

# Gänserndorf

## Die Stadt für alle.

- 27 geförderte Wohnungen  
Stiege 3
- Miete mit Kaufrecht
- alle Wohnungen mit  
Terrasse oder Balkon
- im Erdgeschoß mit  
Eigengarten
- Garagenplätze | Aufzug
- Fernwärme

**Weitere Infos  
erhalten Sie:**

**T 02236/405-157  
Fr. Sulzbacher**



A: DI Franz Pfeil Ziviltechniker GmbH

Symbolbild: Gänserndorf | Johann Marschall-Straße 24

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

Wir bauen. Sie wohnen.

**NÖ Wohnbaugruppe.**



## Unsere Partner.



Die Niederösterreichische  
Versicherung



# STRABAG



ARCHITEKT DI PFEIL - ZT GMBH

Hauptplatz 11, 3002 Purkersdorf

Tel. 02231/637 42-0, Fax: - 22

[www.pfeil.co.at](http://www.pfeil.co.at)

## Unser Prospekt.

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**Juli 2014**) 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](mailto:office@nwbg.at) | Firmenbuchnummer: FN 95128w - LG Wiener Neustadt | UID ATU55636609 | DVR: 0090051

## Inhaltsverzeichnis

2 ....	Objektübersicht	40 ....	Kosten und Finanzierung
2 ....	Fertigstellung	40 ....	Finanzierung
2 ....	Finanzierung	40 ....	Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung
2 ....	Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung	40 ....	Einkommen
2 ....	Planung	40 ....	Hauptwohnsitz
2 ....	Generalunternehmer	40 ....	Darlehen
2 ....	Information und Beratung	40 ....	Förderungsdarlehen
2 ....	Gemeindeinformation	41 ....	Förderbares Nominale
2 ....	Lage der Gemeinde	41 ....	Hypothekardarlehen
2 ....	Objektstandort	41 ....	Weitere Hypothekardarlehen
2 ....	geplante Objektansicht	41 ....	Barmittel (Finanzierungsbeitrag)
3 ....	Wohnungsinformation	42 ....	Wohnzuschuss im Detail
3 ....	Topographie	42 ....	Die Höhe des Wohnzuschusses
4 ....	Finanzierungsübersicht	42 ....	Der Wohnungsaufwand
5 ....	Übersichtspläne	42 ....	Die förderbare Nutzfläche
5 ....	Lageplan	43 ....	Wohnzuschuss im Überblick
6 ....	Übersichtsplan Keller	44 ....	Beilage B
7 ....	Übersichtsplan Erdgeschoß	45 ....	Monatliches Entgelt
8 ....	Übersichtsplan 1. Obergeschoß	45 ....	Miete
9 ....	Übersichtsplan 2. Obergeschoß	45 ....	Betriebskosten (Akonto)
10 ....	Übersichtsplan 3. Obergeschoß	45 ....	Verwaltungskosten
11 ....	Übersichtsplan Dachgeschoß	45 ....	Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt
12 ....	Übersicht Ansichten und Schnitte	45 ....	Förderungsdarlehen
13 ....	Grundrisse	45 ....	Darlehen der Immo Bank
13 ....	Top 3/1	46 ....	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten
14 ....	Top 3/2	46 ....	Vergebührungskosten
15 ....	Top 3/3	46 ....	Steuerfreibeträge
16 ....	Top 3/4	46 ....	Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit
17 ....	Top 3/5	46 ....	Baubeschreibung
18 ....	Top 3/6	46 ....	Fundamente
19 ....	Top 3/7	46 ....	Decken und Wände
20 ....	Top 3/8	47 ....	Dach, Fenster und Türen
21 ....	Top 3/9	47 ....	Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin
22 ....	Top 3/10	47 ....	Ausstattungsbeschreibung
23 ....	Top 3/11	47 ....	Decken und Wände
24 ....	Top 3/12	47 ....	Türen und Balkon
25 ....	Top 3/13	48 ....	Sanitäre Einrichtung
26 ....	Top 3/14	48 ....	Elektroinstallationen (auszugsweise)
27 ....	Top 3/15	49 ....	Sonstiges
28 ....	Top 3/16	49 ....	Außenanlagen
29 ....	Top 3/17	49 ....	Allgemein
30 ....	Top 3/18	49 ....	Energieausweis EAW
31 ....	Top 3/19	49 ....	Wichtiger Hinweis
32 ....	Top 3/20	49 ....	Rechtsnatur des EAW
33 ....	Top 3/21	49 ....	Sonderwünsche und Übergabe:
34 ....	Top 3/22		
35 ....	Top 3/23		
36 ....	Top 3/24		
37 ....	Top 3/25		
38 ....	Top 3/26		
39 ....	Top 3/27		

# 1. Objektübersicht

In 2230 Gänserndorf, Johann Marschall-Straße 24 wird eine Wohnhausanlage in Niedrigenergiebauweise (HWB Stiege 3: 18) mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet. Es entstehen insgesamt 81 Wohnungen, die auf 3 Stiegen zu je 27 Wohnungen aufgeteilt werden. Die Stiegen 1 & 2 werden zeitgleich errichtet und im Herbst 2015 fertiggestellt. Der Baubeginn für Stiege drei erfolgte im April 2014. Alle drei Gebäude werden unterkellert und es ist eine gemeinsame Tiefgarage mit 110 PKW-Stellplätzen vorgesehen. Im Kellergeschoß befinden sich außerdem die erforderlichen Nebenräume (Einlagerungsräume, Trockenräume, Fahrradabstellraum). Der Müllraum für Stiege 3 liegt entlang des Parkstreifens der Johann-Marschall Straße. Es werden drei Spielplätze für die Stiegen 1-3 errichtet. Alle Geschosse werden mit einem Aufzug und einem Stiegenhaus erschlossen. Die Beheizung der gesamten Wohnhausanlage erfolgt über Fernwärme. Jeder Wohneinheit sind Freiflächen in Form von Balkon oder Terrasse zugeordnet. Erdgeschoß-Wohnungen erhalten einen Eigengarten. Es besteht eine garantierte Kaufmöglichkeit.

## 1.1. Fertigstellung

Die Wohnhausanlage wird voraussichtlich im Winter 2015 fertig gestellt.

## 1.2. Finanzierung

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

## 1.3. Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung

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

## 1.4. Planung

Architekt DI Franz Pfeil Ziviltechniker GmbH  
3002 Purkersdorf, Hauptplatz 11  
T 02231/637 42 | F 02231/63742-22  
www.pfeil.co.at | office@pfeil.co.at

## 1.5. Generalunternehmer

Strabag AG  
2136 Laa/Thaya, Ruhhofstraße 93  
T 02522/2591 | F 02522/2591-40  
www.strabag.at | hochbau.laa@strabag.com

## 1.6. Information und Beratung

NÖ Wohnbaugruppe | NBG  
2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4  
www.nwbg.at, verkauf@nwbg.at

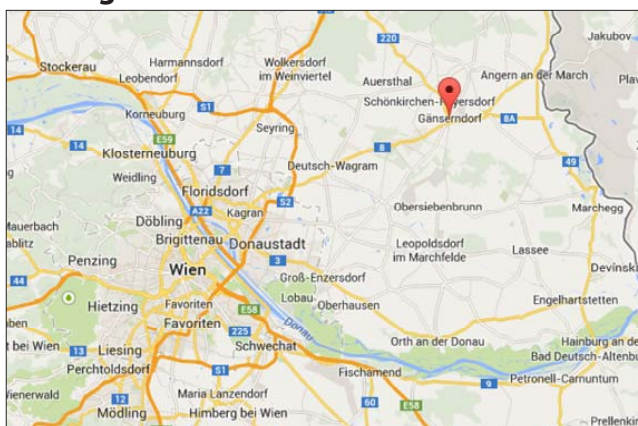
Frau Sulzbacher: T 02236/405-157

Gemeinde Gänserndorf: T 02745/2208

## 1.7. Gemeindeinformation

Die Stadtgemeinde Gänserndorf verfügt über ein hervorragendes Angebot an Kindergärten, Volksschulen und Höheren Schulen. In der Freizeit steht Ihnen unter anderem ein Freibad zur Verfügung und Sie können die wunderschöne Natur bei einem Spaziergang entdecken. Für Ihre Sicherheit sorgen die örtliche Feuerwehr und die Polizeiinspektion. Durch den im Ort liegenden Bahnhof gibt es gute Verkehrsanbindungen nach Wien und Umgebung.

## 1.8. Lage der Gemeinde



Kartenausschnitt © 2014 Google - Kartendaten

## 1.9. Objektstandort



Kartenausschnitt © 2014 Google - Kartendaten

## 1.10. geplante Objektansicht



A: DI Franz Pfeil Ziviltechniker GmbH | Symbolbild: Johann Marschall-Str. 24























































## 2. Wohnungsinformation

### 2.1. Topographie

Bauteil	Top Nr.	Raumprogramm						Wohnnutz- fläche	Fläche Balkon	Fläche Terrasse	Fläche Garten	Abstell- platz	Keller
		Zi	Kü	Bad	WC	Vr Fl	Ar Sr						
Stiege 3													
EG	01	3		1	1	1	1	69,07		9,06	102	1	3,47
	02	3		1	1	1	1	74,09		9,06	44	1	3,47
	03	3		1	1	1	1	73,03		9,06	89	1	3,47
	04	4		1	1	1	1	85,70		9,06	75	1	3,24
	05	2		1	1	1	1	53,66		12,45	45	1	3,24
1.OG	06	3		1	1	1	1	76,33	9,06			1	3,24
	07	3		1	1	1	1	73,52	9,06			1	3,24
	08	3		1	1	1	1	72,98	9,06			1	3,23
	09	4		1	1	1	1	85,37	9,06			1	3,47
	10	2		1	1	1	1	52,78	4,93			1	3,47
	11	3		1	1	1	1	76,81		36,08		1	3,47
2.OG	12	3		1	1	1	1	76,14	9,06			1	3,47
	13	3		1	1	1	1	73,33	9,06			1	4,41
	14	3		1	1	1	1	72,79	9,06			1	3,23
	15	4		1	1	1	1	85,17	9,06			1	3,23
	16	2		1	1	1	1	52,58	4,93			1	3,23
	17	3		1	1	1	1	76,62	8,98			1	3,23
3.OG	18	3		1	1	1	1	75,95	9,06			1	3,23
	19	3		1	1	1	1	73,14	9,06			1	3,23
	20	3		1	1	1	1	72,60	9,06			1	4,6
	21	4		1	1	1	1	84,91	9,06			1	3,57
	22	2		1	1	1	1	52,39	4,93			1	3,37
	23	3		1	1	1	1	76,48	8,98			1	4,59
DG	24	2		1		1	1	58,59		49,40		1	3,97
	25	4		1	1	1	1	90,39		41,55		1	3,35
	26	2		1		1	1	58,48		55,08		1	3,50
	27	3		1	1	1	1	81,00		35,42		1	3,24
Summe Stiege 3								1.953,90	141,47	266,22	354,15	27	94,46



## 2.2. Finanzierungsübersicht

Vergabe durch	Top Nr.	Wohn-nutzfl. m <sup>2</sup>	Garten-fläche m <sup>2</sup>	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) <sup>1)</sup>	Gesamt-finanzierungs-beitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen, nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw.kosten <sup>2)</sup>	voraussichtl. mtl. Kosten je TG-Platz ca.	Bereits vermietet
 NBG	3/1	69,07	102	€ 152.030,97	€ 18.753,50	€ 133.277,47	€ 534,10	€ 24,00	
 NBG	3/2	74,09	44	€ 159.533,29	€ 16.569,23	€ 142.964,06	€ 571,18	€ 24,00	
 NBG	3/3	73,03	89	€ 159.259,26	€ 18.340,57	€ 140.918,69	€ 563,45	€ 24,00	
 NBG	3/4	85,7	75	€ 183.420,87	€ 24.948,87	€ 158.472,00	€ 648,24	€ 24,00	
 NBG	3/5	53,66	45	€ 120.377,69	€ 16.835,35	€ 103.542,34	€ 419,57	€ 24,00	
 NBG	3/6	76,33		€ 162.993,17	€ 15.706,80	€ 147.286,37	€ 587,73	€ 24,00	
 NBG	3/7	73,52		€ 157.495,01	€ 15.630,82	€ 141.864,19	€ 566,87	€ 24,00	
 NBG	3/8	72,98		€ 156.435,43	€ 15.613,22	€ 140.822,21	€ 562,86	€ 24,00	
 NBG	3/9	85,37		€ 180.750,17	€ 22.515,77	€ 158.234,40	€ 646,16	€ 24,00	
 NBG	3/10	52,78		€ 115.537,84	€ 13.693,55	€ 101.844,29	€ 412,79	€ 24,00	
 NBG	3/11	76,81		€ 171.654,35	€ 23.441,77	€ 148.212,58	€ 591,95	€ 24,00	
 NBG	3/12	76,14		€ 162.690,40	€ 15.770,66	€ 146.919,74	€ 586,33	€ 24,00	
 NBG	3/13	73,33		€ 157.474,26	€ 15.976,69	€ 141.497,57	€ 565,49	€ 24,00	
 NBG	3/14	72,79		€ 156.063,67	€ 15.608,09	€ 140.455,58	€ 561,45	€ 24,00	
 NBG	3/15	85,17		€ 180.286,84	€ 22.196,44	€ 158.090,40	€ 644,99	€ 24,00	
 NBG	3/16	52,58		€ 115.074,52	€ 13.616,15	€ 101.458,37	€ 411,29	€ 24,00	
 NBG	3/17	76,62		€ 163.529,60	€ 15.683,65	€ 147.845,95	€ 589,89	€ 24,00	
 NBG	3/18	75,95		€ 162.246,64	€ 15.693,52	€ 146.553,12	€ 584,93	€ 24,00	
 NBG	3/19	73,14		€ 156.748,49	€ 15.617,55	€ 141.130,94	€ 564,05	€ 24,00	
 NBG	3/20	72,6		€ 156.102,91	€ 16.013,95	€ 140.088,96	€ 560,06	€ 24,00	
 NBG	3/21	84,91		€ 179.880,12	€ 21.976,92	€ 157.903,20	€ 643,49	€ 24,00	
 NBG	3/22	52,39		€ 114.744,76	€ 13.653,02	€ 101.091,74	€ 409,89	€ 24,00	
 NBG	3/23	76,48		€ 163.663,66	€ 16.087,85	€ 147.575,81	€ 588,88	€ 24,00	
 NBG	3/24	58,59		€ 140.150,41	€ 27.095,15	€ 113.055,26	€ 457,02	€ 24,00	
 NBG	3/25	90,39		€ 199.830,49	€ 37.981,69	€ 161.848,80	€ 676,08	€ 24,00	
 NBG	3/26	58,48		€ 141.498,18	€ 28.655,17	€ 112.843,01	€ 456,34	€ 24,00	
 NBG	3/27	81		€ 179.585,66	€ 24.497,66	€ 155.088,00	€ 621,41	€ 24,00	

1) Gesamthistorienkosten (Fixpreis gem. §15a WEG)

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



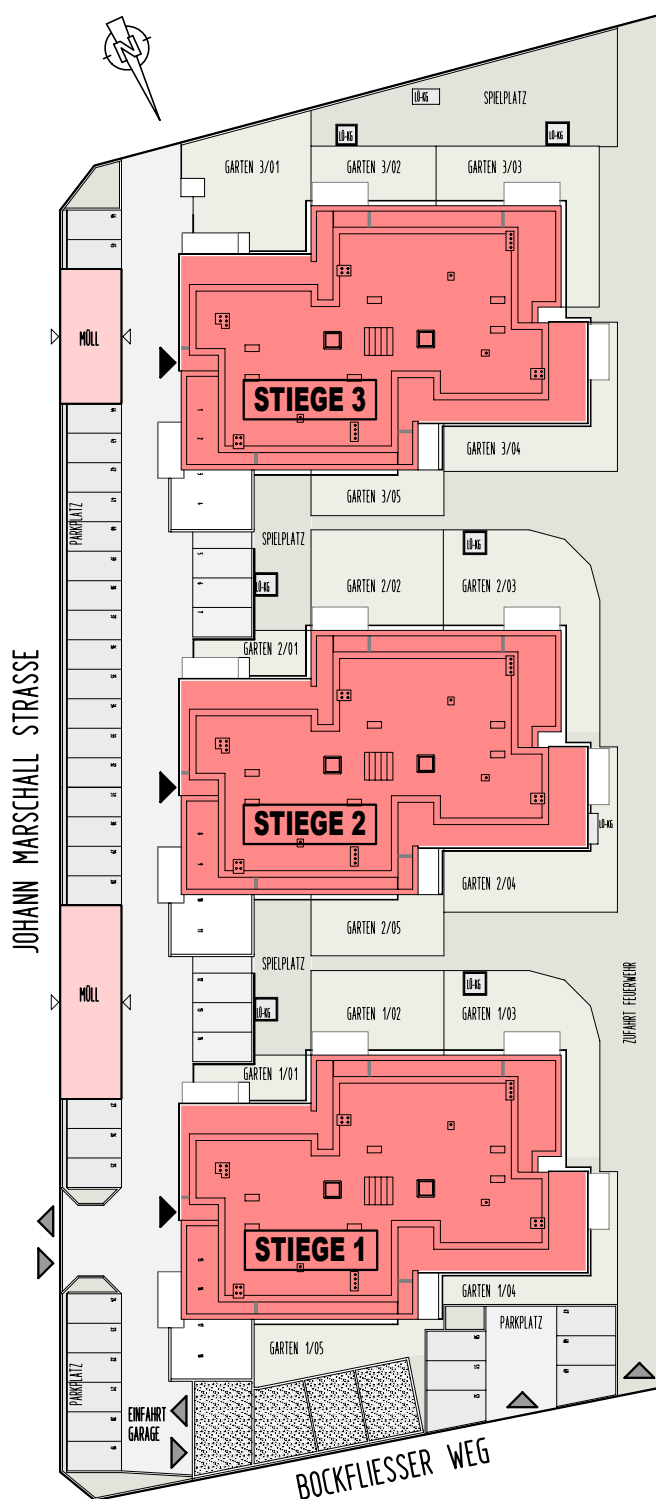
NÖ Wohnservice  
Tel: 02742/22133  
www.noewohnservice.at

