



böheimkirchen

ein ort zum wohlfühlen

untertiefenbachstraße - reihenhäuser

9 Mietreihenhäuser
garantierte Kaufoption
PKW-Abstellplatz

Kleinkinderspielplatz
kontroll. Wohnraumlüftung
biogene Fernwärmanlage

Balkon und Terrasse
Eigengarten
voll unterkellert





Die Niederösterreichische
Versicherung



Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind - sofern nicht anders angegeben - nach dem Stand der Drucklegung (**Jänner 2011**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.



Inhaltsverzeichnis

Objekt (Übersicht)	2	Monatliches Entgelt	23
Fertigstellung	2	Miete	23
Finanzierung	2	Betriebskosten (Akonto)	23
Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung	2	Verwaltungskosten	23
Information	2	Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt	23
Planung	2	Förderungsdarlehen (MH-NEU-30%)	23
Generalunternehmer	2	Darlehen der Hypo NÖ Landesbank	23
Gemeinde	2	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten	23
Lage und Infrastruktur	2	Genossenschaftsbeitritt	24
Wohnungsinformation	2	Steuerfreibeträge	24
Schaubild	2	Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit	24
Topographie RH 1 - 9	3	Baubeschreibung	24
Finanzierungsübersicht	4	Fundamente	24
Übersichtspläne	5	Decken und Wände	24
Lageplan	5	Dach, Fenster und Türen	24
Geschoßplan RH 1 - 3	6	Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin	25
Geschoßplan RH 4 - 6	7	Ausstattungsbeschreibung	25
Geschoßplan RH 7 - 9	8	Decken und Wände	25
Ansichten und Schnitte Reihenhäuser	9	Türen	25
Reihenhäuser 1	10	Terrasse, Balkon	25
Reihenhäuser 2	11	Sanitäre Einrichtung	25
Reihenhäuser 3	12	Elektroinstallationsausstattung	26
Reihenhäuser 4	13	Außenanlagen	27
Reihenhäuser 5	14	Anmerkungen	27
Reihenhäuser 6	15	Energieausweis	27
Reihenhäuser 7	16	Rechtsnatur des Energieausweises	27
Reihenhäuser 8	17	Sonderwünsche und Übergabe	27
Reihenhäuser 9	18		
Kosten und Finanzierung	19		
Finanzierung	19		
Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung	19		
Einkommen	19		
Hauptwohnsitz	19		
Darlehen	19		
Förderungsdarlehen	19		
Hypothekendarlehen	20		
Zuschuss gem. NÖ WFG 2005	20		
Barmittel (Finanzierungsbeitrag)	20		
Wohnzuschuss			
im Detail (Subjektförderung; Modell 2009)	21		
Die Höhe des Wohnzuschusses	21		
Der Wohnungsaufwand	21		
Die förderbare Nutzfläche	21		
Wohnzuschuss im Überblick			
(Subjektförderung; Modell 2009)	22		

Objekt (Übersicht)

In 3071 Böheimkirchen, Untertiefenbachstraße wird eine Wohn- & Reihenhausanlage mit 22 Wohnungen & 9 Reihenhäusern in Niedrigenergiebauweise mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung errichtet. Die Beheizung der gesamten Anlage erfolgt über eine biogene Fernwärmanlage die sich in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft befindet und durch die EVN betrieben wird. Jeder Wohneinheit sind Freiflächen in Form von Balkon oder Terrasse zugeordnet; EG-Wohnungen sowie Reihenhäuser mit Eigengärten. Im Außenbereich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich für jede Wohneinheit 1 überdachter PKW-Abstellplatz. Der den Wohnungen zugeordnete Einlagerungsraum befindet sich im Kellergeschoss des betreffenden Hauses. Der Trockenraum der einzelnen Wohnhäuser befindet sich im jeweiligen Kellergeschoss. Der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum wurde im Erdgeschoss neben dem Stiegenhaueingang situiert. Die Reihenhäuser sind vollunterkellert. Fahrradabstellräume und der Müllraum für die gesamte Anlage befinden sich in Aussenanlagenbereich. Der Kleinkinderspielfeld wird an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet. Garantierte Kaufmöglichkeit.

Fertigstellung

Die Wohn- und Reihenhausanlage wird voraussichtlich im Juni 2012 fertiggestellt.

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt nach den Bestimmungen des NÖ-Wohnungsförderungsgesetzes – „Förderungsmodell MH-Neu“ mit einem Förderungsdarlehen sowie Basisförderung in Form eines konstanten rückzahlbaren und eines konstanten nicht rückzahlbaren Zuschusses.

Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung

N B G - Niederösterreich. gemeinn. Bau- und Siedlungsgen.
für Arbeiter und Angestellte reg. Gen. m. b. H.
2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4
Telefon: 0 22 36 / 405-0, Fax: DW 110
www.gnb-nbg.at, office@gnb-nbg.at

Information

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte reg. Gen. m. b. H.
Fr. Brejcha- Telefon: 0 22 36 / 405-162
vor Ort: Hr. Horacek: 0676 / 81037565

Planung

Architekturbüro
Arch. DI Franz Pfeil ZT-GmbH
Hauptplatz 11 / Stiege 1
3002 Purkersdorf
Tel: 02231/63 742
Fax: 02231/63 742 22
E-Mail: office@pfeil.co.at

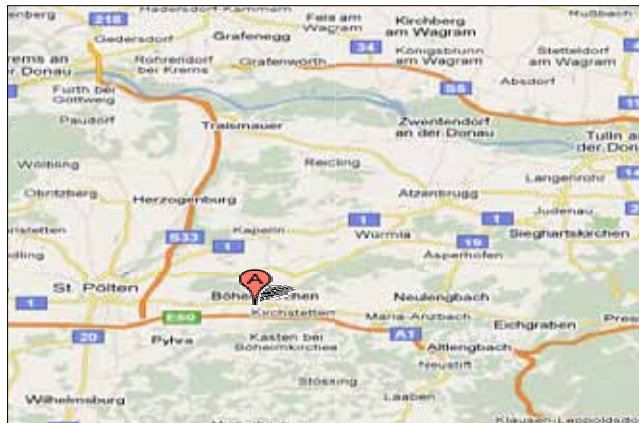
Generalunternehmer

BM Ing. Franz Kickingner GmbH
Neustiftgasse 42
3071 Böheimkirchen
Tel: 02743/23 64, Fax: 02743/23 64 10
E-Mail: office@kickingner-bau.at

Gemeinde

Lage und Infrastruktur

In der Marktgemeinde Böheimkirchen gibt es 4 Kindergärten, eine Volksschule, eine Musikschule und eine Hauptschule mit dem Schwerpunkt Sport. 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 Feuerwehr und die Polizeiinspektion. Durch den im Ort liegenden Bahnhof gibt es hervorragende Verkehrsanbindungen nach Wien oder St. Pölten.



Kartenausschnitt © 2010 Google - Kartendaten © 2010 Tele Atlas



Kartenausschnitt © 2010 Google - Kartendaten © 2010 Tele Atlas

Wohnungsinformation

Schaubild



Topographie RH 1 - 9

Bauteil	Top Nr.	Raumprogramm						Wohn-nutzfläche	Fläche Balkon	Fläche Terrasse	Fläche Garten	Ab-stell-platz	Keller
		Zi	Kü/KN	Bad	WC	Vr Fi	Ar Sr						
Stiege 1													
RH 1-9													
RH	01	4	1	1	1	2		94,56	7,00	7,00	183,38	2	45,32
RH	02	4	1	1	1	2		94,56	7,00	7,00	103,40	2	45,58
RH	03	4	1	1	1	2		94,56	7,00	7,00	177,80	2	45,27
RH	04	4	1	1	1	2		94,56	7,00	7,00	90,64	2	45,32
RH	05	4	1	1	1	2		94,56	7,00	7,00	46,43	2	45,58
RH	06	4	1	1	1	2		94,56	7,00	7,00	108,54	2	45,27
RH	07	4	1	1	1	2		94,56	7,00	7,00	119,03	2	45,32
RH	08	4	1	1	1	2		94,56	7,00	7,00	54,11	2	45,58
RH	09	4	1	1	1	2		94,56	7,00	7,00	102,31	2	45,27
Summe		RH 1-9						851,04	63,00	63,00	985,64	18	408,51

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 251, Stand: Jänner 2011)

Finanzierungsübersicht

Vergabe durch	Top Nr.	Wohn-nutzfl. m ²	Garten-fläche m ²	Gesamtkosten ¹⁾ inkl. Zubebehör (siehe Topografie)	Gesamt-finanzierungs-beitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBf-Darlehen, geförderter und nicht geförderter Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw.kosten ²⁾	voraussichtl. mtl. Kosten je Abstellplatz ca.	Bereits vermietet
	1	94,56	183	€ 232.611,86	€ 44.547,17	€ 188.064,69	€ 692,86	€ 12,00	☐
	2	94,56	103	€ 229.491,86	€ 41.427,17	€ 188.064,69	€ 692,60	€ 12,00	☐
	3	94,56	178	€ 232.416,86	€ 44.352,17	€ 188.064,69	€ 692,85	€ 12,00	☐
	4	94,56	91	€ 229.023,86	€ 40.959,17	€ 188.064,69	€ 692,56	€ 12,00	☐
	5	94,56	46	€ 227.268,86	€ 39.204,17	€ 188.064,69	€ 692,42	€ 12,00	☐
	6	94,56	109	€ 229.725,86	€ 41.661,17	€ 188.064,69	€ 692,62	€ 12,00	☐
	7	94,56	119	€ 230.115,86	€ 42.051,17	€ 188.064,69	€ 692,65	€ 12,00	☐
	8	94,56	54	€ 227.580,86	€ 39.516,17	€ 188.064,69	€ 692,44	€ 12,00	☐
	9	94,56	102	€ 229.452,86	€ 41.388,17	€ 188.064,69	€ 692,60	€ 12,00	☐

1) Gesamtherstellungskosten (Fixpreis gem. § 15a WGG)

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



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

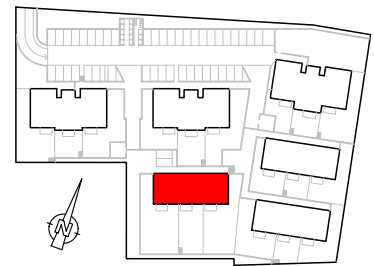
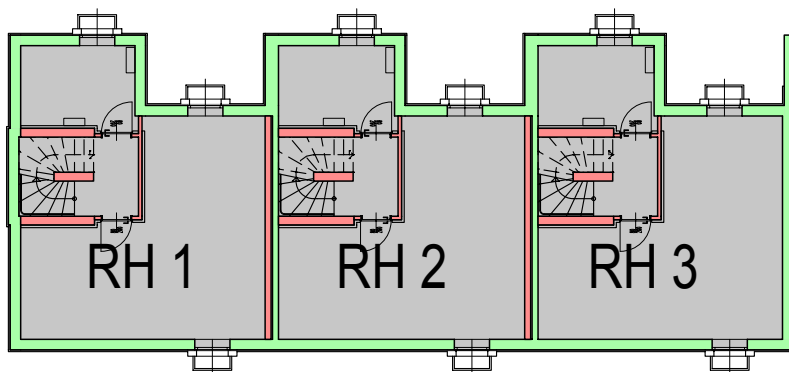
Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 251, Stand: Jänner 2011)

Übersichtspläne Lageplan

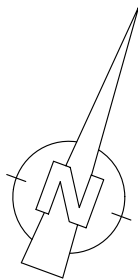


Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 251, Stand: Jänner 2011)

