

Krumbach

Wohnen in einer jungen Gemeinde.

- 14 geförderte Wohnungen
- „Junges Wohnen“ in Miete
- Wohnzuschuss möglich
- Balkon oder Terrasse mit Eigengarten
- PKW-Abstellplätze im Freien & Personenaufzug
- Niedrigenergiebauweise

**Weitere Infos
erhalten Sie:**

**Hr. Abraham
T 02236/405-215**



A: Bmstr. Gutstein

Symbolbild: Schrammelgasse 3

verkauf@nwbg.at | www.nwbg.at
NBG

Wir bauen. Sie wohnen.

NÖ Wohnbaugruppe.



Unsere Partner.



Unser Prospekt.

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**März 2017**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.
© NÖ Wohnbaugruppe.

Unser Unternehmen.

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

Service Notrufe.

Notruf Österreich:	
Feuerwehr	122
Polizei	133
Rettung	144

für internationale Notrufe in allen EU-Staaten:	
Euro-Notruf	112

Inhaltsverzeichnis

2	Objektübersicht	27	Beilage B
2	Gemeindeinformation	28	Monatliches Entgelt
2	Lage der Gemeinde & Objektstandort	28	Miete
2	Fertigstellung	28	Betriebskosten (Akonto)
2	Finanzierung	28	Verwaltungskosten
2	Bauträger, Bauleitung & Hausverwaltung	28	Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt
2	Planung	28	Förderungsdarlehen (WFG 2005 – NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien in der letztgültigen Fassung)
2	Generalunternehmer	28	Darlehen der Ersten Bank
2	Information und Beratung	29	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten
3	Wohnungsinformation	29	Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)
3	Topographie	29	Energiekosten
4	Finanzierungsübersicht	29	Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit
5	Lageplan	29	Junges Wohnen
6	Übersichtsplan Erdgeschoß	30	Baubeschreibung
7	Übersichtsplan 1. Obergeschoß	30	Fundamente
8	Übersichtsplan 2. Obergeschoß	30	Decken und Wände
9	Grundrisse	30	Dach, Fenster und Türen
9	Top 1	30	Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin
10	Top 2	31	Ausstattungsbeschreibung der Wohnungen
11	Top 3	31	Fußböden, Decken und Wände
12	Top 4	31	Türen
13	Top 5	31	Sanitäre Einrichtung
14	Top 6	31	Elektroinstallationen
15	Top 7	32	Sonstiges
16	Top 8	33	Energieausweis
17	Top 9	33	Wichtiger Hinweis
18	Top 10	33	Rechtsnatur des Energieausweises
19	Top 11	33	Sonderwünsche und Übergabe
20	Top 12		
21	Top 13		
22	Top 14		
23	Kosten und Finanzierung		
23	Finanzierung		
23	Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung		
23	Einkommen		
23	Hauptwohnsitz		
23	Darlehen		
23	Förderungsdarlehen		
24	Hypothekendarlehen		
24	Weitere Hypothekendarlehen		
24	Barmittel (Finanzierungsbeitrag)		
25	Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)		
25	Höhe des Wohnzuschusses		
25	Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale		
25	Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)		
26	Information und Antragstellung		

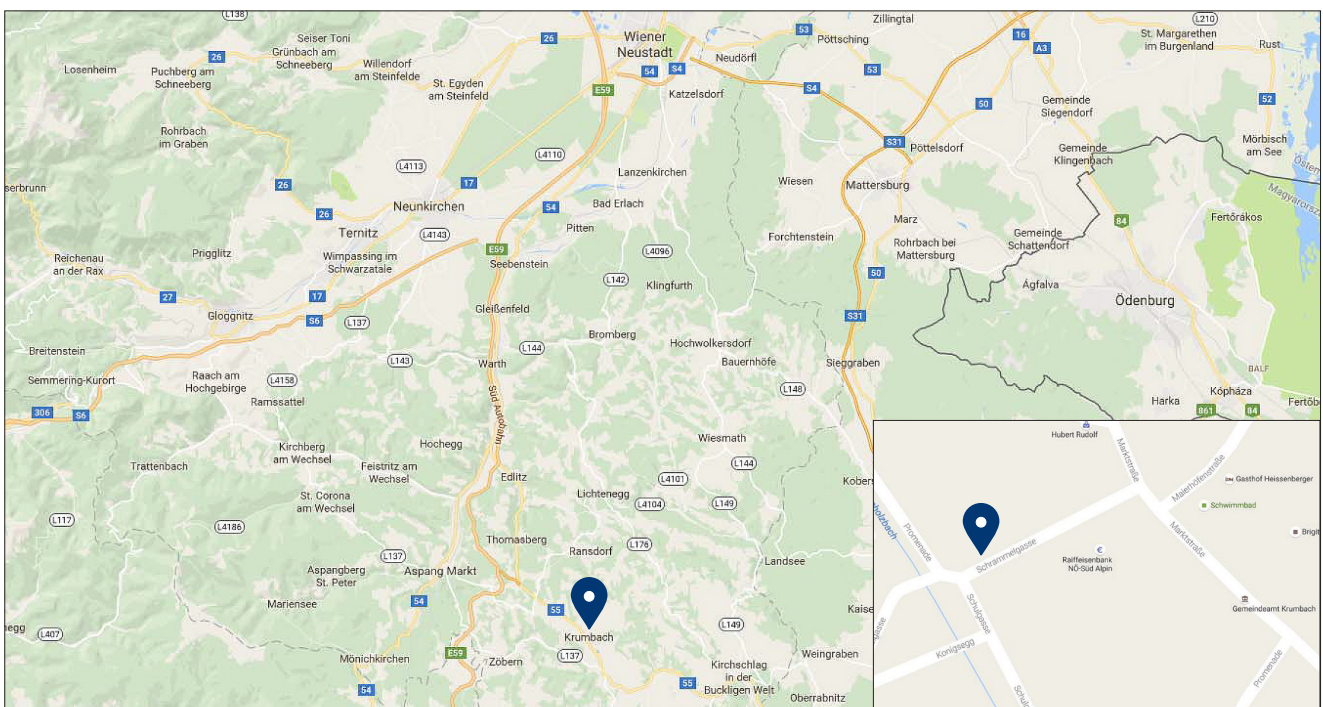
1. Objektübersicht

In 2851 Krumbach, Schrammelgasse 3 wird eine Wohnhausanlage in Niedrigenergiebauweise (HWBSK 21,4 | fGEE 0,76) mit kontrollierter Wohnraumlüftung bestehend aus insgesamt 14 Wohnungen und einem Wählamt samt Zubehör errichtet. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt als „Junges Wohnen“ in Miete. Jeder Wohneinheit steht ein Balkon oder eine Terrasse zur Verfügung. Erdgeschoß-Wohnungen verfügen darüber hinaus zusätzlich über einen Eigengarten. Ein PKW-Abstellplatz im Freien steht jeder Wohneinheit zur Verfügung. Die Wohnhausanlage verfügt über einen Fahrradabstellraum und einen Müllraum. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über Fernwärme.

1.1. Gemeindeinformation

Die Marktgemeinde Krumbach liegt mitten in der Buckligen Welt, einer wunderschönen Landschaft im Südosten Niederösterreichs. Einkaufsmöglichkeiten und Gemeindevorrichtungen sind zu Fuß innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Für die Gesundheit wird durch diverse Ärzte und der Ortsstelle des Roten Kreuzes gesorgt. Die Marktgemeinde und Umgebung bietet für alle Interessierten ein vielfältiges und abwechslungsreiches Freizeitangebot. Die umfangreichen Rad- und Wanderwege laden zu Erkundungen ein. Im Ort findet man das Schloss und Museumsdorf Krumbach. Eine große Vereinsvielfalt lädt zum Mitwirken ein. Im Sommer wird im nahegelegenen Freibad für Erfrischung gesorgt. Krumbach verfügt über einen Kindergarten, eine Volksschule, eine Neue Mittelschule, eine Polytechnische Schule und eine allgemeine Sonderschule. Wiener Neustadt mit all den Vorteilen einer Metropole ist mit dem PKW innerhalb ca. 30 Minuten, und mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb ca. 40 Minuten erreichbar.

1.2. Lage der Gemeinde & Objektstandort



Kartenausschnitt © 2016 Google - Kartendaten

1.3. Fertigstellung

Fertigstellung der Wohnhausanlage erfolgt voraussichtlich im vierten Quartal 2017.

1.4. Finanzierung

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

1.5. Bauträger, Bauleitung & Hausverwaltung

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

1.6. Planung

Baumeister Gutstein GmbH
2851 Krumbach, Marktstraße 22
T 02647/42072 | F 02647/42071
www.gutstein.at | office@gutstein.at

1.7. Generalunternehmer

Porr Bau GmbH
2700 Wiener Neustadt | Industriegasse 6
T 050/626-2470 | F 050/626-2473
www.porr.at | wienerneustadt@porr.at

1.8. Information und Beratung


NÖ Wohnbaugruppe | NBG
2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4
www.nwbg.at | verkauf@nwbg.at
Hr. Abraham: T 02236/405-215

2. Wohnungsinformation

2.1. Topographie

Ge- schoß	Top	Raumprogramm									Wohn- nutz- fläche	Fläche Ter- rasse	Flä- che Bal- kon	Fläche Garten	Fläche Keller- abteil	An- zahl Ab- stell- plätze
		Zi	Wohn- küche	Wohn- raum	Kü- che	Bad	WC	VR	Bad WC	AR						
EG	1	1	1			1	1	1		1	52,27	12,00		23,52	2,28	1
	2	1		1	1	1	1	1		1	52,21	12,32		20,70	2,28	1
	3	1	1			1	1	1		1	50,85	12,00		73,35	2,28	1
	4	2	1			1	1	1		1	58,11	12,42		74,46	3,47	1
1.OG	5	1	1			1	1	1		1	52,27		8,82		2,58	1
	6	1		1	1	1	1	1		1	52,21		10,40		2,68	1
	7	1	1			1	1	1		1	50,85		8,82		2,68	1
	8	2	1			1	1	1		1	58,05		7,40		2,66	1
2.OG	9	1	1			1	1	1		1	53,31		8,82		2,68	1
	10	1		1	1	1	1	1		1	52,89		10,40		2,68	1
	11	1	1			1	1	1		1	52,15		8,82		2,68	1
	12	2	1			1	1	1		1	58,57		7,40		2,68	1
	13	1	1					1	1		40,64		8,82		2,57	1
	14	2	1			1	1	1			59,71		8,82		2,68	1
Summe Gesamt											744,09	48,74	88,52	192,03	36,88	14

