



Hollerweg ✎ Miete mit garant. Kaufoption ✎ Wohnzuschuss möglich ✎ Niedrigenergiebauweise ✎ Kontrollierte Wohnraum-
lüftung ✎ solare Warmwasserbereitung ✎ PKW-Abstellplätze ✎ Balkon oder Terrasse ✎ im EG Eigengärten ✎ Kellerabteil

NBG

Fr. Cechovsky - Tel.:
02236/405 DW 213
verkauf@gnb-nbg.at
www.gnb-nbg.at

25 geförderte Wohnungen GEED



logo	architekturbüro
amm zt-gmbh architektin mautner markhof	
web: www.mautnermarkhof.at	



ERSTE BANK
SPARKASSE



GEBRÜDER
lang:bau



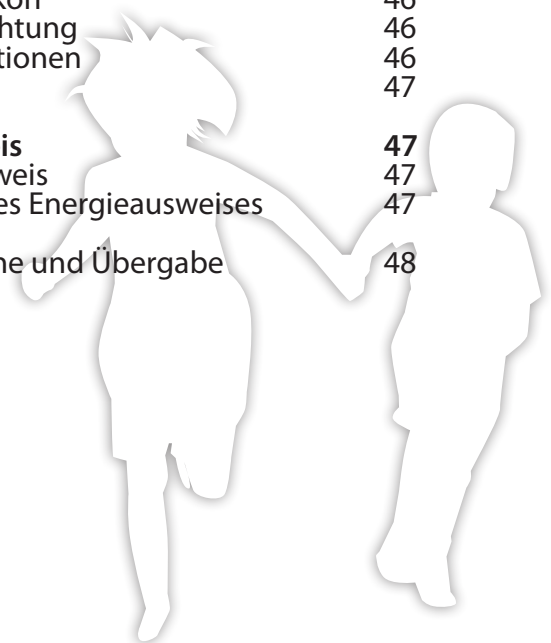
NV

Die Niederösterreichische
Versicherung

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind - sofern nicht anders angegeben - nach dem Stand der Drucklegung (**August 2010**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Inhaltsverzeichnis

Objekt (Übersicht)	2	Kosten und Finanzierung	40
Fertigstellung	2	Finanzierung	40
Finanzierung	2	Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung	40
Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung	2	Einkommen	40
Planung	2	Hauptwohnsitz	40
Generalunternehmer	2	Darlehen	40
Information und Besichtigung	2	Förderungsdarlehen	40
Gemeindeinformation	2	Hypothekendarlehen	41
Lage und Infrastruktur	2	Zuschuss gem. NÖ WFG 2005	41
		Barmittel (Finanzierungsbeitrag)	41
Wohnungsinformation	2	Wohnzuschuss im Detail	42
Symbolbild	2	Die Höhe des Wohnzuschusses	42
		Der Wohnungsaufwand	42
Topographie Stiege 1 - 2	3	Die förderbare Nutzfläche	42
Topographie Stiege 3	4	Wohnzuschuss im Überblick	43
Finanzierungsübersicht	5	Monatliches Entgelt	44
		Miete	44
Übersichtspläne	6	Betriebskosten (Akonto)	44
Lageplan	6	Verwaltungskosten	44
Lageplan Stiege 1-3	7	Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt	44
Übersicht Erdgeschoss	8	Förderungsdarlehen (MH-NEU-30%)	44
Übersicht Keller	9	Darlehen der Erste Bank	44
Übersicht 1.Obergeschoss	10	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten	44
Übersicht 2.Obergeschoss	11		
Wohnungspläne		Genossenschaftsbeitritt	45
Top 1/1	12	Steuerfreibeträge	45
Top 1/2	13		
Top 1/3	14	Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit	45
Top 1/4	15		
Top 1/5	16	Baubeschreibung	45
Top 1/6	17	Fundamente	45
Top 1/7	18	Decken und Wände	45
Top 1/8	19	Dach, Fenster und Türen	45
Ansicht und Schnitt	20	Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin	45
Top 2/1	21	Ausstattungsbeschreibung	46
Top 2/2	22	Decken und Wände	46
Top 2/3	23	Türen und Balkon	46
Top 2/4	24	Sanitäre Einrichtung	46
Top 2/5	25	Elektroinstallationen	46
Top 2/6	26	Sonstiges	47
Top 2/7	27		
Top 2/8	28	Energieausweis	47
Top 2/9	29	Wichtiger Hinweis	47
Ansicht und Schnitt	30	Rechtsnatur des Energieausweises	47
Top 3/1	31	Sonderwünsche und Übergabe	48
Top 3/2	32		
Top 3/3	33		
Top 3/4	34		
Top 3/5	35		
Top 3/6	36		
Top 3/7	37		
Top 3/8	38		
Ansicht und Schnitt	40		



Objekt (Übersicht)

In 3312 Oed, Hollerweg werden 25 Wohneinheiten in Niedrigenergiebauweise mit solarer Warmwasserbereitung und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung errichtet. In jeder Stiege ist ein Aufzug nachrüstbar. Jede Wohneinheit hat eine Terrasse oder Balkon, im Erdgeschoss mit Eigengarten, sowie 2 PKW-Abstellplätze je Wohnung im Freien sowie Kellerabteil.

Fertigstellung

Die Wohnhausanlage wird voraussichtlich im Herbst 2011 fertig gestellt.

Finanzierung

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

Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte reg. Gen. m. b. H.
2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4
Tel.: 02236/405-0; Fax: 02236/405-110
www.gnb-nbg.at, office@gnb-nbg.at

Planung

amm zt-gmbh
Architektin DI. Anne Mautner Markhof
4490 St. Florian, Wiener Straße 22
Telefon: 0 72 24 / 43 11-0, Fax: DW 76

Generalunternehmer

Gebrüder Lang Bau GmbH.
3504 Krems/Stein, Steiner Landstraße 86
Telefon: 0 27 32 / 71 055

INFORMATION UND BESICHTIGUNG:

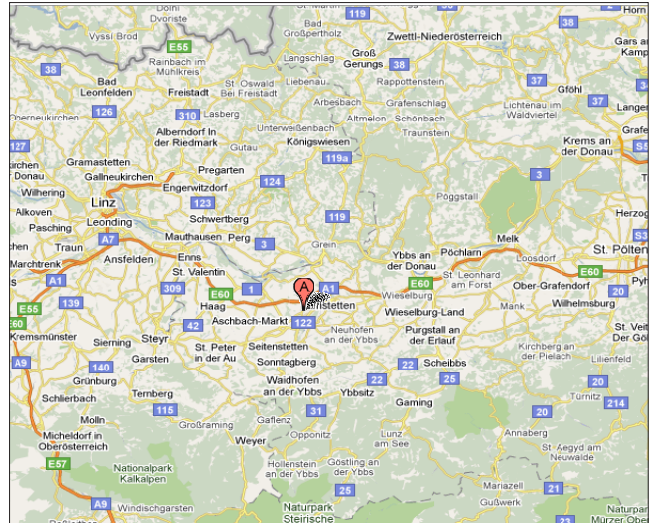
Gemeinde Oed - Telefon: 0 74 75 / 533 40-400
NBG Fr. Cechovsky – Telefon: 0 22 36 / 405-213
Fr. Sulzbacher – Telefon: 0 22 36 / 405-157

Gemeindeinformation

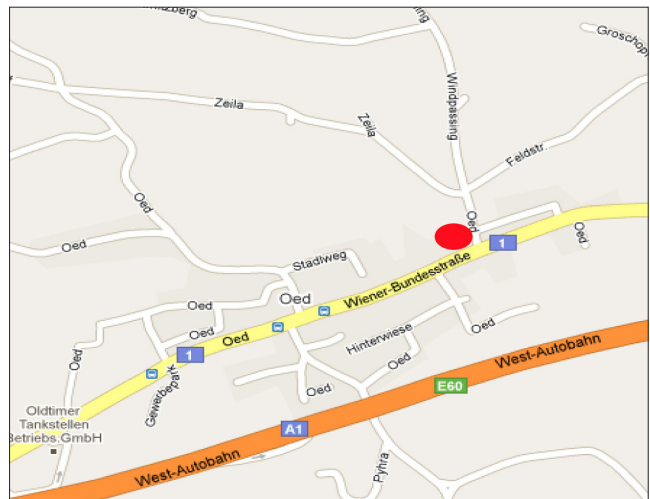
Lage und Infrastruktur

Oed ist eine kleine Marktgemeinde mit rund 1.700 Einwohnern, dennoch gibt es gute Verkehrsanbindungen an die Westautobahn, und in Nähe liegt Amstetten mit allen Vorzügen einer Bezirkshauptstadt.

Für Ihre Freizeit stehen Ihnen 3 Tennisplätze, ein Beachvolleyballplatz, Asphaltstockbahnen, Eisstockbahnen, Kegelbahnen sowie Rad- und Wanderwege zur Verfügung.



Kartenausschnitt © 2010 Google - Kartendaten © 2010 Tele Atlas



Kartenausschnitt © 2010 Google - Kartendaten © 2010 Tele Atlas

Wohnungsinformation

geplante Ansicht



Topographie Stiege 1 - 2

Bauteil	Top Nr.	Raumprogramm						Wohn-nutz-fläche	Fläche Balkon	Fläche Terrasse	Fläche Garten	Ab-stell-platz	Keller
		Zi	WK Kü	Bad	WC	Vr Fl	Ar Sr						
Stiege 1													
EG	01	2	1	1	1	1	1	75,74		17,88	433	2	7,59
	02	2	1	1	1	1	1	57,85		12,46	164	2	7,59
	03	1	1	1	1	1	1	68,00		17,88	202	2	7,59
1.OG	04	2	1	1	1	1	1	75,66	7,46			2	7,59
	05	2	1	1	1	1	1	57,67	7,75			2	6,42
	06	2	1	1	1	1	1	79,64	7,46			2	6,42
DG	07	3	1	1	1	1	1	89,85		55,39		2	6,42
	08	2	1	1	1	1	1	79,37		7,65		2	6,42
Stiege 2													
EG	01	3	1	1	1	1	1	88,83		17,88	136	2	3,9
	02	2	1	1	1	1	1	77,86		20,63	61	2	3,9
	03	1	1	1	1	1	1	68,33		17,88	84	2	3,9
1.OG	04	3	1	1	1	1	1	88,65	7,46			2	3,9
	05	2	1	1	1	1	1	77,86	12,56			2	3,93
	06	2	1	1	1	1	1	79,97	7,46			2	4,16
2.OG	07	2	1	1	1	1	1	75,09		43,10		2	4,16
	08	2	1	1	1	1	1	58,22	6,11			2	4,16
	09	2	1	1	1	1	1	79,70		7,65		2	4,18

LEGENDE: Zi...Zimmer, WK... Wohnküche, Kü...Küche, Vr...Vorraum, Fl...Flur, Ar...Abstellraum, Sr...Schrankraum

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)


























Topographie Stiege 3

Bauteil	Top Nr.	Raumprogramm						Wohn-nutz-fläche	Fläche Balkon	Fläche Terrasse	Fläche Garten	Ab-stell-platz	Keller
		Zi	WK Kü	Bad	WC	Vr Fl	Ar Sr						
Stiege 3													
EG	01	2	1	1	1	1	1	75,74		17,88	190	2	7,59
	02	2	1	1	1	1	1	57,85		12,46	100	2	7,59
	03	1	1	1	1	1	1	68,30		17,88	186	2	7,59
1.OG	04	2	1	1	1	1	1	75,66	7,46			2	7,59
	05	2	1	1	1	1	1	57,67	7,75			2	6,42
	06	2	1	1	1	1	1	79,94	7,46			2	6,42
2.OG	07	3	1	1	1	1	1	89,85		55,39		2	6,42
	08	2	1	1	1	1	1	79,67		7,65		2	6,42

LEGENDE: Zi...Zimmer, WK... Wohnküche, Kü...Küche, Vr...Vorraum, Fl...Flur, Ar...Abstellraum, Sr...Schrankraum

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Finanzierungsübersicht

Vergabe durch	Top Nr.	Wohnnutzfl. m ²	Gartenfläche m ²	Gesamtkosten ¹⁾ inkl. Zubehör (siehe Topografie)	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen, gefördertes und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw. kosten ²⁾	voraussichtl. mtl. Kosten je Abstellplatz ca.	Bereits vermietet
 NBG	1/1	75,74	433	€ 139.743,32	€ 20.415,94	€ 119.327,38	€ 392,98	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 Wohnserv.	1/2	57,85	164	€ 104.713,85	€ 13.571,93	€ 91.141,92	€ 304,26	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	1/3	680	202	€ 122.650,03	€ 15.516,92	€ 107.133,11	€ 354,43	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	1/4	75,66		€ 129.185,78	€ 9.984,44	€ 119.201,34	€ 391,72	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	1/5	57,67		€ 100.467,15	€ 9.608,82	€ 90.858,33	€ 303,04	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	1/6	79,64		€ 135.129,92	€ 9.658,15	€ 125.471,77	€ 411,30	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	1/7	89,85		€ 165.657,99	€ 39.274,28	€ 126.383,71	€ 438,73	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	1/8	79,37		€ 134.759,86	€ 9.713,47	€ 125.046,39	€ 409,98	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	2/1	88,83	136	€ 153.103,66	€ 26.755,65	€ 126.348,01	€ 435,28	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	2/2	77,86	61	€ 134.727,51	€ 12.060,10	€ 122.667,41	€ 402,75	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	2/3	68,33	84	€ 119.586,98	€ 11.933,96	€ 107.653,02	€ 355,76	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 Wohnserv.	2/4	88,65		€ 148.624,96	€ 22.283,25	€ 126.341,71	€ 434,49	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	2/5	77,86		€ 133.097,51	€ 10.430,10	€ 122.667,41	€ 402,61	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	2/6	79,97		€ 134.973,88	€ 8.982,19	€ 125.991,69	€ 412,88	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	2/7	75,09		€ 137.947,23	€ 19.643,92	€ 118.303,31	€ 389,72	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 Wohnserv.	2/8	58,22		€ 100.167,08	€ 8.442,24	€ 91.724,84	€ 305,65	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	2/9	79,70		€ 134.609,82	€ 9.043,51	€ 125.566,31	€ 411,55	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	3/1	75,74	190	€ 134.640,32	€ 15.312,94	€ 119.327,38	€ 392,56	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	3/2	57,85	100	€ 103.369,85	€ 12.227,93	€ 91.141,92	€ 304,15	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 Wohnserv.	3/3	68,30	186	€ 122.788,53	€ 15.182,77	€ 107.605,76	€ 355,90	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	3/4	75,66		€ 129.185,78	€ 9.984,44	€ 119.201,34	€ 391,72	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	3/5	57,67		€ 100.467,15	€ 9.608,82	€ 90.858,33	€ 303,04	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 Wohnserv.	3/6	79,94		€ 135.604,43	€ 9.660,00	€ 125.944,43	€ 412,78	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	3/7	89,85		€ 165.657,99	€ 39.274,28	€ 126.383,71	€ 438,73	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	3/8	79,67		€ 135.234,37	€ 9.715,32	€ 125.519,05	€ 411,46	€ 9,00	<input type="checkbox"/>

1) Gesamtherstellungskosten (Fixpreis gem. § 1.5a WGG) 2) exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser)

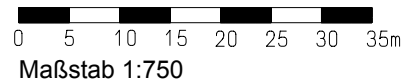
Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Übersichtspläne

