

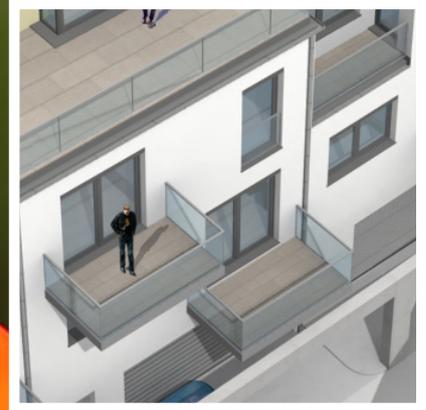
# Waidhofen a. d. Ybbs

## Da will ich wohnen.

- 13 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufrecht
- Wohnzuschuss möglich
- Balkon oder Terrasse
- 14 PKW-Stellplätze  
in der Garage
- Personenaufzug
- Niedrigenergiebauweise

**Weitere Infos  
erhalten Sie:**

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



A: DI Helmut Stefan Haiden

Schaubild: Hintergasse 27 - 29

[verkauf@nwbg.at](mailto:verkauf@nwbg.at) | [www.nwbg.at](http://www.nwbg.at)  
NBG

Wir bauen. Sie wohnen.

NÖ Wohnbaugruppe.



## Unsere Partner.



Architekt Dipl.-Ing.  
**Helmut Stefan HAIDEN**

Linzerstraße 22  
3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 72285  
Fax: 02742 / 72285-22  
e-mail: [office@architekt-haiden.at](mailto:office@architekt-haiden.at)  
[www.architekt-haiden.at](http://www.architekt-haiden.at)



## Unser Prospekt.

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

## Unser Unternehmen.

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte reg. Gen. m. b. H. Südstadtzentrum 4 | 2344 Maria Enzersdorf | T +43 (2236) 405 | F +43 (2236) 405 - 110 | [office@nwbg.at](mailto:office@nwbg.at) | Firmenbuchnummer: FN 95128w - LG Wiener Neustadt | UID ATU55636609 | DVR: 0090051

## Service Notrufe.

### Notruf Österreich:

Feuerwehr	122
Polizei	133
Rettung	144

### für internationale Notrufe in allen EU-Staaten:

Euro-Notruf	112
-------------	-----

## Inhaltsverzeichnis

2 ....	Objektübersicht	29 ....	Beilage B
2 ....	Gemeindeinformation	30 ....	Monatliches Entgelt
2 ....	Fertigstellung	30 ....	Miete
2 ....	Lage der Gemeinde	30 ....	Betriebskosten (Akonto)
2 ....	Finanzierung	30 ....	Verwaltungskosten
2 ....	Bauträger, Bauleitung & Hausverwaltung	30 ....	Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt
2 ....	Planung	30 ....	Förderungsdarlehen (WFG 2005 – NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien in der letztgültigen Fassung)
2 ....	Generalunternehmer	30 ....	Darlehen der Bank Austria
2 ....	Information und Beratung	31 ....	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten
3 ....	Wohnungsinformation	31 ....	Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)
3 ....	Topographie	31 ....	Energiekosten
4 ....	Finanzierungsübersicht	31 ....	Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit
5 ....	Lageplan	31 ....	Baubeschreibung
6 ....	Übersichtsplan Kellergeschoß	31 ....	Fundamente
7 ....	Übersichtsplan Erdgeschoß	31 ....	Decken und Wände
8 ....	Übersichtsplan 1. Obergeschoß	32 ....	Dach, Fenster und Türen
9 ....	Übersichtsplan Dachgeschoß	32 ....	Lüftung, Kanal, Notkamin, Heizung/Warmwasser
10 ....	Ansichten & Schnitte	32 ....	Ausstattungsbeschreibung
12 ....	Grundrisse	32 ....	Decken und Wände
12 ....	Top 1	33 ....	Türen und Balkon
13 ....	Top 2	33 ....	Sanitäre Einrichtung
14 ....	Top 3	33 ....	Elektroinstallationen
15 ....	Top 4	34 ....	Sonstiges
16 ....	Top 5	34 ....	Energieausweis
17 ....	Top 6	34 ....	Wichtiger Hinweis
18 ....	Top 7	34 ....	Rechtsnatur des Energieausweises
19 ....	Top 8		
20 ....	Top 9		
21 ....	Top 10		
22 ....	Top 11		
23 ....	Top 12		
24 ....	Top 13		
25 ....	Kosten und Finanzierung	34 ....	Sonderwünsche und Übergabe
25 ....	Finanzierung		
25 ....	Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung		
25 ....	Einkommen		
25 ....	Hauptwohnsitz		
25 ....	Darlehen		
25 ....	Förderungsdarlehen		
26 ....	Hypothekendarlehen		
26 ....	Weitere Hypothekendarlehen		
26 ....	Barmittel (Finanzierungsbeitrag)		
27 ....	Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)		
27 ....	Höhe des Wohnzuschusses		
27 ....	Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale		
27 ....	Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)		
28 ....	Information und Antragstellung		

# 1. Objektübersicht

In 3340 Waidhofen an der Ybbs, Hintergasse 27 - 29 wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 13 Wohnungen in Niedrigenergiebauweise (HWBSK 24 | fGEE 0,75) mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung errichtet. Die Beheizung der gesamten Anlage erfolgt über Fernwärme. Jeder Wohneinheit sind Freiflächen in Form von Balkon, Loggia oder Terrasse zugeordnet. Eine Erdgeschoß-Wohnung verfügt zusätzlich über eine zugeteilte Gartenfläche. Die Wohnungen sind barrierefrei ausbaubar und mit einem Personenaufzug erreichbar. Die Wohnhausanlage verfügt über PKW-Abstellplätze in der Garage sowie Kellerabteile.

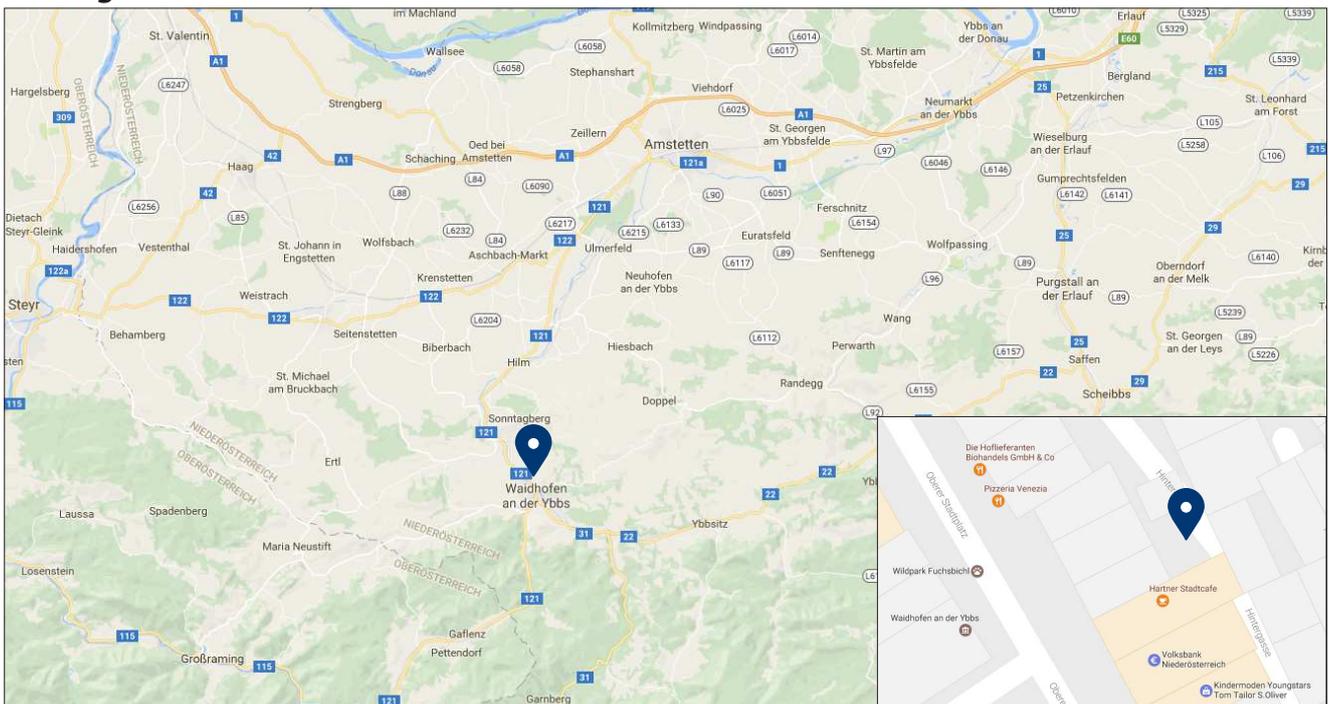
## 1.1. Gemeindeinformation

Die lebenswerte Stadt Waidhofen an der Ybbs liegt im Mostviertel in Niederösterreich. Für die Bildung ist durch mehrere Kindergärten, Volks- und Neue Mittelschulen sowie weiterführende höhere Schulen gesorgt. Weiters gibt es noch eine Volkshochschule und eine Musikschule vor Ort. Das Landeskrankenhaus Waidhofen an der Ybbs und diverse ortsansässige Ärzte sorgen für das gesundheitliche Wohl der Bewohner und Bewohnerinnen. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern und Bergen, und besonders vom Fluss Ybbs, welcher sich quer durch die Stadt zieht. Die Natur lädt in der Freizeit zu schönen Wanderausflügen und Radtouren ein. Diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich vor Ort. Besonders die schöne Altstadt lädt zum Flanieren ein. Amstetten ist ca. 25 km entfernt und problemlos mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch dem PKW erreichbar.

## 1.2. Fertigstellung

Die Fertigstellung der Wohnhausanlage erfolgt voraussichtlich im 1. Quartal 2018.

## 1.3. Lage der Gemeinde



Kartenausschnitt © 2017 Google - Kartendaten

## 1.4. Finanzierung

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

## 1.5. Bauträger 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

## 1.6. Planung und Bauleitung

Architekt DI Helmut Stefan Haiden  
3100 St. Pölten, Linzerstraße 22  
T 02742/72285 | F 02742/72285-22  
www.architekt-haiden.at  
office@architekt-haiden.at

## 1.7. Generalunternehmer

Bau Pabst GmbH  
3361 Aschbach-Markt, Neufeld 2  
T 07476/77555 | F 07476/77555-9252  
www.pabst-gruppe.at | bau@pabst.at

## 1.8. Information und Beratung

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

Herr Abraham: T 02236/405-215 | f.abraham@nwbg.at

## 2. Wohnungsinformation

### 2.1. Topographie

Bauteil	Top Nr.	Raumprogramm							Wohnnutz- fläche	Fläche Terrasse	Fläche Balkon	Fläche Garten	Keller	Garage
		Zi	Kü	Bad	WC	Bad WC	Vr FI	Ar Sr						
<b>Stiege 1</b>														
<b>EG</b>	01	3	1	1	1		1	2	74,70	17,08		32,66	5,44	1
	02	2	1	1	1		2	1	65,53		5,59		3,55	1
	03	2	1			1	1	1	53,07		5,59		3,46	1
	04	2	1			1	1	1	51,30		5,59		3,51	1
	05	3	1	1	1		1	1	67,93		4,34		3,78	1
	06	3	1	1	1		1	1	80,34	23,88			5,68	1
<b>1.OG</b>	07	4	1			2	2	2	97,00		6,73		5,68	1
	08	3	1	1	1		1	1	91,99		5,59		5,76	1
	09	3	1	1	1		1	1	74,04		3,35		5,66	1
	10	2	1	1	1		1	1	57,45		7,95		4,02	1
	11	3	1	1	1		1	1	79,70		5,96		5,54	1
<b>DG</b>	12	3	1	1	1	1	1	2	126,23	56,57			5,78	2
	13	3	1	1	1		2	2	105,54	25,90			6,12	1
<b>Gesamtsumme</b>									<b>1.024,82</b>	<b>123,43</b>	<b>50,69</b>	<b>32,66</b>	<b>63,98</b>	<b>14</b>

