

Strengberg

Natur leben.

- 16 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufrecht
- alle Wohnungen mit Terrasse oder Balkon
- im EG mit Eigengarten
- PKW-Abstellplätze im Freien
- Fernwärme
- Niedrigenergiebauweise

Weitere Infos:

vor Ort:

T 0688/8213897

Hr. Pfleger

T 02236/405-215

Hr. Abraham



A: AMM-ZT GmbH

Symbolbild: Strengberg | Grubstraße 19 & 21

verkauf@gnb-nbg.at | www.noe-wohnbaugruppe.at
NBG

Wir bauen. Sie wohnen.

NÖ Wohnbaugruppe.



Unsere Partner.



Unser Prospekt.

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**Jänner 2014**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich. © NÖ Wohnbaugruppe.

Unser Unternehmen.

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

Inhaltsverzeichnis

2	Objektübersicht	29	Die förderbare Nutzfläche
2	Fertigstellung	30	Wohnzuschuss im Überblick
2	Finanzierung	31	Monatliches Entgelt
2	Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung	31	Miete
2	Planung	31	Betriebskosten (Akonto)
2	Generalunternehmer	31	Verwaltungskosten
2	Information und Beratung	31	Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt
2	Gemeindeinformation	31	Förderungsdarlehen
2	Lage der Gemeinde	31	Darlehen der Raiffeisen Bausparkasse
2	Objektstandort	32	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten
2	geplante Objektansicht	32	Vergebührungskosten
3	Wohnungsinformation	32	Steuerfreibeträge
3	Topographie	32	Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit
4	Finanzierungsübersicht	32	Baubeschreibung
5	Übersichtspläne	32	Fundamente
5	Lageplan	32	Decken und Wände
6	Übersichtsplan Kellergeschoß	33	Dach, Fenster und Türen
7	Übersichtsplan Erdgeschoß	33	Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin
8	Übersichtsplan 1.Obergeschoß	33	Ausstattungsbeschreibung
9	Übersichtsplan Dachgeschoß	33	Decken und Wände
10	Ansichten	33	Türen und Balkon
11	Grundrisse	33	Sanitäre Einrichtung
11	Top 1/1	34	Elektroinstallationen
12	Top 1/2	34	Sonstiges
13	Top 1/3	35	Energieausweis
14	Top 1/4	35	Wichtiger Hinweis
15	Top 1/5	35	Rechtsnatur des EAW
16	Top 1/6	35	Sonderwünsche und Übergabe
17	Top 1/7		
18	Top 1/8		
19	Top 2/1		
20	Top 2/2		
21	Top 2/3		
22	Top 2/4		
23	Top 2/5		
24	Top 2/6		
25	Top 2/7		
26	Top 2/8		
27	Kosten und Finanzierung		
27	Finanzierung		
27	Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung		
27	Einkommen		
27	Hauptwohnsitz		
27	Darlehen		
27	Förderungsdarlehen		
28	Hypothekendarlehen		
28	Zuschuss gem. NÖ WFG 2005		
28	Barmittel (Finanzierungsbeitrag)		
29	Wohnzuschuss im Detail		
29	Die Höhe des Wohnzuschusses		
29	Der Wohnungsaufwand		

1. Objektübersicht

In 3314 Strengberg, Grubstraße 19-21 wird eine Wohnhausanlage in Niedrigenergiebauweise (HWB 20,26) mit kontrollierter Wohnraumlüftung samt Wärmerückgewinnung und Fernwärmeanschluss errichtet. Es entstehen insgesamt 16 Wohnungen sowie je zwei PKW-Abstellplätze im Freien und ein Kellerabteil. Jede Wohneinheit verfügt über eine Terrasse oder Balkon, im Erdgeschoß mit Eigengarten. In jeder Stiege ist ein behindertengerechter Aufzug nachrüstbar. Es besteht garantiertes Kaufrecht.

1.1. Fertigstellung

Die Wohnhausanlage wird voraussichtlich im Frühjahr 2015 fertig gestellt.

1.2. Finanzierung

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

1.3. Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung

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

1.4. Planung

amm-zt-gmbh | Architektin DI Anne Mautner Markhof
4490 St. Florian, Wiener Straße 22
T 07224/4311-0 | F 07224/4311-76

1.5. Generalunternehmer

Gebrüder Lang Bau GmbH
3504 Krems/Stein, Steiner Landstraße 86
T 02732/71055

1.6. Information und Beratung

NÖ Wohnbaugruppe | NBG
2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4
www.noee-wohnbaugruppe.at, verkauf@gnb-nbg.at
Herr Abraham: T 02236/405-215
Vor Ort: Herr Pfleger: T 0688/8213897

1.7. Gemeindeinformation

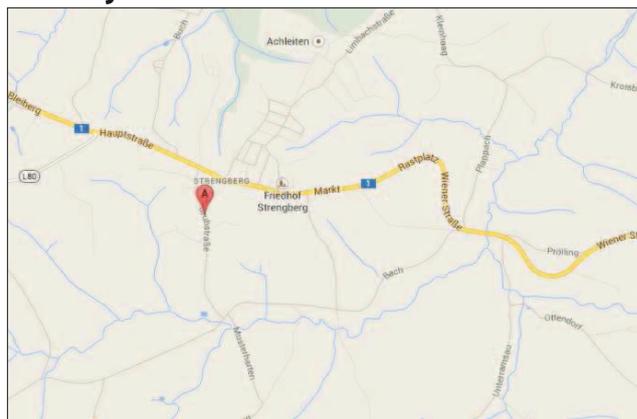
Strengberg ist eine kleine Marktgemeinde mit rund 2.000 Einwohnern. Die Verkehrsanbindung ist aufgrund der Nähe zur A1 ausgezeichnet. Amstetten mit allen Vorzügen einer Bezirkshauptstadt liegt nur wenige Kilometer entfernt. Tennisplätze, ein Beachvolleyballplatz, Asphaltstockbahnen, Eisstockbahnen, Kegelbahnen, ein Sportplatz sowie Rad- und Wanderwege stehen für die Freizeitgestaltung zur Verfügung.

1.8. Lage der Gemeinde



Kartenausschnitt © 2013 Google - Kartendaten

1.9. Objektstandort



Kartenausschnitt © 2013 Google - Kartendaten

1.10. geplante Objektansicht



A: amm-ZT GmbH

Symbolbild: Strengberg | Grubstraße 19&21

2. Wohnungsinformation

2.1. Topographie

Bauteil	Top Nr.	Raumprogramm						Wohnnutz- fläche	Fläche Balkon	Fläche Terrasse	Fläche Garten	Abstell- platz	Keller
		Zi	Kü WK	Bad	WC	Vr Fl	Ar Sr						
Stiege 1													
EG	01	3	1	1	1	1	1	74,65		11,58	363	2	5,58
	02	3	1	1	1	1	1	73,87		8,05	101	2	5,27
	03	3	1	1	1	1	1	75,08		14,90	165	2	4,45
1.OG	04	3	1	1	1	1	1	74,49	10,29			2	4,94
	05	3	1	1	1	1	1	73,70	7,41			2	6,1
	06	4	1	1	1	1	1	80,97	13,72			2	5,41
DG	07	2	1	1	1	1	1	52,93		7,99		2	4,6
	08	4	1	1	1	1	1	89,80		15,63		2	5,11
Summe		Stiege 1						595,49	31,42	58,15	629,00	16	41,46
Stiege 2													
EG	01	3	1	1	1	1	1	74,65		11,58	205	2	5,58
	02	3	1	1	1	1	1	73,87		8,05	123	2	5,27
	03	3	1	1	1	1	1	75,08		14,90	207	2	4,45
1.OG	04	3	1	1	1	1	1	74,49	10,29			2	4,94
	05	3	1	1	1	1	1	73,70	7,41			2	6,1
	06	4	1	1	1	1	1	80,97	13,72			2	5,41
DG	07	2	1	1	1	1	1	52,93		7,99		2	4,6
	08	4	1	1	1	1	1	89,80		15,63		2	5,11
Summe		Stiege 2						595,49	31,42	58,15	535,00	16	41,46
16 Wohnungen								1.190,98	62,84	116,30	1.164,00	32	82,92

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

2.2. 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	74,65	363	€ 168.911,69	€ 23.745,79	€ 145.165,90	€ 541,77	€ 10,00	
 NBG	1/2	73,87	101	€ 160.332,49	€ 16.683,39	€ 143.649,10	€ 535,74	€ 10,00	
 Wohnservice	1/3	75,08	165	€ 165.718,44	€ 19.716,34	€ 146.002,10	€ 544,40	€ 10,00	
 NBG	1/4	74,49		€ 160.753,55	€ 15.898,78	€ 144.854,77	€ 539,98	€ 10,00	
 Wohnservice	1/5	73,7		€ 158.495,63	€ 15.177,10	€ 143.318,53	€ 534,41	€ 10,00	
 NBG	1/6	80,97		€ 175.202,08	€ 19.050,45	€ 156.151,63	€ 583,89	€ 10,00	
 NBG	1/7	52,93		€ 115.837,90	€ 12.909,13	€ 102.928,77	€ 389,59	€ 10,00	
 NBG	1/8	89,8		€ 192.859,41	€ 31.409,78	€ 161.449,63	€ 632,78	€ 10,00	
 NBG	2/1	74,65	205	€ 165.277,69	€ 20.111,79	€ 145.165,90	€ 541,47	€ 10,00	
 NBG	2/2	73,87	123	€ 160.838,49	€ 17.189,39	€ 143.649,10	€ 535,78	€ 10,00	
 NBG	2/3	75,08	207	€ 166.684,44	€ 20.682,34	€ 146.002,10	€ 544,48	€ 10,00	
 Wohnservice	2/4	74,49		€ 160.753,55	€ 15.898,78	€ 144.854,77	€ 539,98	€ 10,00	
 NBG	2/5	73,7		€ 158.495,63	€ 15.177,10	€ 143.318,53	€ 534,41	€ 10,00	
 NBG	2/6	80,97		€ 175.202,08	€ 19.050,45	€ 156.151,63	€ 583,89	€ 10,00	
 Wohnservice	2/7	52,93		€ 115.837,90	€ 12.909,13	€ 102.928,77	€ 389,59	€ 10,00	
 NBG	2/8	89,8		€ 192.859,41	€ 31.409,78	€ 161.449,63	€ 632,78	€ 10,00	

1) Gesamtherstellungskosten gem. ENVO §8 1.-4. in der geltenden Fassung

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



NÖ Wohnservice

Tel: 02742/22133

www.noewohnservice.at

Wichtiger Hinweis zu den Plänen

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

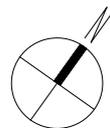
2.3. Übersichtspläne

2.3.1. Lageplan



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 298 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.3.2. Übersicht Kellergeschoß



0 5 10 15 20 25m

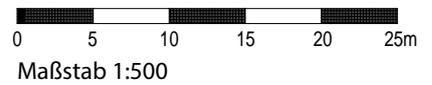
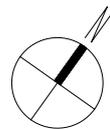
Maßstab 1:500