Lageplan

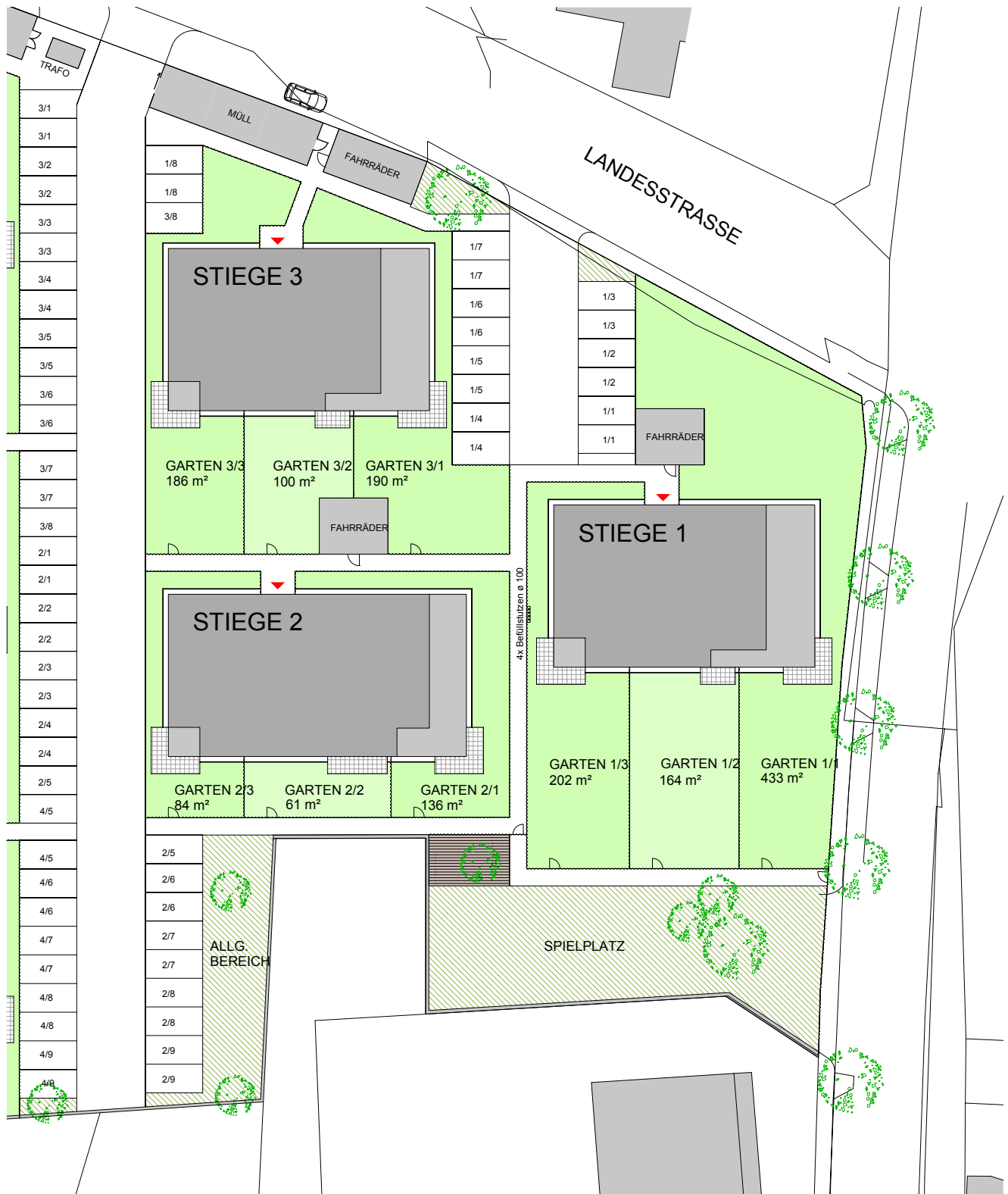


Lageplan



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Lageplan Stiege 1-3

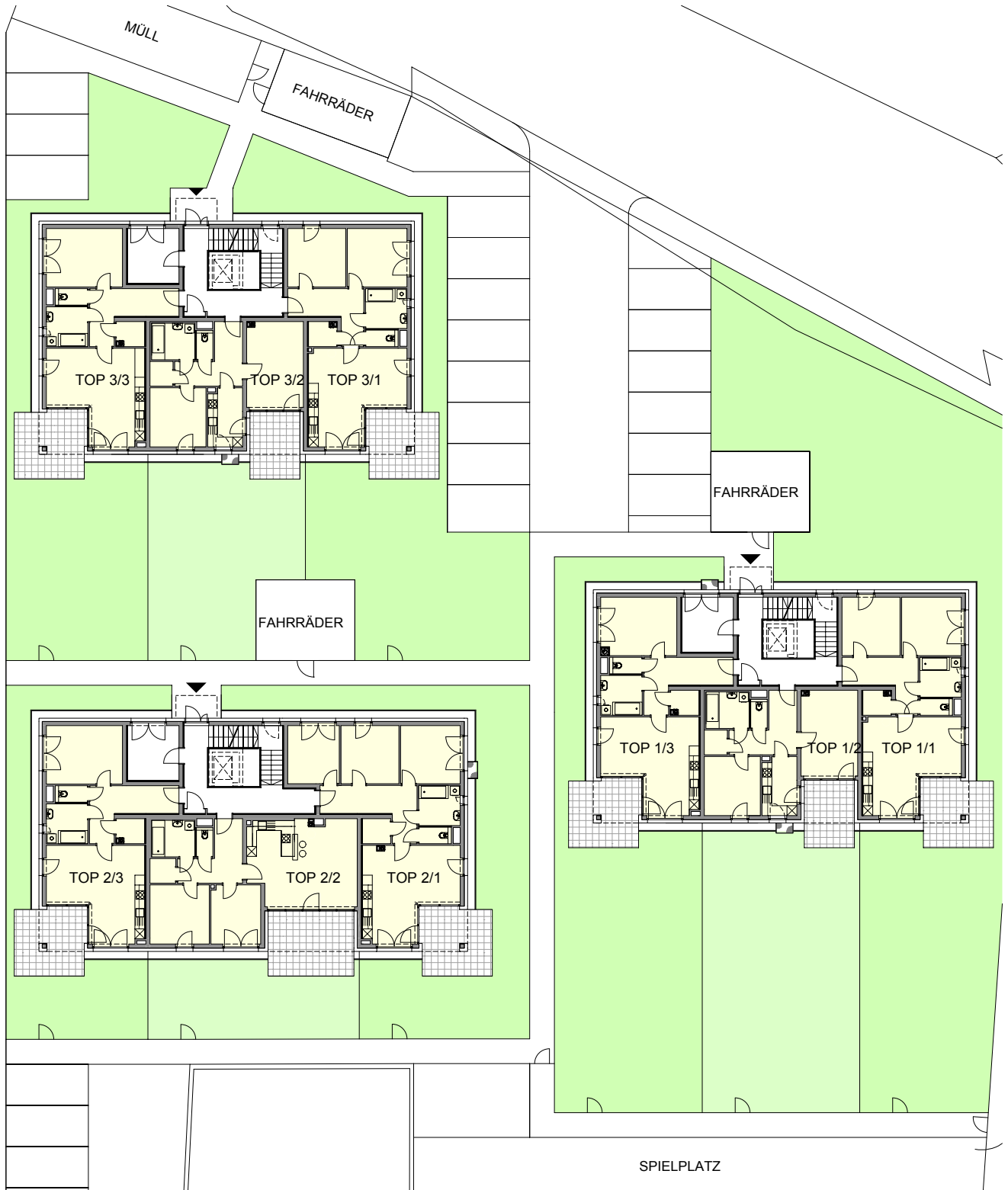


Lageplan Stiege 1-3

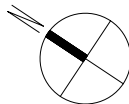


Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Übersicht Erdgeschoss



Übersicht Erdgeschoss

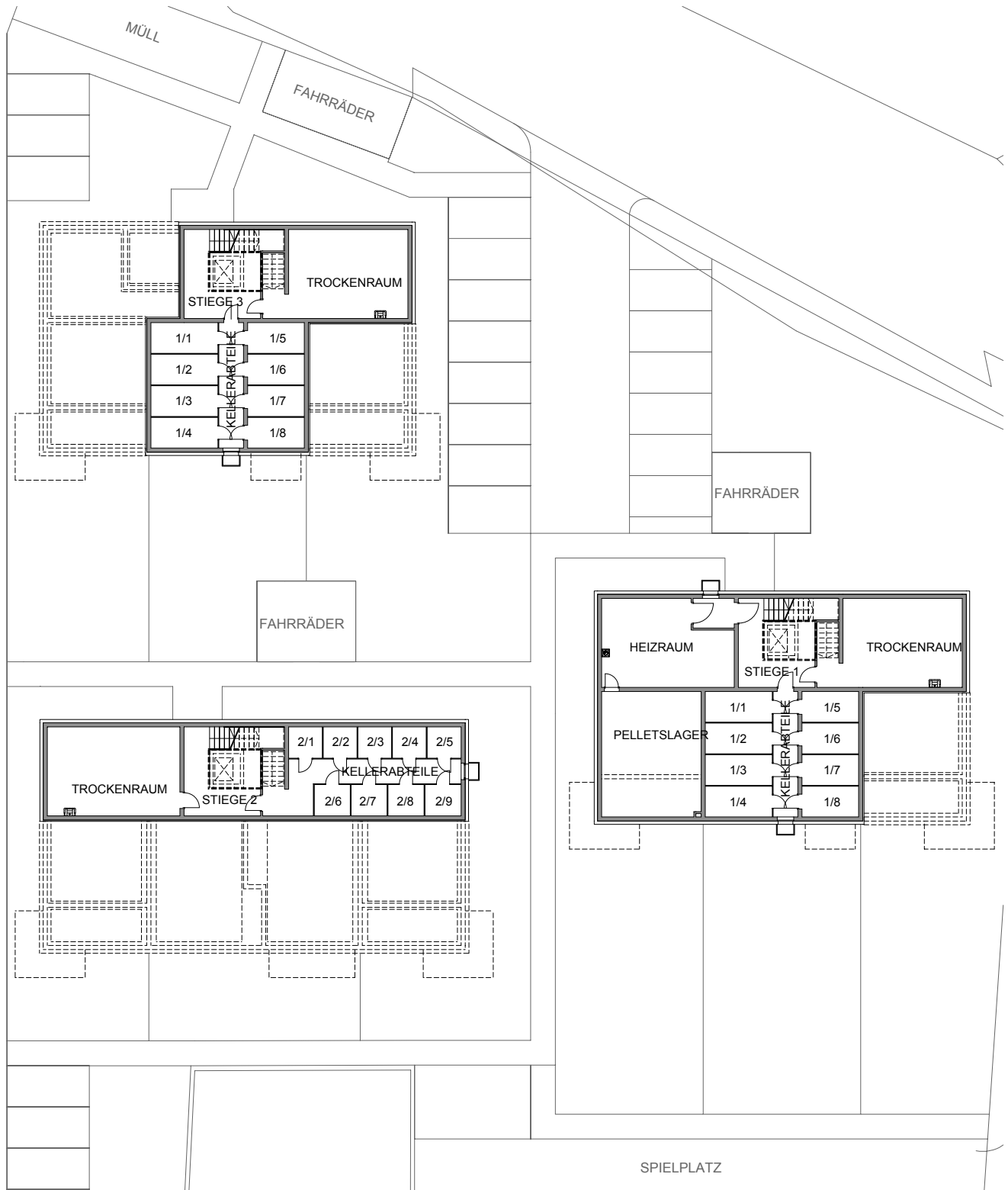


0 5 10 15m

Maßstab 1:350

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Übersicht Keller



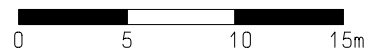
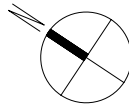
Übersicht Keller

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Übersicht 1.Obergeschoss



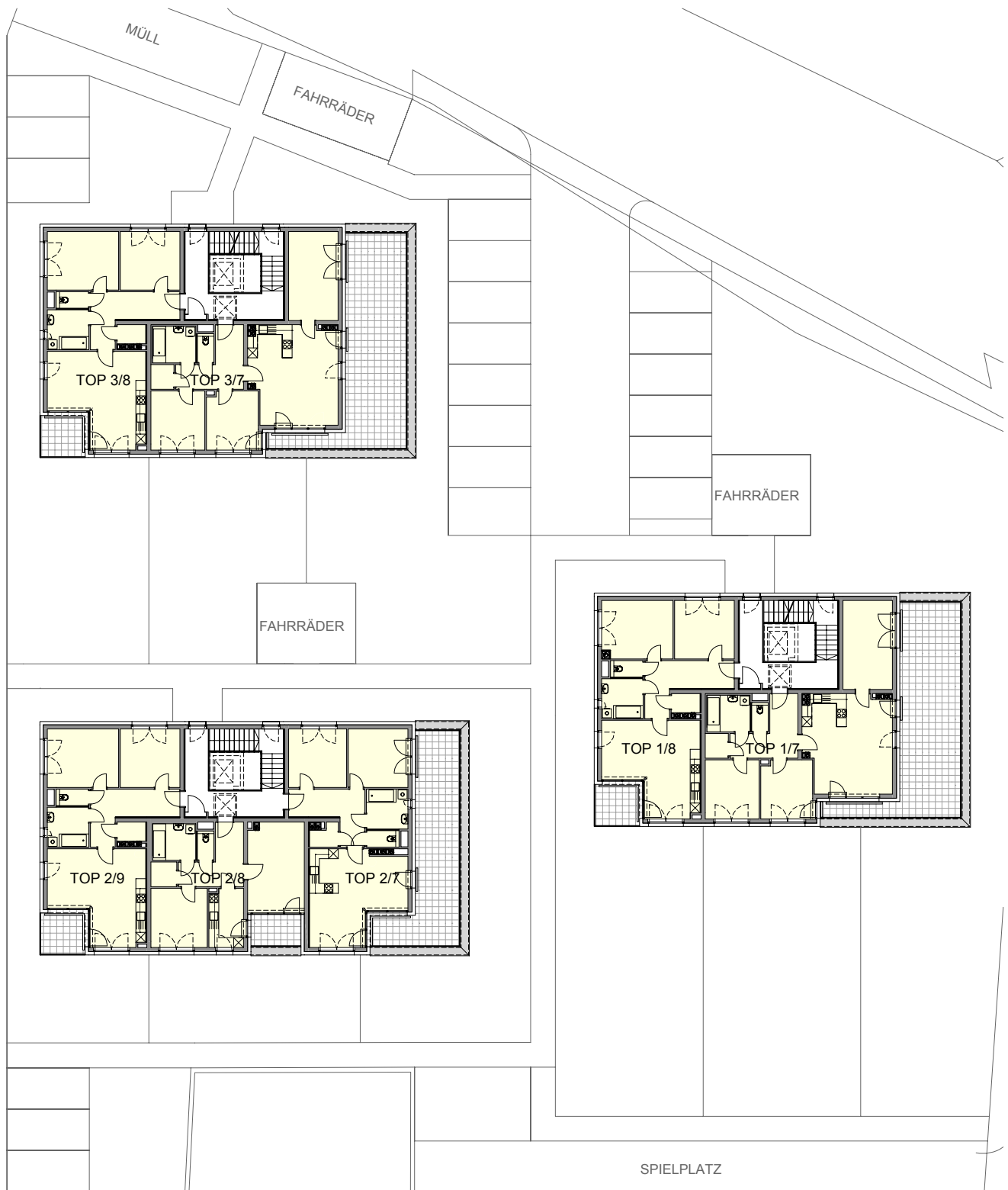
Übersicht 1.Obergeschoss



Maßstab 1:350

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Übersicht 2.Obergeschoss



Übersicht 2.Obergeschoss

0 5 10 15m

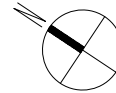
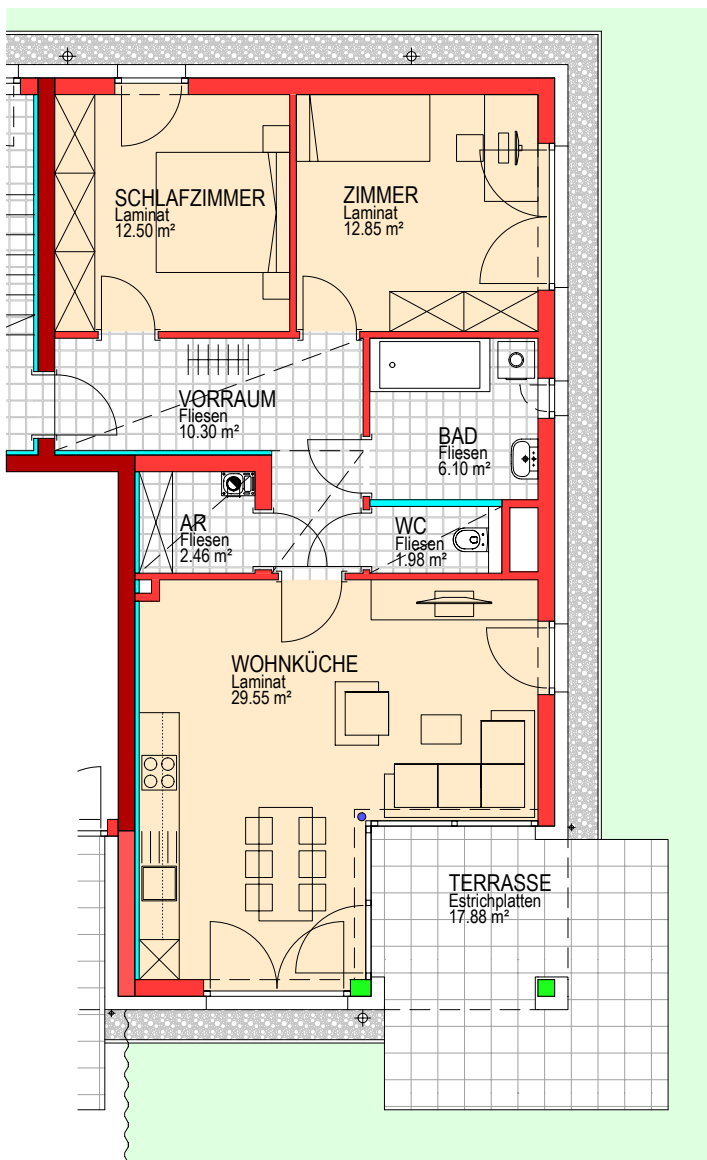
Maßstab 1:350

