



T 02236/405-566

Wohnen in Orth an der Donau.

A: Architekt Schmidt ZT GmbH | Symbolbild: Wiener Straße 14b & Gartengasse 7

**32 Wohnungen und
12 Wohneinheiten**

vom Land NÖ gefördert
Wohnzuschuss möglich
Miete
Loggia, Balkon oder
Terrasse
im EG mit Eigengarten



Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**März 2023**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich. © NBG

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

Notruf Österreich: Feuerwehr 122 | Polizei 133 | Rettung 144

Notruf international: Euro-Notruf: 112

Objektübersicht	4	
Gemeindeinformation		Top 2/13 51
Lage der Gemeinde		Top 2/14 52
Fertigstellung		Top 2/15 53
Finanzierung		Top 2/16 54
Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung		
Planung		
Generalunternehmer		
Information und Beratung		
Wohnungsinformation	5	
Topographie		
Finanzierungsübersicht		
Gesamtlageplan	9	
Übersichtspläne	9 - 20	
Übersicht Untergeschoss		
Übersicht Erdgeschoß		
Übersicht 1. & 2. Obergeschoß		
Ansichten		
Systemschnitt		
Grundrisse Wohnungen	21 - 54	
Top 1/01	21	
Top 1/02	22	
Top 1/03	23	
Top 1/04	24	
Top 1/05	25	
Top 1/06	26	
Top 1/07	27	
Top 1/08	28	
Top 1/09	29	
Top 1/10	30	
Top 1/11	31	
Top 1/12	32	
Top 1/13	33	
Top 1/14	34	
Top 1/15	35	
Top 1/16	36	
Haus mit Leben - Teil 1	37	
Haus mit Leben - Teil 2	38	
Top 2/01	39	
Top 2/02	40	
Top 2/03	41	
Top 2/04	42	
Top 2/05	43	
Top 2/06	44	
Top 2/07	45	
Top 2/08	46	
Top 2/09	47	
Top 2/10	48	
Top 2/11	49	
Top 2/12	50	
Kosten und Finanzierung	55 - 59	
Finanzierung		
Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung		
Einkommen		
Hauptwohnsitz		
Darlehen		
Förderungsdarlehen		
Hypothekardarlehen		
Weitere Hypothekardarlehen		
Barmittel (Finanzierungsbeitrag)		
Wohnzuschuss		
Höhe des Wohnzuschusses		
Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale		
Zumutbarer Wohnungsaufwand		
Verlust des Anspruches auf Subjektförderung		
Information und Antragstellung		
Beilage B	60	
Monatliches Entgelt	61 - 62	
Miete		
Betriebskosten (Akonto)		
Verwaltungskosten		
Kalkulationsgrundlage		
Förderungsdarlehen		
Darlehen der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG		
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten		
Eigentumsübertragung - Miete mit Kaufmöglichkeit		
Baubeschreibung	63 - 64	
Fundamente		
Decken und Wände		
Dach, Fenster und Türen		
Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin		
Aufzugsanlagen		
Ausstattungsbeschreibung	65 - 68	
Decken und Wände		
Türen		
Terrasse und Balkon		
Sanitäre Einrichtung		
Elektroinstallationsausstattung		
Allgemeinbereiche und Außenanlagen		
Energieausweis	68	
Wichtiger Hinweis		
Rechtsnatur des Energieausweises		
Sonderwünsche und Übergabe	68	

Objektübersicht

In 2304 Orth an der Donau, Wiener Straße 14b & Gartengasse 7 wird eine Wohnhausanlage in Form eines Wohnheimes mit insgesamt 32 Wohnungen und einer Wohngemeinschaft für 12 BewohnerInnen mit besonderen Bedürfnissen in Niedrigenergiebauweise samt Wärmepumpenanlagen, Photovoltaikanlagen und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung errichtet.

Ebenso wird eine Tiefgarage mit 58 PKW- und acht Motorrad-Stellplätzen errichtet. Zusätzlich stehen PKW-Abstellplätze im Außenbereich für die Wohngemeinschaft zur Verfügung. Die Energiebereitstellung der gesamten Wohnhausanlage erfolgt über Wasser/Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen und mechanischen Wohnraumbelüftungen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die hauseigene Brunnenanlage. Jeder Wohneinheit sind Freiflächen in Form von Balkon oder Terrasse zugeordnet; Ergeschosswohnungen verfügen zusätzlich zur Terrasse über eine zugeteilte Gartenfläche. Die der Wohnung zugeordneten und auch weitere zusätzlich anmietbare PKW-Tiefgaragenabstellplätze werden im Untergeschoss errichtet. Alle Wohneinheiten können mittels Personenaufzug barrierefrei erreicht werden. Der den Wohnungen zugeordnete Einlagerungsraum sowie Kinderwagenabstellräume befinden sich innerhalb des Gebäudes (Keller- bzw. Erd/Obergeschoss). Fahrradabstellräume und der Müllraum werden innerhalb der Gebäude errichtet (Situierung siehe Übersichtspläne). Die Gebäude werden unterkellert. Kleinkinderspielplatz und Kommunikationszone befinden sich auf der Liegenschaft. Die Wohnungen werden in Miete vergeben.

Fertigstellung

Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 2. Quartal 2024.

Finanzierung

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

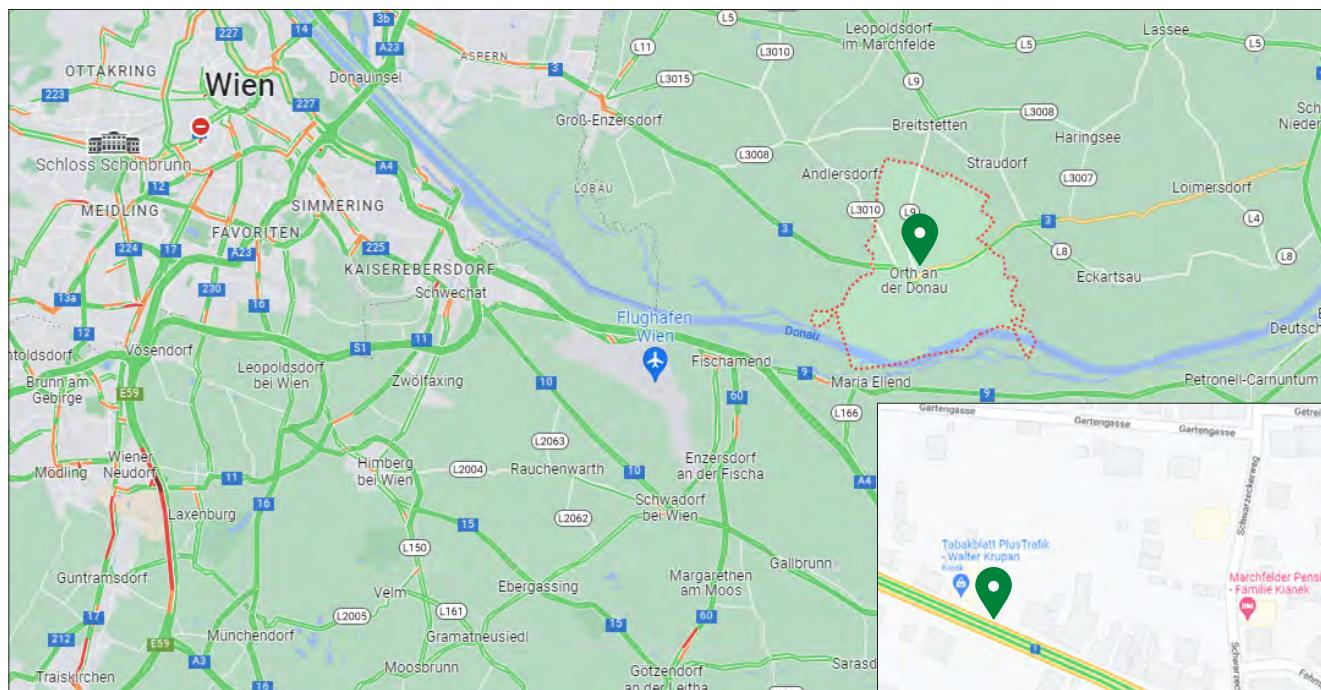
Architekt Schmidt ZT GmbH
2340 Mödling, Hauptstraße 19-21/4
T 02236/865070 | F 02236/865070-31
www.architektschmidt.at | office@architektschmidt.at

Teil-Generalunternehmer

PORR Bau GmbH | Hochbau NL Niederösterreich
2700 Wiener Neustadt, Industriegasse 6
T 05/06262470 | F 05/0626247-3
www.porr.at | wienerneustadt@porr.at

Information und Beratung

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



Kartenausschnitt © 2023 Google - Kartendaten

Wohnungsinformation

Topographie - Stiege 1

Geschoss	Top	Raumprogramm							Wohn-nutzfläche		Nutzflächen				PKW-Stell-plätze		
		Zimmer	Wohnküche	Bad	WC	Bad WC	Vorraum Flur	Abstell- Schrankraum	Wohnung	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Gerätehütte	Keller	Tiefgarage im Freien	
Stiege 1																	
EG	01	1	1	-	-	1	2	1	55,36	2,79	-	7,37	78,86	-	3,60	1	-
	02	3	1	1	1	-	2	1	85,62	6,06	-	10,90	147,58	-	3,56	1	-
	03	2	1	1	1	-	2	1	78,11	5,99	-	2,42	176,77	-	3,56	1	-
1.OG	04	1	1	-	-	1	2	1	57,24	3,49	4,79	-	-	-	3,16	1	-
	05	1	1	-	-	1	2	1	56,50	5,17	4,31	-	-	-	3,16	1	-
	06	2	1	1	1	-	2	1	74,47	4,10	3,51	-	-	-	3,12	1	-
	07	1	1	-	-	1	2	1	55,36	2,79	7,22	-	-	-	3,16	1	-
	08	1	1	-	-	1	2	1	55,12	2,74	7,05	-	-	-	3,16	1	-
	09	2	1	1	1	-	2	1	77,76	5,29	4,73	1,62	-	-	3,13	1	-
	10	2	1	1	1	-	2	1	78,65	3,56	4,81	-	-	-	3,16	1	-
2.OG	11	1	1	-	-	1	1	1	57,41	9,88	-	-	-	-	3,16	1	-
	12	2	1	1	1	-	2	1	72,66	2,78	7,30	1,76	-	-	2,78	1	-
	13	2	1	1	1	-	2	1	69,23	-	7,24	-	-	-	2,78	1	-
	14	1	1	-	-	1	2	1	51,47	-	7,73	-	-	-	2,78	1	-
	15	1	1	1	1	-	2	1	57,33	-	12,18	12,27	-	-	2,78	1	-
	16	1	1	1	1	-	2	1	52,60	-	8,51	-	-	-	2,78	1	-

Topographie - Stiege 2

Geschoss	Top	Raumprogramm							Wohn-nutzfläche	Nutzflächen				PKW-Stell-plätze			
		Zimmer	Wohnküche	Bad	WC	Bad WC	Vorraum Flur	Abstell- Schrankraum		Wohnung	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Gerätehütte	Keller	Tiefgarage
Stiege 2																	
WG	01	12 Zimmer inkl. aller Nebenräume							701,37	-	-	69,68	495,83	7,36	-	3	4
EG	01	1	1	-	-	1	2	1	47,46	2,30	-	6,90	78,81	-	2,72	1	-
1.OG	02	2	1	1	1	-	2	1	77,32	2,68	2,50	4,11	-	-	2,72	1	-
	03	2	1	1	1	-	2	1	72,10	7,35	1,74	-	-	-	2,72	1	-
	04	1	1	-	-	1	2	1	51,75	7,42	1,76	-	-	-	2,78	1	-
	05	2	1	1	1	-	2	1	73,66	7,35	1,74	-	-	-	2,98	1	-
	06	2	1	1	1	-	2	1	71,22	1,90	17,32	1,90	-	-	4,12	1	-
	07	2	1	1	1	-	2	1	73,63	1,90	3,12	23,00	-	-	2,71	1	-
	08	1	1	-	-	1	2	1	55,03	6,60	-	9,24	-	-	2,71	1	-
	09	1	1	-	-	1	2	1	54,09	-	5,88	19,64	-	-	2,71	1	-
	10	1	1	-	-	1	2	1	49,33	-	8,09	-	-	-	2,71	1	-
2.OG	11	1	1	-	-	1	2	1	50,70	-	7,07	-	-	-	2,71	1	-
	12	1	1	-	-	1	2	1	53,66	-	7,13	-	-	-	2,71	1	-
	13	1	1	-	-	1	2	1	53,92	-	7,07	-	-	-	4,54	1	-
	14	2	1	1	1	-	2	1	71,22	-	7,56	-	-	-	4,02	1	-
	15	2	1	1	1	-	2	1	73,63	-	7,56	-	-	-	3,83	1	-
	16	1	1	-	-	1	2	1	55,03	-	8,71	-	-	-	3,05	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	Gesamt-finanzie-rungsbeitrag (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-Stell-platz	bereits ver-mietet
Stiege 1									
NBG	1/1	55,36	78,86	€ 221.811,63	€ 3.875,20	€ 217.936,43	€ 750,54	€ 35,00	
NBG	1/2	85,62	147,58	€ 331.110,10	€ 5.993,40	€ 325.116,70	€ 1.144,81	€ 35,00	
NBG	1/3	78,11	176,77	€ 311.822,13	€ 5.467,70	€ 306.354,43	€ 1.057,20	€ 35,00	
NBG	1/4	57,24		€ 192.879,67	€ 4.006,80	€ 188.872,87	€ 597,09	€ 35,00	
NBG	1/5	56,50		€ 192.879,67	€ 3.955,00	€ 188.924,67	€ 602,13	€ 35,00	
NBG	1/6	74,47		€ 257.172,90	€ 5.212,90	€ 251.960,00	€ 805,67	€ 35,00	
NBG	1/7	55,36		€ 202.523,66	€ 3.875,20	€ 198.648,46	€ 658,56	€ 35,00	
NBG	1/8	55,12		€ 202.523,66	€ 3.858,40	€ 198.665,26	€ 660,18	€ 35,00	
NBG	1/9	77,76		€ 279.675,53	€ 5.443,20	€ 274.232,33	€ 897,17	€ 35,00	
NBG	1/10	78,65		€ 279.675,53	€ 5.505,50	€ 274.170,03	€ 891,16	€ 35,00	
NBG	1/11	57,41		€ 208.952,98	€ 4.018,70	€ 204.934,28	€ 678,65	€ 35,00	
NBG	1/12	72,66		€ 273.246,20	€ 5.086,20	€ 268.160,00	€ 899,13	€ 35,00	
NBG	1/13	69,23		€ 260.387,56	€ 4.846,10	€ 255.541,46	€ 857,30	€ 35,00	
NBG	1/14	51,47		€ 196.094,33	€ 3.602,90	€ 192.491,43	€ 652,35	€ 35,00	
NBG	1/15	57,33		€ 221.811,63	€ 4.013,10	€ 217.798,53	€ 742,72	€ 35,00	
NBG	1/16	52,60		€ 205.738,31	€ 3.682,00	€ 202.056,31	€ 690,71	€ 35,00	

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

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

Finanzierungsübersicht - Stiege 2

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutzflä-che m ²	Garten-fläche m ²	Gesamtkos-ten inkl. Zu-behör (siehe Topografie) ¹	Gesamt-finanzie-rungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht geför-dertes Hypothe-kardarlehen)	vorauss. mtl. Ge-samtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw. kosten ²	vorauss. mtl. Kosten je PKW-Stell-platz	bereits ver-mietet			
Stiege 2												
NBG	2/1	47,46	78,81	€ 196.094,33	€ 3.322,20	€ 192.772,13	€ 679,42	€ 35,00				
NBG	2/2	77,32		€ 279.675,53	€ 5.412,40	€ 274.263,13	€ 897,39	€ 35,00				
NBG	2/3	72,10		€ 266.816,88	€ 5.047,00	€ 261.769,88	€ 870,43	€ 35,00				
NBG	2/4	51,75		€ 199.308,99	€ 3.622,50	€ 195.686,49	€ 663,96	€ 35,00				
NBG	2/5	73,66		€ 270.031,54	€ 5.156,20	€ 264.875,34	€ 870,62	€ 35,00				
NBG	2/6	71,22		€ 250.743,58	€ 4.985,40	€ 245.758,18	€ 792,39	€ 35,00				
NBG	2/7	73,63		€ 279.675,53	€ 5.154,10	€ 274.521,43	€ 925,07	€ 35,00				
NBG	2/8	55,03		€ 202.523,66	€ 3.852,10	€ 198.671,56	€ 660,79	€ 35,00				
NBG	2/9	54,09		€ 208.952,98	€ 3.786,30	€ 205.166,68	€ 699,64	€ 35,00				
NBG	2/10	49,33		€ 189.665,01	€ 3.453,10	€ 186.211,91	€ 634,31	€ 35,00				
NBG	2/11	50,70		€ 183.235,69	€ 3.549,00	€ 179.686,69	€ 592,57	€ 35,00				
NBG	2/12	53,66		€ 202.523,66	€ 3.756,20	€ 198.767,46	€ 670,05	€ 35,00				
NBG	2/13	53,92		€ 199.308,99	€ 3.774,40	€ 195.534,59	€ 652,05	€ 35,00				
NBG	2/14	71,22		€ 270.031,54	€ 4.985,40	€ 265.046,14	€ 889,87	€ 35,00				
NBG	2/15	73,63		€ 273.246,20	€ 5.154,10	€ 268.092,10	€ 892,57	€ 35,00				
NBG	2/16	55,03		€ 205.738,31	€ 3.852,10	€ 201.886,21	€ 674,30	€ 35,00				

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

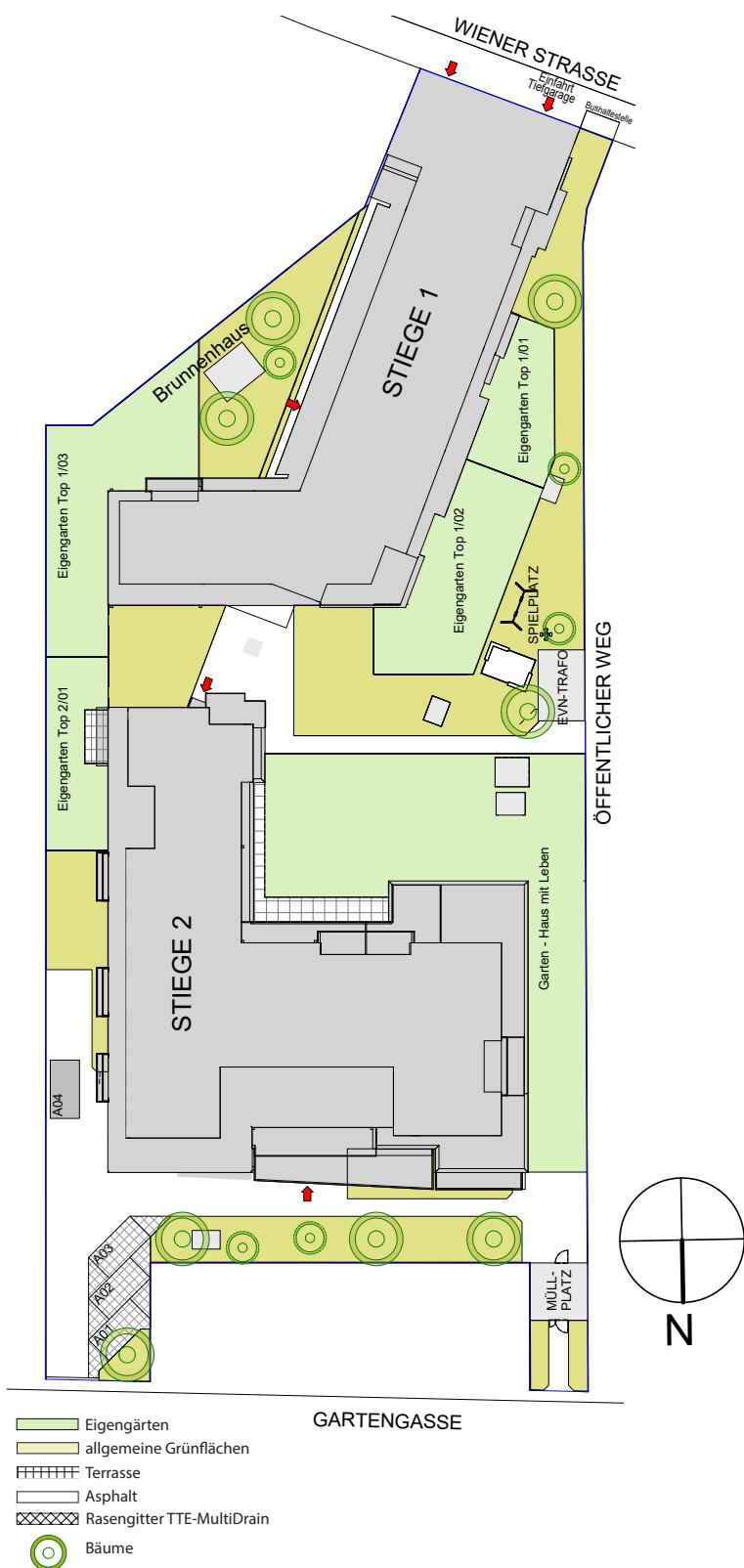
2) exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser) und exkl. Parkplatzkosten

Wichtiger Hinweis zu den Plänen

Sämtliche Pläne im vorliegenden Prospekt werden aus drucktechnischen Gründen nicht exakt im angegeben 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.