## 2.2. Finanzierungsübersicht

Vergabe durch	Top Nr.	Wohnnutzfl. m <sup>2</sup>	Gartenfläche m <sup>2</sup>	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) <sup>1)</sup>	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw.kosten <sup>2)</sup>	voraussichtl. mtl. Kosten je Einstellplatz ca.	Bereits vermietet
 NBG	1/1	74,70	33	€ 256.348,70	€ 38.117,27	€ 218.231,43	€ 674,92	€ 30,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/2	65,53		€ 220.995,24	€ 29.553,41	€ 191.441,83	€ 588,54	€ 30,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 Wohnservice	1/3	53,07		€ 181.328,64	€ 26.287,92	€ 155.040,72	€ 479,67	€ 30,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/4	51,30		€ 175.712,66	€ 25.842,89	€ 149.869,77	€ 466,28	€ 30,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/5	67,93		€ 228.261,98	€ 29.808,70	€ 198.453,28	€ 607,99	€ 30,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/6	80,34		€ 272.763,50	€ 38.683,51	€ 234.079,99	€ 718,42	€ 30,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/7	97,00		€ 322.150,26	€ 70.188,09	€ 251.962,17	€ 832,92	€ 30,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/8	91,99		€ 305.836,71	€ 59.252,07	€ 246.584,64	€ 800,53	€ 30,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 Wohnservice	1/9	74,04		€ 247.917,51	€ 31.614,24	€ 216.303,27	€ 668,06	€ 30,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/10	57,45		€ 196.256,95	€ 28.420,33	€ 167.836,62	€ 528,82	€ 30,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 Wohnservice	1/11	79,70		€ 266.801,44	€ 33.962,82	€ 232.838,62	€ 716,83	€ 30,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/12	126,23		€ 439.286,56	€ 155.950,08	€ 283.336,48	€ 1.076,59	€ 30,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/13	105,54		€ 354.865,48	€ 93.736,82	€ 261.128,66	€ 906,58	€ 30,00	<input checked="" type="checkbox"/>

<sup>1)</sup> Gesamtherstellungskosten lt. ERVO §§ 1 - 4 in der geltenden Fassung

<sup>2)</sup> exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser) und exkl. Parkplatzkosten



NÖ Wohnservice  
Tel: 02742/22133  
[www.noewohnservice.at](http://www.noewohnservice.at)

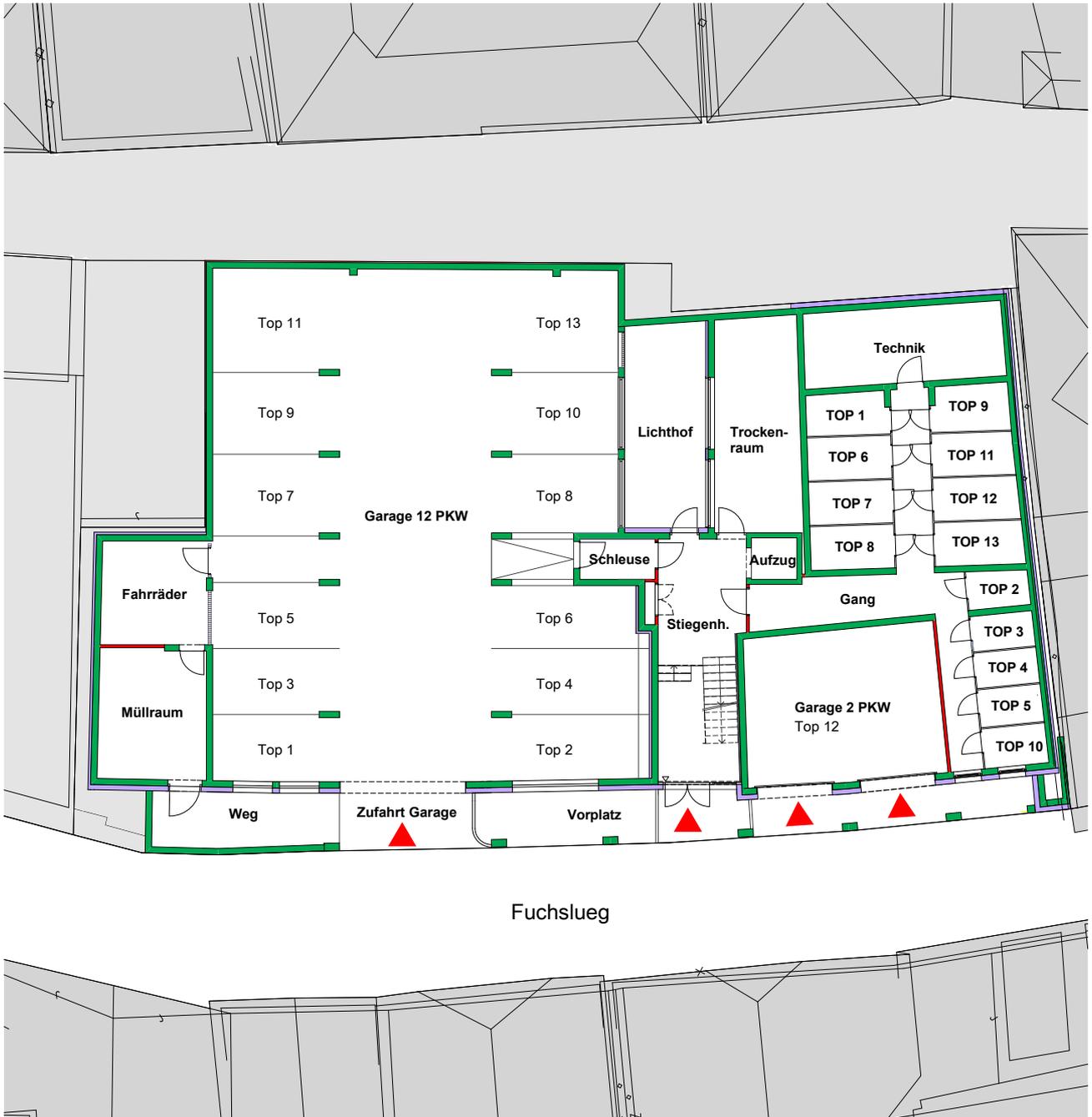
**Wichtiger Hinweis zu den Plänen**

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

**2.3. Lageplan**

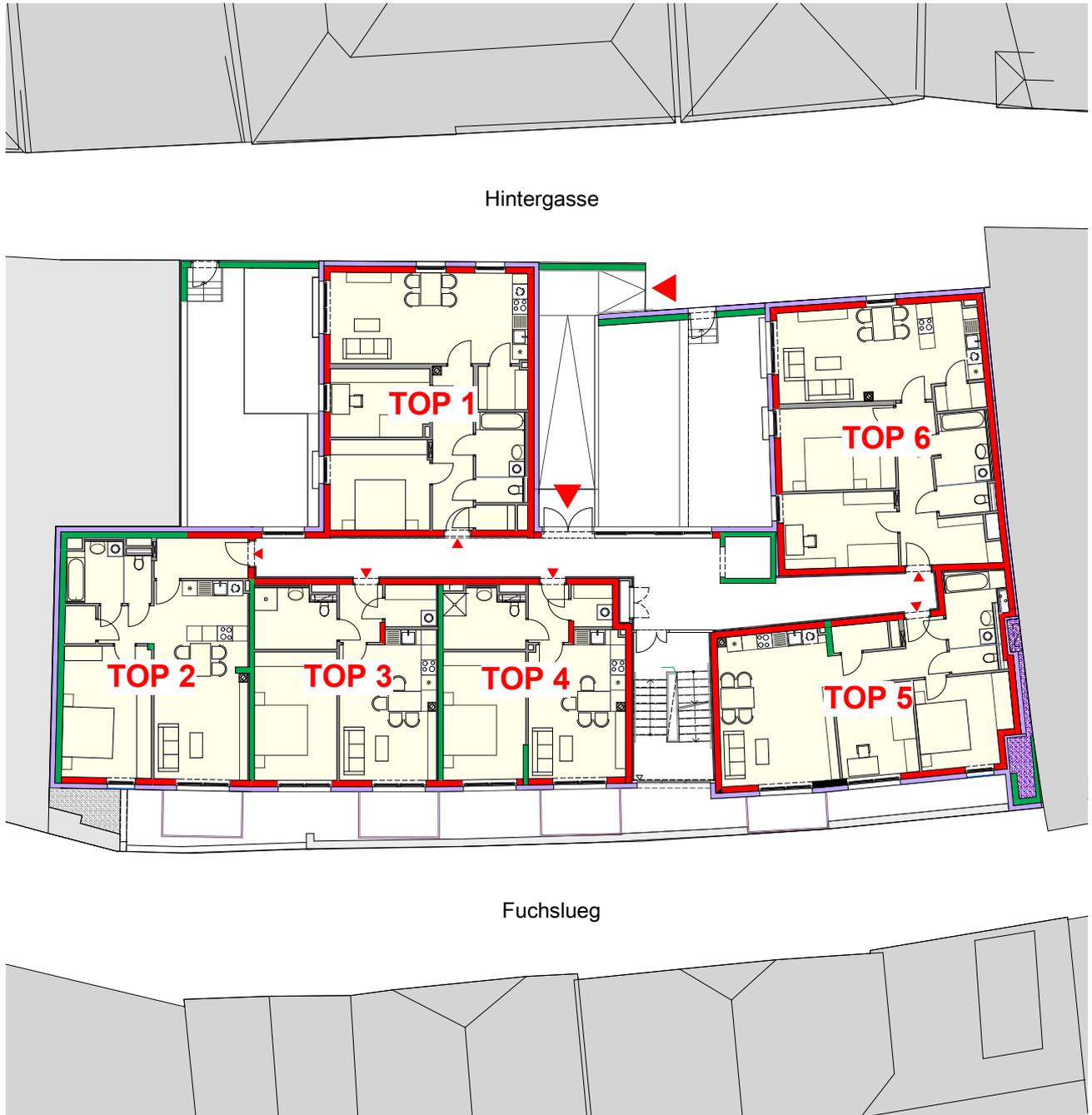


## 2.4. Übersichtsplan Kellergeschoß



0 2 4 6m

## 2.5. Übersichtsplan Erdgeschoß



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 284 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.