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 1/1

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 75,74 m²
 Eigengarten: 433 m²
 Balkon: - m²
 Terrasse: 17,88 m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- █ Schallschutzziegel
- █ Hochlochziegel
- █ Stahlbeton
- █ Gipskarton

0 1 2 3 4 5m

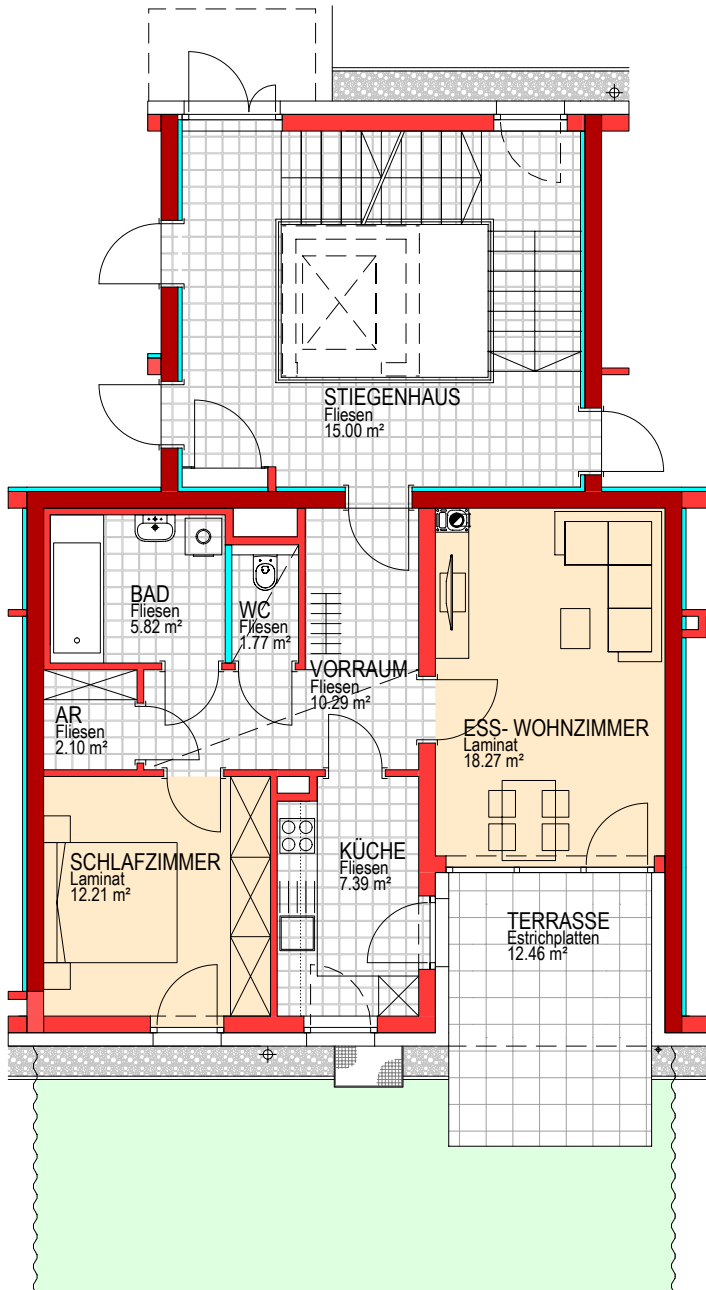
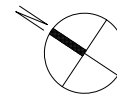
Maßstab 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 1/2

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 57,85 m²
 Eigengarten: 164 m²
 Balkon: - m²
 Terrasse: 12,46 m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton

0 1 2 3 4 5m

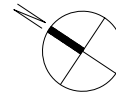
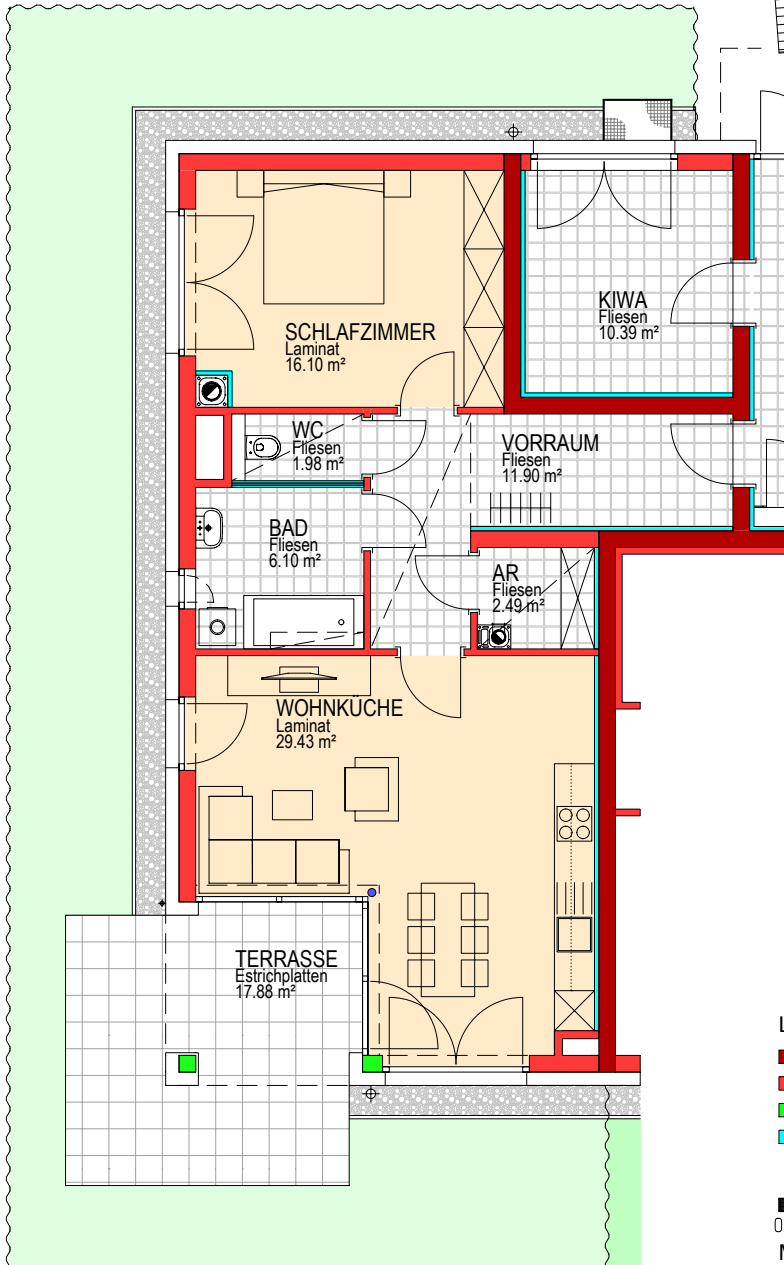
Maßstab 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 1/3

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 68,00 m²
 Eigengarten: 202 m²
 Balkon: - m²
 Terrasse: 17,88 m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton



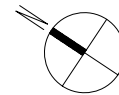
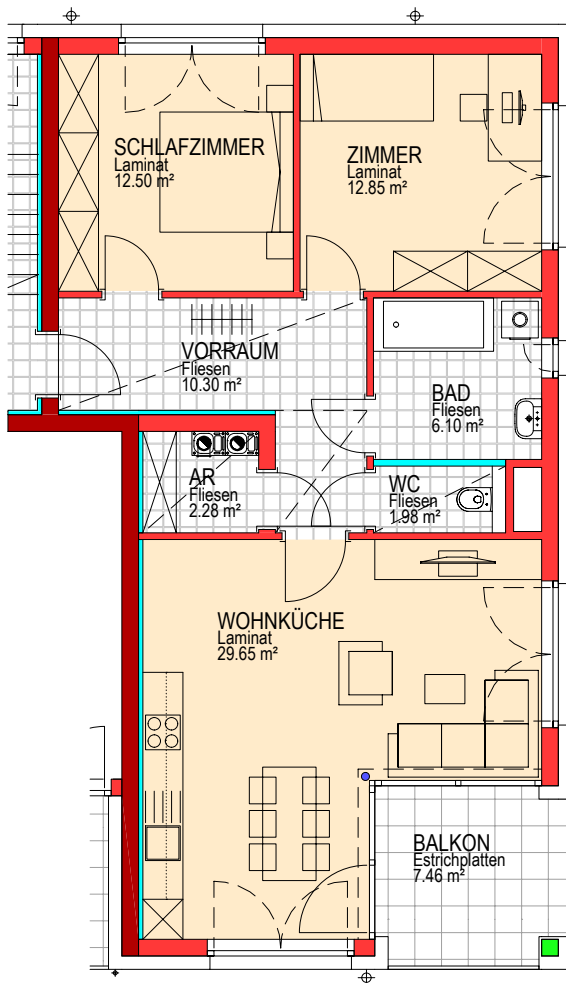
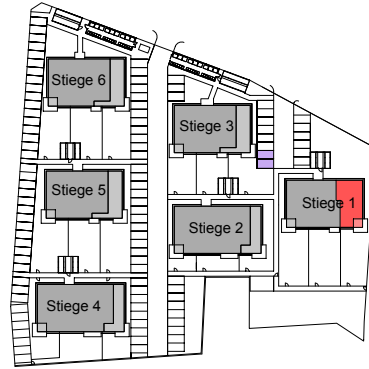
Maßstab 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 1/4

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 75,66 m²
 Eigengarten: - m²
 Balkon: 7,46 m²
 Terrasse: - m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:
■ Schallschutzziegel
■ Hochlochziegel
■ Stahlbeton
■ Gipskarton



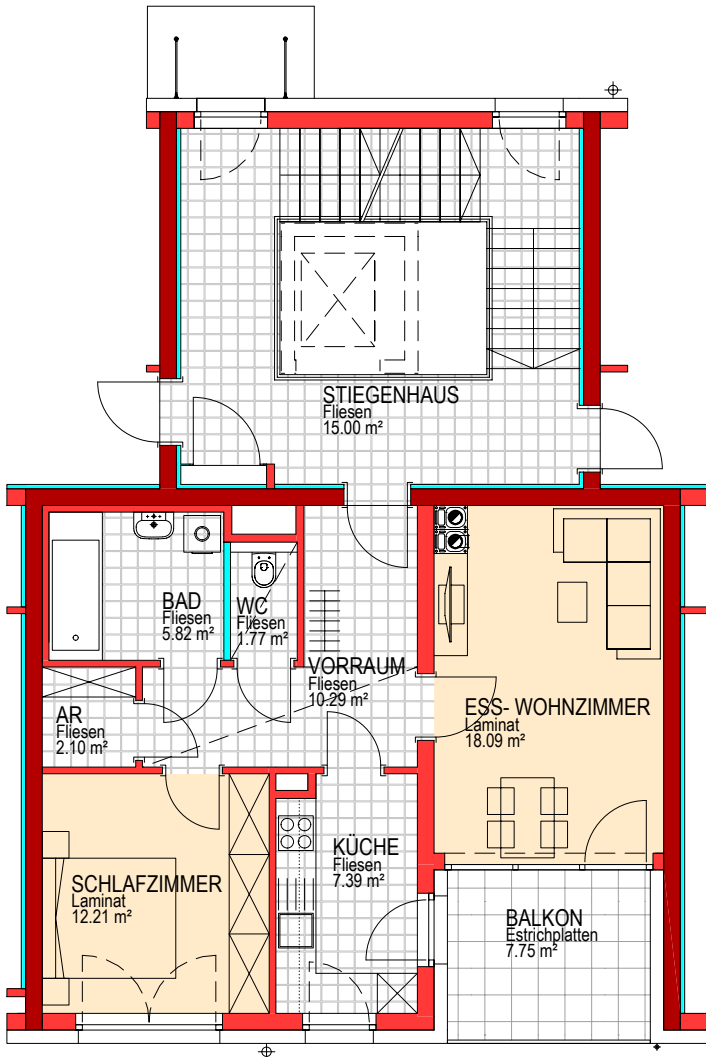
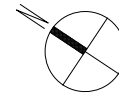
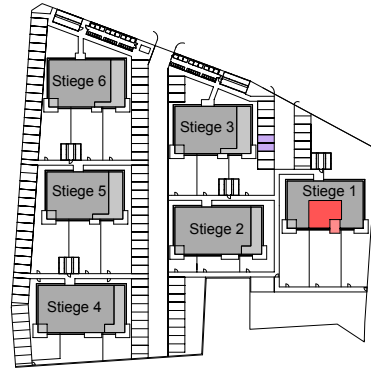
Maßstab 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 1/5

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 57,67 m²
 Eigengarten: - m²
 Balkon: 7,75 m²
 Terrasse: - m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton



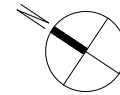
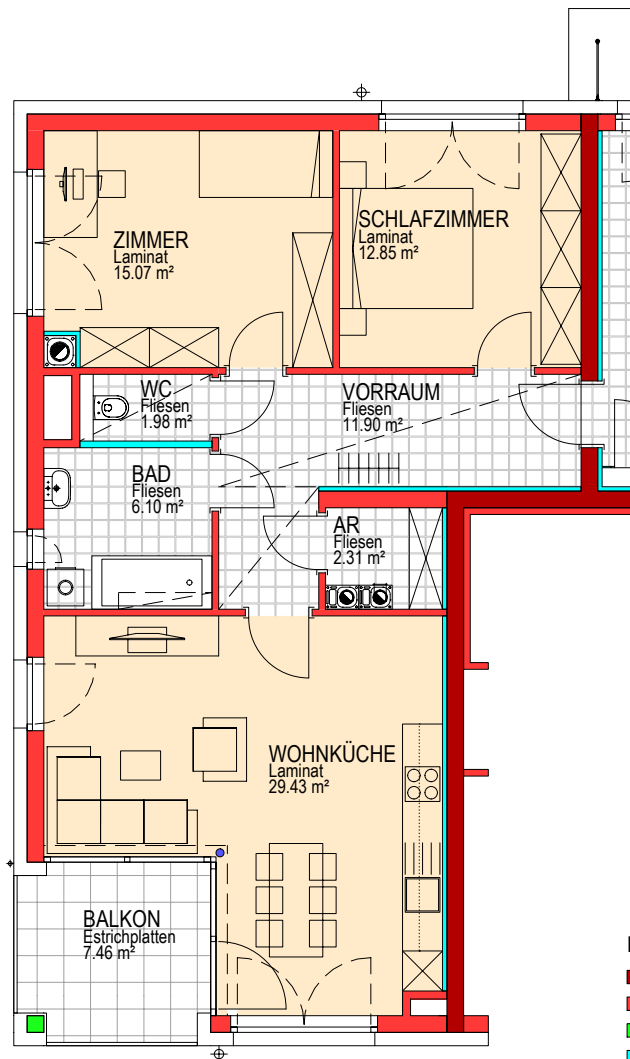
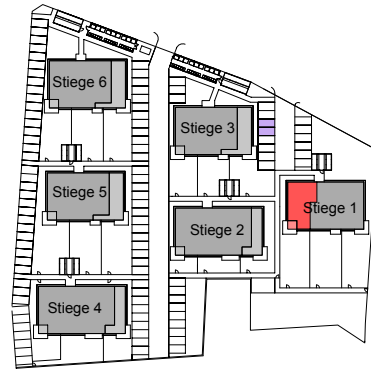
Maßstab 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 1/6

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 79,64 m²
 Eigengarten: - m²
 Balkon: 7,46 m²
 Terrasse: - m²
 Stellplätze: 2 Stück



