Raum zum Leben, Grund zum Bleiben.

Gefördertes Wohnen in Zistersdorf-Loidesthal

Bauteil 1
12 Wohnungen und 4 Doppelhaushälften



Symbolbild

Fertigstellung geplant:
4. Quartal 2027

Jetzt informieren und vormerken lassen!
02236/405-579

verkauf@nbg.at | **www.nbg.at**

NBG
NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft

Information & Beratung

T 02236/405-579
verkauf@nbg.at



Symbolbild

04–06

Projektbeschreibung

Das Bauvorhaben 04/05
Die Wohnlage 06

07

Wohnungsspiegel

Wohnungs- und Flächenübersicht 07

08

Kostenübersicht

Gesamtkosten, Finanzierungsbeitrag, Förderung und Gesamtmiete 08

09–15

Planübersicht

Gesamtlageplan 09
Erdgeschoß 10
1. Obergeschoß 11
2. Obergeschoß 12
Schnitt & Ansicht Wohnhaus 13
Schnitte & Ansichten Doppelhäuser 14/15

16–31

Grundrisse

DH 21 – DH 23 16/17
DH 25 – DH 27 18/19
W 01 – W 02 20/21
W 03 – W 04 22/23
W 05 – W 06 24/25
W 07 – W 08 26/27
W 09 – W 10 28/29
W 11 – W 12 30/31

32–39

Kosten und Finanzierung

Finanzierung 33
Förderungswürdigkeit 33
Darlehen 34
Finanzierungsbeitrag 35
Wohnzuschuss 35
Monatliches Entgelt 38
Kaufoption 39

40–47

Bau und Ausstattung

Baubeschreibung 41
Ausstattungsbeschreibung 42
Energieausweis 45
Sonderwünsche 46
Übergabe 46

Prospektstand: 9. Oktober 2026

Das Bauvorhaben

Gefördert wohnen mit Kaufoption – modern, barrierefrei und zukunftsorientiert



In 2225 Zistersdorf-Loidesthal, **Am Ziegelofen 21–29,** entsteht eine geförderte Wohnanlage mit 12 Wohnungen und 4 Doppelhaushälften in Miete mit Kaufoption. Die Wohnungen verfügen über Wohnnutzflächen von rund 50 bis 86 m², die Doppelhäuser bieten jeweils rund 108 m² Wohnnutzfläche. Balkone oder Terrassen schaffen private Freiräume, Erdgeschoßwohnungen und Doppelhäuser verfügen zusätzlich über Eigengärten.

Die Anlage wird in Massiv- und Niedrigenergiebauweise errichtet. Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Luft-Wasser-Wärmepumpen mit Fußbodenheizung sowie Photovoltaikanlagen sorgen für eine zeitgemäße technische Ausstattung. Alle Wohnungen sind gemäß Wohnbauförderungsrichtlinien barrierefrei ausgeführt und über einen Personenaufzug erreichbar. Zusätzlich stehen zugeordnete Einlagerungsräume sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenraum zur Verfügung; die nicht unterkellerten Doppelhäuser erhalten eigene Fahrradabstellhütten. Das geförderte Mietmodell mit Kaufoption bietet zudem die Möglichkeit eines Wohnzuschusses. Damit verbindet das Projekt **gefördertes Wohnen mit moderner technischer Ausstattung und privaten Freiräumen.**

Jeder Wohneinheit sind zwei PKW-Abstellplätze im Freien zugeordnet. Eine Leerverrohrung für die nachträgliche Montage einer Ladestation wird vorgesehen.

Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist voraussichtlich im vierten Quartal 2027 geplant.

Mehr Raum für Alltag, Familie und Zukunft – in einem Zuhause mit Perspektive.

Projekt im Überblick:

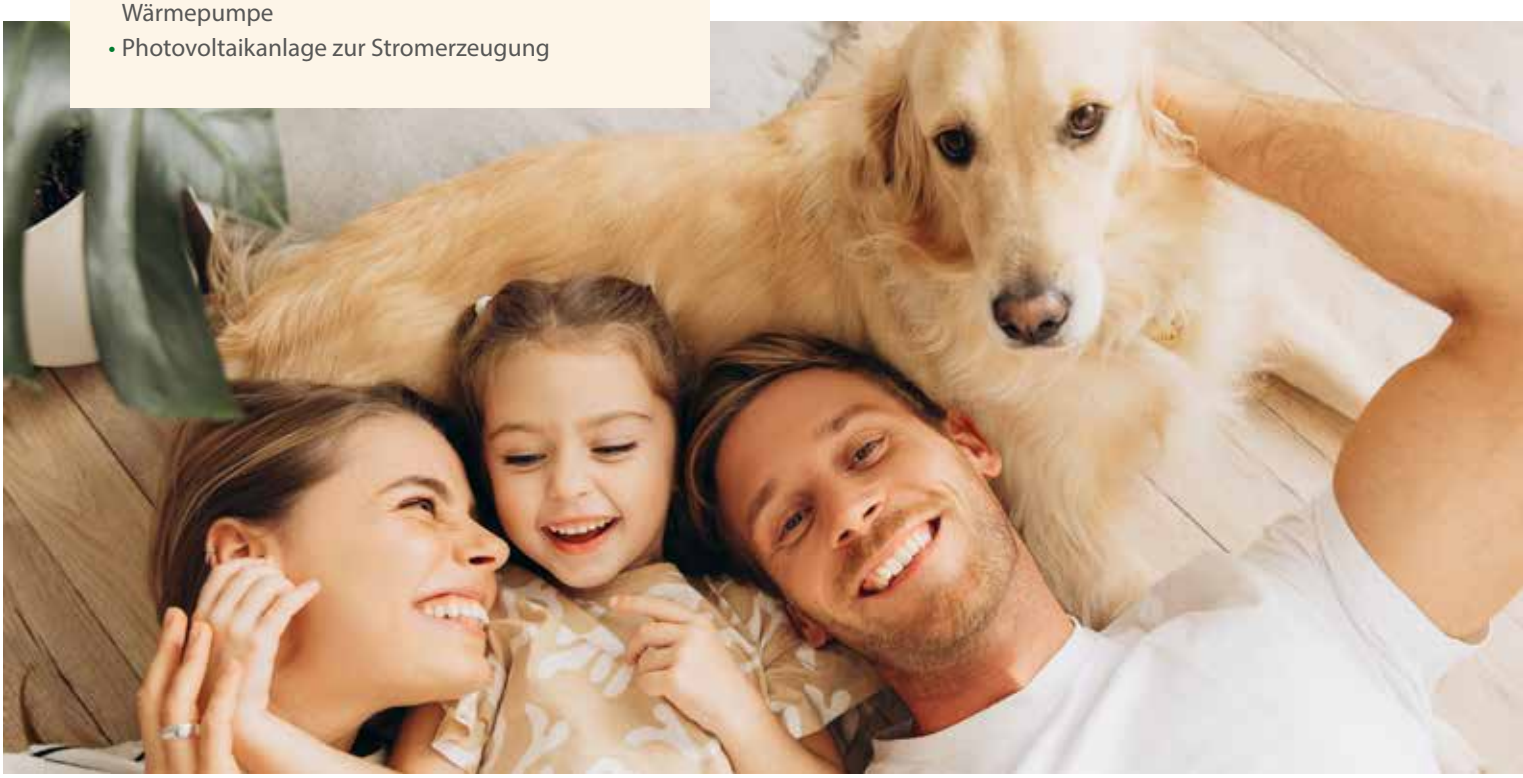
- Gefördertes Mietmodell mit Kaufoption – Wohnzuschuss möglich
- 12 Wohnungen und 4 Doppelhaushälften
- Wohnungen Wohnnutzflächen zw. 50–86 m², 2–4 Zimmer
- Doppelhaushälften Wohnnutzfläche ca. 108 m², 4 Zimmer
- Freiflächen in Form von Balkon oder Terrasse
- Erdgeschoßeinheiten mit Eigengarten
- PKW-Stellplätze im Freien
- Barrierefreies Stiegenhaus mit Aufzugsanlage
- Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder
- Zukunftsorientierte Niedrigenergiebauweise
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Hocheffizientes Heizsystem mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung

Information, Beratung und Vergabe:

NBG – Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H.
Südstadtzentrum 4, 2344 Maria Enzersdorf
Tel.: 02236/405-579, Fax: 02236/405-110,
E-Mail: verkauf@nbg.at, Web: www.nbg.at

Finanzierung:

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



Die Wohnlage

Ländlich wohnen und die Infrastruktur von Zistersdorf im Alltag nutzen

Loidesthal ist eine Katastralgemeinde von Zistersdorf und liegt eingebettet in die **sanfte Hügellandschaft des Weinviertels.** Der Ort ist von einer gewachsenen, ländlichen Struktur geprägt und bietet besonders für Familien ein angenehmes Wohnumfeld. Direkt in Loidesthal befinden sich ein NÖ Landeskindergarten sowie ein Sportareal mit Fußball- und Tennisplatz samt Spielplatz. Auch das örtliche Vereinsleben trägt zur Gemeinschaft im Ort bei.