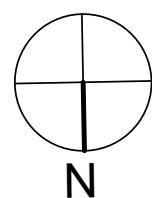
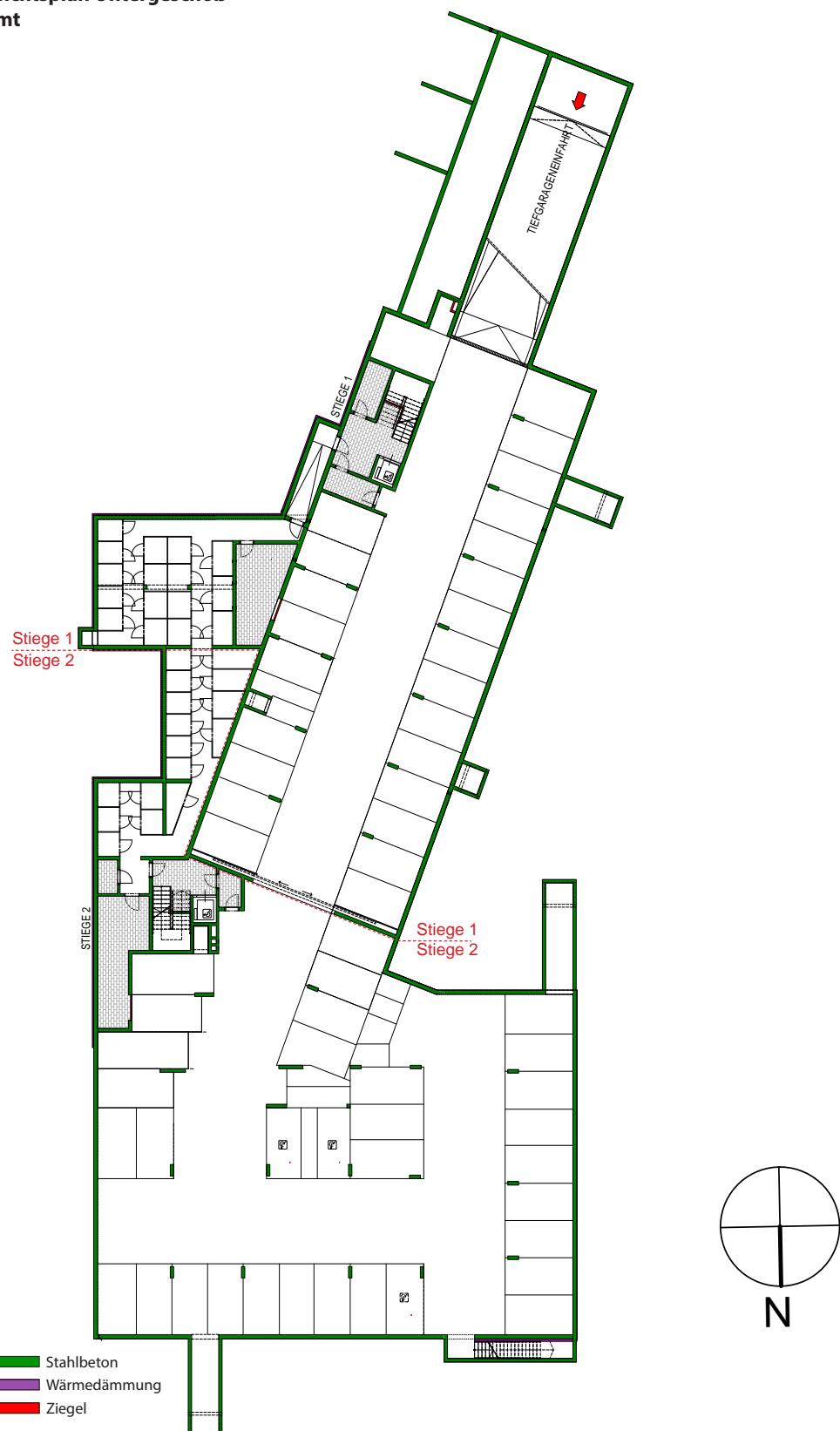
Übersichtspläne

Gesamtlageplan

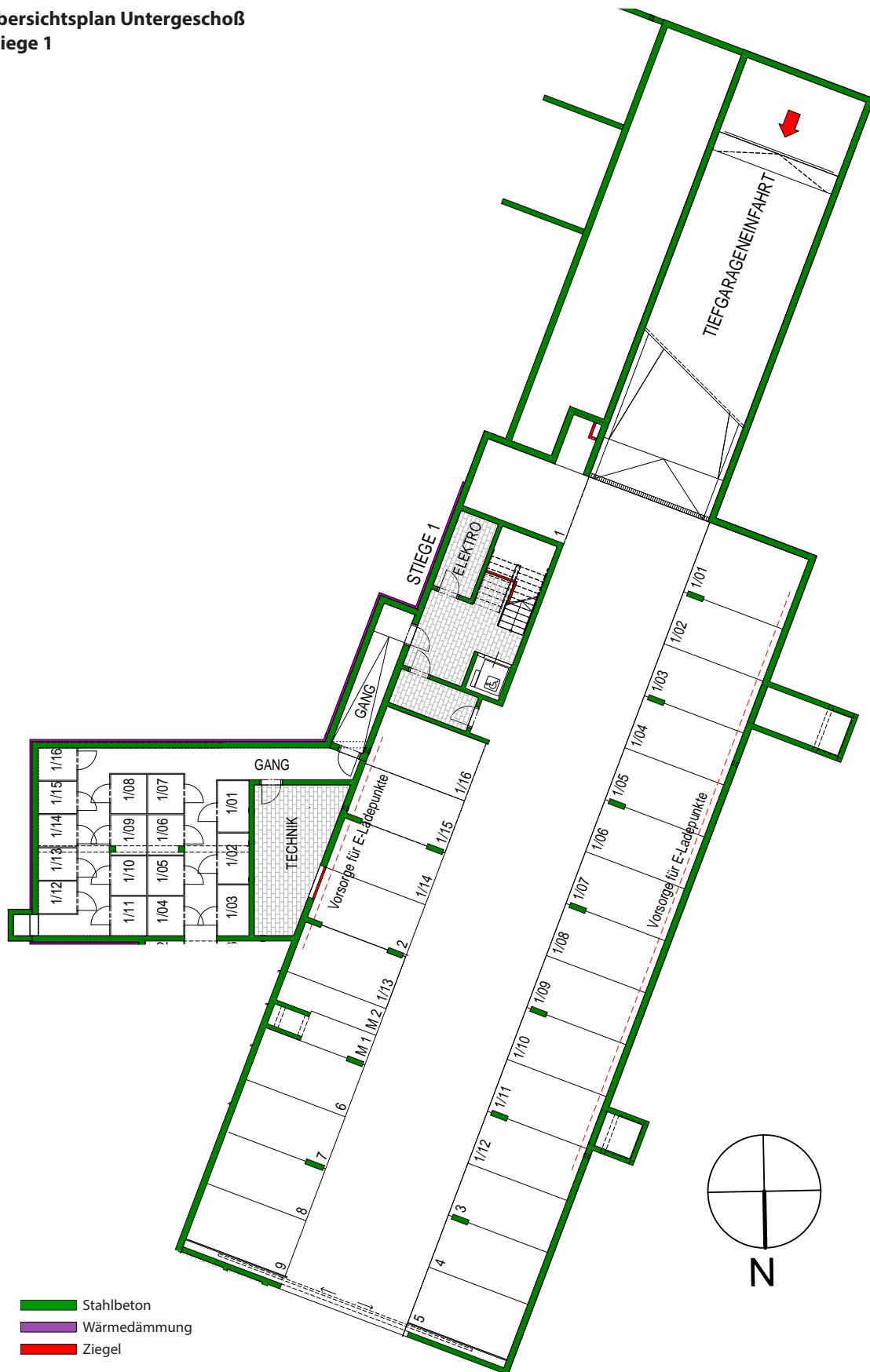


Übersichtspläne

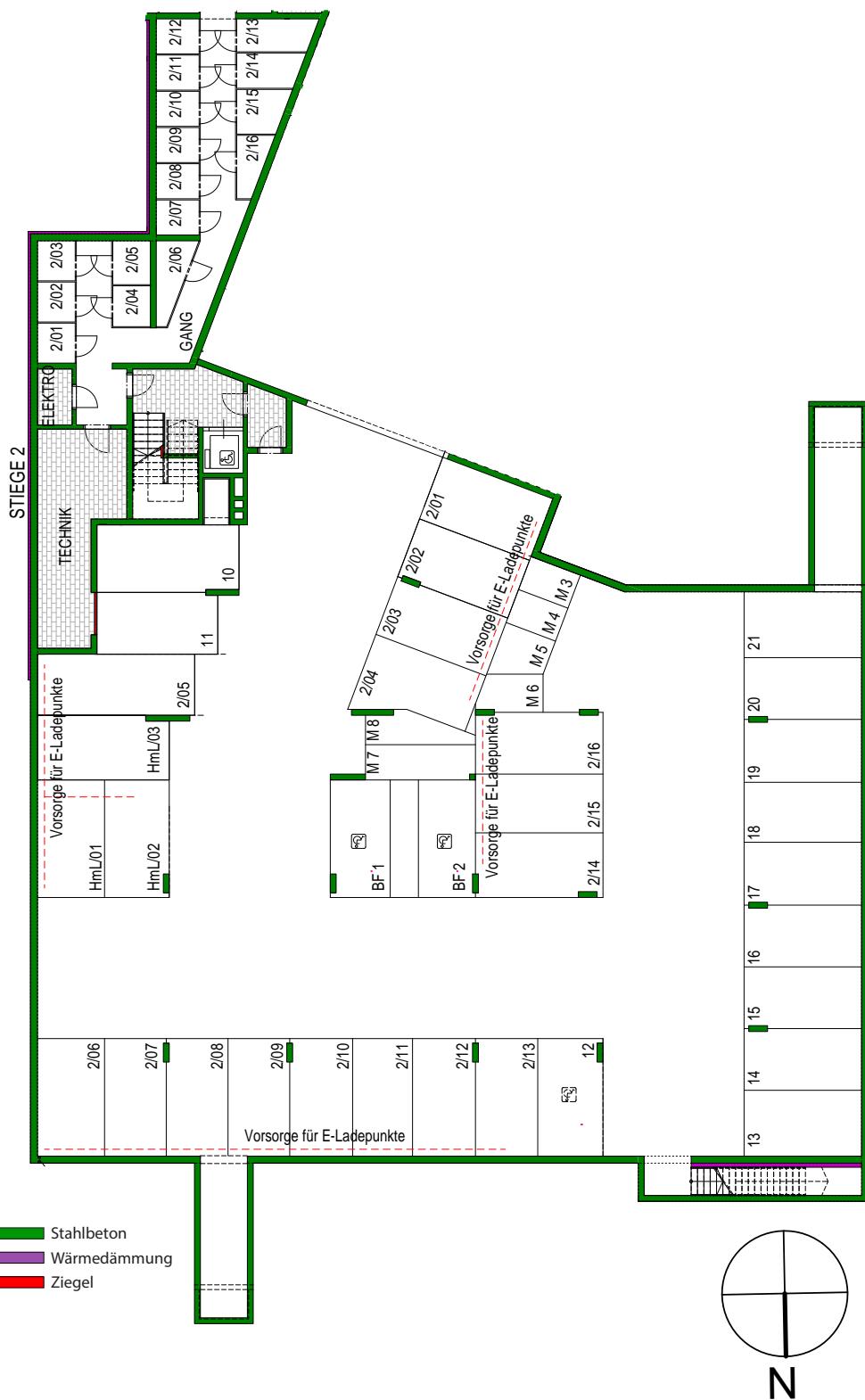
Übersichtsplan Untergeschoß Gesamt



Übersichtsplan Untergeschoß Stiege 1



Übersicht Untergeschoß
Stiege 2



Übersichtsplan Erdgeschoss Stiege 1



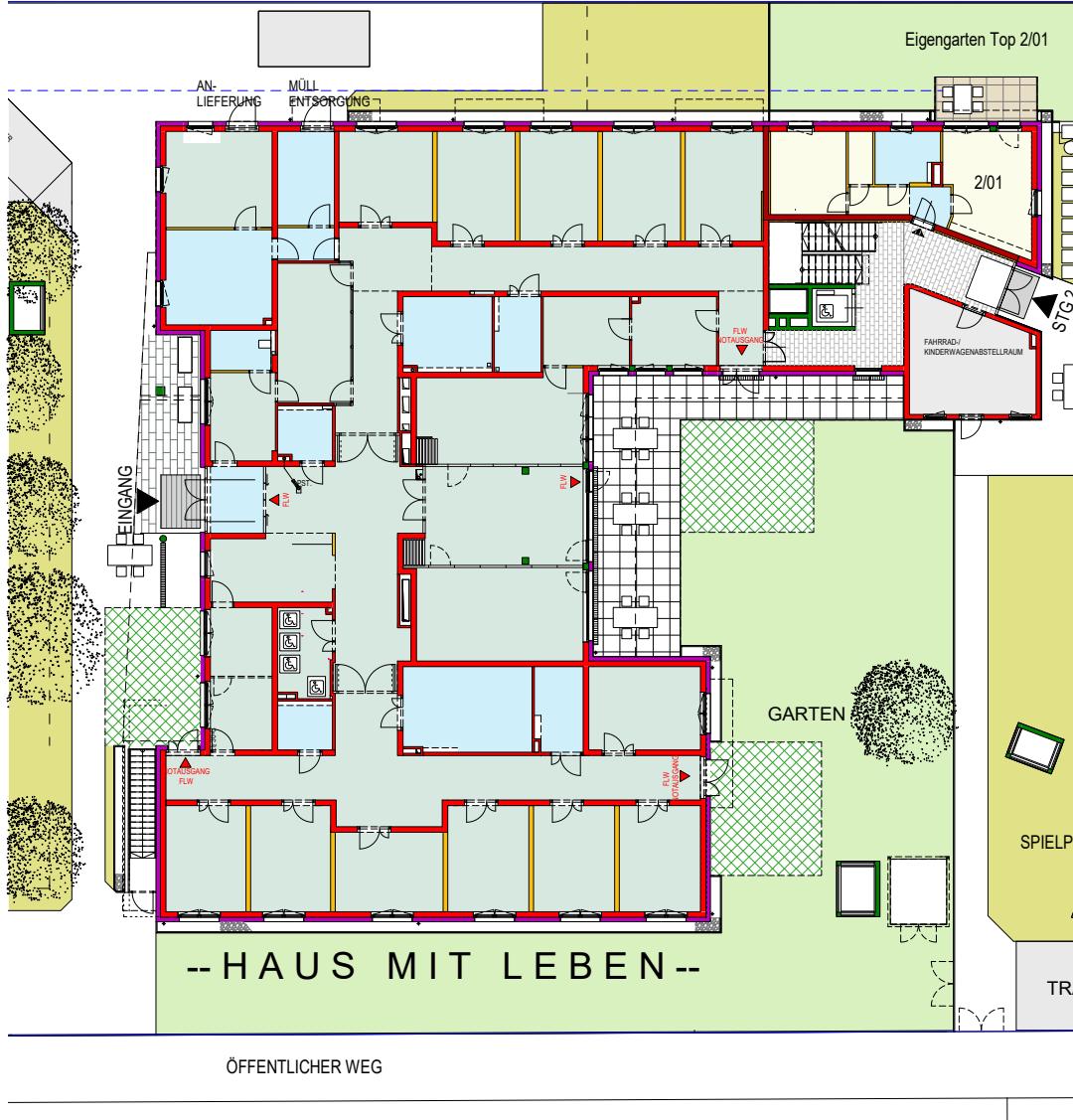
█	ZIEGEL	█	FLIESEN
█	STAHLBETON	█	PLATTENBELAG
█	GIPSKARTON	█	PARKETT
█	WÄRMEDÄMMUNG	██	ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
█	SCHALLSCHUTZZIEGEL	██	EINFRIEDUNG
█	EIGENGARTEN		
█	ALLGEMEINGRÜN		



