

Raum zum Leben, Grund zum Bleiben.

Gefördertes Wohnen in Geras

12 Wohnungen

Fertigstellung geplant:
4. Quartal 2026

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

verkauf@nbg.at | www.nbg.at

 **NBG**
NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft

A modern, multi-story white building with large windows and balconies. A young child is standing in a lush garden filled with white flowers. A yellow balloon is visible near the child. A circular callout box is overlaid on the image, containing contact information.

**Information
& Beratung**

**T 02236/405-566
verkauf@nbg.at**

04/06

Projektbeschreibung

Das Bauvorhaben	04/05
Die Wohnlage	06

07

Wohnungsspiegel

Wohnungs- und Flächenübersicht	07
--------------------------------	----

08

Kostenübersicht

Gesamtkosten, Finanzierungsbeitrag, Förderung und Gesamtmiete	08
--	----

09/14

Planübersicht

Gesamtlageplan	09
Gartengeschoß	10
Erdgeschoß	11
Obergeschoß	12
Systemschnitt	13
Ansichten	14

15/26

Wohnungsgrundriss

W 01	15
W 02 – W 03	16/17
W 04 – W 05	18/19
W 06 – W 07	20/21
W 08 – W 09	22/23
W 10 – W 11	24/25
W 12	26

27/34

Kosten und Finanzierung

Finanzierung	27
Förderungswürdigkeit	27
Darlehen	28
Finanzierungsbeitrag	29
Wohnzuschuss	29
Monatliches Entgelt	32

35/39

Baubeschreibung/Ausstattung

Baubeschreibung	35
Ausstattungsbeschreibung	36
Energieausweis	38
Sonderwünsche	39
Übergabe	39

Das Bauvorhaben

Was wir für Sie errichten



In der Hauptstraße 13 in Geras entsteht eine attraktive Wohnhausanlage mit nur 12 Einheiten. Zur Auswahl stehen **2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 53 bis 94 m²**.

Alle Wohnungen überzeugen mit einem durchdachten Raumkonzept und großzügigen Freiflächen – ob Balkon, Terrasse mit Eigengarten oder Terrasse mit Dachgarten.

Besonderer Wert wird auf **nachhaltiges Bauen** gelegt. Das Gebäude wird in Niedrigenergiebauweise errichtet und mit Fernwärmeanschluss, Photovoltaikanlage und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Für angenehmes Wohnklima sorgt die effiziente Fußbodenheizung. Jeder Wohnein-

heit werden **1 bis 2 PKW-Stellplätze im Freien** zugeordnet, die mit einer Leerverrohrung für eine spätere E-Ladestation vorbereitet sind.

Komfortable Details wie ein Personenaufzug für barrierefreien Zugang, ein eigener Einlagerungsraum pro Wohnung sowie von außen zugängliche Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Fahrräder runden das Angebot ab.

Die Vergabe erfolgt im Rahmen des **geförderten Mietmodells – Wohnzuschuss möglich**. Zudem besteht die Option, die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt zu erwerben. Die Fertigstellung und Übergabe erfolgen voraussichtlich im vierten Quartal 2026.

Ein modernes Wohnprojekt mit hoher Lebensqualität –
mitten in Geras, Hauptstraße 13.

Bauvorhaben:

- 12 neue Wohnungen
- Geförderte Miete mit Kaufoption – Wohnzuschuss möglich
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnnutzflächen von ca. 53 bis 94 m²
- Balkon oder Terrasse mit Eigengarten bzw. Dachgarten
- PKW-Abstellplätze im Freien
- Einlagerungsraum pro Wohnung
- Barrierefreier Zugang durch Personenaufzug
- Gemeinschaftlicher Kinderspielplatz
- Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder
- Zukunftsorientierte Niedrigenergiebauweise
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Komfortable Fußbodenheizung
- Energieversorgung über Fernwärmenetz
- Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung

Information, Beratung und Vergabe:

NBG – Niederösterreichische Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte, reg. Gen.m.b.H.
Südstadtzentrum 4, 2344 Maria Enzersdorf
Tel.: 02236/405-566, Fax: 02236/405-110,
E-Mail: verkauf@nbg.at, Web: www.nbg.at

Finanzierung:

Die Finanzierung erfolgt nach den Bestimmungen des NÖ-Wohnungsförderungsgesetzes gemäß § 29a Finanzausgleichsgesetz 2024 (Bundesförderung) – mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss sowie einer nicht gestützten Ausleihung und Finanzierungsbeiträgen.

Gefördertes Wohnen in Geras

Hauptstraße 13
2093 Geras



Die Wohnlage Naturnah wohnen in Niederösterreich

Geras liegt im nördlichen Waldviertel in Niederösterreich, im Bezirk Horn. Die Stadtgemeinde zählt rund 1.250 Einwohner und bietet ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Die Adresse Hauptstraße 13 befindet sich zentral im Ortskern – in direkter Nachbarschaft zu Schule und Kindergarten sowie in fußläufiger Entfernung zur kommunalen Infrastruktur.

Kultur, Natur und Freizeit vor der Haustür!

Geras ist besonders bekannt für das imposante Stift Geras, das nicht nur als kulturelles Zentrum dient, sondern auch regelmäßig Konzerte, Ausstellungen und Veranstaltungen beherbergt. In der Umgebung laden der Naturpark Geras mit seinen Teichen, Wäldern und Wanderwegen sowie zahlreiche Radwege zur Erholung und zu sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Für Sportbegeisterte stehen Tennisplätze, ein Fußballverein und vielfältige Freizeitangebote zur Verfügung – darunter auch das Waldbad Geras. Die Region zeichnet sich zudem durch ein



aktives Vereinsleben und die Nähe zur Bezirkshauptstadt Horn aus, wo weitere Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung angeboten werden. Dank der guten Verkehrsanbindung in Richtung Wien und Krems bleibt auch die Großstadt stets erreichbar.

Geras vereint idyllisches Landleben, kulturelle Vielfalt und ein intensives Naturerlebnis – ein wunderschöner Ort zum Wohnen!

Wohnungs- und Flächenübersicht

Bauteil	Top	Raumprogramm						Wohnraum/Nutzfläche						PKW-Stellplatz im Freien
		Zimmer	Wohnküche	Bad	WC	Vorraum Flur	Abstellraum	Wohnung	Balkon	Terrasse	Eigengarten	Dachgarten	Einlagerungsraum	
Hauptstraße 13														
GG	W 01	3	1	1	1	1	2	94,66		12,50	81,16	-	3,05	2
	W 02	2	1	1	1	1	1	79,43	-	12,50	132,35	-	3,05	2
EG	W 03	2	1	1	1	1	1	56,91	-	11,25	77,86	-	3,05	1
	W 04	1	1	1	1	1	1	55,52	8,60	-	-	-	3,05	1
	W 05	2	1	1	1	1	1	71,26	8,60	-	-	-	3,02	2
	W 06	1	1	1	1	1	1	62,80	8,60	-	-	-	2,78	1
	W 07	1	1	1	1	1	1	54,67	8,60	-	-	-	2,93	1
	W 08	1	1	1	1	1	1	53,50	-	11,25	76,95	-	2,89	1
OG	W 09	2	1	1	1	1	1	67,04	-	12,60	-	16,61	2,89	1
	W 10	2	1	1	1	1	1	73,06	-	12,74	-	38,31	2,89	2
	W 11	2	1	1	1	1	1	81,56	-	16,83	-	55,39	2,89	2
	W 12	3	1	1	1	1	1	78,42	8,60	-	-	-	2,91	2



Gesamtkosten, Finanzierungsbeitrag, Förderung und Gesamtmiete

Vergabe durch	Top	Wohnnutzfläche m ²	Gartenfläche m ²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) ¹	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (Bundesförderung und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw.kosten ²	vorauss. mtl. Kosten je PKW-Stellplatz	bereits vermietet
Stiege 1									
WS	W 01	94,66	81,16	€ 362.613,93	€ 46.005,53	€ 316.608,40	€ 1.091,51	€ 20,00	
NBG	W 02	79,43	132,35	€ 330.618,58	€ 39.805,02	€ 290.813,56	€ 956,55	€ 20,00	
WS	W 03	56,91	77,86	€ 231.077,51	€ 26.993,21	€ 204.084,30	€ 674,57	€ 20,00	
NBG	W 04	55,52	-	€ 209.747,27	€ 26.267,04	€ 183.480,23	€ 583,66	€ 20,00	
WS	W 05	71,26	-	€ 273.737,96	€ 35.617,03	€ 238.120,93	€ 750,05	€ 20,00	
NBG	W 06	62,80	-	€ 234.632,54	€ 28.234,95	€ 206.397,59	€ 651,04	€ 20,00	
NBG	W 07	54,67	-	€ 206.192,23	€ 25.869,88	€ 180.322,35	€ 574,07	€ 20,00	
NBG	W 08	53,50	76,95	€ 195.527,11	€ 21.595,24	€ 173.931,87	€ 546,28	€ 20,00	
WS	W 09	67,04	-	€ 241.742,62	€ 25.299,66	€ 216.442,96	€ 671,42	€ 20,00	
NBG	W 10	73,06	-	€ 302.178,28	€ 36.323,66	€ 265.854,62	€ 872,63	€ 20,00	
NBG	W 11	81,56	-	€ 341.283,70	€ 38.875,30	€ 302.408,40	€ 1.009,00	€ 20,00	
NBG	W 12	78,42	-	€ 291.513,15	€ 34.440,34	€ 257.072,81	€ 796,63	€ 20,00	

