



T 02236/405-157

St. Pölten-Spratzern

Stadt trifft Kultur.

A: Architekt DI Günter Gurschl | Symbolbild: Rupert Grünzweig Gasse



75 Wohnungen

vom Land NÖ gefördert
Wohnzuschuss möglich
Miete mit Kaufrecht
Balkon oder Terrasse
im EG mit Eigengarten
Tiefgarage | Aufzug

verkauf@nbg.at | www.nbg.at

 **NBG**
NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft



Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**Juli 2021**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.
© NBG

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

Notruf Österreich: Feuerwehr 122 | Polizei 133 | Rettung 144

Notruf international: Euro-Notruf: 112

Objektübersicht _____ 4

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

Wohnungsinformation _____ 5

Topographie
Finanzierungsübersicht

Übersichtspläne _____ 13 - 34

Lageplan
Garage und Erdgeschoss
1. und 2. Obergeschoss
Untergeschoss
Ansichten und Schnitte

Grundrisse Wohnungen _____ 35 - 109

Top 1/01	35
Top 1/02	36
Top 1/03	37
Top 1/04	38
Top 1/05	39
Top 1/06	40
Top 1/07	41
Top 1/08	42
Top 1/09	43
Top 1/10	44
Top 1/11	45
Top 1/12	46
Top 1/13	47
Top 1/14	48
Top 1/15	49
Top 1/16	50
Top 1/17	51
Top 1/18	52
Top 1/19	53
Top 1/20	54
Top 2/01	55
Top 2/02	56
Top 2/03	57
Top 2/04	58
Top 2/05	59
Top 2/06	60
Top 2/07	61
Top 2/08	62
Top 2/09	63
Top 2/10	64
Top 2/11	65

Top 2/12	66
Top 2/13	67
Top 2/14	68
Top 2/15	69
Top 2/16	70
Top 2/17	71
Top 2/18	72
Top 2/19	73
Top 2/20	74

Top 3/01	75
Top 3/02	76
Top 3/03	77
Top 3/04	78
Top 3/05	79
Top 3/06	80
Top 3/07	81
Top 3/08	82
Top 3/09	83
Top 3/10	84
Top 3/11	85
Top 3/12	86
Top 3/13	87
Top 3/14	88
Top 3/15	89

Top 4/01	90
Top 4/02	91
Top 4/03	92
Top 4/04	93
Top 4/05	94
Top 4/06	95
Top 4/07	96
Top 4/08	97
Top 4/09	98
Top 4/10	99
Top 4/11	100
Top 4/12	101
Top 4/13	102
Top 4/14	103
Top 4/15	104
Top 4/16	105
Top 4/17	106
Top 4/18	107
Top 4/19	108
Top 4/20	109

Kosten und Finanzierung _____ 110 - 114

Finanzierung
Voraussetzung für den Erhalt
der Wohnungsförderung
Einkommen
Hauptwohnsitz
Darlehen

Förderungsdarlehen
Hypothekendarlehen
Weitere Hypothekendarlehen
Barmittel (Finanzierungsbeitrag)
Wohnzuschuss
Höhe des Wohnzuschusses
Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale
Zumutbarer Wohnungsaufwand
Verlust des Anspruches auf Subjektförderung
Information und Antragstellung

Beilage B _____ 115

Monatliches Entgelt _____ 116 - 117

Miete
Betriebskosten (Akonto)
Verwaltungskosten
Kalkulationsgrundlage
Förderungsdarlehen
Darlehen der HYPO NOE Landesbank
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie
Betriebs- und Verwaltungskosten
Eigentumsübertragung - Miete mit Kaufmöglichkeit

Baubeschreibung _____ 118 - 119

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

Ausstattungsbeschreibung _____ 120-121

Fußböden, Decken und Wände
Türen
Terrasse, Balkon
Sanitäre Einrichtung
Elektroinstallationen
Sonstiges

Energieausweis _____ 122

Wichtiger Hinweis
Rechtsnatur des Energieausweises

Sonderwünsche und Übergabe ____ 122

Objektübersicht

In 3106 St. Pölten-Spratzern, Rupert Grünzweig Gasse wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 75 Wohnungen (Wohnungsgrößen ca. 50 – 84 m²) aufgeteilt auf 4 Stiegen errichtet. Die Errichtung der Gesamtanlage erfolgt in Niedrigenergiebauweise samt kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie einer Tiefgarage für 80 PKW-Abstellplätze; wobei jeder Wohnung ein Stellplatz zugeordnet ist. Im Außenanlagenbereich werden weitere, 33 PKW-Stellplätze errichtet, welche bei Bedarf angemietet werden können. Auf den Dächern der einzelnen Stiegen werden Photovoltaik-Anlagen für die Eigenversorgung der Allgemeinanlagen errichtet. Die Energiebereitstellung für Fußbodenheizung und Warmwasser der gesamten Anlage erfolgt über eine Biogasbrennwertkesselanlage, die durch die EVN betrieben wird. Jede Wohneinheit erhält einen Balkon, eine Dachterrasse oder im Erdgeschoss eine Terrasse mit Eigengarten. In jeder Stiege stehen behindertengerechte Aufzüge zur Verfügung. Zusätzlich werden Fahrradabstellräume, Trockenräume, Kellerabteile und ein Kinderspielplatz errichtet.

Gemeindeinformation

Spratzern ist ein Stadtteil der Landeshauptstadt St. Pölten und liegt direkt an der Traisen im Grünen. Mit öffentlichen Verbindungen oder mit dem Auto ist man innerhalb kürzester Zeit in der Innenstadt St. Pöltens angelangt. Darüber hinaus bietet Spratzern alles, was man zum Leben braucht. Neben Freizeiteinrichtungen, Schulen, Kindergärten und Ärzten gibt es ebenso einige Einkaufsmöglichkeiten. Sehnt man sich nach etwas Abwechslung, bietet St. Pölten noch viel mehr.

Fertigstellung

Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 4. Quartal 2022.

Finanzierung

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

Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung

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

Planung

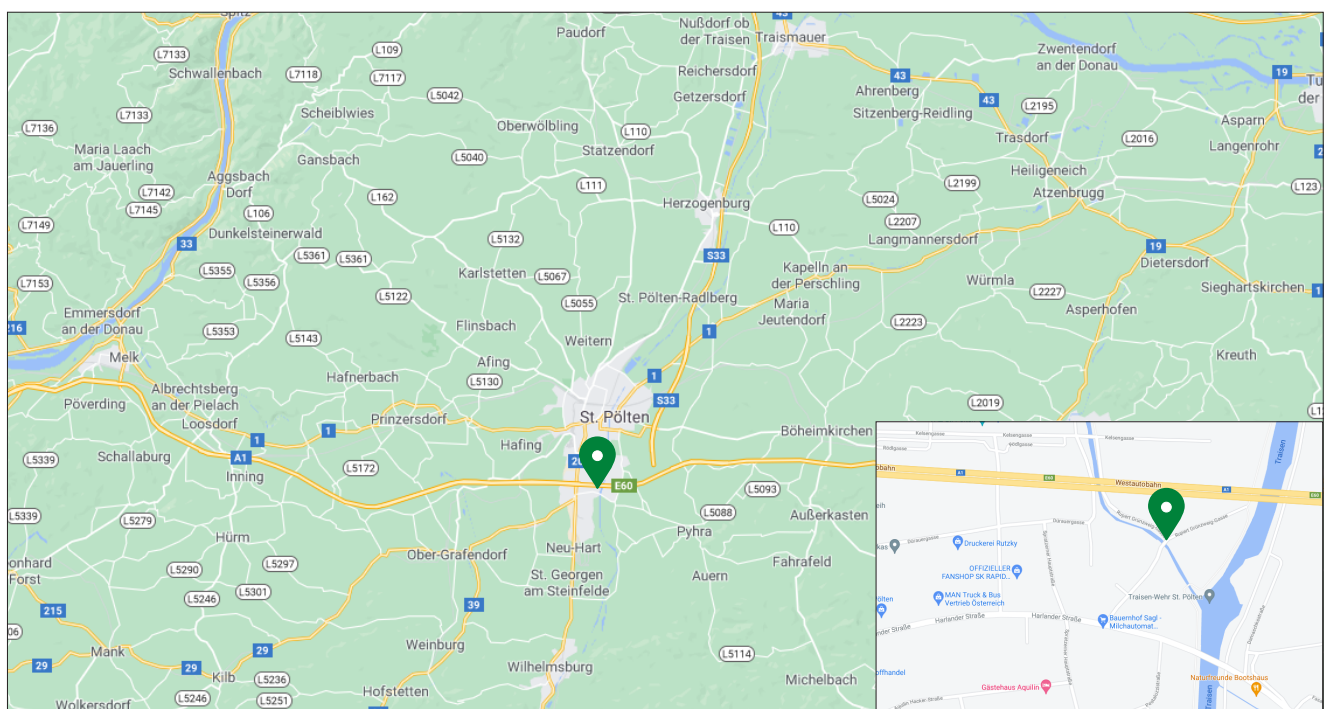
Architekt DI Günter Gurschl
3430 Tulln an der Donau, Jakob-Schefzik-Gasse 37/3/16
T 02272/81899 | F 02272/81899-30
www.architekt-gurschl.at | office@architekt-gurschl.at

Generalunternehmer

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

Information und Beratung

Fr. Sulzbacher: T 02236/405-157
s.sulzbacher@nbg.at



Kartenausschnitt © 2021 Google - Kartendaten

Wohnungsinformation

Topographie - Stiege 1

Ge- schoss	Top	Raumprogramm							Wohn- nutzfläche	Nutzflächen					Stell- plätze	
		Zi	WZ/ KÜ	Bad/ WC	Bad	WC	VR/ Gang	AR/ SR	Wohnung	Balkon	Ter- rasse	Garten	Geräte- box	Keller	Tief- garage	
Stiege 1																
EG	01	1	1	1	-	-	1	2	49,54	-	10,48	95,16	3,62	4,03	1	
	02	1	1	-	1	1	2	-	53,70	-	10,48	107,49	2,96	3,97	1	
	03	3	1	-	1	1	2	1	83,99	-	11,52	99,62	2,96	3,97	1	
	04	3	1	-	1	1	2	1	83,99	-	11,52	222,84	2,96	3,97	1	
	05	2	1	-	1	1	2	1	72,02	-	10,48	186,31	2,96	3,97	1	
	06	2	1	-	1	1	2	1	70,85	-	10,48	199,71	2,96	3,97	1	
	07	1	1	1	-	-	2	-	51,75	-	10,48	286,98	2,96	3,97	1	
1.OG	08	2	1	-	1	1	1	1	74,65	9,56	-	-	-	3,97	1	
	09	1	1	-	1	1	2	-	53,70	9,56	-	-	-	3,97	1	
	10	2	1	-	1	1	2	1	72,01	10,53	-	-	-	3,97	1	
	11	2	1	-	1	1	2	1	72,02	10,53	-	-	-	3,88	1	
	12	2	1	-	1	1	2	1	72,02	9,56	-	-	-	3,82	1	
	13	2	1	-	1	1	2	1	70,85	9,56	-	-	-	3,82	1	
	14	1	1	1	-	-	2	-	51,75	9,56	-	-	-	3,82	1	
2.OG	15	2	1	-	1	1	1	1	74,65	9,56	-	-	-	3,88	1	
	16	1	1	-	1	1	2	-	53,70	9,56	-	-	-	3,88	1	
	17	2	1	-	1	1	2	1	72,01	10,53	-	-	-	3,82	1	
	18	2	1	-	1	1	2	1	72,02	10,53	-	-	-	3,82	1	
	19	2	1	-	1	1	2	1	72,02	9,56	-	-	-	3,82	1	
	20	2	1	-	1	1	2	1	70,64	9,56	19,42	-	8,31	3,88	1	

Topographie - Stiege 2

Ge- schoss	Top	Raumprogramm							Wohn- nutzfläche	Nutzflächen					Stell- plätze	
		Zi	WZ/ KÜ	Bad/ WC	Bad	WC	VR/ Gang	AR/ SR	Wohnung	Balkon	Ter- rasse	Garten	Geräte- box	Keller	Tief- garage	
Stiege 2																
EG	01	1	1	1	-	-	1	2	49,55	-	10,48	95,16	2,5	4,33	1	
	02	1	1	-	1	1	2	-	53,70	-	10,48	107,49	2,96	4,25	1	
	03	3	1	-	1	1	2	1	83,99	-	11,52	99,62	2,96	4,25	1	
	04	3	1	-	1	1	2	1	83,99	-	11,52	88,41	2,96	4,25	1	
	05	2	1	-	1	1	2	1	72,02	-	10,48	74,55	2,96	4,33	1	
	06	2	1	-	1	1	2	1	71,17	-	10,48	74,55	2,96	3,81	1	
	07	1	1	1	-	-	2	-	51,75	-	10,48	80,8	2,63	3,74	1	
1.OG	08	2	1	-	1	1	1	1	74,88	9,56	-	-	-	3,74	1	
	09	1	1	-	1	1	2	-	53,70	9,56	-	-	-	3,74	1	
	10	2	1	-	1	1	2	1	72,01	10,53	-	-	-	3,81	1	
	11	2	1	-	1	1	2	1	72,02	10,53	-	-	-	3,69	1	
	12	2	1	-	1	1	2	1	72,02	9,56	-	-	-	3,62	1	
	13	2	1	-	1	1	2	1	71,17	9,56	-	-	-	3,65	1	
	14	1	1	1	-	-	2	-	51,75	9,56	-	-	-	3,65	1	
2.OG	15	2	1	-	1	1	1	1	74,88	9,56	-	-	-	3,51	1	
	16	1	1	-	1	1	2	-	53,70	9,56	-	-	-	3,46	1	
	17	2	1	-	1	1	2	1	72,02	10,53	-	-	-	3,59	1	
	18	2	1	-	1	1	2	1	72,02	10,53	-	-	-	3,56	1	
	19	2	1	-	1	1	2	1	72,02	9,56	-	-	-	3,54	1	
	20	2	1	-	1	1	2	1	70,99	9,56	19,42	-	8,31	3,63	1	

Topographie - Stiege 3

Ge- schoss	Top	Raumprogramm							Wohn- nutzfläche	Nutzflächen					Stell- plätze
		Zi	WZ/ KÜ	Bad/ WC	Bad	WC	VR/ Gang	AR/ SR	Wohnung	Balkon	Ter- rasse	Garten	Geräte- box	Keller	Tief- garage
Stiege 3															
EG	01	2	1	-	1	1	2	1	72,02	-	10,48	170,11	2,96	5,97	1
	02	1	1	1	-	-	1	2	50,82	-	10,48	62,05	2,96	5,78	1
	03	2	1	-	1	1	2	1	72,02	-	10,48	105,34	2,96	4,66	1
	04	2	1	-	1	1	2	1	72,02	-	10,48	296,01	2,96	4,68	1
	05	1	1	1	-	-	1	2	48,60	-	10,48	80,22	2,54	4,68	1
1.OG	06	2	1	-	1	1	2	1	72,02	9,56	-	-	-	4,67	1
	07	1	1	1	-	-	1	2	50,82	9,56	-	-	-	6,36	1
	08	2	1	-	1	1	2	1	72,02	9,56	-	-	-	6,03	1
	09	2	1	-	1	1	2	1	72,02	9,56	-	-	-	4,91	1
	10	1	1	1	-	-	1	2	52,86	9,56	-	-	-	5,73	1
2.OG	11	1	1	1	-	-	1	1	54,78	-	15,49	-	-	4,62	1
	12	1	1	1	-	-	1	2	50,82	9,56	-	-	-	4,64	1
	13	1	1	-	1	1	2	-	53,70	5,86	-	-	-	4,64	1
	14	1	1	-	1	1	2	-	53,70	5,86	-	-	-	4,65	1
	15	1	1	1	-	-	1	2	52,84	9,55	-	-	-	4,95	1

Topographie - Stiege 4

Ge- schoss	Top	Raumprogramm							Wohn- nutzfläche	Nutzflächen					Stell- plätze	
		Zi	WZ/ KÜ	Bad/ WC	Bad	WC	VR/ Gang	AR/ SR	Wohnung	Balkon	Ter- rasse	Garten	Geräte- box	Keller	Tief- garage	
Stiege 4																
EG	01	1	1	1	-	-	1	2	49,55	-	10,48	94,64	2,5	4,26	1	
	02	1	1	-	1	1	2	-	53,70	-	10,48	112,82	2,96	4,20	1	
	03	3	1	-	1	1	2	1	83,99	-	11,52	278,6	2,96	4,20	1	
	04	3	1	-	1	1	2	1	83,99	-	11,52	273,4	2,96	4,20	1	
	05	2	1	-	1	1	2	1	72,02	-	10,48	38,4	2,96	4,26	1	
	06	2	1	-	1	1	2	1	71,17	-	10,48	27,63	2,96	3,90	1	
	07	1	1	1	-	-	2	-	51,70	-	10,48	38,14	2,33	4,18	1	
1.OG	08	2	1	-	1	1	1	1	74,67	9,56	-	-	-	4,17	1	
	09	1	1	-	1	1	2	-	53,70	9,56	-	-	-	4,17	1	
	10	2	1	-	1	1	2	1	72,02	10,53	-	-	-	4,26	1	
	11	2	1	-	1	1	2	1	72,02	10,53	-	-	-	3,57	1	
	12	2	1	-	1	1	2	1	72,02	9,56	-	-	-	4,13	1	
	13	2	1	-	1	1	2	1	71,17	9,56	-	-	-	4,13	1	
	14	1	1	1	-	-	2	-	51,70	9,56	-	-	-	4,13	1	
2.OG	15	2	1	-	1	1	1	1	74,67	9,56	-	-	-	4,21	1	
	16	1	1	-	1	1	2	-	53,70	9,56	-	-	-	4,26	1	
	17	2	1	-	1	1	2	1	72,01	10,53	-	-	-	4,20	1	
	18	2	1	-	1	1	2	1	72,02	10,53	-	-	-	4,20	1	
	19	2	1	-	1	1	2	1	72,02	9,56	-	-	-	4,20	1	
	20	2	1	-	1	1	2	1	70,99	9,56	19,42	-	8,31	4,26	1	

Finanzierungsübersicht - Stiege 1

Ver- gabe durch	Top	Wohn- nutzflä- che m ²	Garten- fläche m ²	Gesamtkos- ten inkl. Zu- behör (siehe Topografie) ¹	Gesamtfinan- zierungsbei- trag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht geför- dertes Hypothe- kardarlehen)	vorauss. mtl. Ge- samtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw. kosten ²	vorauss. mtl. Kosten je PKW- Stellplatz	bereits ver- mietet
Stiege 1									
WS	1/1	49,54	95	€ 148.187,60	€ 21.670,58	€ 126.517,02	€ 490,93	€ 36,00	
NBG	1/2	53,70	107	€ 160.536,57	€ 23.430,11	€ 137.106,46	€ 531,90	€ 36,00	
NBG	1/3	83,99	100	€ 220.223,24	€ 32.868,64	€ 187.354,60	€ 719,63	€ 36,00	
NBG	1/4	83,99	223	€ 244.921,17	€ 34.566,57	€ 210.354,60	€ 820,26	€ 36,00	
WS	1/5	72,02	186	€ 214.048,76	€ 30.625,34	€ 183.423,42	€ 710,22	€ 36,00	
NBG	1/6	70,85	200	€ 214.048,76	€ 30.338,00	€ 183.710,76	€ 712,94	€ 36,00	
NBG	1/7	51,75	287	€ 189.350,82	€ 34.598,78	€ 154.752,04	€ 626,26	€ 36,00	
NBG	1/8	74,65		€ 177.001,85	€ 27.728,62	€ 149.273,23	€ 556,01	€ 36,00	
NBG	1/9	53,70		€ 133.780,47	€ 19.174,01	€ 114.606,46	€ 429,78	€ 36,00	
WS	1/10	72,01		€ 172.885,54	€ 26.476,76	€ 146.408,78	€ 546,30	€ 36,00	
NBG	1/11	72,02		€ 172.885,54	€ 26.462,12	€ 146.423,42	€ 546,32	€ 36,00	
NBG	1/12	72,02		€ 172.885,54	€ 26.462,12	€ 146.423,42	€ 546,32	€ 36,00	
WS	1/13	70,85		€ 168.769,21	€ 25.058,45	€ 143.710,76	€ 534,63	€ 36,00	
NBG	1/14	51,75		€ 125.547,83	€ 17.795,79	€ 107.752,04	€ 401,70	€ 36,00	
NBG	1/15	74,65		€ 185.234,50	€ 26.961,27	€ 158.273,23	€ 593,36	€ 36,00	
NBG	1/16	53,70		€ 139.954,96	€ 21.348,50	€ 118.606,46	€ 449,94	€ 36,00	
NBG	1/17	72,01		€ 181.118,18	€ 25.709,40	€ 155.408,78	€ 583,63	€ 36,00	
NBG	1/18	72,02		€ 181.118,18	€ 25.694,76	€ 155.423,42	€ 583,65	€ 36,00	
NBG	1/19	72,02		€ 181.118,18	€ 25.694,76	€ 155.423,42	€ 583,65	€ 36,00	
WS	1/20	70,64		€ 189.350,82	€ 33.947,46	€ 155.403,36	€ 597,52	€ 36,00	

1) Gesamtherstellungskosten lt. ERVO§§1-4 in der geltenden Fassung

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



NÖ Wohnservice (WS)

Tel: 02742/22133 | www.no-wohnservice.at

Finanzierungsübersicht - Stiege 2

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutzflä- che m ²	Garten- fläche m ²	Gesamtkos- ten inkl. Zu- behör (siehe Topografie) ¹	Gesamtfinan- zierungsbei- trag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht geför- dertes Hypothe- kardarlehen)	vorauss. mtl. Ge- samtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw. kosten ²	vorauss. mtl. Kosten je PKW- Stellplatz	bereits ver- mietet
Stiege 2									
NBG	2/1	49,55	95	€ 148.187,60	€ 21.655,94	€ 126.531,66	€ 490,94	€ 36,00	
WS	2/2	53,70	107	€ 160.536,57	€ 23.430,11	€ 137.106,46	€ 531,90	€ 36,00	
NBG	2/3	83,99	100	€ 220.223,24	€ 32.868,64	€ 187.354,60	€ 719,63	€ 36,00	
NBG	2/4	83,99	88	€ 218.165,08	€ 29.810,48	€ 188.354,60	€ 719,56	€ 36,00	
NBG	2/5	72,02	75	€ 189.350,82	€ 30.927,40	€ 158.423,42	€ 603,91	€ 36,00	
WS	2/6	71,17	75	€ 187.292,66	€ 32.113,48	€ 155.179,18	€ 593,10	€ 36,00	
NBG	2/7	51,75	81	€ 146.129,44	€ 30.377,40	€ 115.752,04	€ 453,73	€ 36,00	
WS	2/8	74,88		€ 177.001,85	€ 27.391,95	€ 149.609,90	€ 556,60	€ 36,00	
NBG	2/9	53,70		€ 133.780,47	€ 19.174,01	€ 114.606,46	€ 429,78	€ 36,00	
NBG	2/10	72,01		€ 172.885,54	€ 26.476,76	€ 146.408,78	€ 546,30	€ 36,00	
NBG	2/11	72,02		€ 172.885,54	€ 27.462,12	€ 145.423,42	€ 543,47	€ 36,00	
NBG	2/12	72,02		€ 170.827,37	€ 27.403,95	€ 143.423,42	€ 534,83	€ 36,00	
NBG	2/13	71,17		€ 168.769,21	€ 24.590,03	€ 144.179,18	€ 535,45	€ 36,00	
NBG	2/14	51,75		€ 125.547,83	€ 17.795,79	€ 107.752,04	€ 401,70	€ 36,00	
NBG	2/15	74,88		€ 187.292,66	€ 30.682,76	€ 156.609,90	€ 591,18	€ 36,00	
WS	2/16	53,70		€ 139.954,96	€ 21.348,50	€ 118.606,46	€ 449,94	€ 36,00	
NBG	2/17	72,02		€ 181.118,18	€ 25.694,76	€ 155.423,42	€ 583,65	€ 36,00	
WS	2/18	72,02		€ 181.118,18	€ 25.694,76	€ 155.423,42	€ 583,65	€ 36,00	
NBG	2/19	72,02		€ 181.118,18	€ 25.694,76	€ 155.423,42	€ 583,65	€ 36,00	
NBG	2/20	70,99		€ 191.408,98	€ 35.493,29	€ 155.915,69	€ 601,33	€ 36,00	

1) Gesamtherstellungskosten lt. ERVO§§1-4 in der geltenden Fassung

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



NÖ Wohnservice (WS)

Tel: 02742/22133 | www.noewohnservice.at

Finanzierungsübersicht - Stiege 3

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutzflä-che m ²	Garten-fläche m ²	Gesamtkos-ten inkl. Zu-behör (siehe Topografie) ¹	Gesamtfinan-zierungsbei-trag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht geför-dertes Hypothe-kardarlehen)	vorauss. mtl. Ge-samtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw. kosten ²	vorauss. mtl. Kosten je PKW-Stellplatz	bereits ver-mietet
Stiege 3									
NBG	3/1	72,02	170	€ 209.969,58	€ 31.454,36	€ 178.515,22	€ 690,24	€ 36,00	
WS	3/2	50,82	62	€ 142.038,24	€ 21.582,76	€ 120.455,48	€ 462,70	€ 36,00	
NBG	3/3	72,02	105	€ 197.618,43	€ 31.103,21	€ 166.515,22	€ 638,51	€ 36,00	
NBG	3/4	72,02	296	€ 236.730,41	€ 33.215,19	€ 203.515,22	€ 799,50	€ 36,00	
NBG	3/5	48,60	80	€ 142.038,24	€ 22.835,25	€ 119.202,99	€ 462,73	€ 36,00	
WS	3/6	72,02		€ 170.857,59	€ 26.342,37	€ 144.515,22	€ 537,81	€ 36,00	
NBG	3/7	50,82		€ 125.570,04	€ 19.114,56	€ 106.455,48	€ 399,42	€ 36,00	
NBG	3/8	72,02		€ 170.857,59	€ 26.342,37	€ 144.515,22	€ 537,81	€ 36,00	
NBG	3/9	72,02		€ 170.857,59	€ 26.342,37	€ 144.515,22	€ 537,81	€ 36,00	
WS	3/10	52,86		€ 129.687,10	€ 19.242,86	€ 110.444,24	€ 413,33	€ 36,00	
NBG	3/11	54,78		€ 142.038,24	€ 19.781,04	€ 122.257,20	€ 461,42	€ 36,00	
NBG	3/12	50,82		€ 131.745,61	€ 20.290,13	€ 111.455,48	€ 422,43	€ 36,00	
NBG	3/13	53,70		€ 137.921,20	€ 20.246,29	€ 117.674,91	€ 444,25	€ 36,00	
WS	3/14	53,70		€ 137.921,20	€ 20.246,29	€ 117.674,91	€ 444,25	€ 36,00	
NBG	3/15	52,84		€ 135.862,67	€ 20.447,73	€ 115.414,94	€ 436,30	€ 36,00	

1) Gesamtherstellungskosten lt. ERVO§§1-4 in der geltenden Fassung

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



NÖ Wohnservice (WS)

Tel: 02742/22133 | www.noewohnservice.at

Finanzierungsübersicht - Stiege 4

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutzflä-che m ²	Garten-fläche m ²	Gesamtkos-ten inkl. Zu-behör (siehe Topografie) ¹	Gesamtfinan-zierungsbei-trag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht geför-dertes Hypothe-kardarlehen)	vorauss. mtl. Ge-samtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw. kosten ²	vorauss. mtl. Kosten je PKW-Stellplatz	bereits ver-mietet
Stiege 4									
NBG	4/1	49,55	95	€ 146.155,30	€ 22.560,48	€ 123.594,82	€ 479,56	€ 36,00	
NBG	4/2	53,70	113	€ 160.564,97	€ 21.890,06	€ 138.674,91	€ 536,27	€ 36,00	
WS	4/3	83,99	279	€ 257.315,66	€ 35.109,09	€ 222.206,57	€ 871,44	€ 36,00	
NBG	4/4	83,99	273	€ 255.257,14	€ 35.050,57	€ 220.206,57	€ 862,81	€ 36,00	
NBG	4/5	72,02	38	€ 183.208,75	€ 27.693,53	€ 155.515,22	€ 586,70	€ 36,00	
WS	4/6	71,17	28	€ 179.091,70	€ 25.821,80	€ 153.269,90	€ 575,84	€ 36,00	
WS	4/7	51,70	38	€ 137.921,20	€ 22.176,45	€ 115.744,75	€ 442,00	€ 36,00	
NBG	4/8	74,67		€ 177.033,18	€ 26.635,49	€ 150.397,69	€ 559,06	€ 36,00	
NBG	4/9	53,70		€ 133.804,14	€ 21.129,23	€ 112.674,91	€ 424,16	€ 36,00	
NBG	4/10	72,02		€ 172.916,12	€ 26.400,90	€ 146.515,22	€ 546,44	€ 36,00	
NBG	4/11	72,02		€ 172.916,12	€ 26.400,90	€ 146.515,22	€ 546,44	€ 36,00	
WS	4/12	72,02		€ 170.857,59	€ 26.342,37	€ 144.515,22	€ 537,81	€ 36,00	
NBG	4/13	71,17		€ 168.799,08	€ 24.529,18	€ 144.269,90	€ 535,57	€ 36,00	
NBG	4/14	51,70		€ 125.570,04	€ 17.825,29	€ 107.744,75	€ 401,67	€ 36,00	
NBG	4/15	74,67		€ 187.325,80	€ 26.928,11	€ 160.397,69	€ 602,17	€ 36,00	
NBG	4/16	53,70		€ 139.979,72	€ 19.304,81	€ 120.674,91	€ 455,73	€ 36,00	
NBG	4/17	72,01		€ 181.150,22	€ 25.649,65	€ 155.500,57	€ 583,75	€ 36,00	
NBG	4/18	72,02		€ 181.150,22	€ 25.635,00	€ 155.515,22	€ 583,78	€ 36,00	
NBG	4/19	72,02		€ 181.150,22	€ 25.635,00	€ 155.515,22	€ 583,78	€ 36,00	
NBG	4/20	70,99		€ 191.442,85	€ 35.436,67	€ 156.006,18	€ 601,45	€ 36,00	

1) Gesamtherstellungskosten lt. ERVO§§1-4 in der geltenden Fassung

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



NÖ Wohnservice (WS)

Tel: 02742/22133 | www.no-wohnservice.at

Wichtiger Hinweis zu den Plänen

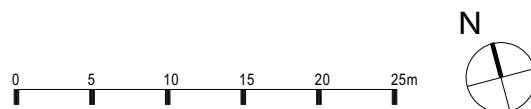
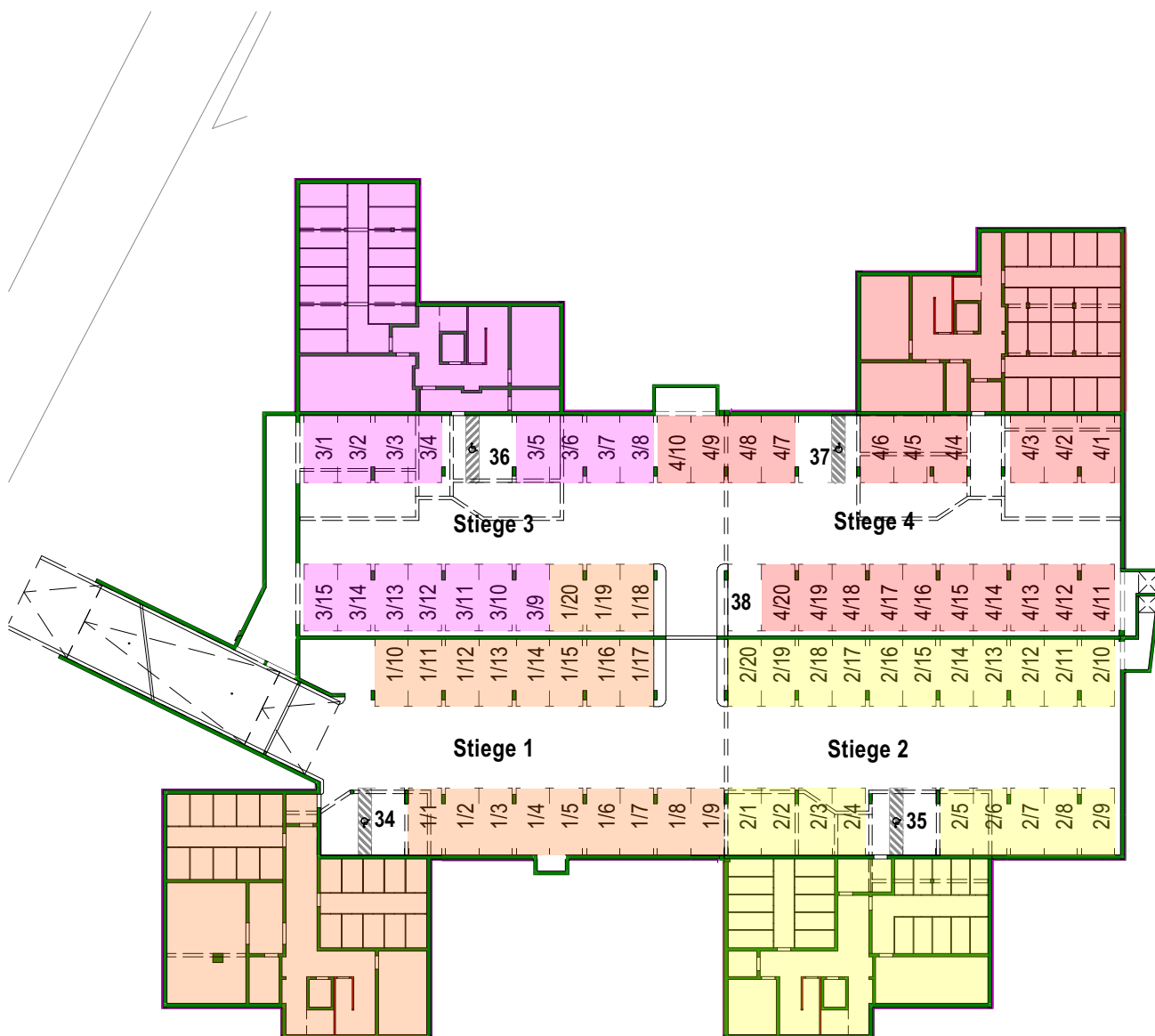
Sämtliche Pläne im vorliegenden Prospekt werden aus drucktechnischen Gründen nicht exakt im angegebenen Maßstab dargestellt. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Wohneinheiten unmöbliert (ausgenommen Sanitärgegenstände, Details siehe Ausstattungsbeschreibung) übergeben werden. Bei Abschluss des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