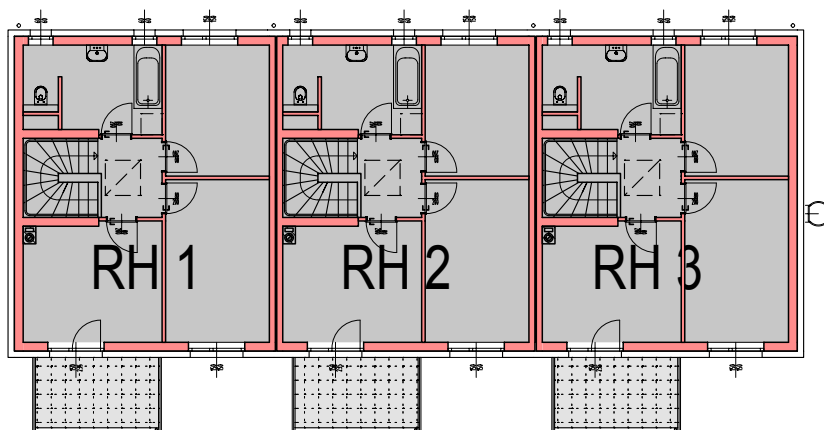
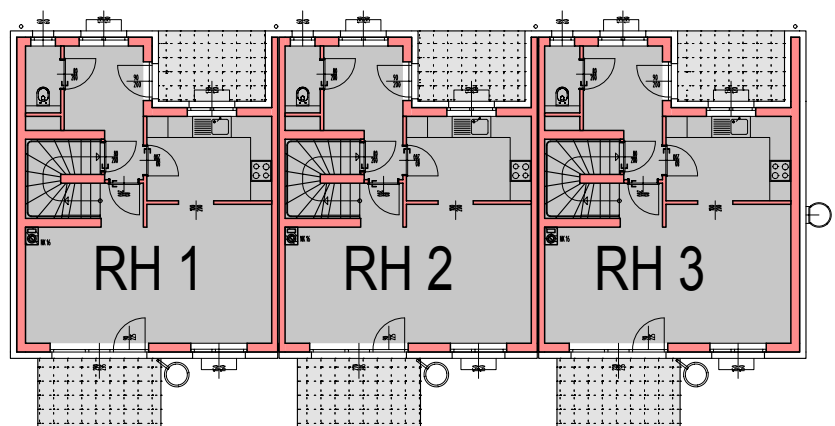
Geschoßplan RH 1 - 3



REIHENHAUS 1,2,3 - KG



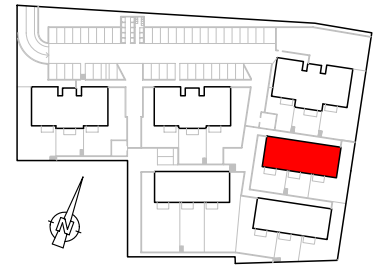
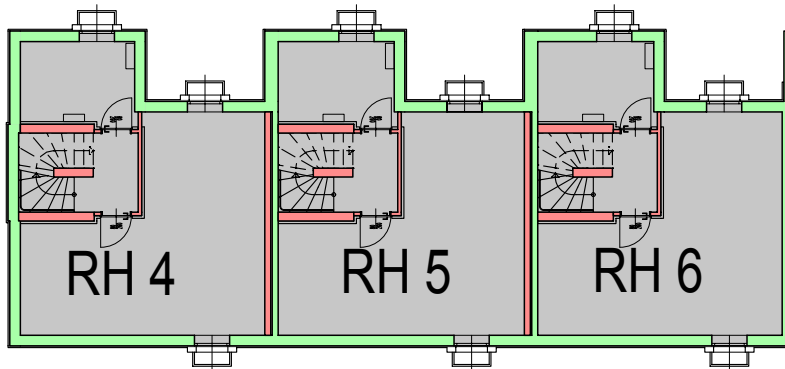
REIHENHAUS 1,2,3 - EG



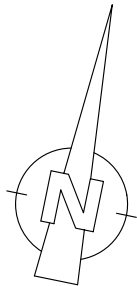
REIHENHAUS 1,2,3 - OG

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 251, Stand: Jänner 2011)

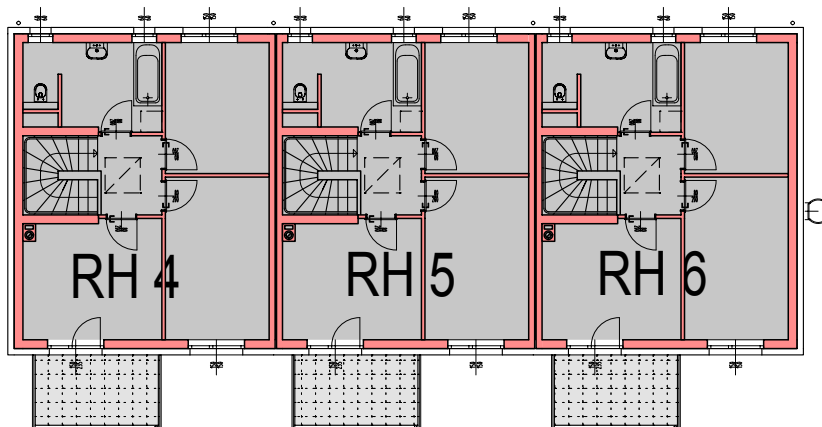
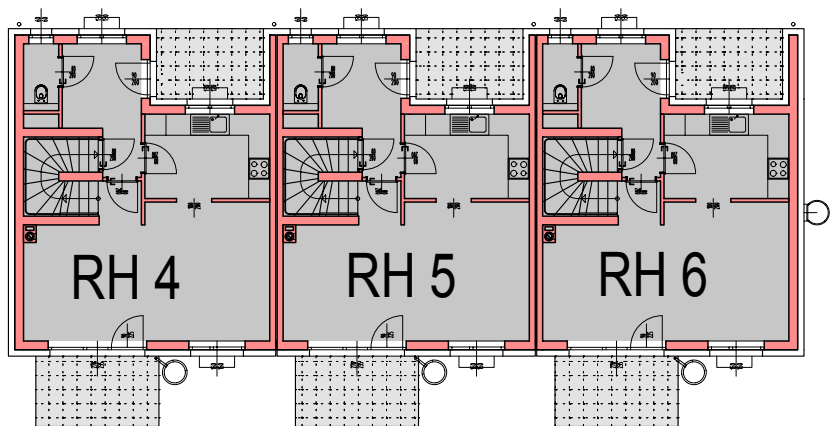
Geschoßplan RH 4 - 6



REIHENHAUS 4,5,6 - KG



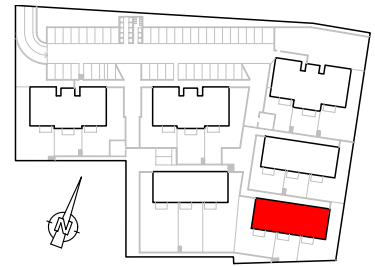
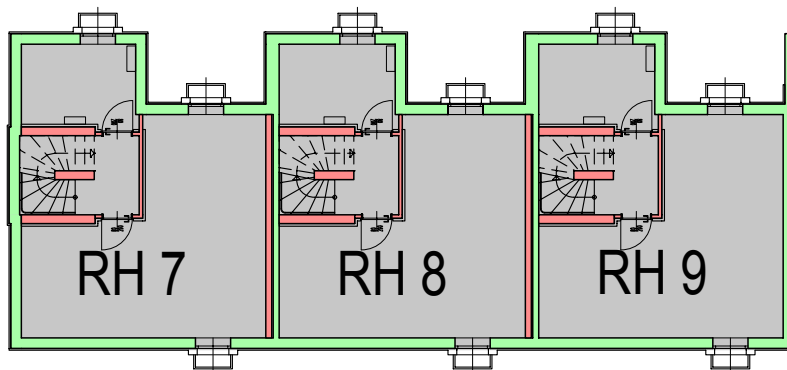
REIHENHAUS 4,5,6 - EG



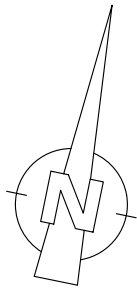
REIHENHAUS 4,5,6 - OG

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 251, Stand: Jänner 2011)

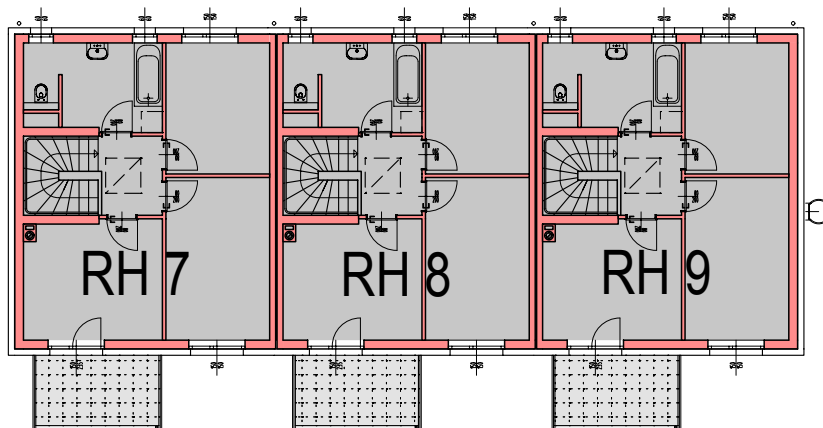
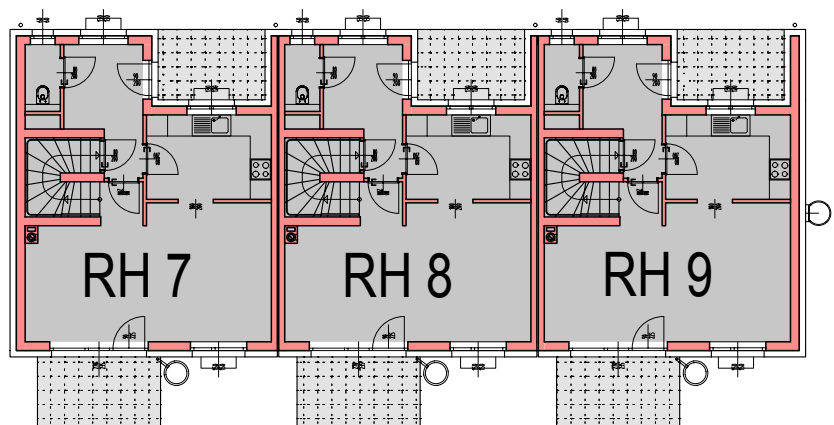
Geschoßplan RH 7 - 9



REIHENHAUS 7,8,9 - KG



REIHENHAUS 7,8,9 - EG



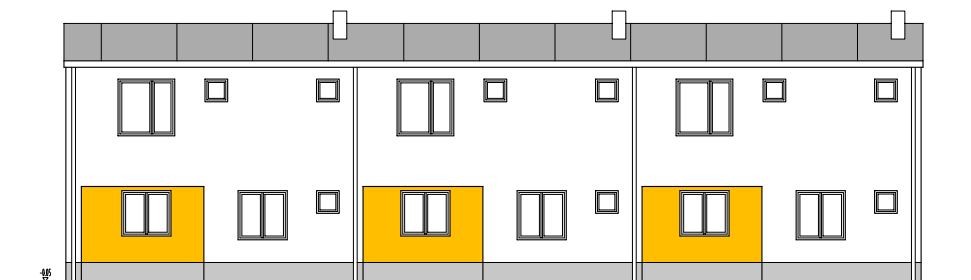
REIHENHAUS 7,8,9 - OG

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 251, Stand: Jänner 2011)