- Legende:
- Schallschutzziegel
 - Hochlochziegel
 - Stahlbeton
 - Gipskarton



Maßstab 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 1/7

2. Obergeschoss

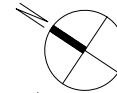
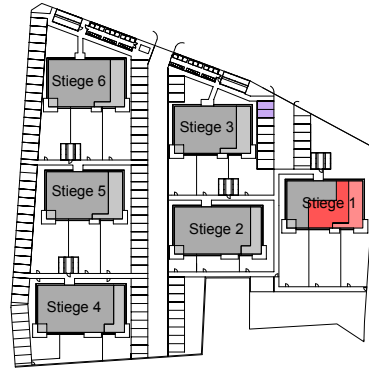
Wohnnutzfläche: 89,85 m²

Eigengarten: - m²

Balkon: - m²

Terrasse: 55,39 m²

Stellplätze: 2 Stück

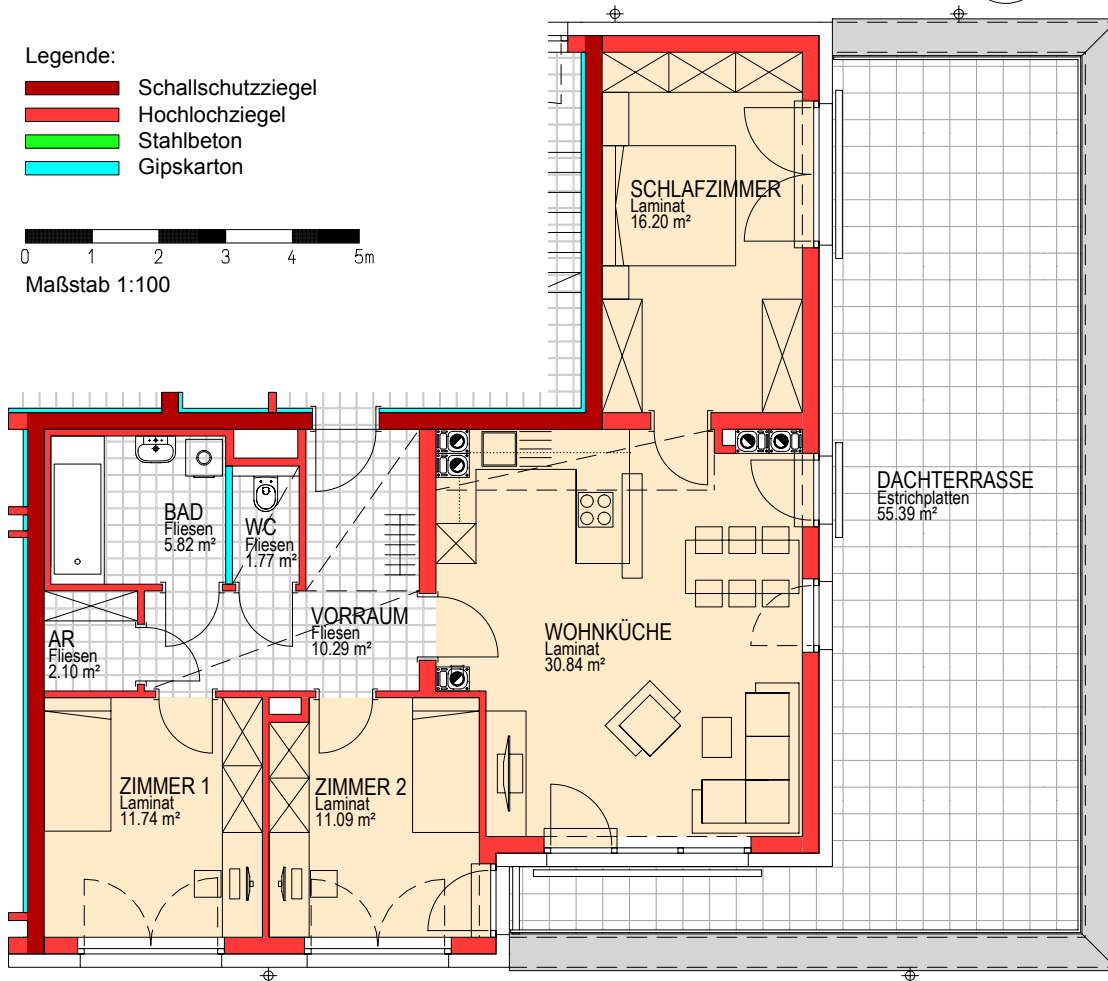


Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton



Maßstab 1:100

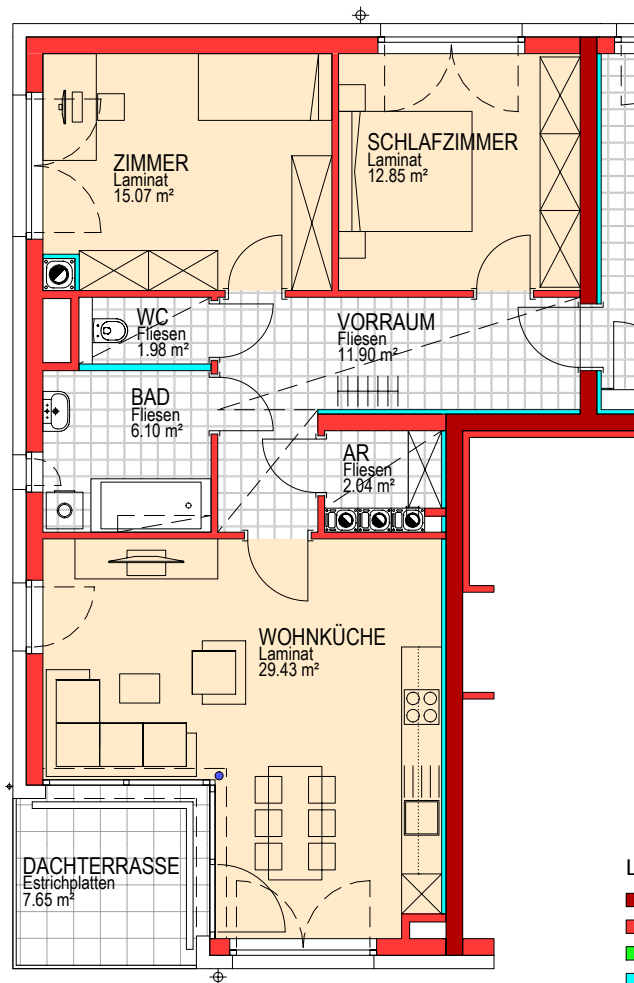
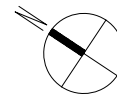
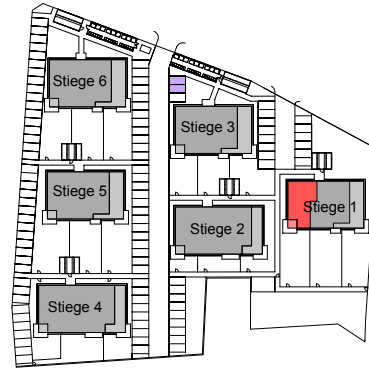


Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 1/8

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 79,37 m²
 Eigengarten: - m²
 Balkon: - m²
 Terrasse: 7,65 m²
 Stellplätze: 2 Stück



- Legende:
- Schallschutzziegel
 - Hochlochziegel
 - Stahlbeton
 - Gipskarton



Maßstab 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)



STIEGE 1 NORDOSTEN



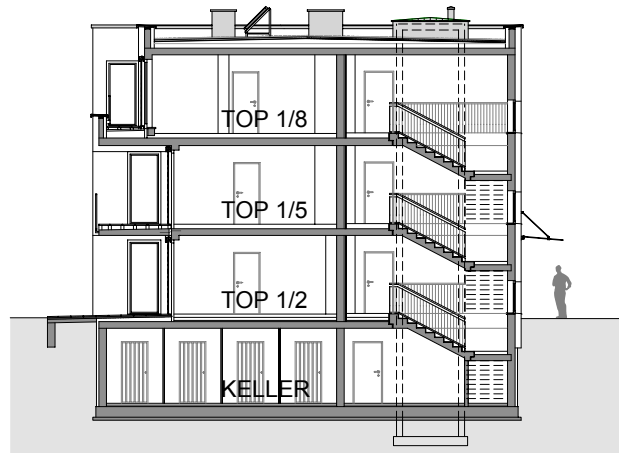
STIEGE 1 SÜDOSTEN



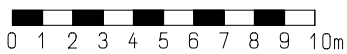
STIEGE 1 NORDWESTEN



STIEGE 1 SÜDWESTEN



STIEGE 1 SCHNITT



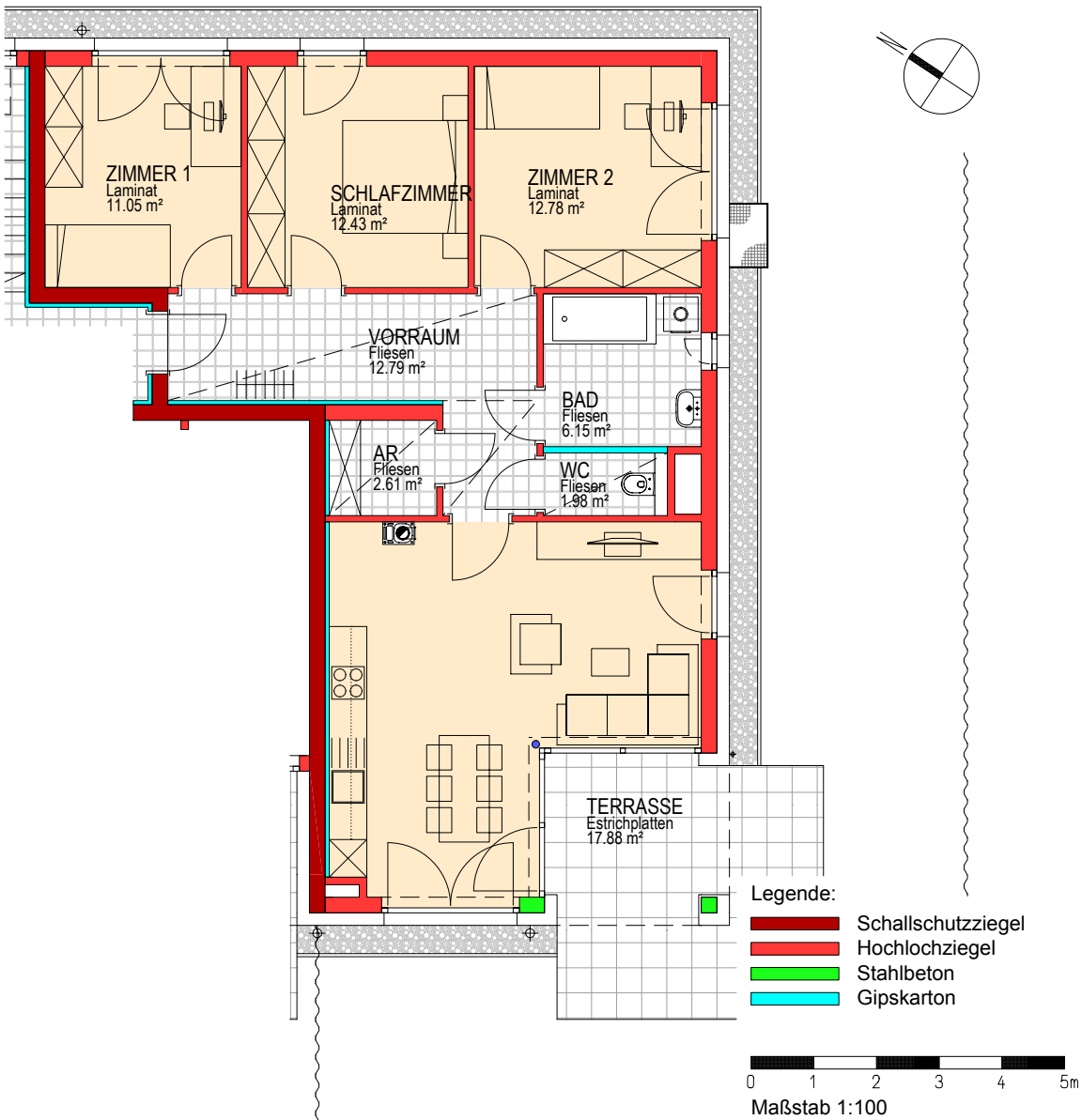
Maßstab 1:250

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 2/1

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 88,83 m²
 Eigengarten: 136 m²
 Balkon: - m²
 Terrasse: 17,88 m²
 Stellplätze: 2 Stück



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 2/2

Erdgeschoss

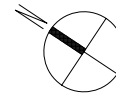
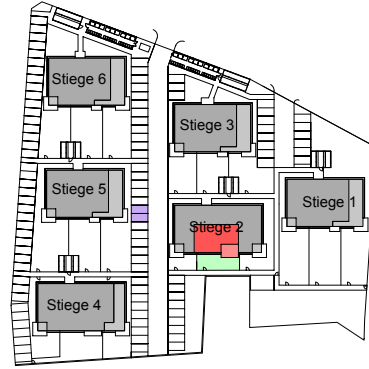
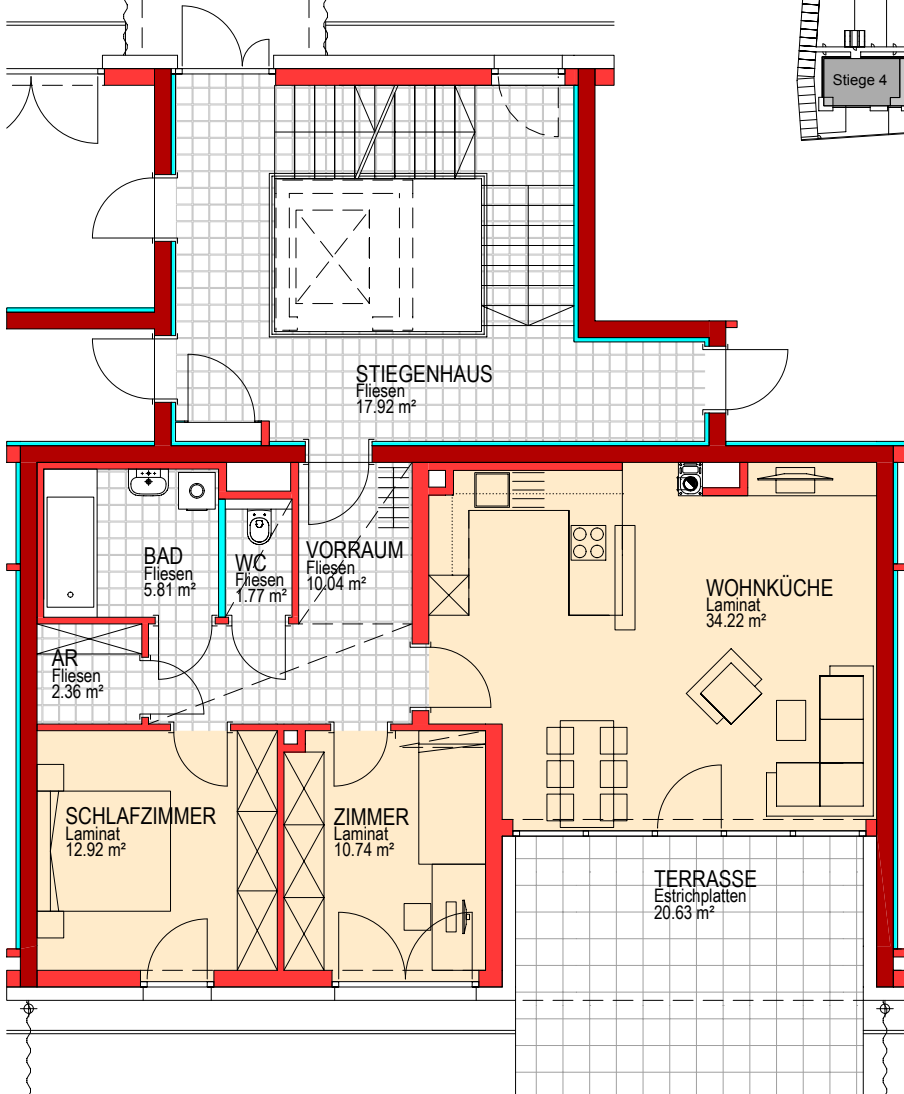
Wohnnutzfläche: 77,86 m²