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

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

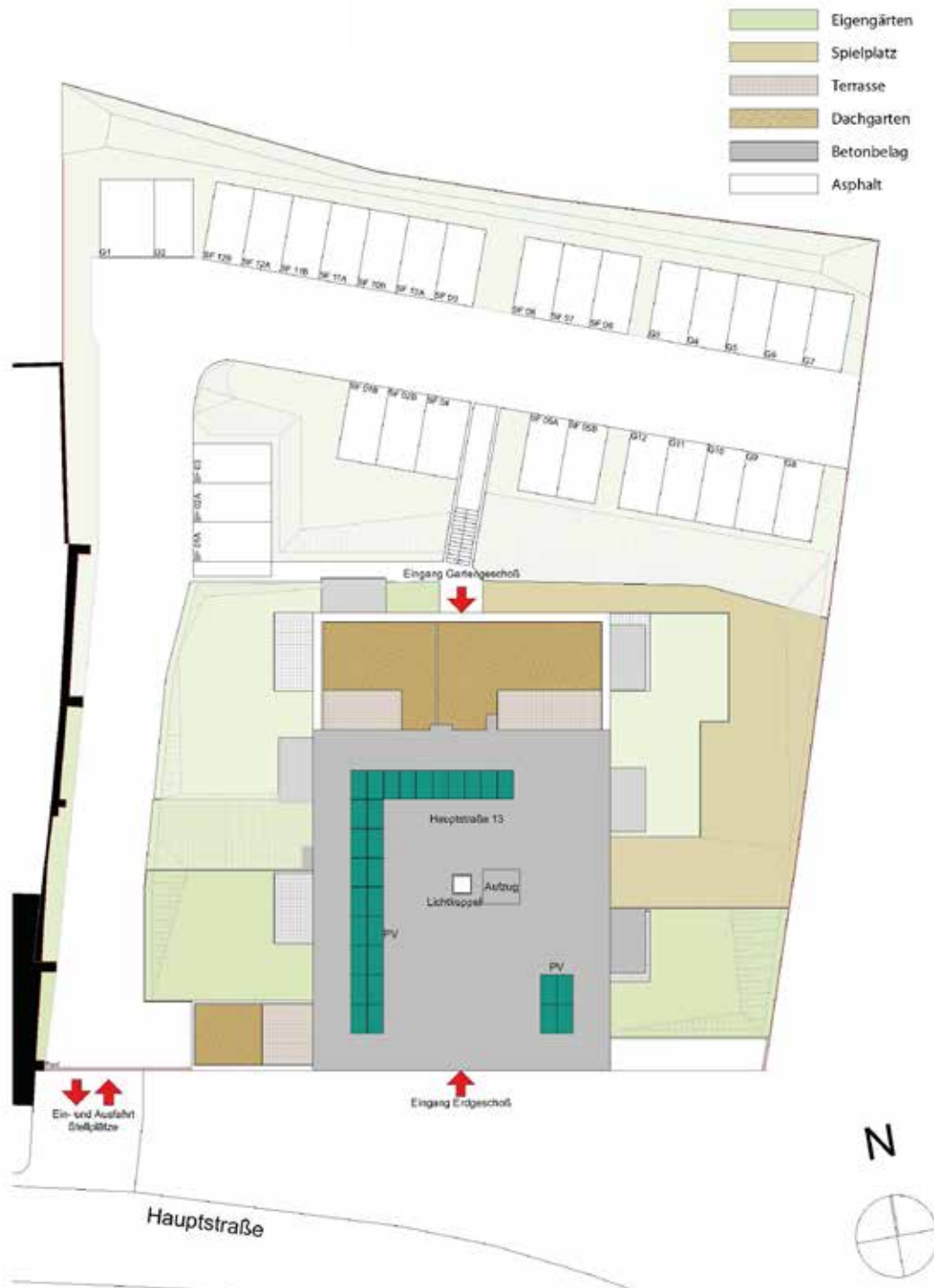


NÖ Wohnservice (WS)

Tel: 02742/22133 | www.noee-wohnservice.at

Gesamtlageplan

Hauptstraße 13, 2093 Geras



Gesamtlageplan, Geschoßpläne, Schnitte, Ansichten und Wohnungspläne vermitteln einen klaren Eindruck von durchdachter Architektur, optimaler Lage und hochwertiger Raumaufteilung.

Gartengeschoß

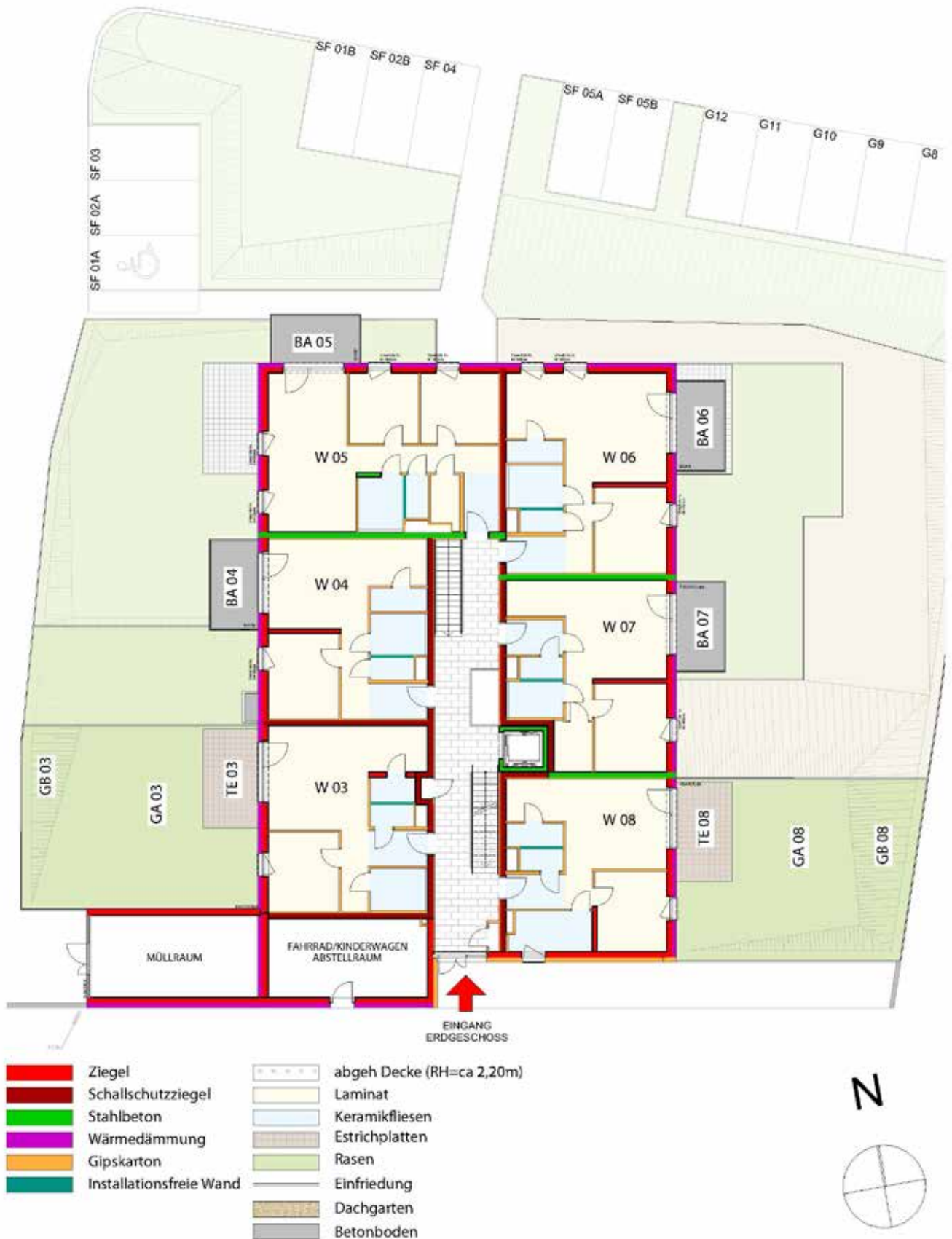


- | | |
|--|--|
| Ziegel | abgeh. Decke (RH=ca 2,20m) |
| Schallschutzziegel | Laminat |
| Stahlbeton | Keramikfliesen |
| Wärmedämmung | Estrichplatten |
| Gipskarton | Rasen |
| Installationsfreie Wand | Einfriedung |
| | Dachgarten |
| | Betonboden |