Übersichtspläne

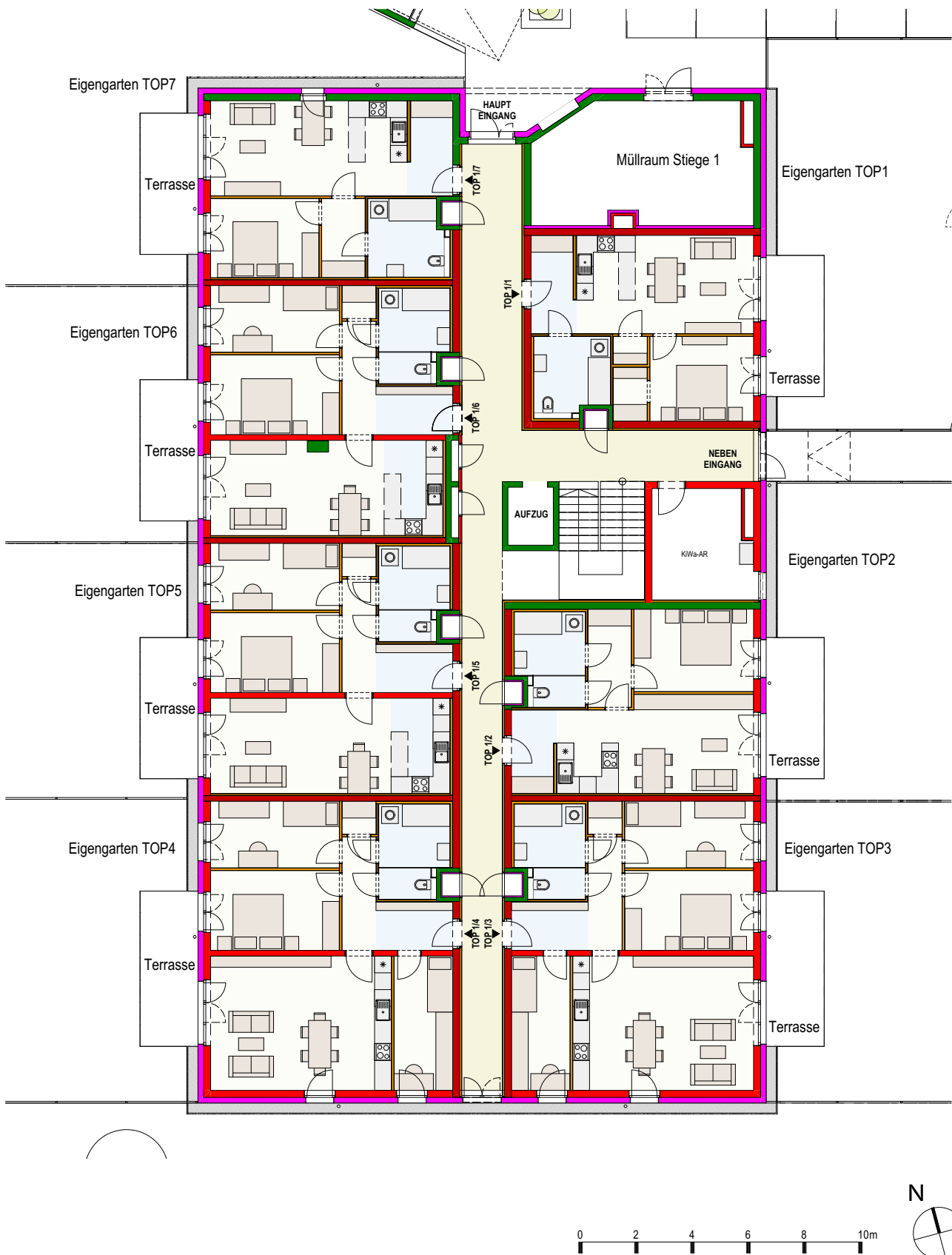
Gesamtlageplan



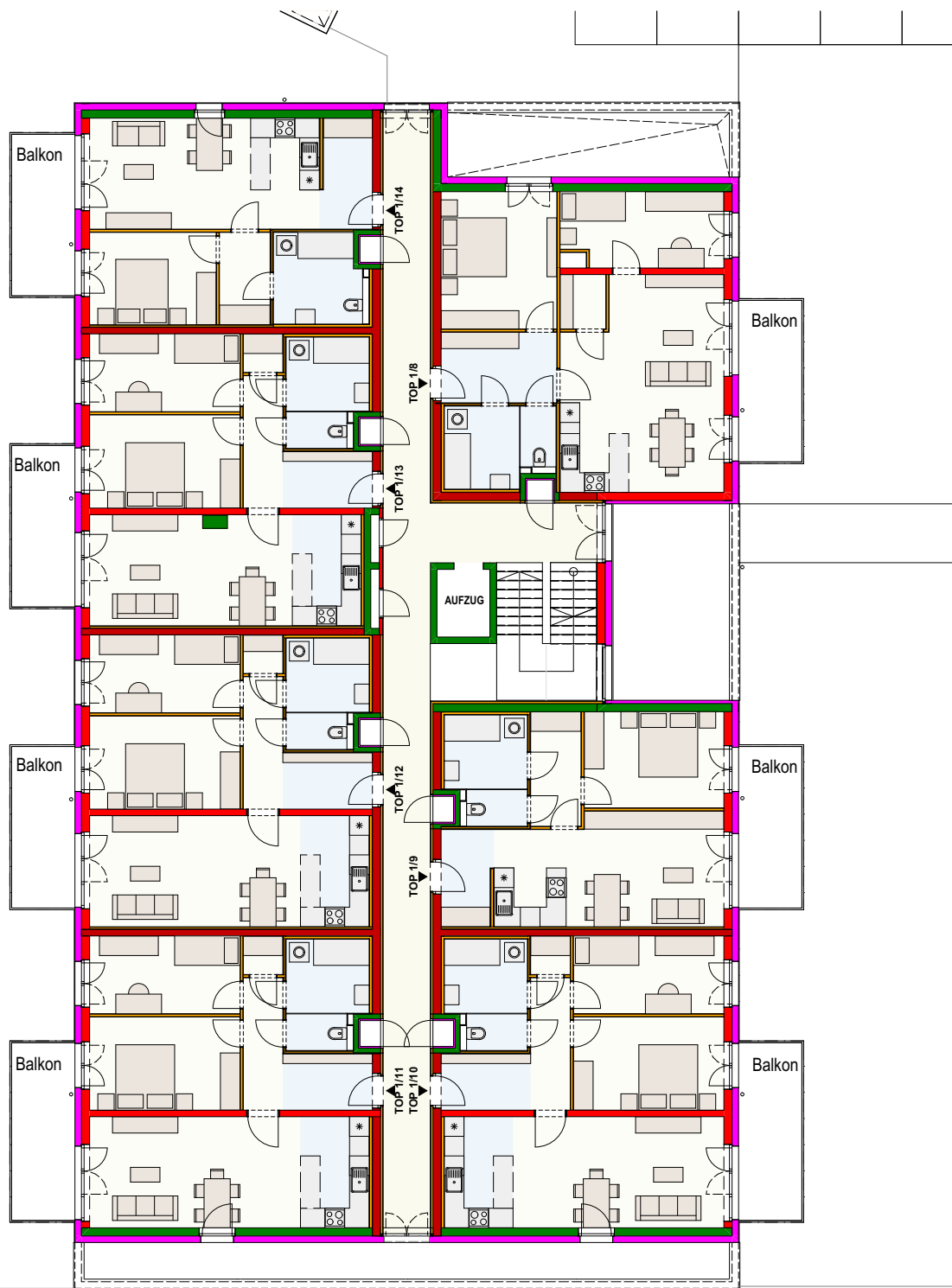
Gesamtgarage



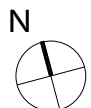
Stiege1- Übersichtsplan Erdgeschoss



Stiege1- Übersichtsplan Obergeschoss 1



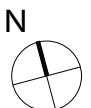
0 2 4 6 8 10m



Stiege1- Übersichtsplan Obergeschoss 2



0 2 4 6 8 10m



Stiege1- Übersichtsplan UG

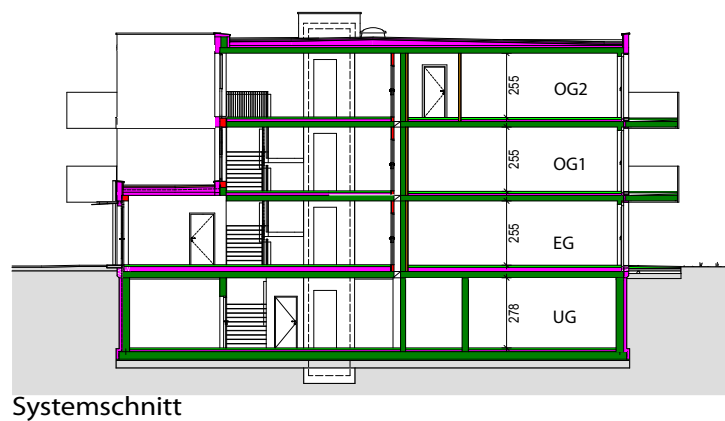


© NBG | Objekt NBG 390 & 391 | St. Pölten-Spratzern | Rupert Grünzweig Gasse | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Juli 2021

0 2,5 5 7,5 10m



Stiege1-Ansichten und Schnitt



Stiege2- Übersichtsplan Erdgeschoss



Stiege2- Übersichtsplan Obergeschoss 1



Stiege2- Übersichtsplan Obergeschoss 2



Stiege2- Übersichtsplan UG



Stiege2-Ansichten und Schnitt



Ostansicht



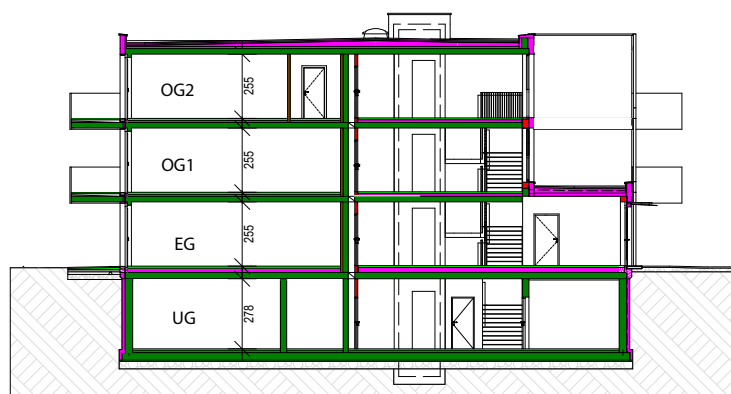
Westansicht



Südansicht



Nordansicht



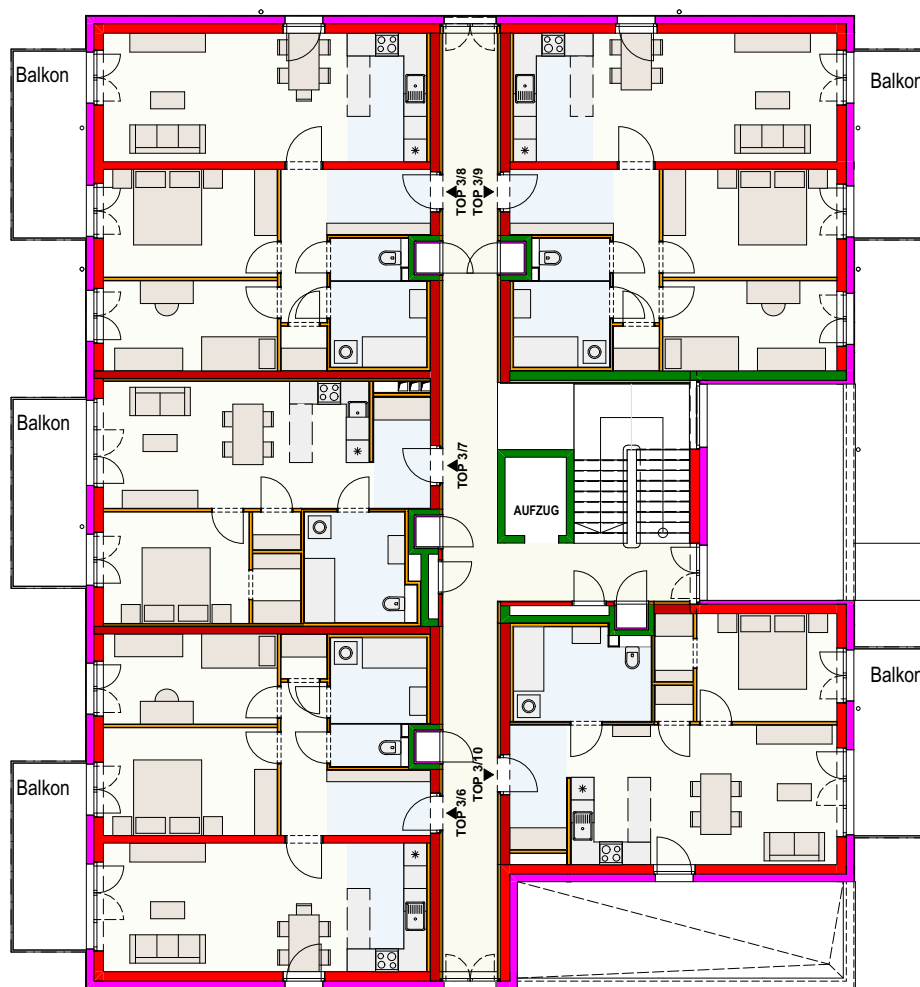
Systemschnitt



Stiege3- Übersichtsplan Erdgeschoss



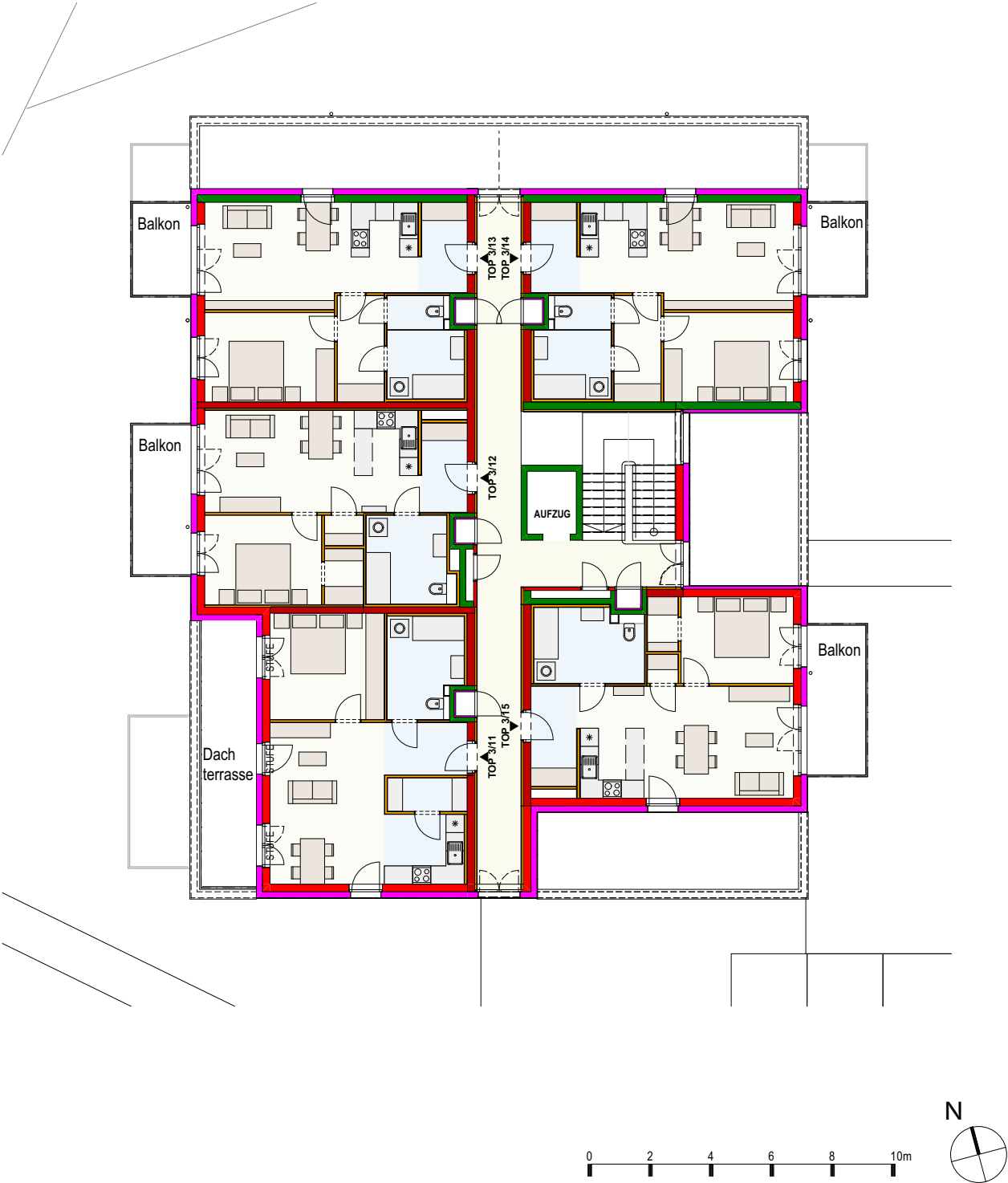
Stiege3- Übersichtsplan Obergeschoss 1



0 2 4 6 8 10m



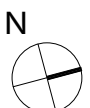
Stiege3- Übersichtsplan Obergeschoss 2



Stiege3- Übersichtsplan UG



0 2,5 5 7,5 10m



Stiege3-Ansichten und Schnitt



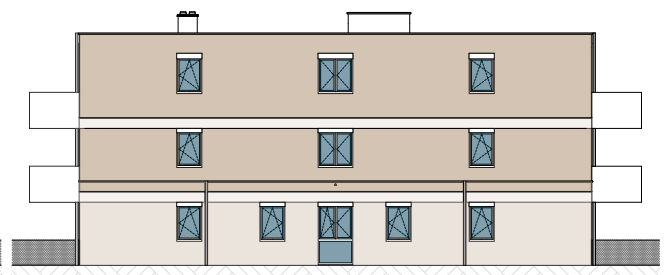
Westansicht



Ostansicht



Südansicht



Nordansicht



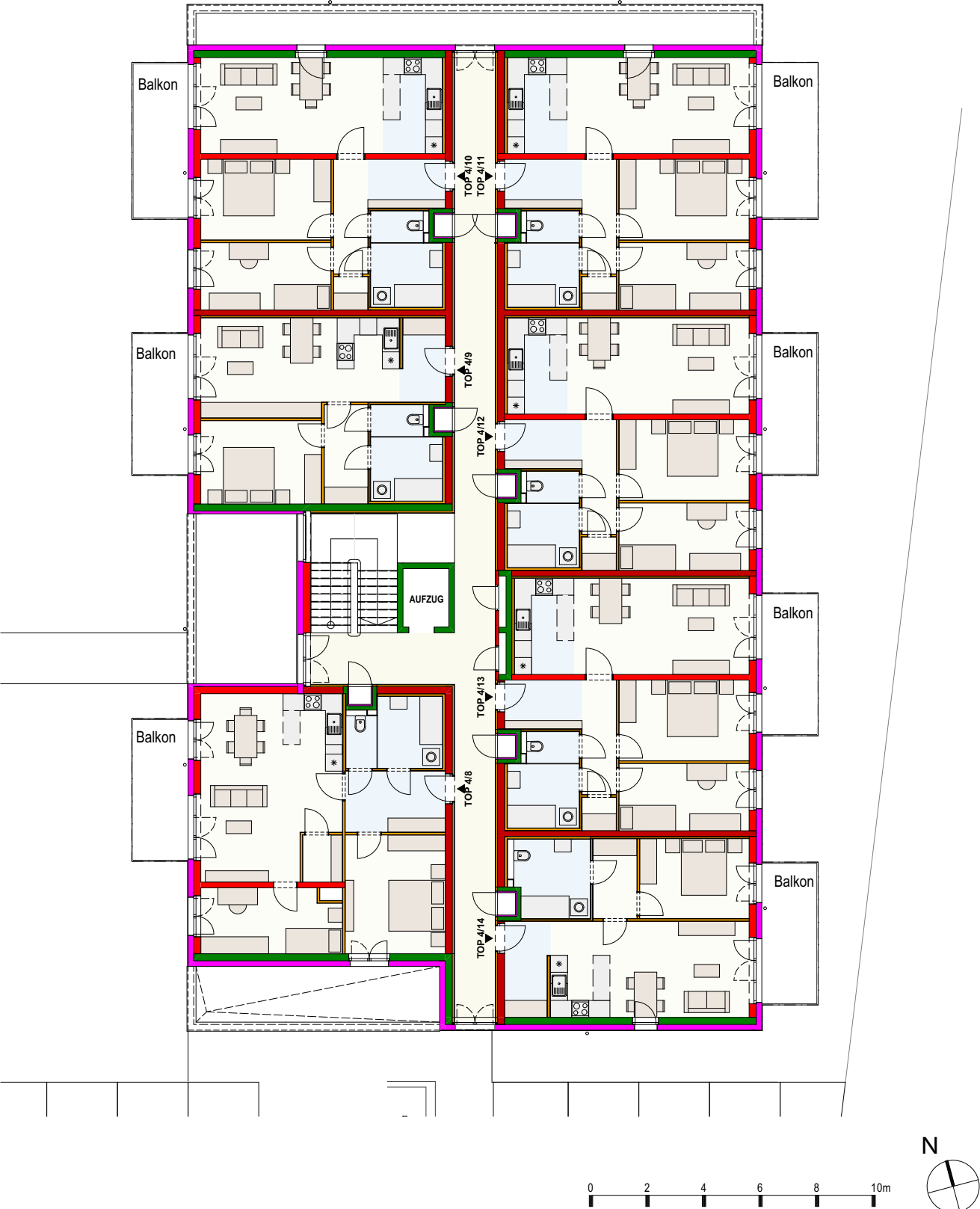
Systemschnitt



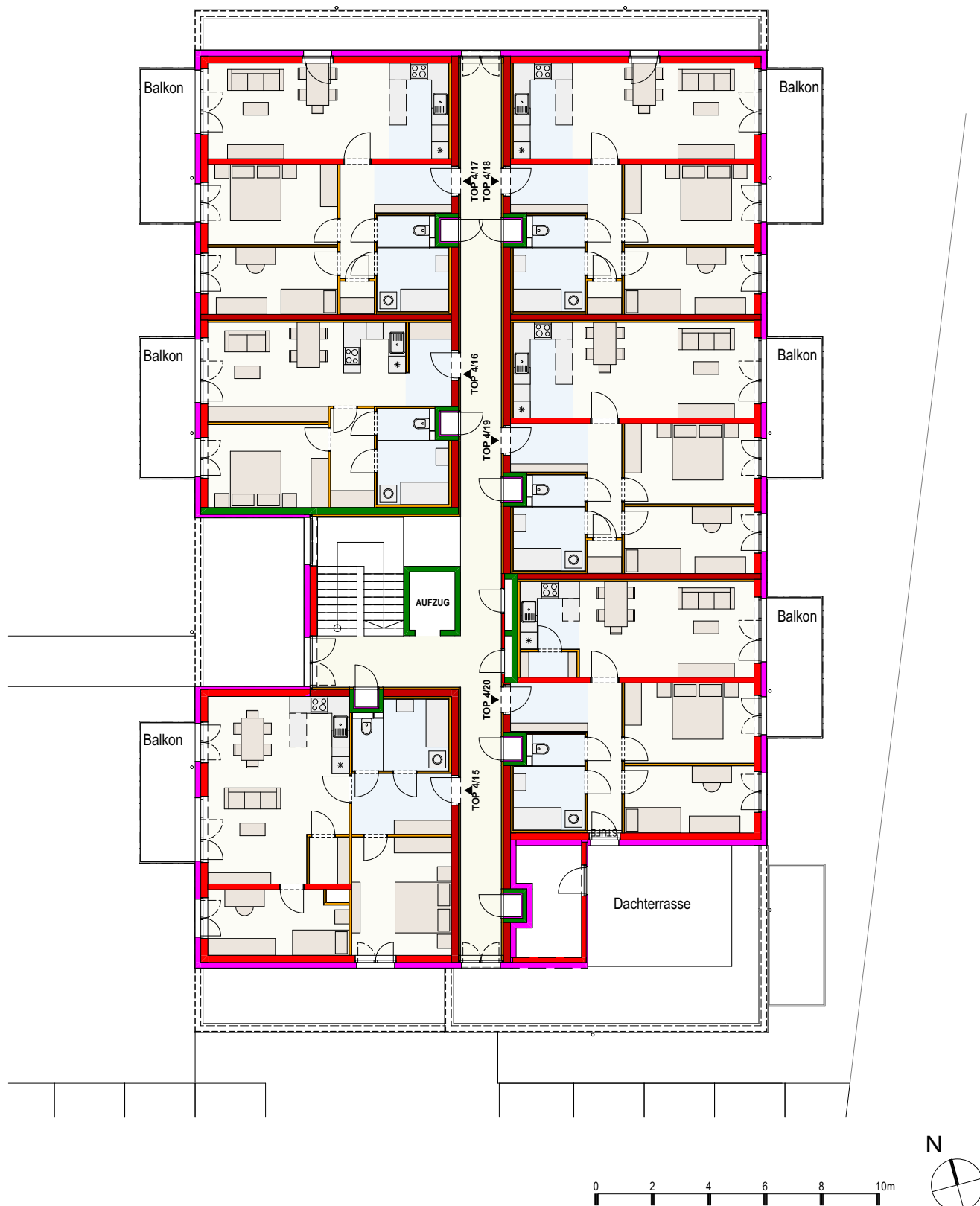
Stiege4- Übersichtsplan Erdgeschoss



Stiege4- Übersichtsplan Obergeschoss 1



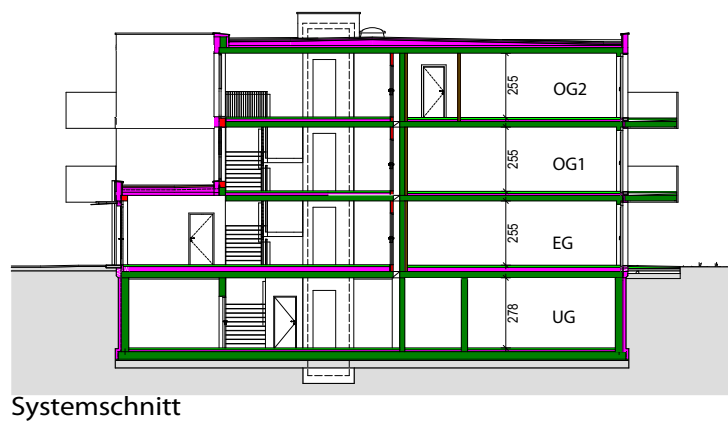
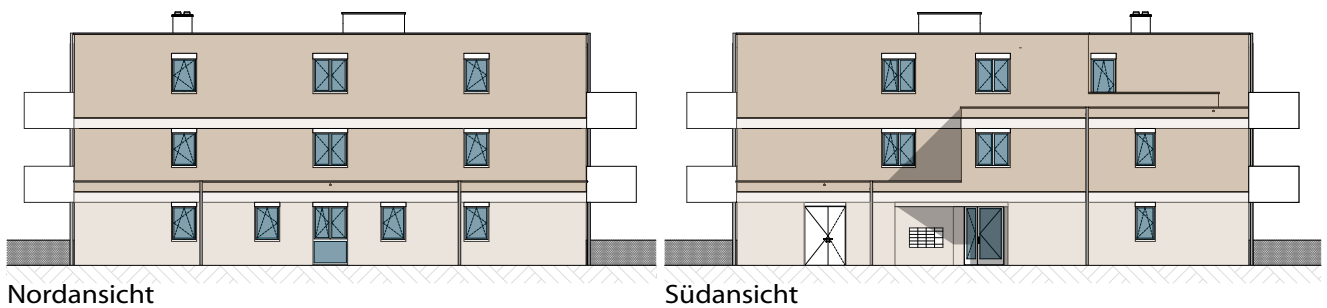
Stiege4- Übersichtsplan Obergeschoss 2



Stiege4- Übersichtsplan UG



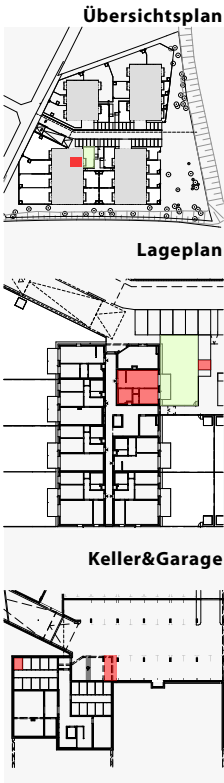
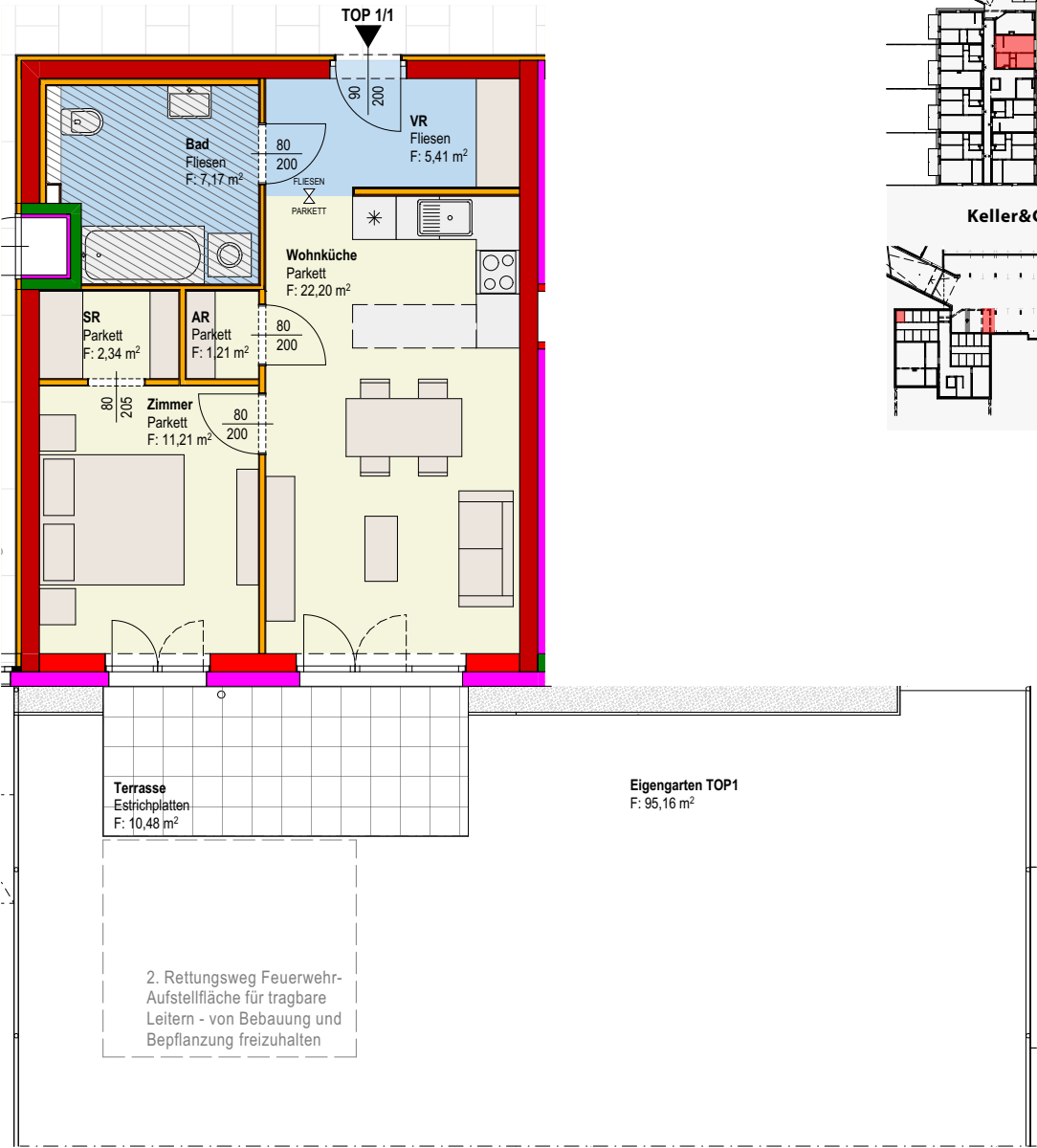
Stiege4-Ansichten und Schnitt



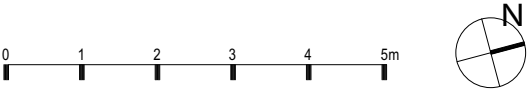
Grundrisse Wohnungen

Stiege1-Top 1
Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	49,54	m ²
Eigengarten	95,16	m ²
Terrasse	10,48	m ²
Gartenhütte	3,62	m ²
ER Keller	4,03	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

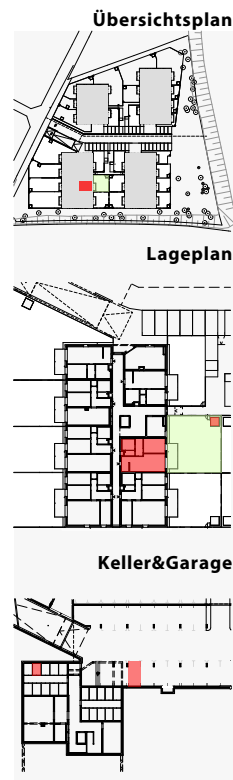
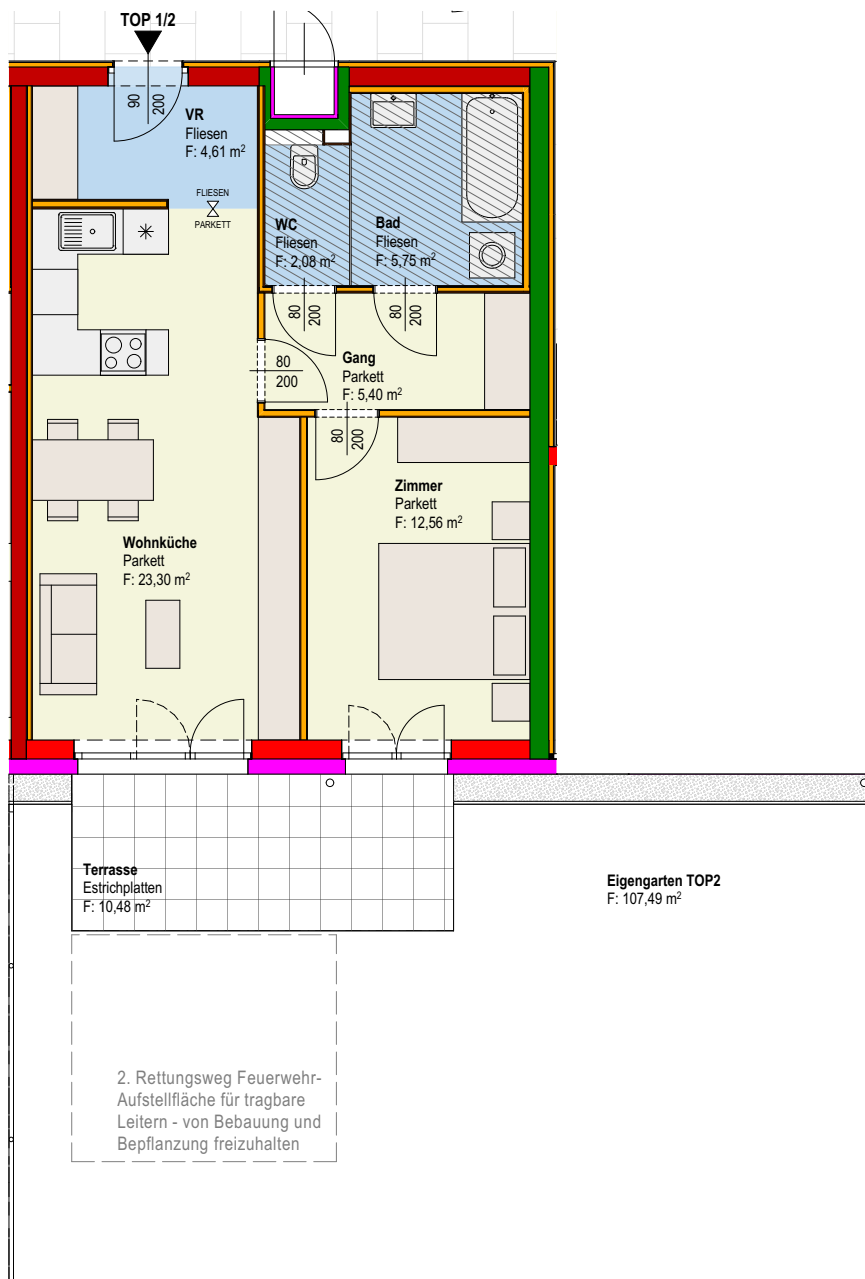


- | | | | |
|--|----------------------------------|--|----------------|
| | Schallschutzziegel | | Estrichplatten |
| | Ziegel | | Parkett |
| | Stahlbeton | | Fliesen |
| | Dämmung | | abgeh. Decke |
| | Trockenbauwand/
Vorsatzschale | | Einfriedung |



Stiege1-Top 2 Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	53,70	m ²
Eigengarten	107,49	m ²
Terrasse	10,48	m ²
Gartenhütte	2,96	m ²
ER Keller	3,97	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

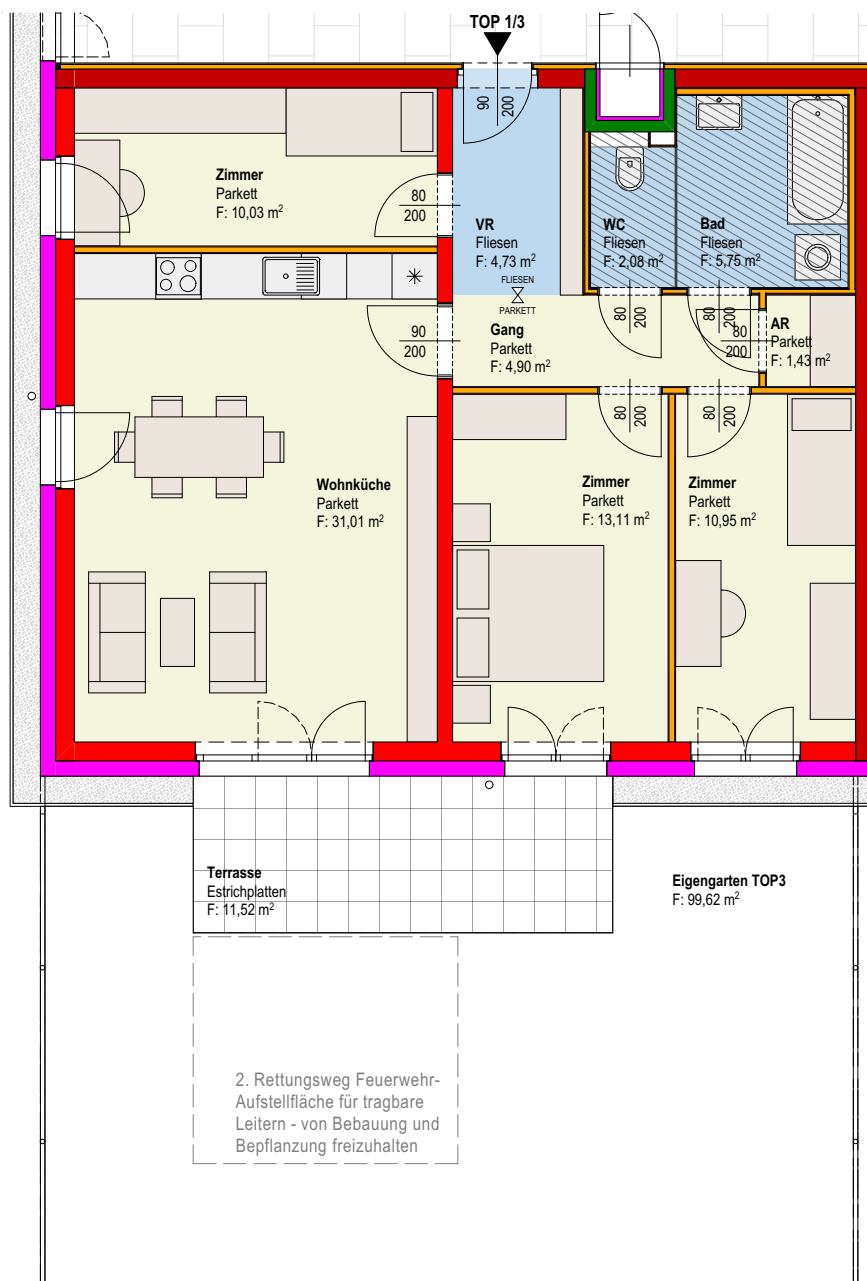


	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



Stiege1-Top 3 Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	83,99	m ²
Eigengarten	99,62	m ²
Terrasse	11,52	m ²
Gartenhütte	2,96	m ²
ER Keller	3,97	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



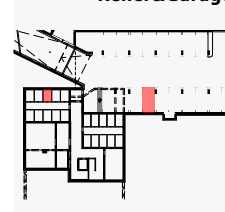
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