2.2. Finanzierungsübersicht

Vergabe durch	Top Nr.	Wohnnutzfl. m ²	Gartenfläche m ²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) ¹⁾	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw.kosten ²⁾	voraussichtl. mtl. Kosten je Abstellplatz ca.	Bereits vermietet
 NBG	1/1	52,27	24	€ 116.164,49	€ 3.500,00	€ 112.664,49	€ 387,56	€ 18,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/2	52,21	21	€ 116.014,21	€ 3.495,99	€ 112.518,22	€ 387,08	€ 18,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/3	50,85	73	€ 114.914,51	€ 3.404,92	€ 111.509,59	€ 384,26	€ 18,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/4	58,11	74	€ 130.570,49	€ 3.891,04	€ 126.679,45	€ 433,56	€ 18,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/5	52,27		€ 115.501,49	€ 3.500,00	€ 112.001,49	€ 385,24	€ 18,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/6	52,21		€ 115.959,21	€ 3.495,99	€ 112.463,22	€ 386,89	€ 18,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/7	50,85		€ 112.566,51	€ 3.404,92	€ 109.161,59	€ 376,04	€ 18,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/8	58,05		€ 127.097,21	€ 3.887,03	€ 123.210,18	€ 421,45	€ 18,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/9	53,31		€ 117.703,02	€ 3.569,63	€ 114.133,39	€ 392,16	€ 18,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/10	52,89		€ 117.379,06	€ 3.541,51	€ 113.837,55	€ 391,35	€ 18,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/11	52,15		€ 115.280,93	€ 3.491,97	€ 111.788,96	€ 384,57	€ 18,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/12	58,57		€ 128.188,98	€ 3.920,51	€ 124.268,47	€ 424,96	€ 18,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/13	40,64		€ 91.214,89	€ 2.720,58	€ 88.494,31	€ 309,05	€ 18,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/14	59,71		€ 131.066,31	€ 3.999,52	€ 127.066,79	€ 434,02	€ 18,00	<input checked="" type="checkbox"/>

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

¹⁾ Gesamtherstellungskosten lt. ERVO §5 1 - 4 in der geltenden Fassung

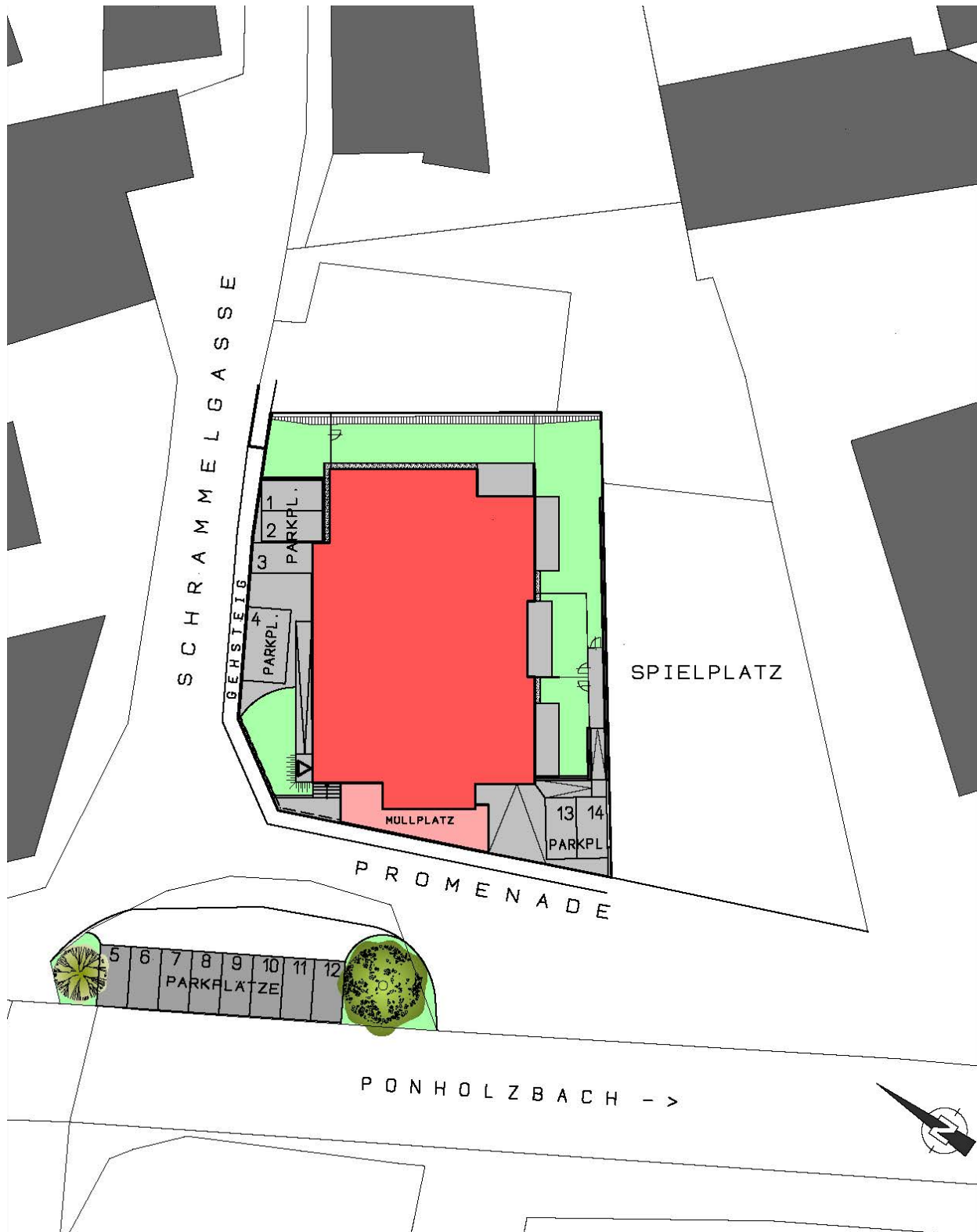


NÖ Wohnservice
Tel: 02742/22133
www.noewohnservice.at

Wichtiger Hinweis zu den Plänen

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

2.3. Lageplan

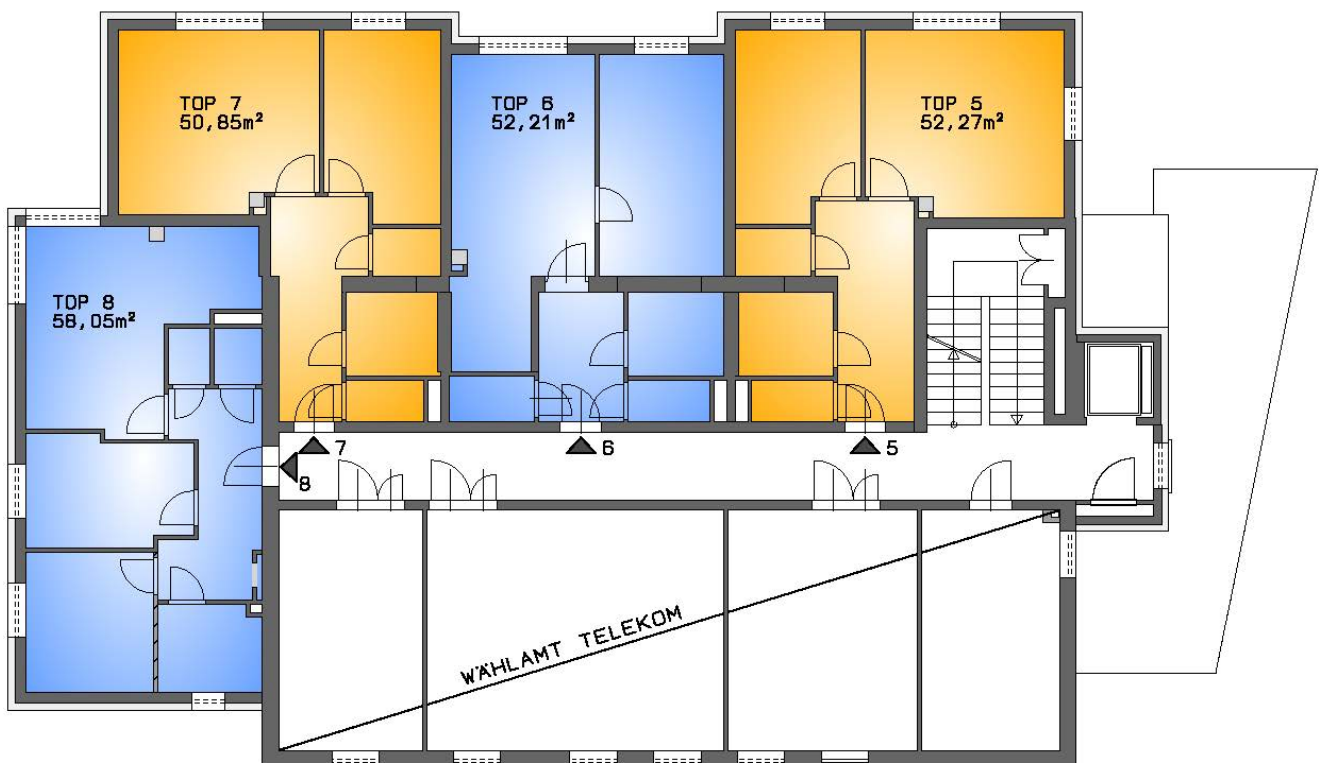


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 340 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.4. Übersichtsplan Erdgeschoß



