NIEDERÖSTERR. BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT

NBG

Amstetten

Pulsschlag des Mostviertels.

Bauteil 2

- 29 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufrecht
- Wohnzuschuss möglich
- Wnfl. ca. 50m² - 90m²
- Balkon oder Terrasse mit Eigengarten
- Tiefgarage & Aufzug

Weitere Infos :

Hr. Abraham
T 02236/405-215

Hr. Ing. Wahl
(vor Ort)
T 0650/7203386

A: amm zt-gmbh

Schaubild: Schönbichl, R.-Lieben-Straße 10 & 12

© freeimages.com | godsgirl84 | HWB 19 | fGEE 0,70

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

Wir bauen. Sie wohnen.

NÖ Wohnbaugruppe.

AUSTRIA AG | GNB GEBAU NIOBAU | NBG | WET WOHNUNGS EIGENTÜMER

Unsere Partner.

Unser Prospekt.

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung **(Dezember 2016)** angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich. © NÖ Wohnbaugruppe.

Unser Unternehmen.

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte reg. Gen. m. b. H.
Südstadtzentrum 4 | 2344 Maria Enzersdorf | T 02236/405 | F 02236/405-110 | office@nwbg.at | Firmenbuchnummer: FN 95128w - LG Wiener Neustadt | UID ATU55636609 | DVR: 0090051

Service Notrufe.

Notruf Österreich:

Feuerwehr	122
Polizei	133
Rettung	144

für internationale Notrufe in allen EU-Staaten:

Euro-Notruf	112

Inhaltsverzeichnis

2 .... Objektübersicht
2 .... Gemeindeinformation
2 .... Lage der Gemeinde & Objektstandort
2 .... Fertigstellung
2 .... Finanzierung
2 .... Bauträger, Bauleitung & Hausverwaltung
2 .... Planung
2 .... Generalunternehmer
2 .... Information und Beratung

3 .... Wohnungsinformation

3 .... Topographie

4 .... Finanzierungsübersicht

5 .... Lageplan & Übersichtspläne
8 .... Ansichten & Schnitte

9 .... Grundrisse Stiege 3
9 .... Top 3/1
10 .... Top 3/2
11 .... Top 3/3
12 .... Top 3/4
13 .... Top 3/5
14 .... Top 3/6
15 .... Top 3/7
16 .... Top 3/8
17 .... Top 3/9
18 .... Top 3/10
19 .... Top 3/11
20 .... Top 3/12
21 .... Top 3/13
22 .... Top 3/14
23 .... Top 3/15

24 .... Grundrisse Stiege 4
24 .... Top 4/1
25 .... Top 4/2
26 .... Top 4/3
27 .... Top 4/4
28 .... Top 4/5
29 .... Top 4/6
30 .... Top 4/7
31 .... Top 4/8
32 .... Top 4/9
33 .... Top 4/10
34 .... Top 4/11
35 .... Top 4/12
36 .... Top 4/13
37 .... Top 4/14

38 .... Kosten und Finanzierung
38 .... Finanzierung
38 .... Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung
38 .... Einkommen
38 .... Hauptwohnsitz
38 .... Darlehen
38 .... Förderungsdarlehen
39 .... Hypothekardarlehen
39 .... Weitere Hypothekardarlehen
39 .... Barmittel (Finanzierungsbeitrag)
40 .... Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)
40 .... Höhe des Wohnzuschusses
40 .... Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale
40 .... Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)
41 .... Information und Antragstellung

42 .... Beilage B

43 .... Monatliches Entgelt
43 .... Miete
43 .... Betriebskosten (Akonto)
43 .... Verwaltungskosten
43 .... Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt
43 .... Förderungsdarlehen (WFG 2005 – NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien in der letztgültigen Fassung)
43 .... Darlehen der Hypo NÖ Landesbank

44 .... Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten
44 .... Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)
44 .... Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit

44 .... Baubeschreibung
44 .... Fundamente
44 .... Decken und Wände
45 .... Dach, Fenster und Türen
45 .... Lüftung, Kanal, Kamin, Wasser, Heizung

45 .... Ausstattungsbeschreibung
45 .... Decken und Wände
45 .... Türen und Balkon
46 .... Sanitäre Einrichtung
46 .... Elektroinstallationen

47 .... Sonstiges

47 .... Energieausweis
47 .... Wichtiger Hinweis
47 .... Rechtsnatur des Energieausweises

47 .... Sonderwünsche und Übergabe

1. Objektübersicht

In 3300 Amstetten/Schönbichl, Robert-Lieben-Straße 10 & 12 wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 29 Wohnungen in zwei Stiegen in Niedrigenergiebauweise (HWB 19 | fGEE 0,70) mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung errichtet. Das Gebäude wird in Massivbauweise errichtet und mit behindertengerechten Aufzügen ausgestattet. Die Beheizung der gesamten Anlage erfolgt über eine Fußbodenheizung mit biogener Fernwärmeversorgung. Jeder Wohneinheit sind Freiflächen in Form von Balkon oder Terrasse zugeordnet. Erdgeschoß-Wohnungen verfügen zusätzlich zur Terrasse über eine zugeteilte Gartenfläche. Jeder Wohnung ist ein PKW-Abtellplatz in der Tiefgarage, und ein PKW-Stellplatz im Freien zugeordnet. Die Wohnhausanlage verfügt über Fahrradräume, Trockenräume und Kellerabteile. Jede der Wohnungen ist behindertengerecht ausbaubar.

1.1. Gemeindeinformation

Die Bezirksstadt Amstetten liegt im Mostviertel und gilt als das Verwaltung- und Wirtschaftszentrum des Alpenvorlandes und des Mostviertels. Durch die unmittelbare Verbindung zur Westautobahn, die gute Zug- und Busanbindung ist Amstetten gut und schnell erreichbar. Für die Gesundheit ist durch das Landesklinikum Mostviertel Amstetten und diverse ansässige Ärzte bestens gesorgt. Diverse Kindergärten und Schulen garantieren einen kurzen Schulweg für die Kinder. In der Freizeit kann man sich einem der vielen Vereine Amstettens anschließen, das Naturbad besuchen oder andere Sportmöglichkeiten in Anspruch nehmen. Die schönen Parkanlagen und der Naturlehrpfad laden zum flanieren ein.

1.3. Fertigstellung

Die Wohnhausanlage wird voraussichtlich im Sommer 2018 fertig gestellt.

1.4. Finanzierung

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

1.5. Bauträger, Bauleitung & Hausverwaltung

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

1.6. Planung

amm zt-gmbh | Architektin DI Anne Mautner Markhof
4490 St. Florian | Wiener Straße 22
T 07224/4311 | F 07224/4311-76
www.mautnermarkhof.at | office@amm.at

1.7. Generalunternehmer

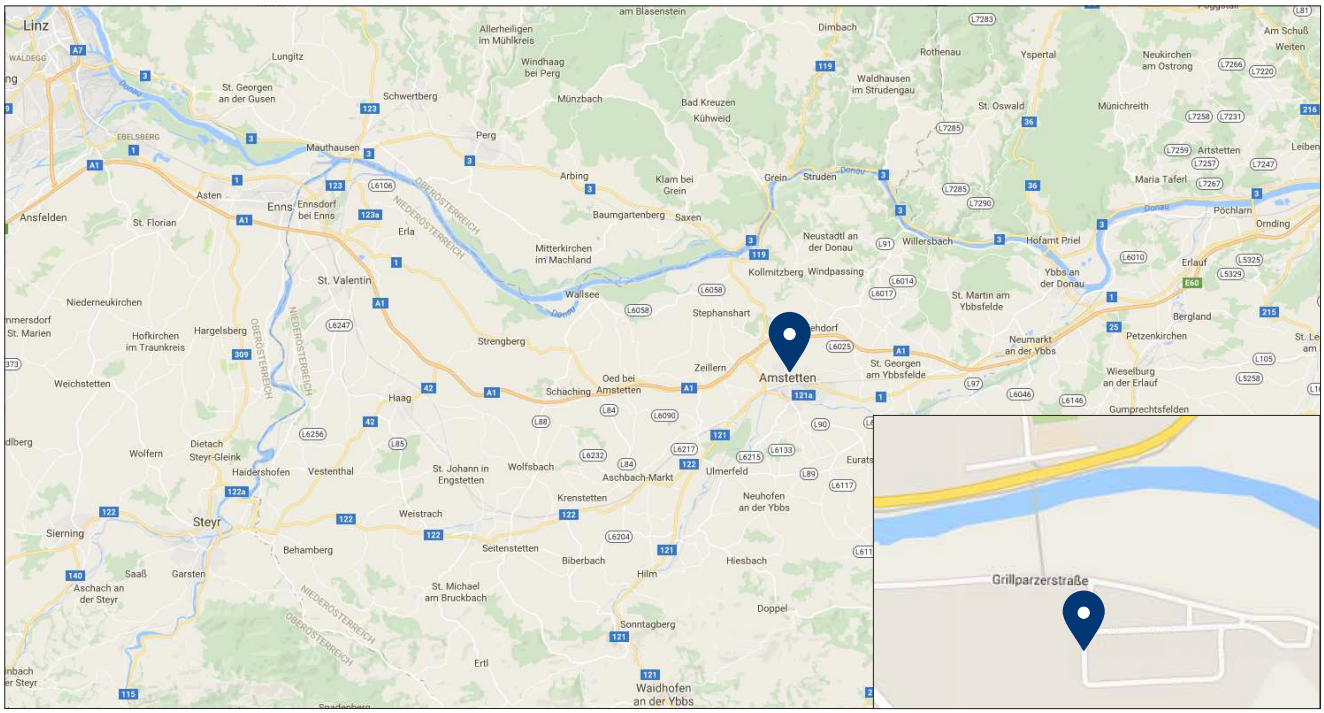
Bau Pabst GmbH
3361 Aschbach | Neufeld 2
T 07476/77555 | F 07476/77555-9252
www.pabst-gruppe.at | bau@pabst.at

1.8. Information und Beratung

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

Herr Abraham: T 02236/405-215

1.2. Lage der Gemeinde & Objektstandort



Kartenausschnitt © 2016 Google - Kartendaten

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2. Wohnungsinformation

2.1. Topographie

Bau-teil	Top Nr.	Raumprogramm						Wohn-nutzfläche	Fläche Terrasse	Fläche Balkon/ Loggia	Fläche Garten	Fläche Keller	PKW-Stellplätze	
		Zi	Kü	Bad	WC	Vr Fl	Ar Sr						Tiefga-rage	im Freien
Stiege 3														
EG	01	3	1	1	1	1	1	72,61	10,38		210	6,22	1	1
	02	3	1	1	1	1	1	70,20	18,30		118	5,49	1	1
	03	2	1	1	1	1	1	50,56	13,18		76	5,49	1	1
	04	3	1	1	1	1	1	74,93	11,49		73	6,3	1	1
1. OG	05	4	1	1	1	1	1	86,90		9,91		6	1	1
	06	3	1	1	1	1	1	70,05		17,68		5,49	1	1
	07	2	1	1	1	1	1	50,41		12,73		3,99	1	1
	08	3	1	1	1	1	1	74,81		11,03		5,52	1	1
2. OG	09	4	1	1	1	1	1	86,71		9,93		5,68	1	1
	10	3	1	1	1	1	1	69,81		17,68		5,67	1	1
	11	2	1	1	1	1	1	50,26		12,73		4,46	1	1
	12	3	1	1	1	1	1	74,68		11,03		5,67	1	1
DG	13	3	1	1	1	1	1	70,95	16,27			5,67	1	1
	14	3	1	1	1	1	1	70,68	14,40			5,67	1	1
	15	2	1	1	1	1	1	64,73	11,45			5,68	1	1
Summe Stiege 3								**1.038,29**	**95,47**	**102,72**	**477**	**83**	**15**	**15**
Stiege 4														
EG	01	3	1	1	1	1	1	75,09	9,59		74	6,17	1	1
	02	2	1	1	1	1	1	50,21	13,16		77	6,26	1	1
	03	3	1	1	1	1	1	70,29	18,29		87	6,52	1	1
	04	3	1	1	1	1	1	72,98	10,45		189	6,52	1	1
1. OG	05	3	1	1	1	1	1	74,94		9,21		6,52	1	1
	06	2	1	1	1	1	1	50,06		12,64		5,57	1	1
	07	3	1	1	1	1	1	70,17		17,56		5,57	1	1
	08	4	1	1	1	1	1	84,92		9,94		5,64	1	1
2. OG	09	3	1	1	1	1	1	74,80		9,21		5,57	1	1
	10	2	1	1	1	1	1	49,95		12,64		5,62	1	1
	11	3	1	1	1	1	1	70,03		17,56		5,95	1	1
	12	4	1	1	1	1	1	84,77		9,94		5,57	1	1
DG	13	3	1	1	1	1	1	76,12	14,53			6,26	1	1
	14	4	1	1	1	1	1	95,99	46,06			6,13	1	1
Summe Stiege 4								**1.000,32**	**112,08**	**98,70**	**426**	**83,87**	**14**	**14**
Gesamtsumme								**2.038,61**	**207,55**	**201,42**	**903**	**166,87**	**29**	**29**

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.2. Finanzierungsübersicht

Vergabe durch		Top Nr.	Wohn-nutzfl. m²	Garten-fläche m²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) [1]	Gesamt-finanzierungs-beitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht gefördertes Hypothekardarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw.kosten [2]	voraussichtl. mtl. Kosten je Abstellplatz. ca.	voraussichtl. mtl. Kosten je Einstellplatz. ca.	Bereits vermietet
NBG	NBG	3/1	72,61	210	€ 173.535,52	€ 30.736,29	€ 142.799,23	€ 517,12	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	3/2	70,20	118	€ 166.256,71	€ 28.197,13	€ 138.059,58	€ 500,51	€ 13,00	€ 26,00	
BAUEN+WOHNEN	Wohnservice	3/3	50,56	76	€ 123.156,32	€ 23.721,95	€ 99.434,37	€ 366,49	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	3/4	74,93	73	€ 172.388,84	€ 25.026,96	€ 147.361,88	€ 532,44	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	3/5	86,90		€ 193.946,24	€ 32.542,38	€ 161.403,86	€ 601,41	€ 13,00	€ 26,00	
BAUEN+WOHNEN	Wohnservice	3/6	70,05		€ 162.254,75	€ 24.490,17	€ 137.764,58	€ 499,18	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	3/7	50,41		€ 120.141,85	€ 21.002,48	€ 99.139,37	€ 365,24	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	3/8	74,81		€ 169.613,87	€ 22.487,98	€ 147.125,89	€ 531,40	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	3/9	86,71		€ 193.470,94	€ 32.179,18	€ 161.291,76	€ 600,44	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	3/10	69,81		€ 161.820,79	€ 24.528,21	€ 137.292,58	€ 497,55	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	3/11	50,26		€ 119.977,89	€ 21.133,53	€ 98.844,36	€ 364,22	€ 13,00	€ 26,00	
BAUEN+WOHNEN	Wohnservice	3/12	74,68		€ 169.394,57	€ 22.524,35	€ 146.870,22	€ 530,53	€ 13,00	€ 26,00	
BAUEN+WOHNEN	Wohnservice	3/13	70,95		€ 162.831,55	€ 23.296,97	€ 139.534,58	€ 505,20	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	3/14	70,68		€ 161.721,60	€ 22.718,03	€ 139.003,57	€ 503,31	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	3/15	64,73		€ 148.742,57	€ 21.440,63	€ 127.301,94	€ 462,73	€ 13,00	€ 26,00	
BAUEN+WOHNEN	Wohnservice	4/1	75,09	74	€ 172.245,14	€ 24.568,59	€ 147.676,55	€ 533,48	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	4/2	50,21	77	€ 122.715,73	€ 23.969,70	€ 98.746,03	€ 364,13	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	4/3	70,29	87	€ 165.351,19	€ 27.114,61	€ 138.236,58	€ 501,03	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	4/4	72,98	189	€ 173.450,27	€ 29.923,38	€ 143.526,89	€ 519,57	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	4/5	74,94		€ 169.541,18	€ 22.159,64	€ 147.381,54	€ 532,27	€ 13,00	€ 26,00	
BAUEN+WOHNEN	Wohnservice	4/6	50,06		€ 119.872,76	€ 21.421,73	€ 98.451,03	€ 362,90	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	4/7	70,17		€ 162.480,72	€ 24.480,15	€ 138.000,57	€ 499,99	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	4/8	84,92		€ 189.823,17	€ 29.587,51	€ 160.235,66	€ 591,44	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	4/9	74,80		€ 168.971,54	€ 21.865,32	€ 147.106,22	€ 531,28	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	4/10	49,95		€ 119.664,12	€ 21.429,41	€ 98.234,71	€ 362,15	€ 13,00	€ 26,00	
BAUEN+WOHNEN	Wohnservice	4/11	70,03		€ 162.310,08	€ 24.584,84	€ 137.725,24	€ 499,06	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	4/12	84,77		€ 189.497,20	€ 29.350,04	€ 160.147,16	€ 590,69	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	4/13	76,12		€ 172.997,75	€ 23.295,55	€ 149.702,20	€ 540,38	€ 13,00	€ 26,00	
NBG	NBG	4/14	95,99		€ 222.815,76	€ 56.048,80	€ 166.766,96	€ 647,96	€ 13,00	€ 26,00	