### 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. Übersichtspläne

### 2.3.1. Lageplan

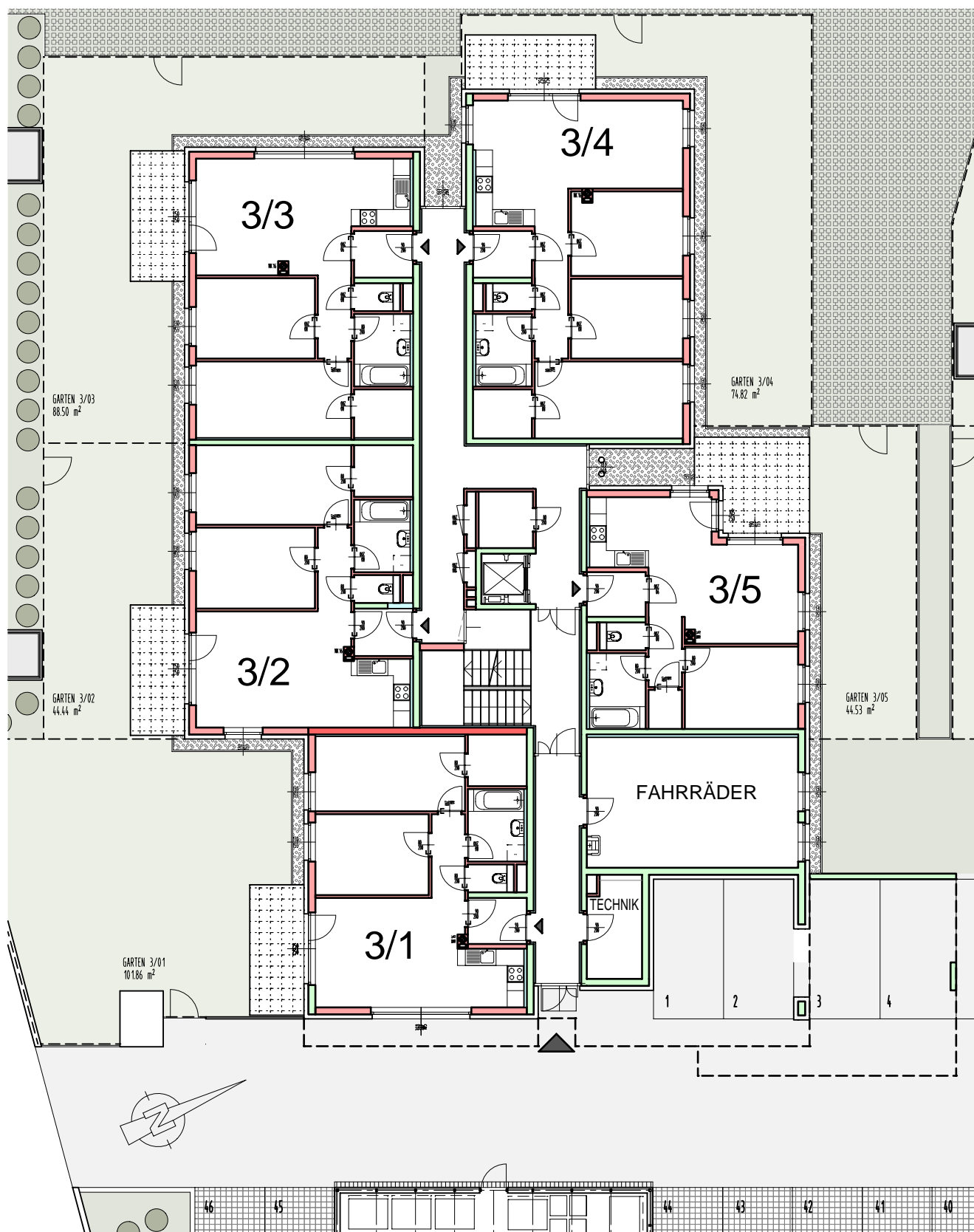


2.3.2. Übersichtsplan Keller

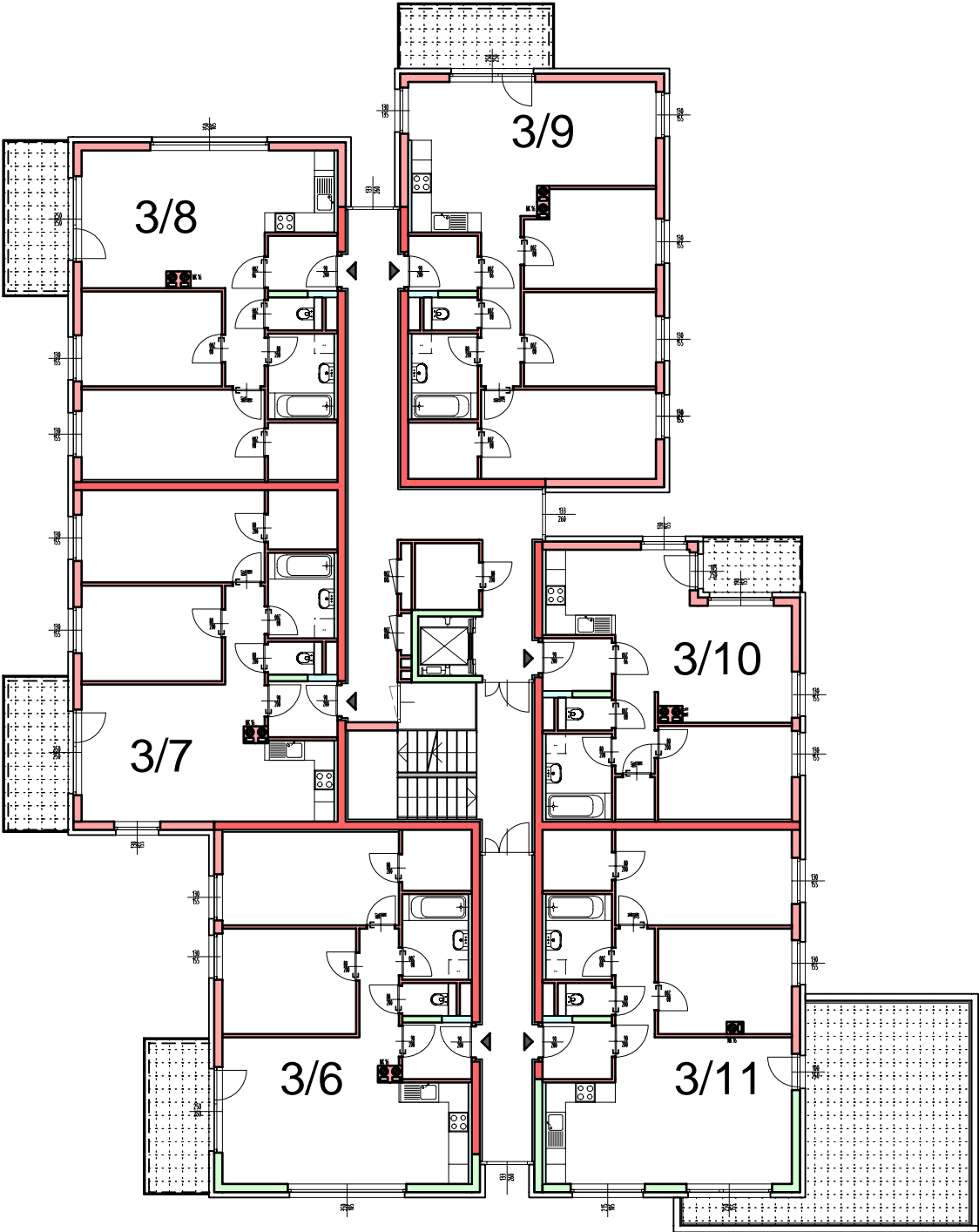




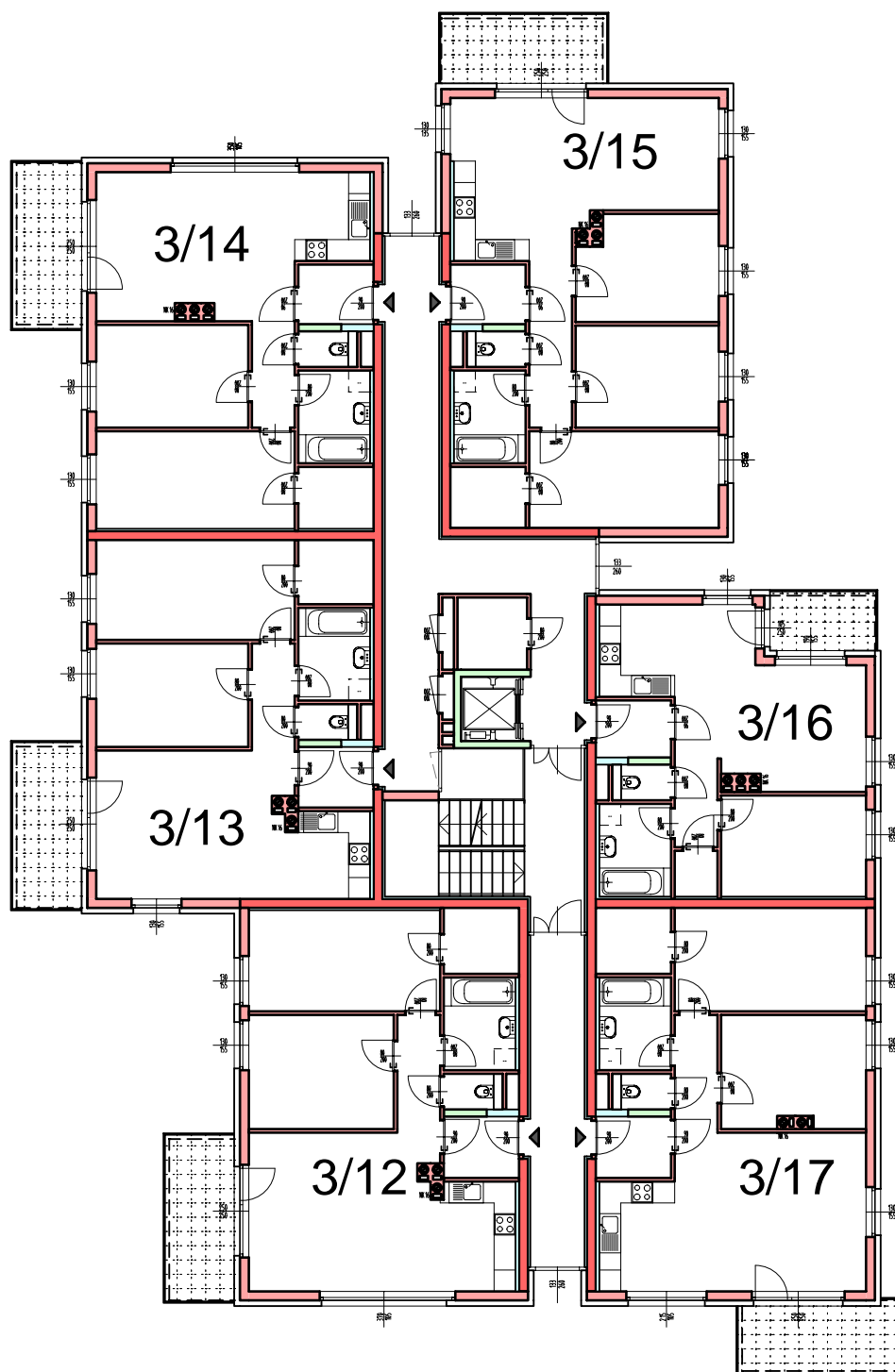
### 2.3.3. Übersichtsplan Erdgeschoß



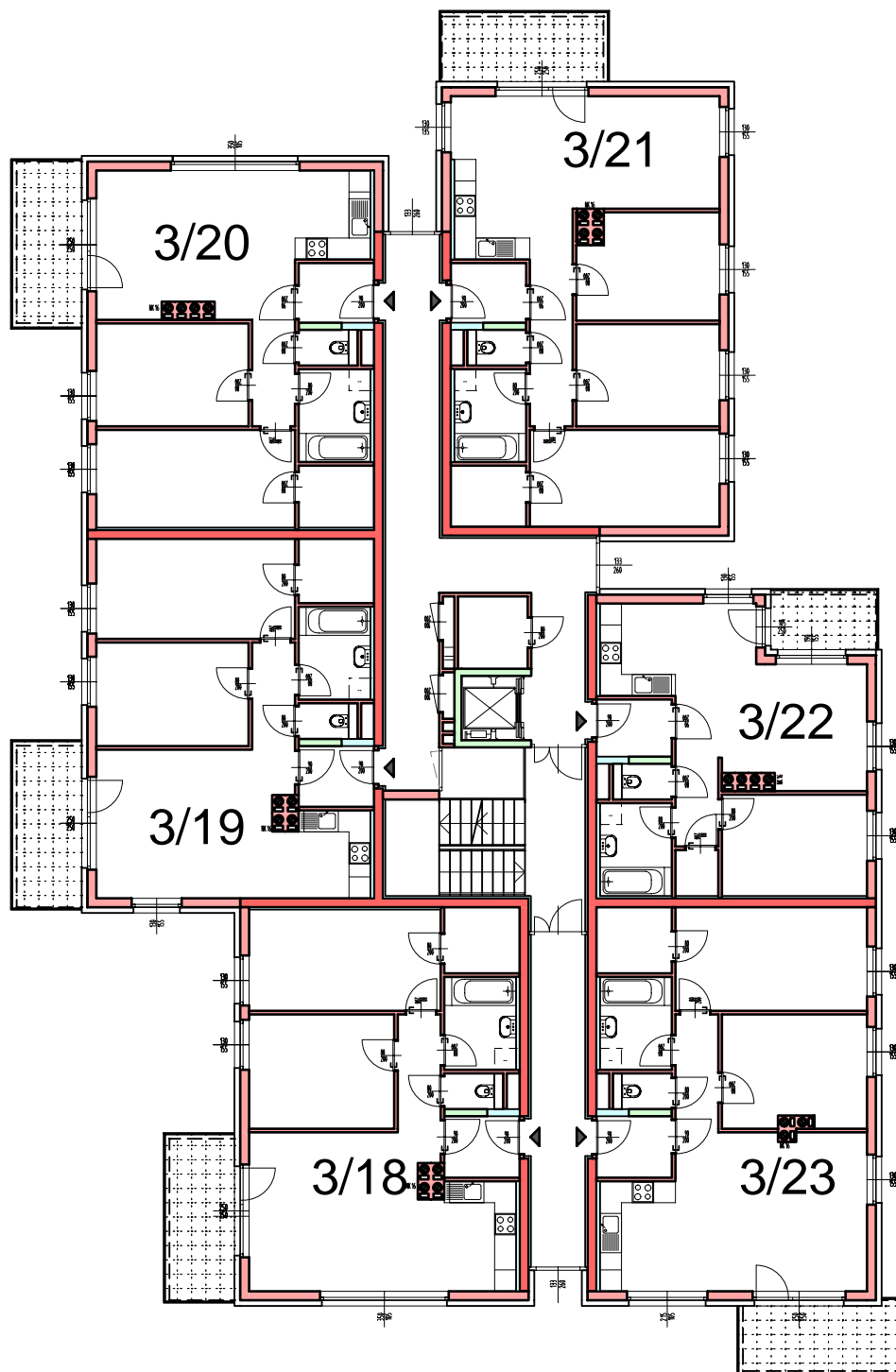
2.3.4. Übersichtsplan 1. Obergeschoß



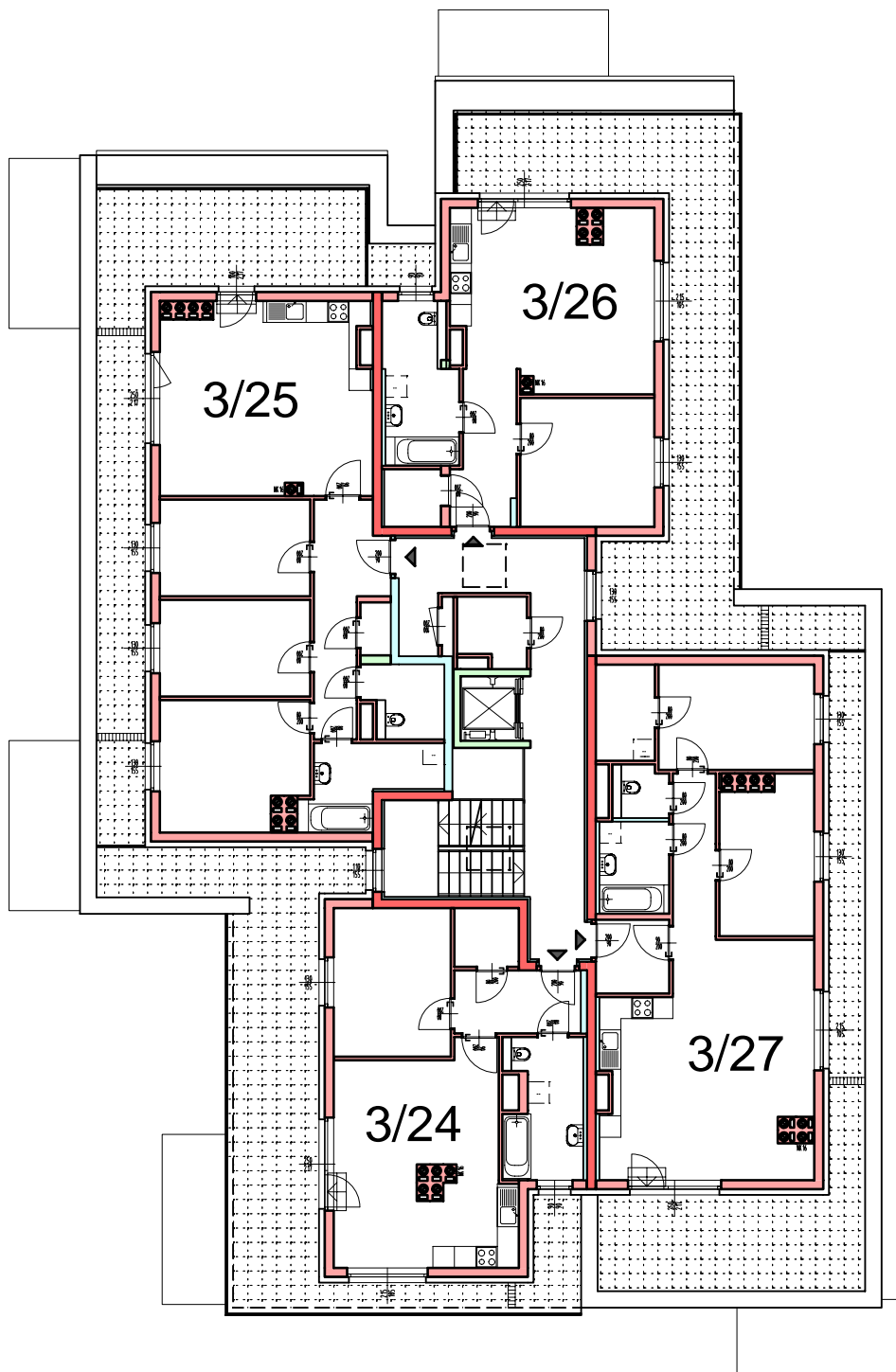
### 2.3.5. Übersichtsplan 2. Obergeschoß