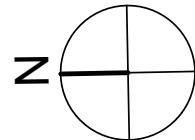
Übersichtspläne Stiege 1



Übersichtsplan Erdgeschoss Stiege 2



	ZIEGEL		FLIESEN
	STAHLBETON		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		PARKETT
	WÄRMEDEMÄMMUNG		ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
	SCHALLSCHUTZZIEGEL		EINFRIEDUNG
	EIGENGARTEN		SAMMELBEREICH IM BRANDFALL
	ALLGEMEINGRÜN		



Übersichtspläne Stiege 2

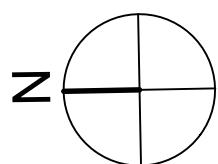
1.Obergeschoss



2.Obergeschoss



ZIEGEL	FLIESEN
STAHLBETON	PLATTENBELAG
GIPSkarton	PARKETT
WÄRMEDÄMMUNG	ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
SCHALLSCHUTZZIEGEL	EINFRIEDUNG
EIGENGARTEN	



Ansichten / Symbolbilder Stiege 1

GRUNDSTÜCKSGRENZE



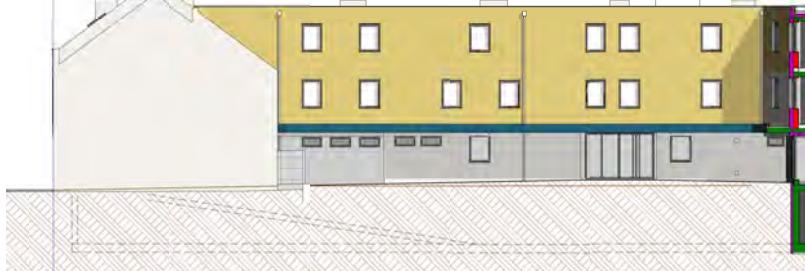
SÜDWEST

GRUNDSTÜCKSGRENZE



NORDWEST

GRUNDSTÜCKSGRENZE



SÜDOST

GRUNDSTÜCKSGRENZE



NORD

GRUNDSTÜCKSGRENZE



SÜD

Ansichten / Symbolbilder Stiege 2



Systemschnitt / Stiege 1



Systemschnitt / Stiege 2



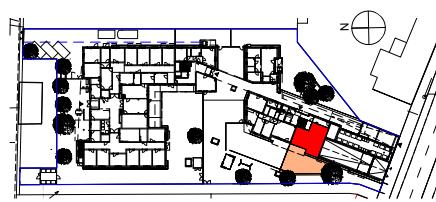
Grundrisse Wohnungen

Erdgeschoss-M 1:100

ÜBERSICHTSPLAN

Stiege 1 - Top 01

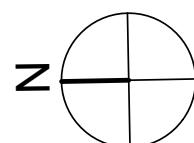
Wohnnutzfläche	55,36 m ²
Eigengarten	78,86 m ²
Terrasse	7,37 m ²
Loggia	2,79 m ²
Balkon	0,00 m ²
Einlagerungsraum	3,60 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



- █ ZIEGEL
- █ STAHLBETON
- █ GIPS KARTON
- █ WÄRMEDÄMMUNG
- █ SCHALLSCHUTZZIEGEL
- █ EIGENGARTEN
- █ ALLG. GRÜNFLÄCHE

- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- PARKETT
- ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
- EINFRIEDUNG

0 1 2 3 4 5

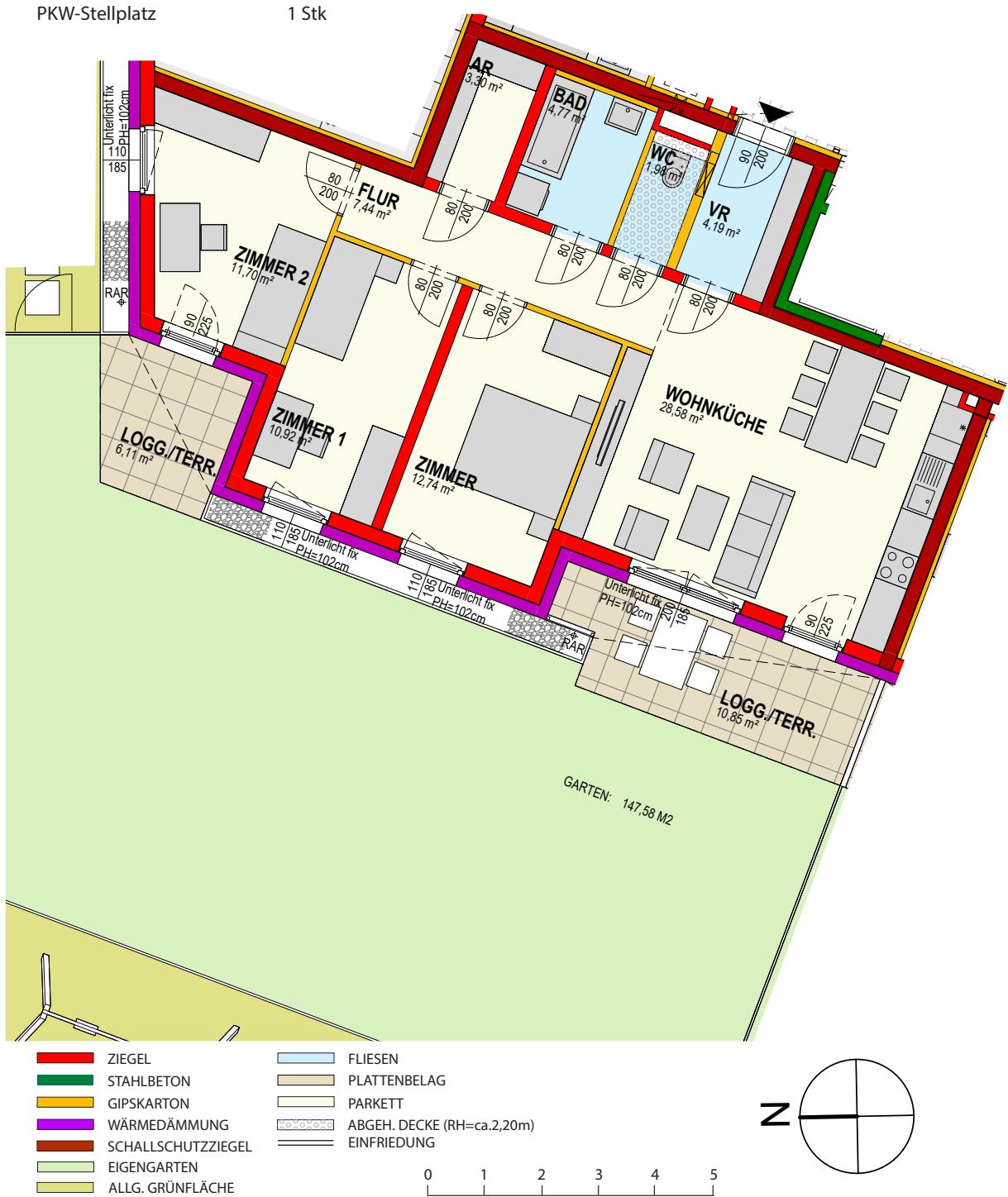
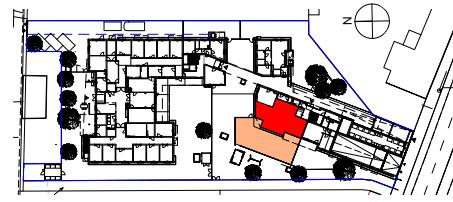


NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft

NBG | 2344 Maria Enzersdorf | Südstadtzentrum 4 | T 02236/405 | verkauf@nbg.at | www.nbg.at

Stiege 1 - Top 02

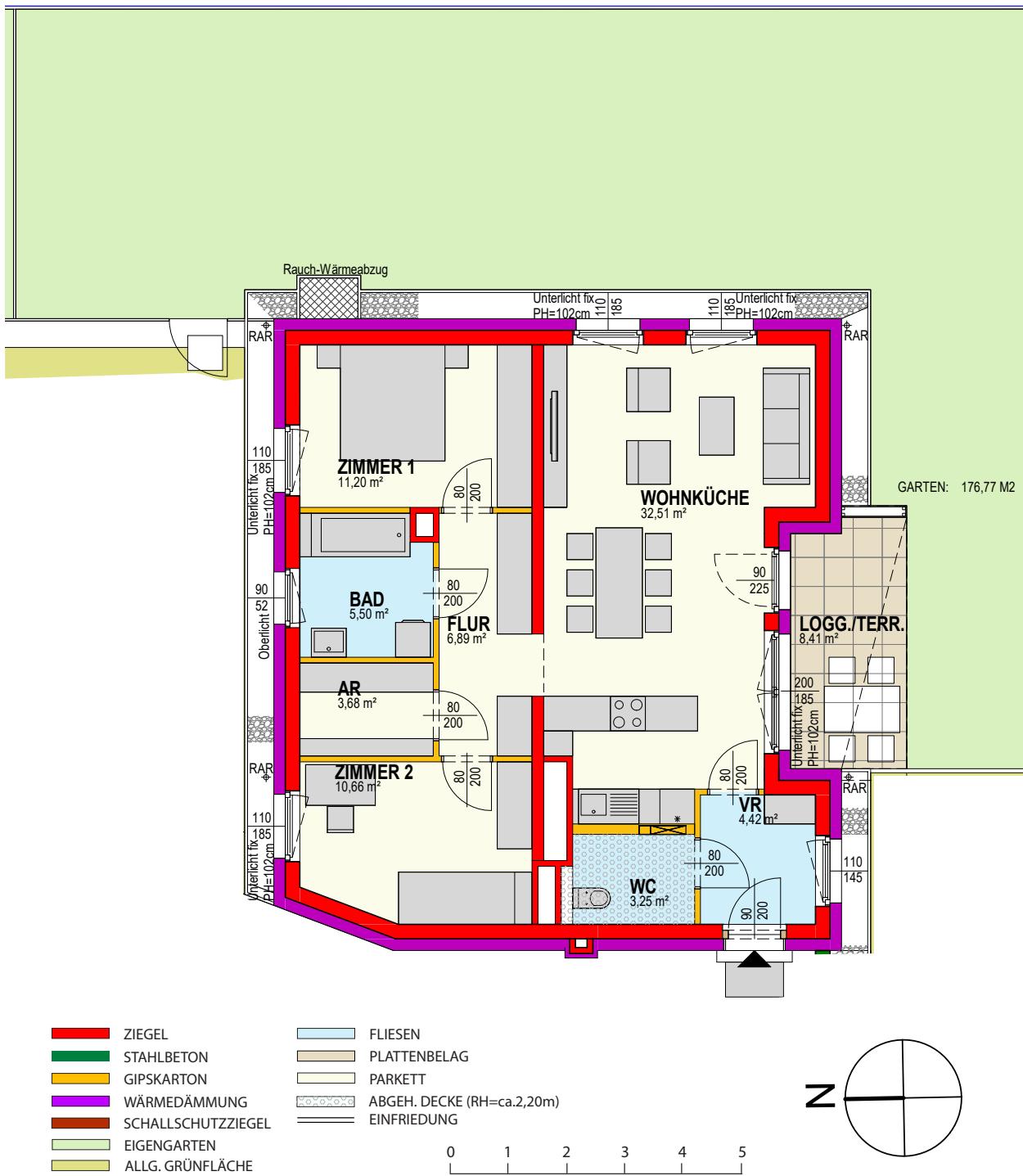
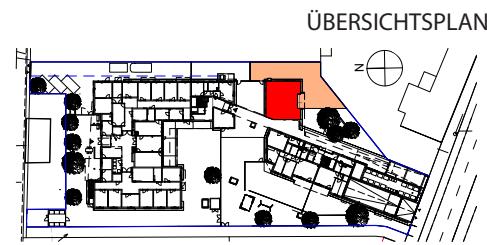
Wohnnutzfläche	85,62 m ²
Eigengarten	147,58 m ²
Terrasse	10,90 m ²
Loggia	6,06 m ²
Balkon	0,00 m ²
Einlagerungsraum	3,56 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



Erdgeschoss-M 1:100

Stiege 1 - Top 03

Wohnnutzfläche	78,11 m ²
Eigengarten	176,77 m ²
Terrasse	2,42 m ²
Loggia	5,99 m ²
Balkon	0,00 m ²
Einlagerungsraum	3,56 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk

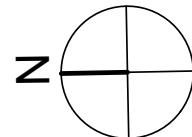
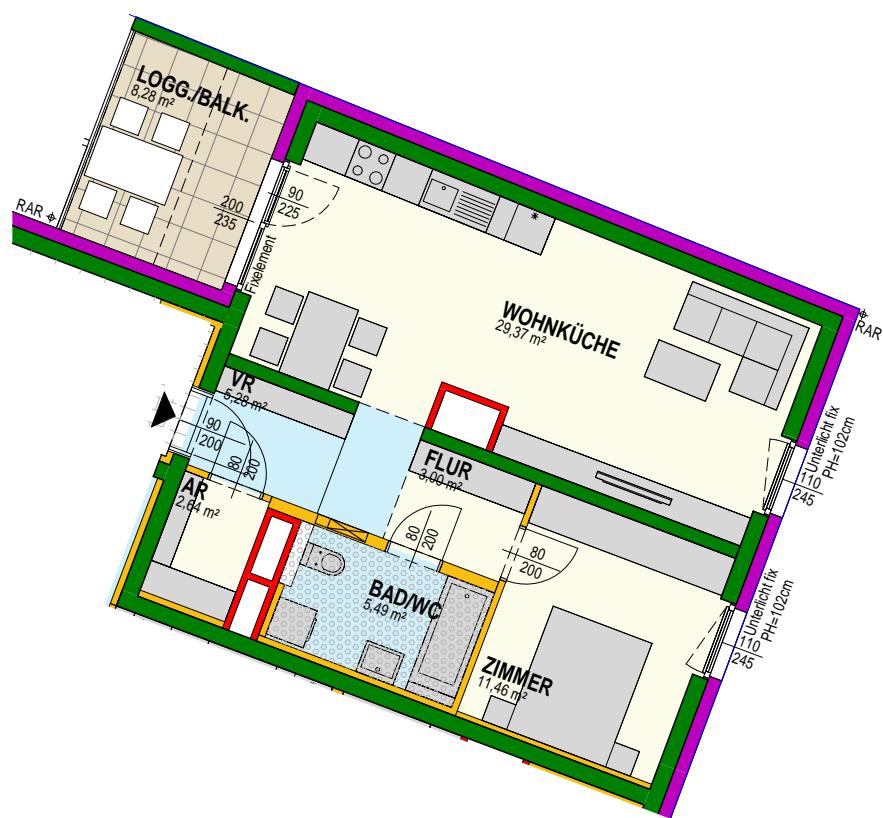
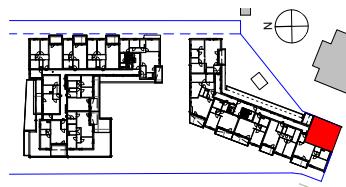


1. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 1 - Top 04

Wohnnutzfläche	57,24 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Loggia	3,49 m ²
Balkon	4,79 m ²
Einlagerungsraum	3,16 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk

ÜBERSICHTSPLAN



ZIEGEL	FLIESEN
STAHLBETON	PLATTENBELAG
GIPSkarton	PARKETT
WÄRMEDÄMMUNG	ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
SCHALLSCHUTZZIEGEL	EINFRIEDUNG
EIGENGARTEN	
ALLG. GRÜNFLÄCHE	

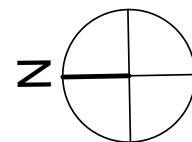
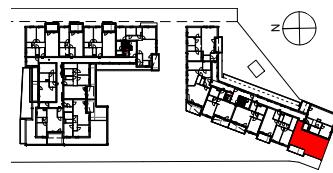
0 1 2 3 4 5

1. Obergeschoß-M 1:100

ÜBERSICHTSPLAN

Stiege 1 - Top 05

Wohnnutzfläche	56,50 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Loggia	5,17 m ²
Balkon	4,31 m ²
Einlagerungsraum	3,16 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk

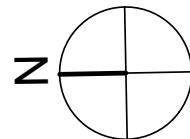
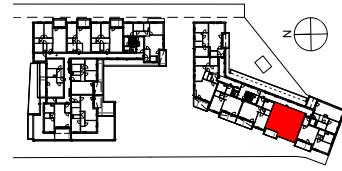


	ZIEGEL		FLIESEN
	STAHLBETON		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		PARKETT
	WÄRMEÄMMUNG		ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
	SCHALLSCHUTZZIEGEL		EINFRIEDUNG
	EIGENGARTEN		0
	ALLG. GRÜNFLÄCHE		1

0 1 2 3 4

Stiege 1 - Top 06

Wohnnutzfläche	74,47 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Loggia	4,10 m ²
Balkon	3,51 m ²
Einlagerungsraum	3,12 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



ZIEGEL	FLIESEN
STAHLBETON	PLATTENBELAG
GIPSKARTON	PARKETT
WÄRMEDÄMMUNG	ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
SCHALLSCHUTZZIEGEL	EINFRIEDUNG
EIGENGARTEN	
ALLG. GRÜNFLÄCHE	

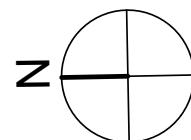
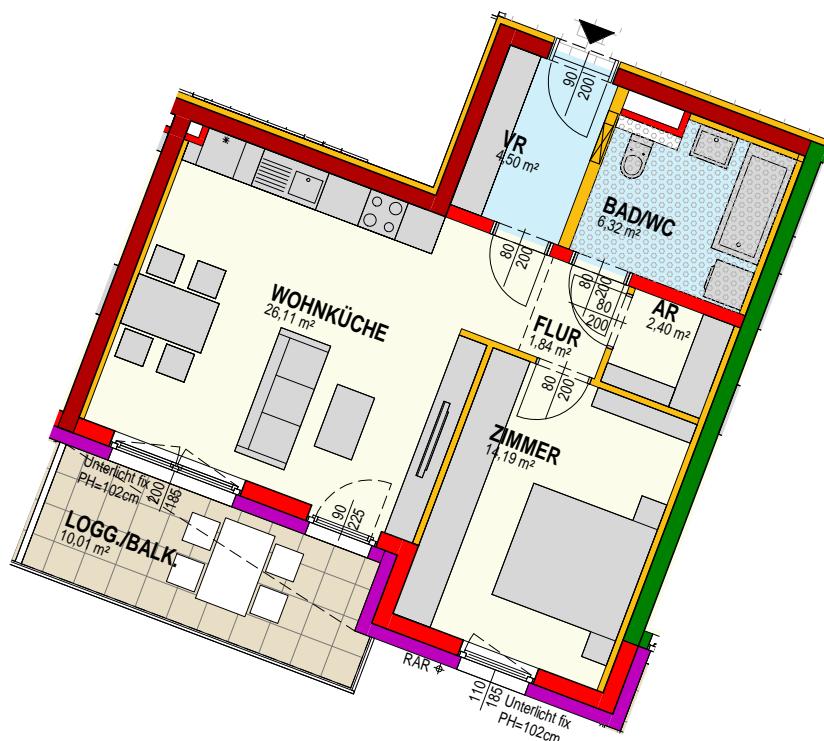
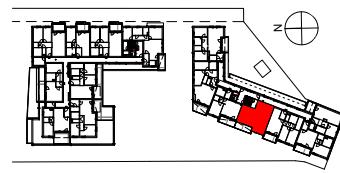
0 1 2 3 4 5