0 2 4 6m

## 2.6. Übersichtsplan 1. Obergeschoß



0 2 4 6m

## 2.7. Übersichtsplan Dachgeschoß



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 284 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

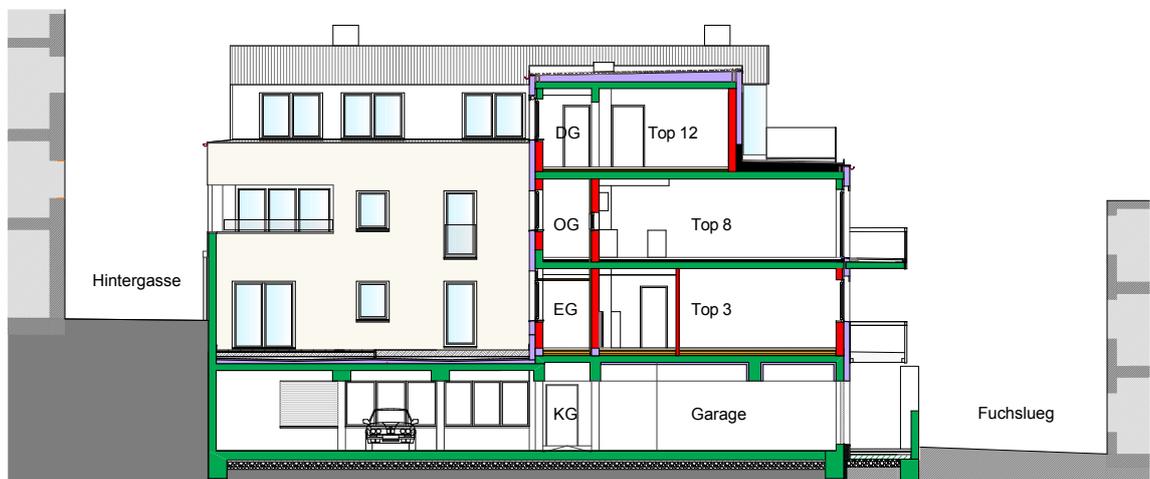


0 2 4 6m

## 2.8. Ansichten & Schnitte

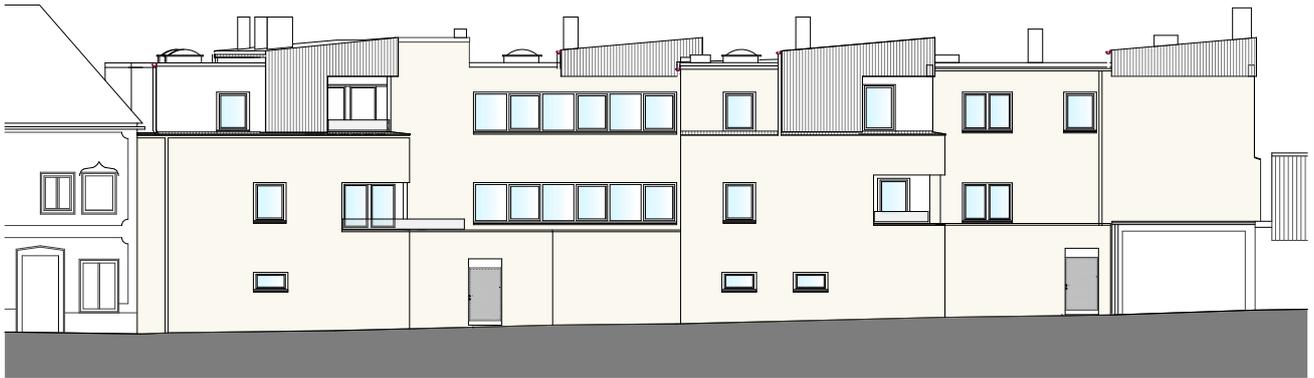


Ansicht Fuchslueg

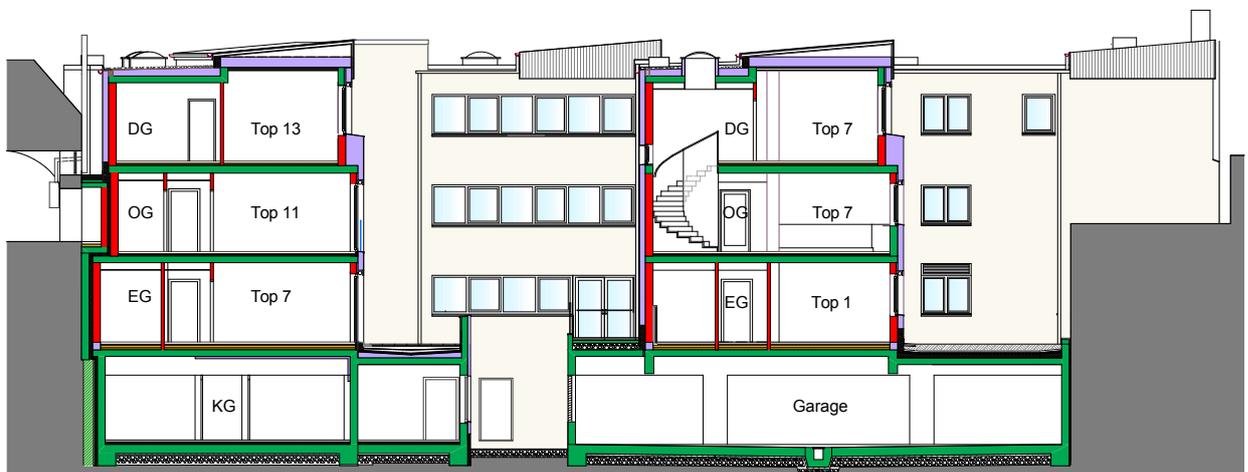


Schnitt





Ansicht Hintergasse



Schnitt

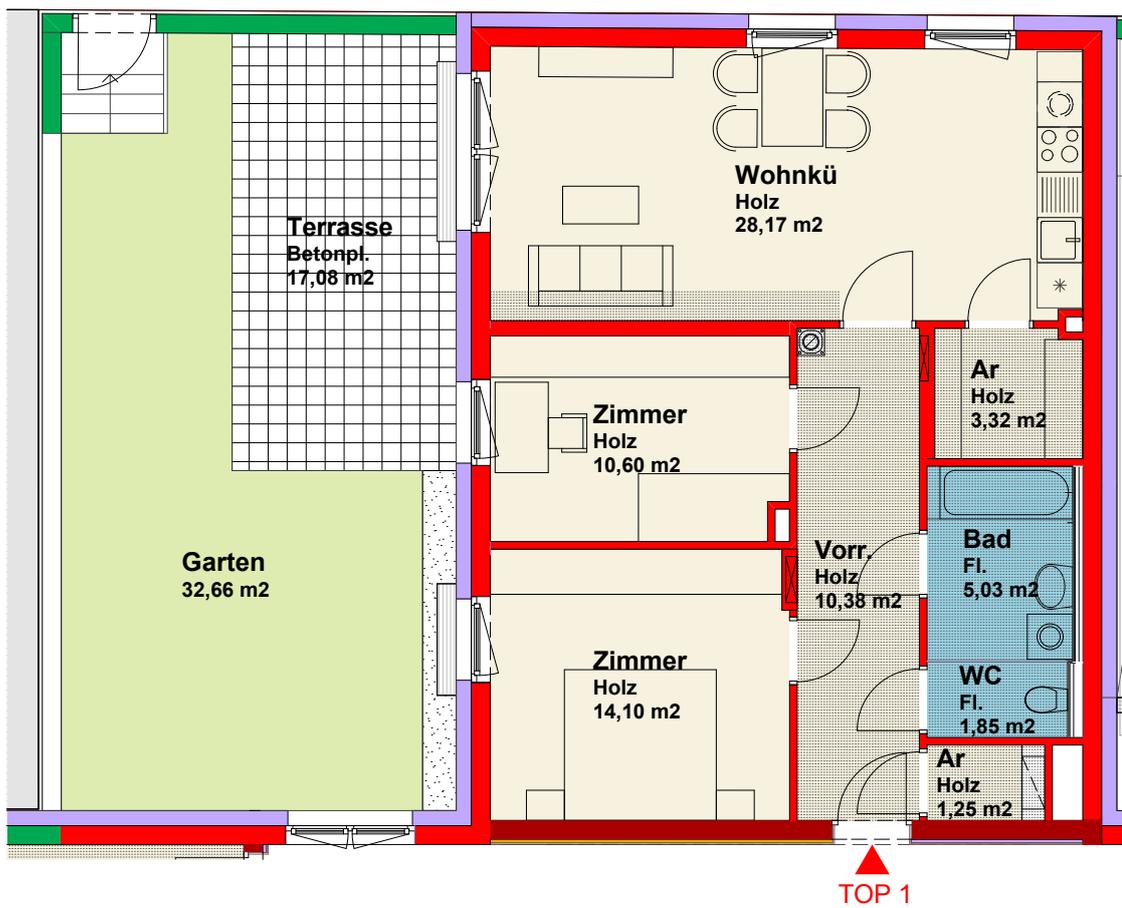
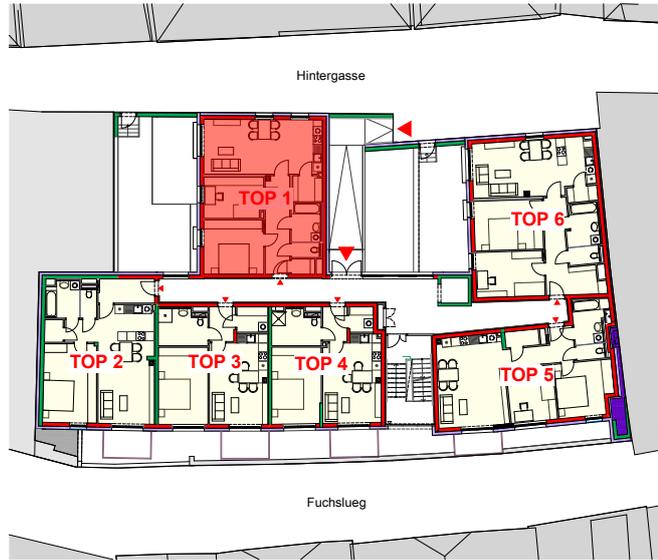


## 2.9. Grundrisse

### TOP 1

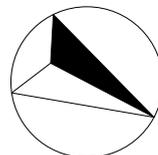
Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 74,70m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 32,66m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 17,08m<sup>2</sup>  
 Parteienkeller: 5,44m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 1 Stück



Legende:

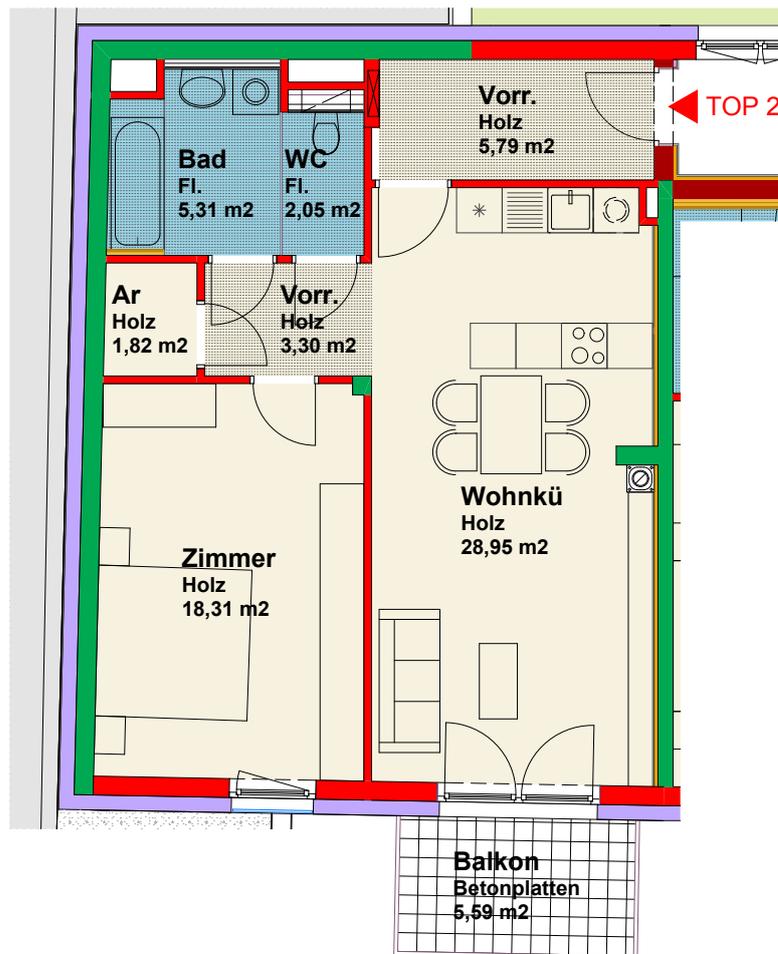
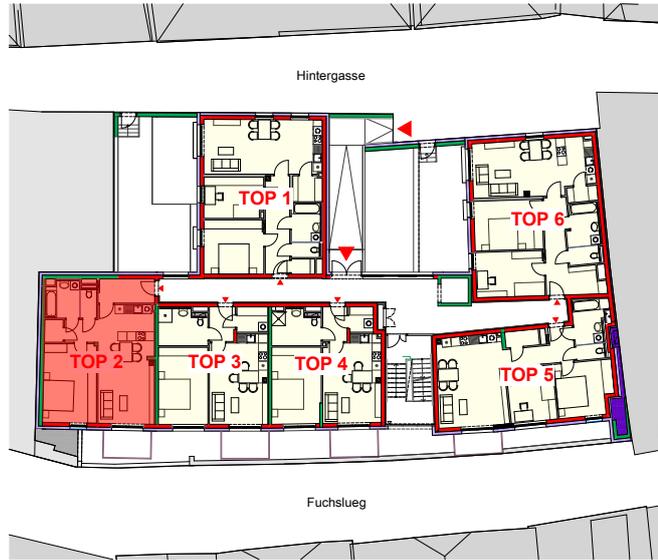
- |   |                     |   |                  |
|---|---------------------|---|------------------|
|  | Stahlbeton          |  | Holzboden        |
|  | Ziegelmauerwerk     |  | Fliesen          |
|  | SBZ Ziegelmauerwerk |  | abgehängte Decke |
|  | Trockenbau/VS       |   |                  |
|  | Wärmedämmung        |   |                  |