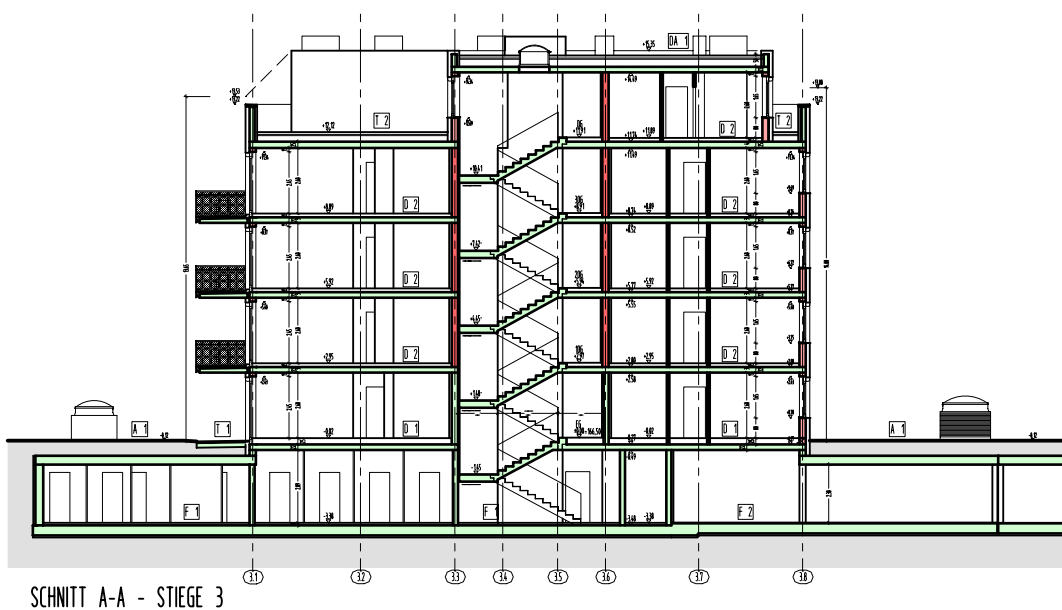
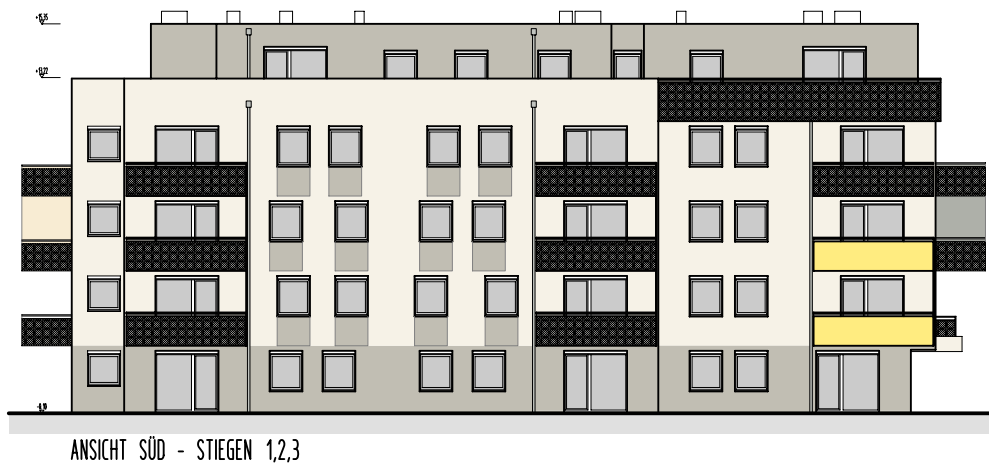
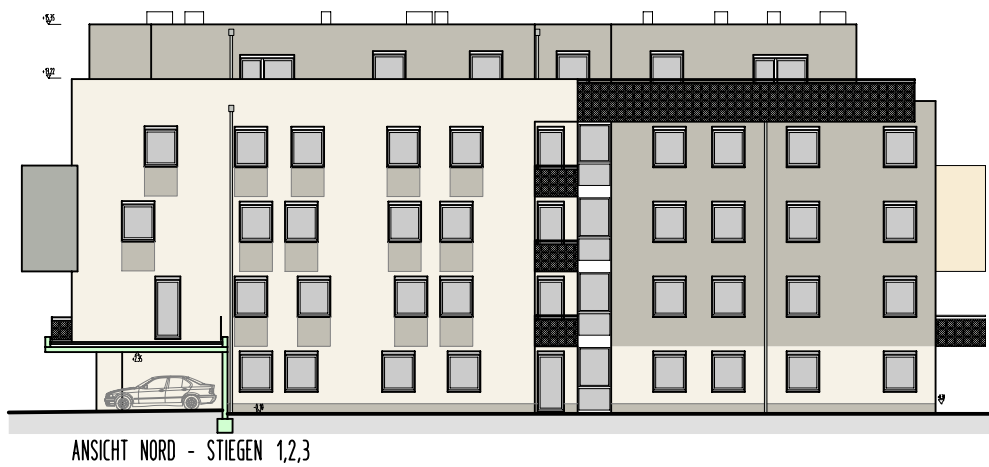
### 2.3.6. Übersichtsplan 3. Obergeschoß



### 2.3.7. Übersichtsplan Dachgeschoß



### 2.3.8. Übersicht Ansichten und Schnitte



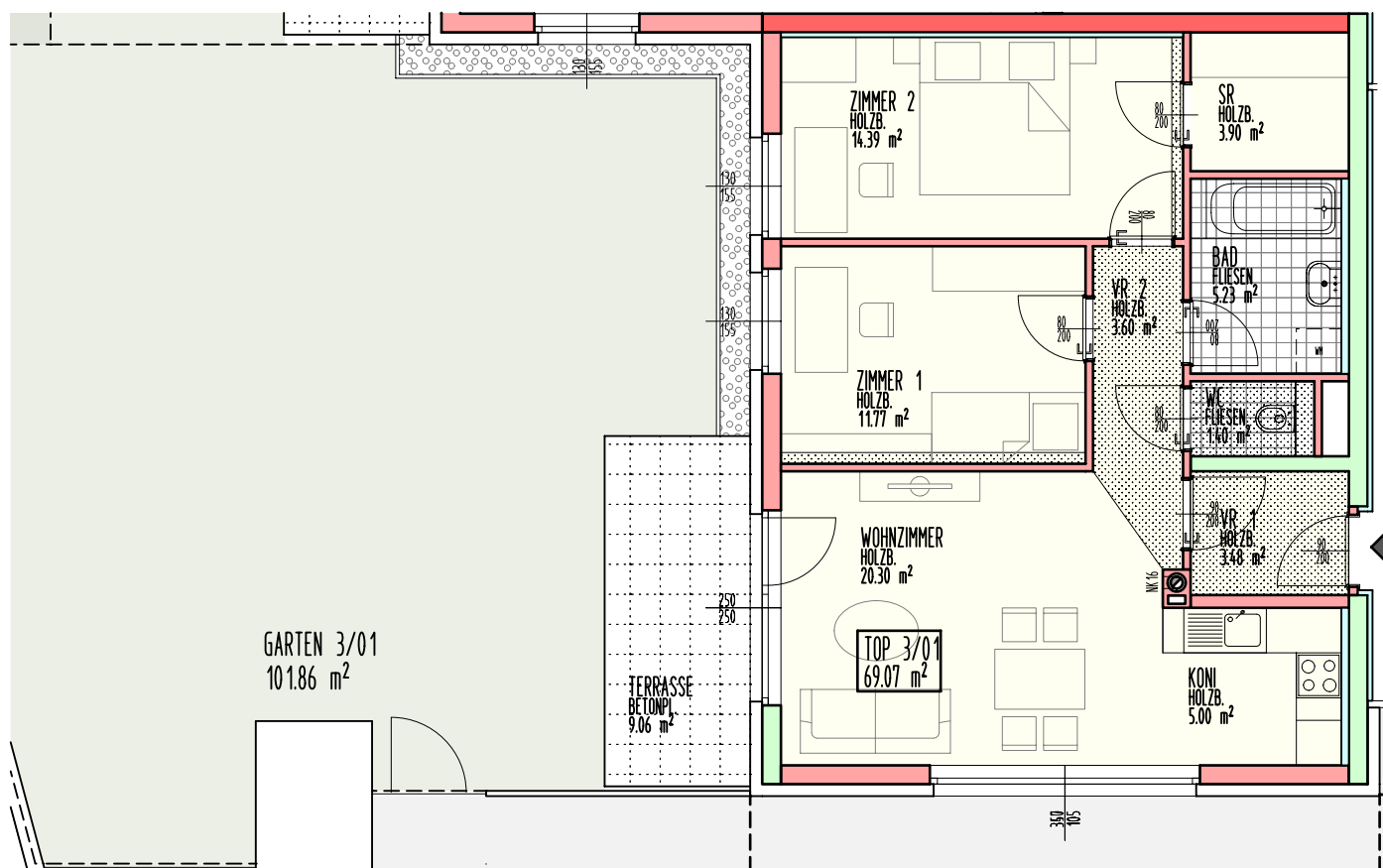
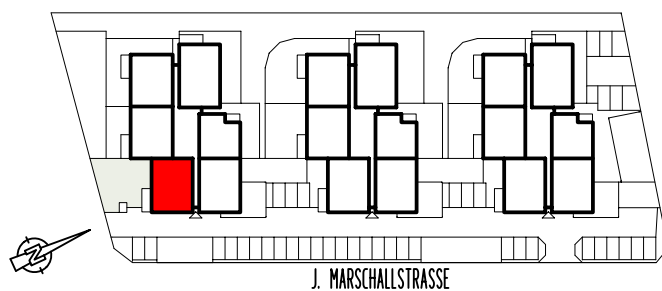


## 2.4. Grundrisse

### Top 3/ 1

#### Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 69,07 m<sup>2</sup>  
Eigengarten: 101,86 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 9,06 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,47 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.



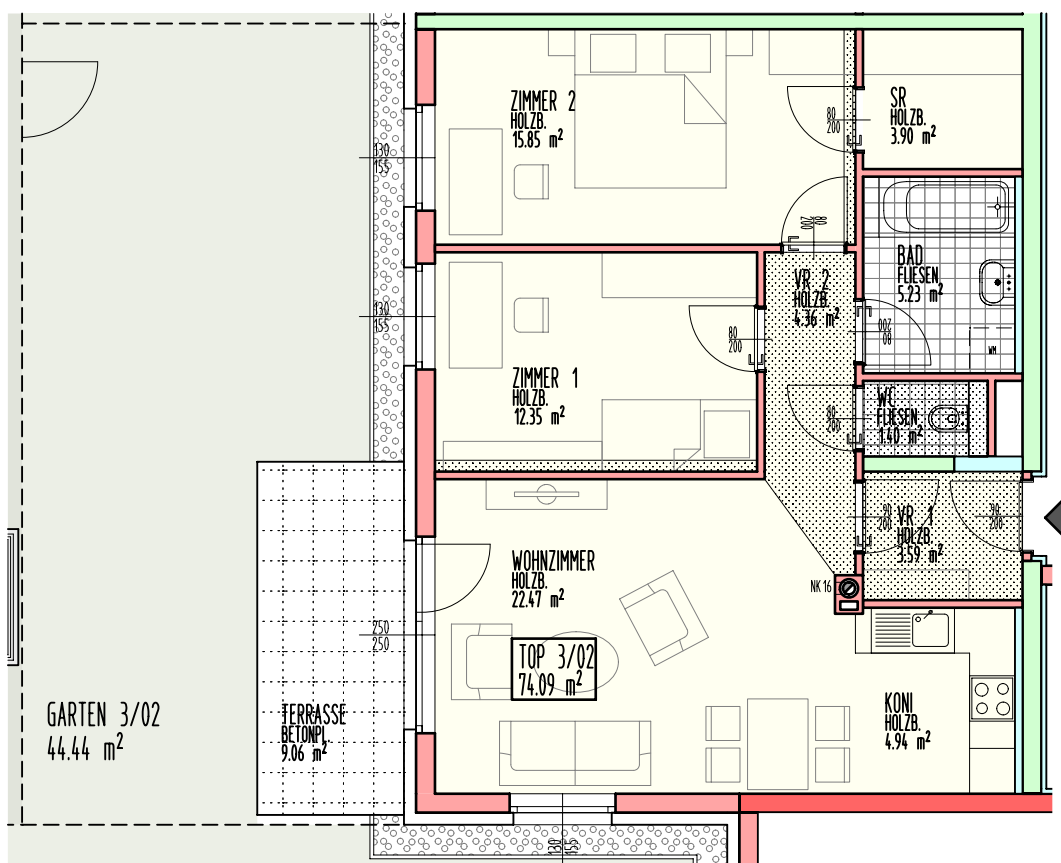
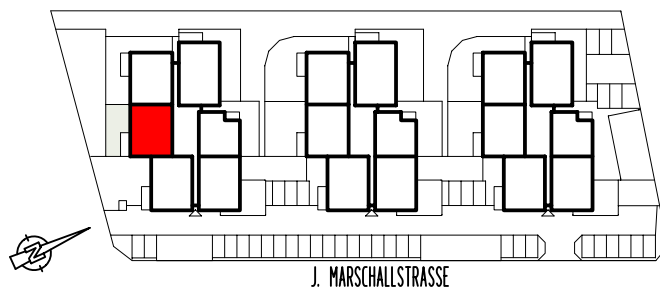
0 1 2 3 4 5m  
MASSSTAB 1:100

STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEH. DECKE

### Top 3/2

#### Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 74,09 m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 44,44 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 9,06 m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 3,47 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



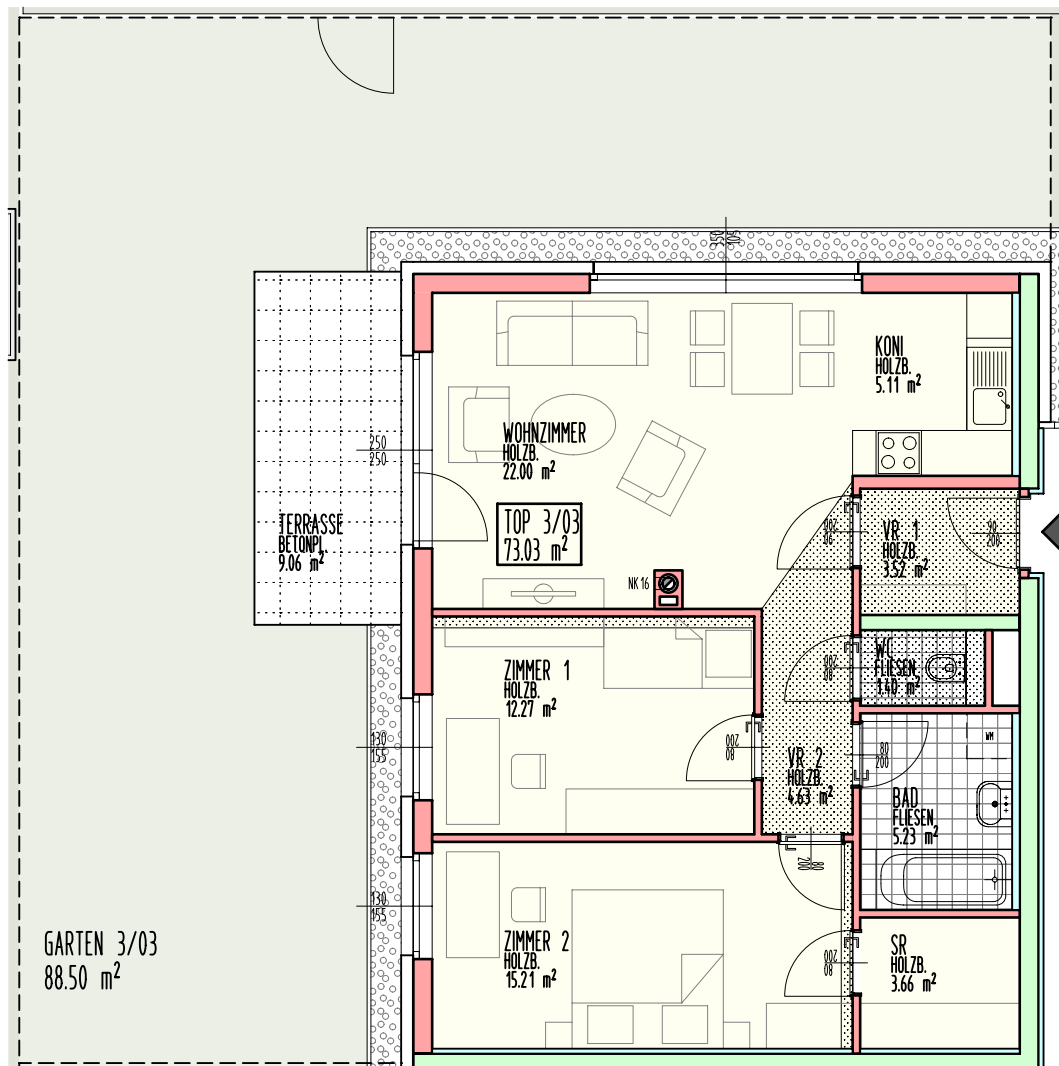
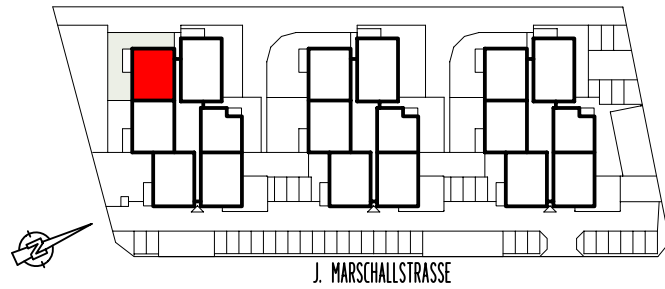
0 1 2 3 4 5m  
 MASSSTAB 1:100

STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEH. DECKE

### Top 3/3

#### Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 73,03 m<sup>2</sup>  
Eigengarten: 88,50 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 9,06 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,47 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.



