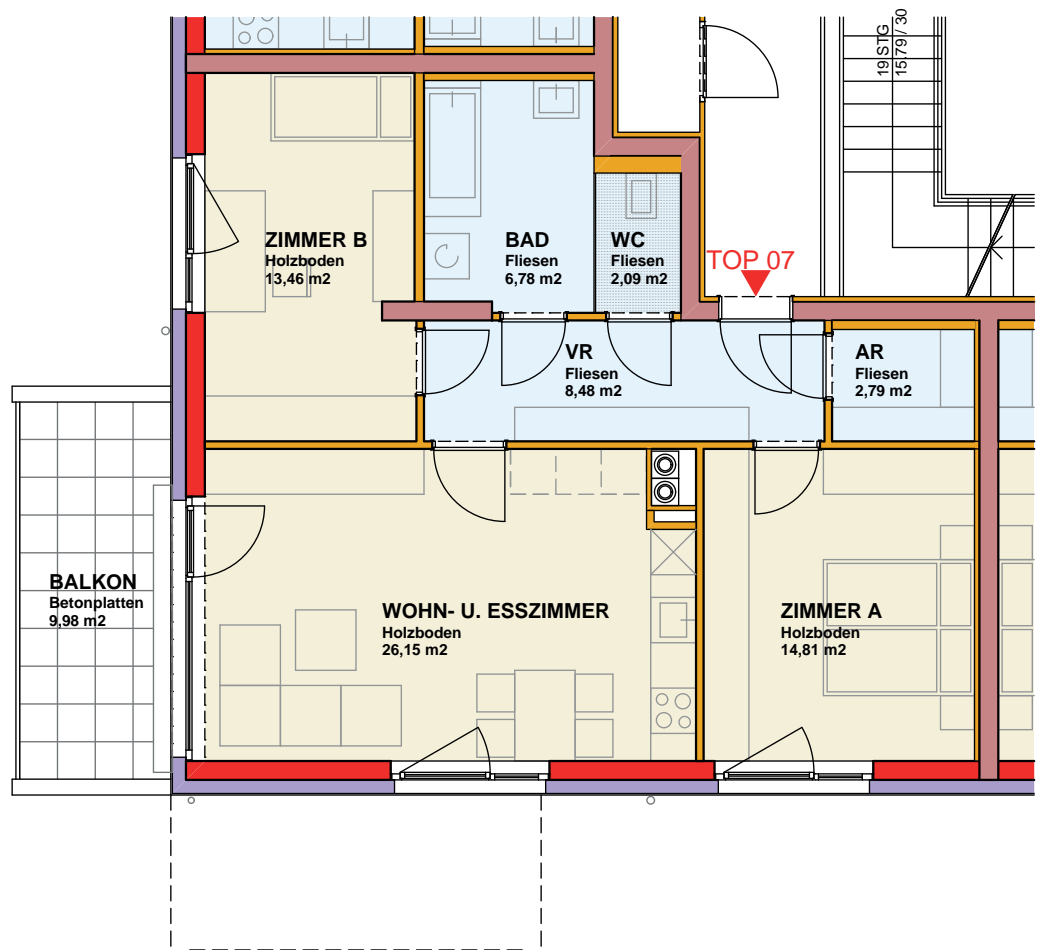


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 333 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.









**TOP 12/7**

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 74,56m<sup>2</sup>  
 Balkon: 9,98m<sup>2</sup>  
 Parteienkeller: 5,68m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 1 Stück



Legende:

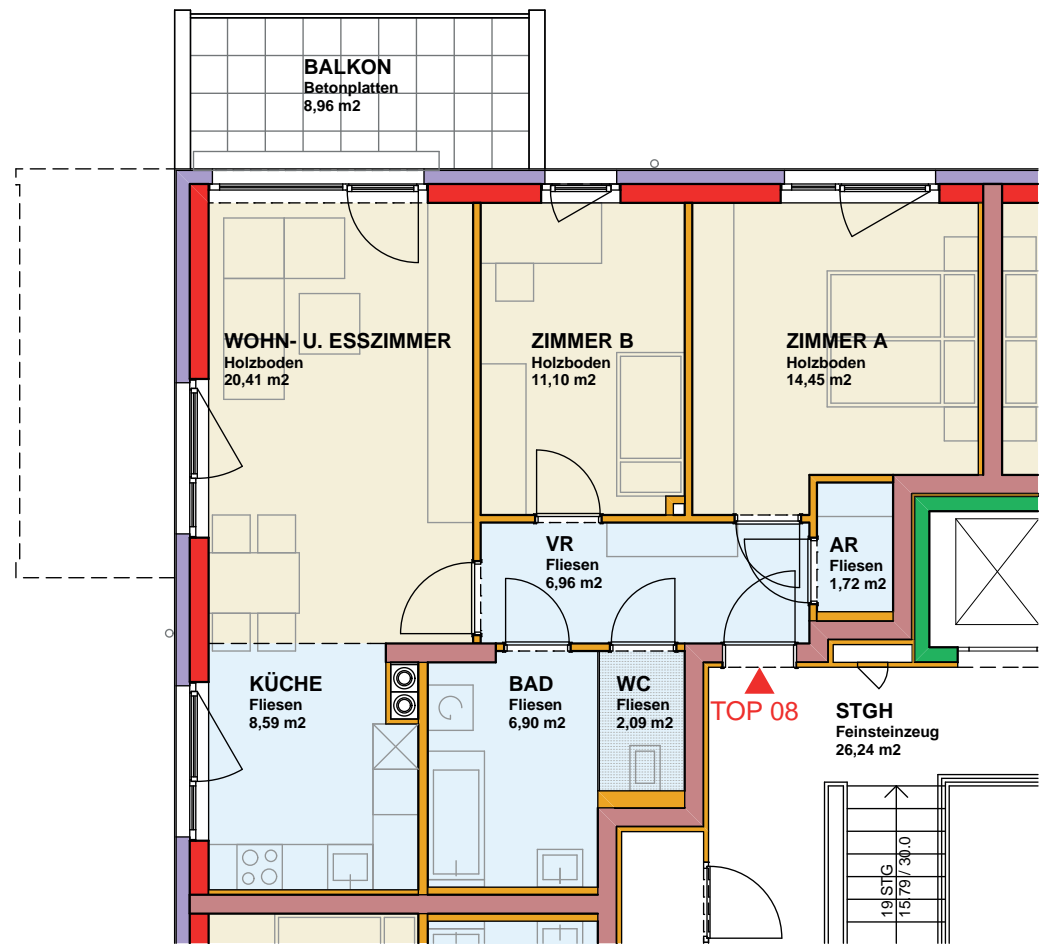
- |   |  |
|---|--|
|  Stahlbeton          |  Holzboden        |
|  Ziegelmauerwerk     |  Fliesen          |
|  SBZ Ziegelmauerwerk |  abgehängte Decke |
|  Trockenbau/VS       |  |
|  Wärmedämmung        |  |



**TOP 12/8**

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 72,22m<sup>2</sup>  
Balkon: 8,96m<sup>2</sup>  
Parteienkeller: 5,90m<sup>2</sup>  
Stellplätze: 1 Stück



Legende:

- Stahlbeton
- Ziegelmauerwerk
- SBZ Ziegelmauerwerk
- Trockenbau/VS
- Wärmedämmung
- Holzboden
- Fliesen
- abgehängte Decke

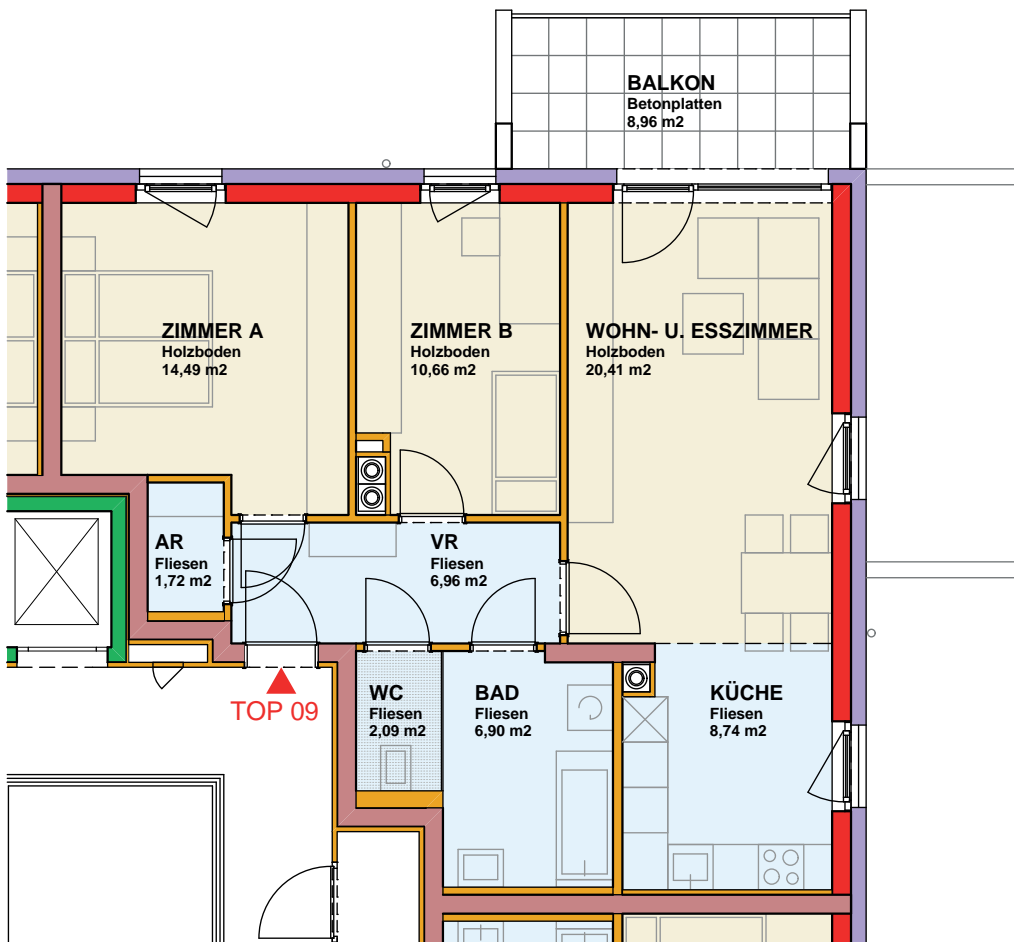


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 333 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.