1. Obergeschoß-M 1:100

Stiege 1 - Top 07

Wohnnutzfläche	55,36 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Loggia	2,79 m ²
Balkon	7,22 m ²
Einlagerungsraum	3,16 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk

ÜBERSICHTSPLAN



ZIEGEL	FLIESEN
STAHLBETON	PLATTENBELAG
GIPSkarton	PARKETT
WÄRME DÄMMUNG	ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
SCHALLSCHUTZ ZIEGEL	EINFRIEDUNG
EIGENGARTEN	
ALLG. GRÜNFLÄCHE	

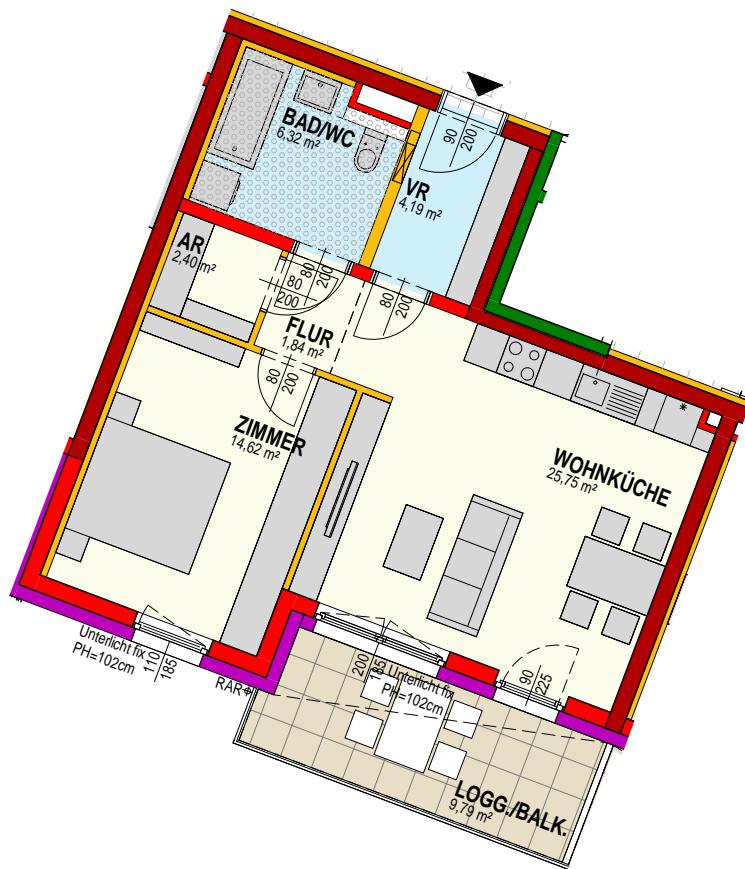
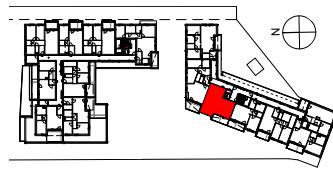
0 1 2 3 4 5

1. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 1 - Top 08

Wohnnutzfläche	55,12 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Loggia	2,74 m ²
Balkon	7,05 m ²
Einlagerungsraum	3,16 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk

ÜBERSICHTSPLAN



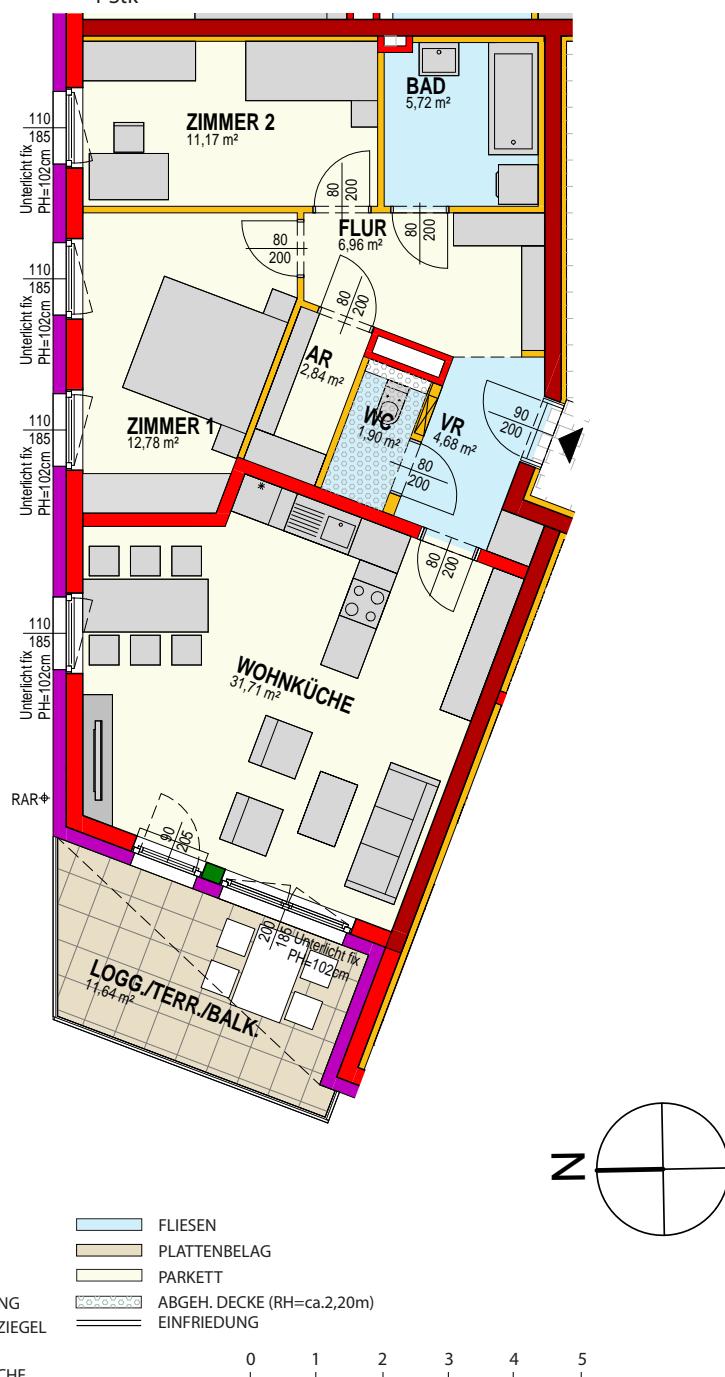
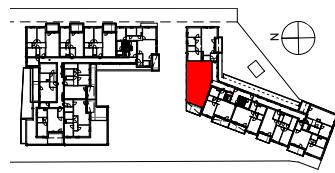
■	ZIEGEL
■	STAHLBETON
■	GIPSKARTON
■	WÄRMEDÄMMUNG
■	SCHALLSCHUTZZIEGEL
■	EIGENGARTEN
■	ALLG. GRÜNFLÄCHE

■	FLIESEN
■	PLATTENBELAG
■	PARKETT
■	ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
■	EINFRIEDUNG

0 1 2 3 4 5

Stiege 1 - Top 09

Wohnnutzfläche	77,76 m ²
Terrasse	1,62 m ²
Loggia	5,29 m ²
Balkon	4,73 m ²
Einlagerungsraum	3,13 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk

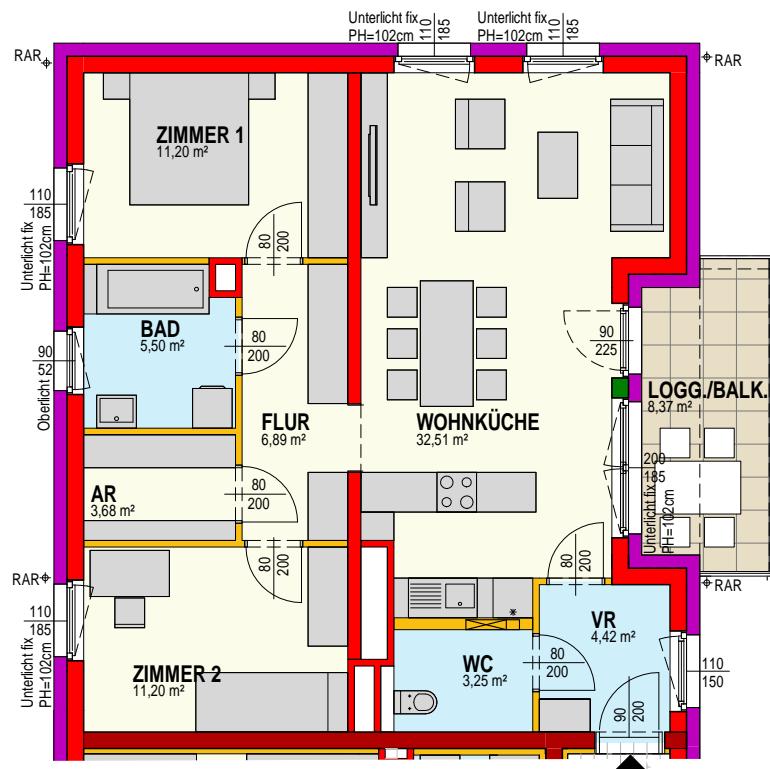
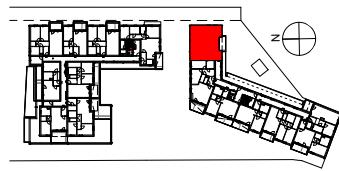


1. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 1 - Top 10

Wohnnutzfläche	78,65 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Loggia	3,56 m ²
Balkon	4,81 m ²
Einlagerungsraum	3,16 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk

ÜBERSICHTSPLAN



- █ ZIEGEL
- █ STAHLBETON
- █ GIPSKARTON
- █ WÄRMEDÄMMUNG
- █ SCHALLSCHUTZZIEGEL
- █ EIGENGARTEN
- █ ALLG. GRÜNFLÄCHE

- █ FLEISEN
- █ PLATTENBELAG
- █ PARKETT
- █ ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
- █ EINFRIEDUNG

0 1 2 3 4 5

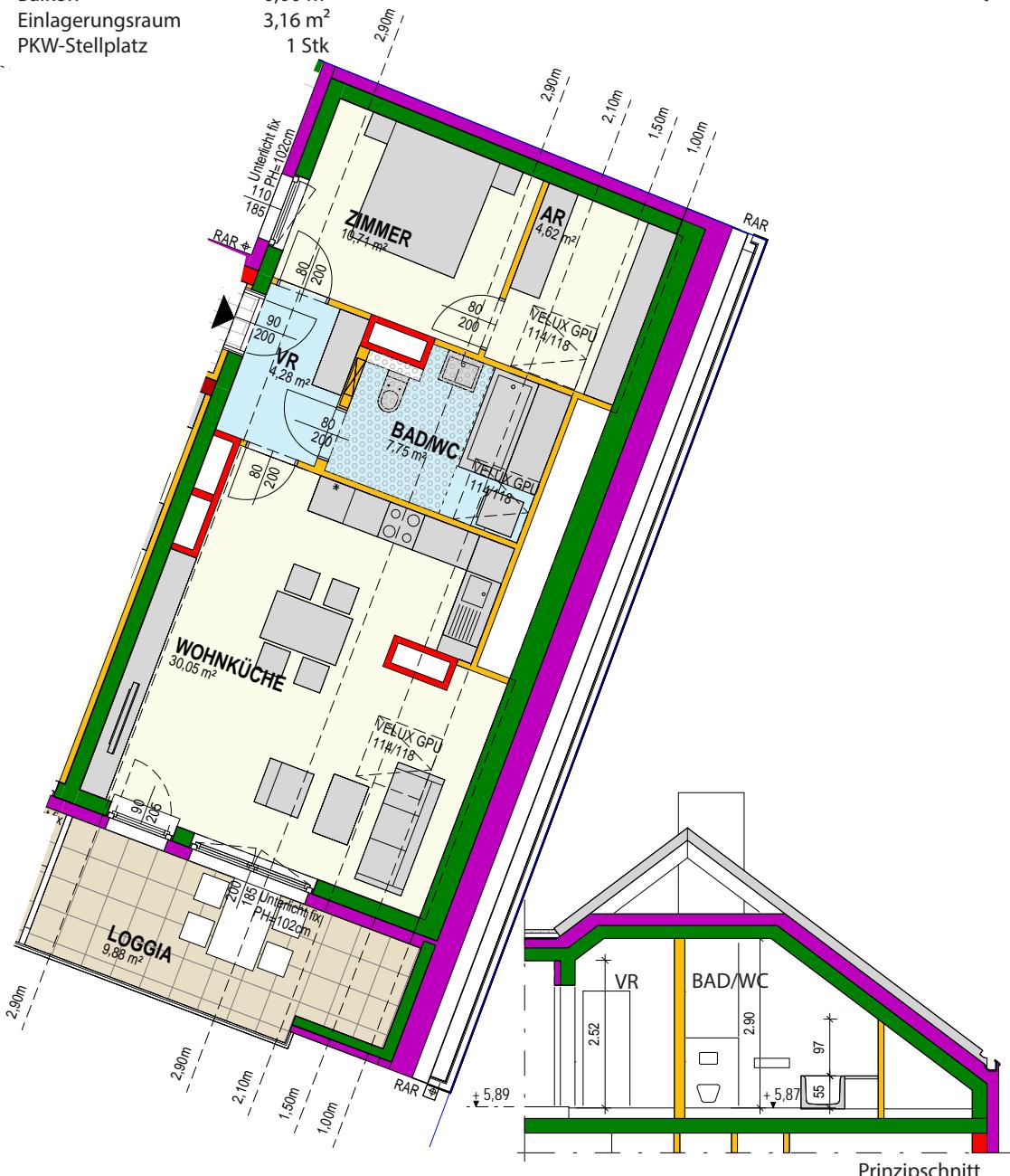
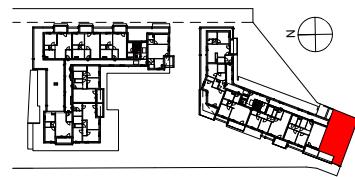


2. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 1 - Top 11

Wohnnutzfläche	57,41 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Loggia	9,88 m ²
Balkon	0,00 m ²
Einlagerungsraum	3,16 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk

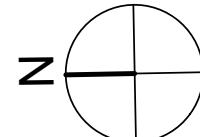
ÜBERSICHTSPLAN



Prinzipschnitt

	ZIEGEL
	STAHLBETON
	GIPS KARTON
	WÄRME DÄMMUNG
	SCHALLSCHUTZ ZIEGEL
	EIGENGARTEN
	ALLG. GRÜNFLÄCHE
	FLIESEN
	PLATTENBELAG
	PARKETT
	ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
	EINFRIEDUNG

0 1 2 3 4 5

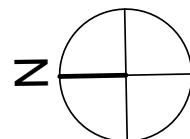
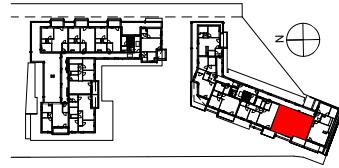


2. Obergeschoß-M 1:100

Stiege 1 - Top 12

Wohnnutzfläche	72,66 m ²
Terrasse	1,76 m ²
Loggia	0,00 m ²
Balkon	7,30 m ²
Einlagerungsraum	2,78 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk

ÜBERSICHTSPLAN

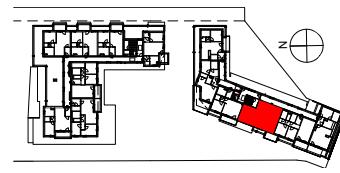


ZIEGEL	FLIESEN
STAHLBETON	PLATTENBELAG
GIPSkarton	PARKETT
WÄRMEDÄMMUNG	KOKOLOKO ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
SCHALLSCHUTZ ZIEGEL	EINFRIEDUNG
EIGENGARTEN	0
ALLG. GRÜNFLÄCHE	1

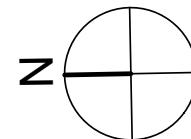
0 1 2 3 4 5

Stiege 1 - Top 13

Wohnnutzfläche	69,23 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Loggia	0,00 m ²
Balkon	7,24 m ²
Einlagerungsraum	2,78 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



ZIEGEL	FLIESEN
STAHLBETON	PLATTENBELAG
GIPSkarton	PARKETT
WÄRMEDÄMMUNG	ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
SCHALLSCHUTZZIEGEL	EINFRIEDUNG
EIGENGARTEN	
ALLG. GRÜNFLÄCHE	



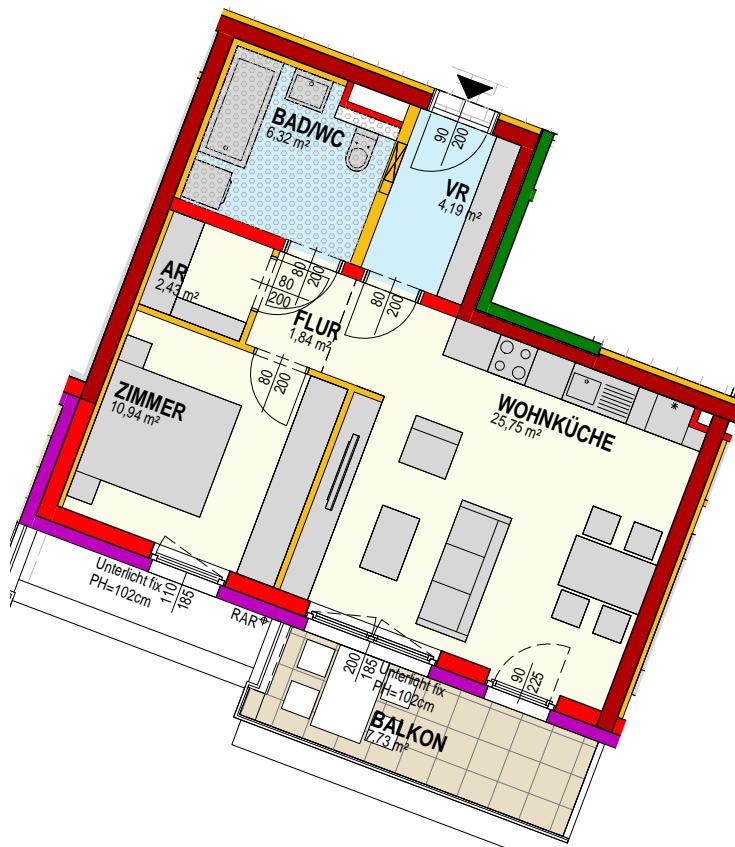
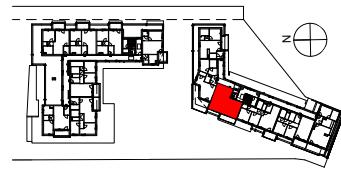
0 1 2 3 4 5