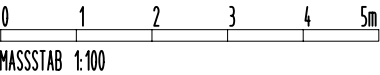
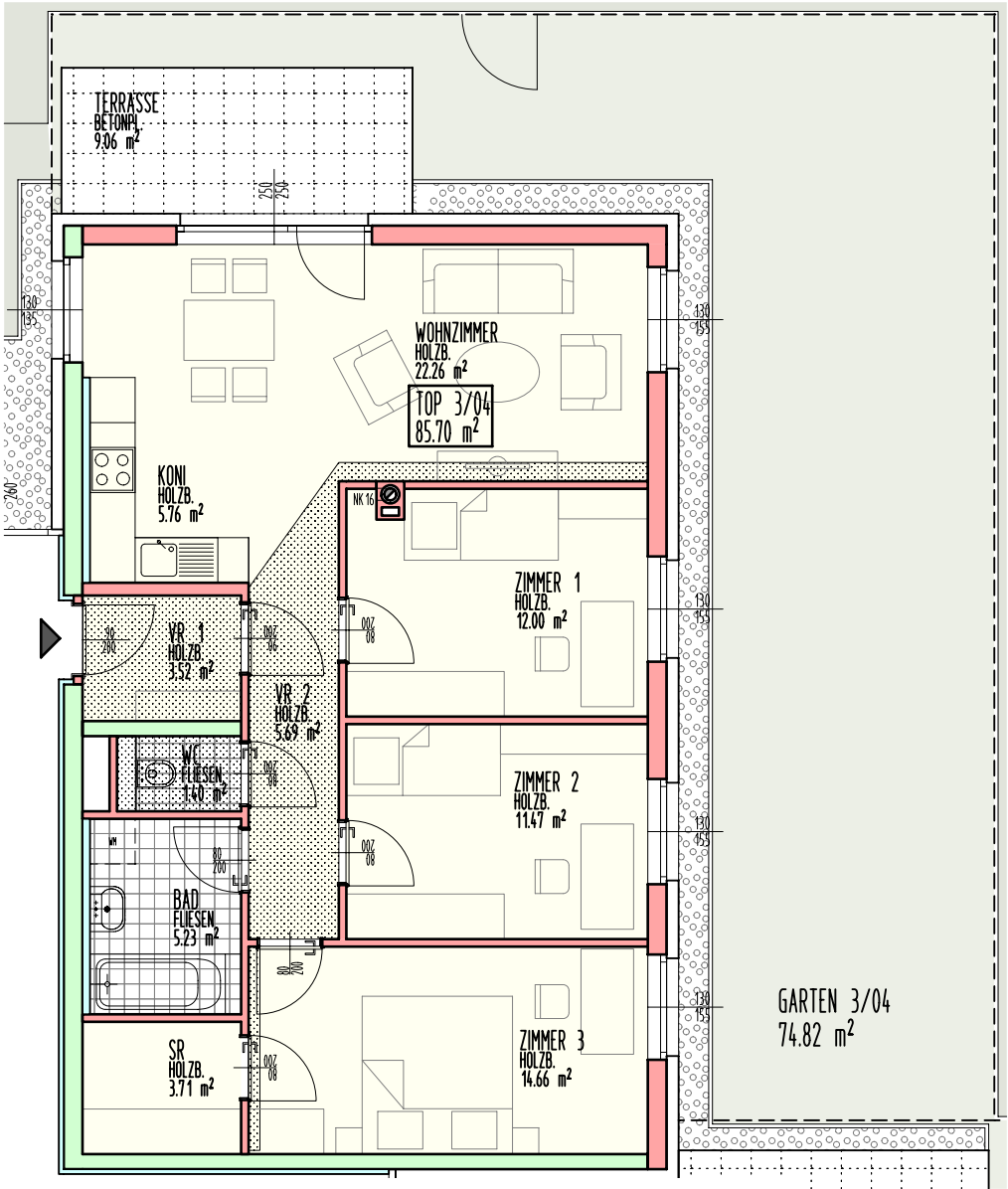
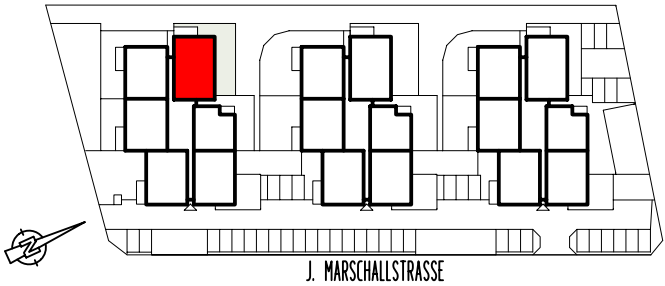
0 1 2 3 4 5m  
MASSSTAB 1:100

STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPS-KARTON ABGEH. DECKE

Top 3/ 4

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 85,70 m<sup>2</sup>  
Eigengarten: 74,82 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 9,06 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,24 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.

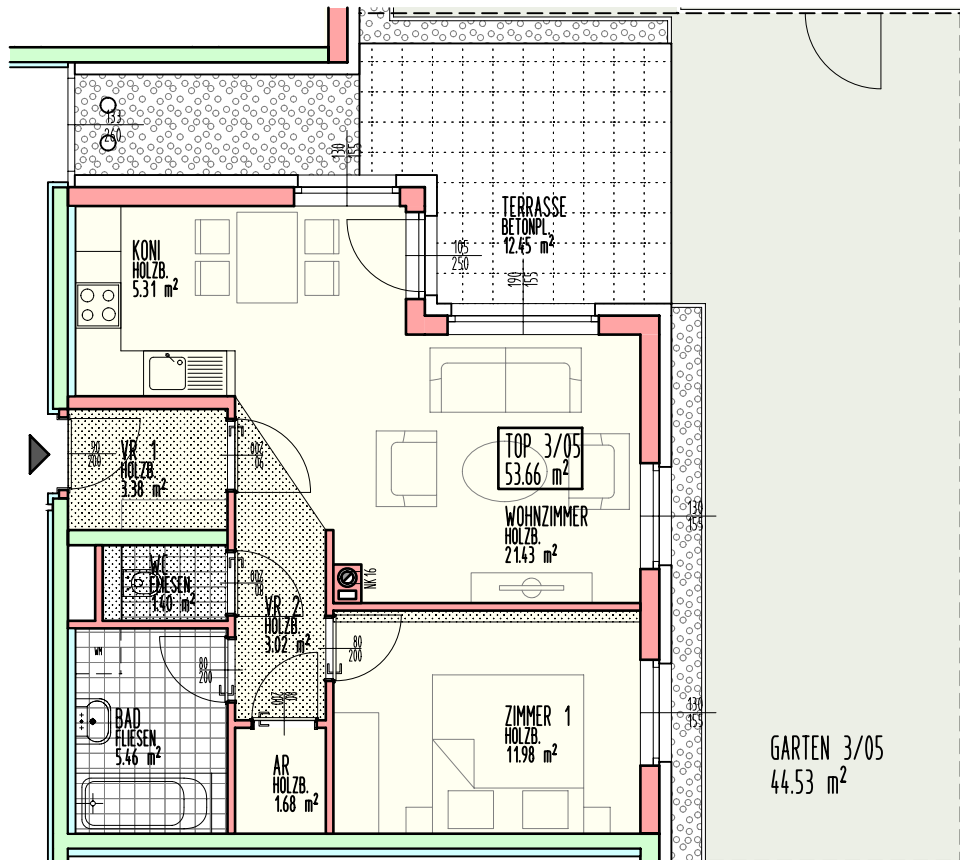
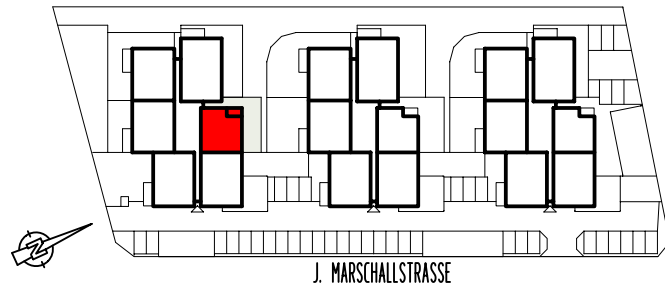


STAHLBETON    ZIEGEL    SCHALLSCHUTZZIEGEL    GIPSKARTON    ABGEH. DECKE

### Top 3/ 5

#### Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 53,66 m<sup>2</sup>  
Eigengarten: 44,53 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 12,45 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,24 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.



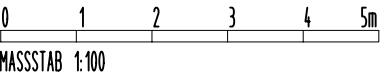
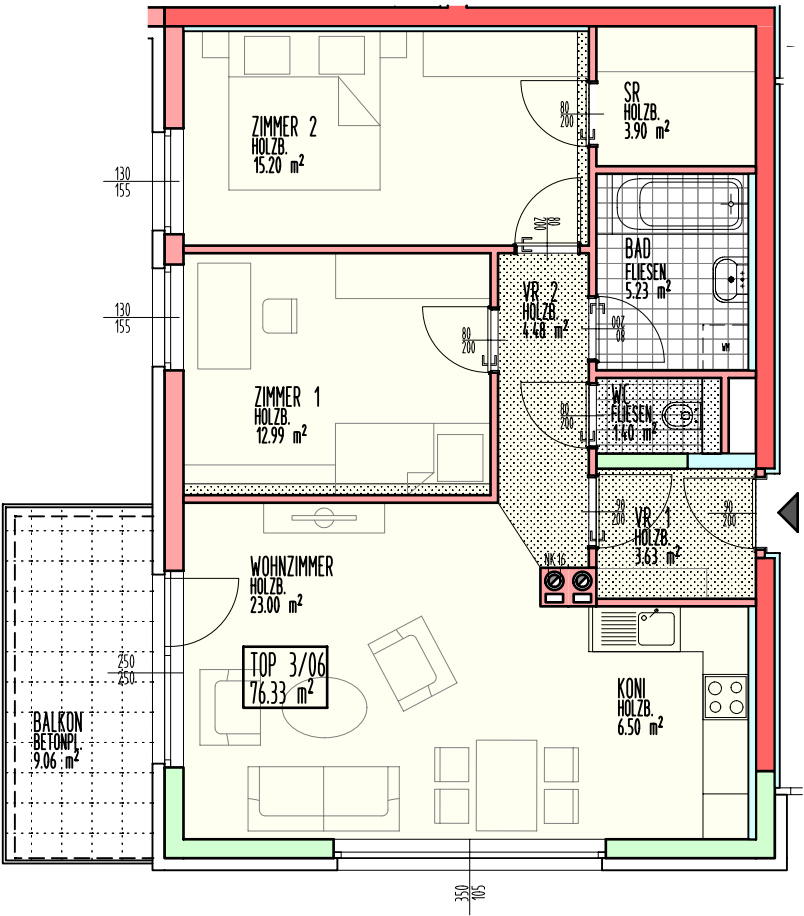
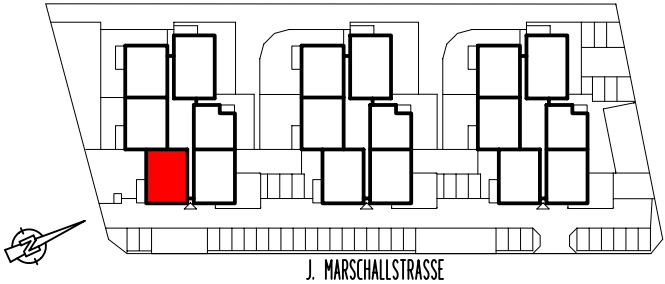
0 1 2 3 4 5m  
MASSSTAB 1:100

STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEH. DECKE

Top 3/ 6

1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 76,33 m<sup>2</sup>  
Balkon: 9,06 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,24 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.



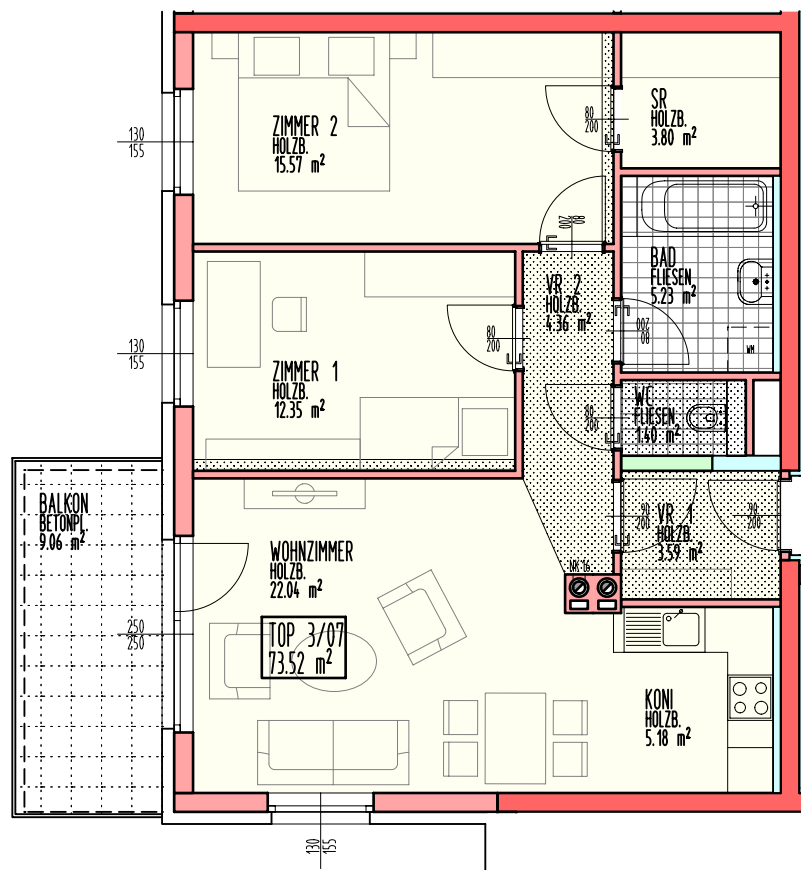
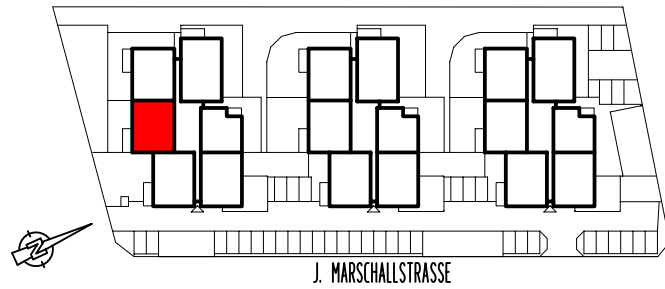
STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEH. DECKE



## Top 3/7

### 1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 73,52 m<sup>2</sup>  
Balkon: 9,06 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,24 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.



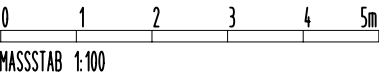
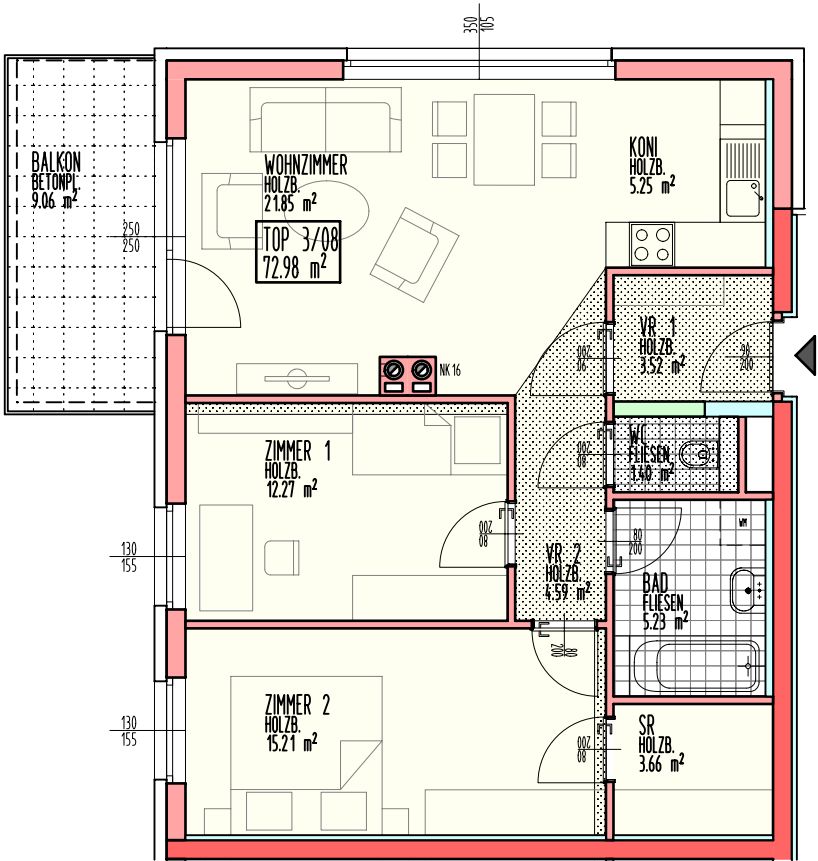
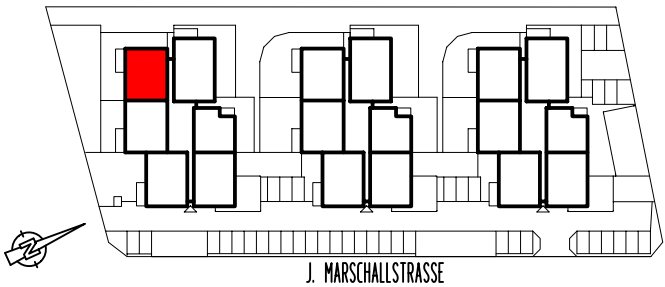
0 1 2 3 4 5m  
MASSSTAB 1:100

STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEH. DECKE

Top 3/ 8

1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 72,98 m<sup>2</sup>  
Balkon: 9,06 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,23 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.

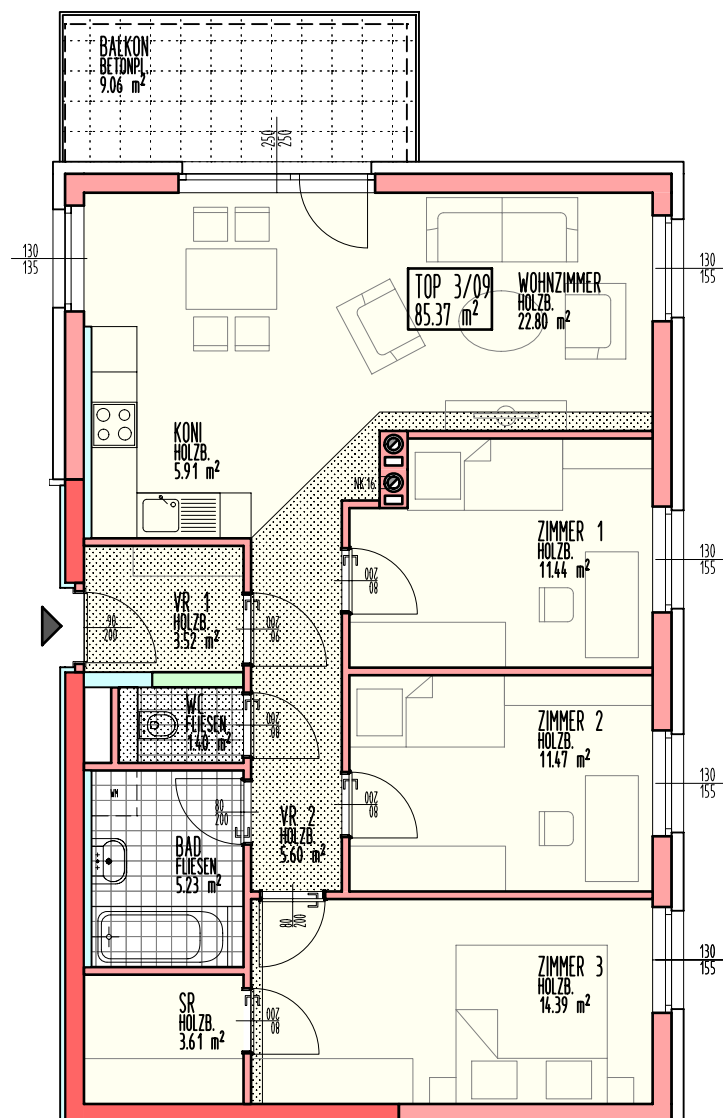
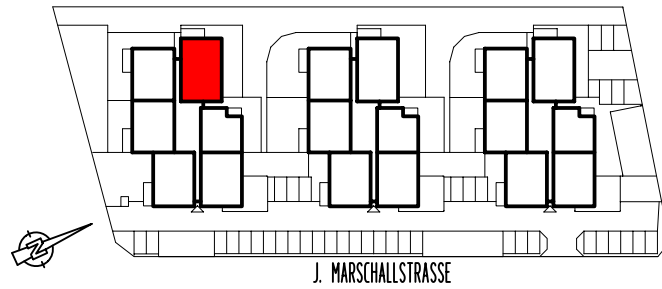


STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEH. DECKE

## Top 3/9

### 1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 85,37 m<sup>2</sup>  
Balkon: 9,06 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,47 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.