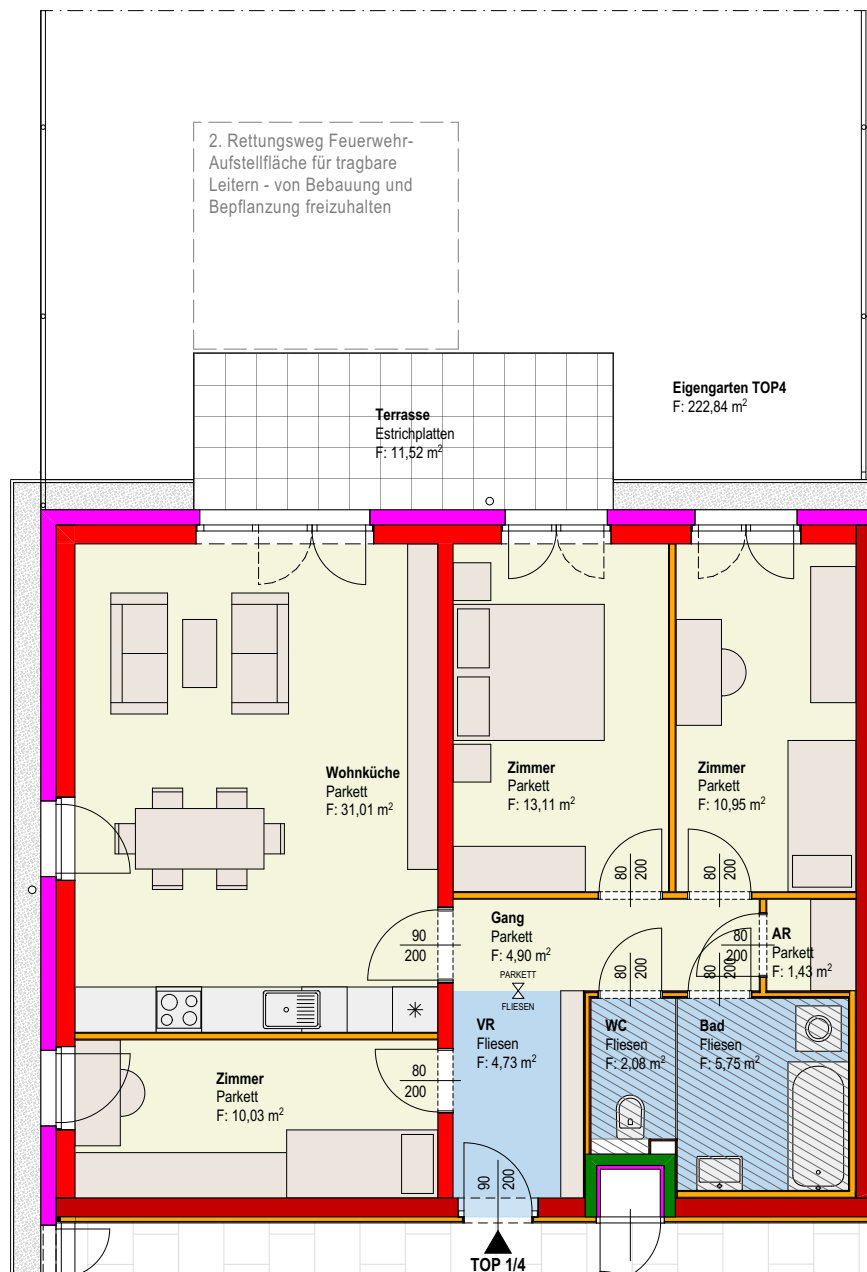
- | | | | |
|--|----------------------------------|--|----------------|
| | Schallschutzziegel | | Estrichplatten |
| | Ziegel | | Parkett |
| | Stahlbeton | | Fliesen |
| | Dämmung | | abgeh. Decke |
| | Trockenbauwand/
Vorsatzschale | | Einfriedung |

0 1 2 3 4 5m



Stiege1-Top 4 Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	83,99	m ²
Eigengarten	222,84	m ²
Terrasse	11,52	m ²
Gartenhütte	2,96	m ²
ER Keller	3,97	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



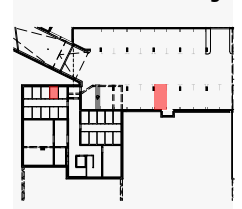
Übersichtsplan



Lageplan



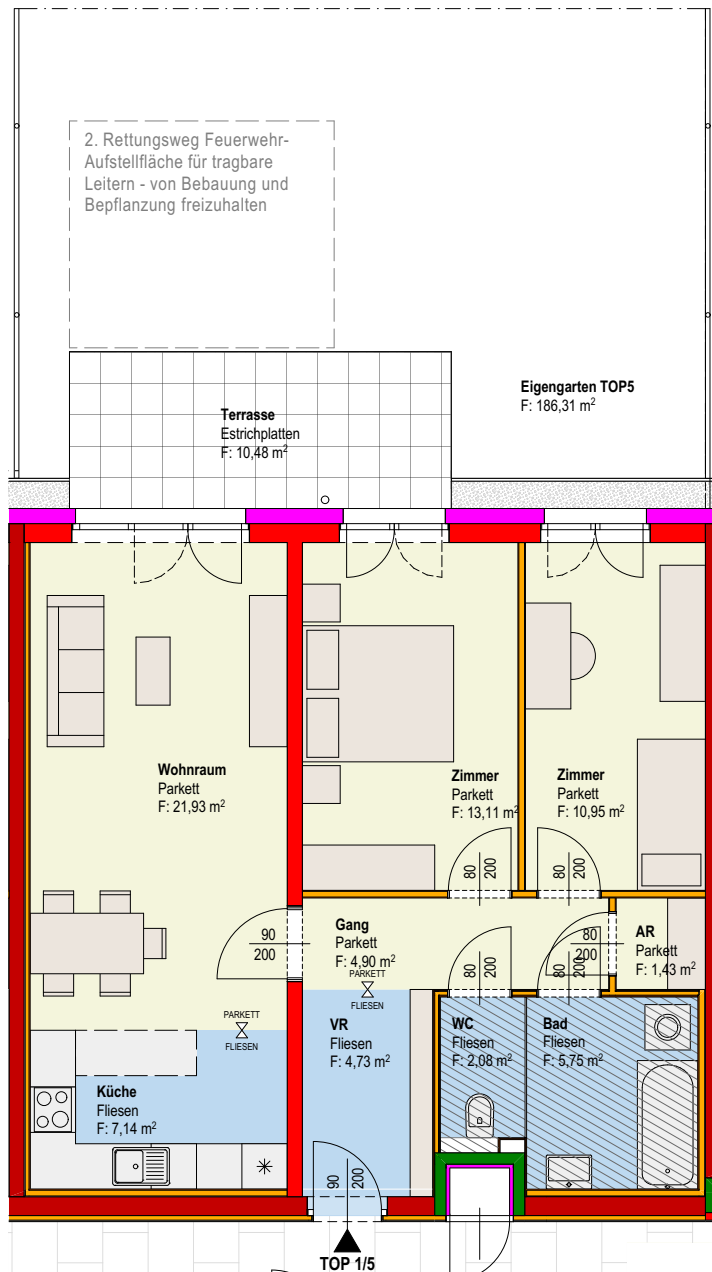
Keller&Garage



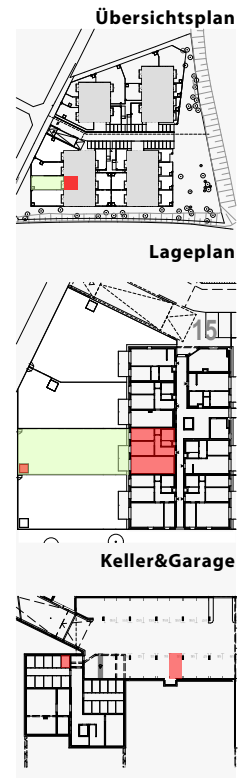
Stiege1-Top 5

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Eigengarten	186,31	m ²
Terrasse	10,48	m ²
Gartenhütte	2,96	m ²
ER Keller	3,97	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

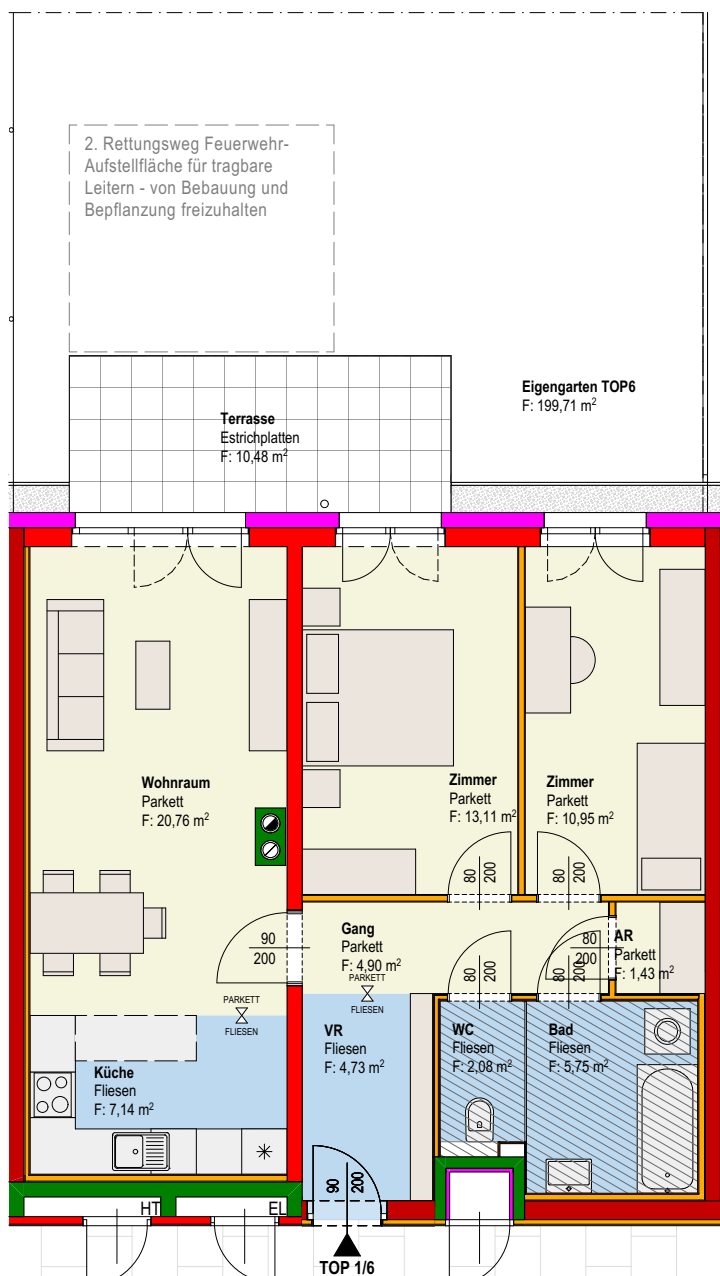


	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/Vorsatzschale		Einfriedung

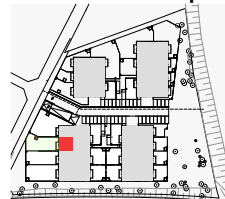


Stiege1-Top 6 Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	70,85	m ²
Eigengarten	199,71	m ²
Terrasse	10,48	m ²
Gartenhütte	2,96	m ²
ER Keller	3,97	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



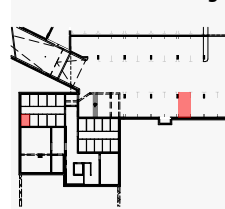
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



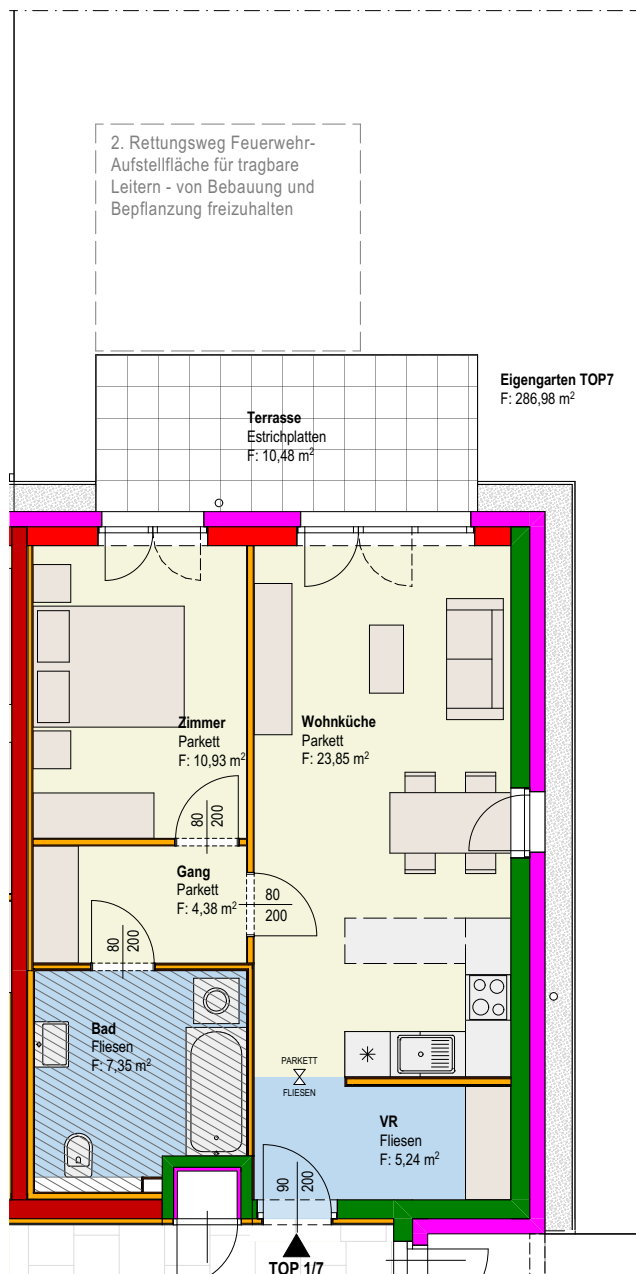
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



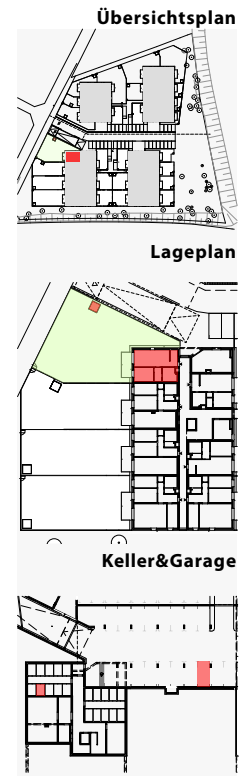
Stiege1-Top 7

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	51,75	m ²
Eigengarten	286,98	m ²
Terrasse	10,48	m ²
Gartenhütte	2,96	m ²
ER Keller	3,97	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



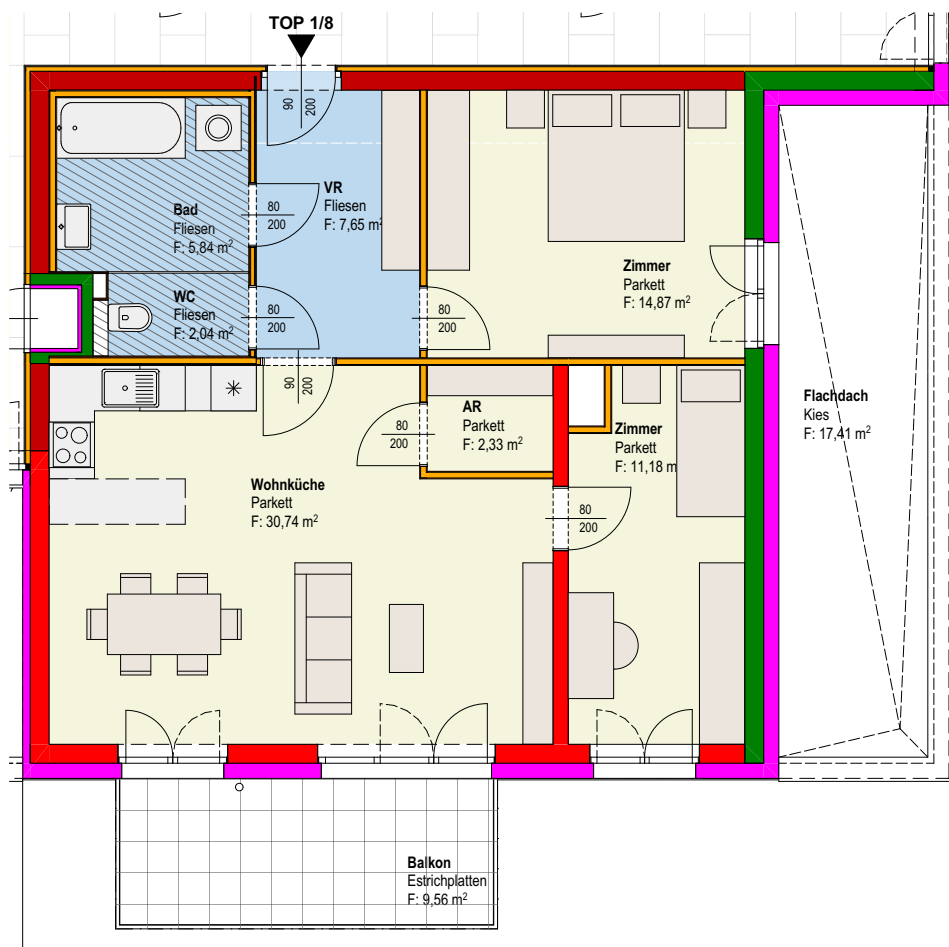
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



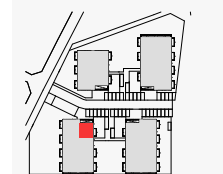
Stiege1-Top 8

1. Obergeschoss

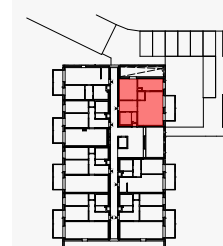
Wohnnutzfläche	74,65	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	3,97	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



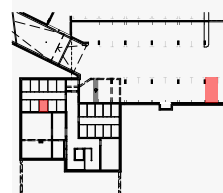
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

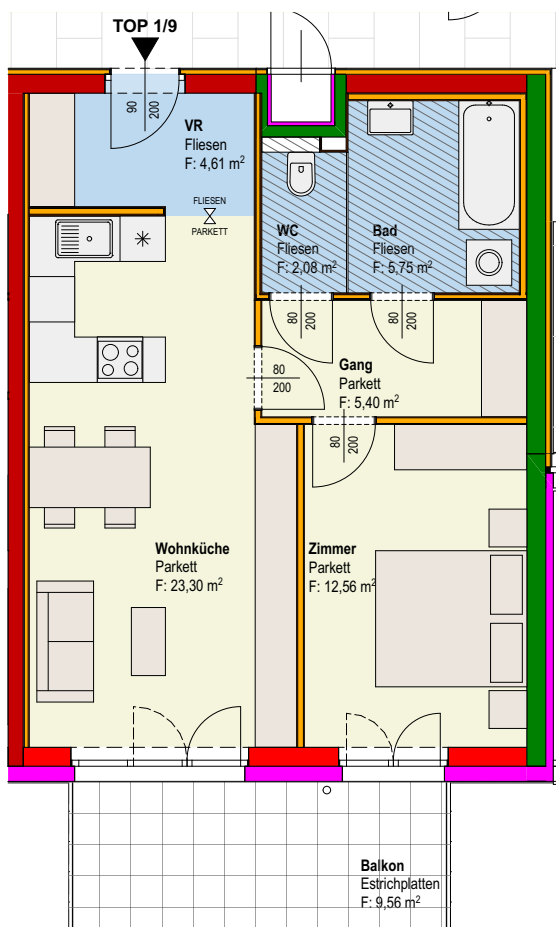
0 1 2 3 4 5m



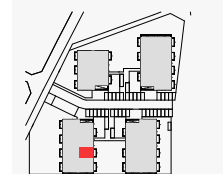
Stiege1-Top 9

1. Obergeschoss

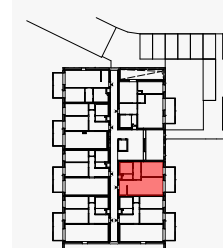
Wohnnutzfläche	53,70	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	3,97	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



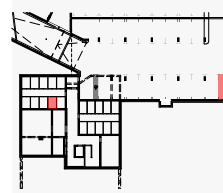
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



- Schallschutzziegel
- Ziegel
- Stahlbeton
- Dämmung
- Trockenbauwand/
Vorsatzschale

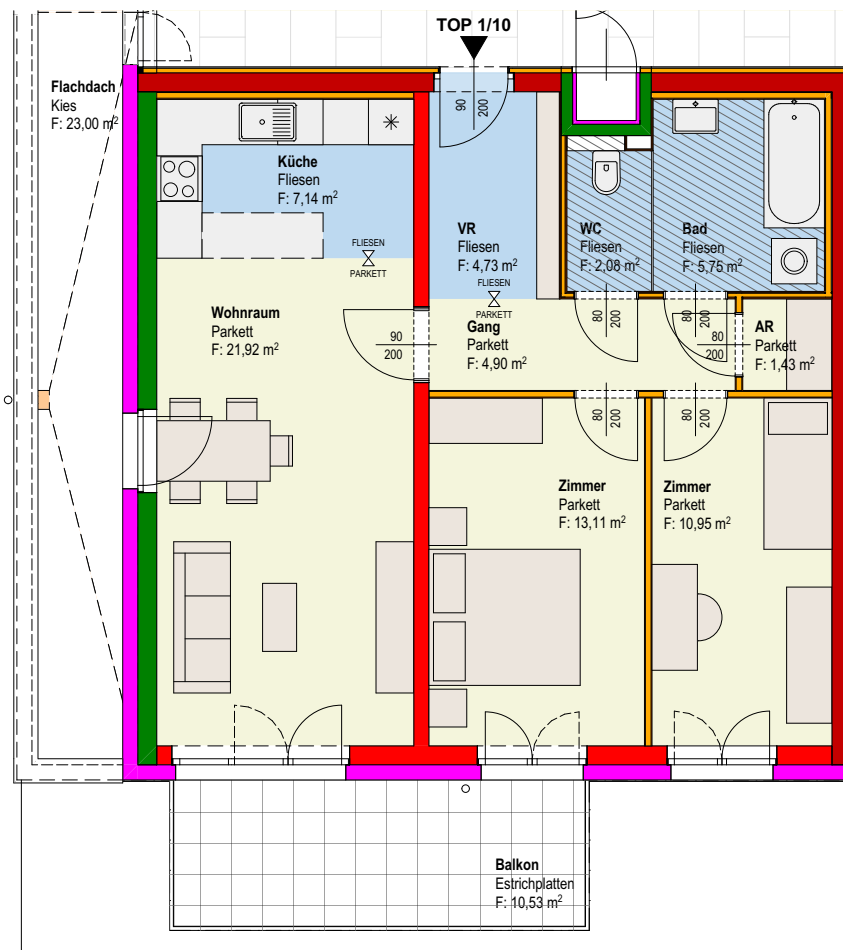
- Estrichplatten
- Parkett
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Einfriedung



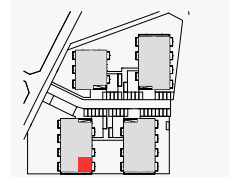
Stiege1-Top 10

1. Obergeschoss

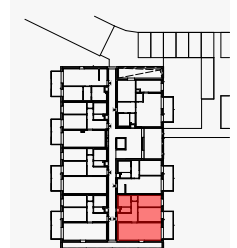
Wohnnutzfläche	72,01	m ²
Balkon	10,53	m ²
ER Keller	3,97	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



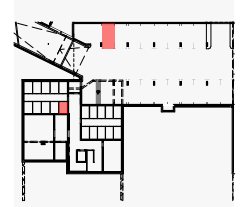
Übersichtsplan



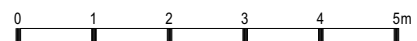
Lageplan



Keller&Garage



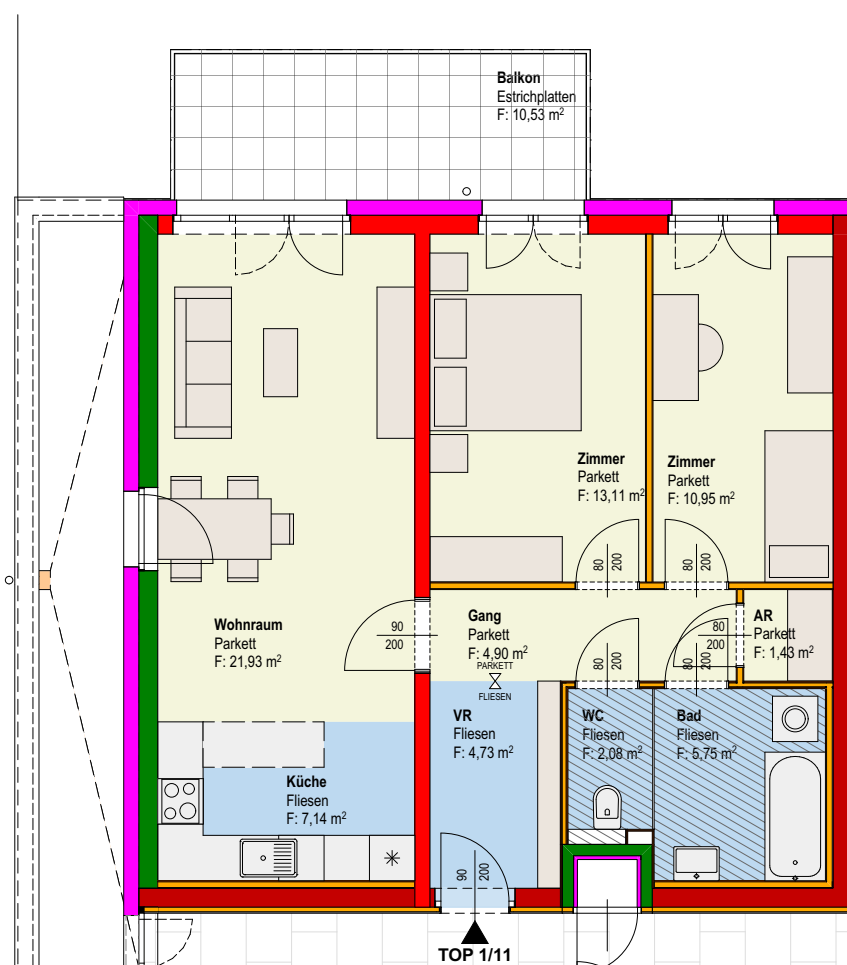
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



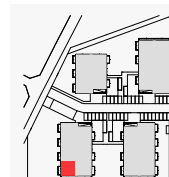
Stiege1-Top 11

1. Obergeschoss

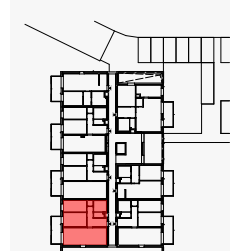
Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Balkon	10,53	m ²
ER Keller	3,88	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



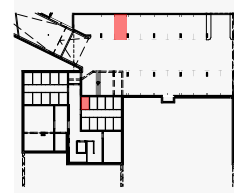
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



- Schallschutzziegel
- Ziegel
- Stahlbeton
- Dämmung
- Trockenbauwand/
Vorsatzschale

- Estrichplatten
- Parkett
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Einfriedung

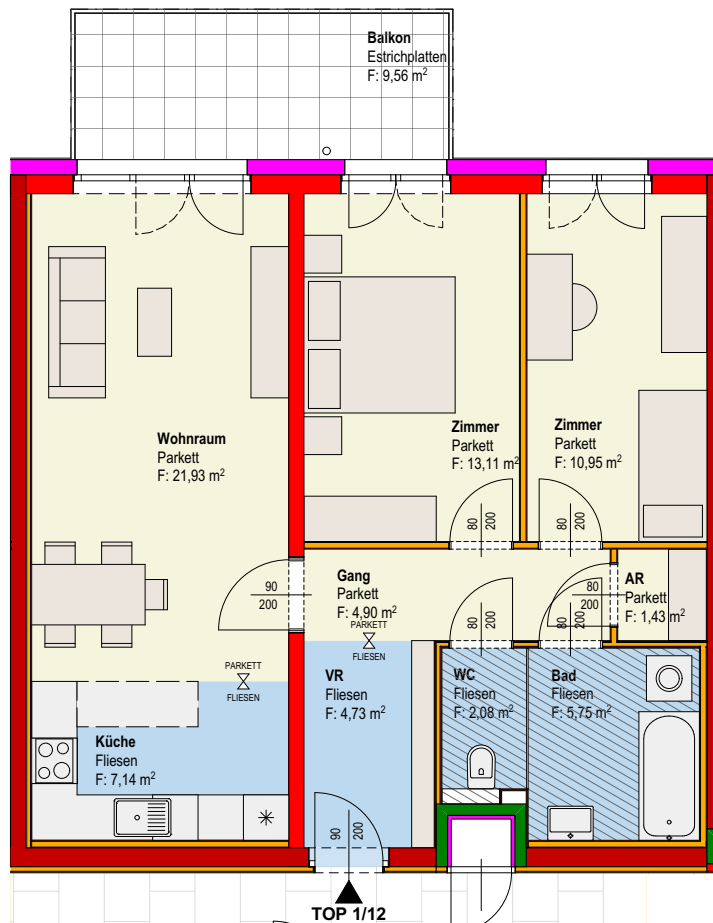
0 1 2 3 4 5m



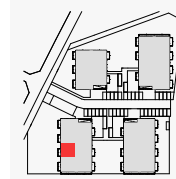
Stiege1-Top 12

1. Obergeschoss

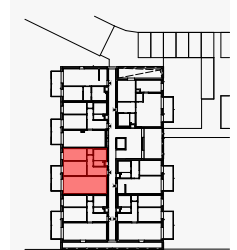
Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	3,82	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



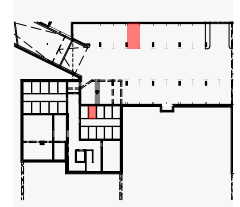
Übersichtsplan



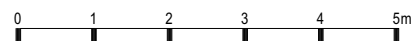
Lageplan



Keller&Garage



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



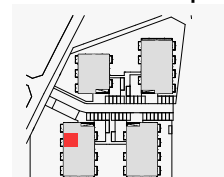
Stiege1-Top 13

1. Obergeschoss

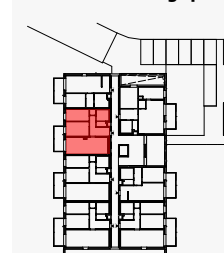
Wohnnutzfläche	70,85	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	3,82	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



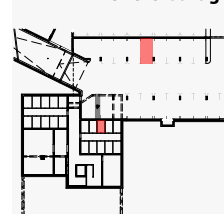
Übersichtsplan



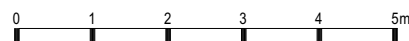
Lageplan



Keller&Garage



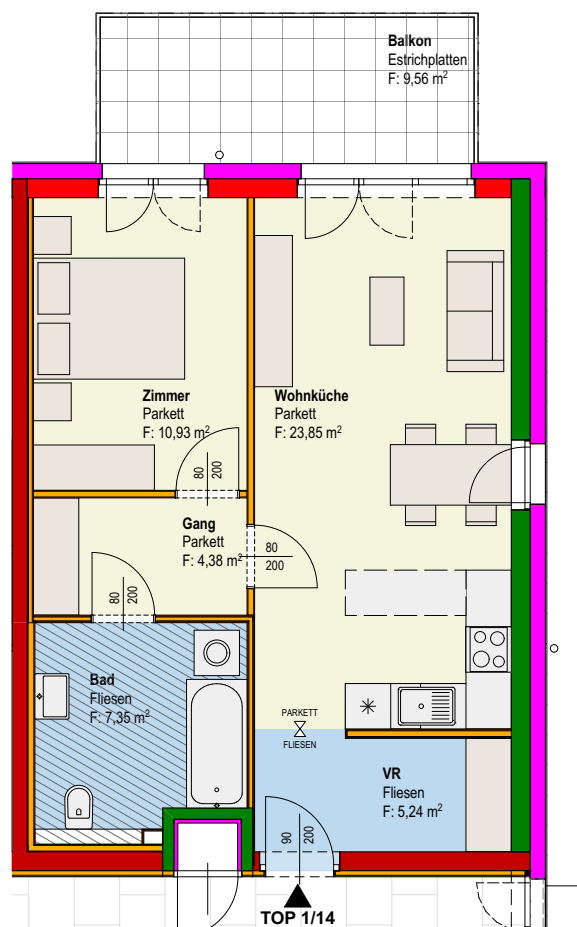
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



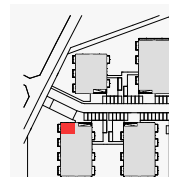
Stiege1-Top 14

1. Obergeschoss

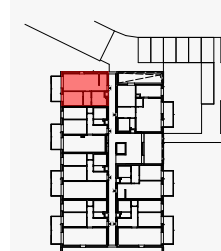
Wohnnutzfläche	51,75	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	3,82	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



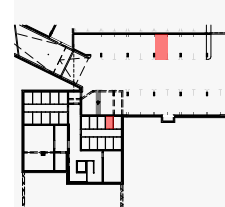
Übersichtsplan



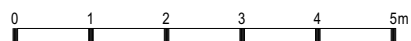
Lageplan



Keller&Garage

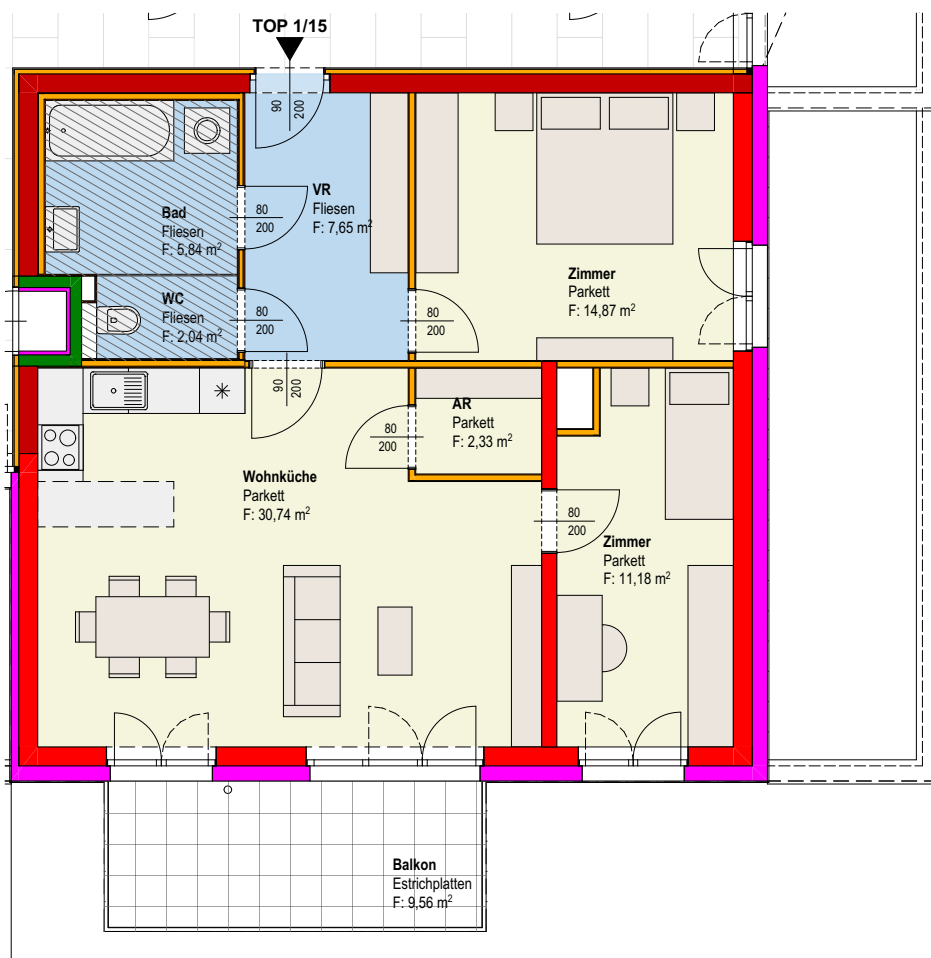


	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

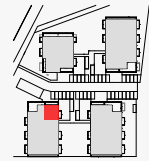


Stiege1-Top 15 2. Obergeschoss

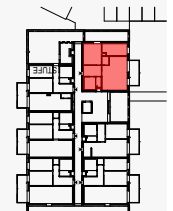
Wohnnutzfläche	74,65	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	3,88	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



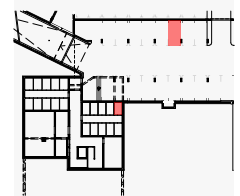
Übersichtsplan



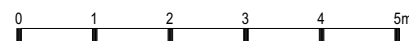
Lageplan



Keller&Garage

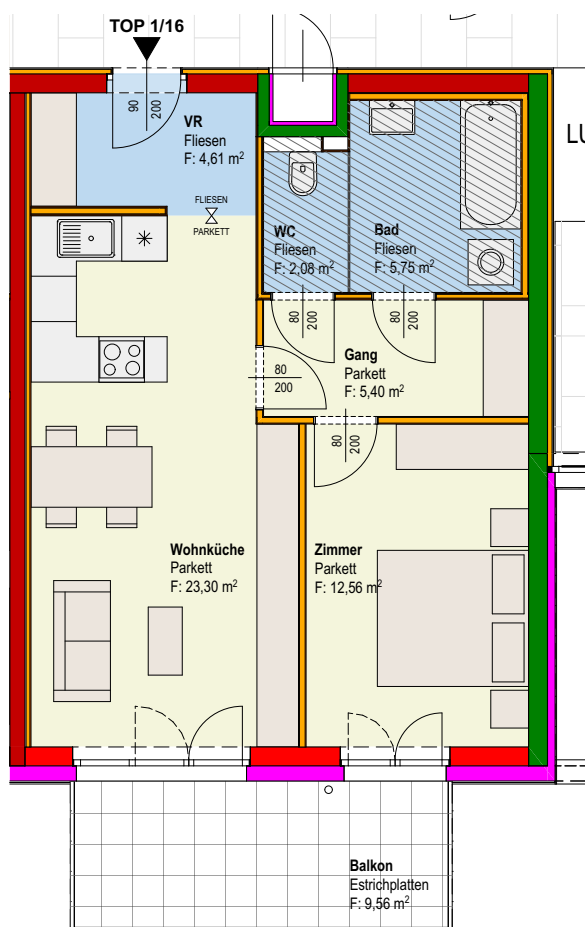


	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

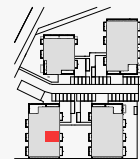


Stiege1-Top 16 2. Obergeschoss

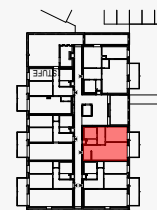
Wohnnutzfläche	53,70	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	3,88	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