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

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

BAUEN+WOHNEN
NÖ Wohnservice
Tel: 02742/22133
www.noe-wohnservice.at

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

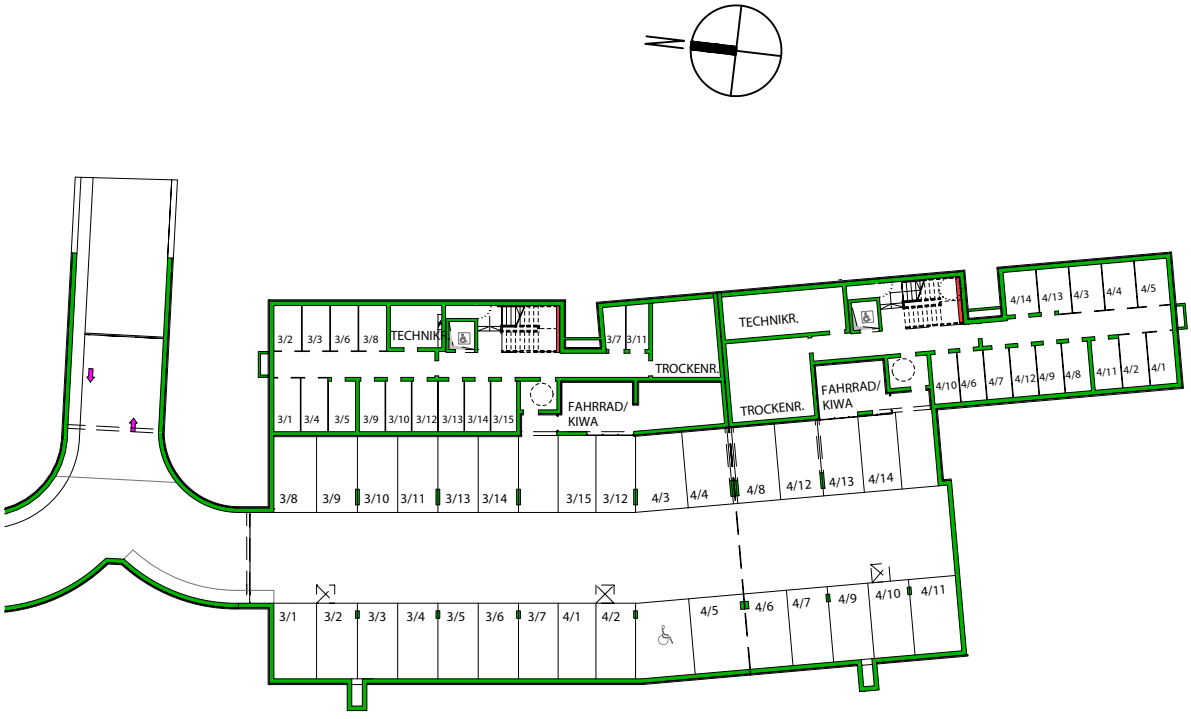
Wichtiger Hinweis zu den Plänen

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

2.3. Lageplan & Übersichtspläne

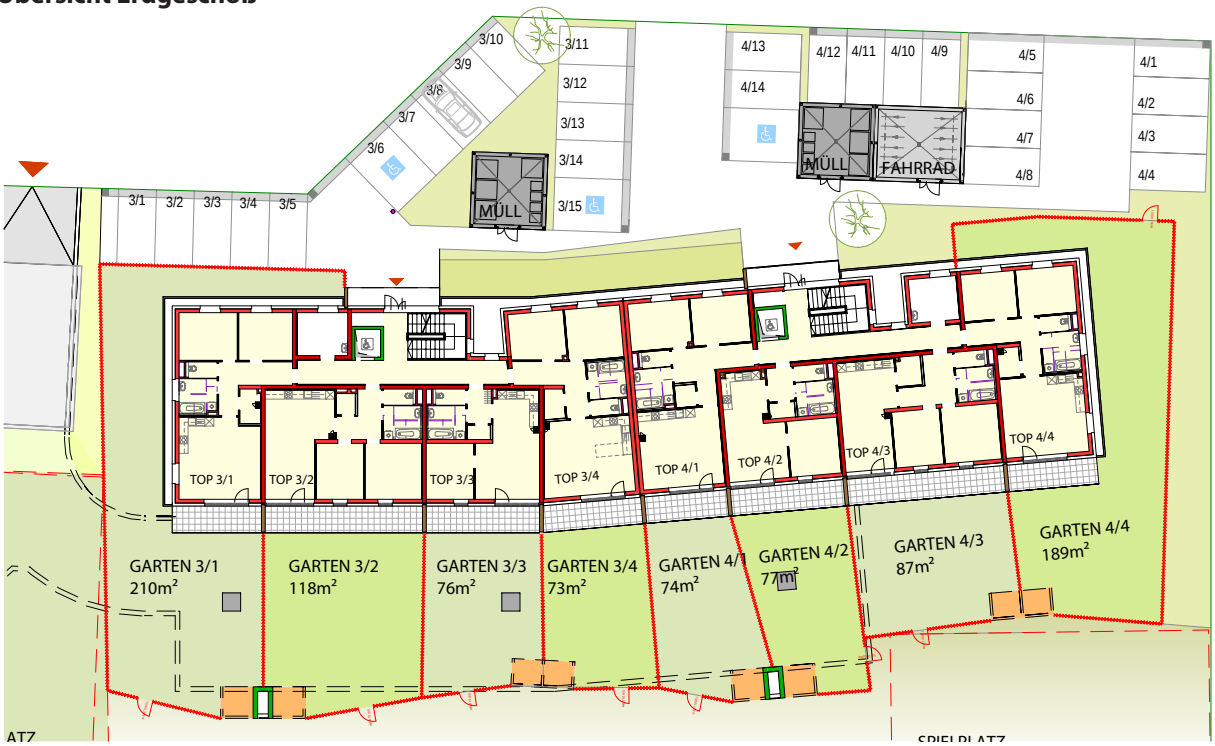
Lageplan

Übersicht Kellergeschoß

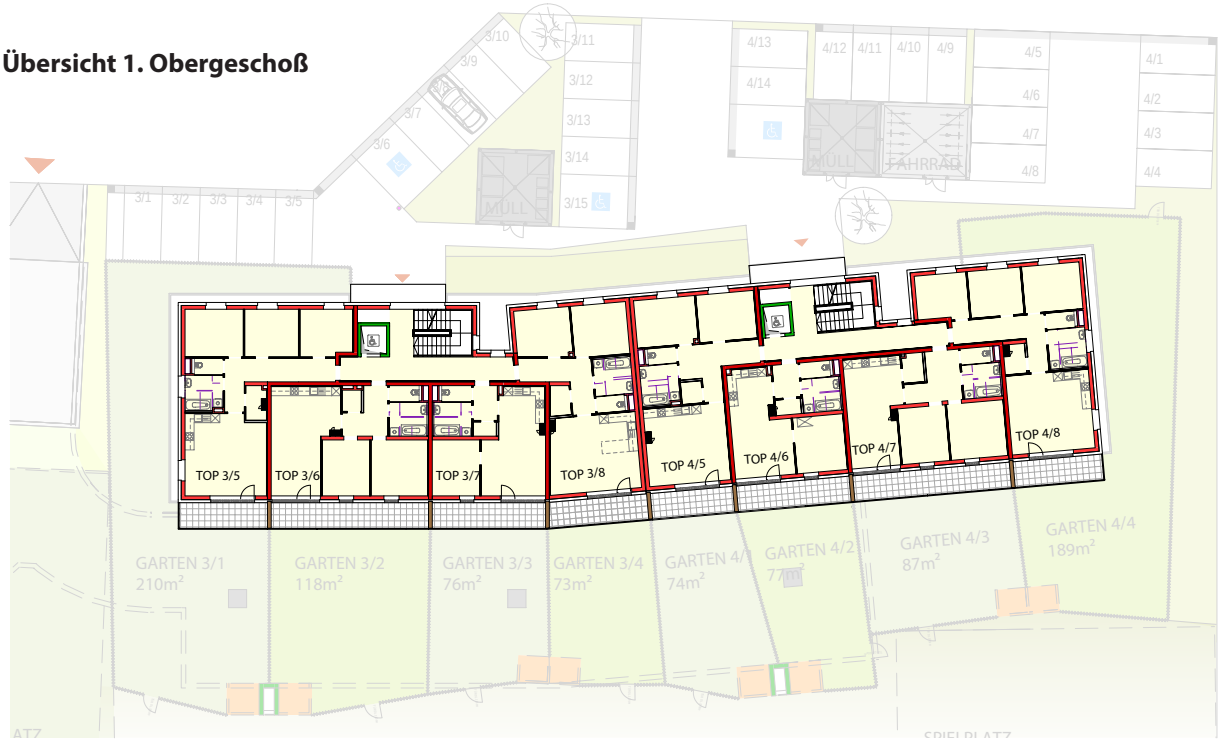


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Übersicht Erdgeschoß



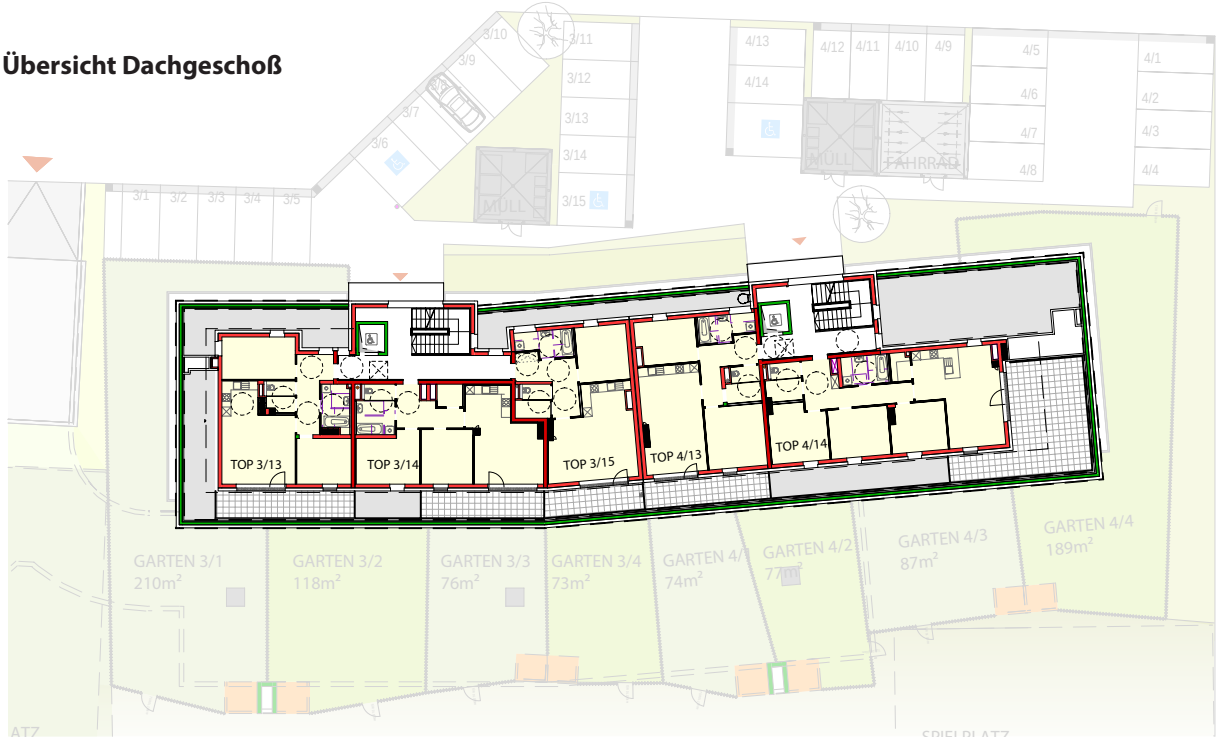
Übersicht 1. Obergeschoß



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

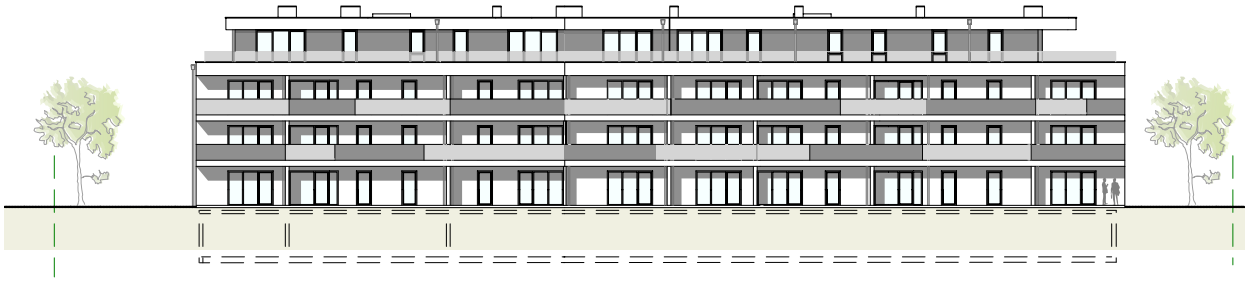
Übersicht 2. Obergeschoß

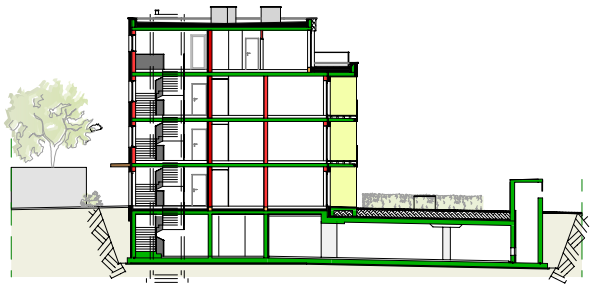
Übersicht Dachgeschoß



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.4. Ansichten & Schnitte





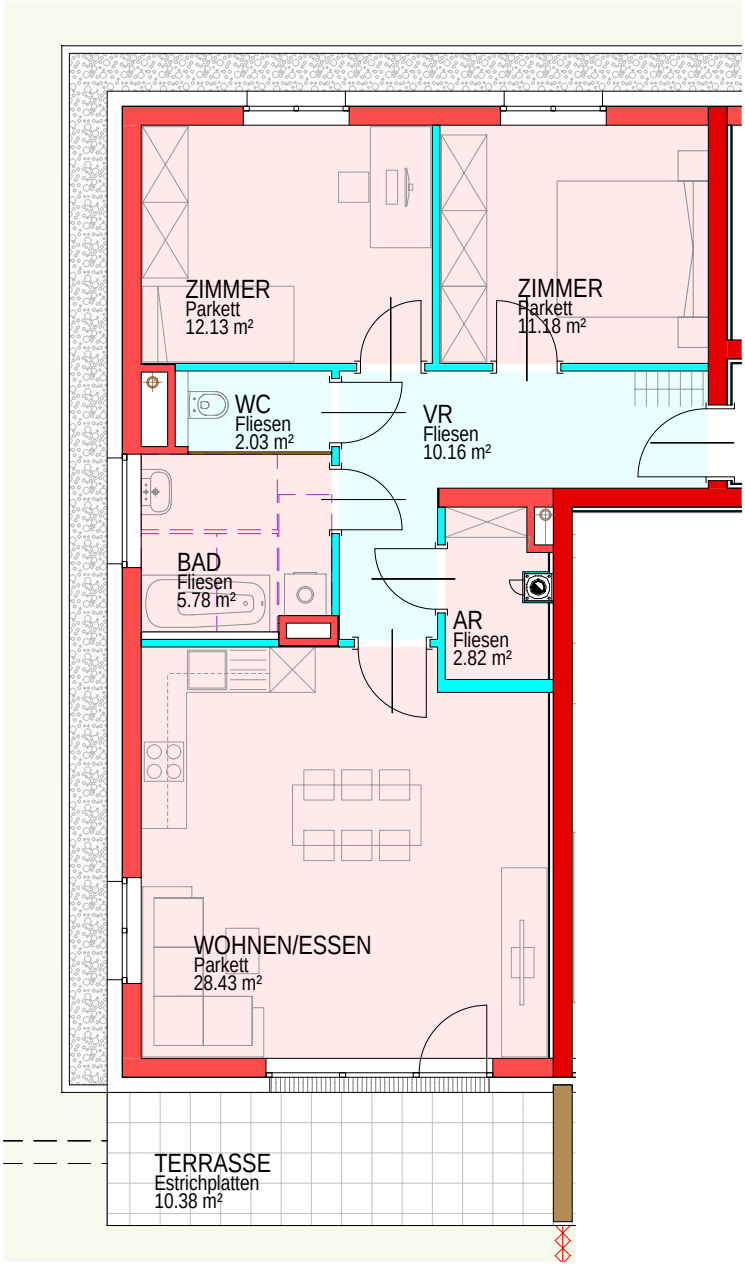
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.5. Grundrisse Stiege 3