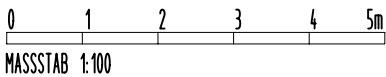
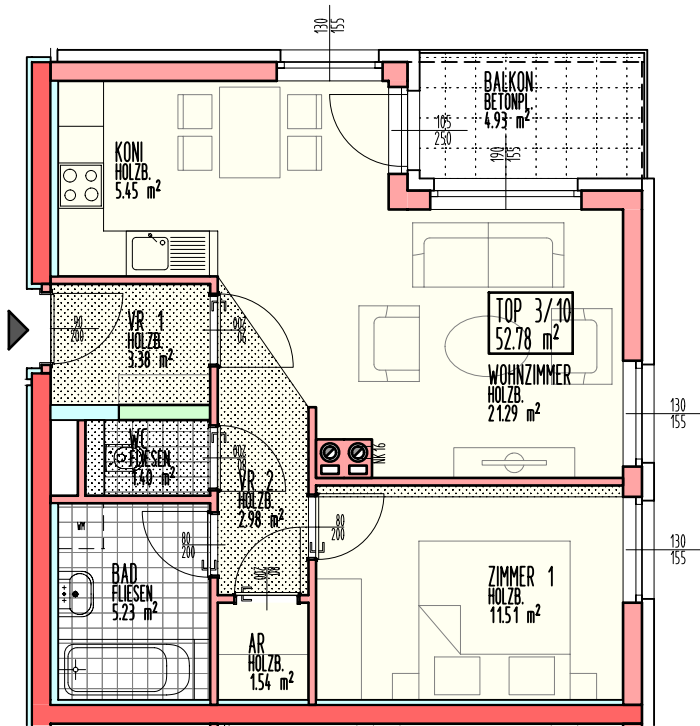
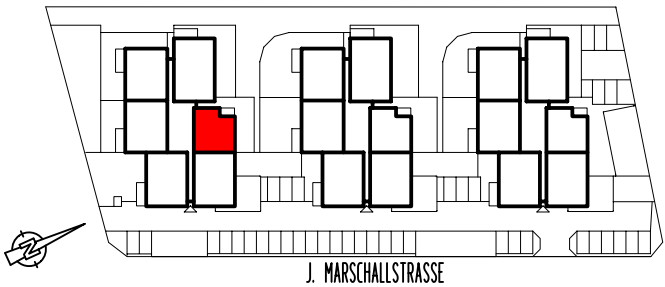
0 1 2 3 4 5m  
MASSSTAB 1:100

STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEH. DECKE

Top 3/ 10

1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 52,78 m<sup>2</sup>  
Balkon: 4,93 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,47 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.

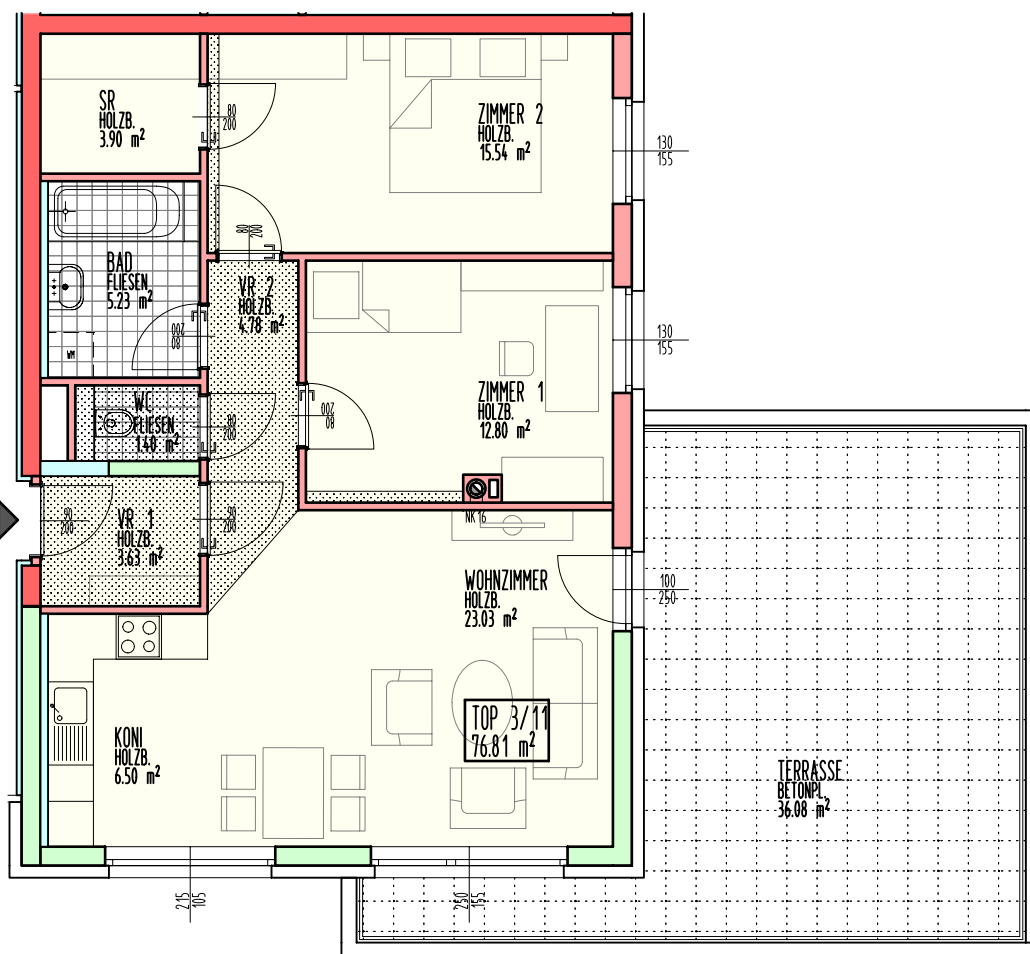
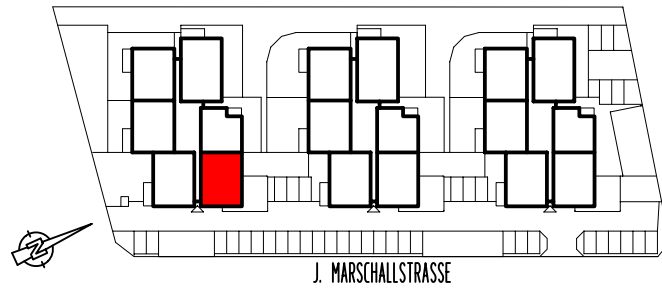


- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

### Top 3/ 11

#### 1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 76,81 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 36,08 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,47 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.



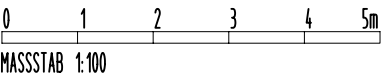
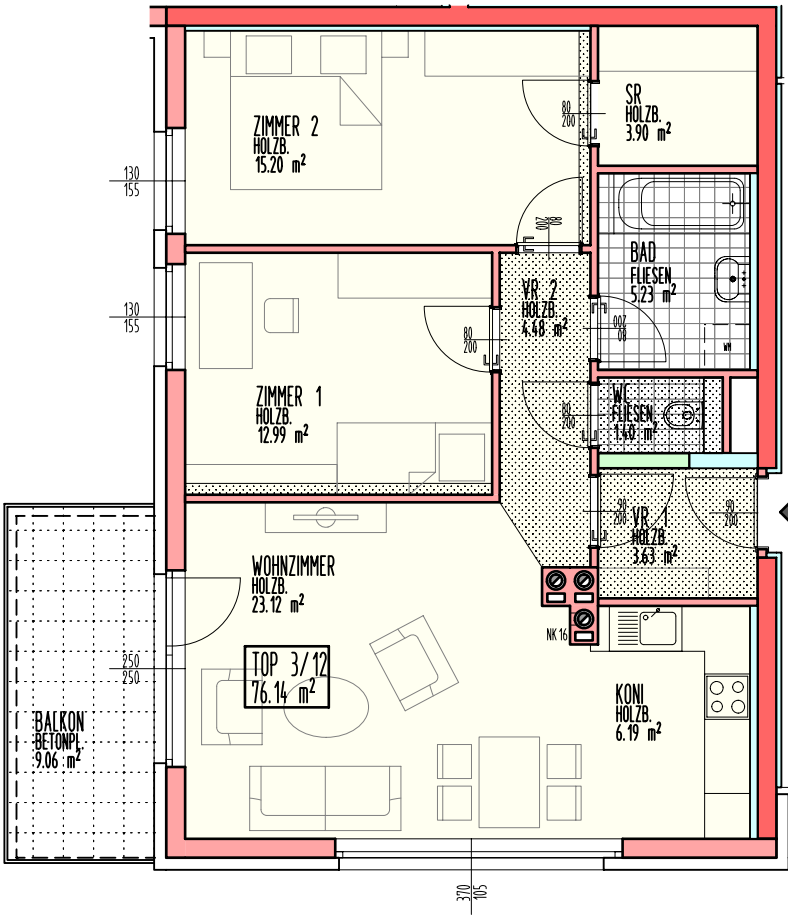
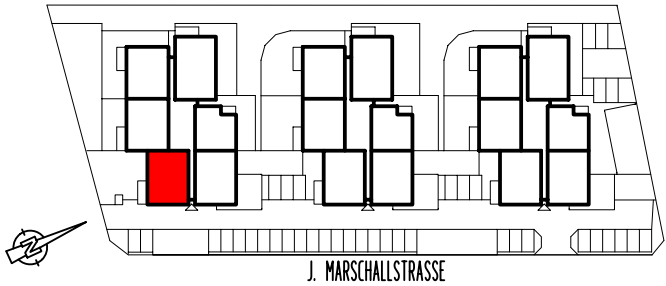
0 1 2 3 4 5m  
MASSSTAB 1:100

STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEH. DECKE

Top 3/ 12

2. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 76,14 m<sup>2</sup>  
Balkon: 9,06 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,47 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.



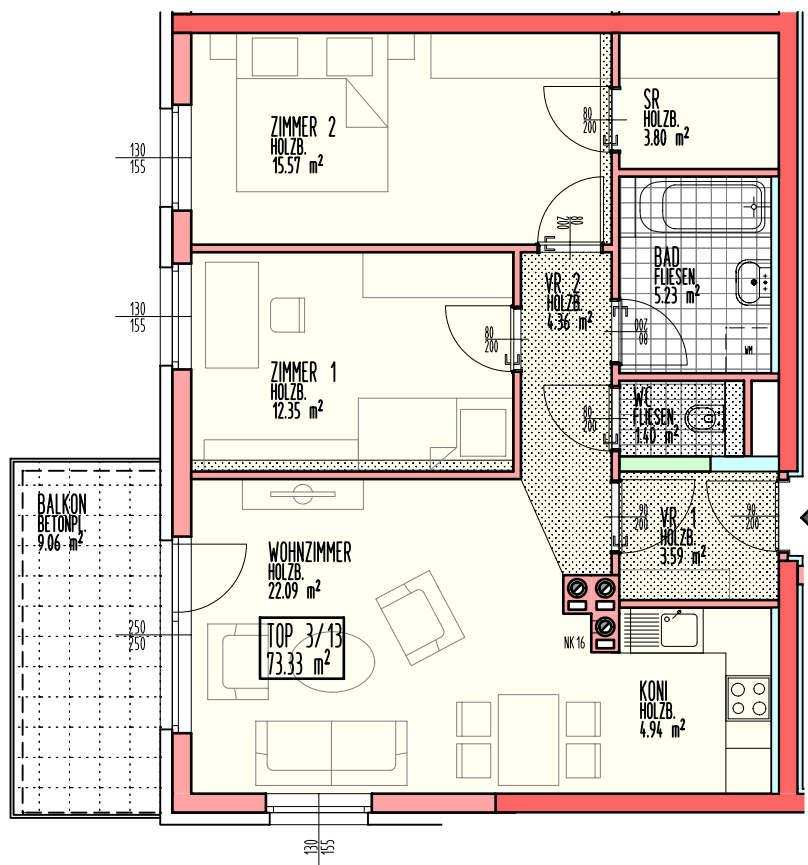
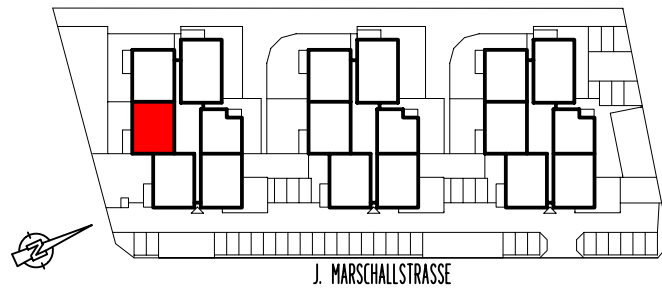
STAHLBETON    ZIEGEL    SCHALLSCHUTZZIEGEL    GIPSKARTON    ABGEH. DECKE



## Top 3/ 13

### 2. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 73,33 m<sup>2</sup>  
Balkon: 9,06 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 4,41 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.



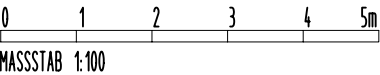
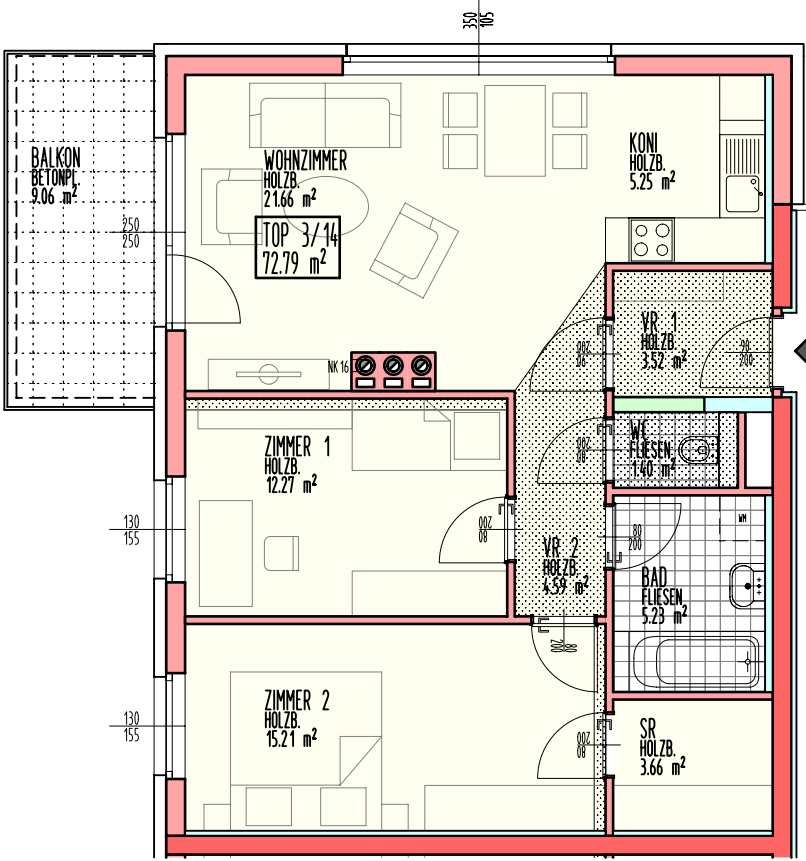
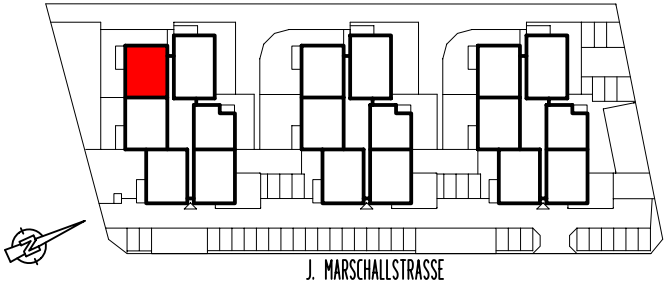
0 1 2 3 4 5m  
MASSSTAB 1:100

STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEH. DECKE

Top 3/ 14

2. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 72,79 m<sup>2</sup>  
Balkon: 9,06 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,23 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.

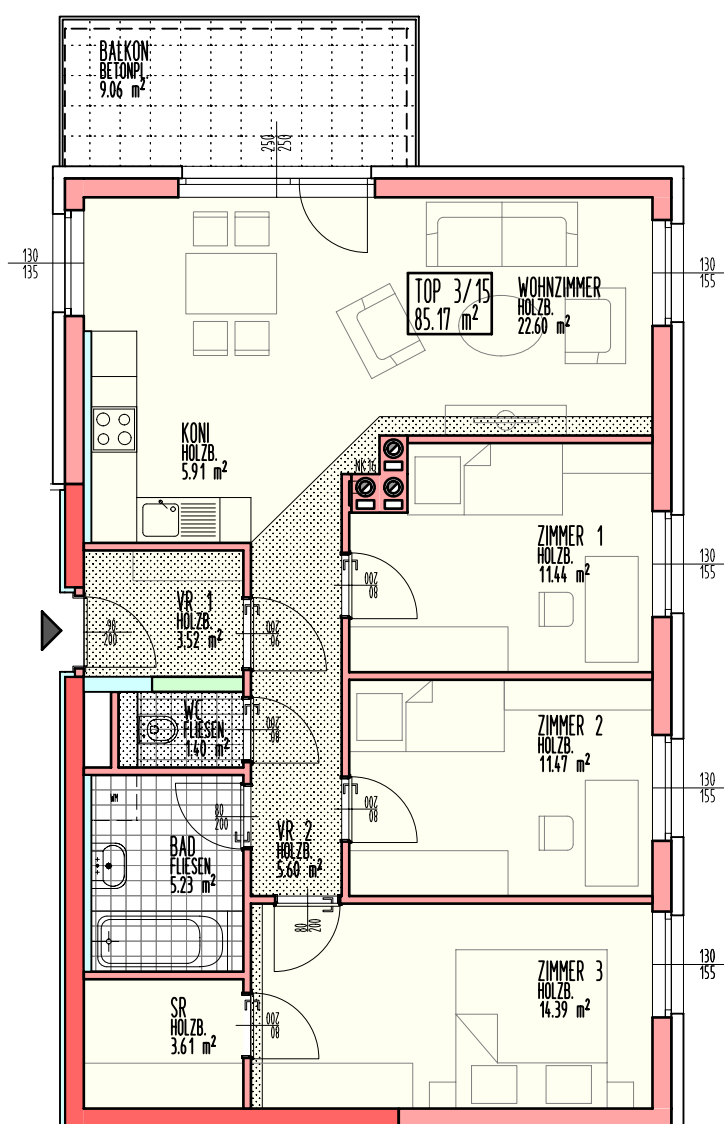
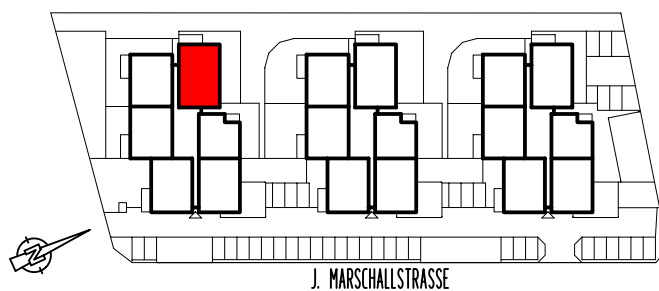


STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEH. DECKE

## Top 3/ 15

### 2. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 85,17 m<sup>2</sup>  
Balkon: 9,06 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,23 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.



