



T 02236/405-157

# Ternitz-Pottschach

Eine starke Gemeinde.

A: A: amm ZT GmbH | Symbolbild



## 30 Wohnungen Bauabschnitt 2

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

[verkauf@nbg.at](mailto:verkauf@nbg.at) | [www.nbg.at](http://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 (**April 2020**) 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](http://www.nbg.at) | [office@nbg.at](mailto: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  
Finanzierung  
Fertigstellung  
Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung  
Planung  
Generalunternehmer  
Information und Beratung

## Wohnungsinformation \_\_\_\_\_ 5

Topographie  
Finanzierungsübersicht

## Gesamtanlageplan \_\_\_\_\_ 7

## Übersichtspläne \_\_\_\_\_ 8 - 18

Übersichtspläne Stiege 3  
Übersichtspläne Stiege 4  
Systemschnitt & Ansichten

## Grundrisse Wohnungen \_\_\_\_\_ 19 - 48

Top 3/1 19  
Top 3/2 20  
Top 3/3 21  
Top 3/4 22  
Top 3/5 23  
Top 3/6 24  
Top 3/7 25  
Top 3/8 26  
Top 3/9 27  
Top 3/10 28  
Top 3/11 29  
Top 3/12 30  
Top 3/13 31  
Top 3/14 32  
Top 3/15 33

Top 4/1 34  
Top 4/2 35  
Top 4/3 36  
Top 4/4 37  
Top 4/5 38  
Top 4/6 39  
Top 4/7 40  
Top 4/8 41  
Top 4/9 42  
Top 4/10 43  
Top 4/11 44  
Top 4/12 45  
Top 4/13 46  
Top 4/14 47  
Top 4/15 48

## Kosten und Finanzierung \_\_\_\_\_ 49 - 53

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 \_\_\_\_\_ 54

## Monatliches Entgelt \_\_\_\_\_ 55 - 56

Miete  
Betriebskosten (Akonto)  
Verwaltungskosten  
Kalkulationsgrundlage  
Förderungsdarlehen  
Darlehen der Volksbank Wien  
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie  
Betriebs- und Verwaltungskosten  
Eigentumsübertragung - Miete mit Kaufmöglichkeit

## Baubeschreibung \_\_\_\_\_ 57 - 58

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

## Ausstattungsbeschreibung \_\_\_\_\_ 59 - 61

Decken und Wände  
Türen  
Terrasse, Balkon  
Sanitäre Einrichtung  
Elektroinstallationsausstattung  
Allgemeinanlagen  
Außenanlagen

## Energieausweis \_\_\_\_\_ 62

Wichtiger Hinweis  
Rechtsnatur des Energieausweises

## Sonderwünsche und Übergabe \_\_\_\_\_ 62

## Objektübersicht

In 2630 Ternitz-Pottschach, Platanenstraße 9A-9G wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 102 Wohnungen aufgeteilt auf sieben Stiegen in Niedrigenergiebauweise samt kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie einer eingeschossigen Tiefgarage für 103 PKW-Abstellplätze errichtet. Die Realisierung der Gesamtanlage erfolgt in voraussichtlich vier Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt, welcher bis zum Sommer 2020 fertiggestellt wird, umfasst 30 Wohnungen und 30 Garagenabstellplätze. Der zweite Bauabschnitt, welcher im vorliegenden Prospekt behandelt wird, besteht ebenfalls aus 30 Wohnungen und 30 Abstellplätzen in der Tiefgarage. Die Energiebereitstellung der gesamten Anlage erfolgt über eine biogene Fernwärmanlage, die durch die EVN betrieben wird. Jeder Wohneinheit sind Freiflächen in Form von Balkon oder Terrasse zugeordnet; EG-Wohnungen verfügen über zugeteilte Gartenflächen. Im Garagengeschoss befindet sich der, der jeweiligen Wohnung zugeordnete, PKW-Garagenplatz. Weitere anmietbare Stellplätze im Außenbereich werden im Zuge der Errichtung der Bauabschnitte III + IV hergestellt. Alle Wohnungen können mittels Personenaufzug barrierefrei erreicht werden. Der, den Wohnungen zugeordnete, Einlagerungsraum sowie Kinderwagen- und Trockenräume befinden sich im Kellergeschoss der betreffenden Stiegen. Fahrradabstellräume und überdachte Müllplätze werden als eigene Baukörper im Außenbereich vorgesehen. Ein gemeindeeigener Kleinkinderspielfeld wird an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet, wobei die Herstellung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt. Kommunikationszonen die zum Verweilen einladen werden auf der Liegenschaft ausgeführt.

## Fertigstellung

Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 3. Quartal 2021.

## 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](http://www.nbg.at) | [office@nbg.at](mailto:office@nbg.at)

## Planung

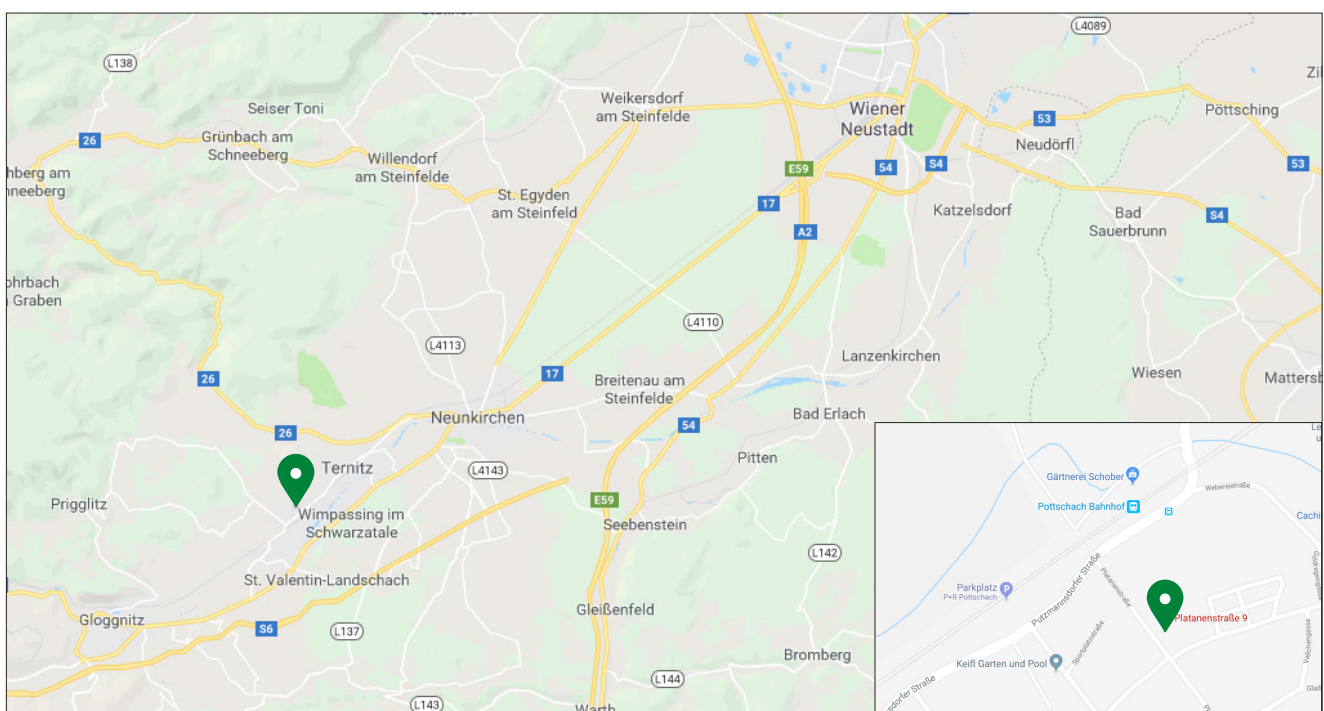
Architektin Mautner Markhof am zt-GmbH  
4490 St. Florian, Wiener Straße 22  
T 07224/4311 | F 07224/4311-76  
[www.amm.at](http://www.amm.at) | [office@amm.at](mailto:office@amm.at)

## Generalunternehmer

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

## Information und Beratung

Fr. Sulzbacher: T 02236/405-157  
[s.sulzbacher@nbg.at](mailto:s.sulzbacher@nbg.at)



Kartenausschnitt © 2019 Google - Kartendaten

# Wohnungsinformation

## Topographie

Bau- teil	Top	Raumprogramm						Wohnnutzfläche		Nutzfläche				Tief- garage
		Zi	Koch- nische	Bad	WC	Vor- raum	Abstell- raum	Wohnung	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	AR	
Stiege 3														
EG	01	3	1	1	1	1	1	74,08	4,77	-	8,48	124,07	5,70	1
	02	3	1	1	1	1	1	72,53	3,59	-	6,89	183,78	5,70	1
	03	3	1	1	1	1	1	72,76	3,44	-	6,58	165,79	5,70	1
	04	3	1	1	1	1	1	65,37	2,38	-	9,03	101,40	5,70	1
1.OG	05	3	1	1	1	1	1	74,08	4,67	7,13	-	-	4,29	1
	06	3	1	1	1	1	1	74,05	4,80	4,80	-	-	4,29	1
	07	3	1	1	1	1	1	74,81	3,68	3,68	-	-	4,29	1
	08	3	1	1	1	1	1	65,37	2,38	5,43	-	-	3,67	1
2.OG	09	3	1	1	1	1	1	74,08	4,67	7,13	-	-	3,67	1
	10	3	1	1	1	1	1	72,53	3,59	6,89	-	-	4,05	1
	11	3	1	1	1	1	1	72,76	3,44	6,58	-	-	4,05	1
	12	3	1	1	1	1	1	65,37	2,38	5,43	-	-	5,45	1
DG	13	2	1	1	1	1	1	53,11	1,80	-	19,34	-	5,45	1
	14	2	1	1	1	1	1	53,19	1,80	-	23,36	-	4,96	1
	15	4	1	1	1	1	1	85,53	4,05	-	28,06	-	4,96	1
Stiege 4														
EG	01	3	1	1	1	1	1	74,08	4,77	-	8,48	125,50	5,45	1
	02	3	1	1	1	1	1	72,53	3,59	-	6,89	129,14	5,45	1
	03	3	1	1	1	1	1	75,00	2,28	-	9,17	204,17	4,96	1
	04	3	1	1	1	1	1	65,68	2,38	-	4,83	193,06	4,96	1
1.OG	05	3	1	1	1	1	1	74,08	4,67	7,13	-	-	4,05	1
	06	3	1	1	1	1	1	74,05	4,80	4,80	-	-	4,05	1
	07	3	1	1	1	1	1	75,04	3,68	3,68	-	-	3,67	1
	08	3	1	1	1	1	1	65,68	2,38	5,43	-	-	3,67	1
2.OG	09	3	1	1	1	1	1	74,08	4,67	7,13	-	-	4,29	1
	10	3	1	1	1	1	1	72,53	3,59	6,89	-	-	4,29	1
	11	3	1	1	1	1	1	75,00	2,14	6,11	-	-	4,29	1
	12	3	1	1	1	1	1	65,68	2,38	5,43	-	-	5,70	1
DG	13	2	1	1	1	1	1	53,11	1,80	-	19,34	-	5,70	1
	14	2	1	1	1	1	1	53,19	1,80	-	23,36	-	5,70	1
	15	4	1	1	1	1	1	85,84	4,05	-	28,06	-	5,70	1

# Finanzierungsübersicht

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutzflä- che m²	Garten- fläche m²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topo- grafie)	Gesamt- finanzie- rungsbei- trag (Grund und Bau) <sup>1</sup>	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht geför- dertes Hypothe- kardarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebs- kosten, EVB, USt, Verw. kosten <sup>2</sup>	vorauss. mtl. Kosten je PKW-Stell- platz ca.	bereits ver- mietet
Stiege 3									
WS	3/1	74,08	124	€ 194.939,10	€ 33.393,57	€ 161.545,53	€ 590,09	€ 25,00	
NBG	3/2	72,53	184	€ 197.105,09	€ 37.498,08	€ 159.607,01	€ 590,21	€ 25,00	
NBG	3/3	72,76	166	€ 194.939,10	€ 35.470,25	€ 159.468,85	€ 586,57	€ 25,00	
WS	3/4	65,37	101	€ 173.279,20	€ 30.436,58	€ 142.842,62	€ 524,24	€ 25,00	
NBG	3/5	74,08		€ 181.943,16	€ 23.397,63	€ 158.545,53	€ 564,56	€ 25,00	
NBG	3/6	74,05		€ 179.777,17	€ 21.778,84	€ 157.998,33	€ 560,23	€ 25,00	
NBG	3/7	74,81		€ 181.943,16	€ 22.249,17	€ 159.693,99	€ 566,51	€ 25,00	
NBG	3/8	65,37		€ 160.283,26	€ 20.440,64	€ 139.842,62	€ 498,69	€ 25,00	
NBG	3/9	74,08		€ 181.943,16	€ 23.397,63	€ 158.545,53	€ 564,56	€ 25,00	
WS	3/10	72,53		€ 179.777,17	€ 24.170,16	€ 155.607,01	€ 553,53	€ 25,00	
NBG	3/11	72,76		€ 179.777,17	€ 23.808,32	€ 155.968,85	€ 554,14	€ 25,00	
NBG	3/12	65,37		€ 160.283,26	€ 20.440,64	€ 139.842,62	€ 498,69	€ 25,00	
NBG	3/13	53,11		€ 147.287,32	€ 29.732,61	€ 117.554,71	€ 440,34	€ 25,00	
NBG	3/14	53,19		€ 149.453,31	€ 31.272,74	€ 118.180,57	€ 444,81	€ 25,00	
NBG	3/15	85,53		€ 227.428,95	€ 49.069,85	€ 178.359,10	€ 672,96	€ 25,00	
Stiege 4									
NBG	4/1	74,08	126	€ 194.939,10	€ 33.393,57	€ 161.545,53	€ 590,09	€ 25,00	
NBG	4/2	72,53	129	€ 192.773,11	€ 34.166,10	€ 158.607,01	€ 579,07	€ 25,00	
WS	4/3	75,00	204	€ 205.769,05	€ 40.276,14	€ 165.492,91	€ 611,22	€ 25,00	
NBG	4/4	65,68	193	€ 181.943,16	€ 36.612,84	€ 145.330,32	€ 542,08	€ 25,00	
NBG	4/5	74,08		€ 181.943,16	€ 23.397,63	€ 158.545,53	€ 564,56	€ 25,00	
NBG	4/6	74,05		€ 179.777,17	€ 21.778,84	€ 157.998,33	€ 560,23	€ 25,00	
NBG	4/7	75,04		€ 181.943,16	€ 21.887,32	€ 160.055,84	€ 567,13	€ 25,00	
WS	4/8	65,68		€ 160.283,26	€ 19.952,94	€ 140.330,32	€ 499,53	€ 25,00	
NBG	4/9	74,08		€ 181.943,16	€ 23.397,63	€ 158.545,53	€ 564,56	€ 25,00	
NBG	4/10	72,53		€ 177.611,18	€ 22.504,17	€ 155.107,01	€ 551,91	€ 25,00	
NBG	4/11	75,00		€ 181.943,16	€ 21.950,25	€ 159.992,91	€ 567,03	€ 25,00	
NBG	4/12	65,68		€ 160.283,26	€ 19.952,94	€ 140.330,32	€ 499,53	€ 25,00	
NBG	4/13	53,11		€ 147.287,32	€ 29.732,61	€ 117.554,71	€ 440,34	€ 25,00	
WS	4/14	53,19		€ 149.453,31	€ 31.272,74	€ 118.180,57	€ 444,81	€ 25,00	
WS	4/15	85,84		€ 225.262,96	€ 47.403,86	€ 177.859,10	€ 668,88	€ 25,00	

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](http://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.

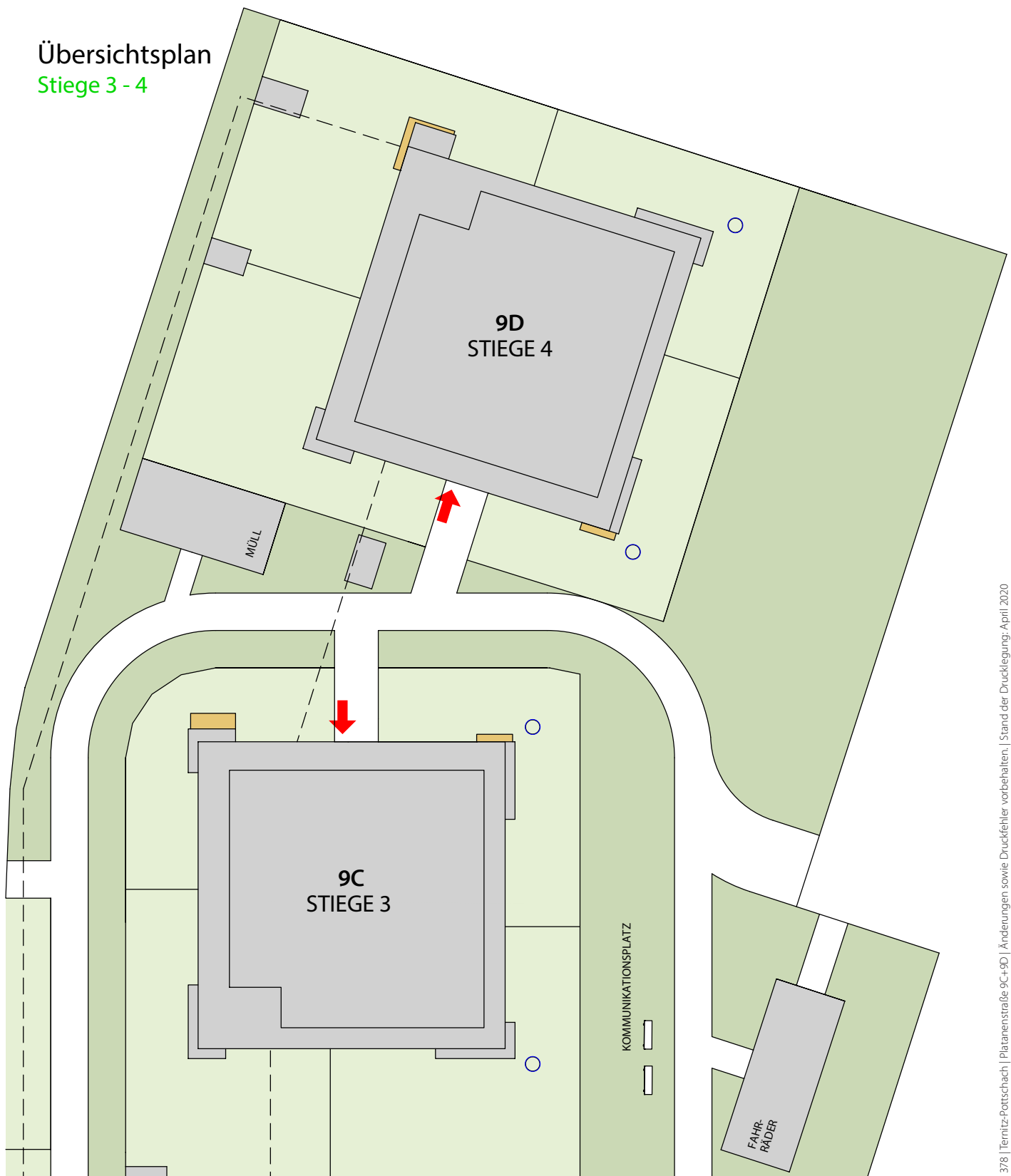
## Übersichtspläne

### Gesamtlageplan



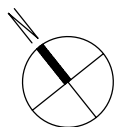
## Übersichtspläne Stiege 3 - 4

### Übersichtsplan Stiege 3 - 4

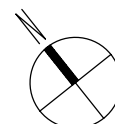


#### Legende:

- Eigengärten
- Grünfläche
- Terrasse
- Asphalt
- Putzschaft Regenwasser



# Übersichtsplan Tiefgarage + Keller Gesamt



## Legende:

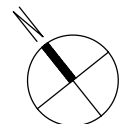
- Stahlbeton
- Wärmedämmung

# Übersichtsplan Tiefgarage + Keller Stiege 3 - 4



Legende:

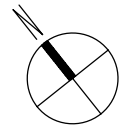
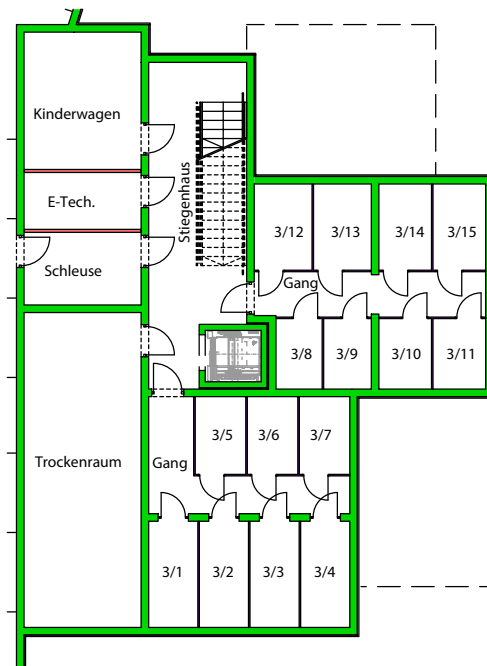
- Stahlbeton
- Wärmedämmung



## Übersichtspläne Stiege 3

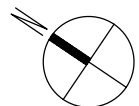
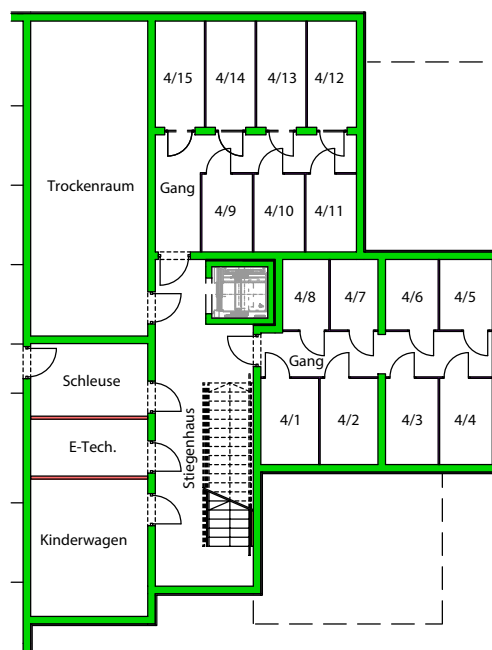
### Stiege 3

#### Kellergeschoss



### Stiege 4

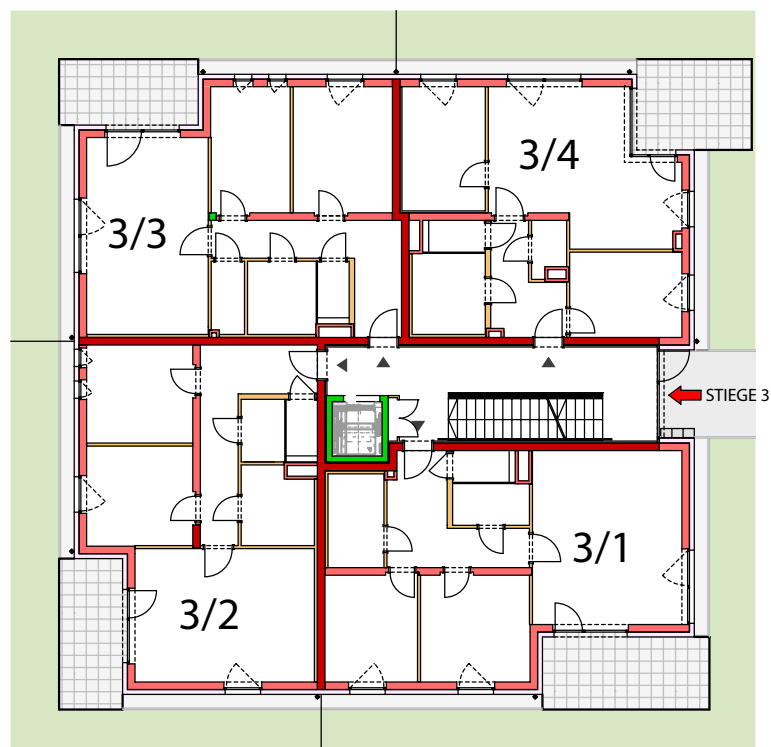
#### Kellergeschoss



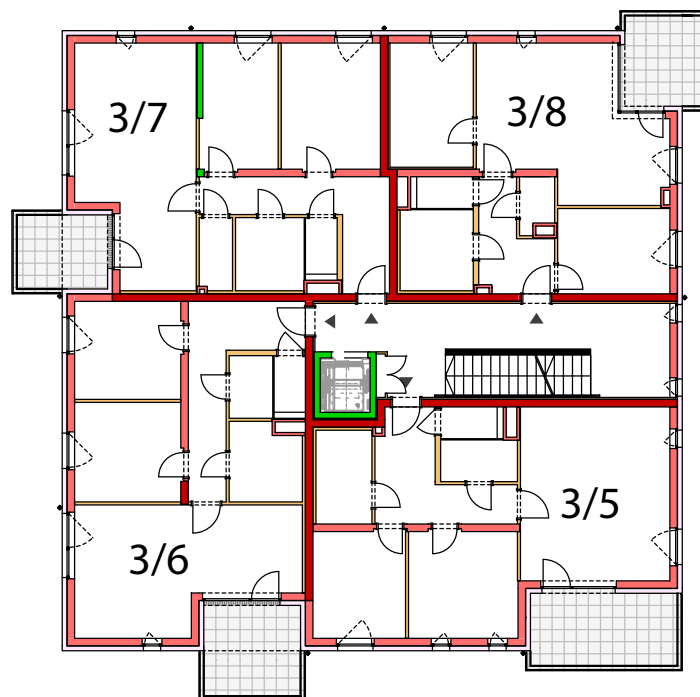
#### Legende:

- Stahlbeton
- Wärmedämmung

## Stiege 3 Erdgeschoss

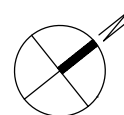


## 1. Obergeschoss

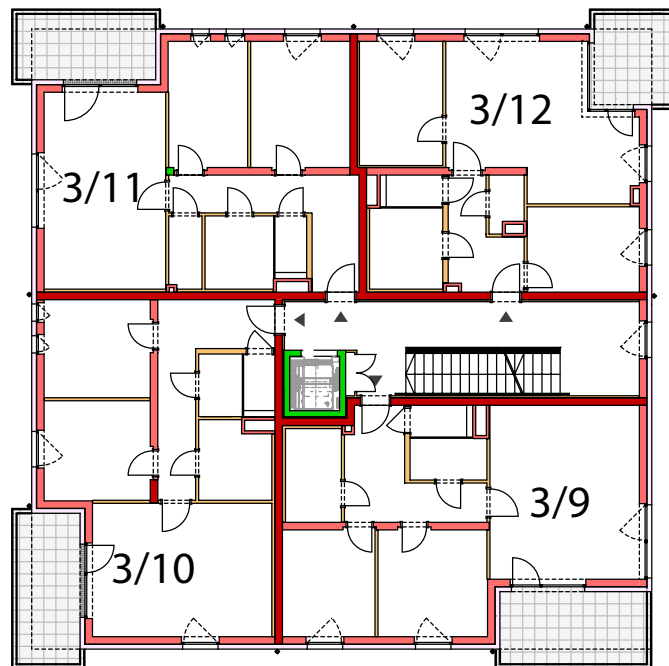


### Legende:

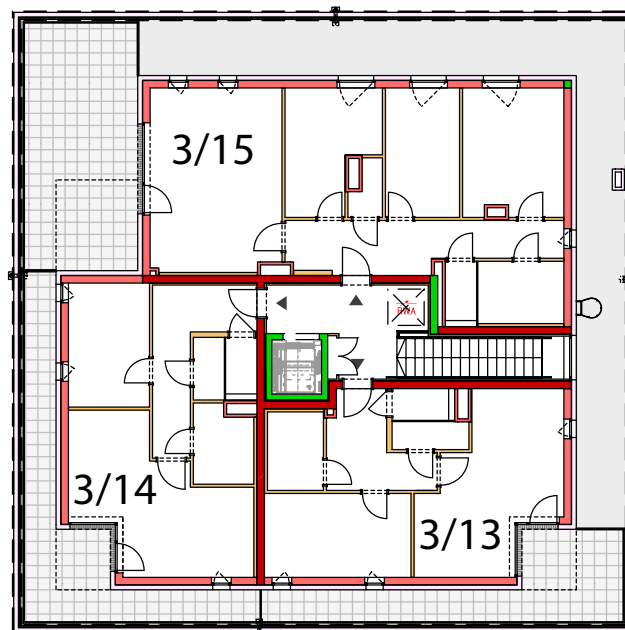
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- Betonplatten



## Stiege 3 2. Obergeschoss

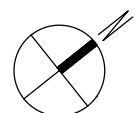


## 3. Obergeschoss



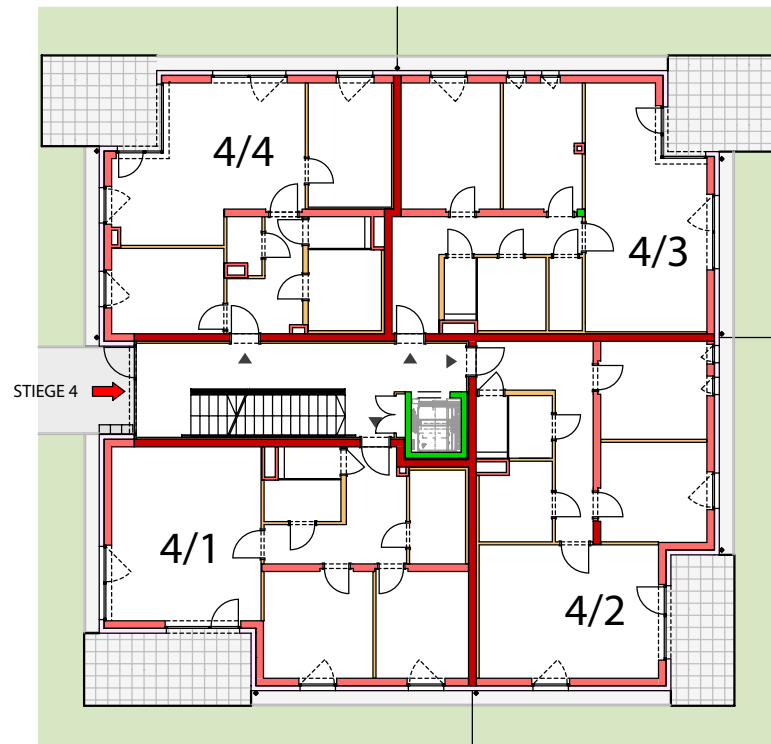
### Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- Betonplatten

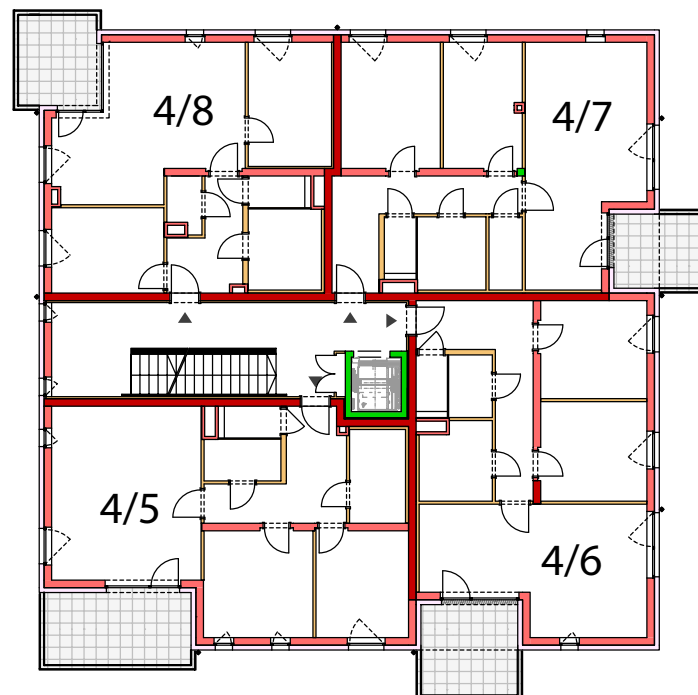


## Übersichtspläne Stiege 4

### Stiege 4 Erdgeschoss

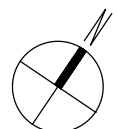


### 1. Obergeschoss



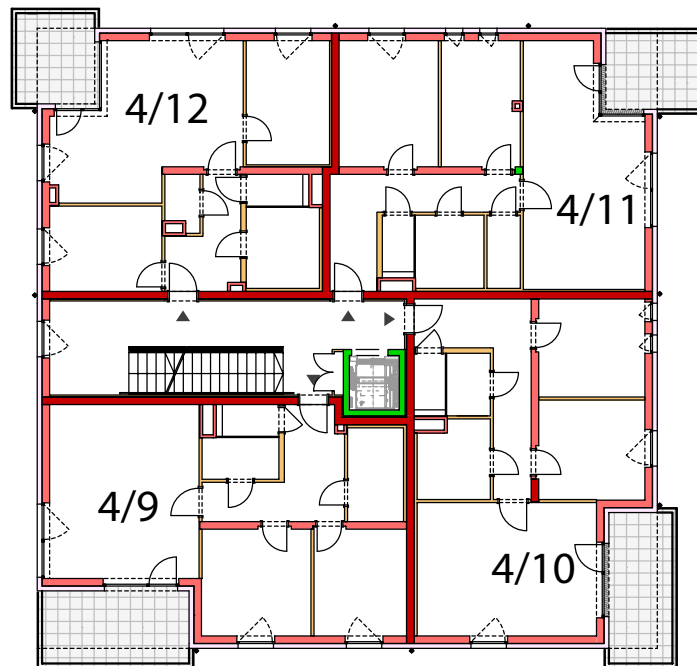
#### Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- Betonplatten

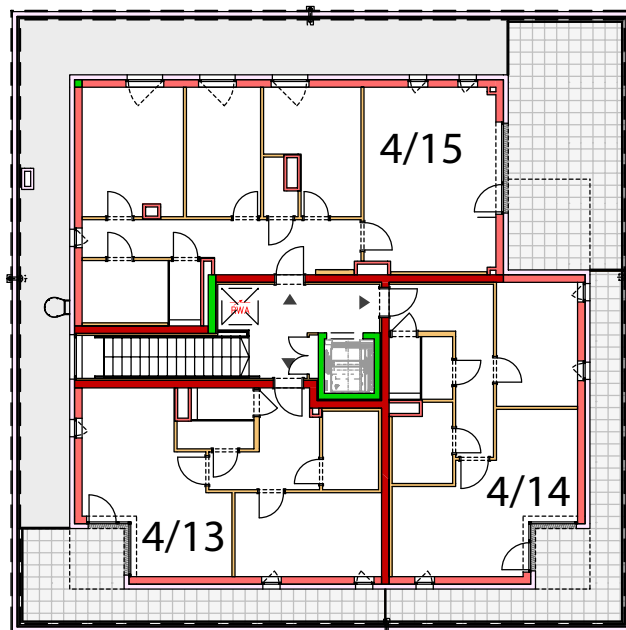


## Stiege 4

### 2. Obergeschoss

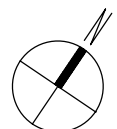


### 3. Obergeschoss



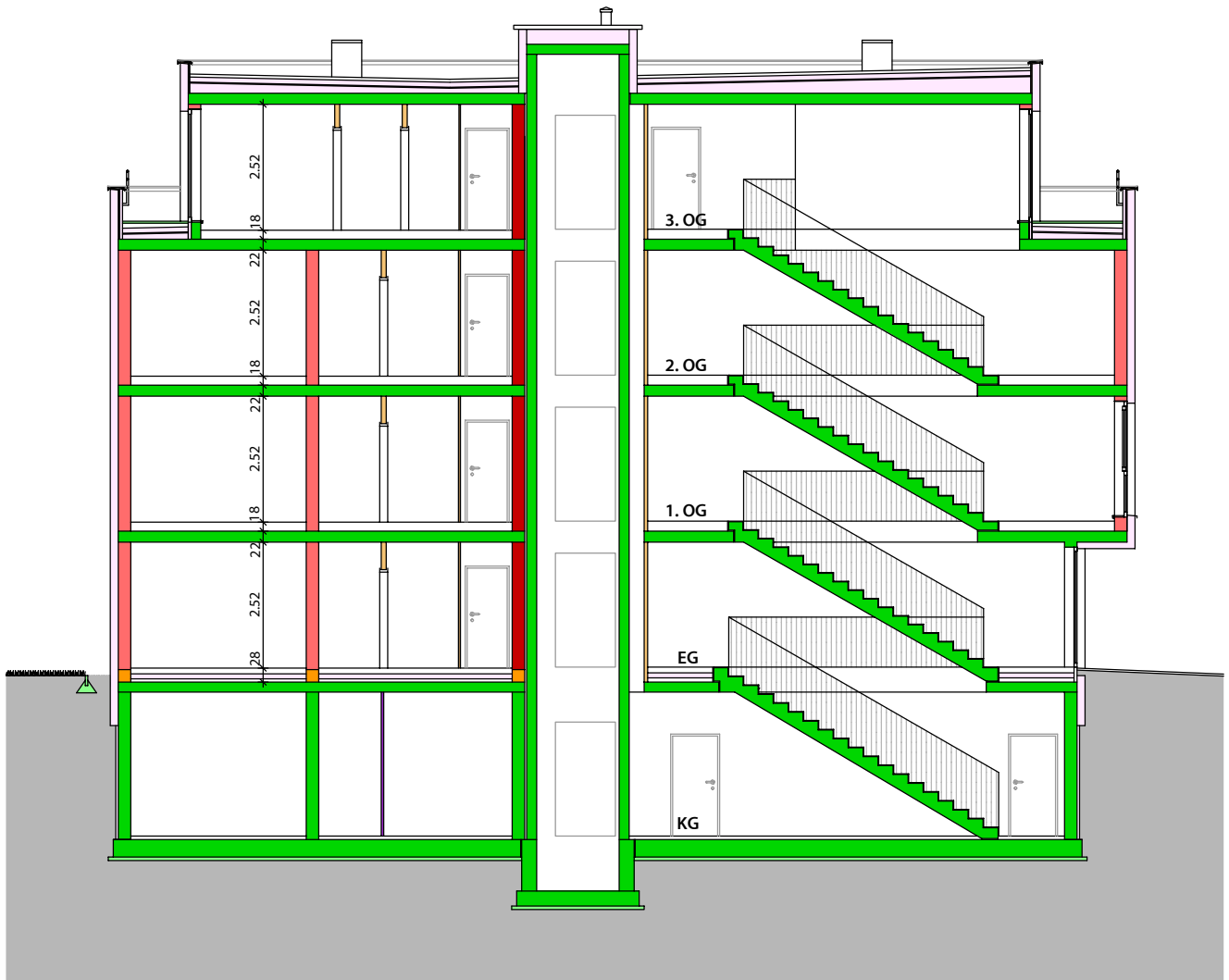
#### Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- Betonplatten



