

Engelhartstetten

Gemeinsam sind wir stark.

- 14 geförderte Mietwohnungen, davon 8 Wohnungen „Junges Wohnen“
- 15 geförderte Mietwohnungen mit Kaufrecht
- Wohnzuschuss möglich
- PKW-Abstellplätze
- mit Balkon, Terrasse bzw. Eigengarten

Weitere Infos:

**Marktgemeinde
Engelhartstetten**

T 02214/2292

Hr. Abraham

T 02236/405-215



A: Schmidt ZT GmbH

Symbolbild: Bachgasse 20 & 22

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

Wir bauen. Sie wohnen.

NÖ Wohnbaugruppe.



Unsere Partner.



Die Niederösterreichische
Versicherung



ARCHITEKT SCHMIDT ZT GmbH

2340 Mödling, Hauptstraße 19-21/4
T 02236/86 50 70 F / 31
M office@architektschmidt.at
I www.architektschmidt.at
Landesgericht Wr. Neustadt FN 387990 z
UIDNR.: ATU67541957



Unser Prospekt.

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**Januar 2015**) 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

Inhaltsverzeichnis

2 ...	Objektübersicht	42 ...	Kosten und Finanzierung
2 ...	Fertigstellung	42 ...	Finanzierung
2 ...	Finanzierung	42 ...	Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung
2 ...	Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung	42 ...	Einkommen
2 ...	Planung	42 ...	Hauptwohnsitz
2 ...	Generalunternehmer	42 ...	Darlehen
2 ...	Information und Beratung	42 ...	Förderungsdarlehen
2 ...	Gemeindeinformation	43 ...	Hypothekendarlehen
2 ...	Lage der Gemeinde	43 ...	Weitere Hypothekendarlehen
2 ...	Objektstandort	43 ...	Barmittel (Finanzierungsbeitrag)
2 ...	geplante Objektansicht	44 ...	Wohnzuschuss im Detail
3 ...	Wohnungsinformation	44 ...	Die Höhe des Wohnzuschusses
3 ...	Topographie	44 ...	Der Wohnungsaufwand
4 ...	Finanzierungsübersicht Stiege 1	44 ...	Die förderbare Nutzfläche
5 ...	Finanzierungsübersicht Stiege 2	45 ...	Wohnzuschuss im Überblick
6 ...	Übersichtspläne	46 ...	Beilage B
6 ...	Lageplan Stiege 1	47 ...	Monatliches Entgelt
7 ...	Lageplan Stiege 2	47 ...	Miete
8 ...	Übersichtspläne Stiege 1	47 ...	Betriebskosten (Akonto)
11 ...	Übersichtspläne Stiege 2	47 ...	Verwaltungskosten
13 ...	Grundrisse Stiege 1	47 ...	Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt
13 ...	Top 1/1	47 ...	Förderungsdarlehen
14 ...	Top 1/2	47 ...	Darlehen der Ersten Bank
15 ...	Top 1/3	48 ...	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten
16 ...	Top 1/4	48 ...	Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)
17 ...	Top 1/5	48 ...	Steuerfreibeträge
18 ...	Top 1/6	48 ...	Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit
19 ...	Top 1/7	48 ...	Junges Wohnen
20 ...	Top 1/8	49 ...	Baubeschreibung
21 ...	Top 1/9	49 ...	Fundamente
22 ...	Top 1/10	49 ...	Decken und Wände
23 ...	Top 1/11	49 ...	Dach, Fenster und Türen
24 ...	Top 1/12	49 ...	Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin
25 ...	Top 1/13	49 ...	Ausstattungsbeschreibung
26 ...	Top 1/14	49 ...	Fußböden, Decken und Wände
27 ...	Grundrisse Stiege 2	50 ...	Türen
27 ...	Top 2/1	50 ...	Sanitäre Einrichtung
28 ...	Top 2/2	50 ...	Elektroinstallationen
29 ...	Top 2/3	51 ...	Sonstiges
30 ...	Top 2/4	51 ...	Allgemein
31 ...	Top 2/5	51 ...	Energieausweis EAW
32 ...	Top 2/6	51 ...	Wichtiger Hinweis
33 ...	Top 2/7	51 ...	Rechtsnatur des EAW
34 ...	Top 2/8	51 ...	Sonderwünsche und Übergabe
35 ...	Top 2/9		
36 ...	Top 2/10		
37 ...	Top 2/11		
38 ...	Top 2/12		
39 ...	Top 2/13		
40 ...	Top 2/14		
41 ...	Top 2/15		

1. Objektübersicht

In 2292 Engelhartstetten, Bachgasse 20 & 22 wird eine Wohnhausanlage in Niedrigenergiebauweise (Stiege 1: HWB 22, Stiege 2: HWB 19) mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung errichtet. Es entstehen insgesamt 29 Wohnungen, davon 8 Wohneinheiten für „Junges Wohnen“. Die Wohnungen verfügen je über einen Balkon oder eine Terrasse mit Eigengarten. Für jede Wohneinheit wird ein PKW-Abstellplatz im Freien errichtet. Weiters werden drei Behindertenparkplätze und zwei Besucherparkplätze gebaut. Für die gesamte Anlage werden zwei Kinderspielplätze errichtet. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung (Brunnen). Die Heizung und Warmwasserversorgung erfolgt durch Fernwärme.

1.1. Fertigstellung

Die Wohnhausanlage wird voraussichtlich im Frühjahr 2016 fertig gestellt.

1.2. Finanzierung

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

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.nwbg.at | office@nwbg.at

1.4. Planung

Architekt DI Hermann Schmidt
2340 Mödling, Hauptstraße 19-21/4
T 02236/865070 | F 02236/865070-31
www.architektenschmidt.at | office@architektenschmidt.at

1.5. Generalunternehmer

Gebr. Lang Bau GmbH
3504 Krems/Stein, Steiner Landstraße 86
T 02732/71055
www.lang-bau.at | office.krems@lang-bau.at

1.6. Information und Beratung

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

Herr Abraham: T 02236/405-215

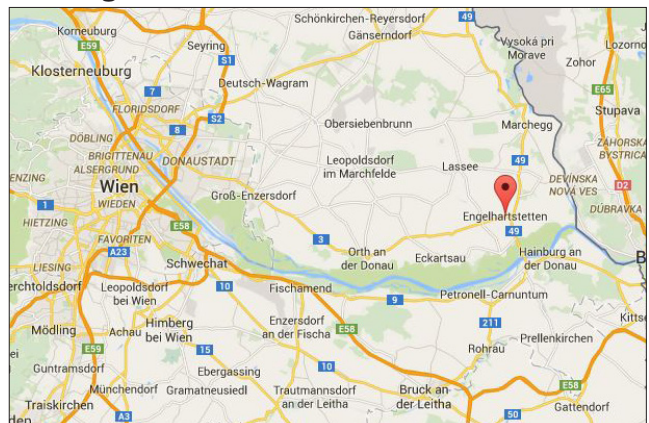
Marktgemeinde Engelhartstetten: T 02214/2292

1.7. Gemeindeinformation

Die Marktgemeinde Engelhartstetten liegt im Bezirk Gänserndorf und verfügt über ein breit gefächertes Bildungs- und Freizeitangebot. Es wird auch eine Nachmittagsbetreuung im Ort für Ihre Kinder angeboten. In Ihrer Freizeit können Sie die intakte Umwelt und reizvolle Landschaft des

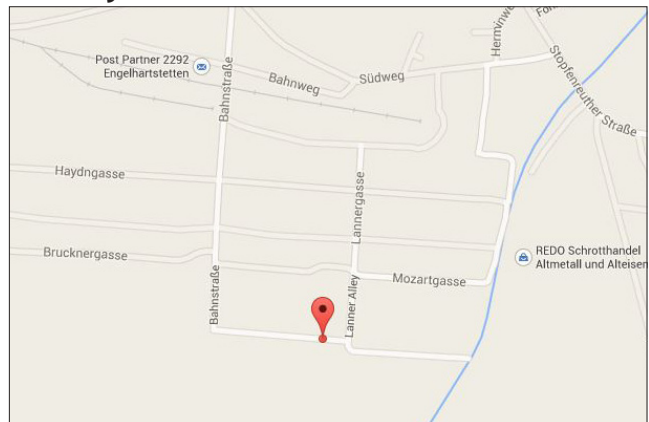
Marchfeldes und der Donauauen genießen und sich von den angrenzenden Marchfeldschlössern bezaubern lassen, oder Sie lassen sich vom regen Vereinsleben in Engelhartstetten mitreißen. Die Gemeinde glänzt durch hervorragende ärztliche Versorgung und die Lebensmittelversorgung direkt durch die Bauern im Ort. Durch die öffentlichen Verkehrsanbindungen ist Wien und die Umgebung problemlos auch ohne ein Auto zu erreichen.

1.8. Lage der Gemeinde



Kartenausschnitt © 2014 Google - Kartendaten

1.9. Objektstandort



Kartenausschnitt © 2014 Google - Kartendaten

1.10. geplante Objektansicht



A: Schmidt ZT GmbH

Symbolbild: Bachgasse 20 & 22




2. Wohnungsinformation

2.1. Topographie

Bauteil	Top Nr.	Raumprogramm							Wohn-nutzflä- che	Fläche Terrasse	Fläche Balkon	Fläche Garten	Fläche Einlage- rungs- raum	An- zahl Ab- stell- plätze
		Zi	Wohn- küche	WC	Bad	Flur	Vor- raum	AR						
Stiege 1	01*	1	1	1	1	1	1		50,74	12,75		74,98	2,49	1
	02	2	1	1	1	1	1	1	77,13	13,80		100,44	2,49	1
	03*	1	1	1	1	1	1		50,60	12,75		23,83	2,49	1
	04*	1	1	1	1		1		41,94	12,75		17,03	2,49	1
	05	2	1	1	1	1	1	1	77,13	13,80		112,11	2,49	1
	06*	1	1	1	1	1	1		50,07	22,44		108,46	2,45	1
	07*	1	1	1	1	1	1		50,64		9,18		2,45	1
	08	2	1	1	1	1	1	1	77,02		9,93		2,45	1
	09*	1	1	1	1	1	1		50,42		9,18		2,30	1
	10*	1	1	1	1		1		41,80		8,28		2,30	1
	11	2	1	1	1	1	1	1	77,10		9,93		2,30	1
	12*	1	1	1	1	1	1		49,94		18,81		2,30	1
	13	2	1	1	1	1	1		79,35	38,80			8,78	1
	14	3	1	1	1	1	1	1	99,07	32,50			8,70	1
Stiege 2	01	2	1	1	1	1	1	1	76,27	9,12		64,23	2,07	1
	02	2	1	1	1	1	1	1	77,22	8,26		167,02	2,18	1
	03	2	1	1	1	1	1	1	77,22	8,26		105,96	2,18	1
	04	2	1	1	1	1	1	1	76,27	9,12		41,62	2,18	1
	05	1	1	1	1	1	1		55,73	9,12		73,95	2,18	1
	06	1	1	1	1	1	1		55,86		9,12		2,18	1
	07	2	1	1	1	1	1	1	76,19		9,12		2,11	1
	08	2	1	1	1	1	1	1	76,95		8,18		2,09	1
	09	2	1	1	1	1	1	1	76,95		8,18		2,07	1
	10	2	1	1	1	1	1	1	76,11		9,12		2,07	1
	11	1	1	1	1	1	1		55,57		9,12		2,02	1
	12	2	1	1	1		1		74,70	34,06			2,07	1
	13	2	1	1	1	1	1	1	71,45	44,03			2,52	1
	14	2	1	1	1	1	1	1	71,31	44,03			2,67	1
	15	2	1	1	1	1	1		74,06	34,06			2,67	1
Summe Gesamt									1.944,81	359,65	118,15	889,63	79,74	29

* „Junges Wohnen“

2.2. Finanzierungsübersicht Stiege 1

Vergabe durch	Top Nr.	Wohnnutzfl. m ²	Gartenfläche m ²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) ¹⁾	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen 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	50,74	75	€ 103.377,61	€ 3.988,67	€ 99.388,94	€ 372,60	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 Wohnservice	1/2	77,13	100	€ 153.570,19	€ 13.013,19	€ 140.557,00	€ 559,16	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/3	50,6	24	€ 101.332,37	€ 3.977,67	€ 97.354,70	€ 364,89	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/4	41,94	17	€ 84.989,72	€ 3.296,90	€ 81.692,82	€ 309,67	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/5	77,13	112	€ 153.990,19	€ 13.433,19	€ 140.557,00	€ 559,20	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/6	50,07	108	€ 105.697,68	€ 3.936,00	€ 101.761,68	€ 382,09	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/7	50,64		€ 100.580,22	€ 3.980,81	€ 96.599,41	€ 361,98	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/8	77,02		€ 149.879,22	€ 10.083,04	€ 139.796,18	€ 556,00	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 Wohnservice	1/9	50,42		€ 100.126,28	€ 3.963,52	€ 96.162,76	€ 360,43	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/10	41,8		€ 83.787,98	€ 3.285,90	€ 80.502,08	€ 305,20	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/11	77,1		€ 149.982,93	€ 9.543,33	€ 140.439,60	€ 558,43	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 Wohnservice	1/12	49,94		€ 102.604,53	€ 3.925,78	€ 98.678,75	€ 370,35	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/13	79,35		€ 164.273,84	€ 36.231,70	€ 128.042,14	€ 513,10	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	1/14	99,07		€ 199.016,39	€ 39.953,89	€ 159.062,50	€ 687,88	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
















1) Gesamtherstellungskosten (Fixpreis gem. § 15a WGG)

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



NÖ Wohnservice
Tel: 02742/22133
www.noewohnservice.at

2.3. Finanzierungsübersicht Stiege 2

Vergabe durch	Top Nr.	Wohnnutzfl. m ²	Gartenfläche m ²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) ¹⁾	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw.kosten ²⁾	voraussichtl. mtl. Kosten je Abstellplatz. ca.	Bereits vermietet
 NBG	2/1	76,27	64	€ 155.806,09	€ 11.508,99	€ 144.297,10	€ 572,42	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 Wohnservice	2/2	77,22	167	€ 161.074,59	€ 14.980,16	€ 146.094,43	€ 579,58	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	2/3	77,22	106	€ 158.939,59	€ 12.845,16	€ 146.094,43	€ 579,40	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	2/4	76,27	42	€ 155.069,09	€ 10.771,99	€ 144.297,10	€ 572,36	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	2/5	55,73	74	€ 116.287,28	€ 10.850,32	€ 105.436,96	€ 423,83	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 Wohnservice	2/6	55,86		€ 114.861,82	€ 9.178,91	€ 105.682,91	€ 424,62	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	2/7	76,19		€ 154.334,68	€ 10.188,94	€ 144.145,74	€ 571,74	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	2/8	76,95		€ 155.476,08	€ 9.892,47	€ 145.583,61	€ 577,21	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	2/9	76,95		€ 155.473,08	€ 9.889,47	€ 145.583,61	€ 577,21	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	2/10	76,11		€ 154.167,27	€ 10.172,88	€ 143.994,39	€ 571,17	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	2/11	55,57		€ 114.250,46	€ 9.116,20	€ 105.134,26	€ 422,54	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	2/12	74,70		€ 158.454,14	€ 17.127,36	€ 141.326,78	€ 561,55	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	2/13	71,45		€ 155.266,57	€ 20.088,55	€ 135.178,02	€ 538,28	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 NBG	2/14	71,31		€ 155.039,59	€ 20.126,44	€ 134.913,15	€ 537,28	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>
 Wohnservice	2/15	74,06		€ 157.390,85	€ 17.274,91	€ 140.115,94	€ 556,93	€ 11,00	<input checked="" type="checkbox"/>

¹⁾ Gesamtherstellungskosten (Fixpreis gem. § 15a WGG)

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

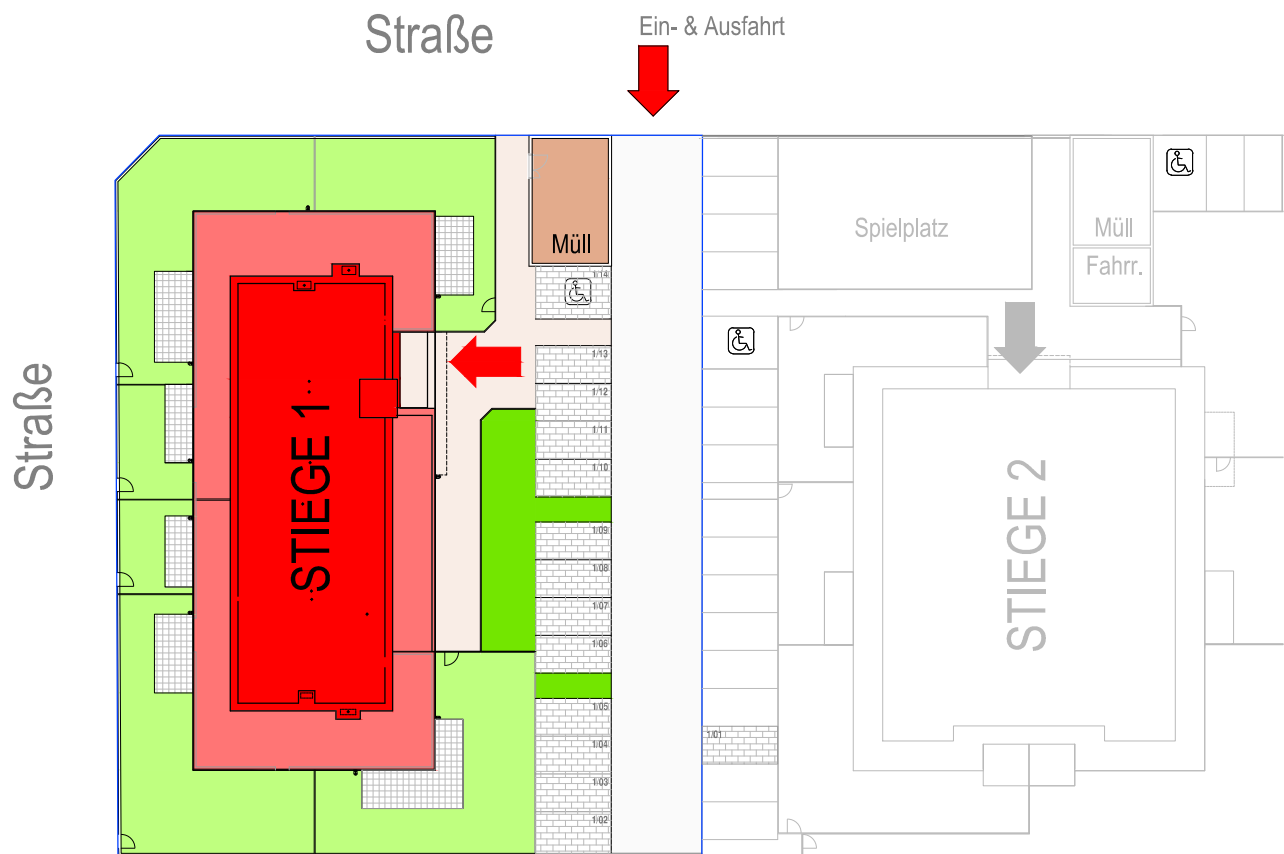


Wichtiger Hinweis zu den Plänen

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.