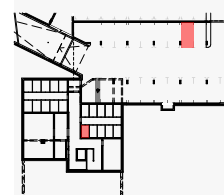
Übersichtsplan



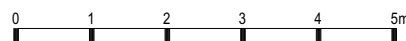
Lageplan



Keller&Garage



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

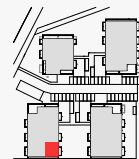


Stiege1-Top 17

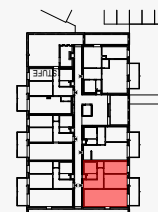
2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	72,01	m ²
Balkon	10,53	m ²
ER Keller	3,82	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

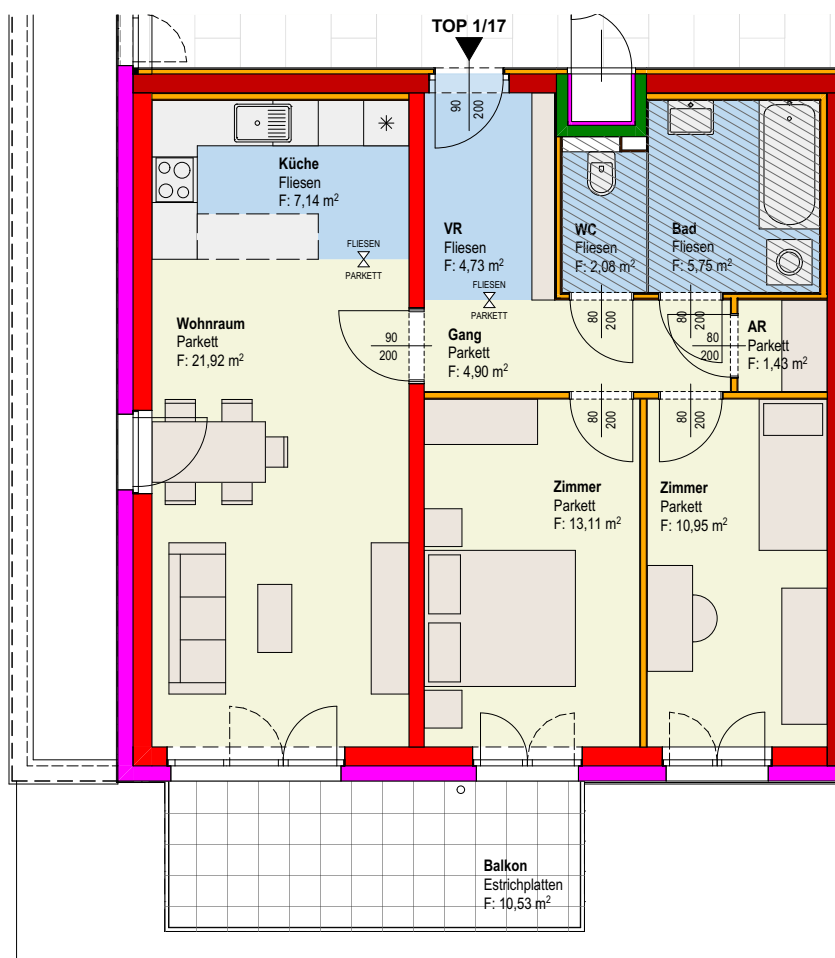
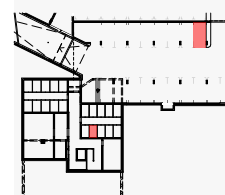
Übersichtsplan



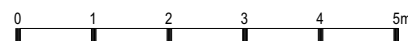
Lageplan



Keller&Garage



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



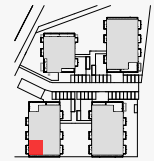
Stiege1-Top 18

2. Obergeschoss

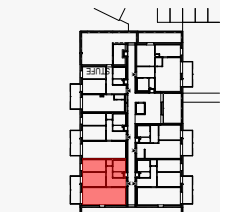
Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Balkon	10,53	m ²
ER Keller	3,82	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



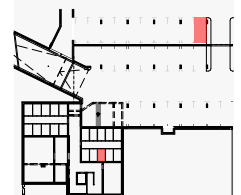
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



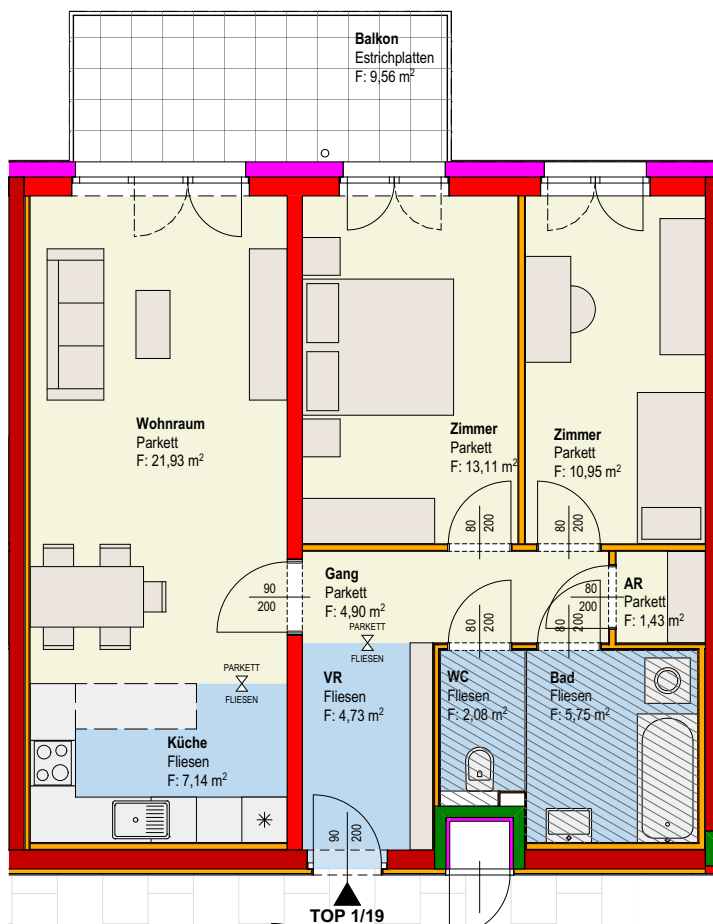
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



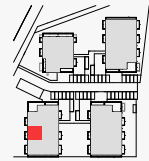
Stiege1-Top 19

2. Obergeschoss

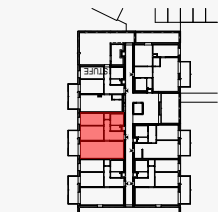
Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	3,82	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



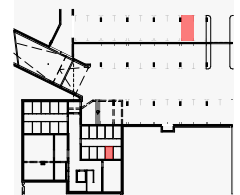
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

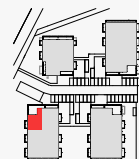


Stiege1-Top 20

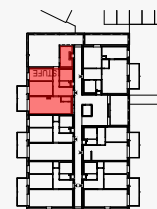
2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	70,64	m ²
Dachterrasse	19,42	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller+Dach	12,19	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

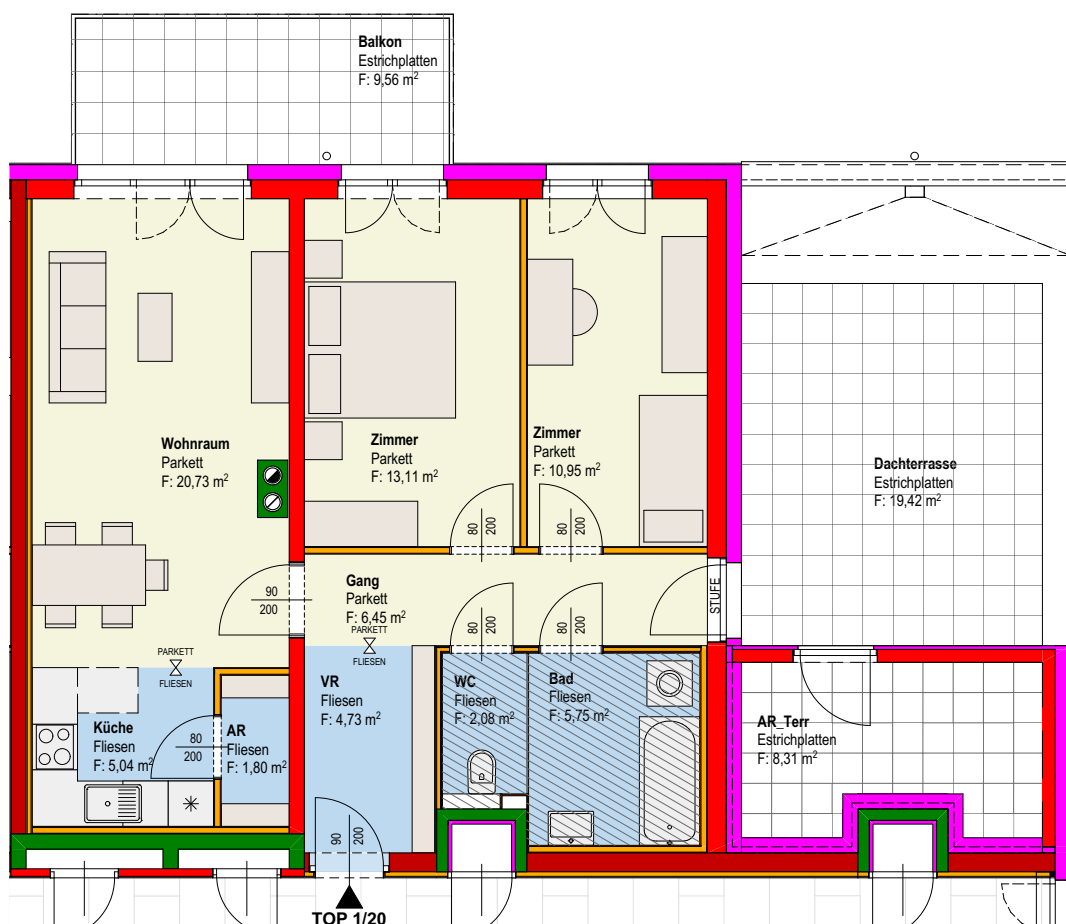
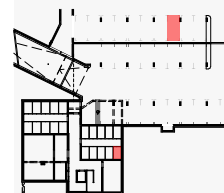
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage

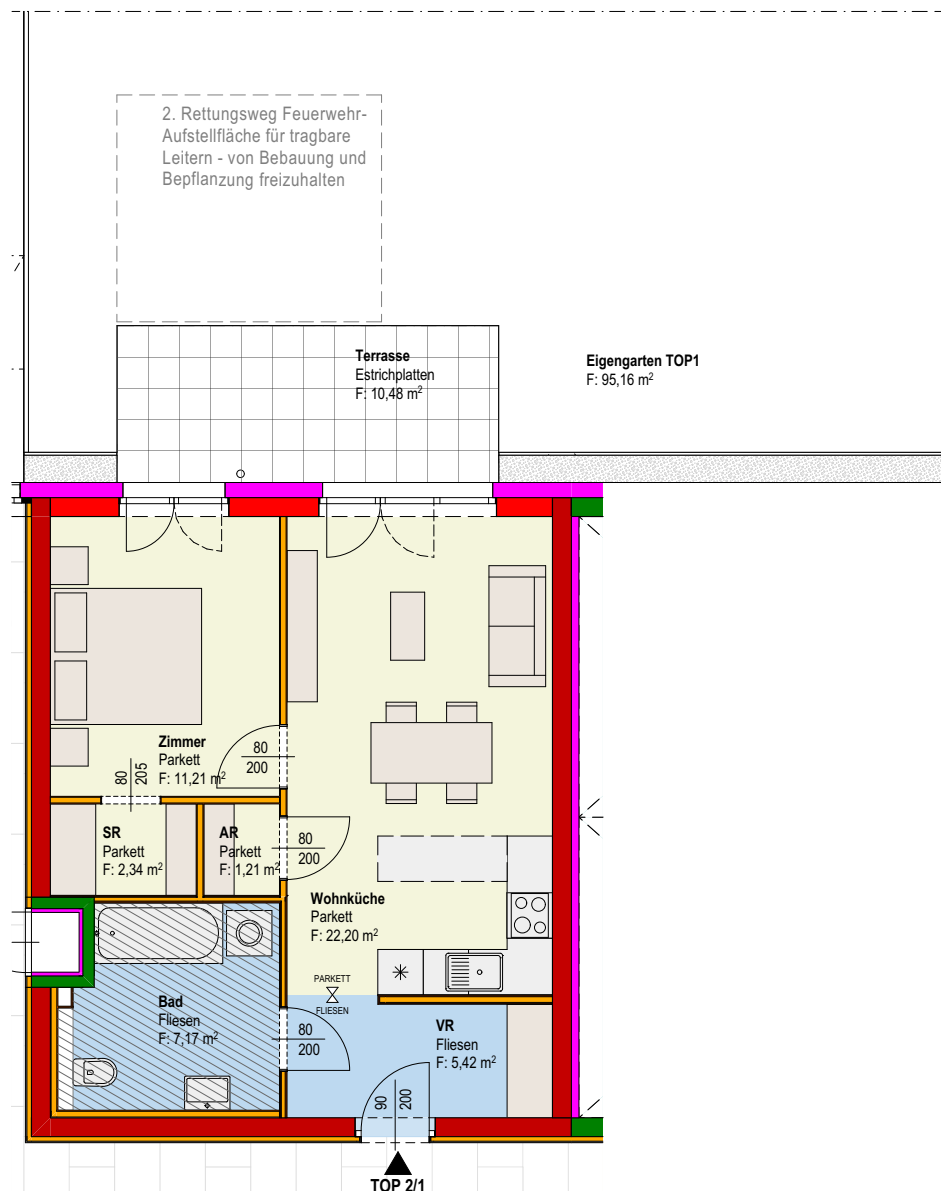


	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



Stiege2-Top 1 Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	49,55	m ²
Eigengarten	95,16	m ²
Terrasse	10,48	m ²
Gartenhütte	2,50	m ²
ER Keller	4,33	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



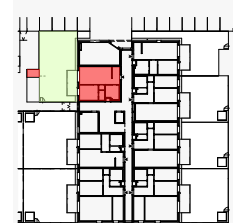
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



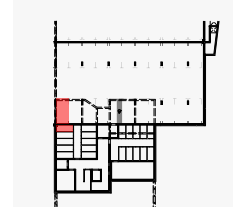
Übersichtsplan



Lageplan

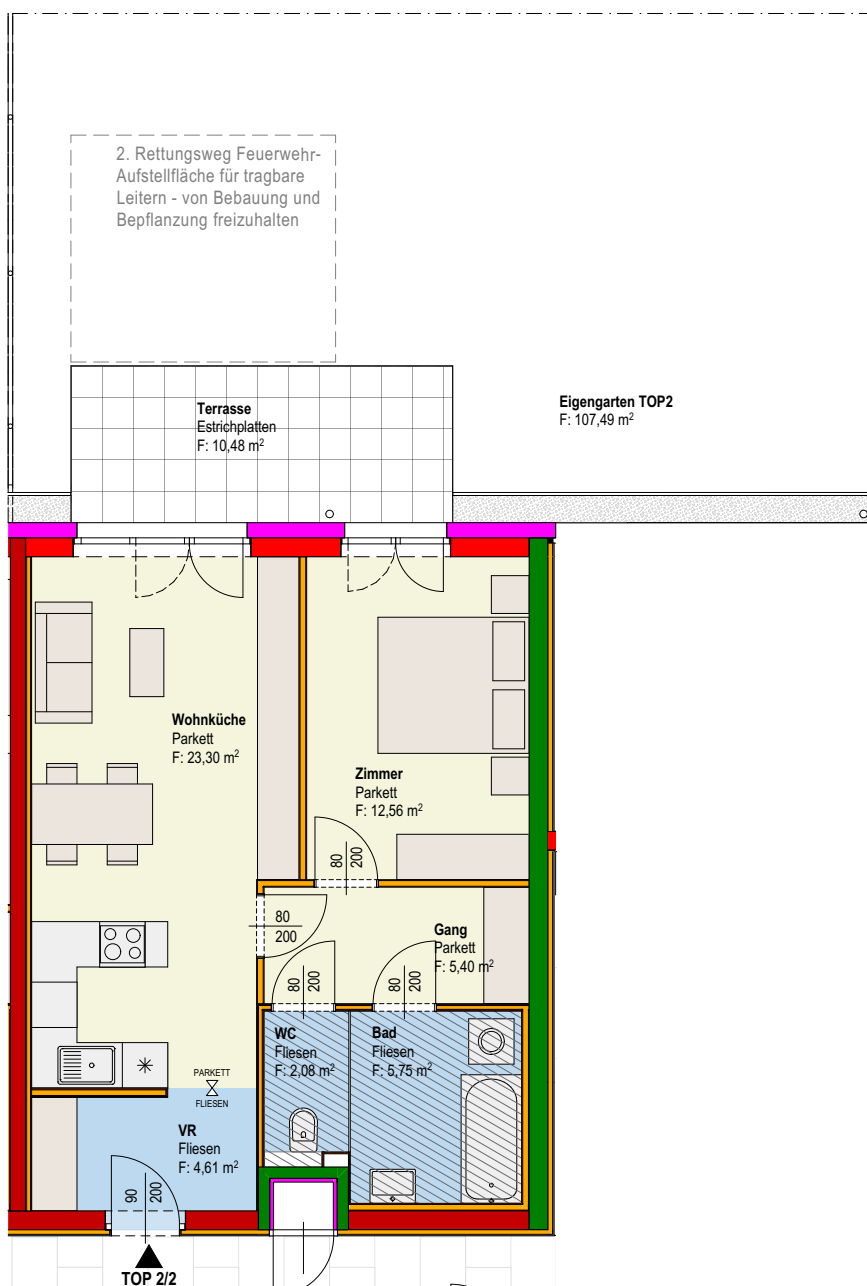


Keller&Garage

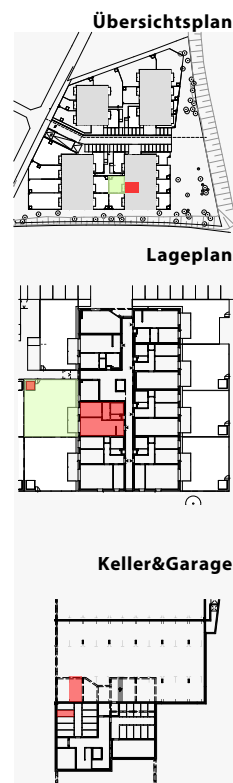


Stiege2-Top 2 Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	53,70	m ²
Eigengarten	107,49	m ²
Terrasse	10,48	m ²
Gartenhütte	2,96	m ²
ER Keller	4,25	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



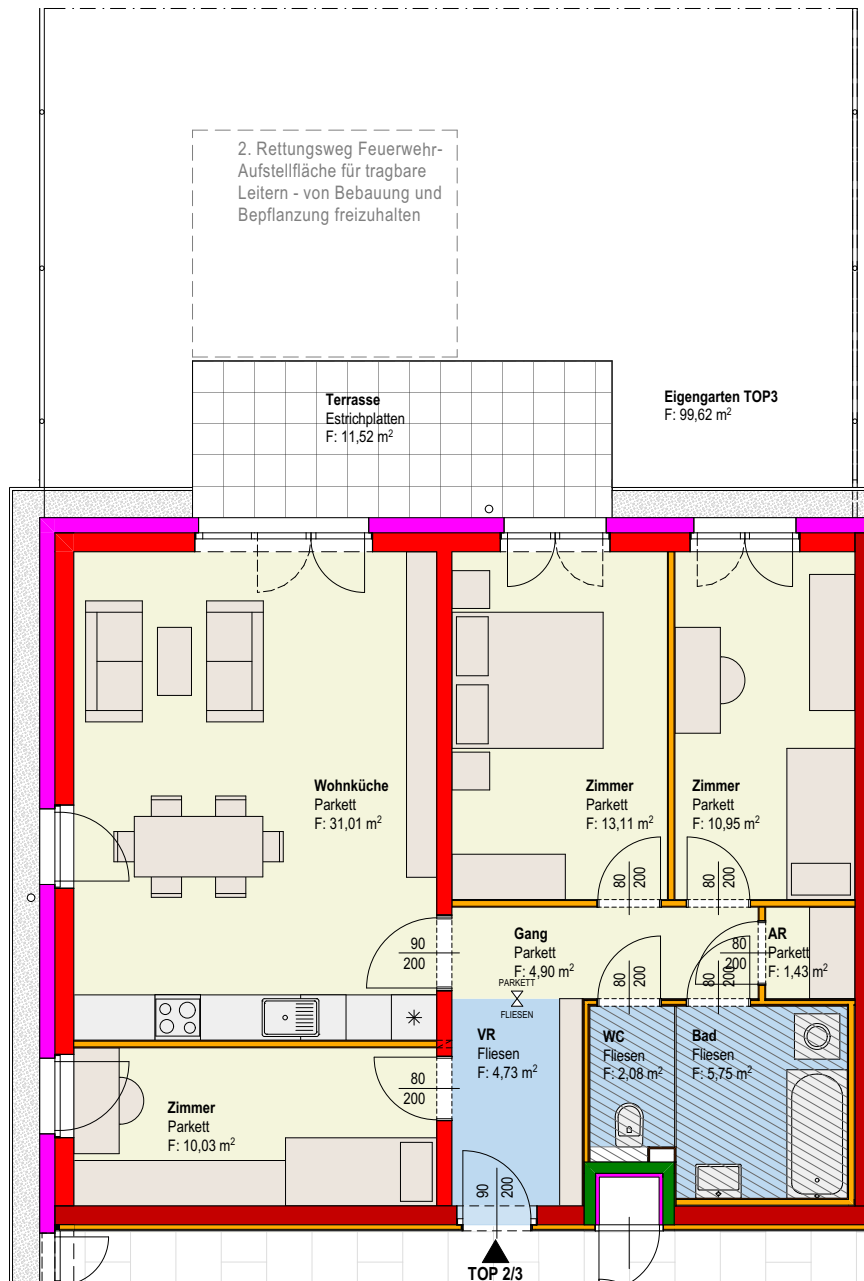
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



Stiege2-Top 3

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	83,99	m ²
Eigengarten	99,62	m ²
Terrasse	11,52	m ²
Gartenhütte	2,96	m ²
ER Keller	4,25	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



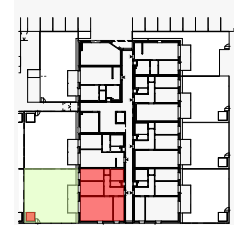
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/Vorsatzschale		Einfriedung



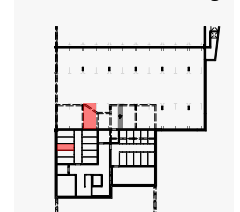
Übersichtsplan



Lageplan

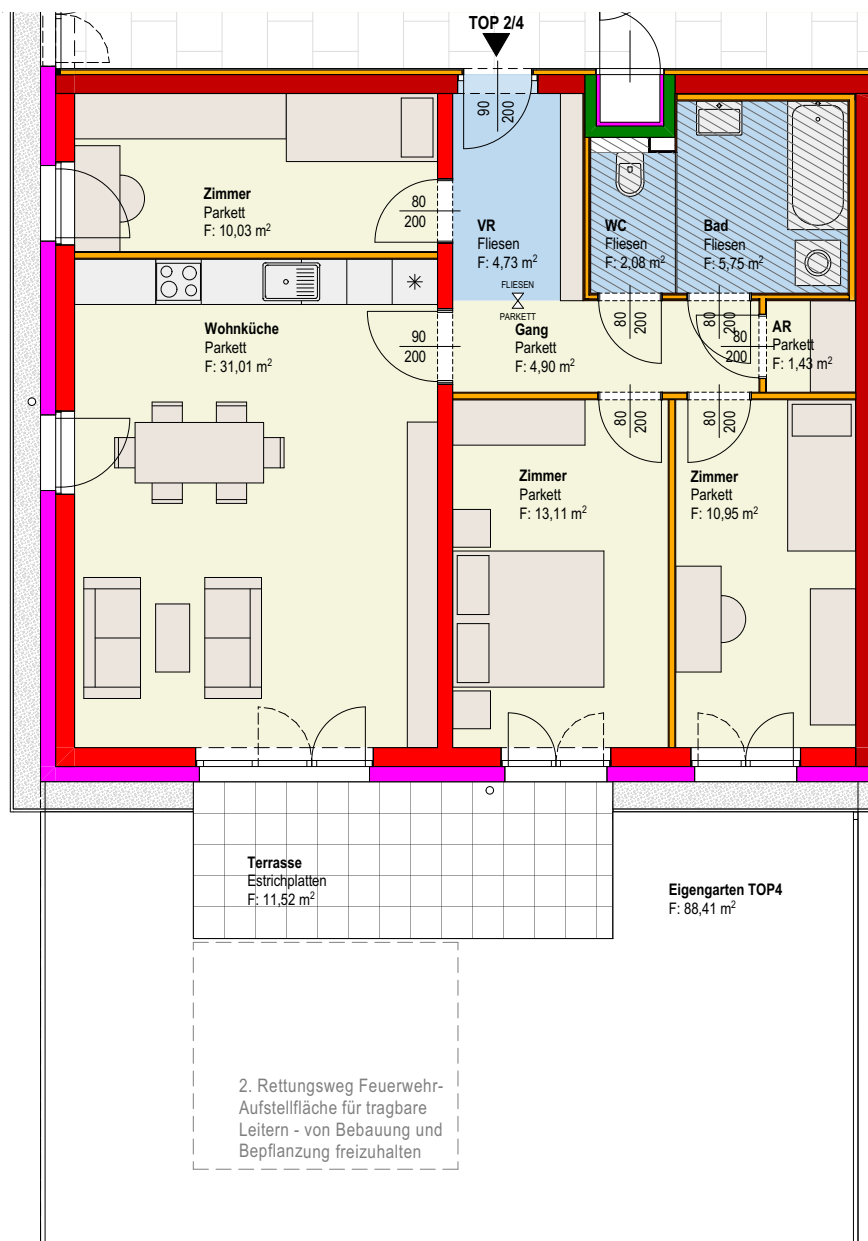


Keller&Garage



Stiege2-Top 4 Erdgeschoss

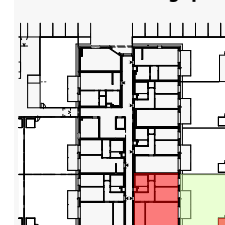
Wohnnutzfläche	83,99	m ²
Eigengarten	88,41	m ²
Terrasse	11,52	m ²
Gartenhütte	2,96	m ²
ER Keller	4,25	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



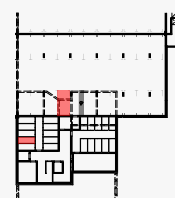
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

0 1 2 3 4 5m



Stiege2-Top 5

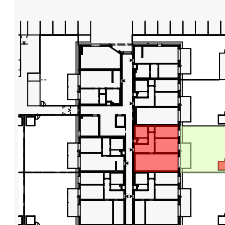
Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Eigengarten	74,55	m ²
Terrasse	10,48	m ²
Gartenhütte	2,96	m ²
ER Keller	4,33	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

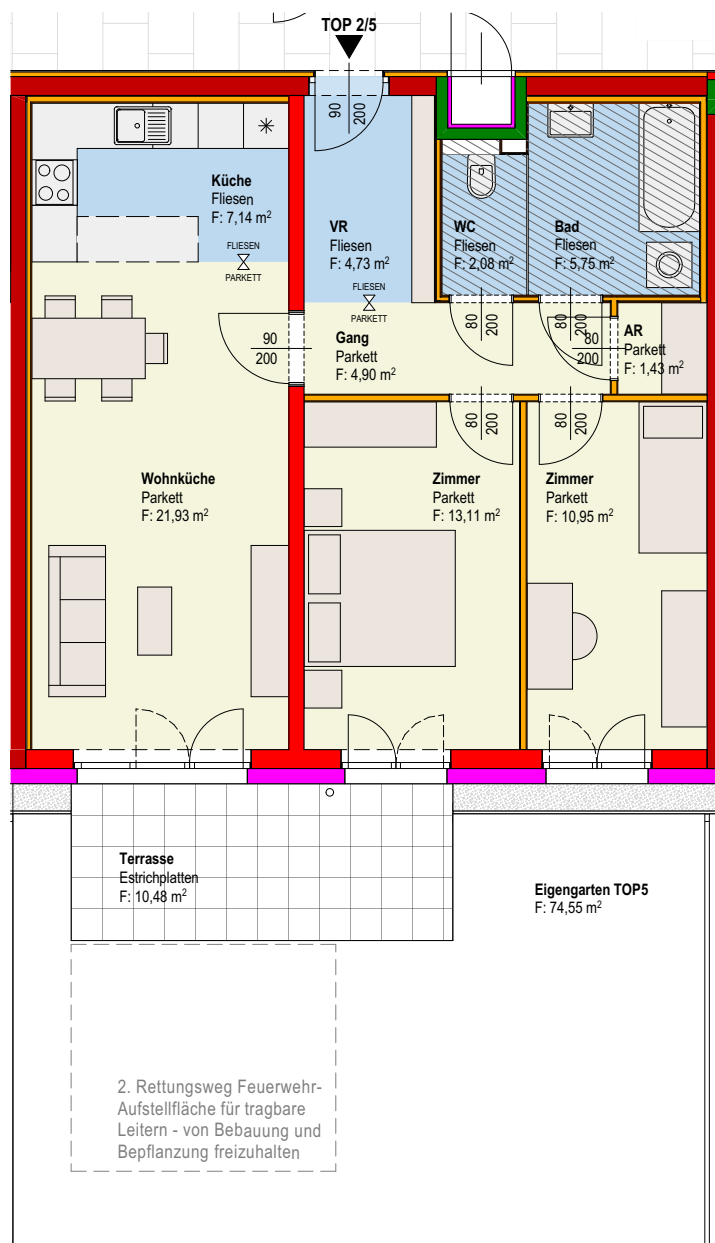
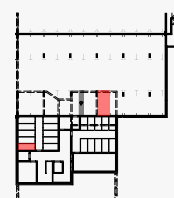
Übersichtsplan



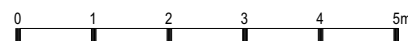
Lageplan



Keller&Garage

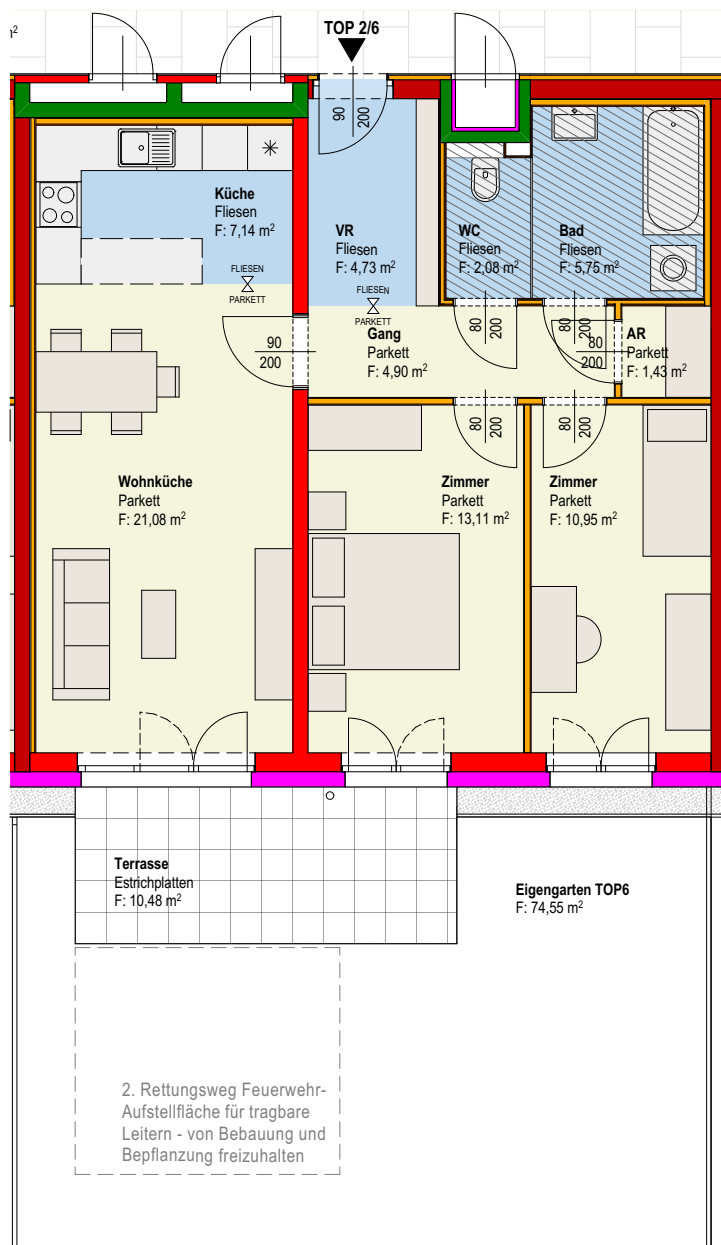


	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

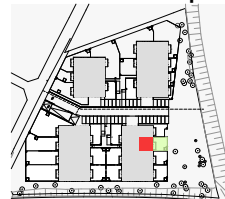


Stiege2-Top 6 Erdgeschoss

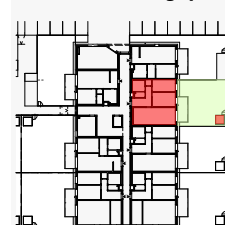
Wohnnutzfläche	71,17	m ²
Eigengarten	74,55	m ²
Terrasse	10,48	m ²
Gartenhütte	2,96	m ²
ER Keller	3,81	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



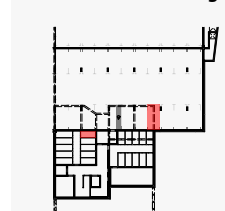
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



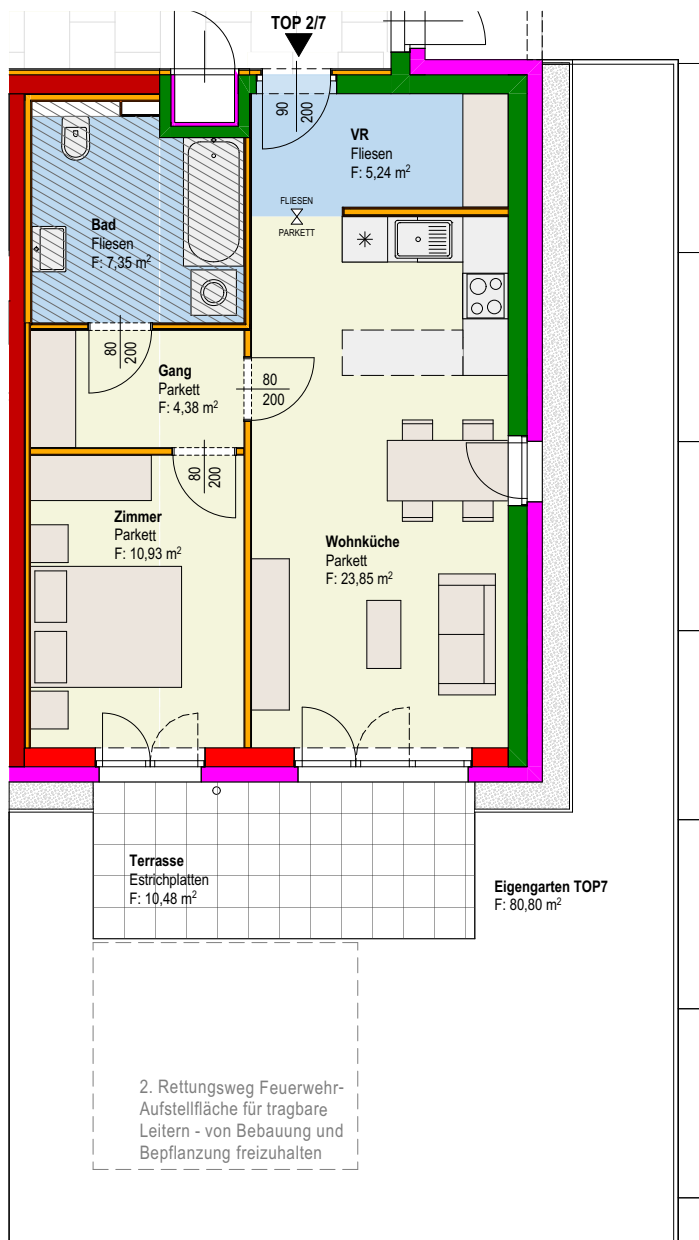
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



Stiege2-Top 7

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	51,75	m ²
Eigengarten	80,80	m ²
Terrasse	10,48	m ²
Gartenhütte	2,63	m ²
ER Keller	3,74	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



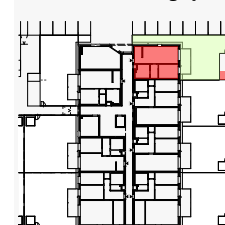
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



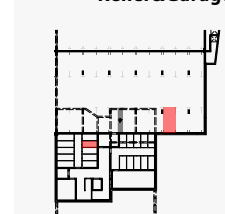
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage

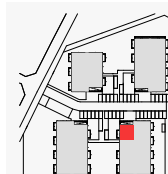


Stiege2-Top 8

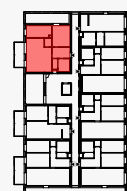
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	74,88	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	3,74	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

