

Raum zum Leben, Grund zum Bleiben.

Frei finanziierter Wohnbau in Großebersdorf

Bauteil 1
34 Wohnungen



Fertigstellung geplant:
2. Quartal 2027

**Jetzt informieren
und vormerken lassen!**
02236/405-566

verkauf@nbg.at | www.nbg.at

 **NBG**
NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft



**Information
& Beratung**

T 02236/405-566
verkauf@nbg.at

04/07

Projektbeschreibung

Das Bauvorhaben 04/05
Visualisierung der Wohnanlage 06/07

08/09

Wohnungsspiegel

Wohnungs- und Flächenübersicht 08/09

10/11

Kostenübersicht

Gesamtkosten, Finanzierungsbeitrag,
Gesamtdarlehen 10/11

12

Standortbeschreibung

Die Wohnlage 12

13/22

Planübersicht

Lageplan – Übersicht	13
Lageplan – Übersicht mit Bauabschnitten	14
Übersicht – Tiefgarage Gesamt mit Bauabschnitten	15
Übersicht – Tiefgarage Salzstraße 14/Stiege 1	16
Übersicht – Erdgeschoß Parkplätze Salzstraße 14/Stiege 1	17
Übersicht – Erdgeschoß Salzstraße 14/Stiege 1	18
Übersicht – 1. Obergeschoß Salzstraße 14/Stiege 1	19
Übersicht – 2. Obergeschoß Salzstraße 14/Stiege 1	20
Ansichten – Symbolbilder Salzstraße 14/Stiege 1	21
Schnitt – Systemschnitte Salzstraße 14/Stiege 1	22

23/40

Wohnungsgrundriss

Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/01	23
Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/02	24
Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/03	25
Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/04	26
Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/05	27
Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/06	28
Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/07	29
Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/08	30
Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/09	31
Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/10	32
Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/11	33
Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/12	34
Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/13	35
Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/14	36
Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/15	37
Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/16	38
Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/17	39
Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/18	40

41/47

Planübersicht

Übersicht – Tiefgarage Salzstraße 14/Stiege 2	41
Übersicht – Erdgeschoß Parkplätze Salzstraße 14/Stiege 2	42
Übersicht – Erdgeschoß Salzstraße 14/Stiege 2	43
Übersicht – 1. Obergeschoß Salzstraße 14/Stiege 2	44
Übersicht – 2. Obergeschoß Salzstraße 14/Stiege 2	45
Ansichten – Symbolbilder Salzstraße 14/Stiege 2	46
Schnitt – Systemschnitte Salzstraße 14/Stiege 2	47

Prospektstand: 09. Februar 2026

48/63

Wohnungsgrundriss

Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/01	48
Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/02	49
Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/03	50
Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/04	51
Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/05	52
Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/06	53
Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/07	54
Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/08	55
Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/09	56
Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/10	57
Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/11	58
Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/12	59
Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/13	60
Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/14	61
Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/15	62
Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/16	63

64/66

Kosten und Finanzierung

Finanzierung	64
Darlehen	64
Finanzierungsbeitrag	64
Monatliches Entgelt	65
Kaufoption	66

67/71

**Baubeschreibung/
Ausstattung**

Baubeschreibung	67
Ausstattungsbeschreibung	68
Energieausweis	71
Sonderwünsche	71
Übergabe	71

Das Bauvorhaben

Was wir für Sie errichten



In Großebersdorf entsteht ein modernes Wohnprojekt, das höchsten Wohnkomfort mit nachhaltiger Bauweise verbindet. Auf dem Areal Salzstraße 12 + 14 errichten wir insgesamt 82 attraktive Wohneinheiten – **72 Wohnungen sowie 10 Reihenhäuser** – die als frei finanzierte Mietwohnungen mit Kaufoption angeboten werden.

Im **Bauteil 1 entstehen 34 Wohnungen** mit Größen zwischen ca. **50 und 90 m²**, die je nach Wohnung über Terrasse oder Balkon verfügen. Die Erdgeschoßeinheiten sind zusätzlich mit einem eigenen Garten samt Gerätehaus ausgestattet.

Barrierefreiheit wird durch einen Personenaufzug gewährleistet, während Einlagerungs-

räume, PKW-Abstellplätze in der Garage und im Freien sowie ein Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen für praktischen Alltagskomfort sorgen.

Besonderes Augenmerk liegt auf einer zukunftsorientierten Ausstattung: Niedrigenergiebauweise, komfortable Fußbodenheizung, umweltfreundliche Pelletheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung sowie eine Photovoltaikanlage für den Allgemeinstrombedarf. Abgerundet wird das Angebot durch einen gemeinschaftlichen Kinderspielplatz – ideal für Familien.

Hier wohnen Sie nachhaltig, modern und zukunftssicher.

Die **Fertigstellung und Übergabe** erfolgen voraussichtlich im **2. Quartal 2027**.

Frei finanziert und fair: Die NBG schafft leistbaren Wohnraum für die Menschen in unserer Region.

Beschreibung Bauteil 1

- 34 neue Wohnungen
- Faires Mietmodell mit Kaufoption
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnnutzflächen von ca. 50 bis 90 m²
- Terrasse oder Balkon
- Erdgeschoßeinheiten mit Garten und Gerätehaus
- PKW-Abstellplätze in der Garage und im Freien
- Einlagerungsraum pro Wohnung
- Barrierefreier Zugang durch Personenaufzug
- Gemeinschaftlicher Kinderspielplatz
- Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder
- Zukunftsorientierte Niedrigenergiebauweise
- Komfortable Fußbodenheizung
- Energiebereitstellung mit Pelletheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Photovoltaikanlage für Allgemeinstrombedarf

Bauteil 1 – 34 Wohnungen

Baubeginn: 2. Quartal 2025

Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2027

Bauteil 2 – 38 Wohnungen und 10 Reihenhäuser

Baubeginn: 1. Quartal 2026

Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2028

(Gesamtfertigstellung)

Information, Beratung und Vergabe:

NBG – Niederösterreichische gemeinnützige

Bau- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H.

Südstadtzentrum 4, 2344 Maria Enzersdorf

Tel.: 02236/405-566, Fax: 02236/405-110,

E-Mail: verkauf@nbg.at, Web: www.nbg.at

Frei finanziert Wohnbau in Großebersdorf

Salzstraße 12+14
2203 Großebersdorf





Visualisierung der Wohnanlage

Salzstraße 12 + 14, 2203 Großebersdorf



Wohnungs- und Flächenübersicht

Bauteil 1

Salzstraße 14, 2203 Grobebersdorf

Bauteil, Geschöß	Top	Raumprogramm + Wohnnutzfläche									Nutzfläche						PKW-Stellplatz in der Tiefgarage	PKW-Stellplatz im Freien
		Zimmer	Wohnzimmer	Kochmische	Bad	WC	Bad/WC	Vorraum	Abstellraum	Wohnnutzfläche	Terrasse	Balkon	Garten	Garten mit Böschung	Gerätehaus	Einlagerungsraum		
Stiege 1																		
EG	W1/01	2	1	1	1	1	-	1	1	71,64	8,70	-	66,56	-	4,33	4,94	1	1
	W1/02	2	1	1	1	1	-	1	1	71,64	8,70	-	72,36	-	4,33	6,11	1	1
	W1/03	2	1	1	1	1	-	1	1	71,64	8,70	-	-	128,04	4,33	5,96	1	1
	W1/04	1	1	1	-	-	1	1	1	53,74	8,70	-	127,42	-	4,33	6,21	1	1
	W1/05	2	1	1	1	1	-	1	1	71,64	8,70	-	96,28	-	4,33	5,73	1	1
	W1/06	2	1	1	1	1	-	1	1	74,88	8,70	-	107,65	-	4,33	5,67	1	1
1. OG	W1/07	2	1	1	1	1	-	1	1	71,64	-	8,52	-	-	-	5,73	1	1
	W1/08	2	1	1	1	1	-	1	1	71,64	-	8,52	-	-	-	5,66	1	1
	W1/09	2	1	1	1	1	-	1	1	71,64	-	8,52	-	-	-	5,60	1	1
	W1/10	3	1	1	1	1	-	1	1	89,84	-	8,52	-	-	-	5,66	2	-
	W1/11	1	1	1	-	-	1	1	1	53,74	-	8,52	-	-	-	5,86	1	1
	W1/12	2	1	1	1	1	-	1	1	71,64	-	8,52	-	-	-	5,87	1	1
2. OG	W1/13	2	1	1	1	1	-	1	1	71,46	-	8,52	-	-	-	7,30	1	1
	W1/14	1	1	1	-	-	1	1	1	50,45	-	8,52	-	-	-	8,22	1	-
	W1/15	2	1	1	1	1	-	1	1	71,64	-	8,52	-	-	-	10,17	1	1
	W1/16	3	1	1	1	1	-	1	1	88,13	48,21	-	-	-	-	6,19	2	-
	W1/17	3	1	1	1	1	-	1	1	87,43	29,08	-	-	-	-	6,19	2	-
W1/18	2	1	1	1	1	-	1	1	71,46	-	8,52	-	-	-	7,03	1	1	

Im Bauteil 1 entstehen 34 Wohnungen mit Größen zwischen ca. 50 und 90 m², die je nach Wohnung über Terrasse oder Balkon verfügen.



Bauteil, Geschöß	Top	Raumprogramm + Wohnnutzfläche									Nutzfläche						PKW-Stellplatz in der Tiefgarage	PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
		Zimmer	Wohnzimmer	Kochnische	Bad	WC	Bad/WC	Vorraum	Abstellraum	Wohnnutzfläche	Terrasse	Balkon	Garten	Garten mit Böschung	Gerätehaus	Einlagerungsraum		
Stiege 2																		
EG	W2/01	2	1	1	1	1	-	1	1	71,64	8,70	-	58,54	-	4,33	5,32	1	1
	W2/02	2	1	1	1	1	-	1	1	71,64	8,70	-	71,86	-	4,33	5,36	1	1
	W2/03	2	1	1	1	1	-	1	1	71,64	8,70	-	-	95,09	4,33	5,31	1	1
	W2/04	1	1	1	-	-	1	1	1	53,74	8,70	-	-	51,31	4,33	5,73	1	-
	W2/05	2	1	1	1	1	-	1	1	71,64	8,70	-	51,09	-	4,33	5,30	1	1
	W2/06	2	1	1	1	1	-	1	1	74,88	10,00	-	35,85	-	4,33	5,24	2	-
1. OG	W2/07	2	1	1	1	1	-	1	1	71,64	-	8,52	-	-	-	5,66	1	1
	W2/08	2	1	1	1	1	-	1	1	71,64	-	8,52	-	-	-	5,61	1	1
	W2/09	2	1	1	1	1	-	1	1	71,64	-	8,52	-	-	-	5,62	1	1
	W2/10	1	1	1	-	-	1	1	1	53,74	-	8,52	-	-	-	4,72	1	1
	W2/11	2	1	1	1	1	-	1	1	71,64	-	8,52	-	-	-	4,75	1	1
	W2/12	2	1	1	1	1	-	1	1	71,46	-	9,80	-	-	-	6,32	1	1
2. OG	W2/13	1	1	1	-	-	1	1	1	53,74	-	8,52	-	-	-	6,36	1	1
	W2/14	3	1	1	1	1	-	1	1	88,13	40,29	-	-	-	-	6,40	2	-
	W2/15	3	1	1	1	1	-	1	1	87,43	23,91	-	-	-	-	7,23	2	-
	W2/16	2	1	1	1	1	-	1	1	71,46	-	9,80	-	-	-	6,32	1	1

Gesamtkosten, Finanzierungsbeitrag, Gesamtdarlehen
Salzstraße 14, 2203 Grobebersdorf

Vergabe durch	Top	Wohnnutzfläche m ²	Gartenfläche m ²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) ¹	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Betrag von € 140,00/m ² binnen 14 Tage nach Vertragsabschluss
Stiege 1						
NBG	W1/01	71,64	67	€ 266.655,00	€ 66.555,00	€ 10.029,60
NBG	W1/02	71,64	72	€ 266.655,00	€ 66.555,00	€ 10.029,60
NBG	W1/03	71,64	128	€ 266.655,00	€ 66.555,00	€ 10.029,60
NBG	W1/04	53,74	127	€ 208.420,00	€ 52.020,00	€ 7.523,60
NBG	W1/05	71,64	96	€ 257.460,00	€ 64.260,00	€ 10.029,60
NBG	W1/06	74,88	108	€ 266.655,00	€ 66.555,00	€ 10.483,20
NBG	W1/07	71,64	-	€ 251.330,00	€ 62.730,00	€ 10.029,60
NBG	W1/08	71,64	-	€ 251.330,00	€ 62.730,00	€ 10.029,60
NBG	W1/09	71,64	-	€ 251.330,00	€ 62.730,00	€ 10.029,60
NBG	W1/10	89,84	-	€ 294.240,00	€ 73.440,00	€ 12.577,60
NBG	W1/11	53,74	-	€ 183.900,00	€ 45.900,00	€ 7.523,60
NBG	W1/12	71,64	-	€ 239.070,00	€ 59.670,00	€ 10.029,60
NBG	W1/13	71,46	-	€ 239.070,00	€ 59.670,00	€ 10.004,40
NBG	W1/14	50,45	-	€ 183.900,00	€ 45.900,00	€ 7.063,00
NBG	W1/15	71,64	-	€ 263.590,00	€ 65.790,00	€ 10.029,60
NBG	W1/16	88,13	-	€ 334.085,00	€ 83.385,00	€ 12.338,20
NBG	W1/17	87,43	-	€ 321.825,00	€ 80.325,00	€ 12.240,20
NBG	W1/18	71,46	-	€ 251.330,00	€ 62.730,00	€ 10.004,40
Stiege 2						
NBG	W2/01	71,64	59	€ 263.590,00	€ 65.790,00	€ 10.029,60
NBG	W2/02	71,64	72	€ 266.655,00	€ 66.555,00	€ 10.029,60
NBG	W2/03	71,64	95	€ 266.655,00	€ 66.555,00	€ 10.029,60
NBG	W2/04	53,74	51	€ 186.965,00	€ 46.665,00	€ 7.523,60
NBG	W2/05	71,64	51	€ 251.330,00	€ 62.730,00	€ 10.029,60
NBG	W2/06	74,88	36	€ 266.655,00	€ 66.555,00	€ 10.483,20
NBG	W2/07	71,64	-	€ 251.330,00	€ 62.730,00	€ 10.029,60
NBG	W2/08	71,64	-	€ 251.330,00	€ 62.730,00	€ 10.029,60
NBG	W2/09	71,64	-	€ 254.395,00	€ 63.495,00	€ 10.029,60
NBG	W2/10	53,74	-	€ 186.965,00	€ 46.665,00	€ 7.523,60
NBG	W2/11	71,64	-	€ 239.070,00	€ 59.670,00	€ 10.029,60
NBG	W2/12	71,46	-	€ 239.070,00	€ 59.670,00	€ 10.004,40
NBG	W2/13	53,74	-	€ 199.225,00	€ 49.725,00	€ 7.523,60
NBG	W2/14	88,13	-	€ 352.475,00	€ 87.975,00	€ 12.338,20
NBG	W2/15	87,43	-	€ 318.760,00	€ 79.560,00	€ 12.240,20
NBG	W2/16	71,46	-	€ 248.265,00	€ 61.965,00	€ 10.004,40

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

Restbetrag binnen 14 Tagen nach Fertigstellung	Gesamtdarlehen (nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw.kosten ²	vorauss. mtl. Kosten je PKW- Stellplatz in Garage ca.	vorauss. mtl. Kosten je PKW- Stellplatz im Freien ca.	bereits vermietet
€ 56.525,40	€ 200.100,00	€ 859,59	€ 35,00	€ 20,00	
€ 56.525,40	€ 200.100,00	€ 862,23	€ 35,00	€ 20,00	
€ 56.525,40	€ 200.100,00	€ 862,23	€ 35,00	€ 20,00	
€ 44.496,40	€ 156.400,00	€ 674,38	€ 35,00	€ 20,00	
€ 54.230,40	€ 193.200,00	€ 834,44	€ 35,00	€ 20,00	
€ 56.071,80	€ 200.100,00	€ 864,37	€ 35,00	€ 20,00	
€ 52.700,40	€ 188.600,00	€ 815,91	€ 35,00	€ 20,00	
€ 52.700,40	€ 188.600,00	€ 815,91	€ 35,00	€ 20,00	
€ 52.700,40	€ 188.600,00	€ 815,91	€ 35,00	€ 20,00	
€ 60.862,40	€ 220.800,00	€ 949,71	€ 35,00	€ 20,00	
€ 38.376,40	€ 138.000,00	€ 600,28	€ 35,00	€ 20,00	
€ 49.640,40	€ 179.400,00	€ 778,85	€ 35,00	€ 20,00	
€ 49.665,60	€ 179.400,00	€ 778,73	€ 35,00	€ 20,00	
€ 38.837,00	€ 138.000,00	€ 603,38	€ 35,00	€ 20,00	
€ 55.760,40	€ 197.800,00	€ 852,95	€ 35,00	€ 20,00	
€ 71.046,80	€ 250.700,00	€ 1.069,00	€ 35,00	€ 20,00	
€ 68.084,80	€ 241.500,00	€ 1.031,47	€ 35,00	€ 20,00	
€ 52.725,60	€ 188.600,00	€ 813,15	€ 35,00	€ 20,00	
€ 55.760,40	€ 197.800,00	€ 852,95	€ 35,00	€ 20,00	
€ 56.525,40	€ 200.100,00	€ 862,23	€ 35,00	€ 20,00	
€ 56.525,40	€ 200.100,00	€ 862,23	€ 35,00	€ 20,00	
€ 39.141,40	€ 140.300,00	€ 614,83	€ 35,00	€ 20,00	
€ 52.700,40	€ 188.600,00	€ 815,91	€ 35,00	€ 20,00	
€ 56.071,80	€ 200.100,00	€ 856,45	€ 35,00	€ 20,00	
€ 52.700,40	€ 188.600,00	€ 815,91	€ 35,00	€ 20,00	
€ 52.700,40	€ 188.600,00	€ 815,91	€ 35,00	€ 20,00	
€ 53.465,40	€ 190.900,00	€ 822,52	€ 35,00	€ 20,00	
€ 39.141,40	€ 140.300,00	€ 606,91	€ 35,00	€ 20,00	
€ 49.640,40	€ 179.400,00	€ 778,85	€ 35,00	€ 20,00	
€ 49.665,60	€ 179.400,00	€ 778,73	€ 35,00	€ 20,00	
€ 42.201,40	€ 149.500,00	€ 646,58	€ 35,00	€ 20,00	
€ 75.636,80	€ 264.500,00	€ 1.124,58	€ 35,00	€ 20,00	
€ 67.319,80	€ 239.200,00	€ 1.022,22	€ 35,00	€ 20,00	
€ 51.960,60	€ 186.300,00	€ 806,51	€ 35,00	€ 20,00	

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

Abgerundet wird das Angebot durch einen gemeinschaftlichen Kinderspielplatz – ideal für Familien. Hier wohnen Sie nachhaltig, modern und zukunftssicher.

Die Wohnlage Beste Lebensqualität in Niederösterreich

Großebersdorf liegt am Übergang des Marchfeldes zum Weinviertler Hügelland und vereint die Vorzüge von naturnahem Wohnen mit der **Nähe zur Bundeshauptstadt Wien**. Die Marktgemeinde im Bezirk Mistelbach zählt rund 2.500 Einwohner und besticht durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und ihr lebendiges Gemeinschaftsleben.

Der Ort verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur – Kindergarten, Volksschule, Nahversorger, Gastronomie und viele Dienstleister sind direkt im Ort vorhanden. Für weiterführende Schulen, medizinische Versorgung und größere Einkaufsmöglichkeiten stehen die nahegelegenen Städte Wolkersdorf und Gerasdorf zur Verfügung, beide in kurzer Fahrzeit erreichbar. Die **ausgezeichnete Verkehrs-anbindung** – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln – sorgt für eine rasche Verbindung nach Wien.