**TOP 12/9**

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 71,97m<sup>2</sup>  
 Balkon: 8,96m<sup>2</sup>  
 Parteienkeller: 6,25m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 1 Stück



Legende:

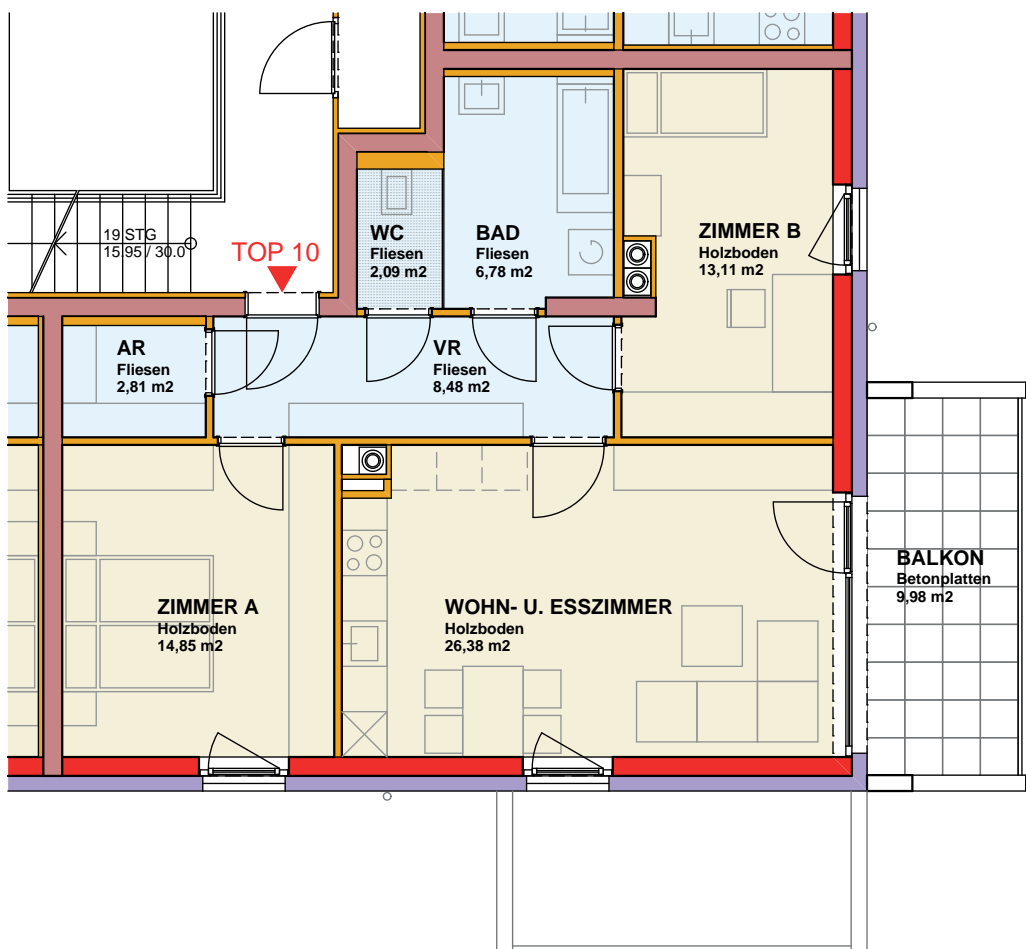
- |   |  |
|---|--|
|  Stahlbeton          |  Holzboden        |
|  Ziegelmauerwerk     |  Fliesen          |
|  SBZ Ziegelmauerwerk |  abgehängte Decke |
|  Trockenbau/VS       |  |
|  Wärmedämmung        |  |



**TOP 12/10**

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 74,50m<sup>2</sup>  
Balkon: 9,98m<sup>2</sup>  
Parteienkeller: 6,15m<sup>2</sup>  
Stellplätze: 1 Stück



Legende:

- Stahlbeton
- Ziegelmauerwerk
- SBZ Ziegelmauerwerk
- Trockenbau/VS
- Wärmedämmung
- Holzboden
- Fliesen
- abgehängte Decke

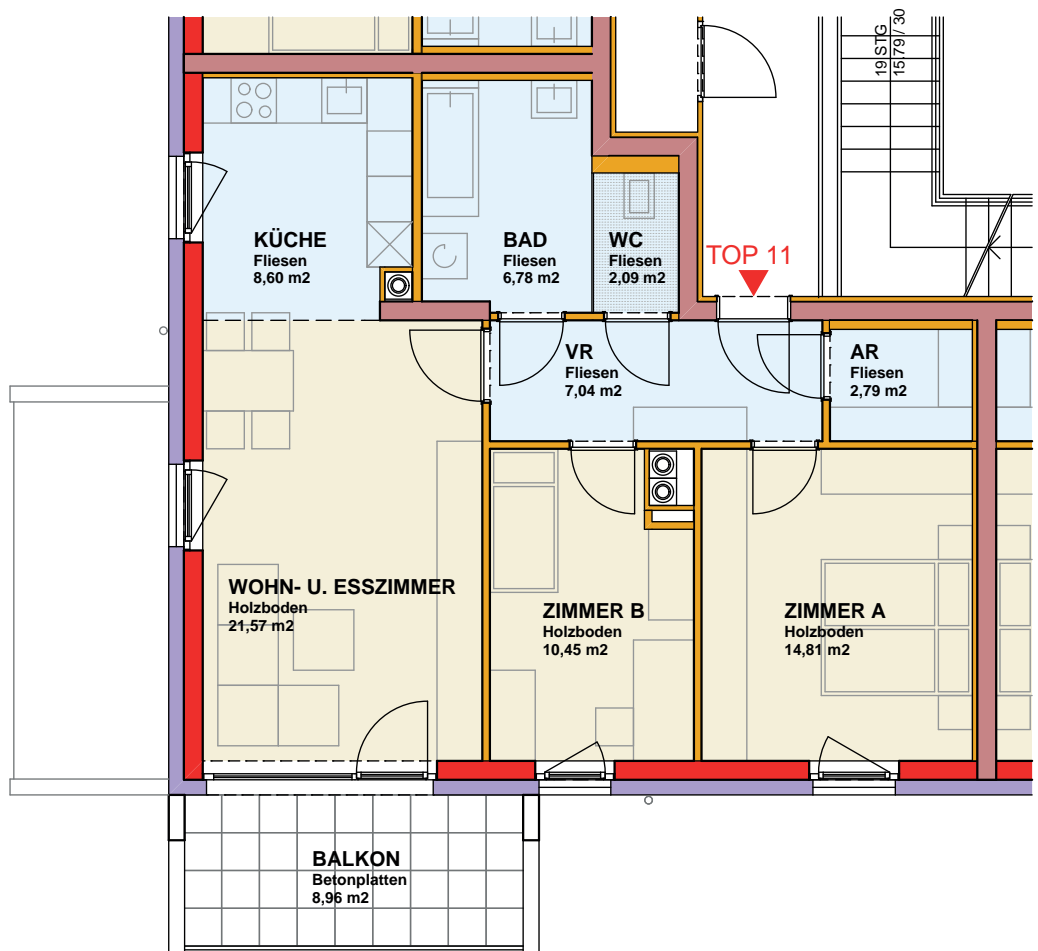


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 333 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.









**TOP 12/11**

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 74,13m<sup>2</sup>  
 Balkon: 8,96m<sup>2</sup>  
 Parteienkeller: 5,92m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 1 Stück



Legende:

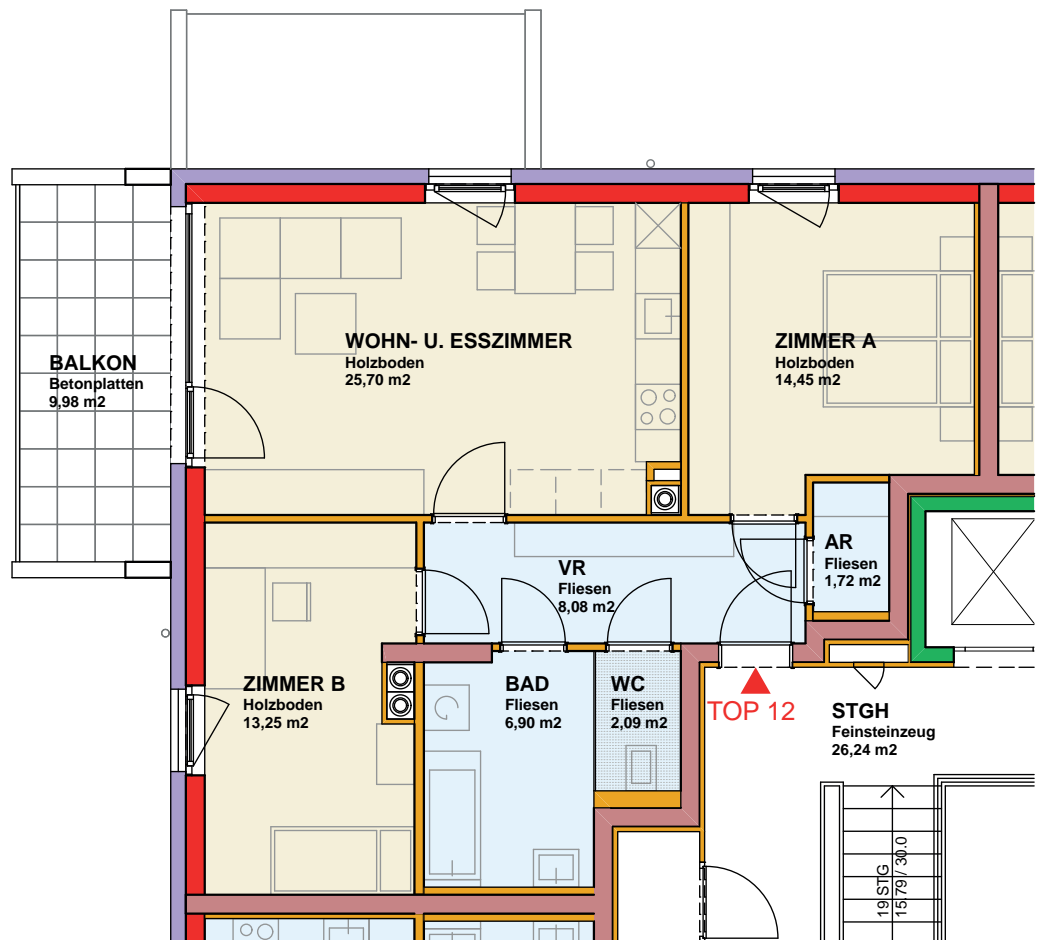
- |   |  |
|---|--|
|  Stahlbeton          |  Holzboden        |
|  Ziegelmauerwerk     |  Fliesen          |
|  SBZ Ziegelmauerwerk |  abgehängte Decke |
|  Trockenbau/VS       |  |
|  Wärmedämmung        |  |



**TOP 12/12**

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 72,19m<sup>2</sup>  
Balkon: 9,98m<sup>2</sup>  
Parteienkeller: 5,81m<sup>2</sup>  
Stellplätze: 1 Stück



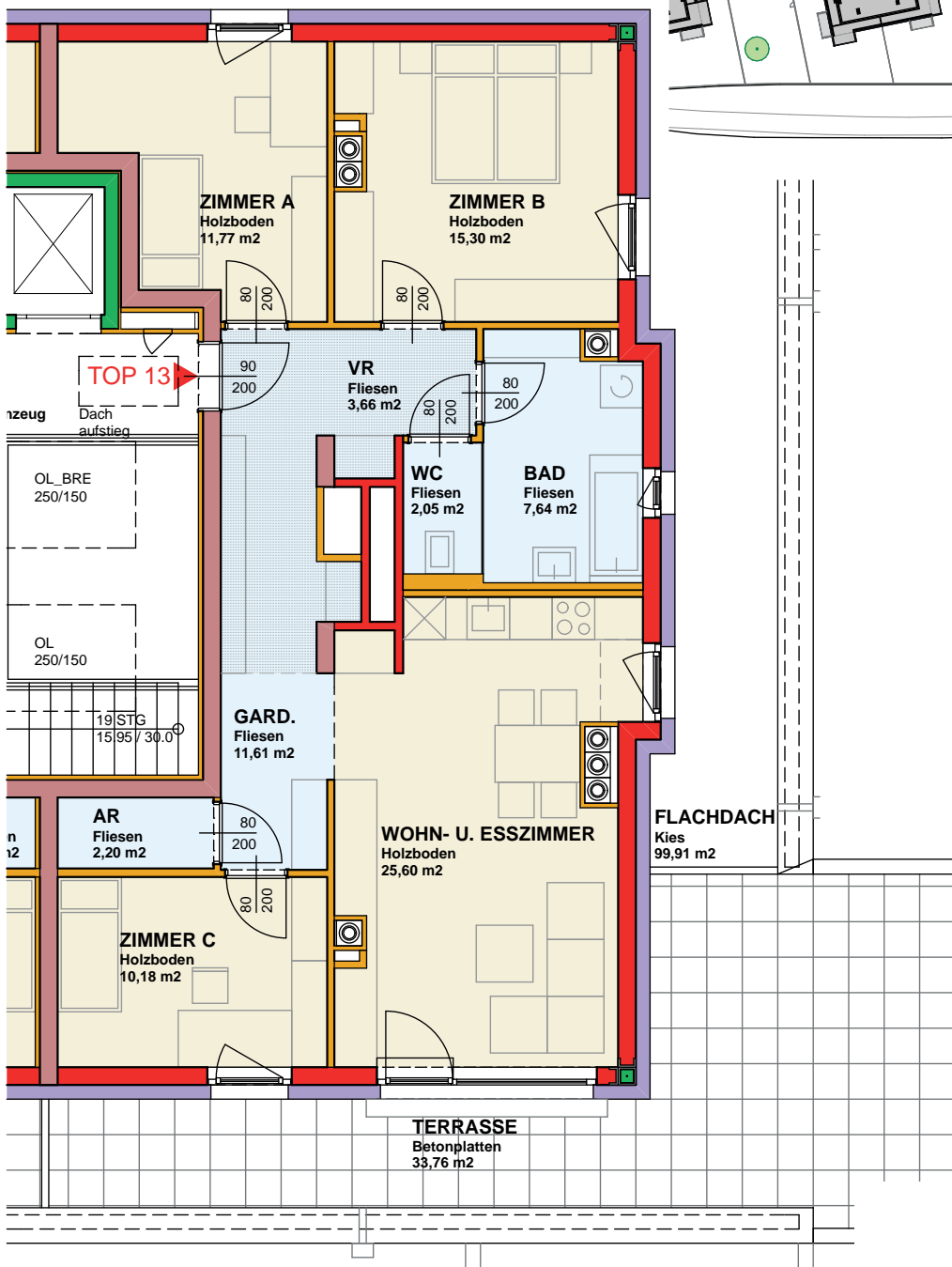
Legende:

- |   |                     |   |                  |
|---|---------------------|---|------------------|
|  | Stahlbeton          |  | Holzboden        |
|  | Ziegelmauerwerk     |  | Fliesen          |
|  | SBZ Ziegelmauerwerk |  | abgehängte Decke |
|  | Trockenbau/VS       |   |                  |
|  | Wärmedämmung        |   |                  |

**TOP 12/13**

Dachgeschoss

Wohnnutzfläche: 90,01m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 33,76m<sup>2</sup>  
 Parteienkeller: 6,45m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 1 Stück



Legende:

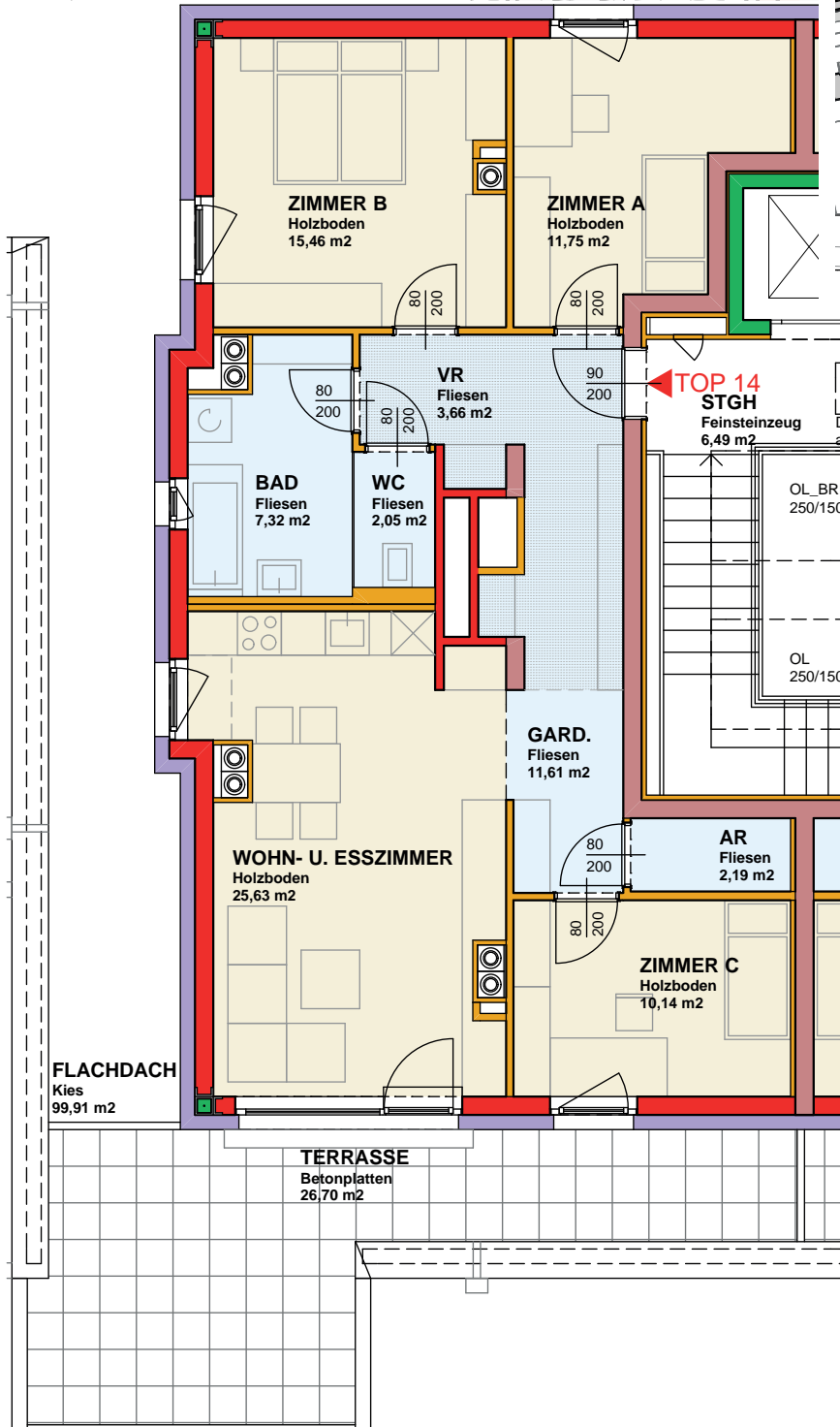
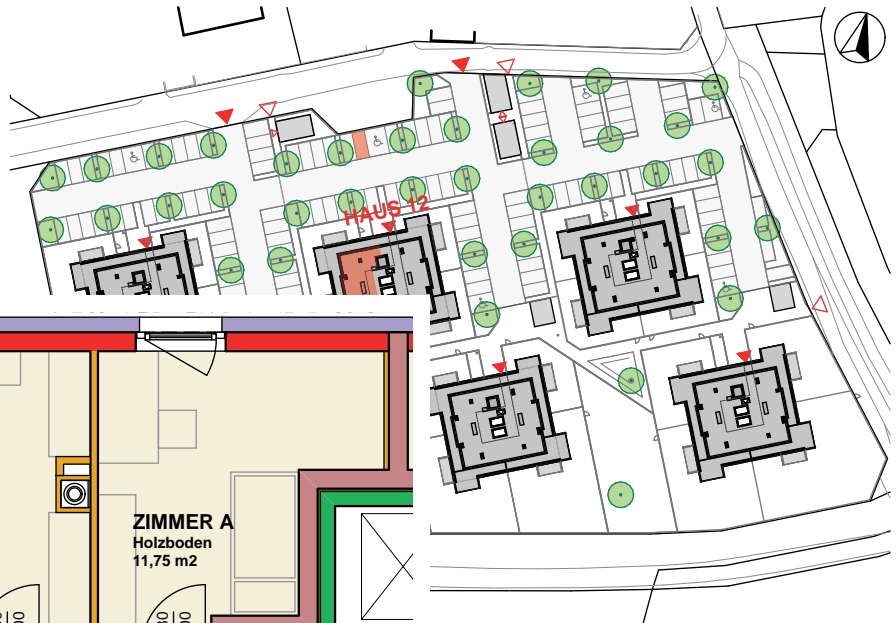
- Stahlbeton
- Ziegelmauerwerk
- SBZ Ziegelmauerwerk
- Trockenbau/VS
- Wärmedämmung
- Holzboden
- Fliesen
- abgehängte Decke



**TOP 12/14**

Dachgeschoss

Wohnnutzfläche: 89,81m<sup>2</sup>  
Terrasse: 26,70m<sup>2</sup>  
Parteienkeller: 6,45m<sup>2</sup>  
Stellplätze: 1 Stück



Legende:

- Stahlbeton
- Ziegelmauerwerk
- SBZ Ziegelmauerwerk
- Trockenbau/VS
- Wärmedämmung
- Holzboden
- Fliesen
- abgehängte Decke

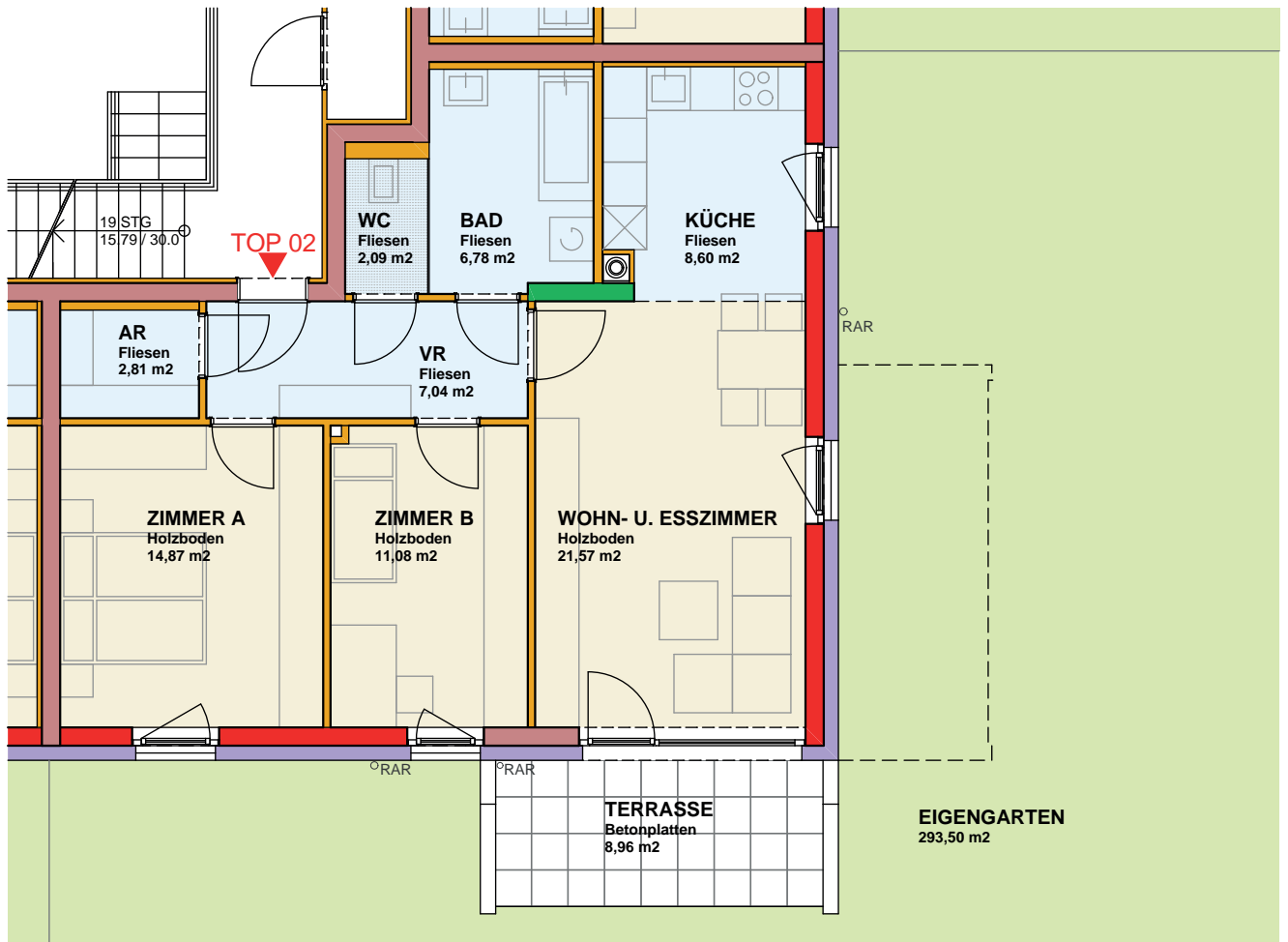












**TOP 14/2**

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 74,84m<sup>2</sup>  
Eigengarten: 293,50m<sup>2</sup>  
Terrasse: 8,96m<sup>2</sup>  
Parteienkeller: 5,90m<sup>2</sup>  
Stellplätze: 1 Stück