2. Obergeschoss-M 1:100

ÜBERSICHTSPLAN

Stiege 1 - Top 14

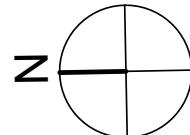
Wohnnutzfläche	51,47 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Loggia	0,00 m ²
Balkon	7,73 m ²
Einlagerungsraum	2,78 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



- █ ZIEGEL
- █ STAHLBETON
- █ GIPSKARTON
- █ WÄRMEDÄMMUNG
- █ SCHALLSCHUTZZIEGEL
- █ EIGENGARTEN
- █ ALLG. GRÜNFLÄCHE

- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- PARKETT
- ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
- EINFRIEDUNG

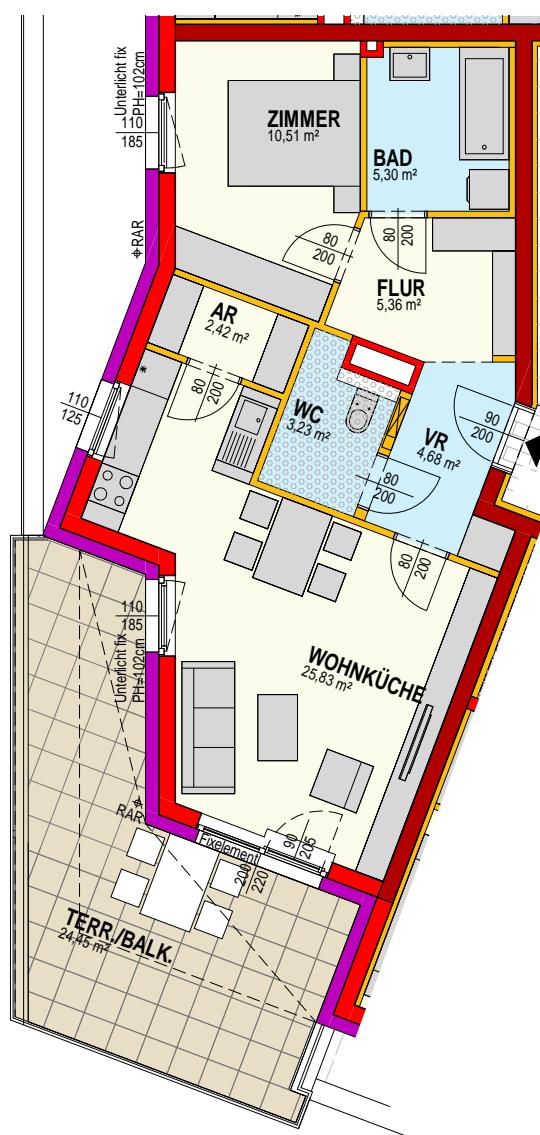
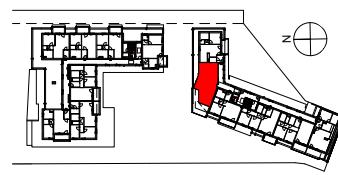
0 1 2 3 4 5



Stiege 1 - Top 15

Wohnnutzfläche	57,33 m ²
Terrasse	12,27 m ²
Loggia	0,00 m ²
Balkon	12,18 m ²
Einlagerungsraum	2,78 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk

RAR



ZIEGEL	FLIESEN
STAHLBETON	PLATTENBELAG
GIPSKARTON	PARKETT
WÄRMEDÄMMUNG	ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
SCHALLSCHUTZIEGEL	EINFRIEDUNG
EIGENGARTEN	
ALLG. GRÜNFLÄCHE	

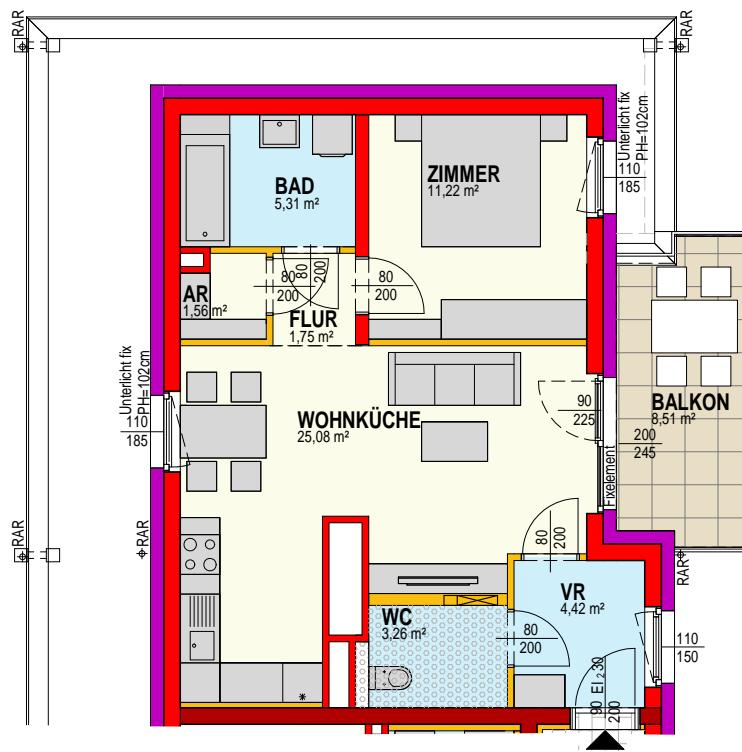
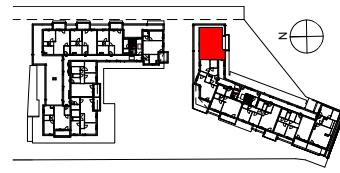
0 1 2 3 4 5

2. Obergeschoß-M 1:100

ÜBERSICHTSPLAN

Stiege 1 - Top 16

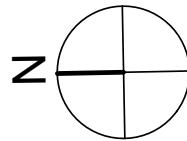
Wohnnutzfläche	52,60 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Loggia	0,00 m ²
Balkon	8,51 m ²
Einlagerungsraum	2,78 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



-  ZIEGEL
-  STAHLBETON
-  GIPSKARTON
-  WÄRMEDÄMMUNG
-  SCHALLSCHUTZZIEGEL
-  EIGENGARTEN
-  ALLG. GRÜNFLÄCHE

-  FLIESEN
-  PLATTENBELAG
-  PARKETT
-  ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
-  EINFRIEDUNG

0 1 2 3 4

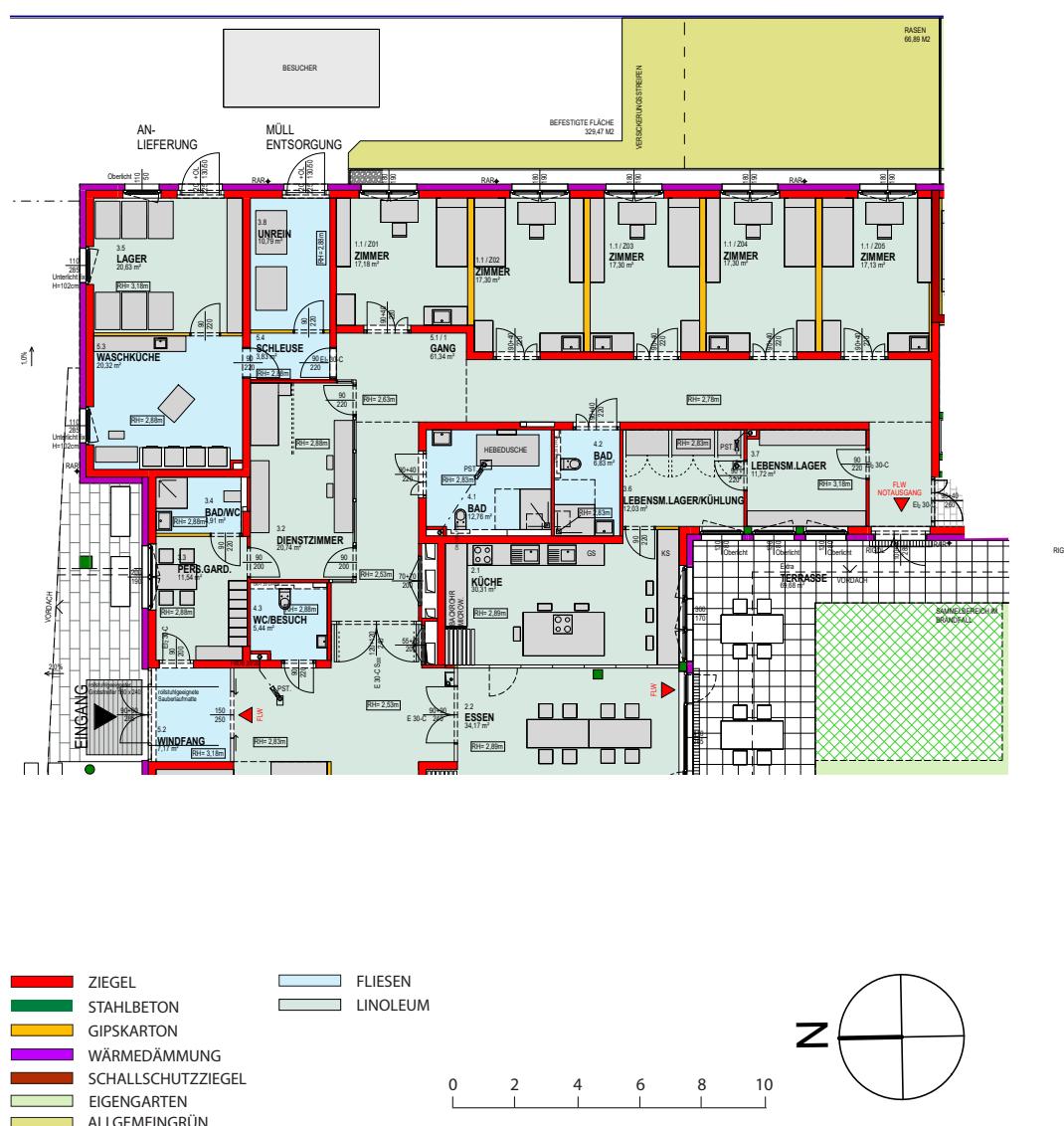
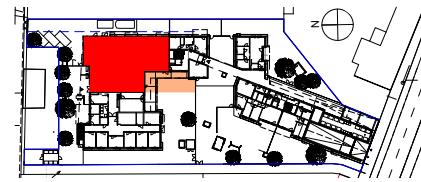


Erdgeschoss-M 1:200

ÜBERSICHTSPLAN

Stiege 2 - Haus mit Leben - Teil 1

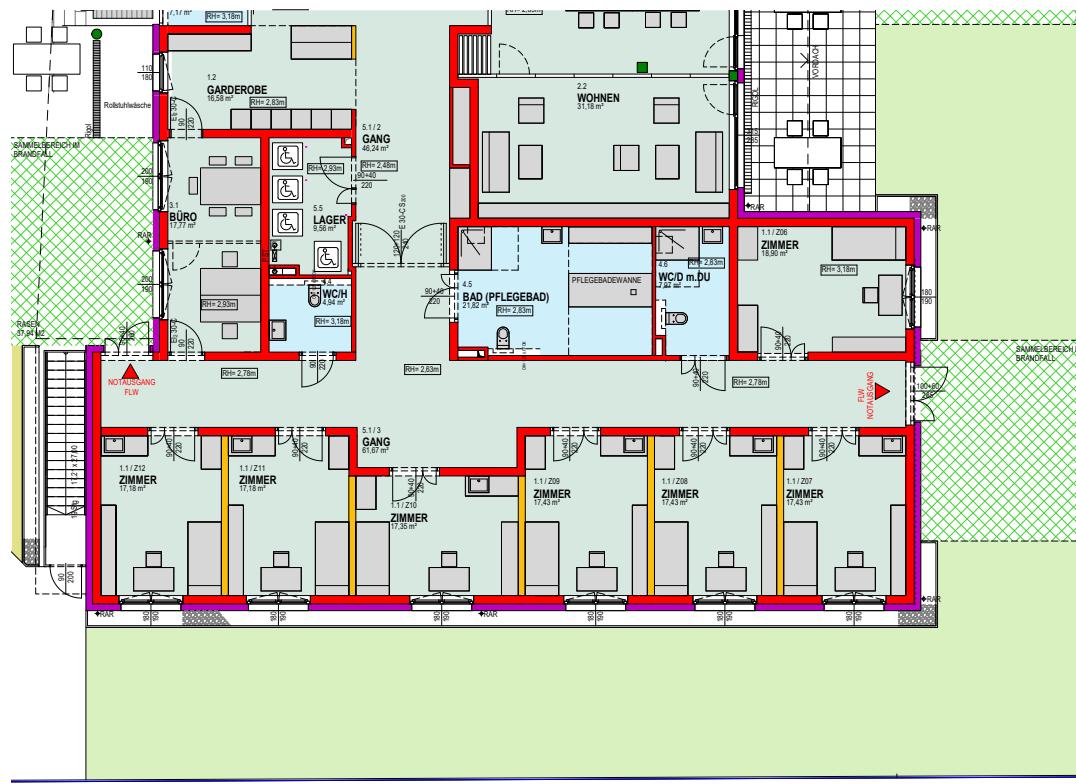
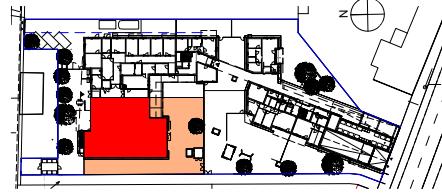
Nutzfläche	701,37 m ²
Eigengarten	495,83 m ²
Terrasse	69,68 m ²
Gartenhütte	7,36 m ²
PKW-Stellplätze (Untergesch.)	3 Stk
PKW-Stellplätze (im Freien)	4 Stk



Erdgeschoss-M 1:200

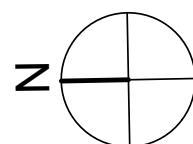
Stiege 2 - Haus mit Leben - Teil 2

ÜBERSICHTSPLAN



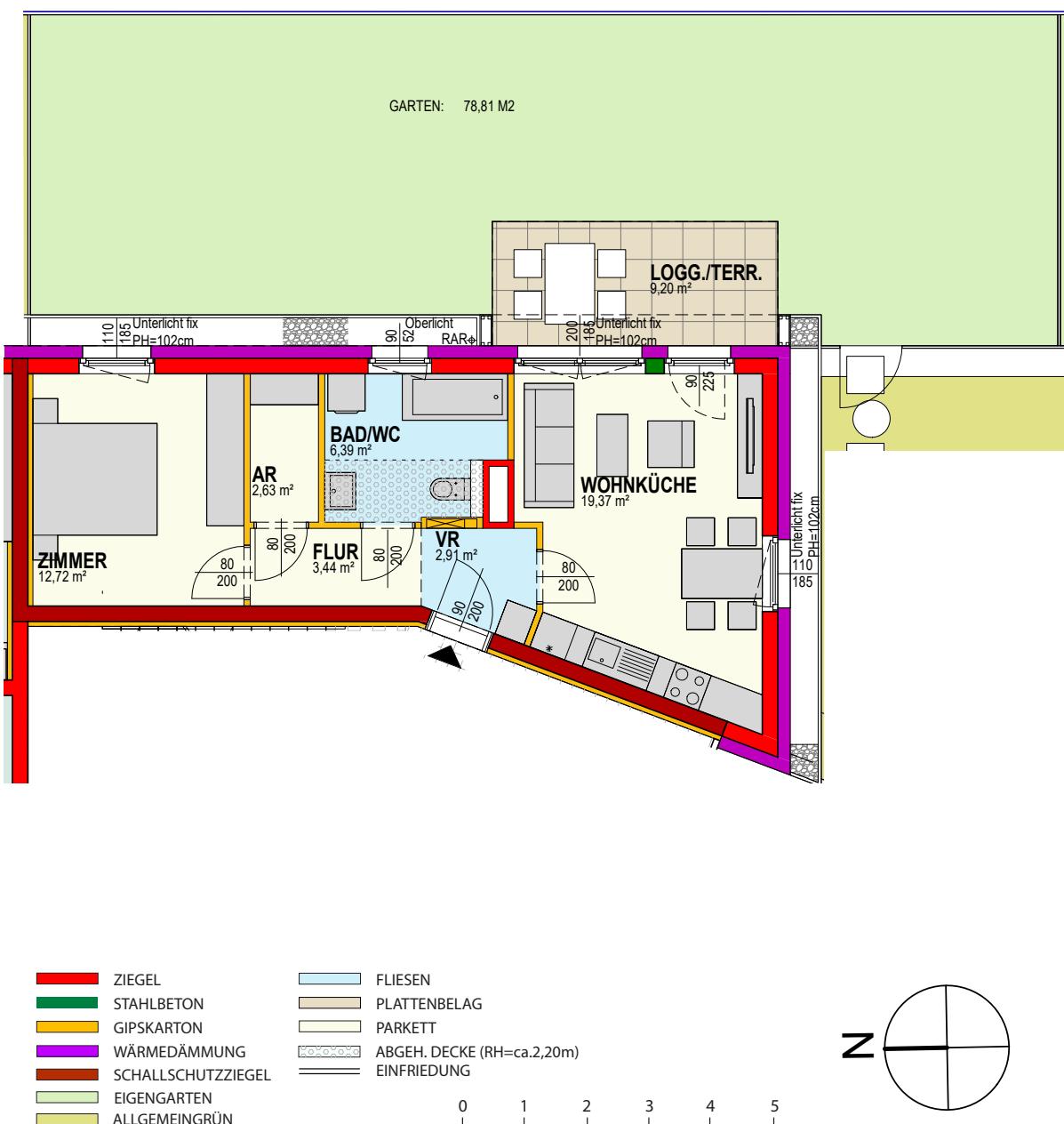
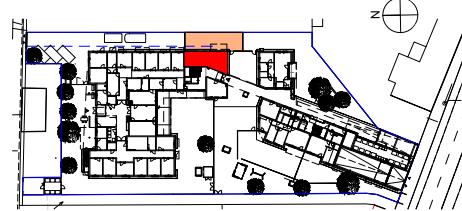
■	ZIEGEL	■	FLIESEN
■	STAHLBETON	■	LINOEUM
■	GIPSKARTON		
■	WÄRMEDÄMMUNG		
■	SCHALLSCHUTZZIEGEL		
■	EIGENGARTEN		
■	ALLGEMEINGRÜN		

0 2 4 6 8 10



Stiege 2 - Top 01

Wohnnutzfläche	47,46 m ²
Eigengarten	78,81 m ²
Terrasse	6,90 m ²
Loggia	2,30 m ²
Balkon	0,00 m ²
Einlagerungsraum	2,72 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk

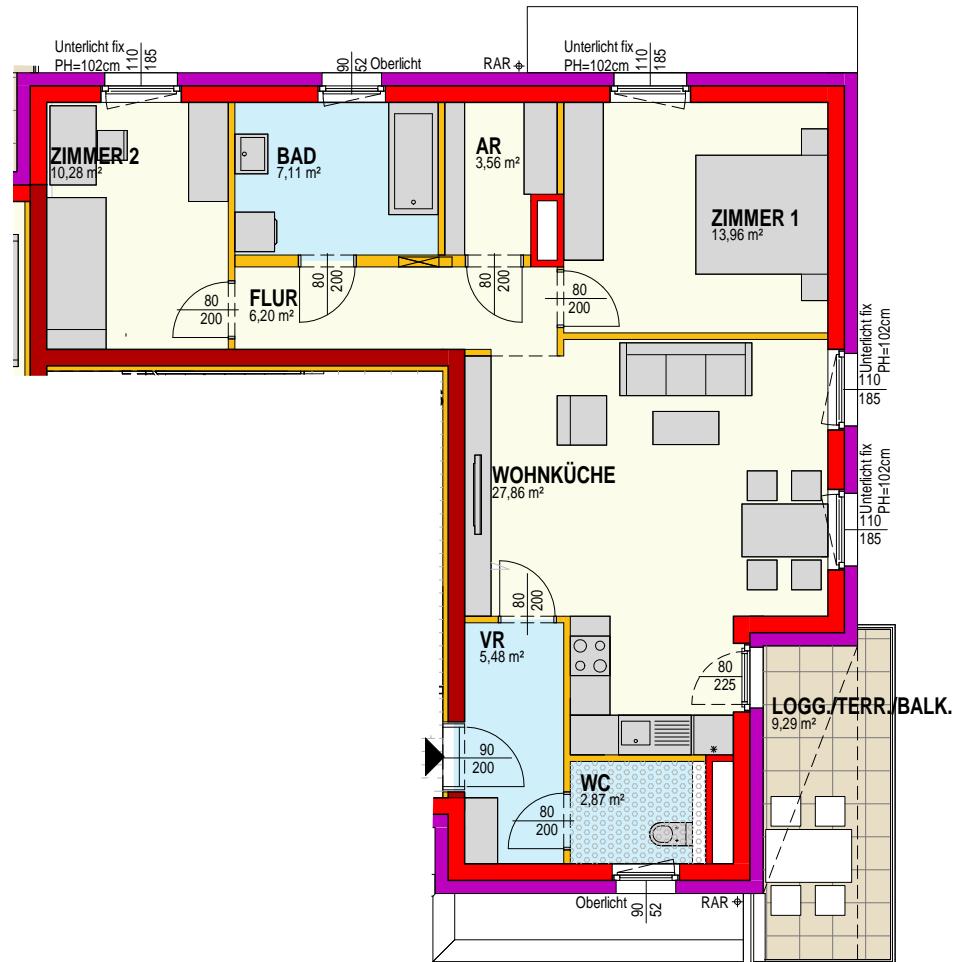
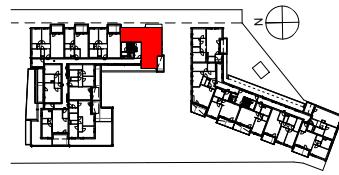


1. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 2 - Top 02

Wohnnutzfläche	77,32 m ²
Terrasse	4,11 m ²
Loggia	2,68 m ²
Balkon	2,50 m ²
Einlagerungsraum	2,72 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk

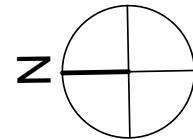
ÜBERSICHTSPLAN



■	ZIEGEL
■	STAHLBETON
■	GIPSKARTON
■	WÄRMEDÄMMUNG
■	SCHALLSCHUTZZIEGEL
■	EIGENGARTEN
■	ALLGEMEINGRÜN

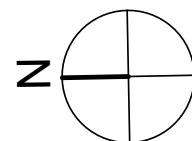
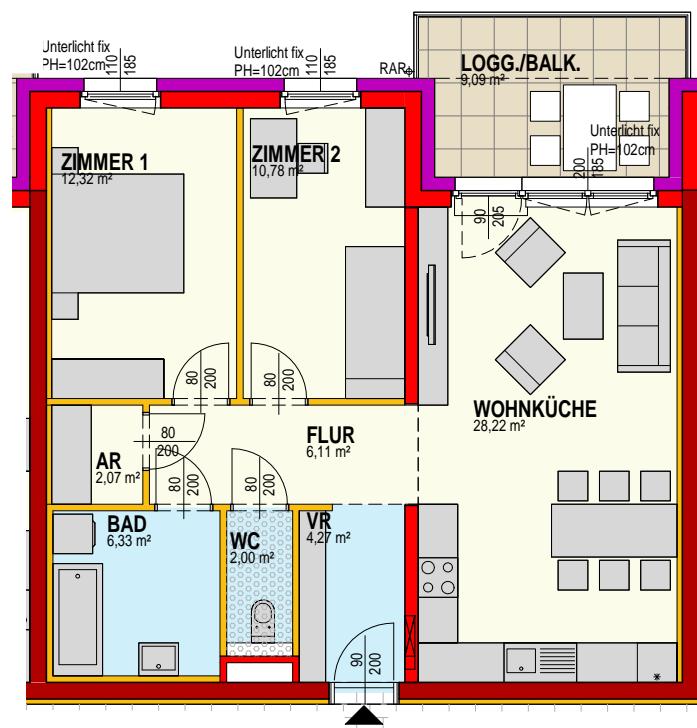
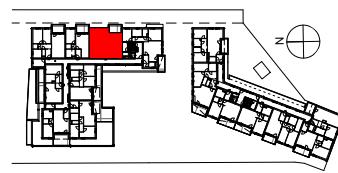
	FLIESEN
	PLATTENBELAG
	PARKETT
■	ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
	EINFRIEDUNG

0 1 2 3 4 5



Stiege 2 - Top 03

Wohnnutzfläche	72,10 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Loggia	7,35 m ²
Balkon	1,74 m ²
Einlagerungsraum	2,72 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



ZIEGEL	FLIESEN
STAHLBETON	PLATTENBELAG
GIPSkarton	PARKETT
WÄRMEDÄMMUNG	ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
SCHALLSCHUTZ ZIEGEL	EINFRIEDUNG
EIGENGARTEN	
ALLGEMEINGRÜN	

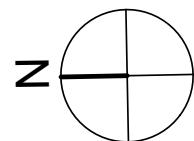
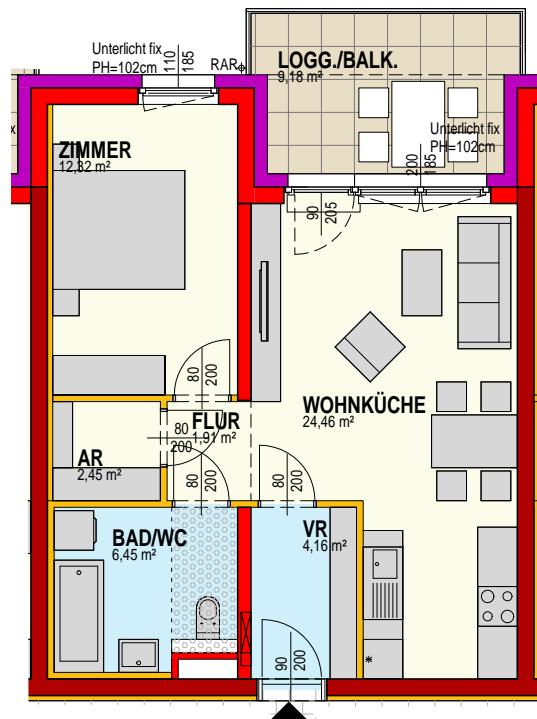
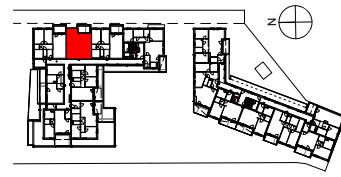
0 1 2 3 4 5

1. Obergeschoss-M 1:100

ÜBERSICHTSPLAN

Stiege 2 - Top 04

Wohnnutzfläche	51,75 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Loggia	7,42 m ²
Balkon	1,76 m ²
Einlagerungsraum	2,78 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



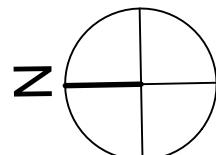
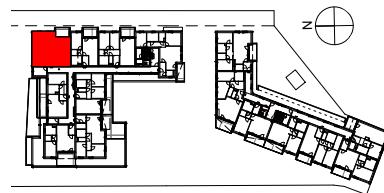
ZIEGEL
STAHLBETON
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
SCHALLSCHUTZZIEGEL
EIGENGARTEN
ALLGEMEINGRÜN

FLIESEN
PLATTENBELAG
PARKETT
ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
EINFRIEDUNG

0 1 2 3 4 5

Stiege 2 - Top 05

Wohnnutzfläche	73,66 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Loggia	7,35 m ²
Balkon	1,74 m ²
Einlagerungsraum	2,98 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



ZIEGEL	FLIESEN
STAHLBETON	PLATTENBELAG
GIPSkarton	PARKETT
WÄRMEDÄMMUNG	ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
SCHALLSCHUTZ-ZIEGEL	EINFRIEDUNG
EIGENGARTEN	
ALLGEMEINGRÜN	

0 1 2 3 4 5



NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft

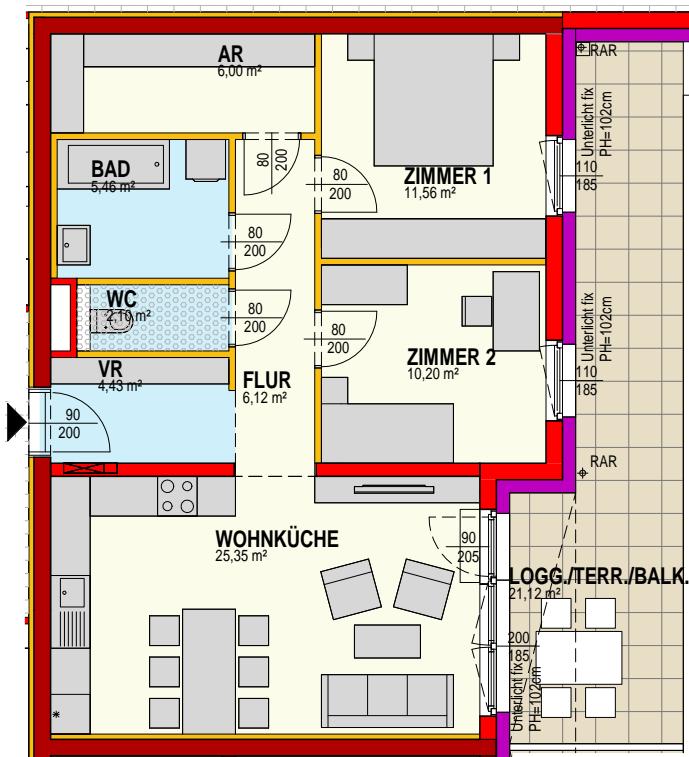
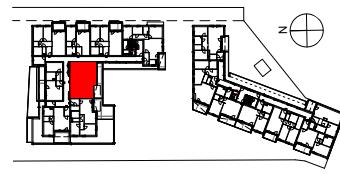
NBG | 2344 Maria Enzersdorf | Südstadtzentrum 4 | T 02236/405 | verkauf@nbg.at | www.nbg.at

1. Obergeschoß-M 1:100

ÜBERSICHTSPLAN

Stiege 2 - Top 06

Wohnnutzfläche	71,22 m ²
Terrasse	1,90 m ²
Loggia	1,90 m ²
Balkon	17,32 m ²
Einlagerungsraum	4,12 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk

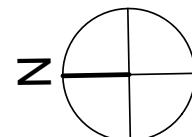
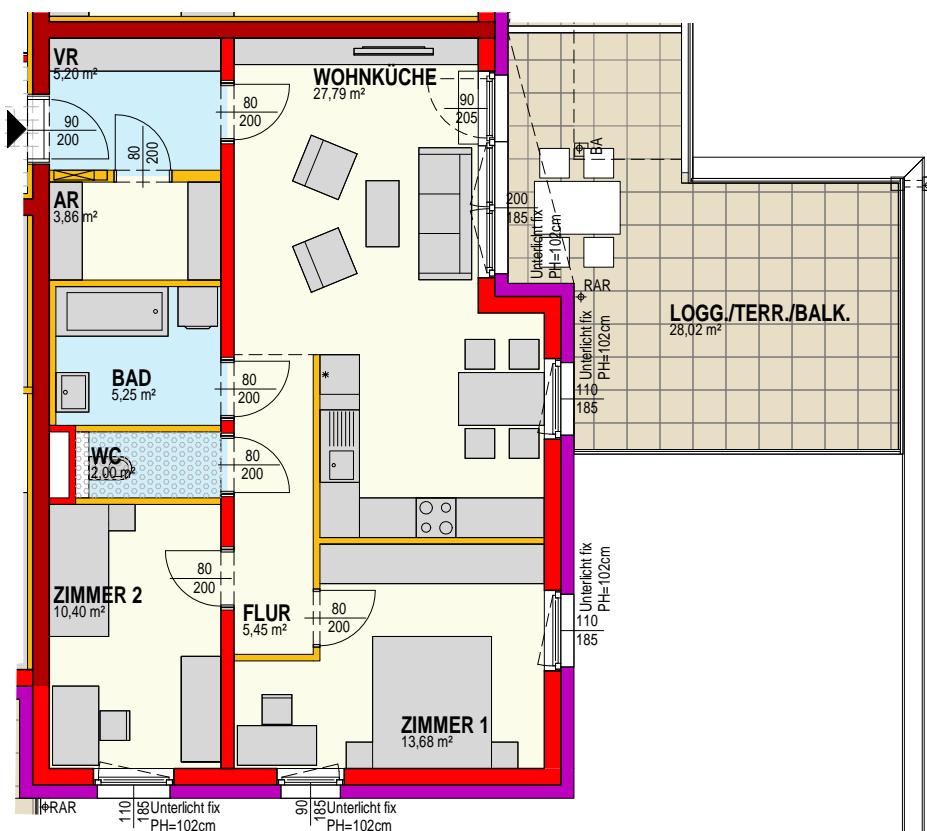
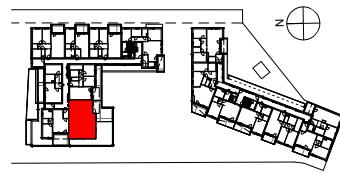


	ZIEGEL		FLIESEN
	STAHLBETON		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		PARKETT
	WÄRMEDÄMMUNG		ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
	SCHALLSCHUTZZIEGEL		EINFRIEDUNG
	EIGENGARTEN		0
	ALLGEMEINGRÜN		1

0 1 2 3 4 5

Stiege 2 - Top 07

Wohnnutzfläche	73,63 m ²
Terrasse	23,00 m ²
Loggia	1,90 m ²
Balkon	3,12 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk

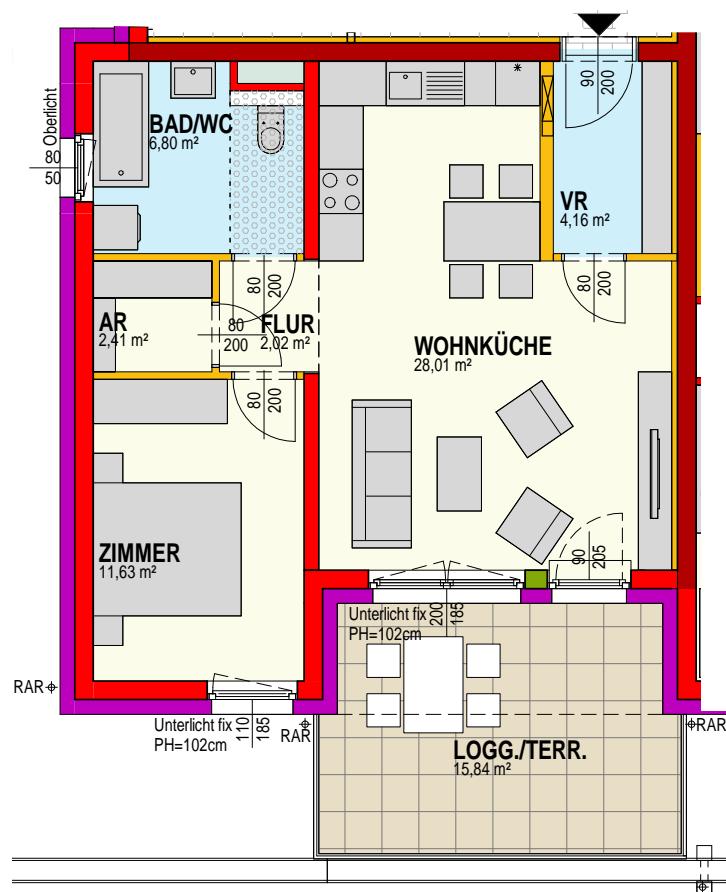
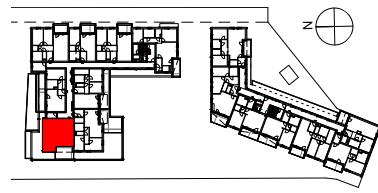


ZIEGEL	FLIESEN
STAHLBETON	PLATTENBELAG
GIPSkarton	PARKETT
WÄRMEDÄMMUNG	ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
SCHALLSCHUTZZIEGEL	EINFRIEDUNG
EIGENGARTEN	
ALLGEMEINGRÜN	

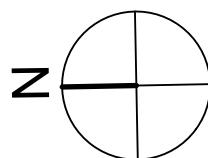
0 1 2 3 4 5

Stiege 2 - Top 08

Wohnnutzfläche	55,03 m ²
Terrasse	9,24 m ²
Loggia	6,60 m ²
Balkon	0,00 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



ZIEGEL	FLIESEN
STAHLBETON	PLATTENBELAG
GIPSkarton	PARKETT
WÄRMEDÄMMUNG	ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
SCHALLSCHUTZZIEGEL	EINFRIEDUNG
EIGENGARTEN	
ALLGEMEINGRÜN	