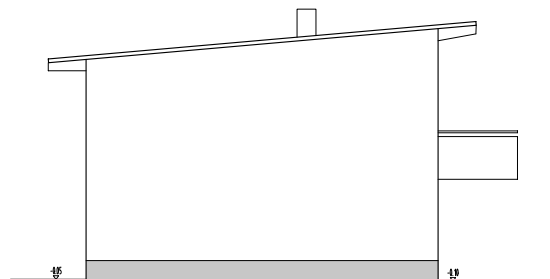
Ansichten und Schnitte Reihenhaus



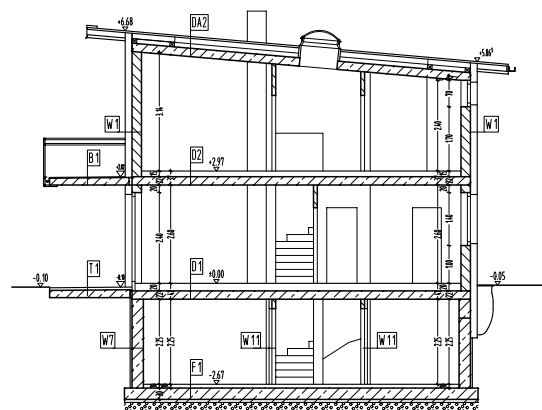
ANSICHT SÜD, RH 1,2,3



ANSICHT NORD, RH 1,2,3



ANSICHT WEST, RH 1

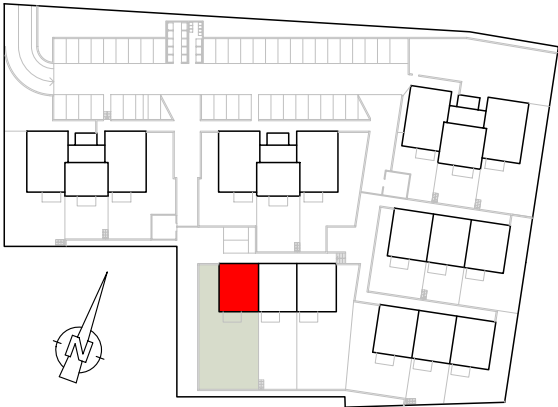


SCHNITT D-D, REIHENHAUS

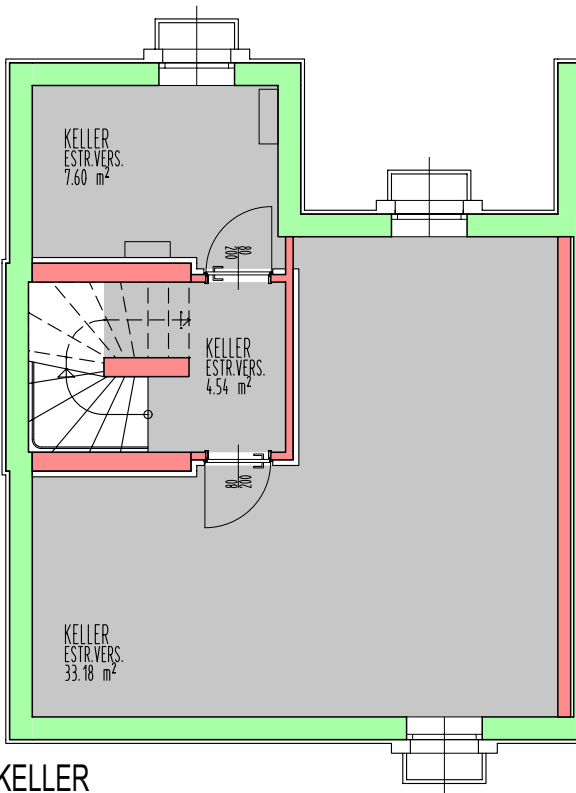
Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 251, Stand: Jänner 2011)

Top
Geschoß RH 1
KG-OG

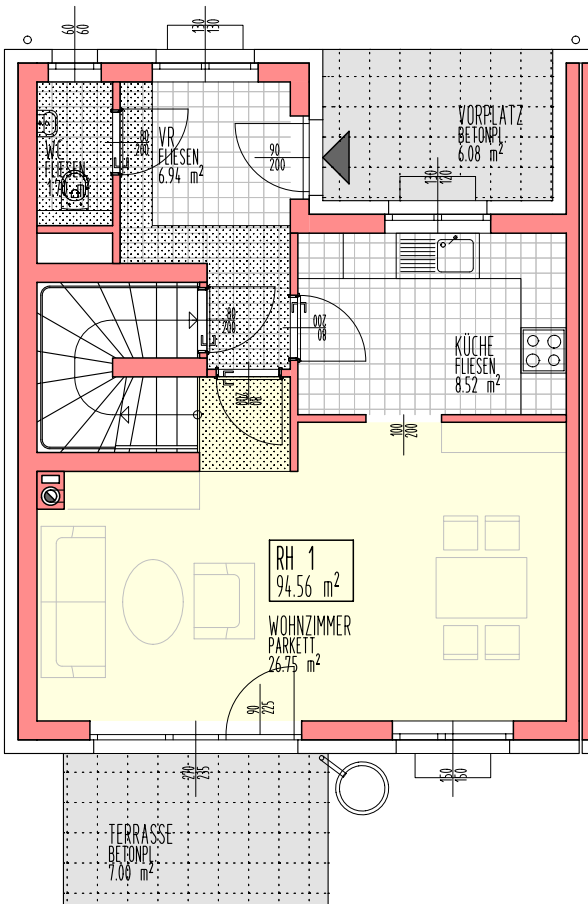
Wohnnutzfläche: 94,56m²
Eigengarten: 183,38m²
Balkon+ Terrasse: 14,00m²
Keller: 45,32m²
Stellplatz im Freien: 1 Stk.



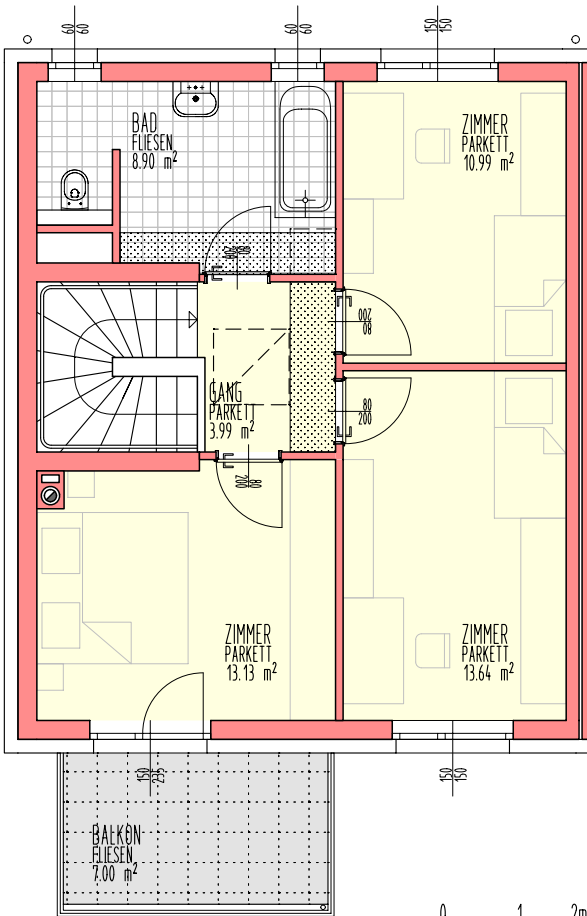
STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTTZIEGEL GIPSKARTON ABGEHÄNGTE DECKE



KELLER



ERDGESCHOSS



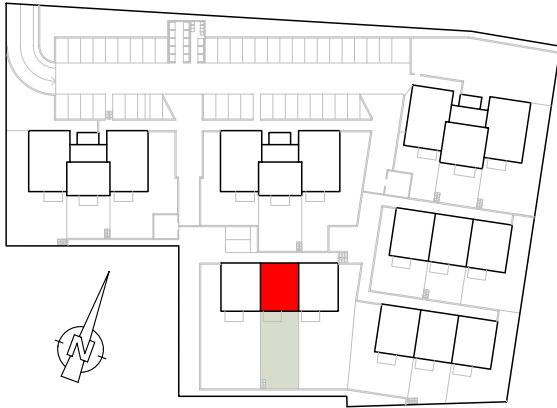
OBERGESCHOSS

0 1 2m
MASSSTAB 1:100

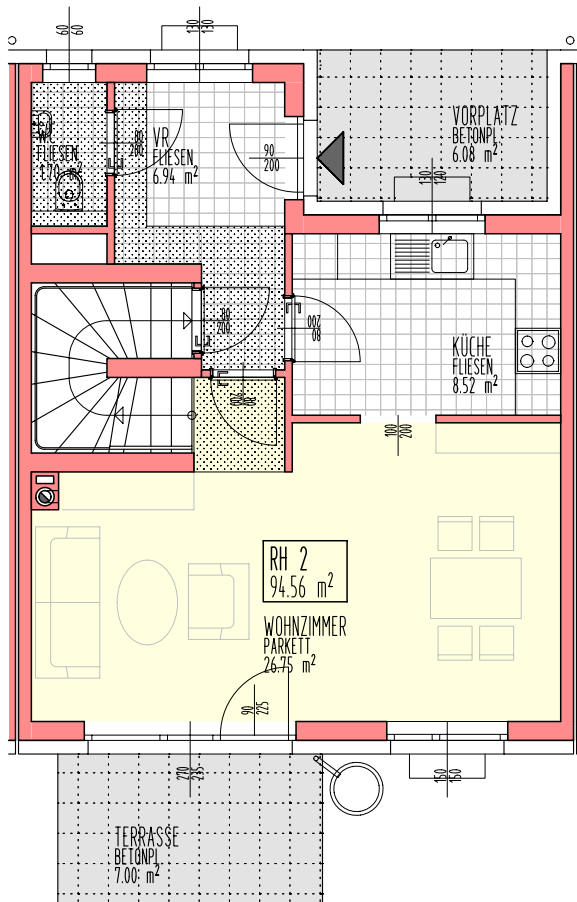
Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 251, Stand: Jänner 2011)

Top
Geschoß **RH 2**
KG-OG

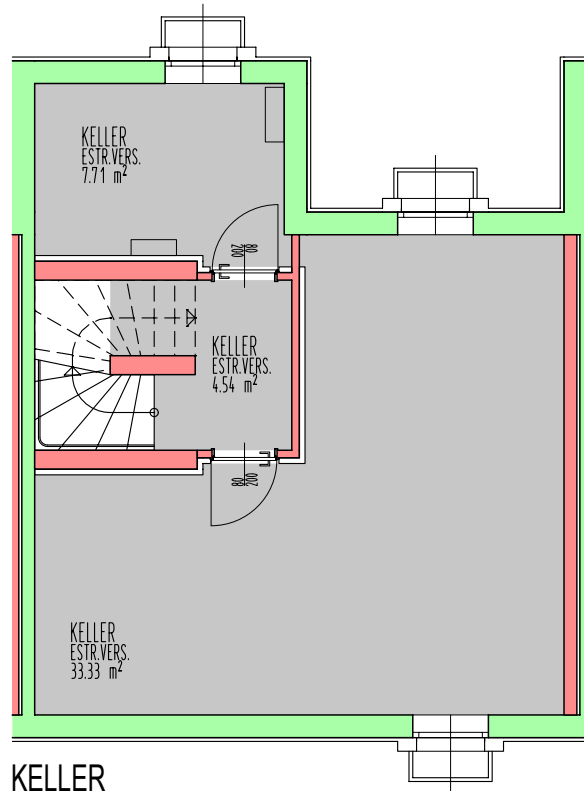
Wohnnutzfläche: 94,56m²
Eigengarten: 103,40m²
Balkon+ Terrasse: 14,00m²
Keller: 45,58m²
Stellplatz im Freien: 1 Stk.