2.4. Übersichtspläne

2.4.1. Lageplan Stiege 1

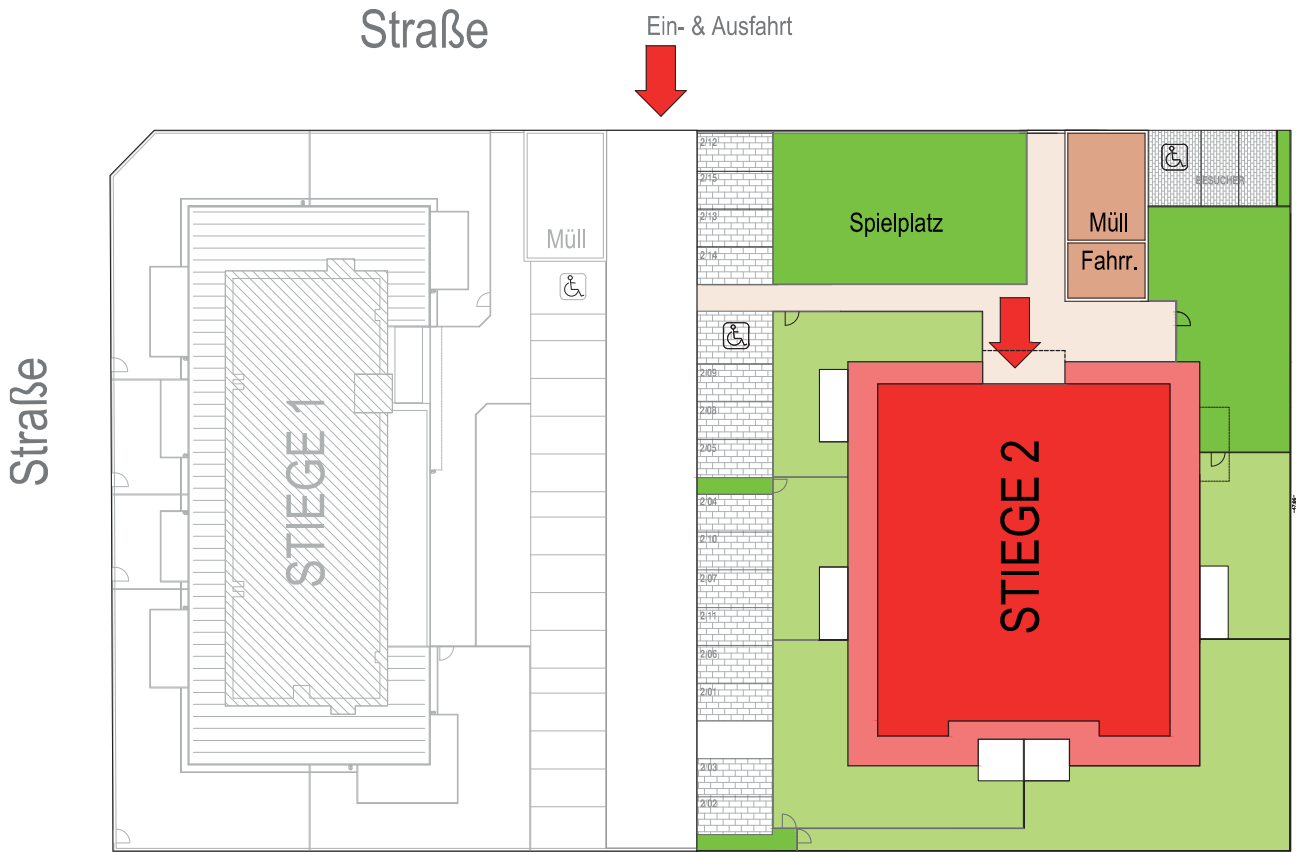


- MIETERGÄRTEN
- ALLG. GRÜNFLÄCHEN
- WEGE
- PKW-ABSTELLPLÄTZE
- MÜLLRAUM

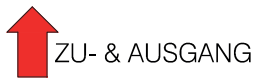
ZU- & AUSGANG



2.4.2. Lageplan Stiege 2

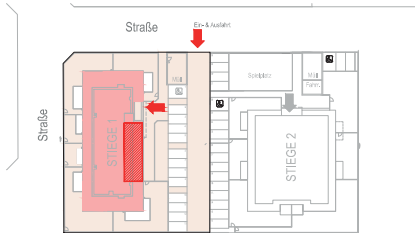


- MIETERGÄRTEN
- ALLG. GRÜNFLÄCHEN
- WEGE
- PKW-ABSTELLPLÄTZE
- MÜLLRAUM

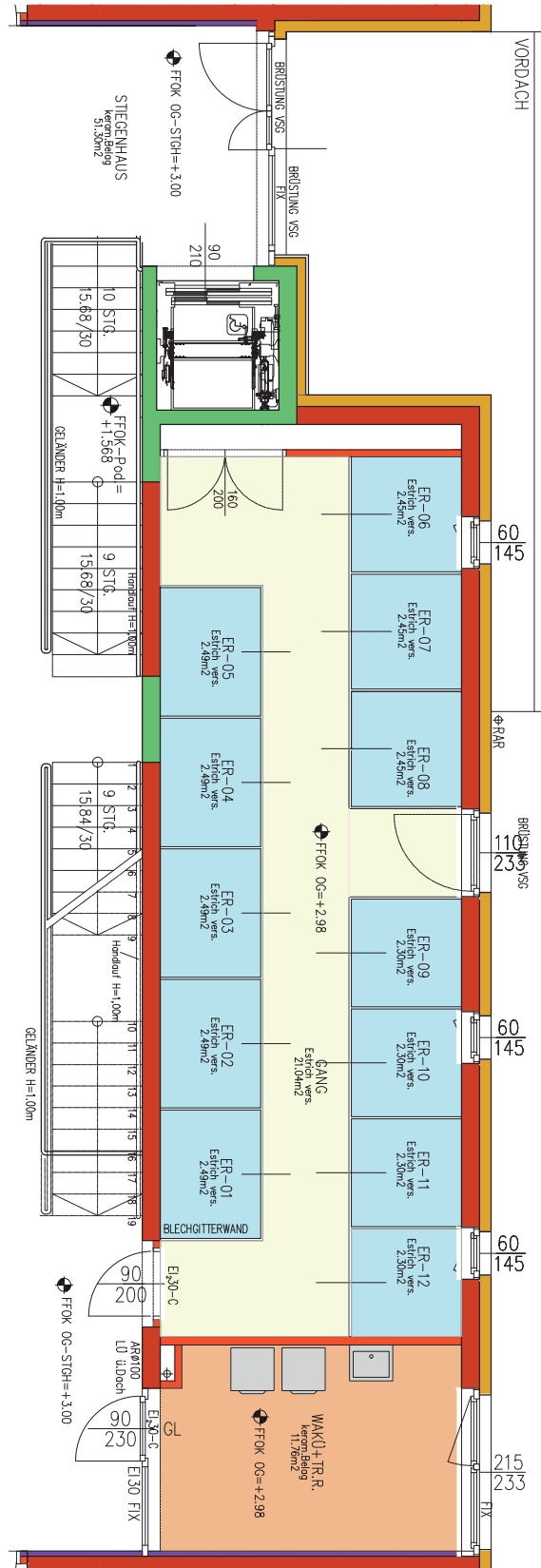


WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE
STIEGE 1
OBERGESCHOSS

Waschküche, Trockenraum & Einlagerungsräume



ÜBERSICHT NEBENRÄUME



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- GIPSKARTON
- ABSTELLRÄUME
- GANG
- WASCHÜ+TR.R.

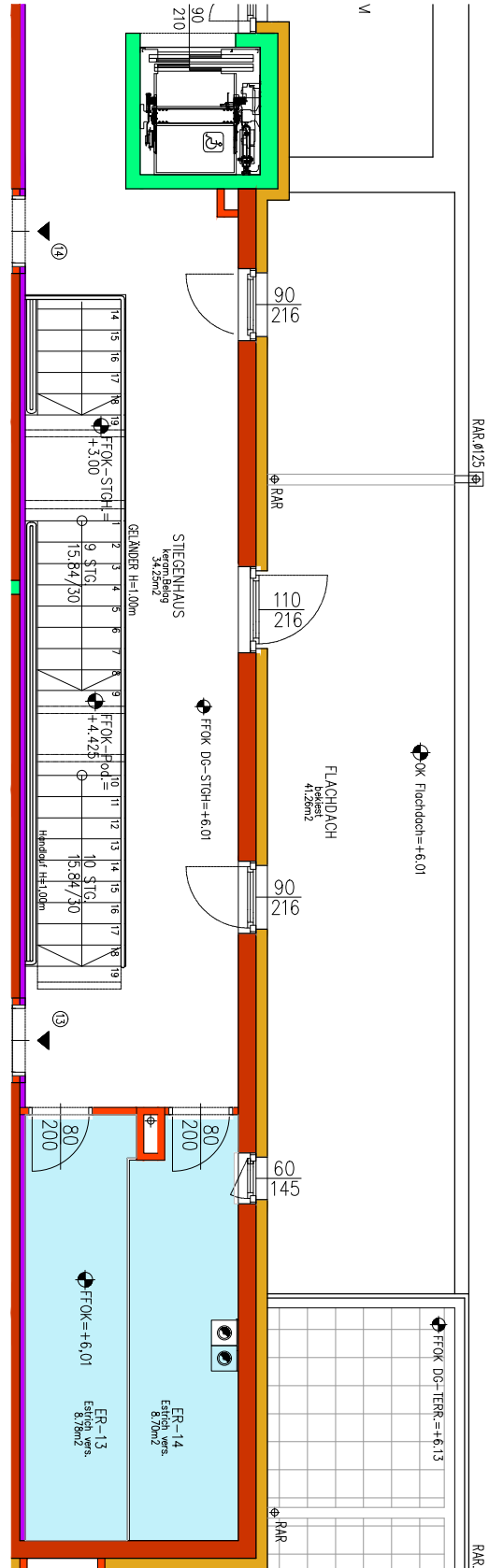
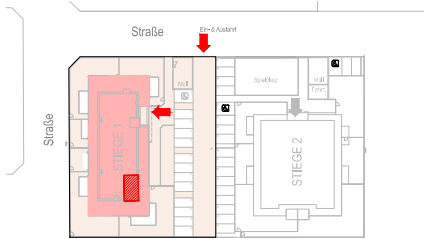


WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 1 ÜBERSICHT NEBENRÄUME

DACHGESCHOSS

EINLAGERUNGSRÄUME



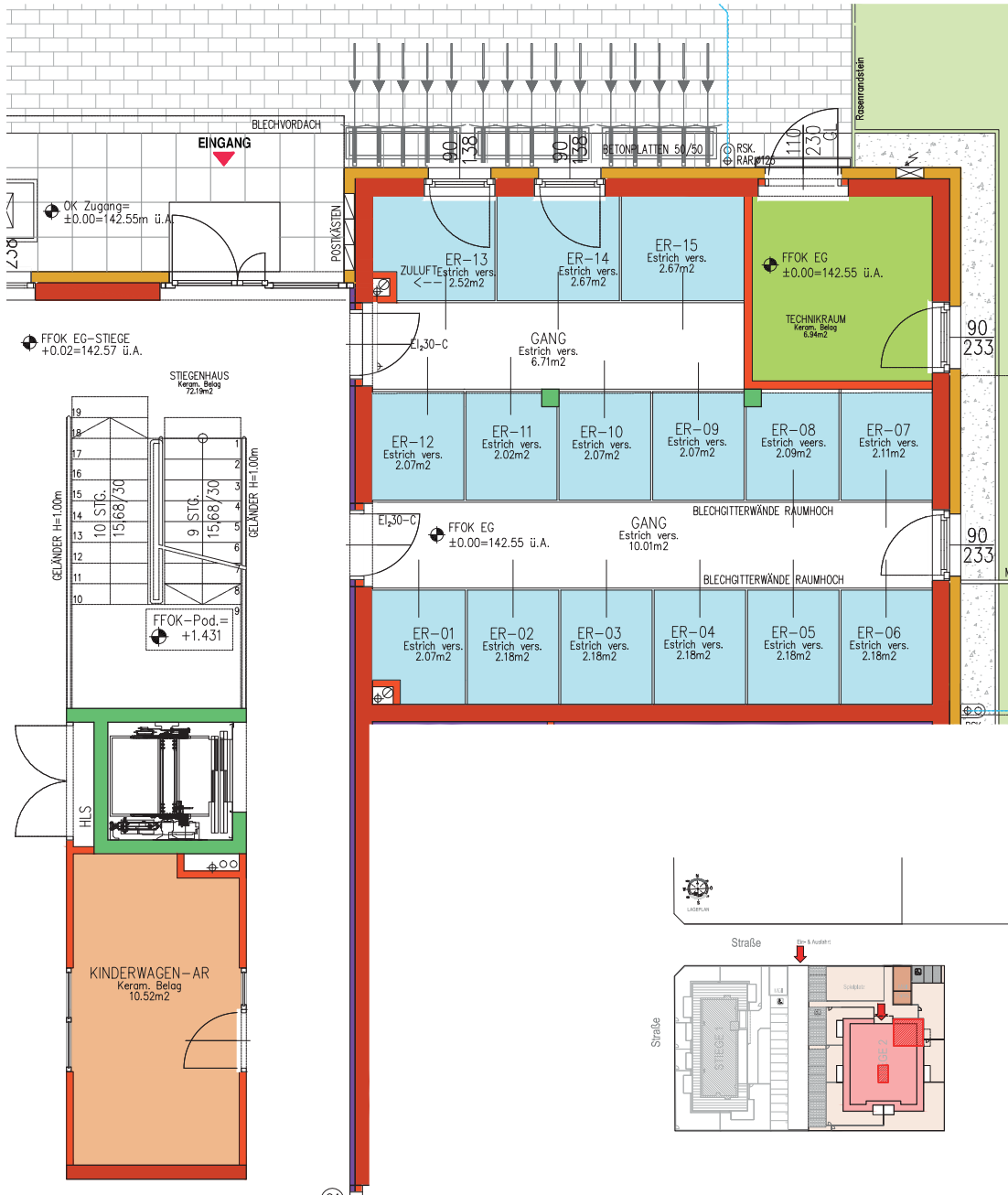
- ZIEGEL
- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- GIPSKARTON
- EINLAGERUNGSRÄUME



2.4.4. Übersichtspläne Stiege 2

WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE
STIEGE 2
ÜBERSICHT NEBENRÄUME
ERDGESCHOSS

Kinderwagen-Abstellraum,
Einlagerungsräume und
Technikraum



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- GIPSKARTON
- TECHNIKRUM
- ABSTELLRÄUME
- KINDERWAGEN-AR



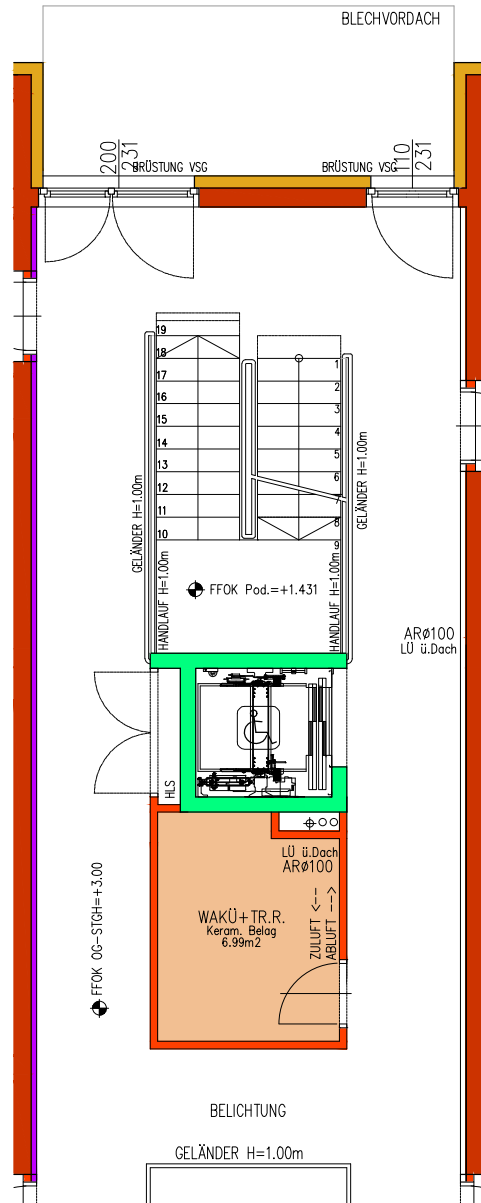
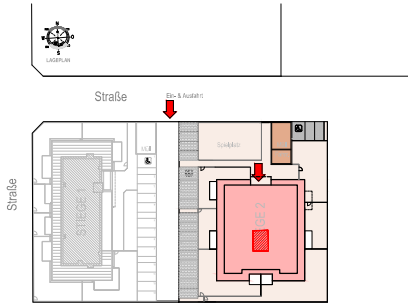
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 314 & 315 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 2 ÜBERSICHT NEBENRÄUME

OBERGESCHOSS

Waschküche und Trockenraum



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- GIPSKARTON
- WASCKÜCHE & TROCKENRAUM

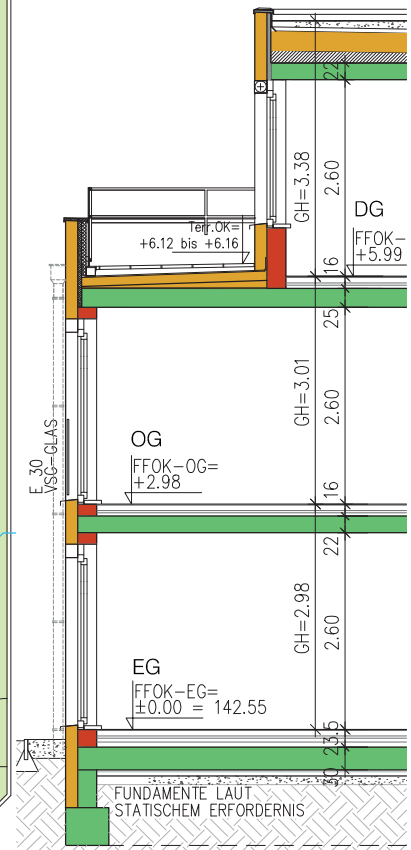
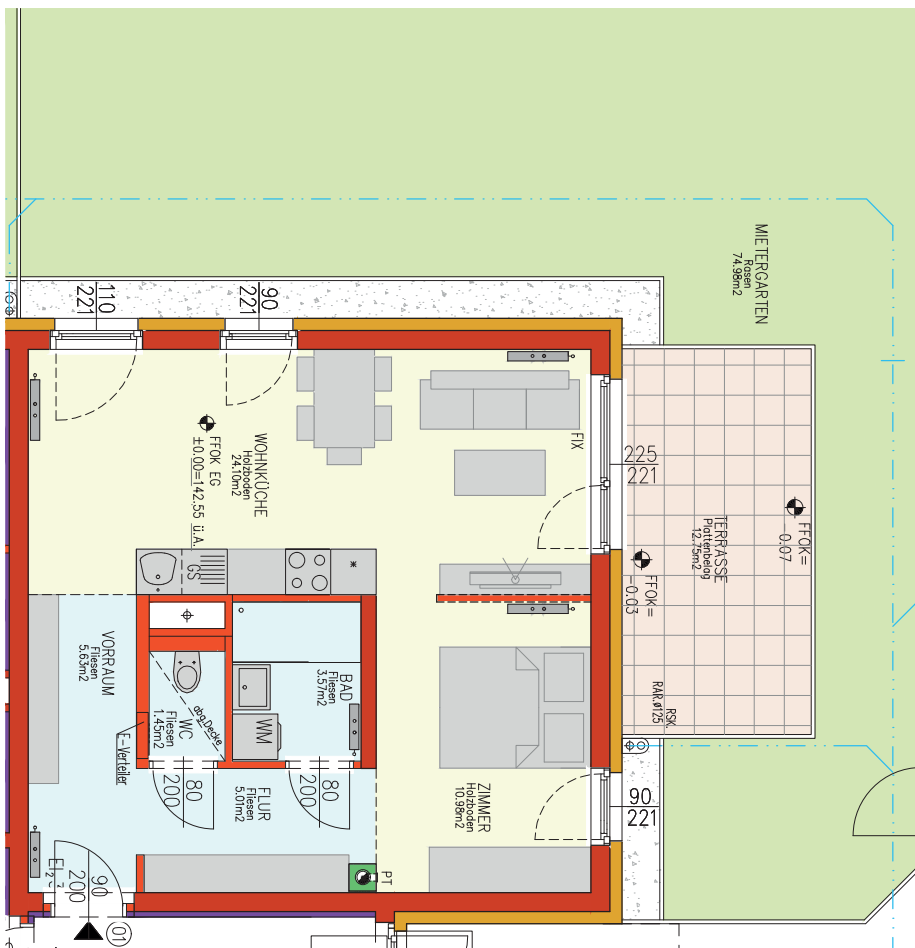
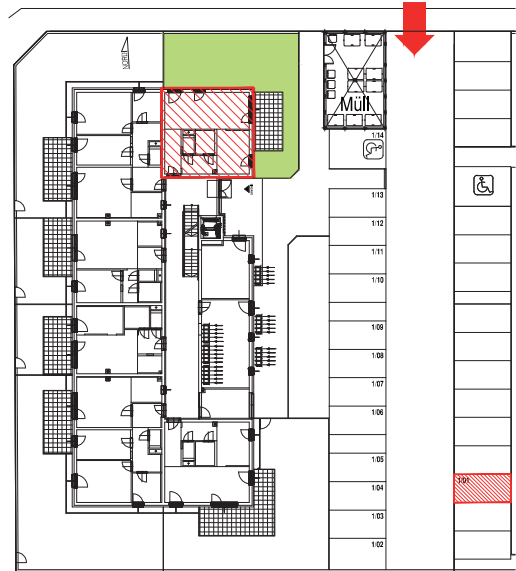
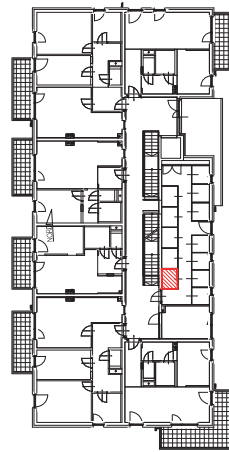