TOP 2

Erdgeschoss

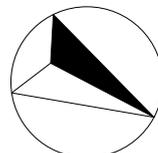
Wohnnutzfläche: 65,53m<sup>2</sup>  
Balkon: 5,59m<sup>2</sup>  
Parteienkeller: 3,55m<sup>2</sup>  
Stellplätze: 1 Stück



Legende:

- Stahlbeton
- Ziegelmauerwerk
- SBZ Ziegelmauerwerk
- Trockenbau/VS
- Wärmedämmung

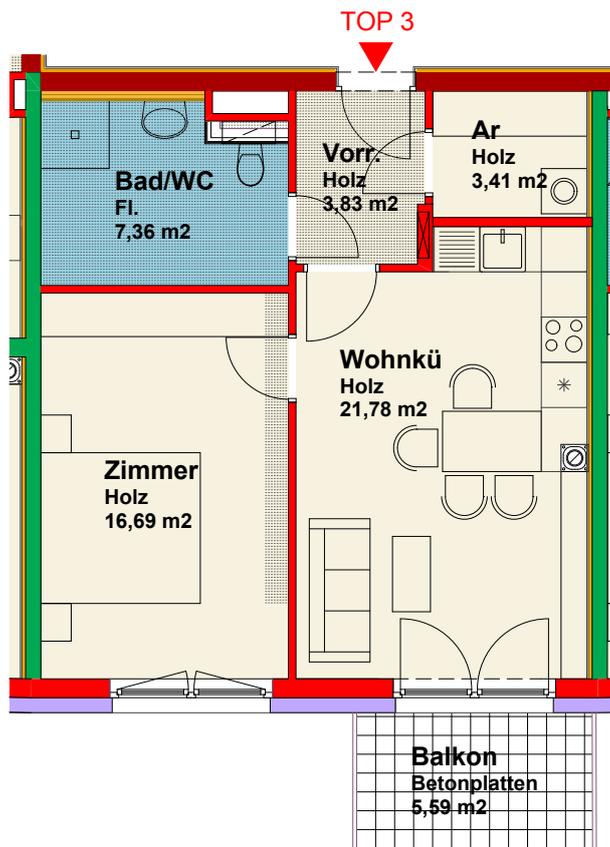
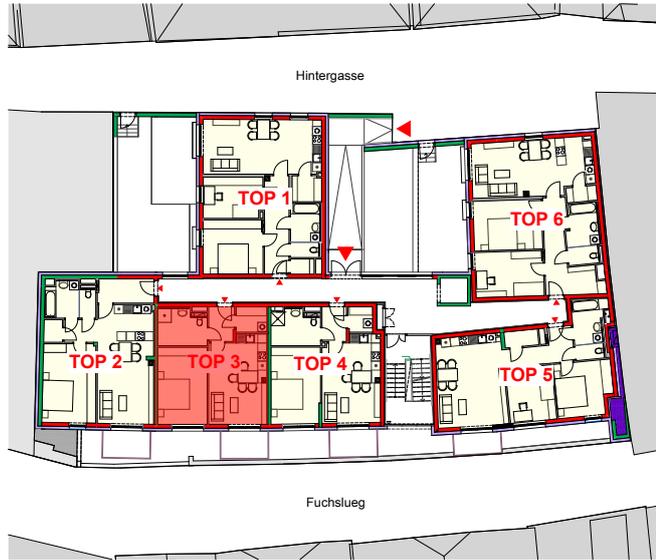
- Holzboden
- Fliesen
- abgehängte Decke



TOP 3

Erdgeschoss

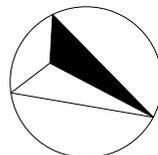
Wohnnutzfläche: 53,07m<sup>2</sup>  
 Balkon: 5,59m<sup>2</sup>  
 Parteienkeller: 3,46m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 1 Stück



Legende:

- Stahlbeton
- Ziegelmauerwerk
- SBZ Ziegelmauerwerk
- Trockenbau/VS
- Wärmedämmung

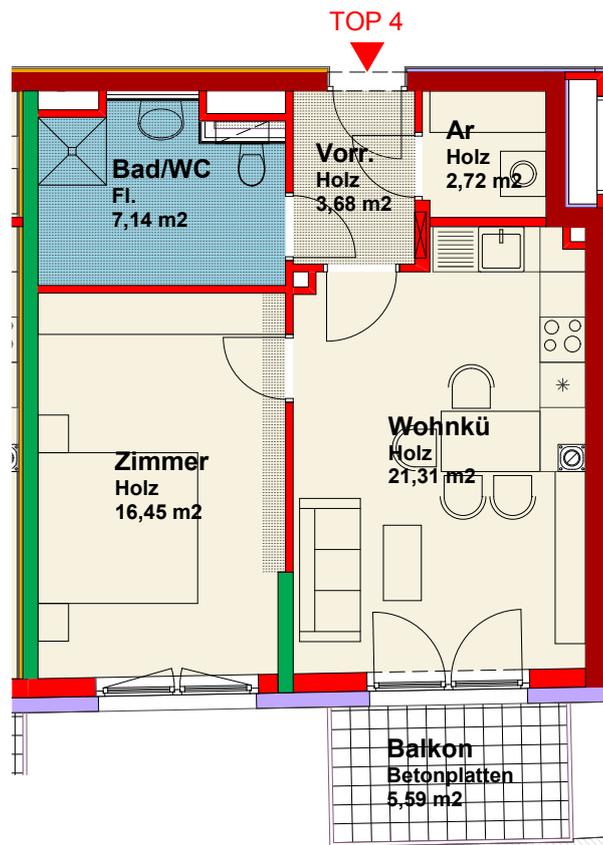
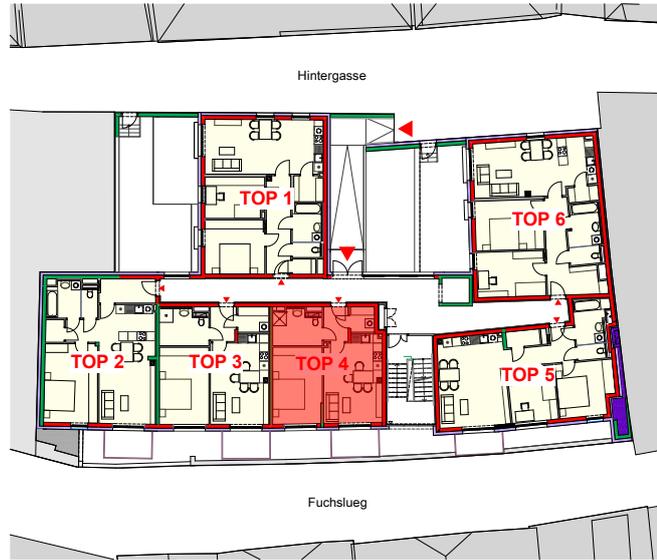
- Holzboden
- Fliesen
- abgehängte Decke



TOP 4

Erdgeschoss

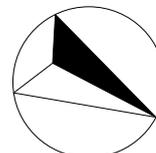
Wohnnutzfläche: 51,30m<sup>2</sup>  
Balkon: 5,59m<sup>2</sup>  
Parteienkeller: 3,51m<sup>2</sup>  
Stellplätze: 1 Stück



Legende:

- Stahlbeton
- Ziegelmauerwerk
- SBZ Ziegelmauerwerk
- Trockenbau/VS
- Wärmedämmung

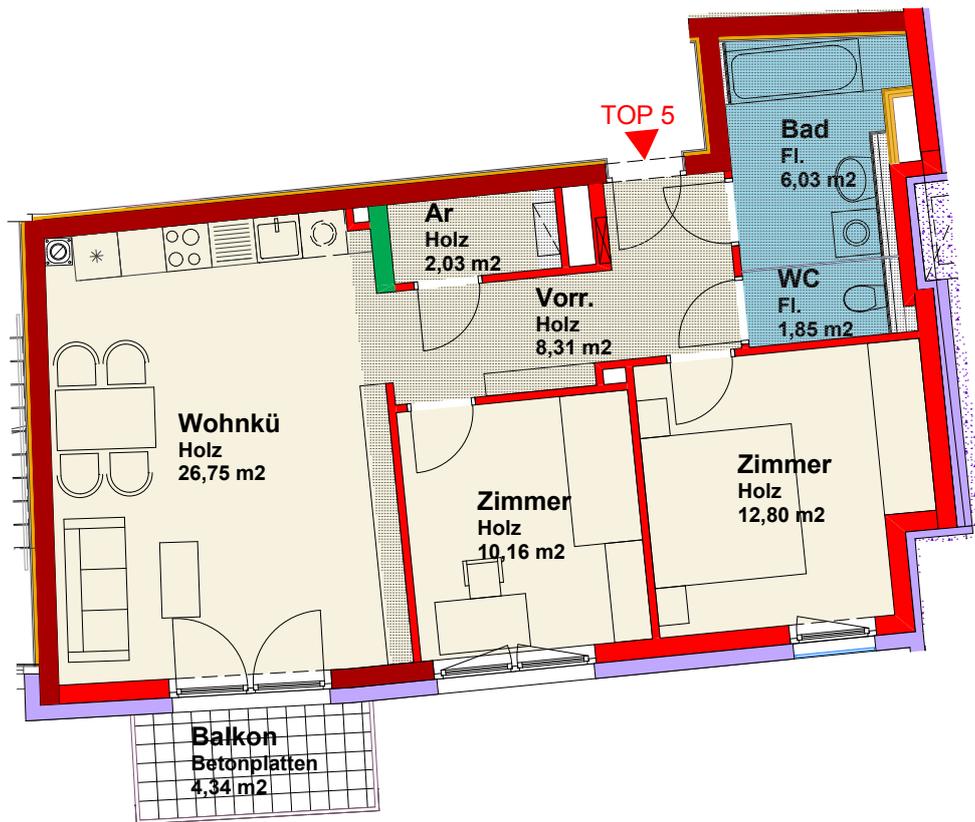
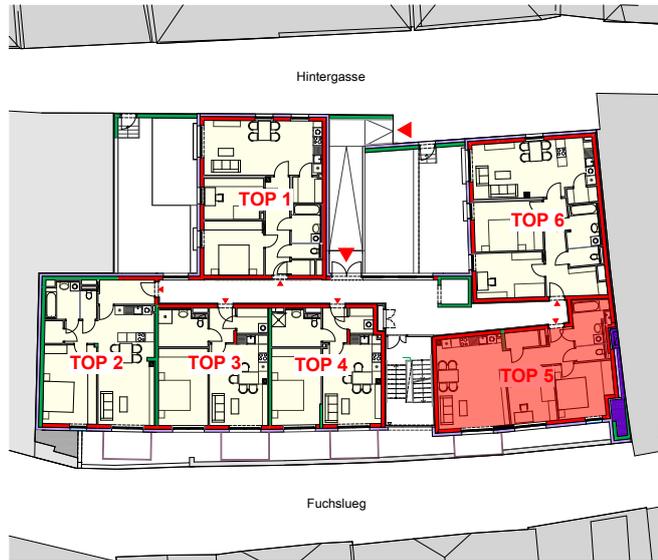
- Holzboden
- Fliesen
- abgehängte Decke