Top 3/1

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche:	72,53 m²
Eigengarten:	210 m²
Balkon/Loggia:	- m²
Terrasse:	10,38 m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

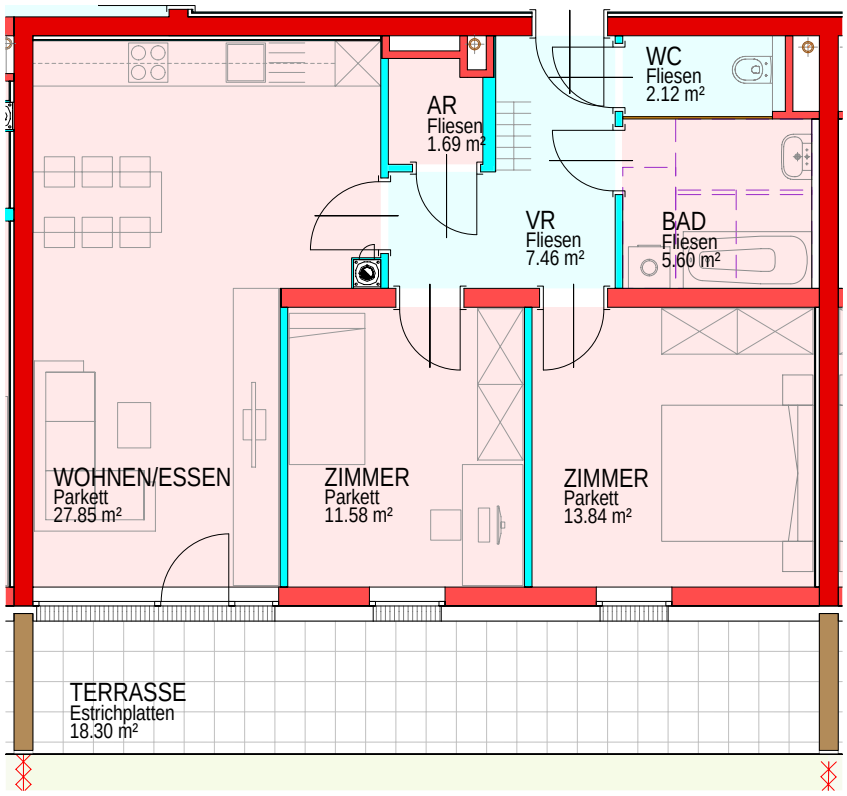
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 3/2

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche:	70,14 m²
Eigengarten:	118 m²
Balkon/Loggia:	- m²
Terrasse:	18,30 m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

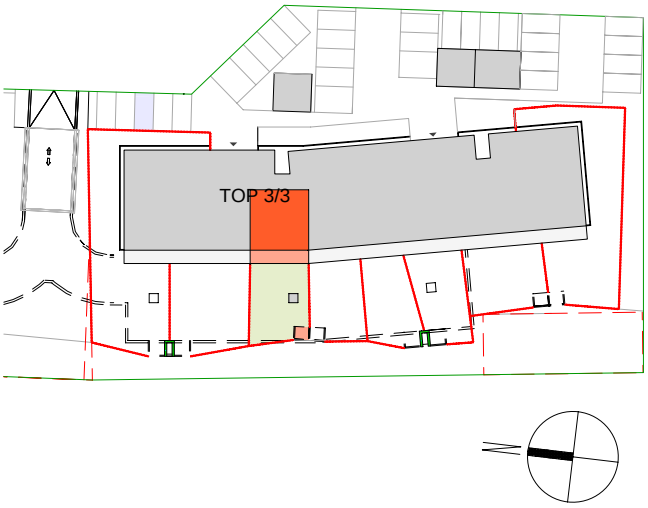
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

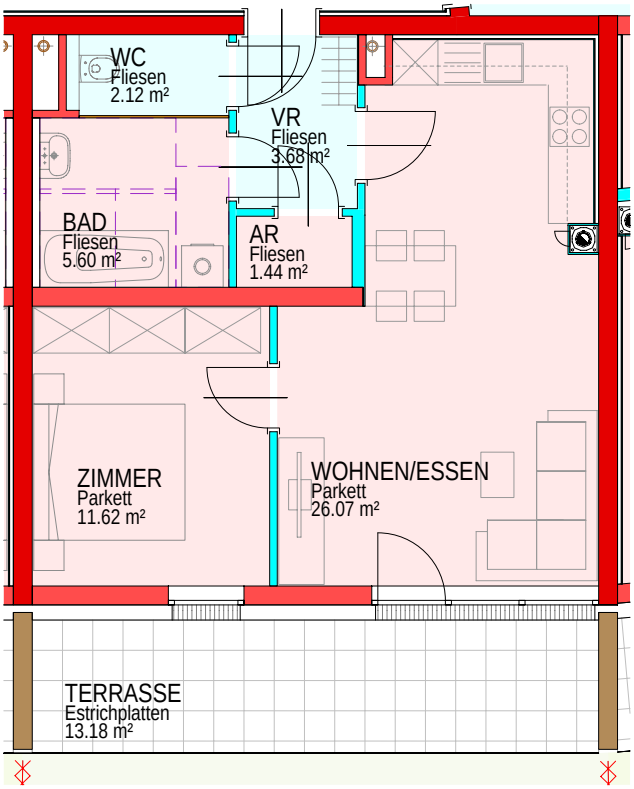
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 3/3

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche:	50,53 m²
Eigengarten:	76 m²
Balkon/Loggia:	- m²
Terrasse:	13,18 m²
Stellplätze:	2 Stück





Legende:

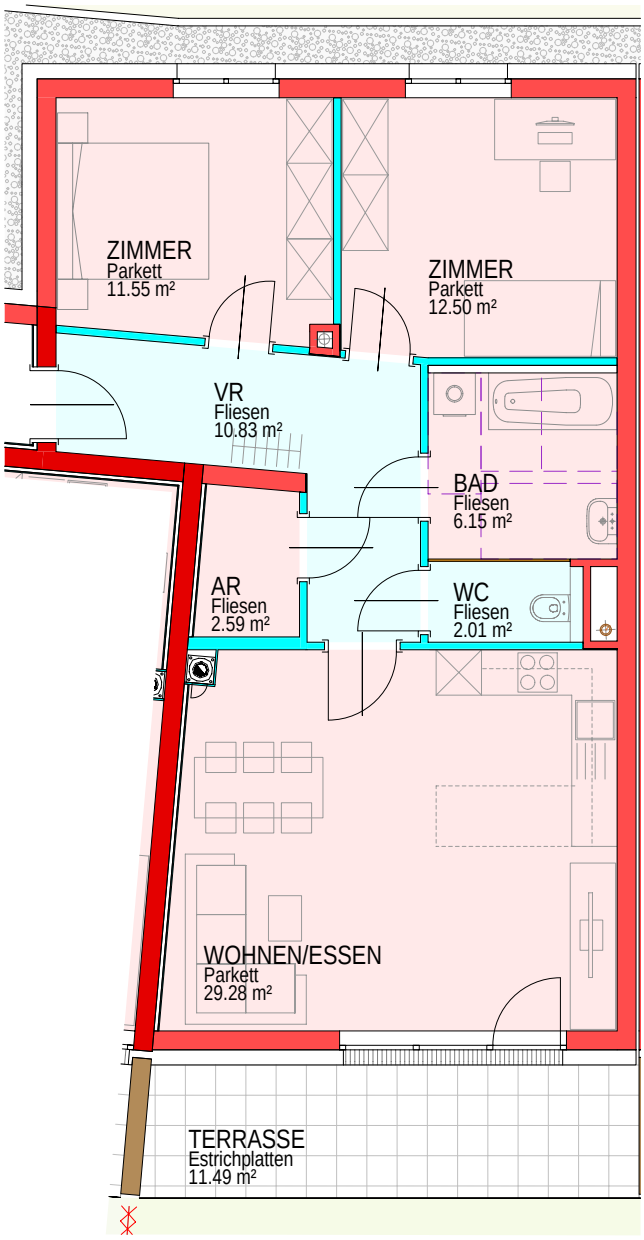
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 3/4

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche:	74,91 m²
Eigengarten:	73 m²
Balkon/Loggia:	- m²
Terrasse:	11,49 m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

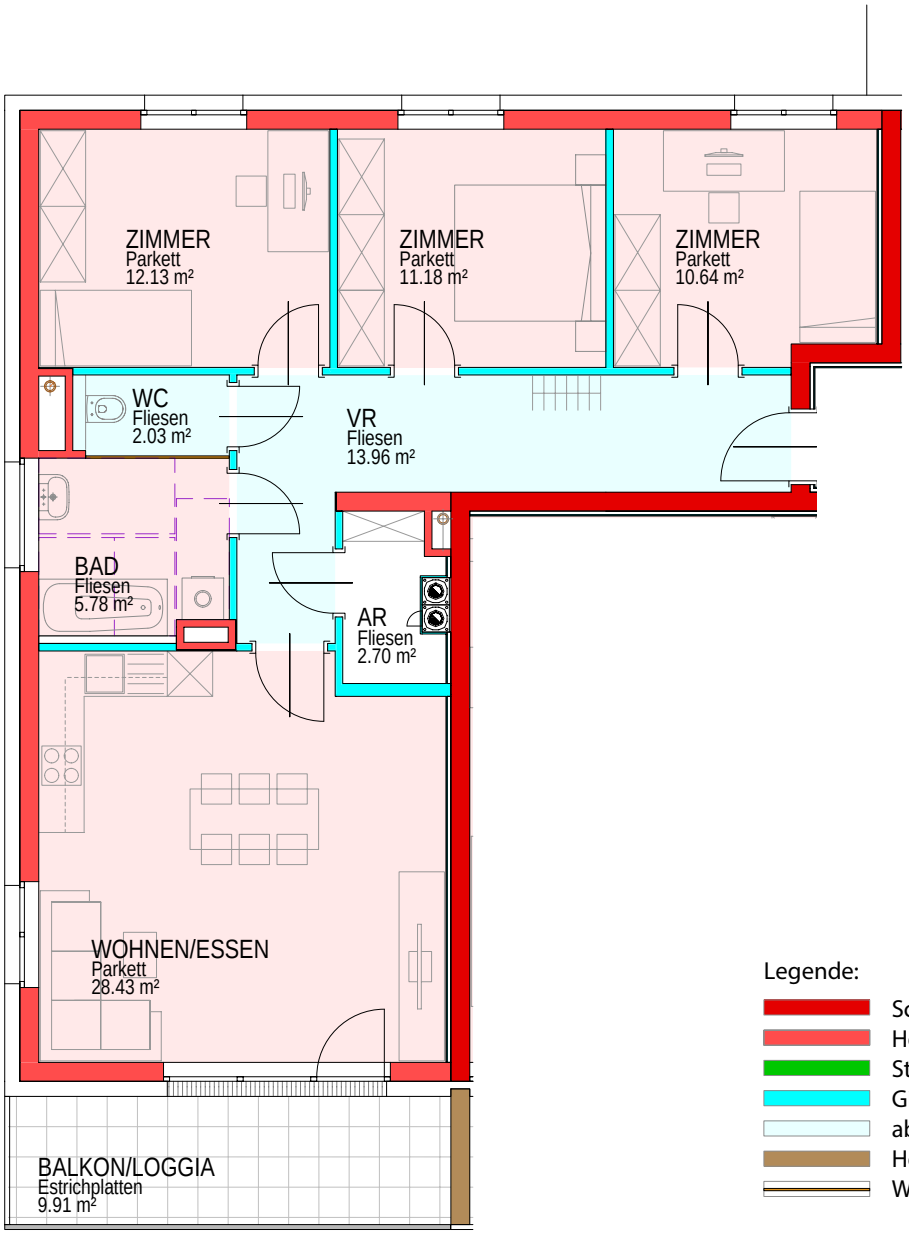
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 3/5

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche:	86,85 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	9,91 m²
Terrasse:	- m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

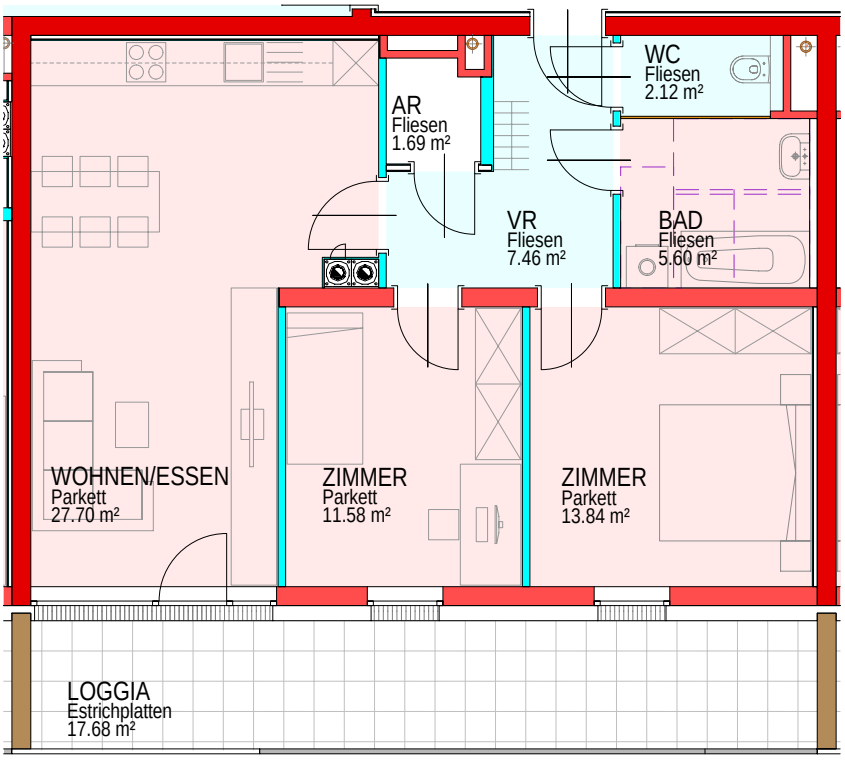
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 3/6