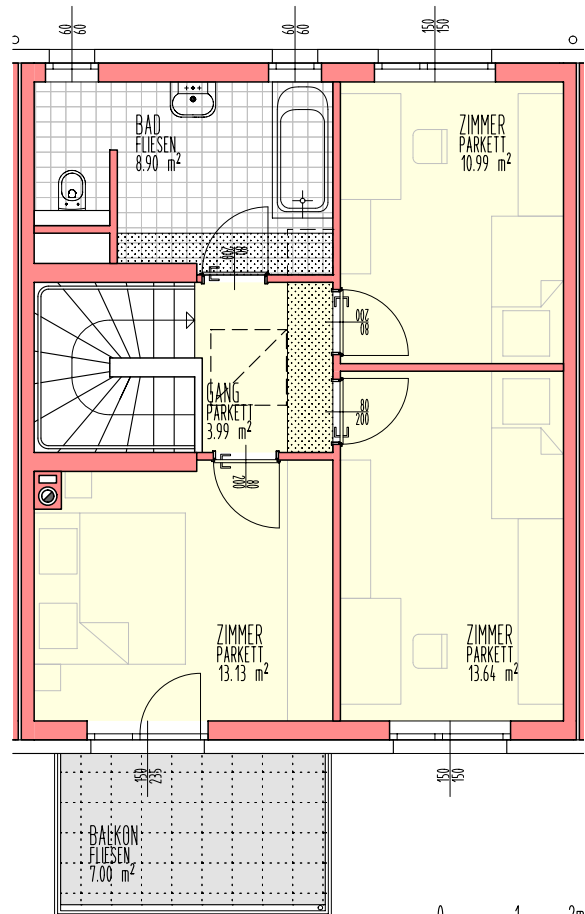
STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEHÄNGTE DECKE



ERDGESCHOSS



KELLER



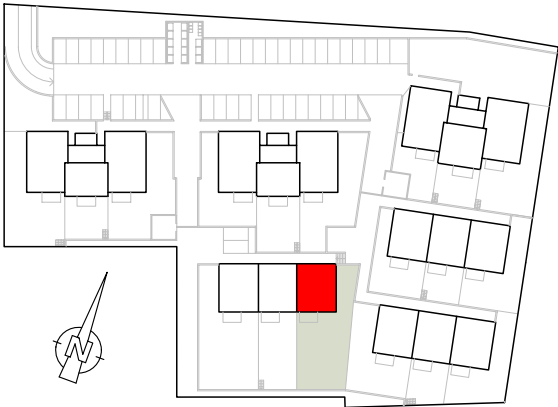
OBERGESCHOSS

0 1 2m
MASSSTAB 1:100

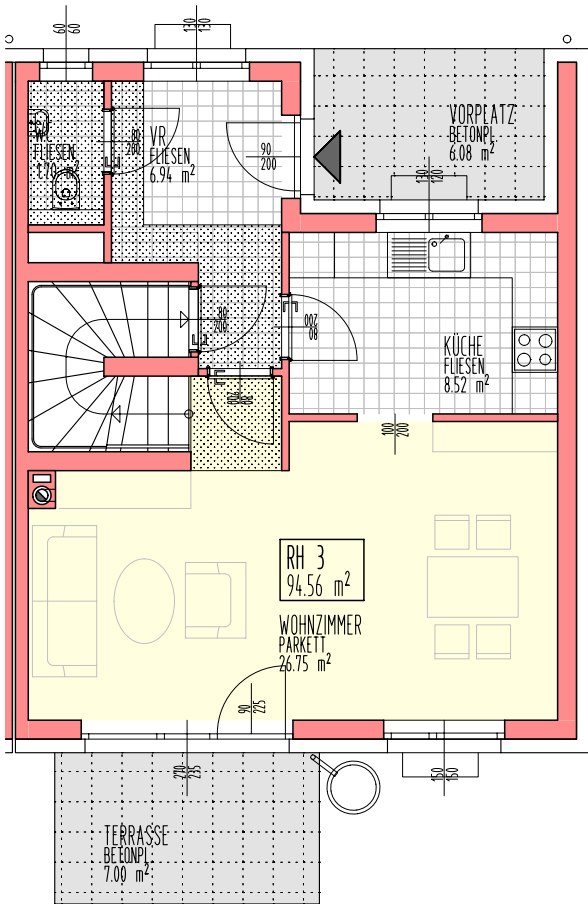
Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 251, Stand: Jänner 2011)

Top
Geschoß RH 3
KG-OG

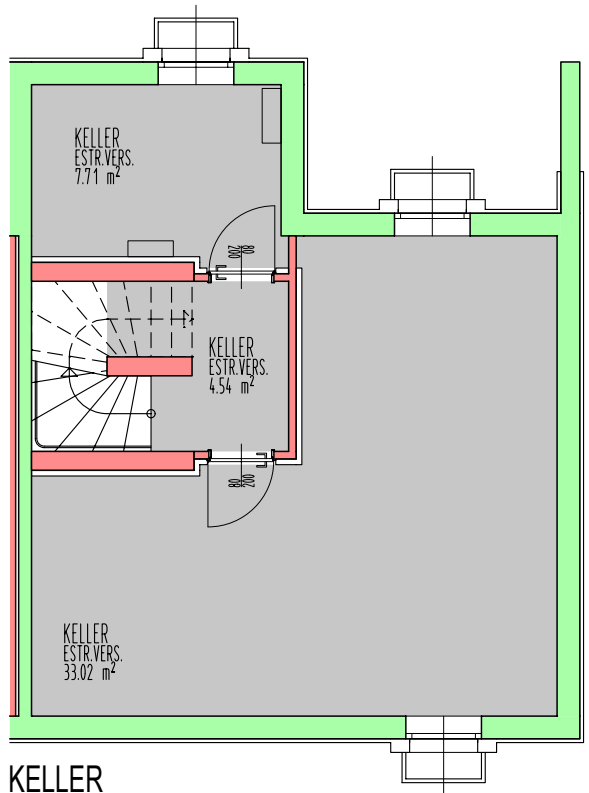
Wohnnutzfläche: 94,56m²
Eigengarten: 177,80m²
Balkon+ Terrasse: 14,00m²
Keller: 45,27m²
Stellplatz im Freien: 1 Stk.



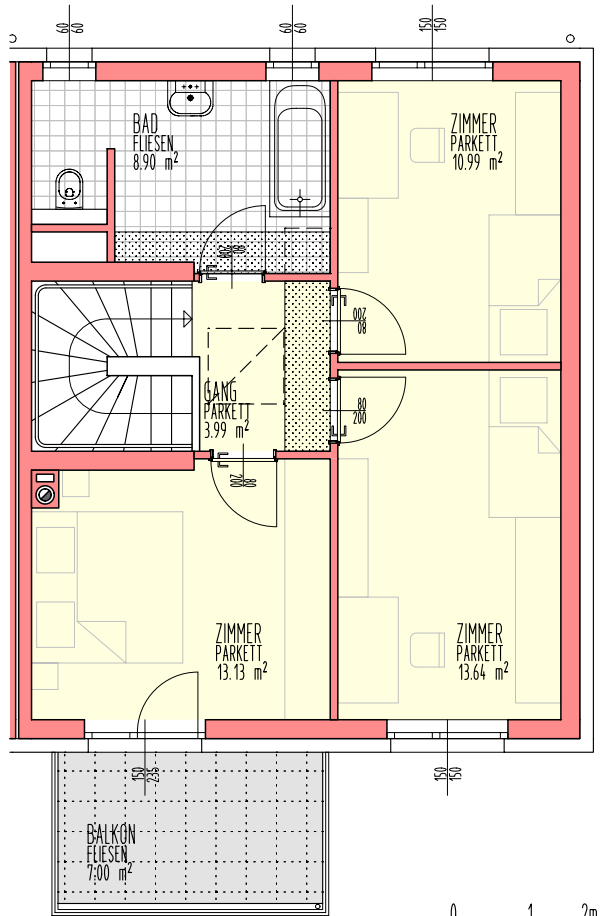
STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEHÄNGTE DECKE



ERDGESCHOSS



KELLER



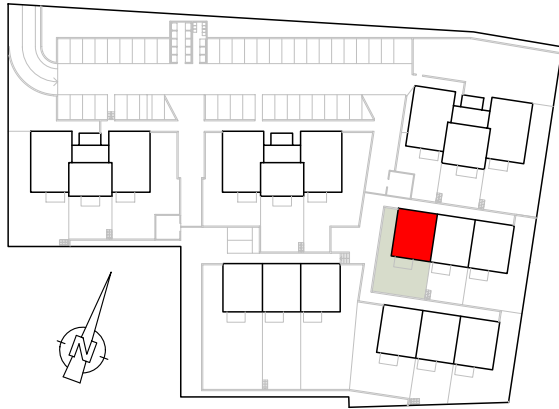
OBERGESCHOSS

0 1 2m
MASSSTAB 1:100

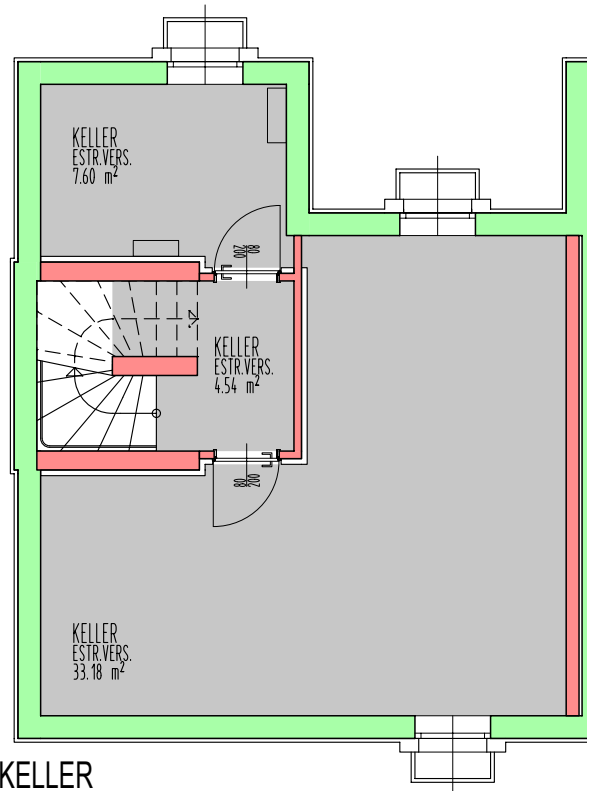
Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 251, Stand: Jänner 2011)

Top
Geschoß **RH 4**
KG-OG

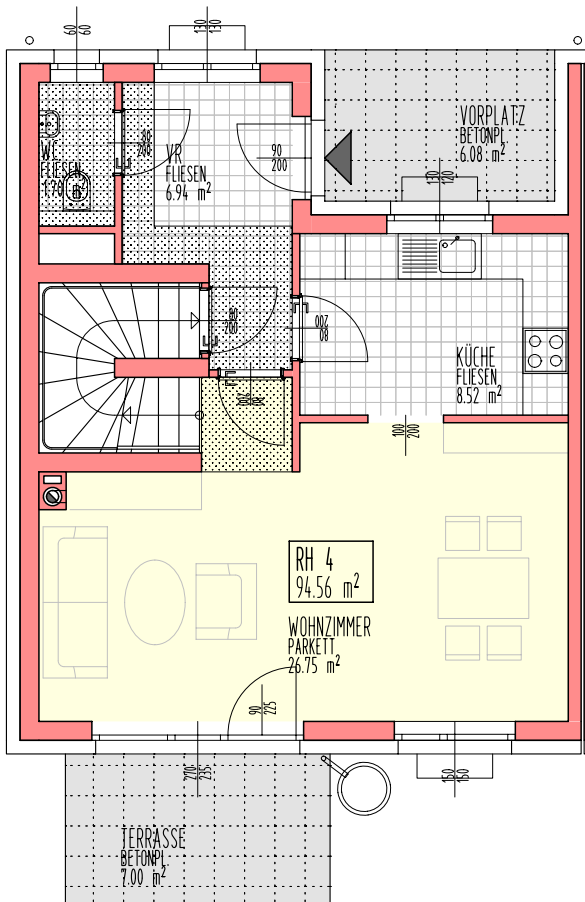
Wohnnutzfläche: 94,56m²
Eigengarten: 90,64m²
Balkon+ Terrasse: 14,00m²
Keller: 45,32m²
Stellplatz im Freien: 1 Stk.