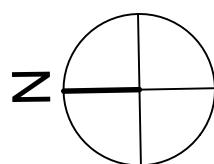
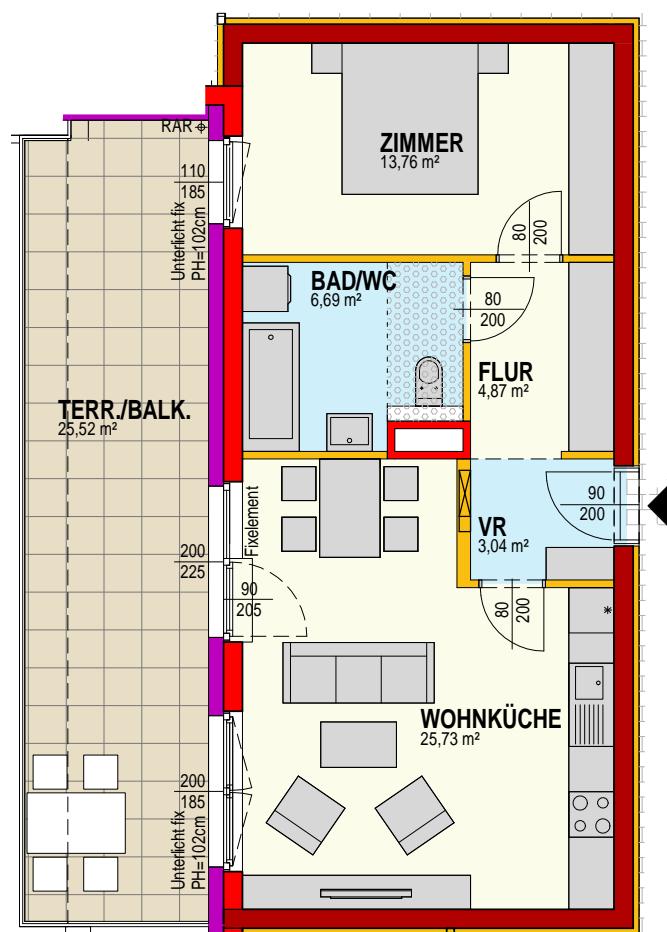
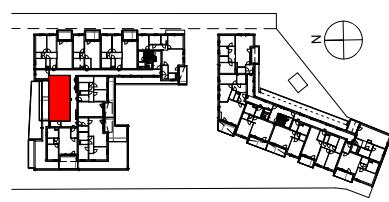
0 1 2 3 4 5

1. Obergeschoß-M 1:100

Stiege 2 - Top 09

Wohnnutzfläche	54,09 m ²
Terrasse	19,64 m ²
Loggia	0,00 m ²
Balkon	5,88 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk

ÜBERSICHTSPLAN

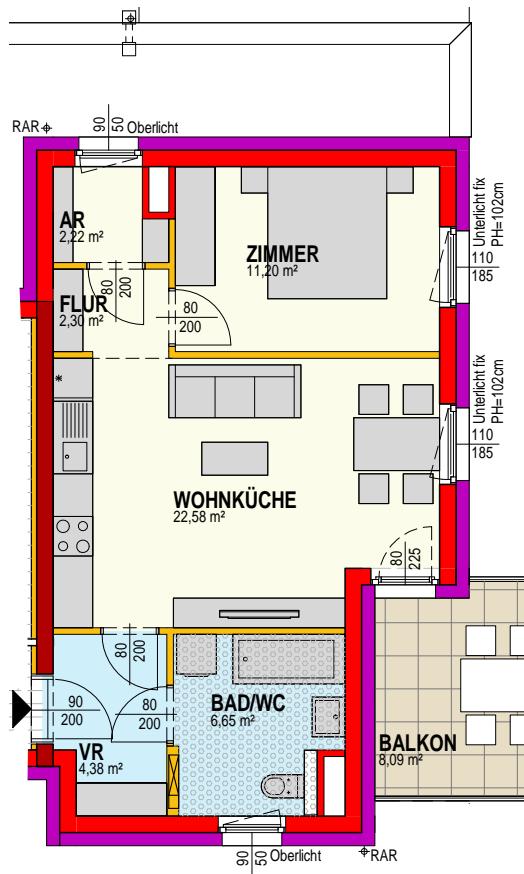
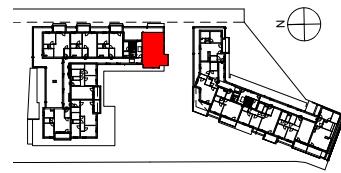


ZIEGEL	FLIESEN
STAHLBETON	PLATTENBELAG
GIPSkartON	PARKETT
WÄRMEDÄMMUNG	ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
SCHALLSCHUTZZIEGEL	EINFRIEDUNG
EIGENGARTEN	
ALLGEMEINGRÜN	

0 1 2 3 4 5

Stiege 2 - Top 10

Wohnnutzfläche	49,33 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Loggia	0,00 m ²
Balkon	8,09 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



	ZIEGEL
	STAHLBETON
	GIPSKARTON
	WÄRMEDÄMMUNG
	SCHALLSCHUTZZIEGEL
	EIGENGARTEN
	ALLGEMEINGRÜN

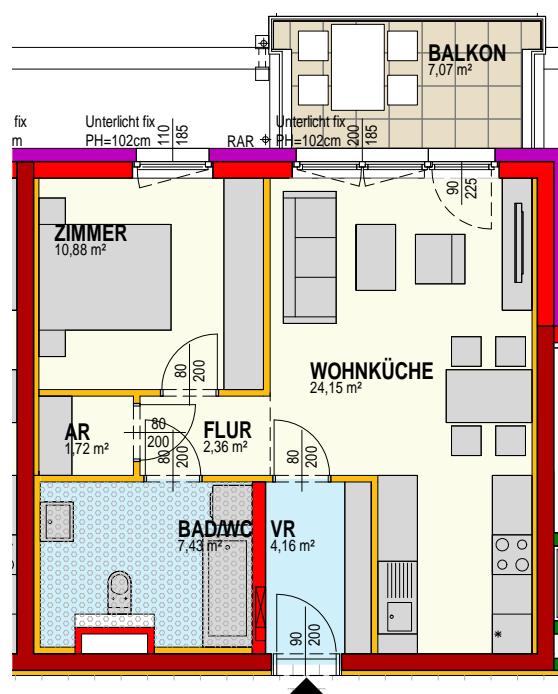
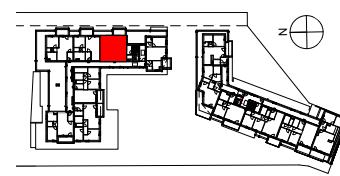
	FLIESEN
	PLATTENBELAG
	PARKETT
	ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
	EINFRIEDUNG

0 1 2 3 4 5

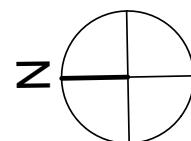


Stiege 2 - Top 11

Wohnnutzfläche	50,70 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Loggia	0,00 m ²
Balkon	7,07 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



■ ZIEGEL	■ FLEISEN
■ STAHLBETON	■ PLATTENBELAG
■ GIPSkarton	■ PARKETT
■ WÄRMEDÄMMUNG	■ ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
■ SCHALLSCHUTZZIEGEL	■ EINFRIEDUNG
■ EIGENGARTEN	
■ ALLGEMEINGRÜN	



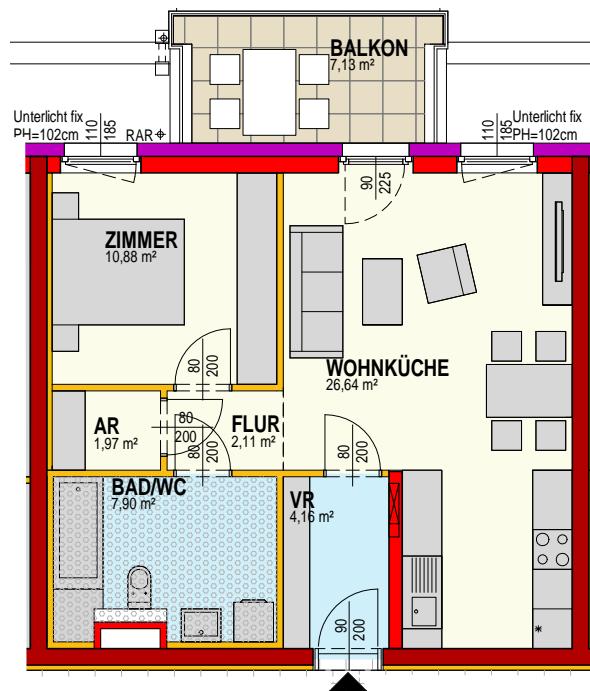
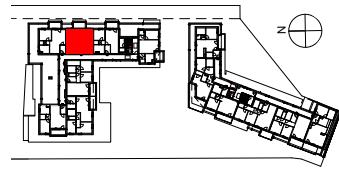
0 1 2 3 4 5

2. Obergeschoß-M 1:100

ÜBERSICHTSPLAN

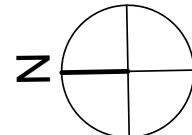
Stiege 2 - Top 12

Wohnnutzfläche	53,66 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Loggia	0,00 m ²
Balkon	7,13 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- EIGENGARTEN
- ALLGEMEINGRÜN

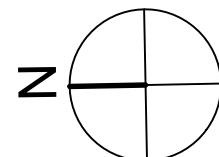
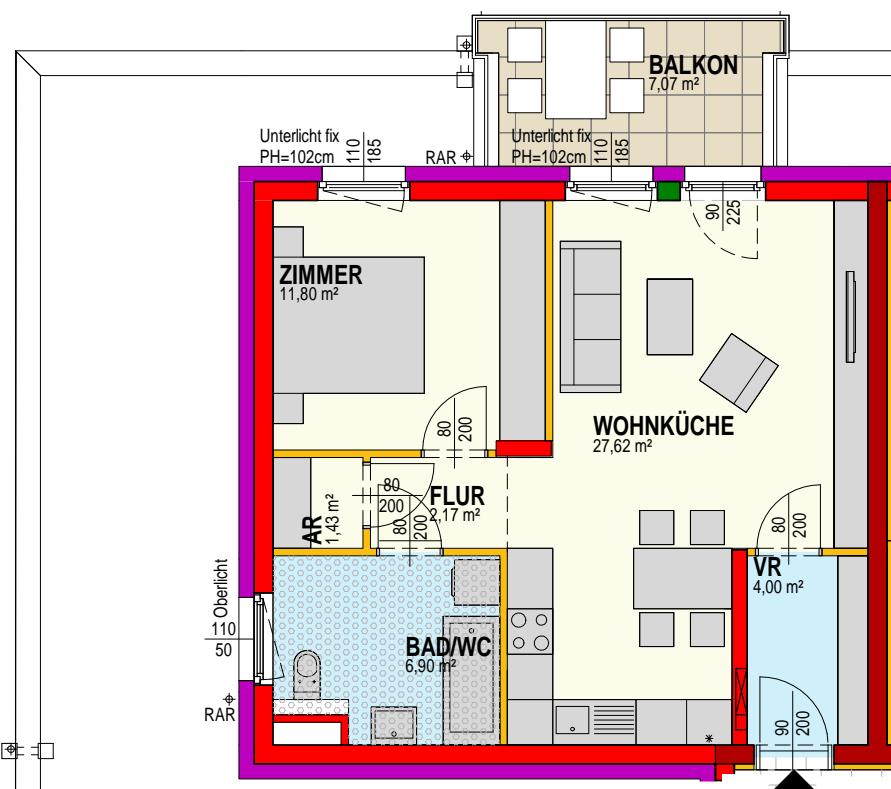
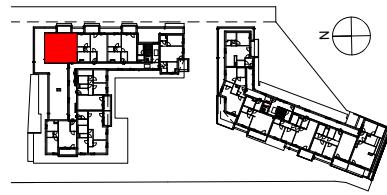
-  FLIESEN
-  PLATTENBELAG
-  PARKETT
-  ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
-  EINFRIEDUNG



0 1 2 3 4 5

Stiege 2 - Top 13

Wohnnutzfläche	53,92 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Loggia	0,00 m ²
Balkon	7,07 m ²
Einlagerungsraum	4,54 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk

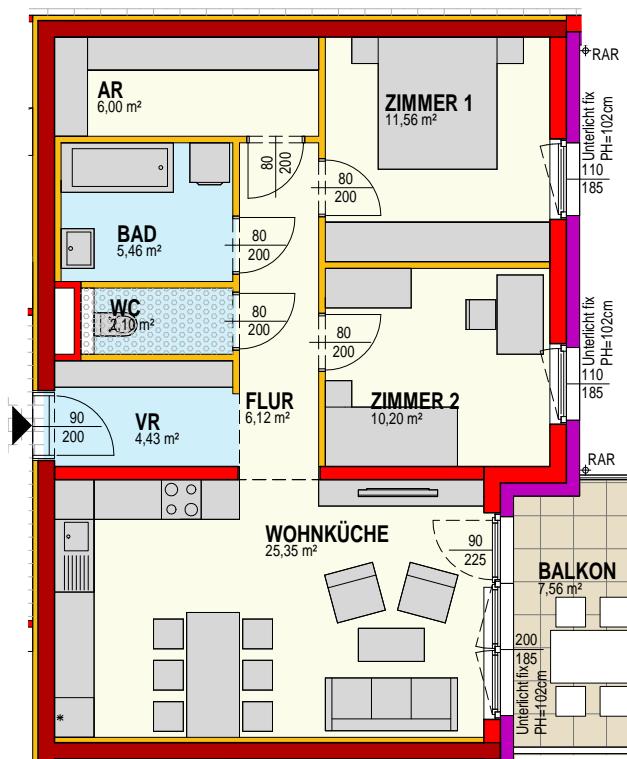
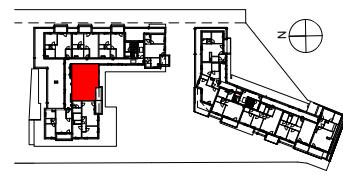


2. Obergeschoss-M 1:100

ÜBERSICHTSPLAN

Stiege 2 - Top 14

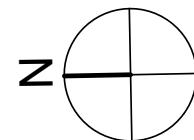
Wohnnutzfläche	71,22 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Loggia	0,00 m ²
Balkon	7,56 m ²
Einlagerungsraum	4,02 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



ZIEGEL
STAHLBETON
GIPSkarton
WÄRMEdÄMMUNG
SCHALLSCHUTZZIEGEL
EIGENGARTEN
ALLGEMEINGRÜN

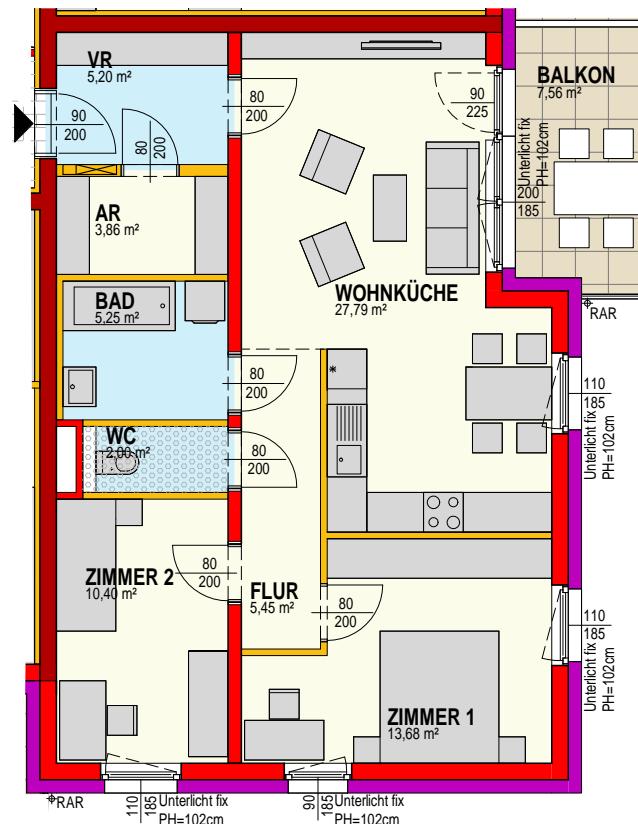
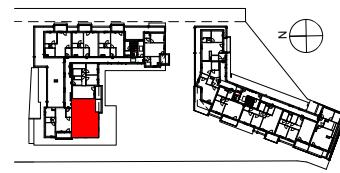
FLIESEN
PLATTENBELAG
PARKETT
ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m)
EINFRIEDUNG

0 1 2 3 4 5

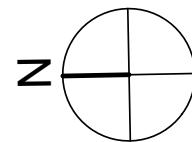


Stiege 2 - Top 15

Wohnnutzfläche	73,63 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Loggia	0,00 m ²
Balkon	7,56 m ²
Einlagerungsraum	3,83 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



- | | |
|--------------------|----------------------------|
| ZIEGEL | FLIESEN |
| STAHLBETON | PLATTENBELAG |
| GIPSKARTON | PARKETT |
| WÄRMEDÄMMUNG | ABGEH. DECKE (RH=ca.2,20m) |
| SCHALLSCHUTZZIEGEL | EINFRIEDUNG |
| EIGENGARTEN | |
| ALLGEMEINGRÜN | |



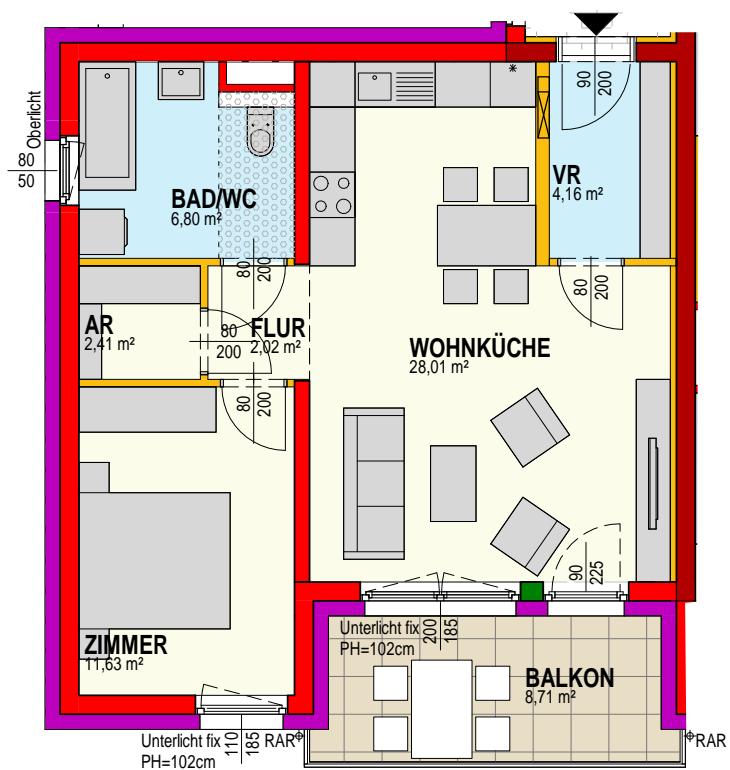
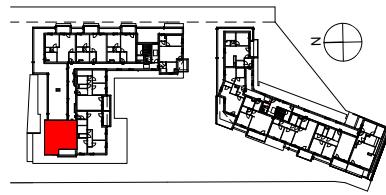
0 1 2 3 4 5

2. Obergeschoss-M 1:100

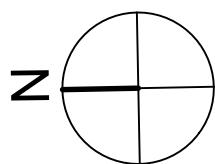
ÜBERSICHTSPLAN

Stiege 2 - Top 16

Wohnnutzfläche	55,03 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Loggia	0,00 m ²
Balkon	8,71 m ²
Einlagerungsraum	3,05 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



© NBG | Objekt NBG 406 | Orth an der Donau | Wiener Straße 14b & Garngasse 7 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: März 2023



A horizontal number line starting at 0 and ending at 5. There are tick marks at every integer value from 0 to 5. The numbers are labeled above the line: 0, 1, 2, 3, 4, and 5.