Eigengarten: 61 m²

Balkon: - m²

Terrasse: 20,63 m²

Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton



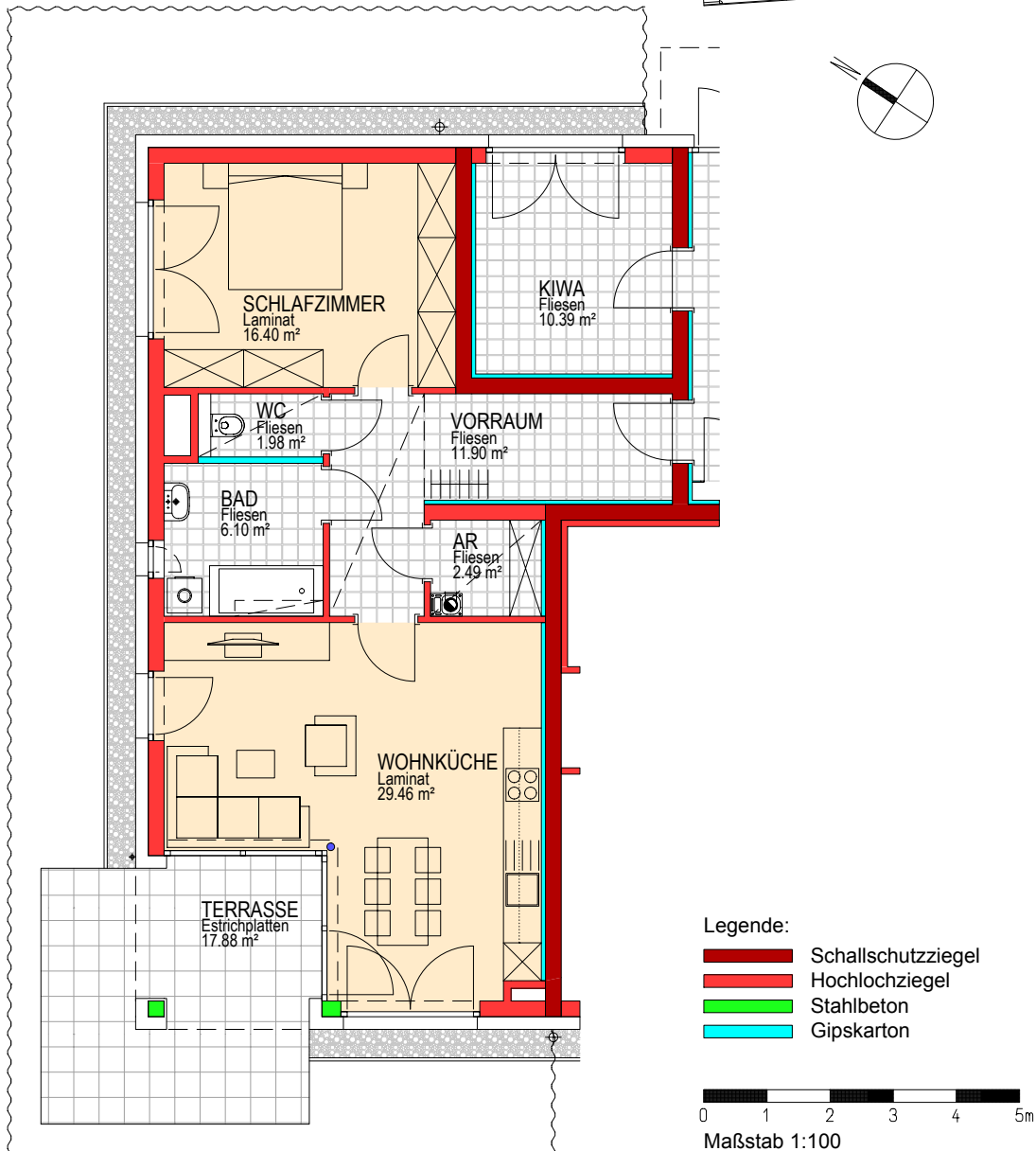
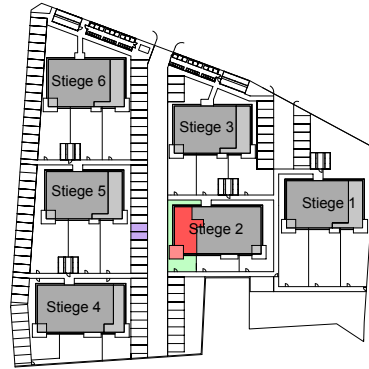
Maßstab 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 2/3

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 68,33 m²
 Eigengarten: 84 m²
 Balkon: - m²
 Terrasse: 17,88 m²
 Stellplätze: 2 Stück

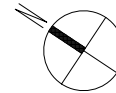
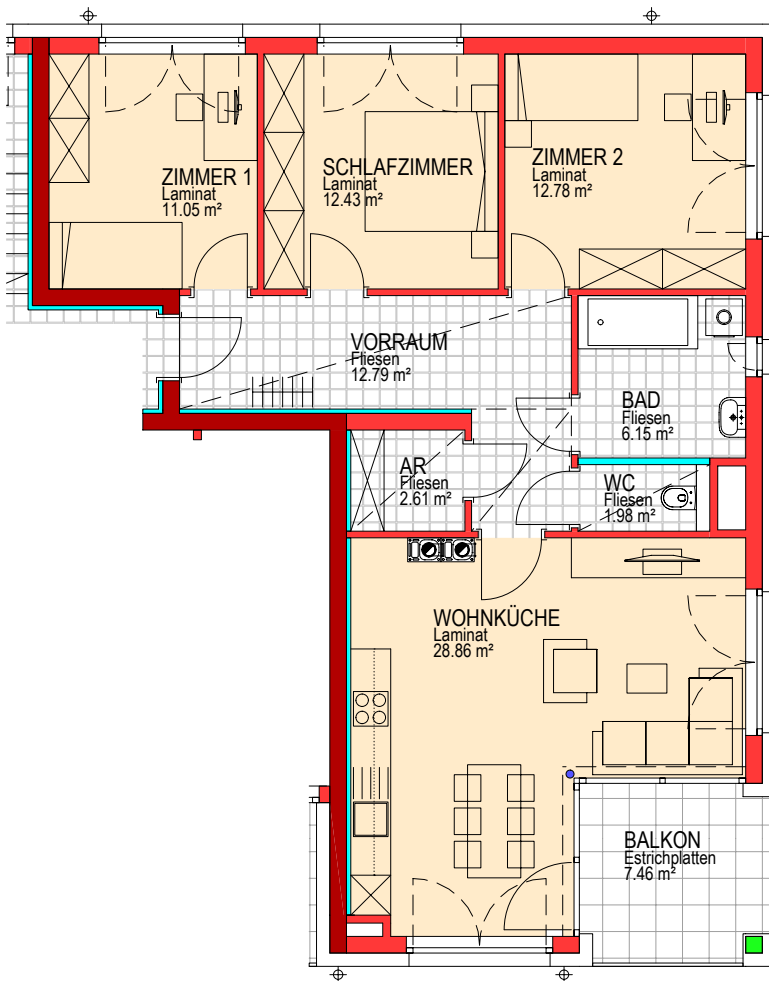
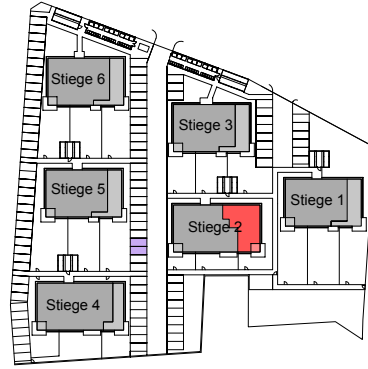


Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 2/4

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 88,65 m²
 Eigengarten: - m²
 Balkon: 7,46 m²
 Terrasse: - m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton



Maßstab 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 2/5

1. Obergeschoss

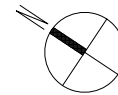
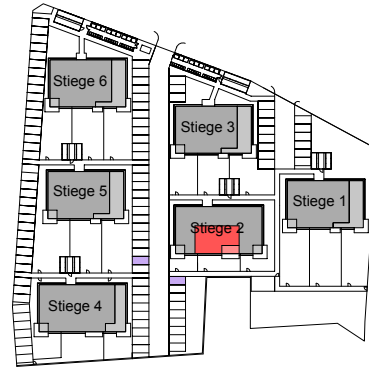
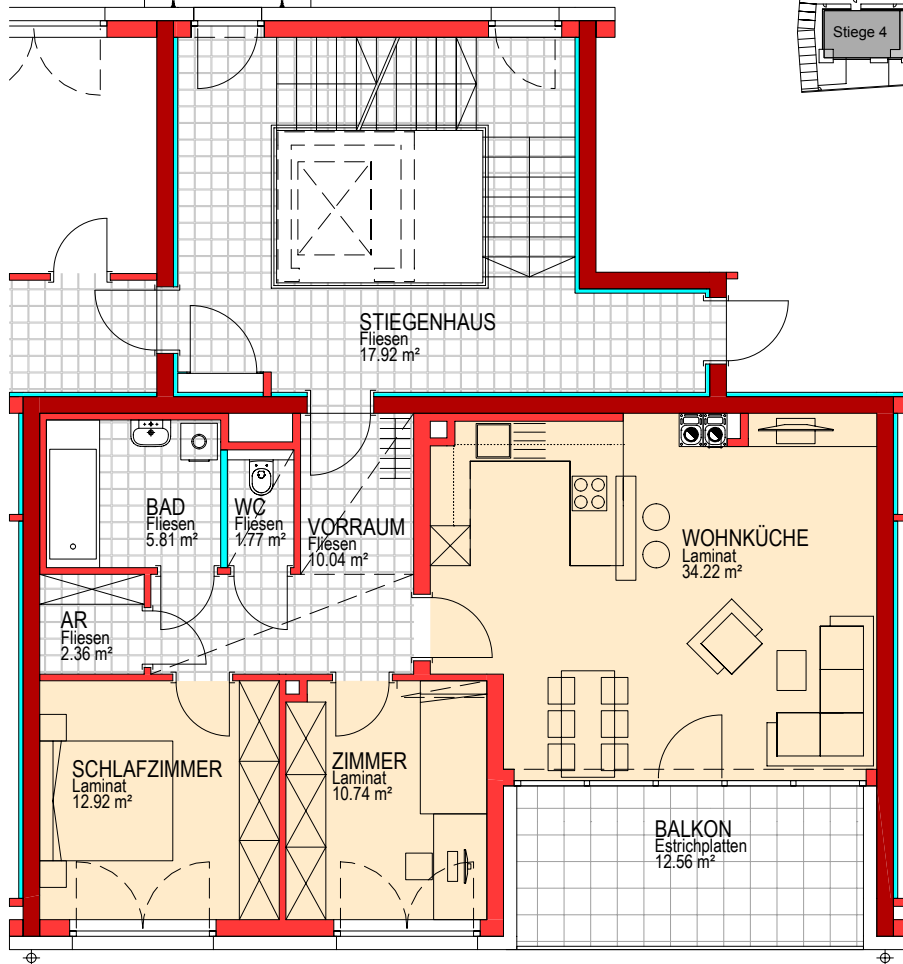
Wohnnutzfläche: 77,86 m²

Eigengarten: - m²

Balkon: 12,56 m²

Terrasse: - m²

Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton



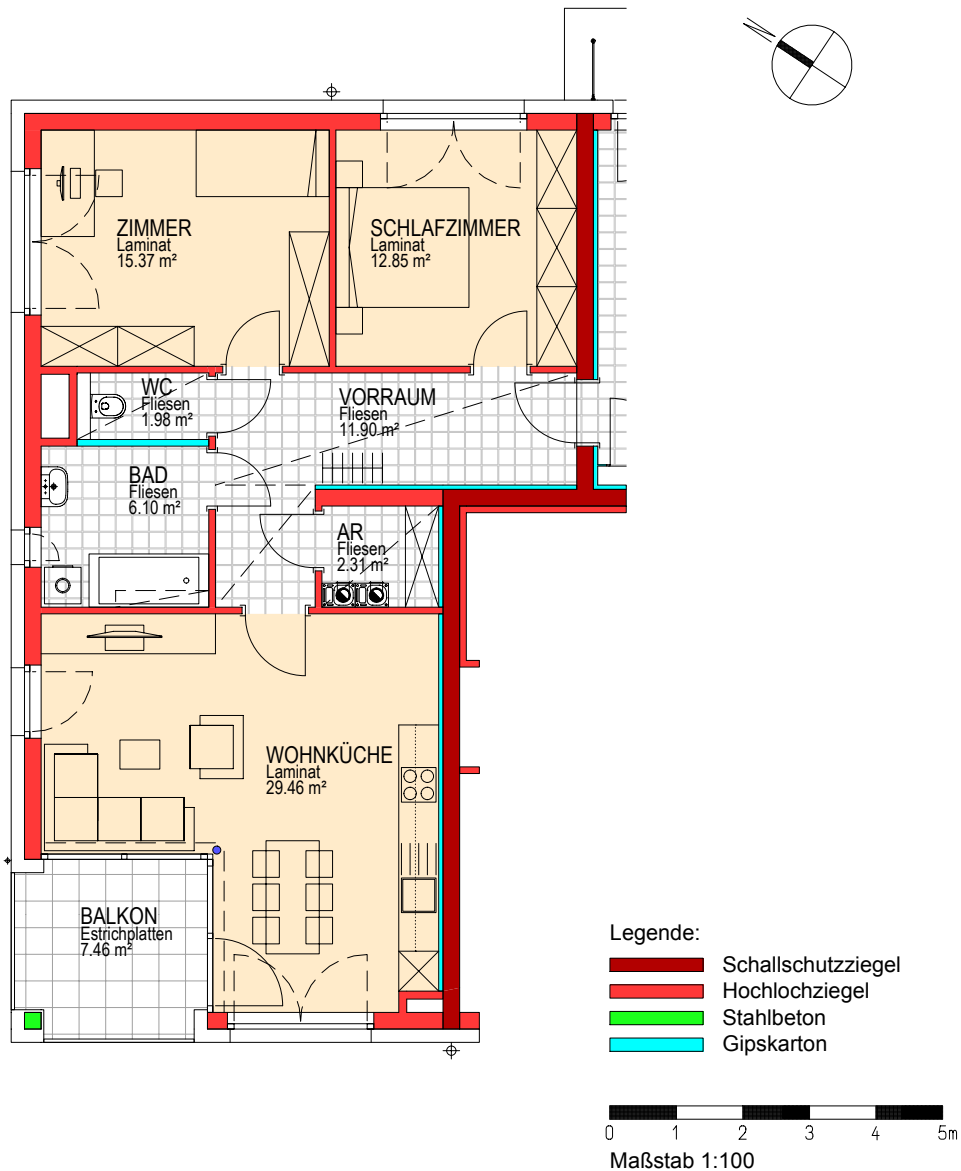
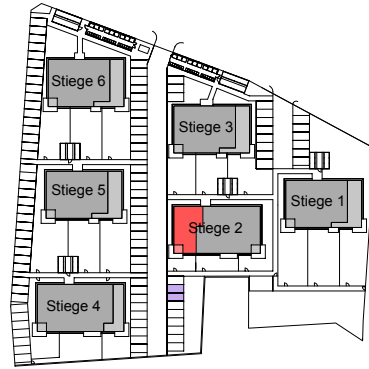
Maßstab 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 2/6

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 79,97 m²
 Eigengarten: - m²
 Balkon: 7,46 m²
 Terrasse: - m²
 Stellplätze: 2 Stück