Legende:

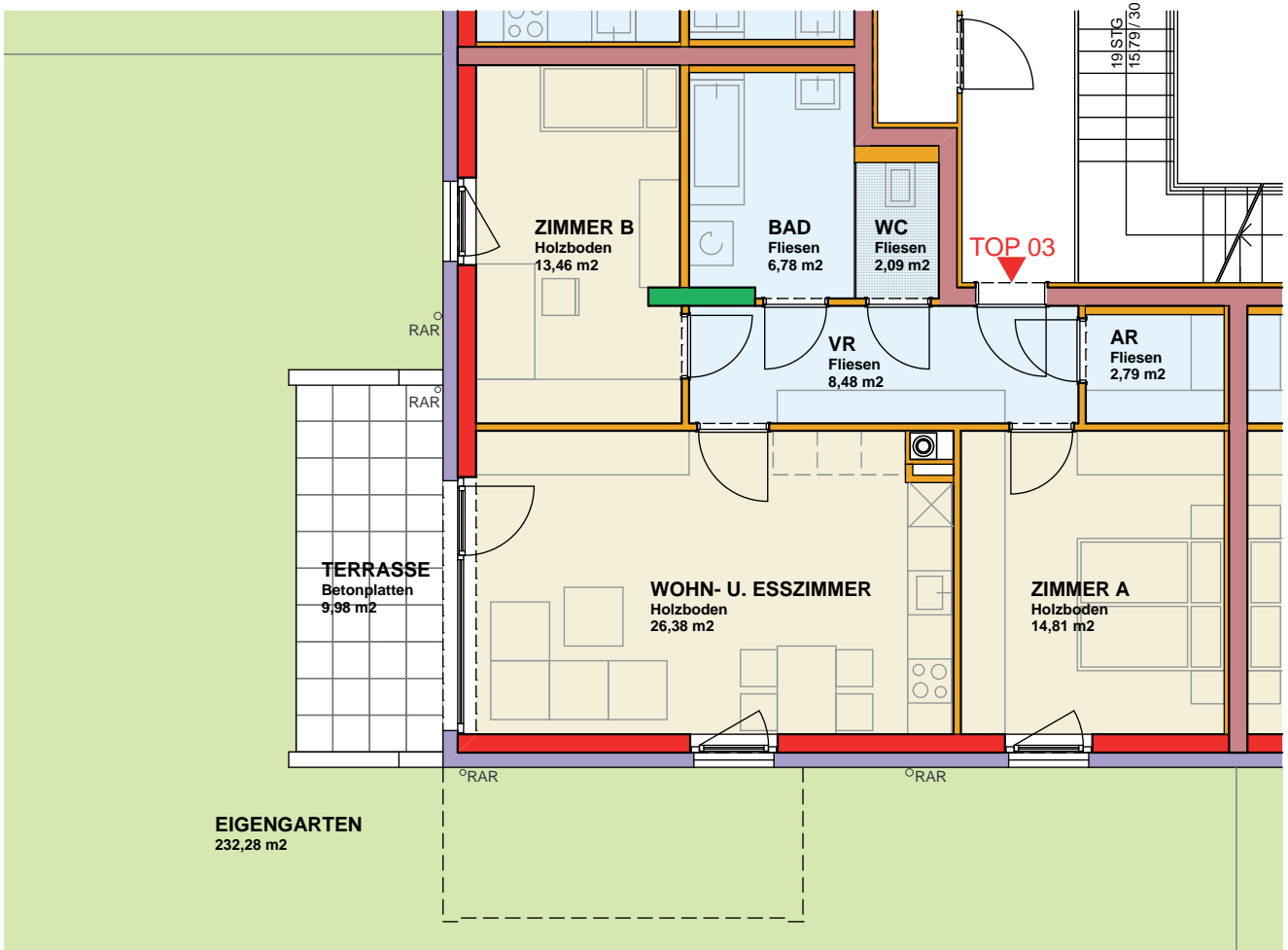
- |   |  |
|---|--|
|  Stahlbeton          |  Holzboden        |
|  Ziegelmauerwerk     |  Fliesen          |
|  SBZ Ziegelmauerwerk |  abgehängte Decke |
|  Trockenbau/VS       |  |
|  Wärmedämmung        |  |




**TOP 14/3**

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 74,79m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 232,28m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 9,98m<sup>2</sup>  
 Parteienkeller: 6,25m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 1 Stück



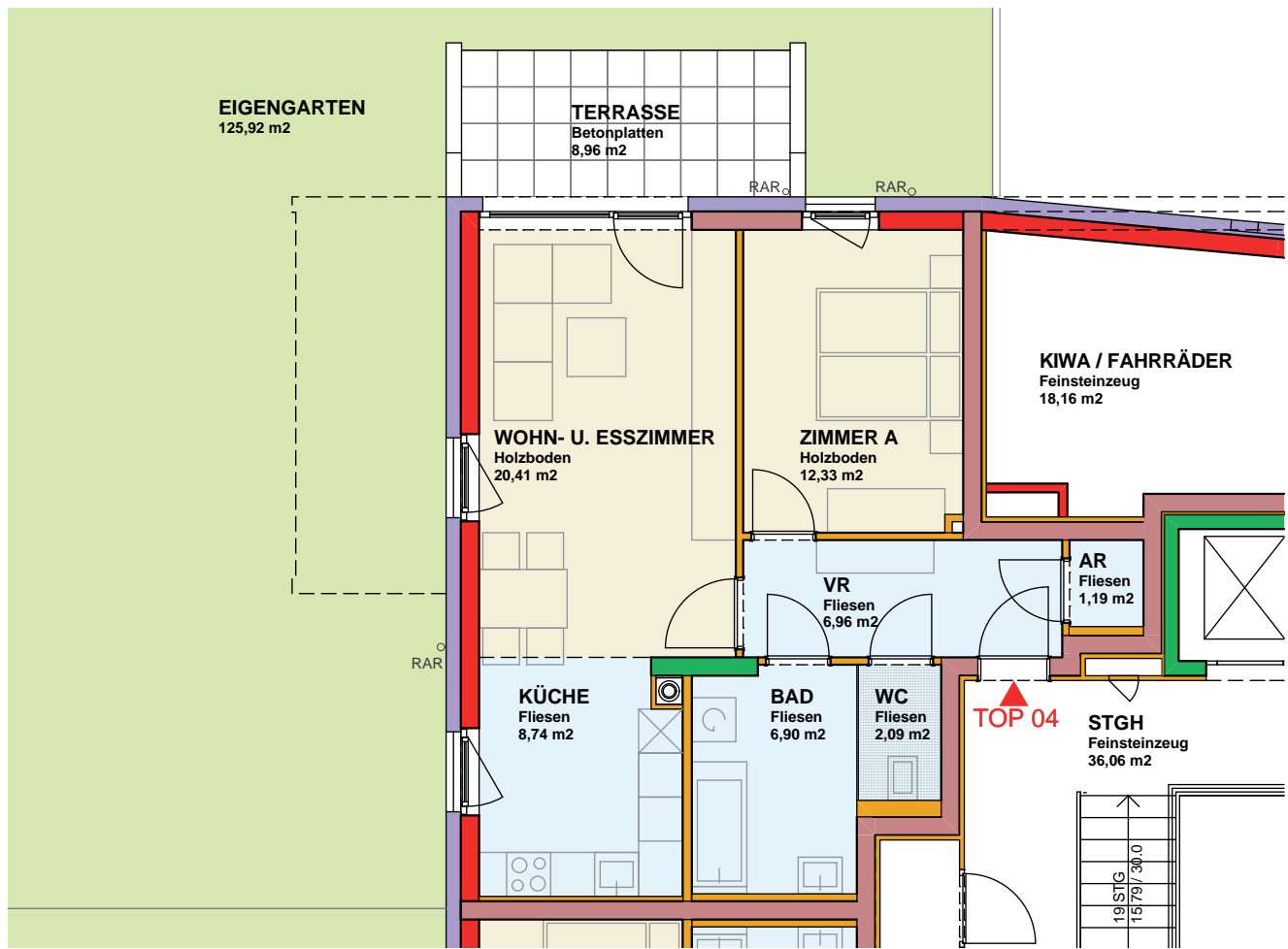
Legende:

- |   |  |
|---|--|
|  Stahlbeton          |  Holzboden        |
|  Ziegelmauerwerk     |  Fliesen          |
|  SBZ Ziegelmauerwerk |  abgehängte Decke |
|  Trockenbau/VS       |  |
|  Wärmedämmung        |  |

**TOP 14/4**

**Erdgeschoss**

- Wohnnutzfläche: 58,62m<sup>2</sup>
- Eigengarten: 125,92m<sup>2</sup>
- Terrasse: 8,96m<sup>2</sup>
- Parteienkeller: 3,78m<sup>2</sup>
- Stellplätze: 1 Stück



**Legende:**

- Stahlbeton
- Holzboden
- Ziegelmauerwerk
- Fliesen
- SBZ Ziegelmauerwerk
- abgehängte Decke
- Trockenbau/VS

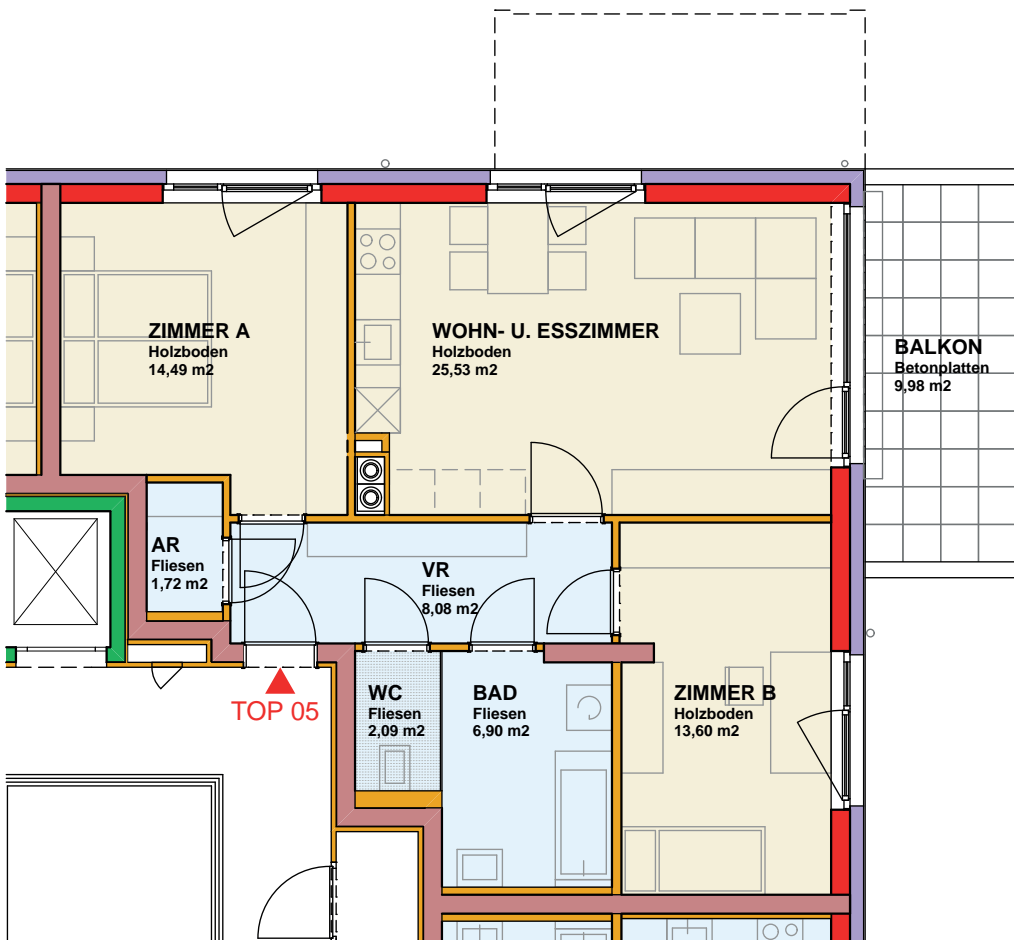


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 333 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.