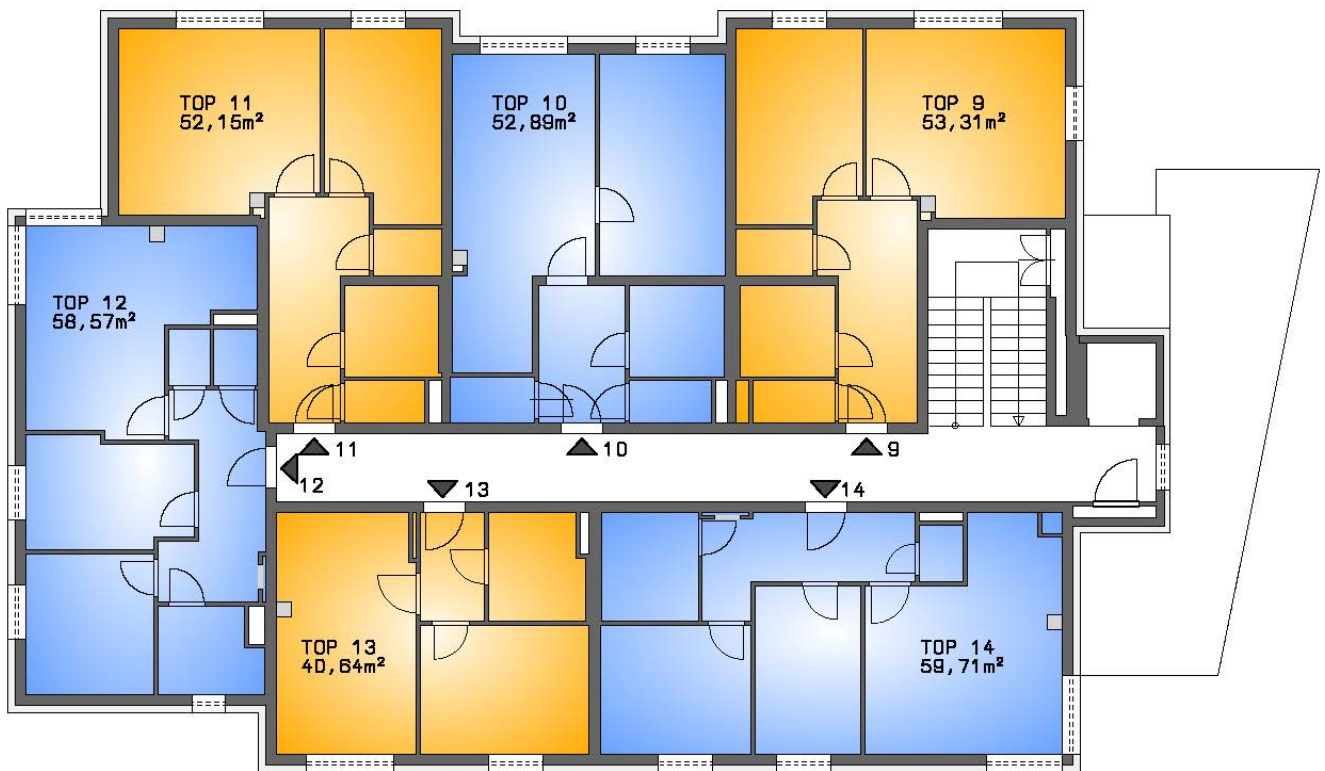
2.5. Übersichtsplan 1. Obergeschoß



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 340 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.



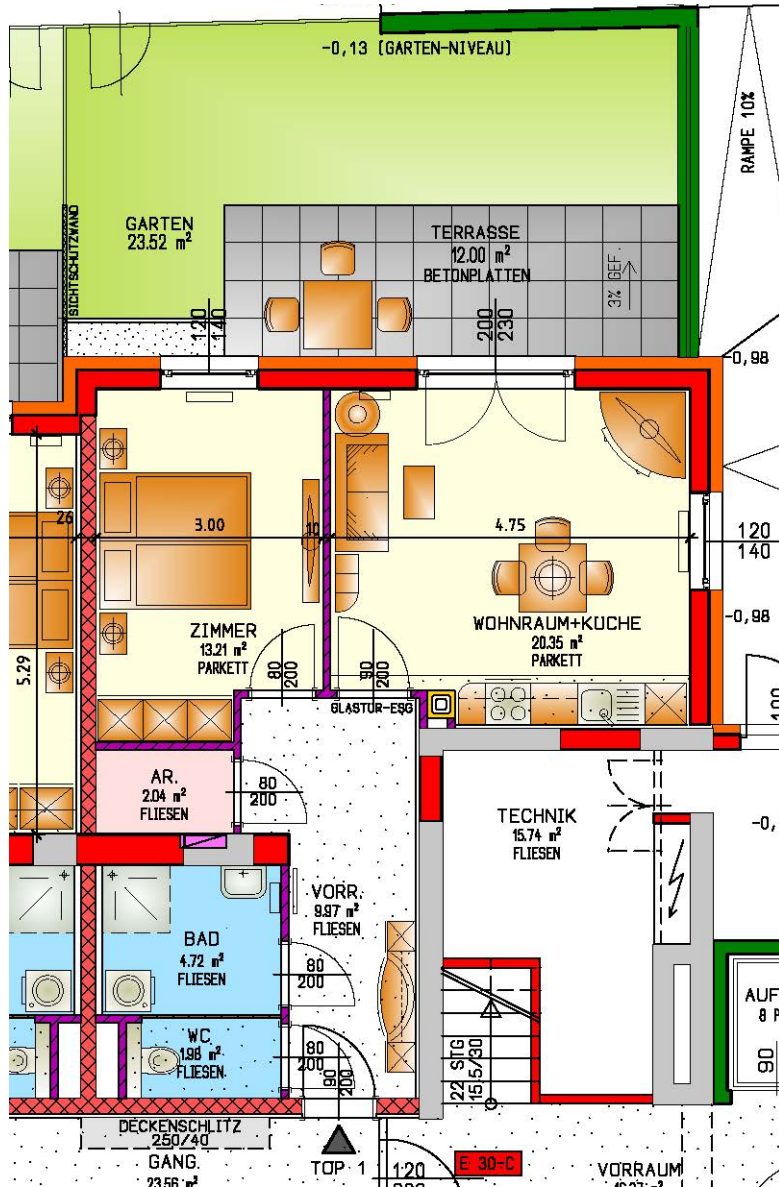
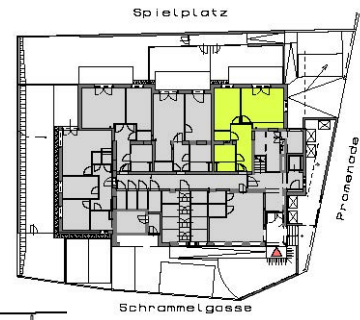
2.6. Übersichtsplan 2. Obergeschoß



2.7. Grundrisse

Top 1

Erdgeschoss	
Wohnnutzfläche	52,27m ²
Garten	23,52m ²
Terrasse	12,00m ²
Kellerabteil	2,28m ²

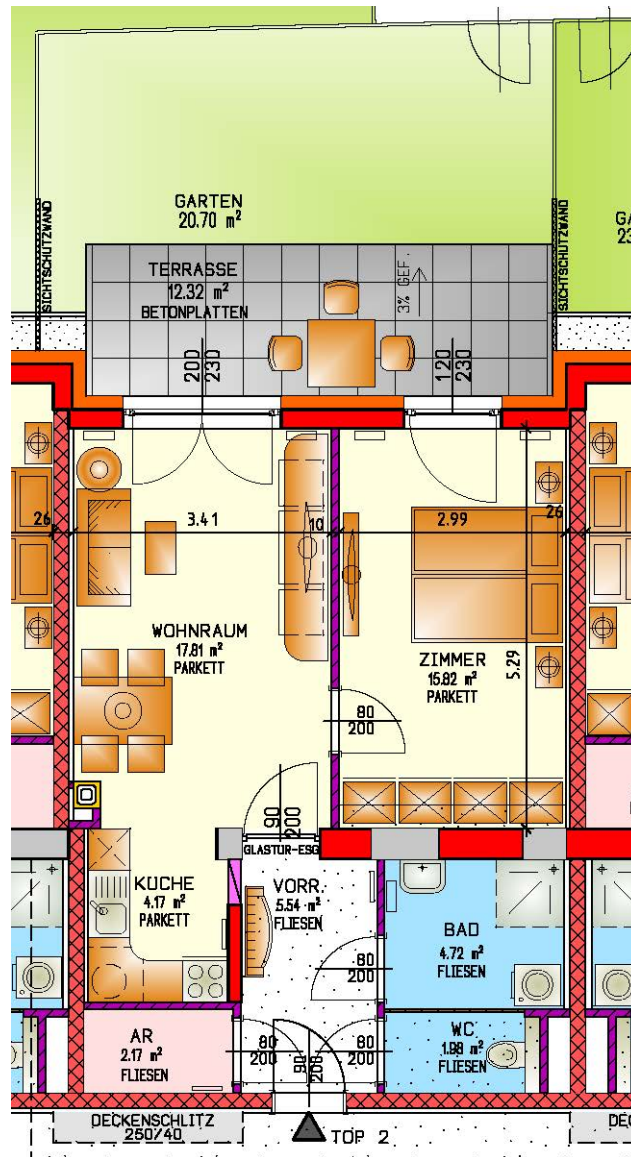
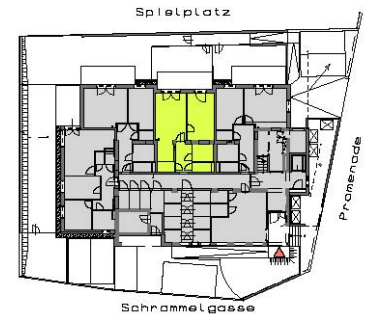


	STAHLBETON		ZIMMER
	ZIEGEL		SANITARRAUME
	SB-ZIEGEL		NEBENRAUME
	GIPSKARTON-STANDERWAND		ABGEHANGTE DECKE
	WARMEDÄMMUNG		GANG



Top 2

Erdgeschoss	52,21m ²
Wohnnutzfläche	20,70m ²
Garten	20,70m ²
Terrasse	12,32m ²
Kellerabteil	2,28m ²

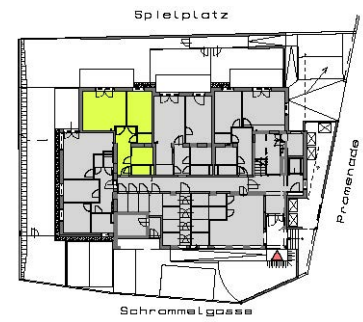


	STAHLBETON		ZIMMER
	ZIEGEL		SANITARRAUME
	SB-ZIEGEL		NEBENRAUME
	GIPSKARTON-STÄNDERWAND		ABGEHANGTE DECKE
	WARMEDÄMMUNG		GANG



Top 3

Erdgeschoss	
Wohnnutzfläche	50,85m ²
Garten	73,35m ²
Terrasse	12,00m ²
Kellerabteil	2,28m ²