2.3.3. Übersicht Erdgeschoß

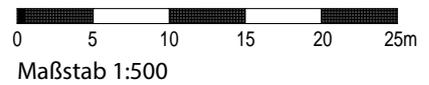


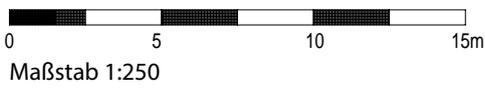
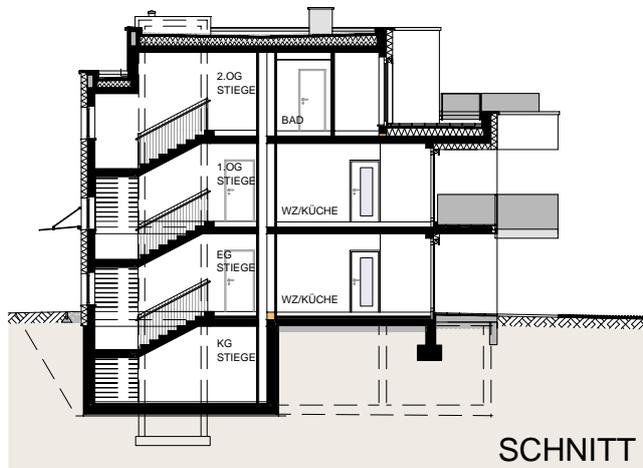
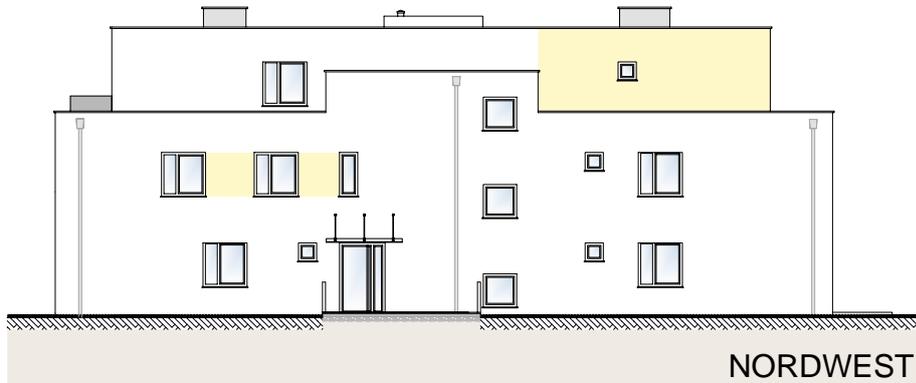
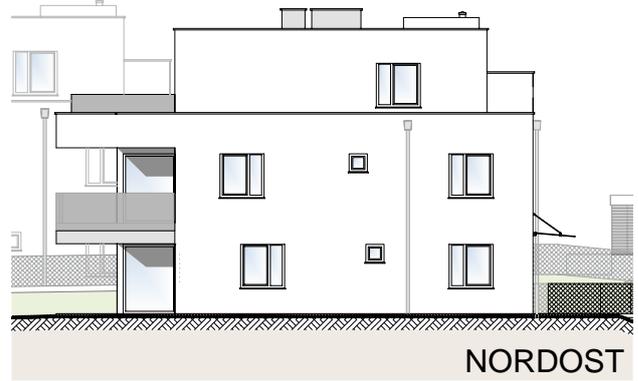
Maßstab 1:500

2.3.4. Übersicht 1.Obergeschoß



2.3.5. Übersicht Dachgeschoß





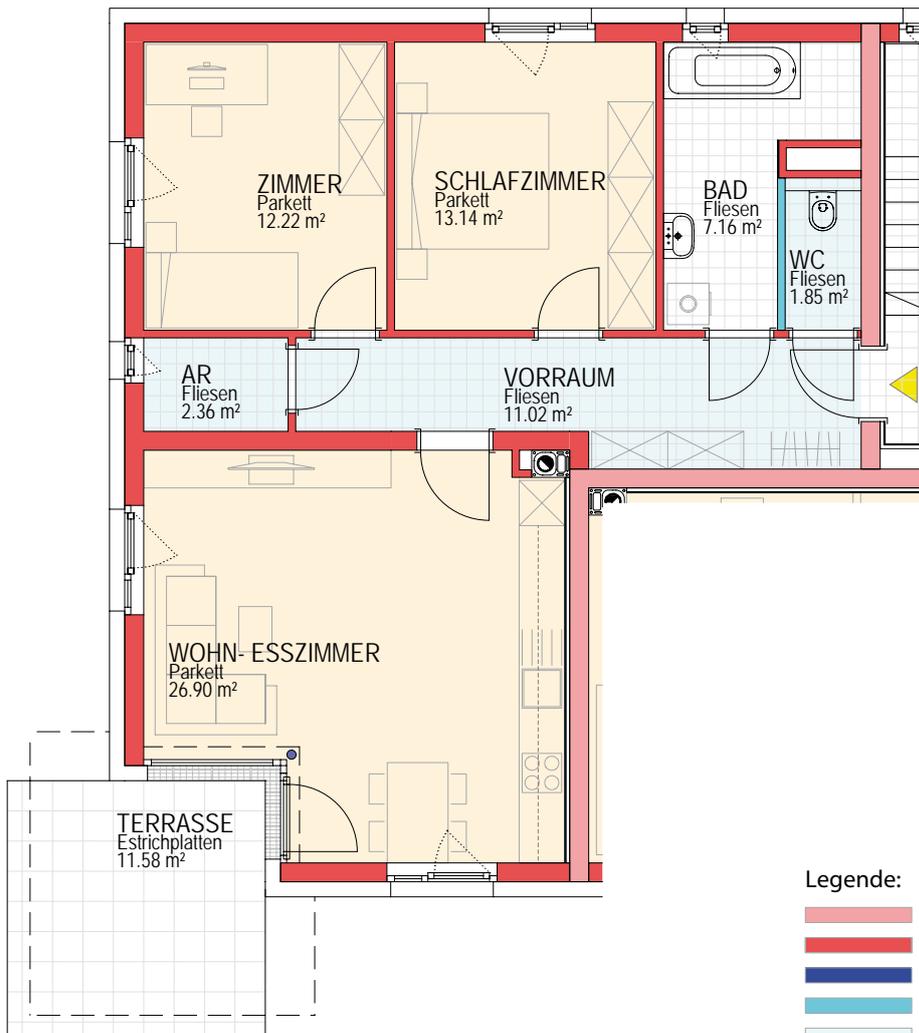
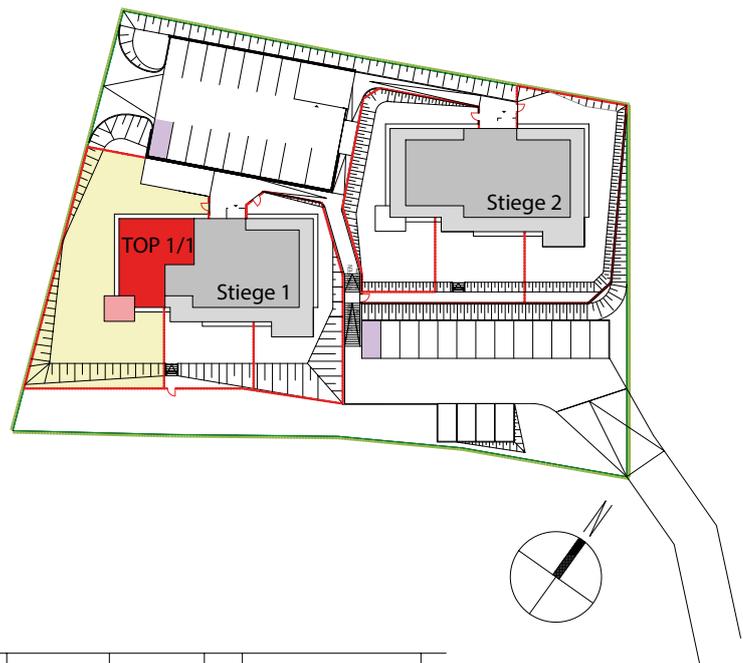
2.4. Grundrisse

Stiege 1

Top 1/1

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 74,65 m²
Eigengarten: 363 m²
Balkon: - m²
Terrasse: 11,58 m²
Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke



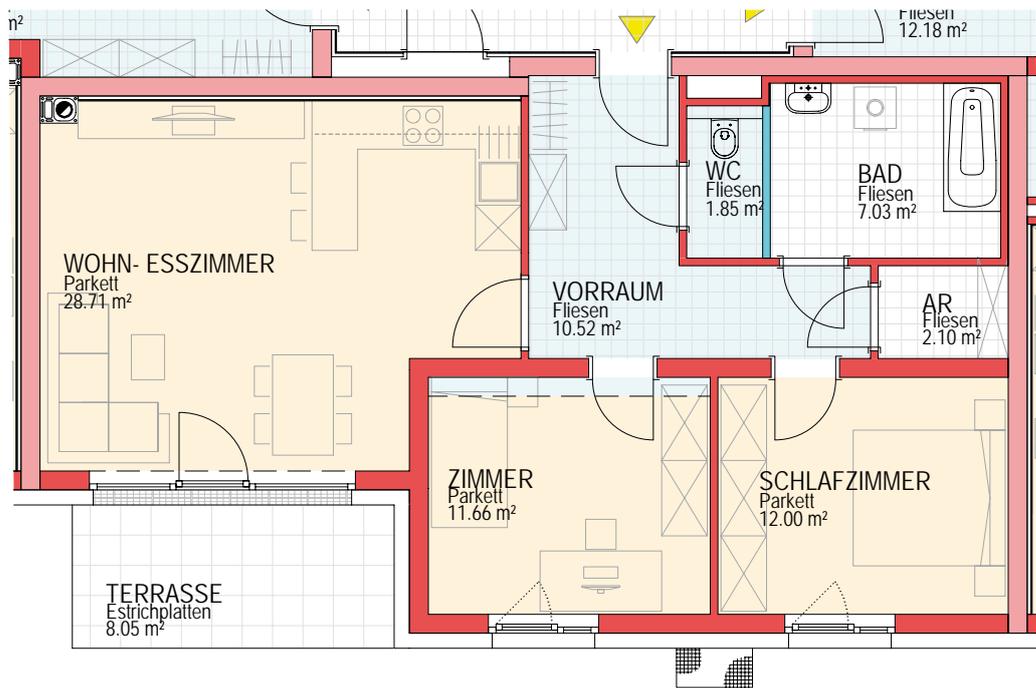
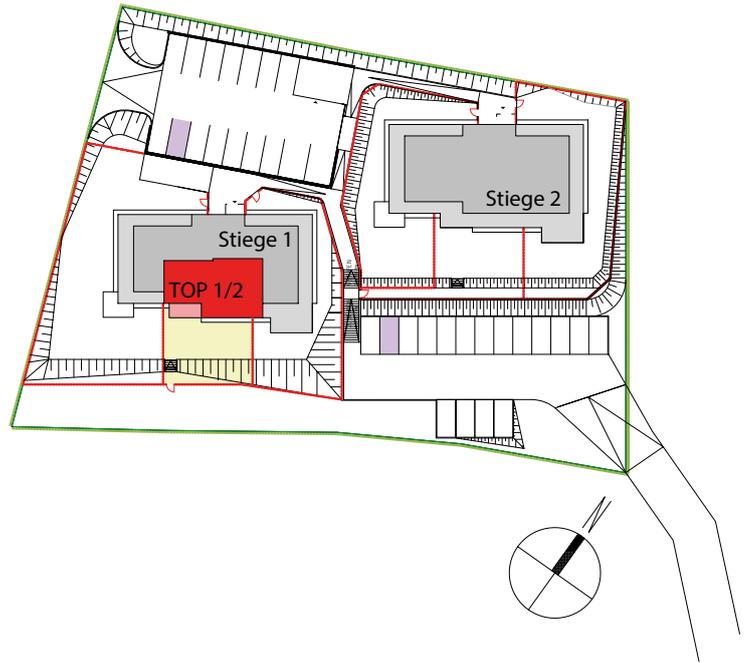
Maßstab 1:100

Stiege 1

Top 1/2

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 73,87 m²
 Eigengarten: 101 m²
 Balkon: - m²
 Terrasse: 8,05 m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke



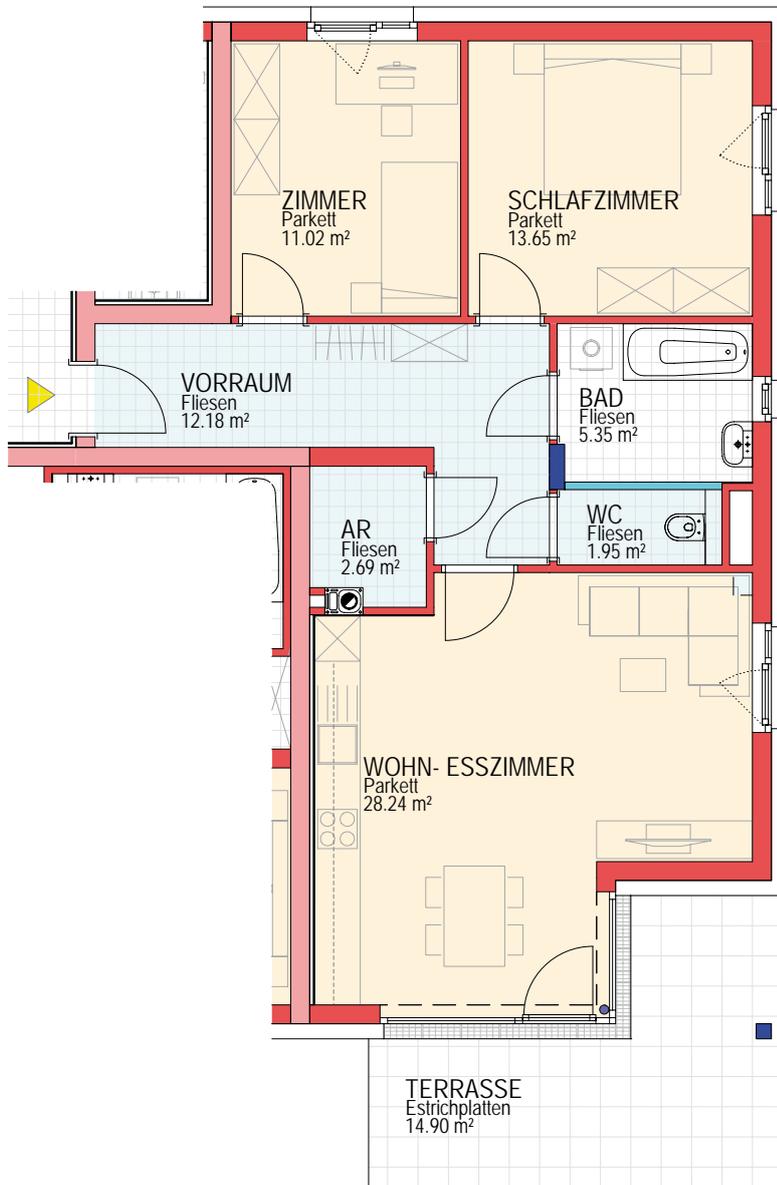
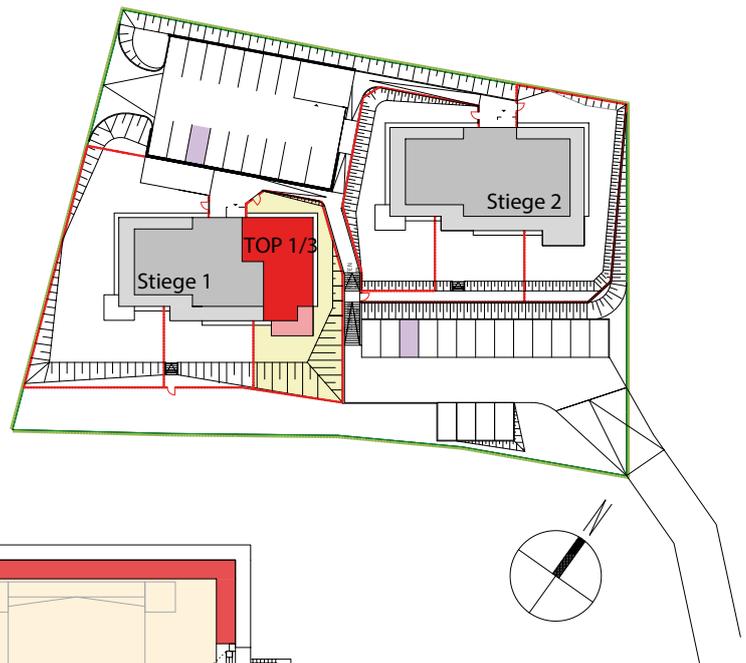
Maßstab 1:100

Stiege 1

Top 1/3

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 75,08 m²
Eigengarten: 165 m²
Balkon: - m²
Terrasse: 14,90 m²
Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke



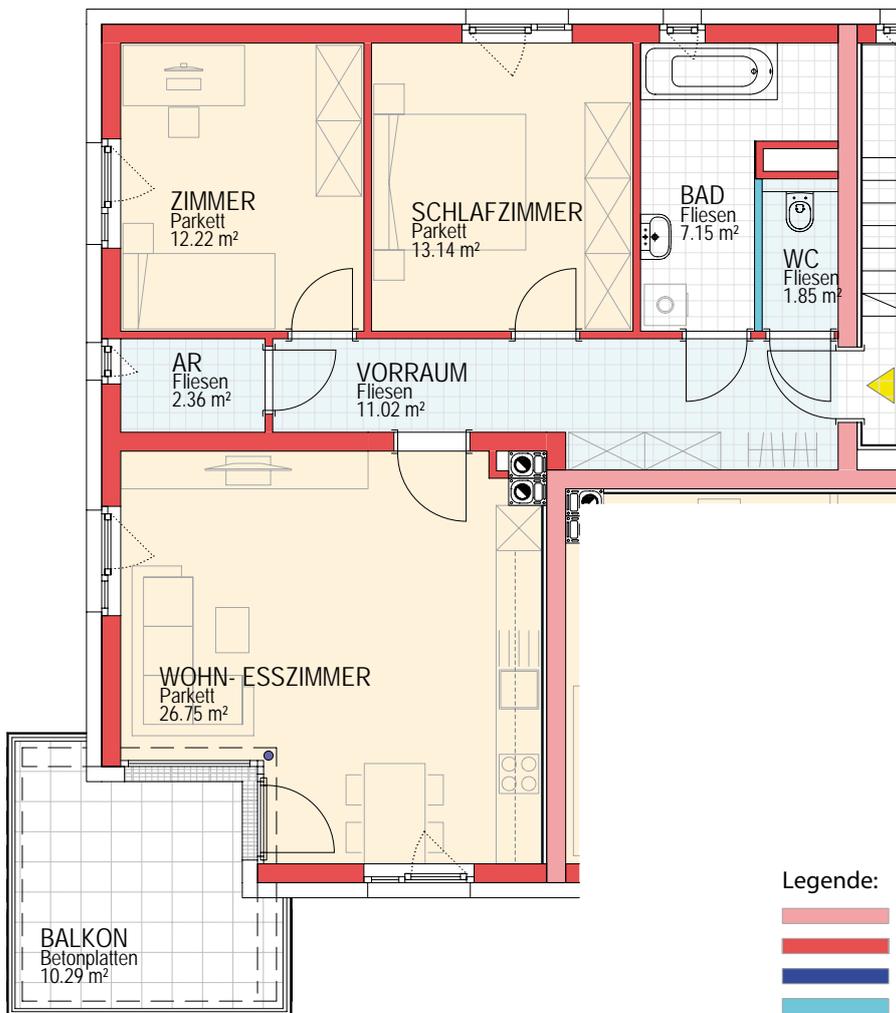
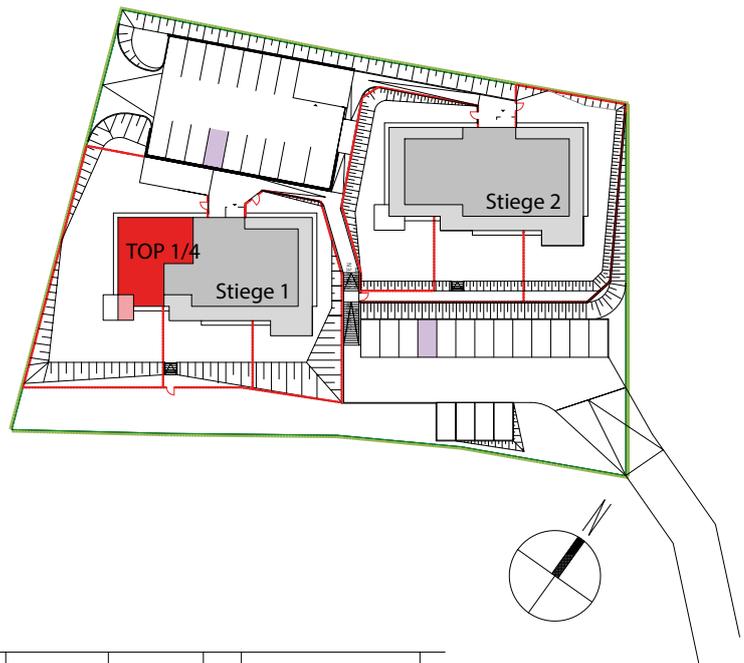
Maßstab 1:100

Stiege 1

Top 1/4

Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 74,49 m²
 Eigengarten: - m²
 Balkon: 10,29 m²
 Terrasse: - m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke



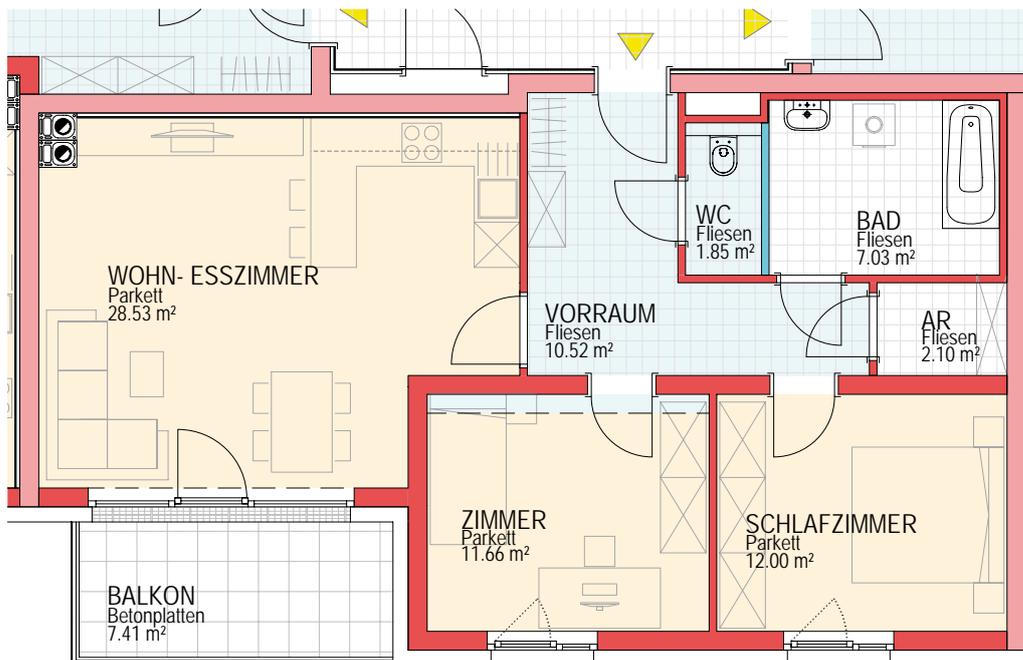
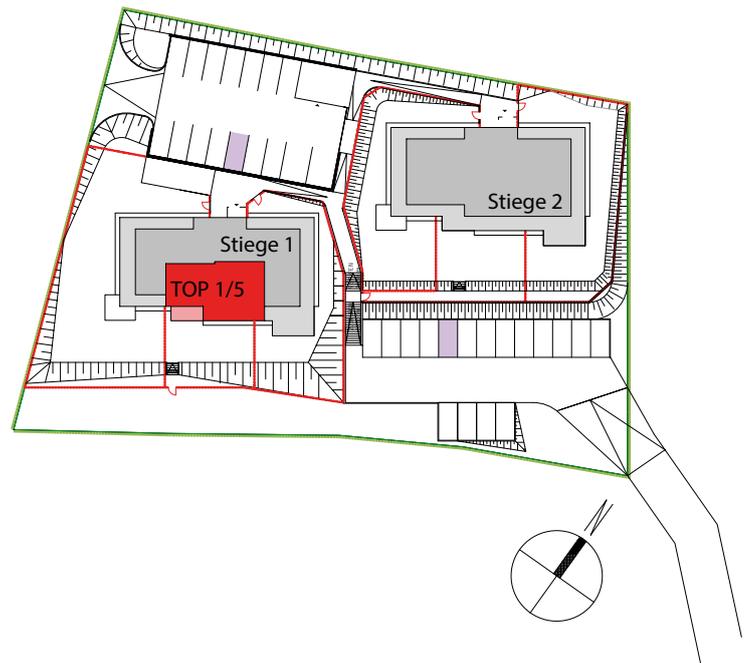
Maßstab 1:100