N



Erdgeschoß





	Ziegel		abgeh. Decke (RH=ca 2,20m)
	Schallschutzziegel		Laminat
	Stahlbeton		Keramikfliesen
	Wärmedämmung		Estrichplatten
	Gipskarton		Rasen
	Installationsfreie Wand		Einfriedung
			Dachgarten
			Betonboden

N



Systemschnitt



■	Ziegel		abgeh. Decke (RH=ca 2,20m)
■	Schallschutzziegel		Laminat
■	Stahlbeton		Keramikfliesen
■	Wärmedämmung		Estrichplatten
■	Gipskarton		Rasen
■	Installationsfreie Wand		Einfriedung
			Dachgarten
			Betonboden



Ansicht – Nord



Ansicht – Süd



Ansicht – Ost

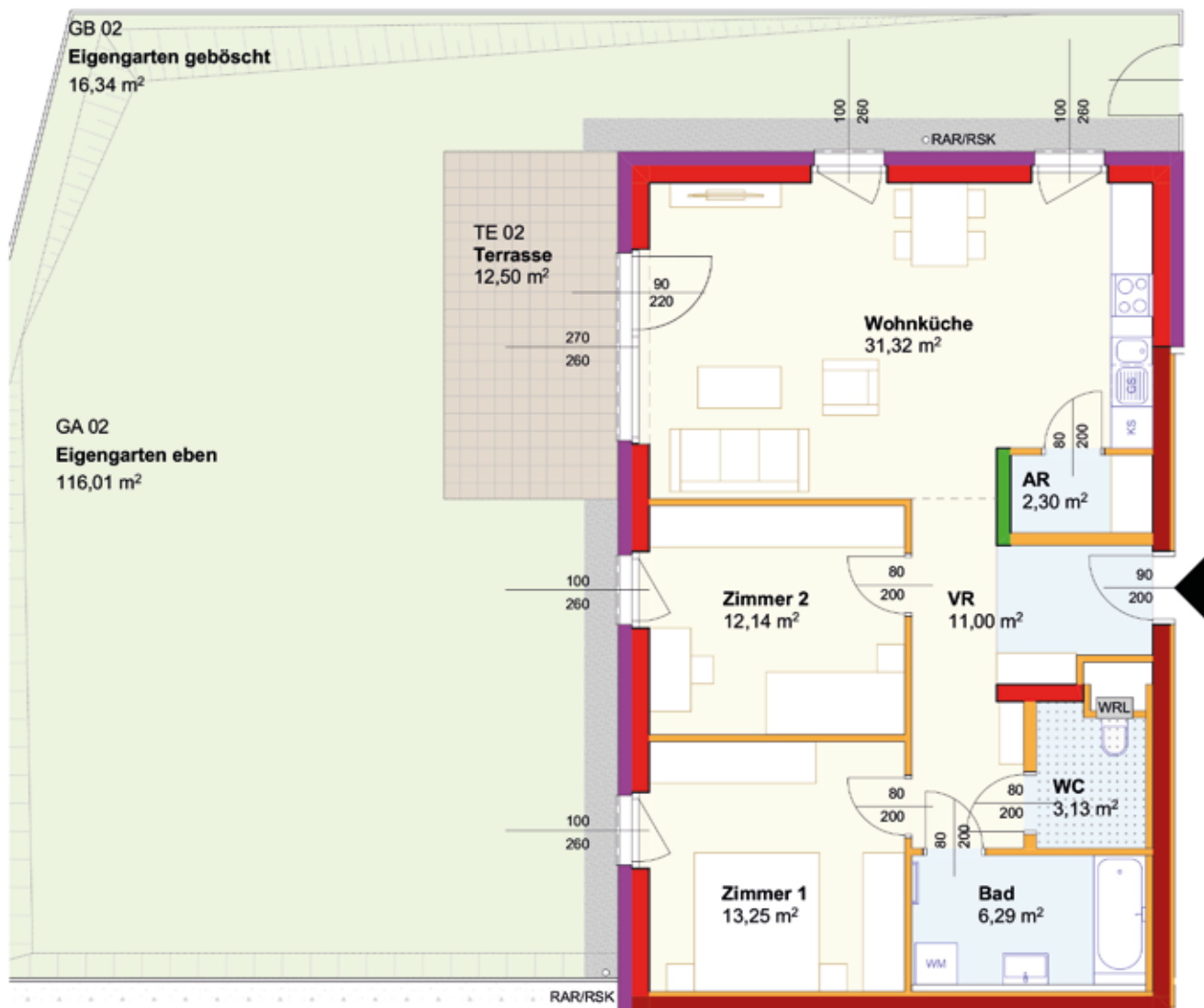


Ansicht – West

Gartengeschoß

Wohnnutzfläche	79,43 m ²
Eigengarten gesamt	132,35 m ²
Eigengarten eben	116,01 m ²
Eigengarten gebösch	16,34 m ²
Terrasse	12,50 m ²
Einlagerungsraum ER 02	3,05 m ²
Außenstellplätze	2 Stk

Lage Wohnung/Stellplatz/Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand
- WRL Wohnraumlüftung

- abgeh Decke (RH=ca 2,20m)
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Einfriedung
- Dachgarten
- Betonboden



0 1 2 3 4 5

W 03

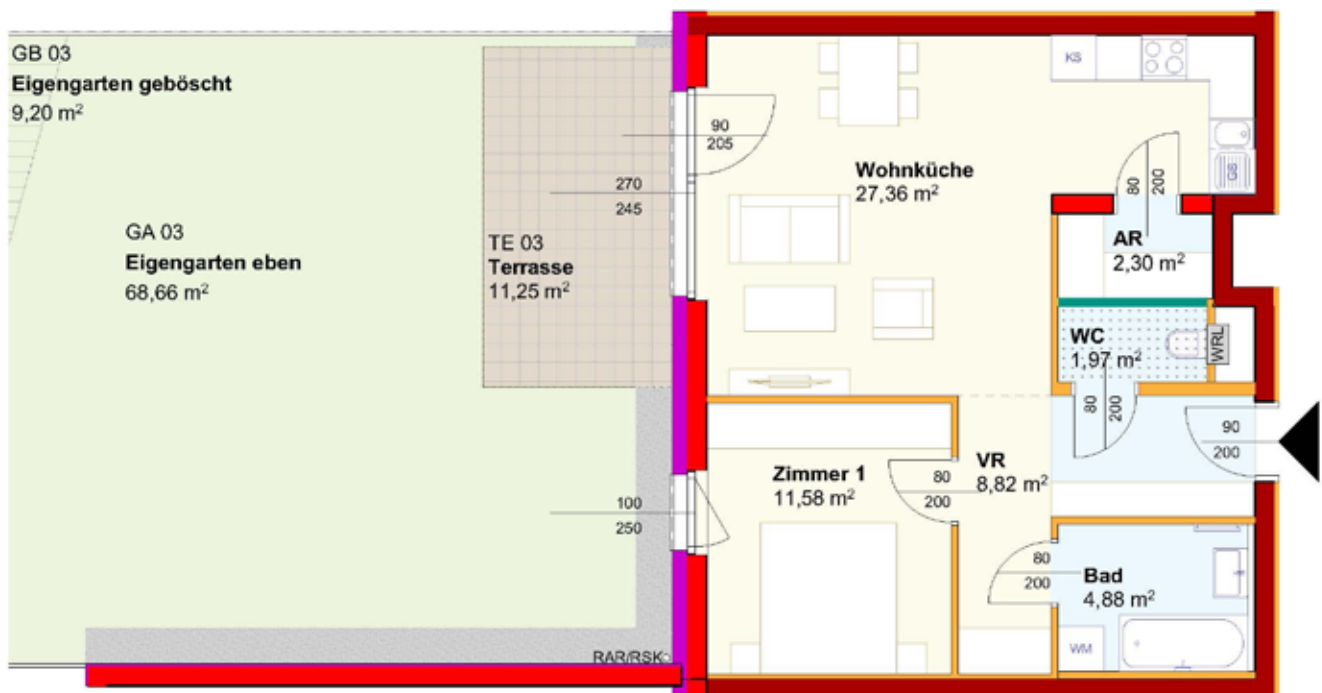
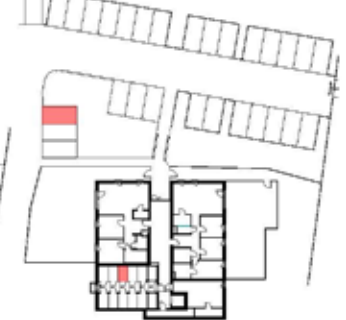
Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	56,91 m ²
Eigengarten gesamt	77,86 m ²
Eigengarten eben	68,66 m ²
Eigengarten gebösch	9,20 m ²
Terrasse	11,25 m ²
Einlagerungsraum ER 03	3,05 m ²
Außenstellplätze	1 Stk