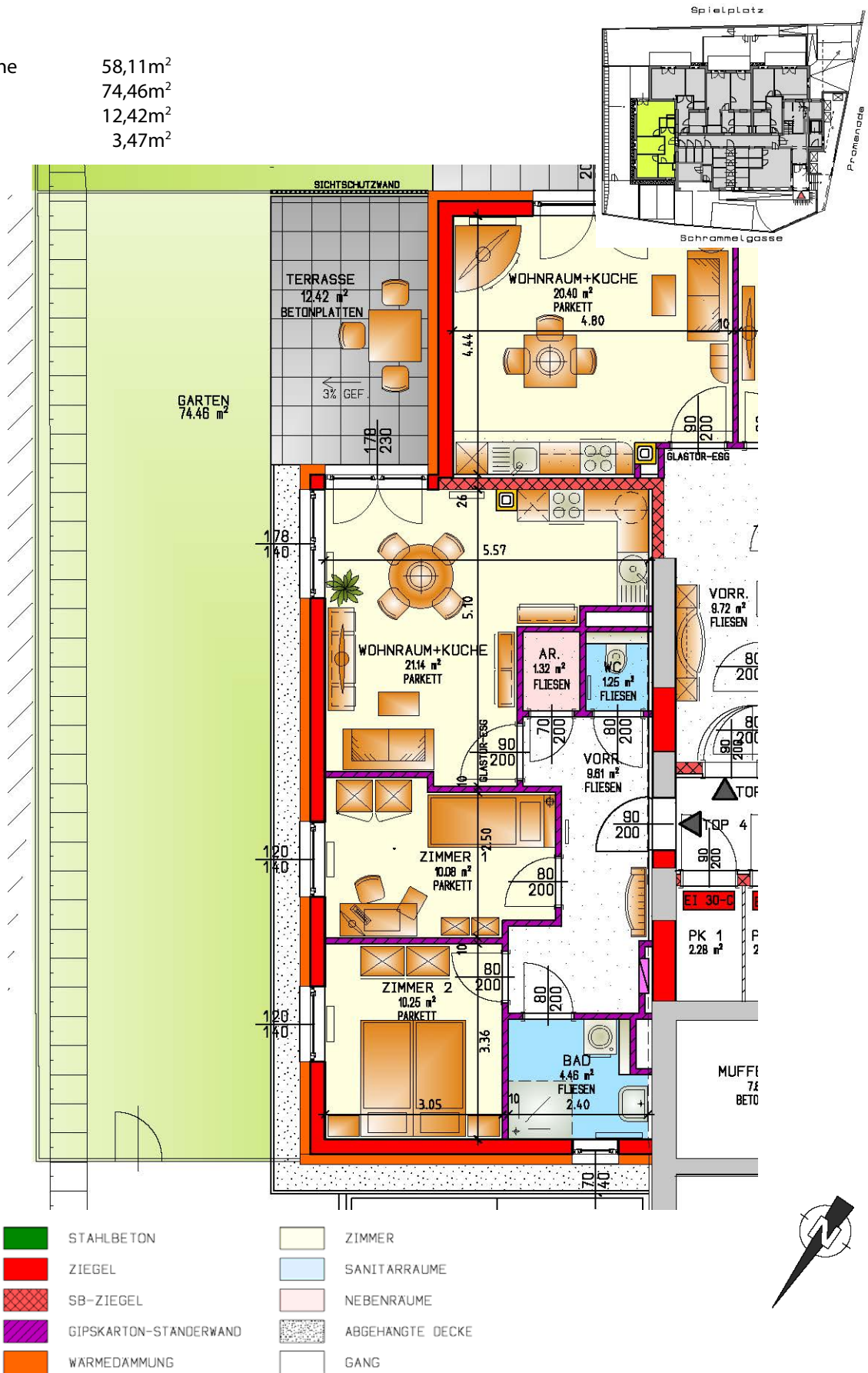


	STAHLBETON		ZIMMER
	ZIEGEL		SANITARRAUME
	SB-ZIEGEL		NEBENRAUME
	GIPSKARTON-STÄNDERWAND		ABGEHANGTE DECKE
	WARMEDÄMMUNG		GANG



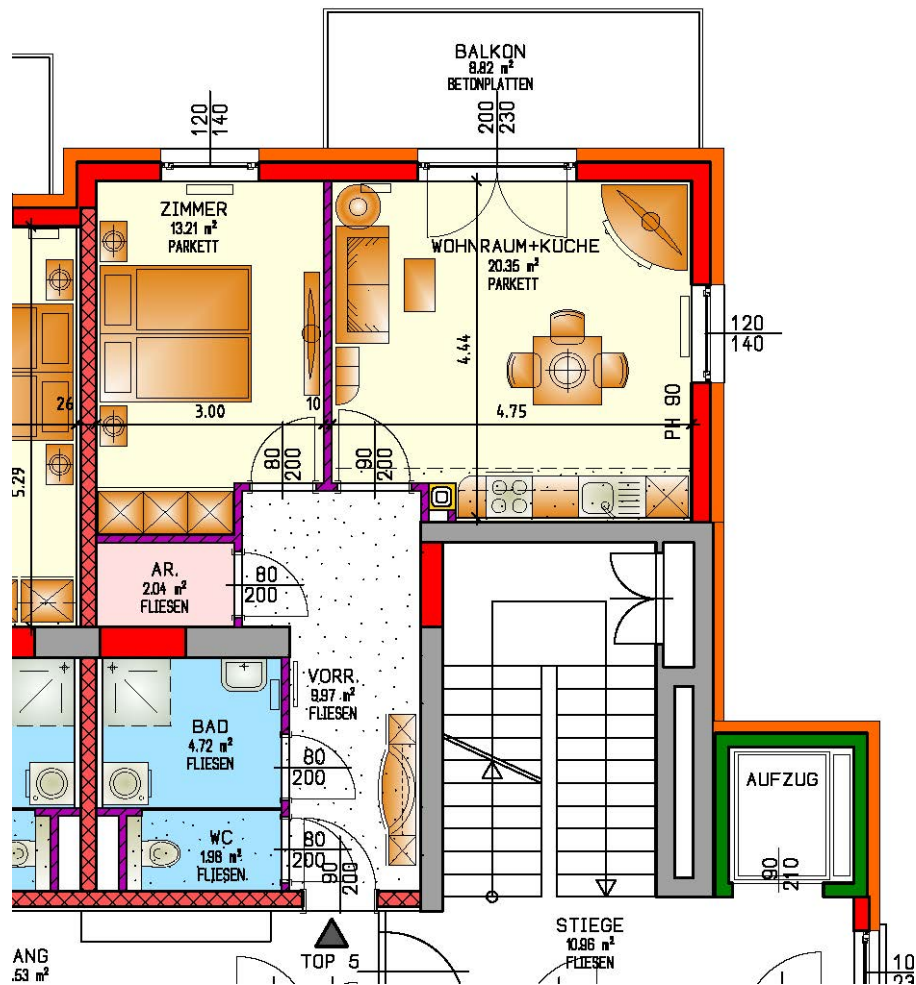
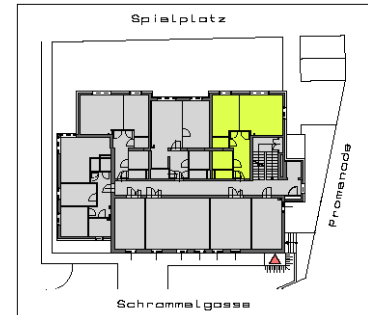
Top 4

Erdgeschoss	
Wohnnutzfläche	58,11m ²
Garten	74,46m ²
Terrasse	12,42m ²
Kellerabteil	3,47m ²



Top 5

1.Obergeschoss	52,27m ²
Wohnnutzfläche	8,82m ²
Balkon	2,58m ²
Kellerabteil	

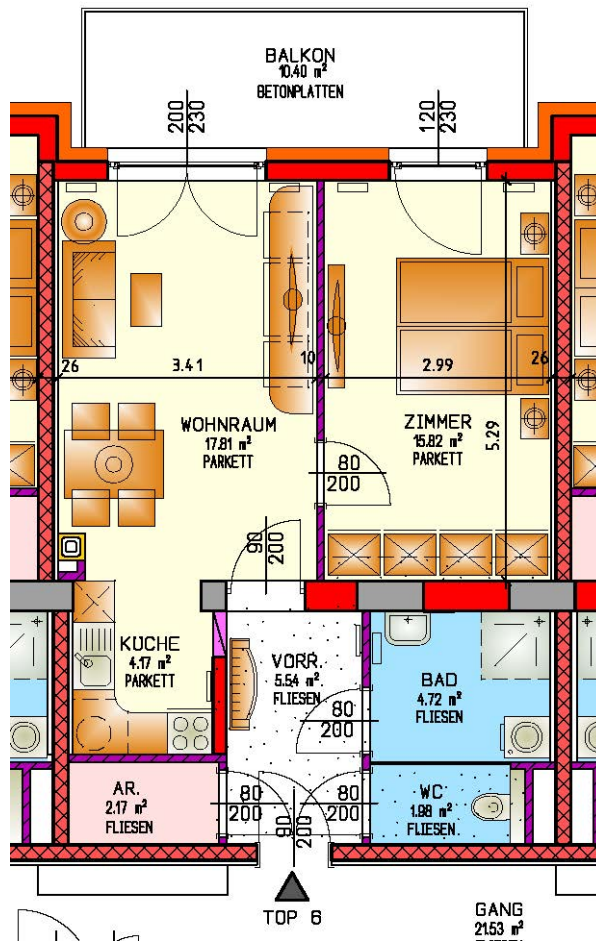
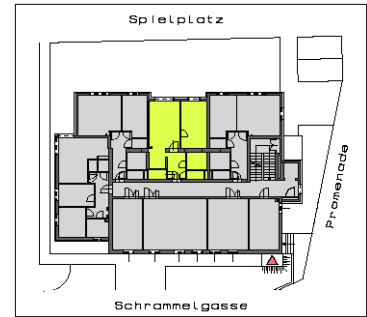





	STAHLBETON		ZIMMER
	ZIEGEL		SANITARRAUME
	SB-ZIEGEL		NEBENRAUME
	GIPSKARTON-STANDERWAND		ABGEHANGTE DECKE
	WARMEDÄMMUNG		GANG



Top 6

1.Obergeschoss
 Wohnnutzfläche 52,21m²
 Balkon 10,40m²
 Kellerabteil 2,68m²

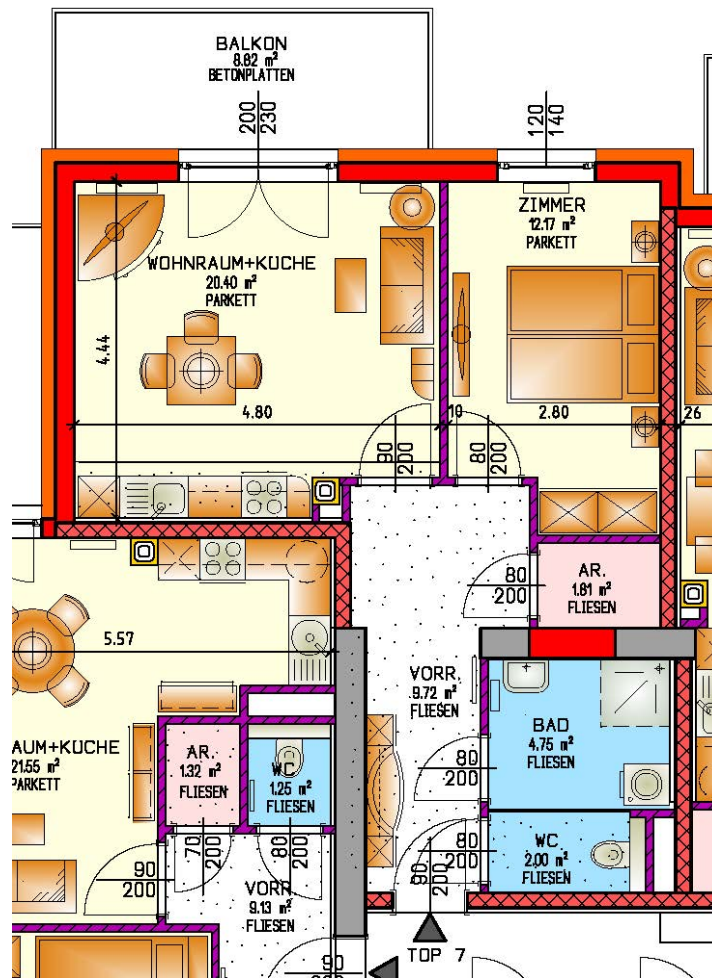
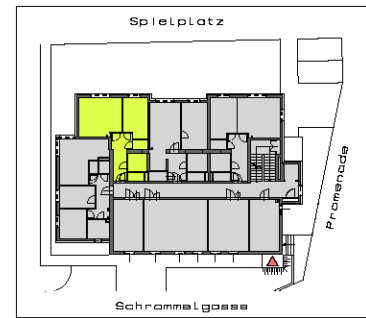