Stiege 1

Top 1/5

Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 73,70 m²
Eigengarten: - m²
Balkon: 7,41 m²
Terrasse: - m²
Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke



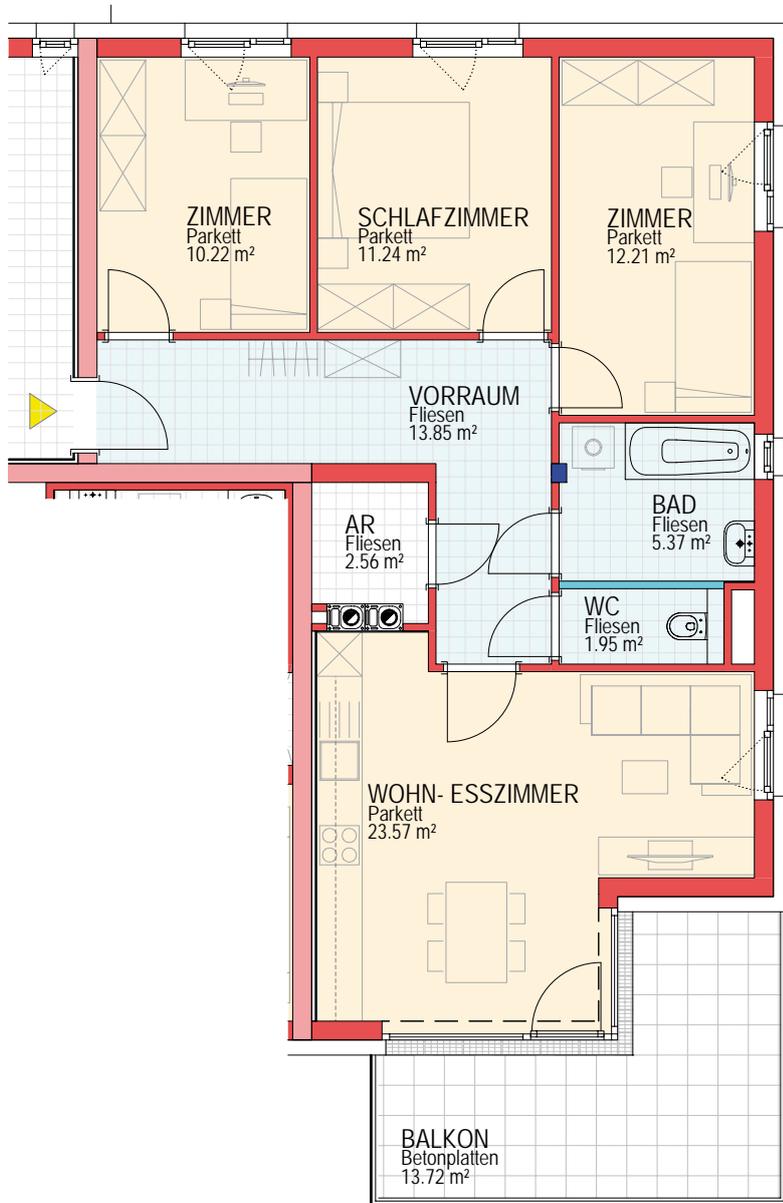
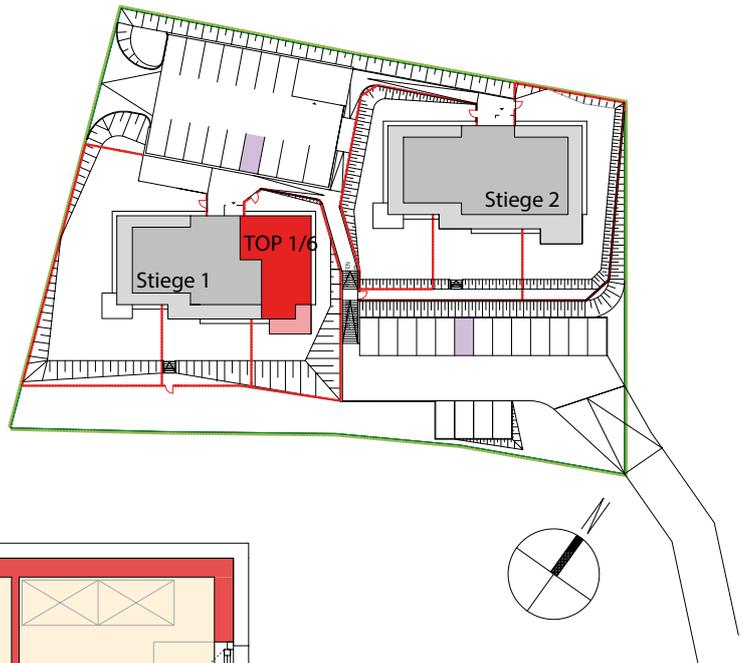
Maßstab 1:100

Stiege 1

Top 1/6

Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 80,97 m²
 Eigengarten: - m²
 Balkon: 13,72 m²
 Terrasse: - m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke



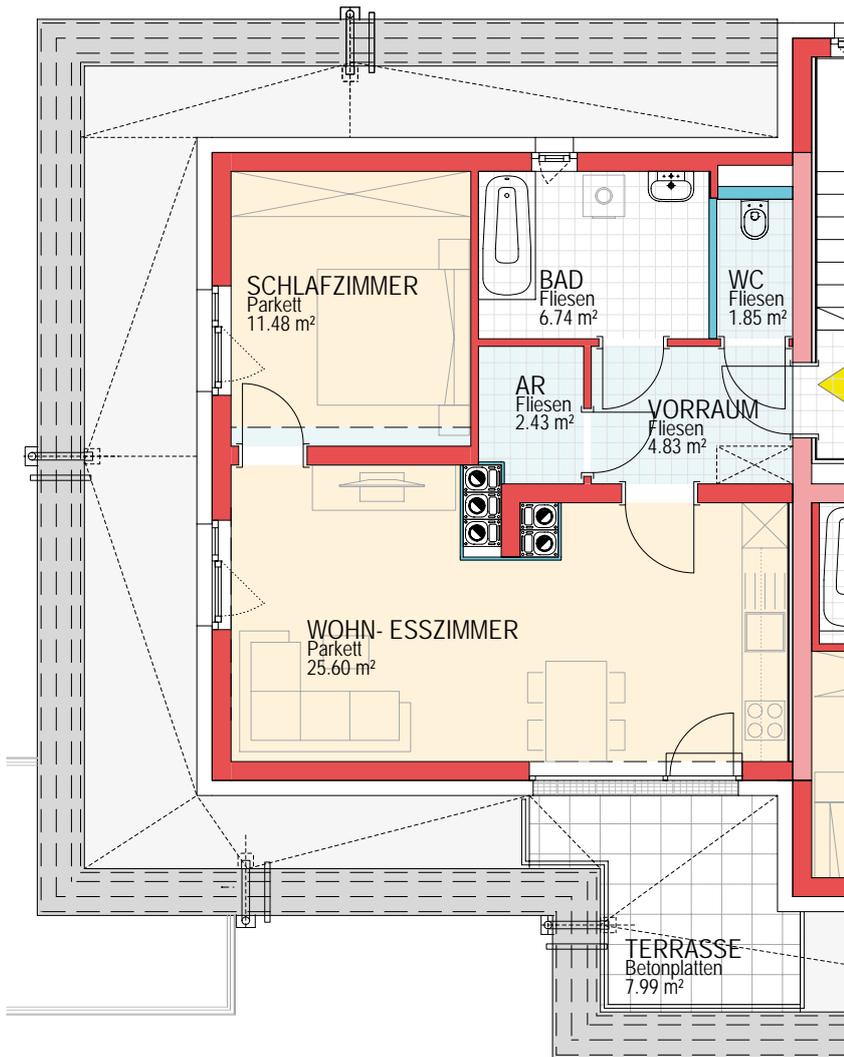
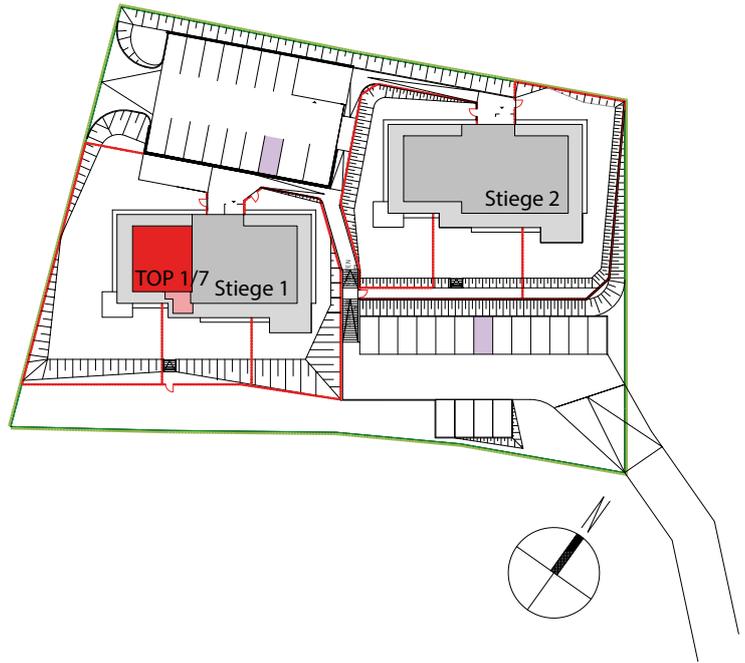
Maßstab 1:100

Stiege 1

Top 1/7

Dachgeschoss

Wohnnutzfläche: 52,93 m²
Eigengarten: - m²
Balkon: - m²
Terrasse: 7,99 m²
Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke



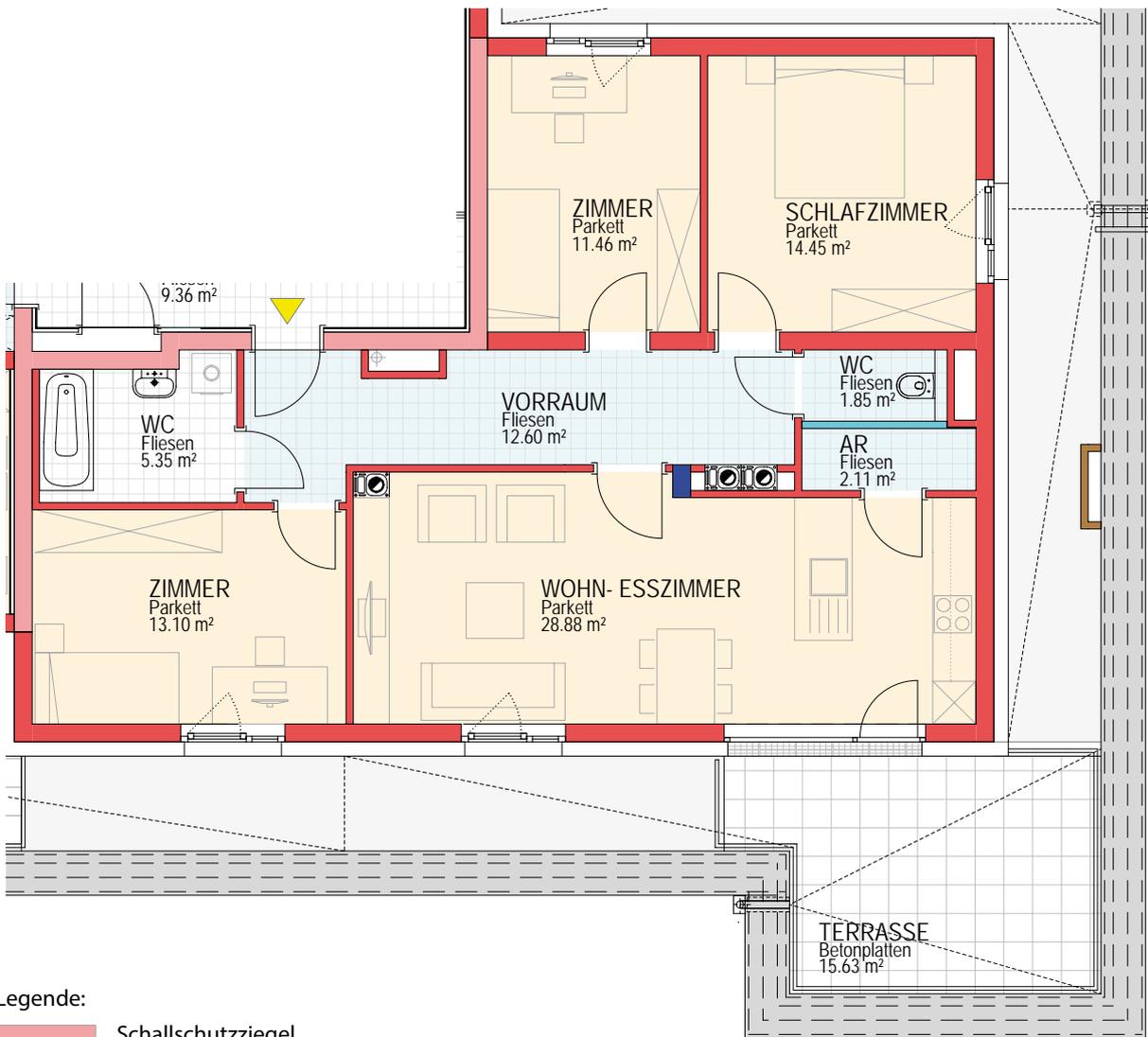
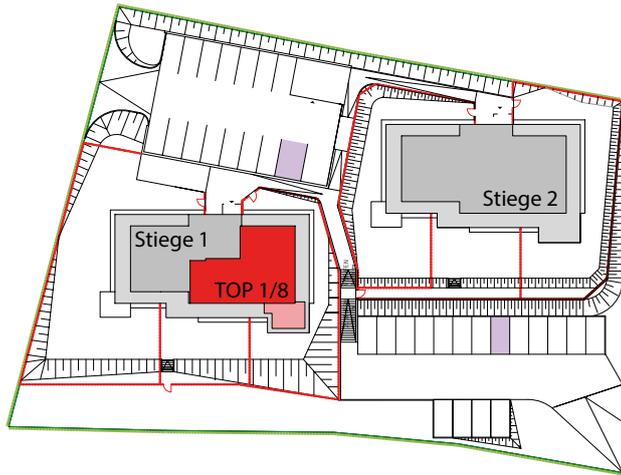
Maßstab 1:100

Stiege 1

Top 1/8

Dachgeschoss

Wohnnutzfläche: 89,80 m²
 Eigengarten: - m²
 Balkon: - m²
 Terrasse: 15,63 m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke



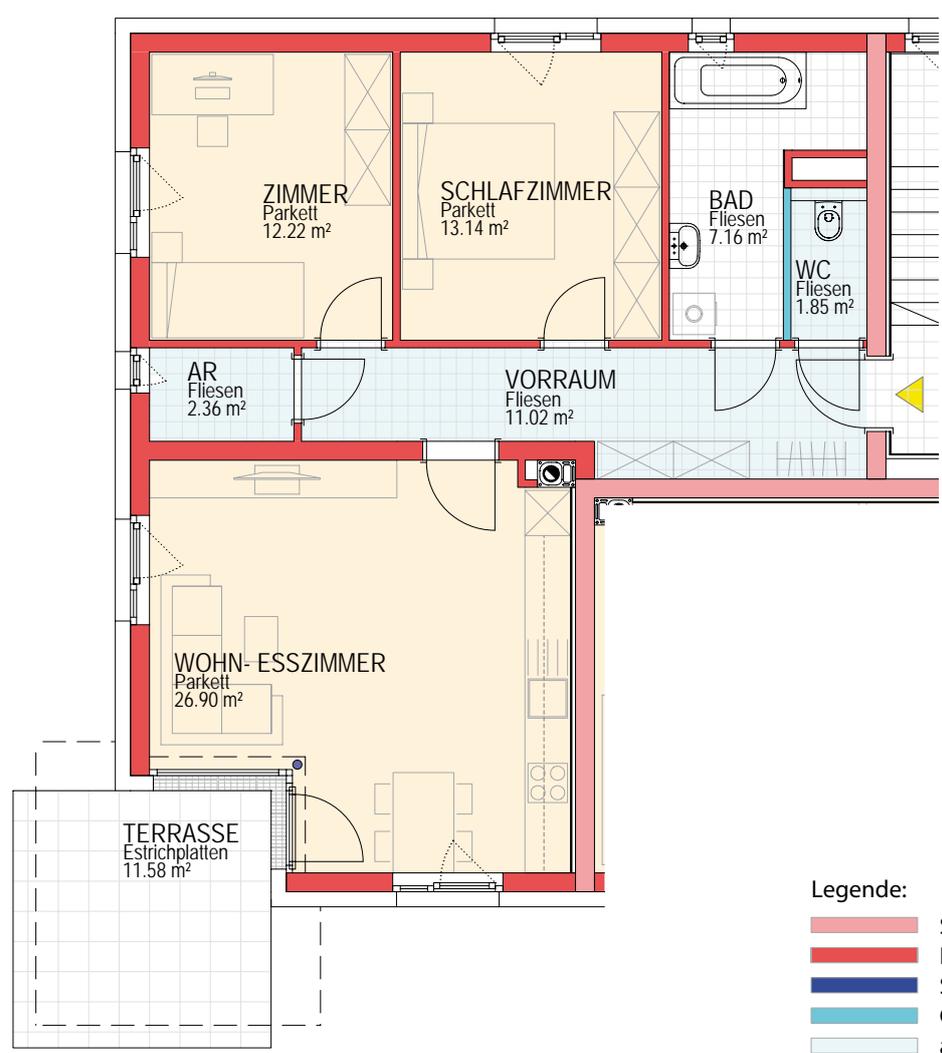
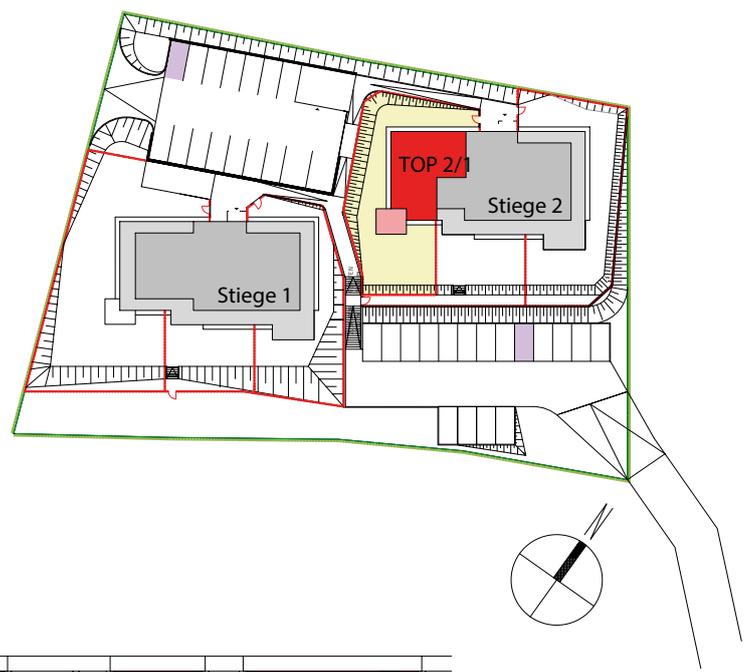
Maßstab 1:100

Stiege 2

Top 2/1

Erdgeschoss

- Wohnnutzfläche: 74,65 m²
- Eigengarten: 205 m²
- Balkon: - m²
- Terrasse: 11,58 m²
- Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke



Maßstab 1:100

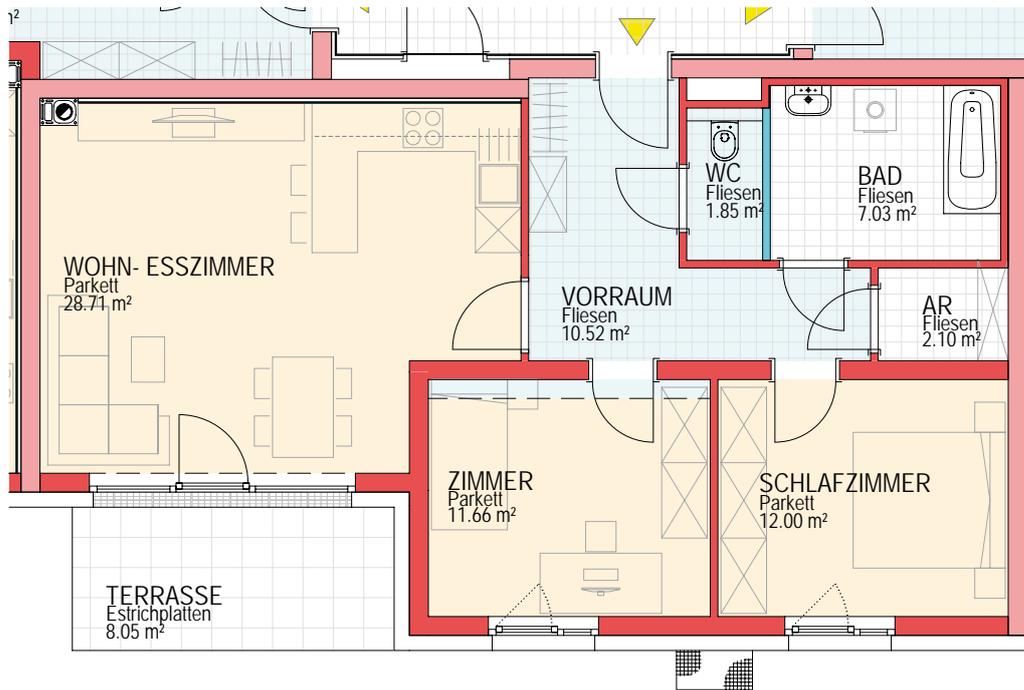
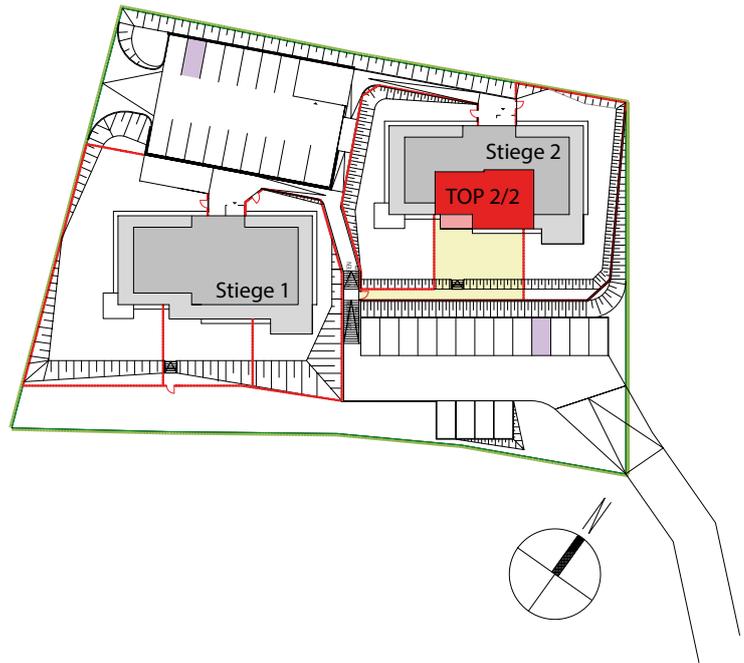
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 238 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Stiege 2