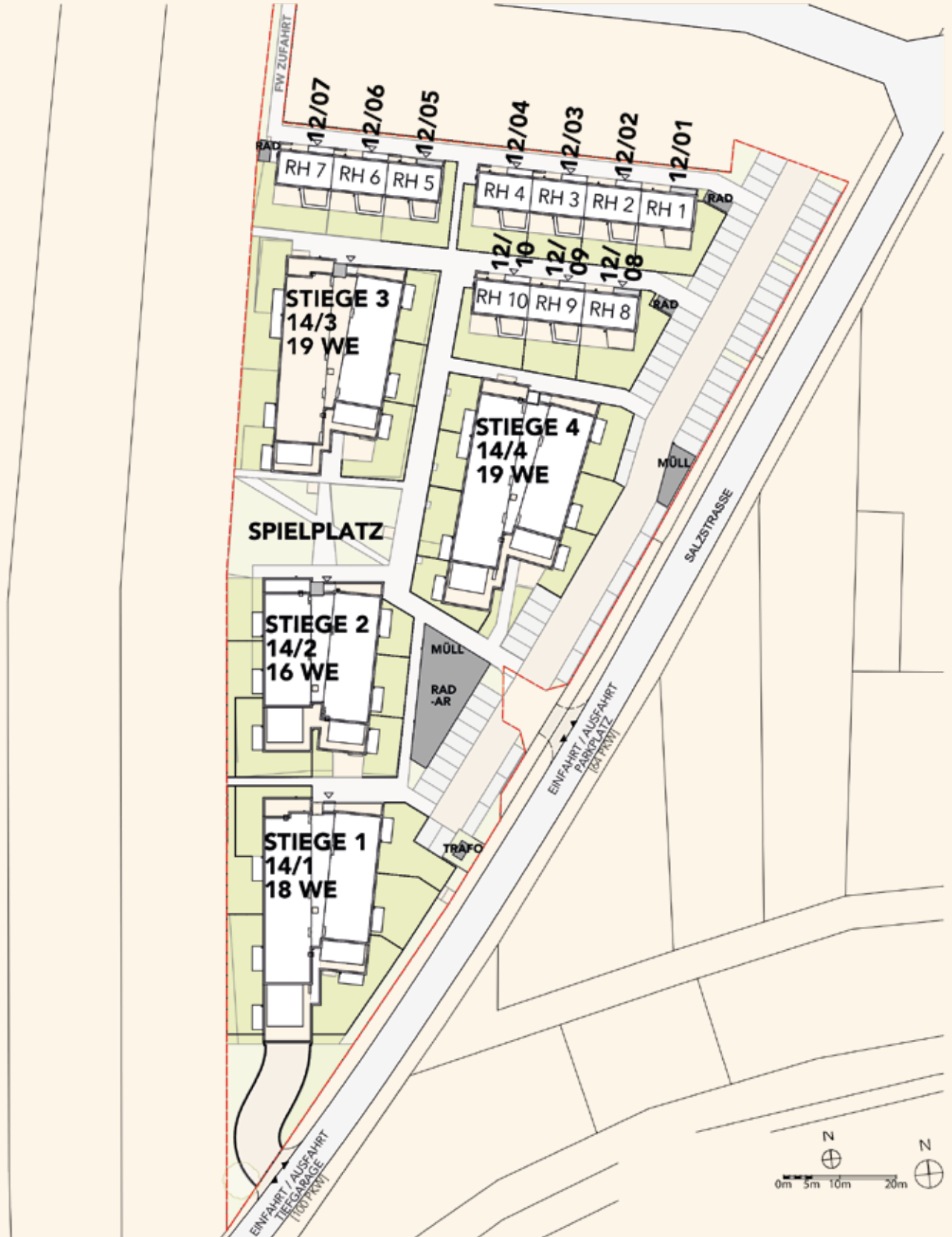
Zahlreiche Rad- und Wanderwege führen durch die sanften Hügel des Weinviertels. Die Sportvereine tragen wesentlich zu einem



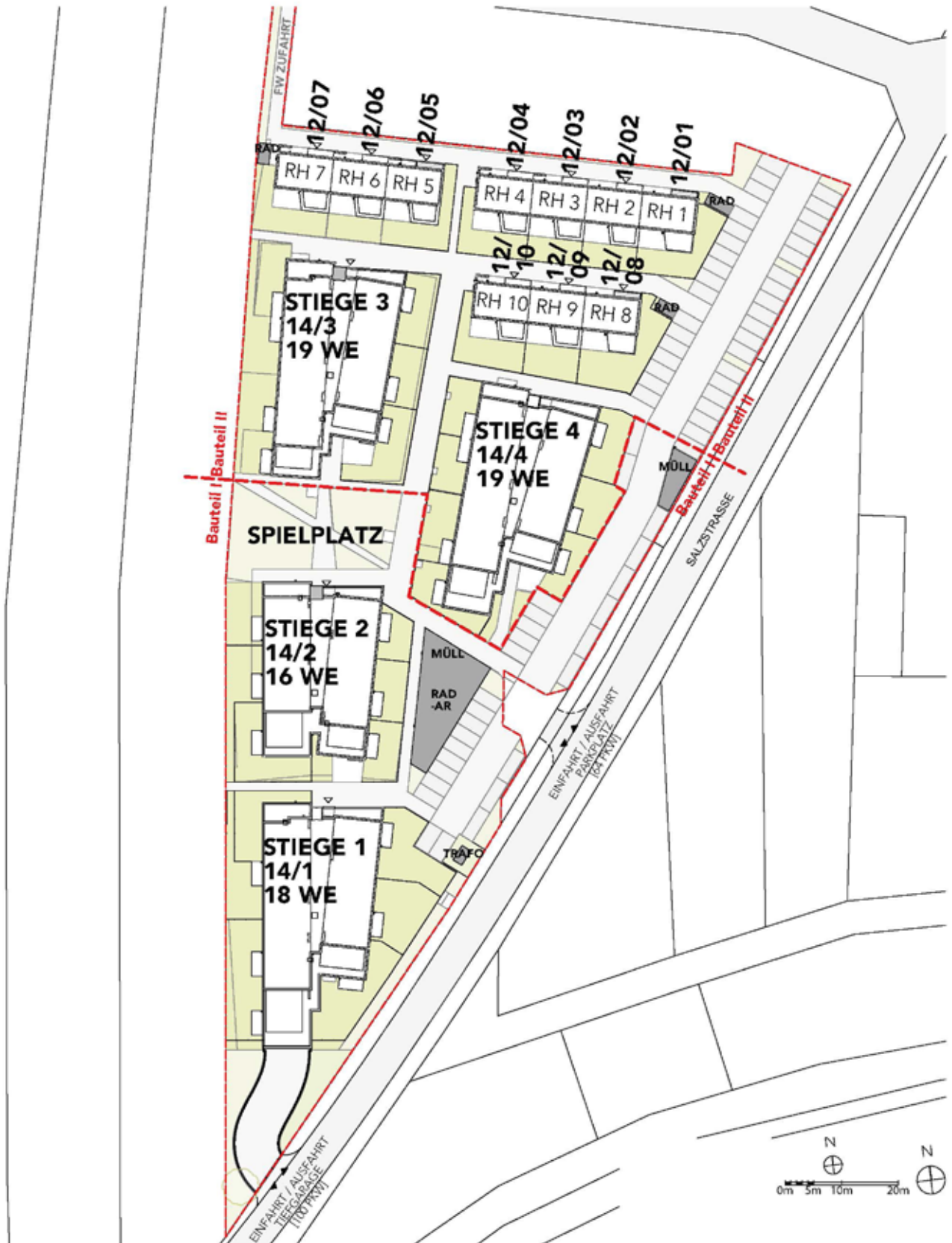
aktiven Dorfleben bei. Beachvolleyball- und Tennisplätze sowie verschiedene Fitnessangebote runden das vielfältige Freizeitangebot ab. Kulturinteressierte genießen regionale Veranstaltungen, traditionelle Feste und die gemütliche Heurigenkultur, die dem Ort einen besonderen Charme verleiht.

Ein Zuhause in Großebersdorf bedeutet naturnahes Leben ohne Verzicht auf urbane Vorteile.

Lageplan – Übersicht



Lageplan – Übersicht mit Bauabschnitten



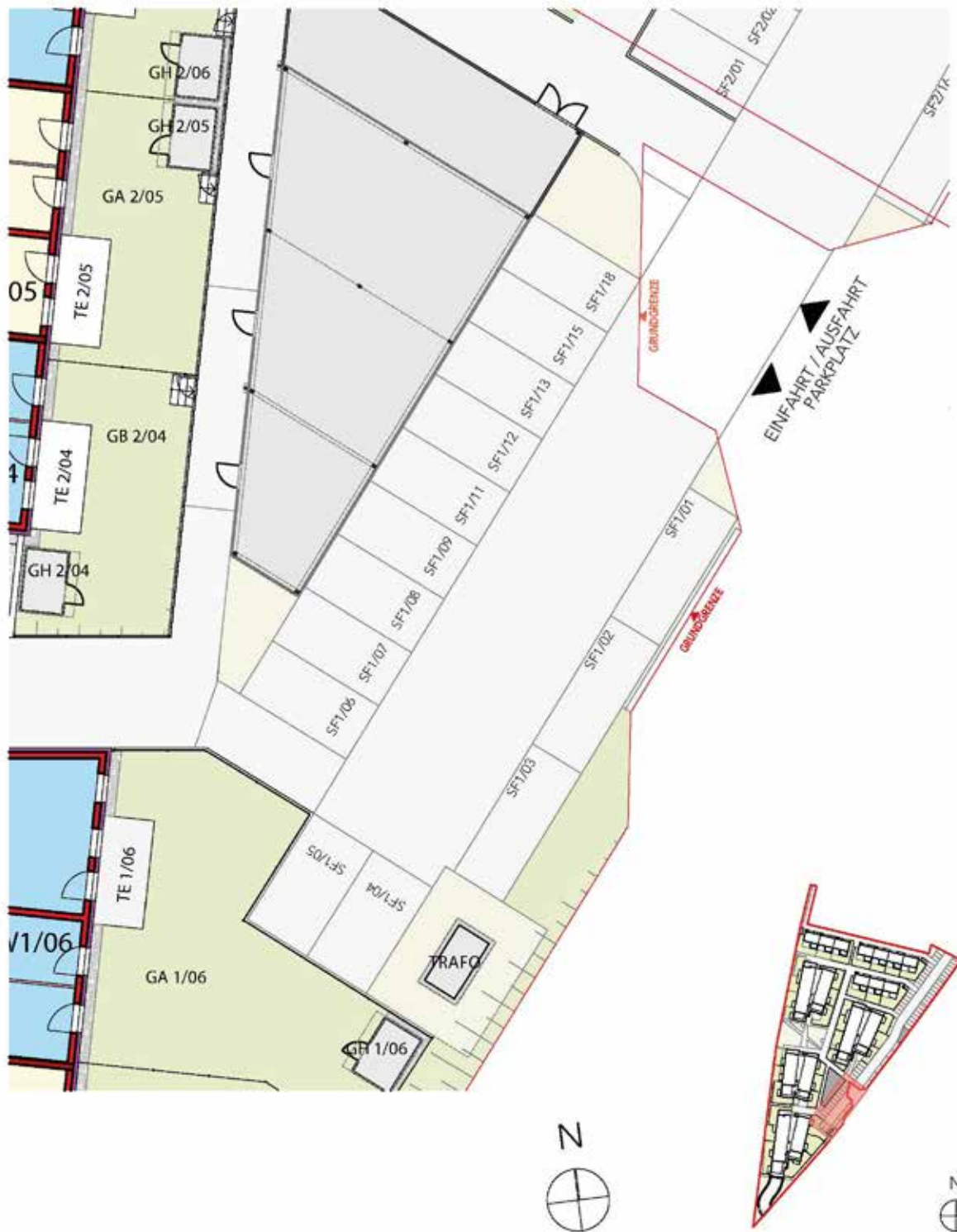
Übersicht – Tiefgarage Gesamt mit Bauabschnitten



Übersicht – Tiefgarage Salzstraße 14/Stiege 1



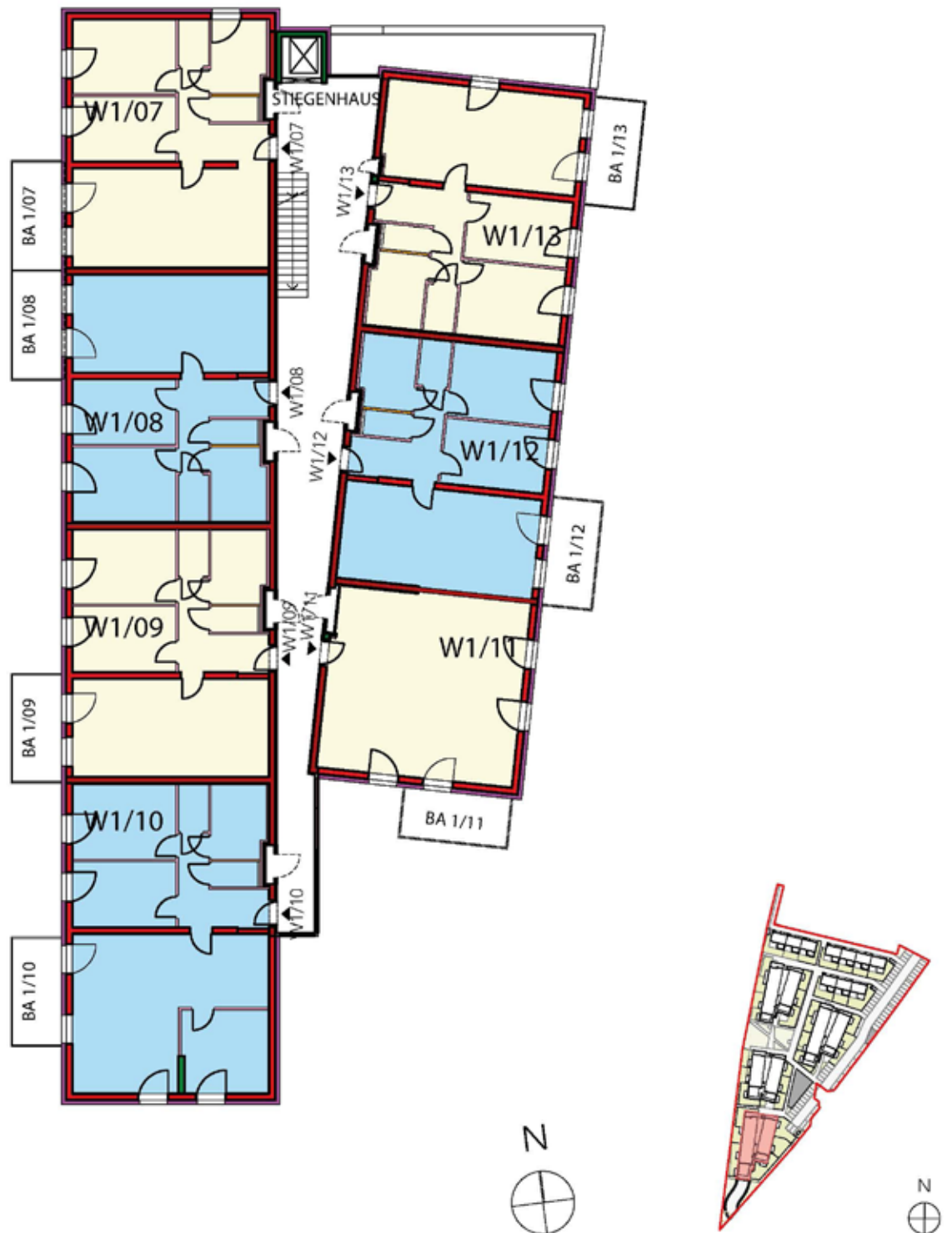
Übersicht – Erdgeschoß Parkplätze Salzstraße 14/Stiege 1