Kosten und Finanzierung

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

Finanzierung

Die Finanzierung der Wohnungen erfolgt mit einem Förderungsdarlehen, einem Hypothekardarlehen und Barmittel (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter.

Das Land Nieder-österreich 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.

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 zugeflossenen Einkünfte eines Jahres. Hierbei ist das Haushalteinkommen maßgeblich, Haushaltseinkommen ist die Summe der Einkommen sämtlicher im künftigen Haushalt lebender Personen.

Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von **einer Person € 50.000,00 netto, von zwei Personen € 70.000,00 netto und für jede zusätzliche Person € 10.000,00 netto** nicht übersteigen (gem. § 4 Abs. 2 Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI; gültig ab 2019-10-01). 13. und 14. Monatsgehalt, sowie Abfertigungen werden nicht berücksichtigt. Als Nachweis ist der Gemeinnützigen Bauvereinigung folgendes vorzulegen:

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

Weitere zu erbringende Nachweise sind insbesondere die steuerfreien Einkünfte – wie z. B. Ausgleichszulage, Wochengeld, Arbeitslosengeld, Karenzurlaubsgeld, Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete, Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz, Einkünfte aus Auslandstätigkeit, Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebührengegesetz, Bezüge der Zivildiener, 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.noe.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 Wohnungsutzer 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 Nominal

Das förderbare Nominal wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 16,00 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 110m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 40m².

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

Die Wohnungen wurden mit 110 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt.

Das 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 Jahresrücken 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 Hypothekardarlehen

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

Barmittel (Finanzierungsbeitrag)

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

Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)

Als finanzielle Unterstützung für die monatlichen Wohnungskosten hat das Land Niederösterreich innerhalb des „NÖ Wohnbaumodell“ den Wohnzuschuss eingerichtet. Es handelt sich hierbei um einen variablen Zuschuss, der sich nach dem Familieneinkommen und der Belastung durch Rückzahlungsverpflichtungen handelt. Das Wohnzuschuss „Modell 2009“ gilt für Nutzungsverträge (Miete-Anwartschaft-Kauf) ab 01.07.2009 im Wohnungsbau und 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-Althaussanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, 2011 und 2019 zugesichert worden ist.
- ▶ die Voraussetzung erfüllt ist, dass der Förderungswerber unmittelbar vor Einbringen des Ansuchens um Subjektförderung mindestens 5 Jahre ununterbrochen mit einem Wohnsitz in Österreich gemeldet war. Die Landesregierung kann aufgrund der persönlichen und familiären Verhältnisse des Förderungswerbers zur Vermeidung einer sozialen Härte von dieser Voraussetzung absehen. Auf alle am 1. Jänner 2017 noch nicht abgeschlossenen Verfahren auf Zuerkennung der Subjektförderung sind die bis 31. Dezember 2016 geltenden Förderungsrichtlinien anzuwenden.
- ▶ der Beginn des Nutzungsverhältnisses nach dem 30.6.2009 lag. Ausschlaggebend ist das Datum des Abschlusses des Nutzungsvertrages (Miet-, Kauf-, Anwartschaftsvertrag, u.ä.). Eintrittsrechte in bestehende Verträge werden nur innerhalb von (Ehe) Partnerschaften anerkannt.

Höhe des Wohnzuschusses

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

Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale

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

Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

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

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

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

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 benutzt wird.

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

für eine Person bei einem Jahreseinkommen	
bis € 12.100,00	0 %
bis € 13.680,00	5 %
bis € 14.040,00	7,5 %
bis € 14.400,00	10 %
bis € 14.680,00	12,5 %
bis € 15.400,00	15 %
bis € 17.850,00	17,5 %
bis € 20.300,00	20 %
ab € 20.300,01	25 %

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

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

Gewichtungsfaktor

(Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)

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

Wohnzuschuss „Modell 2009“
(Übersicht Berechnung)

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

Wohnzuschuss

Information und Antragstellung

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

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



Beilage B | Förderungsdarlehen (Objektförderung)

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

* in Prozent

Monatliches Entgelt

Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- ▶ Kapitaltilgung + Zinsen – Förderungsdarlehen (Beilage B)
- ▶ Annuität (Kapitaltilgung+Zinsen) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten 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 Betriebskostenakonto sind die Kosten einer Hausbetreuung (Stiegenhausreinigung, Winterdienst, Grünflächenpflege) nicht berücksichtigt. Je nach Beauftragung dieser Arbeiten (eine oder mehrere Personen, gegebenenfalls auch eine Firma) sind diese Kosten variabel.

Verwaltungskosten

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

Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

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

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

Darlehen der Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG

Die Laufzeit des nicht geförderten Darlehens beträgt 38 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019): 1. bis 38. Tilgungsjahr 3,275 % p.a. fix.

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,56 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 2,50 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 20,68 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte Jänner 2019). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten wird noch ca. € 35,00 pro PKW-Einstellplatz in der Tiefgarage verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzwert-Anteile aufgeteilt.

Baubeschreibung (Wohnungen)

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

Fundamente

Fundierung: Stahlbetonplatte laut statischen Erfordernisses

Decken und Wände

Kellerwände: Außenwände: STB-Ortbeton 30 cm
Innenwände: STB-Ortbeton 25 cm
Aufzugswände: STB-Ortbeton 20 cm

Außenwände EG-DG: Hochlochziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich teilweise Stahlbetonwände samt Außenwand-Wärmedämmverbundsystem (Dämmstärke 20 cm)

Innenwände tragend: 20 cm bzw. 25 cm Hochloch- bzw. Schallschutzziegel

Raumtrenn- und Innenwände nicht tragend: 10 bzw. 18 cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion

Trennwand Bad-WC
Innenwände nicht tragend: 10 cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion
Anmerkung: Trennwand zwischen Badezimmer und WC wird auf den Estrich gestellt (zur einfacheren Demontierbarkeit im Zusammenhang mit der Auflage der barrierefreien Anpassbarkeit laut Bauordnung) und ist frei von Installationen zu halten

Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände: Schallschutzwand (Schallschutzziegel) 25 cm mit Vorsatzschale 50-100 mm Gipskartonvorsatzschale (je nach schall- & haustechnischer Anforderung); bzw. wo statisch erforderlich teilweise Stahlbetonwände mit entsprechender Vorsatzschale

Geschosdecken: Elementdecken mit Aufbeton bzw. STB-Ortbetondecken laut statischen Erfordernisses

Stufenanlagen: Stahlbetonlauftreppen und Podeste als Fertigteile

Dach, Fenster und Türen

Dach: Flachdachkonstruktionen mit Feuchtigkeitsabdichtung entsprechend der geltenden ÖNormen 2 bzw. 3-lagig samt Wärmedämmung laut Anforderung des Energieausweises als DUO-Dach hergestellt und entsprechend der vorgesehenen Nutzung mit Bekiesung bzw. als extensives Gründach ausgeführt.

Steildach (Stiege 1): Holzsparrenkonstruktion mit zwischenliegender Wärmedämmung (Dämmstärke: 26 cm) mit hinterlüfteter Vollschalungskonstruktion sowie Rhombusdeckung Die Müllplatzüberdachung (im Bereich „Haus mit Leben“) wird mittels Trapezblecheindeckung hergestellt.

Fenster Wohnungen: ein- bzw. zweiflügelig und/oder Fixverglasungen in Kunststoff mit weißer Oberfläche und Isolierglas (3-fach Wärmeschutzverglasung); die Bedienung der Elemente erfolgt über Dreh/Kipp- bzw. Drehbeschläge.
Ug: 0,6 W/m²K / Uf: 1,10 W/m²K

Fensterbänke außen:	Aluminiumsohlbänke weiß
Fensterbänke innen:	MAX-postforming oder Werzalith weiß
Sonnenschutz:	alle Wohnungs-Fensterelemente werden mit außenliegenden Aufputzminirollläden, Farbe weiß, ausgestattet
Stiegenhauseingangstüren:	Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet

Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

Kanal:	Schmutzwasserkanal wird in PVC ausgeführt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Regen- & Oberflächenwässer werden über ein Kanalsystem zusammengefasst und über Kiesrigole bzw. Sickermulden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.
Notkamine:	kommen NICHT zur Ausführung
Lüftung/Wärme:	Die Wohneinheiten werden mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Luftverteilung innerhalb der Wohnungen erfolgt über Kunststoffrohre bzw. Kunststoffschläuche, wobei die Leitungsführung in den Stahlbetondecken erfolgt, abgehängte Decken werden im Badezimmer oder Abstellraumbereich (je nach Bedarf – betroffene Bereiche sind in den Plänen dargestellt) hergestellt. Die Frischluft wird in den Aufenthaltsräumen eingebracht – mit der aus der Abluft gewonnenen Wärme wird die Zuluft vermischtungsfrei erwärmt. Die Absaugung der Abluft erfolgt im Bad, WC, Abstellraum und Kochnische; eine separate Entlüftung der Sanitärräume ist dadurch nicht notwendig. Die Geräte werden in der Wohnung im WC oberhalb des Spülkastens hängend montiert.
Heizung/Warmwasser:	Die Energieerzeugung für Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über Wasser/Wasser-Wärmepumpenanlagen. Die Warmwassererzeugung erfolgt zentral in den im Kellerbereich befindlichen Technikzentralen und wird über Leitungssysteme in die Wohnungen gebracht. Die Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung beheizt; diese wird von der Haustechnikplanung ausgelegt. Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral über einen sich in der Wohnungsstation befindlichen Wärmetauscher. Die Abrechnung der verbrauchten Energie erfolgt über die EVN.
Wasserversorgung:	Erfolgt aus der hauseigenen Brunnenanlage; das Wasser wird entsprechend den hygienischen Bestimmungen aufbereitet. Es werden keine wohnungszugeordneten Einzelwassermesser vorgesehen.
Stromversorgung:	Erfolgt aus dem Netz der EVN; auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen errichtet.

Aufzugsanlagen

Jede Stiege erhält eine Aufzugsanlage, die den Kriterien der Barrierefreiheit entspricht und vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss führt.

Ausstattungsbeschreibung (Wohnungen)

Decken und Wände

Parkettboden:

Wohn- & Schlafzimmer, Schrankraum, Flur, Kochbereich, Abstellraum:
Fertigparkett Holz; Oberfläche zumindest in der Sortierung Struktur; mit passenden Sesselleisten
Anmerkung: Abweichungen aufgrund von Lieferschwierigkeiten sind ausdrücklich vorbehalten soweit sie für den Mieter zumutbar sind, insbesondere weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

Verfliesung:

Badezimmer:
Boden (Format 30/60 cm) sowie Wände (Format 40/20 cm) mit einer Höhe von ca. 203 cm (Zargenoberkante). Es werden die Wände im Bereich der Badewanne sowie des Waschbeckens verfliesst; die restlichen Wände werden mittels Innen-Dispersion gemalt.

WC:

Boden (Format 30/30 cm) mit Sockelleiste sowie WC-Rückwand (Format 40/20 cm) mit einer Höhe von ca. 155 cm; die restlichen Wände werden mittels Innen-Dispersion gemalt.

Vorraum (Eingangsbereich):

Boden (Format 30/30 cm) mit Sockelleiste

Kellerräume:

Estrich, Oberfläche versiegelt grau

Malerei:

Decken und Wände mit Innendispersion gemalt, Farbton gebrochen weiß

Anstrich:

Im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert; im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt ausgeführt

Türen

Wohnungseingangstüren:

Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Sicherheitsbeschlag mit Langschilder und Einstemmschloss für Einbauzyylinder, Türspion und Namensschild; einbruchhemmend RC2

Innentüren:

Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit Rosette und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel; WC- und Badezimmertüre mit WC-Drehbeschlag;

Terrasse und Balkon

Bodenbelag Terrasse:

Einkornbetonplatte grau

Bodenbelag Balkon:

Betonplatten grau

Sanitäre Einrichtung

WC:

Hänge-WC mit Brille und Deckel, Unterputzspülkasten und Spültaste, Farbe weiß

Bad:

Waschtisch – weiße Keramik mit Einhandmischer; Badewanne (Größe 170/75 cm) Stahlblech weiß mit Styropor-Wannenträger, Wannenfüll- und Brausegarnitur Einhandbedienung; Waschmaschinenanschluss (**Anmerkung:** Waschmaschinenanschluss befindet sich generell im Badezimmer)



NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft

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

Terrasse (Erd- & Dachgeschoß): Außenwasseranschluss mittels Kemperventil

Elektroinstallationsausstattung

Vorraum: 1x bzw. 2x Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Taster

2x Einfachschukosteckdose

1x Gegensprechanlage (Innensprechstelle)

1x Kleinverteiler zweireihig (Wohnungsverteiler)

1x Schwachstromverteiler

1x Rauchwarnmelder

Flur: 1x bzw. 2x Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Taster

1x Einfachschukosteckdose

WC: 1x Deckenauslass mit Ausschalter

Anschluss Lüftungsgerät

Abstellraum: 1x Deckenauslass mit Ausschalter

1x Einfachschukosteckdose

Bad: 1x Deckenauslass mit Ausschalter

1x Wandauslass (über Waschbecken Höhe ca. 1,85m) mit Ausschalter

1x Feuchtraum-Einfachschukosteckdose

1x Einfachschukosteckdose für Waschmaschine

1x Einfachschukosteckdose für Wäschetrockner

Anschluss Badezimmerheizkörper

Kochnische/Küche: 1x Deckenauslass mit Ausschalter

1x Wandauslass für Beleuchtung

1x Einfachschukosteckdose für Umluft-Dunstabzug

1x Doppelschukosteckdose (Arbeitssteckdose)

2x Einfachschukosteckdose (Arbeitssteckdose)

1x Kraftstromanschluss E-Herd

1x Geschirrspülersteckdose

1x Kühlenschranksteckdose

Wohnzimmer: 1x Deckenauslass mit Wechselschalter im Wohnbereich

1x Deckenauslass mit Ausschalter im Esstischbereich

1x Ausschalter für die Außenleuchte (Balkon/Terrasse)

2x Einfachschukosteckdose

2x Doppelschukosteckdose

1x Antennensteckdose (SAT)

1x Fernsehsteckdose (Kabelfernsehen – KabelPlus)

1x Anschlussdose Telefon

1x Leerrohr samt Dose für Schwachstrom

1x Bedienelement für Lüftung

1x Bedienelement für Heizung

1x Rauchwarnmelder

Zimmer: 1x Deckenauslass mit Ausschalter

5x Einfachschukosteckdose

1x Leerrohr samt Dose für Schwachstrom

1x Rauchwarnmelder

Terrasse/Balkon:	1x Wandauslass mit Wandleuchte 1x Einfachschukosteckdose
Einlagerungsabteil:	1x Decken- bzw. Wandleuchte mit Ausschalter 1x Einfachschukosteckdose
TV:	Die TV-Versorgung erfolgt einerseits über hauseigene digitale SAT-Anlagen (Satellit ASTRA) und andererseits über Kabelfernsehen (Anbieter KabelPlus) Achtung: Ein für die SAT-Anlage geeigneter Receiver ist vom Mieter zum Empfang der Programme selbst bereit zu stellen. Für den Empfang des Kabelfernsehens ist vom einzelnen Mieter ein Vertrag mit dem Anbieter abzuschließen und sind alle Kosten zu übernehmen.
Telefonvorbereitung:	Telefonversorgung erfolgt mittels Glasfaserverkabelung vom Gebäudeanschluss über den Wohnungsverteiler bis zur abgedeckelten Dose im Wohnzimmer; Anbieter ist A1 Telekom. Achtung: Wenn ein Festnetzanschluss gewünscht wird, so ist dieser vom Mieter selbst anzumelden und sind alle Kosten zu übernehmen
Allgemeinbereich:	Die Beleuchtung umfasst: Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, die Beleuchtung und Stromversorgung aller Allgemeinräume und die Außenbeleuchtung. Die Beleuchtung im Bereich der Gehwege erfolgt mittels Pollerleuchten; – die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder gekoppelt mit einem Dämmerungsschalter. Das Licht im Stiegenhaus wird über einen Treppenhausautomaten geschaltet.

Allgemeinbereiche & Außenanlagen

Fahrradabstellräume:	befinden sich im Erdgeschoss der jeweiligen Stiege
Kinderwagenabstellräume:	befinden sich in der jeweiligen Stiege
Trockenraum:	wird durch die Wäschetrocknersteckdose im Badezimmer ersetzt
Müllraum:	befindet sich innerhalb des Gebäudes – Stiege 1 (Zugang „Wiener Straße“). Der Müllplatz im Bereich Gartengasse dient ausschließlich „Haus mit Leben“
Allgemein:	zu jeder Wohnung gehört ein zugeordneter Einlagerungsraum, der sich im Kellergeschoß der jeweiligen Stiege befindet. Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) werden beim Hauszugang „Wiener Straße“ angeordnet. Die Hausinformationstafel (Anschlagbrett) wird im Stiegenhaus angebracht.
Eigengärten:	Eigengärten werden mit einem beschichteten Doppelstabmattenzaun, der mittels Punktfundamenten montiert wird, eingezäunt. Jeder Eigengarten erhält einen Zugang von außen. Die Gartenflächen werden humusiert und begrünt; es erfolgt keine Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken und/oder Bäumen; ausgenommen Böschungen diese werden mit einfachen Bodendeckern bepflanzt. Es werden keine Gartengerätehütten hergestellt.
Allgemeingrünflächen:	Die Flächen werden humusiert und begrünt; teilweise erfolgt eine Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken und/oder Bäumen; teilweise werden Unterflurhydranten für die Bewässerung vorgesehen.
Kinderspielplatz:	auf der Liegenschaft wird ein Kleinkinderspielplatz, der mit kleinkindertauglichen Spielgeräten ausgestattet wird, errichtet (Lage siehe Übersichtsplan).

PKW-Abstellplätze:	für jede Wohnung wird im Kellergeschoß ein zugeordneter TiefgaragenPKW-Abstellplatz errichtet (Lage siehe Übersichtsplan); bei Bedarf können weitere PKW & Motorrad -Abstellplätze angemietet werden. Jeder der Wohnung zugeordnete PKW-Abstellplatz erhält eine Leerverrohrung für die Möglichkeit der nachträglichen Montage einer E-Ladestation
Geh- und Fahrwege:	Geh- und Fahrbereiche werden asphaltiert

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 den 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 vor Ort tätigen Unternehmen 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 oder ein Wohnungswerber beizubringen, der die Veränderung mit übernimmt.

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.