## Systemschnitt

### Stiege 3 + 4



#### Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

## Ansichten

### Stiege 3



NORDOST



NORDWEST



SÜDOST



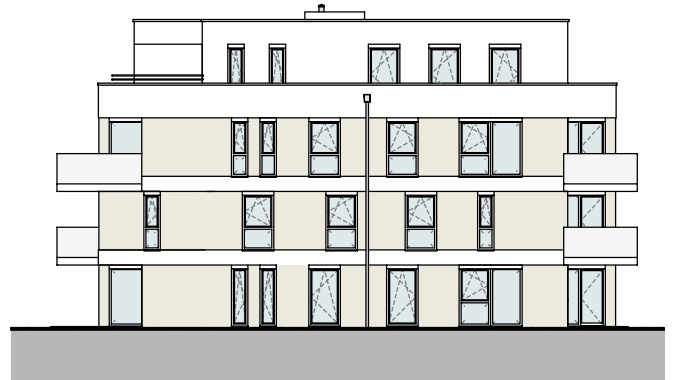
SÜDWEST

# Ansichten

## Stiege 4



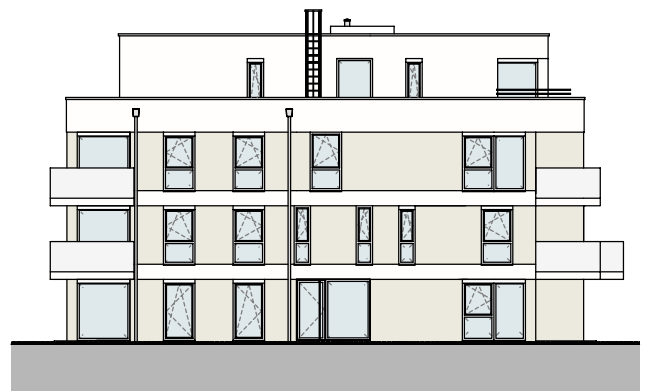
NORDOST



NORDWEST



SÜDOST



SÜDWEST

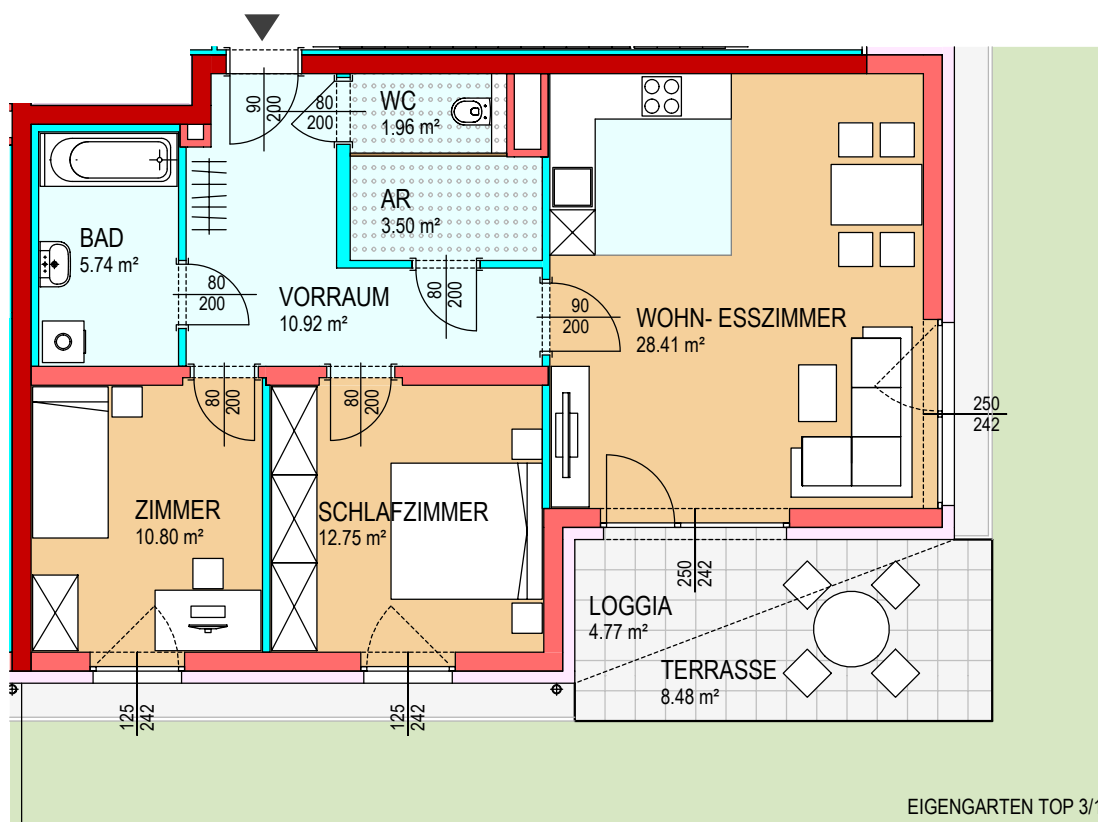
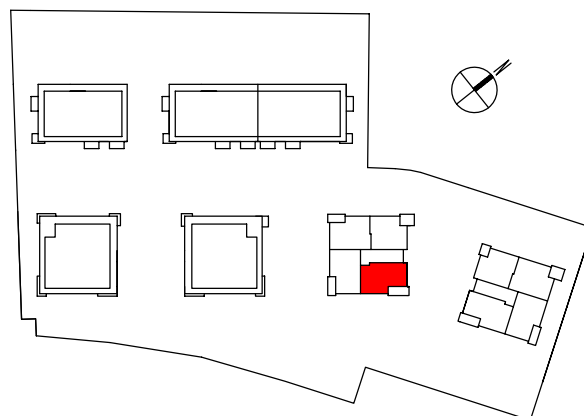
## Grundrisse Wohnungen

Stiege 3

Top 3/1

Erdgeschoss

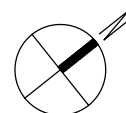
Wohnnutzfläche: 74,08 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 8,48 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 4,77 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 124,07 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 5,70 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

0 1 2 3 4 5m

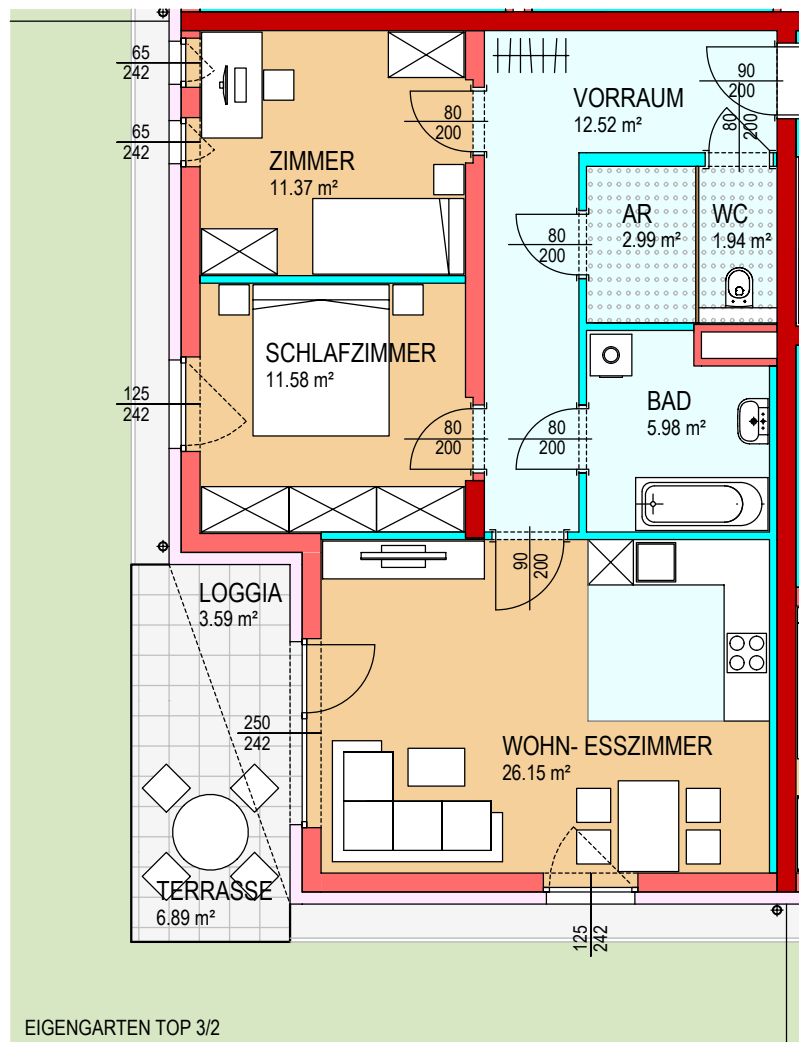
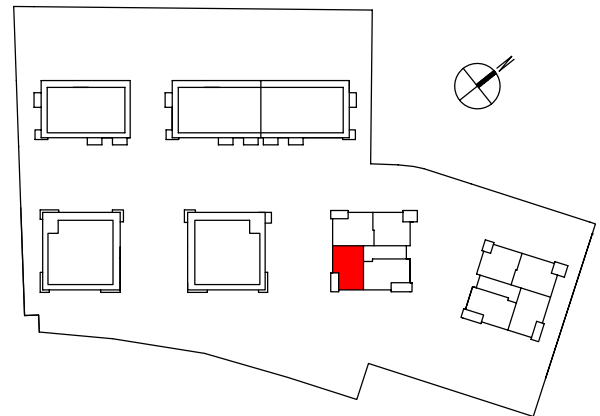


Stiege 3

Top 3/2

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 72,53 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 6,89 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 3,59 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 183,78 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 5,70 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

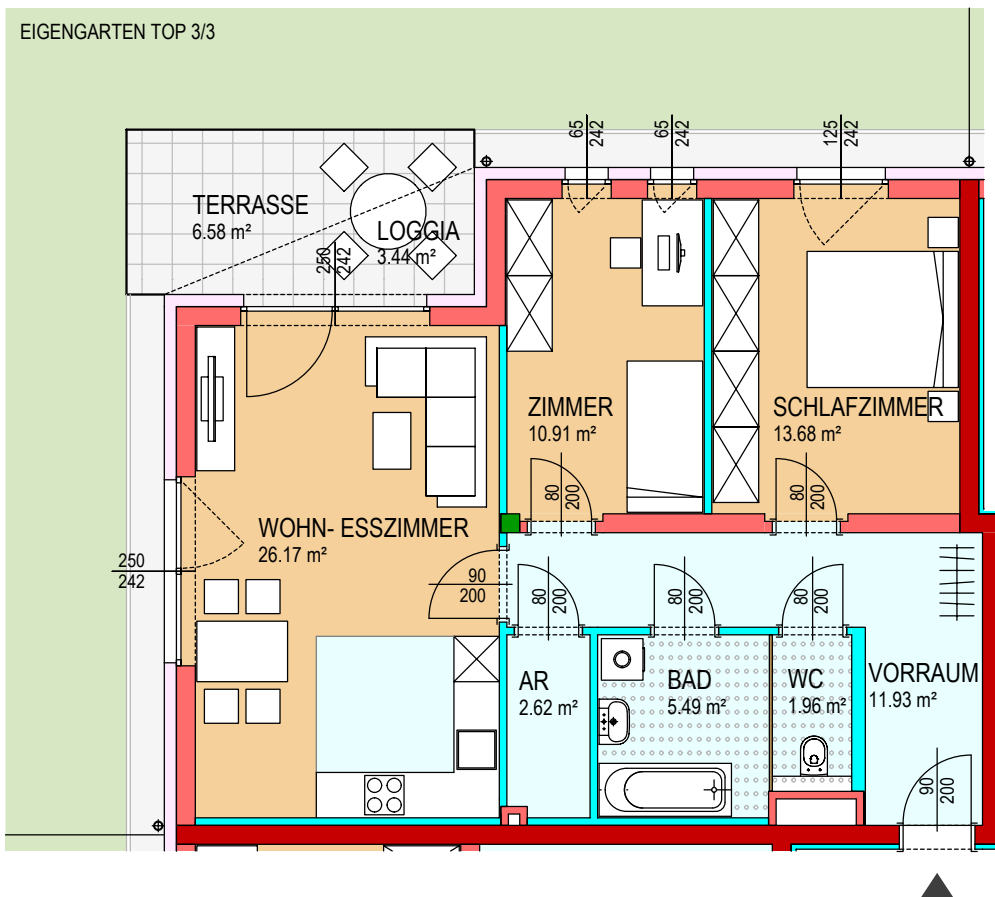
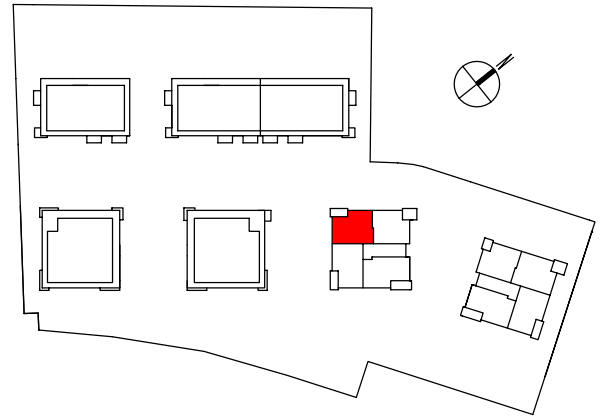
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

## Stiege 3

### Top 3/3

#### Erdgeschoss

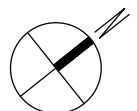
Wohnnutzfläche: 72,76 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 6,58 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 3,44 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 165,79 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 5,70 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



#### Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

0 1 2 3 4 5m

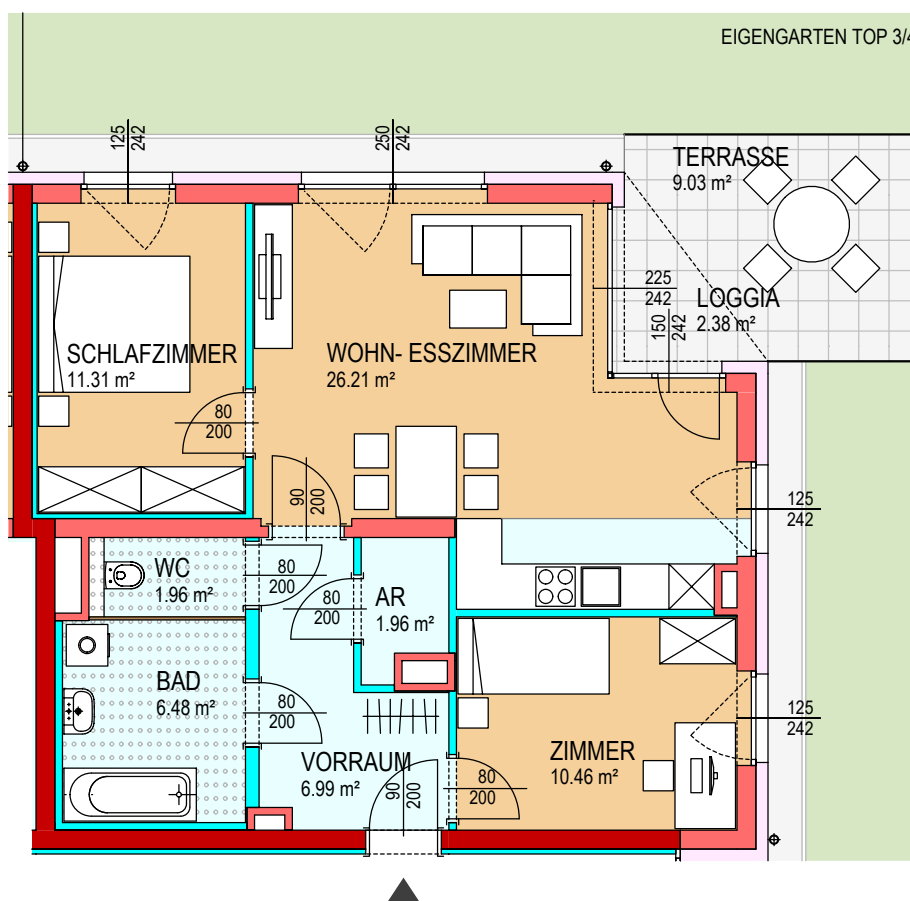
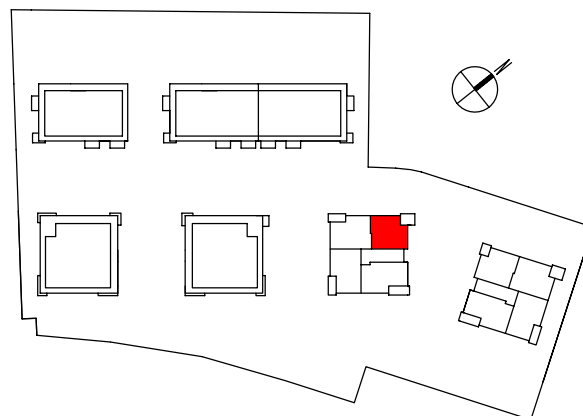


Stiege 3

Top 3/4

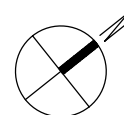
Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 65,37 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 9,03 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 2,38 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 101,40 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 5,70 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

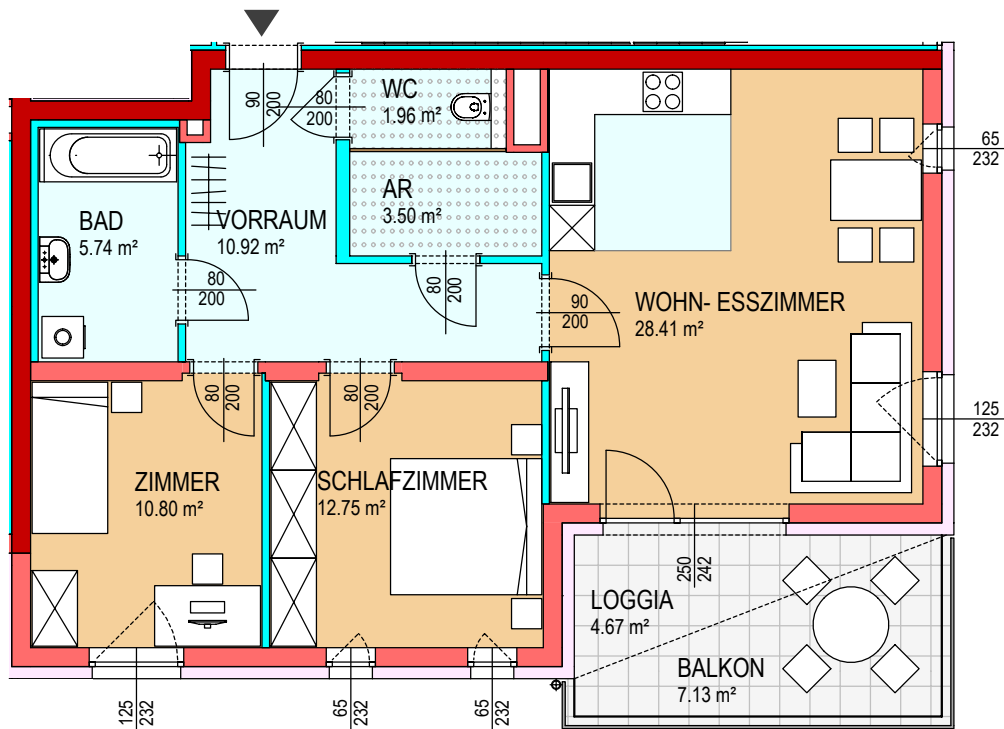
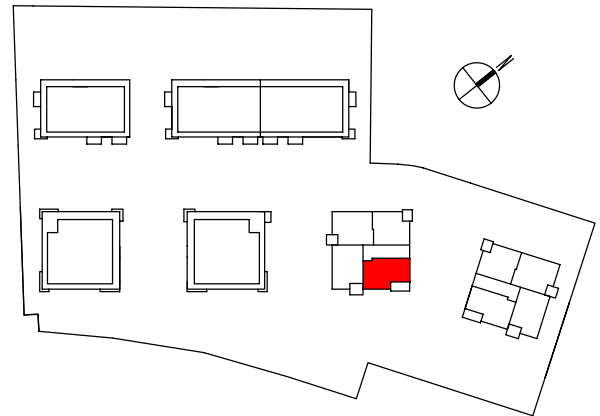