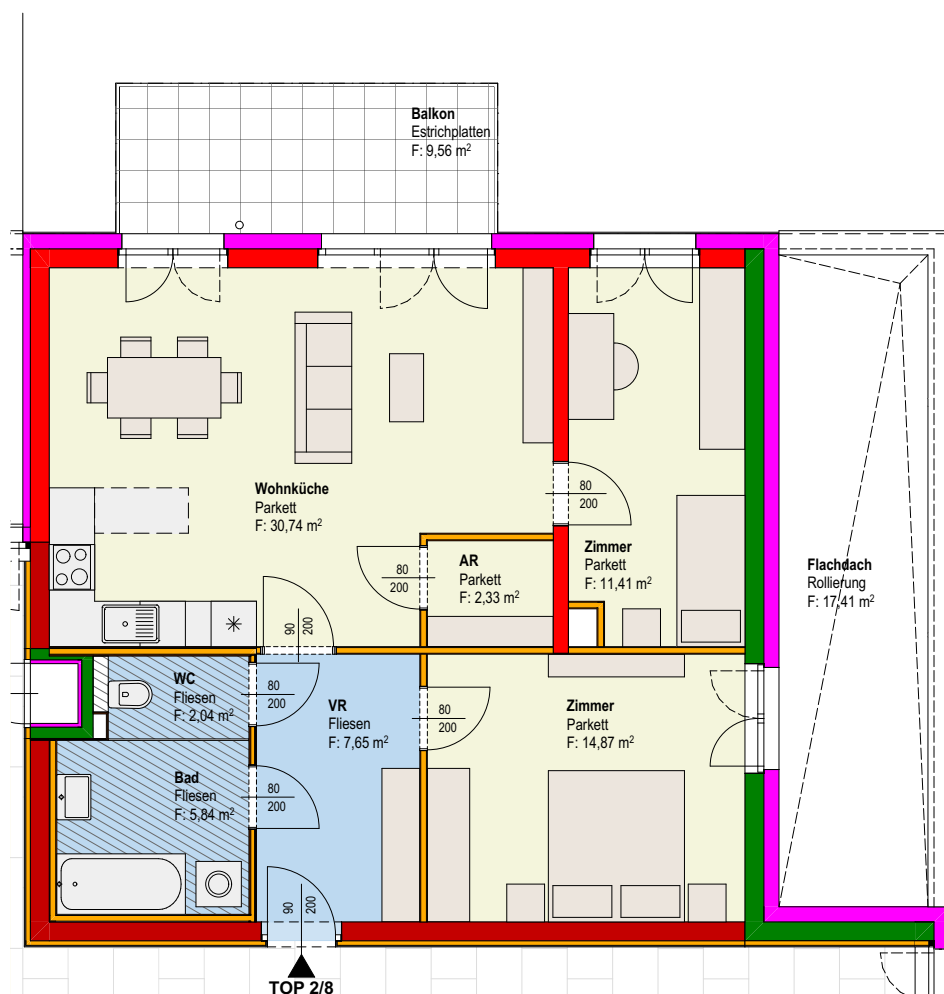
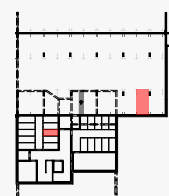
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

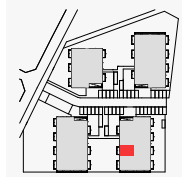


Stiege2-Top 9

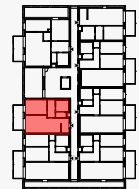
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	53,70	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	3,74	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

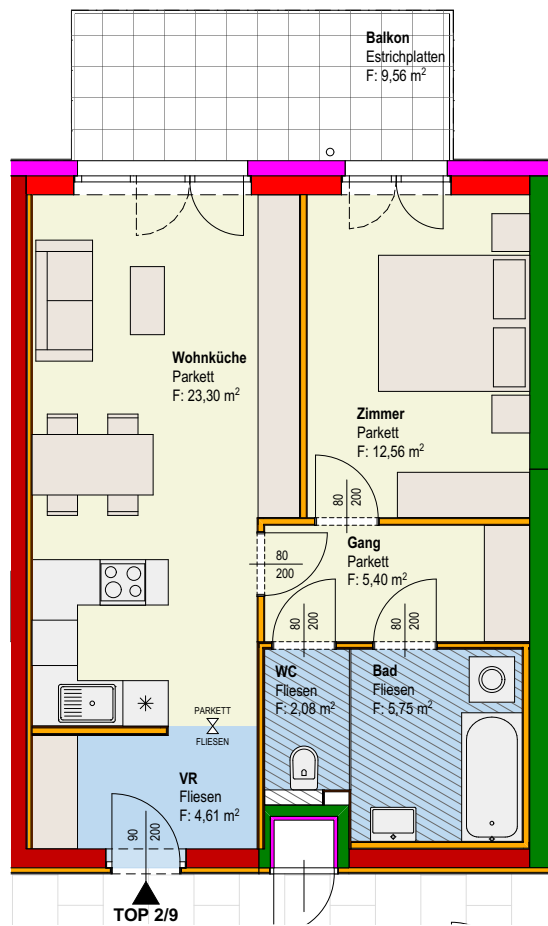
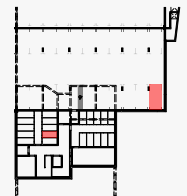
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

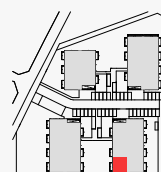


Stiege2-Top 10

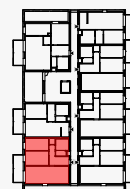
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	72,01	m ²
Balkon	10,53	m ²
ER Keller	3,81	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

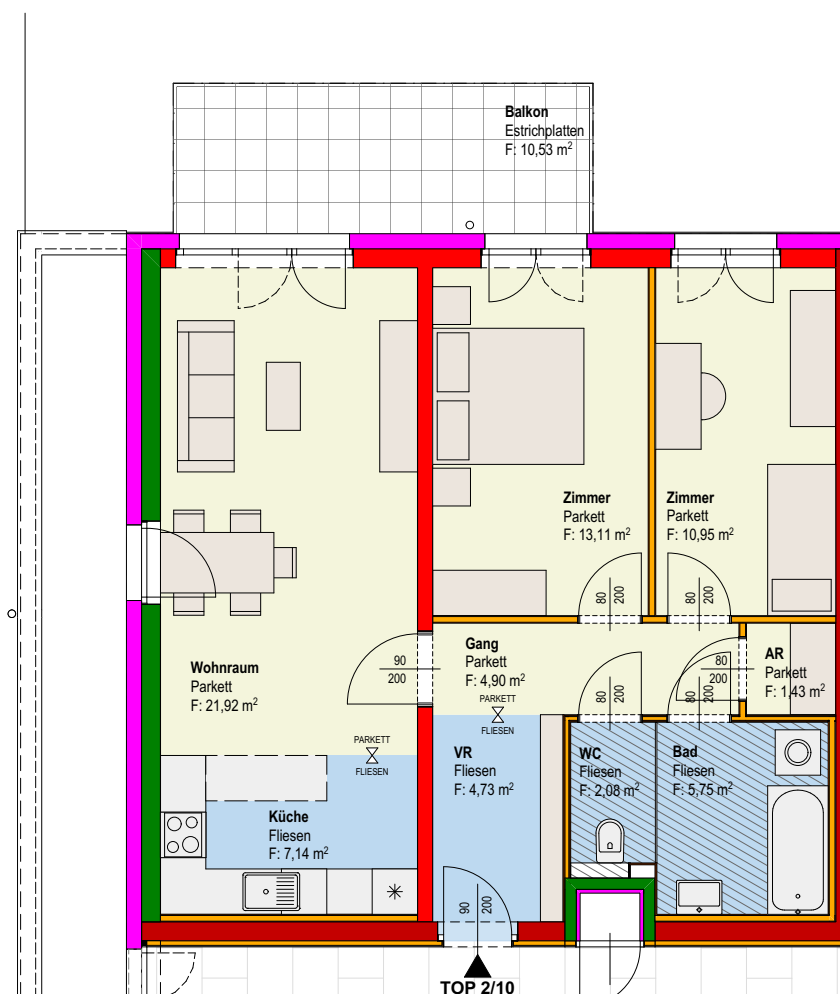
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



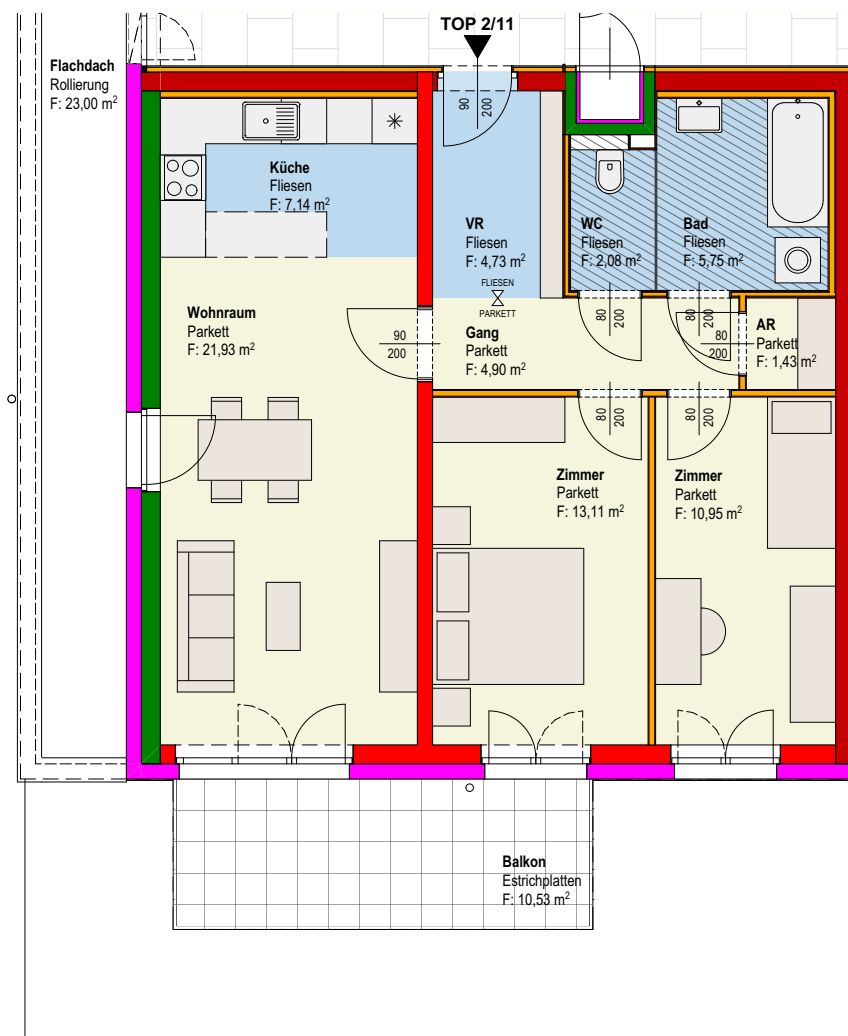
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



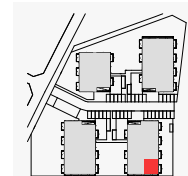
Stiege2-Top 11

1. Obergeschoss

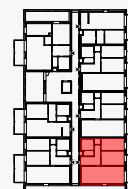
Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Balkon	10,53	m ²
ER Keller	3,69	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



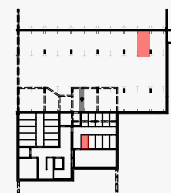
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

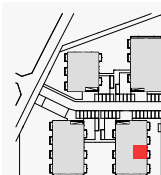


Stiege2-Top 12

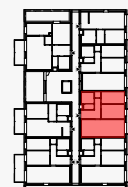
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	3,62	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

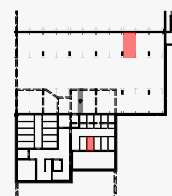
Übersichtsplan



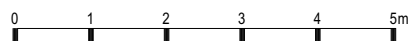
Lageplan



Keller&Garage



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



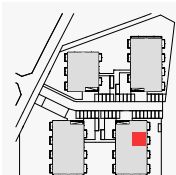
Stiege2-Top 13

1. Obergeschoss

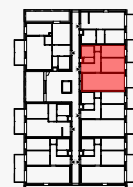
Wohnnutzfläche	71,17	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	3,65	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



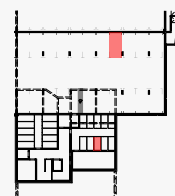
Übersichtsplan



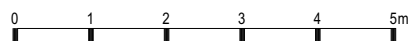
Lageplan



Keller&Garage



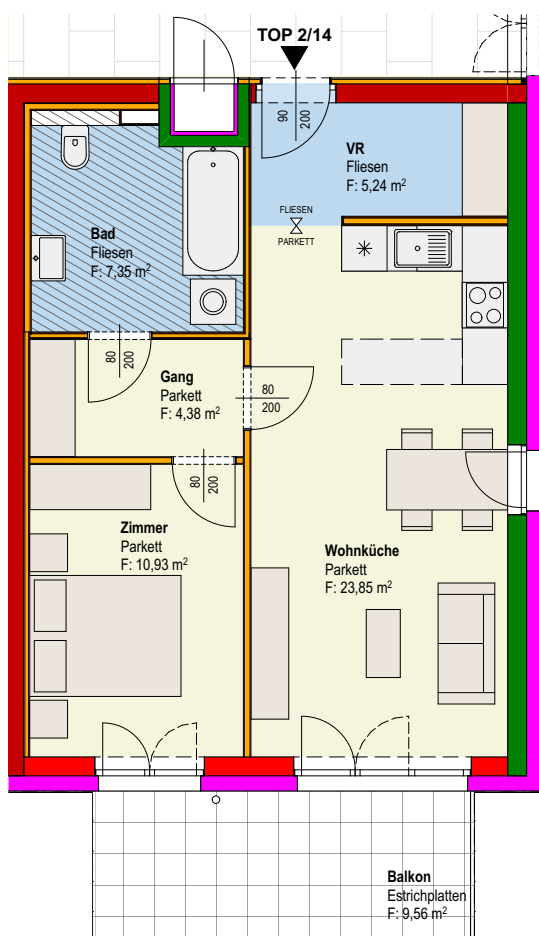
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



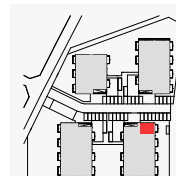
Stiege2-Top 14

1. Obergeschoss

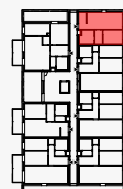
Wohnnutzfläche	51,75	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	3,65	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



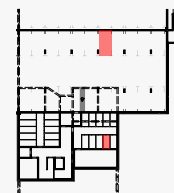
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



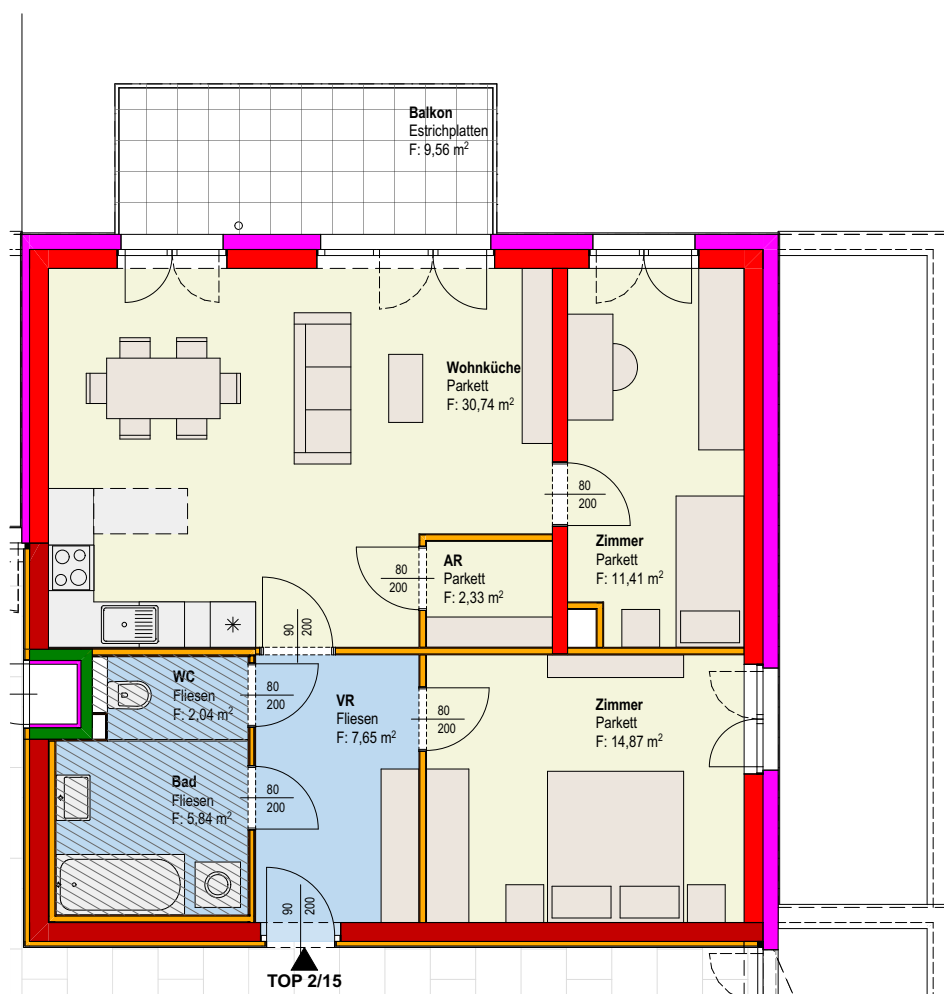
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



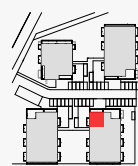
Stiege2-Top 15

2. Obergeschoss

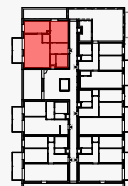
Wohnnutzfläche	74,88	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	3,51	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



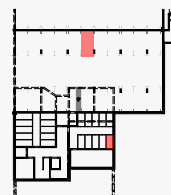
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

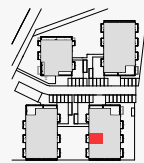


Stiege2-Top 16

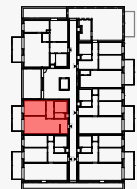
2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	53,70	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	3,46	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

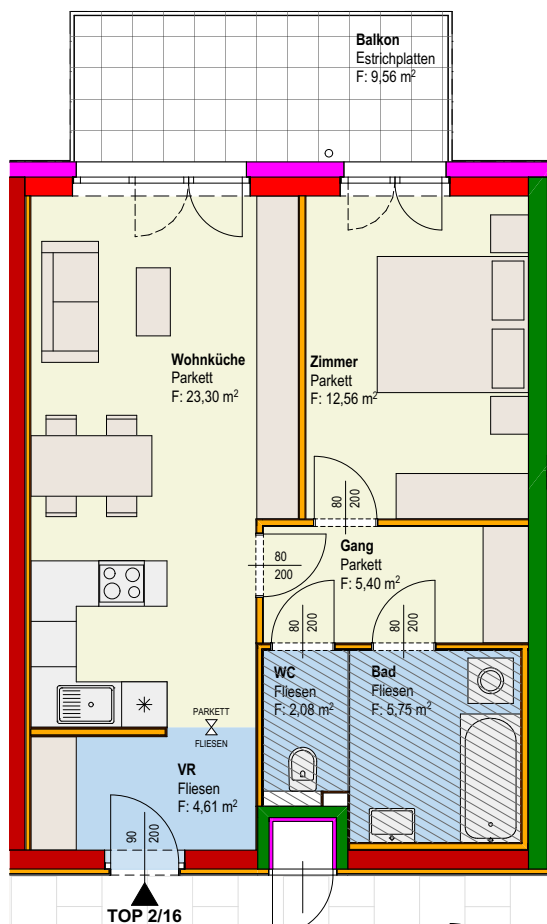
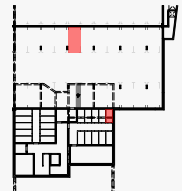
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



Stiege2-Top 17

2. Obergeschoss

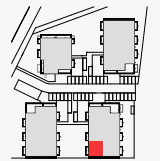
Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Balkon	10,53	m ²
ER Keller	3,59	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



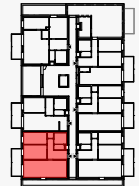
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



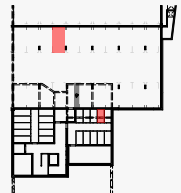
Übersichtsplan



Lageplan



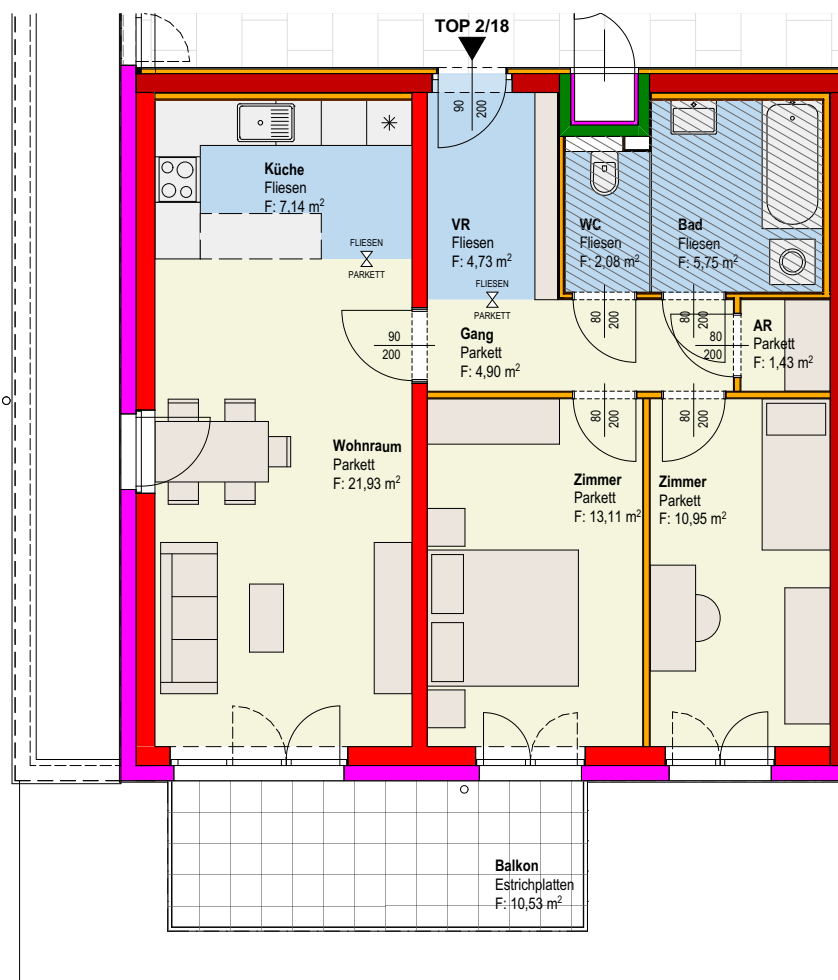
Keller&Garage



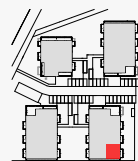
Stiege2-Top 18

2. Obergeschoss

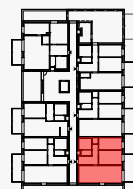
Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Balkon	10,53	m ²
ER Keller	3,56	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



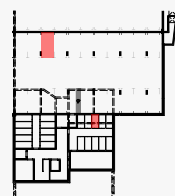
Übersichtsplan



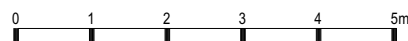
Lageplan



Keller&Garage



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

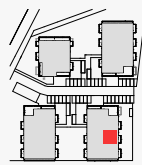


Stiege2-Top 19

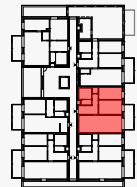
2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	3,54	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

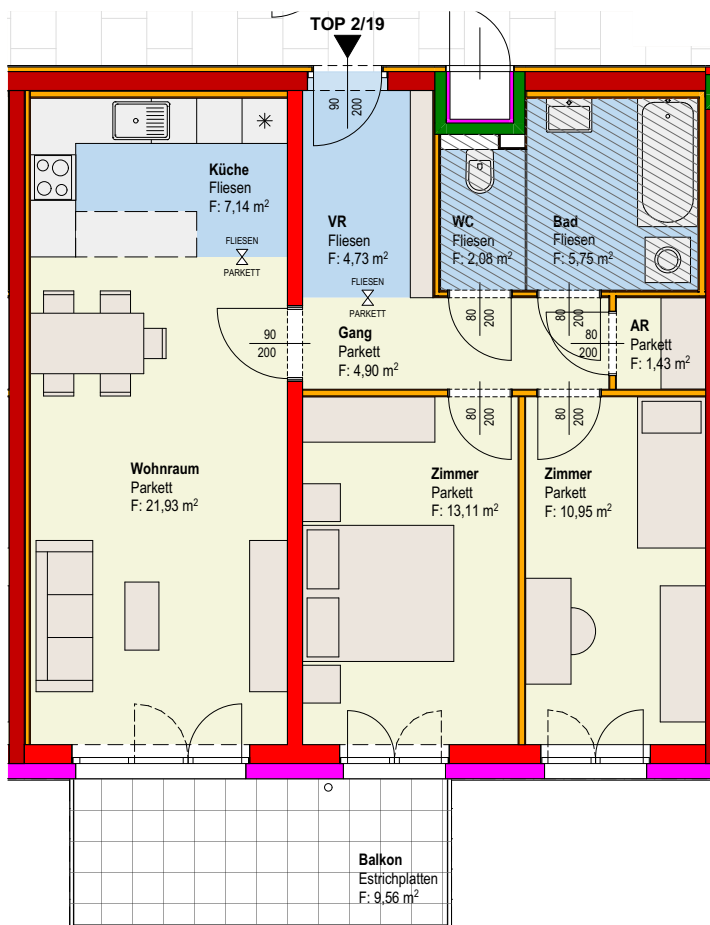
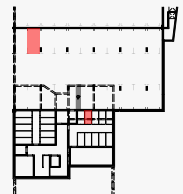
Übersichtsplan



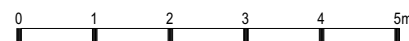
Lageplan



Keller&Garage



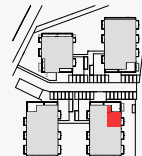
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



Stiege2-Top 20 2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	70,99	m ²
Dachterrasse	19,42	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller+Dach	11,94	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

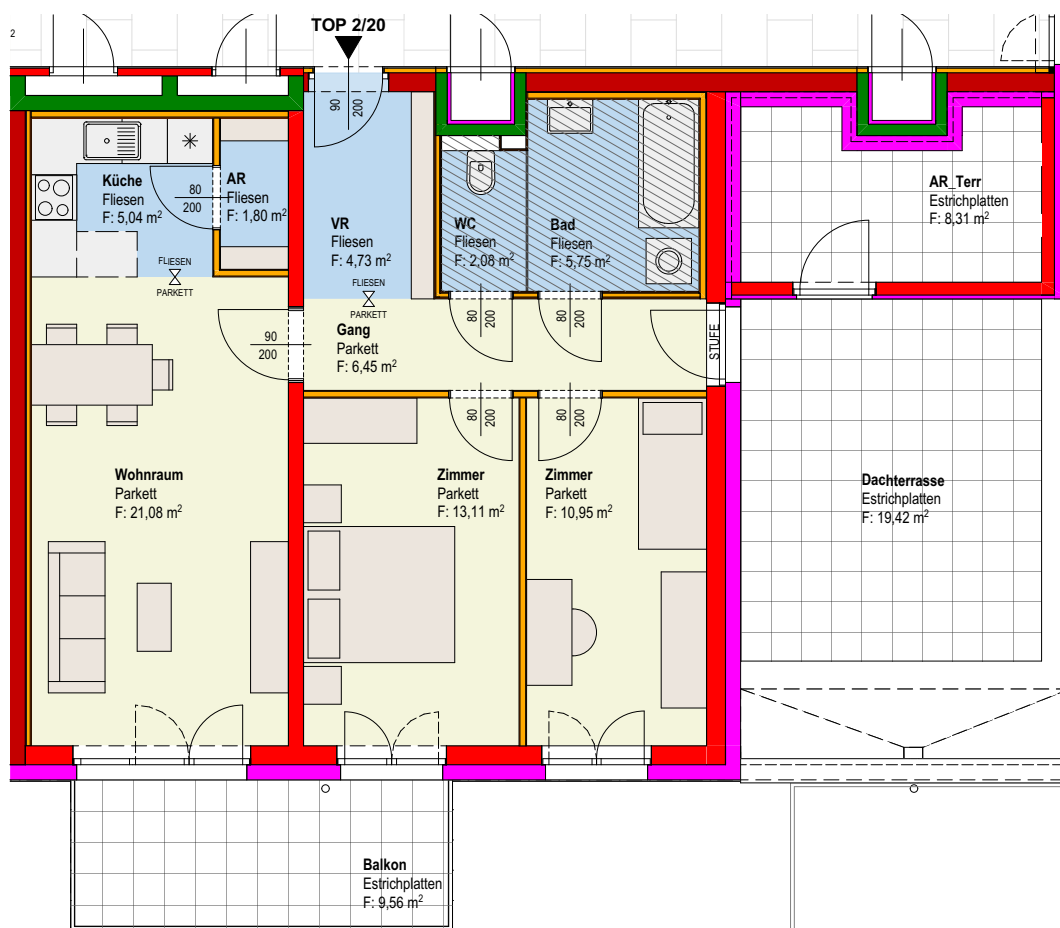
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



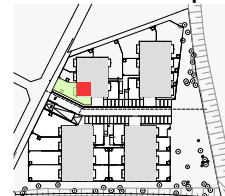
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



Stiege3-Top 1 Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Eigengarten	170,11	m ²
Terrasse	10,48	m ²
Gartenhütte	2,96	m ²
ER Keller	5,97	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

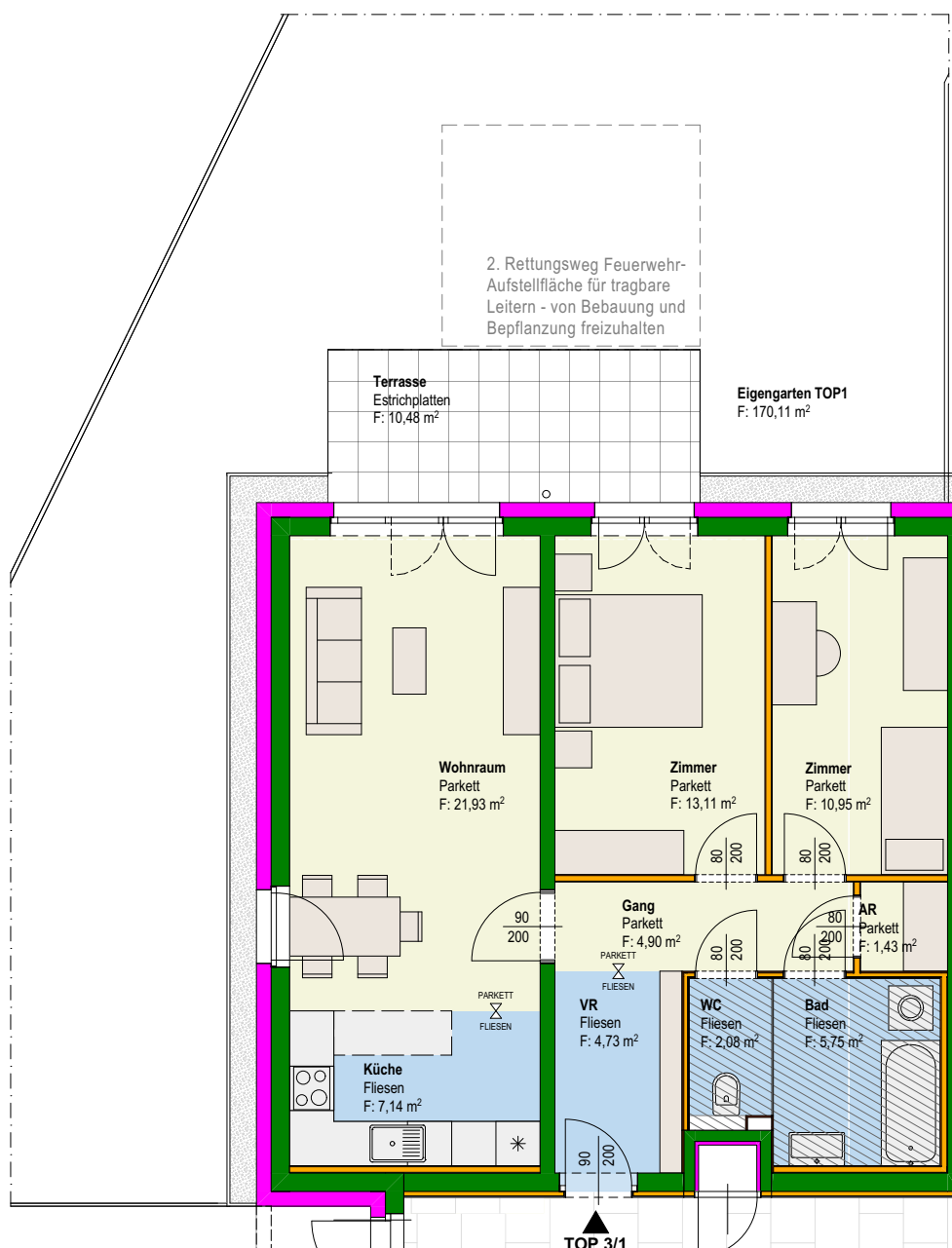
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



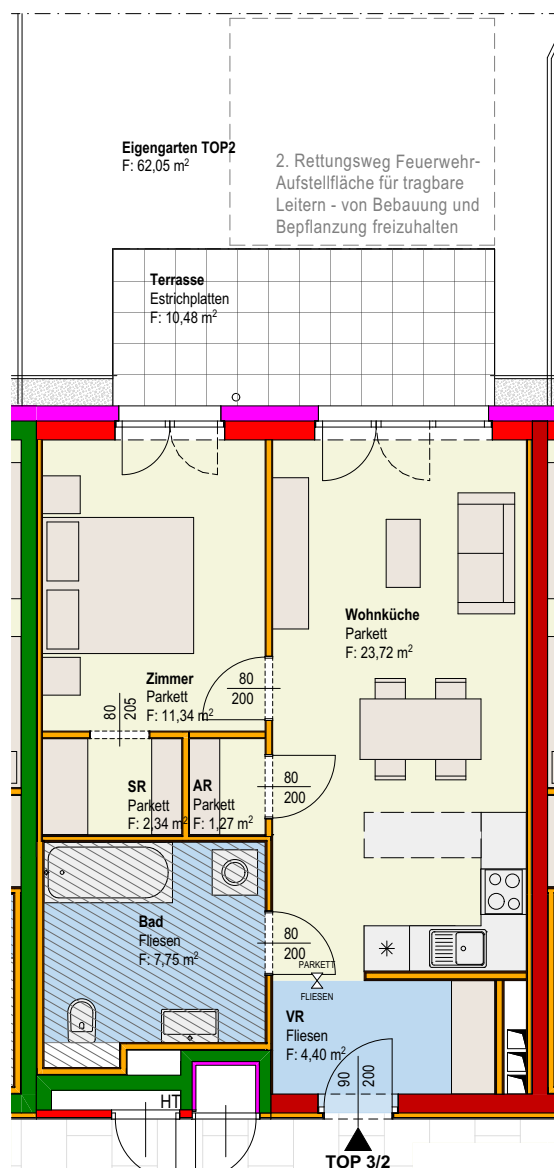
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/Vorsatzschale		Einfriedung



Stiege3-Top 2

Erdgeschoss

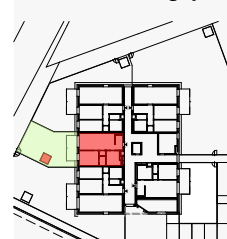
Wohnnutzfläche	50,82	m ²
Eigengarten	62,05	m ²
Terrasse	10,48	m ²
Gartenhütte	2,96	m ²
ER Keller	5,78	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



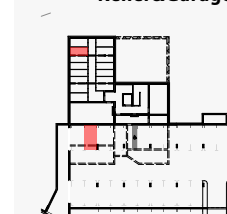
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



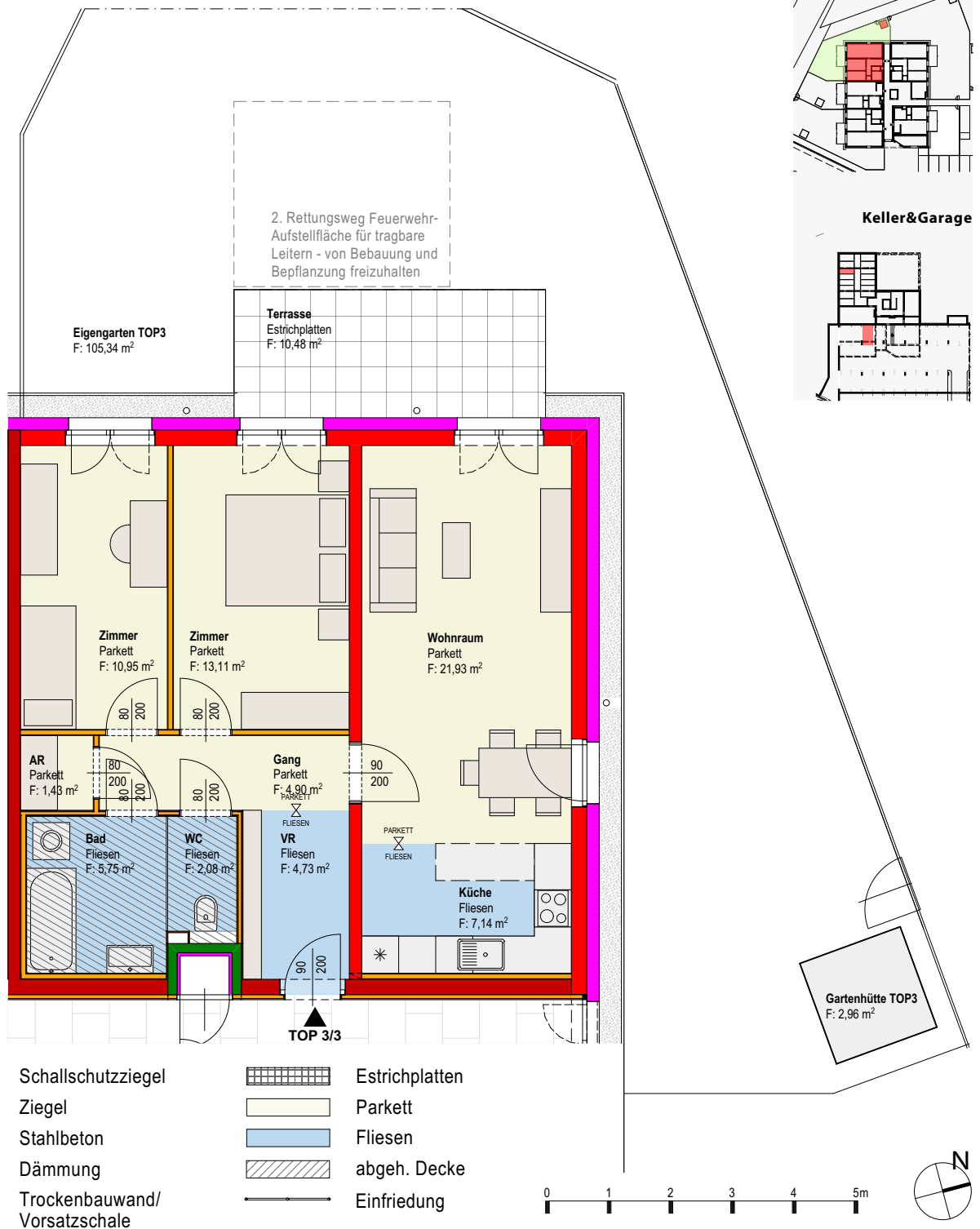
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