- | | | | |
|---|------------------------|---|------------------|
|  | STAHLBETON |  | ZIMMER |
|  | ZIEGEL |  | SANITARRAUME |
|  | SB-ZIEGEL |  | NEBENRAUME |
|  | GIPSKARTON-STÄNDERWAND |  | ABGEHANGTE DECKE |
|  | WARMEDÄMMUNG |  | GANG |



Top 7

1.Obergeschoss
Wohnnutzfläche 50,85m²
Balkon 8,82m²
Kellerabteil 2,68m²



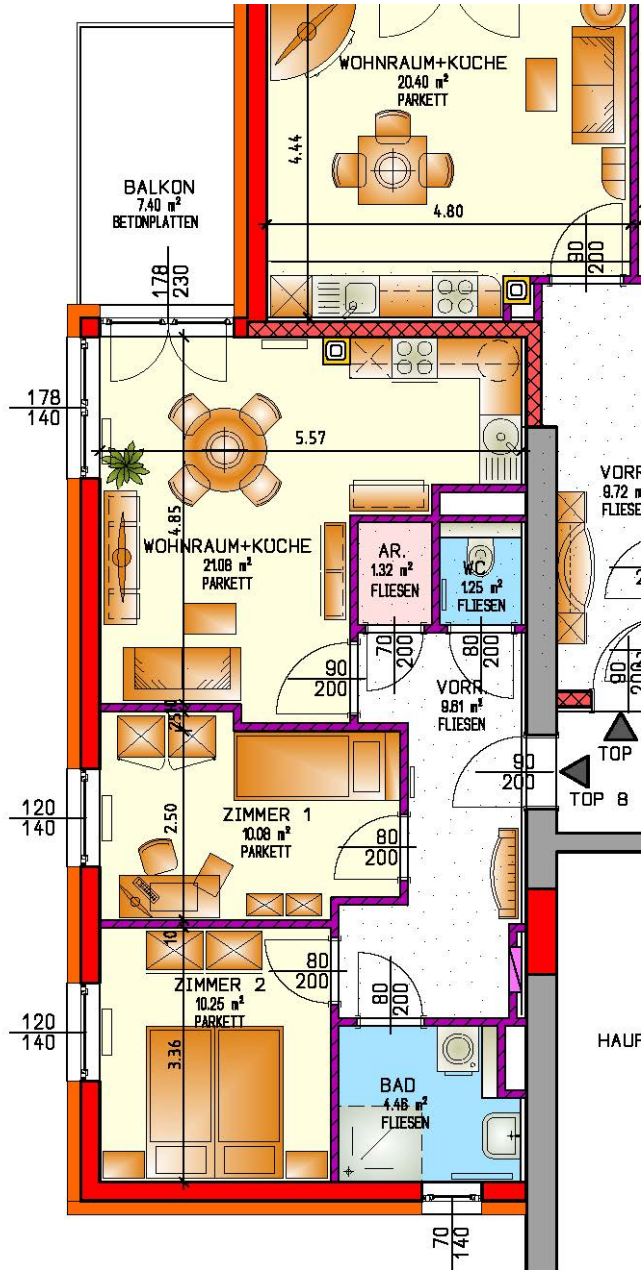
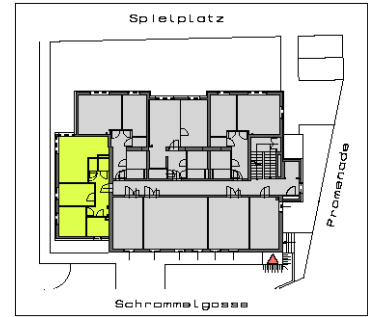
- | | | | |
|---|------------------------|---|------------------|
|  | STAHLBETON |  | ZIMMER |
|  | ZIEGEL |  | SANITARRAUME |
|  | SB-ZIEGEL |  | NEBENRAUME |
|  | GIPSKARTON-STANDERWAND |  | ABGEHANGTE DECKE |
|  | WARMEDAMMUNG |  | GANG |



Top 8

1.Obergeschoss
 Wohnnutzfläche
 Balkon
 Kellerabteil

58,05m²
 7,40m²
 2,66m²

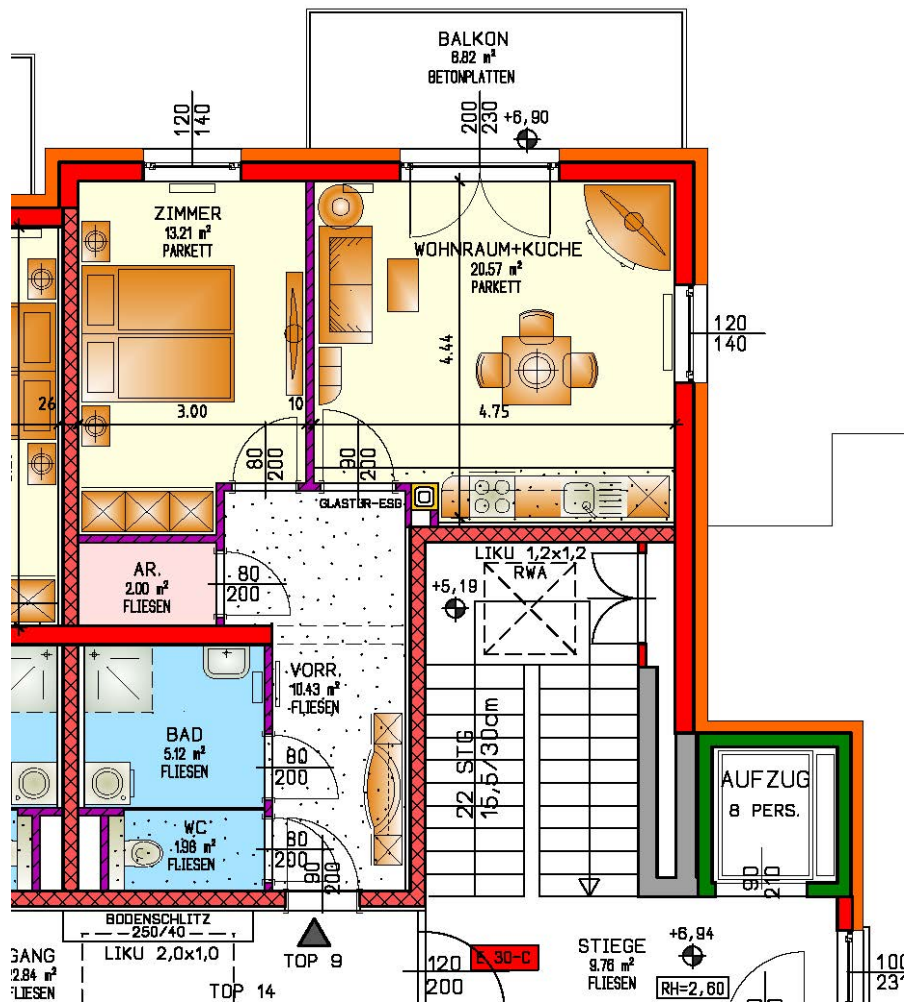
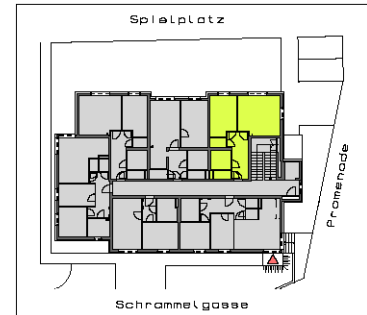



- | | | | |
|---|------------------------|---|------------------|
|  | STAHLBETON |  | ZIMMER |
|  | ZIEGEL |  | SANITARRAUME |
|  | SB-ZIEGEL |  | NEBENRAUME |
|  | GIPSKARTON-STÄNDERWAND |  | ABGEHANGTE DECKE |
|  | WARMEDÄMMUNG |  | GANG |



Top 9

2.Obergeschoss
Wohnnutzfläche 53,31m²
Balkon 8,82m²
Kellerabteil 2,68m²

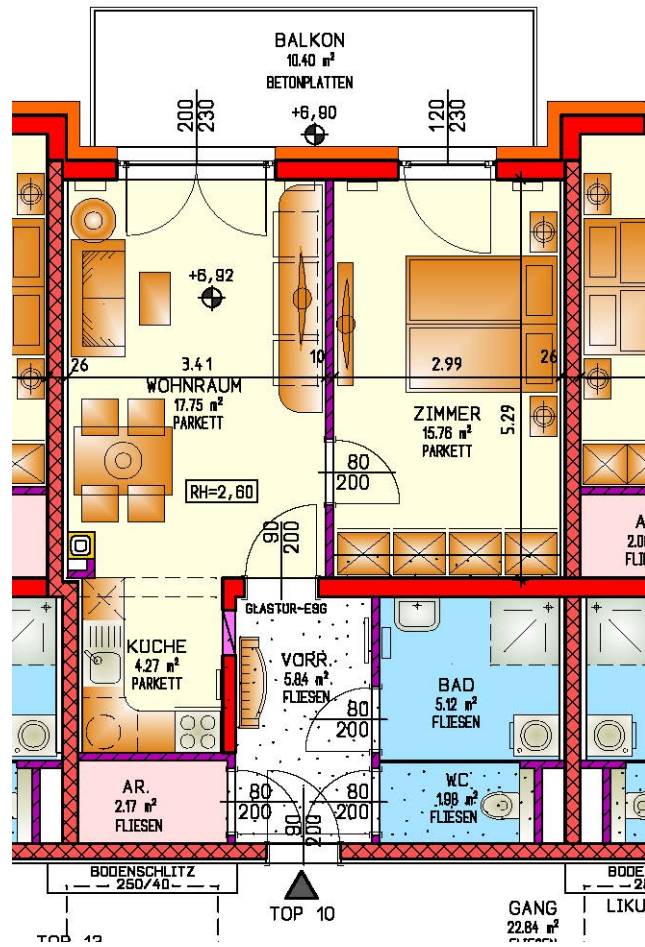
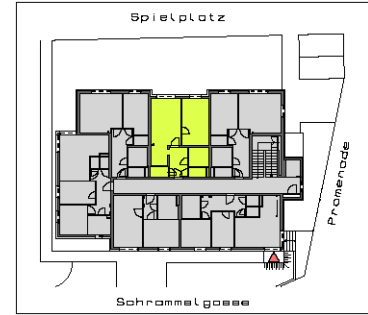