0 1 2 3 4 5m

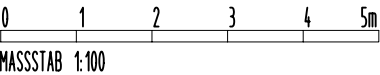
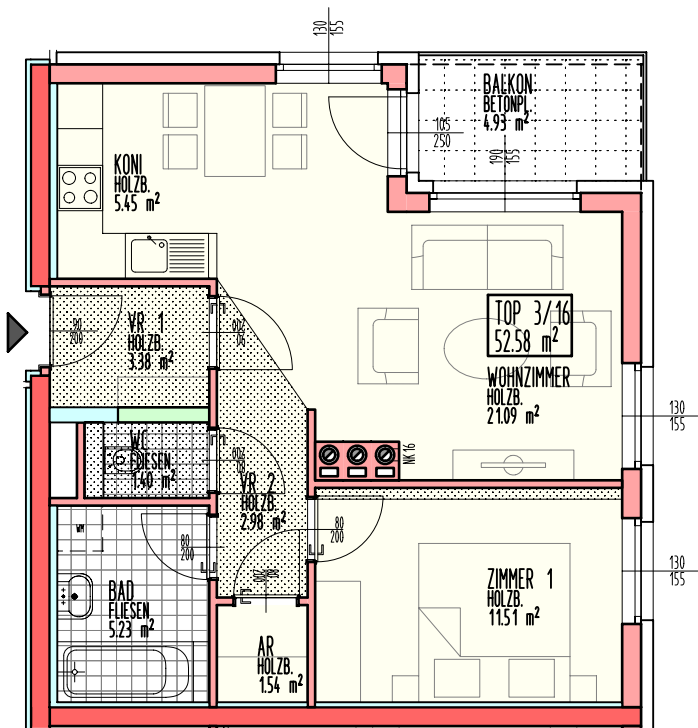
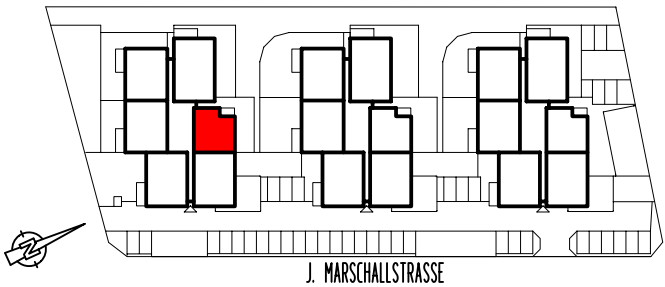
MASSSTAB 1:100

STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEH. DECKE

Top 3/ 16

2. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 52,58 m<sup>2</sup>  
Balkon: 4,93 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,23 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.

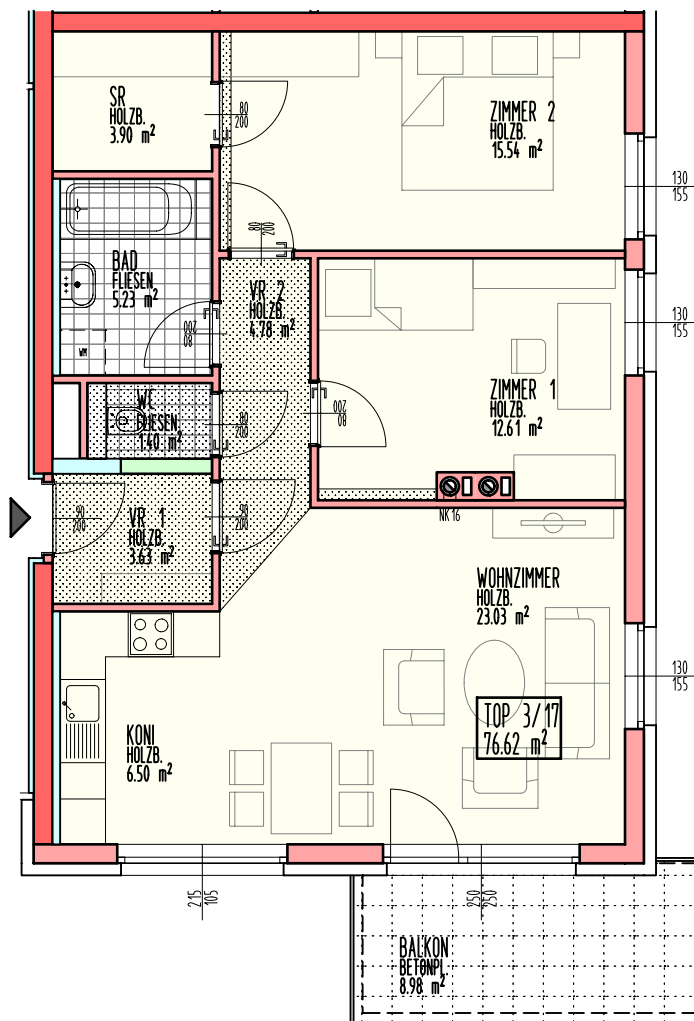
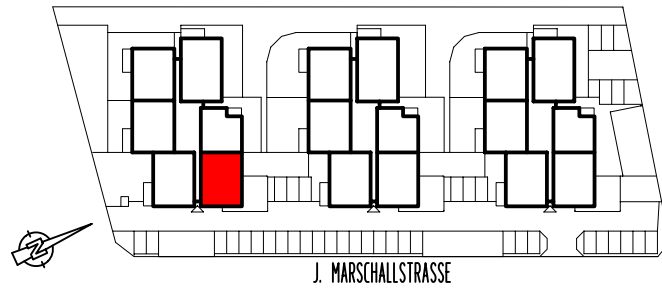


STAHLBETON    ZIEGEL    SCHALLSCHUTZZIEGEL    GIPSKARTON    ABGEH. DECKE

## Top 3/ 17

### 2. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 76,62 m<sup>2</sup>  
Balkon: 8,98 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,23 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.



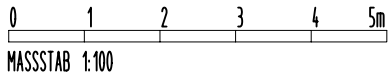
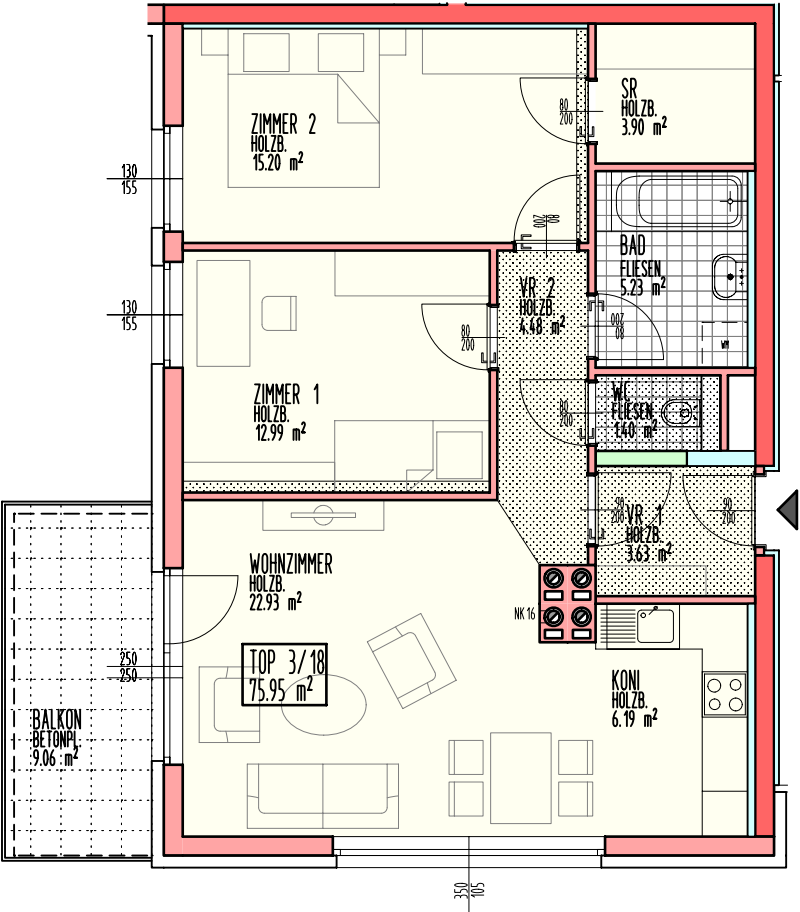
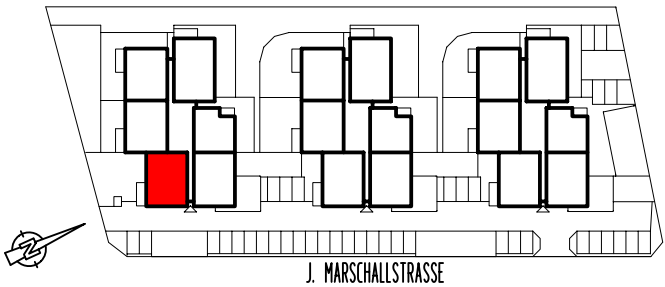
0 1 2 3 4 5m  
MASSSTAB 1:100

STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEH. DECKE

Top 3/ 18

3. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 75,95 m<sup>2</sup>  
Balkon: 9,06 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,23 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.



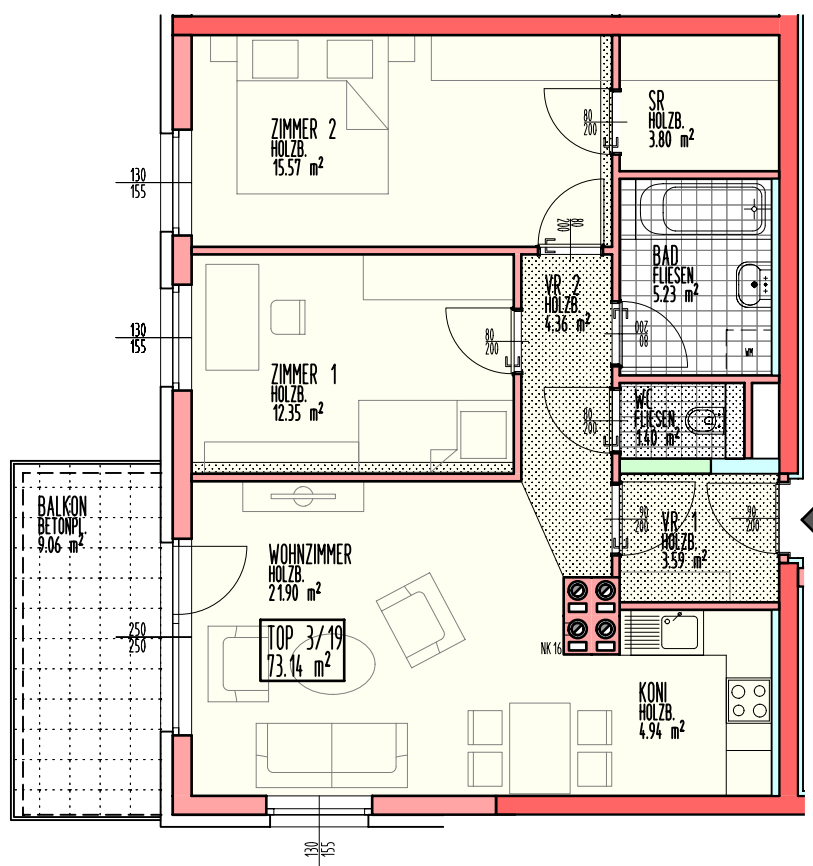
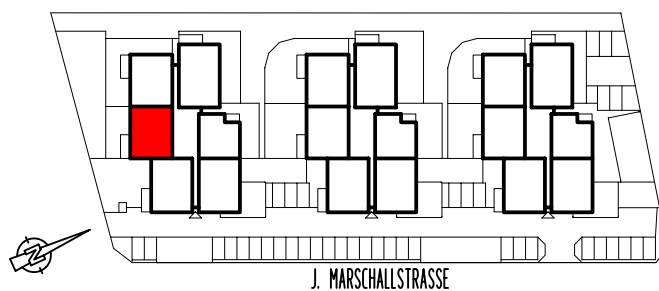
STAHLBETON    ZIEGEL    SCHALLSCHUTZZIEGEL    GIPSKARTON    ABGEH. DECKE



## Top 3/ 19

### 3. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 73,14 m<sup>2</sup>  
Balkon: 9,06 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,13 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.



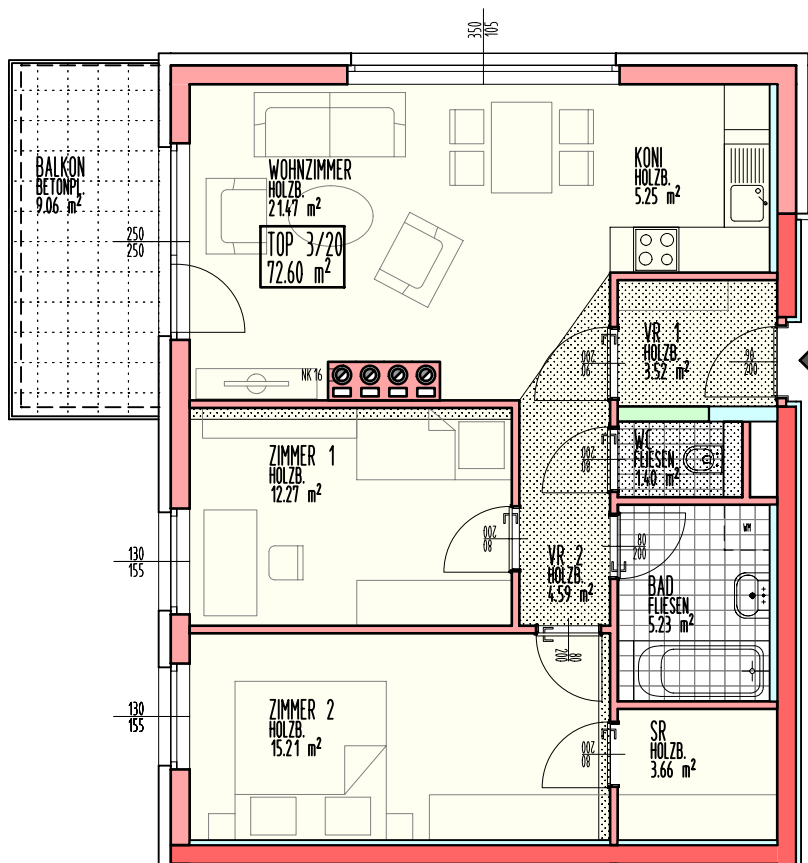
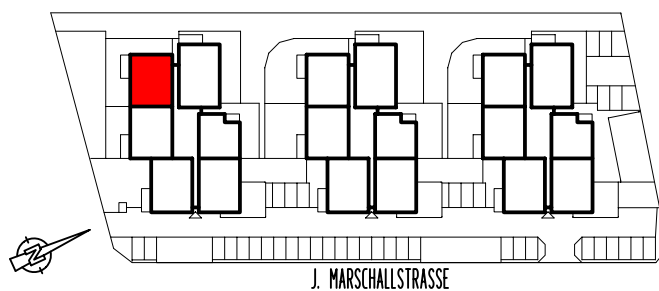
0 1 2 3 4 5m  
MASSSTAB 1:100

STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTTZIEGEL GIPSKARTON ABGEH. DECKE

## Top 3/ 20

### 3. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 72,60 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 9,06 m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 4,61 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



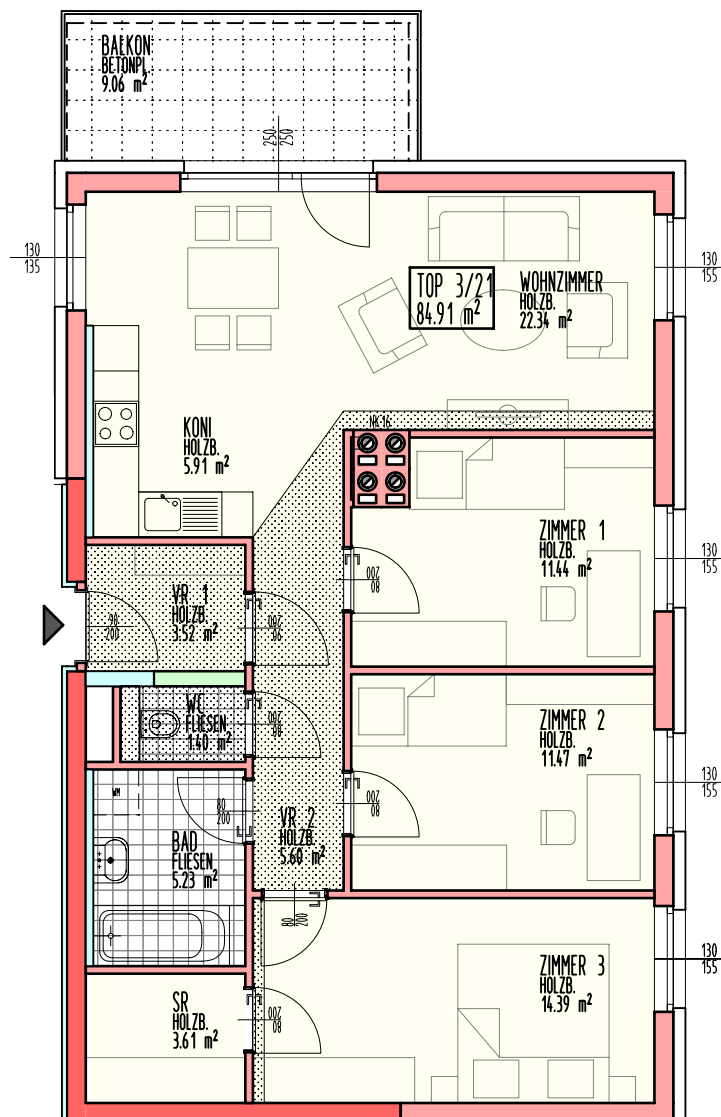
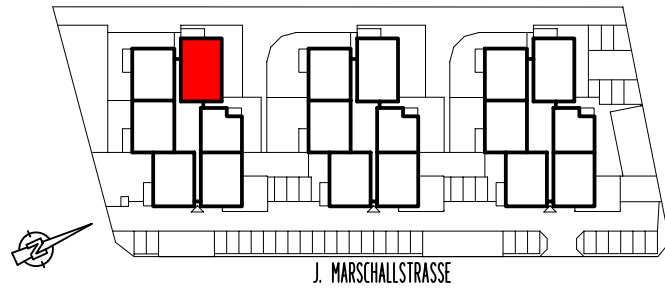
0 1 2 3 4 5m  
 MASSSTAB 1:100

STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEH. DECKE

## Top 3/ 21

### 3. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 84,91 m<sup>2</sup>  
Balkon: 9,06 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,57 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.