**TOP 14/5**

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 72,41m<sup>2</sup>  
 Balkon: 9,98m<sup>2</sup>  
 Parteienkeller: 6,15m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 1 Stück



Legende:

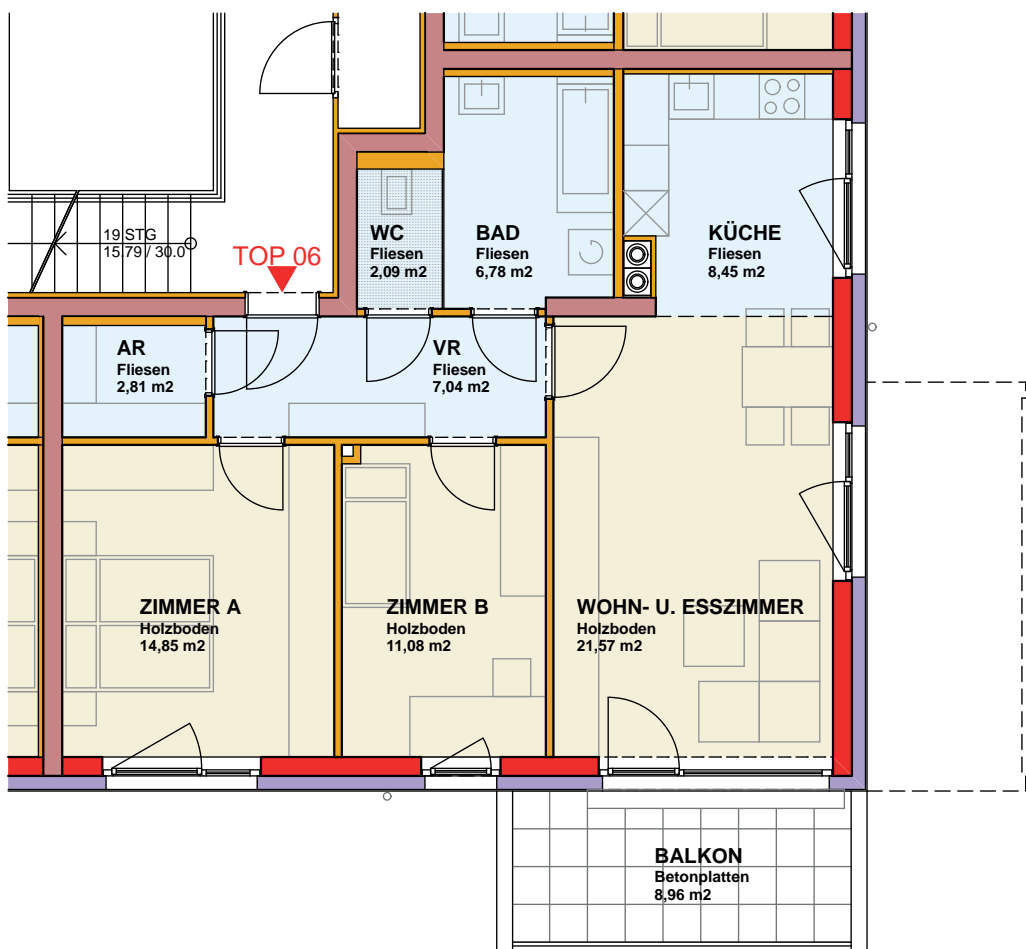
- |   |  |
|---|--|
|  Stahlbeton          |  Holzboden        |
|  Ziegelmauerwerk     |  Fliesen          |
|  SBZ Ziegelmauerwerk |  abgehängte Decke |
|  Trockenbau/VS       |  |
|  Wärmedämmung        |  |



**TOP 14/6**

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 74,67m<sup>2</sup>  
Balkon: 8,96m<sup>2</sup>  
Parteienkeller: 5,92m<sup>2</sup>  
Stellplätze: 1 Stück



Legende:

- Stahlbeton
- Ziegelmauerwerk
- SBZ Ziegelmauerwerk
- Trockenbau/VS
- Wärmedämmung
- Holzboden
- Fliesen
- abgehängte Decke

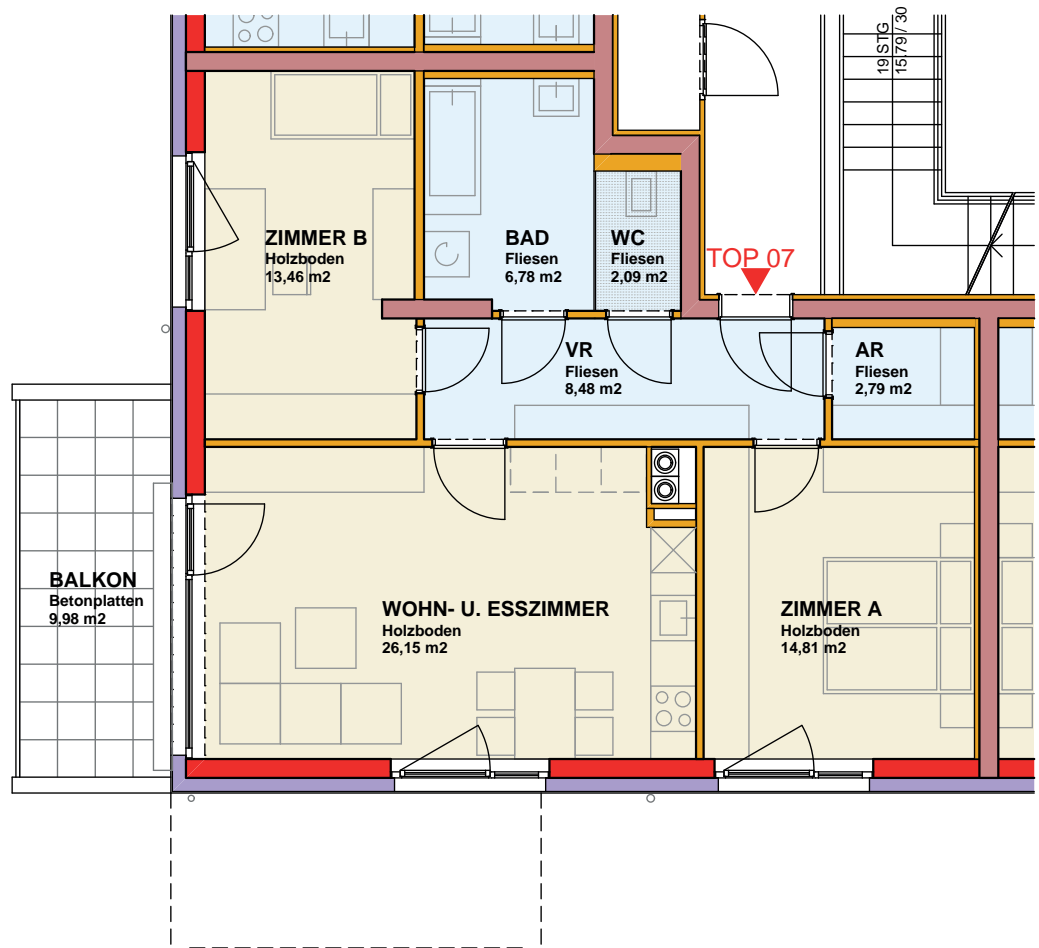


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 333 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.









**TOP 14/7**

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 74,56m<sup>2</sup>  
 Balkon: 9,98m<sup>2</sup>  
 Parteienkeller: 5,68m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 1 Stück



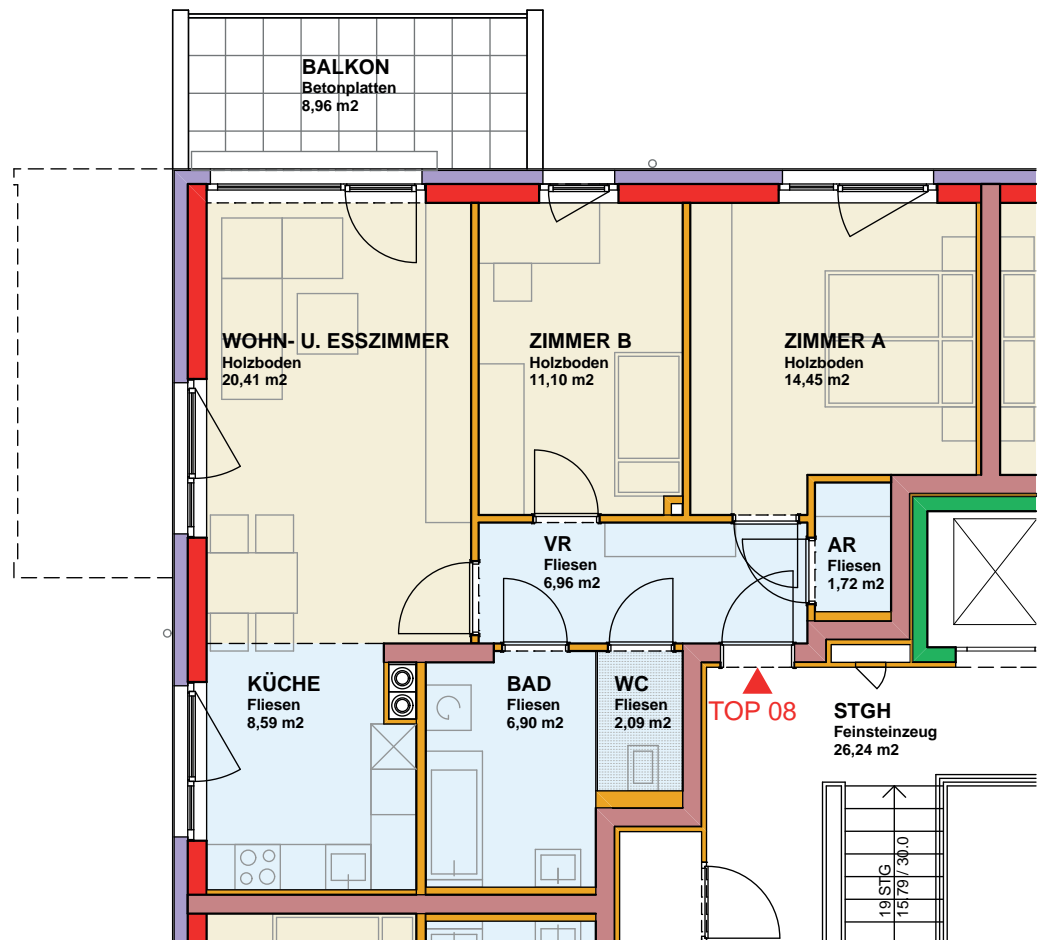
Legende:

- |   |  |
|---|--|
|  Stahlbeton          |  Holzboden        |
|  Ziegelmauerwerk     |  Fliesen          |
|  SBZ Ziegelmauerwerk |  abgehängte Decke |
|  Trockenbau/VS       |  |
|  Wärmedämmung        |  |

**TOP 14/8**

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 72,22m<sup>2</sup>  
Balkon: 8,96m<sup>2</sup>  
Parteienkeller: 5,90m<sup>2</sup>  
Stellplätze: 1 Stück



Legende:

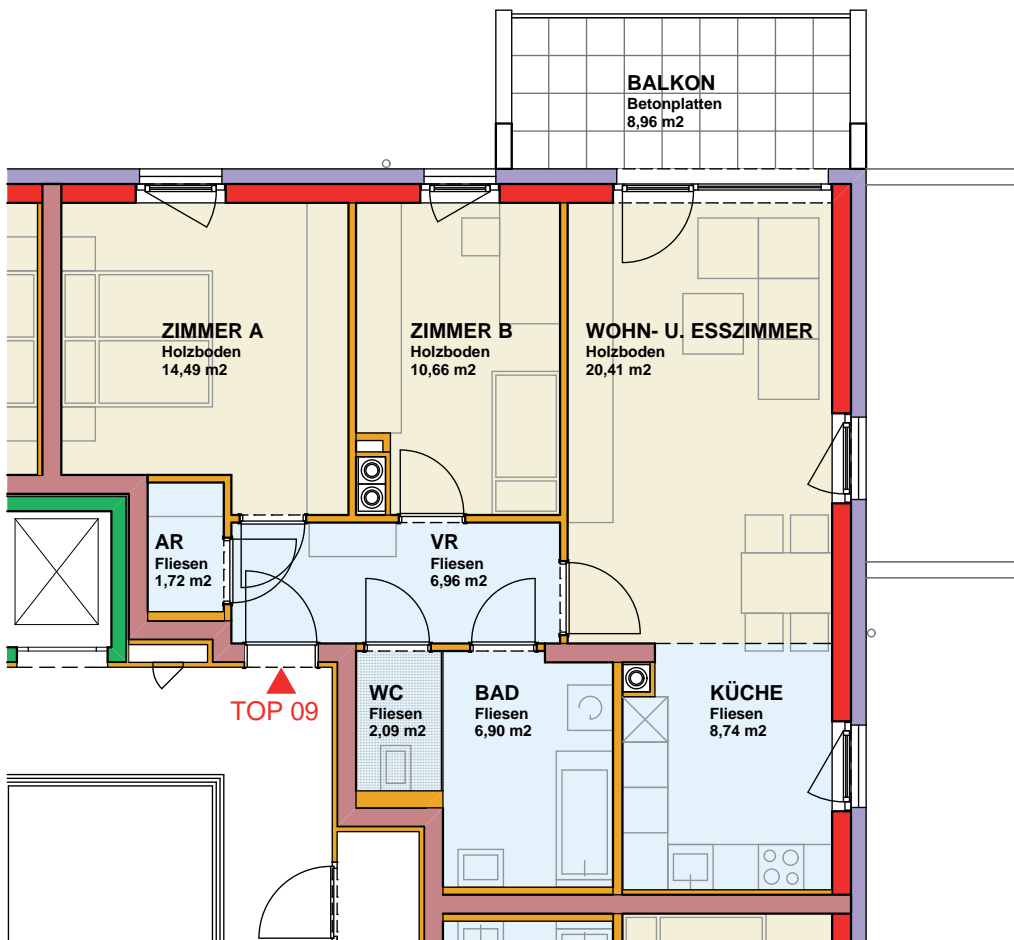
- Stahlbeton
- Ziegelmauerwerk
- SBZ Ziegelmauerwerk
- Trockenbau/VS
- Wärmedämmung
- Holzboden
- Fliesen
- abgehängte Decke











**TOP 14/9**

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 71,97m<sup>2</sup>  
 Balkon: 8,96m<sup>2</sup>  
 Parteienkeller: 6,25m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 1 Stück



Legende:

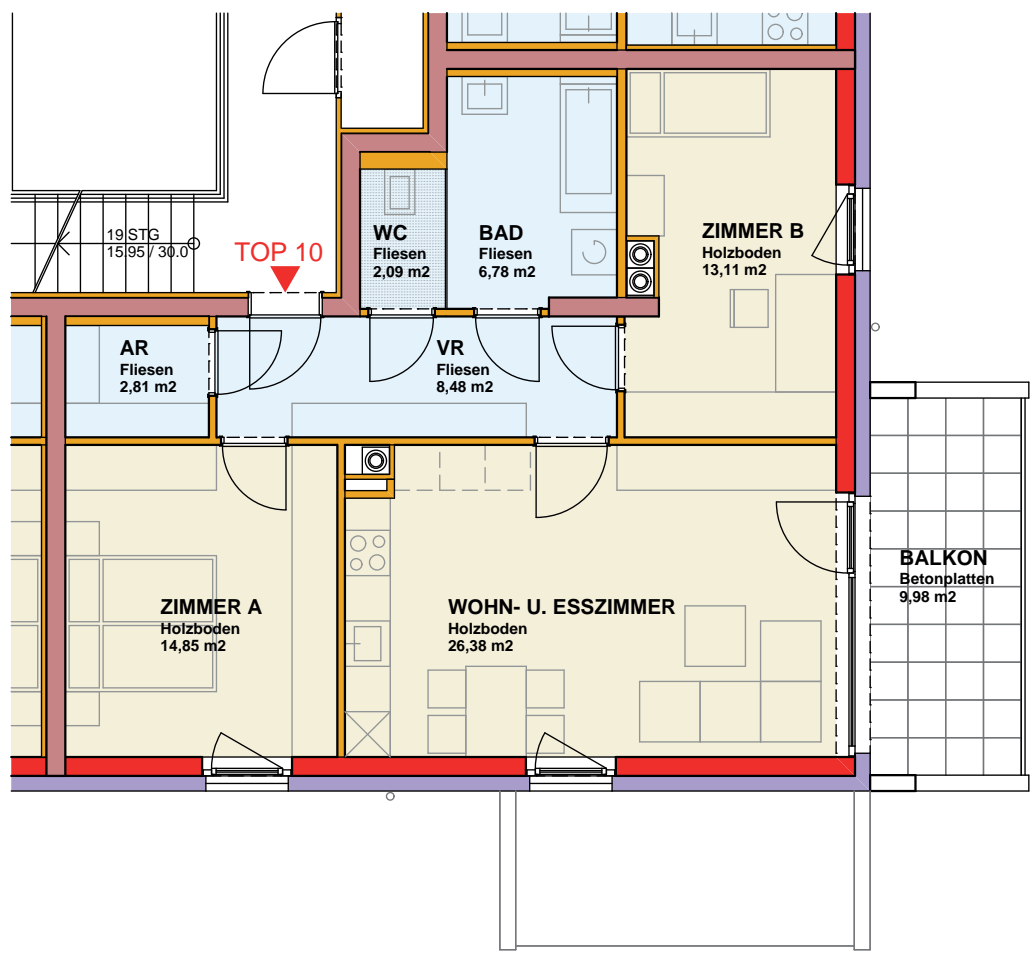
- |   |  |
|---|--|
|  Stahlbeton          |  Holzboden        |
|  Ziegelmauerwerk     |  Fliesen          |
|  SBZ Ziegelmauerwerk |  abgehängte Decke |
|  Trockenbau/VS       |  |
|  Wärmedämmung        |  |



**TOP 14/10**

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 74,50m<sup>2</sup>  
Balkon: 9,98m<sup>2</sup>  
Parteienkeller: 6,15m<sup>2</sup>  
Stellplätze: 1 Stück



Legende:

- Stahlbeton
- Ziegelmauerwerk
- SBZ Ziegelmauerwerk
- Trockenbau/VS
- Wärmedämmung
- Holzboden
- Fliesen
- abgehängte Decke

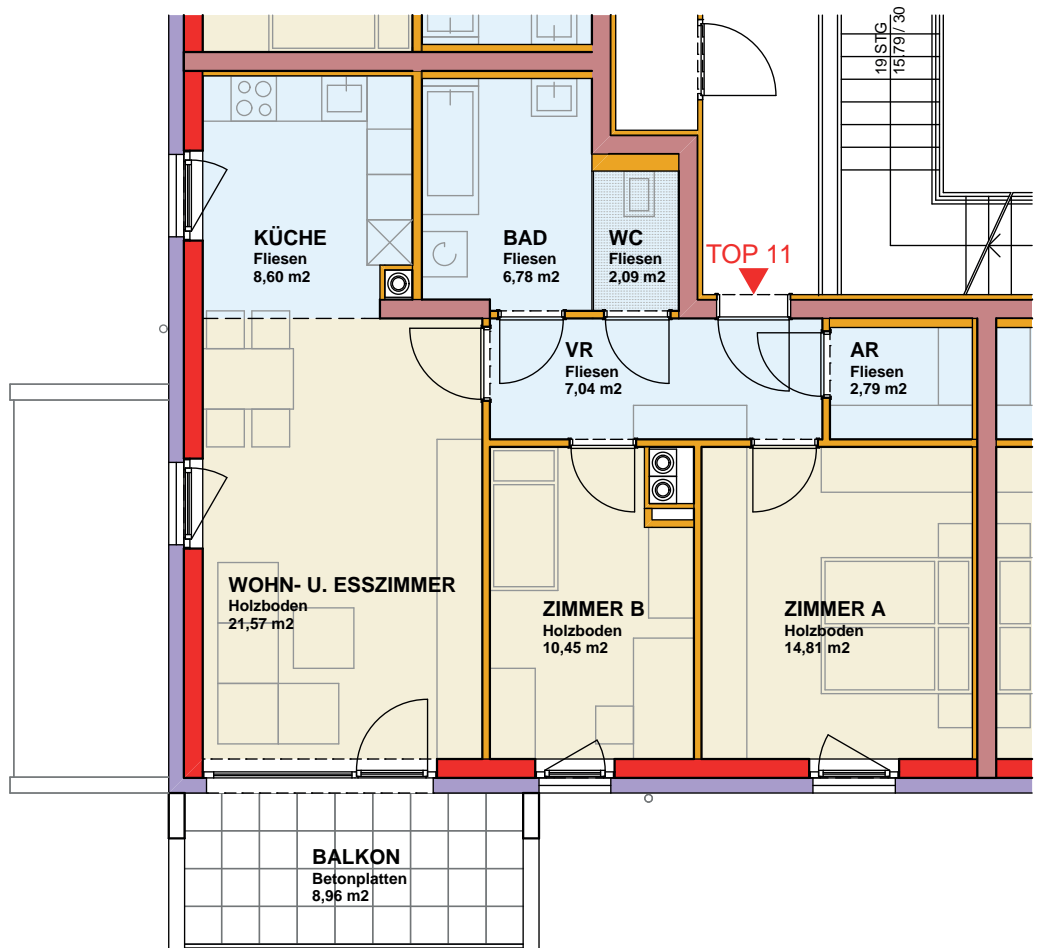


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 333 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.