- | | | | |
|---|------------------------|---|------------------|
|  | STAHLBETON |  | ZIMMER |
|  | ZIEGEL |  | SANITARRAUME |
|  | SB-ZIEGEL |  | NEBENRAUME |
|  | GIPSKARTON-STANDERWAND |  | ABGEHANGTE DECKE |
|  | WARMEDAMMUNG |  | GANG |



Top 10

2.Obergeschoss
 Wohnnutzfläche 52,89m²
 Balkon 10,40m²
 Kellerabteil 2,68m²

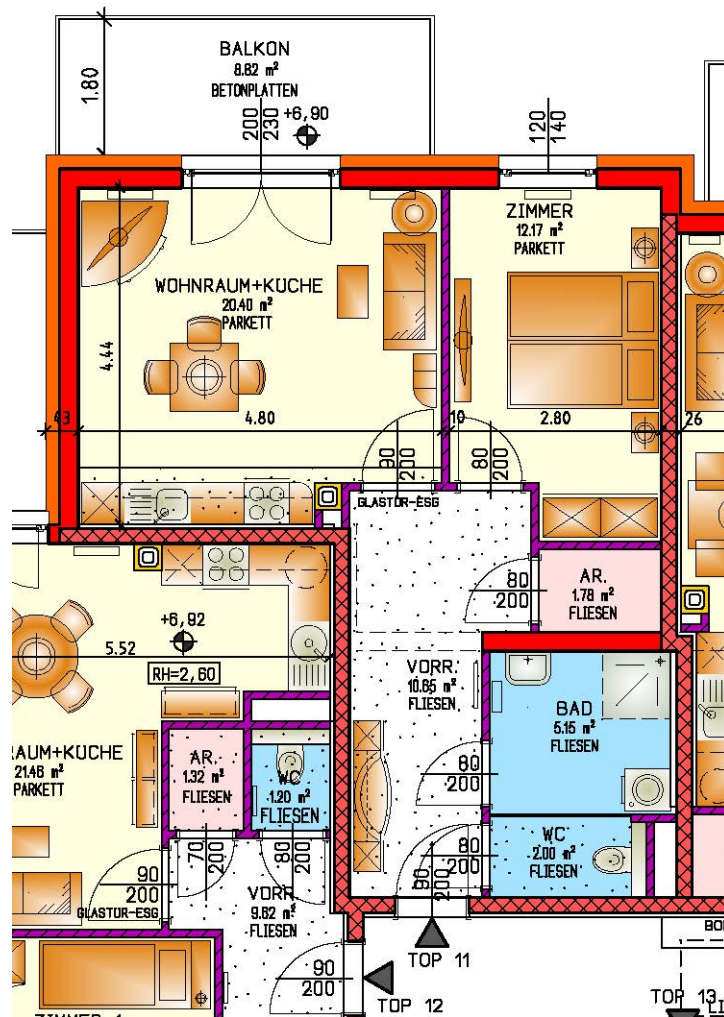
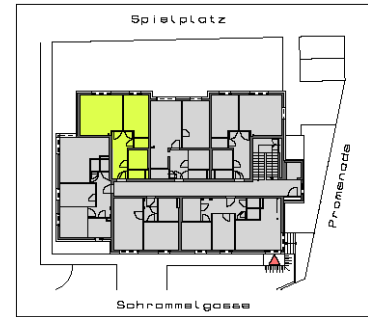


- | | | | |
|---|------------------------|---|------------------|
|  | STAHLBETON |  | ZIMMER |
|  | ZIEGEL |  | SANITARRAUME |
|  | SB-ZIEGEL |  | NEBENRAUME |
|  | GIPSKARTON-STANDERWAND |  | ABGEHANGTE DECKE |
|  | WARMEDÄMMUNG |  | GANG |



Top 11

2.Obergeschoss
Wohnnutzfläche 52,15m²
Balkon 8,82m²
Kellerabteil 2,68m²



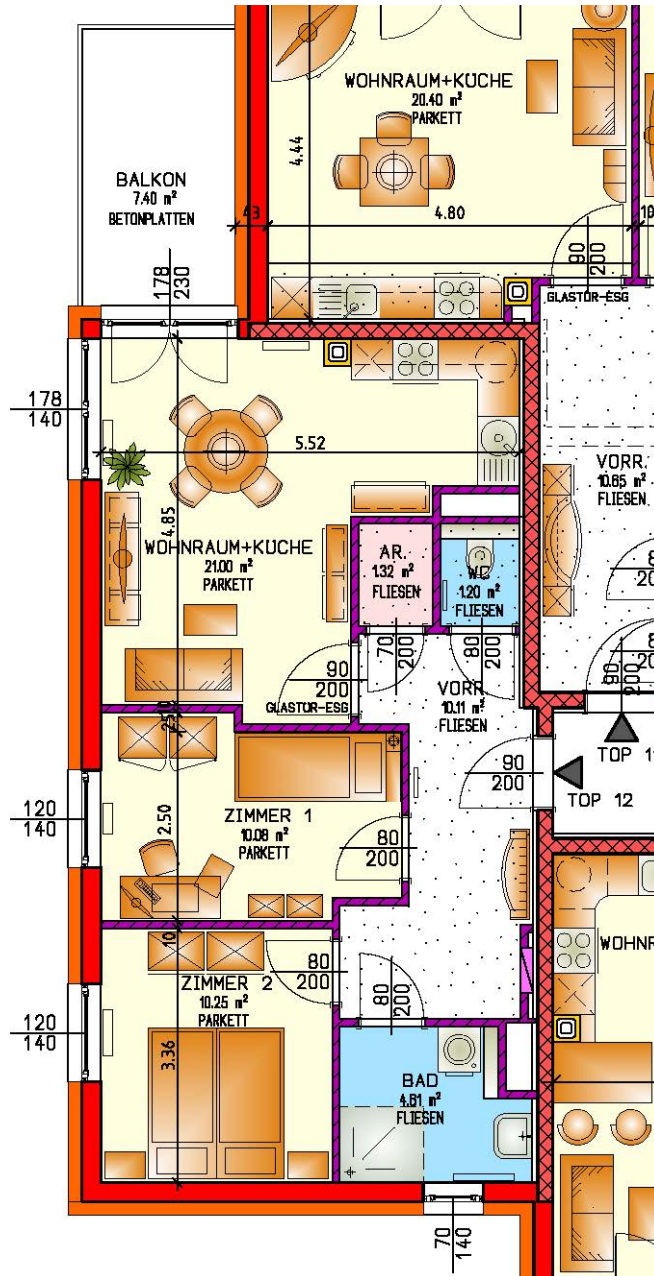
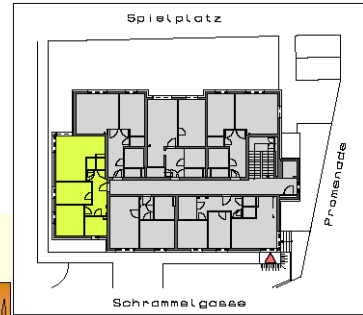
- | | | | |
|---|------------------------|---|------------------|
|  | STAHLBETON |  | ZIMMER |
|  | ZIEGEL |  | SANITARRAUME |
|  | SB-ZIEGEL |  | NEBENRAUME |
|  | GIPSKARTON-STANDERWAND |  | ABGEHANGTE DECKE |
|  | WARMEDAMMUNG |  | GANG |



Top 12

2.Obergeschoss
 Wohnnutzfläche
 Balkon
 Kellerabteil

58,57m²
 7,40m²
 2,68m²



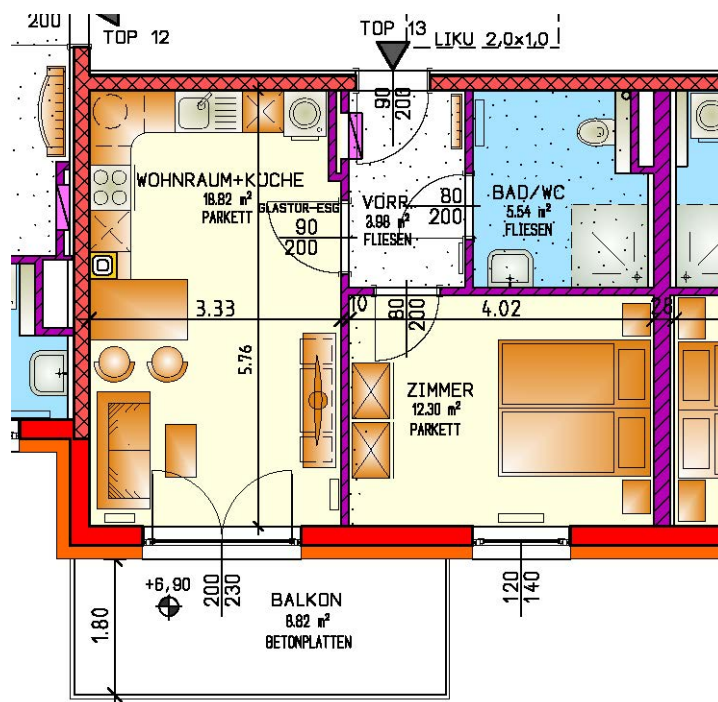
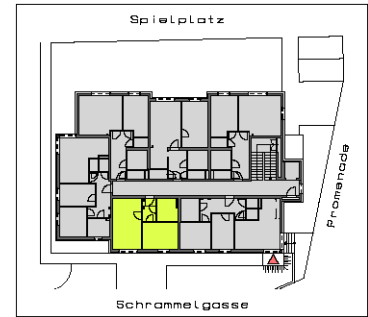
- | | | | |
|---|------------------------|---|------------------|
|  | STAHLBETON |  | ZIMMER |
|  | ZIEGEL |  | SANITARRAUME |
|  | SB-ZIEGEL |  | NEBENRAUME |
|  | GIPSKARTON-STÄNDERWAND |  | ABGEHANGTE DECKE |
|  | WARMEDÄMMUNG |  | GANG |