## Stiege 3

### Top 3/5

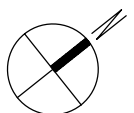
#### 1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 74,08 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 7,13 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 4,67 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 4,29 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



#### Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

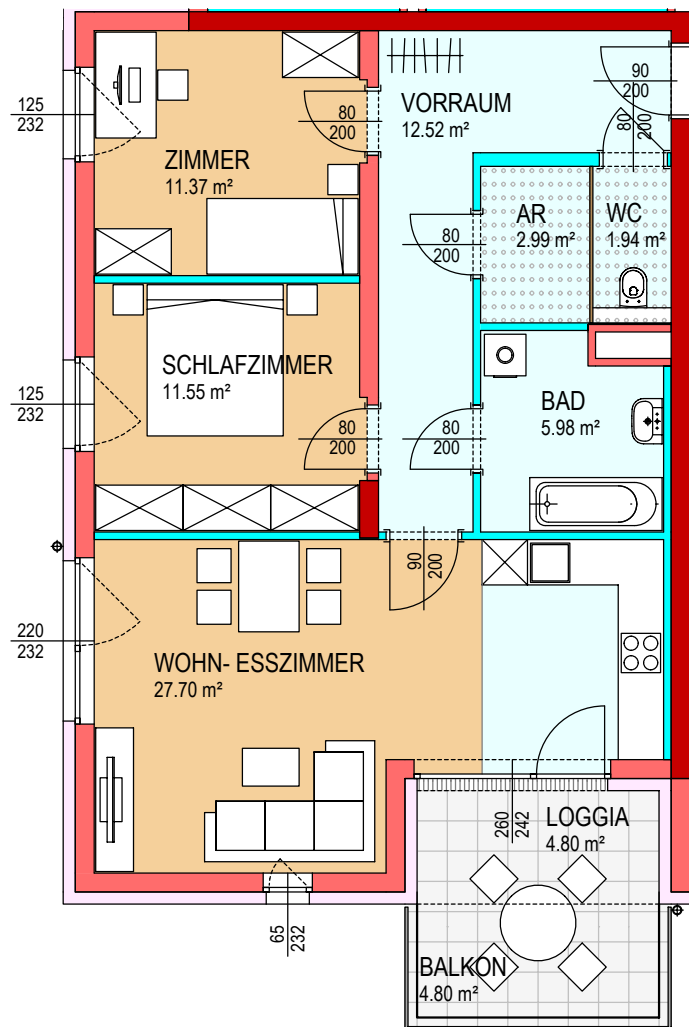
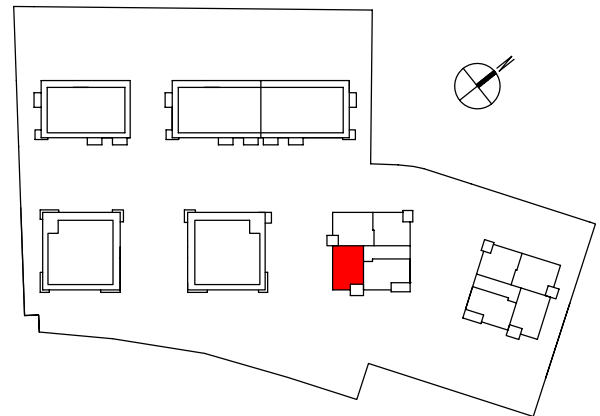


Stiege 3

Top 3/6

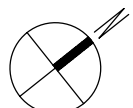
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 74,05 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 4,80 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 4,80 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 4,29 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

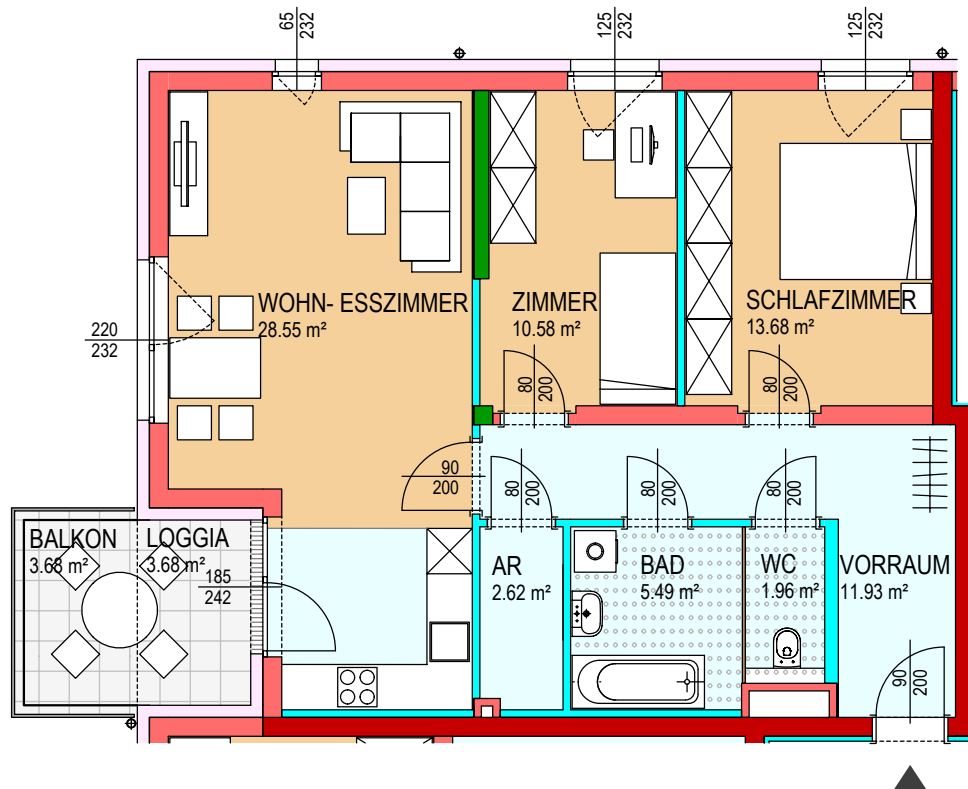
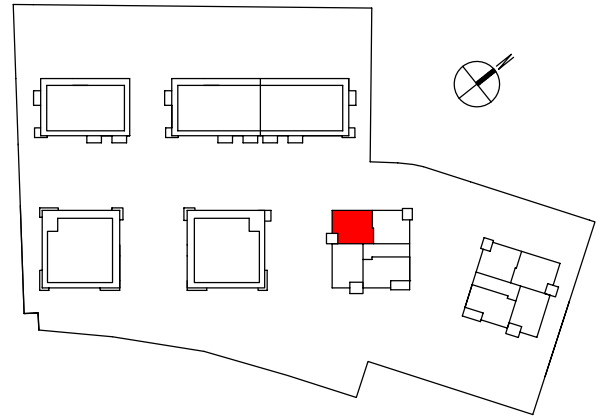


## Stiege 3

### Top 3/7

#### 1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 74,81 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 3,68 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 3,68 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 4,29 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



#### Legende:

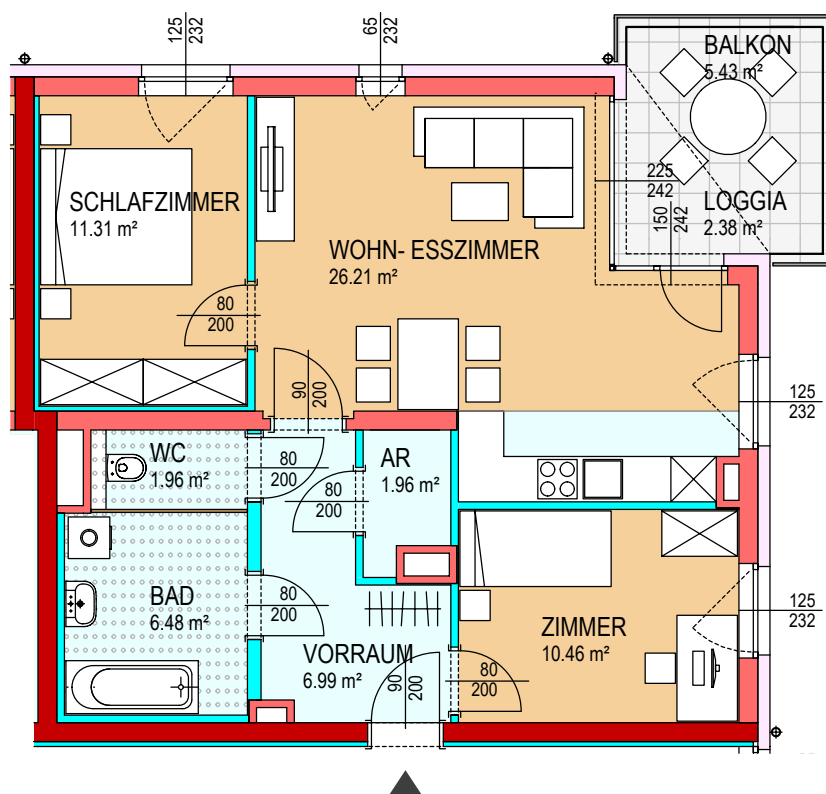
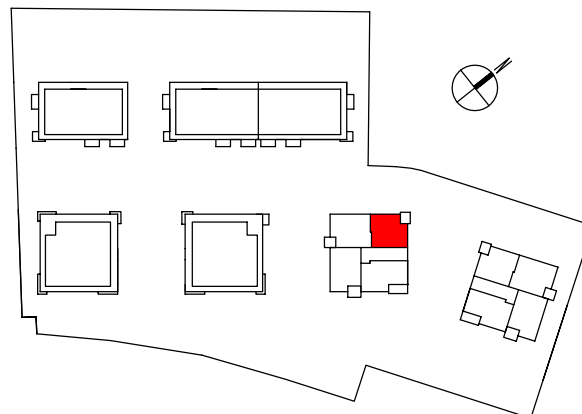
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

Stiege 3

Top 3/8

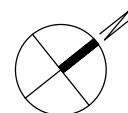
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 65,37 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 5,43 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 2,38 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 3,67 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

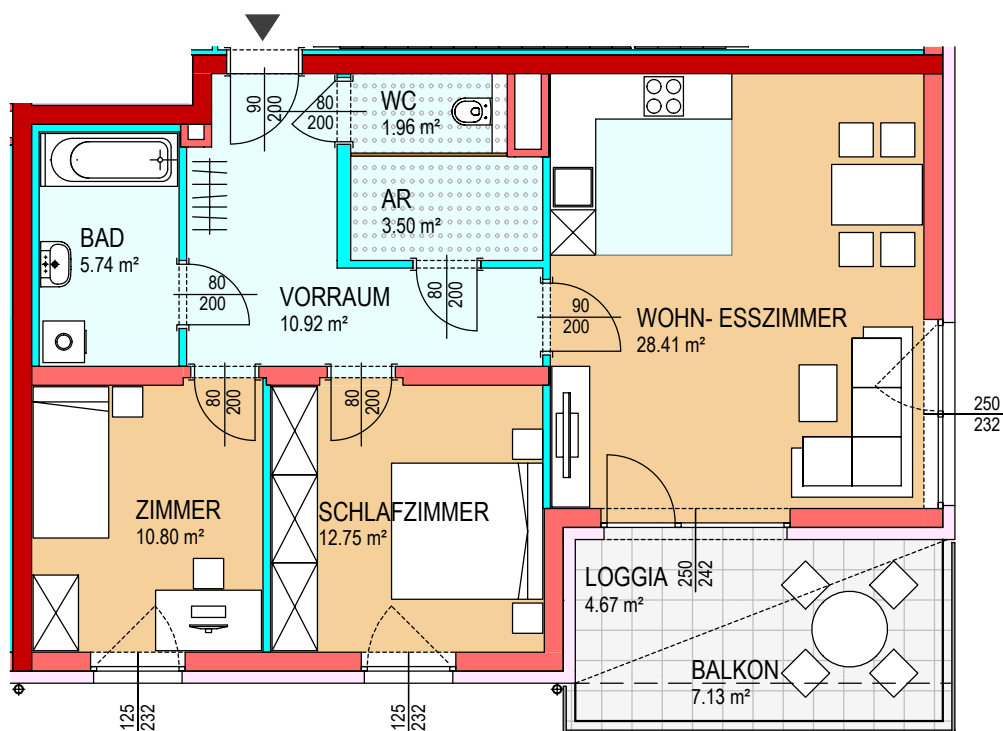
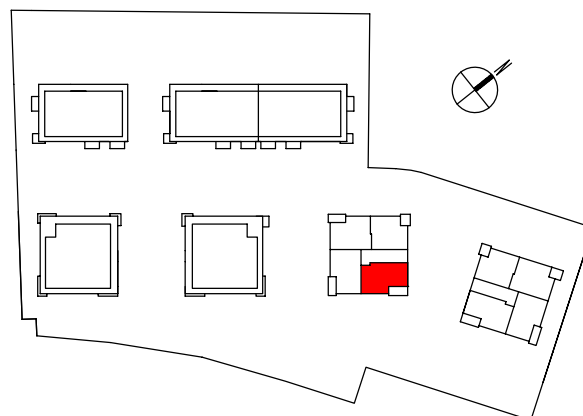


## Stiege 3

### Top 3/9

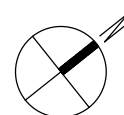
#### 2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 74,08 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 7,13 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 4,67 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 3,67 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



#### Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

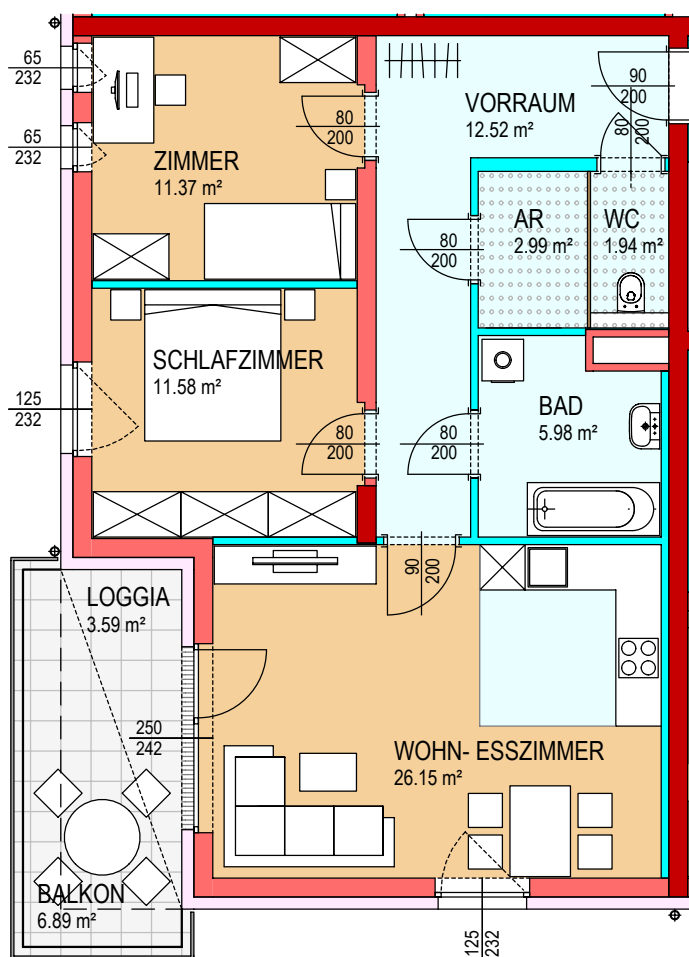
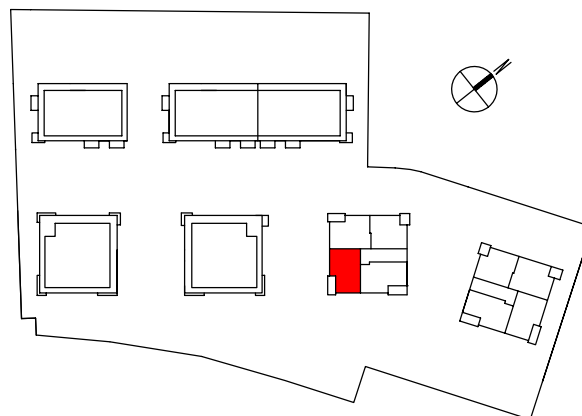


Stiege 3

Top 3/10

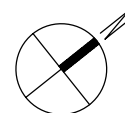
2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 72,53 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 6,89 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 3,59 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 4,05 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

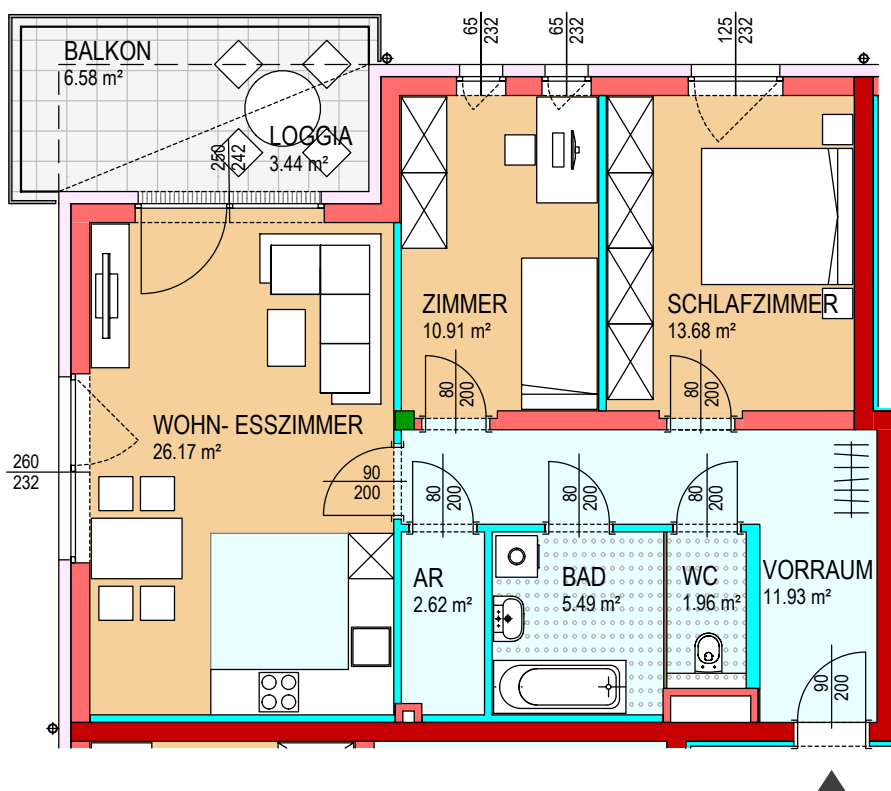
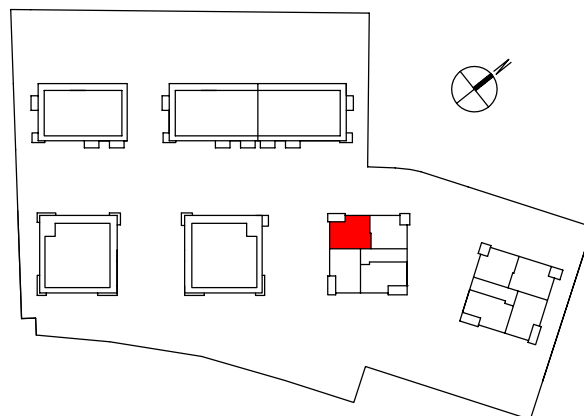