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche:	69,99 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	17,68 m²
Terrasse:	- m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

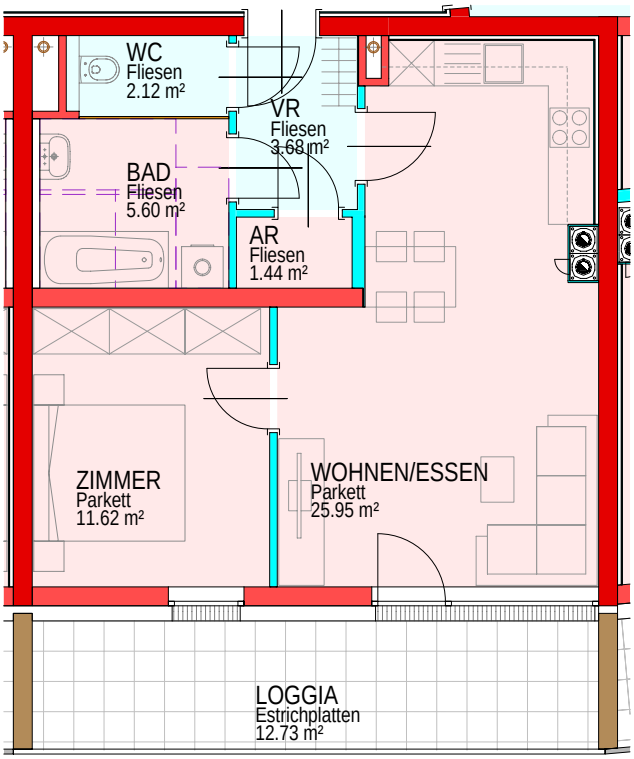
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 3/7

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche:	50,41 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	12,73 m²
Terrasse:	- m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

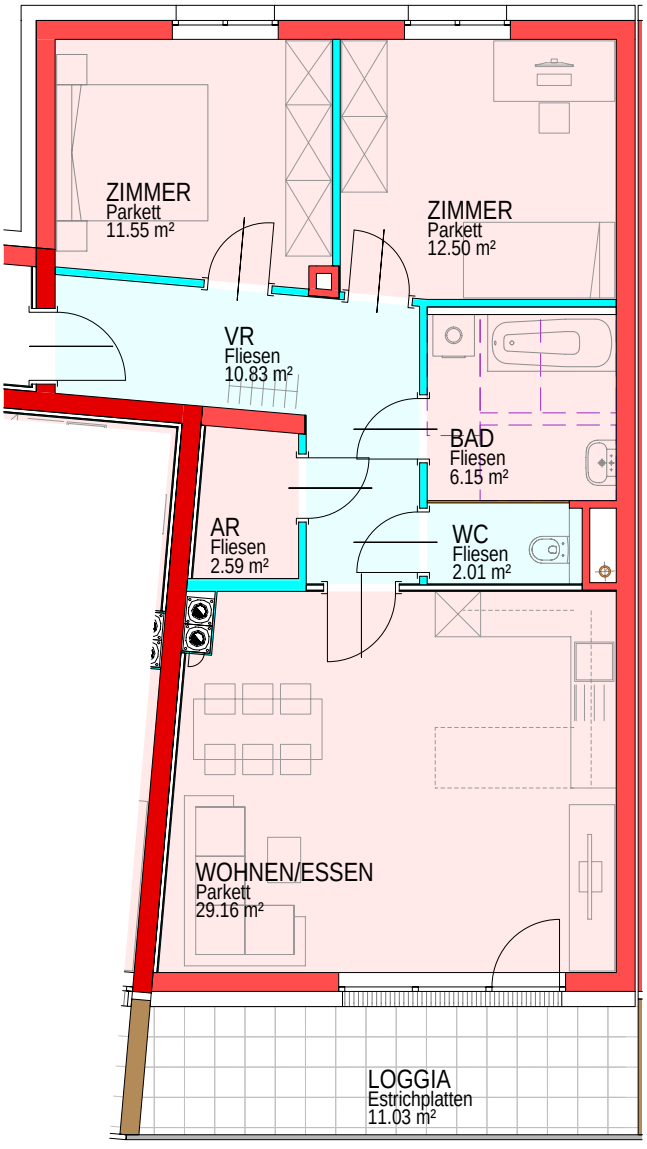
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 3/8

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche:	74,79 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	11,03 m²
Terrasse:	- m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

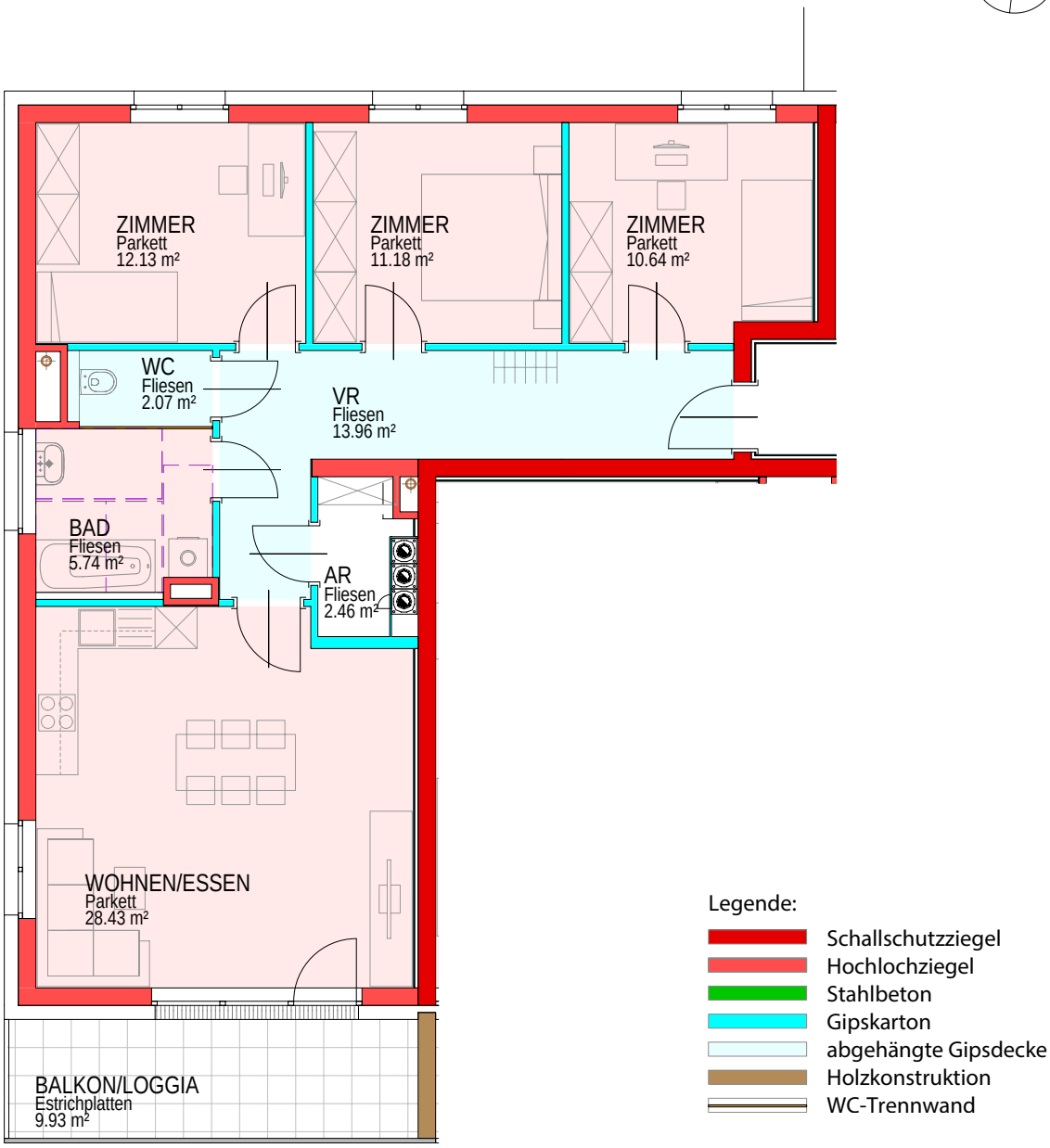
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 3/9

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche:	86,61 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	9,93 m²
Terrasse:	- m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

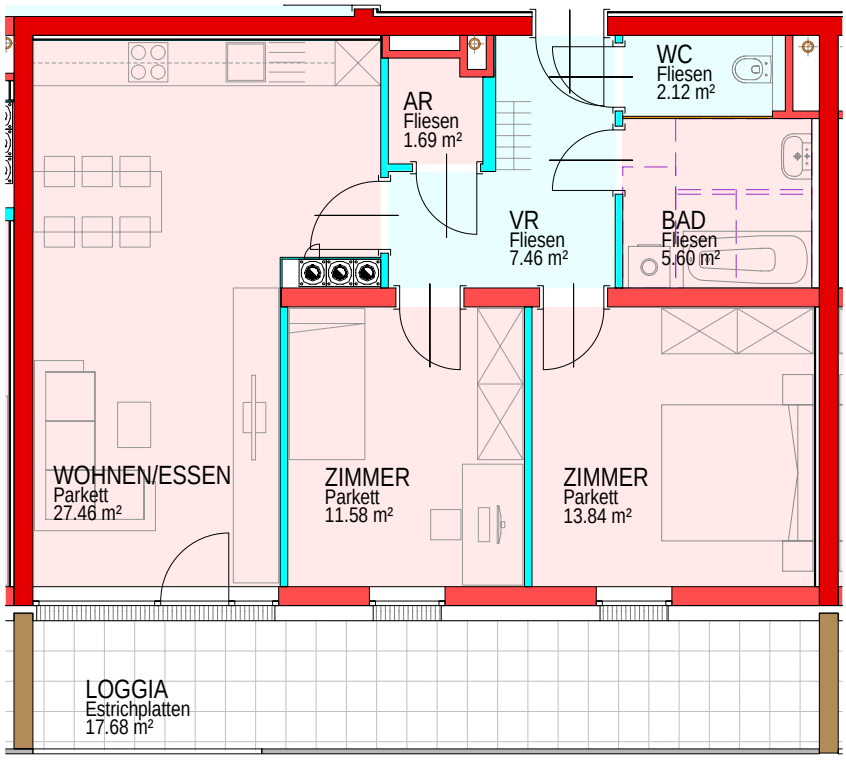
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 3/10

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche:	69,75 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	17,68 m²
Terrasse:	- m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

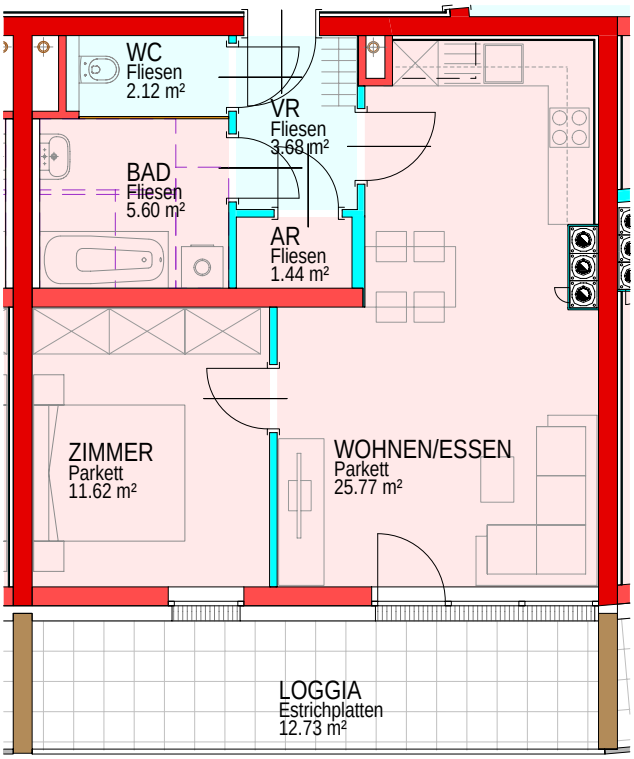
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 3/11

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche:	50,23 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	12,73 m²
Terrasse:	- m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

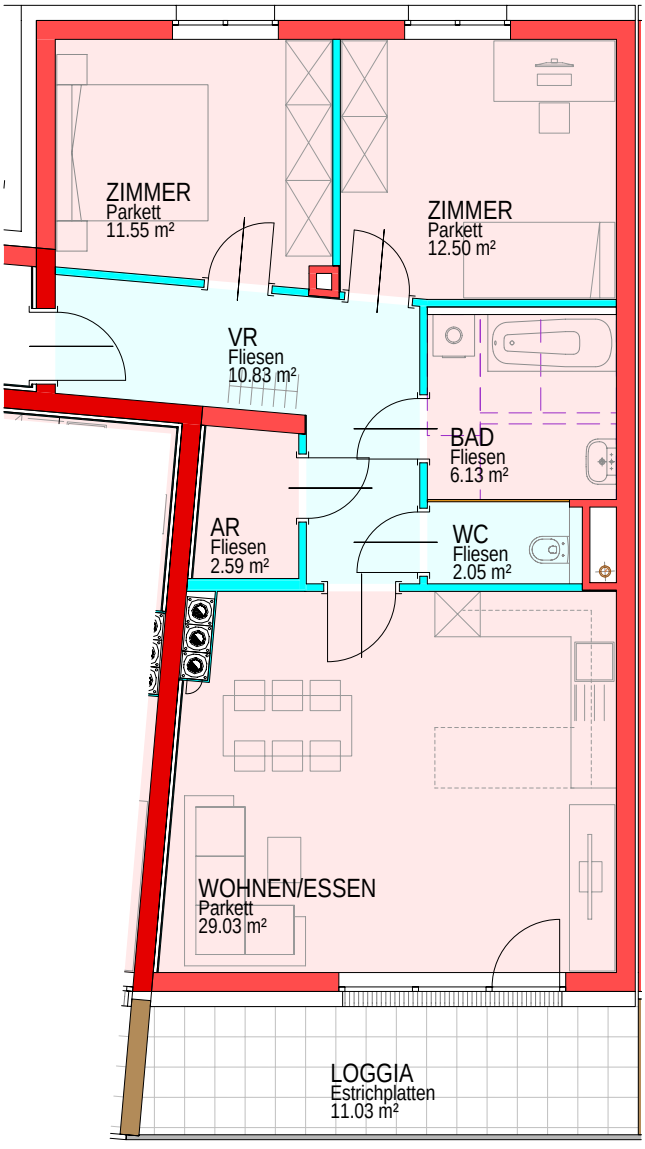
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 3/12

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche:	74,68 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	11,03 m²
Terrasse:	- m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

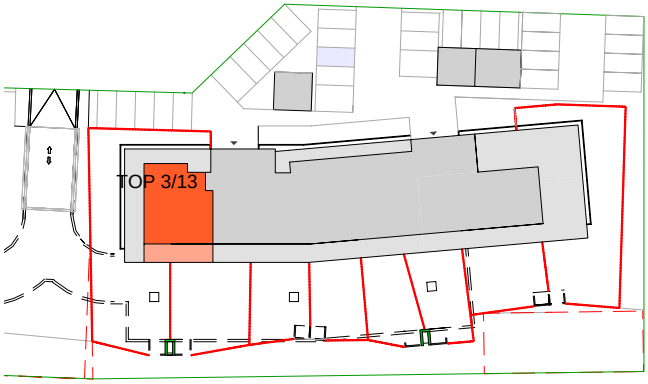
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