2.5. Grundrisse Stiege 1

WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 1 TOP 01
ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche	50.74 m ²
Eigengarten	74.98 m ²
Terrasse	12.75 m ²
Einlagerungsraum (OG)	2.49 m ²
Stellplatz	1



SYSTEMSCHNITT

- | | |
|--------------|--------------|
| ZIEGEL | PARKETT |
| STAHLBETON | FLIESEN |
| WÄRMEDÄMMUNG | PLATTENBELAG |
| GIPSKARTON | |

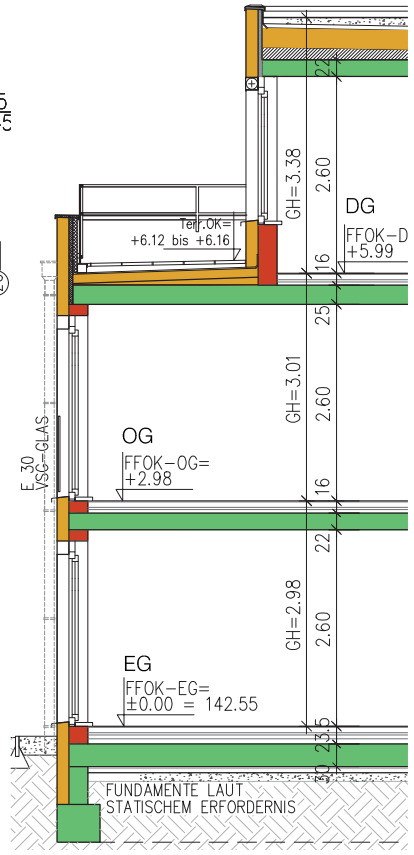
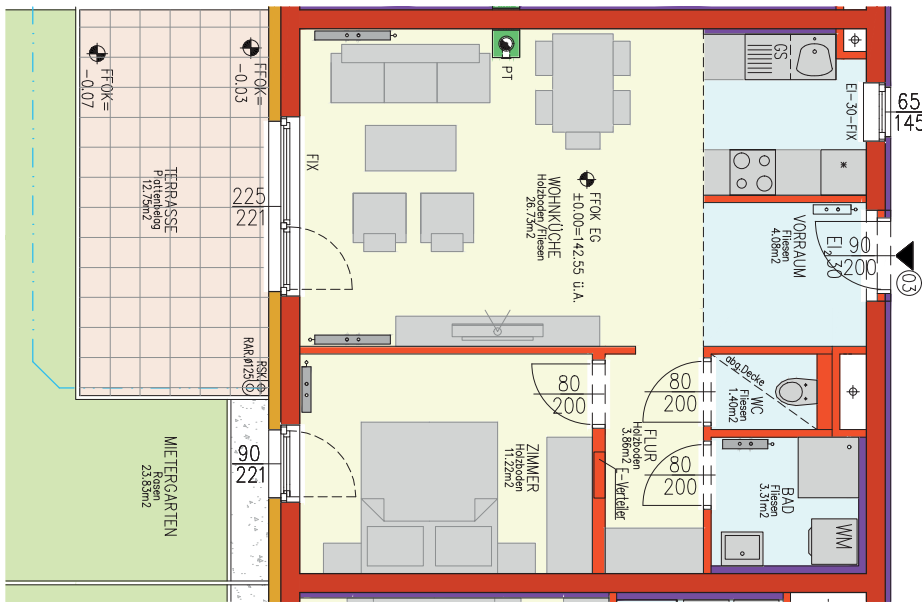
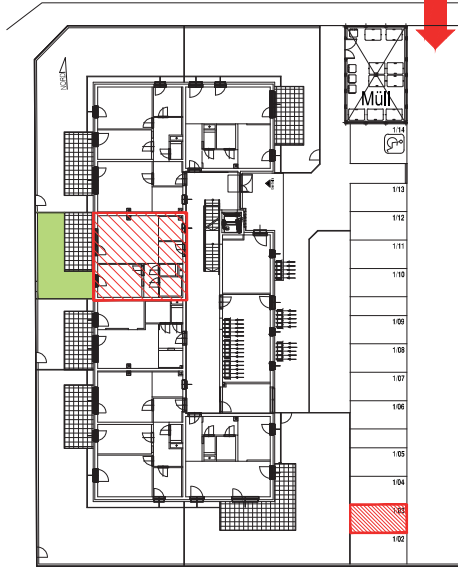
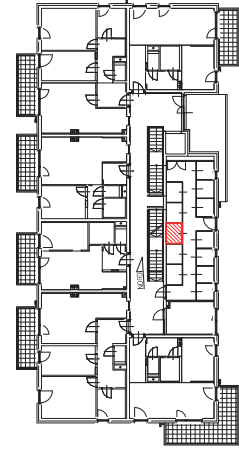


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 314 & 315 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 1 TOP 03
ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche	50.60 m ²
Eigengarten	23.83 m ²
Terrasse	12.75 m ²
Einlagerungsraum (OG)	2.49 m ²
Stellplatz	1



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- GIPSKARTON
- PARKETT
- FLIESEN
- PLATTENBELAG

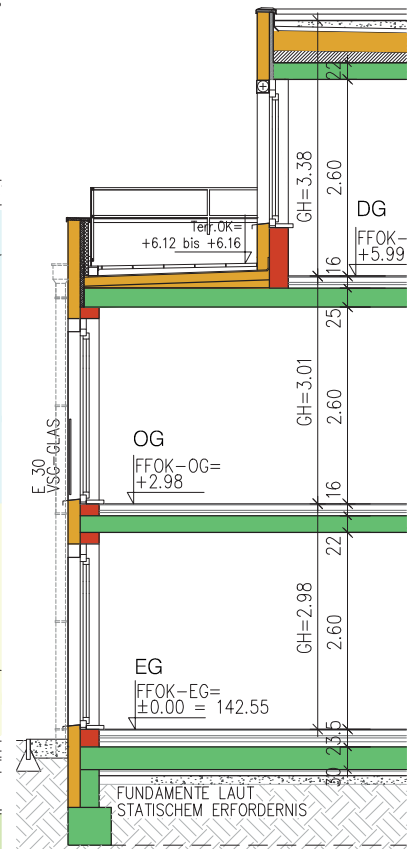
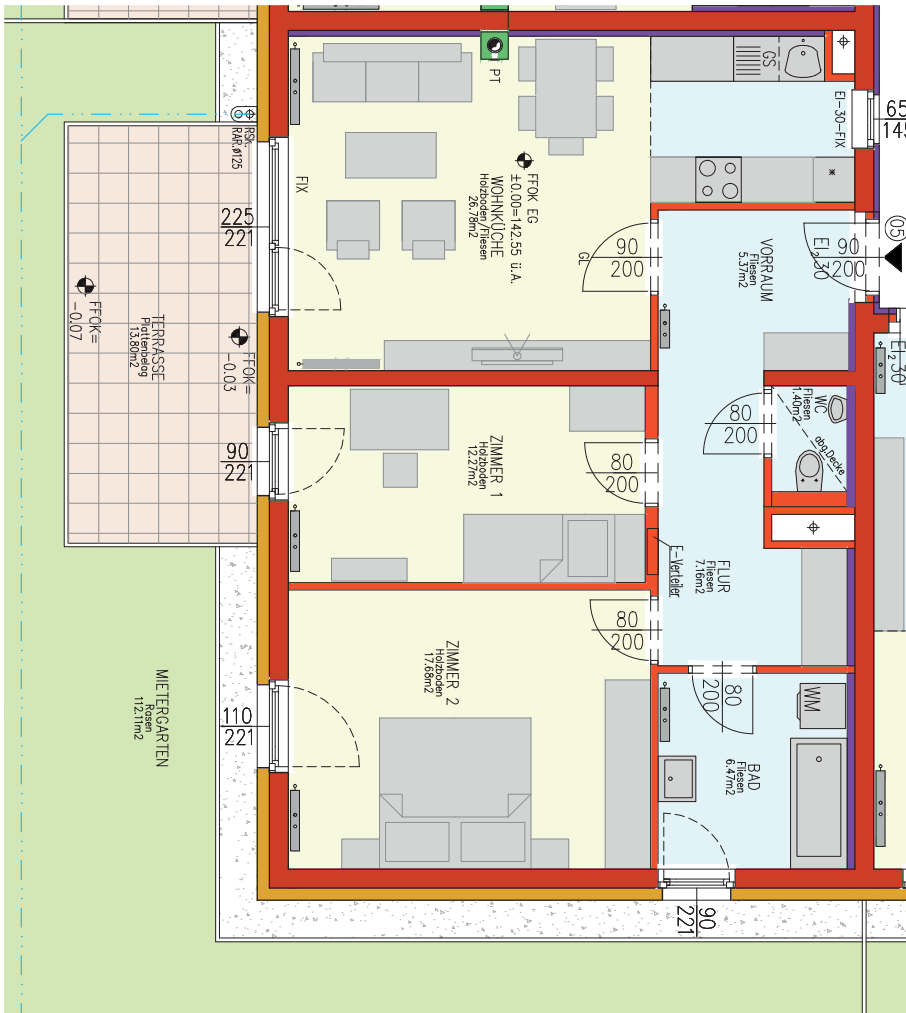
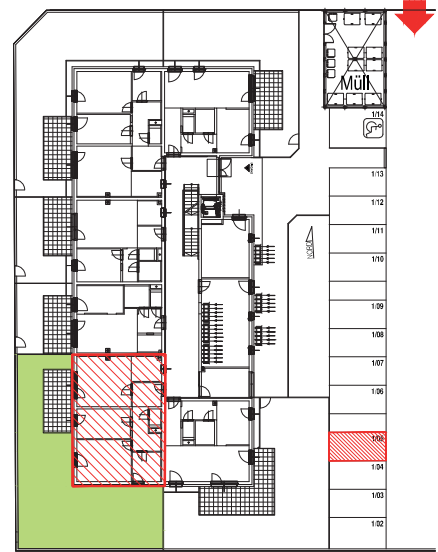
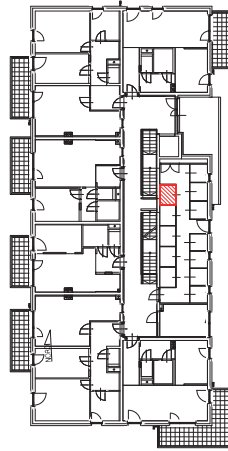


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 314 & 315 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 1 TOP 05
ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche	77.13 m ²
Eigengarten	112.11 m ²
Terrasse	13.80 m ²
Einlagerungsraum (OG)	2.49 m ²
Stellplatz	1



- | | | | |
|--|--------------|--|--------------|
| | ZIEGEL | | PARKETT |
| | STAHLBETON | | FLIESEN |
| | WÄRMEDÄMMUNG | | PLATTENBELAG |
| | GIPSKARTON | | |

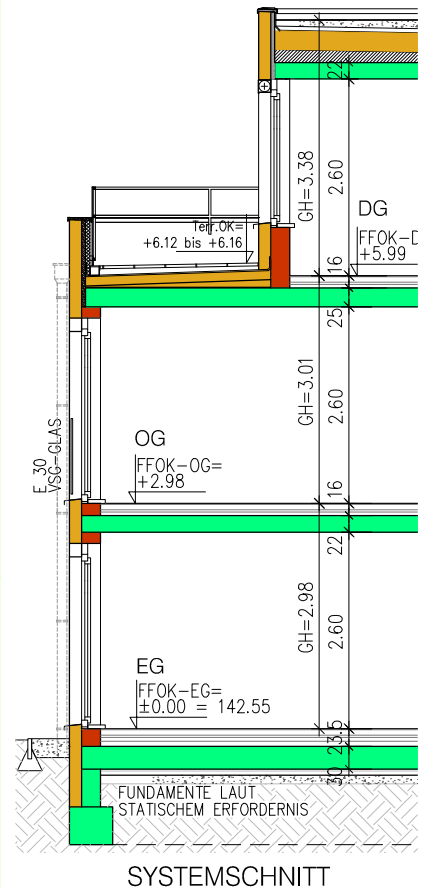
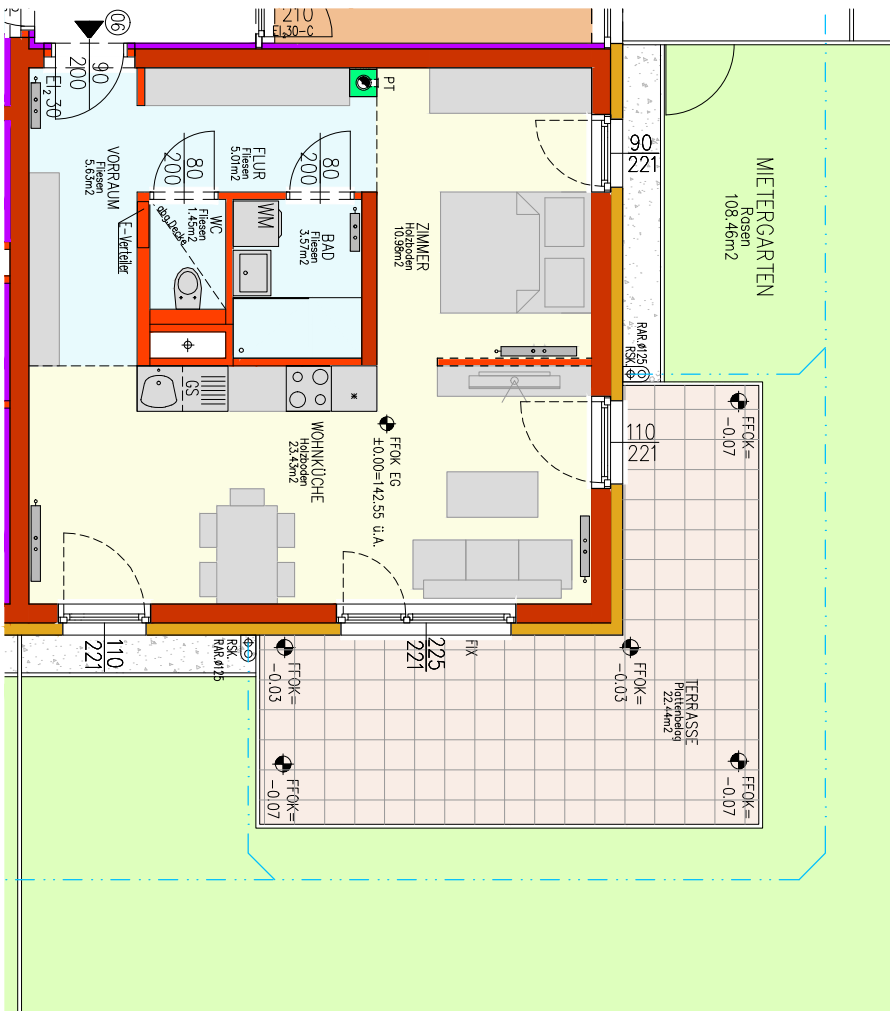
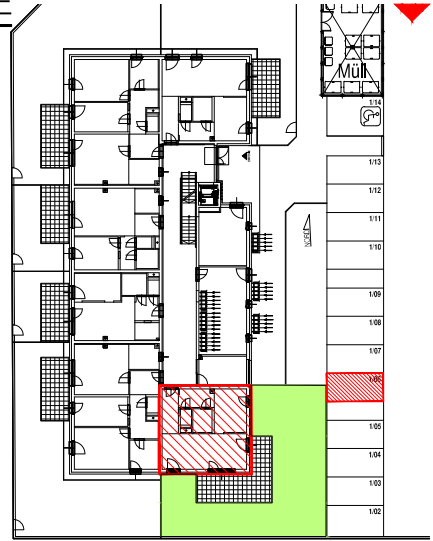
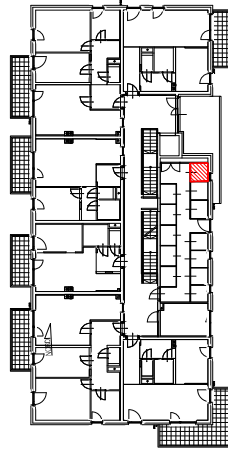


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 314 & 315 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 1 TOP 06
 ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche	50.07 m ²
Eigengarten	108.46 m ²
Terrasse	22.44 m ²
Einlagerungsraum (OG)	2.45 m ²
Stellplatz	1



- | | | | |
|--|--------------|--|--------------|
| | ZIEGEL | | PARKETT |
| | STAHLBETON | | FLIESEN |
| | WÄRMEDÄMMUNG | | PLATTENBELAG |
| | GIPSKARTON | | |

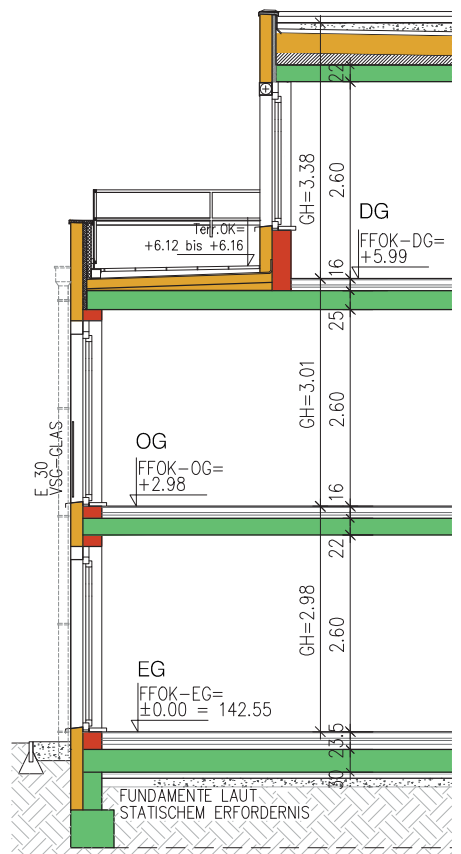
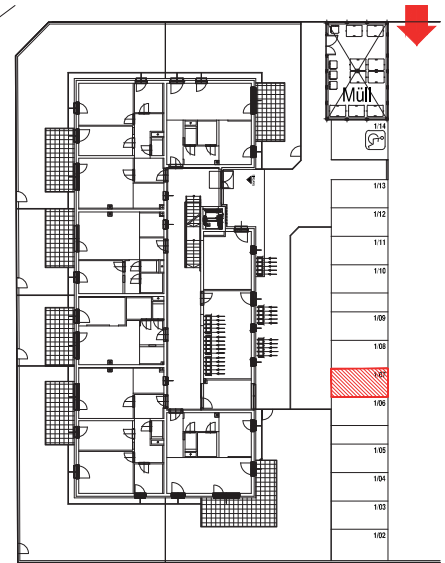
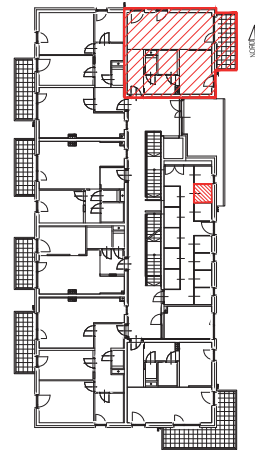


WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 1 TOP 07

OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche	50.64 m ²
Balkon	9.18 m ²
Einlagerungsraum (OG)	2.45 m ²
Stellplatz	1



- | | |
|--------------|--------------|
| ZIEGEL | PARKETT |
| STAHLBETON | FLIESEN |
| WÄRMEDÄMMUNG | PLATTENBELAG |
| GIPSKARTON | |