Übersicht – Erdgeschoß Salzstraße 14/Stiege 1



Übersicht – 1. Obergeschoß Salzstraße 14/Stiege 1



Übersicht – 2. Obergeschoß Salzstraße 14/Stiege 1



Ansichten – Symbolbilder Salzstraße 14/Stiege 1



Nord-Ansicht



Ost-Ansicht

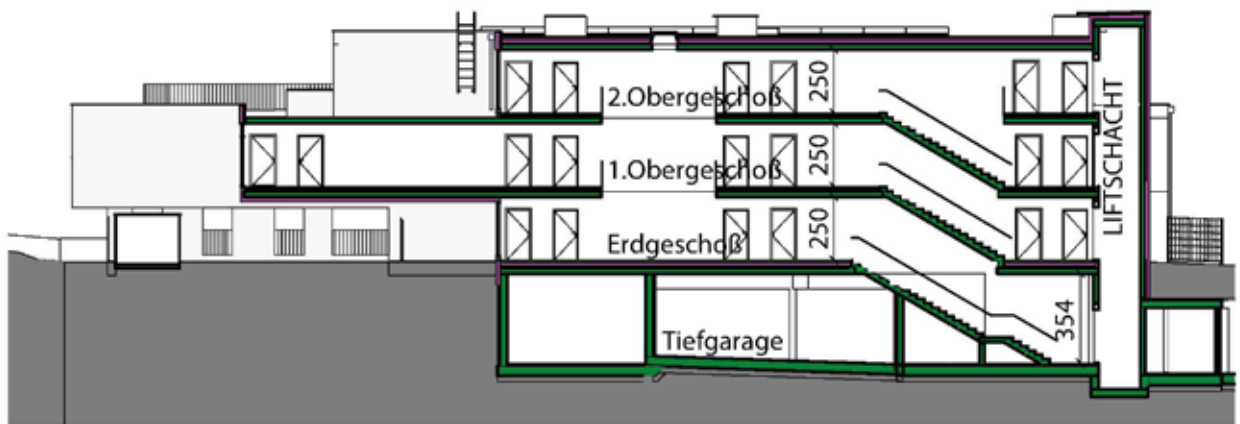


Süd-Ansicht

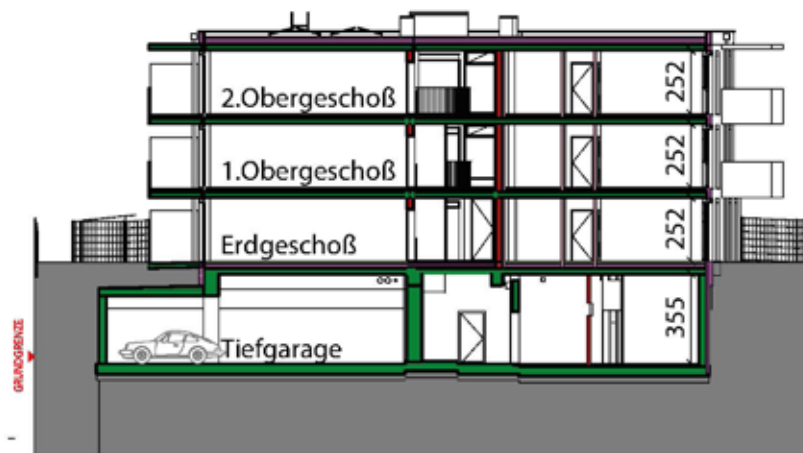


West-Ansicht

Schnitt – Systemschnitte Salzstraße 14/Stiege 1



Längsschnitt

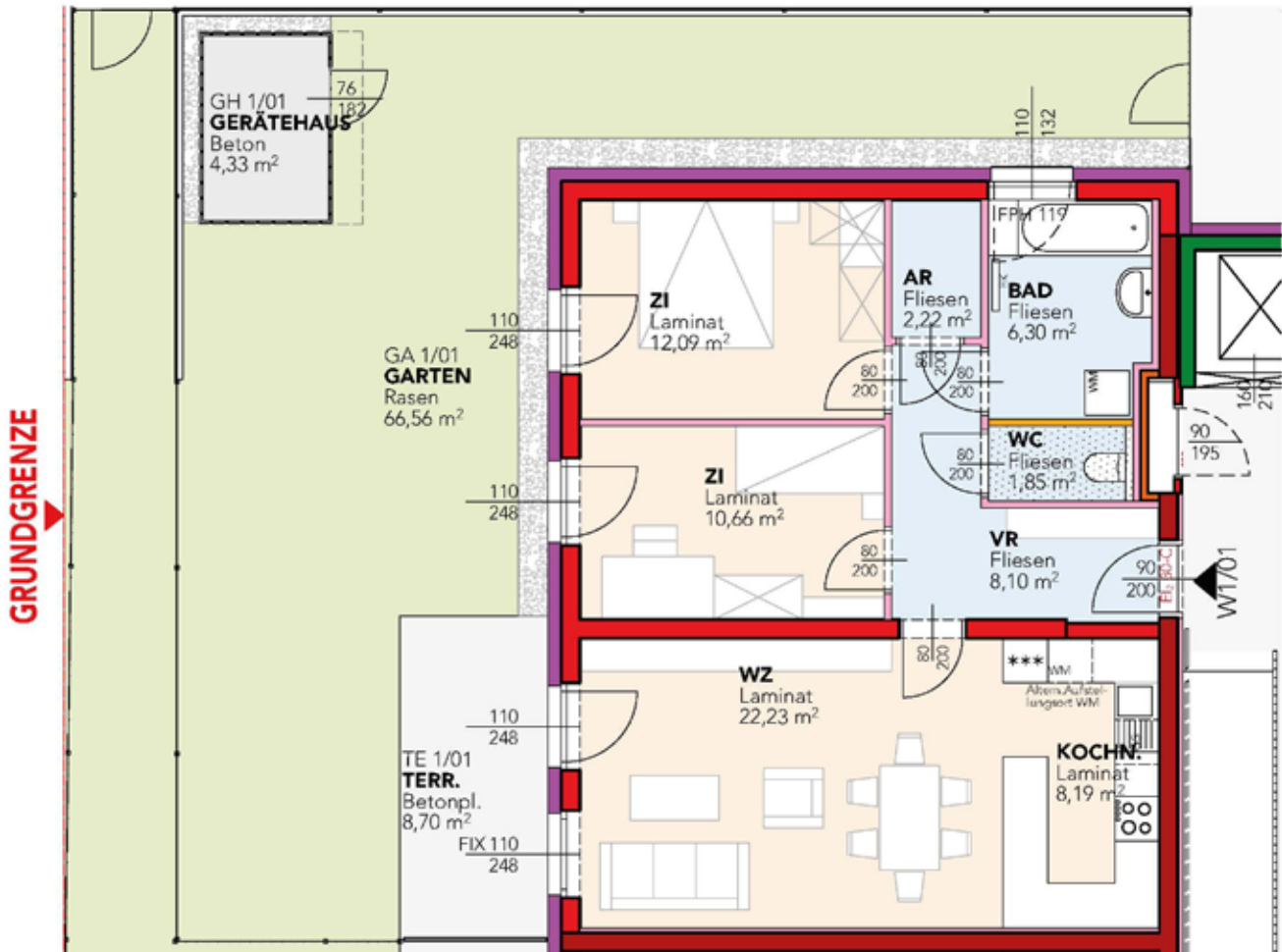


Querschnitt

Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/01

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	71,64 m ²
Garten	66,56 m ²
Terrasse	8,70 m ²
Einlagerungsraum	4,94 m ²
Gerätehaus	4,33 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton

- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich

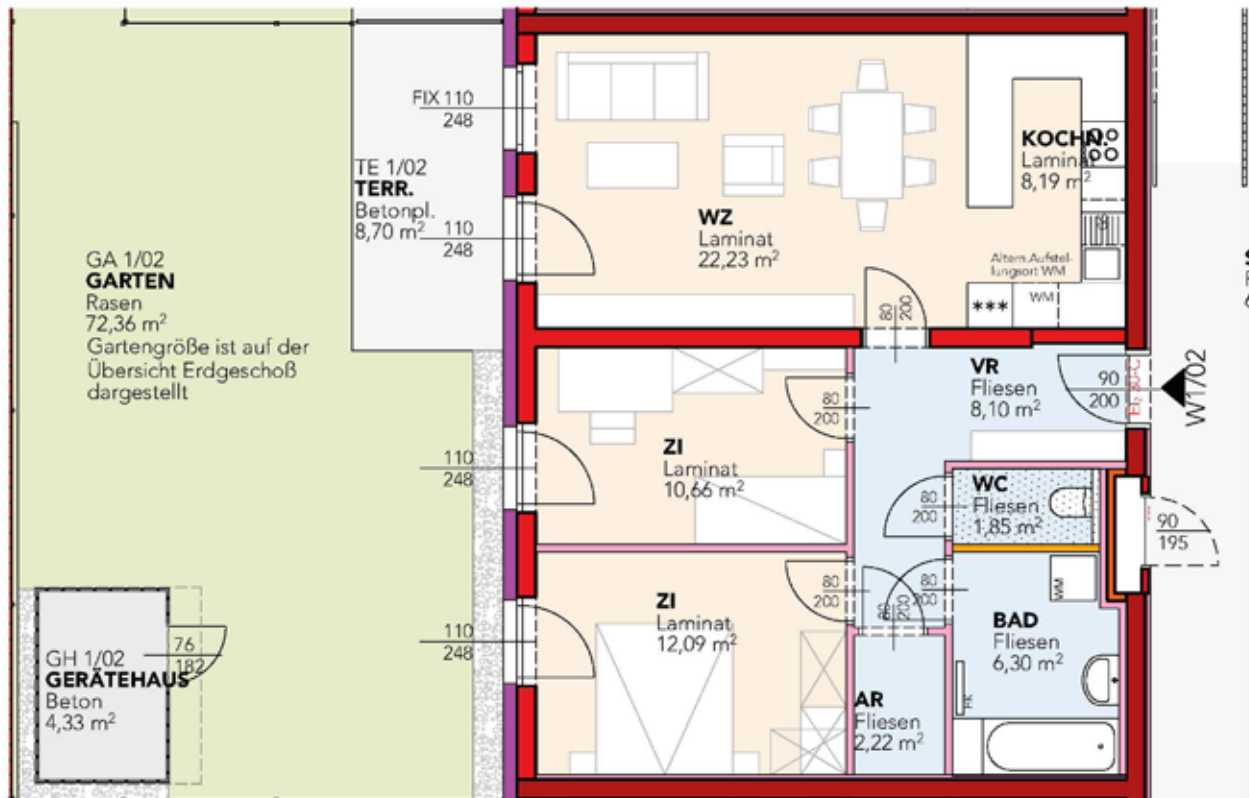
0m 1m 2m 3m 4m 5m



Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/02

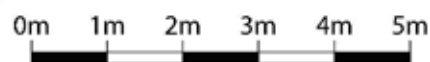
Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	71,64 m ²
Garten	72,36 m ²
Terrasse	8,70 m ²
Einlagerungsraum	6,11 m ²
Gerätehaus	4,33 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton

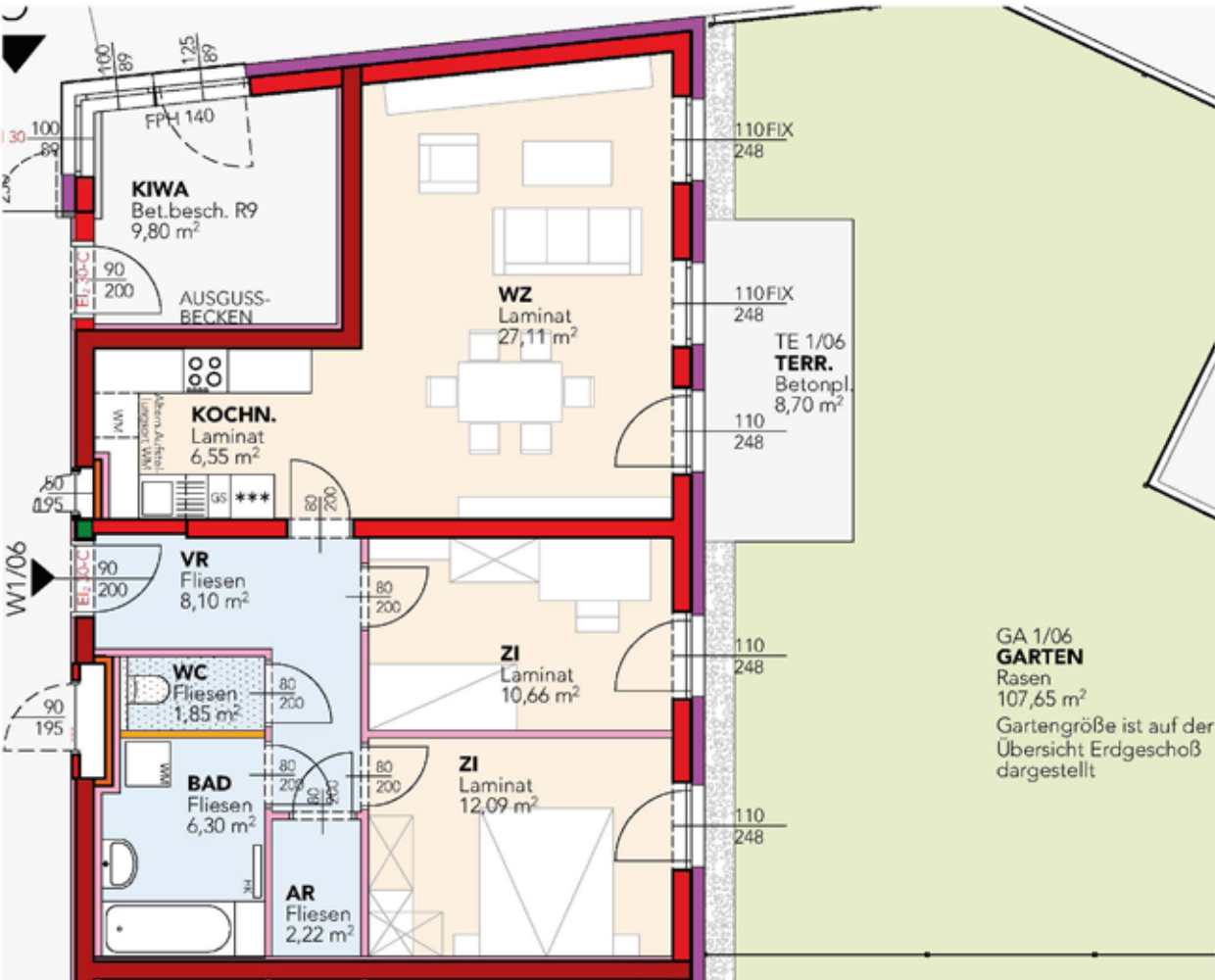
- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich



Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/06

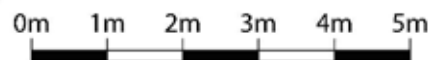
Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	74,88 m ²
Garten	107,65 m ²
Terrasse	8,70 m ²
Einlagerungsraum	5,67 m ²
Gerätehaus	4,33 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



GA 1/06
GARTEN
Rasen
107,65 m²
Gartengröße ist auf der
Übersicht Erdgeschoß
dargestellt

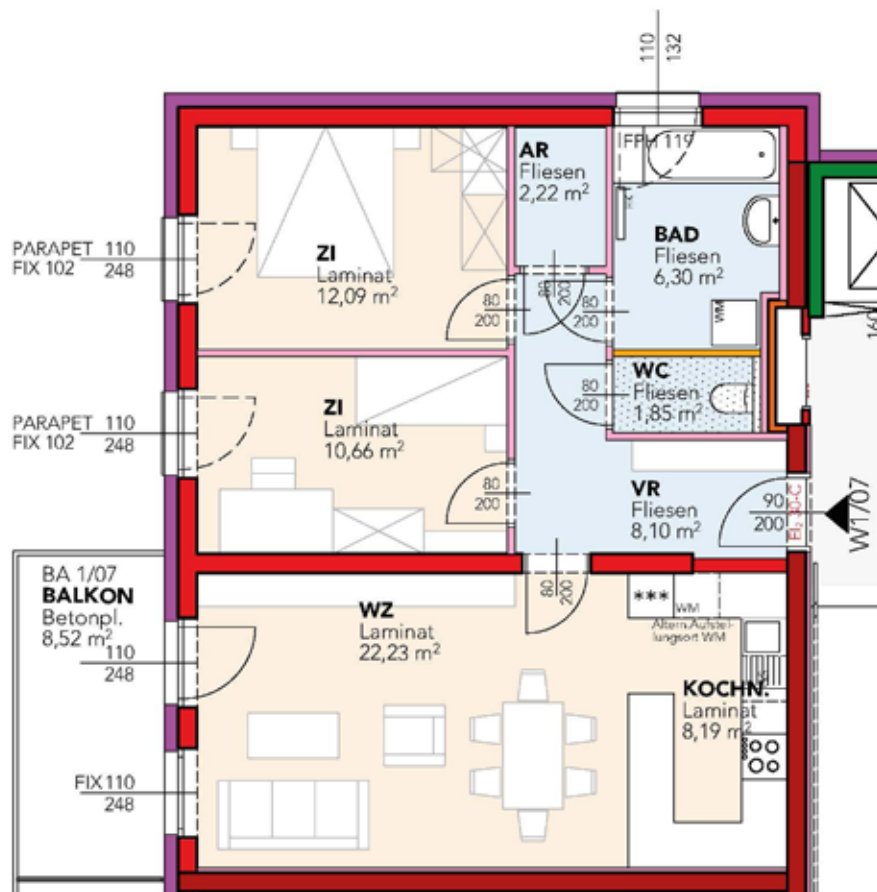
- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich



Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/07

1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	71,64 m ²
Balkon	8,52 m ²
Einlagerungsraum	5,73 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



	Hochlochziegel
	Schallschutzziegel
	Stahlbeton
	Wärmedämmung
	Gipskarton

	Laminat
	Fliesen
	abgeh. Decke
	Gipskarton auf Estrich

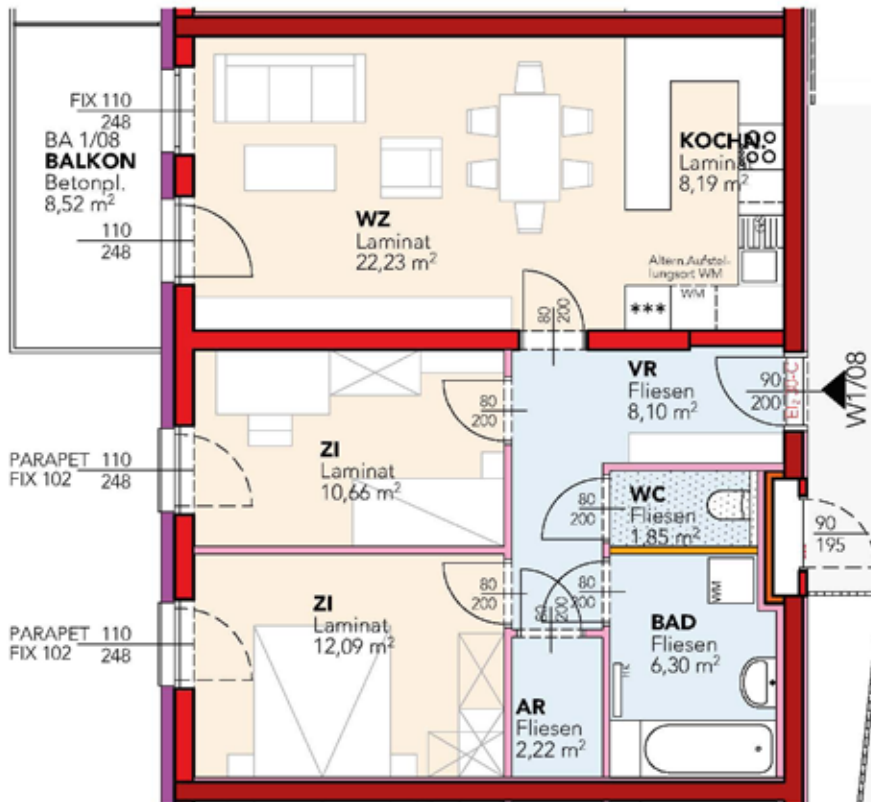
0m 1m 2m 3m 4m 5m



Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/08

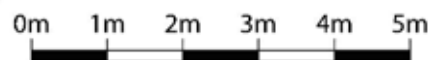
1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	71,64 m ²
Balkon	8,52 m ²
Einlagerungsraum	5,66 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton

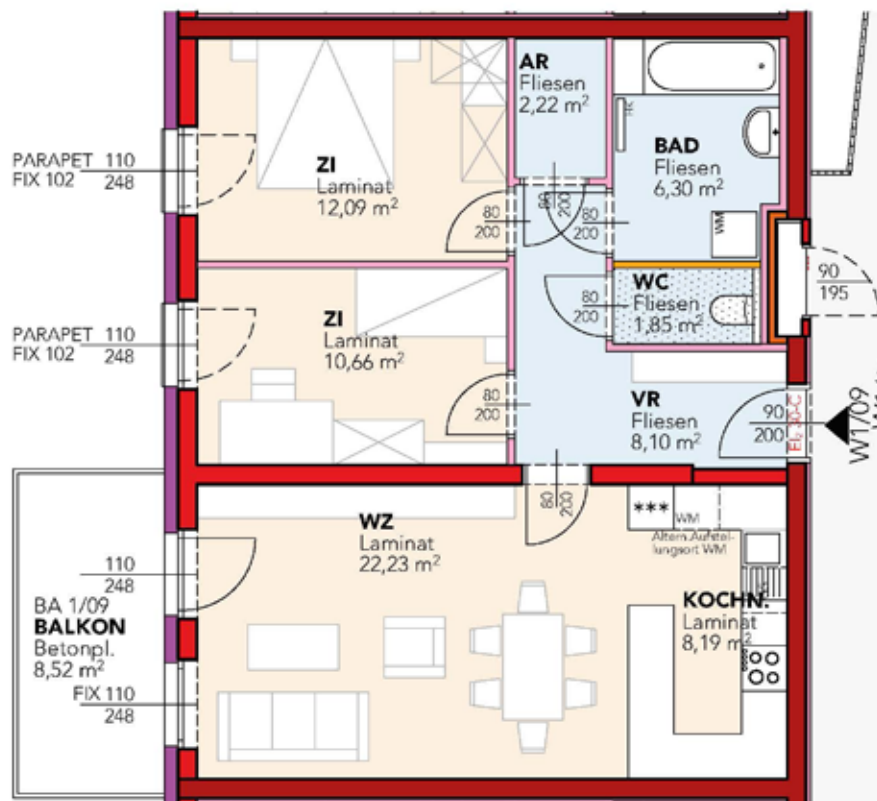
- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich



Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/09

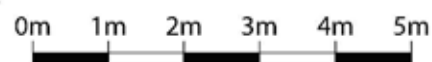
1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	71,64 m ²
Balkon	8,52 m ²
Einlagerungsraum	5,60 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