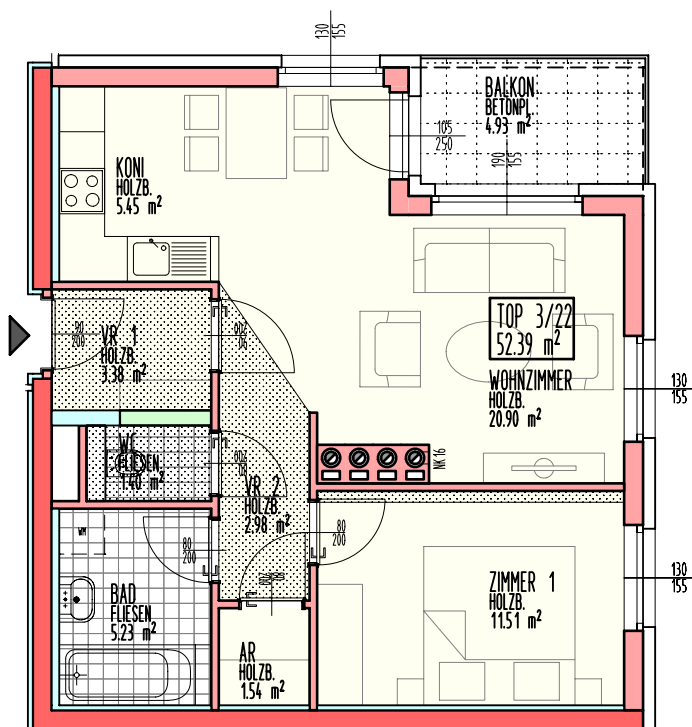
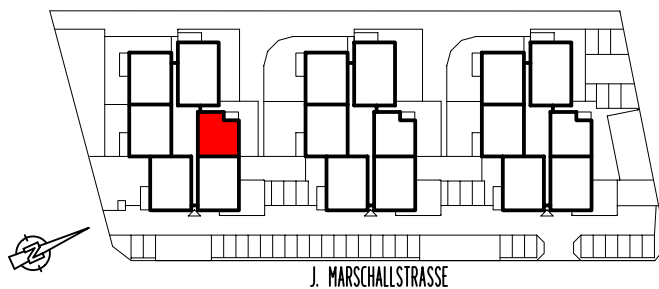
0 1 2 3 4 5m  
MASSSTAB 1:100

STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEH. DECKE

## Top 3/ 22

### 3. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 52,39 m<sup>2</sup>  
 Balkon: 4,93 m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 3,31 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



0 1 2 3 4 5m  
 MASSSTAB 1:100

STAHLBETON

ZIEGEL

SCHALLSCHUTZZIEGEL

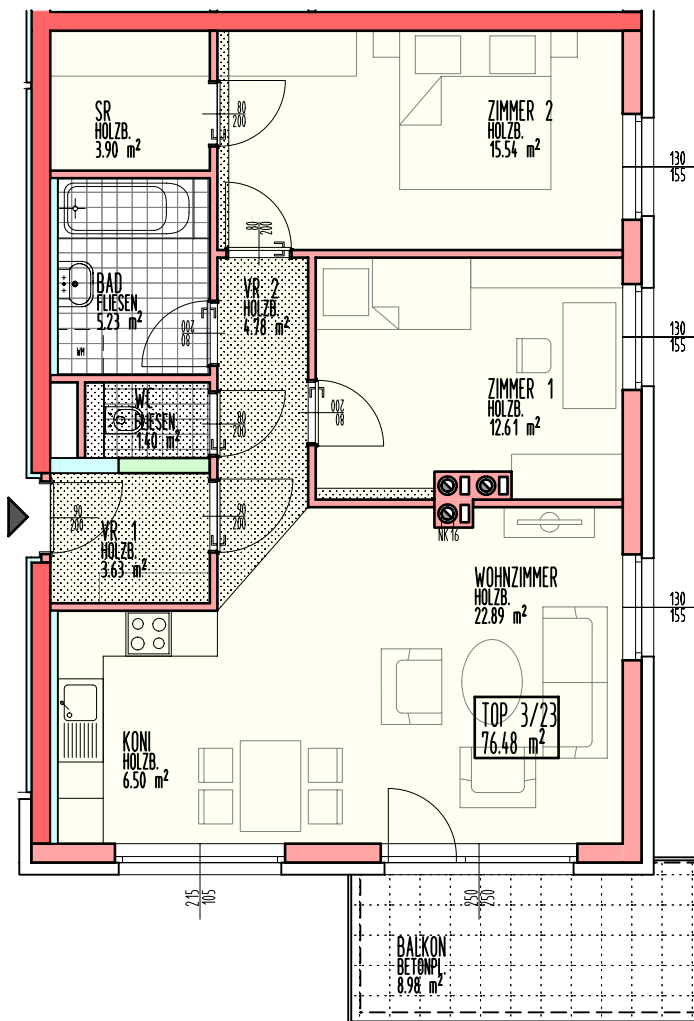
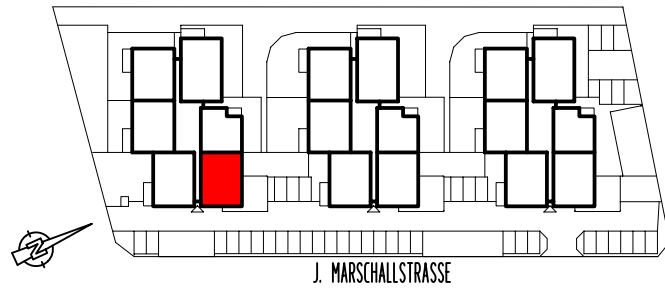
GIPSKARTON

ABGEH. DECKE

### Top 3/ 23

#### 3. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 76,48 m<sup>2</sup>  
Balkon: 8,98 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 4,59 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.



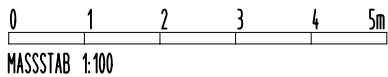
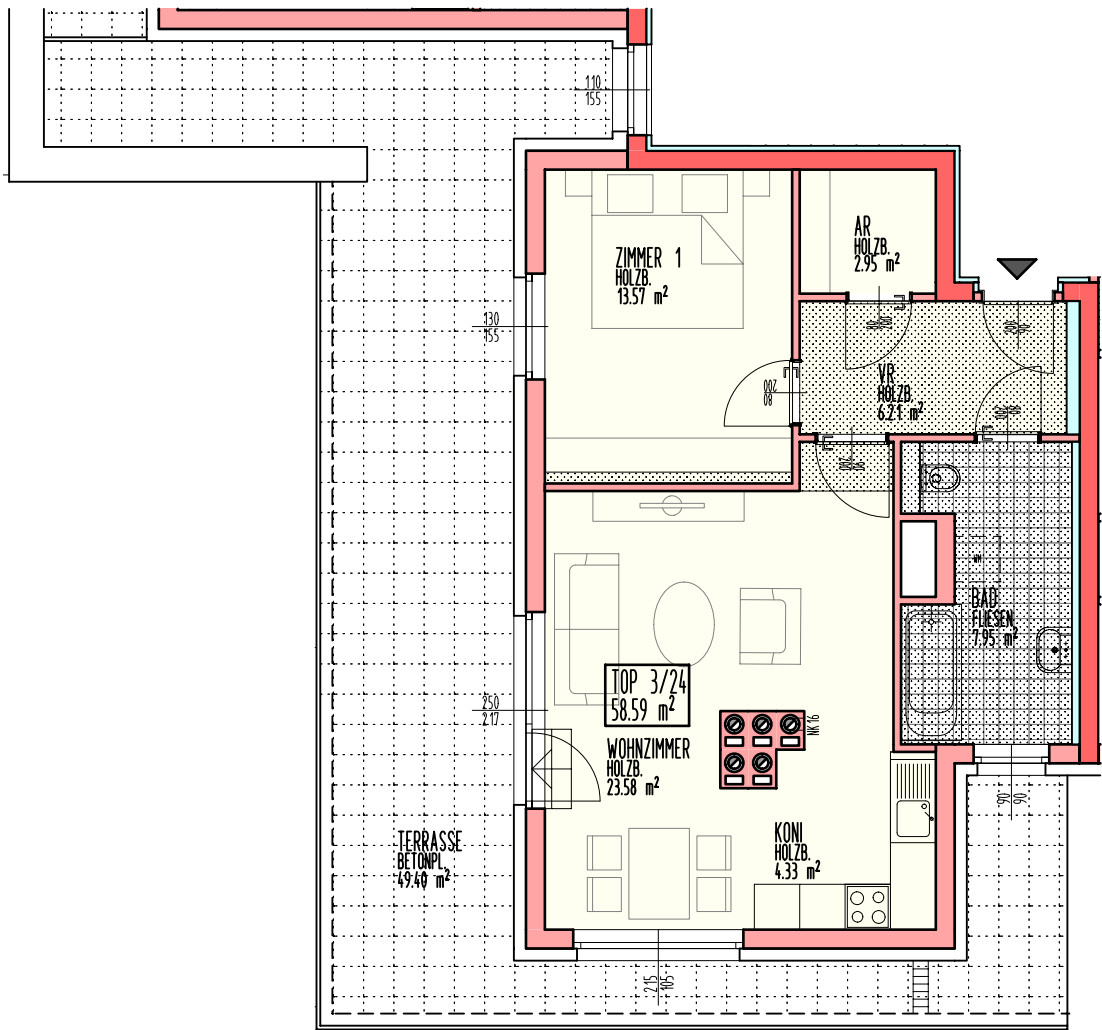
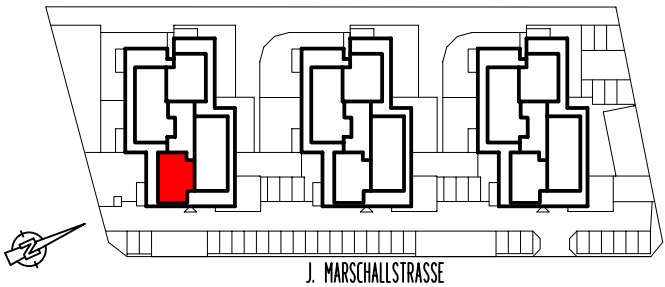
0 1 2 3 4 5m  
MASSSTAB 1:100

STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEH. DECKE

Top 3/ 24

Dachgeschoß

Wohnnutzfläche: 58,59 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 49,40 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,97 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.

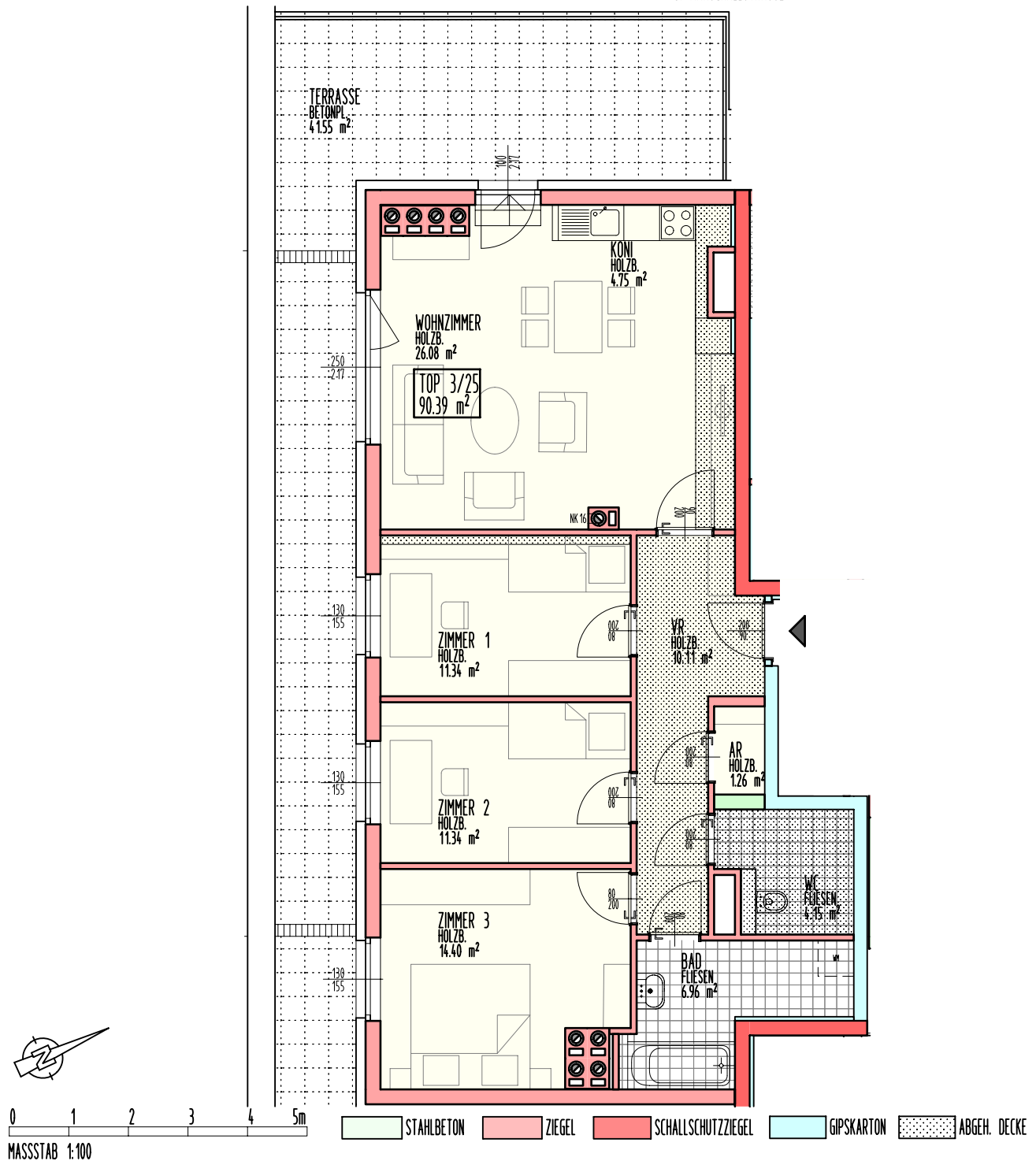
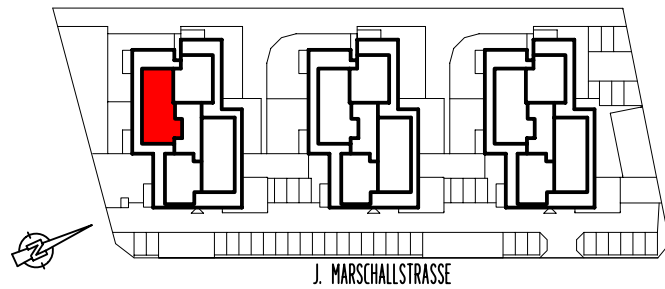


STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEH. DECKE

### Top 3/ 25

#### Dachgeschoß

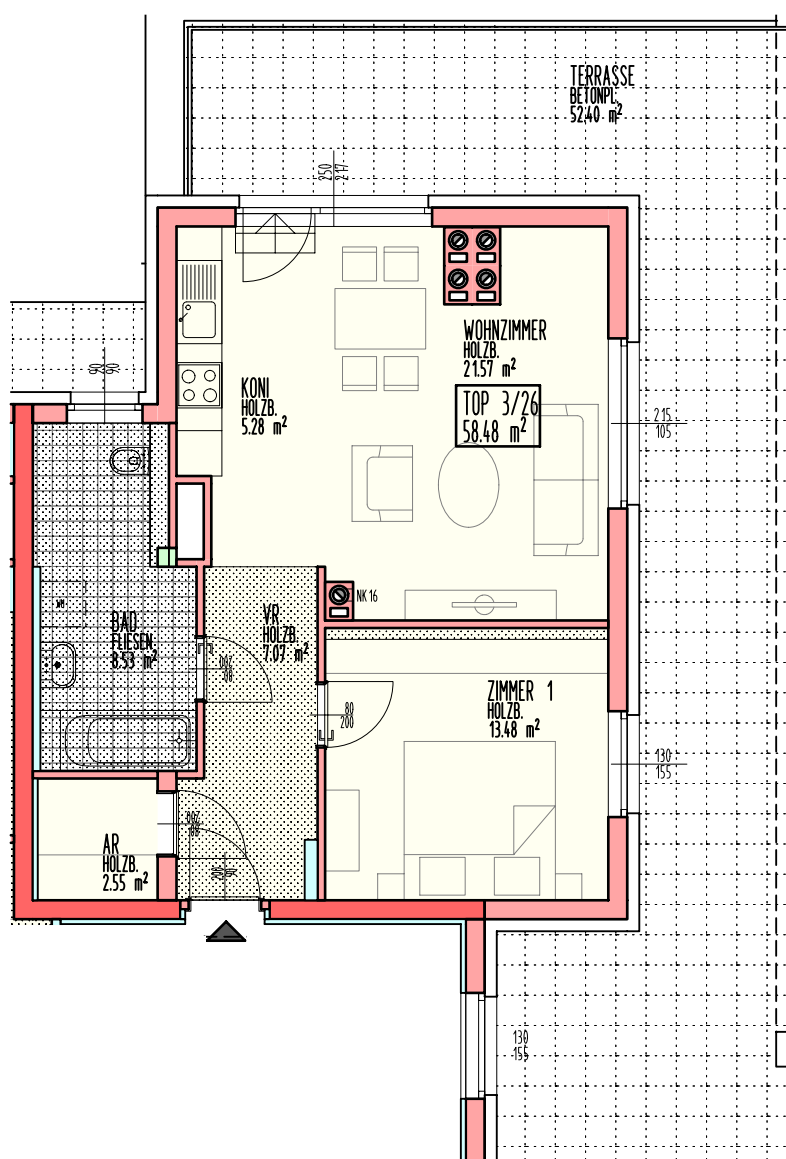
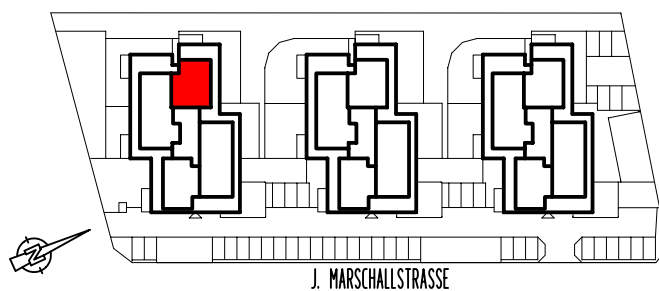
Wohnnutzfläche: 90,39 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 41,55 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,35 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.