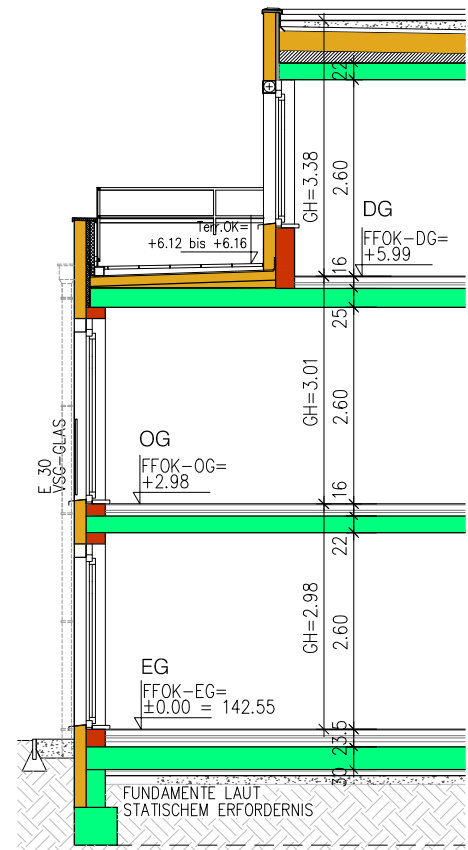
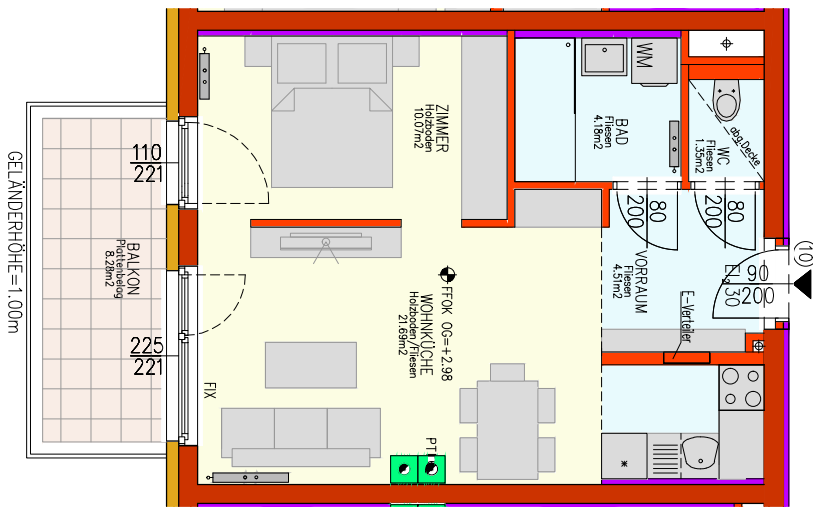
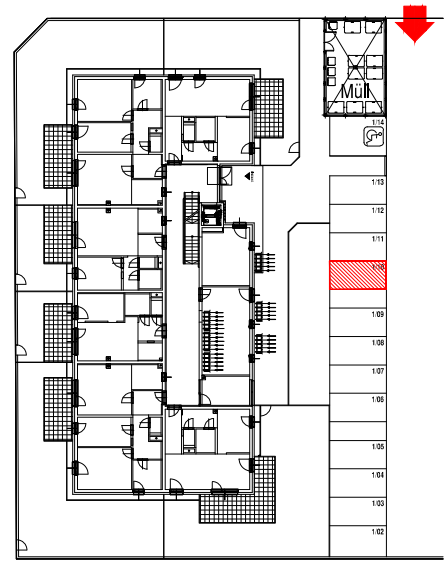
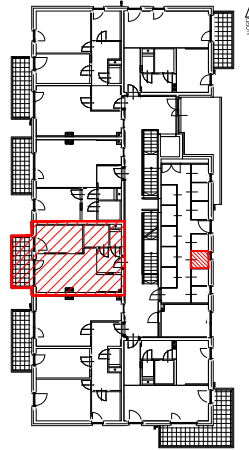


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 314 & 315 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

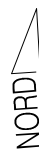
WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 1 TOP 10 OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche	41.80 m ²
Balkon	8.28 m ²
Einlagerungsraum (OG)	2.30 m ²
Stellplatz	1



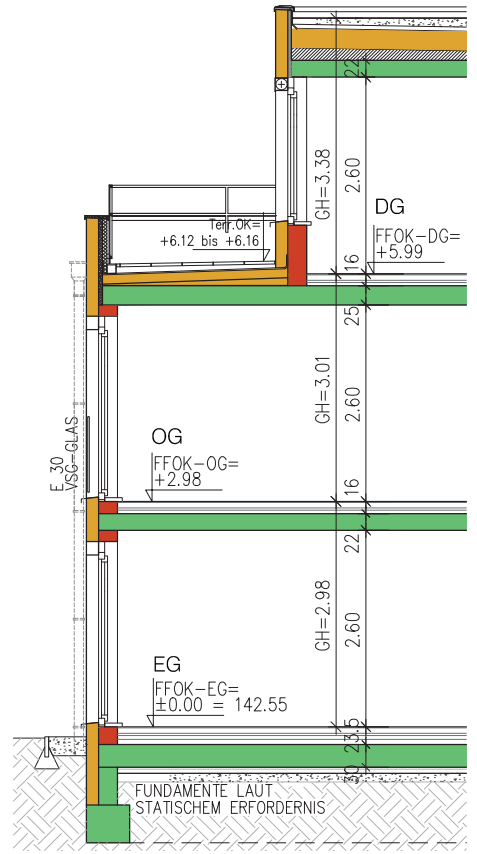
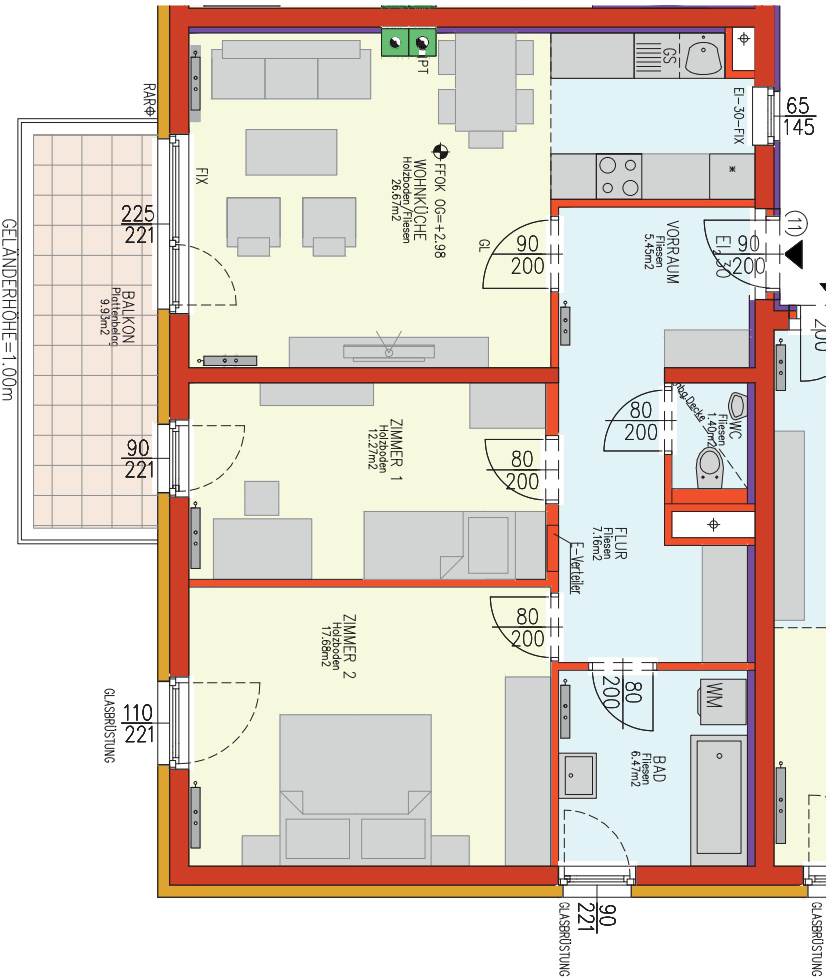
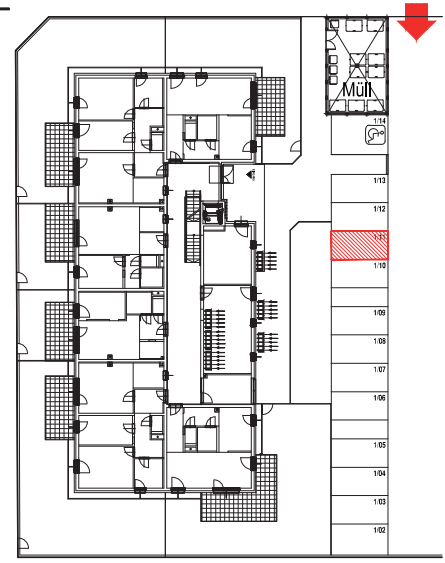
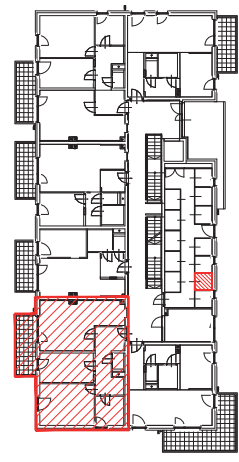
- | | | | |
|--|--------------|--|--------------|
| | ZIEGEL | | PARKETT |
| | STAHLBETON | | FLIESEN |
| | WÄRMEDÄMMUNG | | PLATTENBELAG |
| | GIPSKARTON | | |



WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 1 TOP 11
OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche 77.10 m²
Balkon 9.93 m²
Einlagerungsraum (OG) 2.30 m²
Stellplatz 1



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- GIPSKARTON
- PARKETT
- FLIESEN
- PLATTENBELAG

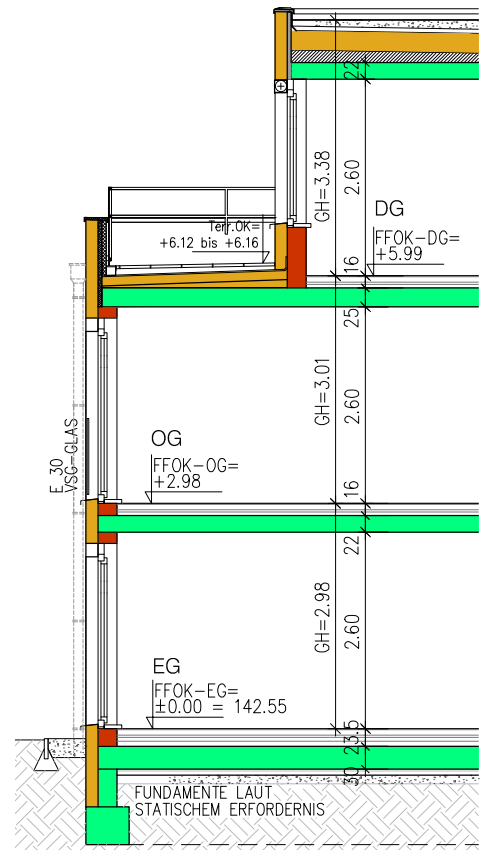
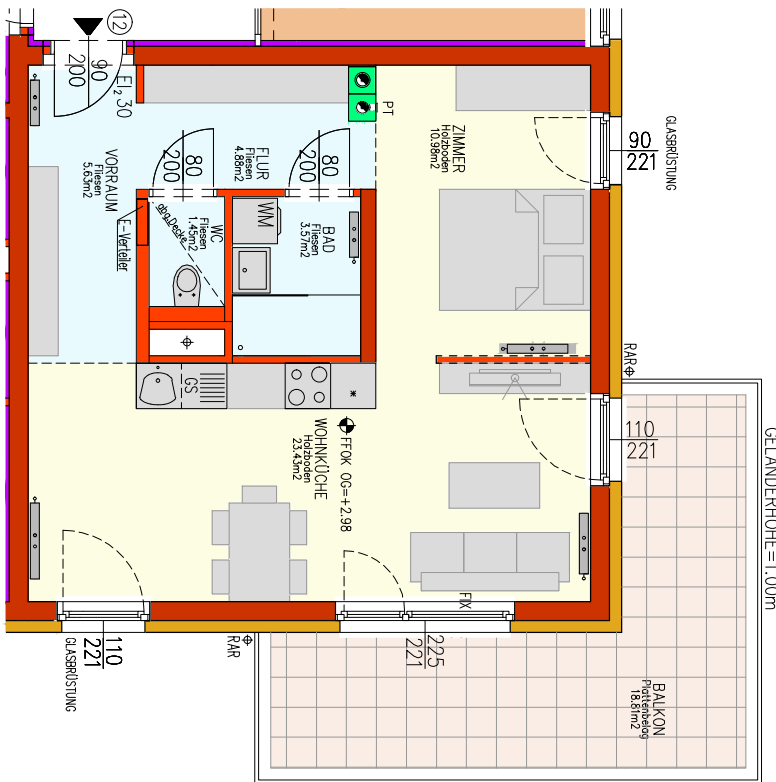
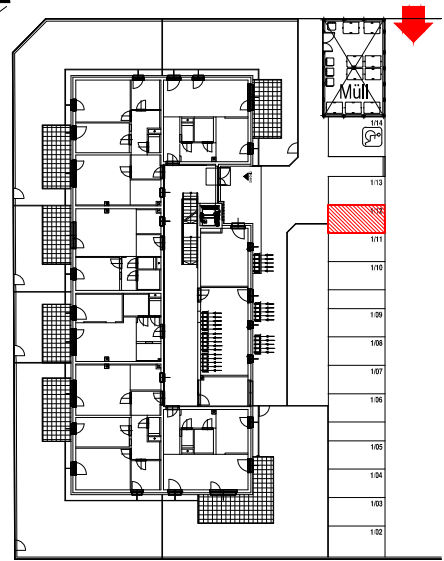
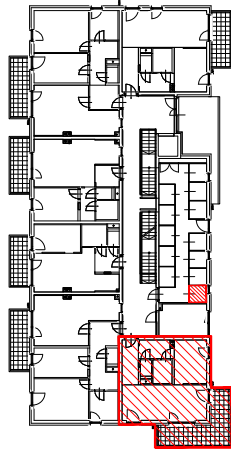


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 314 & 315 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

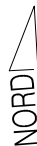
STIEGE 1 TOP 12
 OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche	49.94 m ²
Balkon	18.81 m ²
Einlagerungsraum (OG)	2.30 m ²
Stellplatz	1



SYSTEMSCHNITT

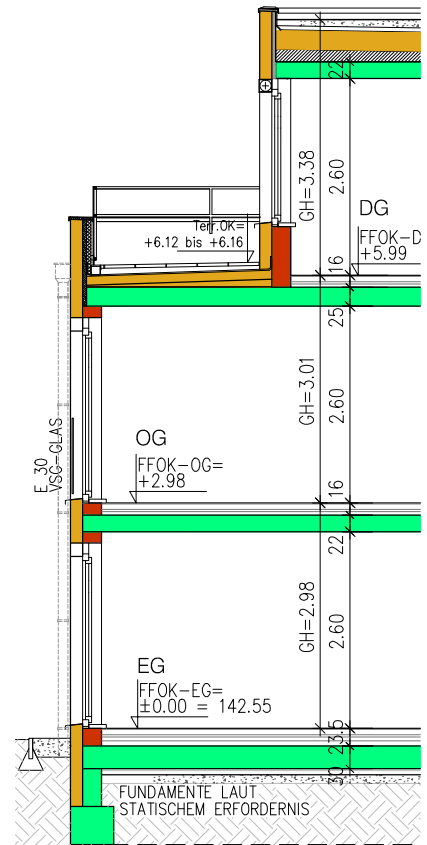
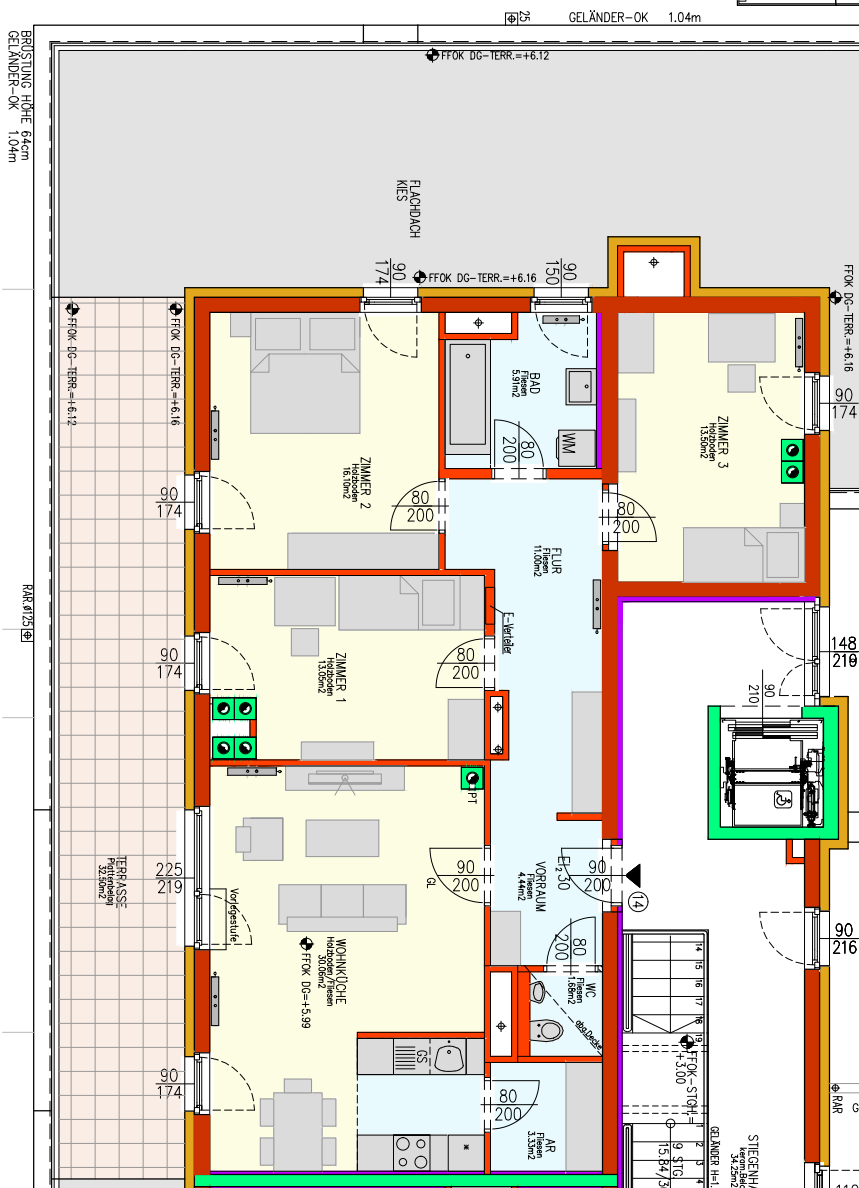
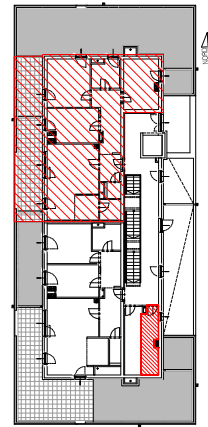
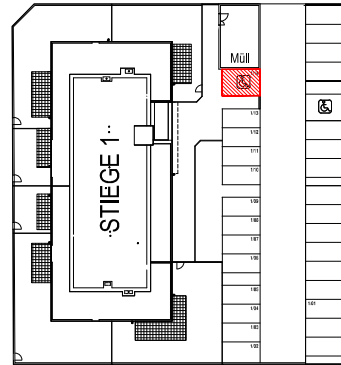
- | | |
|--|--|
|  ZIEGEL |  PARKETT |
|  STAHLBETON |  FLIESEN |
|  WÄRMEDÄMMUNG |  PLATTENBELAG |
|  GIPSKARTON | |



WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 1 TOP 14 DACHGESCHOSS

Wohnnutzfläche	99.07 m ²
Terrasse	32.50 m ²
Einlagerungsraum (DG)	8.70 m ²
Stellplatz	1



- | | | | |
|--|--------------|--|--------------|
| | ZIEGEL | | PARKETT |
| | STAHLBETON | | FLIESEN |
| | WÄRMEDÄMMUNG | | PLATTENBELAG |
| | GIPSKARTON | | FLACHDACH |