Lage Wohnung



Lage Stellplatz/Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand
- Wohnraumlüftung

- abgeh. Decke (RH=ca 2,20m)
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Einfriedung
- Dachgarten
- Betonboden

0 1 2 3 4 5

N



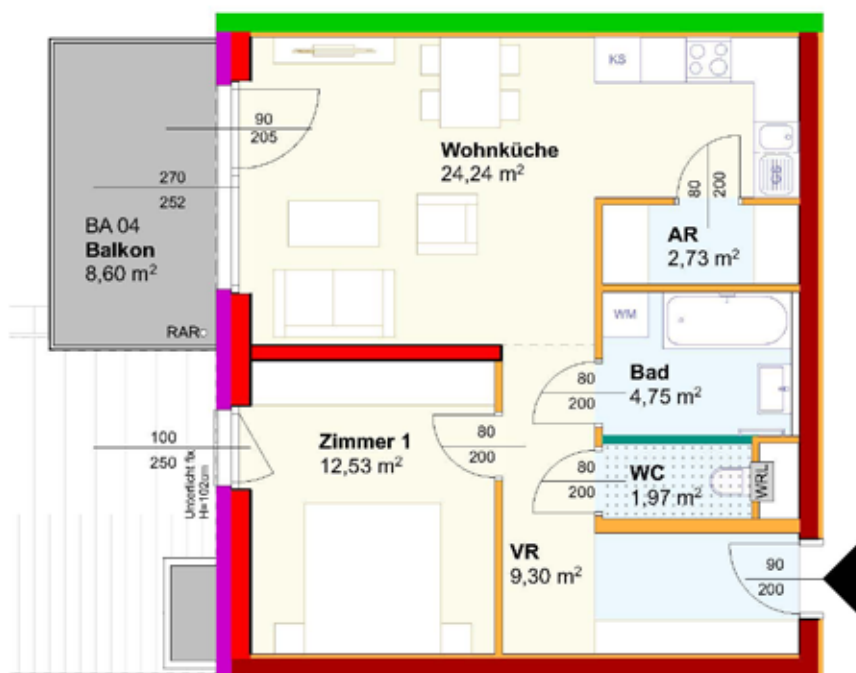
Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	55,52 m ²
Balkon	8,60 m ²
Einlagerungsraum ER 04	3,05 m ²
Außenstellplätze	1 Stk

Lage Wohnung



Lage Stellplatz/Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand
- WRL Wohnraumlüftung

- abgeh Decke (RH=ca 2,20m)
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Einfriedung
- Dachgarten
- Betonboden

0 1 2 3 4 5



W 05

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	71,26 m ²
Balkon	8,60 m ²
Einlagerungsraum ER 05	3,02 m ²
Außenstellplätze	2 Stk

Lage Wohnung

Lage Stellplatz/Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand
- WRL Wohnraumlüftung

- abgeh. Decke (RH=ca 2,20m)
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Einfriedung
- Dachgarten
- Betonboden

0 1 2 3 4 5

N



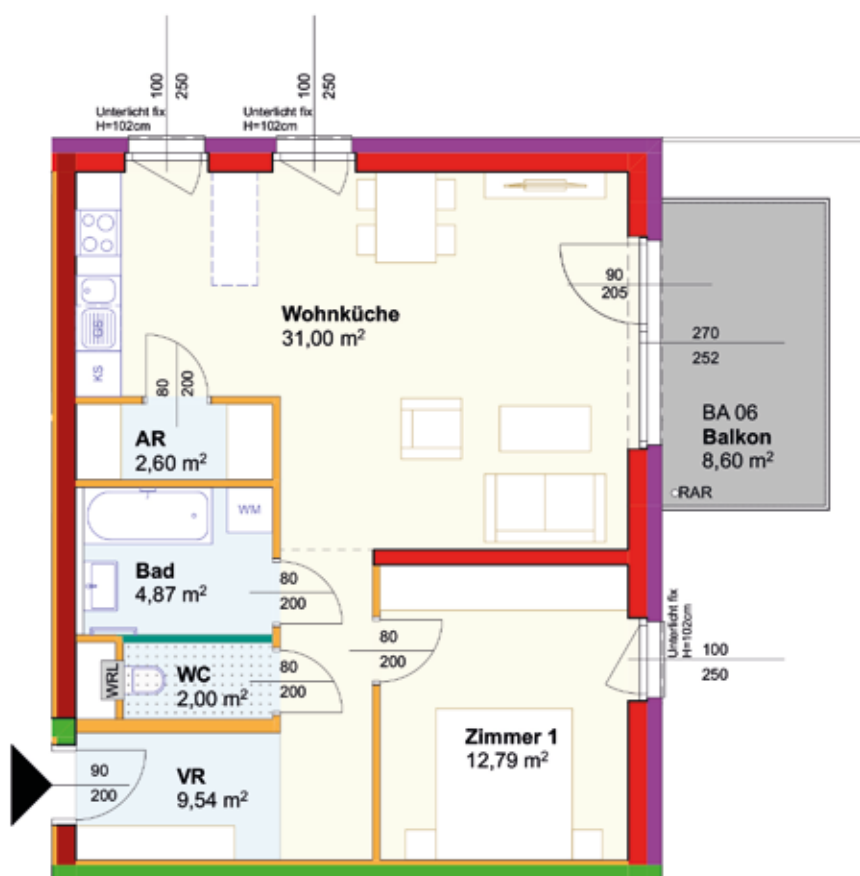
Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	62,80 m ²
Balkon	8,60 m ²
Einlagerungsraum ER 06	2,78 m ²
Außenstellplätze	1 Stk

Lage Wohnung



Lage Stellplatz/Einlagerungsraum



	Ziegel		abgeh Decke (RH=ca 2,20m)
	Schallschutzziegel		Laminat
	Stahlbeton		Keramikfliesen
	Wärmedämmung		Estrichplatten
	Gipskarton		Rasen
	Installationsfreie Wand		Einfriedung
	Wohnraumlüftung		Dachgarten
			Betonboden

0 1 2 3 4 5



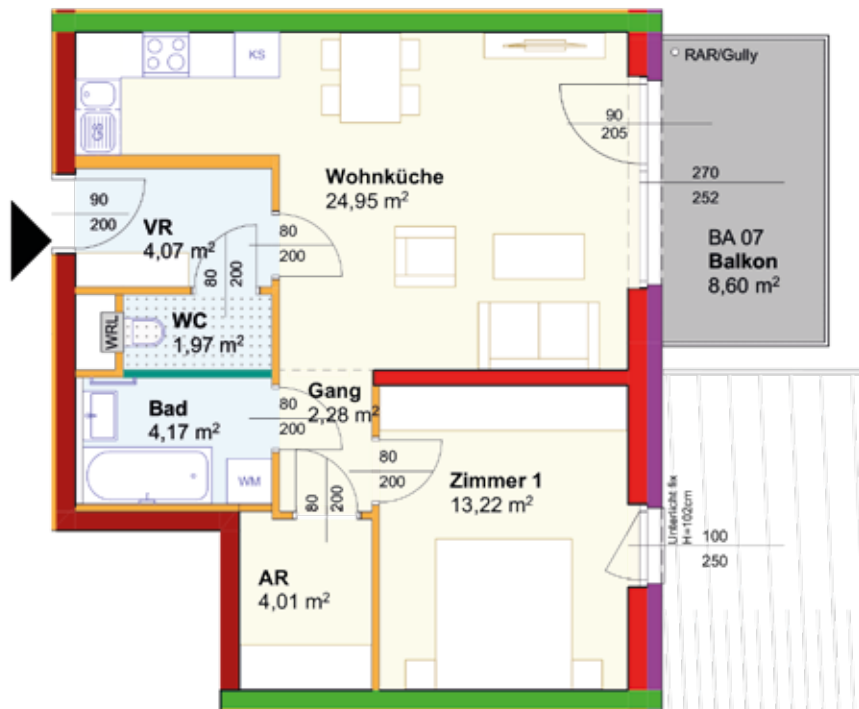
W 07

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	54,67 m ²
Balkon	8,60 m ²
Einlagerungsraum ER 07	2,93 m ²
Außenstellplätze	1 Stk