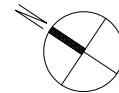
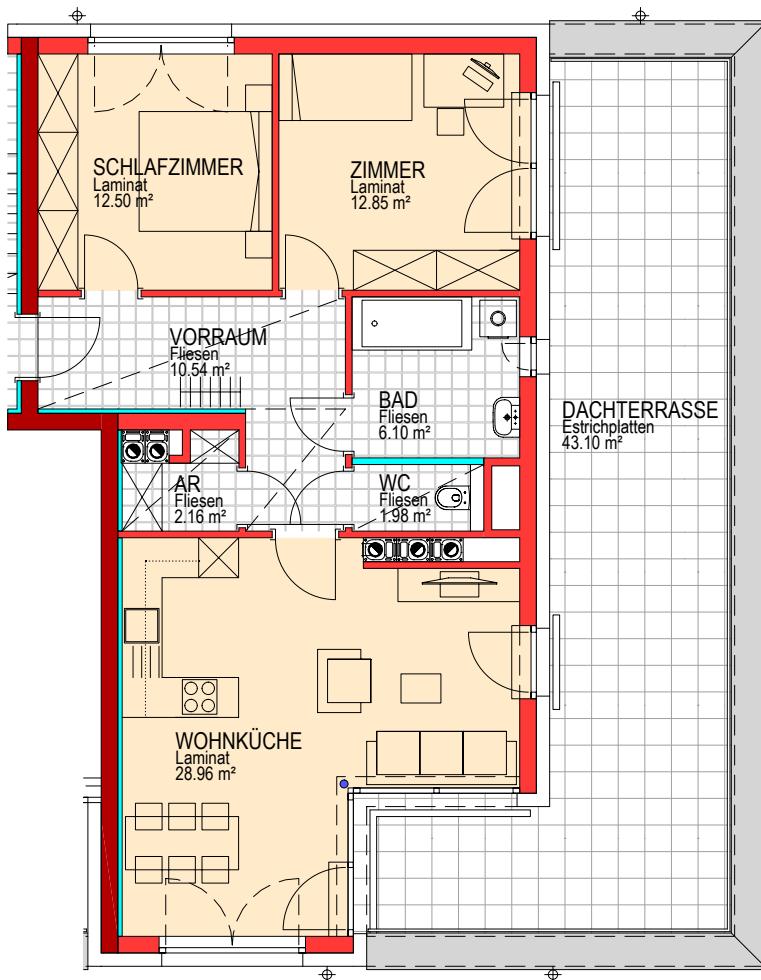
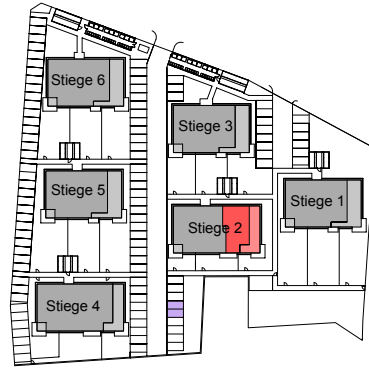


Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 2/7

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 75,09 m²
 Eigengarten: - m²
 Balkon: - m²
 Terrasse: 43,10 m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- █ Schallschutzziegel
- █ Hochlochziegel
- █ Stahlbeton
- █ Gipskarton

0 1 2 3 4 5m
 Maßstab 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 2/8

2. Obergeschoss

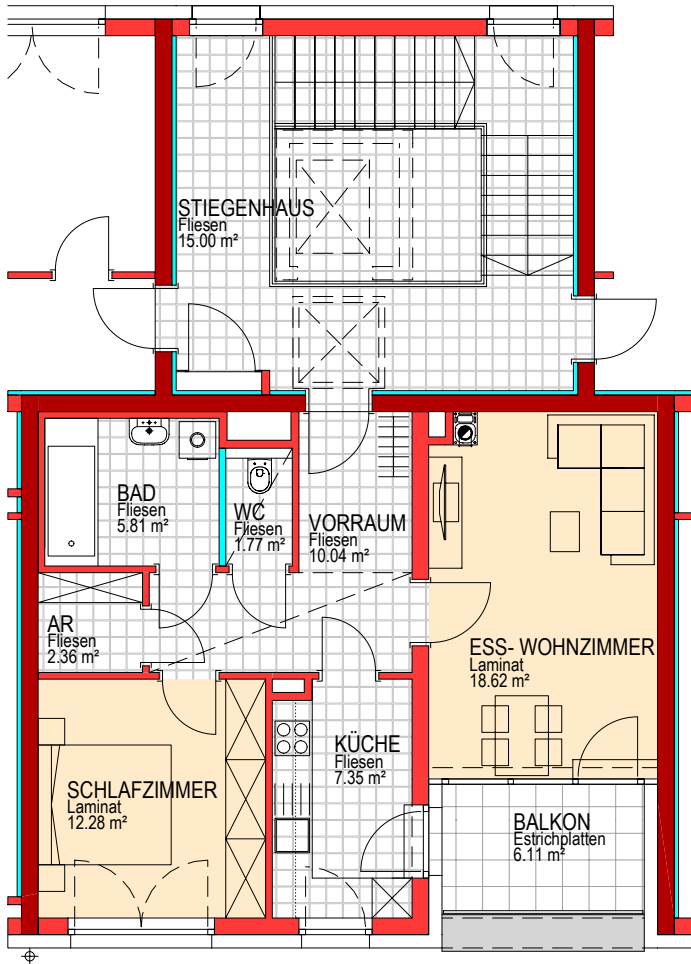
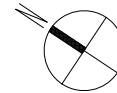
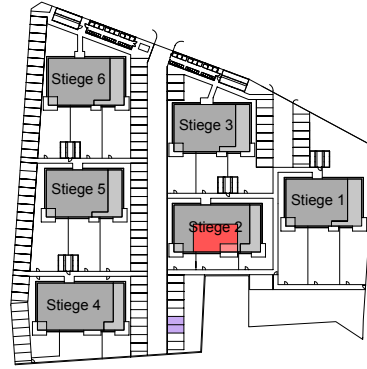
Wohnnutzfläche: 58,22 m²

Eigengarten: - m²

Balkon: 6,11 m²

Terrasse: - m²

Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton



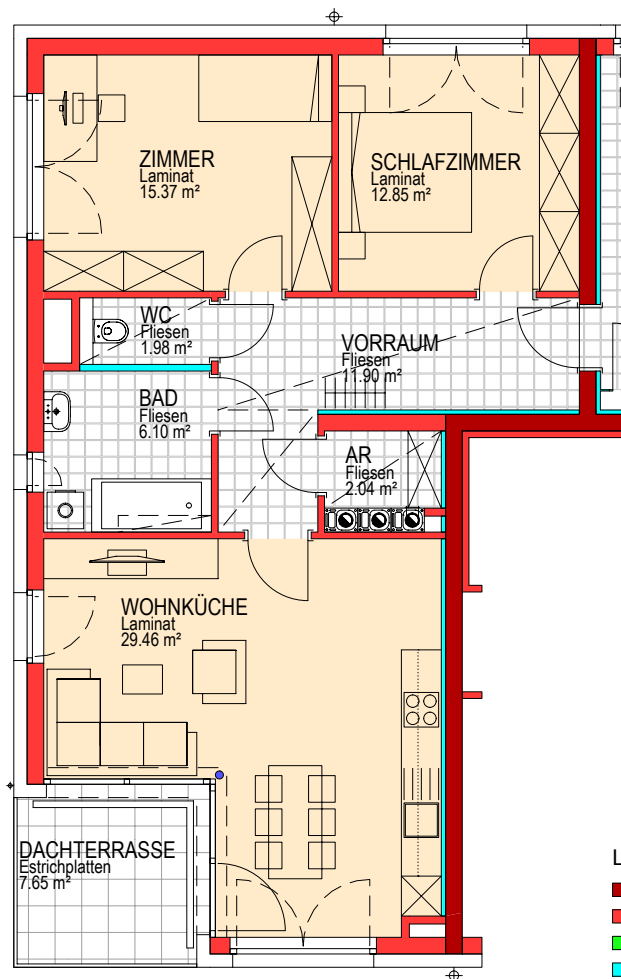
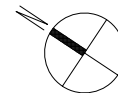
Maßstab 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 2/9

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 79,70 m²
 Eigengarten: - m²
 Balkon: - m²
 Terrasse: 7,65 m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton



Maßstab 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)



STIEGE 2 NORDOSTEN



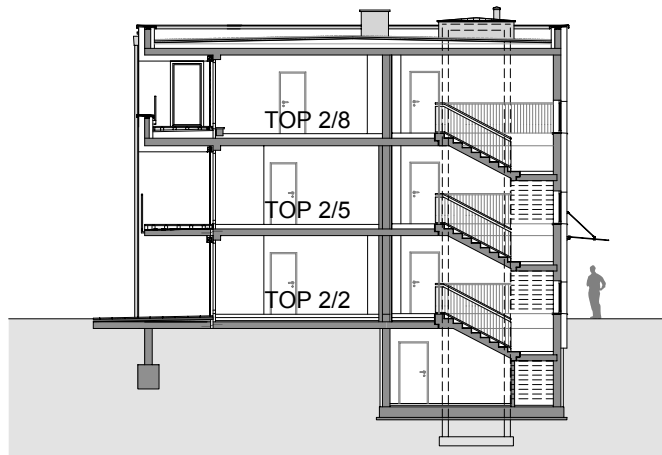
STIEGE 2 SÜDOSTEN



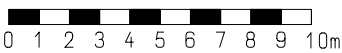
STIEGE 2 NORDWESTEN



STIEGE 2 SÜDWESTEN



STIEGE 2 SCHNITT



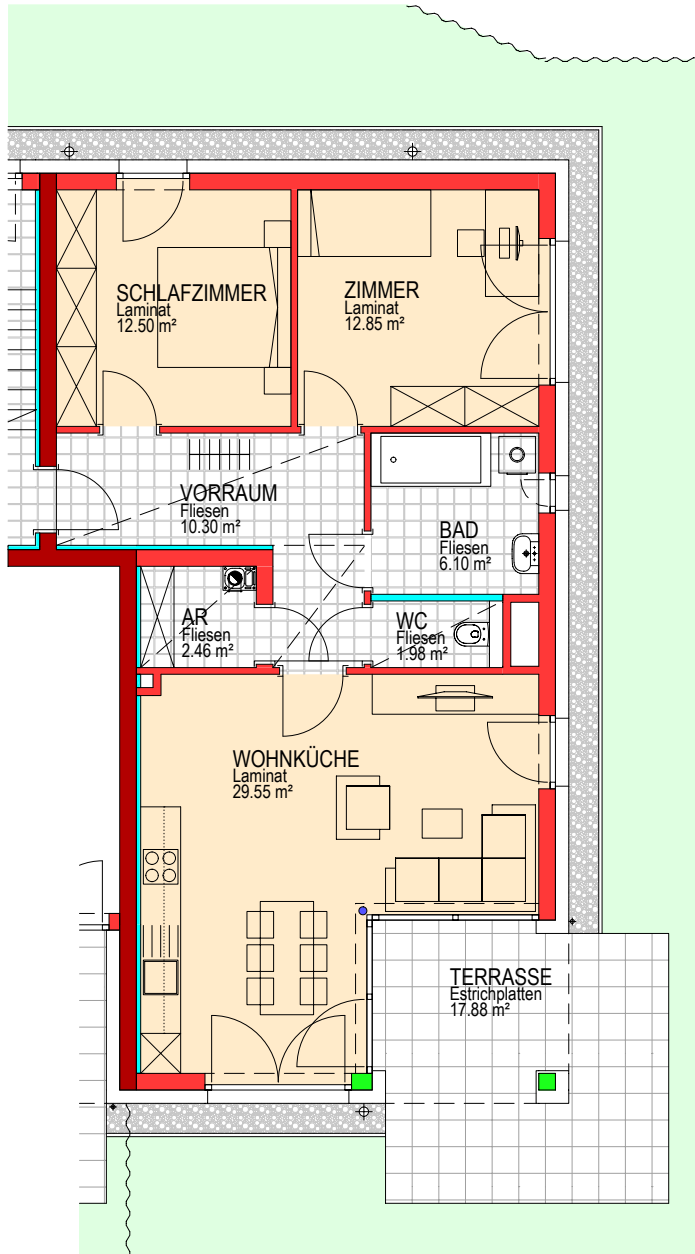
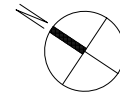
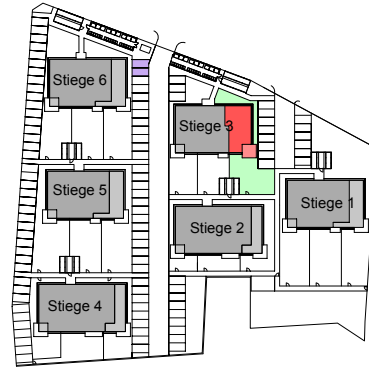
Maßstab 1:250

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 3/1

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 75,74 m²
 Eigengarten: 190 m²
 Balkon: - m²
 Terrasse: 17,88 m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton



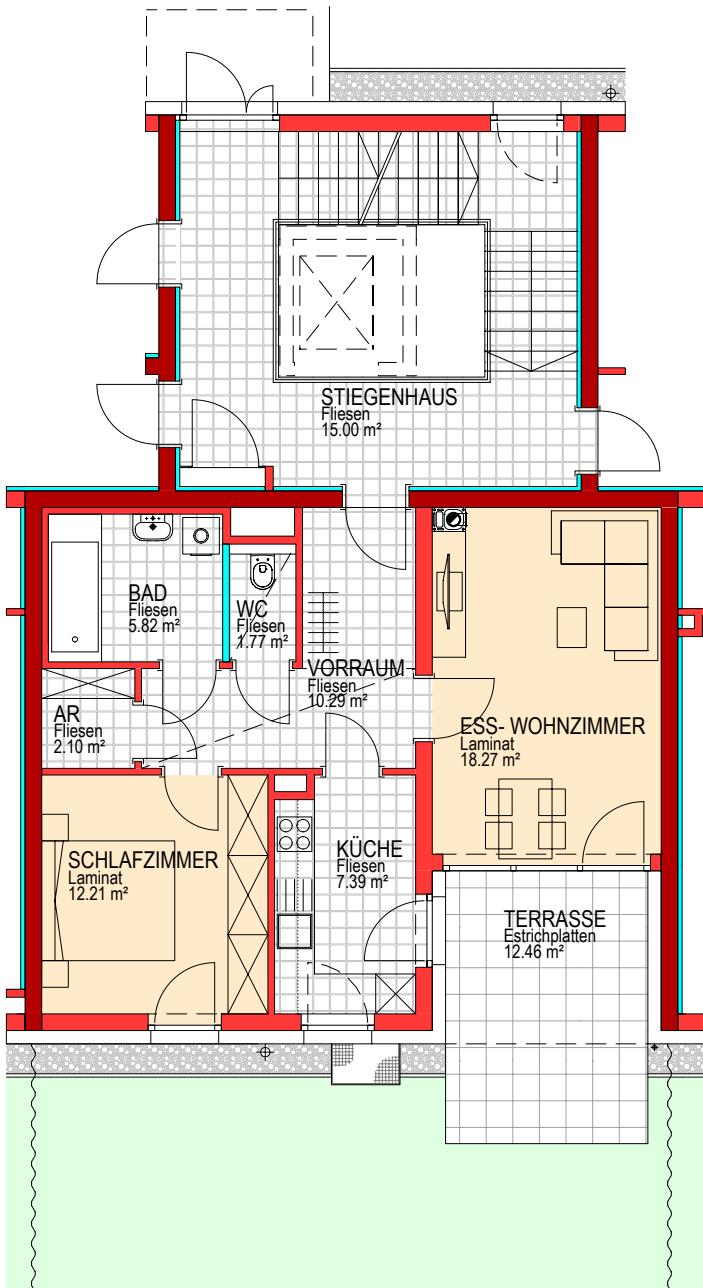
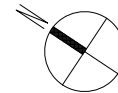
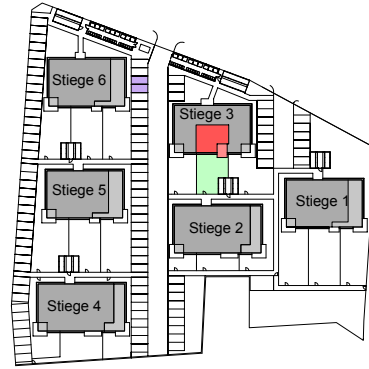
Maßstab 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 3/2

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 57,85 m²
 Eigengarten: 100 m²
 Balkon: - m²
 Terrasse: 12,46 m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton

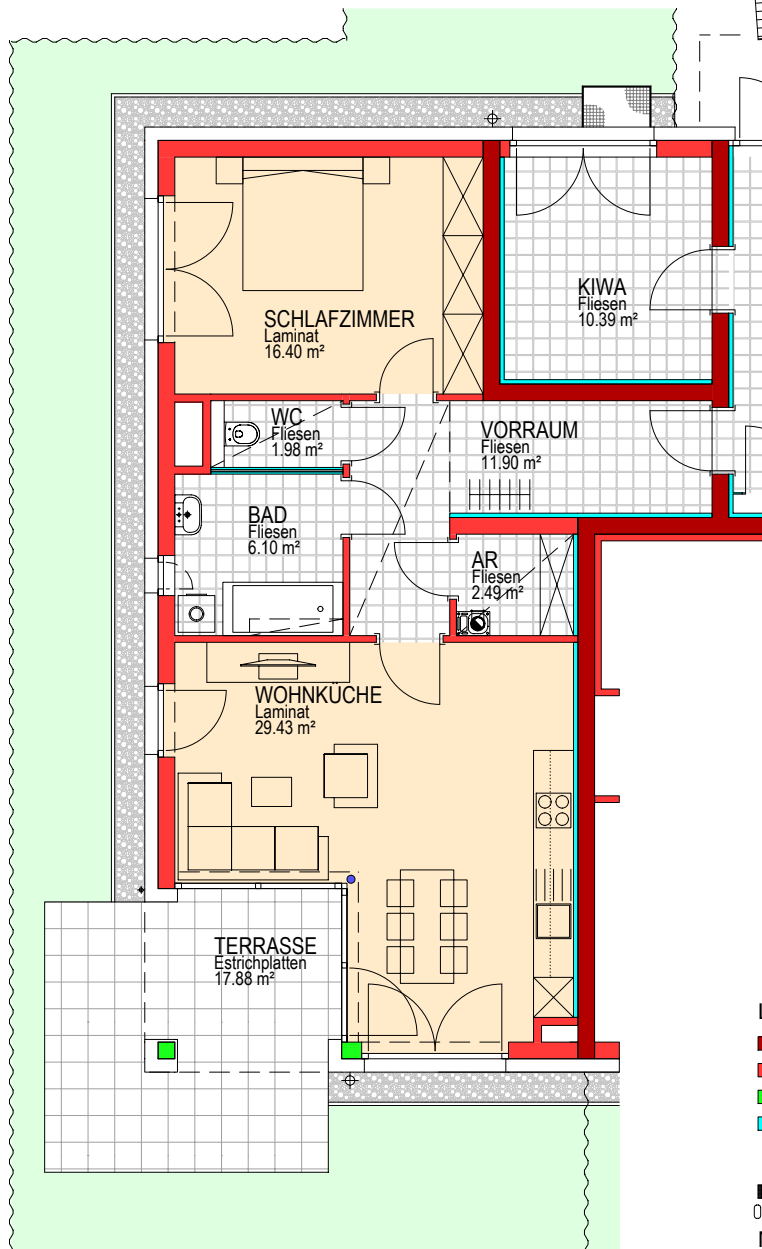
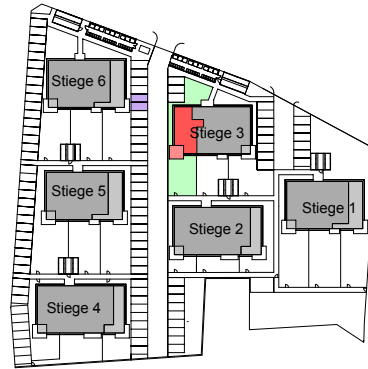
0 1 2 3 4 5m
 Maßstab 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 3/3

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 68,30 m²
 Eigengarten: 186 m²
 Balkon: - m²
 Terrasse: 17,88 m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton



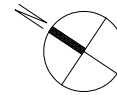
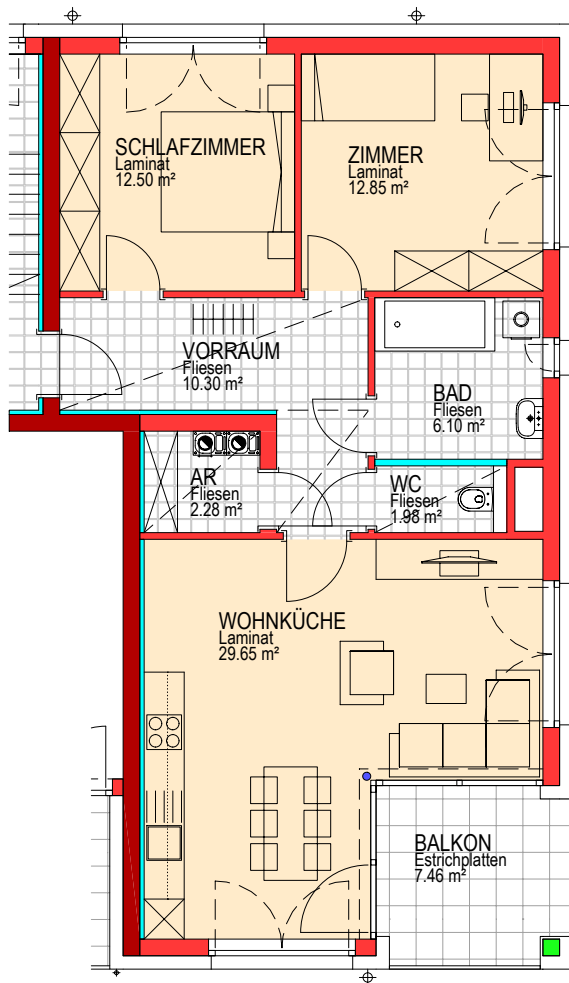
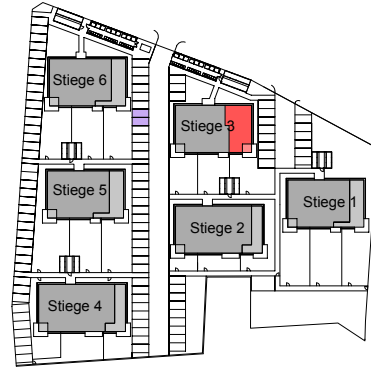
Maßstab 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 3/4

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 75,66 m²
 Eigengarten: - m²
 Balkon: 7,46 m²
 Terrasse: - m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton



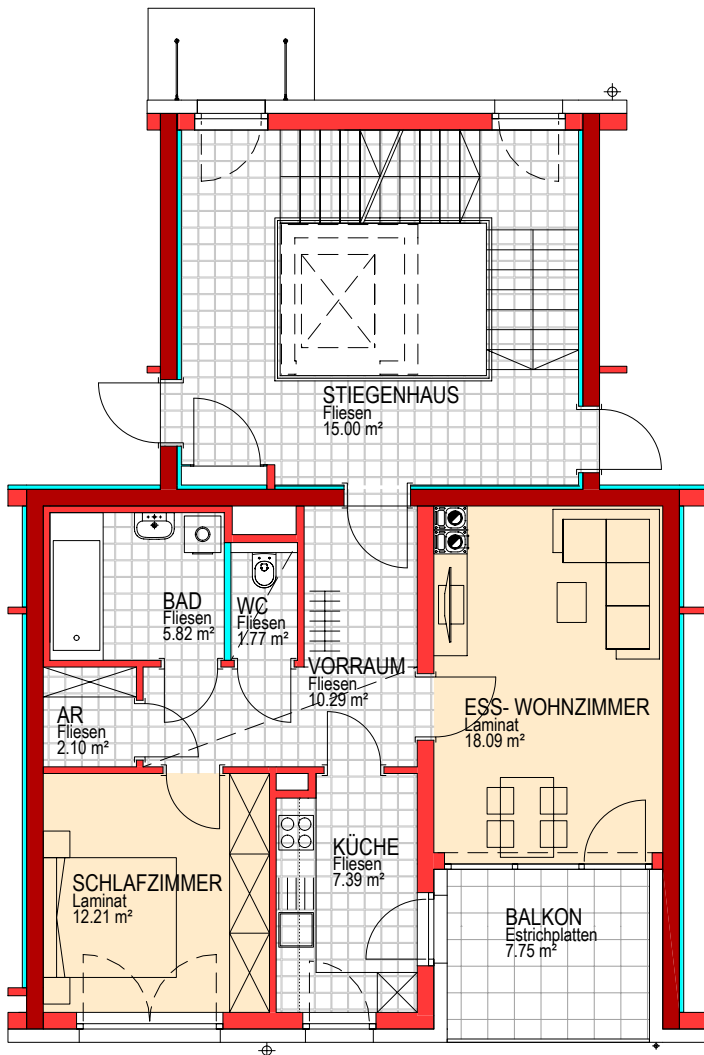
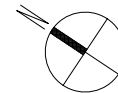
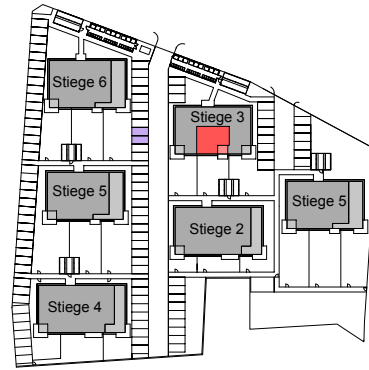
Maßstab 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 3/5

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 57,67 m²
 Eigengarten: - m²
 Balkon: 7,75 m²
 Terrasse: - m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton



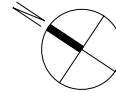
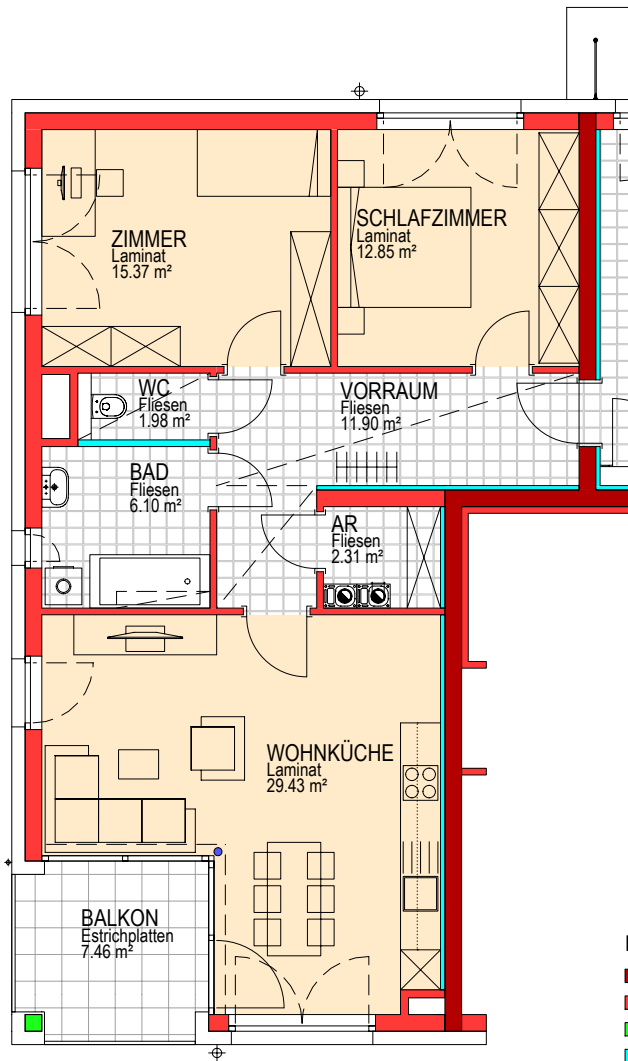
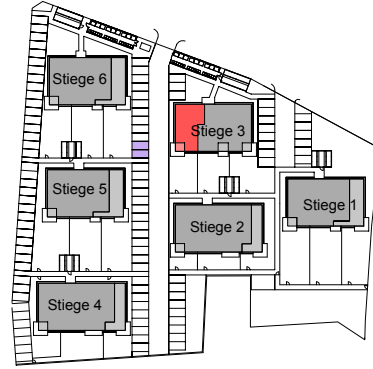
Maßstab 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

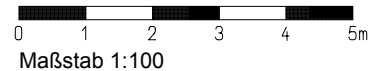
Top 3/6

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 79,94 m²
 Eigengarten: - m²
 Balkon: 7,46 m²
 Terrasse: - m²
 Stellplätze: 2 Stück



- Legende:
- Schallschutzziegel
 - Hochlochziegel
 - Stahlbeton
 - Gipskarton

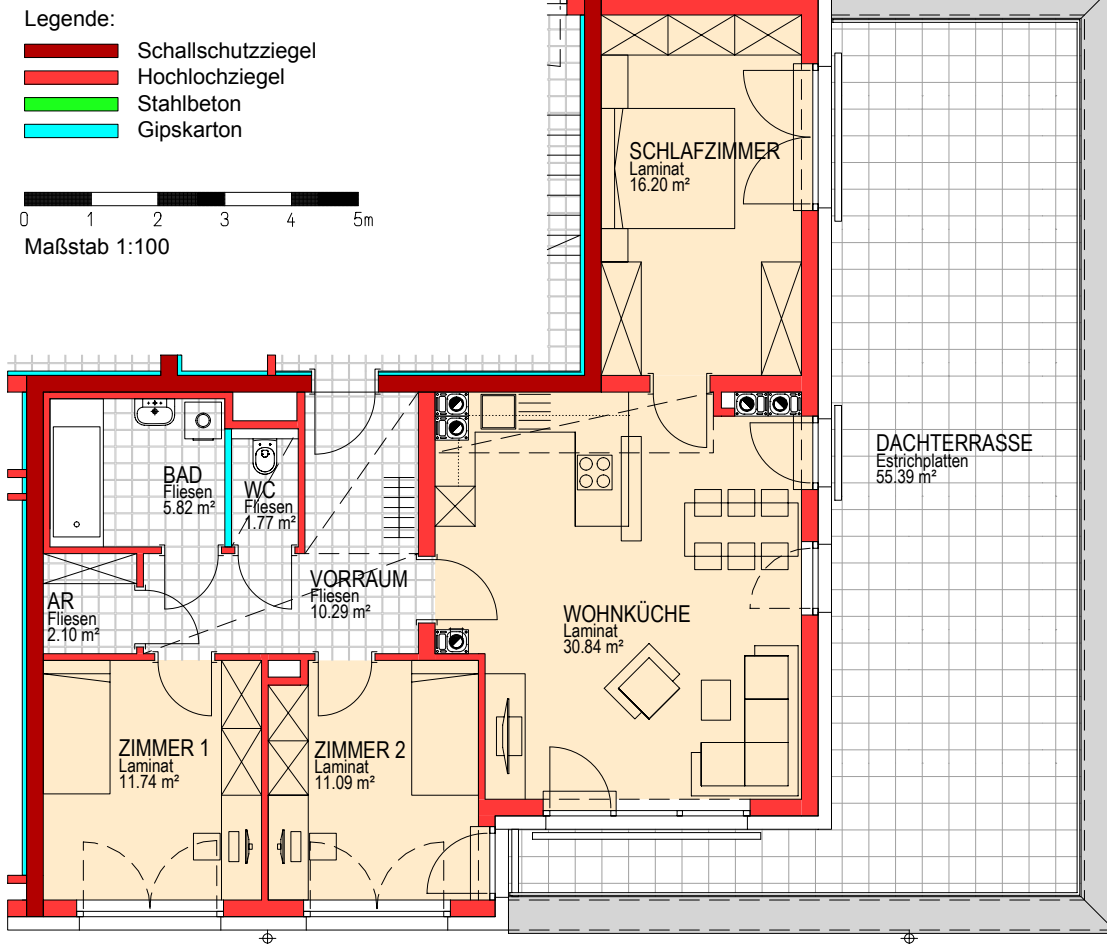
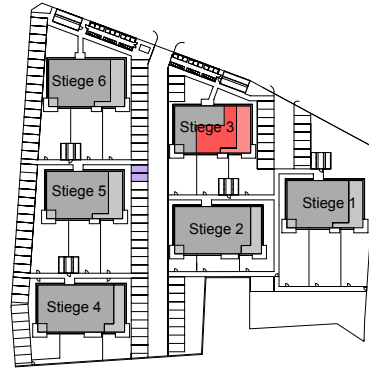


Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 3/7

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 89,85 m²
 Eigengarten: - m²
 Balkon: - m²
 Terrasse: 55,39 m²
 Stellplätze: 2 Stück

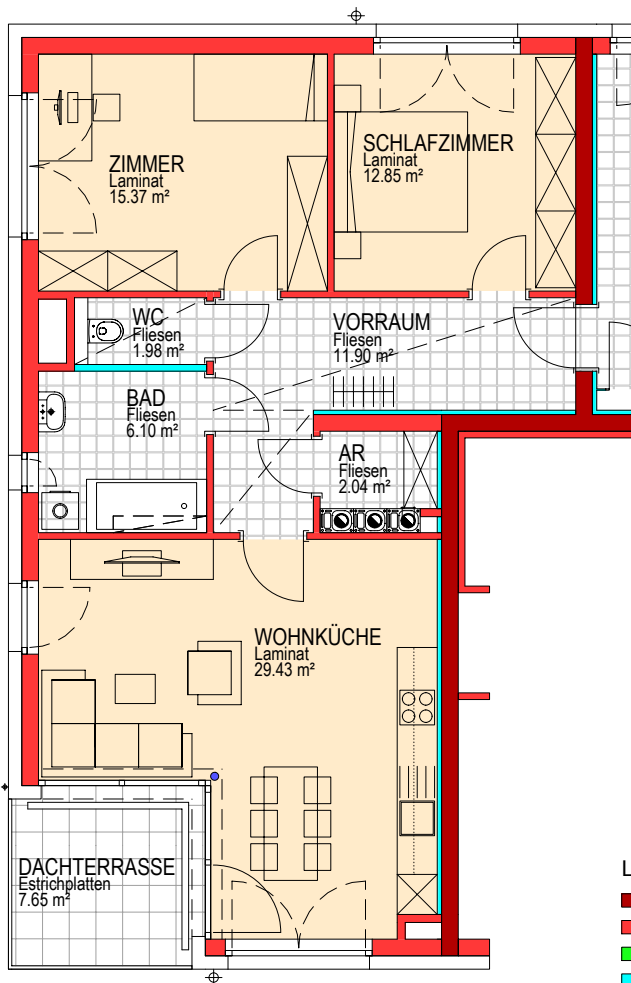
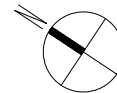
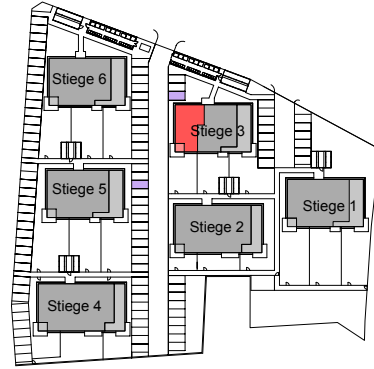


Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Top 3/8

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 79,67 m²
 Eigengarten: - m²
 Balkon: - m²
 Terrasse: 7,65 m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton



Maßstab 1:100

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)



STIEGE 3 NORDOSTEN



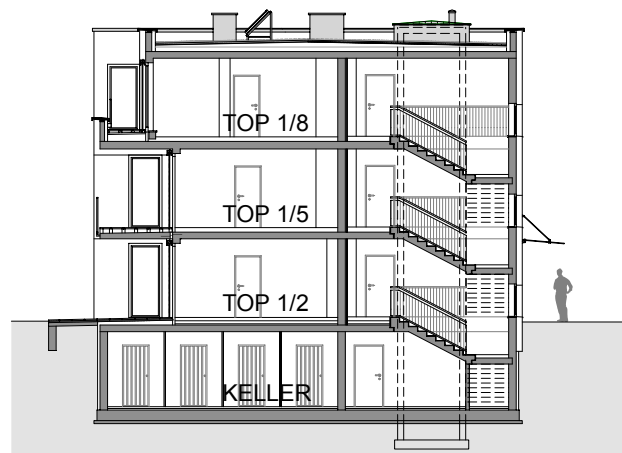
STIEGE 3 SÜDOSTEN



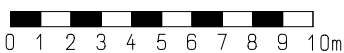
STIEGE 3 NORDWESTEN



STIEGE 3 SÜDWESTEN



STIEGE 3 SCHNITT



Maßstab 1:250

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 249 + 260, Stand: Oktober 2010)

Kosten und Finanzierung

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

Finanzierung

Die Finanzierung der Wohnungen erfolgt mit einem Förderungsdarlehen, einem Hypothekendarlehen sowie Barmittel (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter. Die Sicherungspflicht gemäß Bauträgervertragsgesetz 2008 erfolgt entsprechend BTVG § 7 Abs.6 Z 3.

Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung*

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

Einkommen

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

Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 28.000,00 netto, von zwei Personen € 48.000,00 netto und für jede zusätzliche Person € 7.000,00 netto nicht übersteigen (13. und 14. Monatsgehalt, sowie Abfertigungen werden nicht berücksichtigt). Als Nachweis ist der Gemeinnützigen Bauvereinigung folgendes vorzulegen:

Bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, kann der Nachweis des Einkommens wahlweise bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Förderung oder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung oder des Datums des Abschlusses des Vertrages, des Vorvertrages oder des vorangegangenen Mietvertrages erfolgen. Weiters kann der Einkommensnachweis wahlweise mit einer monatlichen Lohnbestätigung über eines der drei dem gewählten Stichtag vorangegangene Monate geführt werden. Überdies kann er durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide oder der Lohnzettel der drei letzten Kalenderjahre erbracht werden. Arbeitnehmer, die nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden, können ihre Förderungswürdigkeit durch Vorlage eines oder mehrerer Jahreslohnzettel (L16) für das dem Mietvertrag vorangegangene Kalenderjahr nachweisen.

Weitere zu erbringende Nachweise sind insbesondere die steuerfreien Einkünfte – wie z. B. Ausgleichszulage, Wochenlohn, Arbeitslosengeld, Karenzurlaubsgeld, Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete, Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz, Einkünfte aus Auslandstätigkeit, Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebührengesetz, Bezüge der Zivildienstler, Auslandseinsatzzulage.

Land- und Forstwirte müssen, sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird, den zuletzt ergangenen Einheitswertbescheid bzw. Pachtverträge von zugepachteten Flächen mit Angabe des Einheitswertes vorlegen.

Sämtliche Nachweise aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen müssen denselben Zeitraum betreffen, da sonst das Haushaltseinkommen für den Prüfzeitraum (Jahr, das dem Abschluss des Mietvertrages vorangeht), nicht feststellbar ist.

Hauptwohnsitz

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

Darlehen

Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005

Förderbares Nominale

Die Wohnungen wurden mit 105 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht einerseits aus einem verzinsten Förderungsdarlehen und andererseits aus konstanten 5%-igen Zuschüssen auf die Dauer von 25 Jahren zu den Annuitäten einer Ausleihung. Der Zuschuss im Ausmaß von 50% des förderbaren Nominales ist verzinst und rückzahlbar, der Zuschuss im Ausmaß von 20% ist nicht rückzahlbar.

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

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

* lt. NÖ WFG 2005, www.noe.gv.at

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

Hypothekendarlehen

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

Zuschuss gem. NÖ WFG 2005

(NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005)

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

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

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

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

Barmittel (Finanzierungsbeitrag)

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

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

Wohnzuschuss* im Detail (Subjektförderung; Modell 2009)

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

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 zugesichert worden ist
- der Beginn des Nutzungsverhältnisses nach dem 30.6.2009 lag. Ausschlaggebend ist das Datum des Abschlusses des Nutzungsvertrages (Miet-, Kauf-, Anwartschaftsvertrag, u.ä.). Eintrittsrechte in bestehende Verträge werden nur innerhalb von (Ehe) Partnerschaften anerkannt.

Die Höhe des Wohnzuschusses

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

Der Wohnungsaufwand

kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m² Nutzfläche anerkannt werden. Die Begrenzung mit € 4,50 gilt für Wohnbauten, deren Benützung ab dem 1.1.2009 baubehördlich zulässig ist (§ 30 NÖ Bauordnung 1996). Bei Wohnheimen und Wohnungen mit Zusatzförderungen, welche z.B. für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, zum Zwecke der Aus- und Weiterbildung, und dgl. zuerkannt wurden, erhöht sich dieser Betrag um 25 %.

Die förderbare Nutzfläche

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

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

Das Jahreseinkommen erhöht sich für

- den (Ehe)Partner um 50 %
- im Haushalt lebende versorgungsberechtigte Kinder (auf Dauer des Bezuges der Familienbeihilfe) um 20 % für das erste Kind, um 25 % für das zweite Kind und um jeweils 30 % ab dem dritten Kind
- allein erziehende Förderungswerber, welche aufgrund der Bestimmungen des EStG 1988 Anspruch auf den Alleinerzieherabsetzbetrag haben, um 10 %
- jede weitere im Haushalt lebende nahe stehende Person um 10 %
- Haushaltsangehörige, für welche erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird, die eine Minderung der Erwerbsfähigkeit ab 55 % im Sinne des § 35 EStG 1988 bzw. Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993 nachweisen, um je 10 %.

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

Wohnzuschuss im Überblick (Subjektförderung; Modell 2009)

Förderbarer Wohnungsaufwand = Aufwand pro m² und Monat förderbare Nutzfläche

Aufwand pro m² und Monat

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

Maximal förderbare Nutzfläche

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

Zumutbarer Wohnungsaufwand = %-Anteil des Familieneinkommens = Selbstbehalt

Zumutbarer Wohnungsaufwand

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

Gewichtungsfaktor

(Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)

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

Wohnzuschuss = förderbarer Wohnaufwand – zumutbarer Wohnungsaufwand

Monatliches Entgelt

Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

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

Betriebskosten (Akonto)

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

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

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

Verwaltungskosten

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

Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

Förderungsdarlehen (MH-NEU-30%)

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

Darlehen der Erste Bank

Die Laufzeit des geförderten Darlehens beträgt 25 Jahre und des nicht geförderten Darlehens 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): Fixzinssatz 3,15% von 1. bis 5. Tilgungsjahr, danach Neuverhandlung der Kondition.

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,39 pro m²/netto Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei € 1,60/pro m²/netto Nutzfläche und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 16,40 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen. Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten kommen noch insgesamt ca. € 9,00 für einen Abstellplatz hinzu.

Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)

Der Mietvertrag ist gemäß Gebührengesetz in der geltenden Fassung (§ 33TP 5 sowie §6 Abs. 2) zu vergebühren. Diese

Kosten sind der Gemeinnützigen Bauvereinigung betragsmäßig zu ersetzen, die diese Gebühr an das Finanzamt abzuführen hat. Die Gebühr beträgt 1% der Bemessungsgrundlage. Als Richtwert für die Bemessungsgrundlage ist anzunehmen: dreifacher Jahresmietwert (inkl. BK) zuzüglich 3% der Barmittel.

Genossenschaftsbeitritt

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

Steuerfreibeträge

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

Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit

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

Baubeschreibung

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

Fundamente

Stahlbetonplatte: laut statischen Erfordernissen
Streifenfundamente: laut statischen Erfordernissen

Decken und Wände

Kellerwände: Stahlbeton (nicht tragende Innenwände: 10 cm DÜWA)
Kellerabteiwände: Holz- oder Metalltrennwände mit entsprechender Unterkonstruktion
Außenwände: Hohlziegel 25 cm oder Stahlbeton mit Vollwärmeschutz
Innenwände: Tragende Wände: 25 cm Hochlochziegel oder SBZ, bzw. wo stat. erforderlich Stahlbeton (grün dargestellt)
10 cm DÜWA
Nicht tragende Wände: 10 cm DÜWA
Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände: Schallschutzwand 25 cm mit Vorsatzschale 50 mm GKB (nach schalltechnischer Anforderung) bzw. wo stat. erforderlich Stahlbeton (grün dargestellt)
Geschossdecken: Elementdecken laut statischen Erfordernissen
Stiegen: Stahlbetonlaufftreppen, die Stufenkerne mit Fliesen belegt

Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung: Duo-Dach (Schwarzdeckung mit Kies), 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
Hauseingangstüren: Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet

Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

Lüftung: Absaugung im Bad, WC und Küche, Frischluftzufuhr (vorgewärmt) im Wohnzimmer und den Zimmern durch die kontrollierte Wohnraumlüftung, Leitungsführung in abgehängten Decken bzw. Rohrverkleidungen mit Gipskartonplatten
Kanal: Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC
Notkamin: Durchmesser 16 cm mit wärmegeprägten Zuluftstrang
ACHTUNG: Es werden keine Rauchrohranschlüsse standardmäßig in den Wohnungen ausgeführt!

Die Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Luft/Wärmeverteilung erfolgt über Lüftungsleitungen und wird in den Wohnräumen eingebracht. Mit der aus der Abluft entnommenen Wärme wird die Zuluft vorgewärmt. Die Abluft erfolgt im Bad, WC und Küche, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist.

Die Beheizung erfolgt mittels biogener Nahwärme samt Solarkollektoren. Die Warmwasserbereitung wird dezentral mittels Wohnungsstationen ausgeführt. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt durch eine Fußbodenheizung. Jede Wohneinheit wird mit einem separaten Wärmemengenzähler ausgestattet.

Ausstattungsbeschreibung

Decken und Wände

Fußbodenbeläge:	Laminatboden mit Sesselleisten in den Wohnräumen
Verfliesung:	Bad - Boden und Wände bis Türzargenoberkante WC - Boden und Wände H=1,50 m Vorraum und AR (teilw. auch Küche)– Boden und Sockel
Malerei:	Decken und Wände mit Mineralfarbe gemalt (Farbton weiß)
Anstrich:	Im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert, im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt und pulverbeschichtet

Türen und Balkon

Wohnungseingangstüren:	Türblätter glatt, Oberfläche Buche natur oder weiß lackiert, Sicherheitsbeschlag mit Langschilder und Einstemmschloss für Einbauzylinder
Innentüren:	Türblätter glatt, Oberfläche Buche natur oder weiß lackiert, Drückerpaar mit Langschilder und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel
Balkone und Dachterr.:	Einkornbetonplatte grau
Terrassen:	Einkornbetonplatte grau

Sanitäre Einrichtung

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

Elektroinstallationen

WC:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, Anschluss Lüftungsgerät
Bad:	ein Deckenauslass mit Ausschalter und Glühbirne, ein Wandauslass (oberhalb des Waschbeckens H = 1,90m) mit Ausschalter, eine Schukosteckdose, eine Schukosteckdose für die Waschmaschine, eine Badewannenerdung
Küche:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, eine Schukosteckdose für den Dunstabzug, zwei Doppelschukosteckdose, ein Kraftstromanschluss E-Herd, eine Geschirrspülersteckdose, eine Kühlschrankssteckdose
Wohnzimmer:	ein Deckenauslass mit Wechselschalter und Glühbirne, 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
Zimmer:	ein Bedienteil für die Heizung, ein Deckenauslass mit Ausschalter, vier Schukosteckdosen, ein Leerrohr Schwachstrom

Vorraum:	zwei Deckenauslässe mit Serienschalter u. 1 Glühbirne, zwei Schukosteckdosen, eine Gegensprechanlagen mit Klingel, ein Wohnungs-Kleinverteiler zweireihig Unterputz ein Leerrohr Telefon
Abstellraum:	ein Deckenauslass mit Ausschalter eine Schukosteckdosen
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 vom Mieter zum Empfang der gewünschten Programme selbst bereitzustellen.
Telefonvorbereitung:	Für das Telefon wird ein Leerrohrsystem mit Verkabelung, ausgehend vom Steigschacht zur Verteilerdose der Post 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 Erd- und Kellergeschoss sowie die Außenbeleuchtung. Das Licht im Stiegenhaus wird über Bewegungsmelder geschaltet.

Sonstiges

Müllplätze:	An der Landesstraße zwischen den beiden Parkplatzzufahrten befindet sich der Müllraum für den BA 1.
Kinderwagenabstellraum:	In jedem Wohnhaus ist im Erdgeschoss neben dem Stiegenhaus ein Kinderwagenabstellraum angeordnet.
Fahrradabstellraum:	In den Hauszugängen sind außerhalb des Wohnhauses Fahrradabstellräume situiert.
Trockenraum:	Für jede Stiege ist im Keller 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 zwei PKW-Abstellplätze im Freien vorgesehen (siehe Stellplatzübersicht).

Energieausweis

Wichtiger Hinweis

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

Rechtsnatur des Energieausweises

Der Energieausweis trifft lediglich eine Aussage über die energietechnische Eigenschaft des Gebäudes, garantiert jedoch nicht den bestimmten Energieverbrauch.

Der Befund ist eine Feststellung und Beschreibung von Tatsachen durch Sachverständige.

Das Gutachten zieht fachkundige Schlussfolgerungen aus festgestellten Tatsachen.

Der Energieausweis ist keine öffentliche Urkunde.

Sonderwünsche und Übergabe

Sonderwünsche der künftigen Mieter sind mit dem Generalunternehmer direkt zu vereinbaren und zu verrechnen. Diese dürfen aber nicht den ordentlichen Gebrauch der Wohnungen und KFZ-Abstellplätze behindern. Sie sind weiters der Bauherrschaft und dem Architekten vor Beauftragung zur Kenntnis zu bringen und eine schriftliche Freigabe der Bauherrschaft zu erwirken.

Weiters dürfen sie den Rahmen der Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Niederösterreich sowie die Bauordnung nicht überschreiten. Im Falle des Rücktrittes ist der Urzustand herzustellen oder ein Wohnungswerber beizubringen, der die Veränderung mit übernimmt.

Der Wohnungswerber übernimmt eine mängelfreie Wohnung, ist sich jedoch bewusst zwecks Kostenersparnis in Kauf genommene technische Toleranzen, z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Putz- oder Spachtelungsunebenheiten und dgl. nicht als Mangel zu verstehen. Weiters ist zu berücksichtigen, dass bei einem Neubau die Baufeuchte durch ca. zwei Jahre anhält, sodass für diesen Zeitraum von Tapezierungen, dicht umschließenden Einbauten etc. abgeraten wird.