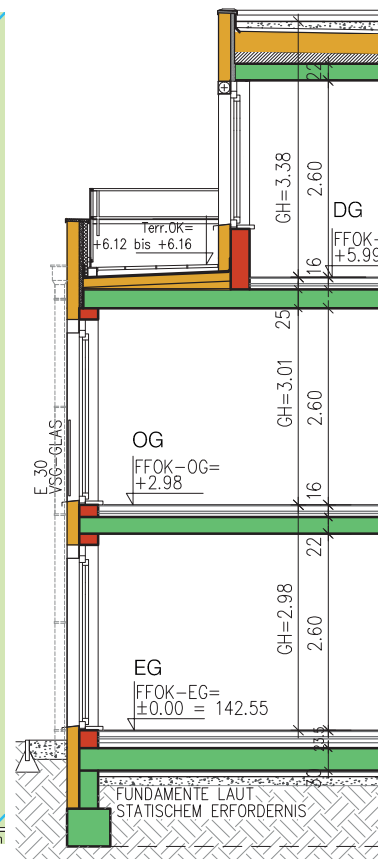
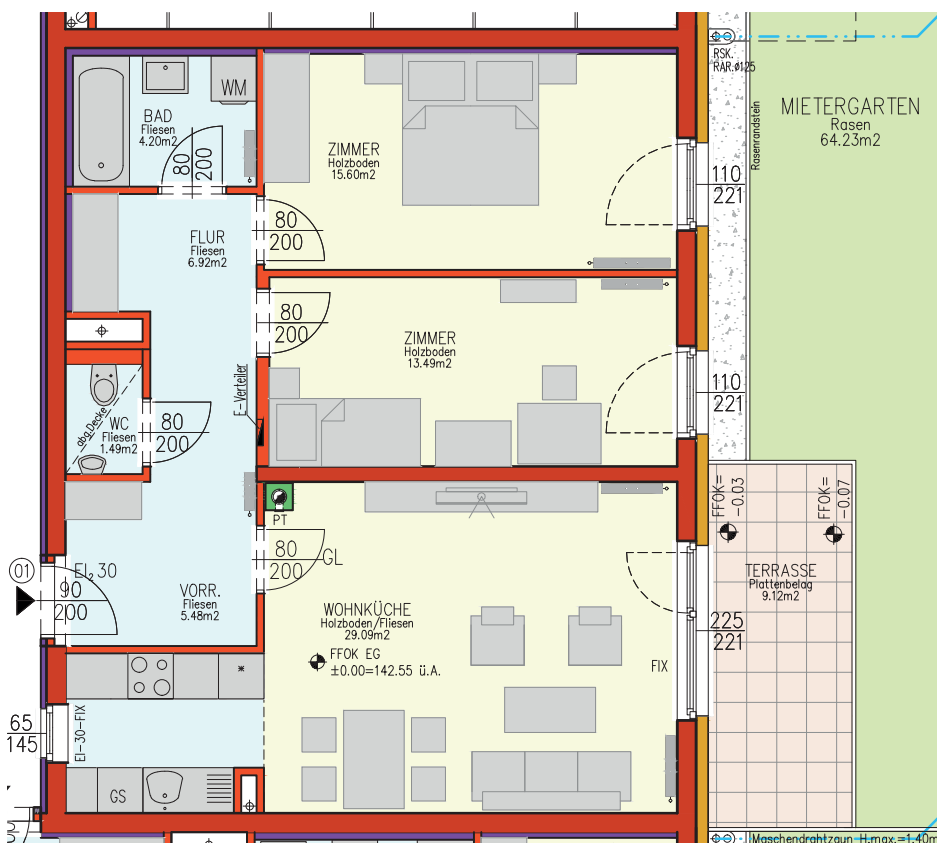
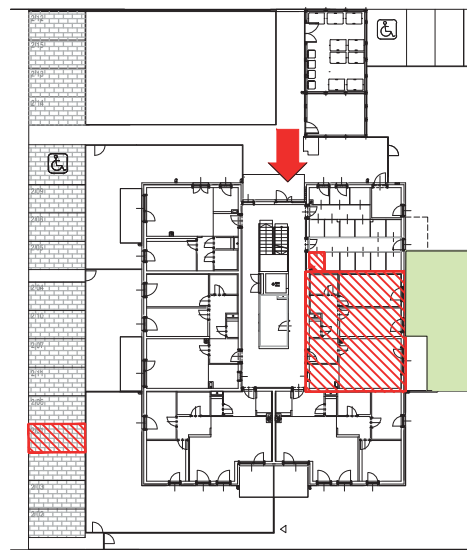


2.6. Grundrisse Stiege 2

WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

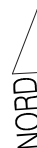
STIEGE 2 TOP 01
ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche	76.27 m ²
Eigengarten	64.23 m ²
Terrasse	9.12 m ²
Einlagerungsraum	2.07 m ²
Stellplatz	1



SYSTEMSCHNITT

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- GIPSKARTON
- FLIESEN
- PARKETT
- PLATTENBELAG

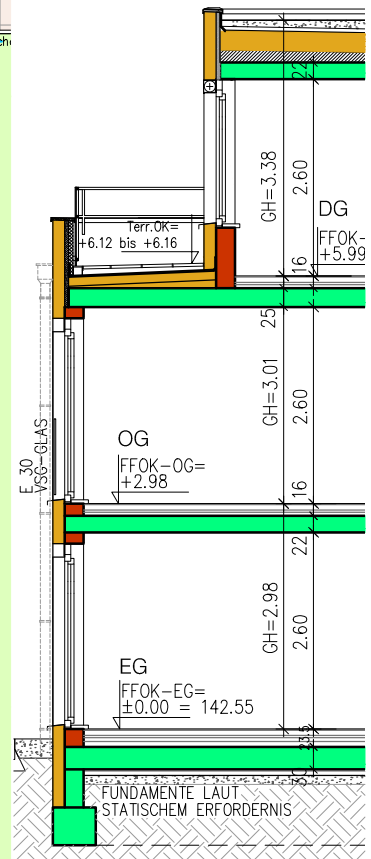
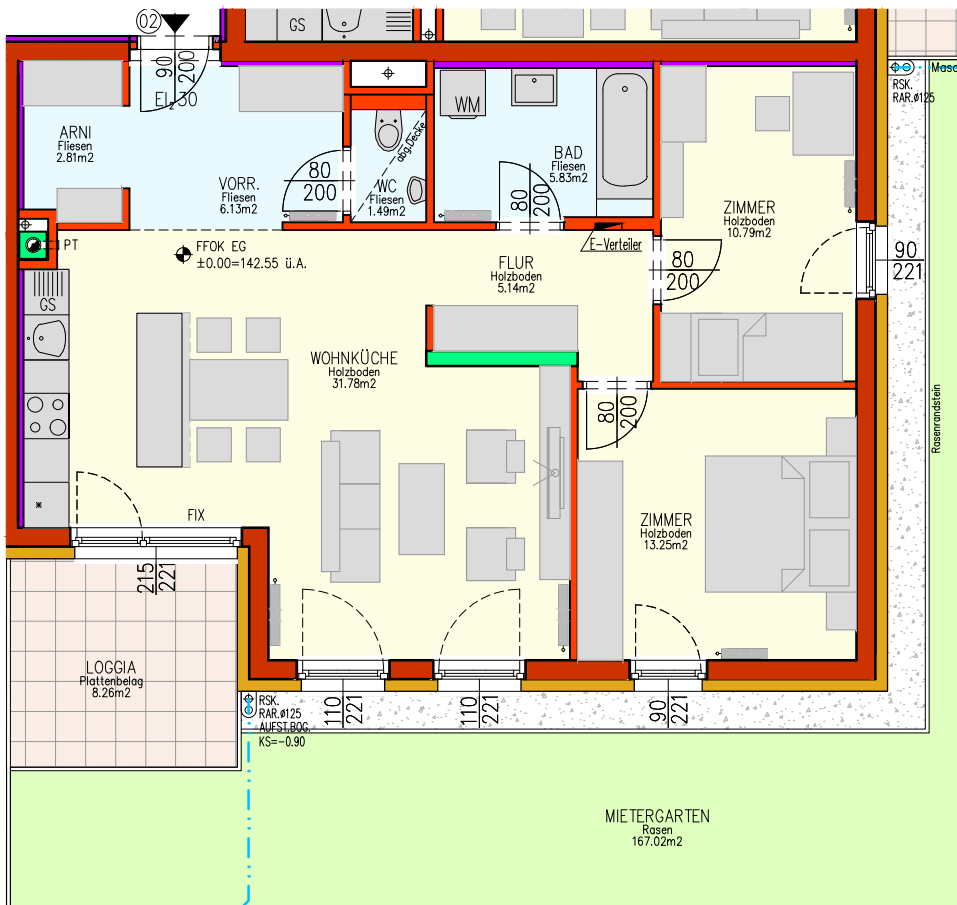
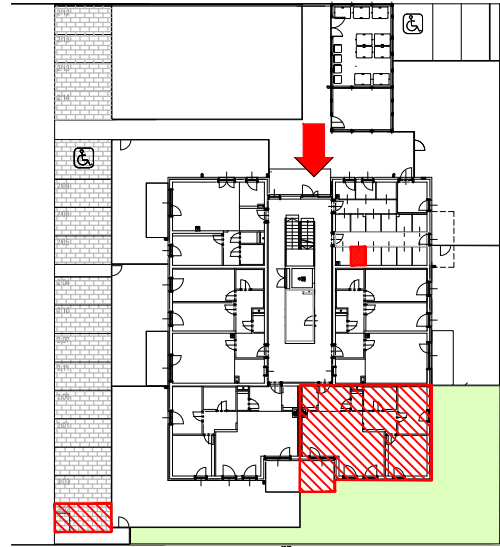


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 314 & 315 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 2 TOP 02
 ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche	77.22 m ²
Eigengarten	167.02 m ²
Loggia	8.26 m ²
Einlagerungsraum	2.18 m ²
Stellplatz	1



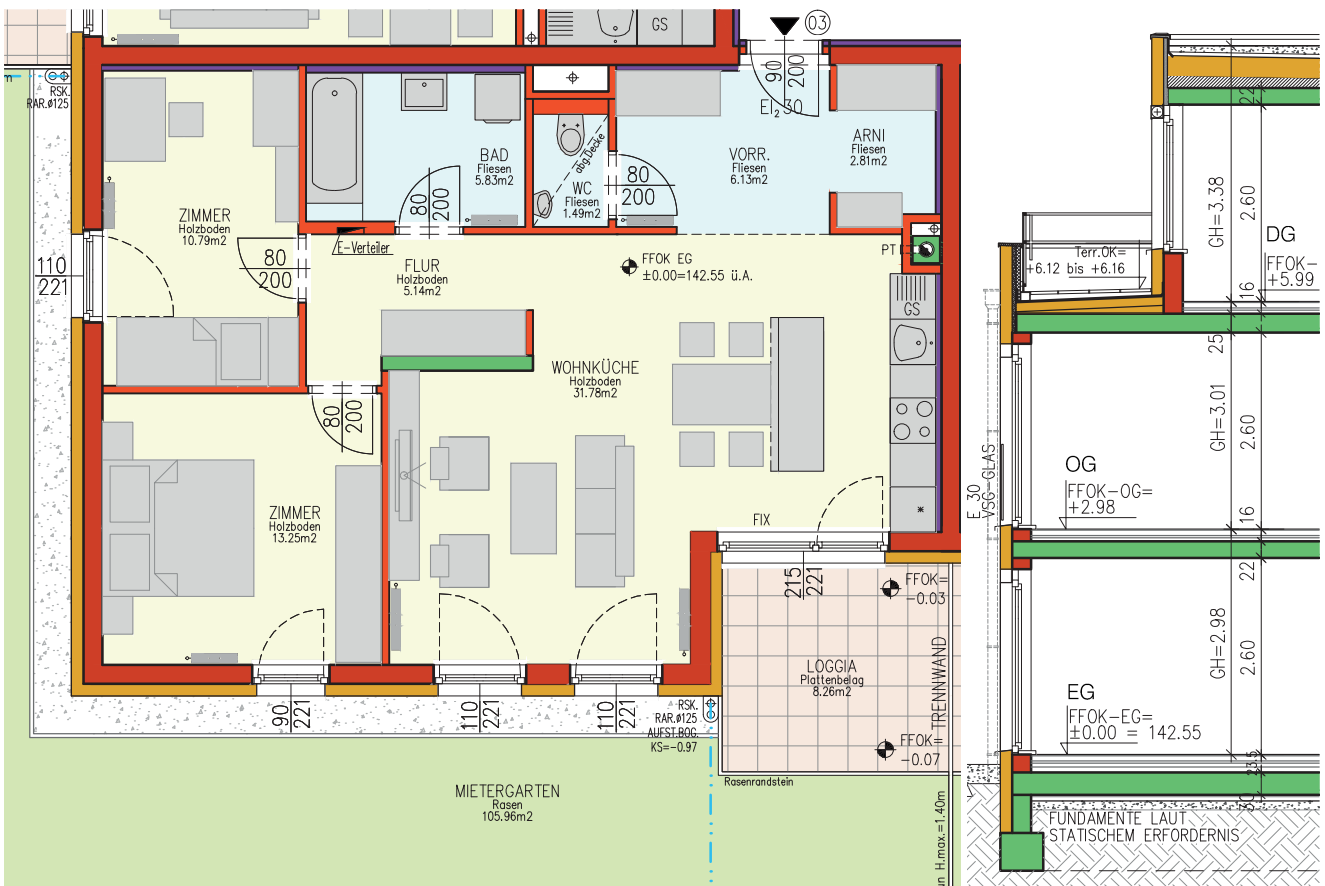
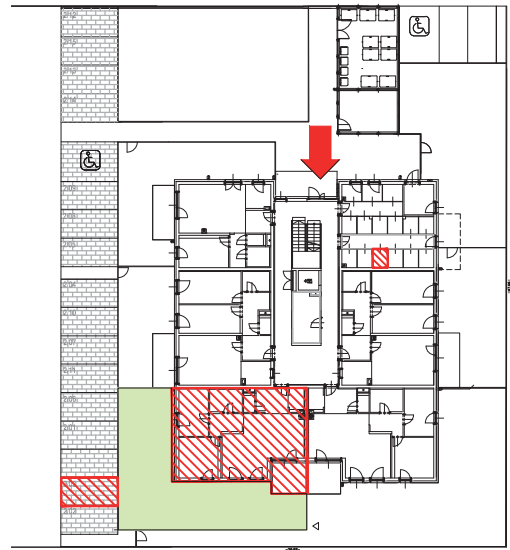
- | | |
|--------------|--------------|
| ZIEGEL | PARKETT |
| STAHLBETON | FLIESEN |
| WÄRMEDÄMMUNG | PLATTENBELAG |
| GIPSKARTON | |



WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 2 TOP 03
 ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche 77.22 m²
 Eigengarten 105.96 m²
 Loggia 8.26 m²
 Einlagerungsraum 2.18 m²
 Stellplatz 1



SYSTEMSCHNITT

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- GIPSKARTON
- PARKETT
- FLIESEN
- PLATTENBELAG

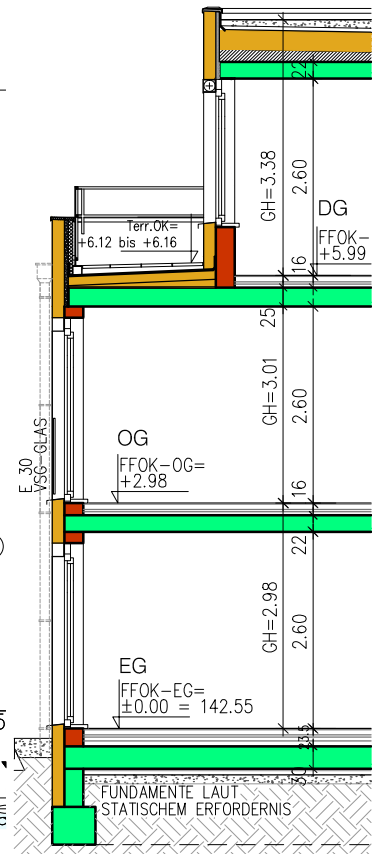
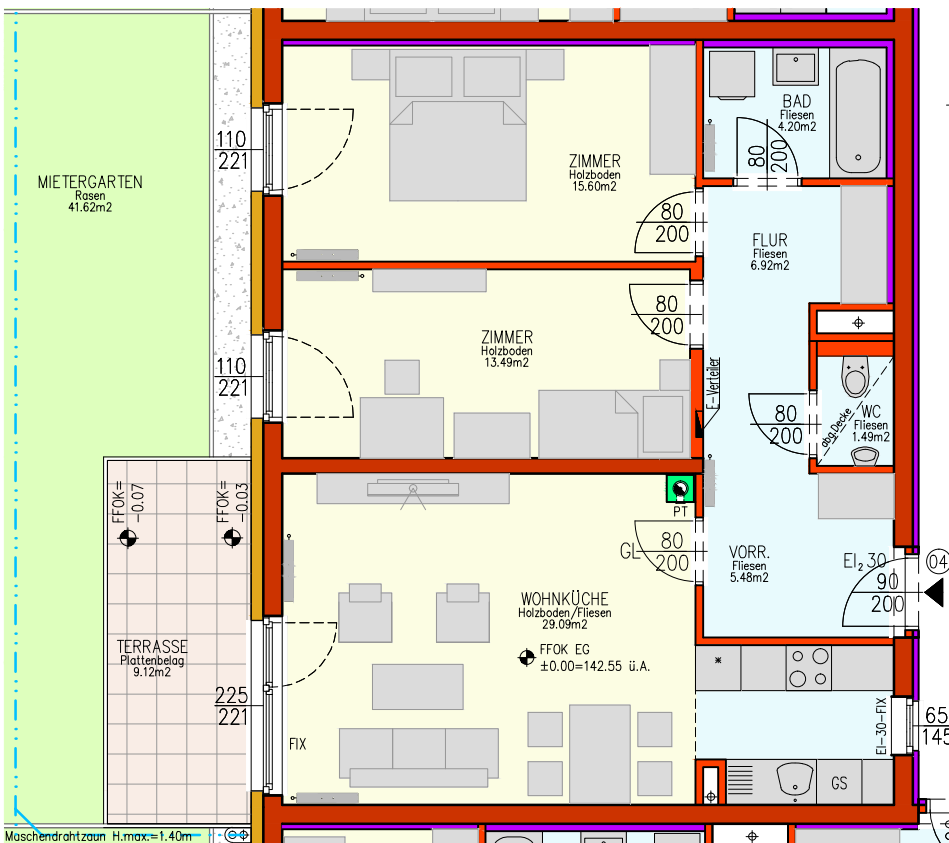
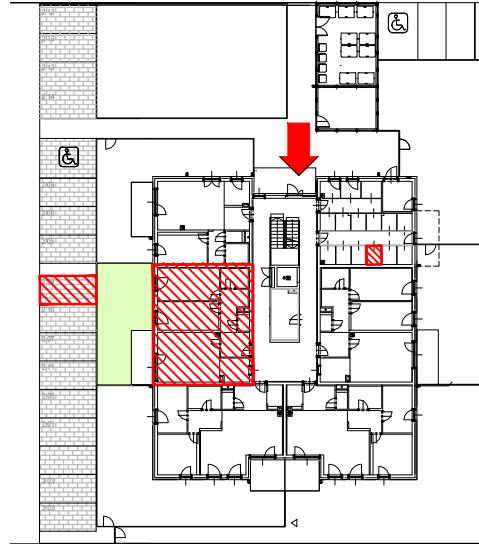


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 314 & 315 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

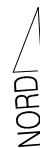
WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 2 TOP 04
 ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche	76.27 m ²
Eigengarten	41.62 m ²
Terrasse	9.12 m ²
Einlagerungsraum	2.18 m ²
Stellplatz	1