Lage Wohnung

Lage Stellplatz/Einlagerungsraum



	Ziegel		abgeh Decke (RH=ca 2,20m)
	Schallschutzziegel		Laminat
	Stahlbeton		Keramikfliesen
	Wärmedämmung		Estrichplatten
	Gipskarton		Rasen
	Installationsfreie Wand		Einfriedung
	Wohnraumlüftung		Dachgarten
			Betonboden

0 1 2 3 4 5

N

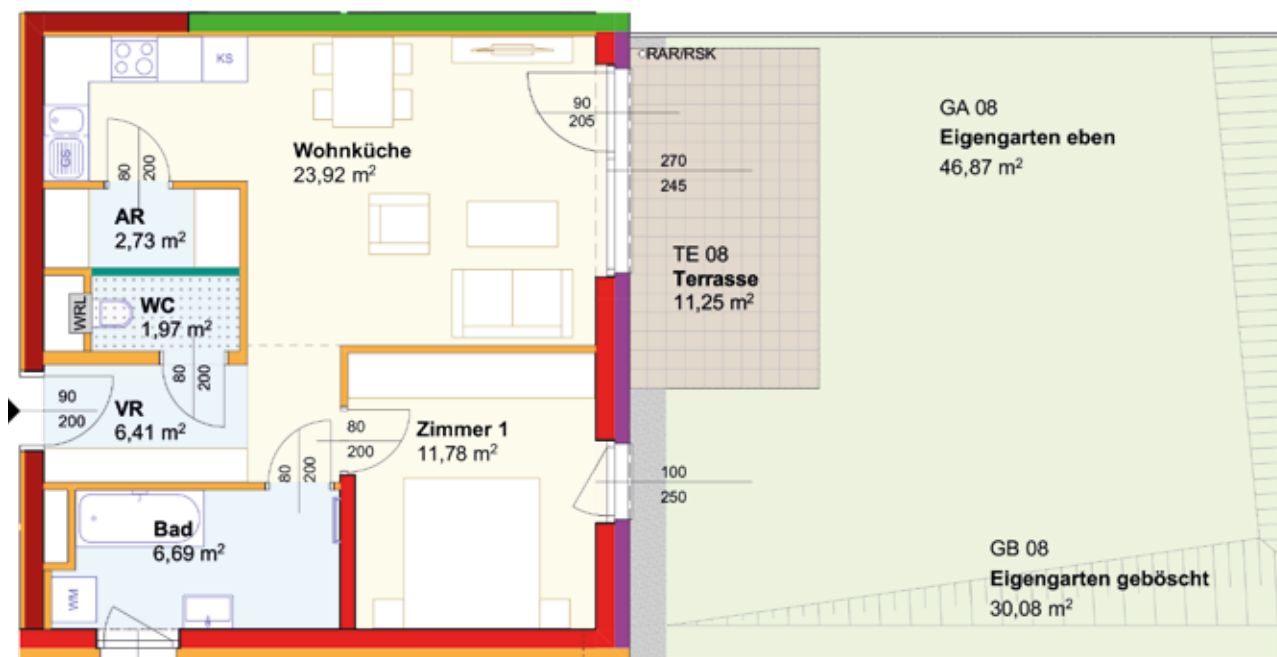


Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	53,50 m ²
Eigengarten gesamt	76,95 m ²
Eigengarten eben	46,87 m ²
Eigengarten gebösch	30,08 m ²
Terrasse	11,25 m ²
Einlagerungsraum ER 08	2,89 m ²
Außenstellplätze	1 Stk

Lage Wohnung

Lage Stellplatz/Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand
- WRL Wohnraumlüftung

- abgeh. Decke (RH=ca 2,20m)
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Einfriedung
- Dachgarten
- Betonboden

0 1 2 3 4 5

N



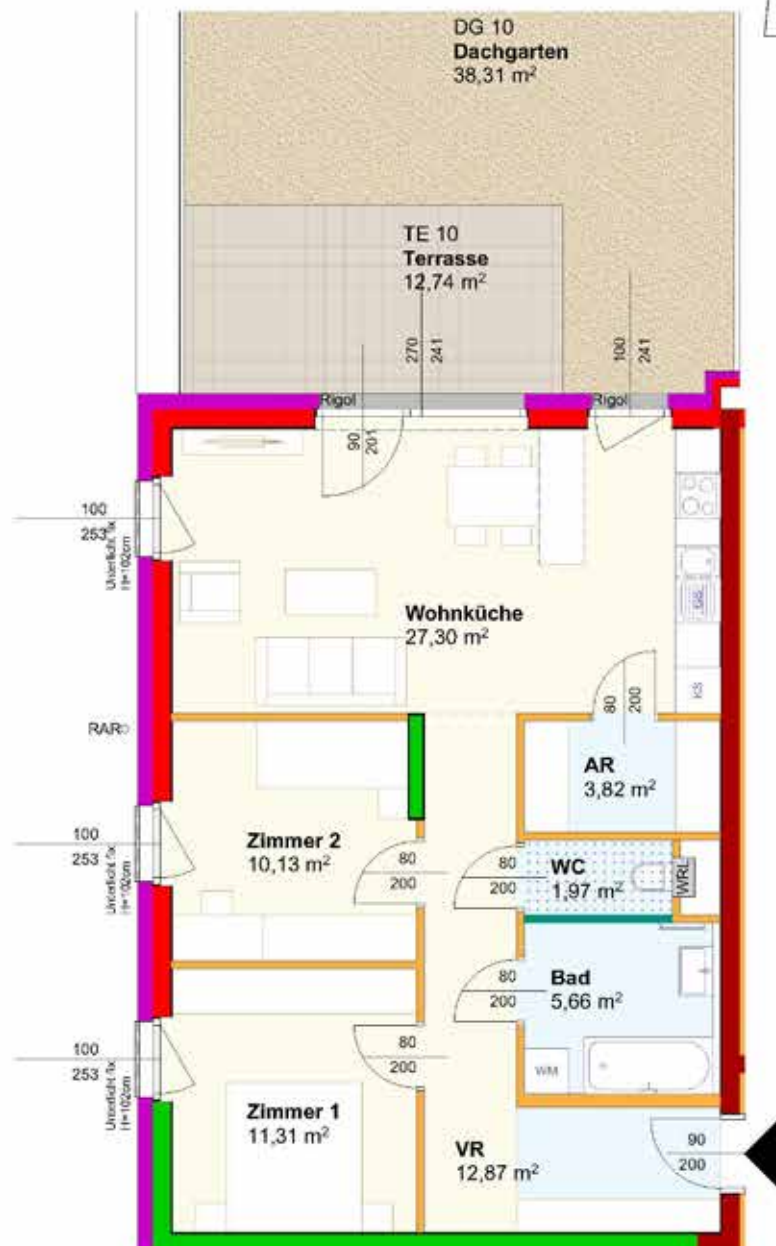
Obergeschoß

Wohnnutzfläche	73,06 m²
Dachgarten	38,31 m²
Terrasse	12,74 m
Einlagerungsraum ER 10	2,89 m²
Außenstellplätze	2 Stk

Lage Wohnung



Lage Stellplatz/Einlagerungsraum



- | | |
|---|-------------------------|
|  | Ziegel |
|  | Schallschutzziegel |
|  | Stahlbeton |
|  | Wärmedämmung |
|  | Gipskarton |
|  | Installationsfreie Wand |
|  | Wohnraumlüftung |

- | | |
|--|----------------------------|
| | abgeh. Decke (RH=ca 2,20m) |
| | Laminat |
| | Keramikfliesen |
| | Estrichplatten |
| | Rasen |
| | Einfriedung |
| | Dachgarten |
| | Betonboden |



Obergeschoß

Wohnnutzfläche	78,42 m ²
Balkon	8,60 m ²
Einlagerungsraum ER 12	2,91 m ²
Außenstellplätze	2 Stk

Lage Wohnung



Lage Stellplatz/Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand
- Wohnraumlüftung

- abgeh Decke (RH=ca 2,20m)
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Einfriedung
- Dachgarten
- Betonboden

N





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.).

Finanzierung

Die Finanzierung der Wohneinheiten erfolgt mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss (Bundesförderung), einem nicht geförderten Hypothekendarlehen sowie Barmitteln (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter. Die Sicherungspflicht gemäß Bauträgervertragsgesetz 2008 wird entsprechend § 7 Abs. 6 Z 3 BTVG erfüllt.