**TOP 14/11**

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 74,13m<sup>2</sup>  
 Balkon: 8,96m<sup>2</sup>  
 Parteienkeller: 5,92m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 1 Stück



Legende:

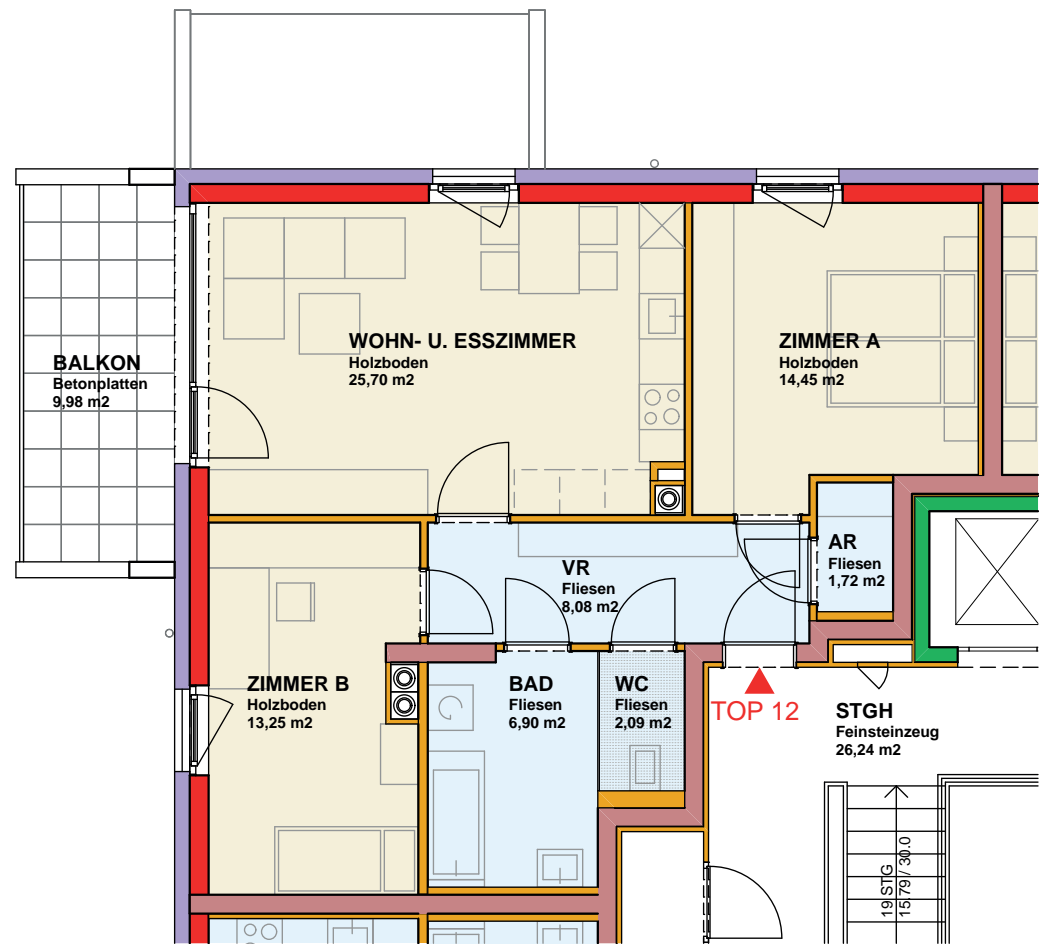
- |   |                     |   |                  |
|---|---------------------|---|------------------|
|  | Stahlbeton          |  | Holzboden        |
|  | Ziegelmauerwerk     |  | Fliesen          |
|  | SBZ Ziegelmauerwerk |  | abgehängte Decke |
|  | Trockenbau/VS       |   |                  |
|  | Wärmedämmung        |   |                  |



**TOP 14/12**

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 72,19m<sup>2</sup>  
Balkon: 9,98m<sup>2</sup>  
Parteienkeller: 5,81m<sup>2</sup>  
Stellplätze: 1 Stück



Legende:

- Stahlbeton
- Ziegelmauerwerk
- SBZ Ziegelmauerwerk
- Trockenbau/VS
- Wärmedämmung
- Holzboden
- Fliesen
- abgehängte Decke

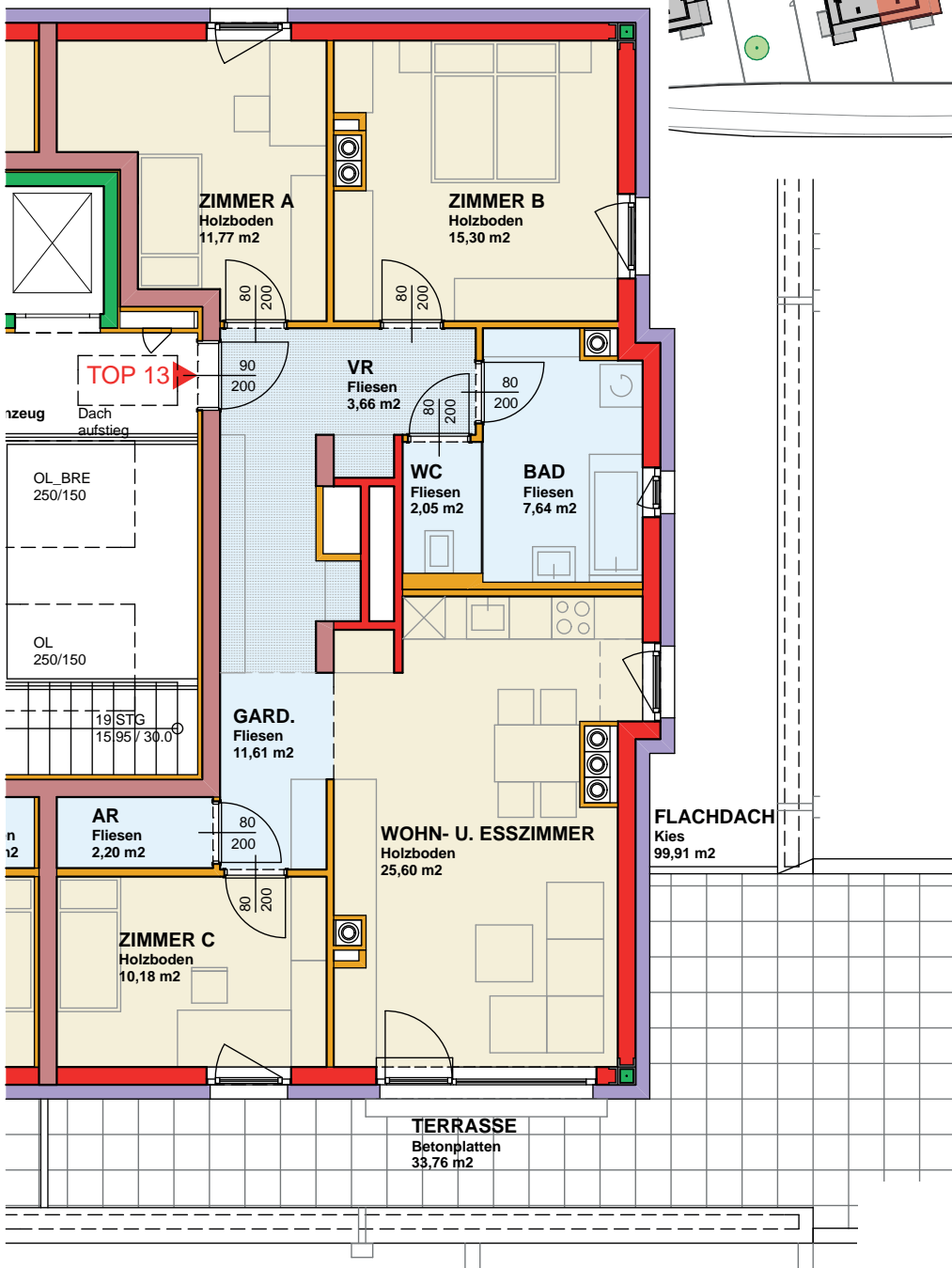


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 333 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

**TOP 14/13**

Dachgeschoss

Wohnnutzfläche: 90,01m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 33,76m<sup>2</sup>  
 Parteienkeller: 6,45m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 1 Stück



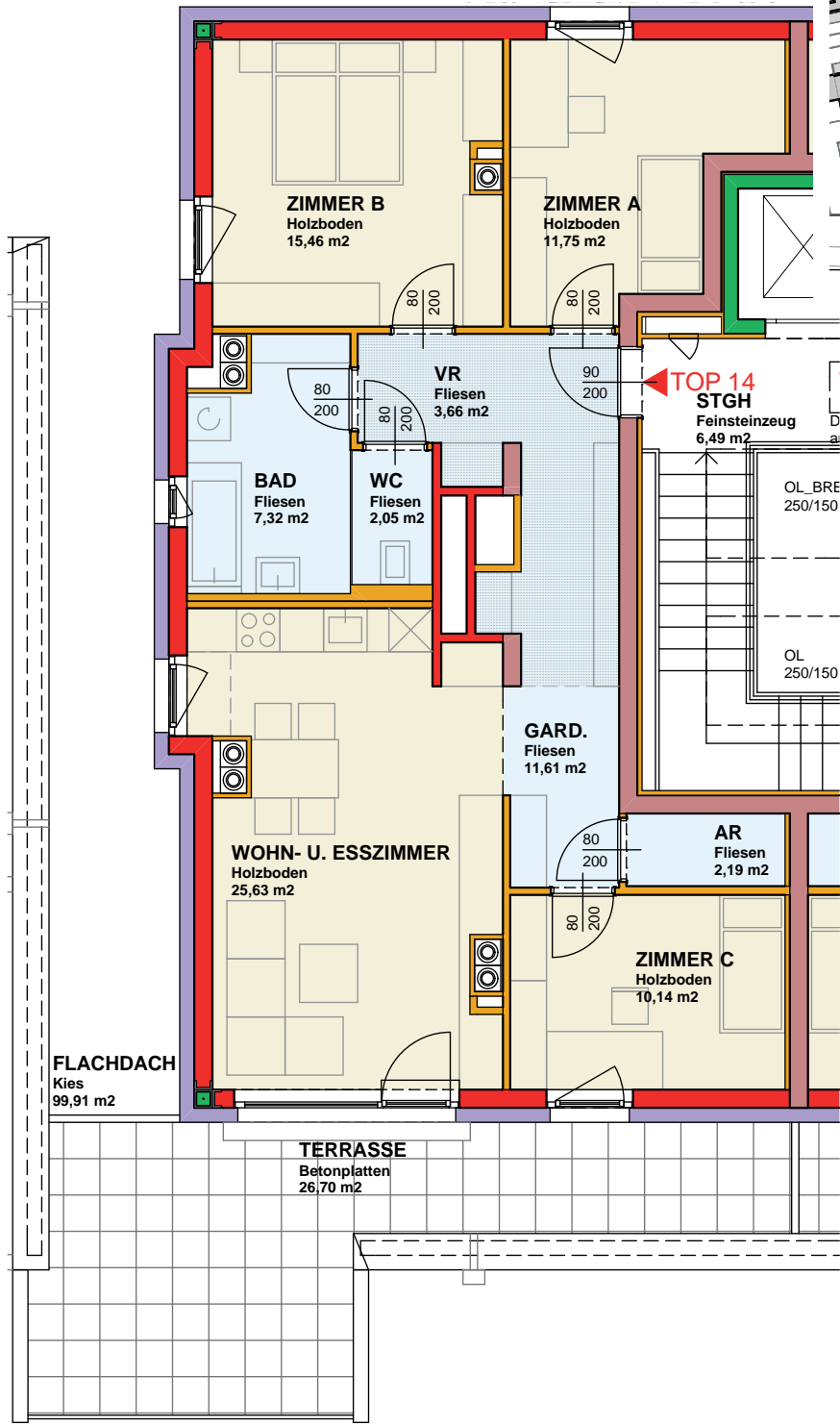
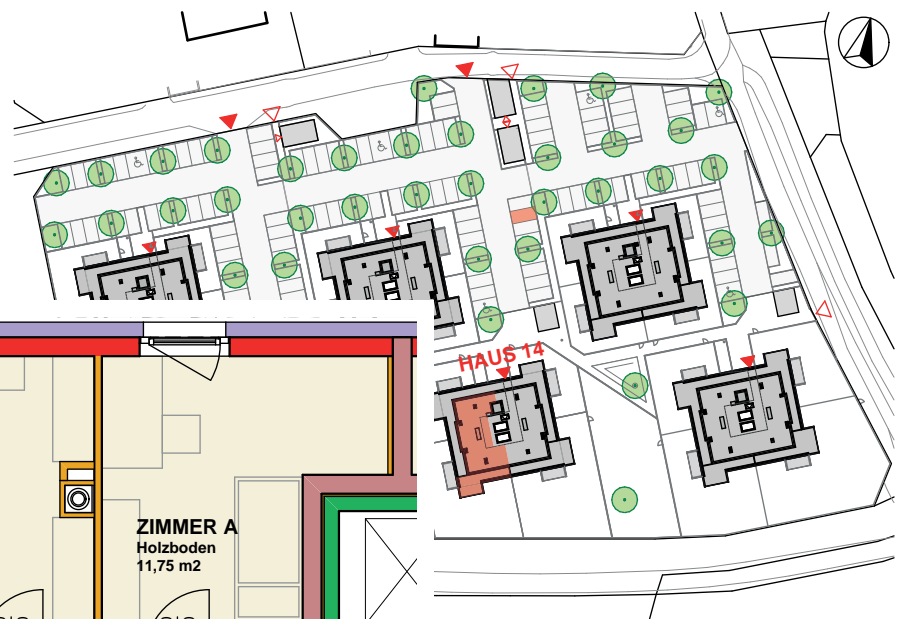
Legende:

- Stahlbeton
- Ziegelmauerwerk
- SBZ Ziegelmauerwerk
- Trockenbau/VS
- Wärmedämmung
- Holzboden
- Fliesen
- abgehängte Decke

**TOP 14/14**

Dachgeschoss

Wohnnutzfläche: 89,81 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 26,70 m<sup>2</sup>  
Parteienkeller: 6,45 m<sup>2</sup>  
Stellplätze: 1 Stück



- Legende:
- Stahlbeton
  - Ziegelmauerwerk
  - SBZ Ziegelmauerwerk
  - Trockenbau/VS
  - Wärmedämmung
  - Holzboden
  - Fliesen
  - abgehängte Decke



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 333 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

## 2.14. 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.) und sind ein Fixpreis.

### 2.14.1. 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.

#### 2.14.1.1. 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:

#### 2.14.1.2. 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)

#### 2.14.1.3. Hauptwohnsitz

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

### 2.14.2. Darlehen

#### 2.14.2.1. Förderungsdarlehen

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

\* lt. NÖ WFG 2005, www.noe.gv.at

### 2.14.2.2. 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 Wohnungen wurden mit 110 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90% des förderbaren Nominales zuerkannt.

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

Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1% jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 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.

### 2.14.2.3. 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.**

### 2.14.2.4. Weitere Hypothekardarlehen

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

### 2.14.2.5. 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.

#### 2.14.2.6. 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.
- 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.

#### 2.14.2.7. 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).

#### 2.14.2.8. 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 %.

#### 2.14.2.9. 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>

### 2.14.2.10. 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.

## 2.14.2.11. 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

### 2.14.3. Monatliches Entgelt

#### 2.14.3.1. 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 Wohnanlage 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.

#### 2.14.3.2. 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.

#### 2.14.3.3. Verwaltungskosten

Jahrespauschalbetrag für Verwaltungskosten mit Entgelttrichtlinienverordnung zum WGG festgelegten Höchstbetrag zusätzlich 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.

#### 2.14.3.4. Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

#### 2.14.3.5. 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.

#### 2.14.3.6. Darlehen der Hypo NÖ Landesbank

Die Laufzeit des nicht geförderten Darlehens beträgt 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): 1,33% Fixzinssatz für 1. - 5. Tilgungsjahr, danach Neuverhandlung. Der Berechnung des monatlichen Entgelts wurde der Zinssatz von 1,33% zugrunde gelegt.

### 2.14.3.7. 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 € 2,20 netto pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 18,60 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte Oktober 2016). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten kommen noch insgesamt ca. € 13,00 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).

### 2.14.4. 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.

## 2.15. 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 vereinbarend 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.

## 2.16. 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“).

### 2.16.1. Fundamente

Stahlbetonplatte: laut statischen Erfordernissen

Streifenfundamente: laut statischen Erfordernissen

### 2.16.2. Decken und Wände

Kellerwände: Stahlbeton 30 cm und 25 cm

Kellerabteiwände: Holz- oder Metalltrennwände mit entsprechender Unterkonstruktion

Außenwände: Hohlziegel 25 cm oder Stahlbeton mit Vollwärmeschutz

Innenwände: Tragende Wände: 25 cm Hochlochziegel oder SBZ, bzw. wo stat. erforderlich Stahlbeton (grün dargestellt)

Nicht tragende Wände: 10 cm Gipskartonständerwände

Trennwand – WC: melaminharzbeschichtete Pressspanplatte

Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände: Schallschutzziegel oder SBZ 25 cm mit Vorsatzschale (nach schalltechnischer Anforderung) bzw. wo stat. erforderlich Stahlbeton (grün dargestellt)

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

Geschoßdecken:	Elementdecken laut statischen Erfordernissen
Stiegen:	Stahlbetonlauftreppen, die Stufenkerne mit Fliesen belegt
<b>2.16.3. Dach, Fenster und Türen</b>	
Dacheindeckung:	Duo-Dach (Schwarzdeckung mit Kies), Spenglerarbeiten Alu beschichtet
Fenster:	ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff, teilweise Fixverglasungen mit weißer Oberfläche und Isolierglas
Fensterbänke außen:	Aluminium Sohlbänke weiß
Fensterbänke innen:	MAX-postforming oder Werzalith weiß
Sonnenschutz:	Außen liegende Rollläden mit Gurtzug oder Kurbel
Hauseingangstüren:	Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet

### 2.16.4. Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

Lüftung:	Die einzelnen Wohnungen sind mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Absaugung erfolgt im Bad, WC, AR und Küche sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist. Mit der aus der Abluft gewonnenen Wärme wird die Zuluft (Frischlufte) für die Wohnräume vorgewärmt. Die Leitungsführung erfolgt in abgehängten Decken bzw. in den Stahlbetondecken.
Kanal:	Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC
Notkamin:	Durchmesser 16 cm mit wärmegeämmten Zuluftstrang <b>Achtung:</b> Es werden keine Rauchrohranschlüsse standardmäßig in den Wohnungen ausgeführt!
Wasser:	Die Versorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Gemeinde St. Pölten.
Heizung/Warmwasser:	Die Beheizung erfolgt mit einer Gasbrennwertkesselanlage der EVN im Heizhaus im Keller von Haus 16. Die Warmwasserbereitung wird dezentral mittels Wohnungsstationen ausgeführt. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt durch eine Radiatorenheizung. Jede Wohneinheit wird mit einem separaten Wärmemengenzähler ausgestattet.

## 2.17. Ausstattungsschreibung

### 2.17.1. Decken und Wände

Fußbodenbeläge:	Holzboden mit Sesselleisten in den Wohnräumen
Verfliesung:	Bad - Boden und Wände bis Türzargenoberkante WC - Boden und Wand bis Spülkastenoberkante Vorraum, AR und teilweise Küche - Boden und Sockel
Malerei:	Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gemalt (Farbton weiß)
Anstrich:	Im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert, im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt und pulverbeschichtet

**2.17.2. Türen und Balkon**

Wohnungseingangstür:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Sicherheitsbeschlag mit Langschilder und Einstemmschloss für Einbauzylinder
Innentüren:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit Rundrosetten und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel
Balkone und Dachterr.:	Einkornbetonplatte grau
Terrassen:	Einkornbetonplatte grau

**2.17.3. Sanitäre Einrichtung**

WC:	Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß
Bad:	Waschtisch weiß, Einhebel -WT- Batterie, Waschmaschinenanschluss, Badewanne Stahlblech, mit Wannenfüll- und Brausegarnitur
Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschlüsse
Mietgärten:	frostsicherer Wasserhahn

**2.17.4. Elektroinstallationen**

WC:	ein Deckenauslass mit Ausschalter,
Bad:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein Wandauslass (oberhalb des Waschbeckens H = 1,90m) mit Ausschalter, eine Schukosteckdose, eine Schukosteckdose für die Waschmaschine
Küche:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, eine Schukosteckdose für den Umluftdunstabzug, zwei Doppelschukosteckdosen, ein Kraftstromanschluss E-Herd, eine Geschirrspülersteckdose, eine Kühlschranksteckdose
Wohnzimmer:	ein Deckenauslass mit Wechselschalter, ein Deckenauslass mit Ausschalter (Esstisch), ein Ausschalter für die Außenleuchte, drei Schukosteckdosen, eine Doppelschukosteckdose, eine Antennensteckdose, ein Leerrohr Schwachstrom, ein Bedienteil für die kontrollierte Wohnraumlüftung ein Leerrohr für Heizungsbedienteil
Zimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, vier Schukosteckdosen, ein Leerrohr Schwachstrom
Vorraum:	ein oder zwei Deckenauslässe mit Serienschalter u. 1 Glühbirne, zwei Schukosteckdosen, eine Gegensprechanlage mit Klingel, tlw. ein Wohnungs-Kleinverteiler zweireihig Unterputz ein Leerrohr Telefon in den Dachgeschoßwohnungen-Anschluss Lüftungsgerät
Abstellraum:	ein Deckenauslass mit Ausschalter eine Schukosteckdose tlw. ein Wohnungs-Kleinverteiler zweireihig Unterputz

Terrasse und Balkon:	eine Wandleuchte, eine Schukosteckdose
Antennenanlage:	Für das Bauvorhaben ist eine digitale Satellitenanlage vorgesehen. Empfangen werden ORF1 und ORF2, UKW- und SAT-Programme. Der dafür erforderliche SAT-Spiegel ist am Dach montiert. Ein, für die Sat-Anlage geeigneter Receiver, ist vom Mieter zum Empfang der gewünschten Programme selbst bereitzustellen.
Telefonvorbereitung:	Für das Telefon wird ein Leerrohrsystem mit Verkabelung, ausgehend vom Steigschacht zur Verteilerdose der A1 bis zu jeder Wohnung verlegt.
Kellerabteil:	Im zugeordneten Kellerabteil ist von der jeweiligen Wohnung ein Stromanschluss für eine Steckdose und eine Beleuchtung mit Schalter vorgesehen.
Allgemeinbereich:	Die Beleuchtung umfasst: die Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, die Allgemeinräume im Erd- und Kellergeschoß, die Aufzüge, sowie die Außenbeleuchtung.
<b>2.17.5. Sonstiges</b>	
Müllplatz:	Für die Anlage ist ein Müllraum vorgesehen.
Fahrradabstellplatz:	Jede Bauetappe erhält eine Fahrradabstellüberdachung.
Kinderwagenabstellraum:	befindet sich jeweils im Erdgeschoß neben dem Eingang.
Trockenraum:	In jeder Stiege ist im Keller ein Trockenraum vorgesehen.
Allgemein:	Zu jeder Wohnung gehört ein zugeordnetes Kellerabteil. Die Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) sind bei den Hauseingangstüren im Freien montiert. Das Anschlagbrett ist im Stiegenhaus angeordnet.
Stellplatz:	Für jede Wohneinheit ist ein PKW-Abstellplatz im Freien vorgesehen (siehe Stellplatzübersicht). Weitere Stellplätze im Freien können zusätzlich - solange verfügbar - angemietet werden.

## 2.18. Energieausweis

### 2.18.1. 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.

### 2.18.2. 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.

### 2.18.3. 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 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 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.