Top 2/2

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 73,87 m²
 Eigengarten: 123 m²
 Balkon: - m²
 Terrasse: 8,05 m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke



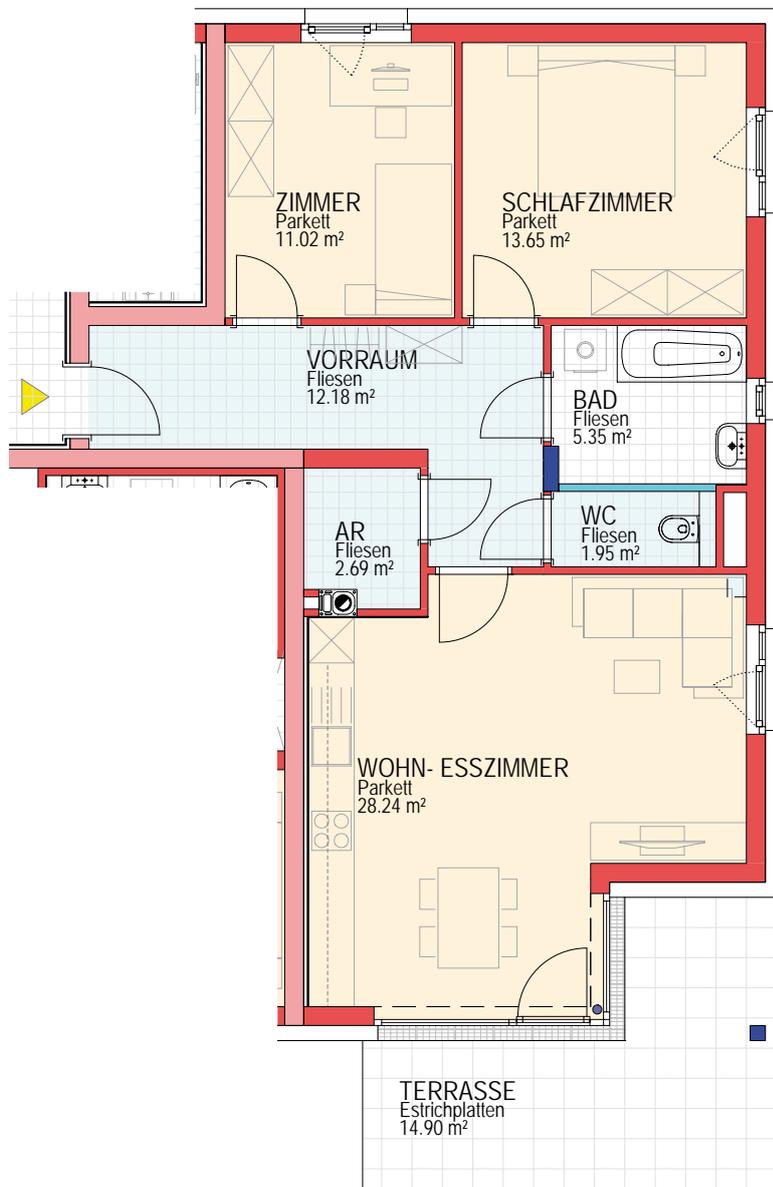
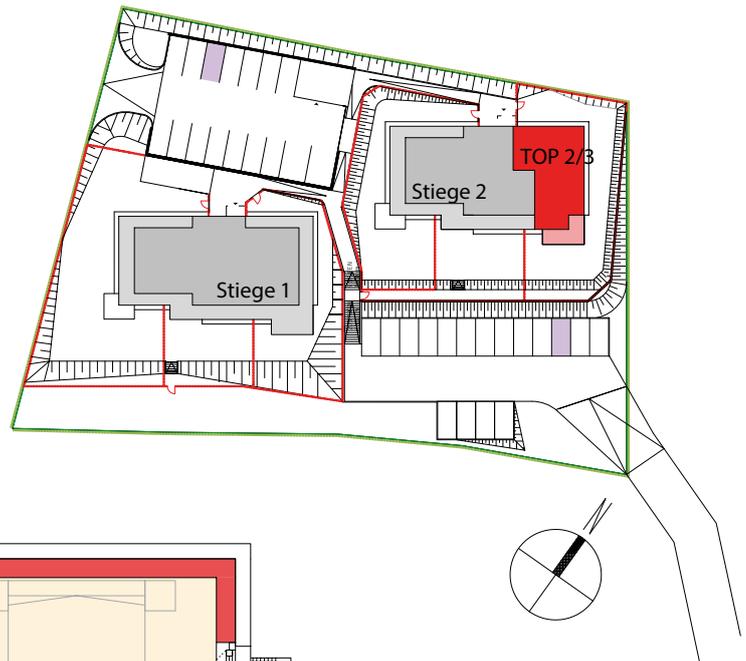
Maßstab 1:100

Stiege 2

Top 2/3

Erdgeschoss

Wohnnutzfläche: 75,08 m²
Eigengarten: 207 m²
Balkon: - m²
Terrasse: 14,90 m²
Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke



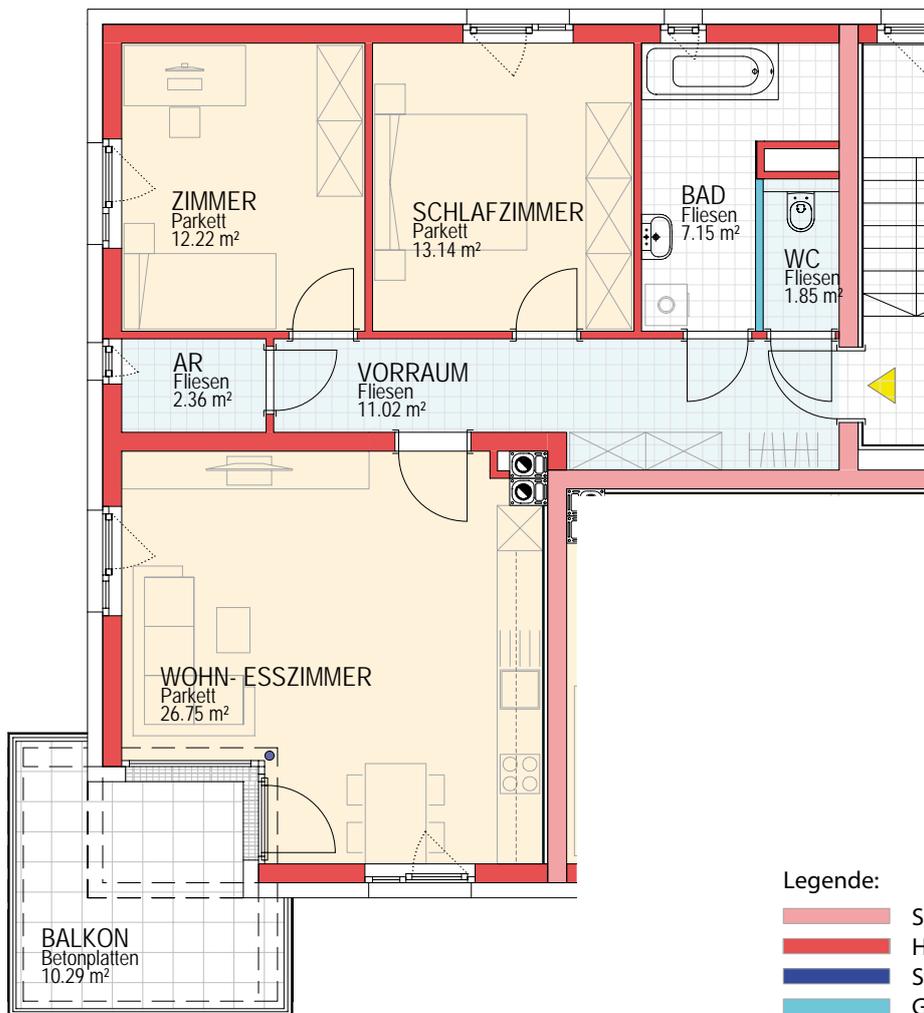
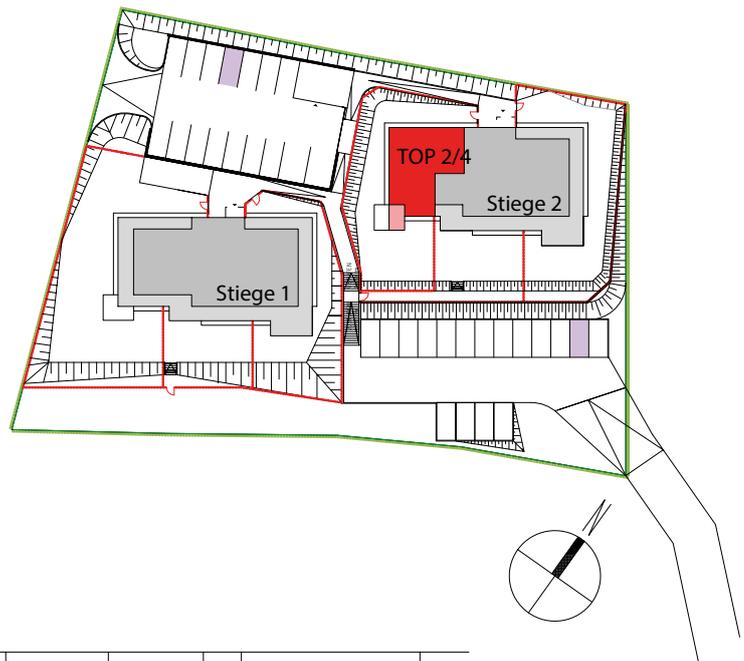
Maßstab 1:100

Stiege 2

Top 2/4

Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 74,49 m²
 Eigengarten: - m²
 Balkon: 10,29 m²
 Terrasse: - m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke



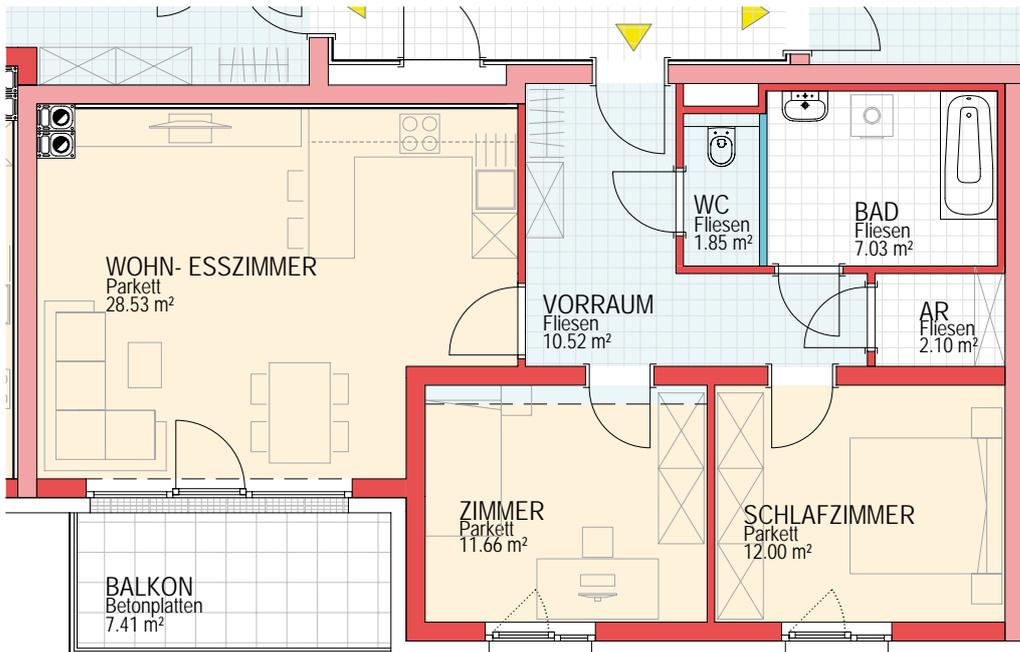
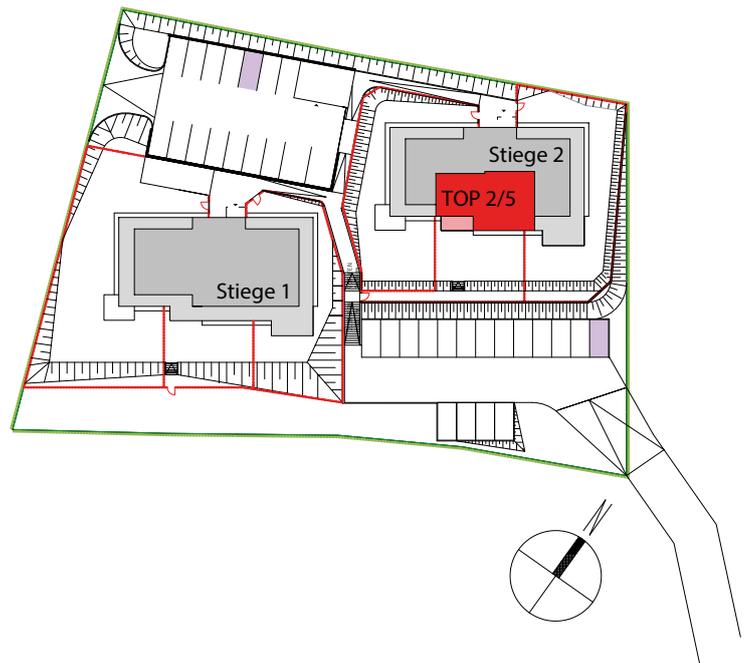
Maßstab 1:100

Stiege 2

Top 2/5

Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 73,70 m²
Eigengarten: - m²
Balkon: 7,41 m²
Terrasse: - m²
Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke



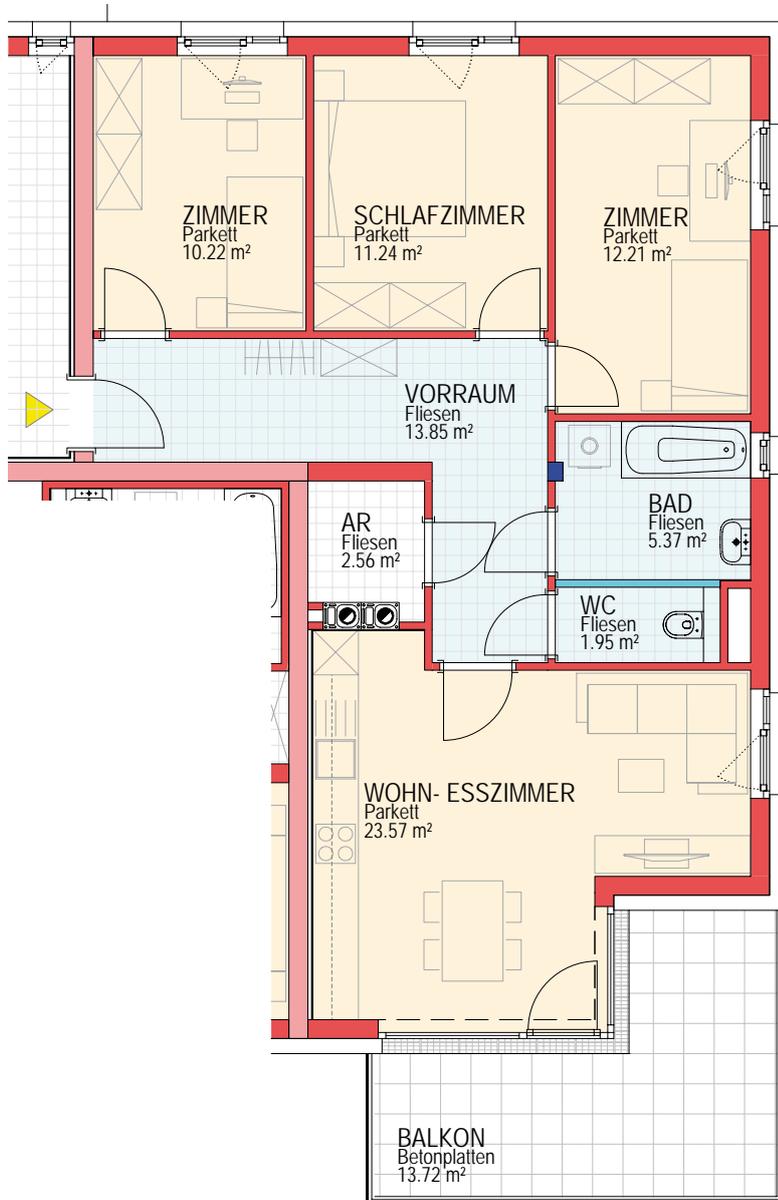
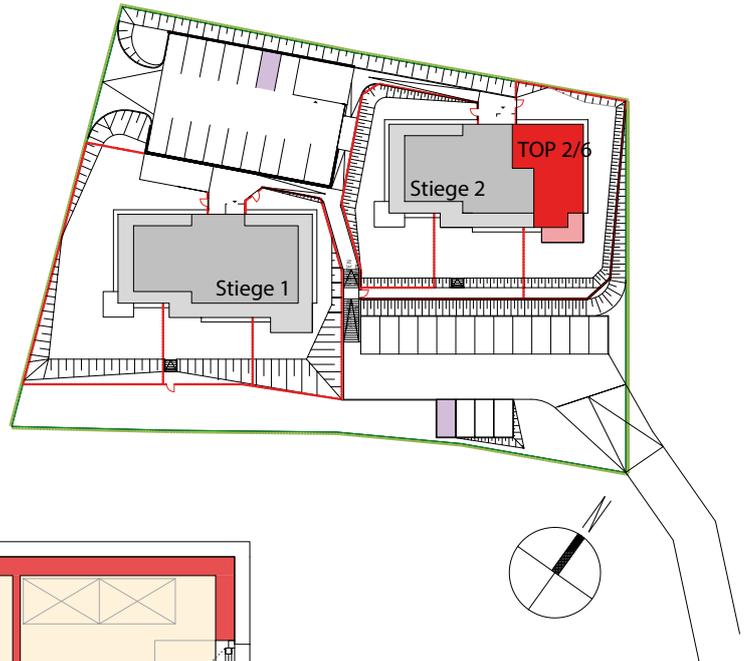
Maßstab 1:100

Stiege 2

Top 2/6

Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 80,97 m²
 Eigengarten: - m²
 Balkon: 13,72 m²
 Terrasse: - m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke



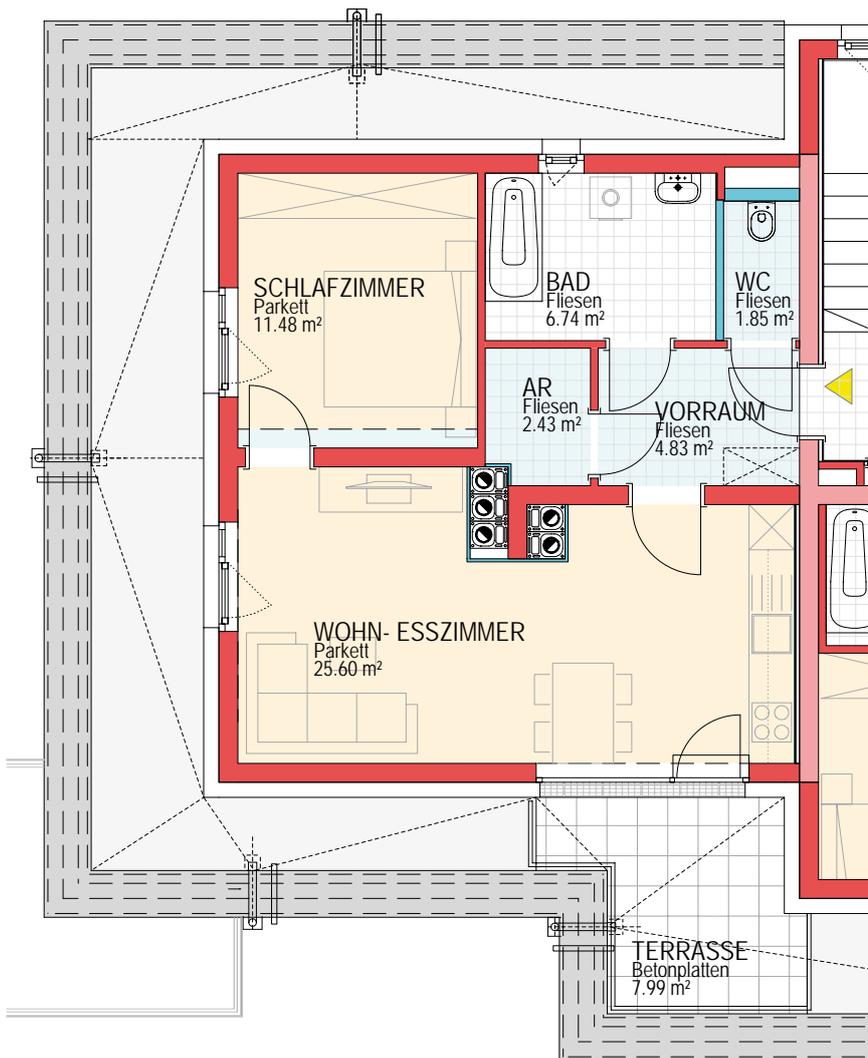
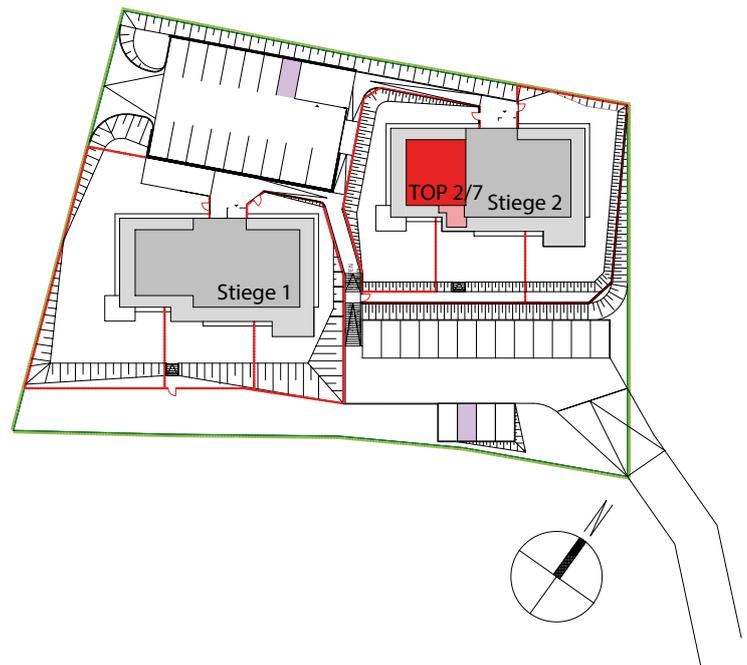
Maßstab 1:100