Stiege 3

Top 3/11

2. Obergeschoss

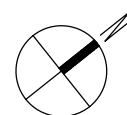
Wohnnutzfläche: 72,76 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 6,58 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 3,44 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 4,05 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

0 1 2 3 4 5m

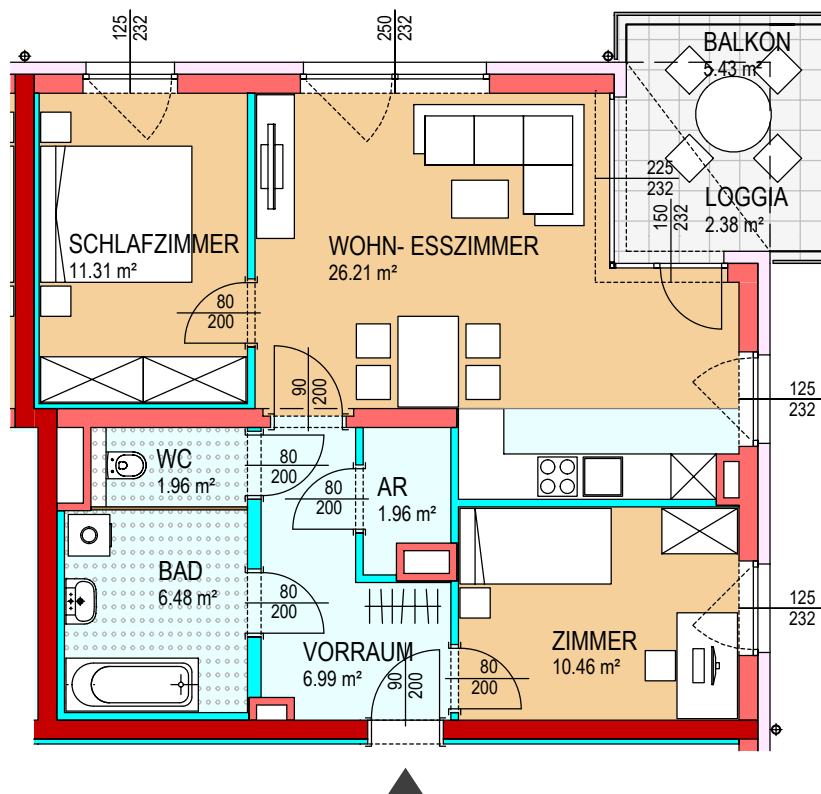
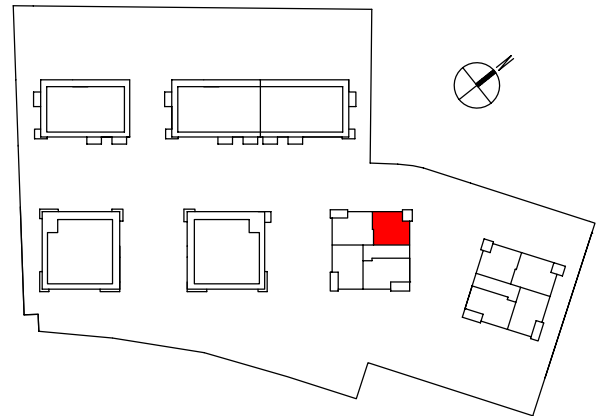


Stiege 3

Top 3/12

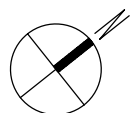
2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 65,37 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 5,43 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 2,38 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 5,45 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

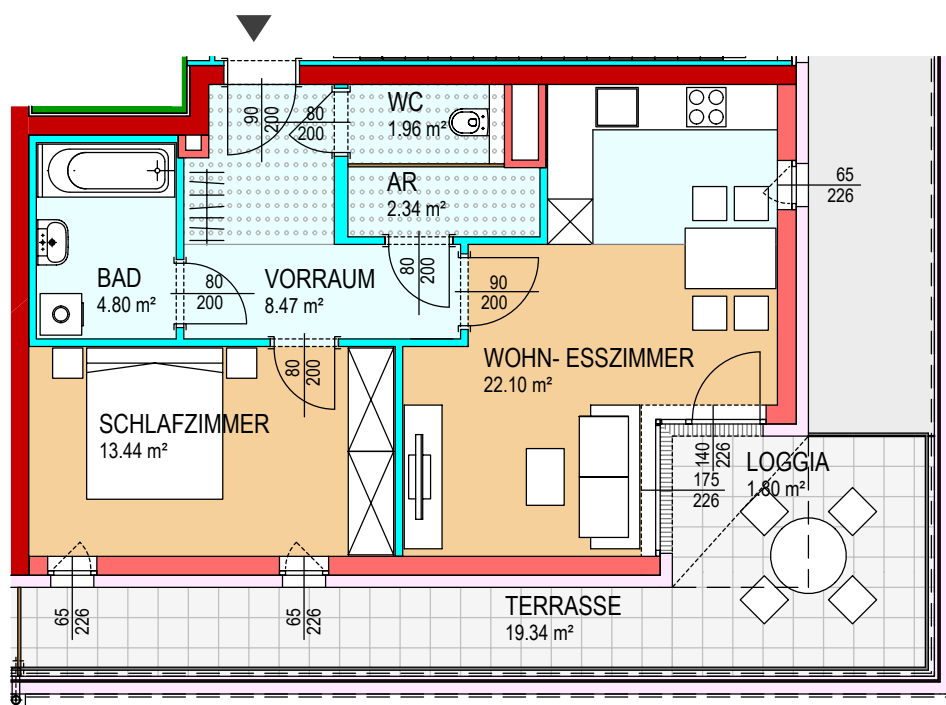
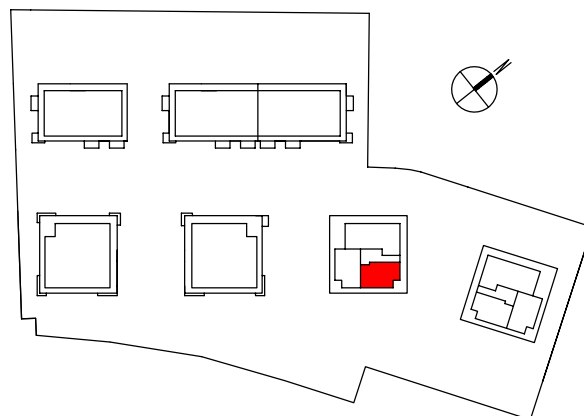


Stiege 3

Top 3/13

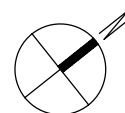
3. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 53,11 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 19,34 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 1,80 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 5,45 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

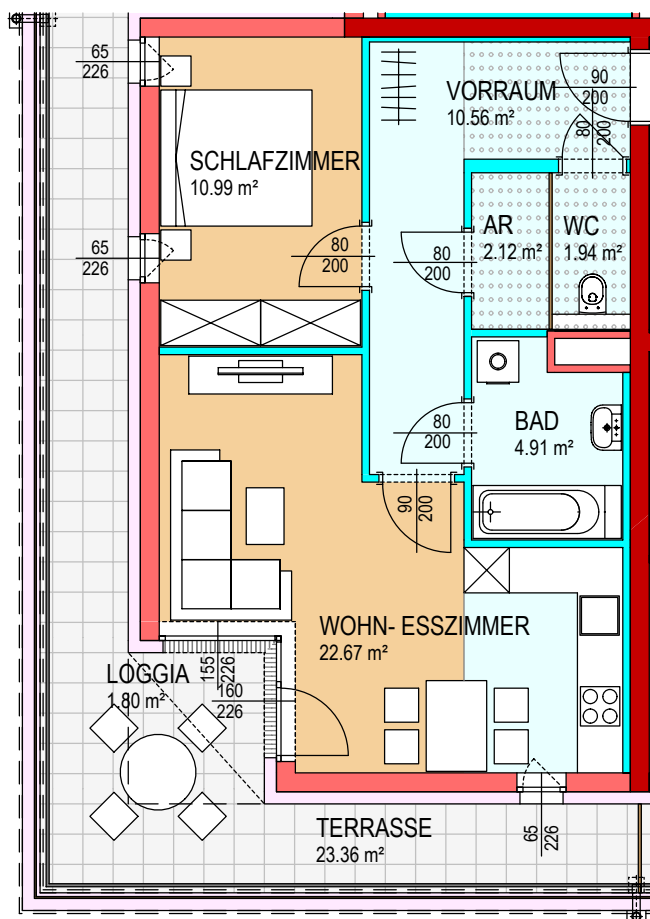
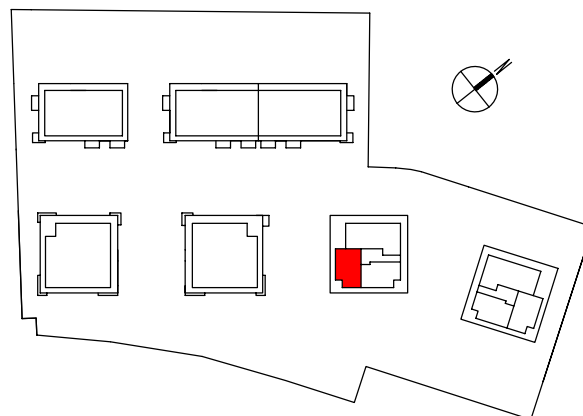


Stiege 3

Top 3/14

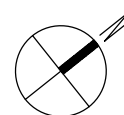
3. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 53,19 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 23,36 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 1,80 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 4,96 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

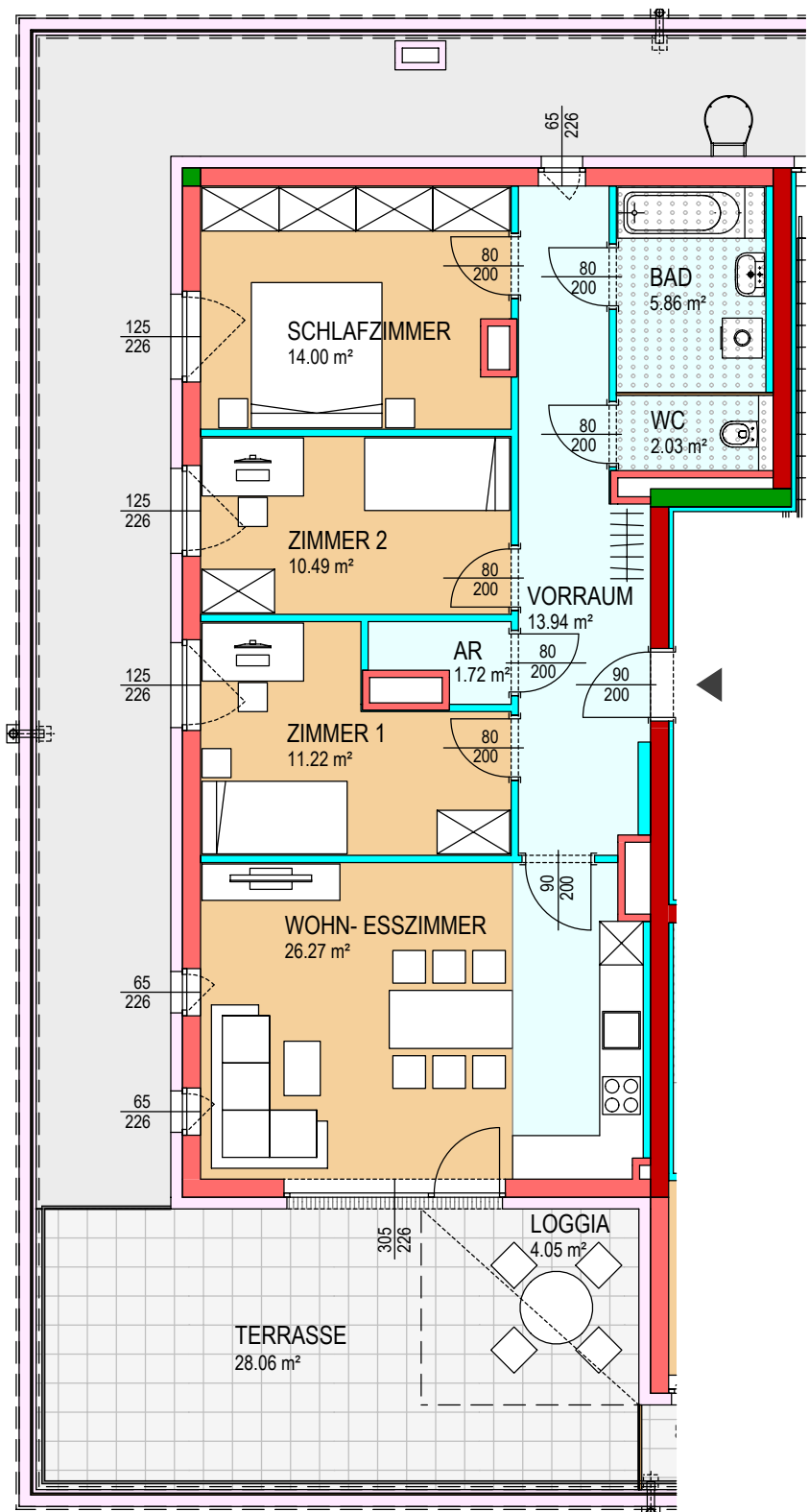
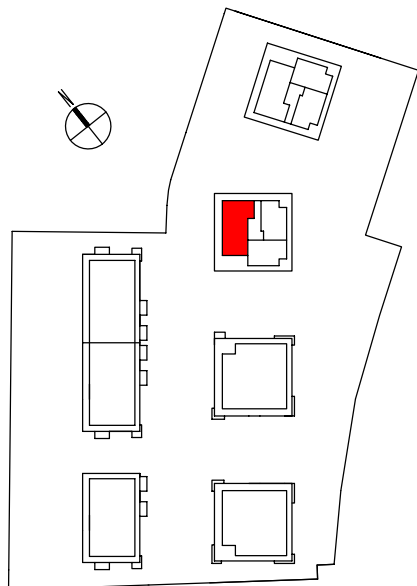


## Stiege 3

### Top 3/15

#### 3. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 85,53 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 28,06 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 4,05 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 4,96 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



#### Legende:

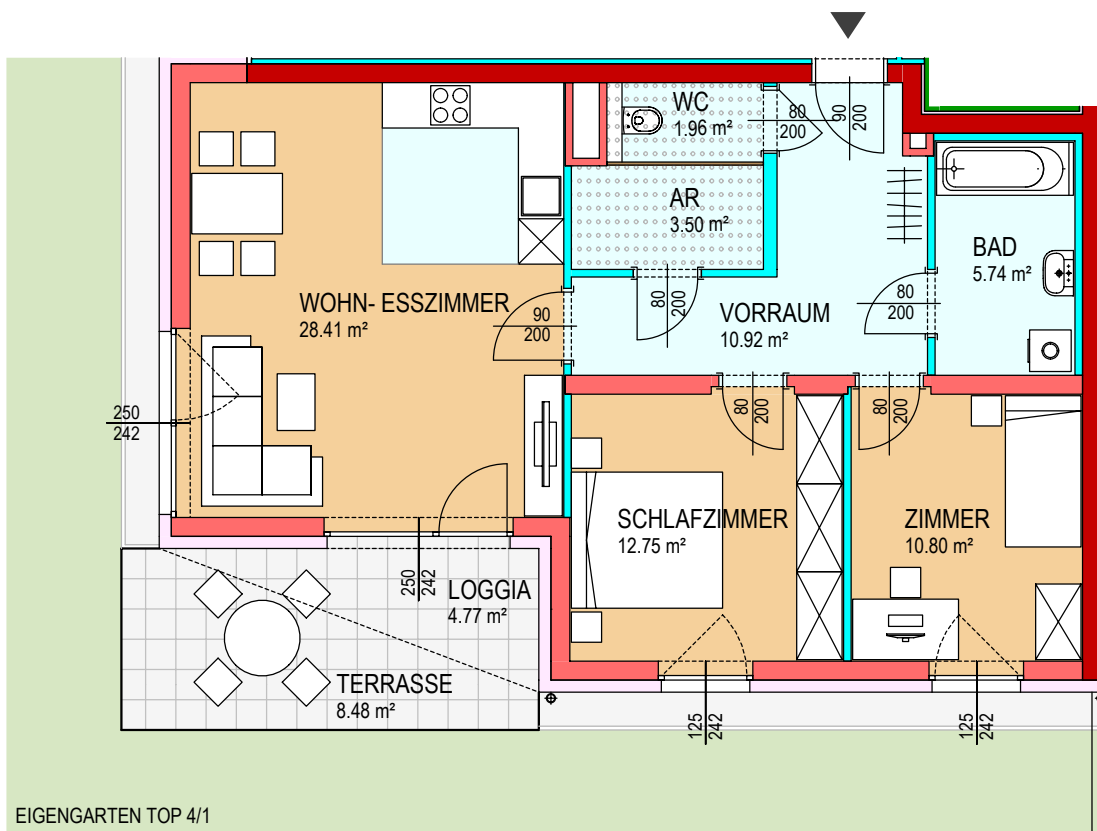
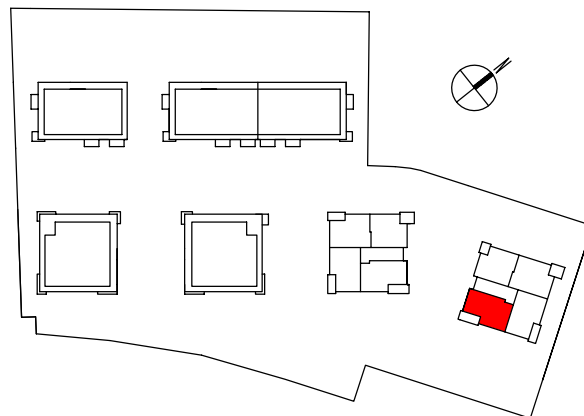
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

Stiege 4

Top 4/1

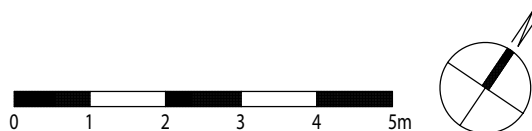
Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 74,08 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 8,48 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 4,77 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 125,50 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 5,45 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