	Hochlochziegel
	Schallschutzziegel
	Stahlbeton
	Wärmedämmung
	Gipskarton

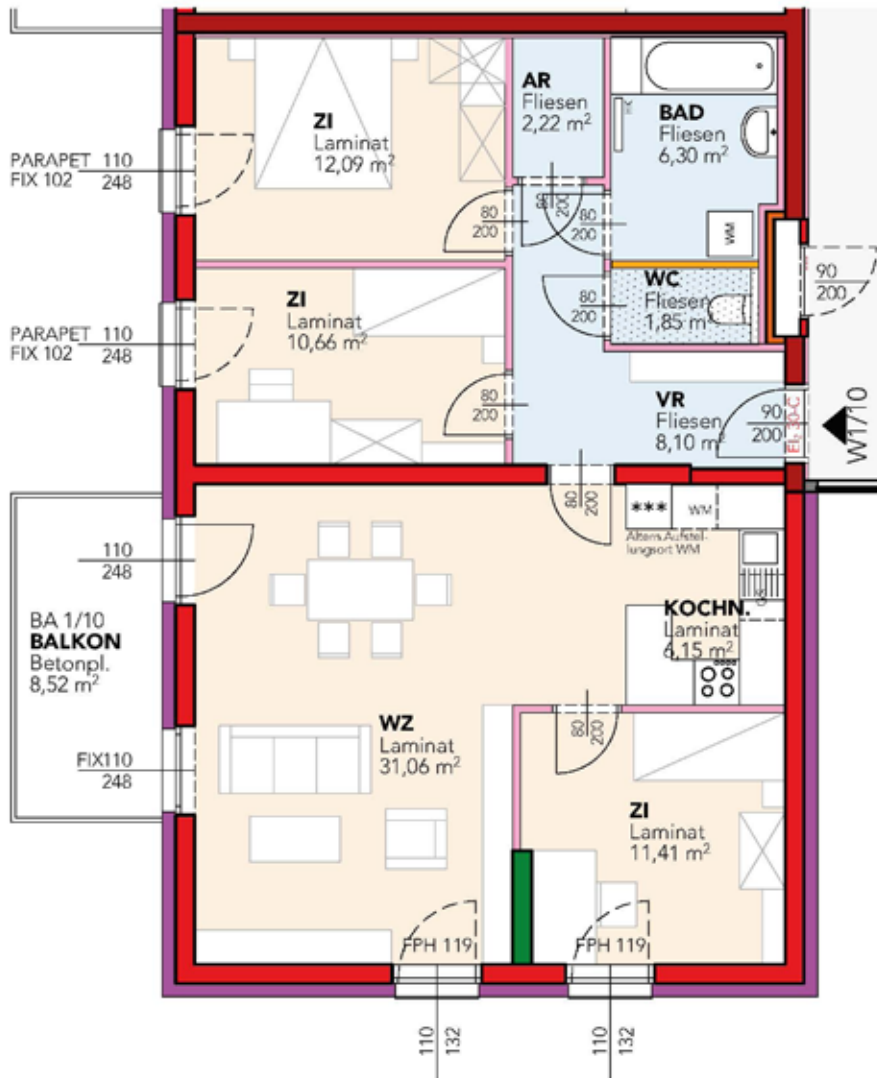
	Laminat
	Fliesen
	abgeh. Decke
	Gipskarton auf Estrich



Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/10

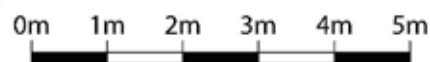
1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	89,84 m ²
Balkon	8,52 m ²
Einlagerungsraum	5,66 m ²
PKW-Stellplatz Garage	2 Stk



- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton

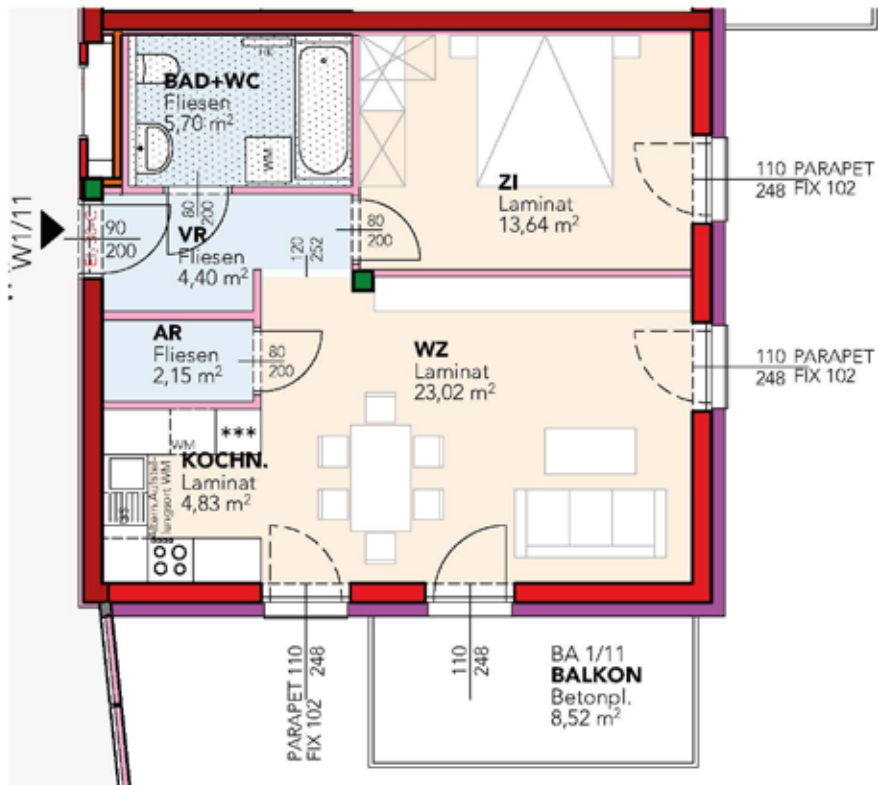
- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich



Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/11

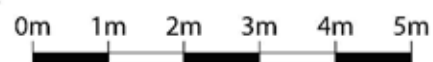
1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	53,74 m ²
Balkon	8,52 m ²
Einlagerungsraum	5,86 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton

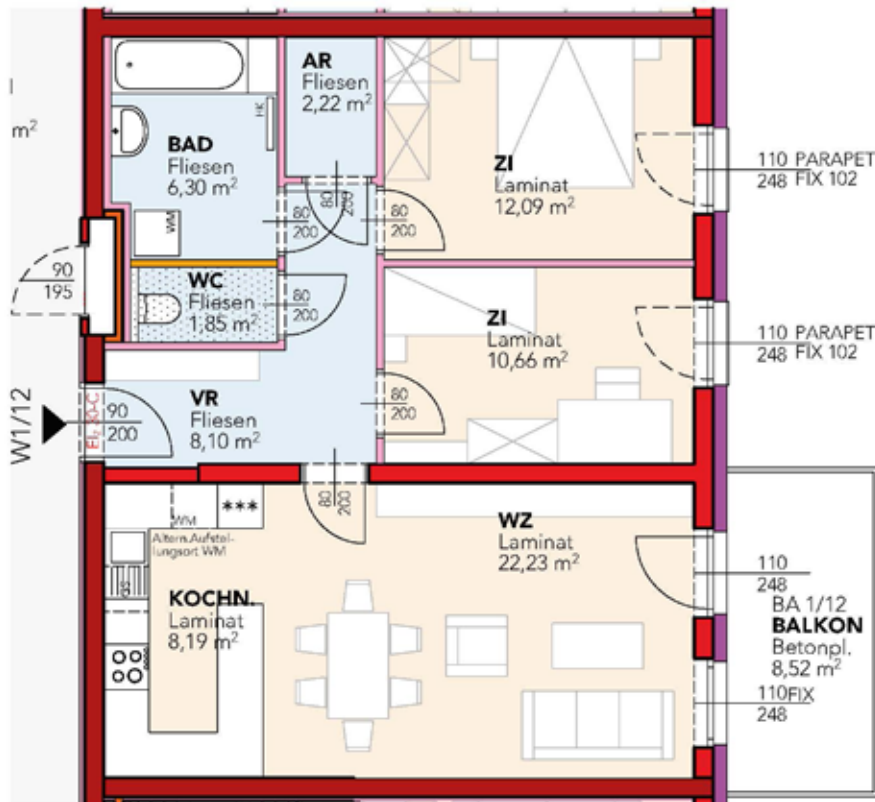
- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich



Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/12

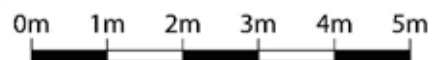
1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	71,64 m ²
Balkon	8,52 m ²
Einlagerungsraum	5,87 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton

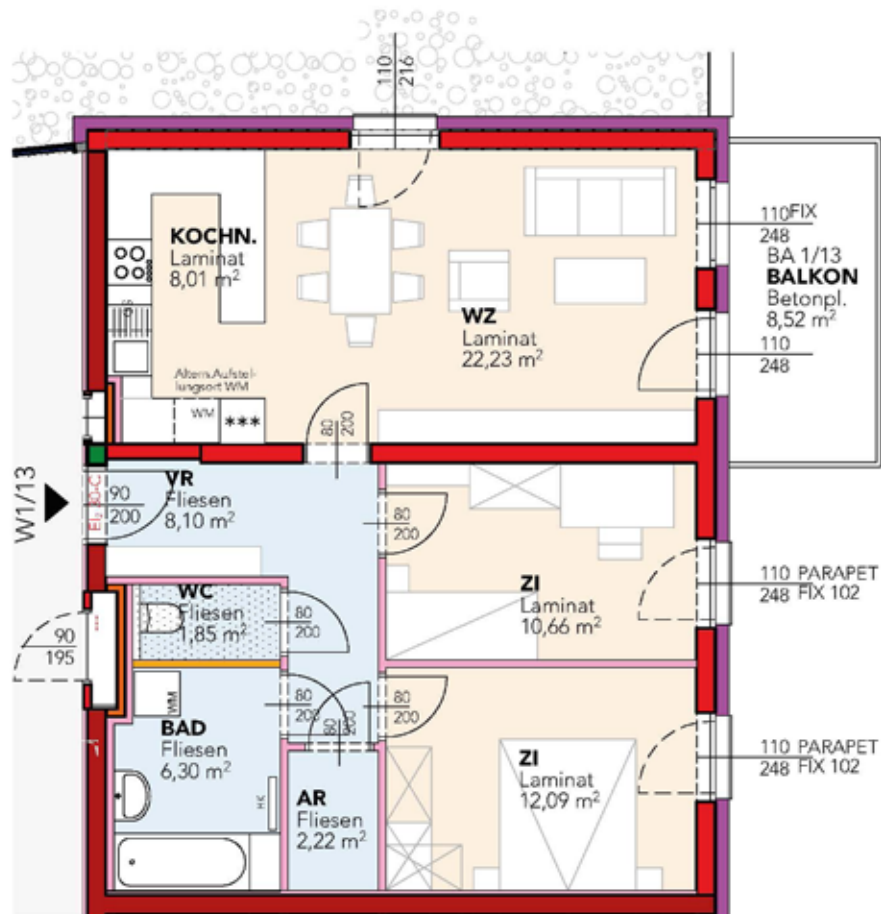
- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich



Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/13

1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	71,46 m ²
Balkon	8,52 m ²
Einlagerungsraum	7,30 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton

- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich

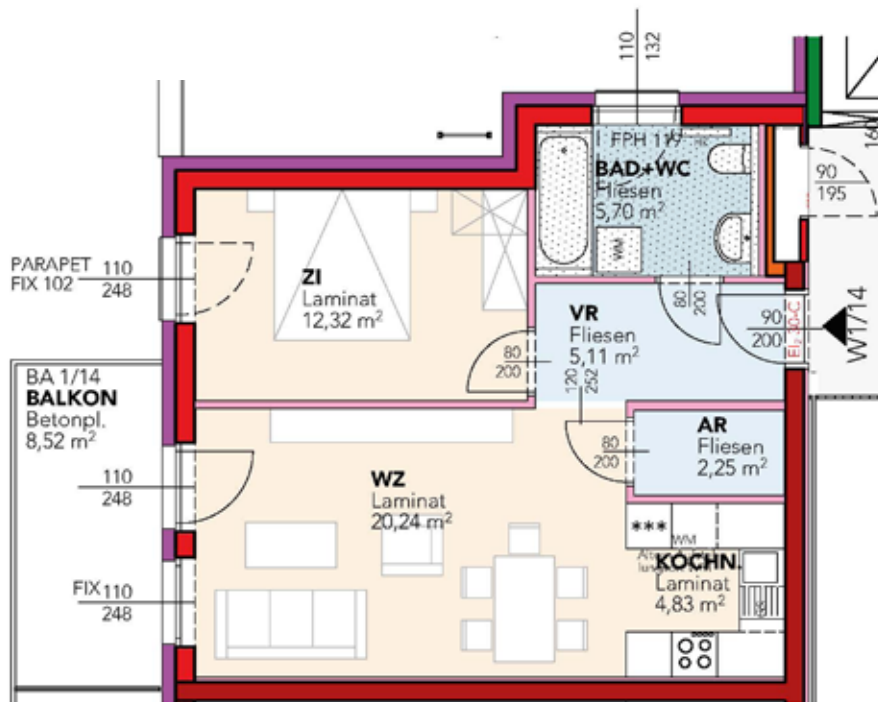
0m 1m 2m 3m 4m 5m



Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/14

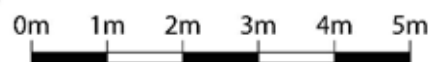
2. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	50,45 m ²
Balkon	8,52 m ²
Einlagerungsraum	8,22 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk



- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton

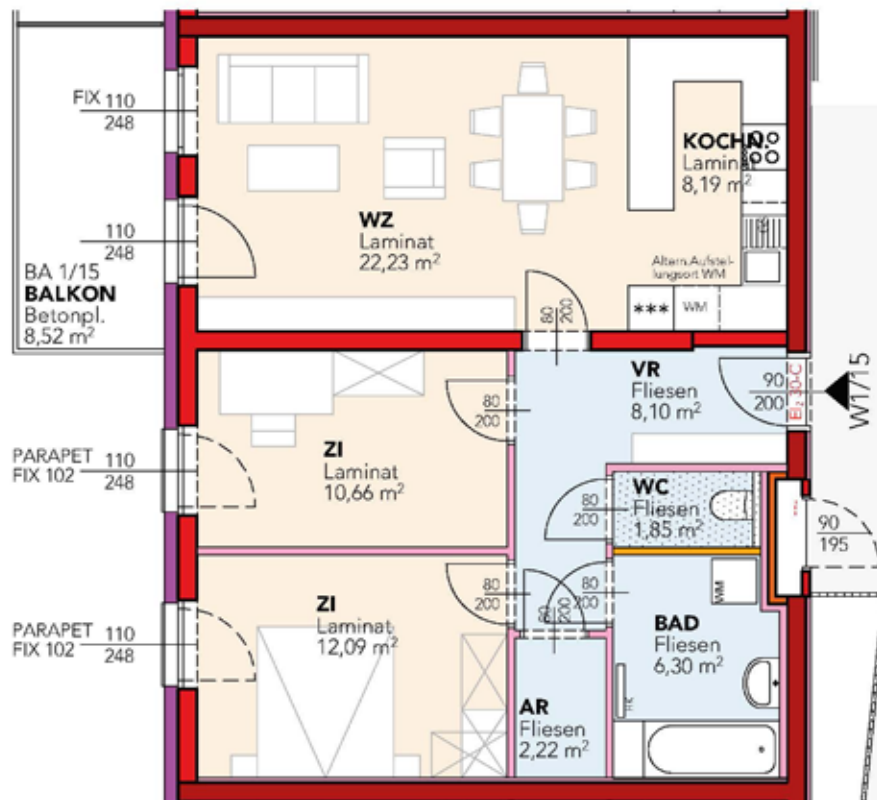
- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich



Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/15

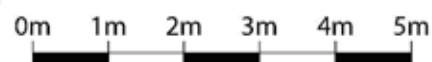
2. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	71,64 m ²
Balkon	8,52 m ²
Einlagerungsraum	10,17 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



	Hochlochziegel
	Schallschutzziegel
	Stahlbeton
	Wärmedämmung
	Gipskarton

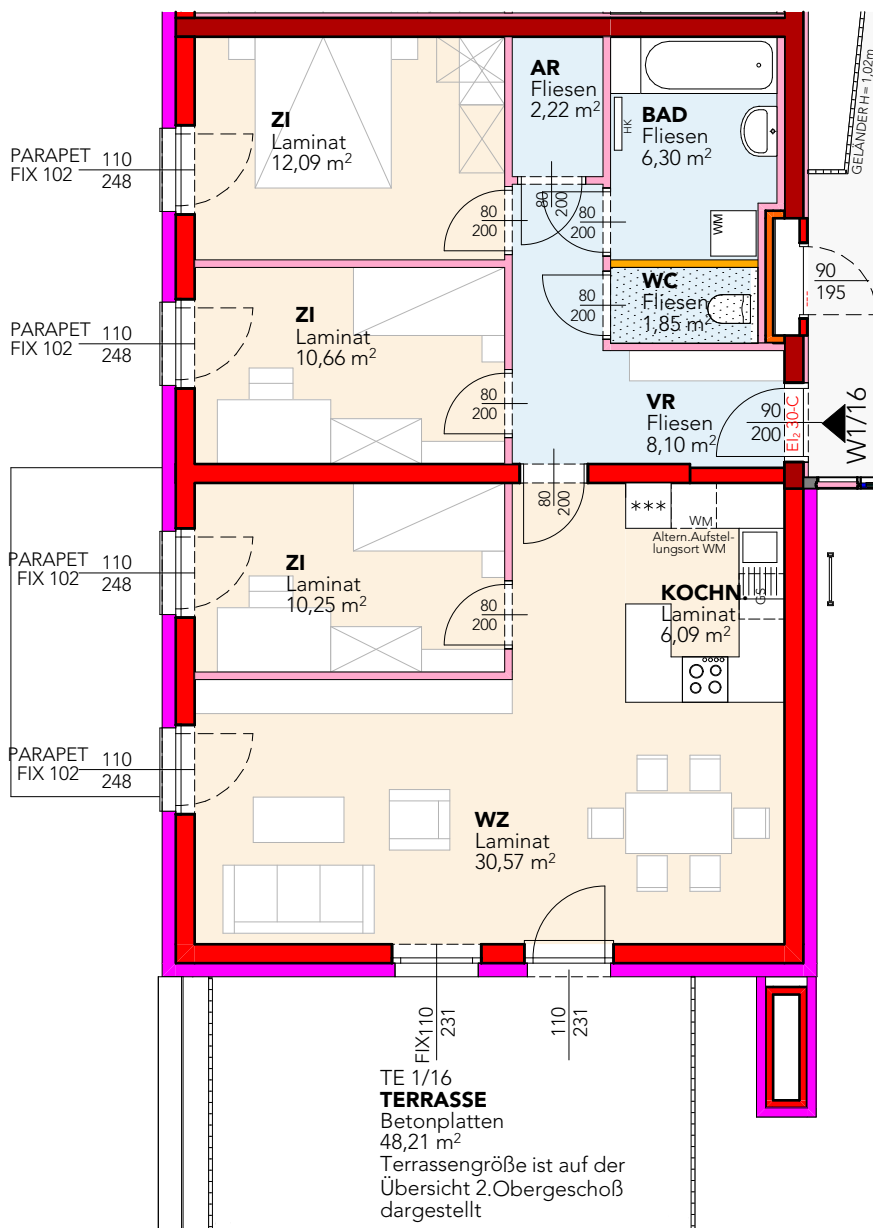
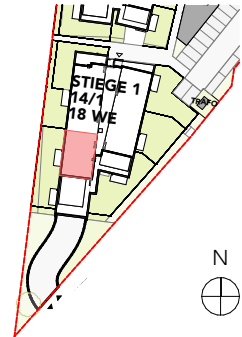
	Laminat
	Fliesen
	abgeh. Decke
	Gipskarton auf Estrich



Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/16

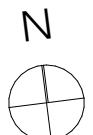
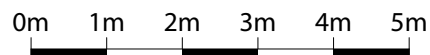
2. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	88,13 m ²
Terrasse	48,21 m ²
Einlagerungsraum	6,19 m ²
PKW-Stellplatz Garage	2 Stk



- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton

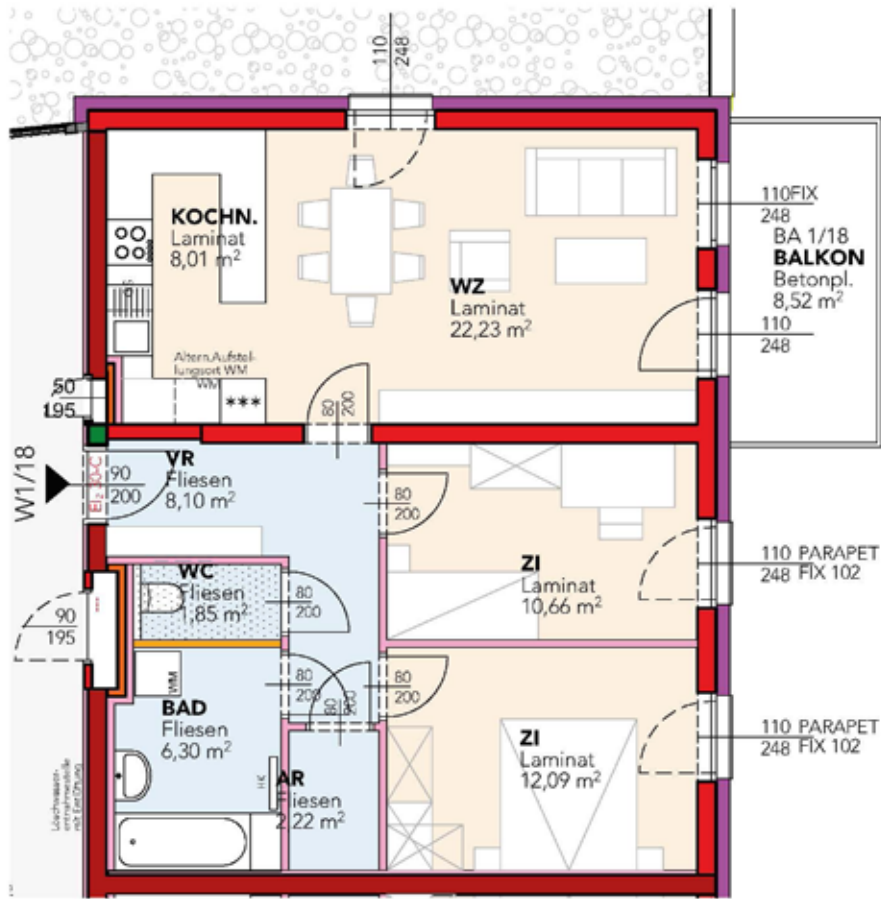
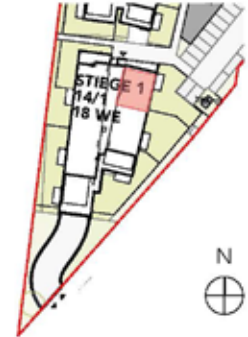
- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich



Salzstraße 14/Stiege 1 – W1/18

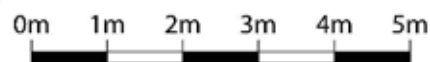
2. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	71,46 m ²
Balkon	8,52 m ²
Einlagerungsraum	7,03 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton

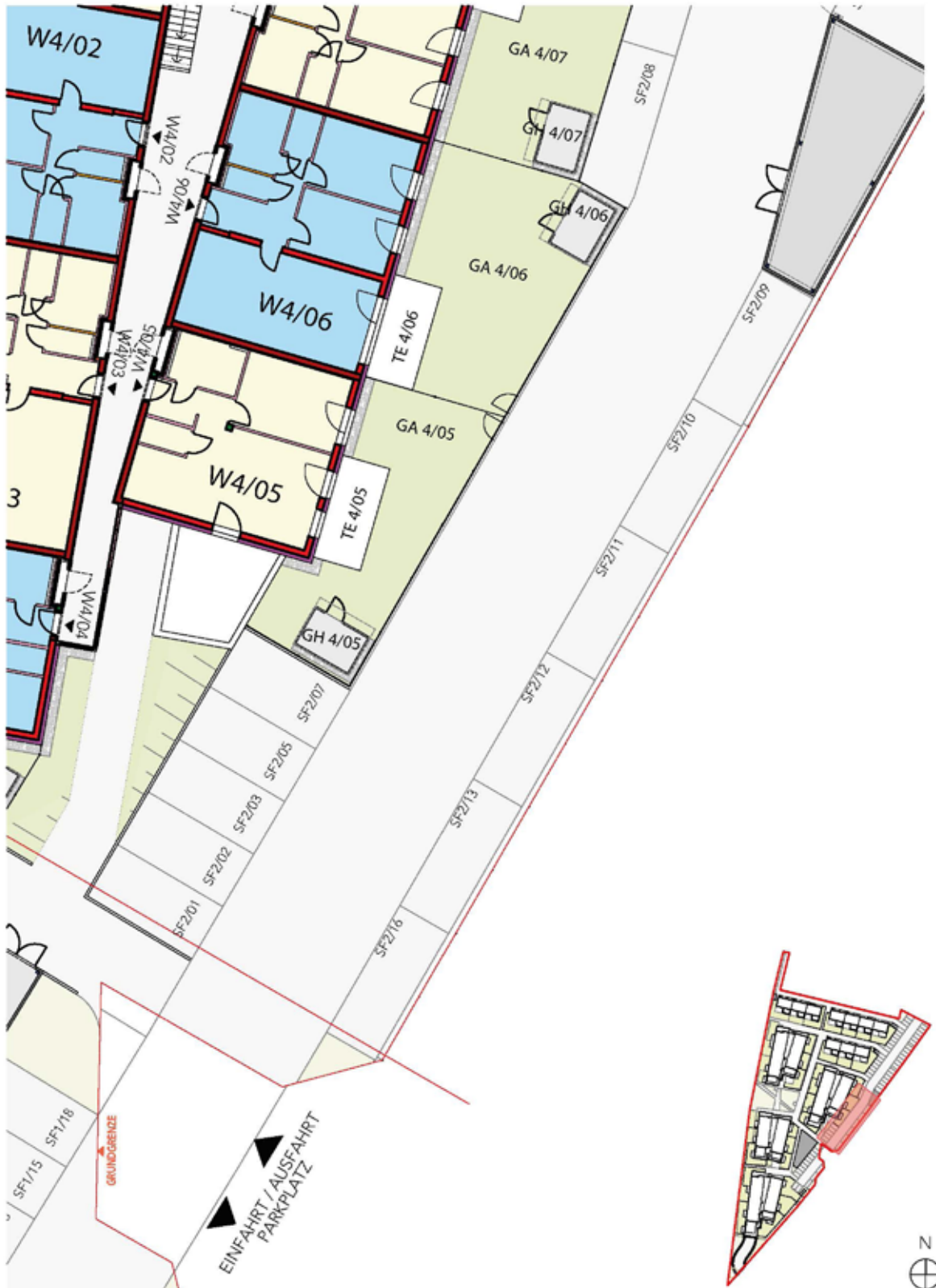
- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich



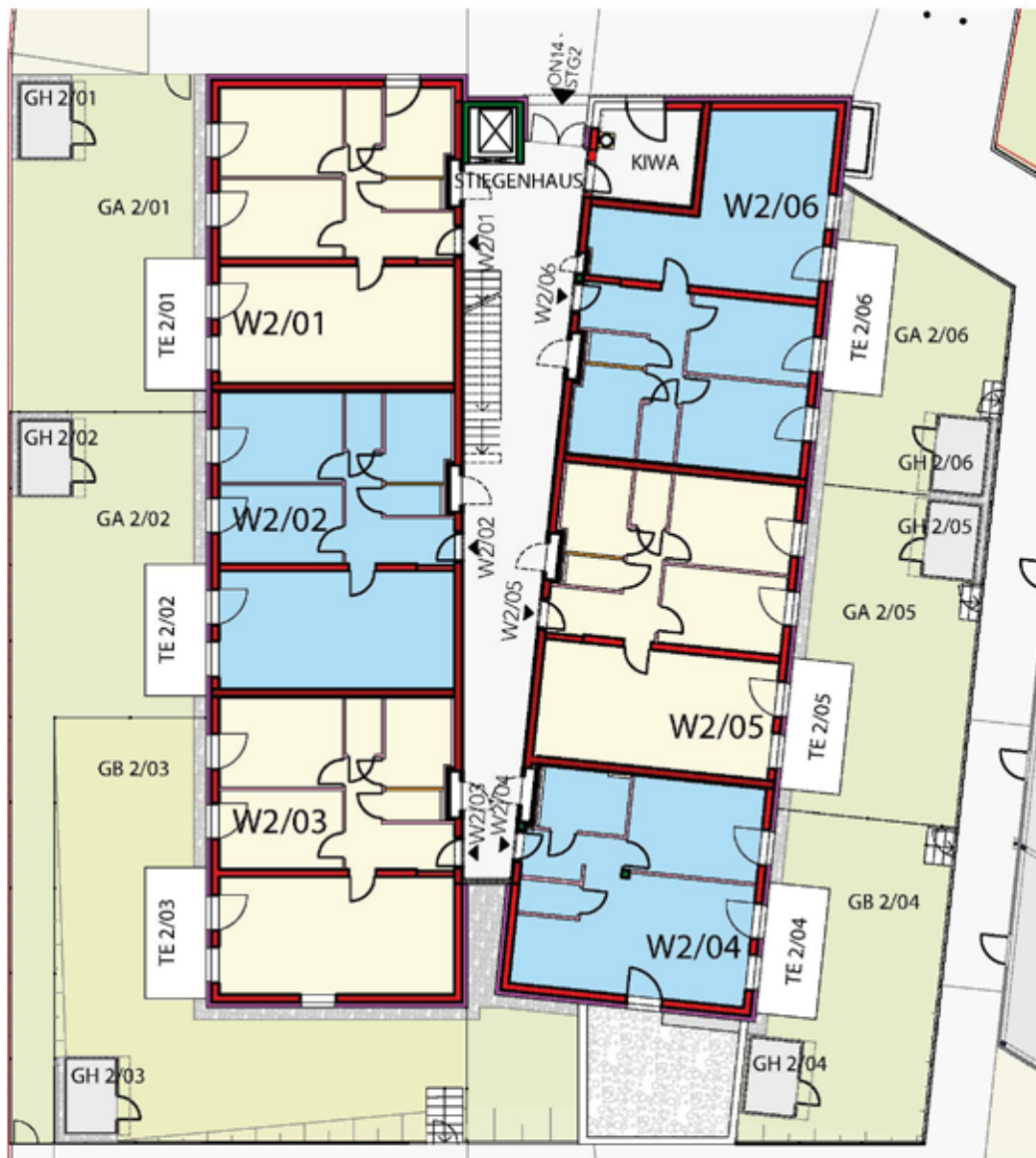
Übersicht – Tiefgarage Salzstraße 14/Stiege 2



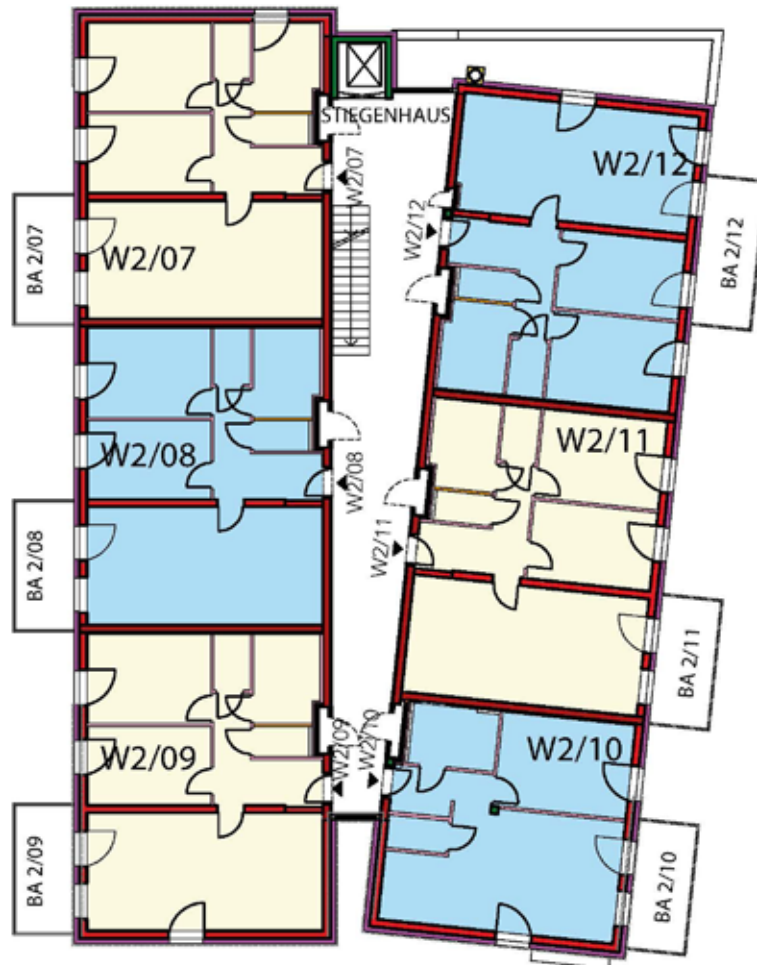
Übersicht – Erdgeschoß Parkplätze Salzstraße 14/Stiege 2



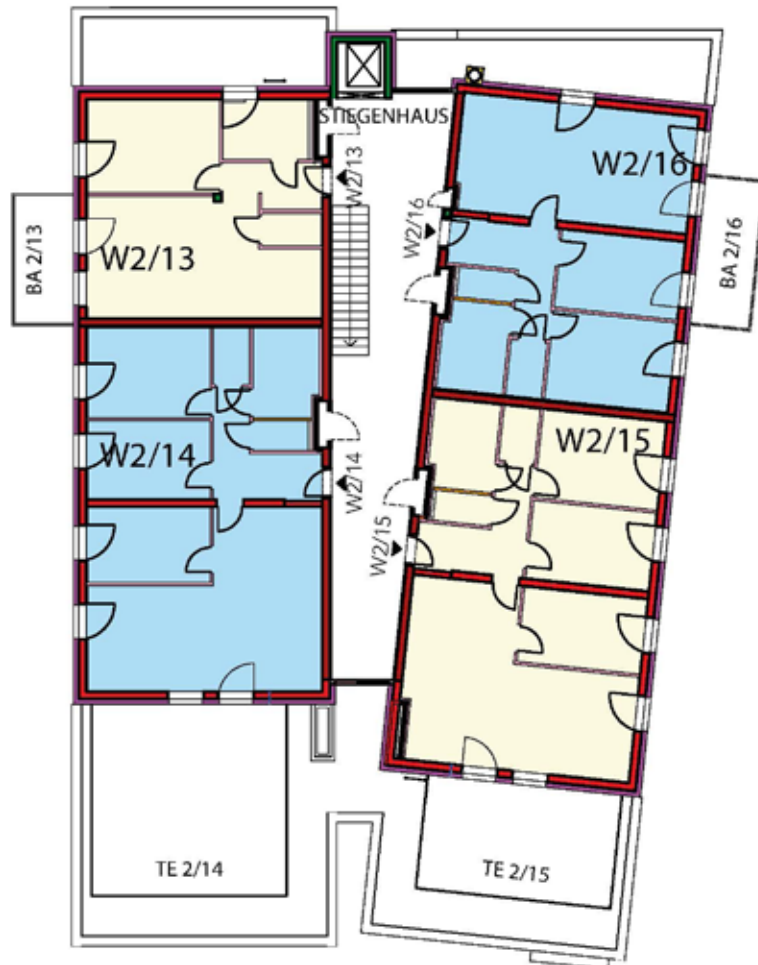
Übersicht – Erdgeschoß Salzstraße 14/Stiege 2