TOP 5

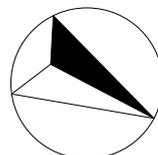
Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 67,93m<sup>2</sup>  
 Balkon: 4,34m<sup>2</sup>  
 Parteienkeller: 3,78m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 1 Stück



Legende:

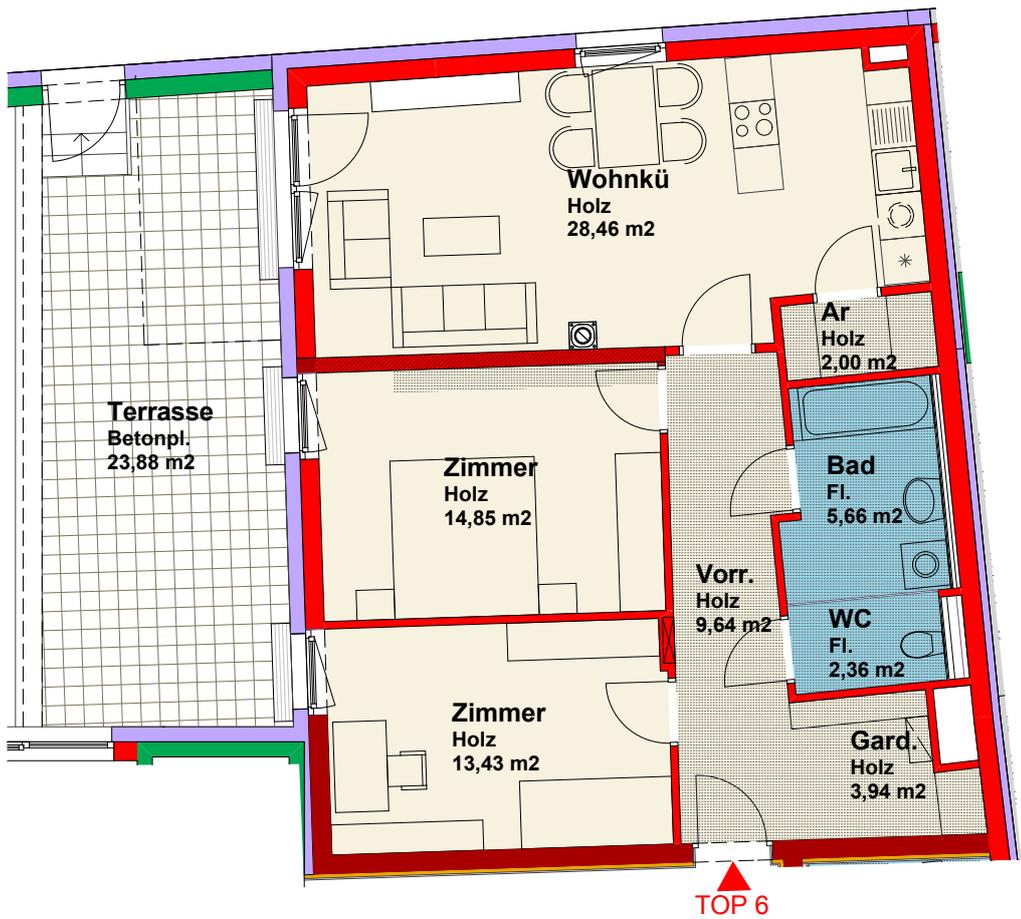
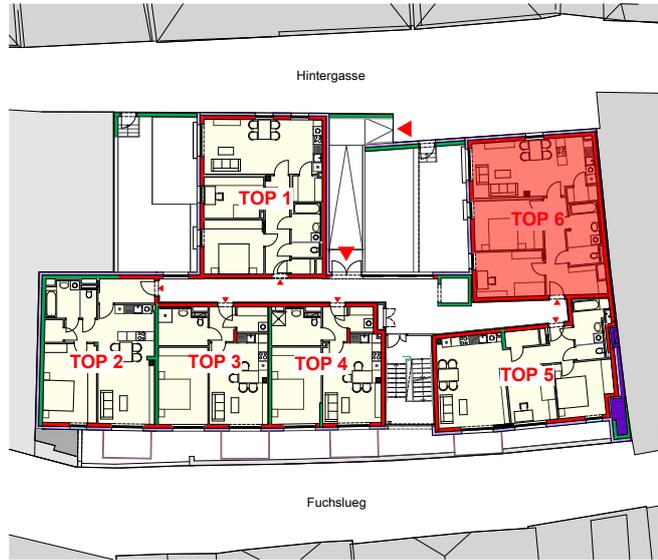
- |   |                     |   |                  |
|---|---------------------|---|------------------|
|  | Stahlbeton          |  | Holzboden        |
|  | Ziegelmauerwerk     |  | Fliesen          |
|  | SBZ Ziegelmauerwerk |  | abgehängte Decke |
|  | Trockenbau/VS       |   |                  |
|  | Wärmedämmung        |   |                  |



TOP 6

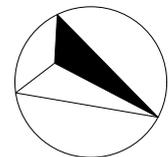
Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 80,34m<sup>2</sup>  
Terrasse: 23,88m<sup>2</sup>  
Parteienkeller: 5,68m<sup>2</sup>  
Stellplätze: 1 Stück



Legende:

- Stahlbeton
- Ziegelmauerwerk
- SBZ Ziegelmauerwerk
- Trockenbau/VS
- Wärmedämmung
- Holzboden
- Fliesen
- abgehängte Decke

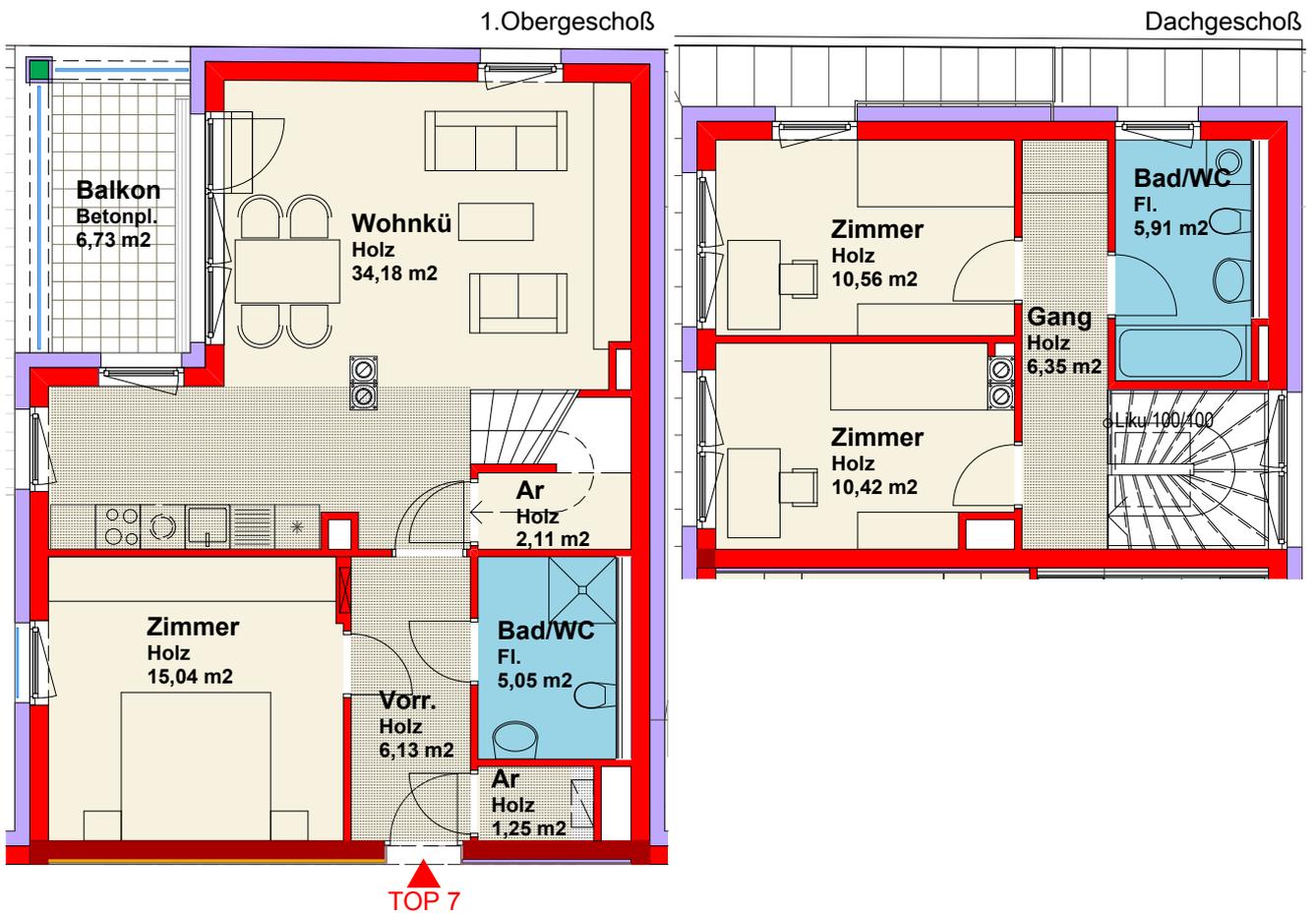
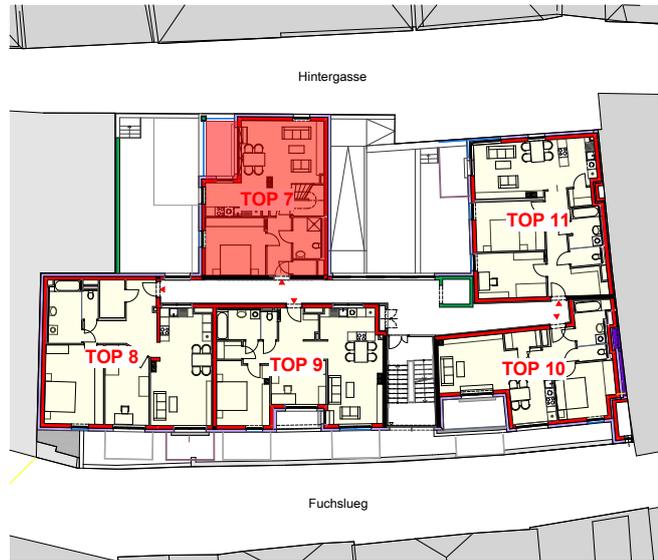


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 284 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

TOP 7

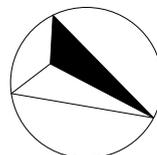
1.Obergeschoß/Dachgeschoß  
Maisonettewohnung

Wohnnutzfläche: 97,00m<sup>2</sup>  
Balkon: 6,73m<sup>2</sup>  
Parteienkeller: 5,68m<sup>2</sup>  
Stellplätze: 1 Stück



Legende:

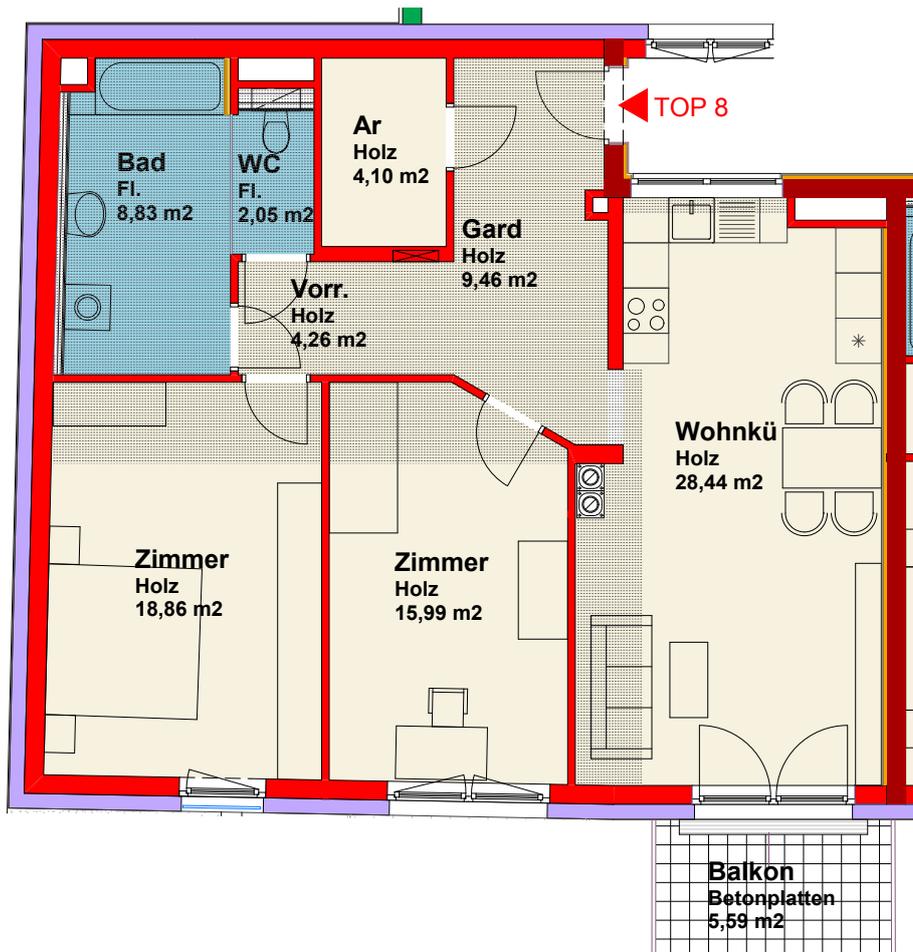
- |                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Stahlbeton          | Holzboden        |
| Ziegelmauerwerk     | Fliesen          |
| SBZ Ziegelmauerwerk | abgehängte Decke |
| Trockenbau/VS       |                  |
| Wärmedämmung        |                  |



TOP 8

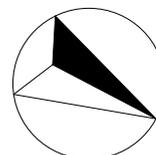
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 91,99m<sup>2</sup>  
Balkon: 5,59m<sup>2</sup>  
Parteienkeller: 5,76m<sup>2</sup>  
Stellplätze: 1 Stück



Legende:

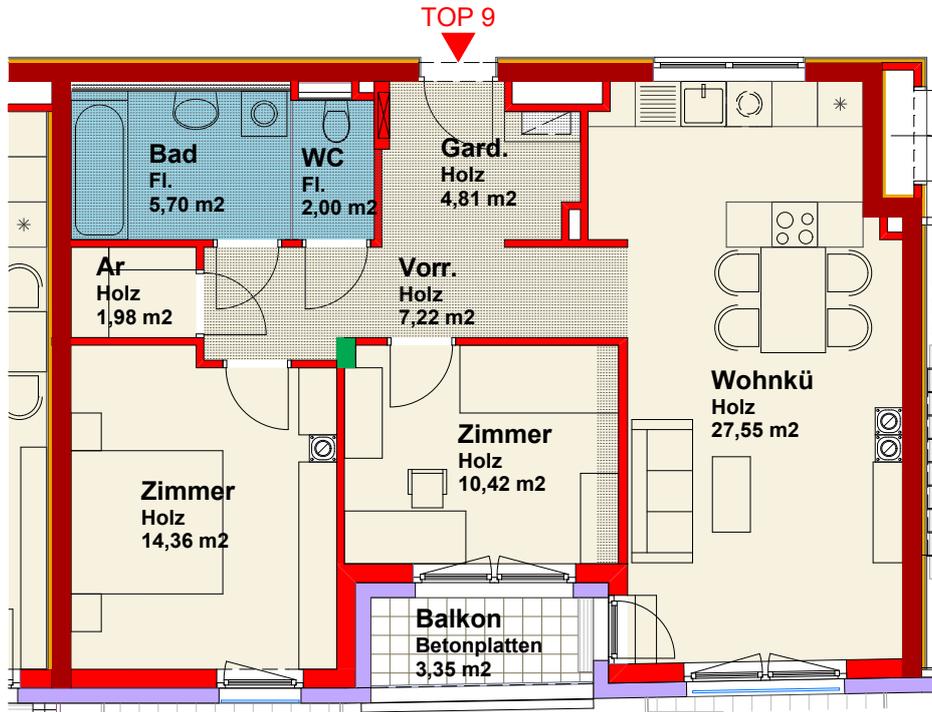
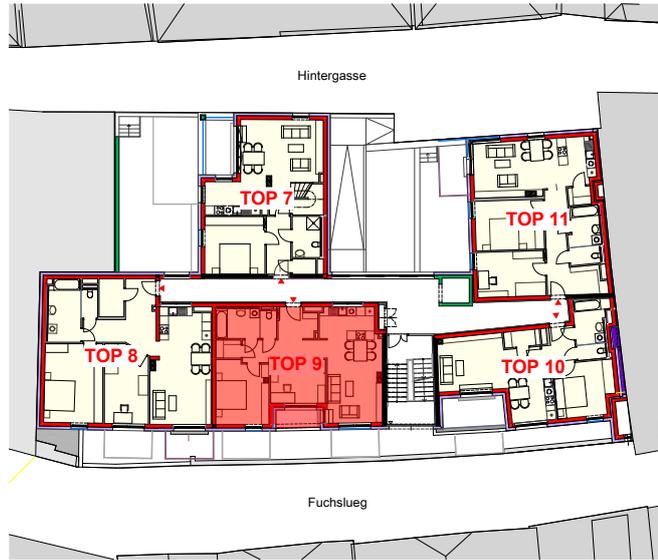
- Stahlbeton
- Ziegelmauerwerk
- SBZ Ziegelmauerwerk
- Trockenbau/VS
- Wärmedämmung
- Holzboden
- Fliesen
- abgehängte Decke



TOP 9

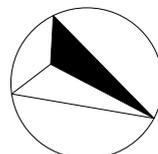
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 74,04m<sup>2</sup>  
 Balkon: 3,35m<sup>2</sup>  
 Parteienkeller: 5,66m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 1 Stück



Legende:

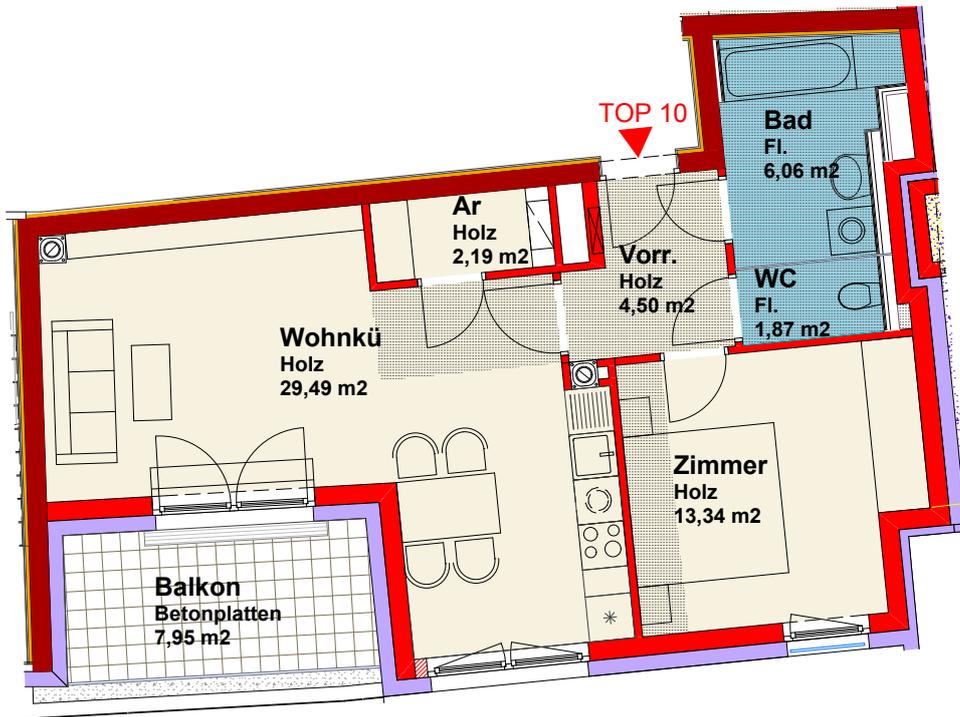
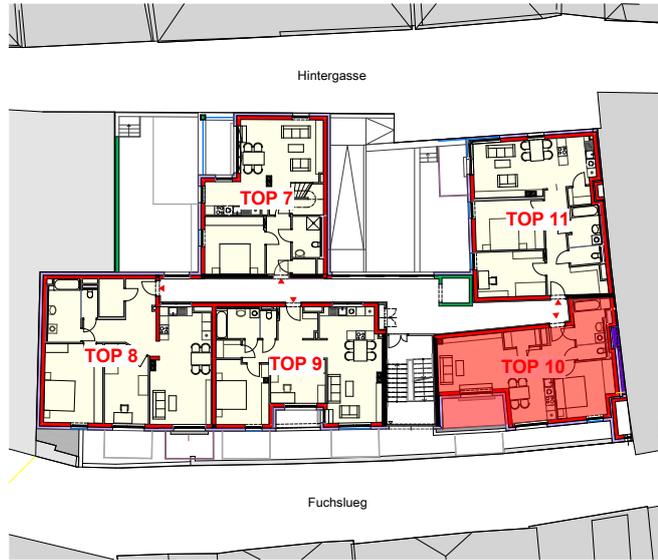
- |   |                     |   |                  |
|---|---------------------|---|------------------|
|  | Stahlbeton          |  | Holzboden        |
|  | Ziegelmauerwerk     |  | Fliesen          |
|  | SBZ Ziegelmauerwerk |  | abgehängte Decke |
|  | Trockenbau/VS       |   |                  |
|  | Wärmedämmung        |   |                  |



TOP 10

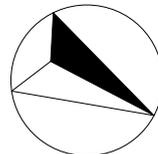
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 57,45m<sup>2</sup>  
Balkon: 7,95m<sup>2</sup>  
Parteienkeller: 4,02m<sup>2</sup>  
Stellplätze: 1 Stück



Legende:

- Stahlbeton
- Ziegelmauerwerk
- SBZ Ziegelmauerwerk
- Trockenbau/VS
- Wärmedämmung
- Holzboden
- Fliesen
- abgehängte Decke