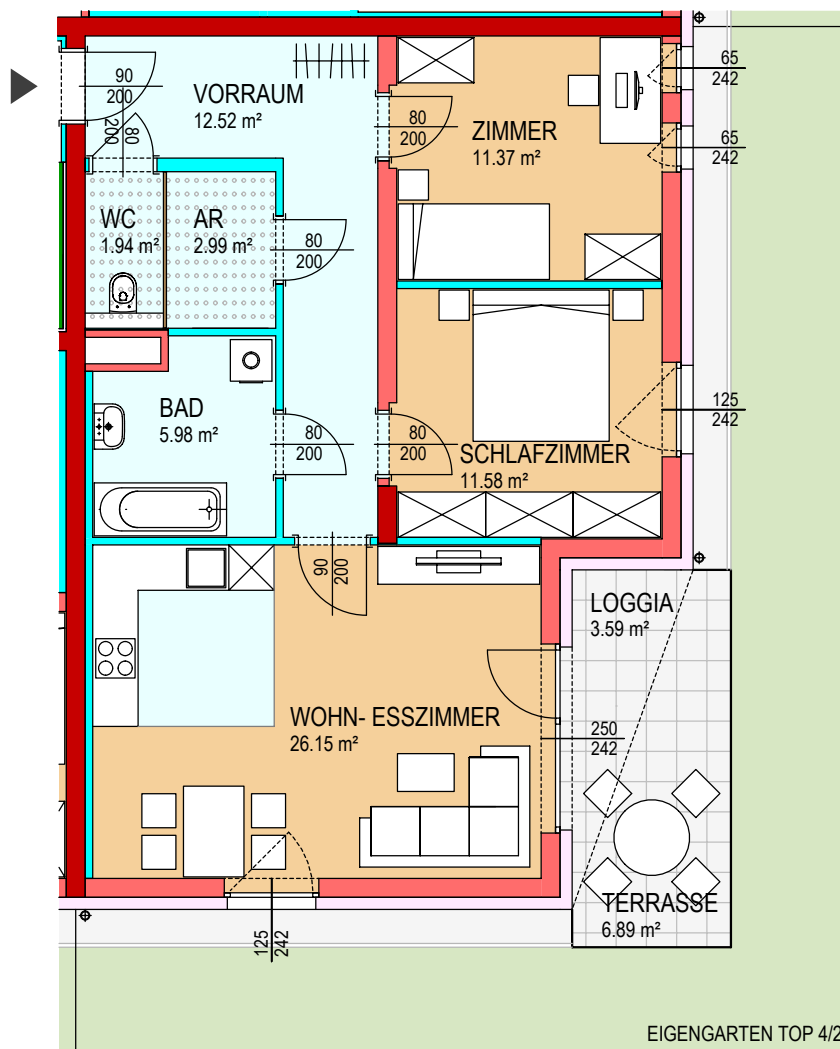
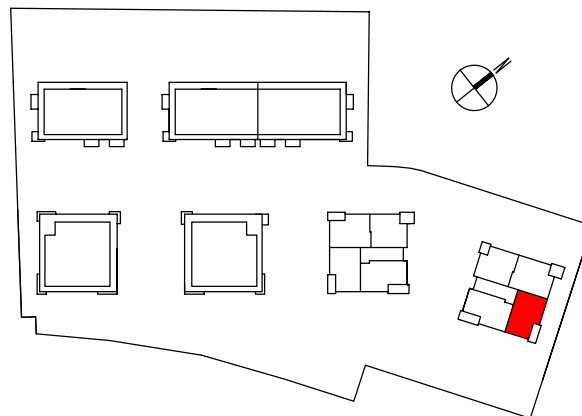


Stiege 4

Top 4/2

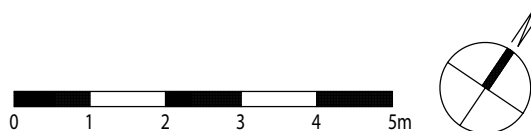
Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 72,53 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 6,89 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 3,59 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 129,14 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 5,45 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

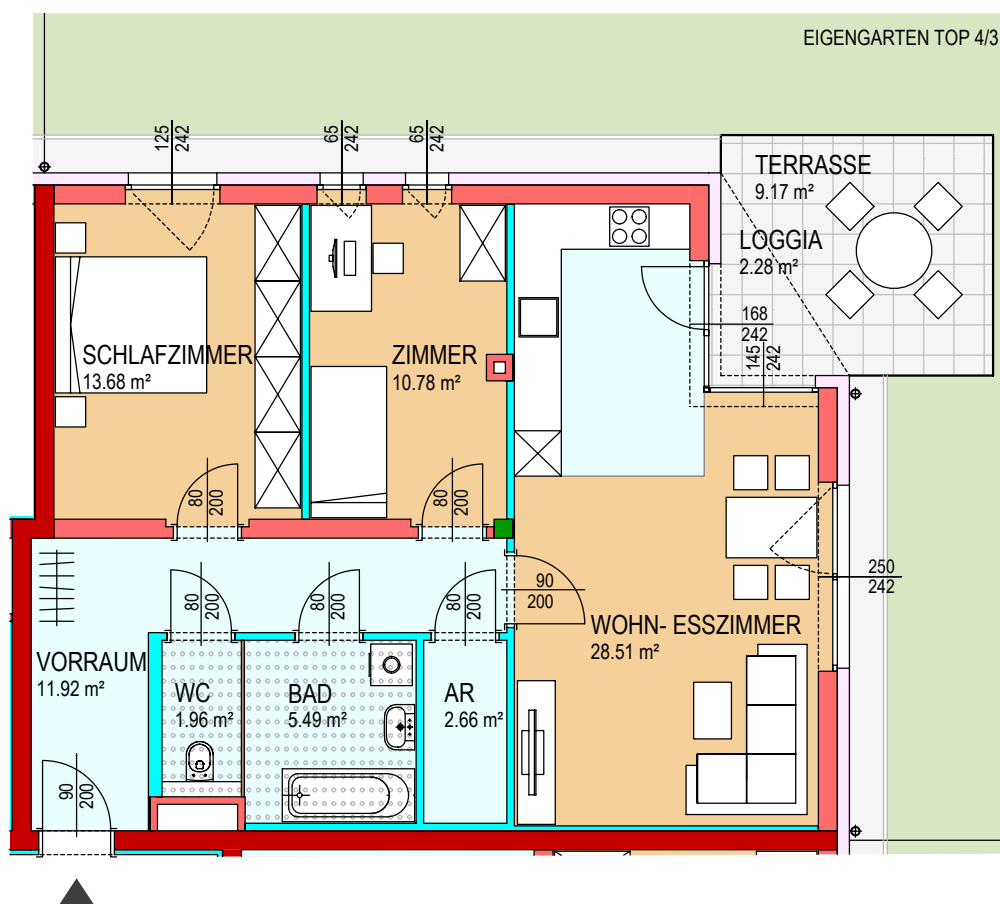
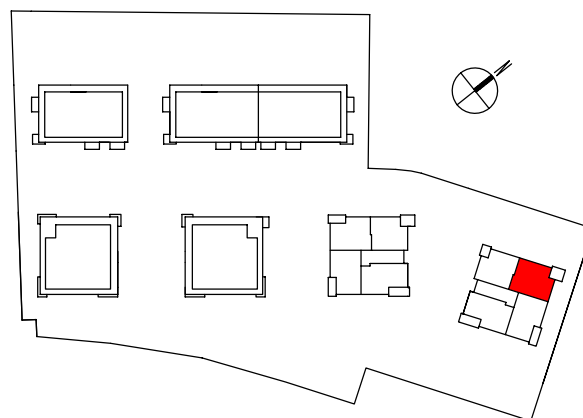


Stiege 4

Top 4/3

Erdgeschoss

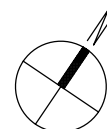
Wohnnutzfläche: 75,00 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 9,17 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 2,28 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 204,17 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 4,96 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

0 1 2 3 4 5m

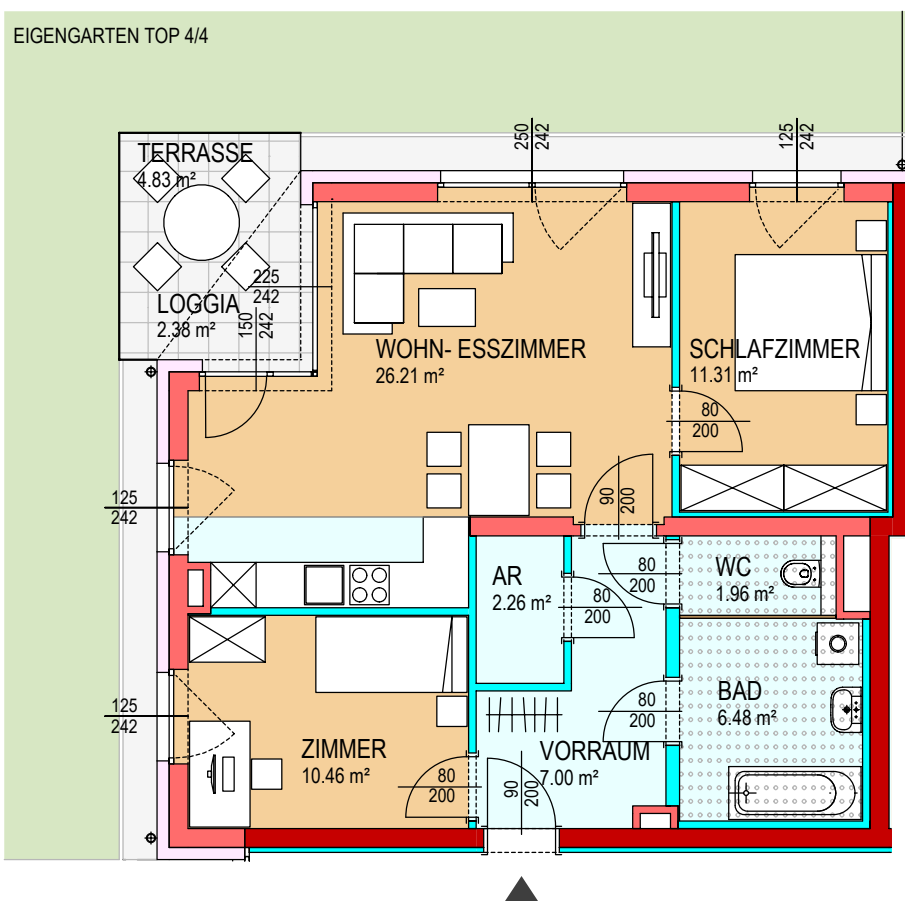
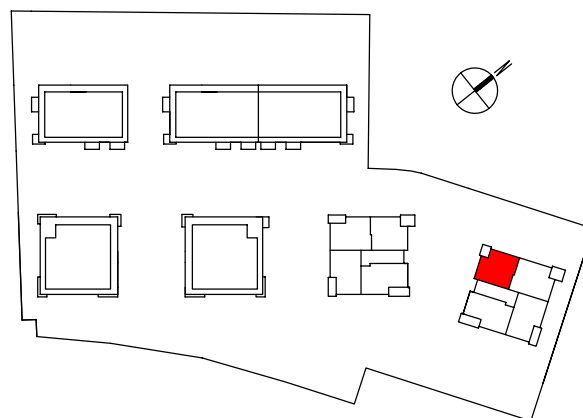


Stiege 4

Top 4/4

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 65,68 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 4,83 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 2,38 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 193,06 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 4,96 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

0 1 2 3 4 5m

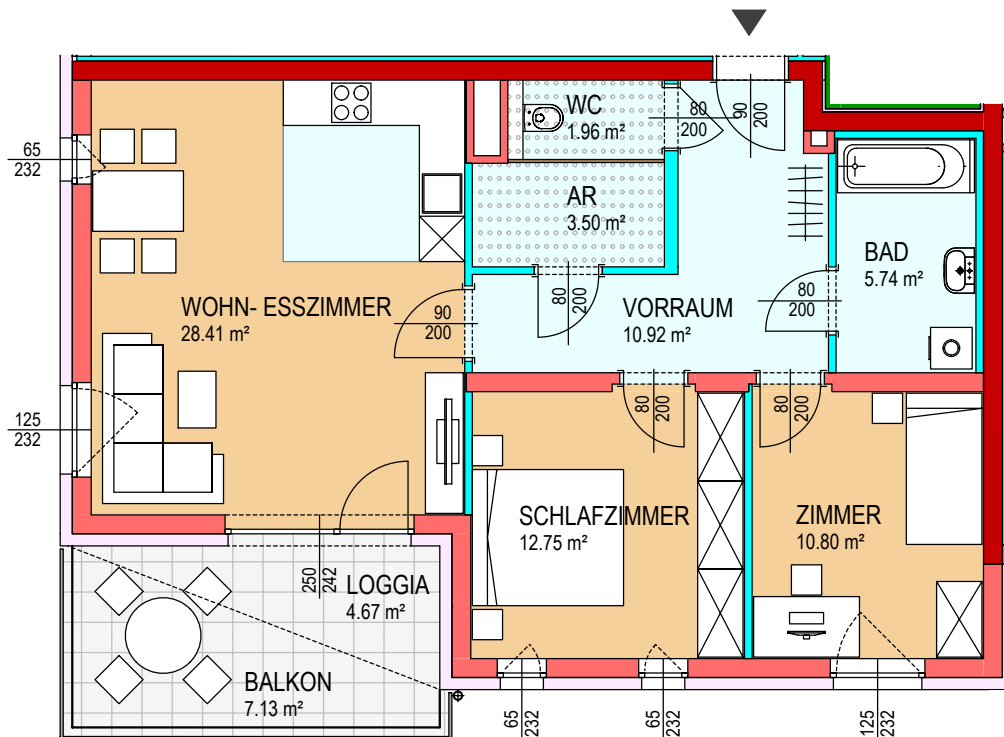
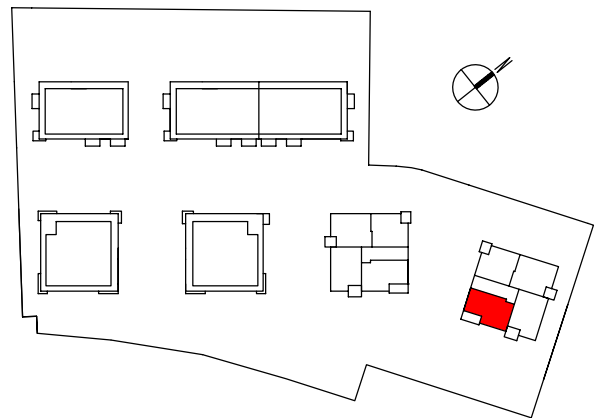


Stiege 4

Top 4/5

1. Obergeschoss

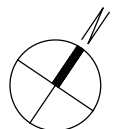
Wohnnutzfläche: 74,08 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 7,13 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 4,67 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 4,05 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

0 1 2 3 4 5m

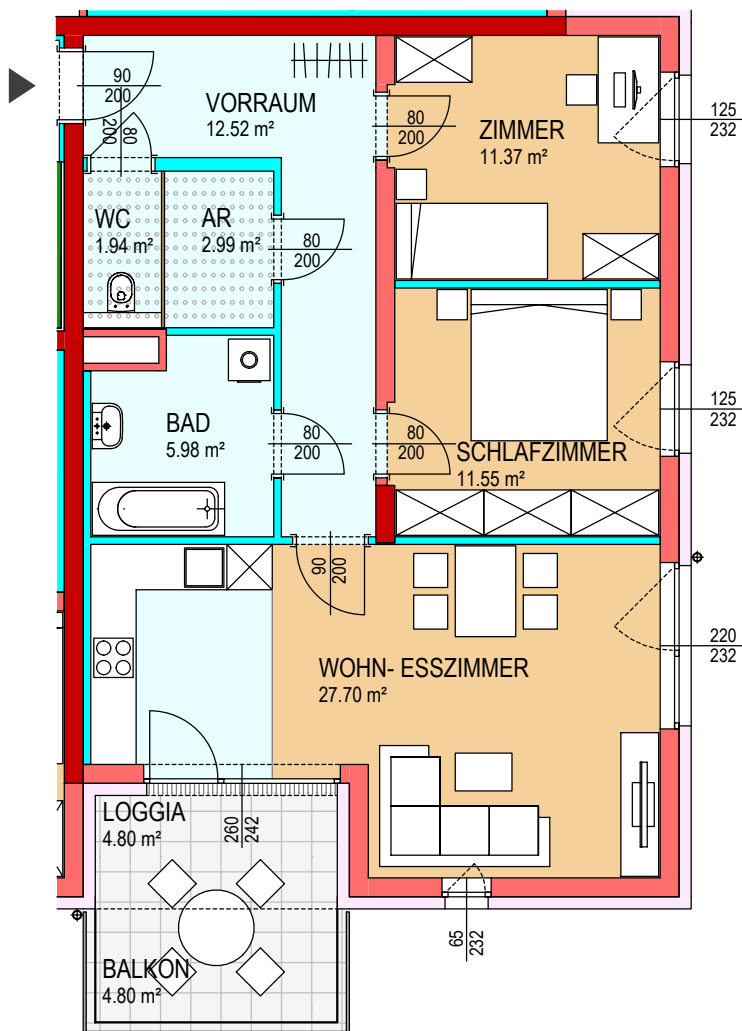
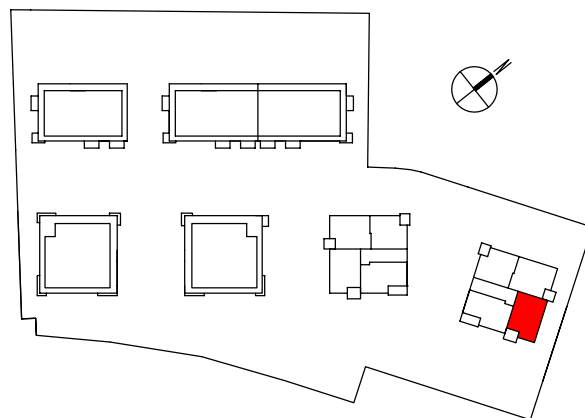


Stiege 4

Top 4/6

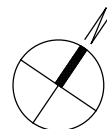
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 74,05 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 4,80 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 4,80 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 4,05 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

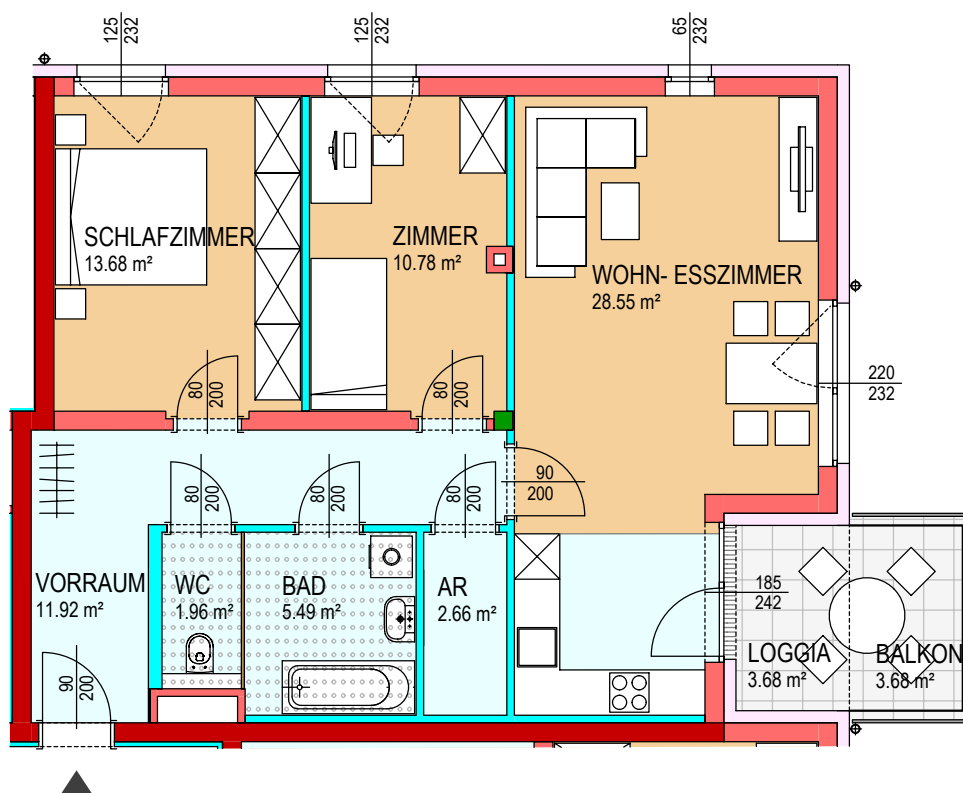
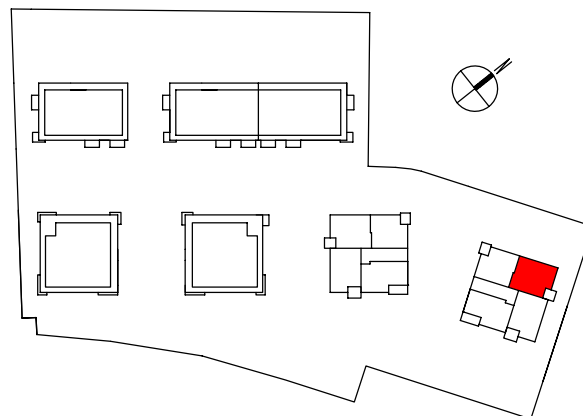