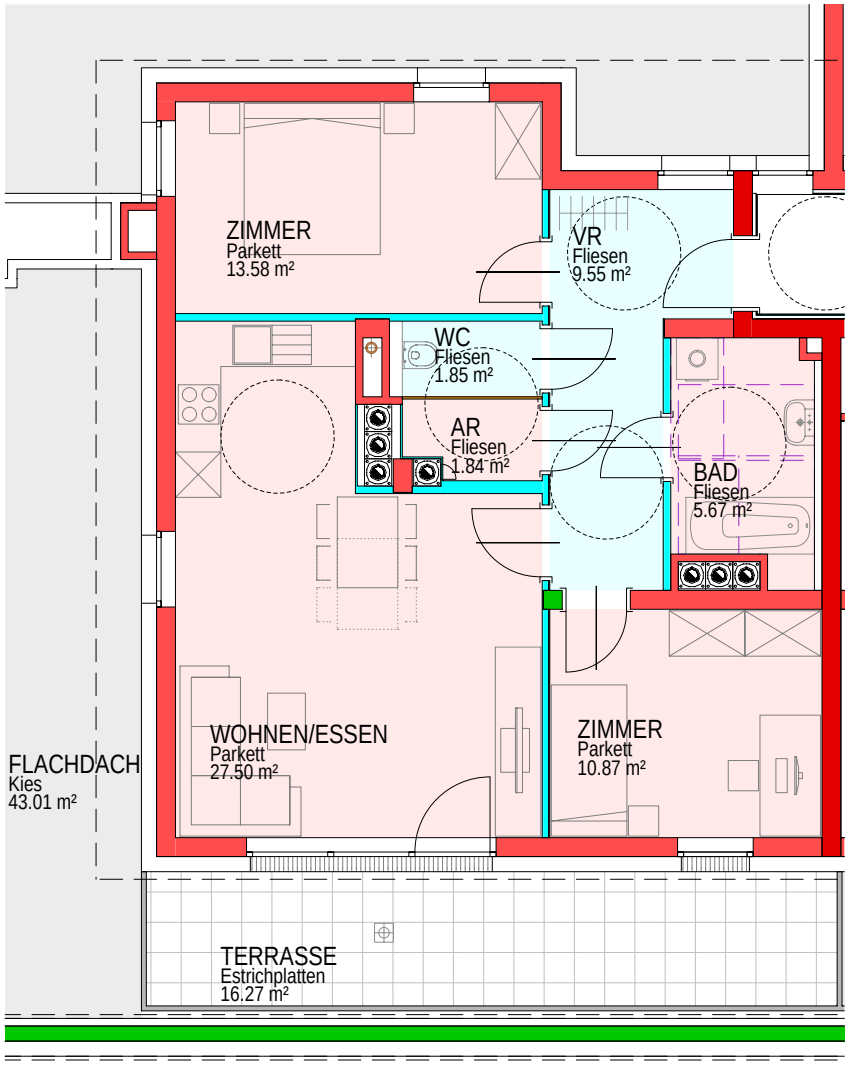
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 3/13

Dachgeschoss

Wohnnutzfläche:	70,86 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	- m²
Dachterrasse:	16,27 m²
Stellplätze:	2 Stück





Legende:

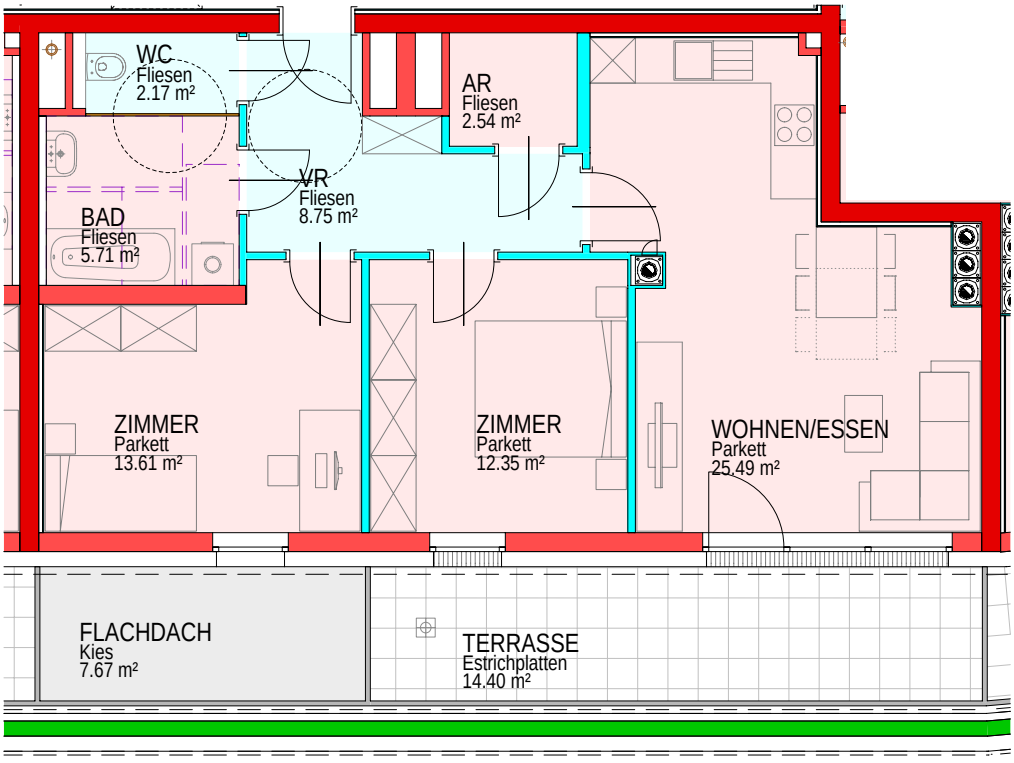
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 3/14

Dachgeschoss

Wohnnutzfläche:	70,62 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	- m²
Dachterrasse:	14,40 m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

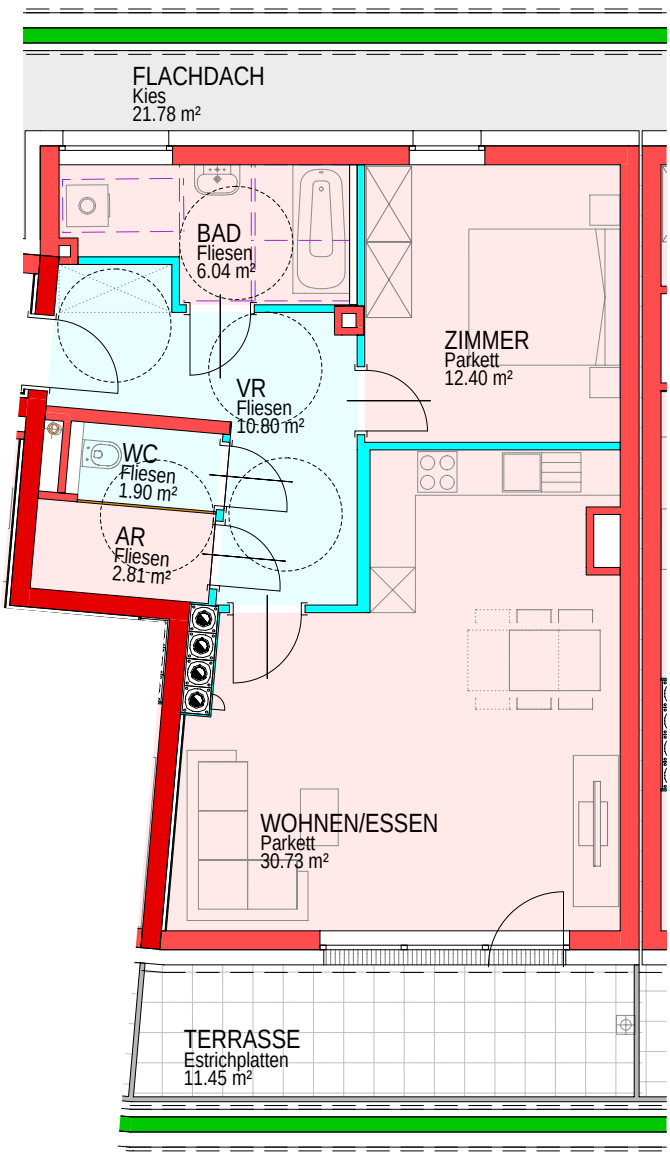
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 3/15

Dachgeschoss

Wohnnutzfläche:	64,78 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	- m²
Dachterrasse:	11,45 m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

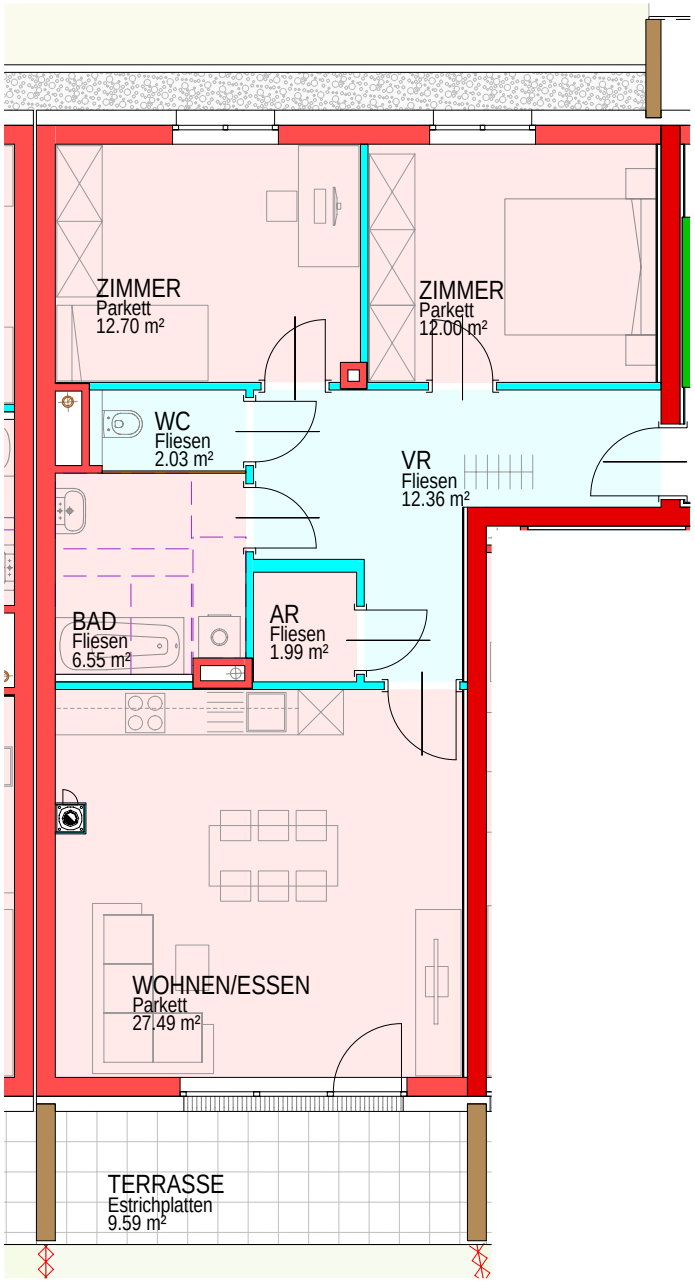
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.6. Grundrisse Stiege 4

Top 4/1

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche:	75,12 m²
Eigengarten:	74 m²
Balkon/Loggia:	- m²
Terrasse:	9,59 m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

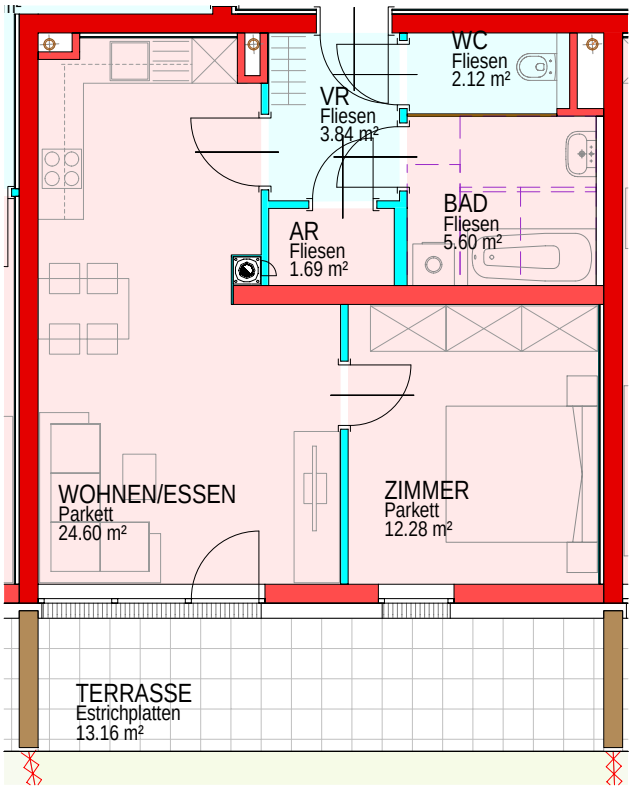
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 4/2

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche:	50,13 m²
Eigengarten:	77 m²
Balkon/Loggia:	- m²
Terrasse:	13,16 m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

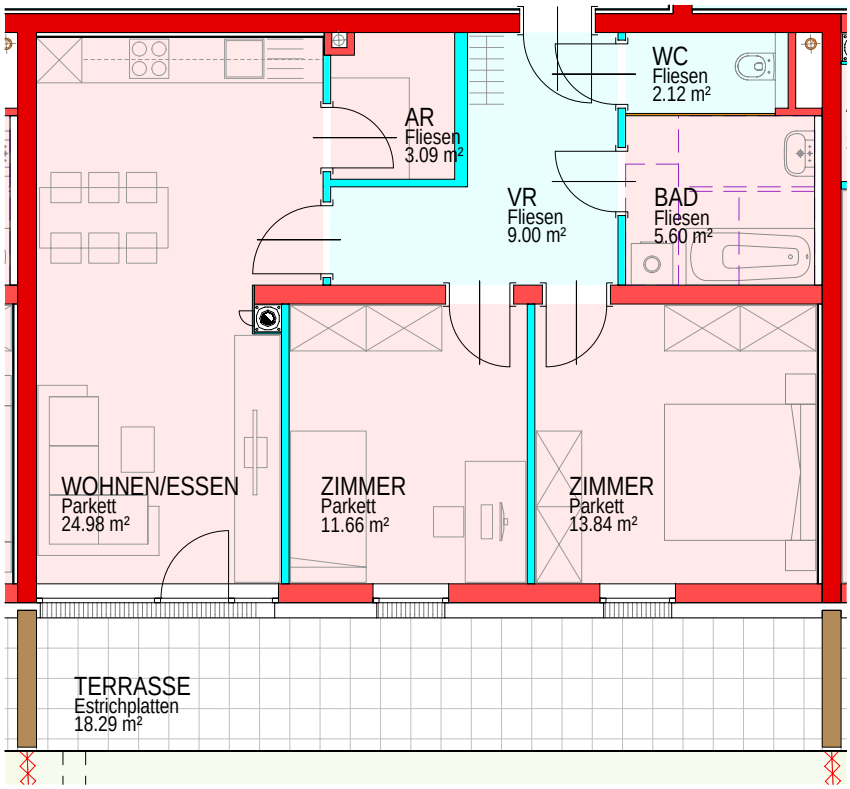
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 4/3

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche:	70,29 m²
Eigengarten:	87 m²
Balkon/Loggia:	- m²
Terrasse:	18,29 m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