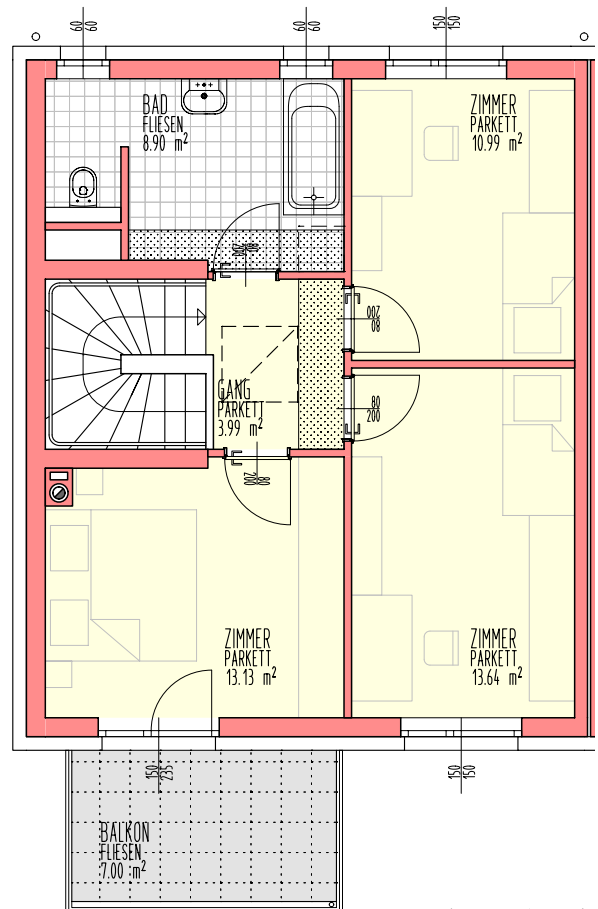
STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEHÄNGTE DECKE



KELLER



ERDGESCHOSS



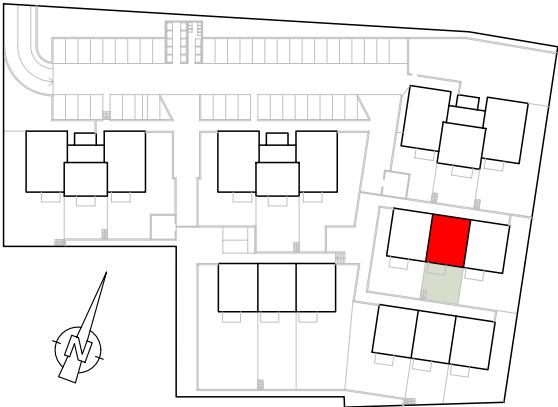
OBERGESCHOSS

0 1 2m
MASSSTAB 1:100

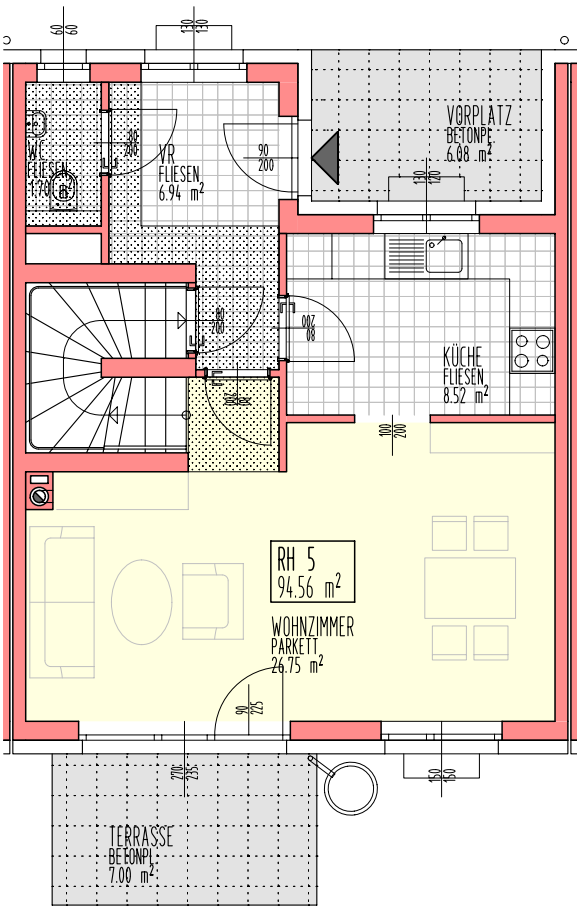
Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 251, Stand: Jänner 2011)

Top
Geschoß RH 5
KG-OG

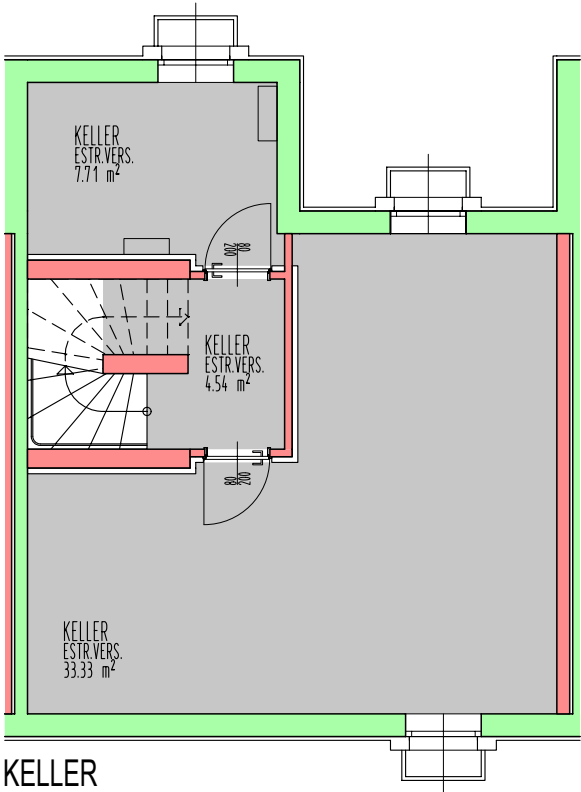
Wohnnutzfläche: 94,56m²
Eingarten: 46,43m²
Balkon+ Terrasse: 14,00m²
Keller: 45,58m²
Stellplatz im Freien: 1 Stk.



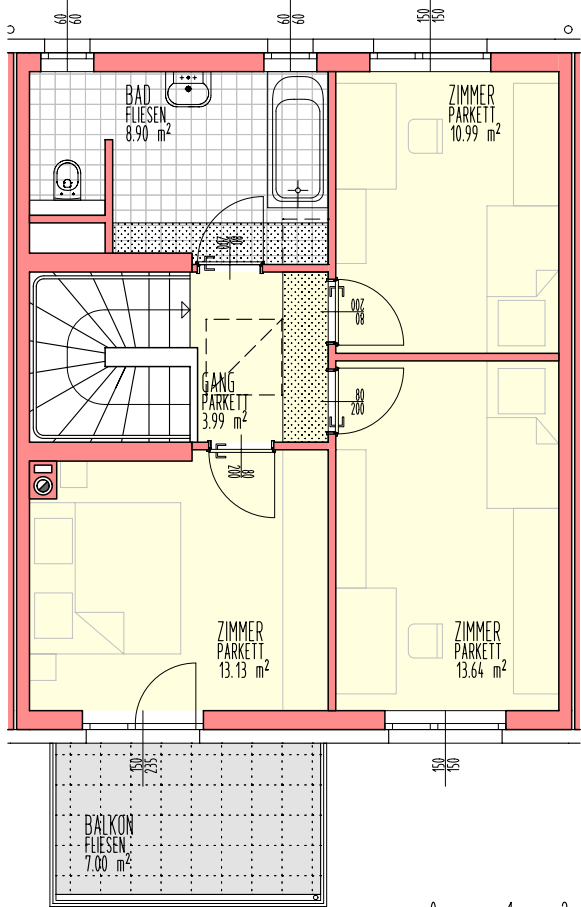
STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEHÄNGTE DECKE



ERDGESCHOSS



KELLER



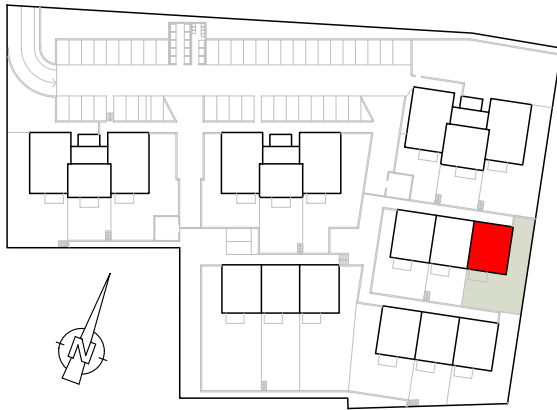
OBERGESCHOSS

0 1 2m
MASSSTAB 1:100

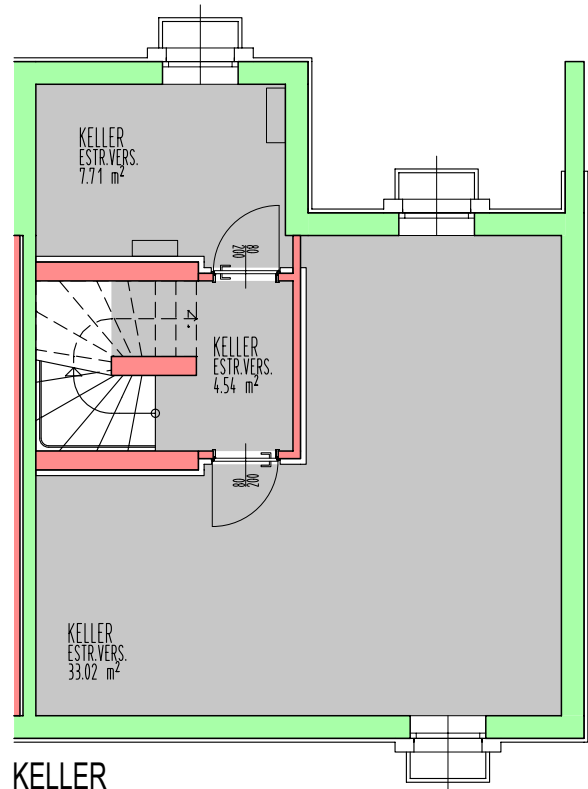
Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 251, Stand: Jänner 2011)

Top
Geschoß **RH 6**
KG-OG

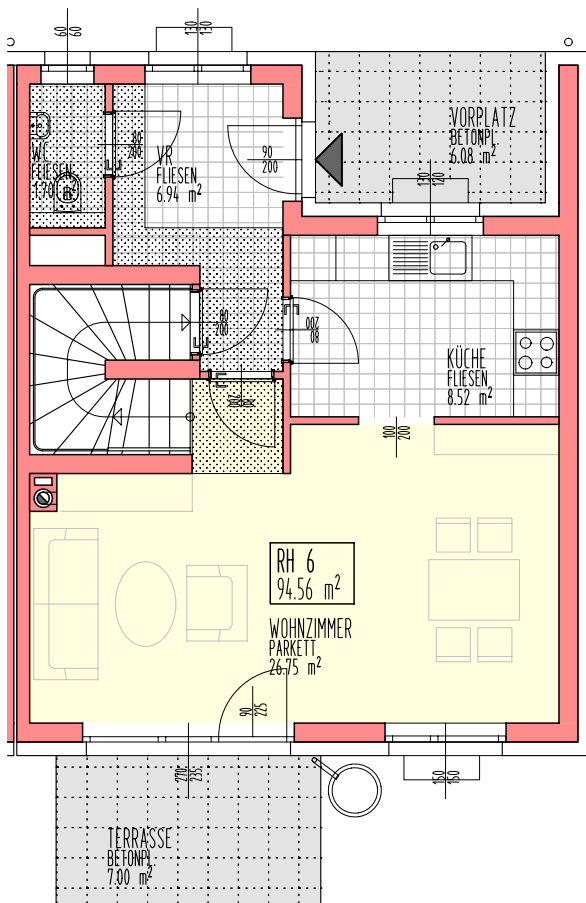
Wohnnutzfläche: 94,56m²
Eigengarten: 108,54m²
Balkon+ Terrasse: 14,00m²
Keller: 45,27m²
Stellplatz im Freien: 1 Stk.