Top 13

2.Obergeschoss
Wohnnutzfläche
Balkon
Kellerabteil

40,64m²
8,82m²
2,57m²

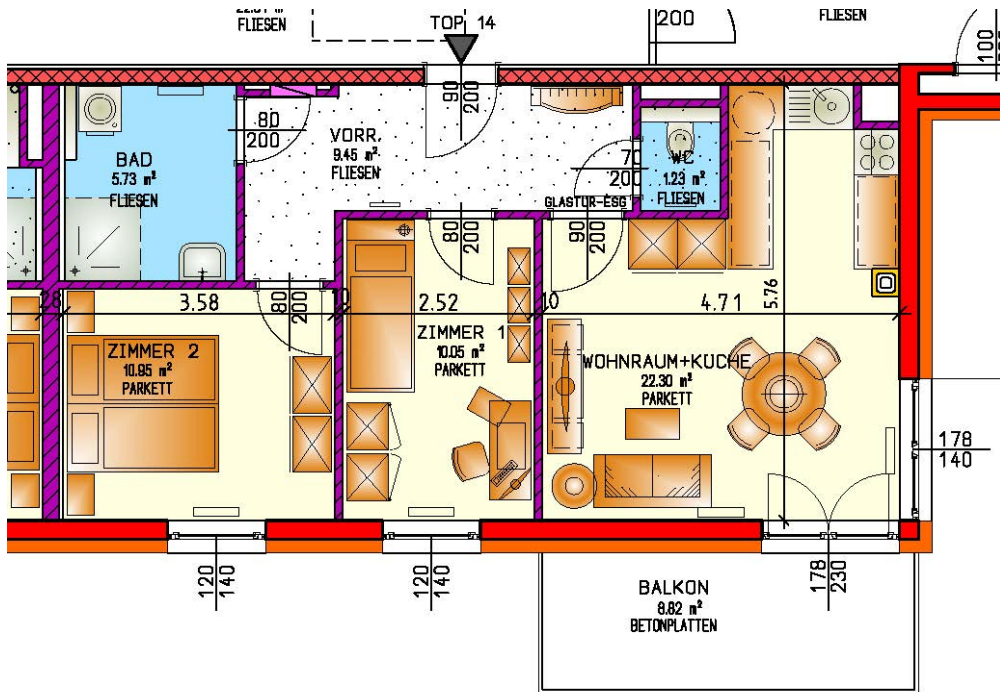
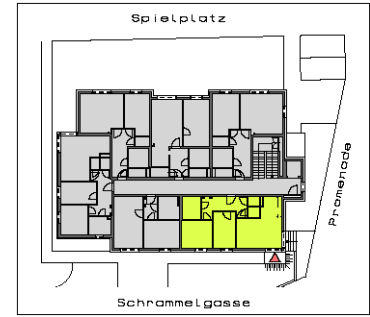


- | | | | |
|---|------------------------|---|------------------|
|  | STAHLBETON |  | ZIMMER |
|  | ZIEGEL |  | SANITARRAUME |
|  | SB-ZIEGEL |  | NEBENRAUME |
|  | GIPSKARTON-STANDERWAND |  | ABGEHANGTE DECKE |
|  | WARMEDÄMMUNG |  | GANG |



Top 14

2.Obergeschoss
 Wohnnutzfläche 59,71m²
 Balkon 8,82m²
 Kellerabteil 2,68m²



- | | | | |
|---|------------------------|---|------------------|
|  | STAHLBETON |  | ZIMMER |
|  | ZIEGEL |  | SANITARRAUME |
|  | SB-ZIEGEL |  | NEBENRAUME |
|  | GIPSKARTON-STANDERWAND |  | ABGEHANGTE DECKE |
|  | WARMEDÄMMUNG |  | GANG |



2.8. Kosten und Finanzierung

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

2.8.1. Finanzierung

Die Finanzierung der Wohnungen erfolgt mit einem Förderungsdarlehen, einem Hypothekendarlehen sowie Barmittel (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter. Die Sicherungspflicht gemäß Bauträgervertragsgesetz 2008 erfolgt entsprechend BTVG § 7 Abs.6 Z 3.

2.8.1.1. Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung*

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

2.8.1.2. Einkommen

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

Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 35.000,00 netto, von zwei Personen € 55.000,00 netto und für jede zusätzliche Person € 7.000,00 netto nicht übersteigen (gem. § 4 Abs. 2 Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI; gültig ab 2012-01-01). 13. und 14. Monatsgehalt, sowie Abfertigungen werden nicht berücksichtigt. Als Nachweis ist der Gemeinnützigen Bauvereinigung folgendes vorzulegen:

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

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

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

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

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

2.8.1.3. Hauptwohnsitz

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

2.8.2. Darlehen

2.8.2.1. Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der letztgültigen Fassung.

* lt. NÖ WFG 2005, www.noeg.at

2.8.2.2. Förderbares Nominale

Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35m².

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

Die Wohnungen wurden mit 130 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 35 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90% des förderbaren Nominales zuerkannt.

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

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

2.8.2.3. Hypothekardarlehen

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

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

2.8.2.4. Weitere Hypothekardarlehen

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

2.8.2.5. Barmittel (Finanzierungsbeitrag)

Die im Prospekt angeführten Barmittel ergeben sich aufgrund der zum Kalkulationszeitpunkt ermittelten Wohnbauförderung und Bankfinanzierung. Sie beinhalten auch die Kosten für das Zubehör der Wohnung (z.B. PKW-Einstellplatz, Hausgarten, etc.) und sind gemäß der im Mietvertrag getroffenen Vereinbarung zur Einzahlung zu bringen. Eine Verzinsung der Barmittel erfolgt nicht.

Bei Auflösung des Mietvertrages hat der Mieter gemäß § 17 WGG Anspruch auf Rückerstattung der von ihm geleisteten Barmittel (Finanzierungsbeitrag), vermindert um 1% Verwohnung im Jahr.

2.8.2.6. Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)

Als finanzielle Unterstützung für die monatlichen Wohnungskosten hat das Land Niederösterreich innerhalb des „NÖ Wohnbaumodell“ den Wohnzuschuss eingerichtet. Es handelt sich hierbei um einen variablen Zuschuss, der sich nach dem Familieneinkommen und der Belastung durch Rückzahlungsverpflichtungen handelt.

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

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 und 2011 zugesichert worden ist.
- 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.

2.8.2.7. Höhe des Wohnzuschusses

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

2.8.2.8. 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 %.

2.8.2.9. Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

Der Selbstbehalt ist jener Anteil des monatlichen Familieneinkommens, welcher durch Eigenleistung für das Wohnen aufgebracht werden muss (zumutbar ist). Die förderbare Nutzfläche beträgt für eine Person höchstens 50 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 %.

Zumutbarer Wohnungsaufwand

(gem. § 47a NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2011 in der geltenden Fassung)

für eine Person bei einem Jahreseinkommen	
bis € 9.000,00	0 %
bis € 10.200,00	5 %
bis € 11.400,00	10 %
bis € 12.600,00	15 %
bis € 14.640,00	17,5 %
bis € 16.680,00	20 %
ab € 16.680,01	25 %

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%

Maximal förderbare Nutzfläche

(gem. § 47a NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2011 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

Wohnzuschuss „Modell 2009“

(Übersicht Berechnung)

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

2.8.2.10. Information und AntragstellungNähere Informationen erhalten Sie auf www.noeg.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html

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

2.8.2.11. Beilage B

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

* in Prozent

2.8.3. Monatliches Entgelt

2.8.3.1. Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

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

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Höhe des vom Mieter zu entrichtende Entgeltes im Sinne des § 14 Abs. 1 WGG veränderlich ist. Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich auch das Entgelt entsprechend. Sollte es daher etwa beispielsweise infolge einer einseitigen Kündigung oder vertraglich zulässigen Änderung von Darlehensbedingungen durch den Darlehensgeber zu einer damit verbundenen Änderung der Konditionen (insbesondere des Zinssatzes) für die Finanzierung der Bau- und Grundkosten kommen, wäre auch das laufende Entgelt entsprechend zu ändern. Die dafür maßgeblichen Grundlagen – insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes – sind bei der nächstfolgenden Entgeltvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekannt zu geben.

2.8.3.2. Betriebskosten (Akonto)

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

- Öffentliche Abgaben (Kanal-, Müll-, Wassergebühr, Grundsteuer)
- Versicherungsaufwand (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- u. Sturmschadenversicherung jeweils zum Neuwert)
- allgemeine Stromkosten (Stiegenhaus, Keller, Außenbeleuchtung)
- Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Außenanlagen (z. B. Kinderspielplätze, Grünflächen, Müllplätze und dgl.)
- Rauchfangkehrergebühr
- gegebenenfalls Kosten einer Liftanlage etc.

Im Betriebskostenkonto sind die Kosten einer Hausbetreuung (Stiegenhausreinigung, Winterdienst, Grünflächenpflege) nicht berücksichtigt. Je nach Beauftragung dieser Arbeiten (eine oder mehrere Personen, gegebenenfalls auch eine Firma) sind diese Kosten variabel.

2.8.3.3. 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.

2.8.3.4. Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

2.8.3.5. Förderungsdarlehen (WFG 2005 – NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien in der letztgültigen Fassung)

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

2.8.3.6. Darlehen der Ersten Bank

Die Laufzeit des nicht geförderten Darlehens beträgt 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): 1,58% für 8 Tilgungsjahre, danach Neuverhandlung.

2.8.3.7. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,50 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei € 2,20 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 18,60 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte März 2017). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten kommen noch insgesamt ca. € 18,00 für einen PKW-Abstellplatz hinzu. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzflächen aufgeteilt. Nach Fertigstellung der Wohnungen werden diese über Nutzwert-Anteile verrechnet (Änderungen sind wahrscheinlich bedingt durch Wohnungszubehör wie Gärten, Terrassen und Balkone).

2.8.4. Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)

Der Mietvertrag ist gemäß Gebührengesetz in der geltenden Fassung (§33 TP 5 sowie §6 Abs. 2) zu vergebühren. Diese Kosten sind der Gemeinnützigen Bauvereinigung betragsmäßig zu ersetzen, die diese Gebühr an das Finanzamt abzuführen hat. Die Gebühr beträgt 1% der Bemessungsgrundlage. Als Richtwert für die Bemessungsgrundlage ist anzunehmen: dreifacher Jahresmietwert (inkl. BK) zuzüglich 3% der Barmittel.

2.8.5. Energiekosten

Die Kosten und Gebühren für Energie (insbesondere Heizung, Warmwasser und Strom) sind von jedem Mieter entweder aufgrund der im Mietgegenstand installierten Zähler oder der direkt zwischen dem Mieter und den Energielieferanten oder eines beauftragten Abrechnungsunternehmens direkt zu bezahlen. Sofern diese Kosten dem einzelnen Mieter nicht direkt vorgeschrieben werden, sind diese nach Vorschreibung durch die Vermieterin bzw. durch die von dieser beauftragten Hausverwaltung anteilig zu berichtigen.