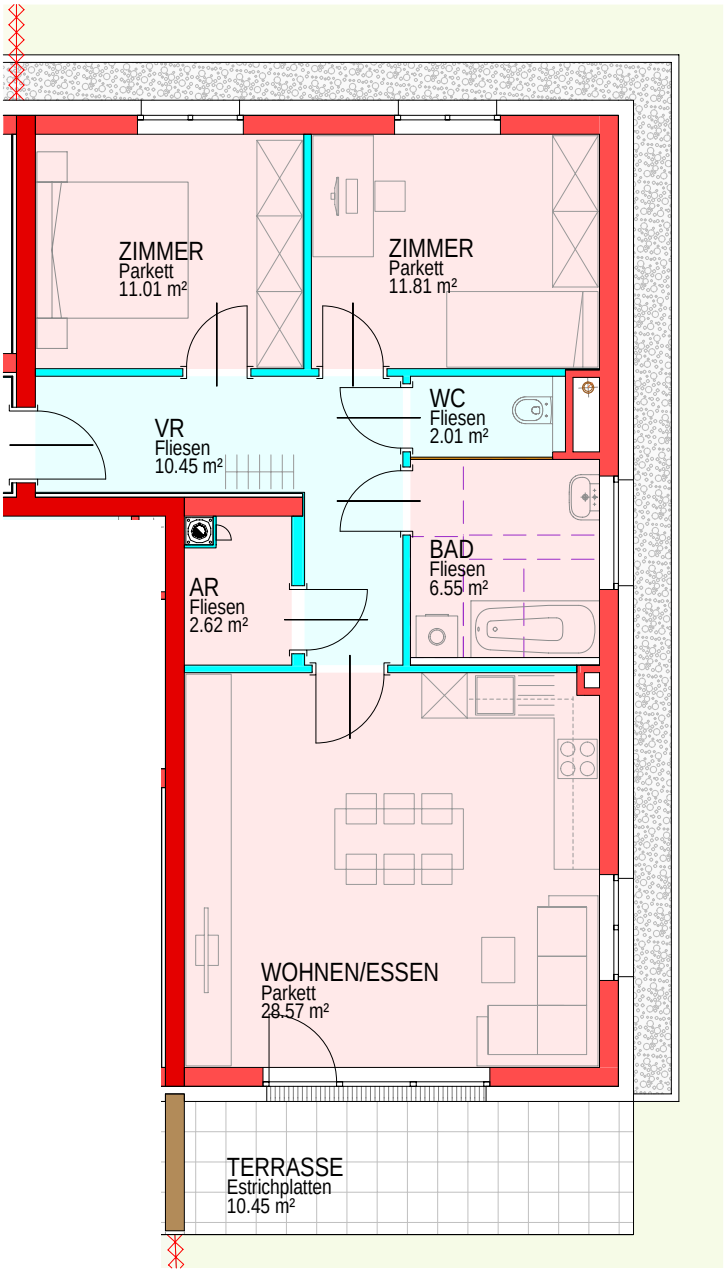
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 4/4

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche:	73,02 m²
Eigengarten:	189 m²
Balkon/Loggia:	- m²
Terrasse:	10,45 m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

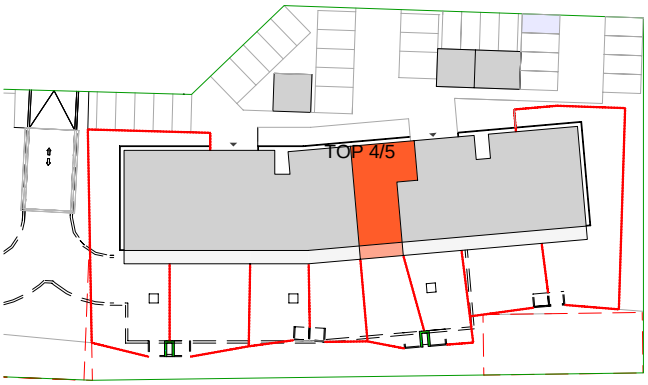
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

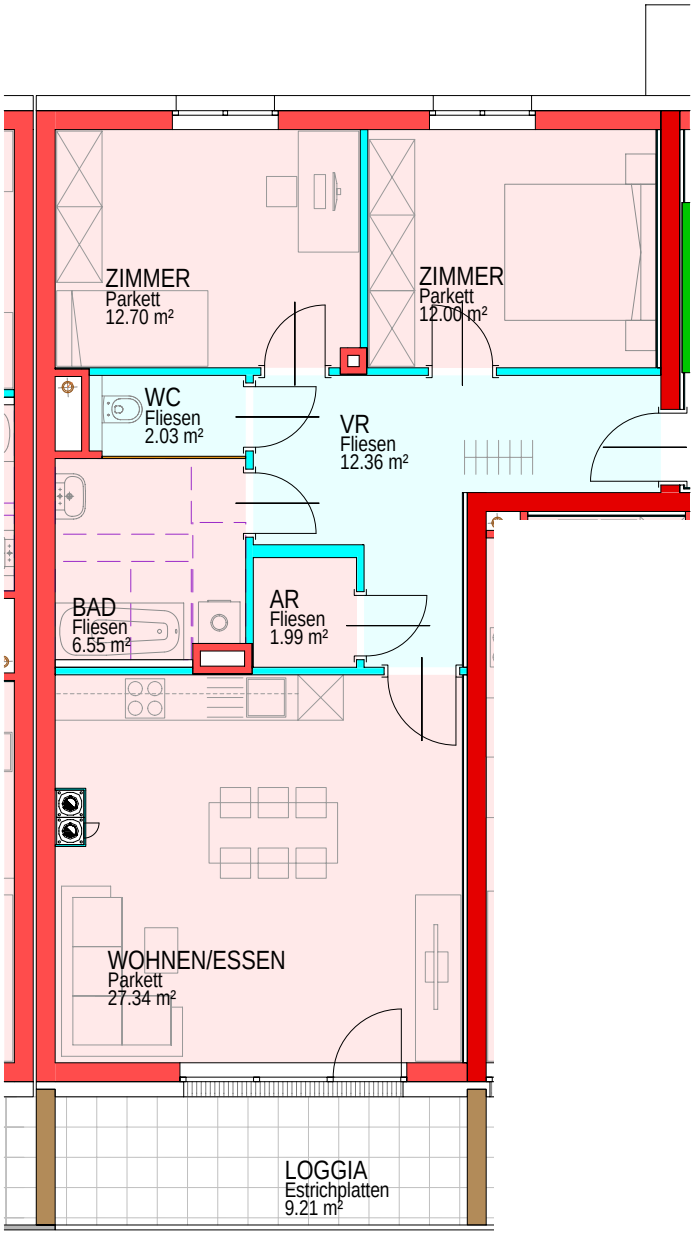
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 4/5

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche:	74,97 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	9,21 m²
Terrasse:	- m²
Stellplätze:	2 Stück





Legende:

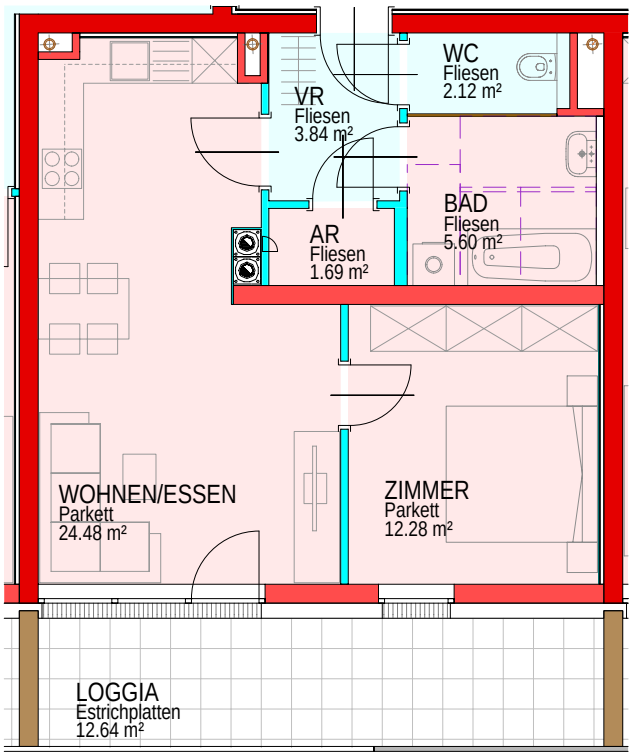
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 4/6

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche:	50,01 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	12,64 m²
Terrasse:	- m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

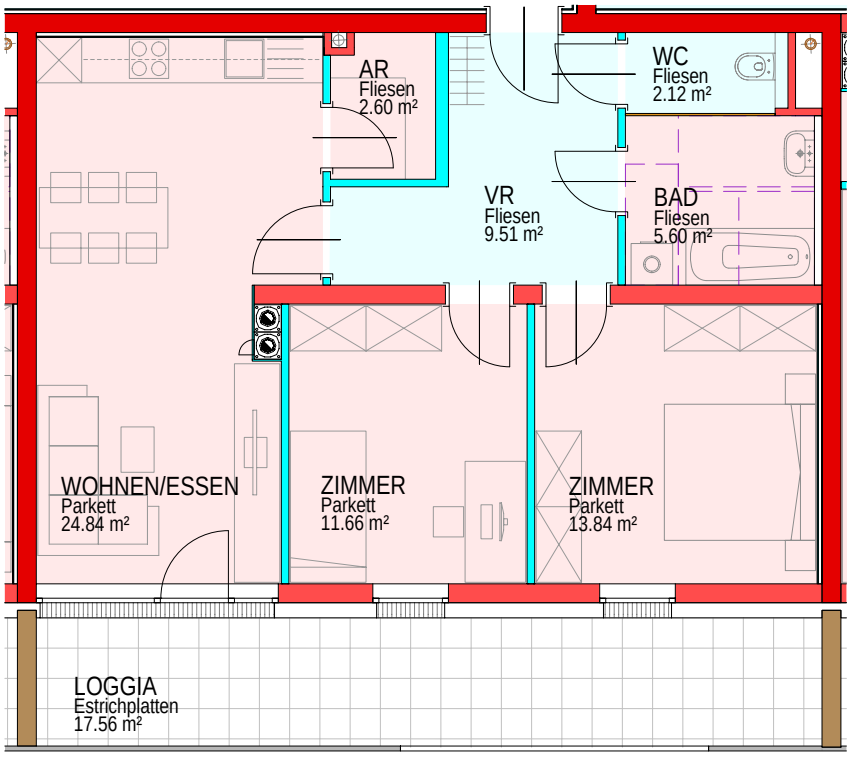
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 4/7

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche:	70,17 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	17,56 m²
Terrasse:	- m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

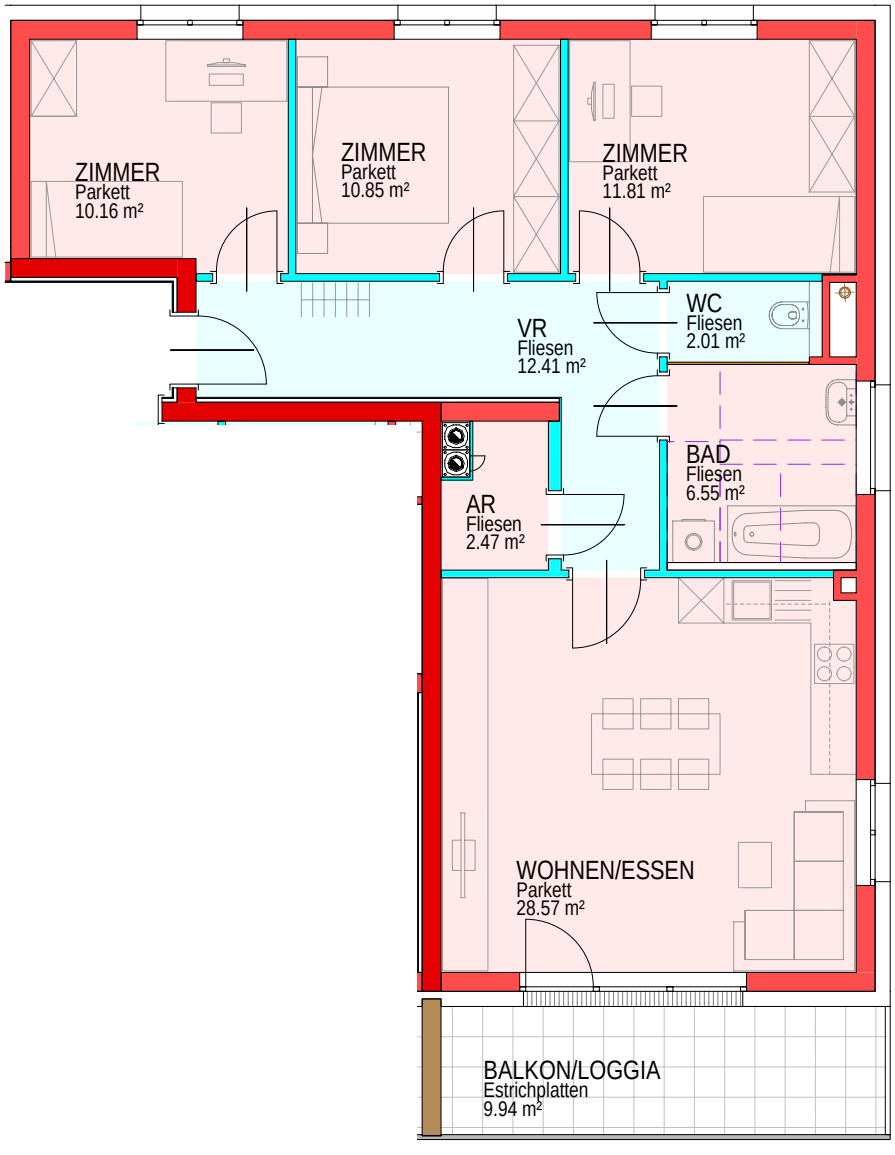
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 4/8

1. Obergeschoss

Wohnnutzfläche:	84,83 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	9,94 m²
Terrasse:	- m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

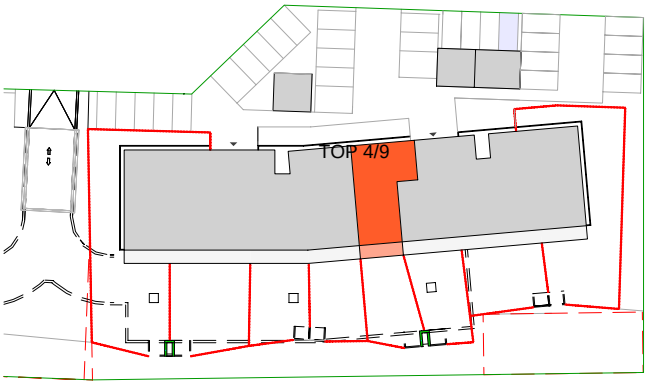
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

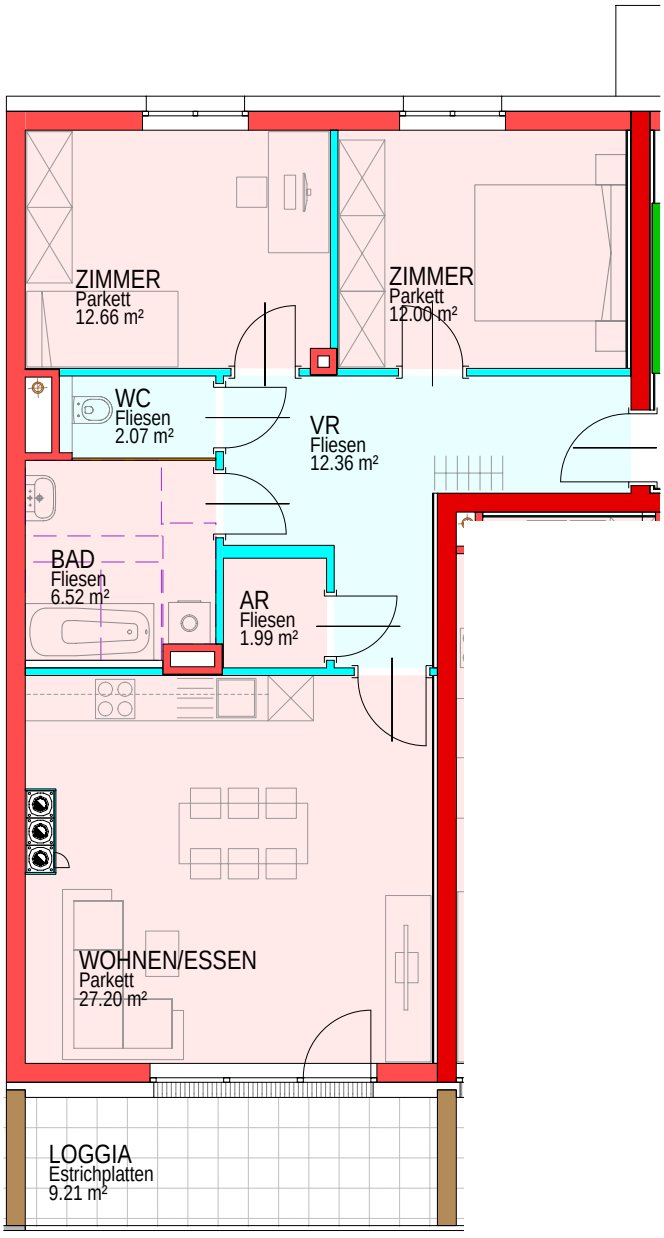
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 4/9