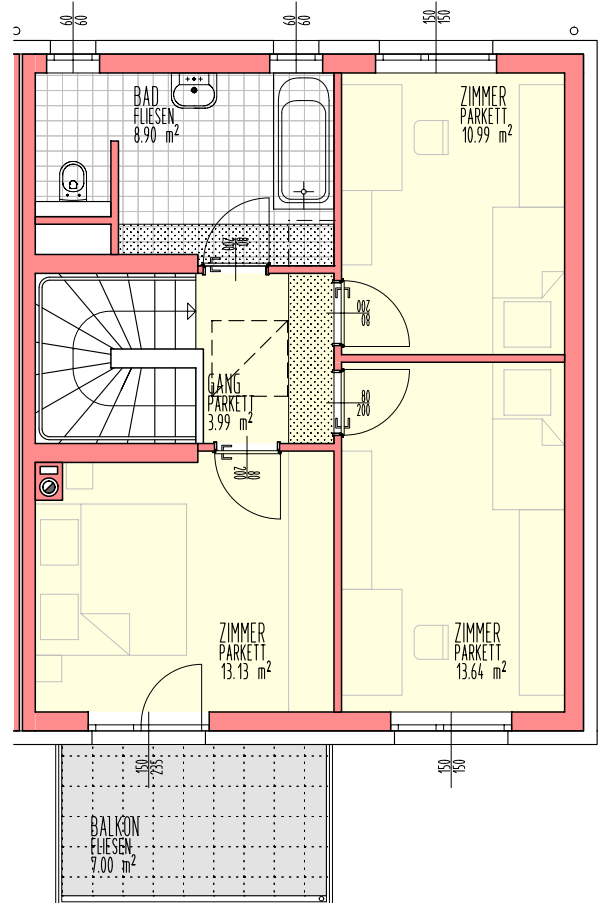
STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEHÄNGTE DECKE



KELLER



ERDGESCHOSS



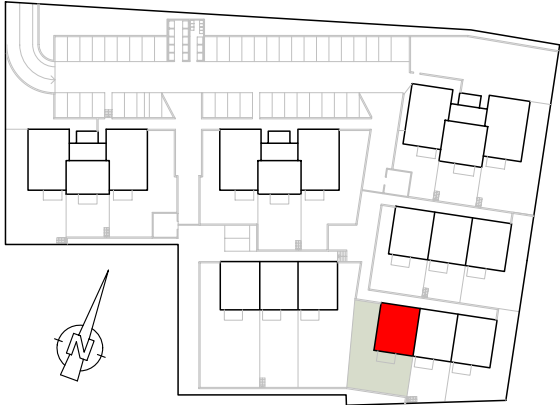
OBERGESCHOSS

0 1 2m
MASSSTAB 1:100

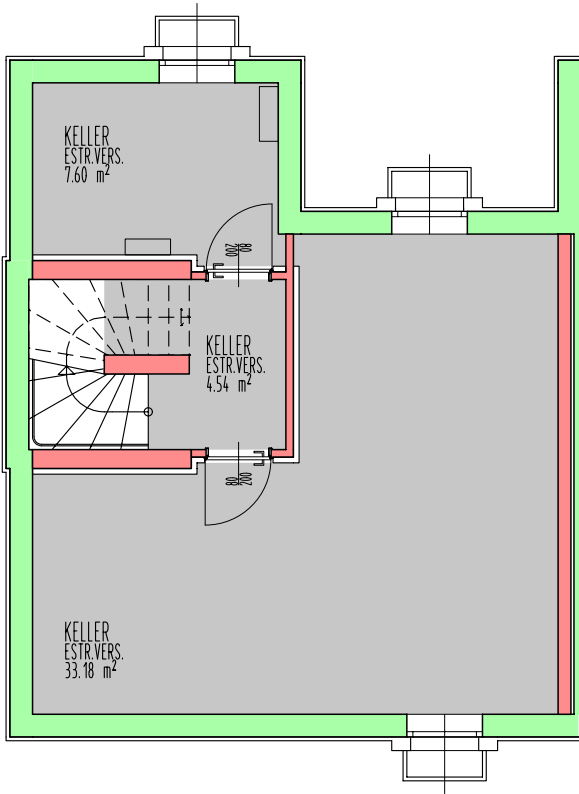
Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 251, Stand: Jänner 2011)

Top
Geschoß RH 7
KG-OG

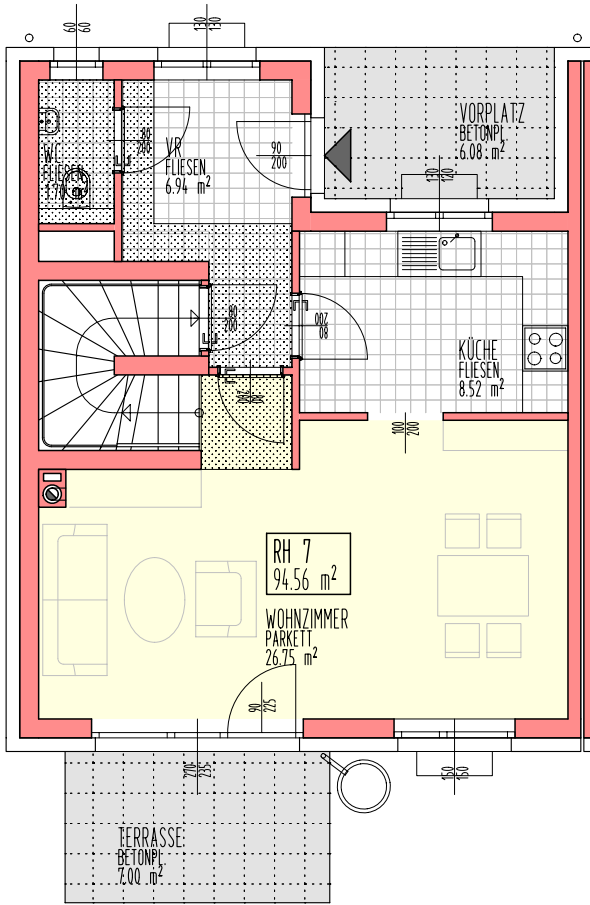
Wohnnutzfläche: 94,56m²
Eigengarten: 119,03m²
Balkon+ Terrasse: 14,00m²
Keller: 45,32m²
Stellplatz im Freien: 1 Stk.



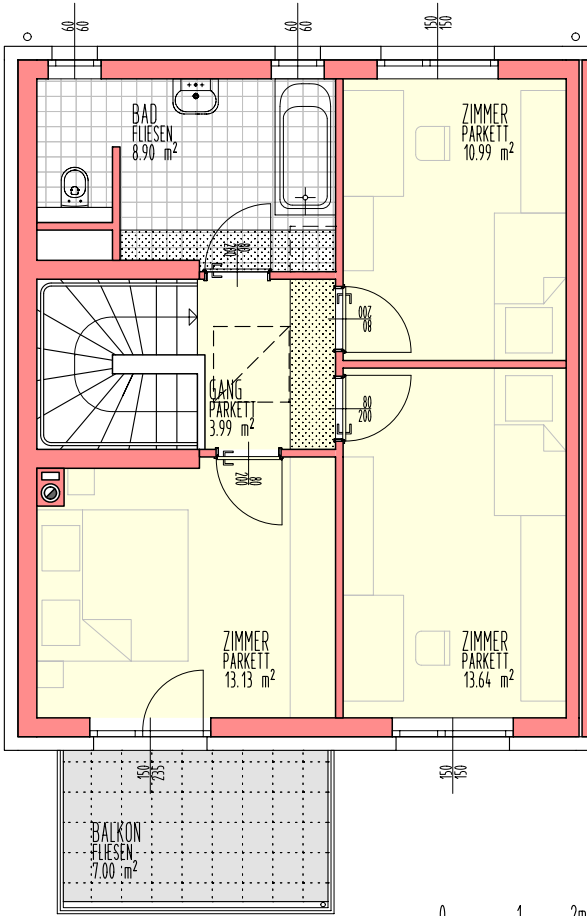
STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEHÄNGTE DECKE



KELLER



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

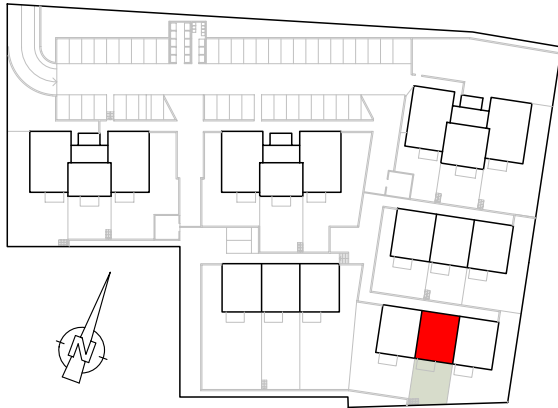
0 1 2m
MASSSTAB 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 251, Stand: Jänner 2011)

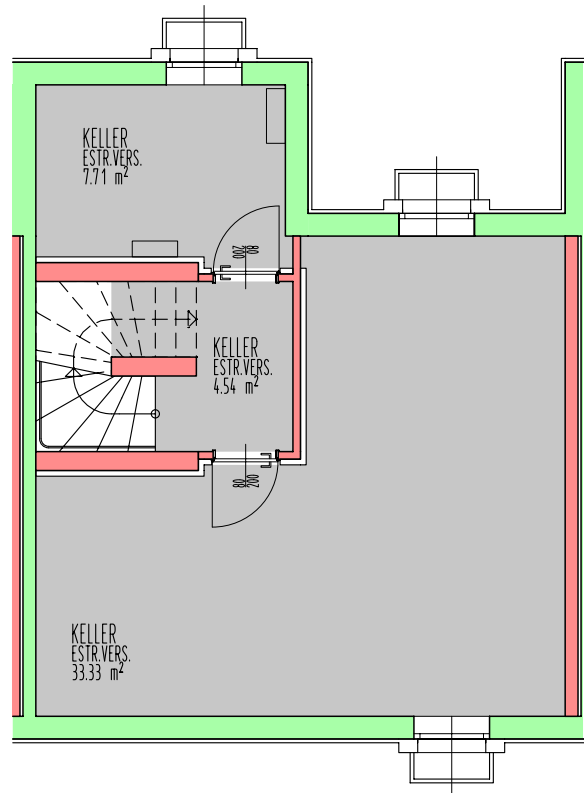
Top
Geschoß

RH 8
KG-OG

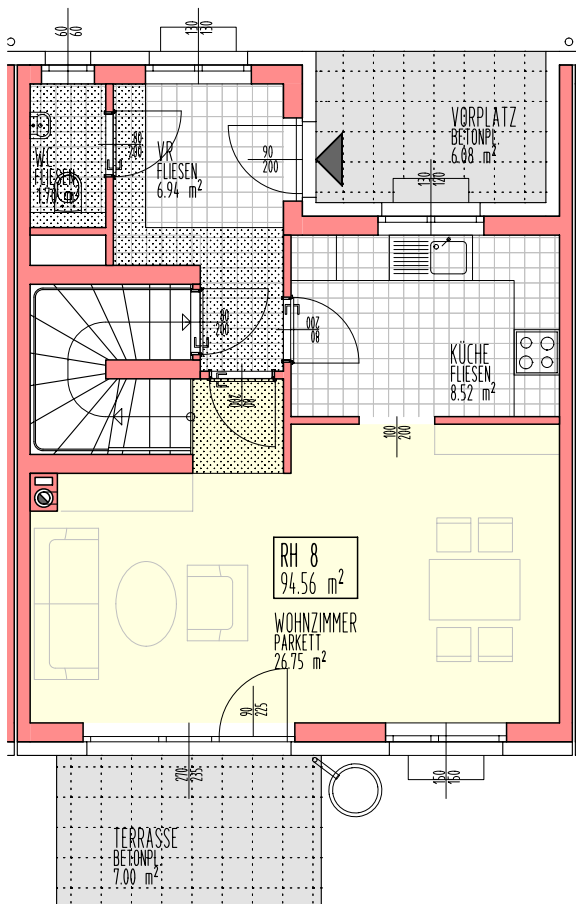
Wohnnutzfläche: 94,56m²
Eigengarten: 54,11m²
Balkon+ Terrasse: 14,00m²
Keller: 45,58m²
Stellplatz im Freien: 1 Stk.