2.9. Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit

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

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

- In den Herstellungskosten in diesem Prospekt ist keine Umsatzsteuer enthalten (Nettobeträge).
- Bei der Ausübung des Kaufrechtes (erstmalig möglich 10 Jahre ab Bezug) wird der zu vereinbarende Kaufpreis um jene Beträge erhöht bzw. vermindert, die nach der dann geltenden Rechtslage zu berücksichtigen sind.
- Für die Bemessung einer allfälligen wiederauflebenden (anteiligen) Umsatzsteuer bzw. vorzunehmenden Vorsteuerkorrektur gelten die für das Kaufobjekt anzuwendenden gesetzlichen Grundlagen zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses und ist in jedem Falle der von der VerkäuferIn an die Finanzbehörde abzuführende Steuerbetrag von der/dem bisherigen MieterIn (künftigen EigentümerIn) zu tragen.

2.10. Junges Wohnen

Folgende Kriterien sind zu erfüllen:

- Die Wohnungsgröße beträgt maximal 60m². Die Verbindung von zwei Wohnungen gemäß § 32 NÖWFG ist nicht möglich.
- Die Vergabe der Wohnung darf nur in Miete erfolgen.
- Der Finanzierungsbeitrag darf höchstens € 4.000,- betragen.
- Das Objekt muss auf einem Baurechtsgrund errichtet werden.
- Die Bewohner dürfen zum Zeitpunkt der Anmietung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Bei Ehepartnern oder Lebenspartnerschaften muss mindestens einer der Partner die Anforderung erfüllen.

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

2.11. Baubeschreibung

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

2.11.1. Fundamente

Fundierung: Stahlbetonplatte und Streifenfundamente laut statischen Erfordernisses

2.11.2. Decken und Wände

Außenwände: keramischer Hohlziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich in Stahlbeton mit Vollwärmeschutz 18 cm

Zwischenwände: nichttragende Wände aus 10 cm bzw. 17 cm Gipskartonständerwände, tragende Wände aus keramischer Hohlziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich in Stahlbeton und Ziegelmauerwerk aus Bestand, Wand zwischen Bad und WC aus ca. 3cm Sanitär trennwand

Wohnungstrennwände u. Stiegenhauswände: Schallschutzziegel 20 cm mit Gipskartonvorsatzschale und Ziegelmauerwerk aus Bestand mit Gipskartonvorsatzschale

Geschoßdecken: Elementdecken oder Ortbetondecken laut statischen Erfordernisses

Stiegen: gerader Stahlbetontreppenlauf mit Zwischenpodest, die Stufenkerne mit Fliesen belegt

2.11.3. Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung: Flachdach mit Bekiesung

Fenster und Terrassentüren: ein- bzw. zweiteilig in Kunststoff, innen mit weißer und außen mit brauner Oberfläche und Isolierverglasung, mit Dreh-Kipp-Beschlag

Rollläden: bei den Fenstern und Terrassentüren werden Rollläden montiert

Fensterbänke außen: Aluminium Sohlbänke

Fensterbänke innen: Werzalith-Fensterbänke, weiß

Hauseingangstüren: Zweiflügelige, isolierverglaste Drehtüranlage aus wärmedämmten Aluprofilen

2.11.4. Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

Lüftung: Das Haus wird mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet (jede Wohneinheit separat). Die Luftverteilung erfolgt über Luftverteilschläuche und wird in den Wohnräumen eingebracht. Die Abluft erfolgt im Bad, WC und Küche, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist.

Heizung: Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über einen zentralen Fernwärmeanschluss kombiniert mit einer Wohnungsstation. Der Technikraum ist im Erdgeschoß untergebracht (halbgeschossig höhenversetzt). Jede Wohneinheit hat einen eigenen Wärmemengenzähler. Die Abrechnung erfolgt pro Wohnung direkt mit dem Heizungsbetreiber (EVN). Die Dimensionierung der Heizkörper wird von der Haustechnikplanung festgelegt.

Kanal: Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC.

Heizungskamin: Fertigteilkamin, Durchmesser laut Angabe der Haustechnik

Notkamin: Sammelkamin, Luftabgasfang, Durchmesser 16 cm
Hinweis: Auf Grund der kontrollierten Wohnraumlüftung ist nur die Aufstellung eines raumluftunabhängigen Heizofens, Kachelofens oder sonstiger Heizquellen am Notkamin zulässig. Vor Anschluss eines zulässigen (raumluftunabhängig) Ofens an den Notkaminen ist die Bewilligung des zuständigen Rauchfangkehrermeisters notwendig. Weiters sind zusätzliche Vorkehrungen bezüglich der kontrollierten Wohnraumentlüftung zu berücksichtigen.

2.12. Ausstattungsbeschreibung der Wohnungen

2.12.1. Fußböden, Decken und Wände

Fußbodenbeläge: im Bad und WC Fliesen
im Vorraum Abstellraum Fliesen samt Sockelleisten
in Wohnraum, Küche und den Zimmern Holzboden mit Sesselleisten
auf der Terrasse Betonestrichplatten
im Bad bodenebener, verfliefter Duschbereich

Wandverfliesung: im Bad Wände bis Türzargenoberkante
im WC Wände bis 1,50 m hoch

Malerei: Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gemalt (Farbton weiß)

Anstrich: im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert, im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt und pulverbeschichtet ausgeführt

2.12.2. Türen

Wohnungseingangstüren: Vollbautüren glatt, Oberfläche weiß lackiert, in einbruchhemmender Ausführung, Sicherheitsbeschlag, mit Weitwinkelspion und Namensschild

Innentüren: Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit runder Rosette und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel, in Wohnküche mit Glaslichte, beim Bad und WC mit WC-Beschlag

2.12.3. Sanitäre Einrichtung

WC: Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß

Bad: Waschtisch, weiß, WT-Einhandarmatur, Einhandmischer und Brausegarnitur für bodenebene Dusche, Waschmaschinenanschluss

Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschluss

Mietergarten: frostsicherer Gartenanschluss

2.12.4. Elektroinstallationen

WC: ein Deckenauslass mit Ausschalter
Anschluss Lüftungsgerät

Bad: ein Deckenauslass mit Ausschalter
ein Wandauslass mit Ausschalter
eine Einfachsteckdose Feuchtraum
eine Einfachsteckdose Waschmaschine
eine Badewannenerdung

Küche: ein Deckenauslass mit Ausschalter
zwei Doppelsteckdosen
eine Einfachsteckdose Kühlschrank
eine Einfachsteckdose Geschirrspüler
ein Kraftauslass E-Herd
eine Einfachsteckdose Dunstabzug
ein Wandauslass für Beleuchtung Oberschränke

Wohnraum:	ein Deckenauslass mit zwei Wechselschaltern ein Deckenauslass mit Ausschalter ein Ausschalter für Außenleuchte Terrasse bzw. Balkon zwei Einfachsteckdosen eine Dreifachsteckdose eine Antennensteckdose für TV ein Leerrohr Internet/Telefon ein Bedienteil Wohnraumlüftung ein Leerrohr Heizung
Kinderzimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter drei Einfachsteckdosen eine Doppelsteckdose ein Leerrohr samt Dose für TV/ Telefon/Internet
Elternschlafzimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter zwei Einfachsteckdosen zwei Doppelsteckdosen ein Leerrohr samt Dose für TV/ Telefon/Internet
Vorraum:	Deckenauslässe nach Bedarf mit Taster bzw. Schalter nach Bedarf eine Gegensprechanlage mit Klingeltaster zwei Einfachsteckdosen ein Leerrohr samt Dose für Telefon
Abstellraum:	ein Deckenauslass oder Wandauslass mit Ausschalter eine Einfachsteckdose
Terrasse, Balkon:	ein Wandauslass mit Leuchte eine Einfachsteckdose Feuchtraum
Kellerabteil:	eine Gitterkorbleuchte mit Ausschalter eine Einfachsteckdose Feuchtraum
Antennenanlage:	Die Montage der Satellitenanlage für die gesamte Wohnhausanlage erfolgt am Dach.
Telefonleerverrohrung:	Für das Telefon wird ein Leerrohrsystem mit Vorspanndraht, ausgehend von der Straße installiert.

2.13. Sonstiges

Müllraum:	Der Müllraum ist an der Südwest-Seite des Gebäudes auf Straßenniveau.
Fahrrad & Kinderwagen:	Für Fahrräder und Kinderwagen ist ein Raum im Erdgeschoß vorgesehen.
PKW-Stellplätze:	Für jede Wohneinheit ist ein PKW-Stellplatz im Freien zugeordnet.
Kinderspielplatz:	Der an die Wohnhausanlage angrenzende öffentliche Spielplatz kann von den MieternInnen benutzt werden.
Allgemein:	Zu jeder Wohnung gehört ein zugeordnetes Kellerabteil. Die Briefkästen sind beim Hauseingang angeordnet. Im Stiegenhaus wird ein Aufzug eingebaut. Die Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Maschengitterzaun eingezäunt, samt einer Gehr. Die Grünflächen werden humusiert und besämt.

2.14. Energieausweis

2.14.1. Wichtiger Hinweis

Die Energiekennzahlen (EKZ) des Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Im Energieausweis werden ausschließlich Indikatoren auf Basis berechneter Bedarfswerte ausgewiesen und nicht auf Basis von gemessenen Verbrauchswerten. Mit den Indikatoren auf Basis von Bedarfswerten kann sichergestellt werden, dass Energieausweise für neue Gebäude, für die ja noch keine Vergleichswerte vorliegen, mit Energieausweisen für bestehende Gebäude grundsätzlich vergleichbar sind.

2.14.2. Rechtsnatur des Energieausweises

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

2.14.3. Sonderwünsche und Übergabe

Sonderwünsche der künftigen Mieter sind mit dem Generalunternehmer direkt zu vereinbaren und zu verrechnen. Diese dürfen aber nicht den ordentlichen Gebrauch der Wohnhausanlage und KFZ-Stellplätze behindern. Sie sind weiters der Bauherrschaft und dem Architekten vor Beauftragung zur Kenntnis zu bringen und eine schriftliche Freigabe der Bauherrschaft zu erwirken. Weiters dürfen Sie den Rahmen der Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Niederösterreich sowie die Bauordnung nicht überschreiten. Im Falle des Rücktrittes ist der Urzustand herzustellen. Der Wohnungswerber übernimmt eine mängelfreie Wohnung, wobei technische Toleranzen, z.B. Haar-, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Putz- oder Spachtelungsunebenheiten und dgl. nicht als Mängel zu verstehen sind. Weiters ist zu berücksichtigen, dass bei einem Neubau die Baufeuchte durch ca. zwei Jahre anhält, sodass für diesen Zeitraum von Tapezierungen, dicht um schließenden Einbauten etc. abgeraten wird, um eine Schimmelbildung zu vermeiden.