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche:	74,80 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	9,21 m²
Terrasse:	- m²
Stellplätze:	2 Stück





Legende:

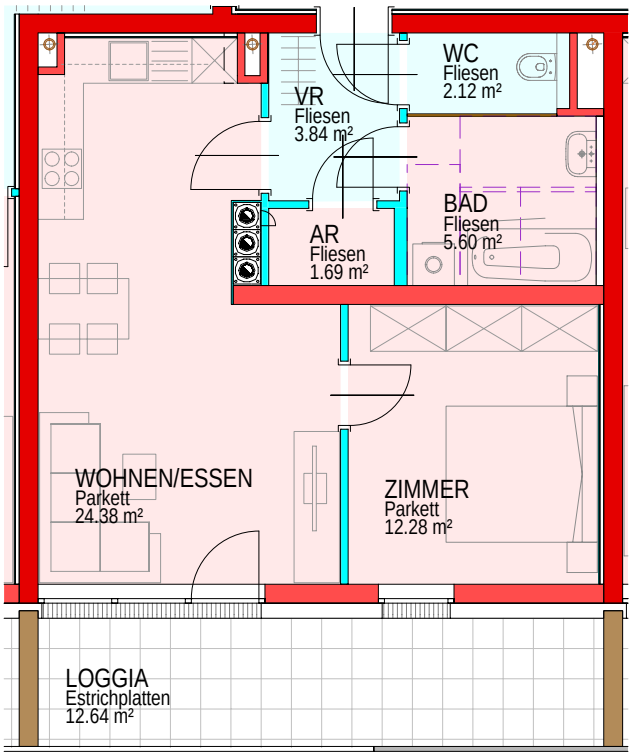
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 4/10

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche:	49,91 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	12,64 m²
Terrasse:	- m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

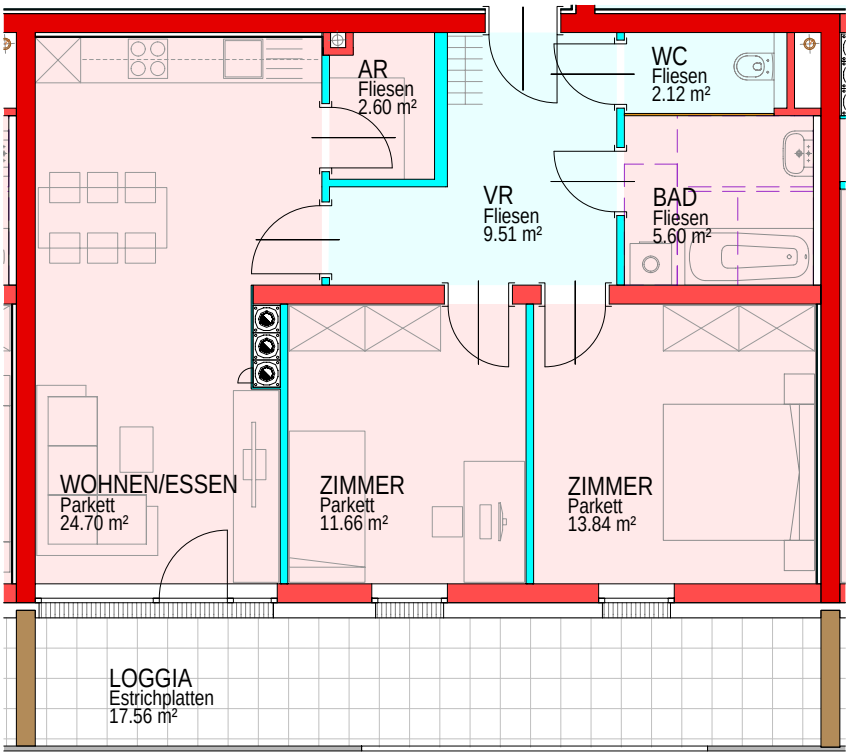
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 4/11

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche:	70,03 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	17,56 m²
Terrasse:	- m²
Stellplätze:	2 Stück



Legende:

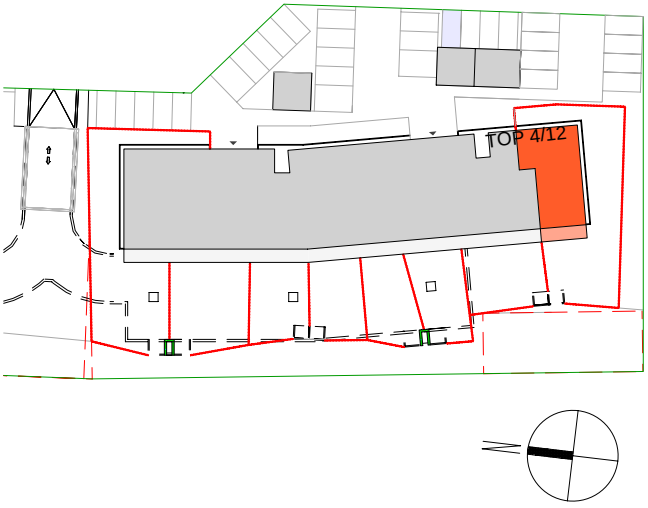
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

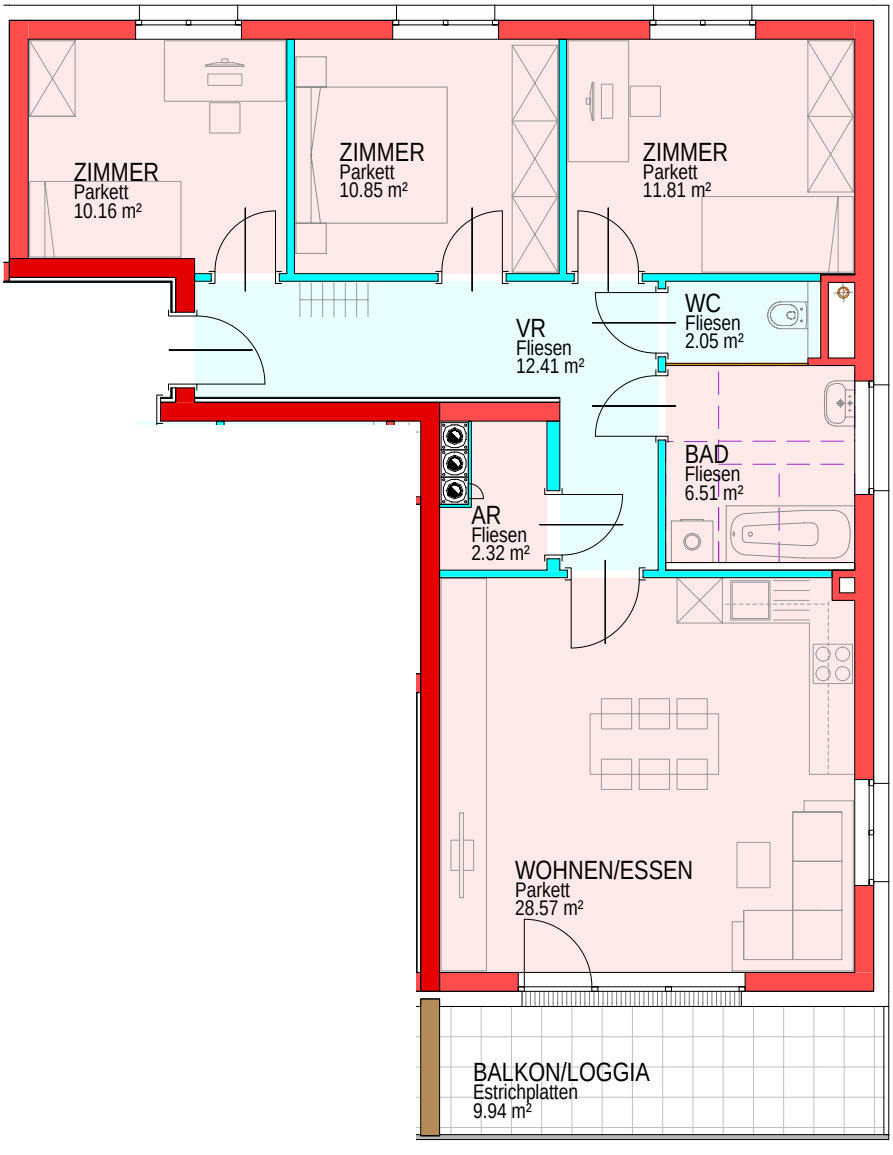
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 4/12

2. Obergeschoss

Wohnnutzfläche:	84,68 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	9,94 m²
Terrasse:	- m²
Stellplätze:	2 Stück





Legende:

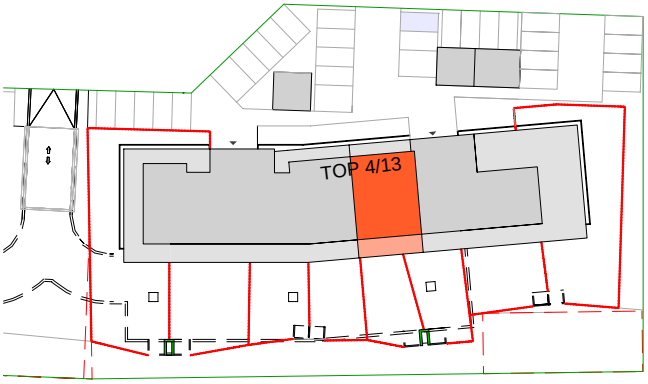
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

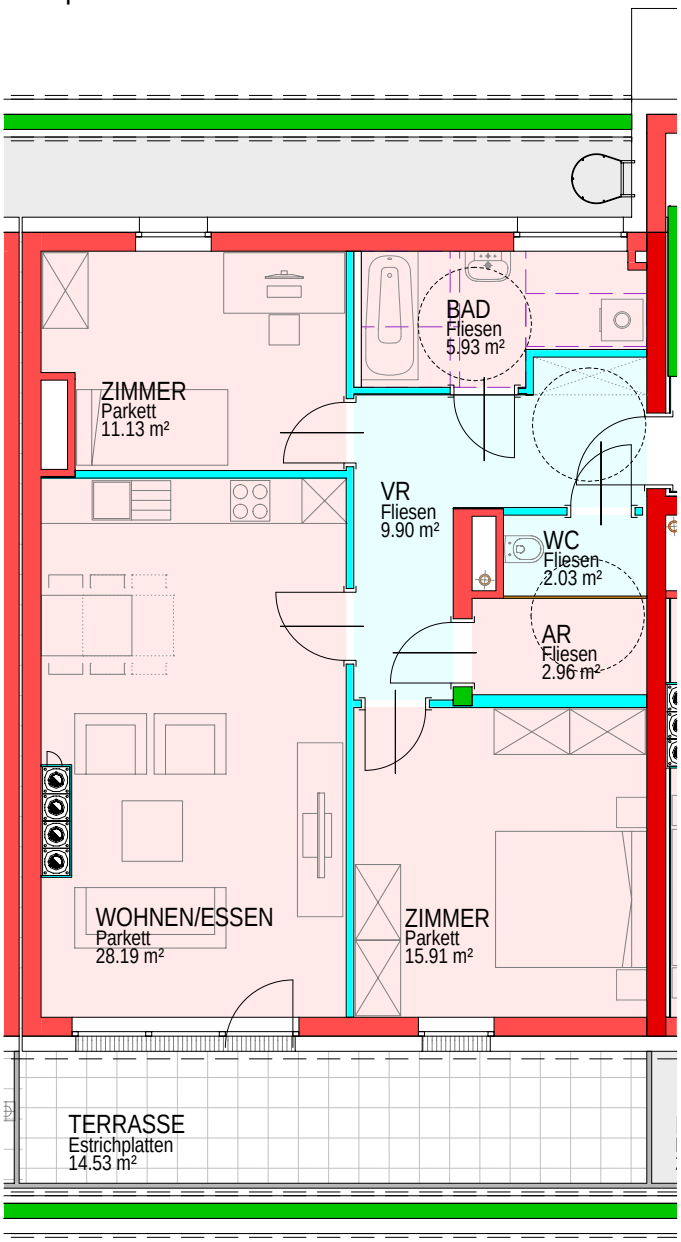
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 4/13

Dachgeschoss

Wohnnutzfläche:	76,05 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	- m²
Dachterrasse:	14,53 m²
Stellplätze:	2 Stück





Legende:

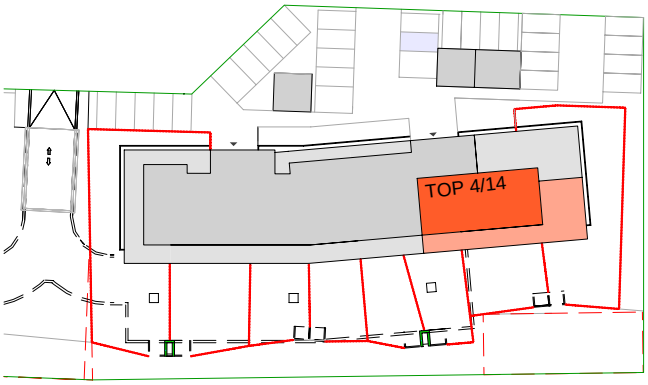
- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

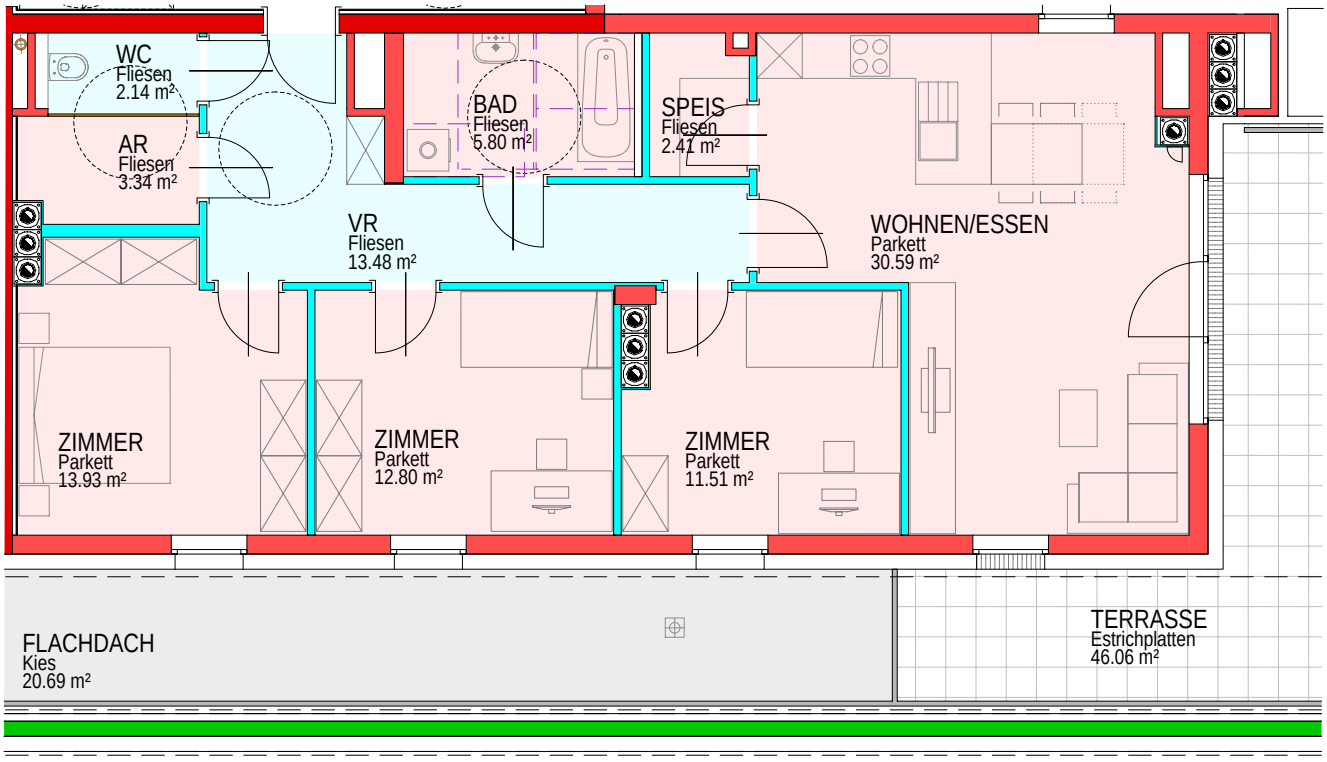
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 4/14