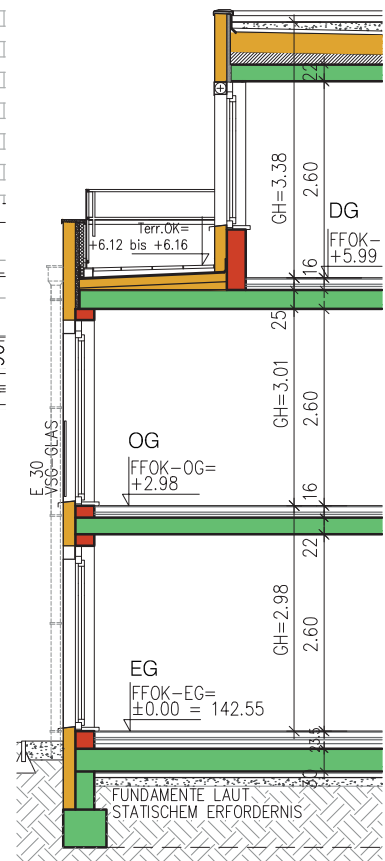
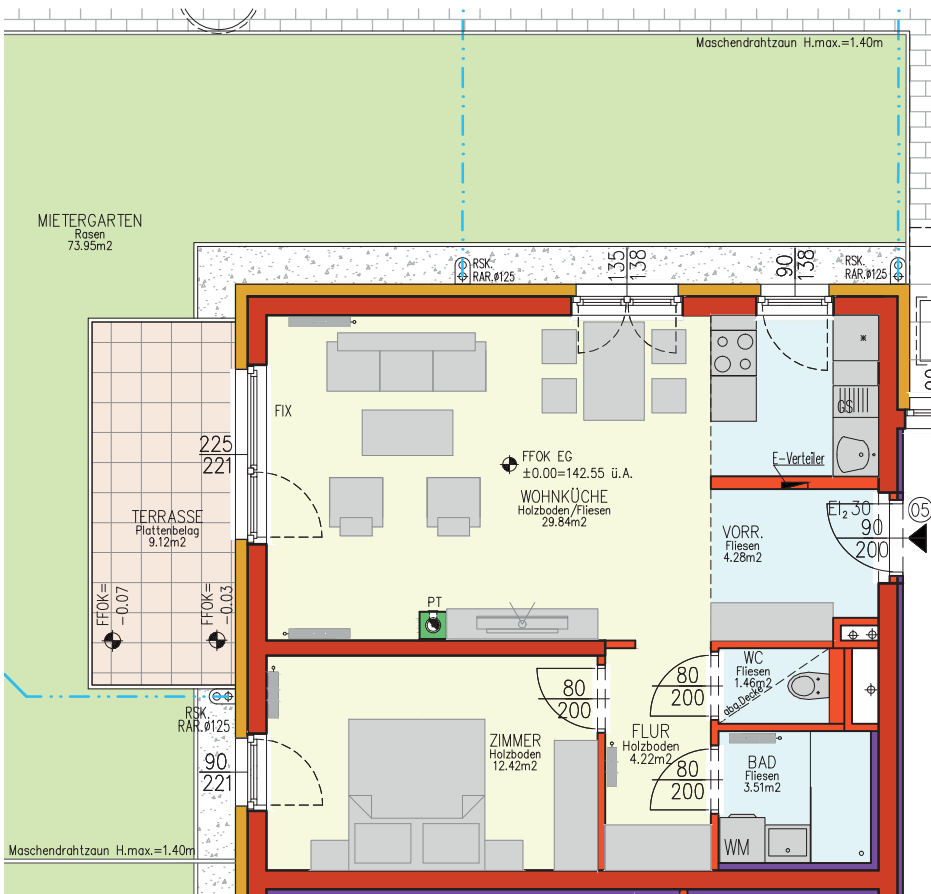
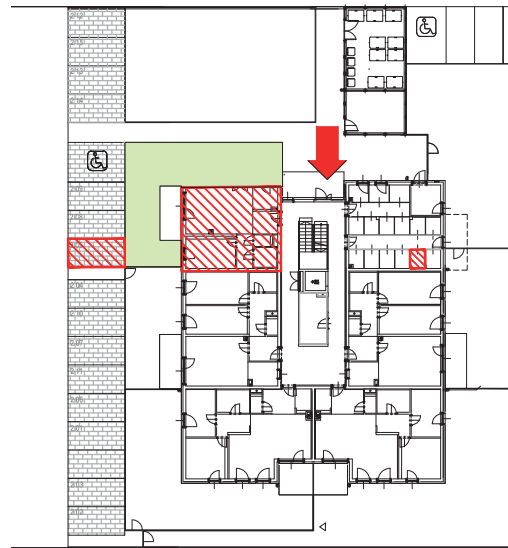
- | | |
|--------------|--------------|
| ZIEGEL | PARKETT |
| STAHLBETON | FLIESEN |
| WÄRMEDÄMMUNG | PLATTENBELAG |
| GIPSKARTON | |



WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 2 TOP 05
ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche	55.73 m ²
Eigengarten	73.95 m ²
Terrasse	9.12 m ²
Einlagerungsraum	2.18 m ²
Stellplatz	1



SYSTEMSCHNITT

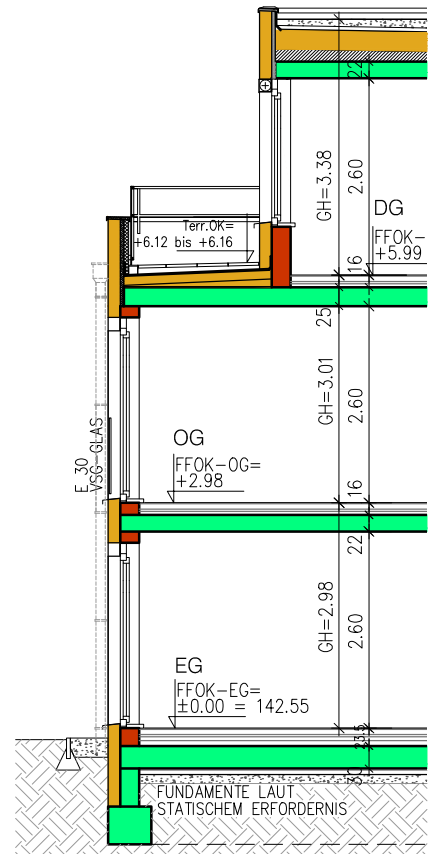
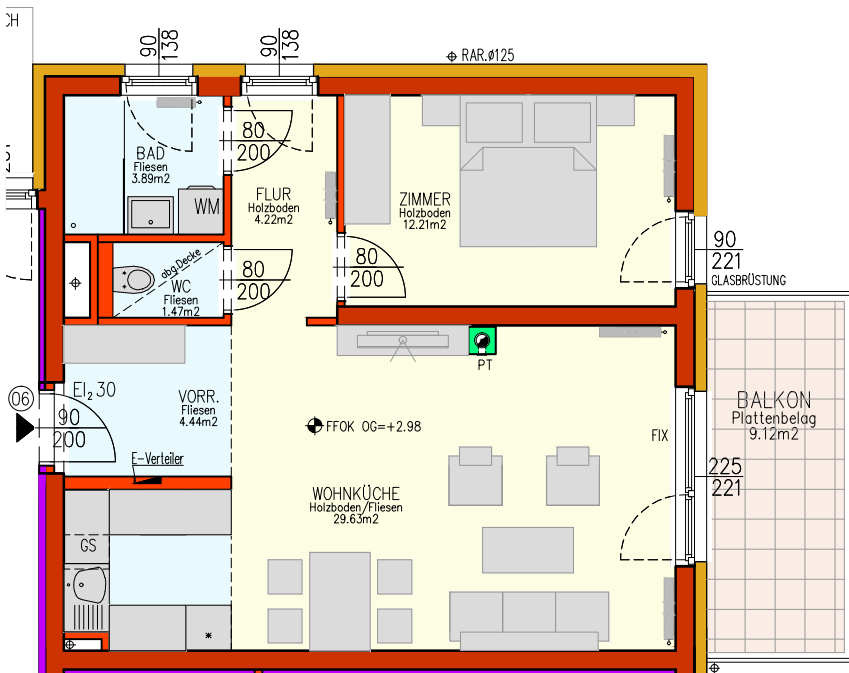
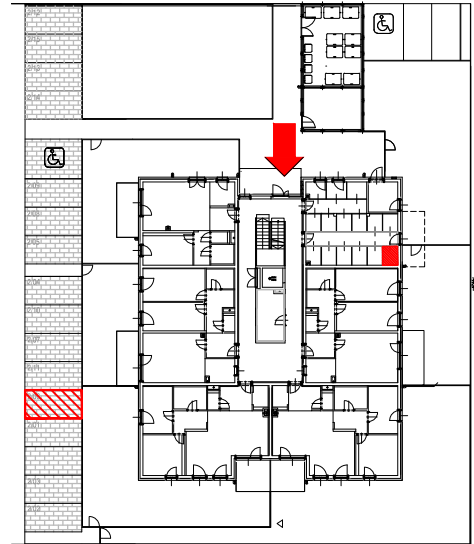
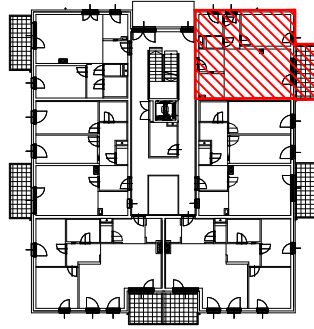
- | | | | |
|--|--------------|--|--------------|
| | ZIEGEL | | PARKETT |
| | STAHLBETON | | FLIESEN |
| | WÄRMEDÄMMUNG | | PLATTENBELAG |
| | GIPSKARTON | | |



WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 2 TOP 06
 OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche 55.86 m²
 Balkon 9.12 m²
 Einlagerungsraum 2.18 m²
 Stellplatz 1



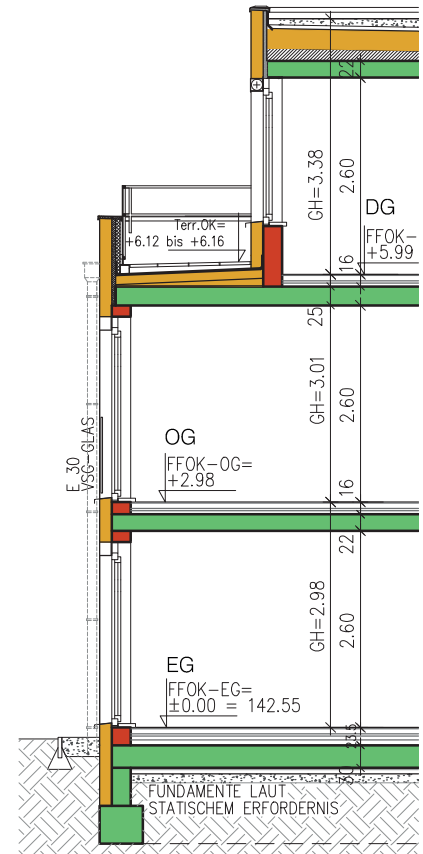
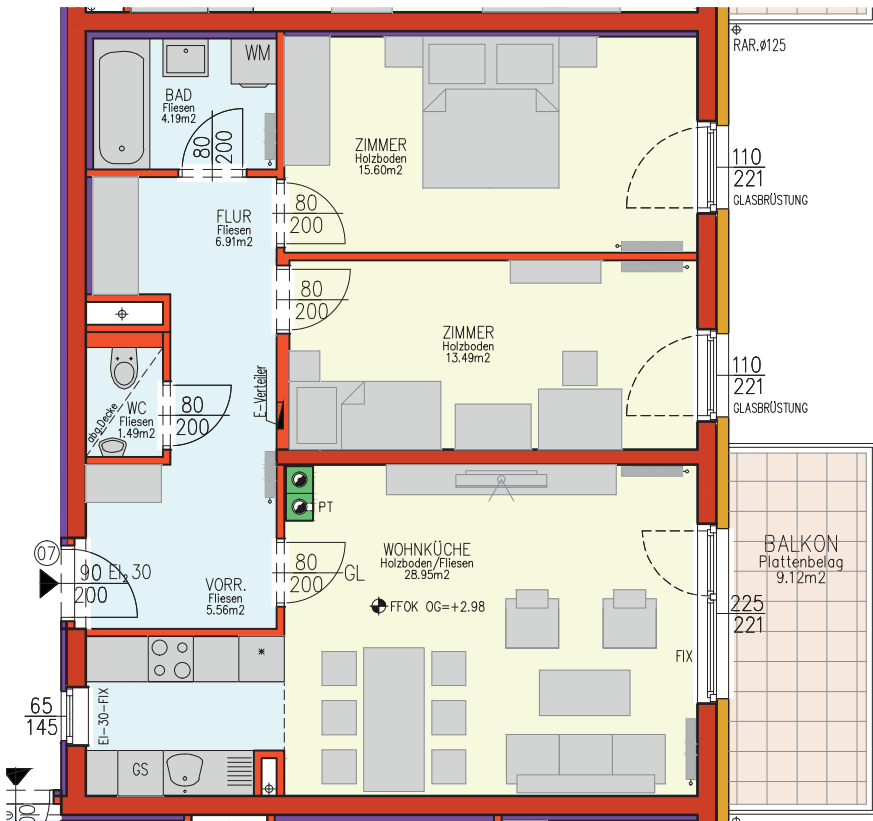
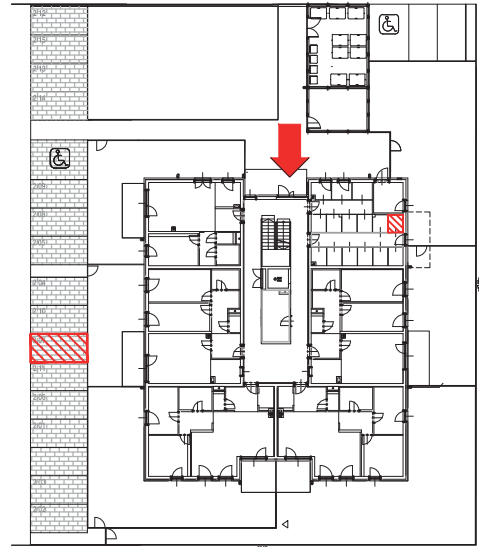
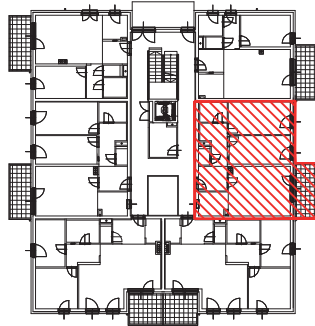
- | | |
|--|---|
| ZIEGEL | PARKETT |
| STAHLBETON | FLIESEN |
| WÄRMEDÄMMUNG | PLATTENBELAG |
| GIPSKARTON | |



WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 2 TOP 07
OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche 76.19 m²
Balkon 9.12 m²
Einlagerungsraum 2.11 m²
Stellplatz 1



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- GIPSKARTON
- PARKETT
- FLIESEN
- PLATTENBELAG

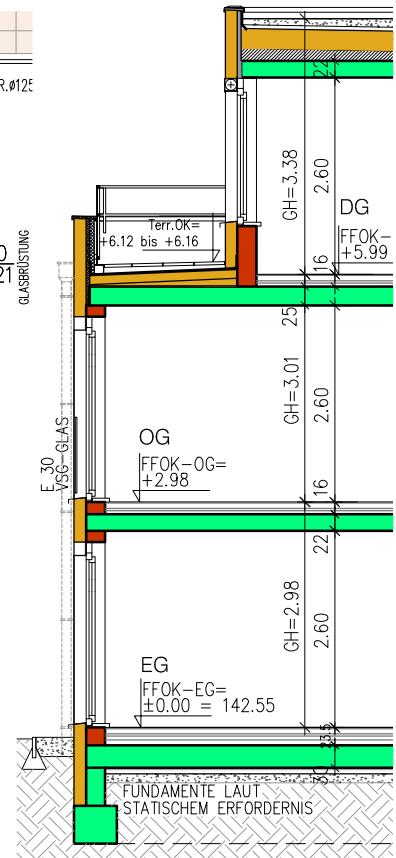
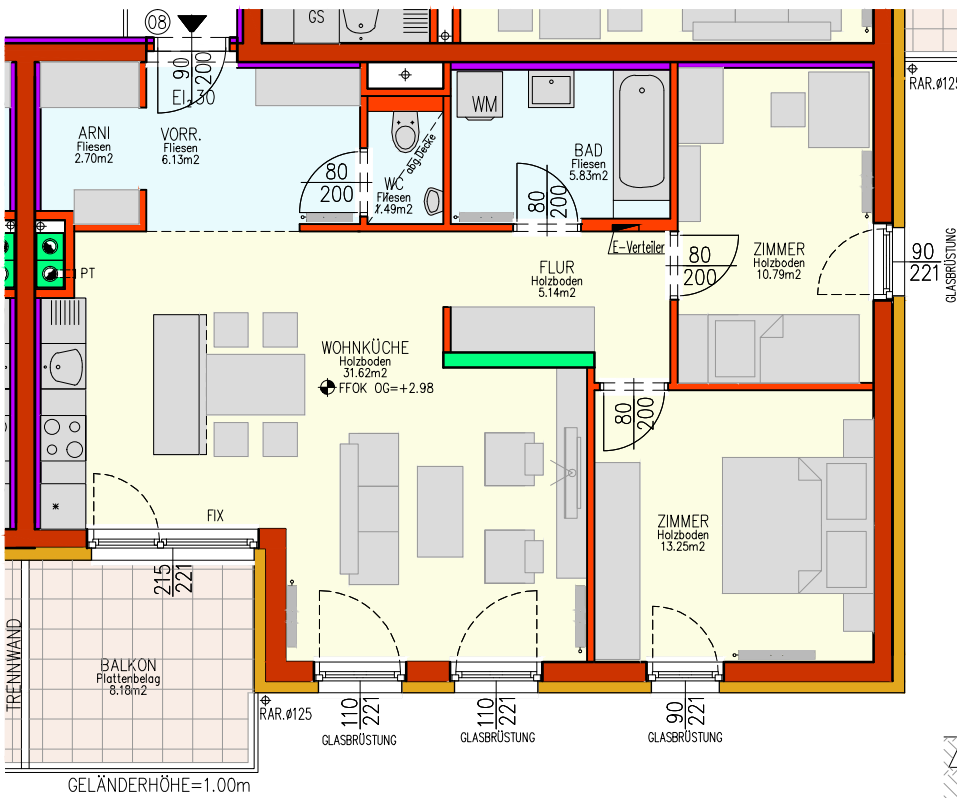
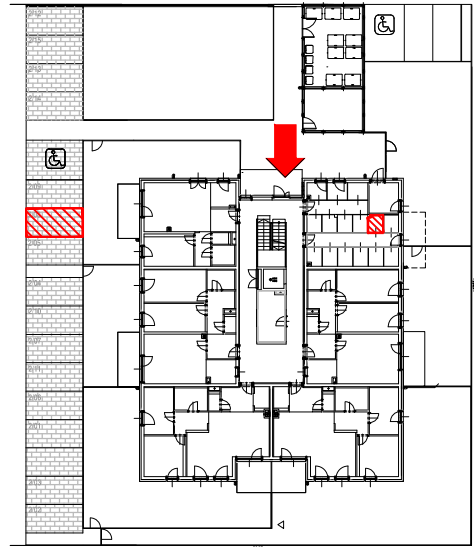
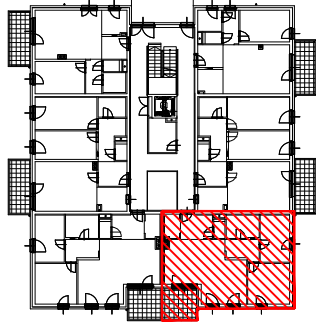


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 314 & 315 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

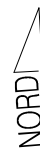
STIEGE 2 TOP 08 OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche	76.95 m ²
Balkon	8.18 m ²
Einlagerungsraum	2.09 m ²
Stellplatz	1