Der Mieter hat vor der Fertigstellung des Vertragsgegenstandes vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als € 150,00/m² Nutzfläche (§ 2 Abs 7 und § 7 WEG 2002) an die Vermieterin zu leisten, weshalb auf diesen Mietvertrag das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) Anwendung findet.

Die Vermieterin hat den Rechtserwerb des Mieters gegen den Verlust der von ihm auf Grund dieses Vertrages geleisteten Zahlungen mit Ausnahme von Zahlungen des Mieters für Abgaben und Steuern zu sichern (§ 7 Abs 1 BTVG).

Das Land Niederösterreich hat eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt und der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband hat eine Bescheinigung ausgestellt, dass für den zuletzt erstellten Jahresabschluss der Vermieterin ein unbeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde und allfällige Rückforderungsansprüche der Erwerber aufgrund der sich aus der Bilanz ergebenden Eigenkapitalausstattung ausreichend gedeckt werden können. Allfällige Rückforderungsansprüche des Mieters werden gem. 7 Abs 6 Z 3 lit c) BTVG gesichert, wenn bis zum vereinbarten Bezugstermin der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband jährlich eine derartige Bescheinigung ausstellt.

* Lt. NÖ WFG 2005, www.noegv.at

Förderungswürdigkeit

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 € 50.000,00 netto, von zwei Personen € 70.000,00 netto und für jede zusätzliche Person € 10.000,00 netto nicht übersteigen (gem. § 4 Abs. 2 Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI; gültig ab 2019-10-01). 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 vorangegangenen Monate geführt werden. Überdies kann er durch Vorlage der Einkommenssteuerbescheide 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 die dem Mietvertrag vorangegangenen Kalenderjahre nachweisen.

Weitere zu erbringende Nachweise sind insbesondere die steuerfreien Einkünfte – wie z. B. Ausgleichszulage, Wochengeld, 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 Einkommenssteuerbescheid 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 sofern 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).

Hauptwohnsitz

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



Darlehen

Finanzielle Unterstützung

§ 31a Zweckzuschüsse des Bundes für die Wohnbauförderung gem. NÖ WFG 2005 – NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung.

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 € 16,00 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 110 m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 40 m². Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zur Vorlage der Baufortschrittmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3 % der ursprünglich zugesicherten und nachgeforderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeforderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3 % von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.

Die Wohnungen wurden mit 150 Punkten berechnet.

Die jeweilige Förderungshöhe wird wie folgt festgelegt:

Die Förderung von Eigentumswohnungen, Wohnungen in Miete mit Kaufoption und Mietwohnungen besteht in einem nicht rückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von 70 % des förderbaren Nominales.

Die in § 25 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 genannten Voraussetzungen sind vor der Bewilligung durch die NÖ Landesregierung zu erfüllen.

- a) Die antispekulative Maßnahme des § 15h WGG und die antispekulativen Maßnahmen der §§ 15g und 15i WGG sind 25 Jahre ab Annahme der Zusicherung sinngemäß anzuwenden.
- b) Es sind Photovoltaikanlagen auf den Bauwerksoberflächen oder auf sonstigen baulichen Anlagen auf dem Bauplatz zu errichten; in begründeten Fällen (z. B. Gebäude in Schutzzonen) kann von der verpflichtenden Errichtung einer Photovoltaikanlage Abstand genommen werden. Die Leistung der PV-Anlage hat mindestens 10 W_{peak} pro m² konditionierte Brutto-Grundfläche zu betragen.

Die Fördermittel sind auf den Zweckzuschuss für Wohnbauförderung gemäß § 29a Absatz 1 bis 5, 11 und 12 Finanzausgleichsgesetz 2024 beschränkt.

§ 29a Absatz 1 bis 5, 11 und 12 Finanzausgleichsgesetz 2024 sind integraler Bestandteil der Sonderaktion „§ 31a Zweckzuschüsse des Bundes für die Wohnbauförderung“. Es wurde ein Veräußerungsverbot gemäß § 11 Absatz 3 NÖ WFG 2005 für die Dauer von 25 Jahren einverleibt. Das Veräußerungsverbot wirkt gegen Dritte und bindet auch die Rechtsnachfolger. Ist das Veräußerungsverbot einverleibt, so darf das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum, Baurecht) an der Liegenschaft bis zur Tilgung des Darlehens durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung der Landesregierung übertragen werden.

Auf die Dauer von 25 Jahren kann „Wohnzuschuss Modell 2009“ gemäß § 48 gewährt werden.

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

Weitere Hypothekendarlehen

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

Finanzierungsbeitrag**Barmittel**

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 pro Jahr.

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 richtet. 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, 2011 und 2019 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.

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).

Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale

Zur Berechnung des förderbaren Wohnungsaufwandes sind die monatliche Rückzahlungsleistung aus der Baukostenfinanzierung (€ pro m²) sowie die förderbare Nutzfläche relevant. Der monatliche Wohnungsaufwand kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m² Nutzfläche anerkannt werden, zuzüglich einer Betriebskostenpauschale von € 1,00 pro m². Die Begrenzung mit € 4,50 gilt für Wohnbauten, deren Benützung ab dem 1.1.2009 baubehördlich zulässig ist (§ 30 NÖ Bauordnung 1996). Bei Wohnheimen und Wohnungen mit Zusatzförderungen, welche z. B. für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, zum Zwecke der Aus- und Weiterbildung und dgl. zuerkannt wurden, erhöht sich dieser Betrag um 25 %.

Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

Der Selbstbehalt ist jener Anteil des monatlichen Familieneinkommens, welcher durch Eigenleistung für das Wohnen aufgebracht werden muss (zumutbar ist). Die förderbare Nutzfläche beträgt für eine Person höchstens 50 m², für 2 Personen 70 m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person um 10 m², ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Person um jeweils 15 m². Bei 1-Personen- und 2-Personen-Haushalten mit (Ehe-)Partnern kann der

zumutbare Wohnungsaufwand von 17,5 % bis zu einem Einkommen von € 22.100,00 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
- alleinerziehende Förderungswerber, welche aufgrund der Bestimmungen des EStG 1988 Anspruch auf den Alleinerzieherabsetzbetrag haben, um 10 %
- jede weitere im Haushalt lebende nahestehende 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 %.

Wird bei der Wohnform „Betreutes Wohnen“ oder „Begleitetes Wohnen“ ein Betreuungsgrundpaket bezahlt, erhöht sich der monatliche Wohnzuschuss bei einem zumutbaren Wohnungsaufwand

von 5 %	um	€ 50,00,
von 10 %	um	€ 40,00,
von 15 %	um	€ 30,00.



Zumutbarer Wohnungsaufwand

(gem. § 48 Abs. 4 NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung)

für eine Person bei einem Jahreseinkommen

bis € 13.900,00	0 %
bis € 15.500,00	5 %
bis € 15.850,00	7,5 %
bis € 16.200,00	10 %
bis € 16.700,00	12,5 %
bis € 17.200,00	15 %
bis € 19.650,00	17,5 %
bis € 22.100,00	20 %
ab € 22.100,01	25 %

Maximal förderbare Nutzfläche

(gem. § 48 Abs. 3 NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung)

1 Person	höchstens 50 m ²
2 Personen	höchstens 70 m ²
3 Personen	höchstens 80 m ²
4 Personen	höchstens 90 m ²
5 Personen	höchstens 105 m ²

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 %
nahestehende Person	10 %
erhöhte Familienbeihilfe, Minderung der Erwerbsfähigkeit	10 %

Wohnzuschuss „Modell 2009“

(Übersicht Berechnung)

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

Wohnzuschuss

Information und Antragstellung

Nähere Informationen erhalten Sie auf

www.noegv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html

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



Verlust des Anspruches auf Subjektförderung

Unbeschadet des § 7 gem. NÖ WFG 2005 – NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung erlischt der in der Förderungsvereinbarung zuerkannte Anspruch auf Förderung nach diesem Abschnitt bei Wegfall der Voraussetzungen insbesondere, wenn:

- die geförderte Wohnung veräußert oder der Mietvertrag aufgelöst wird;
- der Förderungswerber aus dem geförderten Objekt auszieht;
- ein Ansuchen auf begünstigte Darlehenstilgung eingebracht wird;
- ein Förderungs- oder Konversionsdarlehen vollständig zurückgezahlt oder gekündigt wird oder kein Zuschuss mehr geleistet wird;
- das geförderte Objekt entgegen den gesetzlichen Bestimmungen benützt wird.

Monatliches Entgelt

Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- Annuität (Kapitaltilgung + Zinsen) des nicht geförderten Hypothekendarlehens
- Baurechtszins im Falle der Einräumung eines Baurechts, Zins für die Zurverfügungstellung des Baugrundstückes
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der Wohnanlage eingehoben wird
- Rücklage 2 % der vorstehend angeführten Entgeltbestandteile
- Umsatzsteuer von der Miete und von 1 % des Finanzierungsbeitrages pro Jahr (Verwohnung)

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

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. Kinderspielflächen, Grünflächen, Müllplätze und dergleichen)
- Rauchfangkehrergebühr
- gegebenenfalls Kosten einer Liftanlage etc.