## Stiege 4

### Top 4/7

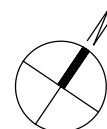
#### 1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 75,04 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 3,68 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 3,68 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 3,67 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



#### Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

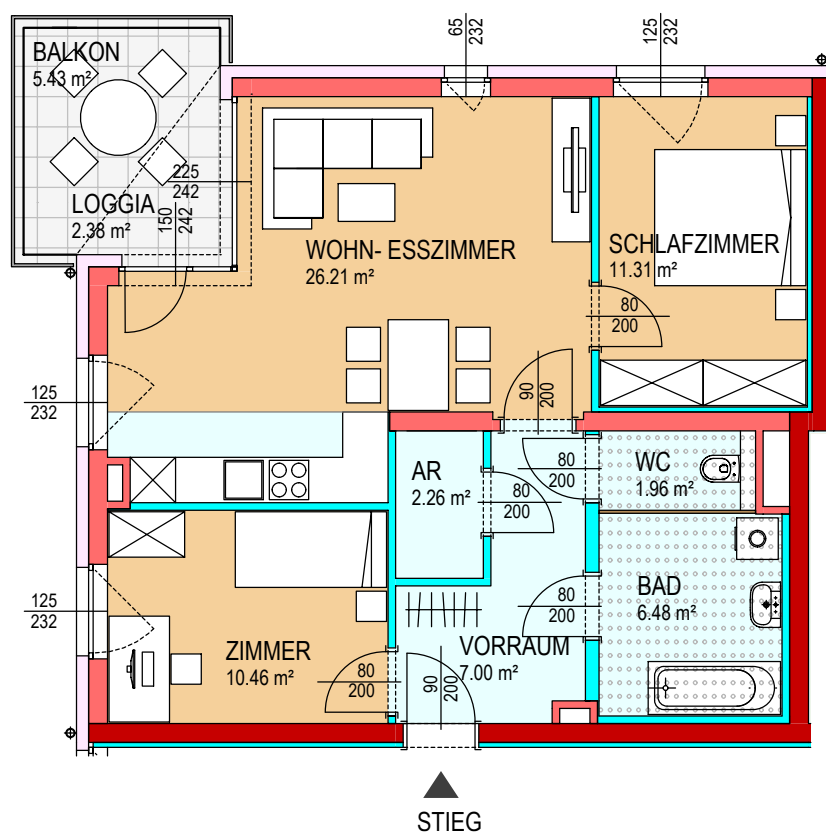
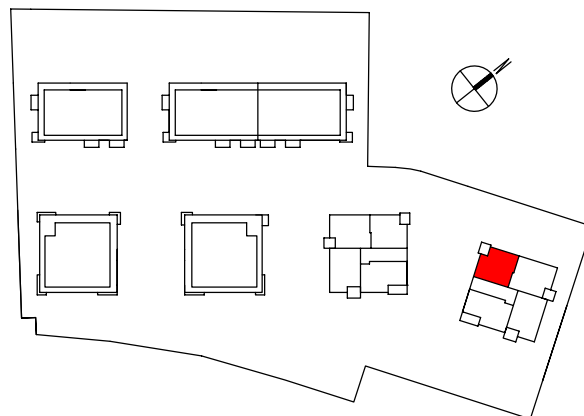


## Stiege 4

### Top 4/8

#### 1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 65,68 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 5,43 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 2,38 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 3,67 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



#### Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

0 1 2 3 4 5m

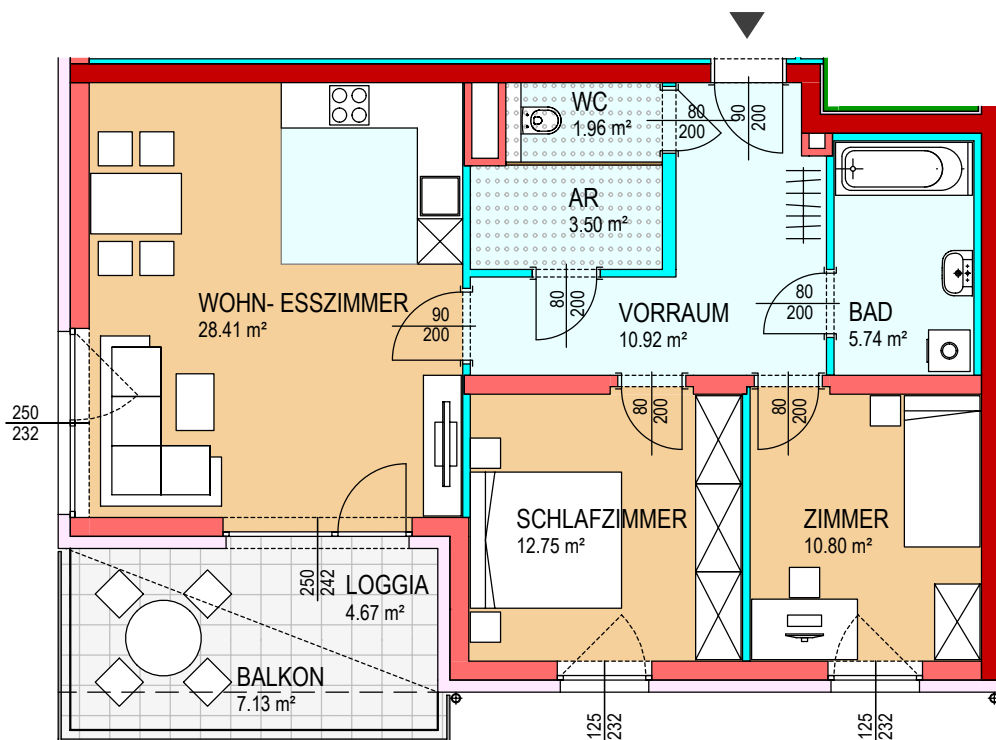
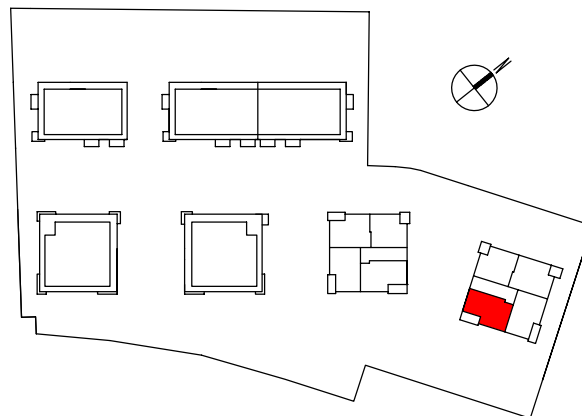


Stiege 4

Top 4/9

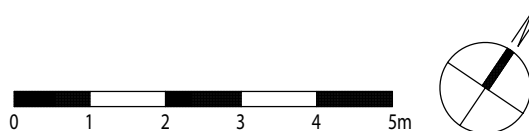
2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 74,08 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 7,13 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 4,67 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 4,29 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

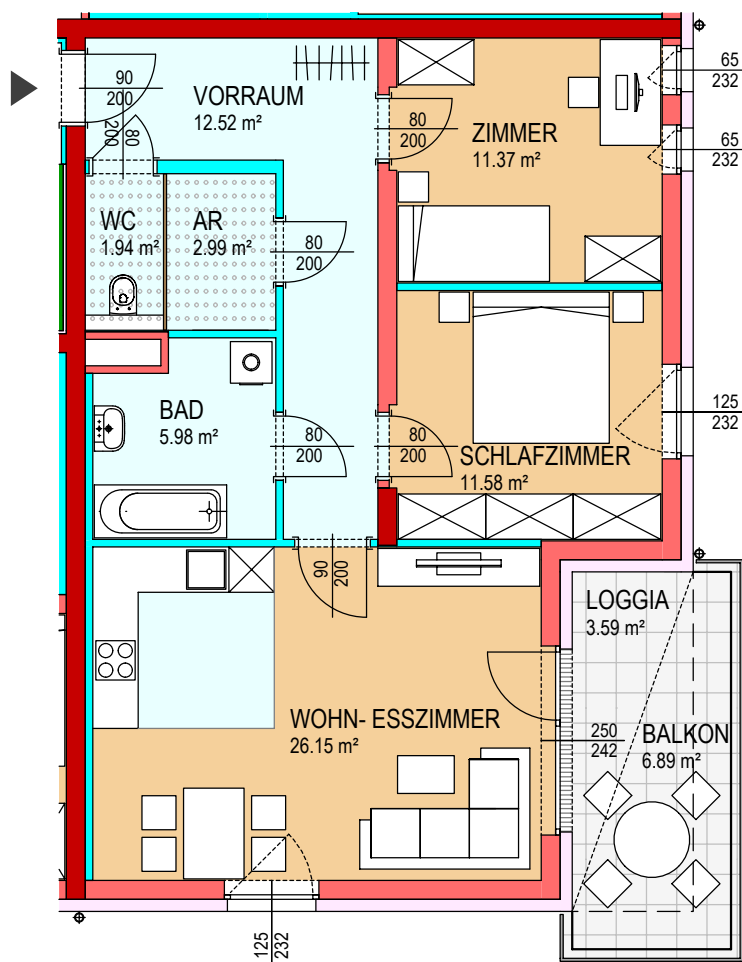
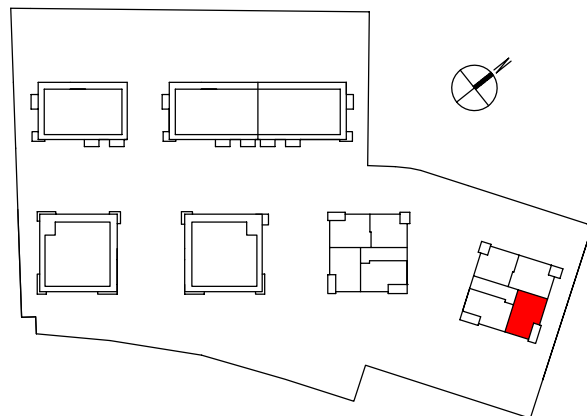


Stiege 4

Top 4/10

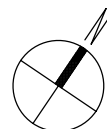
2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 72,53 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 6,89 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 3,59 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 4,29 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

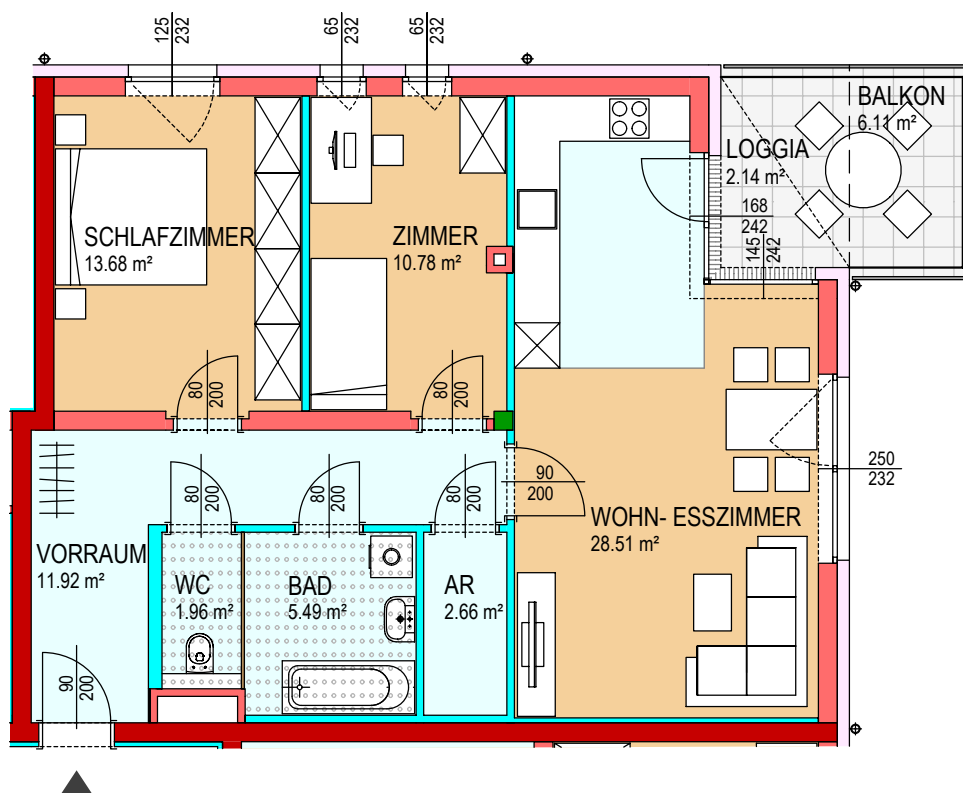
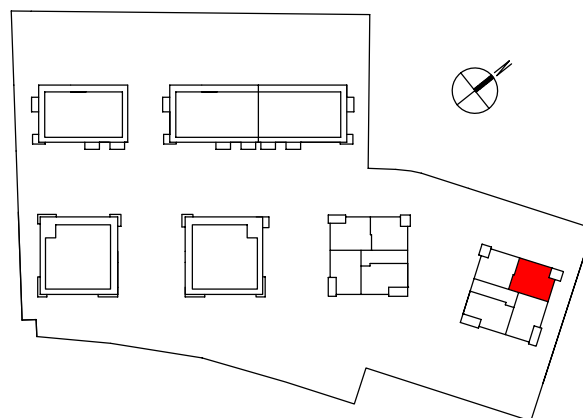


Stiege 4

Top 4/11

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 75,00 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 6,11 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 2,14 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 4,29 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

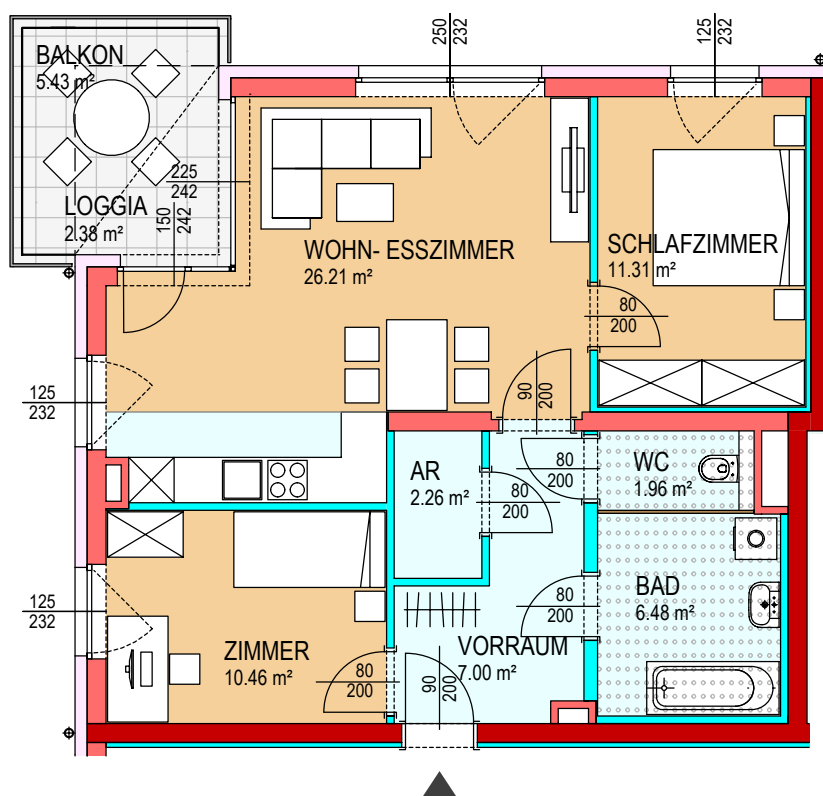
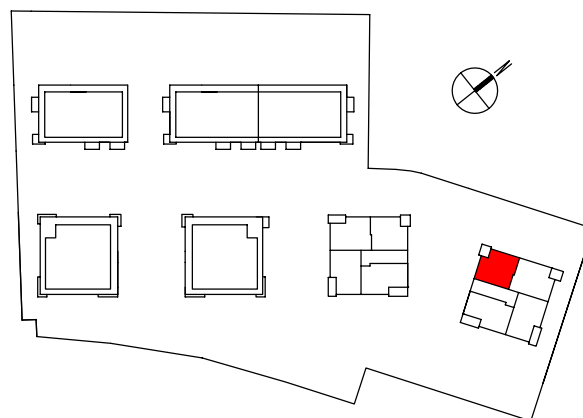


Stiege 4

Top 4/12

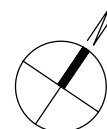
2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 65,68 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 5,43 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 2,38 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 5,70 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

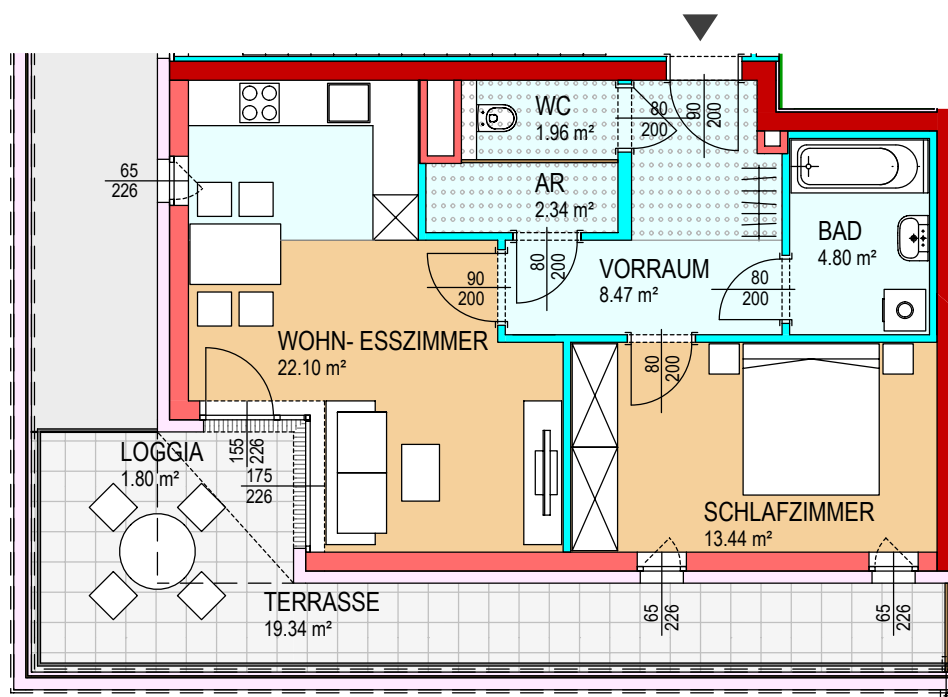
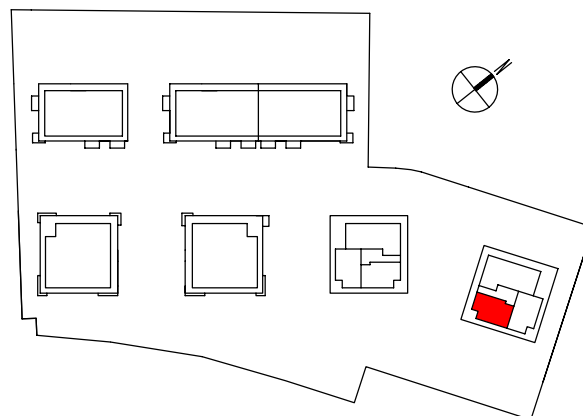


Stiege 4

Top 4/13

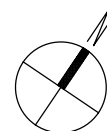
3. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 53,11 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 19,34 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 1,80 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 5,70 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