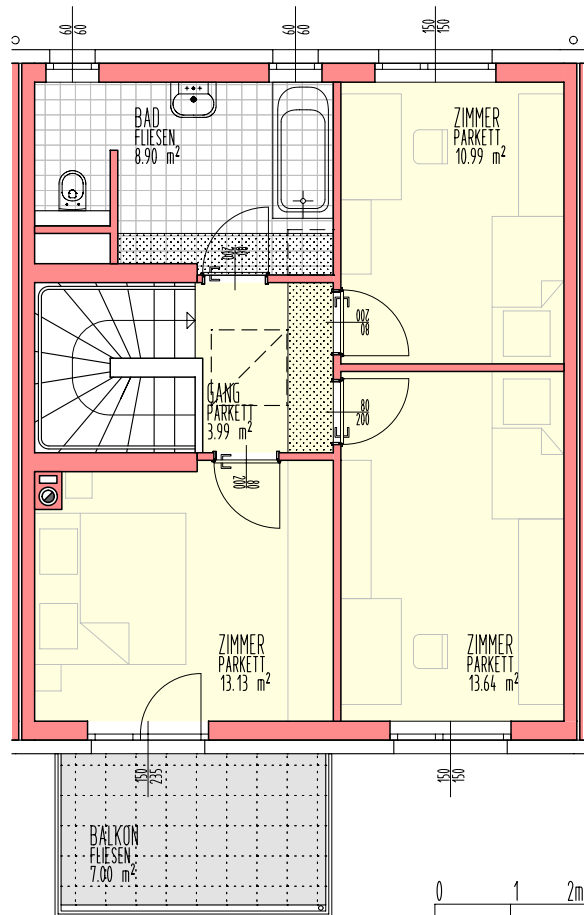
STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTZZIEGEL GIPSKARTON ABGEHÄNGTE DECKE



KELLER



ERDGESCHOSS



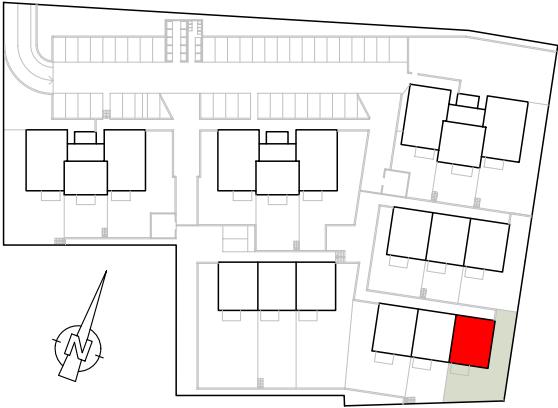
OBERGESCHOSS

0 1 2m
MASSSTAB 1:100

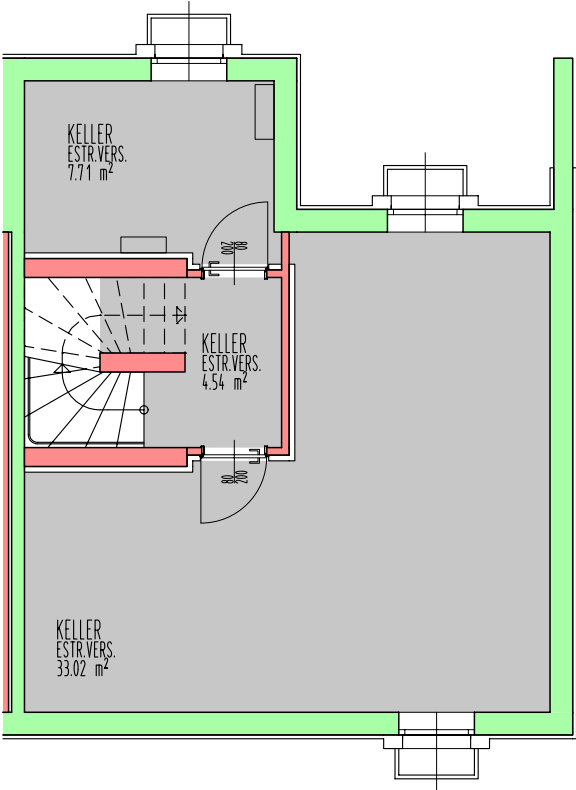
Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 251, Stand: Jänner 2011)

Top
Geschoß RH 9
KG-OG

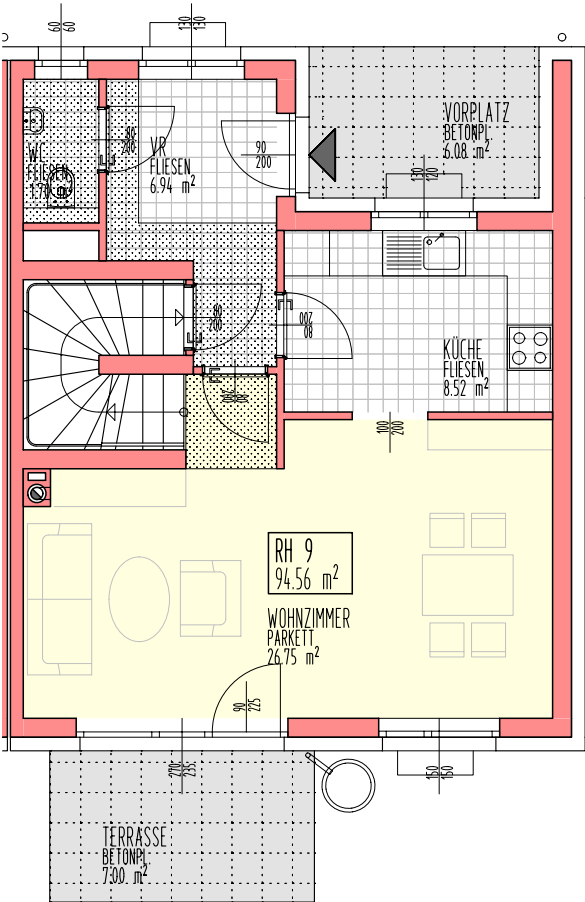
Wohnnutzfläche: 94,56m²
Eingarten: 102,31m²
Balkon+ Terrasse: 14,00m²
Keller: 45,27m²
Stellplatz im Freien: 1 Stk.



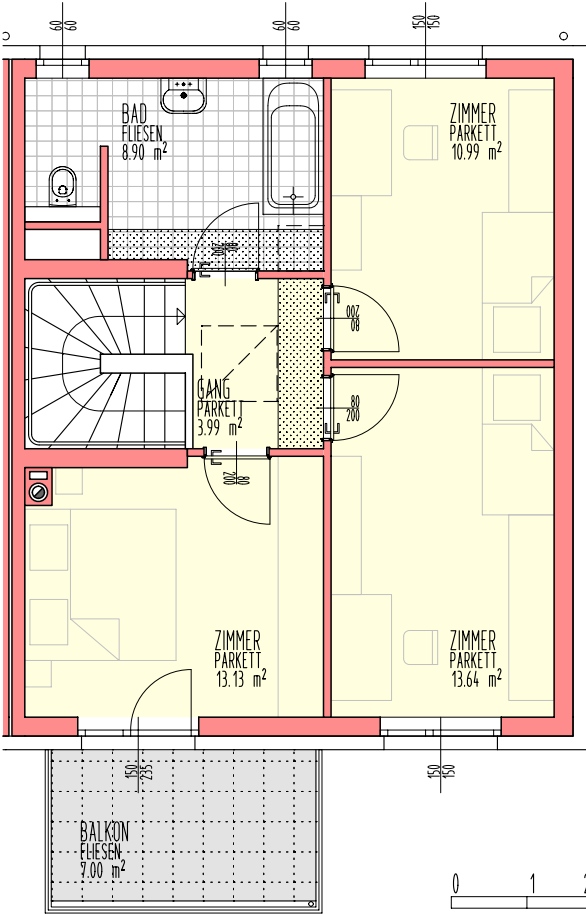
STAHLBETON ZIEGEL SCHALLSCHUTTZIEGEL GIPSKARTON ABGEHÄNGTE DECKE



KELLER



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

0 1 2m
MASSSTAB 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 251, Stand: Jänner 2011)

Kosten und Finanzierung

Die Herstellungskosten des Reihenhauses 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.

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.

Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung*

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

Einkommen

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

Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 28.000,00 netto, von zwei Personen € 48.000,00 netto und für jede zusätzliche Person € 7.000,00 netto nicht übersteigen (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.

Hauptwohnsitz

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

Darlehen

Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005

Förderbares Nominale

Die Reihenhäuser wurden mit 94 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht einerseits aus einem verzinsten Förderungsdarlehen und andererseits aus konstanten 5%-igen Zuschüssen auf die Dauer von 25 Jahren zu den Annuitäten einer Ausleiherung. Der Zuschuss im Ausmaß von 50% des förderbaren Nominales ist verzinst und rückzahlbar, der Zuschuss im Ausmaß von 20% ist nicht rückzahlbar.

Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 30% des förderbaren Nominales (Bemessungsgrundlage) zuerkannt. Das Darlehen hat einen Tilgungszeitraum von ca. 34 Jahre und ist mit 1% verzinst. Die Rückzahlung dieses Darlehens erfolgt im Rahmen der monatlichen Zahlung.

Der rückzahlbare und verzinst sowie der nicht rückzahlbare Zuschuss hat auf die Dauer von 25 Jahren ein Ausmaß von jährlich 5% einer Ausleiherung. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert,

* lt. NÖ WFG 2005, www.noefg.at

wobei 1 Punkt mit € 12,80 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 95m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35m². Bei Veränderungen der möglichen Förderung im Zuge des Förderverfahrens bei der Endabrechnung um bis zu 3% der Gesamtnutzfläche erfolgt weder eine Nachförderung noch ein Widerruf. Der Berechnung des förderbaren Nominales (Gesamtsumme) liegt die Nutzflächenberechnung lt. baubehördlich genehmigter Einreichplanung zugrunde. (Änderungen möglich nach Endabrechnung mit dem Fördergeber Land Niederösterreich)

Hypothekendarlehen

Das Darlehen unterliegt, nachdem es sich um ein wohnbauförderbares Objekt handelt, den Bestimmungen des Wohnungsförderungsgesetzes und den Wohnungsförderungsrichtlinien 2005. Die Rückzahlung dieses Darlehens erfolgt im Rahmen der monatlichen Zahlung, die Laufzeit des Darlehens beträgt mindestens 20 Jahre bei dekursiver Verzinsung.

Zuschuss gem. NÖ WFG 2005

(NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005)

Auf die Rückzahlung des Hypothekendarlehens (Kapitaltilgung + Zinsen = Annuität) ein konstanter Annuitätenzuschuss über die gesamte Darlehenslaufzeit, höchstens jedoch auf 25 Jahre, in der Höhe von 5 % p.a., berechnet von 70 % der für die jeweilige Wohnungsgröße gültigen Bemessungsgrundlage, gewährt. Ein Zuschuss von 50 % der gültigen Bemessungsgrundlage ist rückzahlbar und mit 1 % verzinst. Ein Zuschuss von 20 % ist nicht rückzahlbar.

Der Zuschuss und das Darlehen ermitteln sich aufgrund der vorangeführten Angaben und der einschlägigen Förderbestimmungen des Landes Niederösterreich. Der Zuschuss ist in dem ausgewiesenen monatlichen Entgeltbestandteil – Miete – bereits berücksichtigt. Falls zur Finanzierung der Herstellungskosten ein über die Bemessungsgrundlage des hinausgehendes Bankdarlehen aufgenommen wurde, gelten hinsichtlich der Verzinsung die für das Bankdarlehen angeführten Konditionen, jedoch wird hierauf kein Annuitätenzuschuss gewährt.

Das Darlehen des Landes und der Annuitätenzuschuss haben einen Rückzahlungszeitraum von ca. 34 Jahren und sind mit 1 % jährlich dekursiv zu verzinsen. Die Annuitäten dieser beiden Förderungsbeträge (Darlehen Land und rückzahlbarer Zuschuss) betragen: in den ersten vier Jahren 4% des Darlehensbetrages, steigen dann in vier Jahressprüngen um jeweils 1% an, betragen im 21.-24. Jahr 9,5%, werden im 25. Jahr 11% und im 26. Jahr 20% ausmachen. Ab dem 27. Jahr wird dieser rückzuzahlende Betrag jährlich um 1,5% erhöht.

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

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.

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.

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

Der Wohnungsaufwand

kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m² 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 %.

Die förderbare Nutzfläche

beträgt höchstens: für eine Person 50 m², für 2 Personen 70 m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um 10 m², ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um jeweils 15 m². Der zumutbare Wohnungsaufwand beträgt: für 1 Person bei einem Jahreseinkommen

- bis € 10.800,00 ... 0 %
- bis € 11.760,00 ... 5 %
- bis € 12.720,00 ... 10 %
- bis € 13.680,00 ... 15 %
- bis € 14.640,00 ... 20 %
- ab € 14.640,01 ... 25 %

Das Jahreseinkommen erhöht sich für

- den (Ehe)Partner um 50 %
- im Haushalt lebende versorgungsberechtigte Kinder (auf Dauer des Bezuges der Familienbeihilfe) um 20 % für das erste Kind, um 25 % für das zweite Kind und um jeweils 30 % 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!