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

Verwaltungskosten

Jahrespauschalbetrag für Verwaltungskosten mit Entgelt-richtlinienverordnung zum WGG festgelegten Höchstbetrag zuzüglich allfälliger Mahnspesen und Barauslagen zuzüglich Umsatzsteuer. 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: Nicht rückzahlbarer Zuschuss „**Zweckzuschüsse des Bundes für die Wohnbauförderung**“ gemäß § 29a Finanz- ausgleichsgesetz 2024.



Darlehen der Erste Bank AG

Die Laufzeit des nicht geförderten Hypothekendarlehens beträgt 40 Jahre.

Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019) für Miete mit Kaufoption: 1. bis 5. Tilgungsjahr 2,98 % p.a. fix (danach erfolgt eine neue Konditionsvereinbarung).

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,59 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 2,40 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 24,22 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte: Juli 2025). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten werden noch ca. € 20,00 netto je PKW-Stellplatz im Freien verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzwert-Anteile aufgeteilt.



Eigentumsübertragung – Miete mit Kaufoption

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

Im Umsatzsteuergesetz (gemäß § 12 Abs. 10 UStG 1995) beträgt bei Verkauf einer „Optionswohnung“ der Vorsteuerberichtigungszeitraum derzeit 10 Jahre. Das hat zur Folge, dass beim Erwerb der Wohnung nach 5 Jahren auch eine anteilige Umsatzsteuer (aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Vorsteuerkorrekturen) von den Errichtungskosten zu entrichten ist.

- In den kalkulierten Herstellungskosten in diesem Prospekt ist keine Umsatzsteuer enthalten (Nettobeträge).
- Bei der Ausübung des Kaufrechtes (erstmalig möglich 5 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.

Das Veräußerungsverbot bleibt auf die Dauer von 25 Jahren bestehen und das Objekt gilt für 25 Jahre als gefördertes Objekt. Der Übernehmer muss nach § 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 förderungswürdig sein. Das Veräußerungsverbot kann nur gelöscht werden, wenn der anteilige Zuschuss für die jeweilige Wohneinheit an das Land NÖ zurückbezahlt wird bzw. erlischt nach 25 Jahren.





Bau- und Ausstattungsbeschreibung

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

Baubeschreibung

Fundamente

Fundierung:

Stahlbetonplatte laut statischer Erfordernisse

Decken und Wände

Außenwände EG–OG:

Hochlochziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich, teilweise Stahlbetonwände bzw. SBZ-Ziegelwände samt Außenwand-Wärmedämm-Verbundsystem (Dämmstärke 20 cm)

Innenwände tragend:

20 bzw. 25 cm Hochloch- bzw. SBZ-Ziegelwände

Innenwände nicht tragend:

10 bzw. 18 cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion. Im Bereich zwischen WC und Bad ist die Zwischenwand installationsfrei, barrierefrei anpassbar, ausgeführt.

Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände:

Schallschutzziegel mit Gipskartonvorsatzschale bzw. wo statisch erforderlich, Stahlbeton

Einlagerungsräume:

Metalltrennwände mit entsprechender Unterkonstruktion

Geschoßdecken:

Elementdecken mit Aufbeton bzw. STB-Ortbetondecken laut statischer Erfordernisse

Stufenanlagen:

Stahlbetonlauftreppen als Fertigteil mit Fliesen belegt

Dachkonstruktion und Öffnungselemente

Dach:

Flachdachkonstruktionen mit Feuchtigkeitsabdichtung entsprechend der geltenden ÖNormen samt Wärmedämmung laut Anforderung des Energieausweises hergestellt, entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Gründachaufbau ausgeführt.

Fenster:

Ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff, mit weißer Oberfläche und Isolierglas, 3-fach Wärmeschutzverglasung. Die Bedienung der Elemente erfolgt über Dreh-/Kippbeschläge bzw. reine Drehbeschläge.

$U_g=0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$; $U_f=1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$

Fensterbänke außen:

Aluminiumsohlbänke, Farbe: Weiß

Fensterbänke innen:

MAX-Postforming oder Werzalith, Farbe: Weiß

Sonnenschutz:

Die Fensterelemente in den Wohnungen werden mit außenliegenden Aufputzminirollläden mit Kurbelbetätigung in der Farbe Weiß ausgestattet.

Stiegenhauseingangstüren:

Aluminiumkonstruktionen pulverbeschichtet

Gebäudetechnische Anlagen**Kanal:**

Schmutz- und Regenwasserkanal werden in PVC ausgeführt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.

Lüftung:

Die Wohnungen werden mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Die Luftverteilung innerhalb der Wohnungen erfolgt über Kunststoffrohre bzw. Kunststoffschläuche, wobei die Leitungsführung in den Stahlbetondecken erfolgt, abgehängte Decken werden im WC hergestellt.

Die Frischluft wird in den Aufenthaltsräumen eingebracht – mit der aus der Abluft gewonnenen Wärme wird die Zuluft vermischungsfrei erwärmt.

Die Absaugung der Abluft erfolgt im Bad, WC, Abstellraum und in der Kochnische. Eine separate Entlüftung der Sanitärräume ist dadurch nicht notwendig.

Die Geräte werden über dem WC an der Schachtwand hängend montiert.

Notkamin:

Es werden keine Notkamine innerhalb der Wohnungen errichtet.

Heizung und Warmwasser:

Die Energieerzeugung für Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über einen Fernwärmeanschluss bei der Fa. Kelag Energie und Wärme GmbH. Die Warmwassererzeugung erfolgt zentral in der im Gartengeschoß befindlichen Technik-

zentrale und wird über Leitungssysteme in die Wohnungen gebracht. Die Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung beheizt, in den Bädern wird zusätzlich ein Sprossenheizkörper mit E-Heizelement installiert. Die Temperaturregelung der Fußbodenheizung erfolgt über einen Raumthermostat, welcher im Wohnzimmer installiert ist und über diesen die Temperatur geregelt wird. Die Temperatúrauslegung wird seitens der Haustechnikplanung festgelegt. Der Wärmemengen- und Warmwasserverbrauch wird mittels wohnungszugeordneter Zähler erfasst und je Wohnung abgerechnet.

Stromversorgung:

Erfolgt aus dem Netz der EVN – Netz NÖ.

Auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen installiert, die Überschussproduktion wird in das Netz der EVN – Netz NÖ eingespeist.

Kaltwasserversorgung:

Erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz.

Es werden keine wohnungszugeordneten Einzelwasserzähler vorgesehen.

Ausstattungsbeschreibung**Boden und Wandoberflächen****Bodenbelag:**

Wohnküche, Zimmer: Laminatboden

Oberfläche in Holzoptik; mit passenden Sesselleisten

Verfliesung Bad:

Wände bei Badewanne und Waschbecken

(Format 20 x 40 cm, Farbe: Weiß matt), Höhe bis Zargenoberkante (ca. 205 cm)

Boden (Format 30 x 60 cm, 3 Farben zur Wahl) mit Sockelleiste, wo keine Wandverfliesung

Restliche Wandflächen mittels Innendispersion gemalt

Verfliesung WC:

Boden (Format 30 x 60 cm, 3 Farben zur Wahl)

mit Sockelleiste sowie WC-Rückwand (Format 20 x 40 cm, Farbe: Weiß matt) mit einer Höhe von ca. 120 cm

Verfliesung Vorraum und Abstellraum:

Boden (Format 30 x 60 cm, 3 Farben zur Wahl) mit Sockelleiste

Malerei:

Decken und Wände mit Innendispersion gemalt
Farbton: gebrochenes Weiß

Anstrich:

Im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert. Im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt ausgeführt.

Türen**Wohnungseingangstüren:**

Türblätter glatt; Oberfläche außen und innen in Weiß;
Sicherheitsbeschlag mit Langschild und Einstemmschloss für Einbauzylinder, Türspion und Namensschild.
Die Wohnungseingangstüren entsprechen der Einbruchswiderstandsklasse RC3.

Innentüren:

Türblätter glatt, Oberfläche in Weiß, Drückerpaar mit Rosette und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel;
WC- und Badezimmertüre mit WC-Drehbeschlag;
das Türblatt vom Vorraum ins Wohnzimmer (Top W 07) erhält einen Glasausschnitt aus Einscheibensicherheitsglas (klar).