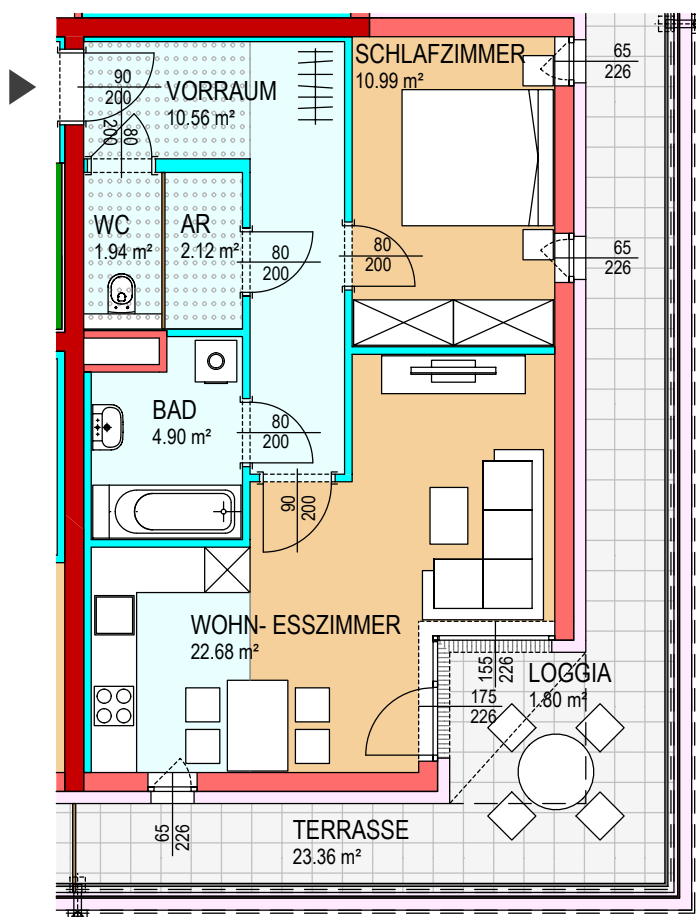
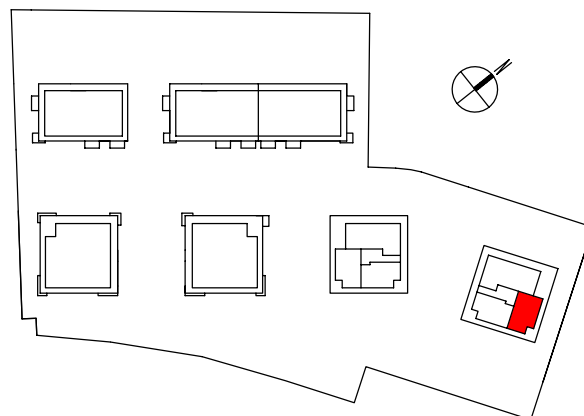


Stiege 4

Top 4/14

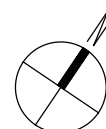
3. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 53,19 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 23,36 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 1,80 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 5,70 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

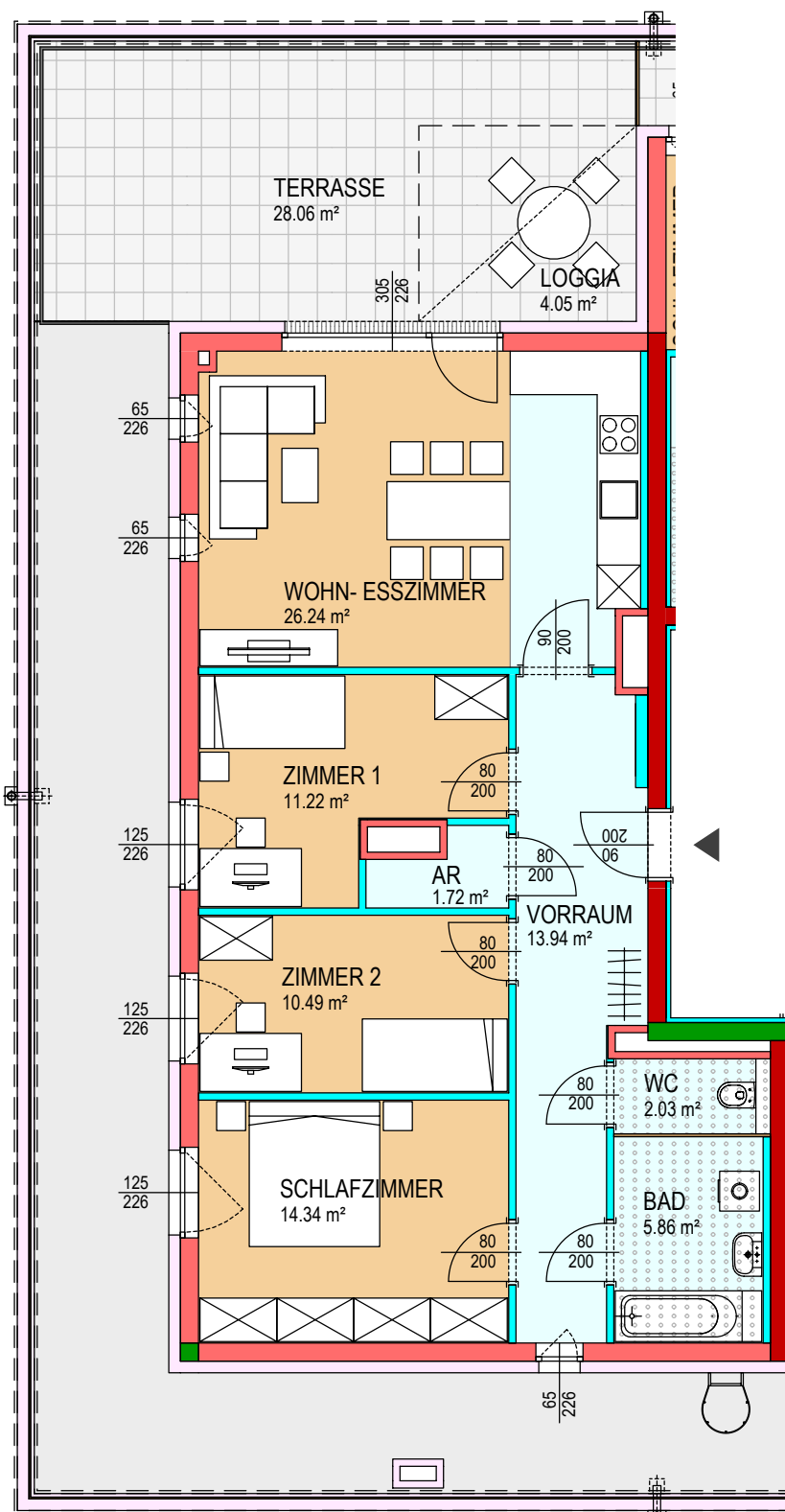
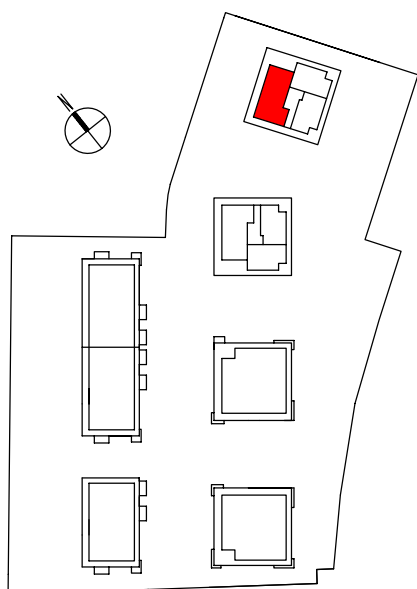


Stiege 4

Top 4/15

3. Obergeschoss

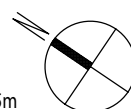
Wohnnutzfläche: 85,84 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 28,06 m<sup>2</sup>  
 Loggia: 4,05 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum: 5,70 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- WC-Trennwand
- abgehängte Gipsdecke
- Parkett
- Fliesen
- Betonplatten

0 1 2 3 4 5m



## 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 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/m<sup>2</sup> 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 zugeflossenen Einkünfte eines Jahres. Hierbei ist das Haushaltseinkommen maßgeblich, Haushaltseinkommen ist die Summe der Einkommen sämtlicher im künftigen Haushalt lebender Personen.

Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von **einer Person € 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](http://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 80m<sup>2</sup>. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 110m<sup>2</sup>. Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 40m<sup>2</sup>.

Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zu Vorlage der Baufortschrittmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und 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 130 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 auszusprechen. 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 m<sup>2</sup>) sowie die förderbare Nutzfläche relevant. Der monatliche Wohnungsaufwand kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche anerkannt werden, zuzüglich einer Betriebskostenpauschale von € 1,00 pro m<sup>2</sup>. Die Begrenzung mit € 4,50 gilt für Wohnbauten, deren Benützung ab dem 1.1.2009 baubehördlich zulässig ist (§ 30 NÖ Bauordnung 1996). Bei Wohnheimen und Wohnungen mit Zusatzförderungen, welche z.B. für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, zum Zwecke der Aus- und Weiterbildung, und dgl. zuerkannt wurden, erhöht sich dieser Betrag um 25 %.

## Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

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

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

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

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. § 47a NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung)

für eine Person bei einem Jahreseinkommen	
bis € 9.840,00	0 %
bis € 10.920,00	5 %
bis € 11.760,00	10 %
bis € 12.600,00	15 %
bis € 14.640,00	17,5 %
bis € 16.680,00	20 %
ab € 16.680,12	25 %

### Maximal förderbare Nutzfläche (gem. § 47a NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung)

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

### Gewichtungsfaktor (Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)

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

### Wohnzuschuss „Modell 2009“ (Übersicht Berechnung)

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

Wohnzuschuss

### Information und Antragstellung

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

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

## 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 Volksbank Wien

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 0,57% p.a. fix, danach erfolgt eine neue Vereinbarung.

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

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,51 netto pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 2,40 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 19,55 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. € 25,00 pro 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

Fundierung: Stahlbetonplatte laut statischer Erfordernis

### Decken und Wände

Kellerwände:	Außenwände: STB-Ortbeton 25 cm Innenwände: 20 bzw. 25 cm STB-Ortbeton
Außenwände EG-DG:	Hochlochziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich teilweise Stahlbetonwände samt Außenwand-Wärmedämmverbundsystem (Dämmstärke: 16 cm)
Innenwände tragend:	20 cm bzw. 25 cm Hochloch- bzw. Schallschutzziegel bzw. wo statisch erforderlich teilweise 25 cm Stahlbetonwände
Innenwände nicht tragend:	10 cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion
Trennwand WC-Bad bzw. WC-Abstellraum:	3 cm Leichtbauwand mit Schichtstoffauflage (sodass die einfache Demontierbarkeit im Zusammenhang mit der Auflage der barrierefreien Anpassbarkeit laut NÖ-Wohnbauförderung gegeben ist)
Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände:	Schallschutzwand (Schallschutzziegel) 25 cm mit Vorsatzschale 100-75 mm Gipskartonvorsatzschale (je nach schall- bzw. installationstechnischer Anforderung); bzw. wo statisch erforderlich teilweise Stahlbetonwände mit entsprechender Vorsatzschale
Schachtwände:	10 cm Ziegelwände
Geschossdecken:	Elementdecken mit Aufbeton bzw. STB-Ortbetondecken laut statischen Erfordernisses
Stufenanlagen:	Stahlbetonlaufftreppen und Podeste als Fertigteil
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 Betonplatten (Terrassen Dachgeschoss) bzw. Bekiesung ausgeführt. Garagendächer werden als Flachdachkonstruktion mit 3-lagiger Feuchtigkeitsisolierung und Gründachaufbau hergestellt bzw. wo als Feuerwehrezufahrt genutzt erfolgt ein entsprechender Straßenaufbau.
Fenster Wohnungen:	ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff mit weißer Oberfläche innen und außen sowie Isolierglas (3-fach Wärmeschutzverglasung); die Bedienung der Elemente erfolgt über Dreh/Kipp- bzw. Drehbeschläge Ug: 0,60 W/m <sup>2</sup> K / Uf: 1,00 W/m <sup>2</sup> K
Fensterbänke außen:	Aluminium Sohlbänke; Farbe: weiß
Fensterbänke innen:	MAX-postforming oder Werzalith weiß

Sonnenschutz: alle Fensterelemente werden mit außenliegenden Aufputzminirollläden mit Kurbelbetätigung, 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 auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Notkamin: es werden keine Kamine innerhalb der Wohnungen errichtet

Lüftung/Wärme: Die Wohnungen 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 WC-, Badezimmer- Abstellraum bzw. Vorraumbereich (je nach Bedarf – betroffene Bereiche sind in den Plänen dargestellt) hergestellt. Die vorgewärmte Frischluft wird in den Aufenthaltsräumen eingebracht; mit der aus der Abluft genommenen Wärme wird die Zuluft vermischungsfrei erwärmt. Die Absaugung der Abluft erfolgt im Bad, WC, Abstellraum und Kochnische, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist. Die Geräte werden im WC an der Wand oberhalb des Spülkastens hängend montiert.

Heizung/Warmwasser: Die Energieerzeugung für Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine von der EVN betriebene Fernwärmanlage. Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral. In jeder Wohnung befindet sich eine Wohnungsstation in der, über einen Wärmetauscher, Warmwasser erzeugt wird. Die Wohnungen werden über eine Radiatorenheizung beheizt. Anzahl und Dimension der Heizkörper wird von der Haustechnikplanung festgelegt. Jede Wohneinheit wird mit einem separaten Wärmemengenzähler ausgestattet der in der Wohnungsstation situiert ist. Die Abrechnung der verbrauchten Energie erfolgt direkt mit dem Fernwärmebetreiber EVN.

Wasserversorgung: Erfolgt aus dem Wasserleitungsnetz des „Gemeindewasserleitungsverband Ternitz und Umgebung“. Es werden keine wohnungszugeordneten Einzelwasserzähler vorgesehen.

## Aufzugsanlagen

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

# Ausstattungsbeschreibung

## Decken und Wände

Parkettboden:

**Wohn- & Schlafzimmer:**

Fertigparkett; Oberfläche Eiche – Sortierung Struktur; mit passenden Sesselleisten

Verfliesung:

**Badezimmer:**

Boden (Format 30/30 cm) sowie Wände (Format 40/20 cm) mit einer Höhe von ca. 215 cm

**WC:**

Boden (Format 30/30 cm) sowie WC-Rückwand (Format 40/20 cm) mit einer Höhe von ca. 125 cm

**Kochnische, Vorraum, Abstellraum:**

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 Tüzzargen und Geländer lackiert, im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt und pulverbeschichtet oder lackiert

## Türen

Wohnungseingangstüren:

Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Sicherheitsbeschlag mit Langschilder und Einstemmschloss für Einbauzylinder, Türspion und Namensschild; einbruchhemmend WK2 nach ENV 1627

Innentüren:

Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit Rosette und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel; WC- und Badezimmertüre mit WC-Drehbeschlag; das Türblatt vom Vorraum ins Wohnzimmer erhält einen Glasausschnitt aus Einscheibensicherheitsglas (klar)

## Terrasse, Balkon

Bodenbelag Terrasse:

Einkornbetonplatten grau im Kiesbett verlegt

Bodenbelag Balkon:

Einkornbetonplatten grau auf Abstandhalter verlegt

## Sanitäre Einrichtung

WC:

Hänge-WC (Tiefspüler) mit Brille und Deckel, Unterputzspülkasten und Spülta-  
ste, 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)

Kochnische/Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschlüsse

Terrasse (Erd-/Dachgeschoß):

Außenwasseranschluss mittels Kemperventil

## Elektroinstallationsausstattung

Vorraum:	1x bzw. 2x Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Taster 2x Einfachschukosteckdose 1x E-Anschluss Wohnungsstation 1x Gegensprechanlage (Innensprechstelle) 1x kombinierter Elektro- & IT-Verteiler (Wohnungsverteiler) 1x Rauchwarnmelder
WC:	1x Deckenauslass mit Ausschalter 1x Anschluss Wohnraumlüftung
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
Kochnische:	1x Deckenauslass mit Ausschalter 1x Wandlichtauslass (im Bereich der Hängeschränke) 1x Einfachschukosteckdose für Dunstabzug 2x Doppelschukosteckdose (Arbeitssteckdose) 1x Kraftstromanschluss E-Herd 1x Geschirrspülersteckdose 1x Kühlschranksteckdose
Wohnzimmer:	1x Deckenauslass mit Wechselschalter im Wohnbereich 1x Deckenauslass mit Ausschalter im Esstischbereich 1x Ausschalter für die Außenleuchte (Balkon/Terrasse) 3x Einfachschukosteckdose 2x Doppelschukosteckdose 1x Antennensteckdose (SAT) 1x Telefonauslass 1x Bedienelement für Lüftung 1x Rauchwarnmelder
Kinderzimmer:	1x Deckenauslass mit Ausschalter 2x Einfachschukosteckdose 1x Doppelschukosteckdose 1x Leerrohr für Schwachstrom 1x Rauchwarnmelder
Schlafzimmer:	1x Deckenauslass mit Ausschalter 4x Einfachschukosteckdose 1x Leerrohr für Schwachstrom 1x Rauchwarnmelder
Kellerabteil:	1x Decken- bzw. Wandleuchte mit Ausschalter 1x Einfachschukosteckdose
Terrasse/Balkon:	1x Wandauslass mit Wandleuchte 1x Einfachschukosteckdose

TV:	Die TV-Versorgung erfolgt über hauseigene digitale SAT-Anlagen <b>Achtung:</b> Ein für die SAT-Anlage geeigneter Receiver ist vom Mieter zum Empfang der Programme selbst bereit zu stellen
Telefonvorbereitung:	Telefonversorgung erfolgt mittels Glasfaserverkabelung vom Gebäudeanschluss über den Wohnungsverteiler bis zur abgedeckelten Dose im Wohnzimmer; Anbieter ist A1 Telekom. <b>Achtung:</b> Wenn ein Festnetzanschluss gewünscht wird so ist dieser vom Mieter selbst anzumelden und sind alle Kosten zu übernehmen
Allgemeinbereich:	umfasst Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, die Beleuchtung und Stromversorgung aller Allgemeinräume im Kellergeschoss und die Außenbeleuchtung. Das Licht im Stiegenhaus wird über Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder geschaltet; die Beleuchtung in den Allgemeinräumen über Bewegungsmelder. Die Beleuchtung im Bereich der Gehwege erfolgt mittels Pollerleuchten.

## Allgemeinanlagen

Trocken- & Kinderwagenabstellräume:	jeweils im Kellergeschoss der jeweiligen Stiege
Fahrradabstellräume:	eigene Baukörper im Außenanlagenbereich
überdachte Müllplätze:	eigene Baukörper im Außenanlagenbereich
PKW-Garage bzw. Außenabstellplätze:	für jede Wohnung ist in der 1-geschossigen Tiefgarage ein zugeordneter PKW-Einstellplatz vorgesehen; weitere anmietbare Stellplätze im Außenbereich werden im Zuge der Errichtung der Bauabschnitte III+IV hergestellt.
Allgemein:	zu jeder Wohnung gehört ein zugeordneter Einlagerungsraum der sich im Kellergeschoss der jeweiligen Stiege befindet. Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) werden beim Hauseingang der jeweiligen Stiege angeordnet; Die Hausinformationstafel (Anschlagbrett) wird im Stiegenhaus angebracht.

## Außenanlagen

Eigengärten:	Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Maschengitterzaun (Höhe 120 cm), 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.
Anmerkung zu Eigengarten:	Eigengärten befinden sich teilweise auf der Tiefgaragendecke und sind daher in genannten Bereichen Direktpflanzungen nicht gestattet!
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 & Freibereich:	an der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein gemeindeeigener öffentlicher Kinderspielplatz errichtet (wobei die Errichtung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt); Kommunikationszonen die zum Verweilen einladen werden auf der Liegenschaft errichtet.
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 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 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.