Übersicht – 1. Obergeschoß Salzstraße 14/Stiege 2



Übersicht – 2. Obergeschoß Salzstraße 14/Stiege 2



Ansichten – Symbolbilder Salzstraße 14/Stiege 2



Nord-Ansicht



Ost-Ansicht

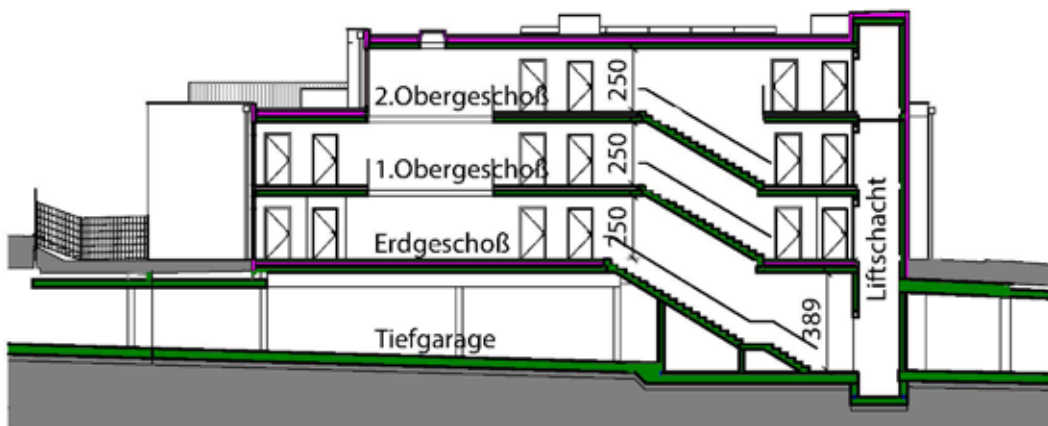


Süd-Ansicht

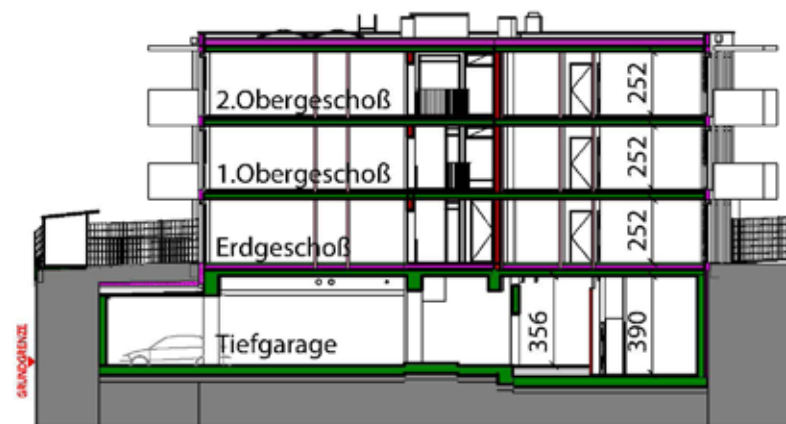


West-Ansicht

Schnitt – Systemschnitte Salzstraße 14/Stiege 2



Längsschnitt

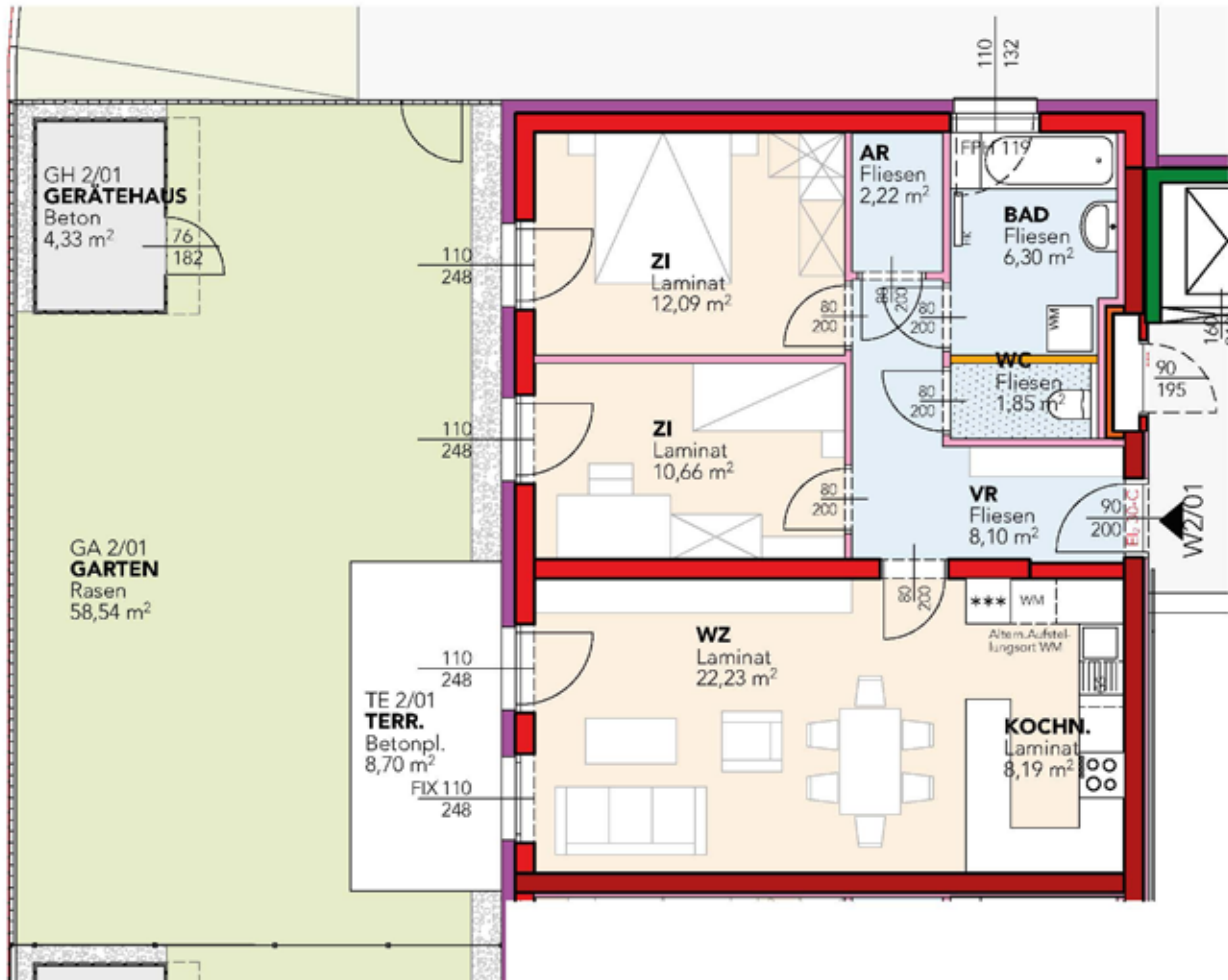


Querschnitt

Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/01

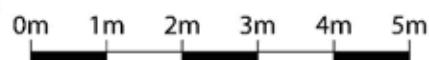
Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	71,64 m ²
Garten	58,54 m ²
Terrasse	8,70 m ²
Einlagerungsraum	5,32 m ²
Gerätehaus	4,33 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton

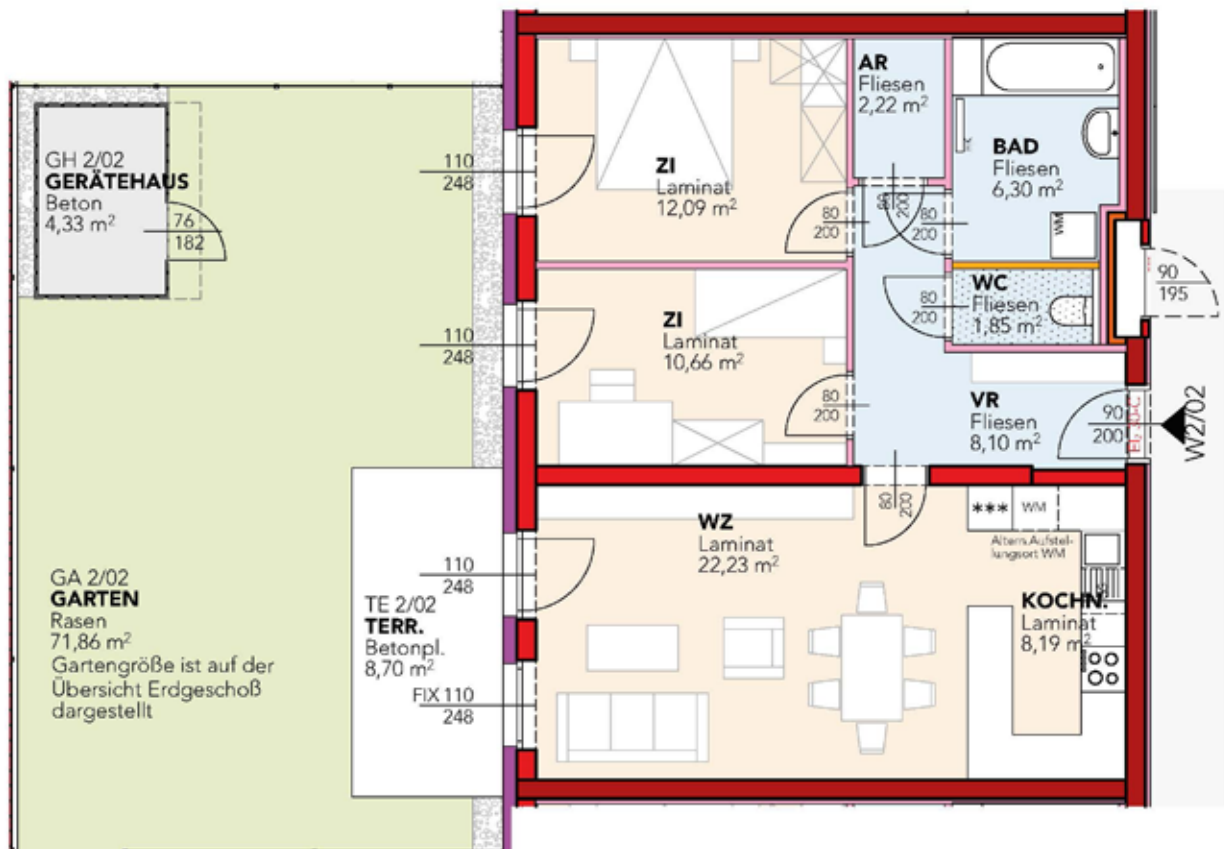
- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich



Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/02

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	71,64 m ²
Garten	71,86 m ²
Terrasse	8,70 m ²
Einlagerungsraum	5,36 m ²
Gerätehaus	4,33 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton

- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton
auf Estrich

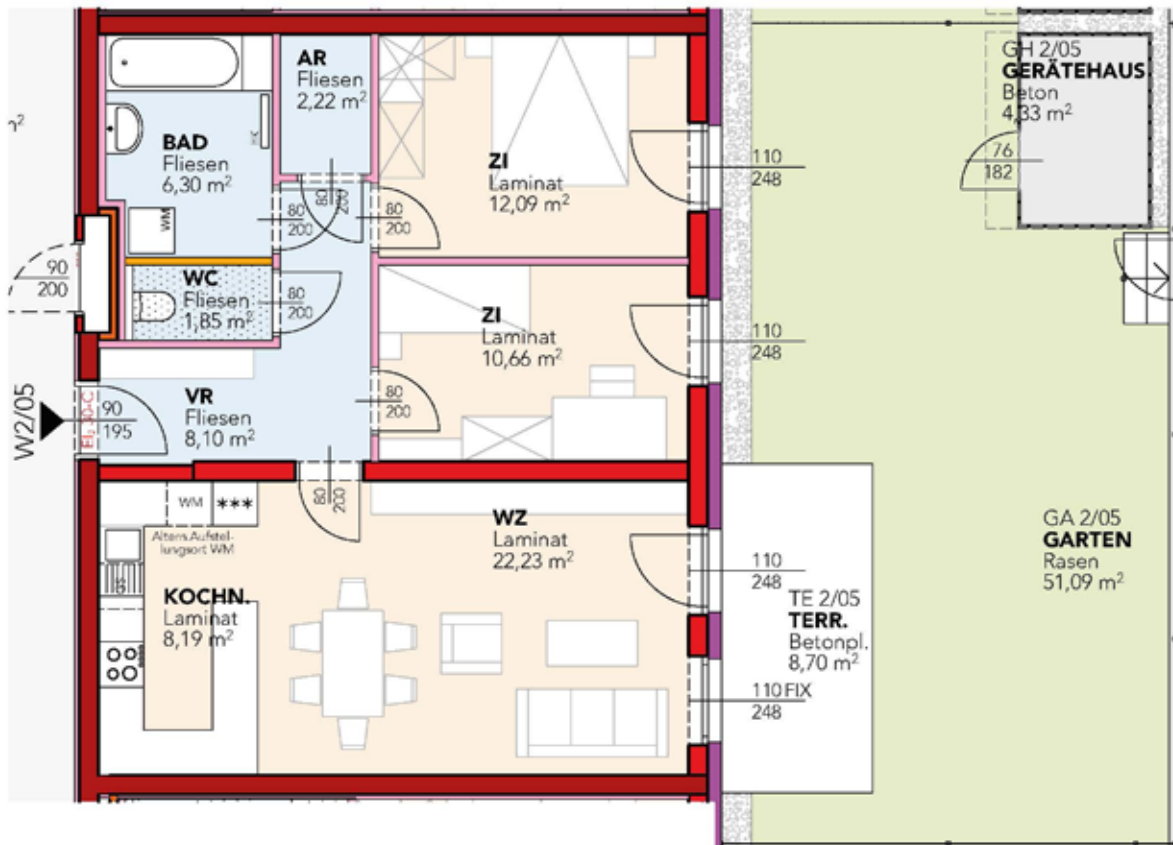
0m 1m 2m 3m 4m 5m



Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/05

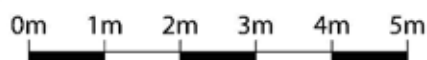
Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	71,64 m ²
Garten	51,09 m ²
Terrasse	8,70 m ²
Einlagerungsraum	5,30 m ²
Gerätehaus	4,33 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton

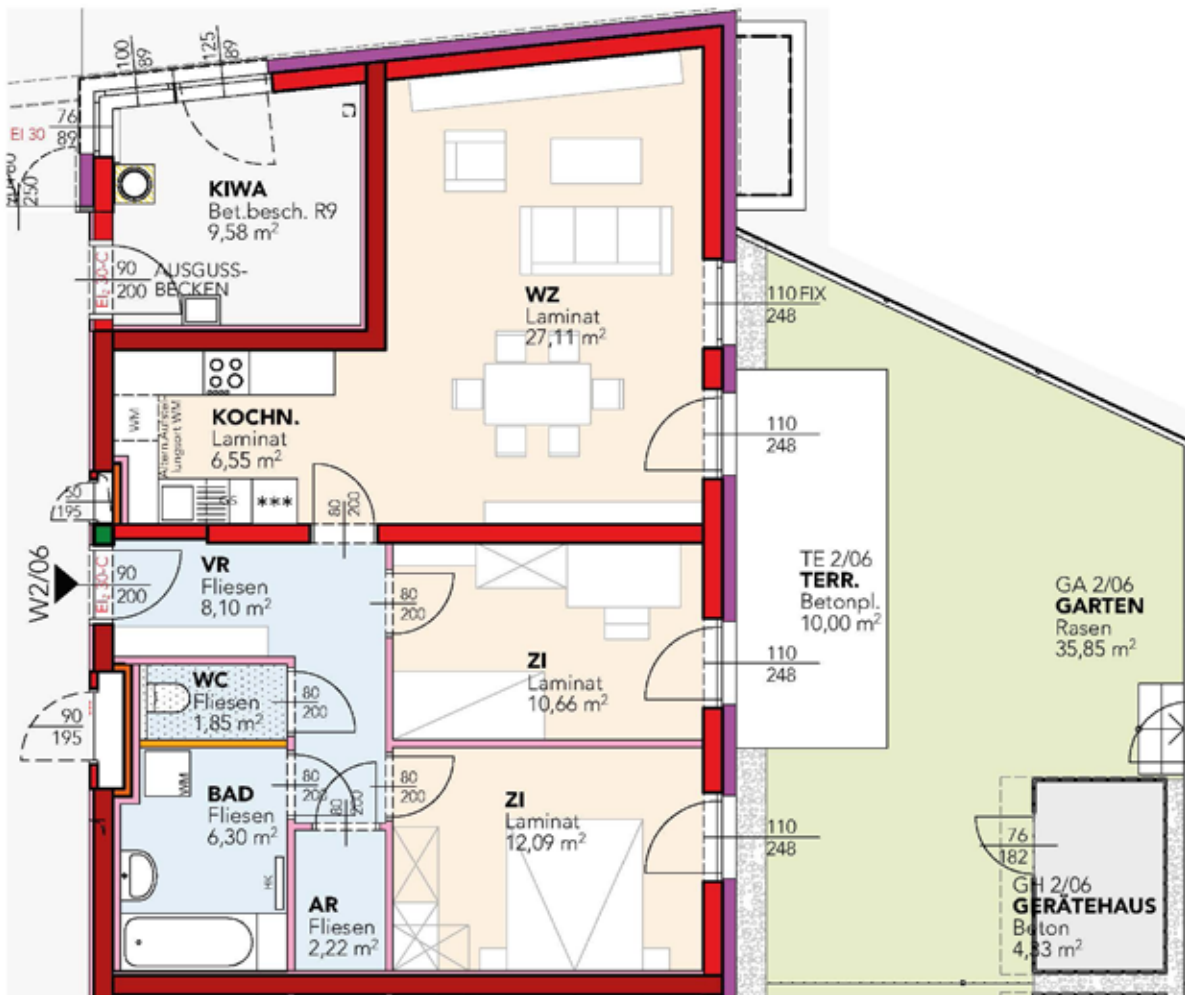
- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich



Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/06

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	74,88 m ²
Garten	35,85 m ²
Terrasse	10,00 m ²
Einlagerungsraum	5,24 m ²
Gerätehaus	4,33 m ²
PKW-Stellplatz Garage	2 Stk



	Hochlochziegel		Laminat
	Schallschutzziegel		Fliesen
	Stahlbeton		abgeh. Decke
	Wärmedämmung		Gipskarton auf Estrich
	Gipskarton		

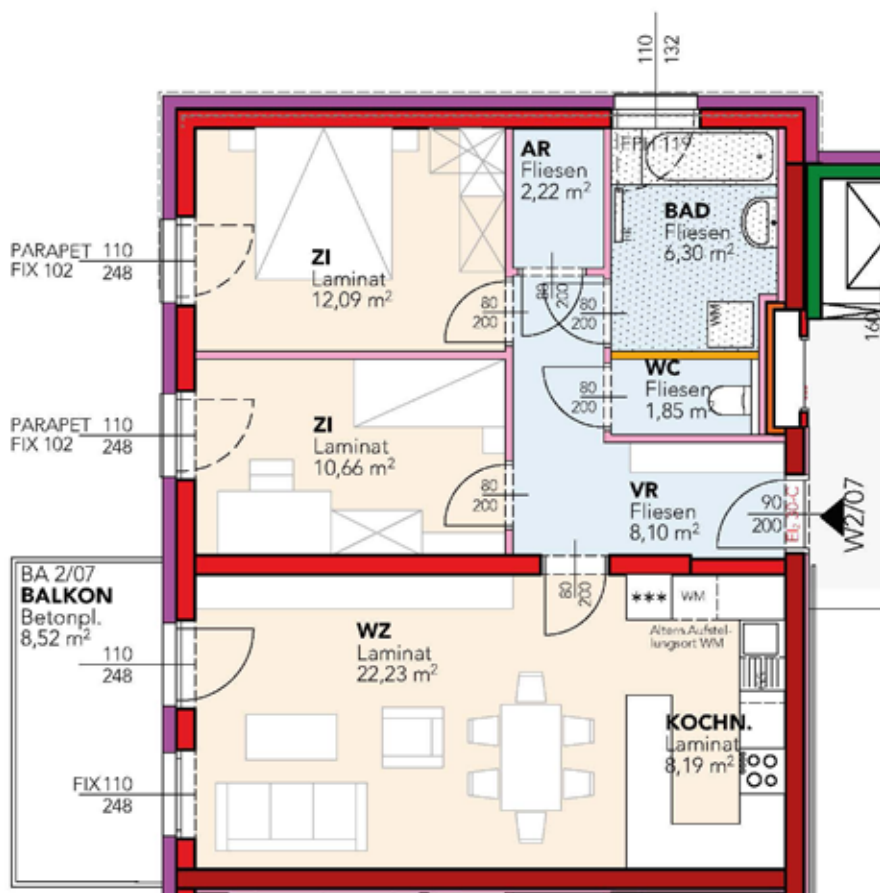
0m 1m 2m 3m 4m 5m



Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/07

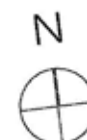
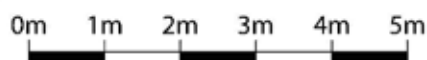
1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	71,64 m ²
Balkon	8,52 m ²
Einlagerungsraum	5,66 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton

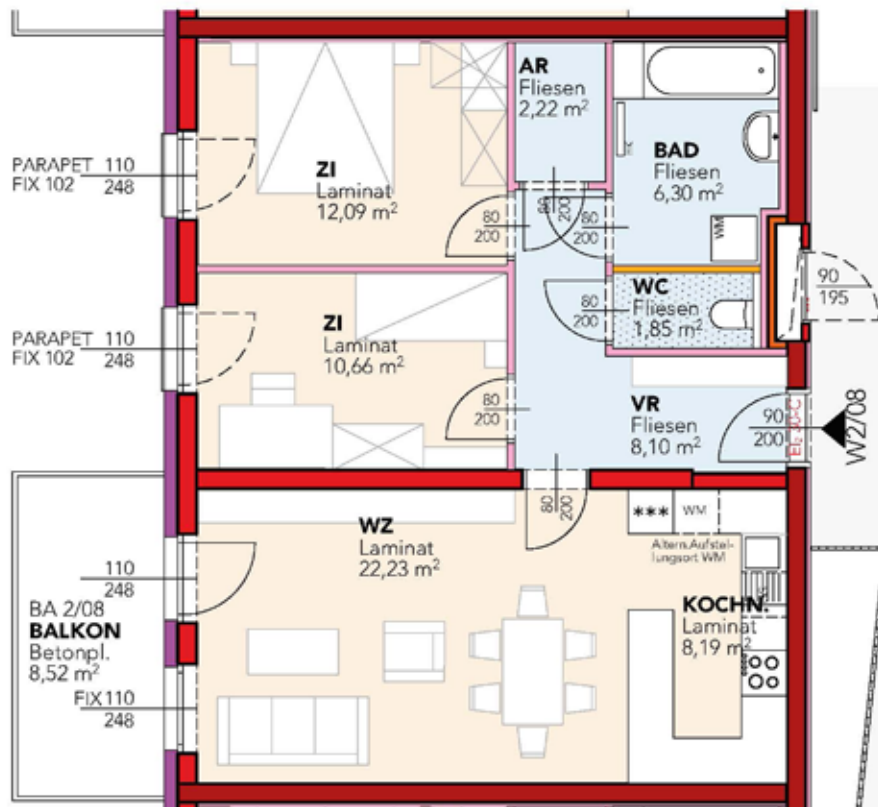
- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich



Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/08

1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	71,64 m ²
Balkon	8,52 m ²
Einlagerungsraum	5,61 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton

- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich

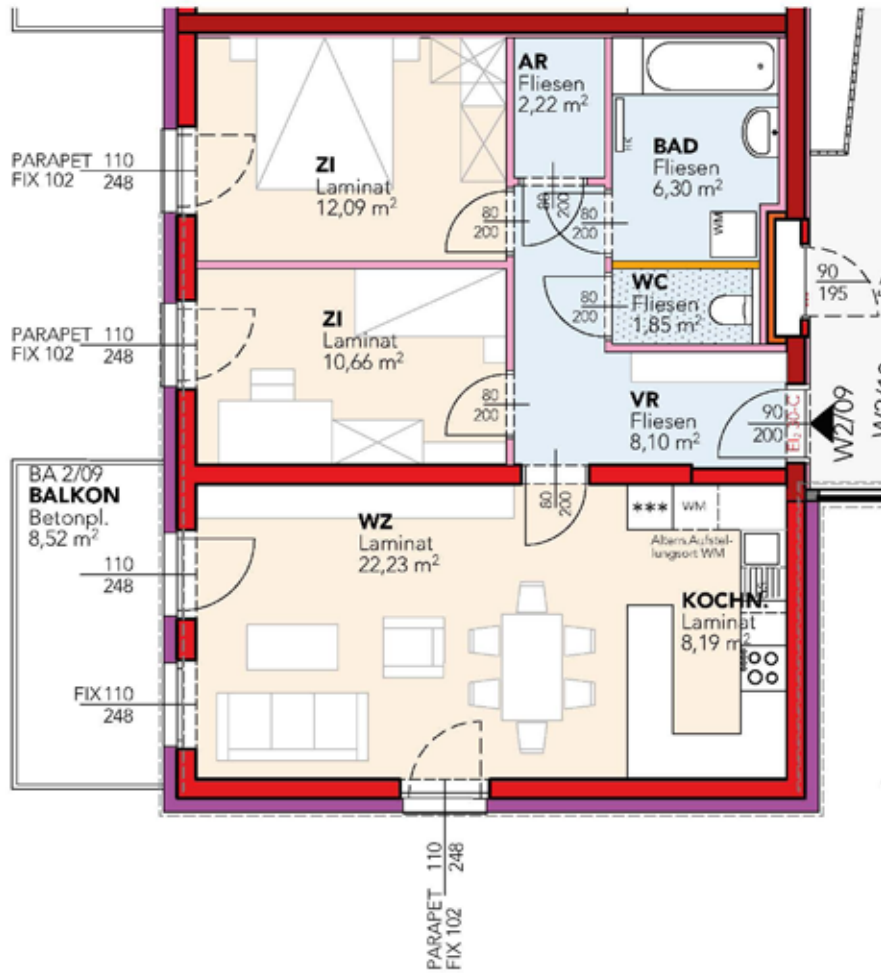
0m 1m 2m 3m 4m 5m



Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/09

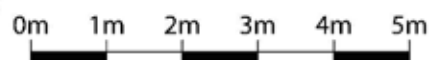
1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	71,64 m ²
Balkon	8,52 m ²
Einlagerungsraum	5,62 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton

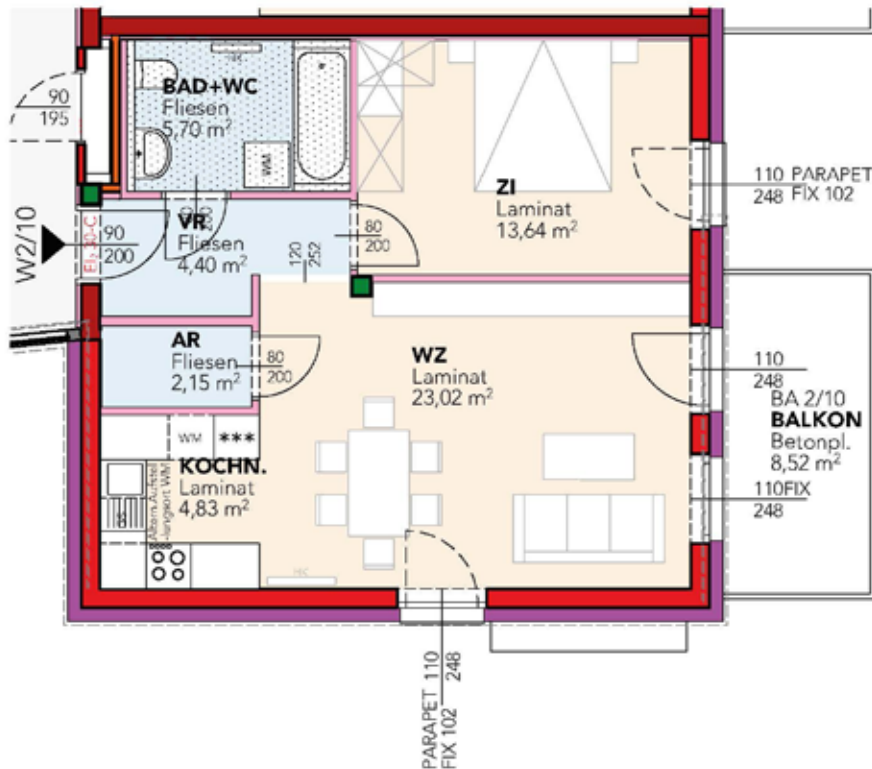
- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich



Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/10

1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	53,74 m ²
Balkon	8,52 m ²
Einlagerungsraum	4,72 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton

- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich

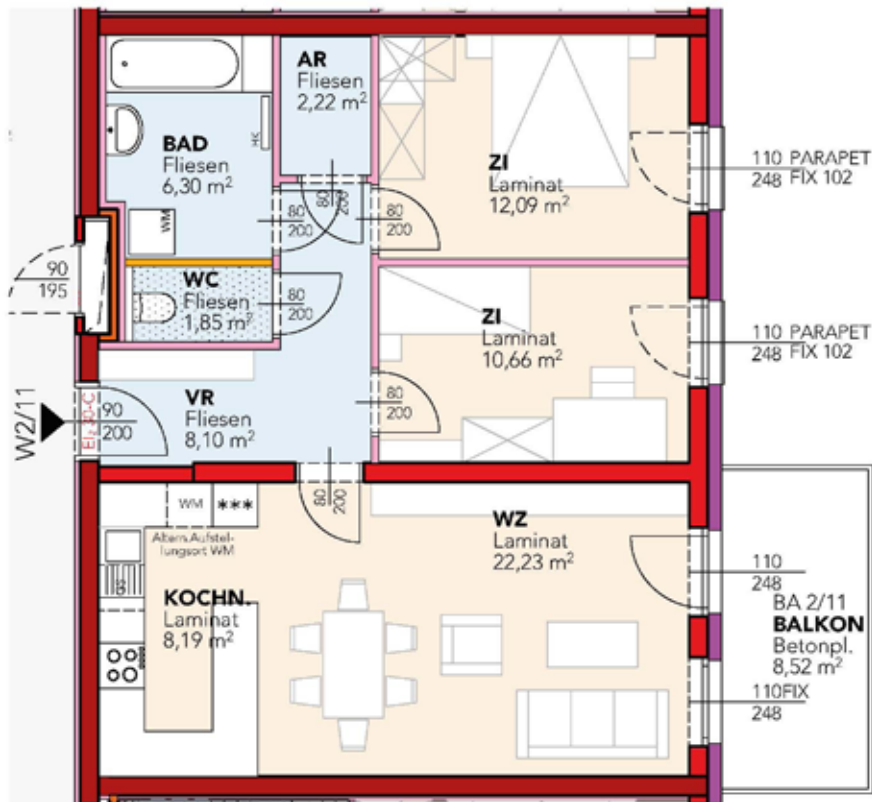
0m 1m 2m 3m 4m 5m



Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/11

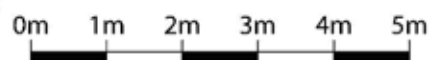
1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	71,64 m ²
Balkon	8,52 m ²
Einlagerungsraum	4,75 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton

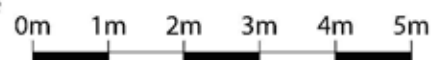
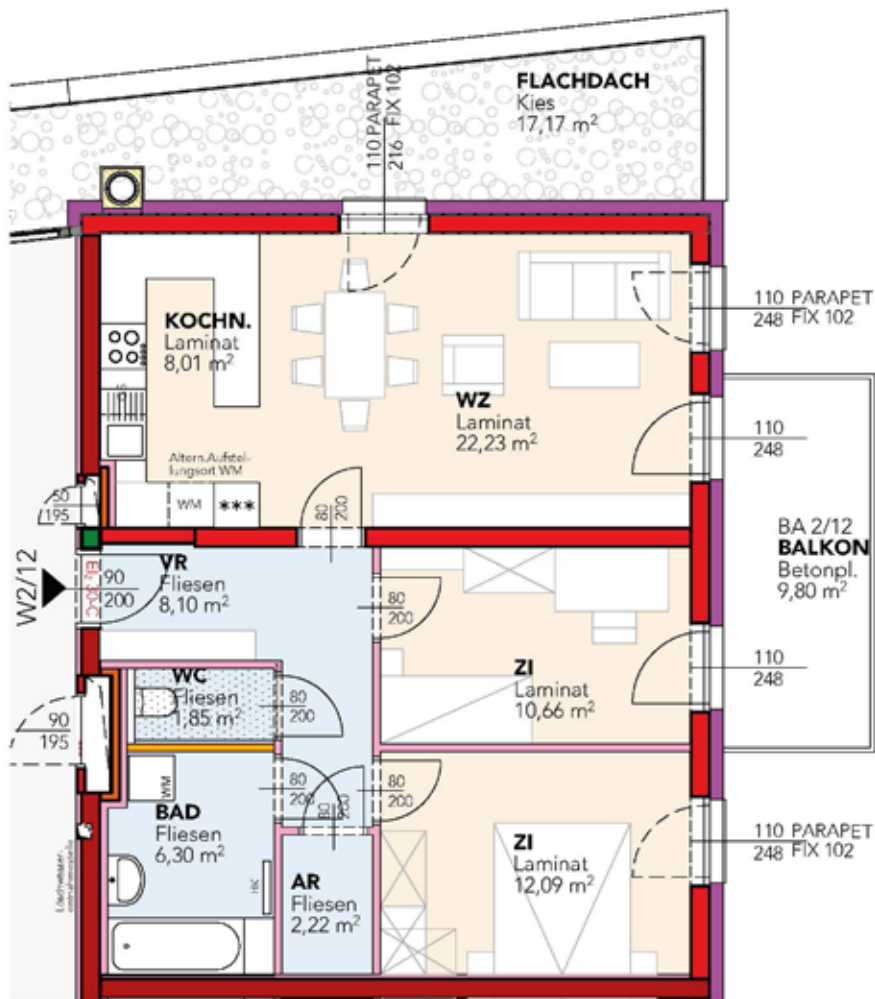
- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich



Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/12

1. Obergeschoß

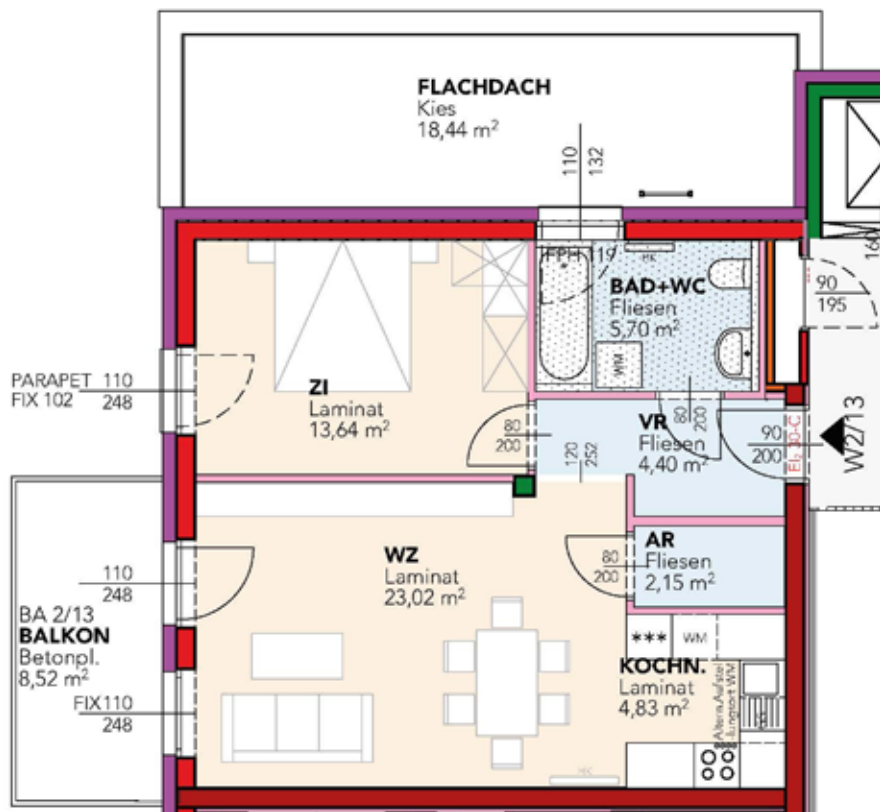
Wohnnutzfläche	71,46 m ²
Balkon	9,80 m ²
Einlagerungsraum	6,32 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/13

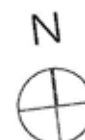
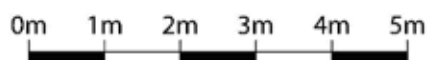
2. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	53,74 m ²
Balkon	8,52 m ²
Einlagerungsraum	6,36 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton

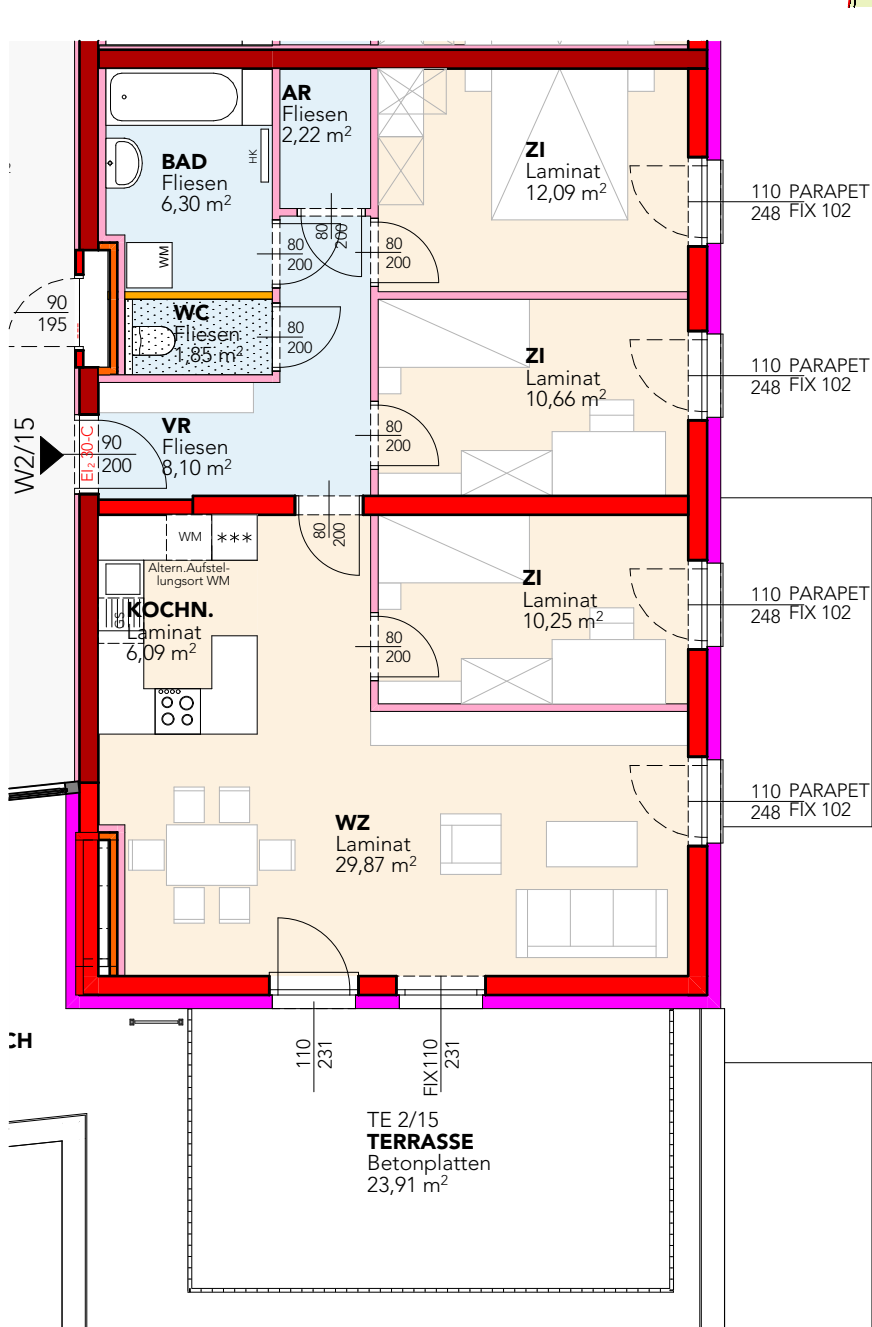
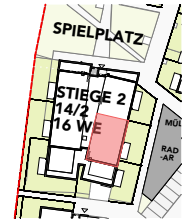
- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich



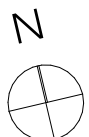
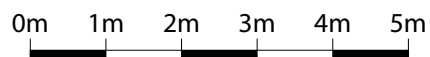
Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/15

2. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	87,43 m ²
Terrasse	23,91 m ²
Einlagerungsraum	7,23 m ²
PKW-Stellplatz Garage	2 Stk



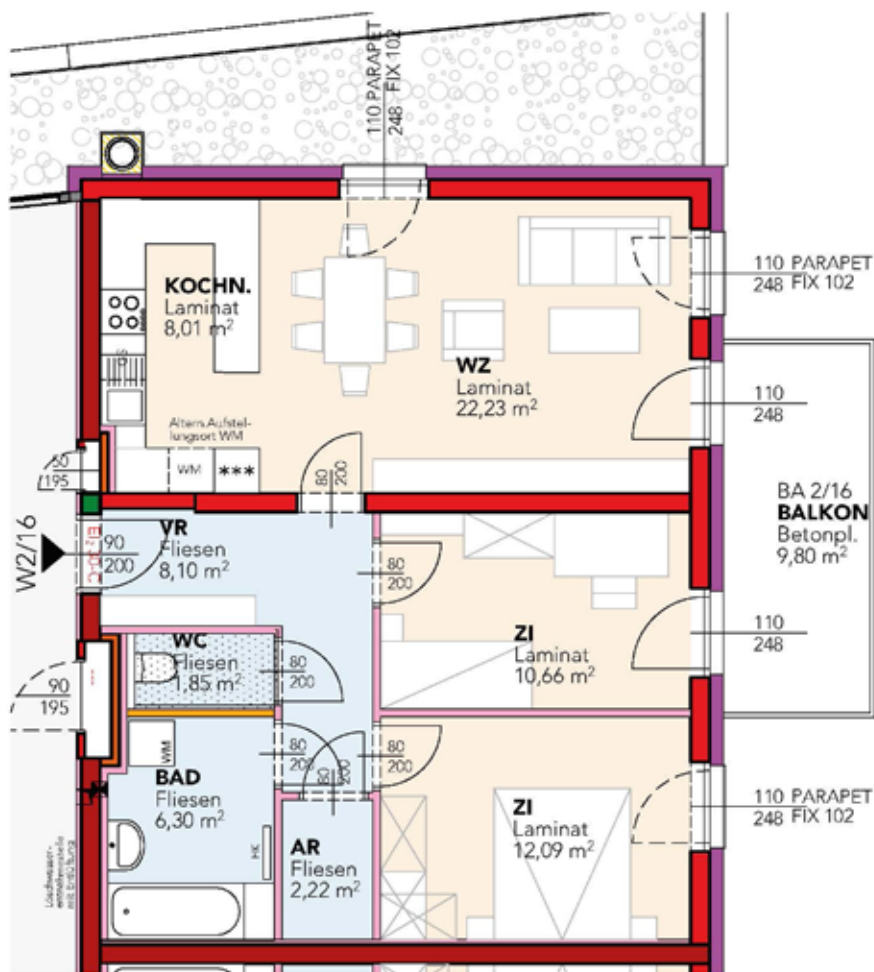
- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich



Salzstraße 14/Stiege 2 – W2/16

2. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	71,46 m ²
Balkon	9,80 m ²
Einlagerungsraum	6,32 m ²
PKW-Stellplatz Garage	1 Stk
PKW-Stellplatz im Freien	1 Stk



- Hochlochziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton

- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Gipskarton auf Estrich

0m 1m 2m 3m 4m 5m





Kosten und Finanzierung

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

Finanzierung

Die Finanzierung der Wohneinheiten erfolgt mit einem nicht geförderten Hypothekendarlehen und Barmitteln (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter.