Stiege 2

Top 2/7

Dachgeschoss

Wohnnutzfläche: 52,93 m²
Eigengarten: - m²
Balkon: - m²
Terrasse: 7,99 m²
Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke



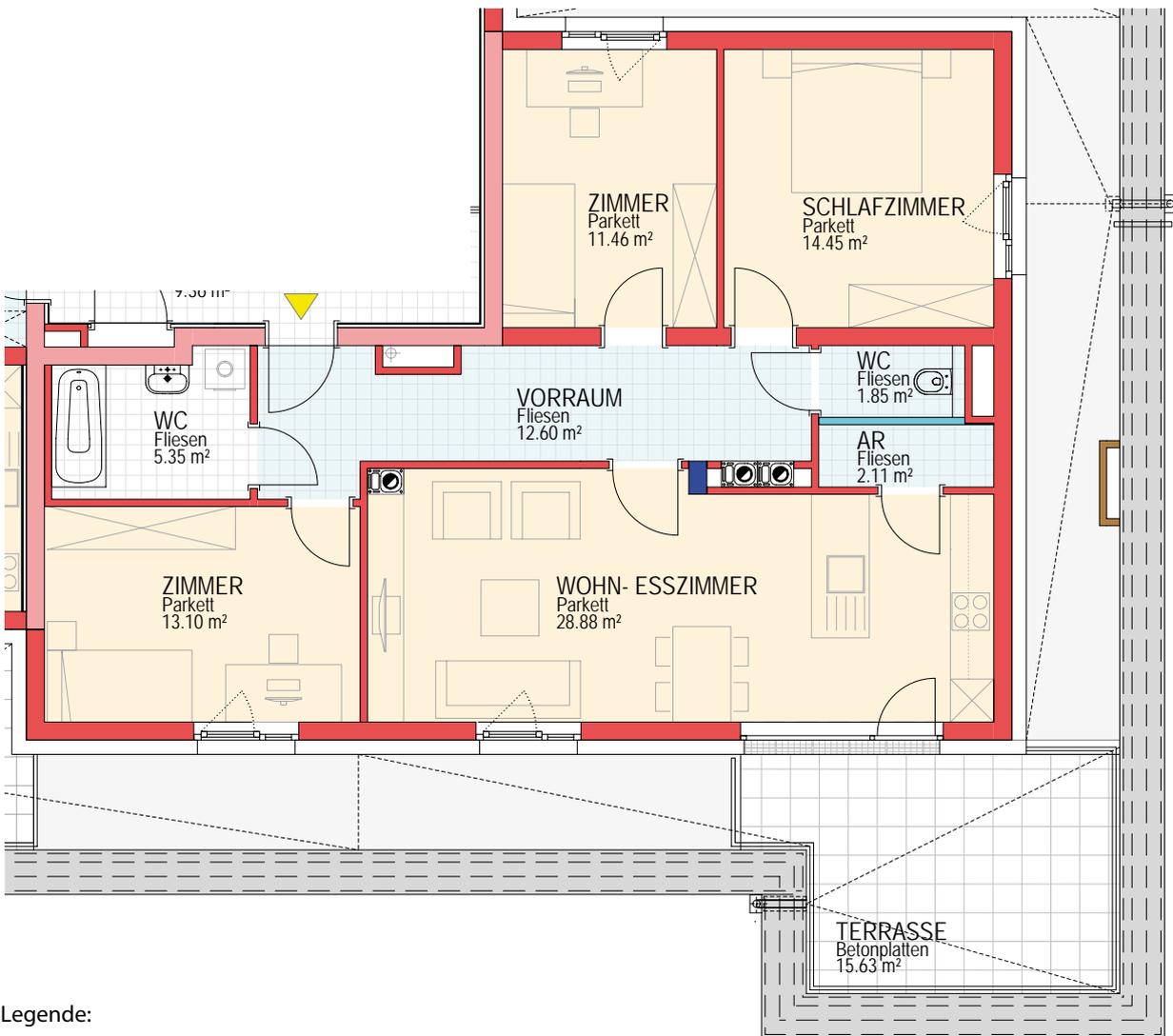
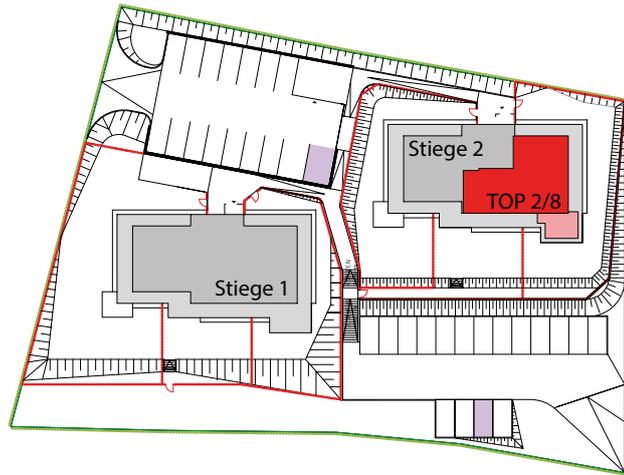
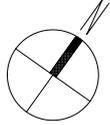
Maßstab 1:100

Stiege 2

Top 2/8

Dachgeschoss

Wohnnutzfläche: 89,80 m²
 Eigengarten: - m²
 Balkon: - m²
 Terrasse: 15,63 m²
 Stellplätze: 2 Stück



Legende:

- Schallschutzziegel
- Hochlochziegel
- Stahlbeton
- Gipskarton
- abgehängte Gipsdecke



2.5. 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.).

2.5.1. Finanzierung

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

2.5.1.1. 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:

2.5.1.2. 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 Zivildienen, Auslandseinsatzzulage.

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

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

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

2.5.1.3. Hauptwohnsitz

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

2.5.2. Darlehen

2.5.2.1. Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005

* lt. NÖ WFG 2005, www.noe.gv.at

2.5.2.2. Förderbares Nominale

Die Wohnungen wurden mit 100 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht einerseits aus einem verzinsten Förderungsdarlehen und andererseits aus konstanten 5%-igen Zuschüssen auf die Dauer von 25 Jahren zu den Annuitäten einer Ausleiherung. Der Zuschuss im Ausmaß von 50% des förderbaren Nominales ist verzinst und rückzahlbar, der Zuschuss im Ausmaß von 20% ist nicht rückzahlbar. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 30% des förderbaren Nominales (Bemessungsgrundlage) zuerkannt. Das Darlehen hat einen Tilgungszeitraum von ca. 34 Jahre und ist mit 1% verzinst. Die Rückzahlung dieses Darlehens erfolgt im Rahmen der monatlichen Zahlung.

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

2.5.2.3. Hypothekardarlehen

Das Darlehen unterliegt, nachdem es sich um ein wohnbauförderndes Objekt handelt, den Bestimmungen des Wohnungsförderungsgesetzes und den Wohnungsförderungsrichtlinien 2005. Die Rückzahlung dieses Darlehens erfolgt im Rahmen der monatlichen Zahlung.

2.5.2.4. Zuschuss gem. NÖ WFG 2005

(NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005)

Auf die Rückzahlung des Hypothekardarlehens (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 rückzahlende Betrag jährlich um 1,5% erhöht.

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

2.5.2.5. 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% Verwohung im Jahr.

2.5.2.6. 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.

2.5.2.7. 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.

2.5.2.8. 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 %.

2.5.2.9. 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 (gem. § 47a Abs. 5 Wohnzuschuss Modell 2009; gültig ab 2012-01-01): für 1 Person bei einem Jahreseinkommen

- bis € 09.000,00 ... 0 %
- bis € 10.200,00 ... 5 %
- bis € 11.400,00 ... 10 %
- bis € 12.600,00 ... 15 %
- bis € 13.800,00 ... 17,5 %
- bis € 15.000,00 ... 20 %
- ab € 15.000,01 ... 25 %

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 %.

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

2.5.2.10. 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 (gem. § 47a Abs. 5 Wohnzuschuss Modell 2009; gültig ab 2012-01-01)

zumutbar	monatl. gewichtetes Einkommen = pro-Kopf-Einkommen
0%	bis zu € 750,00
5%	bis zu € 850,00
10%	bis zu € 950,00
15%	bis zu € 1.050,00
17,5%	bis zu € 1.150,00
20%	bis zu € 1.250
25%	ab € 1.250,01

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 = förderbarer Wohnaufwand - zumutbarer Wohnungsaufwand

2.5.3. Monatliches Entgelt

2.5.3.1. 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)

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

2.5.3.2. Betriebskosten (Akonto)

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

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

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

2.5.3.3. Verwaltungskosten

Jahrespauschalbetrag für Verwaltungskosten mit Entgelttrichtlinienverordnung zum WGG festgelegten Höchstbetrag zusätzlich 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.

2.5.3.4. Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

2.5.3.5. Förderungsdarlehen (WFG 2005 – in der jeweils geltenden Richtlinie)

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% an und wird 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.

2.5.3.6. Darlehen der Raiffeisen Bausparkasse

Die Laufzeit des geförderten und die des nicht geförderten Darlehens beträgt 30 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): Fixzinsatz 2,9% 10 Jahre (inkl. Bauphase), danach 6M Euribor + 1,28% Prozentpunkte mit halbjährlicher Anpassung. Der Berechnung des monatlichen Entgelts wurde der Zinssatz von 2,9% zugrunde gelegt.

2.5.3.7. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,41 pro m²/netto Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei € 1,90/pro m²/netto Nutzfläche und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 17,70 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte August 2013). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten kommen noch insgesamt ca. € 10,00 für einen Abstellplatz 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).

2.5.4. Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)

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

2.5.5. 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.

2.6. Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit

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

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

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

2.7. 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“).

2.7.1. Fundamente

Stahlbetonplatte: laut statischen Erfordernissen
Streifenfundamente: laut statischen Erfordernissen

2.7.2. Decken und Wände

Kellerwände: Stahlbeton 30 cm (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 (blau dargestellt)

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

Nicht tragende Wände:	10 cm DÜWA
Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände:	Schallschutzziegel 25 cm mit Vorsatzschale 50 mm verputzt (nach schalltechnischer Anforderung) bzw. wo stat. erforderlich Stahlbeton (blau dargestellt)
Geschossdecken:	Elementdecken laut statischen Erfordernissen
Stiegen:	Stahlbetonlauftreppen, die Stufenkerne mit Fliesen belegt

2.7.3. 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

2.7.4. Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

Lüftung:	Absaugung im Bad, WC, AR 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, AR und Küche, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärmeanschluss. Die Warmwasserbereitung wird dezentral mittels Wohnungsstationen ausgeführt. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt durch Heizkörper. Jede Wohneinheit wird mit einem separaten Wärmemengenzähler ausgestattet.

2.8. Ausstattungsbeschreibung

2.8.1. Decken und Wände

Fußbodenbeläge:	Holzboden 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 Dispersionsfarbe gemalt (Farbton weiß)
Anstrich:	Im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert, im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt und pulverbeschichtet

2.8.2. Türen und Balkon

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

2.8.3. Sanitäre Einrichtung

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

2.8.4. Elektroinstallationen

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

2.9. Sonstiges

Müllplätze:	Am westlichen Parkplatz befindet sich ein Müllraum für beide Stiegen.
Kinderwagenabstellr.:	In jedem Wohnhaus ist im Erdgeschoss neben dem Stiegenhaus ein kleiner Kinderwagenabstellraum angeordnet.
Fahrradabstellraum:	Es ist außerhalb der Wohnhäuser ein Fahrradabstellraum geplant.
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 2 PKW-Abstellplätze im Freien vorgesehen (siehe Stellplatzübersicht).

2.10. Energieausweis

2.10.1. 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.

2.10.2. Rechtsnatur des EAW

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. 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.