Stiege 3-Top 3

Erdgeschoss

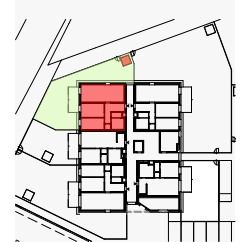
Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Eigengarten	105,34	m ²
Terrasse	10,48	m ²
Gartenhütte	2,96	m ²
ER Keller	4,66	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



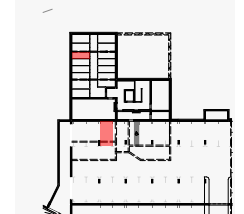
Übersichtsplan



Lageplan

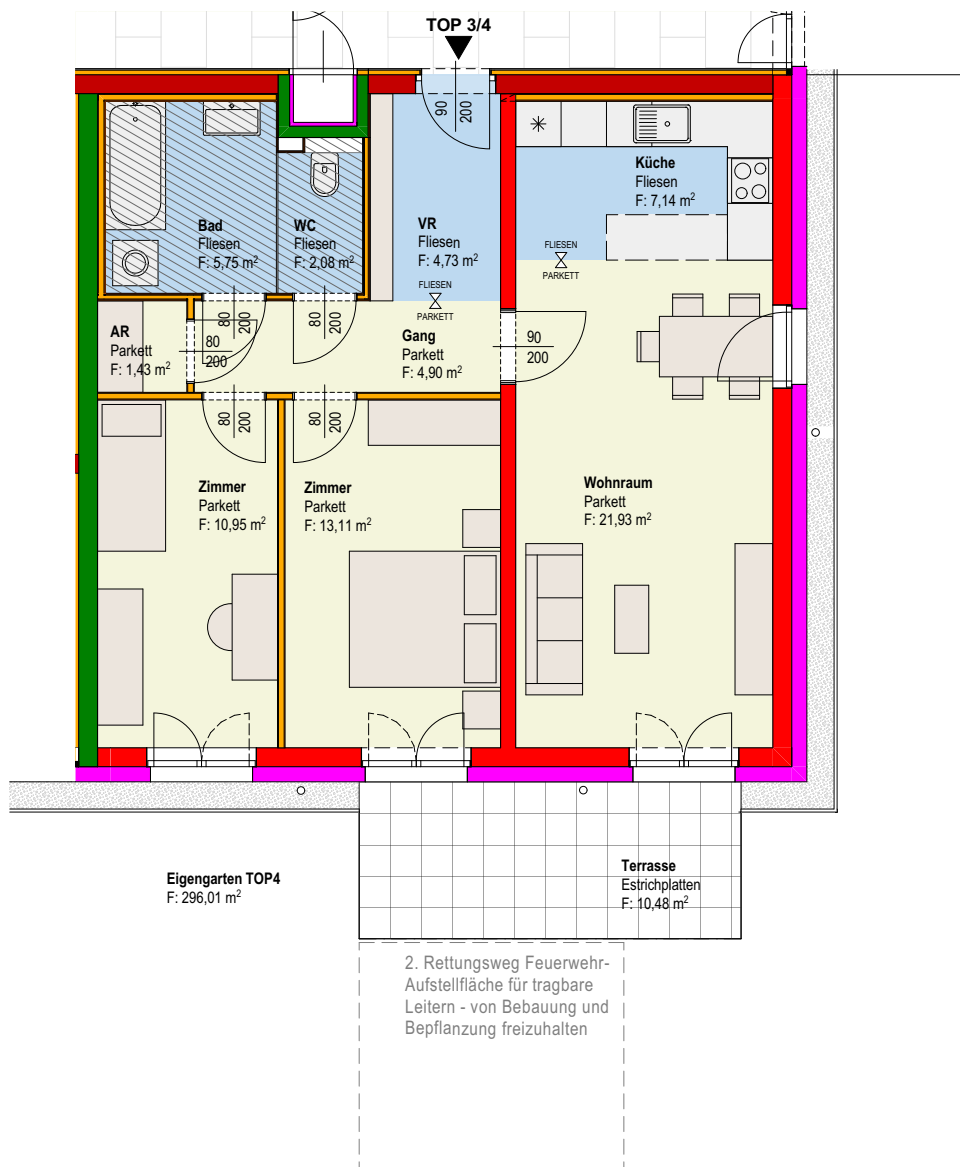


Keller&Garage

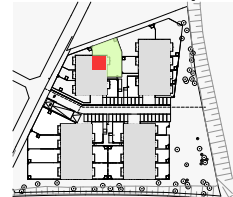


Stiege 3-Top 4 Erdgeschoss

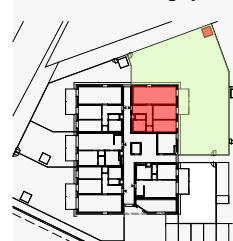
Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Eigengarten	296,01	m ²
Terrasse	10,48	m ²
Gartenhütte	2,96	m ²
ER Keller	4,68	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



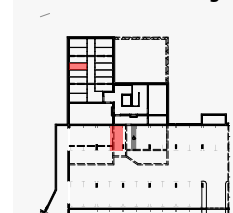
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



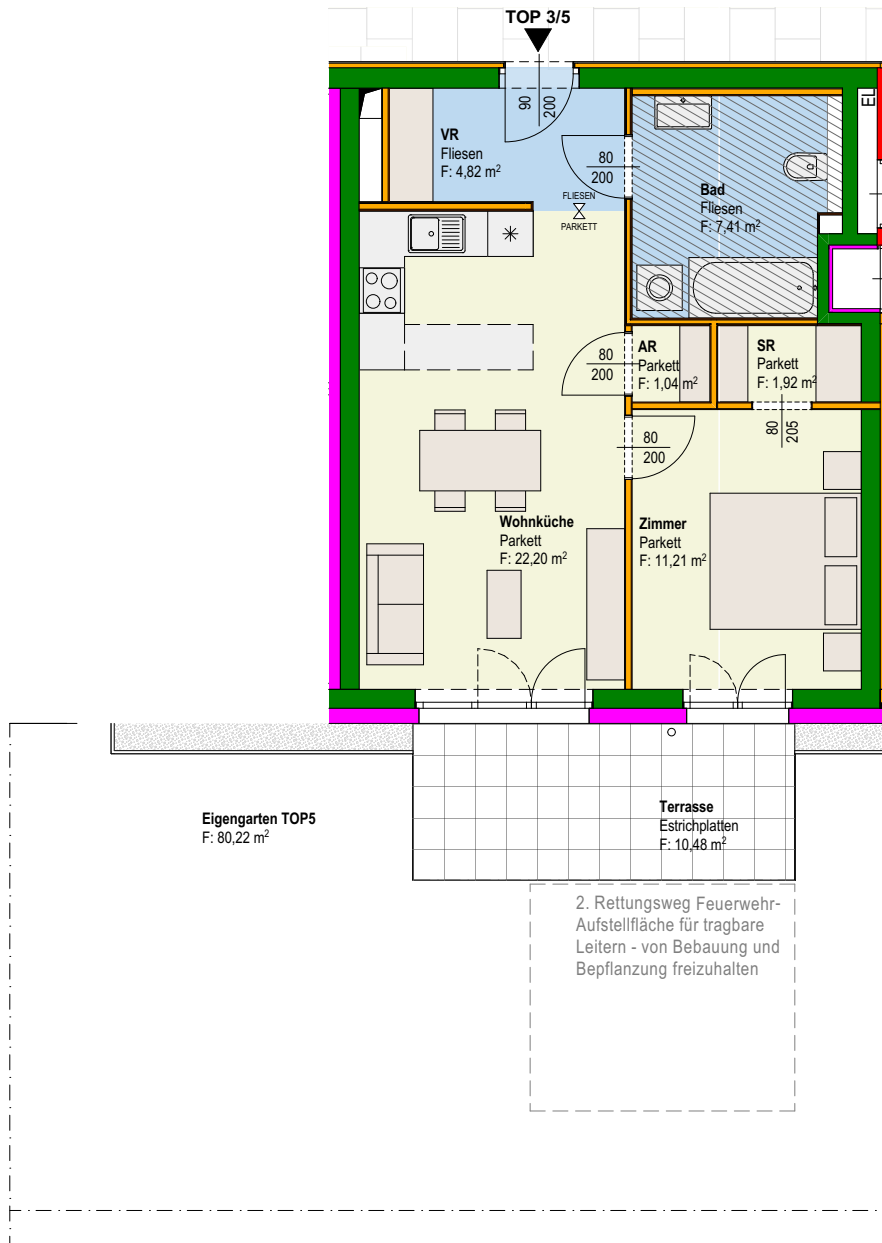
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



Stiege 3-Top 5

Erdgeschoss

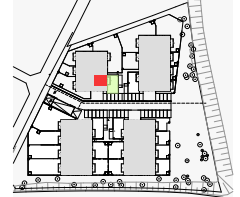
Wohnnutzfläche	48,60	m ²
Eigengarten	80,22	m ²
Terrasse	10,48	m ²
Gartenhütte	2,54	m ²
ER Keller	4,68	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



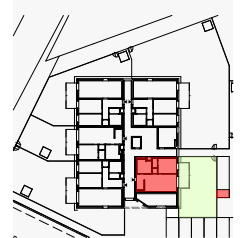
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/Vorsatzschale		Einfriedung



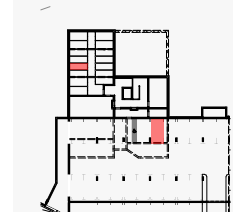
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage

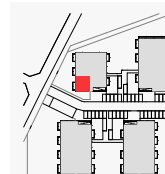


Stiege3-Top 6

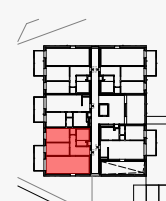
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	4,67	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

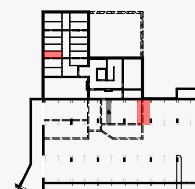
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



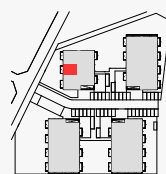
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



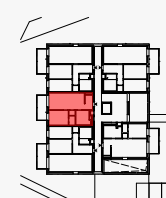
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	50,82	m²
Balkon	9,56	m²
ER Keller	6,36	m²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

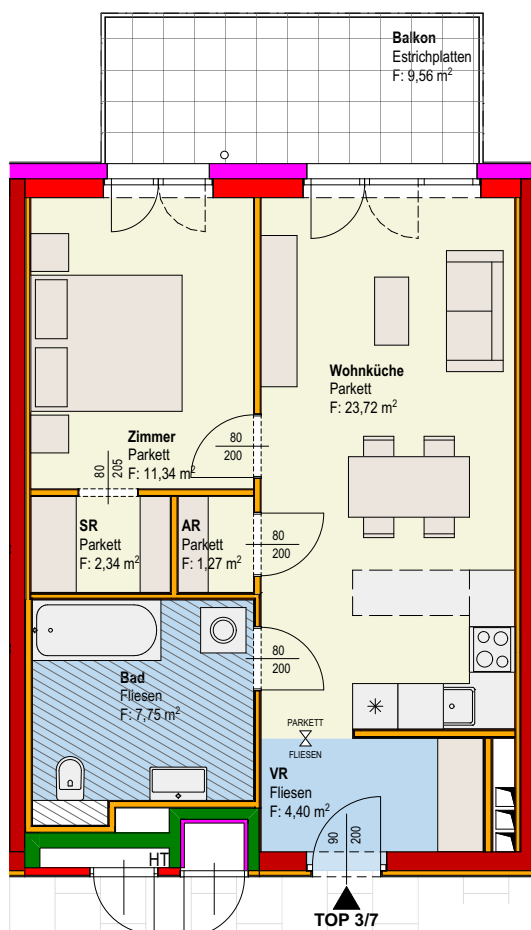
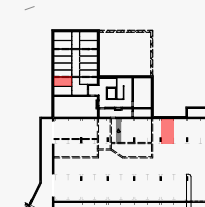
Übersichtsplan



Lageplan



Keller & Garage



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|----------------|
|  | Schallschutzziegel |  | Estrichplatten |
|  | Ziegel |  | Parkett |
|  | Stahlbeton |  | Fliesen |
|  | Dämmung |  | abgeh. Decke |
|  | Trockenbauwand/
Vorsatzschale |  | Einfriedung |

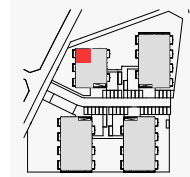


Stiege3-Top 8

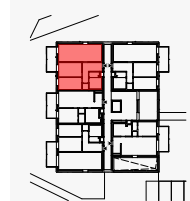
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	6,03	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

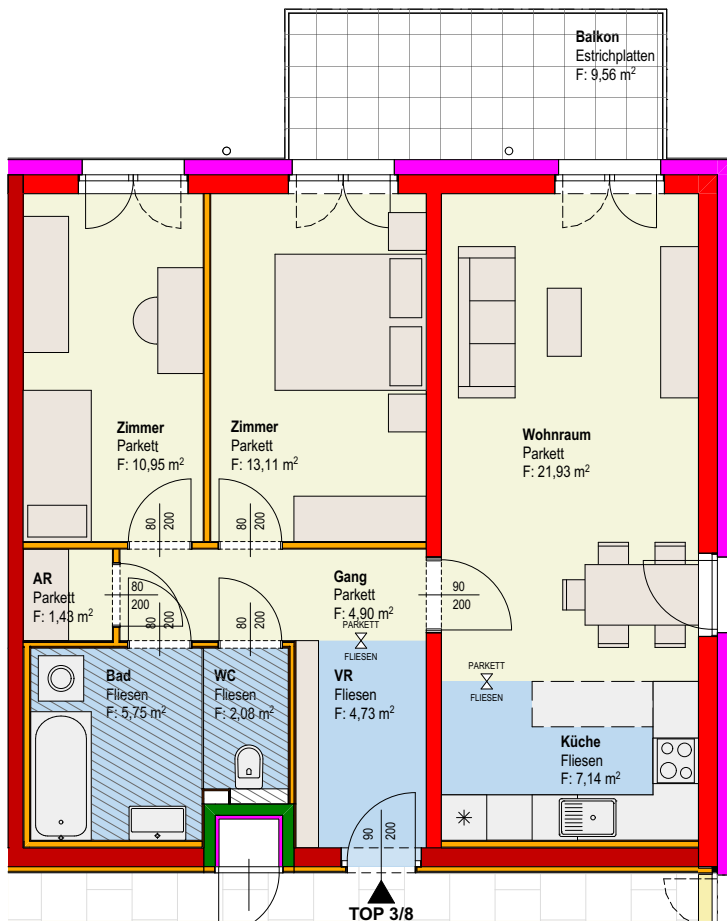
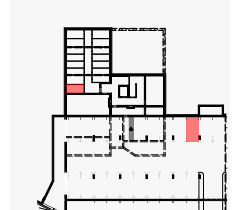
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



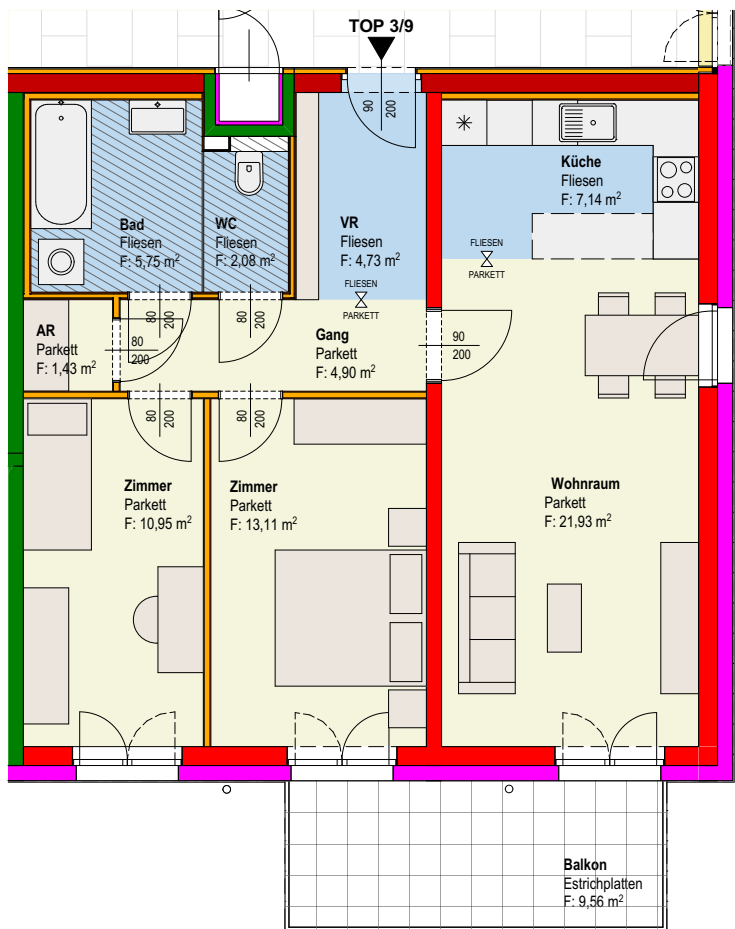
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



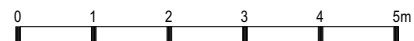
Stiege 3-Top 9

1. Obergeschoss

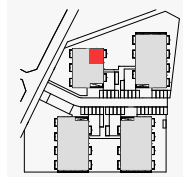
Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	4,91	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



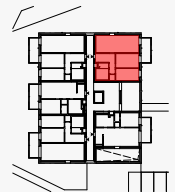
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



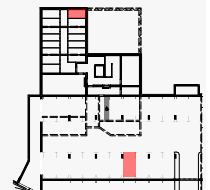
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage

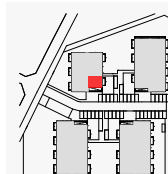


Stiege 3-Top 10

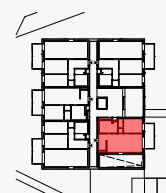
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	52,86	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	5,73	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

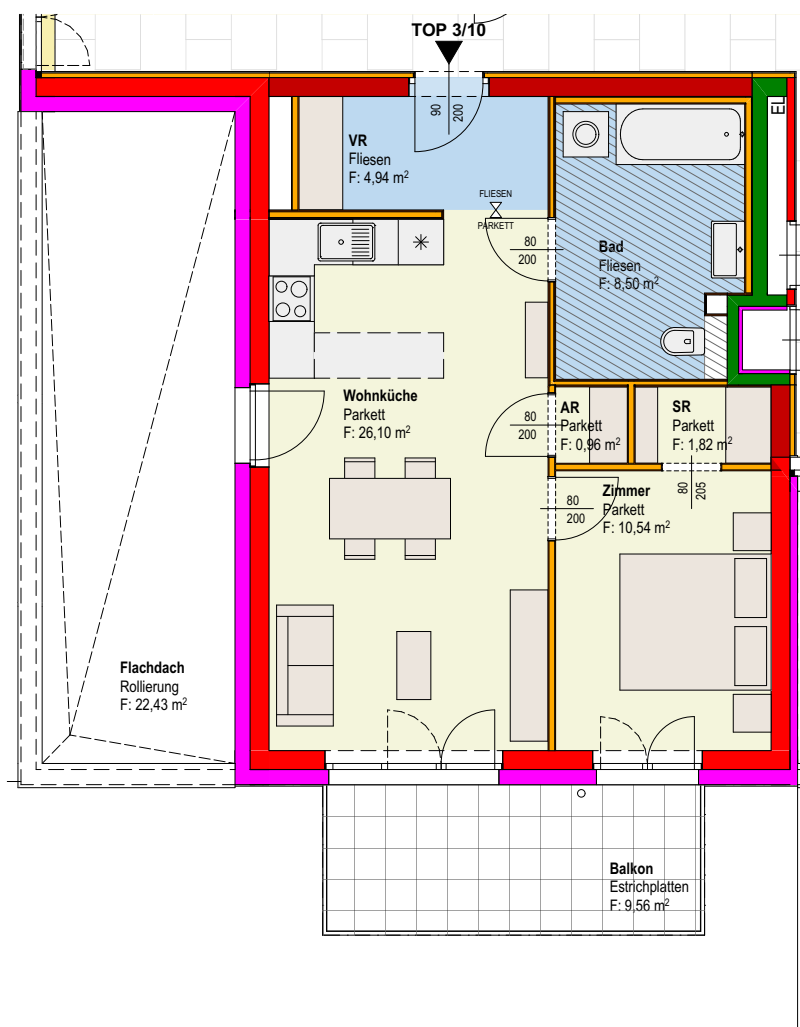
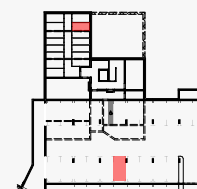
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

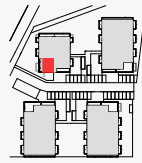


Stiege 3-Top 11

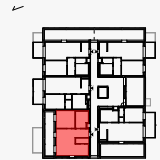
2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	54,78	m ²
Dachterrasse	15,49	m ²
ER Keller	4,62	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

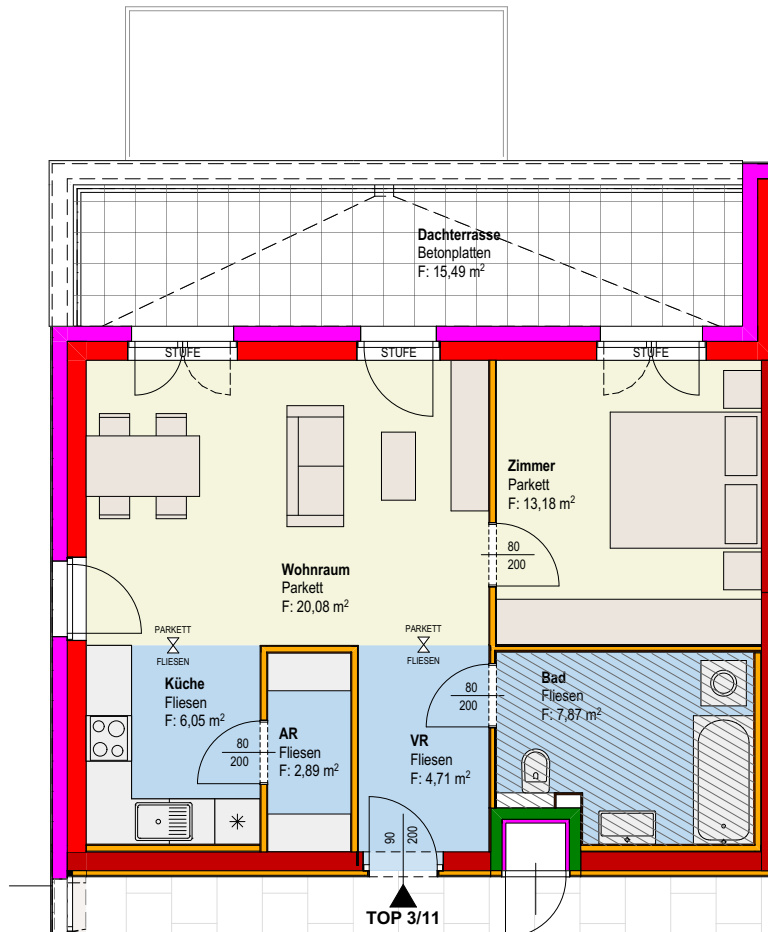
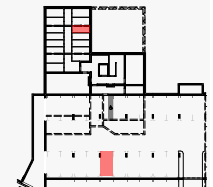
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

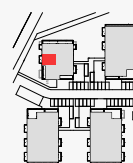


Stiege 3-Top 12

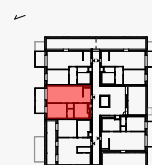
2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	50,82	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	4,64	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

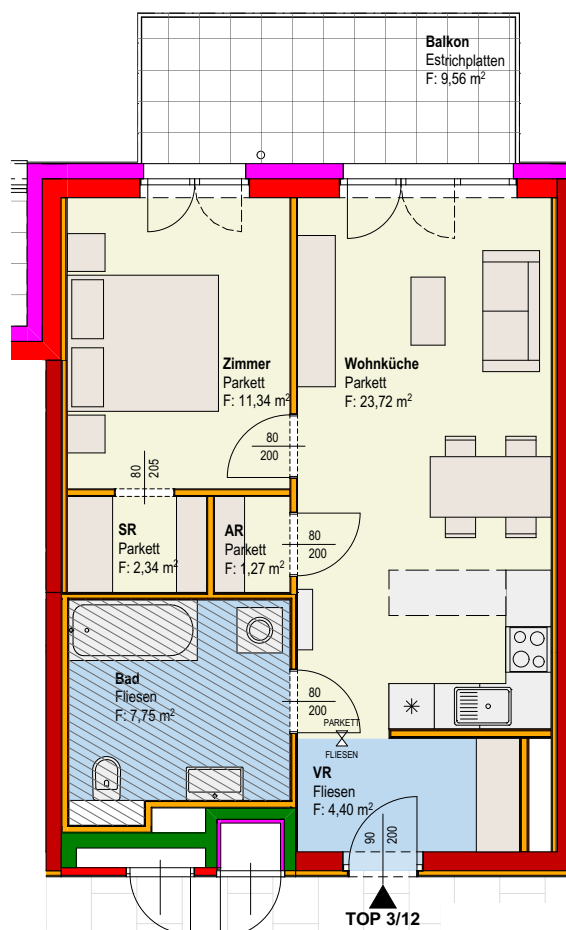
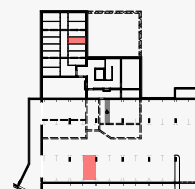
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



- Schallschutzziegel
- Ziegel
- Stahlbeton
- Dämmung
- Trockenbauwand/
Vorsatzschale

- Estrichplatten
- Parkett
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Einfriedung

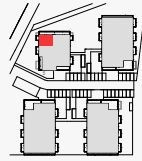


Stiege 3-Top 13

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	53,70	m ²
Balkon	5,86	m ²
ER Keller	4,64	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

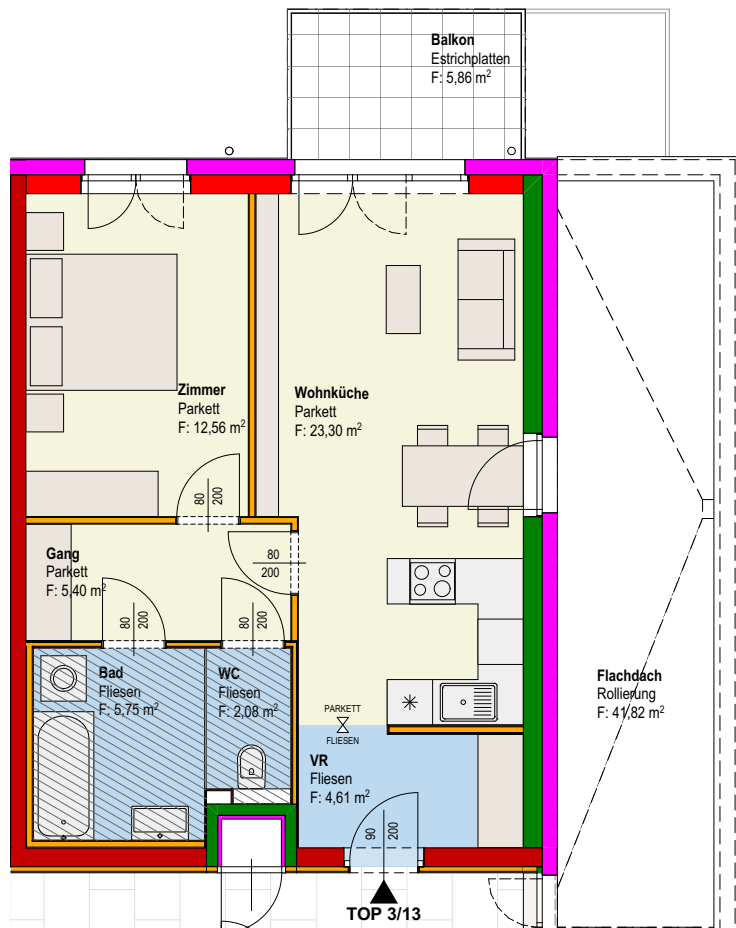
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



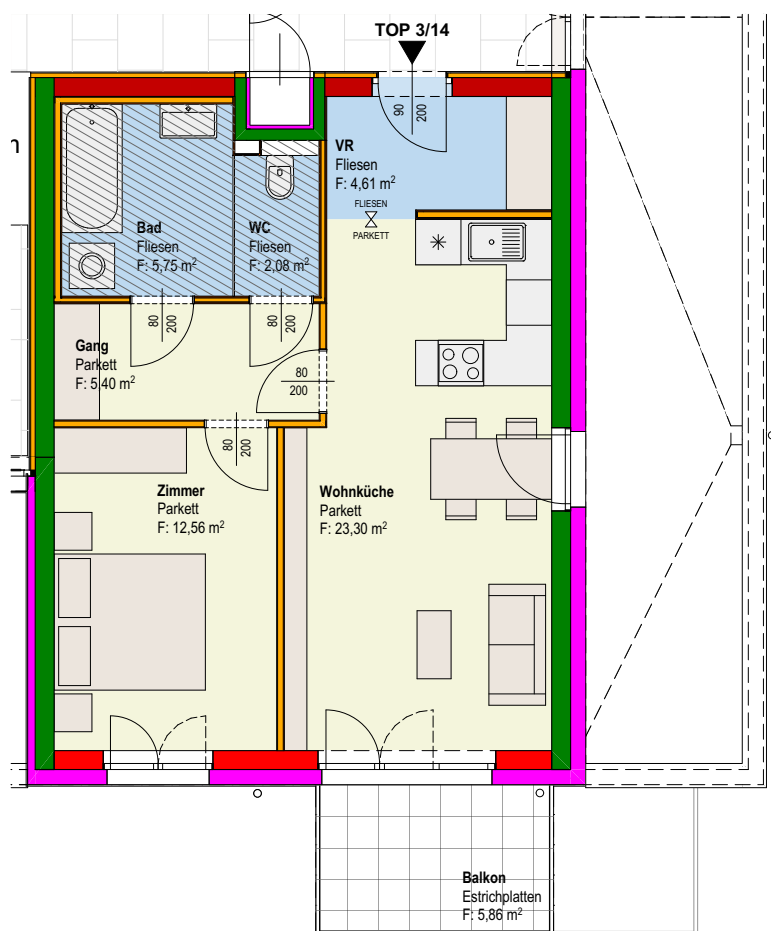
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



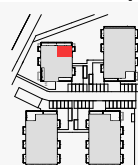
Stiege 3-Top 14

2. Obergeschoss

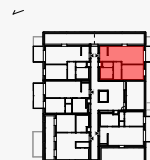
Wohnnutzfläche	53,70	m ²
Balkon	5,86	m ²
ER Keller	4,65	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



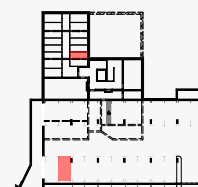
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



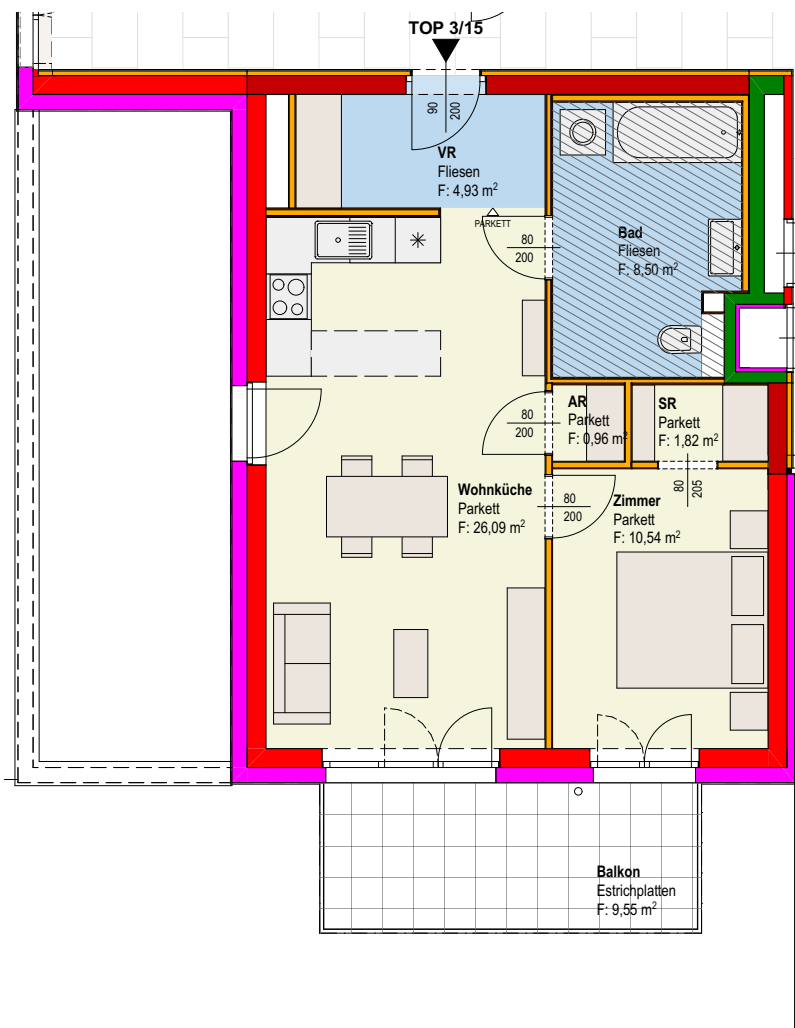
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



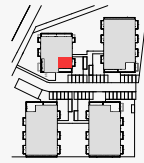
Stiege 3-Top 15

2. Obergeschoss

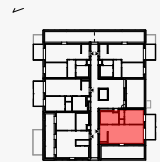
Wohnnutzfläche	52,84	m ²
Balkon	9,55	m ²
ER Keller	4,95	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



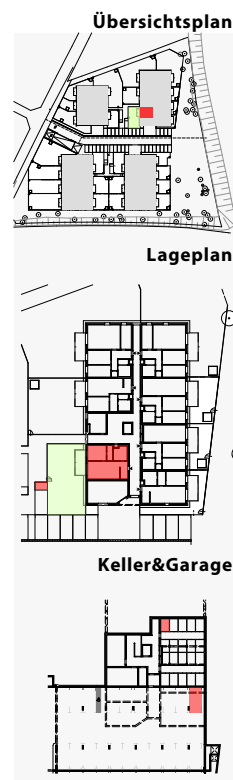
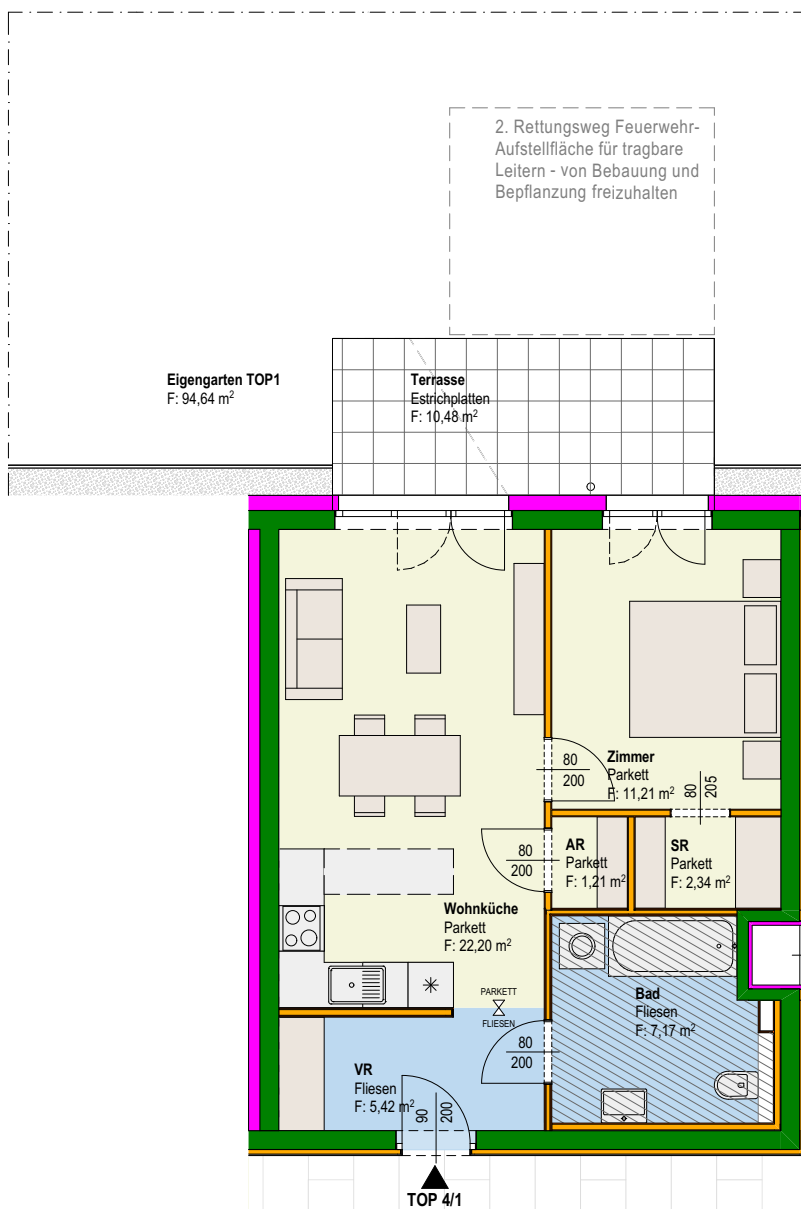
- Schallschutzziegel
- Ziegel
- Stahlbeton
- Dämmung
- Trockenbauwand/Vorsatzschale

- Estrichplatten
- Parkett
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Einfriedung



Stiege 4-Top 1 Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	49,55	m ²
Eigengarten	94,64	m ²
Terrasse	10,48	m ²
Gartenhütte	2,50	m ²
ER Keller	4,26	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