Wohnzuschuss im Überblick (Subjektförderung; Modell 2009)

Förderbarer Wohnungsaufwand = Aufwand pro m² und Monat förderbare Nutzfläche

Aufwand pro m² 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 ²
2 Personen	höchstens 70 m ²
3 Personen	höchstens 80 m ²
4 Personen	höchstens 90 m ²
5 Personen	höchstens 105 m ²

Zumutbarer Wohnungsaufwand = %-Anteil des Familieneinkommens = Selbstbehalt

Zumutbarer Wohnungsaufwand

zumutbar	monatl. gewichtetes Einkommen = pro-Kopf-Einkommen
0%	bis zu € 900,00
5%	bis zu € 980,00
10%	bis zu € 1.060,00
15%	bis zu € 1.140,00
20%	bis zu € 1.220,00
25%	ab € 1.220,01

Gewichtungsfaktor

(Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)

erster Erwachsener	100%
(Ehe) Partner	50%
1. Kind	20%
2. Kind	25%
3. Kind + jedes weitere	30%
Alleinerzieher	10%
nahe stehende Person	10%
erhöhte Familienbeihilfe, Minderung der Erwerbsfähigkeit	10%

Wohnzuschuss = förderbarer Wohnaufwand – zumutbarer Wohnungsaufwand

Monatliches Entgelt

Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- Annuität – Förderungsdarlehen
- Annuität (Kapitaltilgung+Zinsen) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Hypothekendarlehens
- abzüglich Annuitätenzuschuss aus Basisförderung
- 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)

Betriebskosten (Akonto)

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

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

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

Verwaltungskosten

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

Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

Förderungsdarlehen (MH-NEU-30%)

Das Darlehen hat einen Tilgungszeitraum von ca. 34 Jahren und ist mit 1% verzinst. Die Annuität für das Förderungsdarlehen und den rückzahlbaren Teil des auch mit 1% verzinsten Annuitätenzuschusses zum Bankdarlehen beträgt in den ersten vier Jahren 4% des Förderungsdarlehens und steigt dann in Vierjahressprüngen um jeweils 1,0% an und werden im 21.-24. Jahr 9,5% im 25. Jahr 11% und im 26. Jahr 20% ausmachen. Ab dem 27. Jahr wird dieser zurückzuzahlende Betrag um 1,5% erhöht.

Darlehen der Hypo NÖ Landesbank

Die Laufzeit des geförderten Darlehens beträgt 25 Jahre und des nicht geförderten Darlehens 50 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): Fixzinssatz vom 1.-4. Tilgungsjahr (längstens bis 31.12.2015) 3,9% fix, ab 5.-10. Tilgungsjahr 6M Euribor zuzüglich eines Aufschlags von 1,125% oder neuerliche Zinsvereinbarung. Der Berechnung des monatlichen Entgelts wurde der Zinssatz von 3,9% zugrunde gelegt.

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,39 pro m²/netto Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei € 1,30/pro m²/netto Nutzfläche und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 16,40 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen. Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten kommen noch insgesamt ca. € 12,00 für einen Abstellplatz hinzu. Das Betriebskosten-Akonto ist vorläufig nach Nutzflächen aufgeteilt, wird jedoch voraussichtlich bei Bezug der Wohnhausanlage nach NW-Anteilen aufgeteilt. Änderungen sind zu erwarten.

Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)

Der Mietvertrag ist gemäß Gebührengesetz in der geltenden Fassung (§ 33TP 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.

Genossenschaftsbeitritt

Voraussetzung für die Anmietung einer Wohnung ist der Beitritt zur Genossenschaft.

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.

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.

Baubeschreibung

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

Fundamente

Stahlbetonplatte: laut statischer Erfordernis

Decken und Wände

Kellerwände:	Stahlbeton (nicht tragende Innenwände: 10 cm DÜWA)
Außenwände:	Hochlochziegel 25 cm; bzw. wo statisch erforderlich teilweise Stahlbetonwände samt Wärmedämmverbundsystem (Dämmstärke 18 cm)
Innenwände tragend:	Hochlochziegel 25 cm; bzw. wo statisch erforderlich teilweise Stahlbetonwände
Zwischenwände:	10 cm DÜWA-Stein
Haustrennwände:	2-schalig mit Hochlochziegel (2x 17 cm) mit zwischenliegender Dämmplatte
Geschossdecken:	Elementdecken laut statischem Erfordernis
Stiegen (innenliegend):	Stahlbetonlaufftreppen (gewandelt), die Stufenkerne mit Fliesen (EG-Keller) bzw. Holz (EG-OG) belegt.

Dach, Fenster und Türen

Dach:	Dacheindeckung besteht aus beschichteten Aluminiumblechbahnen auf einer im Gefälle hergestellten Stahlbetondecke und Dämmung laut Wärmetechnischer Anforderung des Energieausweises.
Fenster:	ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff, mit weißer Oberfläche und Isolierglas (2-fach Wärmeschutzverglasung)
Fensterbänke außen:	Aluminium Sohlbänke weiß
Fensterbänke innen:	MAX-postforming oder Werzalith weiß
Sonnenschutz:	alle Fensterelemente die Süd-, Ost- & Westorientiert sind werden mit innenliegenden Aluminium-Jalousien ausgestattet, zusätzlich werden Vorkehrungen (Stockaufdoppelung) für die nachträgliche Montage von Minirollläden durch den zukünftigen Mieter getroffen
Hauseingangstüren:	wärmedämmte Holzkonstruktion, Türblatt mit Glaseinschnitten

Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

Lüftung:	Absaugung im Bad, WC und Kochnische bzw. Küche, Frischluftzufuhr (vorgewärmt) im Wohnzimmer und den Zimmern durch die kontrollierte Wohnraumlüftung, Leitungsführung in abgehängten Decken bzw. Rohrverkleidungen mit Gipskartonplatten
Kanal:	Schmutzkanal wird in PVC ausgeführt und an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Regen- & Oberflächenwässer werden am Grundstück vorretentiert und in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet.
Notkamin:	Durchmesser 16 cm mit Thermoluftzug <u>Achtung:</u> es werden keine Rauchrohranschlüsse standartmäßig in den Wohnungen hergestellt

Die Reihenhäuser werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Luft/Wärmeverteilung erfolgt über Blechkanäle und wird in den Aufenthaltsräumen eingebracht. Mit der aus der Abluft genommenen Wärme wird die Zuluft erwärmt. Die Absaugung der Abluft erfolgt im Bad, WC und Kochnische, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist. Die Energieerzeugung für Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über biogene Fernwärmanlage die durch die EVN errichtet und betrieben wird. Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral. In jedem Reihnhaus befindet sich eine Wohnungsstation in der, über einen Wärmetauscher, Warmwasser erzeugt wird. Die Anzahl und Dimension der Heizkörper wird von der Haustechnikplanung festgelegt. Jede Wohneinheit wird mit einem separaten Wärmemengenzähler ausgestattet.

Ausstattungsbeschreibung

Decken und Wände

Fußbodenbeläge:	<u>Schrankraum, Wohn- & Schlafzimmer:</u> Fertigparkett mit passenden Sesselleisten <u>Stufenanlage (EG-OG):</u> Stufenbelag aus Massivholz
Verfliesung:	<u>Badezimmer:</u> Boden und Wände bis Türzargenoberkante <u>WC:</u> Boden und Wände H=1,50 m <u>Vorraum, Gang, Abstellraum, Küche bez. Kochnische:</u> Boden mit Sockelleiste <u>Kellerabgang:</u> Tritt- & Setzstufen mit Sockelleisten
Malerei:	Decken und Wände mit Innendispersion gemalt (Farbton gebrochen weiß)
Anstrich:	Im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert, im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt und pulverbeschichtet oder lackiert

Türen

Innentüren:	Türblätter glatt, Oberfläche Buche natur, Drückerpaar mit Langschilder und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel; Türe ins Wohnzimmer mit Glaseinschnitt
-------------	--

Terrasse, Balkon

Bodenbelag Terrasse:	Einkornbetonplatte grau
Bodenbelag Balkon:	frostsichere keramische Bodenplatten inkl. Sockelleiste

Sanitäre Einrichtung

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

Elektroinstallationsausstattung

WC (EG):	1x Deckenauslass mit Ausschalter Anschluss Wohnraumlüftungsgerät
Bad:	1x Deckenauslass mit Ausschalter (samt Fassung & Glühbirne) 1x Wandauslass (über Waschbecken H = 1,85m) mit Ausschalter 1x Schukosteckdose (Feuchtraum) 1x Schukosteckdose für die Waschmaschine 1x Badewannenerdung
Kochnische/Küche:	1x Deckenauslass mit Ausschalter 1x Wandauslass (abgedeckelt) für Dunstabzug 1x Doppelschukosteckdose 2x Schukosteckdosen (bzw. 1 Doppelschukosteckdose) 1x Kraftstromanschluss E-Herd 1x Geschirrspülersteckdose 1x Kühlschranksteckdose
Wohnzimmer:	1x Deckenauslass mit Wechselschalter (samt Fassung & Glühbirne) im Wohnbereich 1x Deckenauslass mit Ausschalter im Esstischbereich 1x Ausschalter für die Außenleuchte (Balkon/Terrasse) 3x Schukosteckdose 2x Doppelschukosteckdosen 1x Antennensteckdose 1x Leerrohr für Schwachstrom 1x Bedienelement für Lüftung 1x Raumthermostat 1x Rauchmelder
Zimmer:	1x Deckenauslass mit Ausschalter 4x Schukosteckdosen 1x Leerrohr für Schwachstrom 1x Rauchmelder
Vorraum/Gang (EG):	1x bzw. 2x Deckenauslass mit Wechselschalter (samt Fassung & Glühbirne) 1x Schukosteckdose 1x Doppelschukosteckdose 1x Gegensprechanlage (Innensprechstelle) 1x Leerrohr Telefon 1x Kleinverteiler zweireihig 1x Rauchmelder
Vorraum/Gang (OG):	1x Wandauslass mit Wechselschalter (samt Fassung & Glühbirne) 1x Schukosteckdose 1x Rauchmelder
Stiegenauf/-abgang:	1x Wandauslass mit Wechselschalter
Kellerraum:	1x bzw. 2x Deckenauslass mit Ausschalter 2x Schukosteckdose Anschluss für Wohnungsstation
Terrasse/Balkon:	1x Wandauslass mit Wandleuchte 1x Schukosteckdose
TV:	Für das Bauvorhaben ist für die TV-Versorgung eine digitale SAT-Anlage vorgesehen. <u>Achtung:</u> Ein für die SAT-Anlage geeigneter Receiver ist vom Mieter zum Empfang der gewünschten selbst bereit zu stellen.
Telefonvorbereitung:	Für das Telefon wird ein Leerrohrsystem mit Vorspanndraht, ausgehend von der Verteilerdose der Post, installiert. Ein Leerrohr mit Vorspanndraht wird zu jedem Reihenhauseingang verlegt.
Allgemeinbereich:	Die Außenbeleuchtung im Bereich der Gehwege erfolgt mittels Pollerleuchten. Bei jedem Reihenhauseingang wird eine Wandleuchte geschaltet über Bewegungsmelder vorgesehen.

Außenanlagen Außenanlagen

Allgemein:	Briefkästen (mit Reihenhausschlüssel sperrbar) werden bei jedem Reihenhaus als Einzelkasten angeordnet. Die Hausinformationstafel (Anschlagbrett) wird beim Zugang zu jeder Reihenhausgruppe angebracht.
Müllplätze:	diese befinden sich in Form von überdachten und versperrenden Plätzen im Außenbereich.
Eigengärten:	Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Maschengitterzaun der auf Betonsockeln bzw. Stützmauern montiert wird eingezäunt. Zwischen den Eigengärten erfolgt die Montage der Zäune mittels Punktfundamenten. Jeder Eigengarten erhält einen Zugang von außen. Höhendifferenzen zwischen Gehweg und Eigengarten werden mit Betonstufen überbrückt.
Stellplatz:	für jedes Reihenhaus sind im Außenbereich 2 zugeordnete PKW-Abstellplätze (überdacht) vorgesehen
Kinderspielplatz:	An der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein Kleinkinderspielplatz errichtet

Anmerkungen:

Energieausweis

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

Rechtsnatur des Energieausweises

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

Sonderwünsche und Übergabe

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