Der Mieter ist verpflichtet, einen Finanzierungsbeitrag von mehr als EUR 150,00/m² Nutzfläche zu bezahlen, wobei ein Betrag von EUR 140,00/m² binnen 14 Tagen nach Mietvertragsabschluss und der Restbetrag von mehr als EUR 150,00/m² Nutzfläche binnen 14 Tagen nach erfolgter Fertigstellung und Aufforderung durch den Vermieter fällig wird.

Hauptwohnsitz

In der nicht geförderten Wohnung muss der Hauptwohnsitz begründet und nachgewiesen werden.

Darlehen

Hypothekendarlehen

Ein Finanzierungsbestandteil ist eine nicht gestützte Ausleihung (Hypothekendarlehen).

Finanzierungsbeitrag

Barmittel

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

Monatliches Entgelt

Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- Annuität (Kapitaltilgung + Zinsen) des nicht geförderten Hypothekendarlehens
- Baurechtszins im Falle der Einräumung eines Baurechts, Zins für die Zurverfügungstellung 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 Entgelts 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.

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:

- öffentliche Abgaben (Kanal-, Müll-, Wassergebühr, Grundsteuer) sowie Schädlingsbekämpfung
- Versicherungsaufwand (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung jeweils zum Neuwert)
- allgemeine Stromkosten (Stiegenhaus, Keller, Außenbeleuchtung)
- Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Außenanlagen (z. B. Kinderspielplätze, Grünflächen, Müllplätze und dergleichen)
- Rauchfangkehrergebühr
- Verwaltungskosten (siehe folgender Absatz)
- laufende Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen wie Personenaufzug, Spielplatz, Trockenraum, Waschküche, Gemeinschaftsräumen und -flächen etc.



Im Betriebskostenkonto sind die voraussichtlichen Kosten einer Hausbetreuung (Stiegenhausreinigung, Winterdienst, Grünflächenpflege) nur als Schätzung berücksichtigt. Je nach Beauftragung dieser Arbeiten sind diese Kosten variabel und werden dementsprechend verrechnet.

Verwaltungskosten

Für die Verwaltung wird ein jährliches Verwaltungsentgelt in Form einer Pauschale verrechnet. Dieses entspricht dem in der Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) festgelegten Höchstbetrag zuzüglich Umsatzsteuer sowie allfälliger Mahnspesen und Barauslagen. Die Vorschreibung erfolgt in monatlichen Teilbeträgen.

Das monatliche Entgelt ist erstmals ab dem der Wohnungsübergabe folgenden Monatsersten fällig und bis spätestens zum fünften eines jeden Monats abzugsfrei zu bezahlen.

Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

Annuität (Kapitaltilgung + Zinsen) der zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Darlehen.

Die Finanzierung der Wohnung wird wie folgt vorgenommen:
Nicht gefördertes Hypothekendarlehen

Darlehen der Erste Bank AG

Die Laufzeit des nicht geförderten Hypothekendarlehens beträgt 40 Jahre.

Darlehenskondition: 1. bis 10. Tilgungsjahr, längstens bis 31.12. 2037, 6-Monats-Euribor + 0,73 % p.a., (danach erfolgt eine neue Konditionsvereinbarung) mit einer jährlichen Ratensteigerung von 2,00 % p.a. von der jeweiligen Vorjahresannuität. Gemäß der Mietenkalkulation vom Nov. 2025 ergibt sich ein Zinssatz von 2,819 % p.a. (Stand 6-Monats-Euribor vom 26.05.2025 von + 2,089 % p.a.).

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,59 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 2,40 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 24,92 netto pro Einheit und Monat.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte: Nov. 2025). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten, wird noch ca. € 20,00 netto je PKW-Stellplatz im Freien und ca. € 35,00 netto je PKW-Stellplatz in der Garage verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzwert-Anteile aufgeteilt.

Kaufoption

Miete mit Möglichkeit zum Erwerb einer Wohnung oder eines Reihenhauses

Der Mieter hat nach den derzeit geltenden Bestimmungen keinen gesetzlichen Anspruch auf Erwerb des Mietgegenstandes.

Dem Mieter wird vom Vermieter die Möglichkeit eingeräumt, nach Ablauf von 10 (in Worten: zehn) Jahren ab Mietvertragsbeginn den Mietgegenstand käuflich zu erwerben. Der Kaufpreis wird vom Vermieter nach Ablauf von 10 Jahren festgesetzt. Vom Mieter sind im Falle des Ankaufs alle im Zusammenhang mit dem Erwerb zu leistenden Steuern, Abgaben und Gebühren, wie die Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Pauschalgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts, sowie die Kosten der Errichtung und der Abwicklung des Kauf- und des Wohnungseigentumsvertrages, wie auch die Kosten der Beglaubigung aller Unterschriften, zu tragen. Der Vertragserrichter für die Abwicklung des Kaufvertrages und der Begründung von Wohnungseigentum wird von dem Vermieter vorgegeben.





Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wir ersuchen um Verständnis dafür, dass es aufgrund technischer oder baupolizeilicher Vorschriften, im Zuge der Vergabe von Arbeiten oder während der Bauausführung zu Änderungen kommen kann. Derartige Anpassungen behalten wir uns ausdrücklich vor. Änderungen können sowohl durch Architekten und Bauträger als auch durch Mieter im Rahmen der vorgesehenen Möglichkeiten (siehe Abschnitt „Sonderwünsche“) vorgenommen werden.

Baubeschreibung

Fundamente

Fundierung:

Stahlbetonplatte und Streifenfundamente laut statischen Erfordernissen

Decken und Wände

Außenwände:

Keramischer Hohlziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich, in Stahlbeton mit Vollwärmeschutz 18 cm

Zwischenwände:

Nichttragende Wände aus 10 cm Gipskartonständerwänden; tragende Wände aus keramischen Hohlziegel 20 und 25 cm bzw. wo statisch erforderlich, in Stahlbeton

Trennwand WC-Bad:

10 cm Gipskartonständerwand

Anmerkung: Die Trennwand wird zur einfacheren Demontierbarkeit im Zusammenhang mit der Auflage der barrierefreien Anpassbarkeit laut Bauordnung auf den Estrich gestellt und ist frei von Installationen zu halten.

Wohnungstrennwände und Stiegenhauswände:

Schallschutzziegel 25 cm mit Vorsatzschale laut Bauphysik

Geschoßdecken:

Elementdecken oder Ortbetondecken laut statischen Erfordernissen

Stiegen:

Gerade Stahlbetontreppenläufe, die Stufenkerne mit Fliesen belegt

Dachkonstruktion und Öffnungselemente

Flachdächer:

Flachdachkonstruktionen mit Feuchtigkeitsabdichtung entsprechend der geltenden ÖNormen – 2- bzw. 3-lagig samt Wärmedämmung laut Anforderung des Energieausweises als DUO-Dach und entsprechend der vorgesehenen Nutzung mit Betonplatten (Terrassen) bzw. Bekiesung ausgeführt.

Fenster und Terrassentüren:

Einflügelig oder zweiflügelig in Kunststoff, Terrassen- bzw. Balkontüren, teilweise Fixelemente, Fensterparapeten aus Glas werden als Fixverglasung ausgeführt; mit weißer Oberfläche und Isolierverglasung (3-fach Wärmeschutzverglasung), mit Dreh-Kipp-Beschlag.

Rollläden:

Bei den Fenstern und Terrassentüren werden Rollläden mit Kurbelbedienung montiert.

Fensterbänke außen:

Aluminium-Sohlbänke

Fensterbänke innen:

Werzalith-Fensterbänke, Farbe: Weiß

Hauseingangstür:

Zweiflügelig, isolierverglaste Drehtüranlagen aus wärme- gedämmten Aluprofilen

Gebäudetechnische Anlagen**Lüftung:**

Die Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohn- raumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet (jede Wohneinheit separat). Die Luftverteilung erfolgt über Luft- verteilschläuche, wobei die Leitungsführung in den Stahl- betondecken erfolgt; abgehängte Decken werden im WC bzw. Bad+WC hergestellt.

Die vorgewärmte Frischluft wird in den Wohnräumen ein- gebracht. Die Absaugung der Abluft erfolgt im Bad, WC, Abstellraum und Kochnische, sodass eine separate Entlüf- tung der Sanitärräume nicht notwendig ist.

Die Geräte werden in der Techniknische (vor der Wohnung) im Stiegenhaus hängend montiert.

Heizung:

Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasser- bereitung erfolgt über eine Pelletheizung, welche im Keller- geschoß der Stiege 2 im Heizhaus errichtet wird.

Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral.



Die Wohnungsstation befindet sich in der Techniknische (vor der Wohnung) im Stiegenhaus, in welcher das Warm- wasser über einen Wärmetauscher erzeugt wird.

Jede Wohneinheit hat einen eigenen Wärmemengenzähler, welcher in der Wohnungsstation situiert ist. Die Abrech- nung erfolgt pro Wohneinheit direkt mit einem Abrech- nungsunternehmen.

Der Fußbodenheizungsverteiler befindet sich im Vorraum jeder Wohnung. Die Dimensionierung der Fußbodenhei- zung wird von der Haustechnikplanung festgelegt.

Kanal:

Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC

Ausstattungsbeschreibung**Boden und Wandoberflächen****Fußbodenbeläge:**

Fliesen im Vorraum, Abstellraum, Bad, WC und Bad+WC; Laminatboden mit Sesselleisten in Wohnzimmer, Küche und Zimmer; Betonestrichplatten auf Terrasse und Balkon

Wandverfliesung:

Im Bad und Bad+WC werden die Wände bis zur Türzargen- oberkante (ca. 205 cm) verflies, im WC werden die Wände bis ca. 155 cm hoch verflies.

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 ausgeführt.

Türen**Wohnungseingangstüren:**

Vollbautüren glatt, Oberfläche weiß lackiert, in einbruch- hemmender Ausführung, Türwiderstandsklasse RC2, mit Weitwinkelspion und Namensschild

Innentüren:

Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit runder Rosette und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel, beim Bad und WC mit WC-Beschlag

Sanitäre Einrichtung

WC:

Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß

Bad:

Waschtisch – weiß, WT-Einhandarmatur; Badewanne – weiß, mit Einhandmischer und Brausegarnitur; Waschmaschinenanschluss, Elektroheizkörper

Bad+WC:

Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß; Waschtisch – weiß, WT-Einhandarmatur; Badewanne – weiß, mit Einhandmischer und Brausegarnitur; Waschmaschinenanschluss, Elektroheizkörper

Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschluss

Freiflächen:

Frostsichere Kemperarmaturen bei den Mietergärten und Terrassen

Elektroinstallationsausstattung

WC:

1 x Deckenauslass mit Ausschalter
E-Anschluss Lüftungsgerät

Bad und Bad+WC:

1 x Deckenauslass mit Ausschalter
1 x Wandauslass über Waschtisch mit Ausschalter
1 x Feuchtraum-Einfach-Schuko-Steckdose
1 x Einfach-Schuko-Steckdose Waschmaschine
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für Badheizkörper

Küche:

1 x Deckenauslass mit Ausschalter
3 x Doppel-Schuko-Steckdose Arbeitsbereich
1 x Einfach-Schuko-Steckdose Kühlschrank
1 x Einfach-Schuko-Steckdose Geschirrspüler
1 x Kraftauslass E-Herd
1 x Einfach-Schuko-Steckdose Dunstabzug
1 x Wandauslass für Beleuchtung Oberschränke

Wohnen und Essen:

1 x Deckenauslass mit zwei Wechselschaltern
1 x Deckenauslass mit Ausschalter
1 x Ausschalter für Außenleuchte Terrasse/Balkon
3 x Einfach-Schuko-Steckdose
2 x Doppel-Schuko-Steckdose
1 x SAT-Anschlussdose für TV

2 x Telefonanschlussdose
1 x Leerdose für Schwachstrom
1 x Bedienteil Wohnraumlüftung
1 x Bedienteil Heizung
1 x Rauchwarnmelder

Einbett-Zimmer:

1 x Deckenauslass mit Ausschalter
1 x Einfach-Schuko-Steckdose
2 x Doppel-Schuko-Steckdose
1 x Leerdose TV/Telefon/Internet
1 x Rauchwarnmelder

Zweibett-Zimmer:

1 x Deckenauslass mit Ausschalter
2 x Einfach-Schuko-Steckdose
2 x Doppel-Schuko-Steckdose
1 x Leerdose TV/Telefon/Internet
1 x Rauchwarnmelder

Vorraum:

1 bzw. 2 x Deckenauslass (je nach Wohnung) mit Taster bzw. Schalter nach Bedarf
1 x Gegensprechanlage mit Klingel
1 x Klingeltaster vor der Wohnungseingangstür
2 x Einfach-Schuko-Steckdose
1 x Wohnungs-Kleinverteiler
1 x Kleinverteiler-Schwachstrom
1 x Rauchwarnmelder

Abstellraum:

1 x Deckenauslass mit Ausschalter
1 x Einfach-Schuko-Steckdose

Terrasse, Balkon:

1 x Wandauslass mit Leuchte mit Ausschalter im Wohnzimmer
1 x Feuchtraum-Einfach-Schuko-Steckdose

Einstellraum:

1 x Gitterkorbleuchte mit Ausschalter
1 x Feuchtraum-Einfach-Schuko-Steckdose

Schacht Lüftung:

1 x Anschluss 230V
1 x Steuerleitung WL
1 x Potentialausgleich

Antennenanlage:

Montage einer Satellitenanlage am Dach jeder Stiege



Allgemeinbereiche & Außenanlagen

Müllräume:

Für die gesamte Wohnhausanlage stehen den BewohnerInnen zwei Müllräume im Bereich der Zufahrtsstraßen zur Verfügung.

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum:

Für Fahrräder und Kinderwagen stehen in ausreichender Anzahl Räume auf Erdgeschoßniveau und im Kellergeschoß zur Verfügung.

PKW-Stellplätze:

Jeder Wohnung sind PKW-Stellplätze in der Tiefgarage und/oder im Freien zugeordnet.

Spielplatz:

Für die gesamte Wohnhausanlage wird ein Spielplatz im Zentrum der Wohnhausanlage errichtet.

Aufzüge:

Im Stiegenhaus der Mehrfamilienwohnhäuser wird jeweils ein Aufzug eingebaut.

Photovoltaikanlage:

Auf den Flachdächern der Wohngebäude werden Photovoltaikanlagen installiert. Diese dienen vorrangig zur Abdeckung des Strombedarfs der Allgemeinbereiche. Der über den Verbrauch hinausgehende Überschuss wird in das Netz der EVN eingespeist.



E-Mobilität:

Für je einen PKW-Stellplatz pro Wohnung in der Tiefgarage wird eine Leerverrohrung für das Nachrüsten von Ladepunkten für Stromtankstellen vorbereitet. Die BewohnerInnen haben auf Sonderwunsch (Anschluss am eigenen Stromzähler, Verkabelung, Ladepunkt etc.) die Möglichkeit sich eine Stromtankstelle beim PKW-Stellplatz zu installieren (Ladeleistung bis 11kW).

Allgemein:

Zu jeder Wohnung gehört ein zugeordneter Einlagerungsraum im Kellergeschoß. Die Briefkastenanlagen sind bei Hauseingängen situiert. Die allgemeinen Grünflächen und die Eigengärten werden humusiert und besät. Die Eigengärten werden mit einem Doppelstabmattenzaun eingezäunt (Höhe ca. 160 cm), und es werden in den Gärten Gartenhütten errichtet.

Energieausweis

Wohngebäude Stiege 1: HWB_{SK} 16,2, f_{GEE,SK} 0,61
 Wohngebäude Stiege 2: HWB_{SK} 15,4, f_{GEE,SK} 0,59

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

Sonderwünsche der künftigen Bewohner 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 dem Bauträger und dem Architekten vor Beauftragung zur Kenntnis zu bringen und es ist eine schriftliche Freigabe des Bauträgers zu erwirken. Außerdem dürfen sie den Vorgaben der Bauordnung sowie Bautechnikverordnung nicht widersprechen.

Übergabe

Der Wohnungswerber übernimmt eine mängelfreie Wohnung, ist sich jedoch bewusst, zwecks Kostenersparnis in Kauf genommene technische Toleranzen, wie z. B. Haar-

Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Putz- oder Spachtelungsunebenheiten sowie geringe Farbunterschiede, Oberflächenstrukturtoleranzen und dergleichen, nicht als Mangel zu verstehen und daher auch nicht als Mangel zu rügen.

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, um eine Schimmelbildung zu vermeiden.

Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung:

NBG – Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H.
 Südstadtzentrum 4, 2344 Maria Enzersdorf
 Tel.: +43 2236 405-0, Fax: +43 2236 405-110
 E-Mail: office@nbg.at; www.nbg.at

Planung:

HB*A ZT GmbH
 Huber Buchberger Architekten
 Wienerstraße 45, 3390 Melk
 Tel.: +43 2752 51621
 E-Mail: office@hb-a.at

Generalunternehmer:

Gebrüder Lang Bau GmbH
 Steiner Landstraße 86, 3504 Krems/Stein
 Tel.: 02732/71055
 E-Mail: office.krems@lang-bau.at

Notruf Österreich:

Feuerwehr 122 | Polizei 133 | Rettung 144
 Internationaler Notruf (EU): 112

© NBG Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H.
 Objekt: NBG 387 | Salzstraße 14 | 2203 Großbebersdorf

Alle angegebenen Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen etc. entsprechen – sofern nicht anders angegeben – dem Stand der Drucklegung (Februar 2026). Änderungen und Druckfehler vorbehalten. Abweichungen bei Darstellungen und Illustrationen sind möglich. Visualisierungen, Pläne und Gesamtanlageplan: HB*A ZT GmbH | 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.

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H. | Südstadtzentrum 4 | A-2344 Maria Enzersdorf | T: +43 2236 405 F: +43 2236 405-110 | Firmenbuchnummer: FN 95128w | Landesgericht Wiener Neustadt | UID: ATU55636609 | DVR: 0090051 | E-Mail: office@nbg.at | Web: www.nbg.at