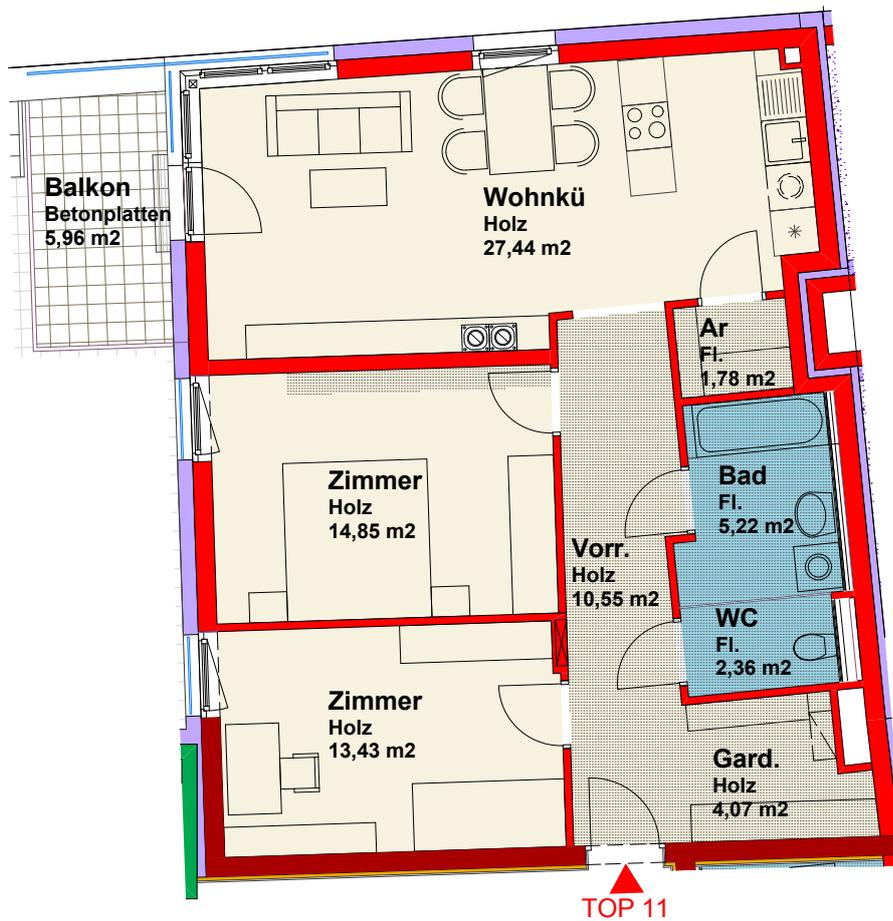
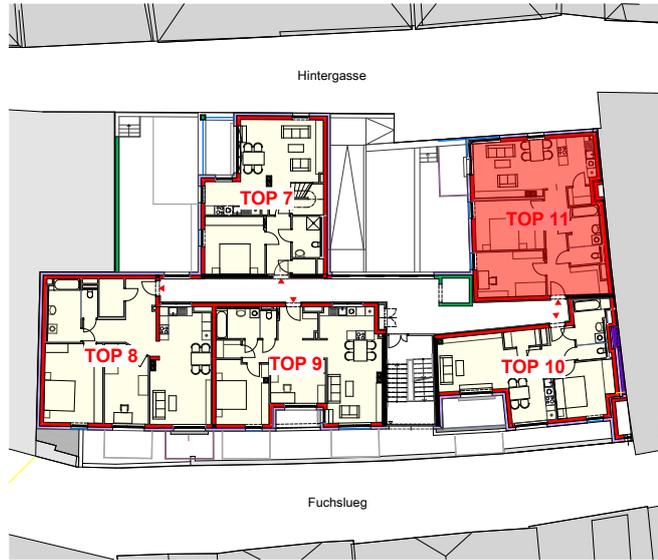


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 284 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

TOP 11

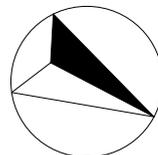
1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 79,70m<sup>2</sup>  
 Balkon: 5,96m<sup>2</sup>  
 Parteienkeller: 5,54m<sup>2</sup>  
 Stellplätze: 1 Stück



Legende:

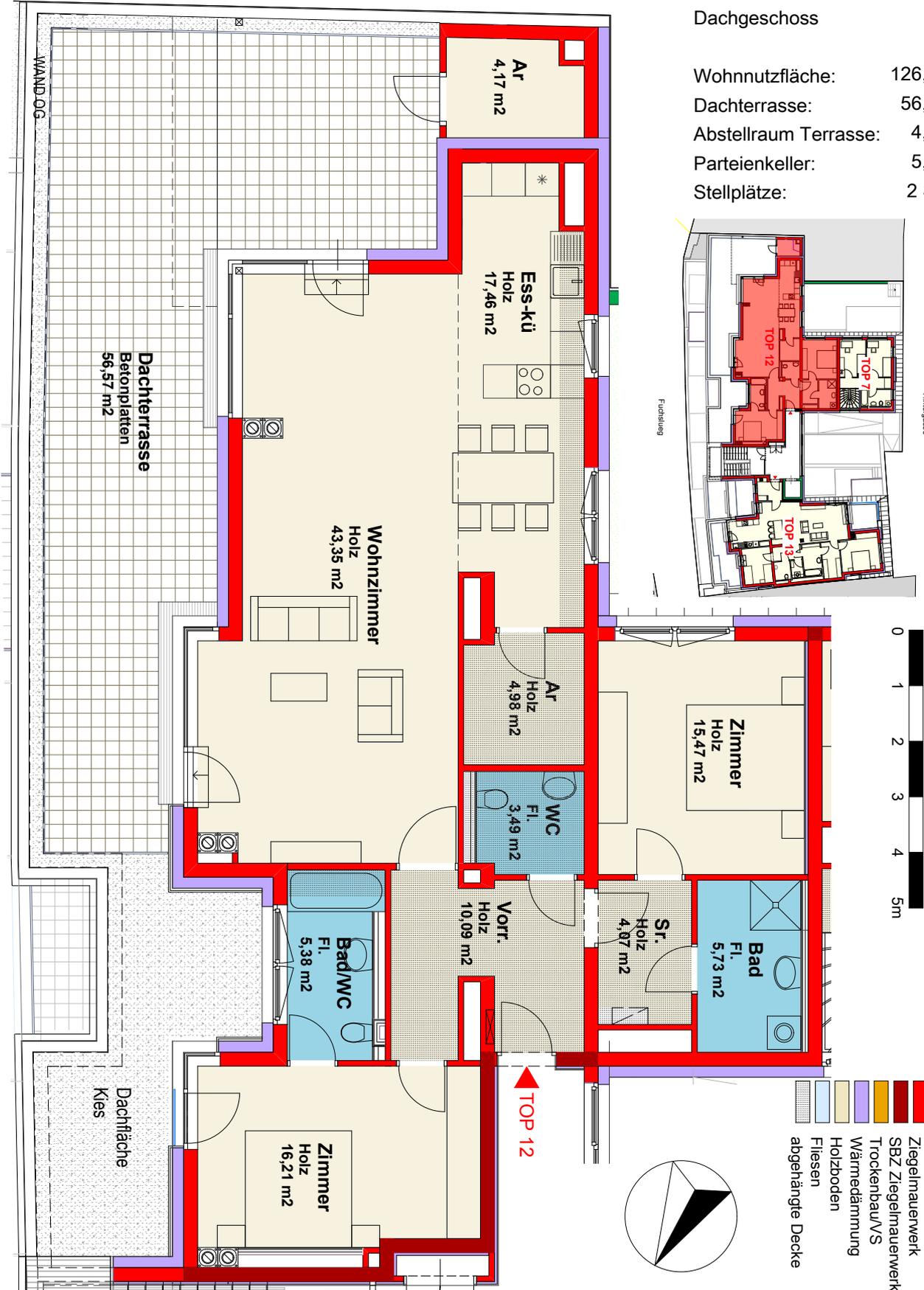
- |   |                     |   |                  |
|---|---------------------|---|------------------|
|  | Stahlbeton          |  | Holzboden        |
|  | Ziegelmauerwerk     |  | Fliesen          |
|  | SBZ Ziegelmauerwerk |  | abgehängte Decke |
|  | Trockenbau/VS       |   |                  |
|  | Wärmedämmung        |   |                  |



TOP 12

Dachgeschoss

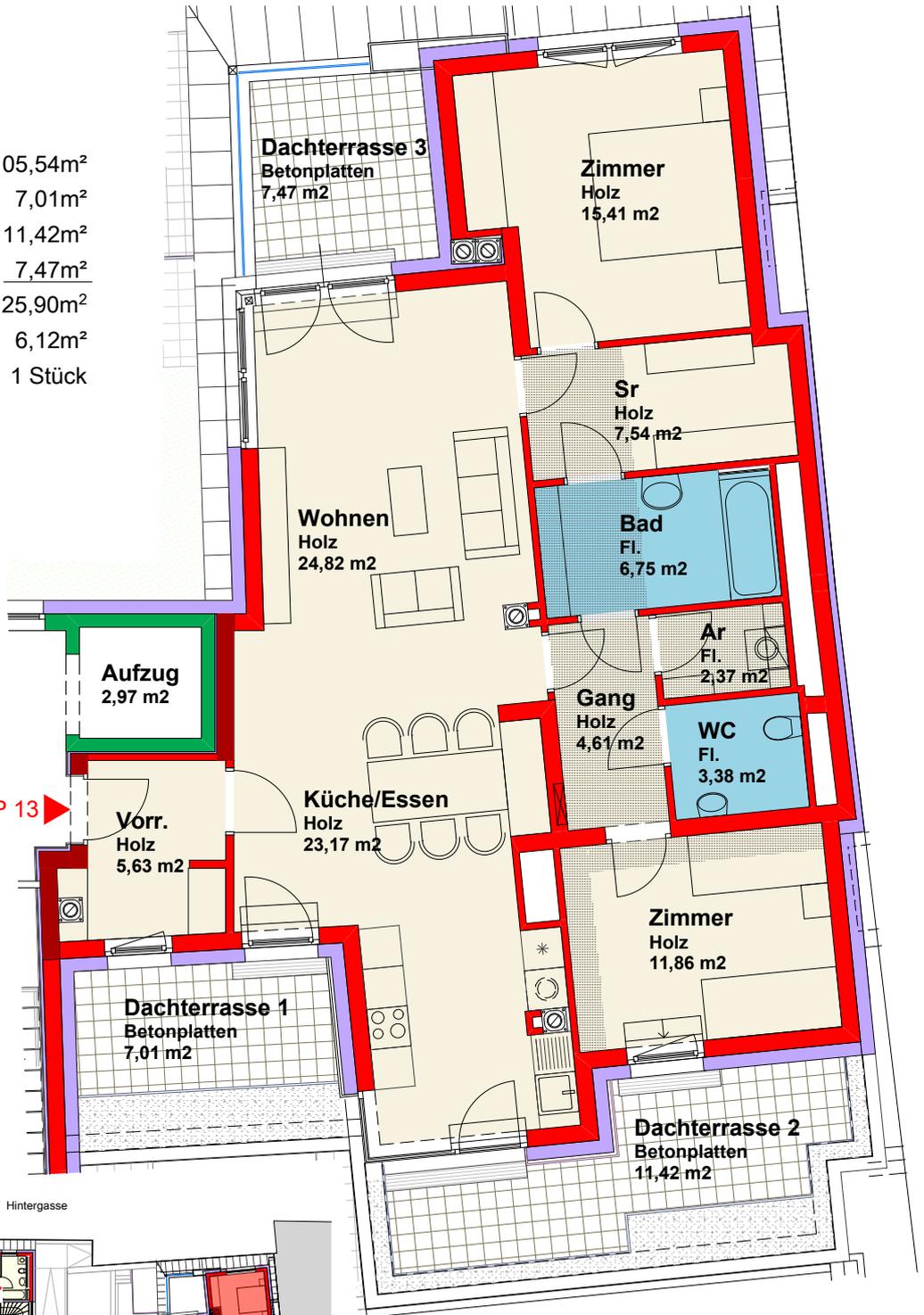
Wohnnutzfläche:	126,23m <sup>2</sup>
Dachterrasse:	56,57m <sup>2</sup>
Abstellraum Terrasse:	4,17m <sup>2</sup>
Parteienkeller:	5,78m <sup>2</sup>
Stellplätze:	2 Stück



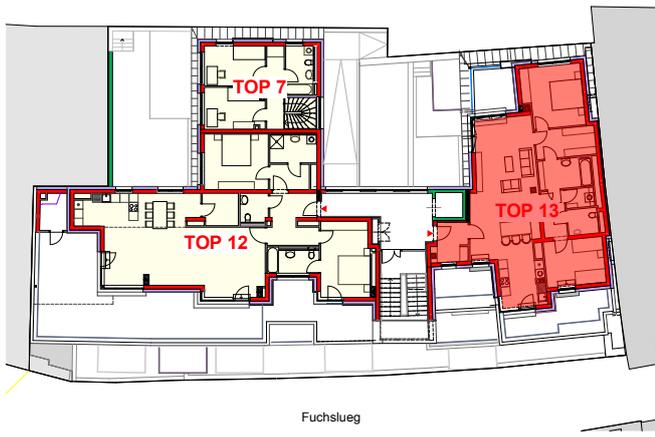
TOP 13

Dachgeschoss

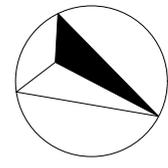
Wohnnutzfläche:	105,54m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1:	7,01m <sup>2</sup>
Dachterrasse 2:	11,42m <sup>2</sup>
Dachterrasse 3:	7,47m <sup>2</sup>
Dachterrassen ges.:	25,90m <sup>2</sup>
Parteienkeller:	6,12m <sup>2</sup>
Stellplätze:	1 Stück



TOP 13



- Stahlbeton
- Ziegelmauerwerk
- SBZ Ziegelmauerwerk
- Trockenbau/VS
- Wärmedämmung
- Holzboden
- Fliesen
- abgehängte Decke



## 2.10. Kosten und Finanzierung

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

### 2.10.1. 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.

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

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

#### 2.10.1.2. 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)

#### 2.10.1.3. Hauptwohnsitz

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

### 2.10.2. Darlehen

#### 2.10.2.1. Förderungsdarlehen

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

\* lt. NÖ WFG 2005, www.noe.gv.at

### 2.10.2.2. Förderbares Nominale

Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 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 nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Wiederruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3% von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.