Dachgeschoss

Wohnnutzfläche:	96,00 m²
Eigengarten:	- m²
Balkon/Loggia:	- m²
Dachterrasse:	46,06 m²
Stellplätze:	2 Stück





Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke
- Holzkonstruktion
- WC-Trennwand

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.7. Kosten und Finanzierung

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

2.7.1. Finanzierung

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

2.7.1.1. Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung*

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

2.7.1.2. Einkommen

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

Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 35.000,00 netto, von zwei Personen € 55.000,00 netto und für jede zusätzliche Person € 7.000,00 netto nicht übersteigen (gem. § 4 Abs. 2 Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI; gültig ab 2012-01-01). 13. und 14. Monatsgehalt, sowie Abfertigungen werden nicht berücksichtigt. Als Nachweis ist der Gemeinnützigen Bauvereinigung folgendes vorzulegen:

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

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

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

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

Bei der Berechnung des Haushaltseinkommens sind die Einkommen der tatsächlichen Wohnungsnutzer relevant. Es wir daher widerleglich anzunehmen sein, dass soferne gemeinsame Kinder vorhanden sind, eine Lebensgemeinschaft gegeben ist. Eine Lebensgemeinschaft ist gegeben, wenn eine gemeinsame Lebensführung auch aus wirtschaftlicher Sicht und eine gemeinsame Nutzung der Wohnung bestehen. Dies ist widerleglich anzunehmen, wenn gemeinsame Kinder vorhanden sind. Die Meldung mit Hauptwohnsitz an einer anderen Adresse ist somit nicht vorrangig relevant. (gem. § 39 Abs. 2 Lebensgemeinschaft Beweislastumkehr; gültig ab 2012-01-01)

2.7.1.3. Hauptwohnsitz

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

2.7.2. Darlehen

2.7.2.1. Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung ab der 6. Änderung.

* lt. NÖ WFG 2005, www.noe.gv.at

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.7.2.2. Förderbares Nominale
Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35m².

Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesichterte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zu Vorlage der Baufortschrittsmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Wiederruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3% von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.

Die Wohnungen wurden mit 110 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90% des förderbaren Nominales zuerkannt.
Das Land Niederösterreich gewährt als weitere Förderleistung ab Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit Zuschüsse zum Föderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten.
Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1% jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5% und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3% jährlich dekursiv verzinst. Die Haftung für die Einbringlichkeit der Forderung aus dem Förderungsdarlehen als Bürge und Zahler wird mit Annahme der Zusicherung übernommen. Die Rückzahlung beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin ab der nachweislichen Benutzbarkeit. Rückzahlungstermine sind jeweils der 1.6. und 1.12. Eine rückwirkende Vorschreibung der Rückzahlung ist nicht möglich. Der Anteil der Kapitaltilgung und der Zinsen an der maximalen Ratenbelastung ergibt sich aus Beilage B.

2.7.2.3. Hypothekardarlehen
Die Landesregierung ermittelt in einem Vergabeverfahren den Darlehensgeber. Sollten die Darlehenszinskonditionen (Auf- oder Abschläge auf einen Referenzzinssatz) aufgrund der Ausschreibungsergebnisse nicht über die gesamte Laufzeit von 31 Jahren vereinbart werden, hat das Land Niederösterreich die Möglichkeit die Gewährung von Förderungsdarlehen neu auszuschreiben. Das Land Niederösterreich unterliegt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens keinen Weisungen des Förderungswerbers (Darlehensnehmers). Der Förderungswerber hat mit dem jeweiligen Darlehensgeber einen entsprechenden Kreditvertrag abzuschließen.

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

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

2.7.2.5. Barmittel (Finanzierungsbeitrag)
Die im Prospekt angeführten Barmittel ergeben sich aufgrund der zum Kalkulationszeitpunkt ermittelten Wohnbauförderung und Bankfinanzierung. Sie beinhalten auch die Kosten für das Zubehör der Wohnung (z.B. PKW-Einstellplatz, Hausgarten, etc.) und sind gemäß der im Mietvertrag getroffenen Vereinbarung zur Einzahlung zu bringen. Eine Verzinsung der Barmittel erfolgt nicht.
Bei Auflösung des Mietvertrages hat der Mieter gemäß § 17 WGG Anspruch auf Rückerstattung der von ihm geleisteten Barmittel (Finanzierungsbeitrag), vermindert um 1% Verwohnung im Jahr.

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.7.2.6. Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)

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

Das Wohnzuschuss „Modell 2009“ gilt für Nutzungsverträge (Miete-Anwartschaft-Kauf) ab 01.07.2009 im Wohnungsbau und 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-Althaussanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 und 2011 zugesichert worden ist.

- die Voraussetzung erfüllt ist, dass der Förderungswerber unmittelbar vor Einbringen des Ansuchens um Subjektförderung mindestens 5 Jahre ununterbrochen mit einem Wohnsitz in Österreich gemeldet war. Die Landesregierung kann aufgrund der persönlichen und familiären Verhältnisse des Förderungswerbers zur Vermeidung einer sozialen Härte von dieser Voraussetzung absehen. Auf alle am 1. Jänner 2017 noch nicht abgeschlossenen Verfahren auf Zuerkennung der Subjektförderung sind die bis 31. Dezember 2016 geltenden Förderungsrichtlinien anzuwenden.

- der Beginn des Nutzungsverhältnisses nach dem 30.6.2009 lag. Ausschlaggebend ist das Datum des Abschlusses des Nutzungsvertrages (Miet-, Kauf-, Anwartschaftsvertrag, u.ä.). Eintrittsrechte in bestehende Verträge werden nur innerhalb von (Ehe) Partnerschaften anerkannt.

2.7.2.7. Höhe des Wohnzuschusses

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

2.7.2.8. 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 %.

2.7.2.9. Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

Der Selbstbehalt ist jener Anteil des monatlichen Familieneinkommens, welcher durch Eigenleistung für das Wohnen aufgebracht werden muss (zumutbar ist). Die förderbare Nutzfläche beträgt für eine Person höchstens 50 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.

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

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

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

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

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

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

1 Person	höchstens 50 m²
2 Personen	höchstens 70 m²
3 Personen	höchstens 80 m²
4 Personen	höchstens 90 m²
5 Personen	höchstens 105 m²

Gewichtungsfaktor
(Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)

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

Wohnzuschuss „Modell 2009“
(Übersicht Berechnung)

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

Wohnzuschuss

2.7.2.10. Information und Antragstellung
Nähere Informationen erhalten Sie auf **www.noe.gv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html**
Über die Gewährung und Höhe des Wohnzuschusses entscheidet das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung.

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.7.2.11. Beilage B

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

* in Prozent

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.7.3. Monatliches Entgelt

2.7.3.1. Miete
Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:
- Kapitaltilgung + Zinsen – Förderungsdarlehen (Beilage B)
- Annuität (Kapitaltilgung+Zinsen) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Hypothekardarlehens
- Baurechtszins im Falle der Einräumung eines Baurechts, Zins für die zur Verfügungstellung des Baugrundstückes
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der Wohnungsanlage eingehoben wird
- Rücklage 2% der vorstehend angeführten Entgeltbestandteile
- Umsatzsteuer von der Miete und von 1% des Finanzierungsbeitrages pro Jahr (Verwohnung)

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Höhe des vom Mieter zu entrichtende Entgeltes im Sinne des § 14 Abs. 1 WGG veränderlich ist. Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich auch das Entgelt entsprechend. Sollte es daher etwa beispielsweise infolge einer einseitigen Kündigung oder vertraglich zulässigen Änderung von Darlehenskonditionen durch den Darlehensgeber zu einer damit verbundenen Änderung der Konditionen (insbesondere des Zinssatzes) für die Finanzierung der Bau- und Grundkosten kommen, wäre auch das laufende Entgelt entsprechend zu ändern. Die dafür maßgeblichen Grundlagen – insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes – sind bei der nächstfolgenden Entgeltsvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekannt zu geben.

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

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

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

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

2.7.3.4. Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt
Annuität (Kapitaltilgung + Zinsen) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Darlehens. Die Finanzierung der Wohnung wird wie folgt vorgenommen:

2.7.3.5. Förderungsdarlehen (WFG 2005 – NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien in der letztgültigen Fassung)
Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren - Details siehe Beilage B.

2.7.3.6. Darlehen der Hypo NÖ Landesbank
Die Laufzeit des nicht geförderten Darlehens beträgt 35 Jahre. 1. - 5. Tilgungsjahr: Fixzinssatz 1,15% fix, danach Neuverhandlung oder 6. - 10. Tilgungsjahr: 6M-Euribor + 0,89% und danach Neuverhandlung.

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.7.3.7. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten
Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,50 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei € 2,20 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 18,60 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte Dezember 2016). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten kommen noch insgesamt ca. € 26,00 für einen PKW-Einstellplatz in der Tiefgarage und ca. € 13,00 für einen PKW-Abstellplatz im Freien hinzu. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzflächen aufgeteilt. Nach Fertigstellung der Wohnungen werden diese über Nutzwert-Anteile verrechnet (Änderungen sind wahrscheinlich bedingt durch Wohnungszubehör wie Gärten, Terrassen und Balkone).

2.7.4. Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)
Der Mietvertrag ist gemäß Gebührengesetz in der geltenden Fassung (§33 TP 5 sowie §6 Abs. 2) zu vergebühren. Diese Kosten sind der Gemeinnützigen Bauvereinigung betragsmäßig zu ersetzen, die diese Gebühr an das Finanzamt abzuführen hat. Die Gebühr beträgt 1% der Bemessungsgundlage. Als Richtwert für die Bemessungsgrundlage ist anzunehmen: dreifacher Jahresmietwert (inkl. BK) zuzüglich 3% der Barmittel.

2.8. Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit

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

Im Umsatzsteuergesetz* wird bei Verkauf einer „Optionswohnung" der Vorsteuerberichtigungszeitraum von 10 Jahren auf 20 Jahre verlängert. Das hat zur Folge, dass beim Erwerb der Wohnung nach 10 Jahren auch eine anteilige Umsatzsteuer (aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Vorsteuerkorrekturen) vom Kaufpreis zu entrichten ist.

- In den Herstellungskosten in diesem Prospekt ist keine Umsatzsteuer enthalten (Nettobeträge).
- Bei der Ausübung des Kaufrechtes (erstmals möglich 10 Jahre ab Bezug) wird der zu vereinbarende Kaufpreis um jene Beträge erhöht bzw. vermindert, die nach der dann geltenden Rechtslage zu berücksichtigen sind.
- Für die Bemessung einer allfälligen wiederauflebenden (anteiligen) Umsatzsteuer bzw. vorzunehmenden Vorsteuerkorrektur gelten die für das Kaufobjekt anzuwendenden gesetzlichen Grundlagen zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses und ist in jedem Falle der von der VerkäuferIn an die Finanzbehörde abzuführende Steuerbetrag von der/dem bisherigen MieterIn (künftigen EigentümerIn) zu tragen.

2.9. Baubeschreibung

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

2.9.1. Fundamente

Stahlbetonplatte:	laut statischen Erfordernissen
Streifenfundamente:	laut statischen Erfordernissen

2.9.2. Decken und Wände

Kellerwände:	Stahlbeton: Außenwände 30 cm, Innenwände 25 cm
Kellerabteilwände:	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)
Nicht tragendes Mauerwerk:	10 cm Gipskartonständerwände

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

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

WC-Trennwand:	melaminharzbeschichtete Pressspanplatte
Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände:	Schallschutzziegel oder SBZ 25 cm mit Vorsatzschale (nach schalltechnischer Anforderung) bzw. wo statisch erforderlich Stahlbeton (blau dargestellt)
Geschoßdecken:	Elementdecken laut statischen Erfordernissen
Stiegen:	Stahlbetonlauftreppen, die Stufenkerne mit Fliesen belegt

2.9.3. Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung:	Duo-Dach (Schwarzdeckung mit Kies), Spenglerarbeiten Alu beschichtet
Fenster:	ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff, tlw. 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

2.9.4. Lüftung, Kanal, Kamin, Wasser, Heizung

Lüftung:	Die einzelnen Wohnungen sind mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Absaugung erfolgt im Bad, WC, AR und Küche sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist. Mit der aus der Abluft gewonnenen Wärme wird die Zuluft (Frischluft) für die Wohnräume vorgewärmt. Die Leitungsführung erfolgt in abgehängten Decken bzw. in den Stahlbetondecken.
Kanal:	Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC
Notkamin:	Durchmesser 16 cm mit wärmegedämmten Zuluftstrang **Achtung:** Es werden keine Rauchrohranschlüsse standardmäßig in den Wohnungen ausgeführt.
Wasser:	Die Versorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Gemeinde Amstetten.
Heizung/Warmwasser:	Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärmeanschluss der Biowärme Amstetten West GmbH. Die Warmwasserbereitung wird dezentral mittels Wohnungsstationen ausgeführt. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt durch eine Fußbodenheizung. Jede Wohneinheit wird mit einem separaten Wärmemengenzähler ausgestattet.

2.10. Ausstattungseschreibung

2.10.1. Decken und Wände

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

2.10.2. Türen und Balkon

Wohnungseingangstür:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Sicherheitsbeschlag mit Langschilder und Einstemmschloss für Einbauzylinder

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

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

2.10.3. Sanitäre Einrichtung

WC:	Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß
Bad:	Waschtisch weiß, Einhebel WT- Batterie, Waschmaschinenanschluss, Badewanne mit Wannenfüll- und Brausegarnitur
Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle und Geschirrspüler
Mietgärten:	frostsicherer Wasserhahn

2.10.4. Elektroinstallationen

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

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

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 A1 bis zu jeder Wohnung verlegt.
Kellerabteil:	Im zugeordneten Kellerabteil ist von der jeweiligen Wohnung ein Stromanschluss für eine Steckdose und eine Beleuchtung mit Schalter vorgesehen.
Allgemeinbereich:	Die Beleuchtung umfasst: die Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, die Allgemeinräume im Erd- und Kellergeschoß, die Aufzüge, die Tiefgarage sowie die Außenbeleuchtung. Das Licht im Stiegenhaus wird über Bewegungsmelder geschaltet.

2.10.5. Sonstiges

Müllplatz:	Für die Anlage sind zwei Müllräume vorgesehen
Fahrradabstellraum:	Für jede Stiege ist je ein Fahrradabstellraum im Erdgeschoß und im Keller geplant
Trockenraum:	In jeder 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 ist ein PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage und ein PKW-Stellplatz im Freien vorgesehen (siehe Übersicht Keller und Lageplan).

2.11. Energieausweis

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

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

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

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 306 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.