SYSTEMSCHNITT

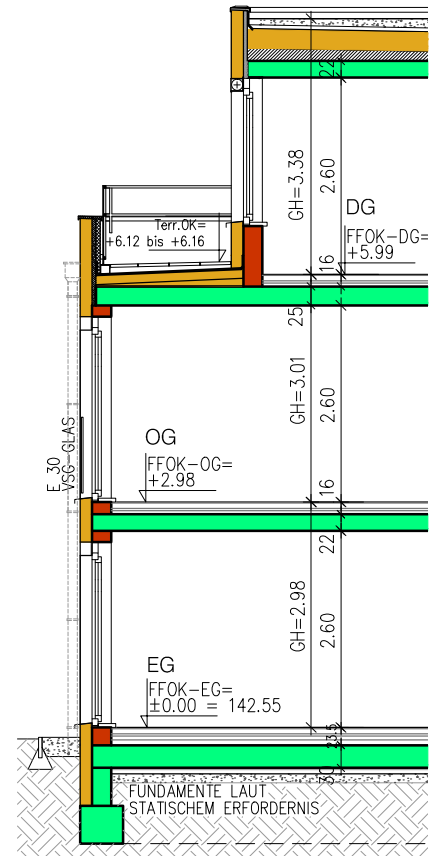
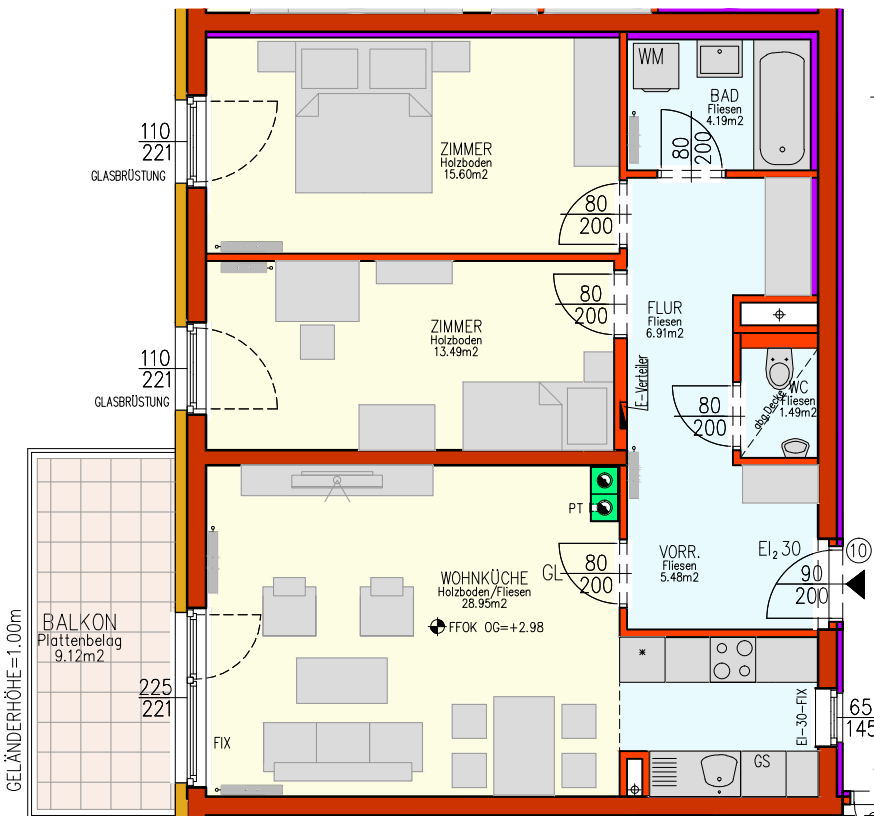
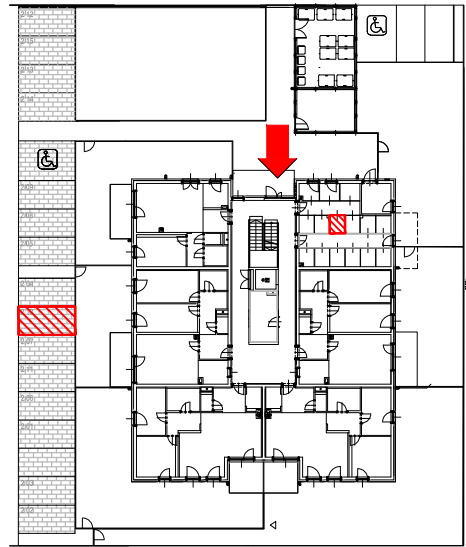
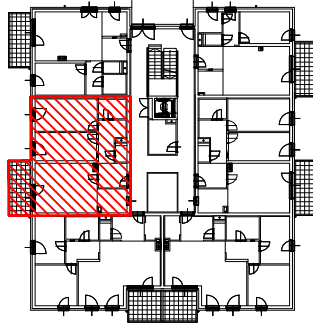
- | | | | |
|--|--------------|--|--------------|
| | ZIEGEL | | PARKETT |
| | STAHLBETON | | FLIESEN |
| | WÄRMEDÄMMUNG | | PLATTENBELAG |
| | GIPSKARTON | | |



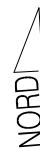
WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 2 TOP 10 OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche	76.11 m ²
Balkon	9.12 m ²
Einlagerungsraum	2.07 m ²
Stellplatz	1



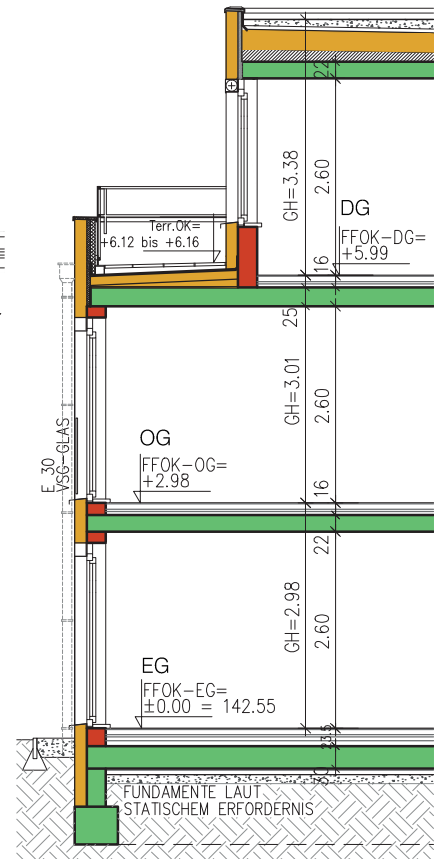
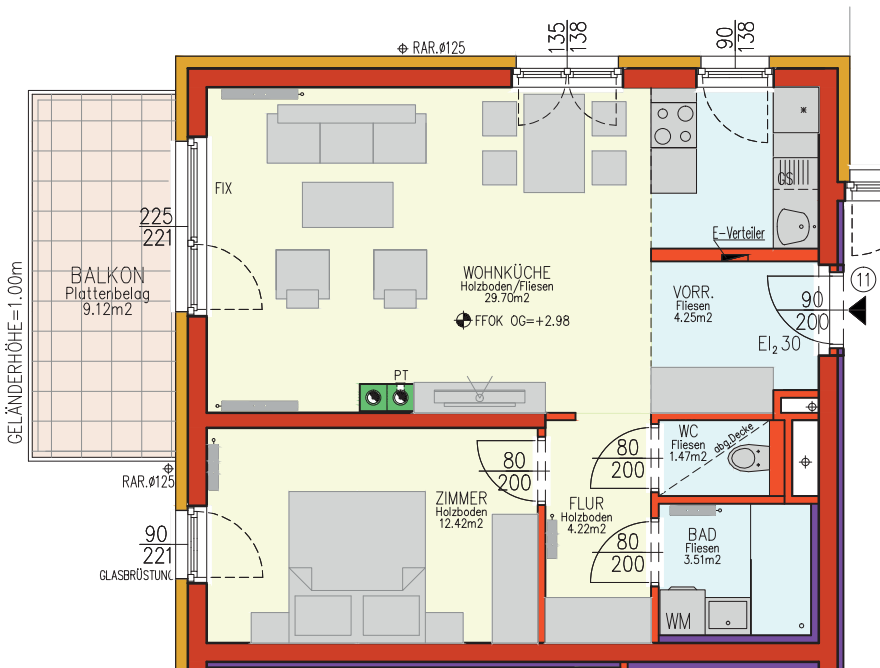
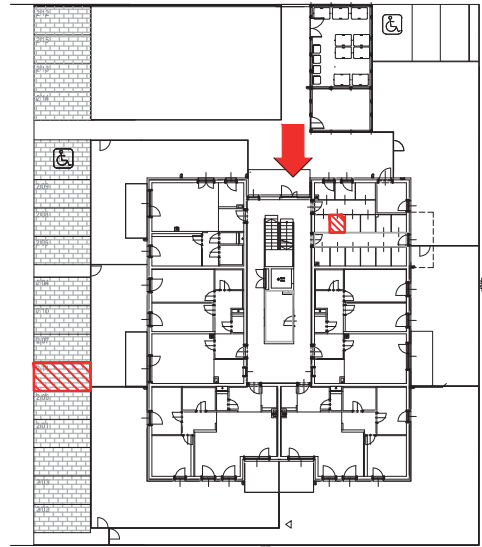
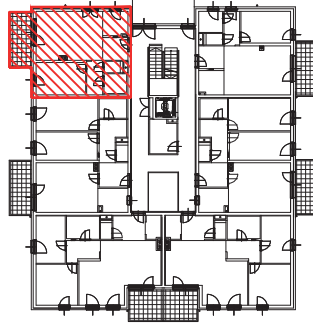
- ZIEGEL
- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- GIPSKARTON
- PARKETT
- FLIESEN
- PLATTENBELAG



WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 2 TOP 11
OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche 55.57 m²
Balkon 9.12 m²
Einlagerungsraum 2.02 m²
Stellplatz 1



SYSTEMSCHNITT

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- GIPSKARTON
- PARKETT
- FLIESEN
- PLATTENBELAG

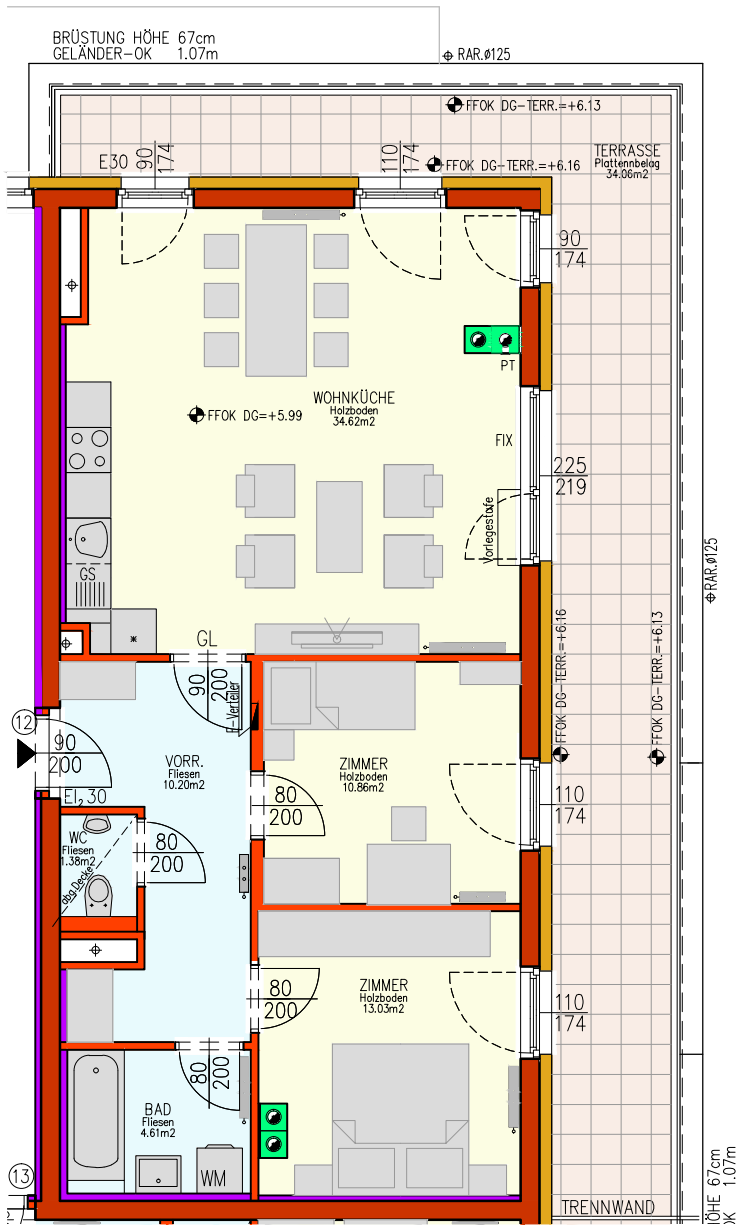


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 314 & 315 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

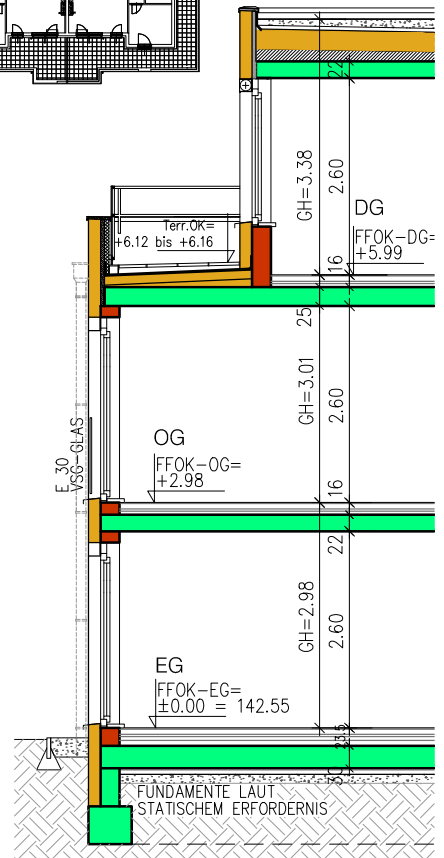
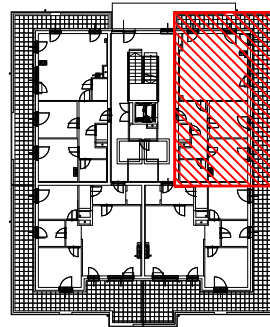
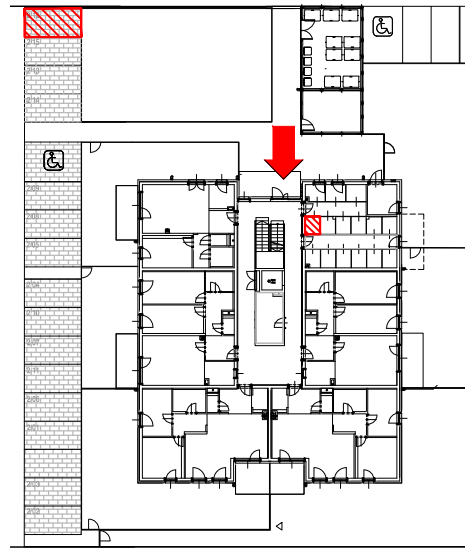
WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 2 TOP 12
DACHGESCHOSS

Wohnnutzfläche 74.70 m²
Terrasse 34.06 m²
Einlagerungsraum 2.07 m²
Stellplatz 1



- | | | | |
|--|--------------|--|--------------|
| | ZIEGEL | | PARKETT |
| | STAHLBETON | | FLIESEN |
| | WÄRMEDÄMMUNG | | PLATTENBELAG |
| | GIPSKARTON | | |



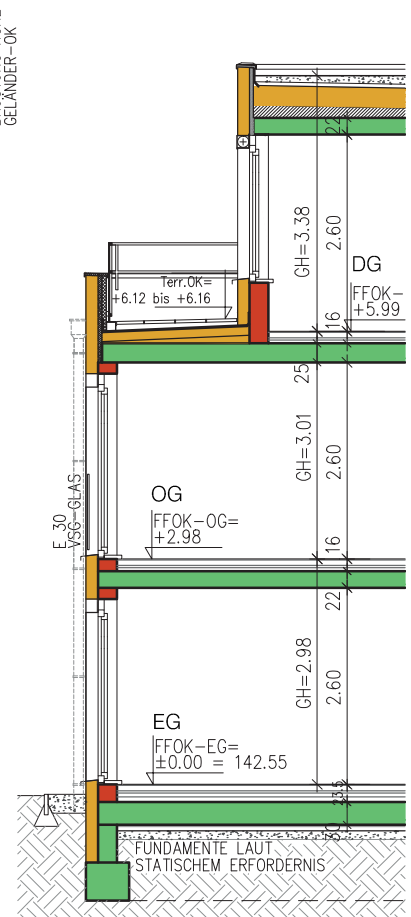
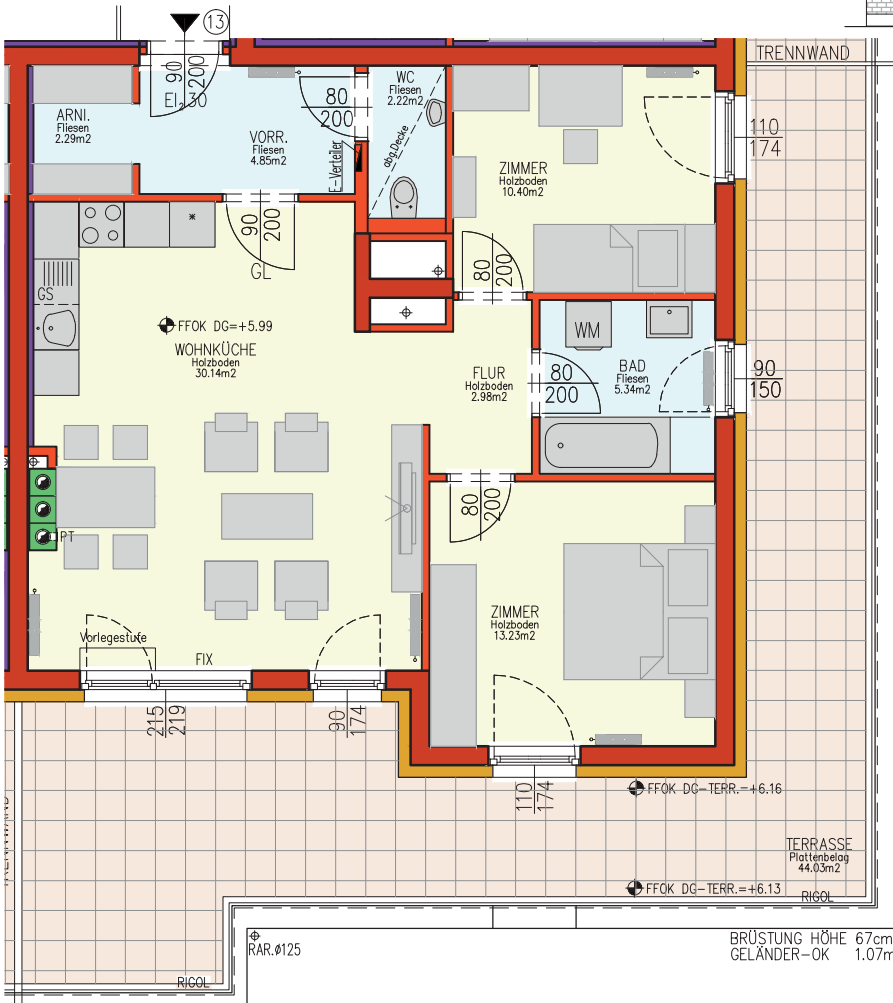
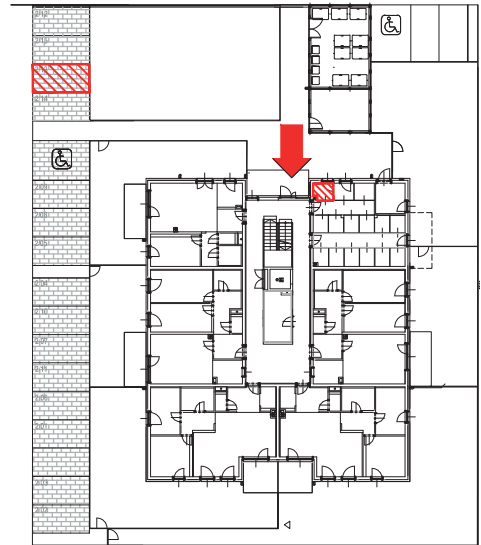
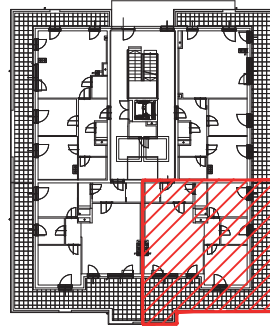
SYSTEMSCHNITT

WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 2
DACHGESCHOSS

TOP 13

Wohnnutzfläche 71.45 m²
Terrasse 44.03 m²
Einlagerungsraum 2.52 m²
Stellplatz 1



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- GIPSKARTON
- PARKETT
- FLIESEN
- PLATTENBELAG

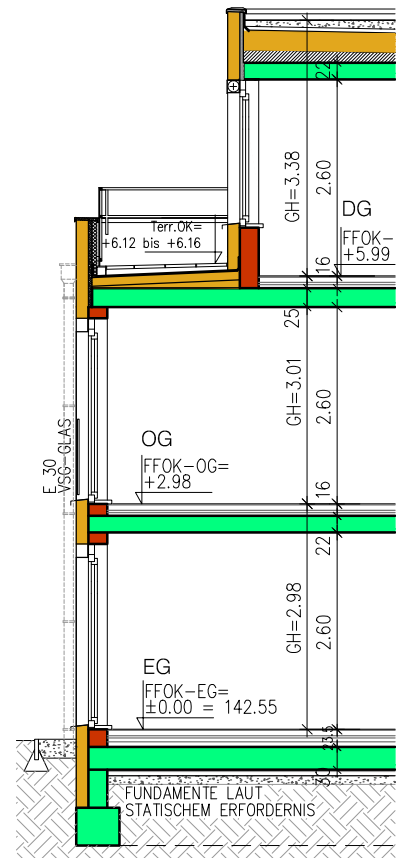
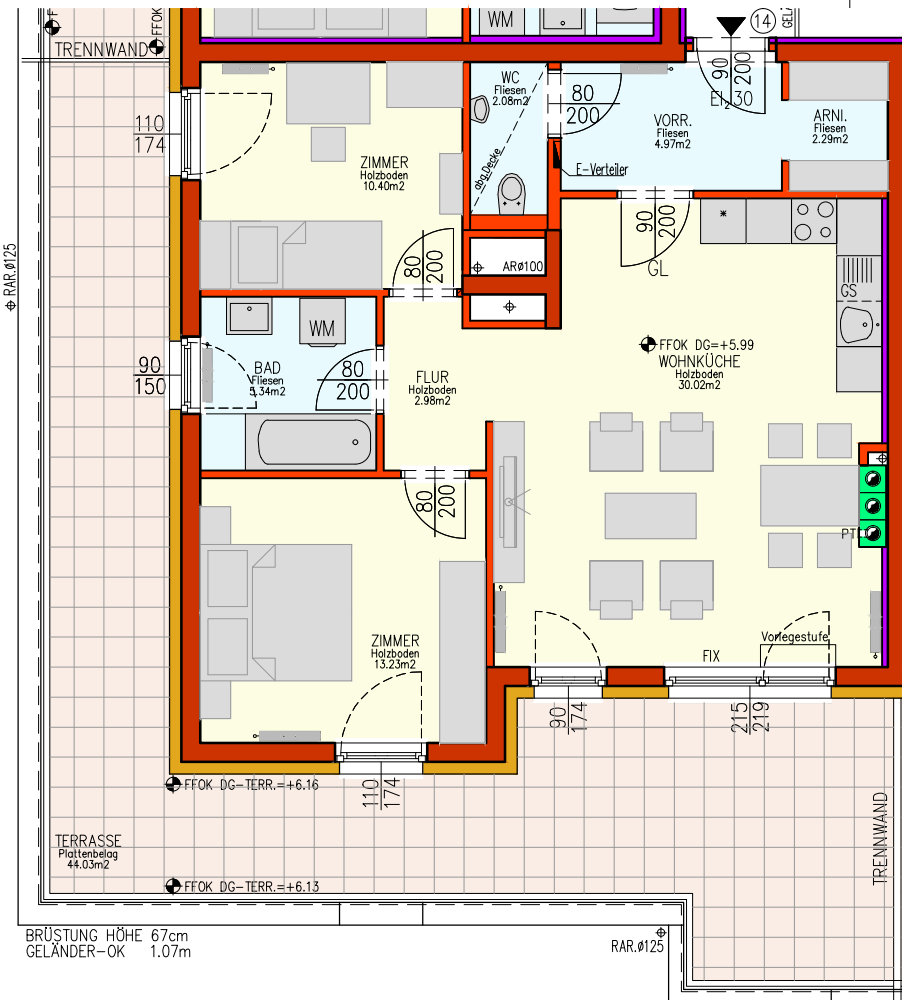
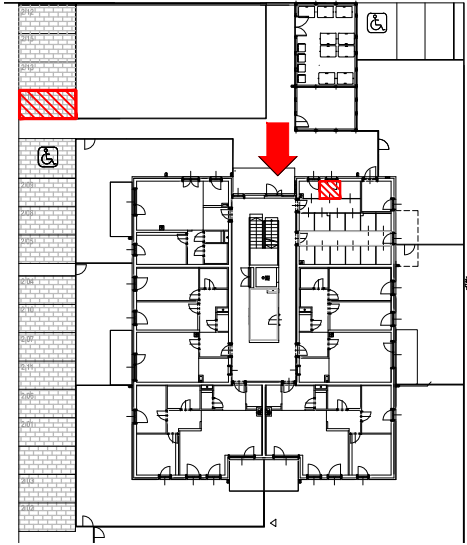
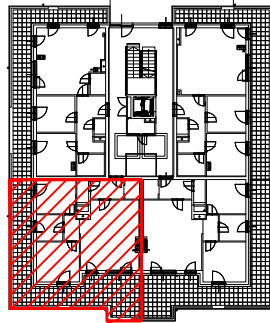


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 314 & 315 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

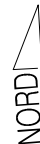
WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 2 TOP 14 DACHGESCHOSS

Wohnnutzfläche 71.31 m²
 Terrasse 44.03 m²
 Einlagerungsraum 2.67 m²
 Stellplatz 1



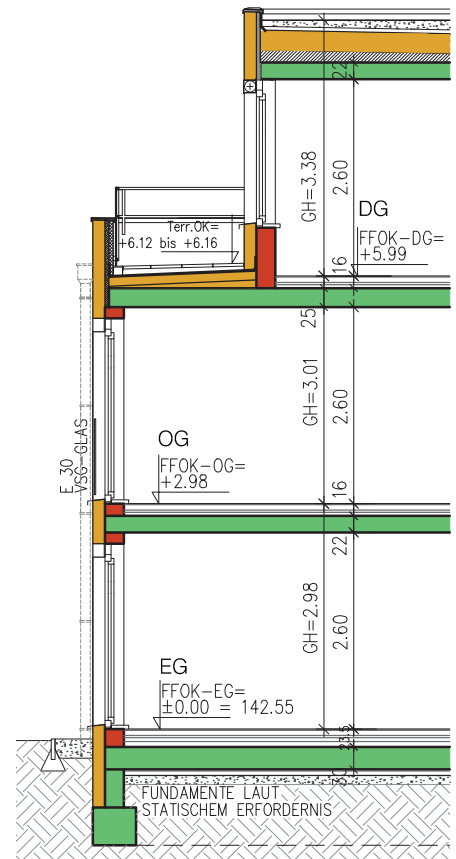
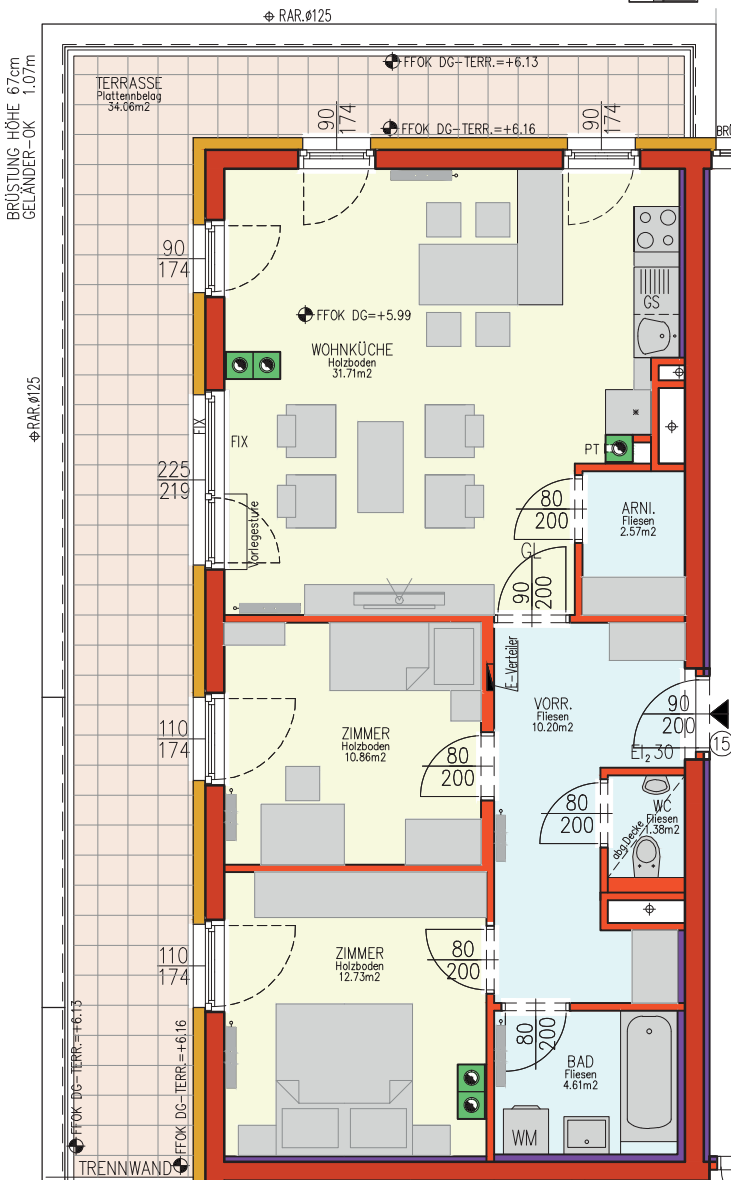
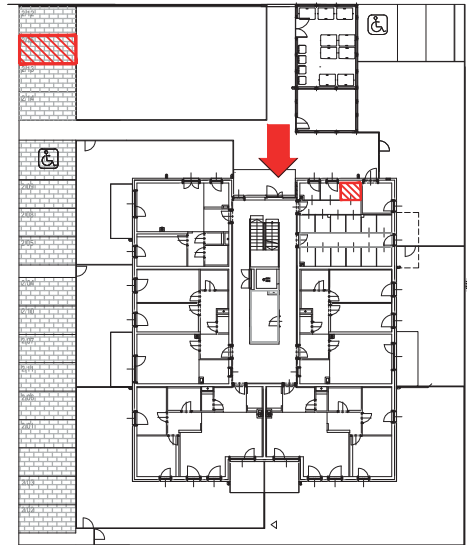
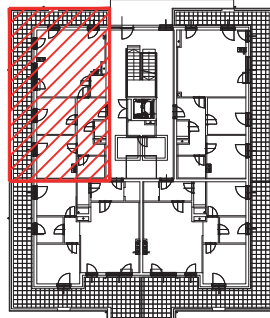
- ZIEGEL
- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- GIPSKARTON
- PARKETT
- FLIESEN
- PLATTENBELAG



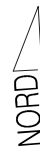
WOHNHAUSANLAGE ENGELHARTSTETTEN, BACHGASSE

STIEGE 2 TOP 15
DACHGESCHOSS

Wohnnutzfläche 74.06 m²
Terrasse 34.06 m²
Einlagerungsraum 2.67 m²
Stellplatz 1



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- GIPSKARTON
- PARKETT
- FLIESEN
- PLATTENBELAG



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 314 & 315 | 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.) und sind ein Fixpreis.

2.7.1. 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.

2.7.1.1. 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 Zivildienstler, Auslandseinsatzzulage.

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

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

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

2.7.1.3. 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 5. Änderung.

* lt. NÖ WFG 2005, www.noe.gv.at

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 € 12,80 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 zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zu Vorlage der Baufortschrittmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Wiederruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3% von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.

Die Wohnungen wurden mit 105 Punkten, die Wohnungen für „Junges Wohnen“ mit 125 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 Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten.

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

2.7.2.3. 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% Verwöhnung im Jahr.

2.7.2.6. 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.

2.7.2.7. 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.

2.7.2.8. 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 %.

2.7.2.9. 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!

2.7.2.10. 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

2.7.2.11. Beilage B

Rückzahlungsjahr	Kapitalrate	Höchstförderzins	maximale Ratenbelastung
in Prozent			
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

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 Hypothekendarlehens
- Baurechtszins im Falle der Einräumung eines Baurechts, Zins für die zur Verfügungstellung des Baugrundstückes
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der Wohnanlage eingehoben wird
- Rücklage 2% der vorstehend angeführten Entgeltbestandteile
- Umsatzsteuer von der Miete und von 1% des Finanzierungsbeitrages pro Jahr (Verwohung)

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

2.7.3.2. 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 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.

2.7.3.3. Verwaltungskosten

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

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 Ersten Bank

Die Laufzeit des nicht geförderten Darlehens beträgt 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): Fixzinssatz 2,15% bis 31.12.2024, danach neuerliche Zinssatzvereinbarung. Der Berechnung des monatlichen Entgelts wurde der Zinssatz von 2,15% zugrunde gelegt.

2.7.3.7. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,43 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 € 18,10 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte Jänner 2015). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten kommen noch insgesamt ca. € 11,00 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).

2.7.4. 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 Bemessungsgrundlage. Als Richtwert für die Bemessungsgrundlage ist anzunehmen: dreifacher Jahresmietwert (inkl. BK) zuzüglich 3% der Barmittel.

2.7.5. 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.

2.8. 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 (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.
- Wir weisen darauf hin, dass die Kaufoption nur für die Wohnungen der Stiege 2 gilt.

2.9. Junges Wohnen

Folgende Kriterien sind zu erfüllen:

- Die Wohnungsgröße beträgt maximal 55m². Die Verbindung von zwei Wohnungen gemäß § 32 NÖWFG ist nicht möglich.
- Die Vergabe der Wohnung darf nur in Miete erfolgen.
- Der Finanzierungsbeitrag darf höchstens € 4.000,- betragen.
- Das Objekt muss auf einem Baurechtsgrund errichtet werden.
- Die Bewohner dürfen zum Zeitpunkt der Anmietung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Bei Ehepartnern oder Lebenspartnerschaften muss mindestens einer der Partner die Anforderung erfüllen.

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

2.10. Baubeschreibung

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

2.10.1. Fundamente

Stahlbetonplatte und Streifenfundamente laut statischen Erfordernisses.

2.10.2. Decken und Wände

Außenwände:	keramischer Hohlziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich Stahlbeton mit Vollwärmeschutz 20 cm
Zwischenwände:	nichttragende Wände aus 10 cm Ziegelmauerwerk od. 10cm Ständerwandkonstruktion
Wohnungstrennwände:	keramischer Hohlziegel 25 cm mit 5cm Vorsatzschalung (Schalschutz)
Geschoßdecken:	Elementdecken oder Ortbetondecken laut statischen Erfordernissen
Stiegen:	einläufige bzw. zweiläufige Stahlbetontreppen mit Podest, die Stufenoberfläche wird verflies

2.10.3. Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung:	Flachdächer mit Bekiesung
Fenster und Terrassentüren:	ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff, mit weißer Oberfläche und 2 Scheiben-Isolierverglasung, mit Dreh-Kipp-Beschlag
Fensterbänke außen:	Aluminium Sohlbänke
Fensterbänke innen:	Werzalith-Fensterbänke, weiß
Hauseingangstüren:	aus Holz-Verbundwerkstoffen mit Glasausschnitt

2.10.4. Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

Lüftung:	Die Häuser werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet (jede Wohneinheit separat). Die Luft- Wärmeverteilung erfolgt über Blechkanäle und wird in den Wohnräumen eingebracht. Die Abluft erfolgt im Bad, WC und Küche, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist. Mit der aus der Abluft genommenen Wärme wird die Zuluft erwärmt.
Heizung:	Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Fernwärme. Die Raumheizung erfolgt mittels Radiatoren
Kanal:	Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC
Notkamin:	Durchmesser 16 cm, ohne Thermoluftschaft Hinweis: Auf Grund der kontrollierten Wohnraumlüftung ist ausschließlich die Aufstellung raumluftunabhängiger Heizöfen, Kachelöfen oder sonstiger Heizquellen am Kamin zulässig. Vor Anschluss eines wie immer getarteten Ofens an den Kamin ist die Bewilligung des zuständigen Rauchfangkehrermeisters für notwendige zusätzliche Vorkehrungen bezüglich „kontrollierter Wohnraumlüftung“ zu erwirken

2.11. Ausstattungsbeschreibung

2.11.1. Fußböden, Decken und Wände

Fußbodenbeläge:	im Bad und WC Fliesen, im Vorraum und Abstellraum Fliesen samt Sockelleisten, in Wohnküche, Zimmer, Diele, Flur und Schrankraum Fertigparkett mit Sesselleiste, auf der Terrasse oder Balkon Betonestrichplatten, in den allgemeinen Lagerungsräumen Estrich versiegelt
Wandverfliesung:	im Bad und WC Wände bis Türzargenoberkante
Malerei:	Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gemalt (Farbton weiß)
Anstrich:	im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen, grundiert und weiß lackiert. Im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt und pulverbeschichtet ausgeführt

2.11.2. Türen

Wohnungseingangstüre:	Vollbautüre aus Holz in EI2-30 mit Doppelfalz, weiß lackiert, Klimaklasse III, in einbruchhemmender Ausführung, Sicherheitsbeschlag, Einbauzylinder, innen mit Drücker und außen mit Knopf und Rosetten, mit Weitwinkelspion und Namensschild
Innentüren:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit Langschilder und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel, in Wohnküche mit Glaslichte, beim Bad und WC mit WC-Beschlag

2.11.3. Sanitäre Einrichtung

WC:	Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß, Handwaschbecken, weiß, WT-Einhandarmatur
Bad:	Waschtisch, weiß, WT-Einhandarmatur, Badewanne oder Dusche mit Einhandmischer und Brausegarnitur, Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß, Waschmaschinenanschluss
Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspülanschluss
Terrasse:	frostsicherer Wasseranschluss

2.11.4. Elektroinstallationen

WC:	ein Deckenauslass mit Ausschalter
Bad:	ein Deckenauslass mit Ausschalter ein Wandauslass mit Ausschalter zwei Einfachsteckdosen Feuchtraum eine Badewannenerdung
Wohnküche (Kochbereich):	ein Deckenauslass mit Ausschalter zwei Doppelsteckdosen eine Einfachsteckdose Kühlschrank eine Einfachsteckdose Geschirrspüler ein Kraftauslass E-Herd ein Wandauslass für Dunstabzug (Umlufthaube) ein Wandauslass für Beleuchtung ein Rauchmelder
Wohnküche (Wohnbereich):	ein Deckenauslass mit zwei Wechselschaltern ein Deckenauslass mit Ausschalter ein Ausschalter für Außenleuchte auf Terrasse bzw. Balkon drei Einfachsteckdosen zwei Doppelsteckdosen eine Antennensteckdose für TV ein Leerrohr Internet ein Regler Raumthermostat ein Regler Wohnraumlüftung
je Zimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter vier Einfachsteckdosen ein Leerrohr samt Dose für TV, Telefon/Internet ein Rauchmelder
Schrankraum :	ein Deckenauslass mit einem Ausschalter
Vorraum:	ein Deckenauslass mit drei Tastern eine Klingel eine Einfachsteckdose ein Leerrohr samt Dose für Telefon ein Leerrohr samt Dose für IT ein Rauchmelder
Diele:	ein Anschluss für Wohnungsstation
Abstellraum:	ein Deckenauslass mit zwei Wechselschaltern ein Wandauslass mit Ausschalter ein Deckenauslass mit Ausschalter eine Einfachsteckdose ein Wohnungsverteiler
Terrasse:	ein Anschluss für Wohnungsstation ein Wandauslass mit Leuchte
vor Eingangstür:	eine Einfachsteckdose Feuchtraum ein Klingeltaster

Antennenanlage: Es ist eine Multi- Satellitenanlage vorgesehen, die Anschlüsse sind in Wohn- bzw. Schlafräumen (kein Receiver erforderlich).
Telefonleerverrohrung: Für das Telefon ist ein Leerrohrsystem mit Vorspanndraht vorgesehen.

2.11.5. Sonstiges

Müllplätze: Die Müllplätze sind in einem gesonderten Gebäude auf Eigengrund angeordnet.
Fahrradabstellplätze: Es ist ein allgemeiner Fahrradabstellplatz vorgesehen. Bei den Viertelhäusern ist je ein Fahrradabstellplatz angeordnet.
PKW-Stellplätze: Für jede Wohneinheit steht ein PKW-Stellplatz im Freien zur Verfügung.
Kinderspielplatz: An der nördlichen und östlichen Grundgrenze sind zwei Kinderspielplätze angeordnet.

2.11.6. Allgemein

Briefkästen: Der Briefkasten ist bei jeder Wohneinheit neben der Hauseingangstür angeordnet.
Eigengärten: Die Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Maschengitterzaun eingezäunt. Die Grünflächen werden humusiert und besämt.
Trinkwasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung erfolgt für die ganze Wohnhausanlage über die örtliche Wasserleitung.

2.12. Energieausweis EAW

2.12.1. 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.

2.12.2. 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.

2.13. 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 der KFZ Stellplätze behindern. Sie sind weiters der Bauherrschaft und dem Architekten vor Beauftragung schriftlich 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 inklusive Zubehör, 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.) sowie der Gartengestaltung (vorhandener Humus und Rasensamen) nicht als Mängel 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.

Bei Lagerungen im Keller ist daher generell auf ausreichende Hinterlüftung aller Lagergüter zu sorgen (Wandabstand - keine Einlagerungen direkt an Wände anlegen lassen - mind. 10 cm Hinterlüftung! Ebenso Bodenabstand herstellen!). Auch kann es bei extremen Temperaturverhältnissen nach sich ziehen, dass innenseitig bei schwülen Witterungen Schwitzwasser an kalten Oberflächen entstehen kann. Dies ist keine Undichtheit des Kellers, sondern ergibt sich aus den Temperaturunterschieden zwischen dem Erdreich und dem Innenraum.

Für eine stetige Durchlüftung in Berücksichtigung der Außentemperatur und Luftfeuchtigkeit ist zu sorgen. Der Keller ist für die Aufbewahrung von organischen Stoffen wie Papier und Kleidung, sowie für korrosionsgefährdete Stoffe nicht geeignet.