Terrasse, Balkon**Bodenbelag Terrasse:**

Betonplatte ca. 40 x 40 cm, Farbe: Grau

Bodenbelag Balkon:

Betonoberfläche

Sanitäre Einrichtung**WC:**

Hänge-WC (Tiefspüler) mit Brille und Deckel,
Unterputzpülkasten und Spültaste, Farbe: Weiß

Bad:

Badewanne, Größe 170 x 75 cm, Farbe: Weiß
Wannenfüll- und Brausegarnitur Einhandbedienung
Waschtisch – weiße Keramik mit Einhandmischer
Waschmaschinenanschluss

Kochnische/Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie
Geschirrspüleranschluss

Terrassen:

Außenwasseranschluss mittels Kemperventil
(Balkone erhalten keinen Außenwasseranschluss)

Elektroinstallationsausstattung**Zugang:**

1 x Klingeltaster vor der Wohnung

Vorraum/Flur:

3 x bzw. 4 x Deckenauslass mit Wechselschaltern bzw. Tastern
2 x Einfach-Schuko-Steckdose
1 x Gegensprechanlage mit Türöffner (Innensprechstelle)
1 x Elektro- & IT-Verteiler (Wohnungsverteiler)
1 x Rauchwarnmelder

WC:

1 x Deckenauslass mit Ausschalter
Anschluss Wohnraumlüftungsgerät

Abstellraum:

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

Bad:

1 x Deckenauslass mit Serienschalter (samt Fassung und Glühbirne)
1 x Wandauslass (über Waschbecken Höhe ca. 1,85 m) mit Serienschalter
1 x Feuchtraum-Einfach-Schuko-Steckdose bei Waschtisch
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für die Waschmaschine
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für den Wäschetrockner
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für E-Heizkörper

Kochnische/Küche:

1 x Deckenauslass mit Ausschalter
1 x Wandauslass im Arbeitsbereich
1 x Doppel- und 2 x Einfach-Schuko-Steckdose für Arbeitsplatz
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für Kühlschrank
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für Dunstabzug
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für Geschirrspüler
1 x Kraftstromanschluss E-Herd

Wohn-/Esszimmer:

1 x Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern (samt Fassung und Glühbirne) im Wohnbereich
1 x Deckenauslass mit Wechselschalter im Esstischbereich
1 x Ausschalter für die Außenleuchte (Balkon/Terrasse)
2 x Einfach-Schuko-Steckdose
2 x Doppel-Schuko-Steckdose
1 x TV-Anschlussdose SAT
1 x Leerverrohrung A1
1 x Leerverrohrung nÖGIG
1 x Bedienelement Raumthermostat
1 x Bedienelement für Wohnraumlüftung
1 x Rauchwarnmelder

Schlafzimmer:

- 1 x Deckenauslass mit Ausschalter
- 4 x Einfach-Schuko-Steckdose
- 2 x Leerverrohrung (Telefon/Internet/TV)
- 1 x Rauchwarnmelder

Kinderzimmer:

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

Terrasse/Balkon:

- 1 x Wandauslass mit Wandleuchte
- 1 x Feuchtraum-Einfach-Schuko-Steckdose

Einlagerungsraum:

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

TV:

Die TV-Versorgung erfolgt über eine hauseigene digitale SAT-Anlage Astra 19,2°

Achtung: Ein für die SAT-Anlage geeigneter Receiver ist vom Mieter zum Empfang der Programme selbst bereit zu stellen.

Internetvorbereitung:

Internetversorgung erfolgt mittels Glasfaserverkabelung vom Gebäudeanschluss über den Wohnungsverteiler bis zur abgedeckelten Dose im Wohnzimmer. Anbieter ist nÖGIG – Niederösterreichische Glasfaserinfrastruktur.

Achtung: Wenn ein Anschluss gewünscht wird, so ist dieser vom Mieter selbst anzumelden und es sind alle Kosten zu übernehmen.

Beleuchtung im Allgemeinbereich:

Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, Beleuchtung und Stromversorgung aller Allgemeinräume sowie Außenbeleuchtung. Das Licht im Stiegenhaus wird über Bewegungsmelder geschaltet. Die Beleuchtung im Bereich der Gehwege erfolgt mittels Pollerleuchten. Die Beleuchtung der PKW-Abstellplätze im Freien erfolgt über Mastleuchten.

Allgemeinbereiche & Außenanlagen:**Einlagerungsraum:**

Die Einlagerungsräume befinden sich im Gartengeschoß, jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum zugeordnet.

Müllraum:

bei der Einfahrt situiert, Zugang von außen

Fahrradabstellraum:

beim Hauszugang von der Hauptstraße situiert, Zugang von außen

PKW-Stellplatz:

Für jede Wohneinheit sind 1–2 zugeordnete PKW-Abstellplätze vorgesehen (siehe Übersichtsplan). Eine Leerverrohrung wird für eine etwaige nachträgliche Montage einer E-Ladestation vorgesehen. Verkabelung als Sonderwunsch möglich.

Briefkasten:

Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) werden beim Stiegenhauseingang Hauptstraße angeordnet

Eigengärten:

Eigengärten werden mit einem verzinkten Maschendrahtzaun, der mittels Punktfundamenten montiert wird, eingezäunt. Jeder Eigengarten erhält einen Zugang von außen. Die Gartenflächen werden humusiert und begrünt. Es erfolgt keine Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken und/oder Bäumen.

Dachgärten:

Bei Wohnungen mit Dachterrasse wird die Restfläche als Gründachaufbau ausgeführt.

Allgemeingrünflächen:

Die Flächen werden humusiert und begrünt. Teilweise erfolgt eine Bepflanzung mit Sträuchern und/oder Bäumen.

Geh- und Fahrwege:

Geh- und Fahrbereiche werden asphaltiert.

Energieausweis

Energiekennzahl: $HWB_{SK} 22,5 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, $f_{GEE SK} 0,52$

Die Energiekennzahlen (EKZ) des Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten

Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von der errechneten EKZ abweichen.

Rechtsnatur des Energieausweises

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

Sonderwünsche

Sonderwünsche der künftigen 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 dem Bauträger und dem Architekten vor Beauftragung zur Kenntnis zu bringen und es ist eine schriftliche Freigabe des Bauträgers zu erwirken.

Weiters dürfen sie den Rahmen der Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Niederösterreich sowie die Bauordnung nicht überschreiten. Im Falle des Rücktrittes ist der ursprüngliche Zustand herzustellen.

Übergabe

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 sowie geringe Farbunterschiede, Oberflächenstrukturtoleranzen und dergleichen, nicht als Mangel zu verstehen und daher auch nicht als Mangel zu rügen. Weiters ist zu berücksichtigen, dass bei einem Neubau die Baufeuchte ca. zwei Jahre anhält, sodass für diesen Zeitraum von Tapezierungen, dicht umschließenden Einbauten etc. abgeraten wird, um eine Schimmelbildung zu vermeiden.

Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung:

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

Planung:

GC Architektur ZT GmbH
Neubaugasse 6/17, 1070 Wien
Tel.: +43 1 997 13 83-0, Fax: +43 1 997 13 83-11
E-Mail: office@gc-architektur.at

Generalunternehmer:

PORR Bau GmbH
Zweigniederlassung St. Pölten
Werner-von-Siemens-Straße 1, 3100 St. Pölten
Tel.: +43 50 626-2428
E-Mail: niederösterreich.hb@porr.at

Notruf Österreich:

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

© NBG Niederösterreichische Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H.
Objekt: NBG 451 | Hauptstraße 13 | 2093 Geras

Alle angegebenen Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen etc. entsprechen – sofern nicht anders angegeben – dem Stand der Drucklegung (Oktober 2025). Änderungen und Druckfehler vorbehalten. Abweichungen bei Darstellungen und Illustrationen sind möglich. Visualisierungen, Pläne und Gesamt-lageplan: GC Architektur ZT GmbH | Sämtliche Pläne im vorliegenden Prospekt werden aus drucktechnischen Gründen nicht exakt im angegebenen Maßstab dargestellt. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Wohneinheiten unmöbliert (ausgenommen Sanitärgegenstände, Details siehe Ausstattungsbeschreibung) übergeben werden. Bei Abschluss des Mietvertrages erhalten Sie Ausführungspläne inklusive Haustechnikausstattung im Maßstab 1:50 (Achtung: Rohbaumaß) zugesendet.

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



GCARCHITEKTUR

DORR

rtech
engineering GmbH

**BAUMEISTER
SCHENK**

KITTEL SICHER
SICHERHEIT GEPLANT

harrer&harrer
ZIVILTECHNIKER KREMS/WIEN
PLANUNG • STATIK • KONSTRUKTION
KREMS WIEN

**ERSTE
SPARKASSE**

**WIENER
STÄDTISCHE**
VIENNA INSURANCE GROUP