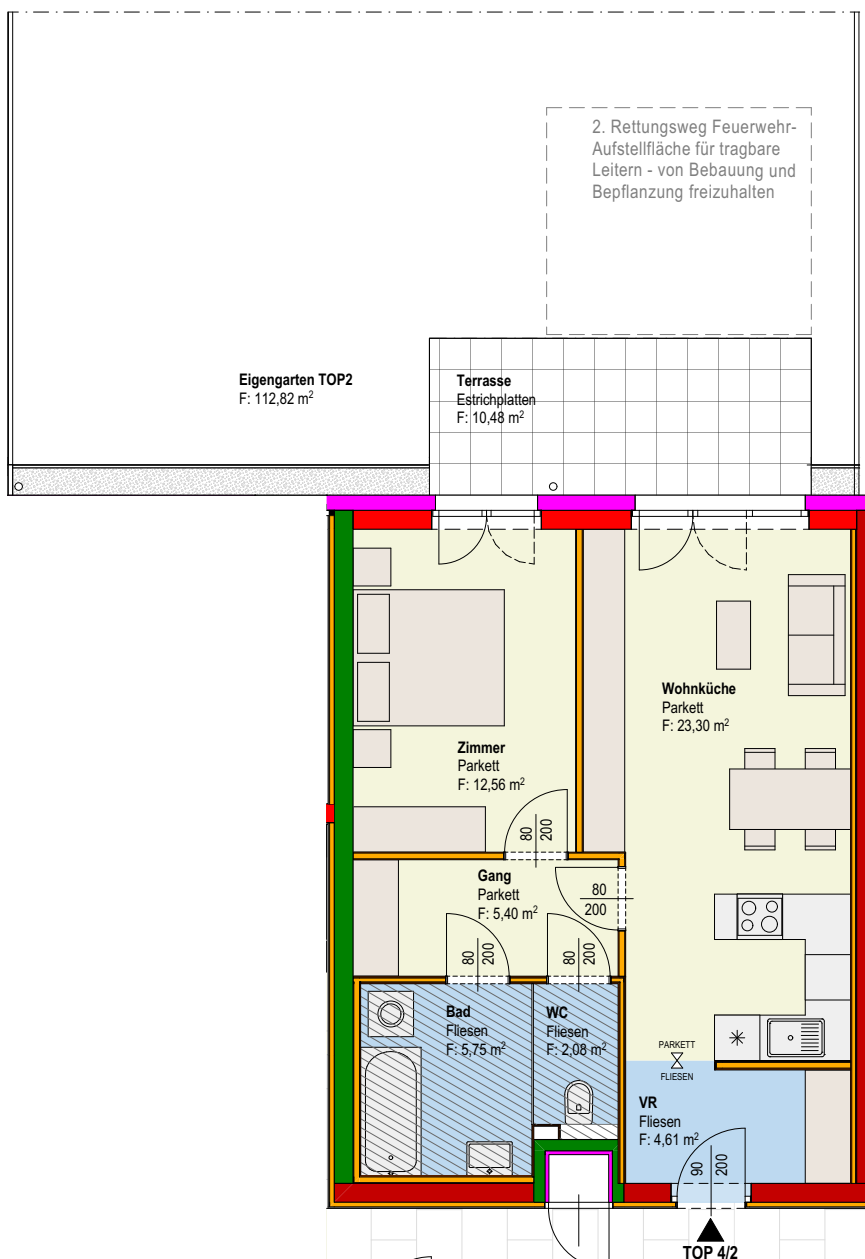
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

0 1 2 3 4 5m



Stiege 4-Top 2 Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	53,70	m ²
Eigengarten	112,82	m ²
Terrasse	10,48	m ²
Gartenhütte	2,96	m ²
ER Keller	4,20	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



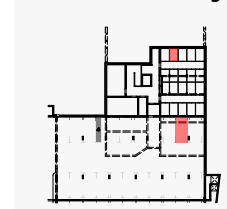
Übersichtsplan



Lageplan

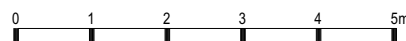


Keller&Garage



- Schallschutzziegel
- Ziegel
- Stahlbeton
- Dämmung
- Trockenbauwand/
Vorsatzschale

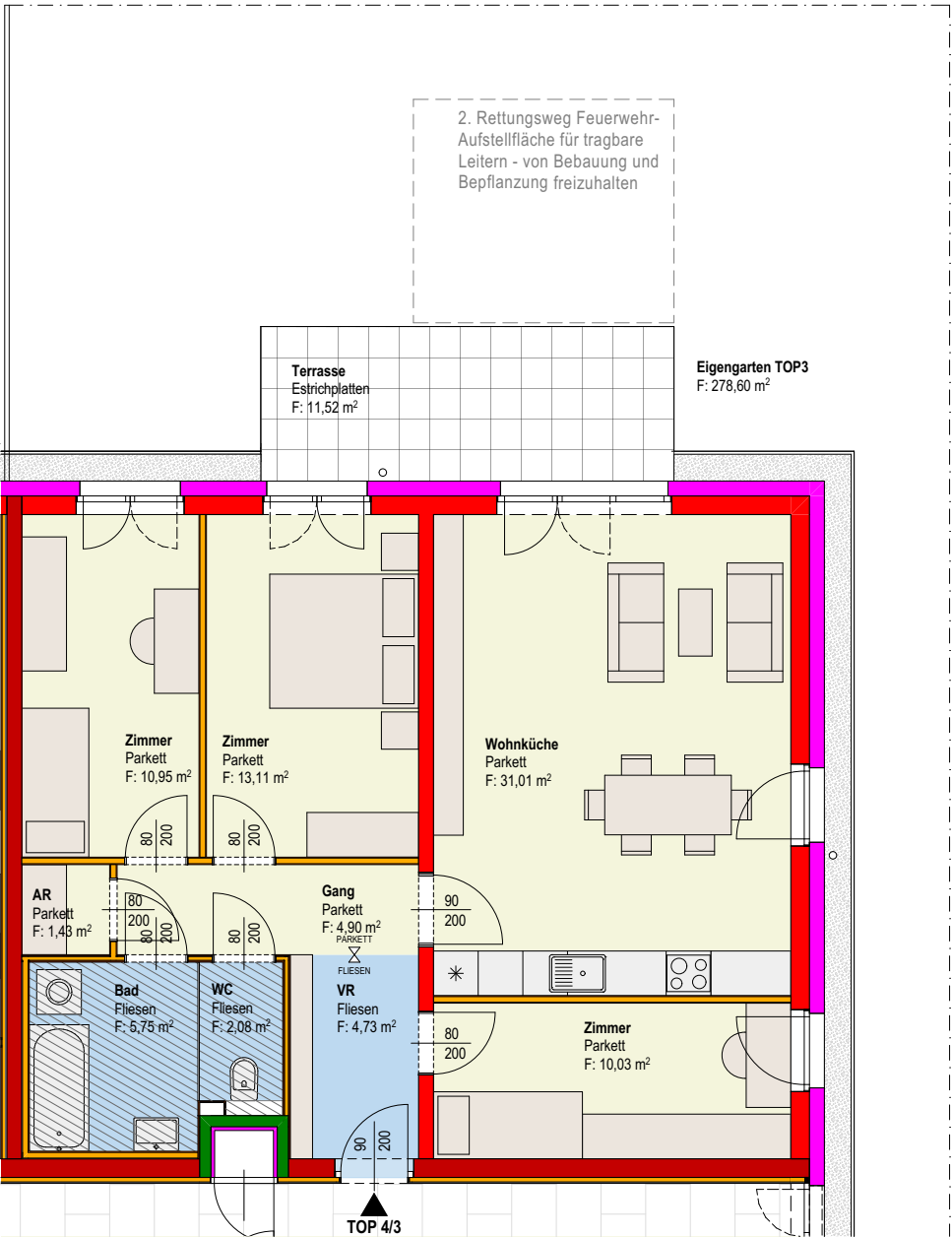
- Estrichplatten
- Parkett
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Einfriedung



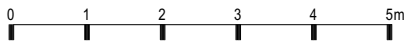
© NBG | Objekt NBG 390 & 391 | St. Pölten-Spratzern | Rupert Grünzweig Gasse | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Juli 2021

Stiege 4-Top 3
Erdgeschoss

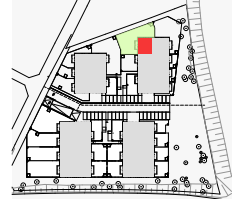
Wohnnutzfläche	83,99	m ²
Eigengarten	278,60	m ²
Terrasse	11,52	m ²
Gartenhütte	2,96	m ²
ER Keller	4,20	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/Vorsatzschale		Einfriedung



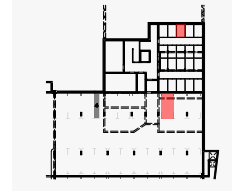
Übersichtsplan



Lageplan

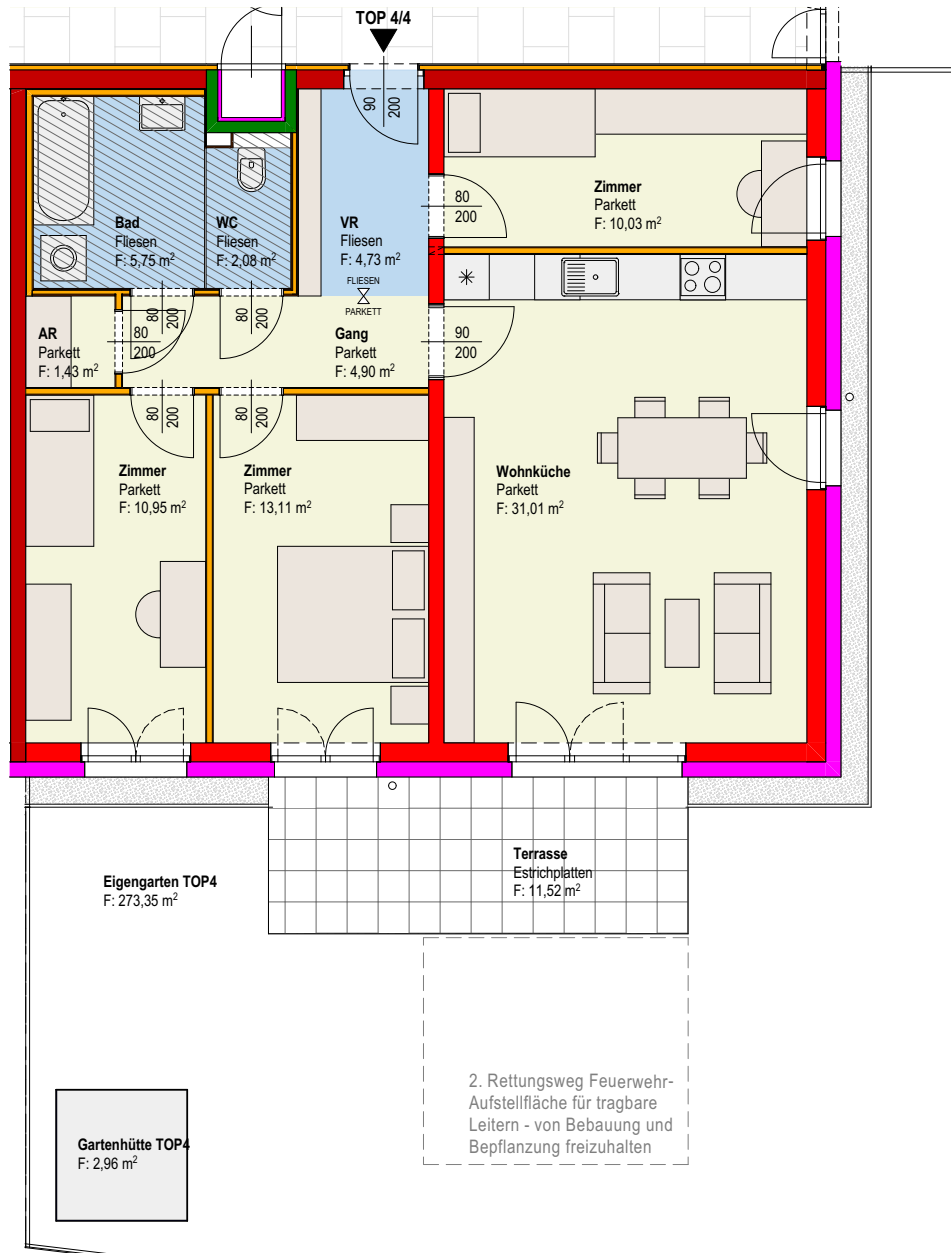


Keller&Garage



Stiege 4-Top 4 Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	83,99	m ²
Eigengarten	273,40	m ²
Terrasse	11,52	m ²
Gartenhütte	2,96	m ²
ER Keller	4,20	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



- Schallschutzziegel
- Ziegel
- Stahlbeton
- Dämmung
- Trockenbauwand/
Vorsatzschale

- Estrichplatten
- Parkett
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Einfriedung



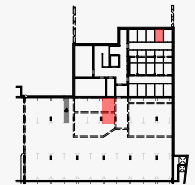
Übersichtsplan



Lageplan

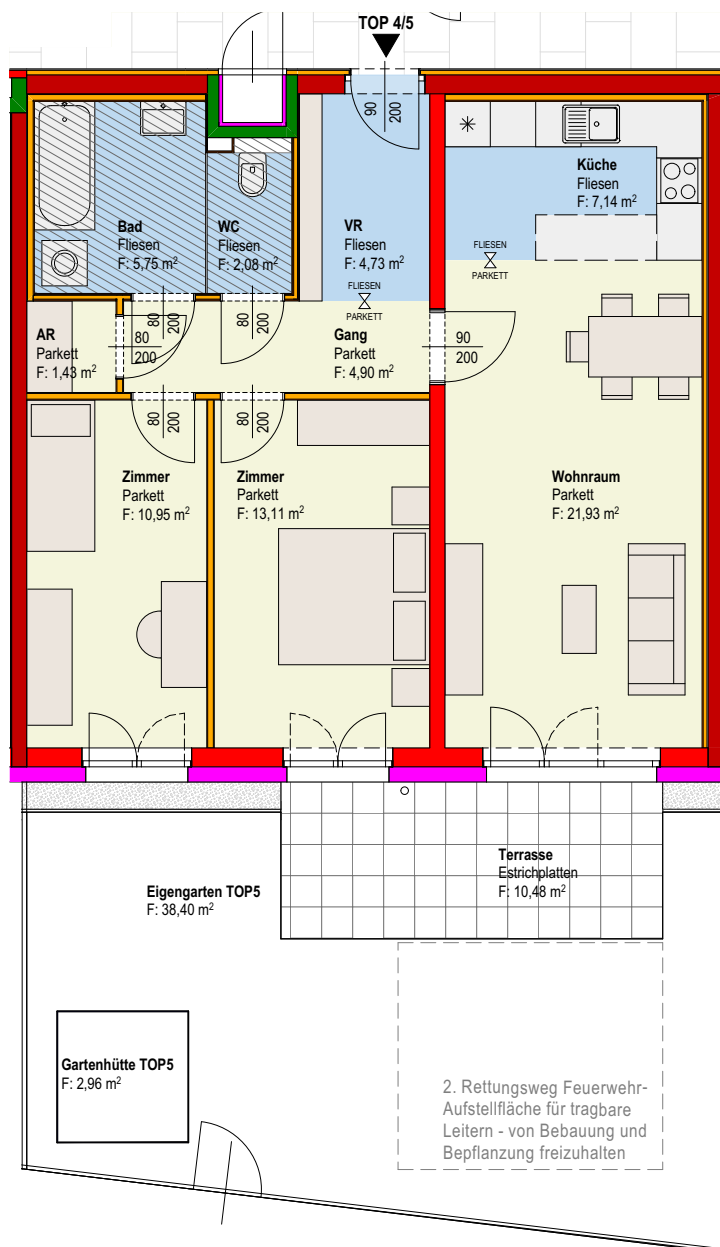


Keller & Garage



Stiege 4-Top 5 Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Eigengarten	38,40	m ²
Terrasse	10,48	m ²
Gartenhütte	2,96	m ²
ER Keller	4,26	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



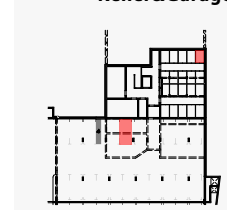
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



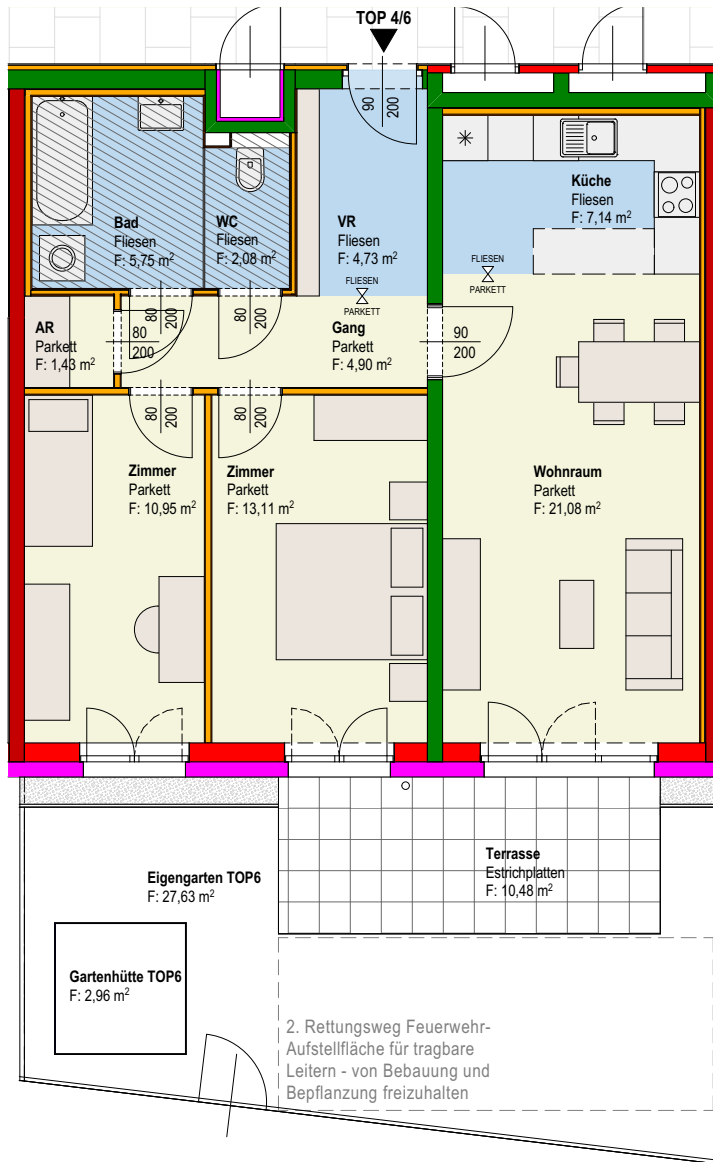
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



Stiege 4-Top 6

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	71,17	m ²
Eigengarten	27,63	m ²
Terrasse	10,48	m ²
Gartenhütte	2,96	m ²
ER Keller	3,90	m ²
PKW_Stellplatz	1	Stk



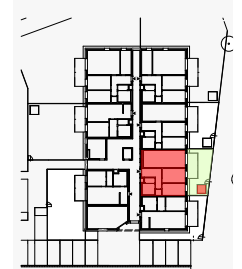
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



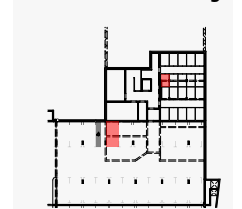
Übersichtsplan



Lageplan

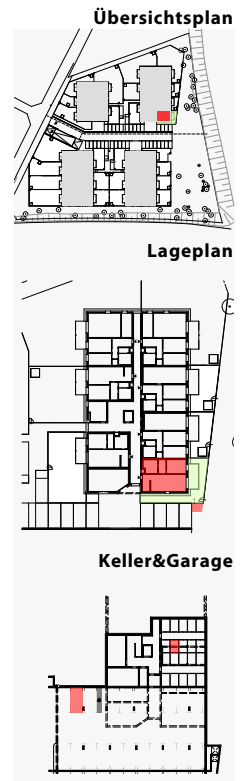
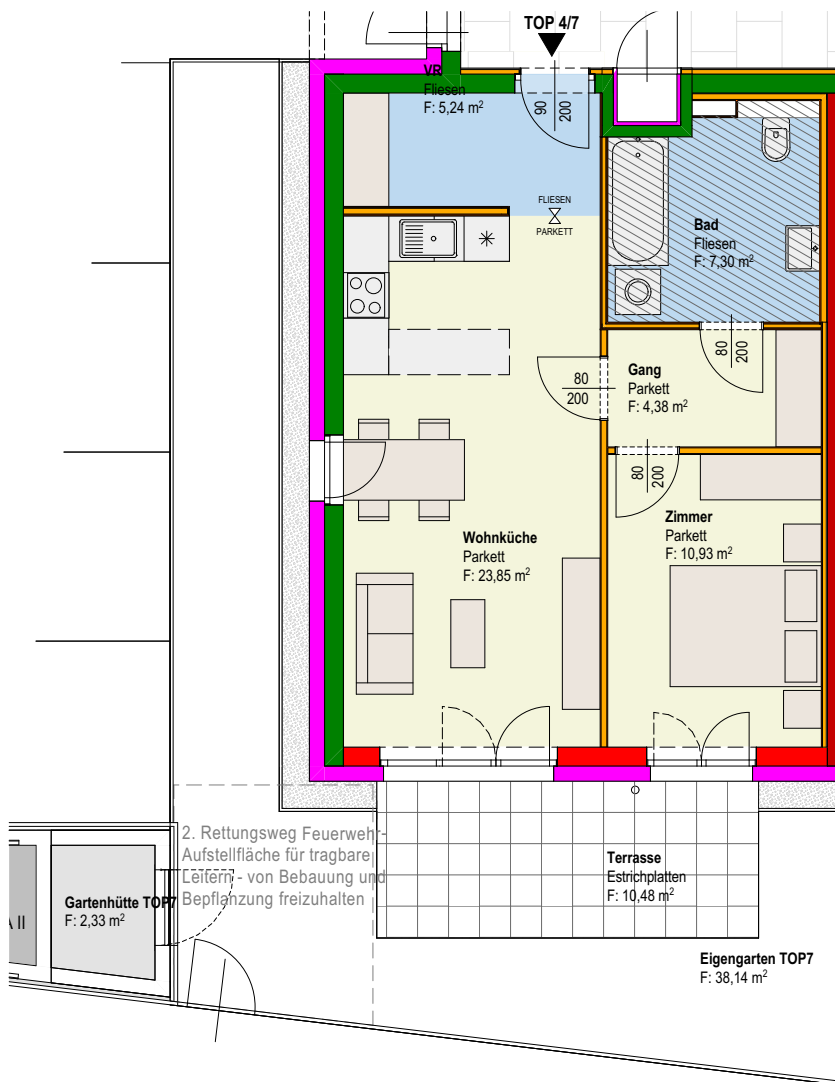


Keller&Garage

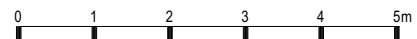


Stiege 4-Top 7 Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	51,70	m ²
Eigengarten	38,14	m ²
Terrasse	10,48	m ²
Gartenhütte	2,33	m ²
ER Keller	4,18	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/Vorsatzschale		Einfriedung

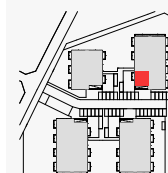


Stiege 4-Top 8

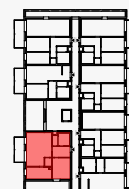
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	74,67	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	4,17	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

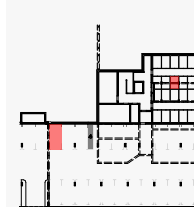
Übersichtsplan



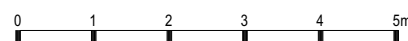
Lageplan



Keller&Garage



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

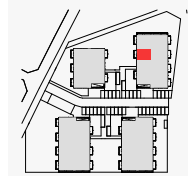


Stiege 4-Top 9

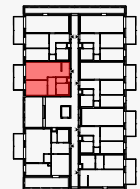
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	53,70	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	4,17	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

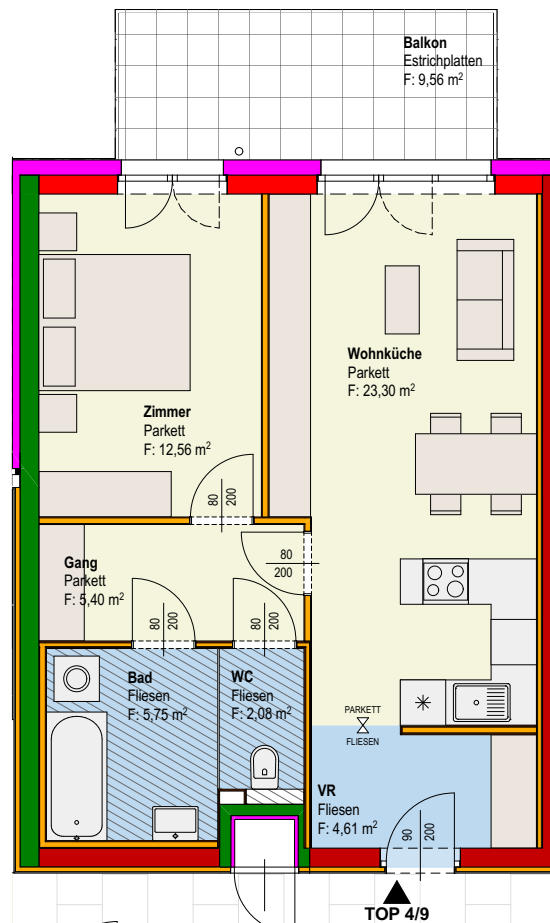
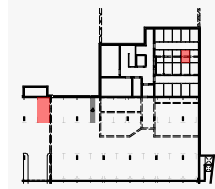
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



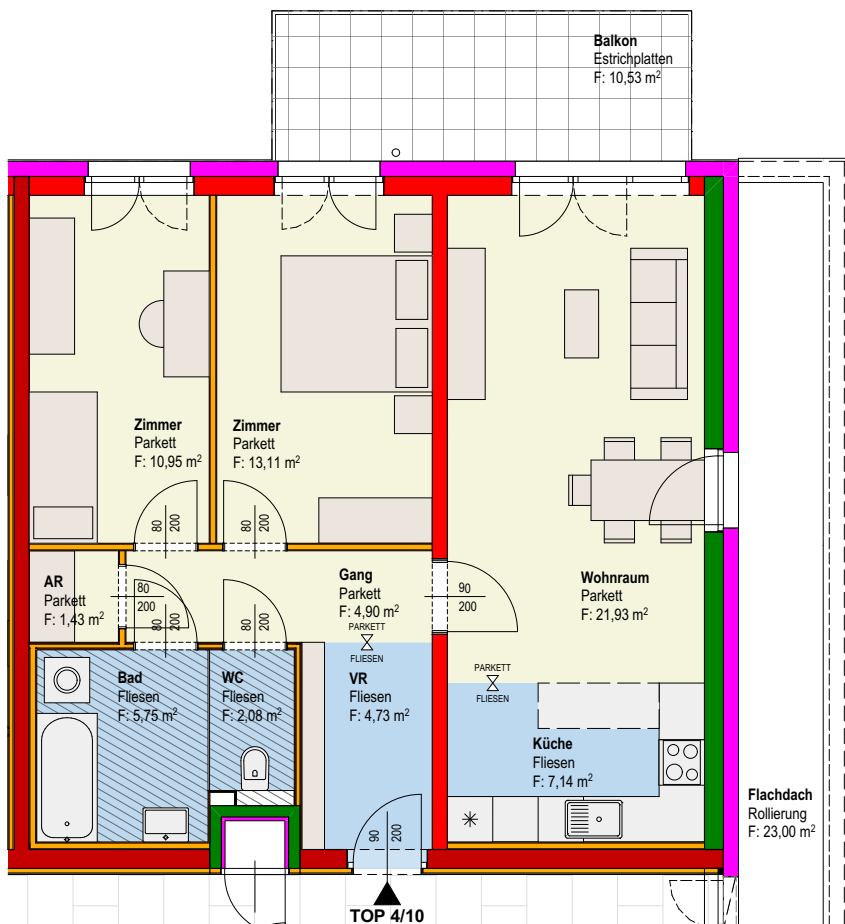
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



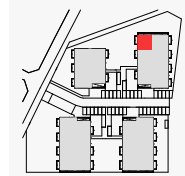
Stiege 4-Top 10

1. Obergeschoss

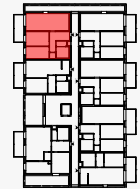
Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Balkon	10,53	m ²
ER Keller	4,26	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



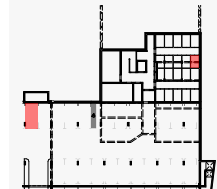
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



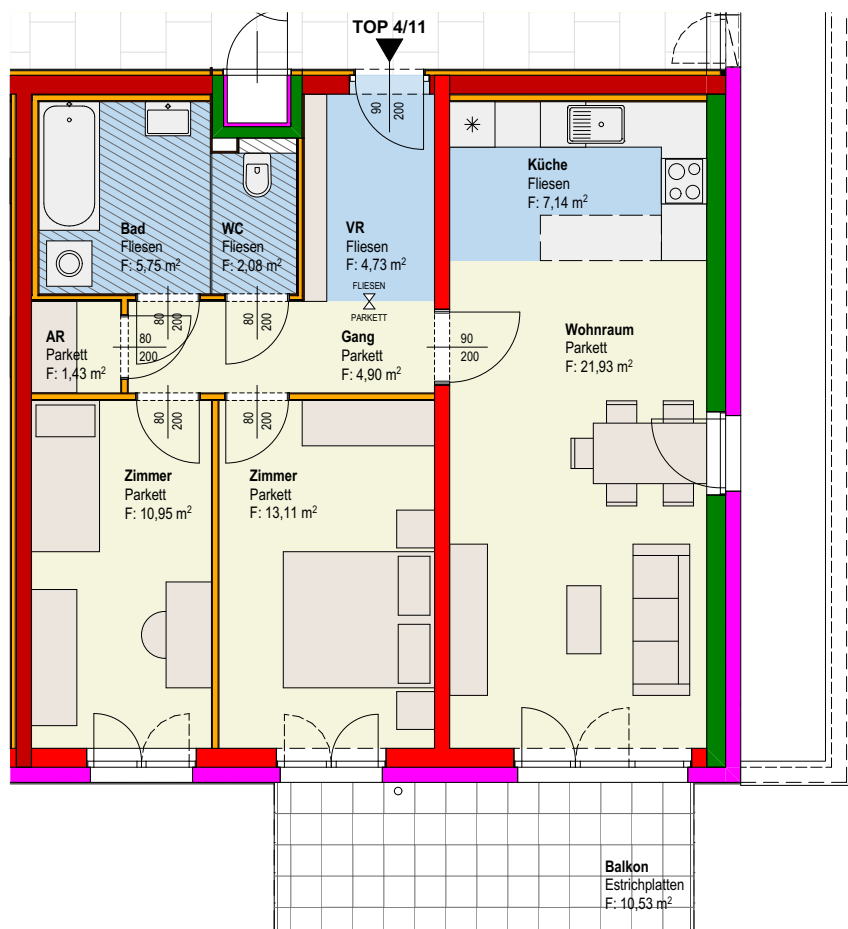
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



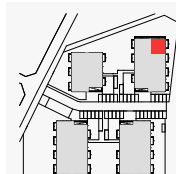
Stiege 4-Top 11

1. Obergeschoss

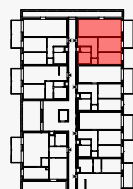
Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Balkon	10,53	m ²
ER Keller	3,57	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



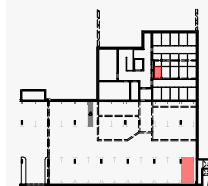
Übersichtsplan



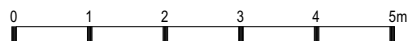
Lageplan



Keller&Garage



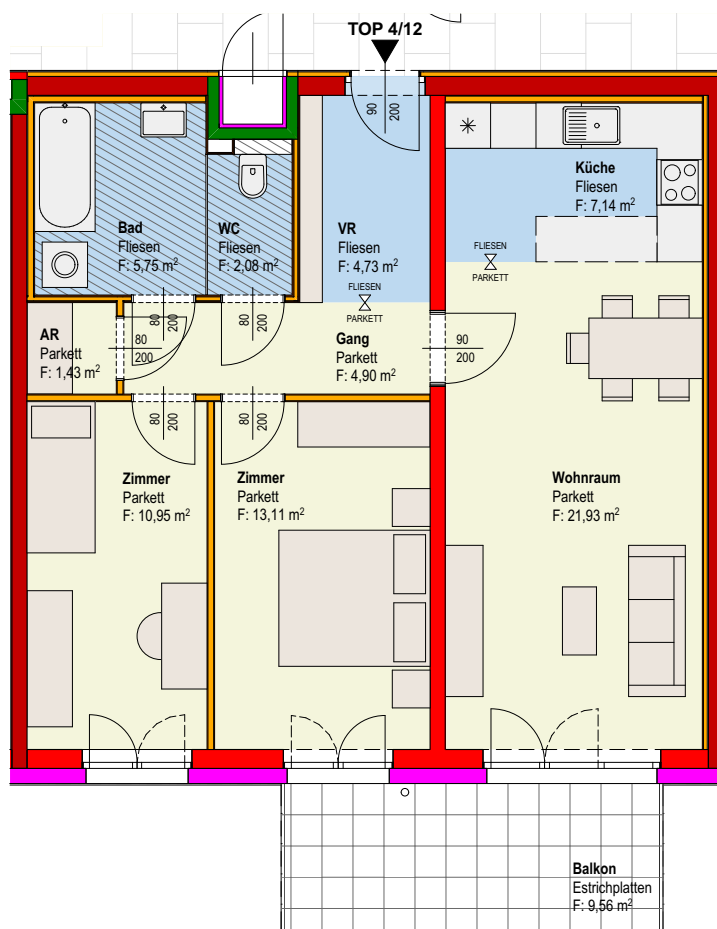
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



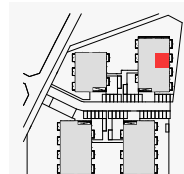
Stiege 4-Top 12

1. Obergeschoss

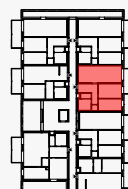
Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	4,13	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



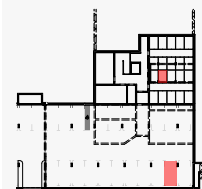
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



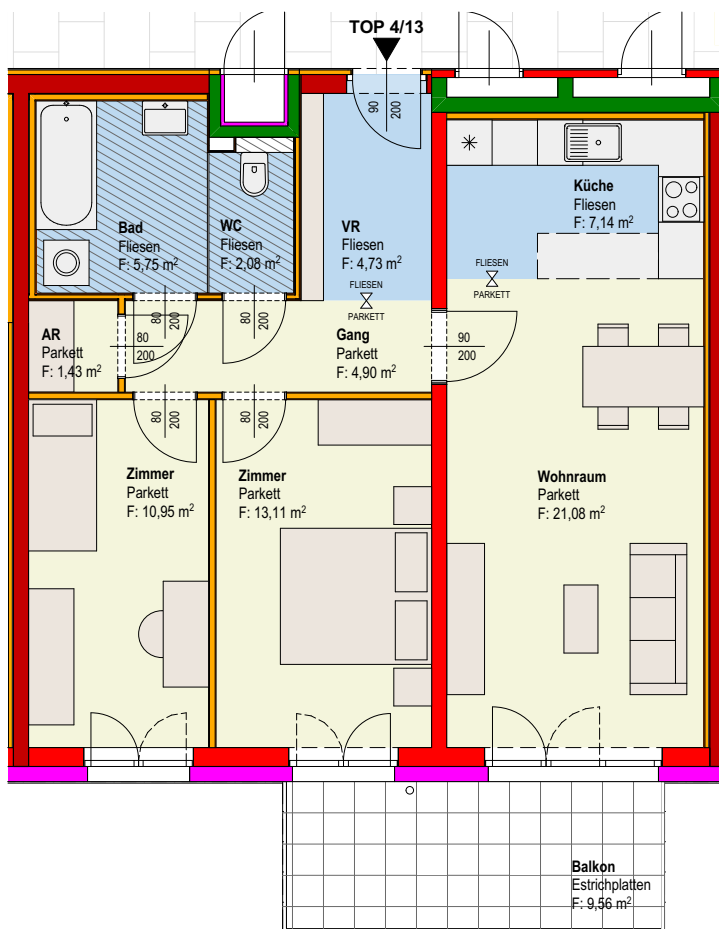
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



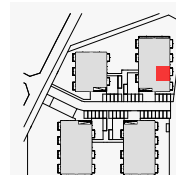
Stiege 4-Top 13

1. Obergeschoss

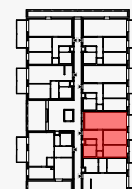
Wohnnutzfläche	71,17	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	4,13	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



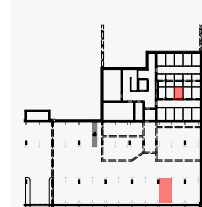
Übersichtsplan



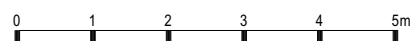
Lageplan



Keller&Garage



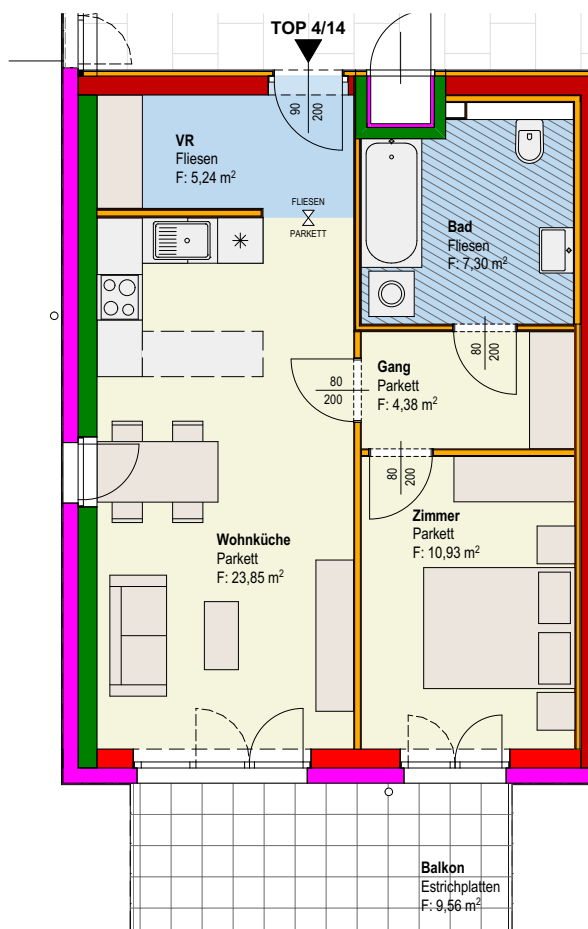
	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung



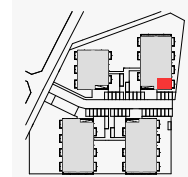
Stiege 4-Top 14

1. Obergeschoss

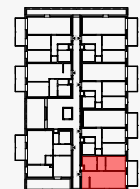
Wohnnutzfläche	51,70	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	4,13	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



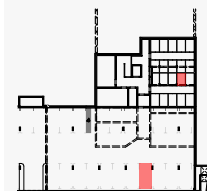
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



- Schallschutzziegel
- Ziegel
- Stahlbeton
- Dämmung
- Trockenbauwand/
Vorsatzschale

- Estrichplatten
- Parkett
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Einfriedung

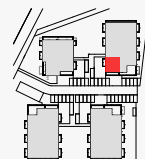
0 1 2 3 4 5m



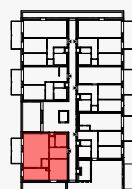
Stiege 4-Top 15 2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	74,67	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	4,21	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

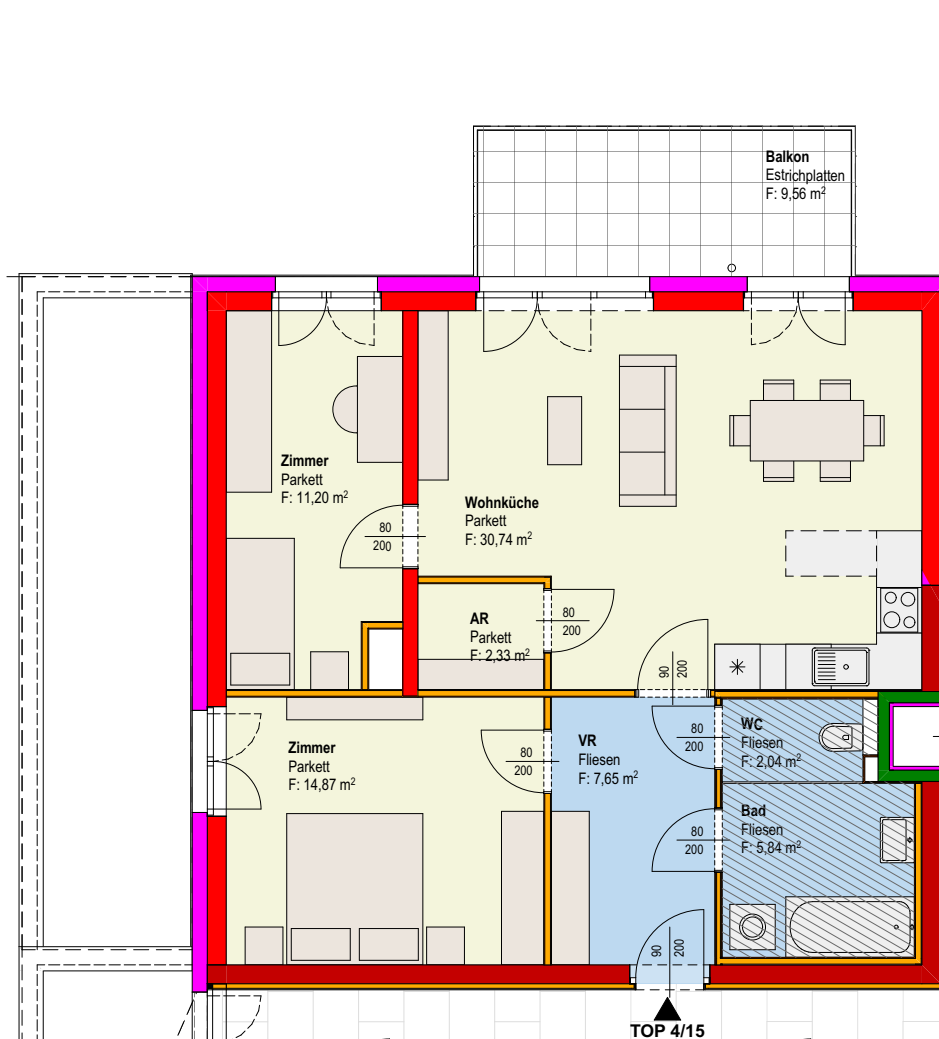
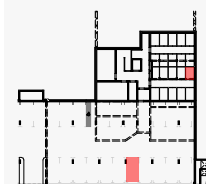
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

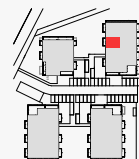


Stiege 4-Top 16

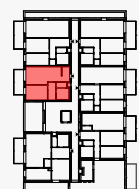
2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	53,70	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	4,26	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

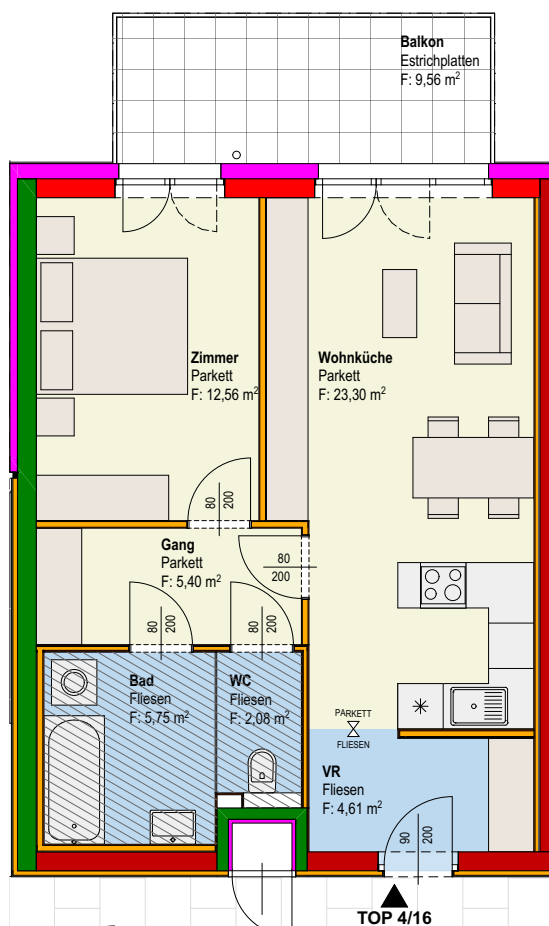
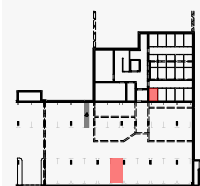
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage



- Schallschutzziegel
- Ziegel
- Stahlbeton
- Dämmung
- Trockenbauwand/Vorsatzschale

- Estrichplatten
- Parkett
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Einfriedung

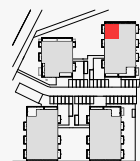


Stiege 4-Top 17

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	72,01	m ²
Balkon	10,53	m ²
ER Keller	4,20	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

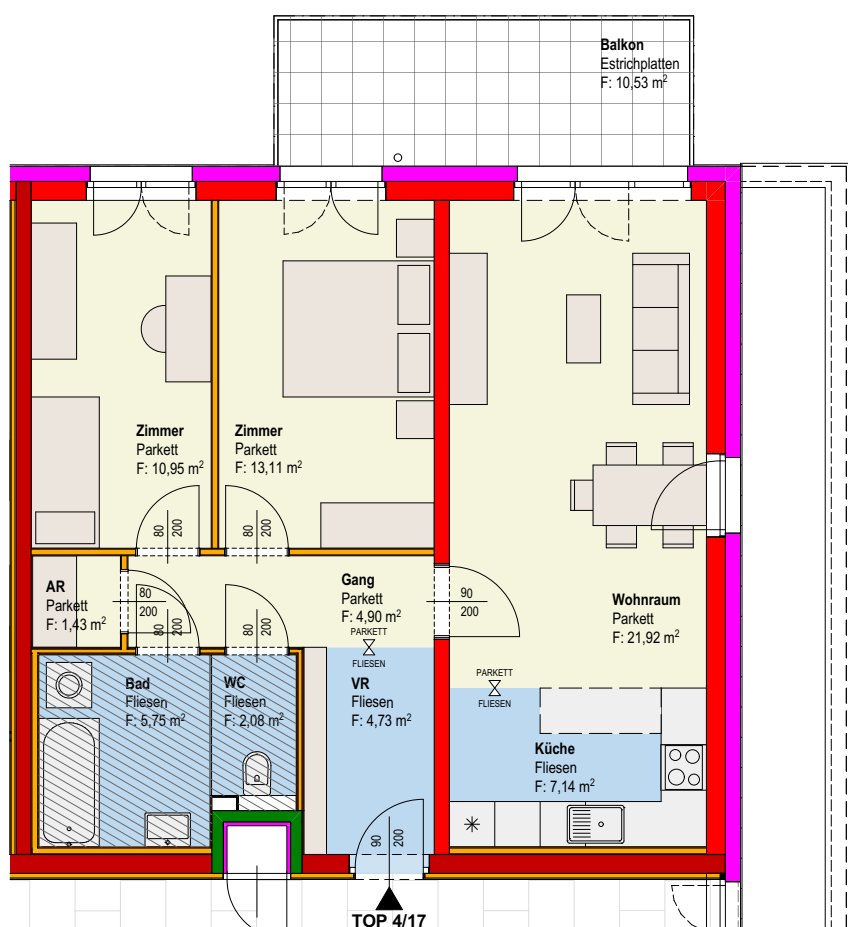
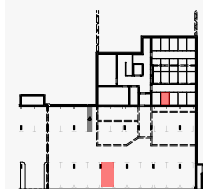
Übersichtsplan



Lageplan



Keller&Garage

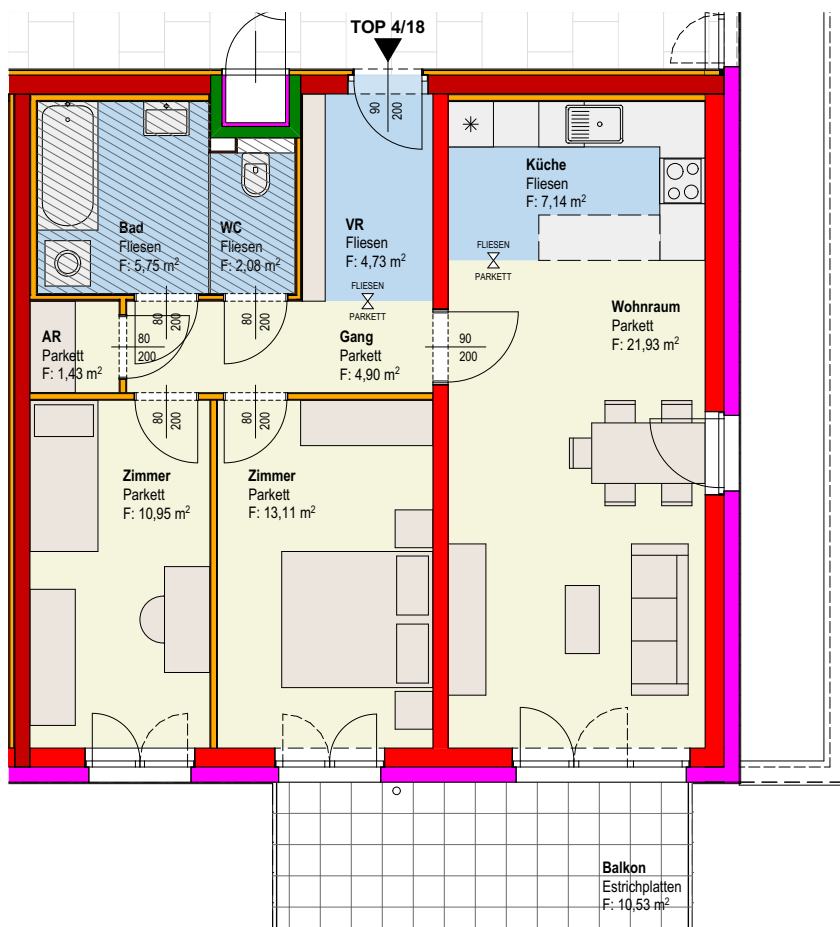


	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

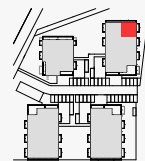


Stiege 4-Top 18 2. Obergeschoss

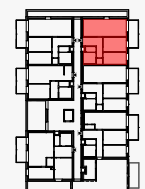
Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Balkon	10,53	m ²
ER Keller	4,20	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk



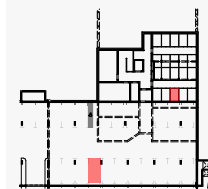
Übersichtsplan



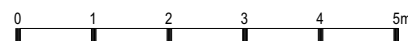
Lageplan



Keller&Garage



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/ Vorsatzschale		Einfriedung

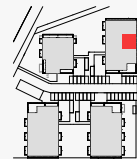


Stiege 4-Top 19

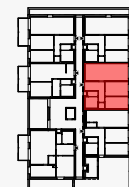
2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	72,02	m ²
Balkon	9,56	m ²
ER Keller	4,20	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

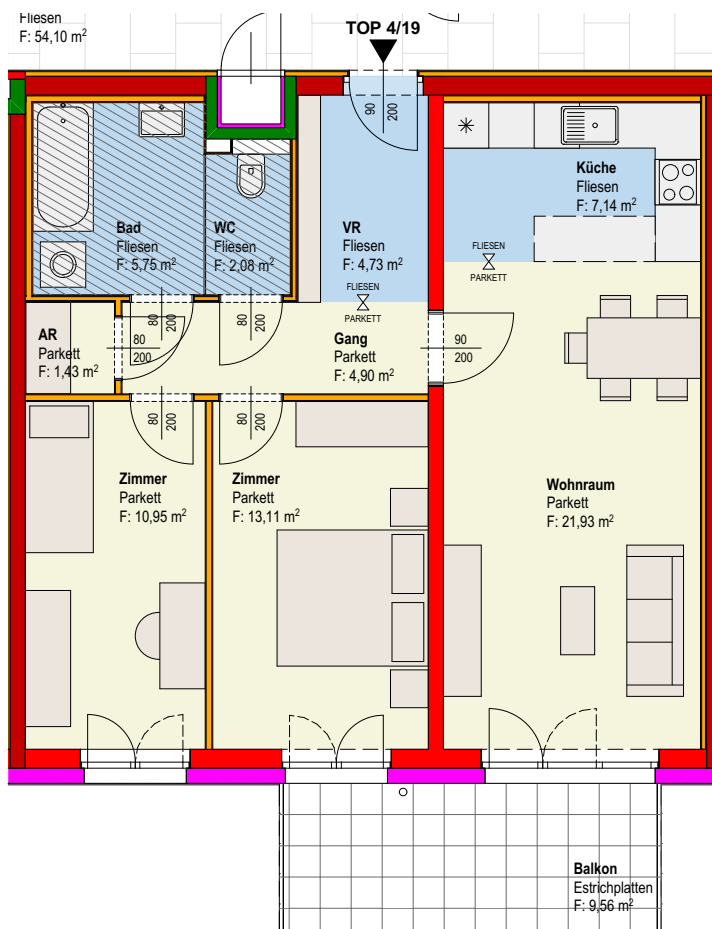
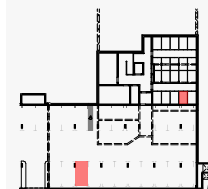
Übersichtsplan



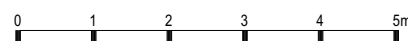
Lageplan



Keller&Garage



	Schallschutzziegel		Estrichplatten
	Ziegel		Parkett
	Stahlbeton		Fliesen
	Dämmung		abgeh. Decke
	Trockenbauwand/Vorsatzschale		Einfriedung

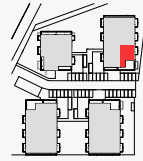


Stiege 4-Top 20

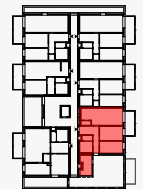
2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche	70,99	m ²
Balkon	9,56	m ²
Dachterrasse	19,42	m ²
ER Keller+Dach	12,57	m ²
PKW_Stellplatz TG	1	Stk

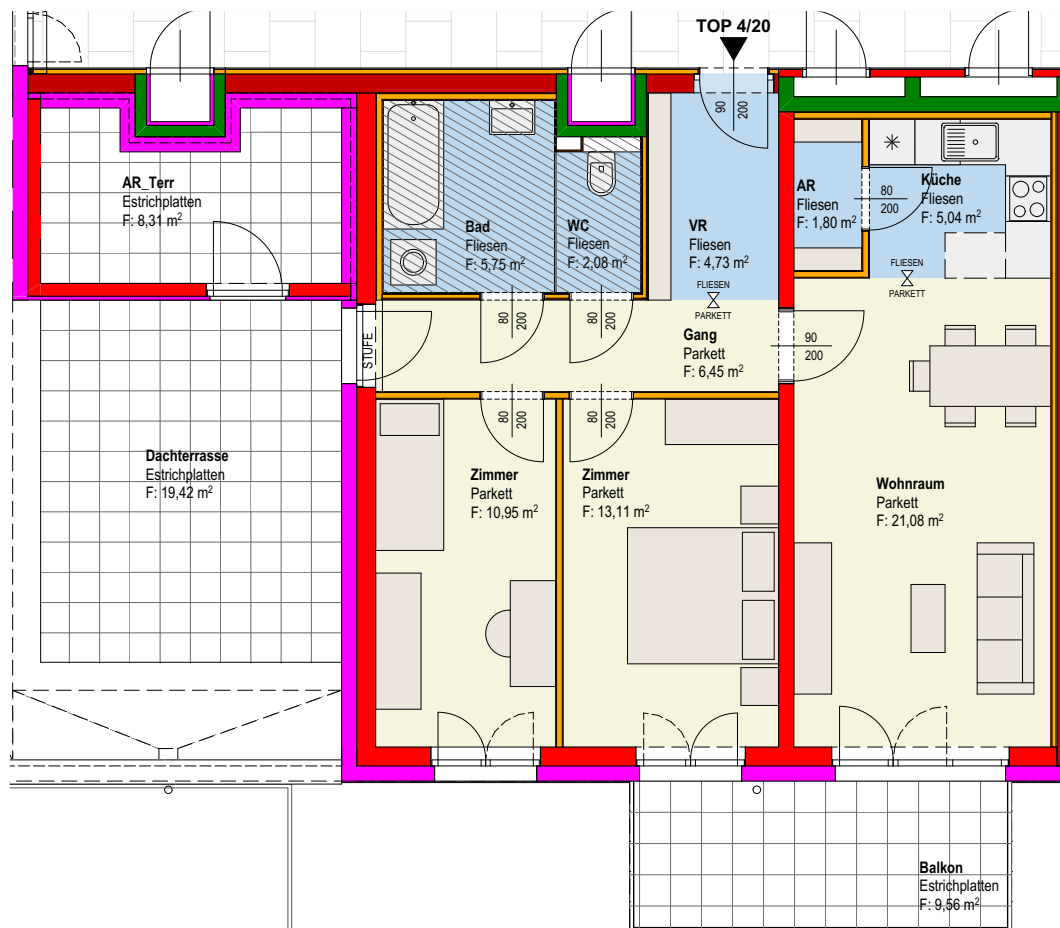
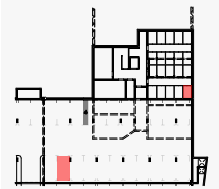
Übersichtsplan



Lageplan

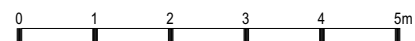


Keller&Garage



- Schallschutzziegel
- Ziegel
- Stahlbeton
- Dämmung
- Trockenbauwand/
Vorsatzschale

- Estrichplatten
- Parkett
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Einfriedung



Kosten und Finanzierung

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

Finanzierung

Die Finanzierung der Reihenhäuser erfolgt durch ein Förderungsdarlehen, ein Hypothekendarlehen und Barmittel (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter. Die Sicherungspflicht gemäß Bauträgervertragsgesetz 2008 erfolgt entsprechend BTVG § 7 Abs.6 Z 3.

Der Mieter hat vor der Fertigstellung des Vertragsgegenstandes vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als € 150,00/m² Nutzfläche (§ 2 Abs 7 und § 7 WEG 2002) an die Vermieterin zu leisten, weshalb auf diesen Mietvertrag das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) Anwendung findet.

Die Vermieterin hat den Rechtserwerb des Mieters gegen den Verlust der von ihm auf Grund dieses Vertrages geleisteten Zahlungen mit Ausnahme von Zahlungen des Mieters für Abgaben und Steuern zu sichern (§ 7 Abs 1 BTVG). Das Land Niederösterreich hat eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt und der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband hat eine Bescheinigung ausgestellt, dass für den zuletzt erstellten Jahresabschluss der Vermieterin ein unbeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde und allfällige Rückforderungsansprüche der Erwerber aufgrund der sich aus der Bilanz ergebenden Eigenkapitalausstattung ausreichend gedeckt werden können. Allfällige Rückforderungsansprüche des Mieters werden gem. 7 Abs 6 Z 3 lit c) BTVG gesichert, wenn bis zum vereinbarten Bezugstermin der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband jährlich eine derartige Bescheinigung ausstellt.

Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung*

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

Einkommen

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

Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von **einer Person € 40.000,00 netto**, von **zwei Personen € 60.000,00 netto** und für **jede zusätzliche Person € 8.000,00 netto** nicht übersteigen (gem. § 4 Abs. 2 Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI; gültig ab 2019-10-01). 13. und 14. Monatsgehalt, sowie Abfertigungen werden nicht berücksichtigt. Als Nachweis ist der Gemeinnützigen Bauvereinigung folgendes vorzulegen:

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

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

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

* lt. NÖ WFG 2005, www.noel.gv.at

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

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

Hauptwohnsitz

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

Darlehen

Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung.

Förderbares Nominale

Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 110m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 40m².

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

Die Wohnungen wurden mit 108 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90% des förderbaren Nominales zuerkannt.

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

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

Hypothekardarlehen

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

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

Weitere Hypothekendarlehen

Ein weiterer Finanzierungsbestandteil ist eine nicht gestützte Ausleihung (Hypothekendarlehen).

Barmittel (Finanzierungsbeitrag)

Die im Prospekt angeführten Barmittel ergeben sich aufgrund der zum Kalkulationszeitpunkt ermittelten Wohnbauförderung und Bankfinanzierung. Sie beinhalten auch die Kosten für das Zubehör der Wohnung (z.B. PKW-Einstellplatz, Hausgarten, etc.) und sind gemäß der im Mietvertrag getroffenen Vereinbarung zur Einzahlung zu bringen. Eine Verzinsung der Barmittel erfolgt nicht. Bei Auflösung des Mietvertrages hat der Mieter gemäß § 17 WGG Anspruch auf Rückerstattung der von ihm geleisteten Barmittel (Finanzierungsbeitrag), vermindert um 1% Verwohnung im Jahr.

Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)

Als finanzielle Unterstützung für die monatlichen Wohnungskosten hat das Land Niederösterreich innerhalb des „NÖ Wohnbaumodell“ den Wohnzuschuss eingerichtet. Es handelt sich hierbei um einen variablen Zuschuss, der sich nach dem Familieneinkommen und der Belastung durch Rückzahlungsverpflichtungen handelt. Der 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, 2011 und 2019 zugesichert worden ist.
- ▶ die Voraussetzung erfüllt ist, dass der Förderungswerber unmittelbar vor Einbringen des Ansuchens um Subjektförderung mindestens 5 Jahre ununterbrochen mit einem Wohnsitz in Österreich gemeldet war. Die Landesregierung kann aufgrund der persönlichen und familiären Verhältnisse des Förderungswerbers zur Vermeidung einer sozialen Härte von dieser Voraussetzung absehen. Auf alle am 1. Jänner 2017 noch nicht abgeschlossenen Verfahren auf Zuerkennung der Subjektförderung sind die bis 31. Dezember 2016 geltenden Förderungsrichtlinien anzuwenden.
- ▶ der Beginn des Nutzungsverhältnisses nach dem 30.6.2009 lag. Ausschlaggebend ist das Datum des Abschlusses des Nutzungsvertrages (Miet-, Kauf-, Anwartschaftsvertrag, u.ä.). Eintrittsrechte in bestehende Verträge werden nur innerhalb von (Ehe) Partnerschaften anerkannt.

Höhe des Wohnzuschusses

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

Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale

Zur Berechnung des förderbaren Wohnungsaufwandes sind die monatliche Rückzahlungsleistung aus der Baukostenfinanzierung (€ pro m²) sowie die förderbare Nutzfläche relevant. Der monatliche Wohnungsaufwand kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m² Nutzfläche anerkannt werden, zuzüglich einer Betriebskostenpauschale von € 1,00 pro m². Die Begrenzung mit € 4,50 gilt für Wohnbauten, deren Benützung ab dem 1.1.2009 baubehördlich zulässig ist (§ 30 NÖ Bauordnung 1996). Bei Wohnheimen und Wohnungen mit Zusatzförderungen, welche z.B. für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, zum Zwecke der Aus- und Weiterbildung, und dgl. zuerkannt wurden, erhöht sich dieser Betrag um 25 %.

Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

Der Selbstbehalt ist jener Anteil des monatlichen Familieneinkommens, welcher durch Eigenleistung für das Wohnen aufgebracht werden muss (zumutbar ist). Die förderbare Nutzfläche beträgt für eine Person höchstens 50 m², für 2 Personen 70 m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um 10 m², ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um jeweils 15 m².

Bei 1-Personen- und 2-Personenhaushalten mit (Ehe-)Partnern kann der zumutbare Wohnungsaufwand von 17,5% bis zu einem Einkommen von € 16.920,00 berücksichtigt werden, wenn mindestens eine Bewohnerin bzw. ein Bewohner das 24. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Das Jahreseinkommen erhöht sich für

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

Wird bei der Wohnform „Betreutes Wohnen“ oder „Begleitetes Wohnen“ ein Betreuungsgrundpaket bezahlt, erhöht sich der monatliche Wohnzuschuss bei einem zumutbaren Wohnungsaufwand

von	5%	um	€ 50,00,
von	10%	um	€ 40,00,
von	15%	um	€ 30,00.

Verlust des Anspruches auf Subjektförderung

Unbeschadet des § 7 gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung erlischt der in der Förderungsvereinbarung zuerkannte Anspruch auf Förderung nach diesem Abschnitt bei Wegfall der Voraussetzungen insbesondere wenn:

- ▶ die geförderte Wohnung veräußert oder der Mietvertrag aufgelöst wird;
- ▶ der Förderungswerber aus dem geförderten Objekt auszieht;
- ▶ ein Ansuchen auf begünstigte Darlehenstilgung eingebracht wird;
- ▶ ein Förderungs- oder Konversionsdarlehen vollständig zurückgezahlt oder gekündigt wird oder kein Zuschuss mehr geleistet wird;
- ▶ das geförderte Objekt entgegen den gesetzlichen Bestimmungen benützt wird.

Zumutbarer Wohnungsaufwand (gem. § 48 Abs. 4 NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung)

für eine Person bei einem Monatseinkommen	
bis € 840,00	0 %
bis € 950,00	5 %
bis € 975,00	7,5 %
bis € 1.000,00	10 %
bis € 1.020,00	12,5 %
bis € 1.070,00	15 %
bis € 1.240,00	17,5 %
bis € 1.410,00	20 %
ab € 1.410,01	25 %

Maximal förderbare Nutzfläche (gem. § 48 Abs. 3 NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung)

1 Person	höchstens 50 m ²
2 Personen	höchstens 70 m ²
3 Personen	höchstens 80 m ²
4 Personen	höchstens 90 m ²
5 Personen	höchstens 105 m ²

Gewichtungsfaktor (Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)

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

Wohnzuschuss „Modell 2009“ (Übersicht Berechnung)

**förderbarer Wohnungsaufwand
+ Betriebskostenpauschale pro m² Nutzfläche
- zumutbarer Wohnungsaufwand (=Selbstbehalt)**

Wohnzuschuss

Information und Antragstellung

Nähere Informationen erhalten Sie auf www.noeg.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html

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

Beilage B | Förderungsdarlehen (Objektförderung)

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

* in Prozent

Monatliches Entgelt

Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

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

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

Betriebskosten (Akonto)

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

- ▶ Öffentliche Abgaben (Kanal-, Müll-, Wassergebühr, Grundsteuer)
- ▶ Versicherungsaufwand (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- u. Sturmschadenversicherung jeweils zum Neuwert)
- ▶ allgemeine Stromkosten (Stiegenhaus, Keller, Außenbeleuchtung)
- ▶ Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Außenanlagen (z. B. Kinderspielplätze, Grünflächen, Müllplätze u.dgl.)
- ▶ Rauchfangkehrergebühr
- ▶ gegebenenfalls Kosten einer Liftanlage etc.
- ▶ Im Betriebskostenkonto sind die Kosten einer Hausbetreuung (Stiegenhausreinigung, Winterdienst, Grünflächenpflege) nicht berücksichtigt. Je nach Beauftragung dieser Arbeiten (eine oder mehrere Personen, gegebenenfalls auch eine Firma) sind diese Kosten variabel.

Verwaltungskosten

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

Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

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

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

Darlehen der HYPO NOE Landesbank

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

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,53 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 2,50 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 20,13 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte Jänner 2019). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten wird noch ca. € 36,00 je PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzwert-Anteile aufgeteilt.

Eigentumsübertragung - Miete mit Kaufmöglichkeit

Gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), hat der Mieter bzw. die Mieterin die Möglichkeit nach insgesamt fünfjähriger Mietdauer, einen Antrag auf Übertragung in das Wohnungseigentum zu stellen.

Im Umsatzsteuergesetz* wird bei Verkauf einer „Optionswohnung“ der Vorsteuerberichtigungszeitraum von 10 Jahren auf 20 Jahre verlängert. Das hat zur Folge, dass beim Erwerb der Wohnung nach 5 Jahren auch eine anteilige Umsatzsteuer (aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Vorsteuerkorrekturen) vom Kaufpreis zu entrichten ist.

- ▶ In den Herstellungskosten in diesem Prospekt ist keine Umsatzsteuer enthalten (Nettobeträge).
- ▶ Bei der Ausübung des Kaufrechtes (erstmalig möglich 5 Jahre ab Bezug) wird der zu vereinbarende Kaufpreis um jene Beträge erhöht bzw. vermindert, die nach der dann geltenden Rechtslage zu berücksichtigen sind.
- ▶ Für die Bemessung einer allfälligen wiederauflebenden (anteiligen) Umsatzsteuer bzw. vorzunehmenden Vorsteuerkorrektur gelten die für das Kaufobjekt anzuwendenden gesetzlichen Grundlagen zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses und ist in jedem Falle der von der VerkäuferIn an die Finanzbehörde abzuführende Steuerbetrag von der/dem bisherigen MieterIn (künftigen EigentümerIn) zu tragen.

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

Baubeschreibung

Wir ersuchen um Verständnis und behalten uns vor, dass sich aufgrund technischer bzw. baupolizeilicher Vorschriften oder im Zuge der Vergabe von Arbeiten sowie während der Bauführung Änderungen ergeben sollten, diese durchgeführt werden. Sowohl Architekten und Bauträger, als auch Mieter können Änderungen durchführen (siehe unter „Sonderwünsche“).

Fundamente

Stahlbetonplatte: laut statischen Erfordernissen

Streifenfundamente: laut statischen Erfordernissen

Decken und Wände

Kellerwände: Stahlbeton: Außenwände 30 cm, Innenwände 25 cm

Kellerabteiwände: Holz- oder Metalltrennwände mit entsprechender Unterkonstruktion

Außenwände: Hohlziegel 25 cm oder Stahlbeton mit Vollwärmeschutz 18 cm

Innenwände: Tragende Wände: 20 bzw. 25 cm Hochlochziegel oder SBZ, bzw. wo stat. erforderlich Stahlbeton (grün dargestellt)

Nicht tragendes Mauerwerk: 10 cm Gipskartonständerwände

WC-Trennwand: melaminharzbeschichtete Pressspanplatte oder Gipskarton

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

Geschossdecken: Elementdecken laut statischen Erfordernissen

Stiegen: Stahlbetonlaufftreppen, die Stufenkerne mit Fliesen belegt

Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung: Duo-Dach (Schwarzdeckung mit Wärmedämmung und Bekiesung), 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

Lüftung, Kanal, Kamin, Wasser, Heizung

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 (Frischluft) für die Wohnräume vorgewärmt. Die Leitungsführung erfolgt in abgehängten Decken bzw. in den Stahlbetondecken.

Kanal:	Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC. Schmutzwasser mit Anschluss an das örtliche Kanalnetz
Wasser:	Die Versorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Stadtgemeinde St. Pölten.
Heizung/Warmwasser:	Die Beheizung erfolgt mit einer Gasbrennwertkesselanlage (Biogas) der EVN im Heizhaus im Keller der Stiege 1. Die Warmwasserbereitung wird dezentral mittels Wohnungsstationen ausgeführt. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt durch eine Fußbodenheizung. Jede Wohneinheit wird mit einem separaten Wärmemengenzähler ausgestattet.

Ausstattungsbeschreibung

Füßböden, Decken und Wände

Fußbodenbeläge:	Holzboden mit Sesselleisten in den Wohnräumen, Gang und tlw. im Abstellraum
Verfliesung:	Bad - Boden (Format 30/60 cm) und Wände (Format 20/40 cm) mit einer Höhe von ca. 195 cm. Bad-WC-Trennwand ist nicht verflieset WC - Boden (Format 30/60 cm) und Sockel, Rückwand Format (20/40 cm) bis Spülkastenoberkante Vorraum, tlw. Kochnische mit Abstellraum - Boden (Format 20/40) 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 nach Bedarf pulverbeschichtet

Türen

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; WC- und Badezimmertüre mit WC-Beschlag; tlw. Wohnküche mit Glaslichte

Terrasse, Balkon

Balkone und Loggien:	Einkornbetonplatte grau
Terrassen und Dachterrassen:	Einkornbetonplatte grau

Sanitäre Einrichtung

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

Elektroinstallationen

WC:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, Anschluss Lüftungsgerät über dem Unterputzpülkasten
Bad:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein Wandauslass (oberhalb des Waschbeckens H = 1,90m) mit Serienschalter, eine Schukosteckdose, eine Schukosteckdose für die Waschmaschine Anschluss E-Heizkörper
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 Heizungsbedienteil
Zimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, vier Schukosteckdosen, ein Leerrohr Schwachstrom
Vorraum:	ein oder zwei Deckenauslässe mit Wechselschalter bzw. Taster und 1 Glühbirne, zwei Schukosteckdosen, eine Gegensprechanlage mit Klingel, tlw. ein Wohnungs-Kleinverteiler zweireihig Unterputz ein Leerrohr Telefon
Abstellraum:	ein Deckenauslass mit Ausschalter eine Schukosteckdose tlw. ein Wohnungs-Kleinverteiler zweireihig Unterputz
Schrankraum:	ein Deckenauslass mit Ausschalter
Terrasse, Loggia od. Balkon:	eine Wandleuchte, eine Schukosteckdose
Antennenanlage:	Für das Bauvorhaben ist eine digitale Satellitenanlage vorgesehen. 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, angeschalten an den jeweiligen Wohnungszähler, 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, die Tiefgarage sowie die Außenbeleuchtung. Das Licht im Stiegenhaus wird über Bewegungsmelder oder Taster geschaltet.
Photovoltaikanlage:	Auf den Dächern ist eine Photovoltaikanlage vorrangig zur Eigenversorgung des Allgemeinbereiches vorgesehen.
Sonstiges	
Müllplatz:	Für jede Stiege ist ein Müllraum im Erdgeschoss vorgesehen.
Kinderwagenraum:	Im Erdgeschoss jeder Stiege.
Fahrradabstellraum:	Für jede Stiege sind zwei Fahrradabstellräume im Zugangsbereich geplant.
Aufzugsanlagen:	Jede Stiege erhält eine Aufzugsanlage die den Kriterien der Barrierefreiheit entspricht und vom Keller bis ins Dachgeschoss führt.
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.
Eigengärten:	Eigengärten werden mit einem beschichteten Maschendrahtzaun bzw. Stabgitterzaun, der mittels Punktfundamenten montiert wird, eingezäunt. Jeder Eigengarten erhält einen Zugang von außen. Die Gartenflächen werden humusiert und begrünt; es erfolgt keine weitere Bepflanzung. Eigengartenbereiche über Tiefgaragen- und Rampendecken sind für Direktpflanzungen nicht geeignet! Je Wohnung mit Eigengarten wird eine Gartengerätehütte ohne Stromanschluss hergestellt.
Allgemeingrünflächen:	Die Flächen werden humusiert und begrünt; teilweise erfolgt eine Bepflanzung mit Bodendeckern, Sträuchern, Hecken und/oder Bäumen. Der Grüngürtelböschung entlang der Harlander Straße südlich der Stiege 1 und 2 erhält eine intensive Bepflanzung
Spielplatz:	Im Grüngürtel Richtung Traisen, östlich der Stiege 2.
Stellplatz:	Für jede Wohneinheit ist in der Tiefgarage ein PKW-Abstellplatz vorgesehen (siehe Stellplatzübersicht). Weitere Stellplätze im Freien können zusätzlich – solange verfügbar – angemietet werden.

Energieausweis

Wichtiger Hinweis

Die Energiekennzahlen (EKZ) des Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von der errechneten EKZ abweichen.

Rechtsnatur des Energieausweises

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

Sonderwünsche und Übergabe

Sonderwünsche der künftigen Mieter sind mit dem Generalunternehmer direkt zu vereinbaren und zu verrechnen. Diese dürfen aber nicht den ordentlichen Gebrauch der Wohnungen und KFZ-Abstellplätze behindern. Sie sind weiters der Bauherrschaft und dem Architekten vor Beauftragung zur Kenntnis zu bringen und eine schriftliche Freigabe der Bauherrschaft zu erwirken.

Weiters dürfen sie den Rahmen der Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Niederösterreich sowie die Bauordnung nicht überschreiten. Im Falle des Rücktrittes ist der Urzustand herzustellen.

Der Wohnungswerber übernimmt eine mängelfreie Wohnung, ist sich jedoch bewusst zwecks Kostenersparnis in Kauf genommene technische Toleranzen, z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Putz- oder Spachtelungsunebenheiten und dgl. nicht als Mangel zu verstehen. Weiters ist zu berücksichtigen, dass bei einem Neubau die Baufeuchte durch ca. zwei Jahre anhält, sodass für diesen Zeitraum von Tapezierungen, dicht umschließenden Einbauten etc. abgeraten wird.