Die Wohnungen wurden mit 125 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 35 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90% des förderbaren Nominales zuerkannt.

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

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

### 2.10.2.3. 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.**

### 2.10.2.4. Weitere Hypothekardarlehen

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

### 2.10.2.5. Barmittel (Finanzierungsbeitrag)

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

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

### 2.10.2.6. Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)

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

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

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 und 2011 zugesichert worden ist.
- die Voraussetzung erfüllt ist, dass der Förderungswerber unmittelbar vor Einbringen des Ansuchens um Subjektförderung mindestens 5 Jahre ununterbrochen mit einem Wohnsitz in Österreich gemeldet war. Die Landesregierung kann aufgrund der persönlichen und familiären Verhältnisse des Förderungswerbers zur Vermeidung einer sozialen Härte von dieser Voraussetzung absehen. Auf alle am 1. Jänner 2017 noch nicht abgeschlossenen Verfahren auf Zuerkennung der Subjektförderung sind die bis 31. Dezember 2016 geltenden Förderungsrichtlinien anzuwenden.
- der Beginn des Nutzungsverhältnisses nach dem 30.6.2009 lag. Ausschlaggebend ist das Datum des Abschlusses des Nutzungsvertrages (Miet-, Kauf-, Anwartschaftsvertrag, u.ä.). Eintrittsrechte in bestehende Verträge werden nur innerhalb von (Ehe) Partnerschaften anerkannt.

### 2.10.2.7. Höhe des Wohnzuschusses

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

### 2.10.2.8. Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale

Zur Berechnung des förderbaren Wohnungsaufwandes sind die monatliche Rückzahlungsleistung aus der Baukostenfinanzierung (€ pro m<sup>2</sup>) sowie die förderbare Nutzfläche relevant. Der monatliche Wohnungsaufwand kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche anerkannt werden, zuzüglich einer Betriebskostenpauschale von € 1,00 pro m<sup>2</sup>. Die Begrenzung mit € 4,50 gilt für Wohnbauten, deren Benützung ab dem 1.1.2009 baubehördlich zulässig ist (§ 30 NÖ Bauordnung 1996). Bei Wohnheimen und Wohnungen mit Zusatzförderungen, welche z.B. für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, zum Zwecke der Aus- und Weiterbildung, und dgl. zuerkannt wurden, erhöht sich dieser Betrag um 25 %.

### 2.10.2.9. Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

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

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

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

**Zumutbarer Wohnungsaufwand**

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

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

**Gewichtungsfaktor**

(Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)

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

**Maximal förderbare Nutzfläche**

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

1 Person	höchstens 50 m <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>

**Wohnzuschuss „Modell 2009“**

(Übersicht Berechnung)

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

**2.10.2.10. Information und Antragstellung**Nähere Informationen erhalten Sie auf [www.noeg.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html](http://www.noeg.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html)

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

**2.10.2.11. Beilage B**

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

\* in Prozent

### 2.10.3. Monatliches Entgelt

#### 2.10.3.1. Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

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

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Höhe des vom Mieter zu entrichtende Entgeltes im Sinne des § 14 Abs. 1 WGG veränderlich ist. Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich auch das Entgelt entsprechend. Sollte es daher etwa beispielsweise infolge einer einseitigen Kündigung oder vertraglich zulässigen Änderung von 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 Entgeltvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekannt zu geben.

#### 2.10.3.2. Betriebskosten (Akonto)

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

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

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

#### 2.10.3.3. Verwaltungskosten

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

#### 2.10.3.4. Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

#### 2.10.3.5. 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.

#### 2.10.3.6. Darlehen der Bank Austria

Die Laufzeit des nicht geförderten Darlehens beträgt 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): Fixzinssatz bis 31.12.2023: 1,32%, danach Neuverhandlung.

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

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,50 netto pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei € 2,20 netto pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 18,60 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte März 2017). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten kommen noch insgesamt ca. € 30,00 pro PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage 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).

### 2.10.4. 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.

### 2.10.5. Energiekosten

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

## 2.11. 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.

## 2.12. 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“).

### 2.12.1. Fundamente

Stahlbetonplatte: laut statischen Erfordernissen

Streifenfundamente: laut statischen Erfordernissen

### 2.12.2. Decken und Wände

Kellerwände: Stahlbeton: Außenwände 30 cm, Innenwände 25 cm

Kellerabteilmwände: Holz- oder Metalltrennwände mit entsprechender Unterkonstruktion

Außenwände: Hohlziegel 25 cm oder Stahlbeton mit Vollwärmeschutz

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

Innenwände:	Tragende Wände: 25 cm Hochlochziegel oder SBZ, bzw. wo stat. erforderlich Stahlbeton (grün dargestellt)
Nicht tragende Wände:	10 cm DÜWA
Trennwand – WC:	melaminharzbeschichtete Pressspanplatte
Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände:	Schallschutzziegel oder SBZ 25 cm mit Vorsatzschale (nach schalltechnischer Anforderung) bzw. wo stat. erforderlich Stahlbeton (grün dargestellt)
Geschoßdecken:	Elementdecken laut statischen Erfordernissen
Stiegen:	Stahlbetonlaufftreppen, die Stufenkerne mit Fliesen belegt

### 2.12.3. Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung:	EPDM Folie mit Kies, Steildach verblecht, Spenglerarbeiten Alu beschichtet
Fenster:	ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff, teilweise Fixverglasungen mit weißer Oberfläche und Isolierglas
Fensterbänke außen:	Aluminium Sohlbänke weiß
Fensterbänke innen:	MAX-postforming oder Werzalith weiß
Sonnenschutz:	Außen liegende Rollläden mit Gurtzug oder Kurbel in den Aufenthaltsräumen und Bad (Top 7)
Hauseingangstüren:	Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet

### 2.12.4. Lüftung, Kanal, Notkamin, Heizung/Warmwasser

Lüftung:	Die einzelnen Wohnungen sind mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Absaugung erfolgt im Bad, WC, AR und Küche, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist. Mit der aus der Abluft gewonnenen Wärme wird die Zuluft (Frischluft) für die Wohnräume vorgewärmt. Die Leitungsführung erfolgt in abgehängten Decken bzw. Rohrverkleidungen mit Gipskartonplatten
Kanal:	Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC
Notkamin:	Durchmesser 16 cm als Notkamin ohne Zuluft <b>Achtung:</b> Es werden keine Rauchrohranschlüsse standardmäßig in den Wohnungen ausgeführt.
Heizung/Warmwasser:	Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärmeanschluss der EVN. Die Warmwasserbereitung wird dezentral mittels Wohnungsstationen ausgeführt. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt mittels Heizkörper. Jede Wohneinheit wird mit einem separaten Wärmemengenzähler ausgestattet.

## 2.13. Ausstattungsbeschreibung

### 2.13.1. Decken und Wände

Fußbodenbeläge:	Holzboden mit Sesselleisten in den Wohnräumen, Küche, Vorraum und Abstellraum.
Verfliesung:	Bad - Boden, Wände bis Türzargenoberkante WC - Boden inkl. Sockelleiste, spülkastenseitig bis Türzargenoberkante
Malerei:	Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gemalt (Farbton weiß)
Anstrich:	Im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert, im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt und pulverbeschichtet

### 2.13.2. Türen und Balkon

Wohnungseingangstür:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Sicherheitsbeschlag mit Langschilder und Einstemmschloss für Einbauzylinder
Innentüren:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit Rundrosetten und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel
Balkone und Dachterrasse:	Einkornbetonplatte grau
Terrassen:	Einkornbetonplatte grau

### 2.13.3. Sanitäre Einrichtung

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

### 2.13.4. Elektroinstallationen

WC:	ein Deckenauslass mit Ausschalter Anschluss Lüftungsgerät
Bad:	ein Deckenauslass mit Ausschalter ein Wandauslass (oberhalb des Waschbeckens H = 1,90m) mit Ausschalter eine Schukosteckdose eine Schukosteckdose für die Waschmaschine
Küche:	ein Deckenauslass mit Ausschalter eine Schukosteckdose für den Umluftdunstabzug zwei Doppelschukosteckdosen ein Kraftstromanschluss E-Herd eine Geschirrspülersteckdose eine Kühlschranksteckdose
Wohnzimmer:	ein Deckenauslass mit Wechselschalter ein Deckenauslass mit Ausschalter (Esstisch) ein Ausschalter für die Außenleuchte drei Schukosteckdosen eine Doppelschukosteckdose eine Antennensteckdose ein Leerrohr Schwachstrom ein Bedienteil für die kontrollierte Wohnraumlüftung ein Leerrohr für Heizungsbedienteil
Zimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter vier Schukosteckdosen ein Leerrohr Schwachstrom
Vorraum:	ein oder zwei Deckenauslässe mit Serienschalter u. 1 Glühbirne zwei Schukosteckdosen eine Gegensprechanlage mit Klingel tlw. ein Wohnungs-Kleinverteiler zweireihig Unterputz ein Leerrohr Telefon
Abstellraum:	ein Deckenauslass mit Ausschalter eine Schukosteckdose tlw. ein Wohnungs-Kleinverteiler zweireihig Unterputz

Terrasse und Balkon:	eine Wandleuchte eine Schukosteckdose
Antennenanlage:	Für das Bauvorhaben ist eine digitale Satellitenanlage vorgesehen. Empfangen werden ORF1 und ORF2, UKW- und SAT-Programme. Der dafür erforderliche SAT-Spiegel ist am Dach montiert. Ein, für die Sat-Anlage geeigneter Receiver, ist von den MieterInnen zum Empfang der gewünschten Programme selbst bereitzustellen.
Telefonvorbereitung:	Für das Telefon wird ein Leerrohrsystem mit Verkabelung, ausgehend vom Steigschacht zur Verteilerdose der A1 bis zu jeder Wohnung verlegt.
Kellerabteil:	Im zugeordneten Kellerabteil ist von der jeweiligen Wohnung ein Stromanschluss für eine Steckdose und eine Beleuchtung mit Schalter vorgesehen.
Allgemeinbereich:	Die Beleuchtung umfasst: die Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, die Allgemeinräume im Kellergeschoß sowie die Außenbeleuchtung. Das Licht im Stiegenhaus wird über Bewegungsmelder geschaltet.
<b>2.13.5. Sonstiges</b>	
Müllplatz:	Im Kellergeschoß befindet sich ein Müllraum.
Fahrradabstellraum:	Im Kellergeschoß ist ein gemeinsamer Fahrradabstellraum geplant.
Trockenraum:	Im Keller ist ebenfalls ein Trockenraum vorgesehen.
Allgemein:	Zu jeder Wohnung gehört ein zugeordnetes Kellerabteil. Die Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) sind bei den Hauseingangstüren im Freien montiert. Das Anschlagbrett ist im Stiegenhaus angeordnet.
Stellplatz:	Für jede Wohneinheit sind 1 bzw. 2 PKW-Abstellplätze - je nach Wohnungsgröße - in der Garage vorgesehen (siehe Stellplatzübersicht).

## 2.14. Energieausweis

### 2.14.1. Wichtiger Hinweis

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

### 2.14.2. Rechtsnatur des Energieausweises

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

### 2.14.3. Sonderwünsche und Übergabe

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