### Top 3/ 26

#### Dachgeschoß

Wohnnutzfläche: 58,48 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 52,40 m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 3,50 m<sup>2</sup>  
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



0 1 2 3 4 5m  
 MASSSTAB 1:100

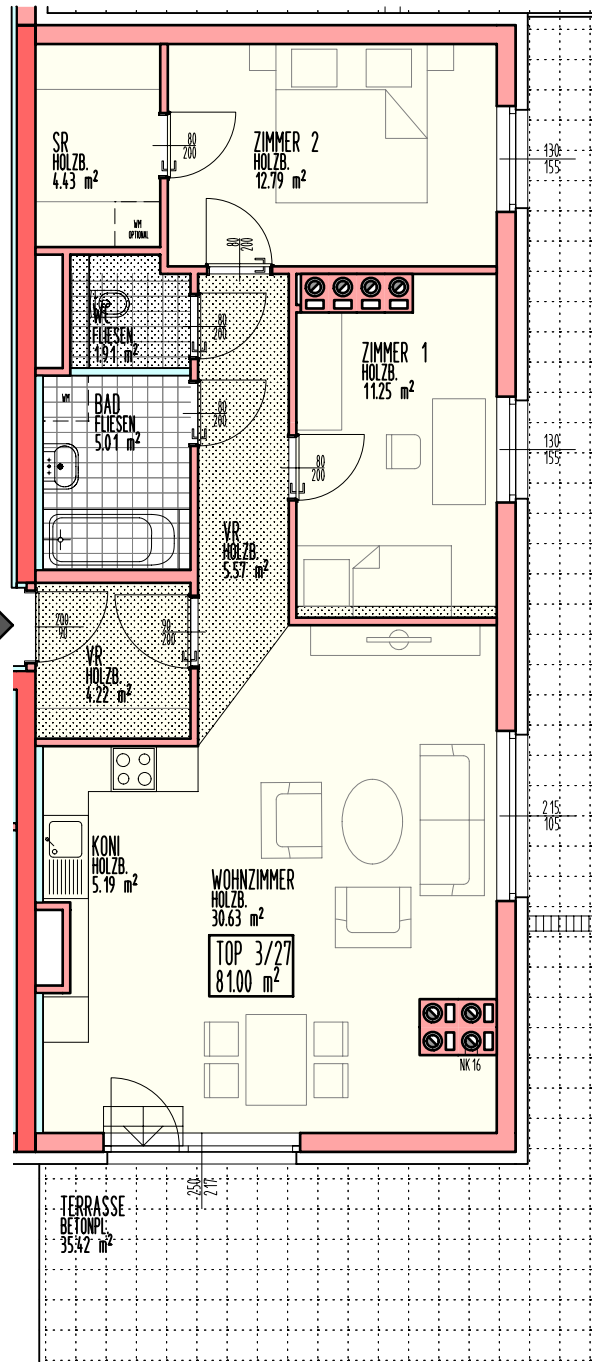
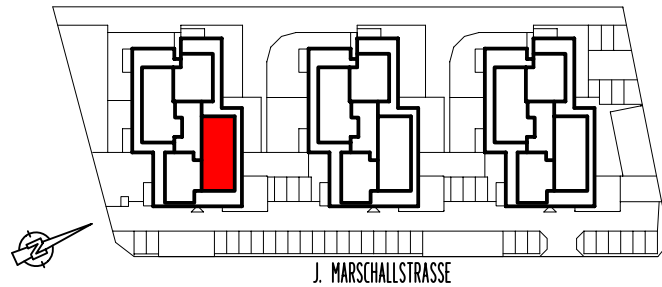
STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEH. DECKE



**Top 3/ 27**

**Dachgeschoß**

Wohnnutzfläche: 81,00 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 35,42 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,24 m<sup>2</sup>  
Stellplatz Garage: 1 Stk.



0 1 2 3 4 5m  
MASSSTAB 1:100

STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEH. DECKE

## 2.5. Kosten und Finanzierung

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

### 2.5.1. 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.

#### 2.5.1.1. Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung\*

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

#### 2.5.1.2. 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)

#### 2.5.1.3. Hauptwohnsitz

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

### 2.5.2. Darlehen

#### 2.5.2.1. Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung ab der 5. Änderung.

\* lt. NÖ WFG 2005, www.noefg.at

### 2.5.2.2. 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 € 12,80 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m<sup>2</sup>. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105m<sup>2</sup>. Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35m<sup>2</sup>.

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

Die Wohnungen wurden mit 105 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90% des förderbaren Nominales zuerkannt.

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

Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1% jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 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.

### 2.5.2.3. 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.**

### 2.5.2.4. Weitere Hypothekardarlehen

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

### 2.5.2.5. 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% Verwöhnung im Jahr.

### 2.5.2.6. Wohnzuschuss\* im Detail (Subjektförderung; Modell 2009)

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

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-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 zugesichert worden ist.
- 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.

### 2.5.2.7. Die Höhe des Wohnzuschusses

ergibt sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wohnungsaufwand und einer Betriebskostenpauschale von € 1,00 bezogen auf die förderbare Nutzfläche und dem zumutbaren Wohnungsaufwand.

### 2.5.2.8. Der Wohnungsaufwand

kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche anerkannt werden. 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 %.

### 2.5.2.9. Die förderbare Nutzfläche

beträgt höchstens: für eine Person 50 m<sup>2</sup>, für 2 Personen 70 m<sup>2</sup> und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um 10 m<sup>2</sup>, ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um jeweils 15 m<sup>2</sup>. Der zumutbare Wohnungsaufwand beträgt (gem. § 47a Abs. 5 Wohnzuschuss Modell 2009; gültig ab 2012-01-01): für 1 Person bei einem Jahreseinkommen

- bis € 09.000,00 ... 0 %
- bis € 10.200,00 ... 5 %
- bis € 11.400,00 ... 10 %
- bis € 12.600,00 ... 15 %
- bis € 13.800,00 ... 17,5 %
- bis € 15.000,00 ... 20 %
- ab € 15.000,01 ... 25 %

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 %.

\* Wir weisen darauf hin, dass über die Gewährung und Höhe des Wohnzuschusses das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung entscheidet!

### 2.5.2.10. Wohnzuschuss im Überblick (Subjektförderung; Modell 2009)

Förderbarer Wohnungsaufwand = Aufwand pro m<sup>2</sup> und Monat förderbare Nutzfläche

#### Aufwand pro m<sup>2</sup> und Monat

Rückzahlungsleistung aus Baukostenfinanzierung (max. € 4,00 bzw. € 4,50)  
zuzüglich Betriebskostenpauschale (€ 1,00)  
ergibt ein Gesamtmaximum je förderbarer Nutzfläche von € 5,50

#### Maximal förderbare Nutzfläche

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

Zumutbarer Wohnungsaufwand = %-Anteil des Familieneinkommens = Selbstbehalt

**Zumutbarer Wohnungsaufwand** (gem. § 47a Abs. 5 Wohnzuschuss Modell 2009; gültig ab 2012-01-01)

zumutbar	monatl. gewichtetes Einkommen = pro-Kopf-Einkommen
0%	bis zu € 750,00
5%	bis zu € 850,00
10%	bis zu € 950,00
15%	bis zu € 1.050,00
17,5%	bis zu € 1.150,00
20%	bis zu € 1.250
25%	ab € 1.250,01

#### Gewichtungsfaktor

(Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)

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

Wohnzuschuss = förderbarer Wohnaufwand - zumutbarer Wohnungsaufwand

## 2.5.2.11. Beilage B

Rückzahlungsjahr	Kapitalrate	Höchstförderzins	maximale Ratenbelastung
	in Prozent		
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

### 2.5.3. Monatliches Entgelt

#### 2.5.3.1. 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 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 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 Darlehenskonditionen durch den Darlehensgeber zu einer damit verbundenen Änderung der Konditionen (insbesondere des Zinssatzes) für die Finanzierung der Bau- und Grundkosten kommen, wäre auch das laufende Entgelt entsprechend zu ändern. Die dafür maßgeblichen Grundlagen – insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes – sind bei der nächstfolgenden Entgeltsvorschrift dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekannt zu geben.

#### 2.5.3.2. 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 Vorschriftung 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. Kinderspielflächen, 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.

#### 2.5.3.3. Verwaltungskosten

Jahrespauschalbetrag für Verwaltungskosten mit Entgeltrichtlinienverordnung zum WGG festgelegten Höchstbetrag zuzüglich allfälliger Mahnspesen und Barauslagen zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Vorschriftung 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.

#### 2.5.3.4. Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

#### 2.5.3.5. 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.

#### 2.5.3.6. Darlehen der Immo Bank

Die Laufzeit des nicht geförderten Darlehens beträgt 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): Fixzinssatz 2,98% 1. - 4. Tilgungsjahr, danach neuerliche Zinssatzvereinbarung. Der Berechnung des monatlichen Entgelts wurde der Zinssatz von 2,98% zugrunde gelegt.



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

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,43 pro m<sup>2</sup>/netto Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei € 1,90/pro m<sup>2</sup>/netto Nutzfläche und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 18,10 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte Juni 2014). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten kommen noch insgesamt ca. € 24,00 für einen Einstellplatz 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).

### 2.5.4. 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.

### 2.5.5. Steuerfreibeträge

Die bei dem Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen einbezahlten Beträge können – bis zu den jeweils gültigen Höchstsätzen – vom Einkommen steuerlich abgesetzt werden. Dies gilt späterhin auch hinsichtlich der im monatlichen Entgelt enthaltenen Darlehensrückzahlungen. Voraussetzung für die Absetzbarkeit der Barmittel (Finanzierungsbeitrag) ist, dass diese Beträge acht Jahre gebunden sind. Im Falle einer Vertragsauflösung innerhalb dieser Frist sind die Absetzbeträge rückzuerstatten. Die Bestätigung für das Finanzamt über die einbezahlten Barmittel (Finanzierungsbeitrag) senden wir Ihnen gerne auf Wunsch zu.

## 2.6. 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.

## 2.7. Baubeschreibung

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

### 2.7.1. Fundamente

Fundierung: Stahlbetonplatte laut statischen Erfordernisses

### 2.7.2. Decken und Wände

Kellerwände: Stahlbeton (nicht tragende Innenwände: 10 cm DÜWA)  
 Kellerabteiwände: Parteienabstellraumtrennwände in Leichtmetall- oder Holzkonstruktion  
 Außenwände: Hohlziegel 25 cm oder Stahlbeton mit Vollwärmeschutz  
 Innenwände: Tragende Wände: 25 cm Hohlziegel,  
 Nicht tragende Wände: 10 cm DÜWA Ziegel, beidseitig verputzt

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



Wohnungstrenn- und  
Stiegenhauswände:

Hohlziegel- oder Schallschutzwand 25 cm mit Vorsatzschale 50 mm GKB  
(je nach schalltechnischer Anforderung) bzw. Stahlbetonwand

Geschoßdecken:  
Stiegen:

Elementdecken laut statischen Erfordernisses  
Stahlbetonlaufftreppen, die Stufenkerne mit Fliesen belegt

### 2.7.3. Dach, Fenster und Türen

Dach:

Flachdachkonstruktion mit Bekiesung

Fenster:

ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff, mit weißer Oberfläche und Isolierglas  
(2-fach Wärmeschutzverglasung), Terrassen- bzw. Balkontüren werden als 2-teilige  
Elemente ausgeführt: 1x Dreh/Kipp-, 1x Fixteil

Fensterbänke außen:

Aluminium Sohlbänke Alu natur oder weiß

Fensterbänke innen:

Werzalith weiß

Sonnenschutz:

Miniröllläden bei den Zimmerfenstern, manuelle Bedienung mit Kurbel oder Gurt

Hauseingangstüre:

Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet

### 2.7.4. Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

Lüftung:

Absaugung im Bad, WC, Abstellraum/Schrankraum und Küchenbereich,  
Frischlufztzufuhr (vorgewärmt) im Wohnzimmer und den Zimmern durch die  
kontrollierte Wohnraumentlüftung, Leitungsführung in abgehängten Decken bzw.  
Rohrverkleidungen mit Gipskartonplatten

Kanal:

Schmutzkanal und Regenwasserkanal wird in PVC ausgeführt und an das  
örtliche Kanalnetz angeschlossen bzw. Oberflächenwässer werden zum Teil  
zur Versickerung gebracht.

Notkamin:

Durchmesser 16 cm mit Thermoluftzug

**Achtung:** es werden standardmäßig KEINE Rauchrohranschlüsse in  
den Wohnungen hergestellt.

Die Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnraumentlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die  
Luft/Wärmeverteilung erfolgt über Blechkanäle und wird in den Wohnräumen eingebracht. Mit der aus der Abluft ge-  
nommenen Wärme wird die Zuluft erwärmt. Die Abluft erfolgt im Bad und WC, sodass eine separate Entlüftung der  
Sanitärräume nicht notwendig ist.

Die Heizung erfolgt von der Technikzentrale im Kellergeschoß von Stiege 1 (Fernwärme). Die Anzahl und Dimension der  
Heizkörper wird von der Haustechnikplanung festgelegt. Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral, in jeder Woh-  
nung wird eine Wohnungsstation eingebaut, in der über einen Wärmetauscher, Warmwasser erzeugt wird.  
Jede Wohneinheit wird mit einem separaten Wärmemengenzähler ausgestattet (für Heizung und Warmwasser).

## 2.8. Ausstattungsbeschreibung

### 2.8.1. Decken und Wände

Fußbodenbeläge:

Fertigparkett (Eiche) mit passenden Sesselleisten in den Wohnräumen,  
den Wohnküchen, AR bzw. SR und im Vorraum/Gang

Verfliesung:

Bad - Boden und Wände bis Türzargenoberkante

Malerei:

WC - Boden und Wände H= rd. 1,50 m

Anstrich:

Decken und Wände mit Innendispersion gemalt (Farbton gebrochen weiß)  
Im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert,  
im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt

### 2.8.2. Türen und Balkon

Wohnungseingangstüren:

Türblätter glatt, Oberfläche weiß, Einbruchhemmender Wechselbeschlag mit  
Langschild und Einstemmschloss für Einbauszylinder

Innentüren:

Türblätter glatt, Oberfläche weiß, Drückerpaar mit Einstemmschloss  
für Bundbartschlüssel

Jede Innentüre vom Vorraum in das Wohnzimmer erhält einen Glasausschnitt  
aus Sicherheitsglas.

Balkon:

Betonestrichplatten

Terrassen:

Betonestrichplatten

**2.8.3. Sanitäre Einrichtung**

WC:	Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß
Bad:	Waschtisch weiß, Einhebel -WT- Batterie, Waschmaschinenanschluss, Badewanne Stahlblech, mit Wannenfüll- und Brausegarnitur
Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschlüsse

**2.8.4. Elektroinstallationen (auszugsweise)**

WC:	ein Deckenauslass mit Ausschalter Anschluss Lüftungsgerät
Bad:	ein Deckenauslass mit Ausschalter und Glühbirne ein Wandauslass (oberhalb des Waschbeckens H = 1,90m) mit Ausschalter eine FR- Schukosteckdose eine Schukosteckdose für die Waschmaschine eine Badewannenerdung
Küche:	ein Deckenauslass mit Ausschalter ein Wandauslass für den Dunstabzug - nur <b>Umluft</b> möglich ein Wandauslass für die Beleuchtung Oberschränke zwei Doppelschukosteckdosen ein Kraftstromanschluss E-Herd eine Geschirrspülersteckdose eine Kühlschranksteckdose
Wohnzimmer:	ein Deckenauslass mit Wechselschalter und Glühbirne ein Deckenauslass mit Ausschalter (Esstisch) ein Ausschalter für die Außenleuchte zwei Schukosteckdosen eine Doppelschukosteckdosen eine Antennensteckdose ein Leerrohr Internet
Zimmer:	ein Bedienelement für Lüftung ein Deckenauslass mit Ausschalter vier Schukosteckdosen ein Leerrohr für TV/ Internet
Vorraum, Gang:	ein Deckenauslass mit Wechselschalter und Glühbirne zwei Schukosteckdosen ein Bedienelement Gegensprechanlage ein Leerrohr Telefon /Internet ein Kleinverteiler zweireihig
Abstellraum/Schrankraum:	ein Deckenauslass mit Ausschalter eine Schukosteckdose
Terrasse, Balkon:	ein Wandauslass inklusive Wandleuchte eine FR- Schukosteckdose
TV/Internet:	Für das Bauvorhaben ist für die TV-Versorgung eine digitale SAT-Anlage vorgesehen. Der dafür erforderliche SAT-Spiegel ist am Dach montiert. <b>Achtung:</b> Ein für die SAT-Anlage geeigneter Receiver ist vom Mieter zum Empfang der gewünschten Kanäle selbst bereit zu stellen. Zusätzlich wird in dieser Wohnhausanlage Kabelplus angeboten.
Telefonvorbereitung:	Für den Telefonanschluss wird ein Leerrohrsystem installiert. Ein Leerrohr mit Verspanndraht wird zu jeder Wohnung verlegt.
Kellerabteil:	Im zugeordneten Kellerabteil ist von der jeweiligen Wohnung ein Stromanschluss für eine Steckdose und eine Beleuchtung mit Schalter vorgesehen.
Beleuchtung im Allgemeinbereich:	Die Beleuchtung umfasst: die Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung die Allgemeinräume im Kellergeschoss, Garage und Erdgeschoß die Außenbeleuchtung, Notbeleuchtung

## 2.9. Sonstiges

### 2.9.1. Außenanlagen

Müllplatz: ist vor Stiege 3 entlang der Johann Marschall-Straße angeordnet  
Kinderspielplatz: auf der Liegenschaft werden insgesamt 3 Kleinkinderspielplätze errichtet zwischen Stiege 1+2, zw. Stiege 2+3 und bei Stiege 3

### 2.9.2. Allgemein

Briefkästen: sind mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar und werden entsprechend dem geltenden Postgesetz errichtet.  
Eigengärten: Eigengärten werden eingezäunt. Der auf dem Bauplatz vorhandene Humus wird wieder eingebracht.  
Wäschetrockenräume: Die Wäschetrockenräume befinden sich im Kellergeschoß des Wohnblocks  
Fahrradabstellplätze: Die Fahrradabstellplätze sind im Erdgeschoß jedes Wohnblocks untergebracht, zusätzlich wird im Keller der Stiege 1 ein Fahrradabstellraum errichtet.  
Kinderwagenabstellräume: Kinderwagenabstellräume werden in jedem Geschoß neben dem Aufzug untergebracht.  
Enthärtungsanlage: die Wohnhausanlage wird mit einer Enthärtungsanlage (Salzanlage) ausgestattet.  
Stellplätze: für jede Wohnung ist ein zugeordneter PKW-Stellplatz in der Tiefgarage vorgesehen, es werden jedoch zusätzliche Stellplätze errichtet und können gesondert angemietet werden.

## 2.10. Energieausweis EAW

### 2.10.1. Wichtiger Hinweis

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

### 2.10.2. Rechtsnatur des EAW

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.

## 2.11. 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 der KFZ Stellplätze behindern. Sie sind weiters der Bauherrschaft und dem Architekten vor Beauftragung schriftlich 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 inklusive Zubehör, ist sich jedoch bewusst, zwecks Kostenersparnis in Kauf genommene technische Toleranzen (z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Putz – oder Spachtelungsunebenheiten und dgl. ) sowie der Gartengestaltung (vorhandener Humus und Rasensamen) nicht als Mängel zu verstehen. Weiters ist zu berücksichtigen, dass bei einem Neubau die Baufeuchte durch ca. zwei Jahre anhält, sodass für diesen Zeitraum von Tapezierungen, dicht umschließenden Einbauten etc. abgeraten wird.

Bei Lagerungen im Keller ist daher generell auf ausreichende Hinterlüftung aller Lagergüter zu sorgen (Wandabstand - keine Einlagerungen direkt an Wände anlegen lassen - mind. 10 cm Hinterlüftung! Ebenso Bodenabstand herstellen!). Auch kann es bei extremen Temperaturverhältnissen nach sich ziehen, dass innenseitig bei schwülen Witterungen Schwitzwasser an kalten Oberflächen entstehen kann. Dies ist keine Undichtheit des Kellers, sondern ergibt sich aus den Temperaturunterschieden zwischen dem Erdreich und dem Innenraum.

Für eine stetige Durchlüftung in Berücksichtigung der Außentemperatur und Luftfeuchtigkeit ist zu sorgen. Der Keller ist für die Aufbewahrung von organischen Stoffen wie Papier und Kleidung, sowie für korrosionsgefährdete Stoffe nicht geeignet.