Für den Alltag bietet Zistersdorf eine umfassende Infrastruktur mit Lebensmittelmärkten, Wochenmarkt und medizinischer Versorgung. Das Bildungsangebot reicht von Volksschule und Mittelschule bis zu HTL, Landesberufsschule und Musikschule.

Auch kulturell und in der Freizeit hat die Stadt einiges zu bieten: Historische Sehenswürdigkeiten wie die Wallfahrtskirche Maria Moos, die erhaltene Stadtmauer mit Altem Stadttor und das Stadtmuseum erzählen von der Geschichte der Region. Der Moospark und der Schlossteich ergänzen das Freizeitangebot im Grünen. So verbindet der Standort ruhiges Wohnen in Loidesthal mit den vielfältigen Einrichtungen der Stadtgemeinde Zistersdorf.



Zwischen Weinviertler Lebensqualität, gewachsener Ortsgemeinschaft und guter Infrastruktur bietet Loidesthal ein ruhiges Wohnumfeld mit vielfältigen Möglichkeiten in Zistersdorf und der Region.

Wohnungs- und Flächenübersicht

Bauteil 1

Am Ziegelofen 21–29, 2225 Zistersdorf-Loidesthal

Bauteil	Top	Raumprogramm							Wohnraum/Nutzfläche					PKW-Stellplatz im Freien
		Zimmer gesamt	Wohnküche	Zimmer	Bad	WC	Vorraum	Abstellraum	Wohnung	Terrasse	Balkon	Eigengarten	Einlagerungsraum	
Doppelhäuser														
DH	DH 21	4	1	3	1	2	2	2	108,45	22,36	-	152,09	-	2
	DH 23	4	1	3	1	2	2	2	108,45	22,36	-	202,31	-	2
	DH 25	4	1	3	1	2	2	2	108,45	22,36	-	108,78	-	2
	DH 27	4	1	3	1	2	2	2	108,45	22,36	-	170,07	-	2
Wohnhaus														
EG	W 01	3	1	2	1	1	1	1	68,68	26,89	-	73,74	5,23	2
	W 02	2	1	1	1	1	1	1	50,80	19,97	-	45,45	5,11	2
	W 03	2	1	1	1	1	1	1	50,54	20,67	-	60,53	5,11	2
	W 04	3	1	2	1	1	1	1	72,65	20,33	-	100,27	5,17	2
1. OG	W 05	3	1	2	1	1	1	1	68,68	-	14,24	-	3,37	2
	W 06	2	1	1	1	1	1	1	50,80	-	11,87	-	3,37	2
	W 07	2	1	1	1	1	1	1	50,54	-	13,03	-	3,37	2
	W 08	3	1	2	1	1	1	1	72,65	-	12,54	-	3,66	2
2. OG	W 09	4	1	3	1	1	1	1	86,02	15,05	14,25	-	3,37	2
	W 10	2	1	1	1	1	1	1	50,81	-	11,87	-	3,37	2
	W 11	2	1	1	1	1	1	1	50,54	-	13,03	-	3,37	2
	W 12	3	1	2	1	1	1	1	72,65	-	12,54	-	3,66	2

Gesamtkosten, Finanzierungsbeitrag, Förderung und Gesamtmiete

Vergabe durch	Top	Wohnnutz-fläche m²	Garten-fläche m²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Wohnungs-spiegel)[1]	Gesamt-finanzierungs-beitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht gefördertes Hypothekardarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw.kosten[2]	voraussichtl. mtl. Kosten je PKW-Stellplatz im Freien ca.	bereits vermietet
Doppelhäuser									
NBG	DH 21	108,45	152,09	€ 398.212,10	€ 64.480,02	€ 333.732,08	€ 1.223,29	€ 20,00	
NBG	DH 23	108,45	202,31	€ 403.781,50	€ 67.749,42	€ 336.032,08	€ 1.236,24	€ 20,00	
WS	DH 25	108,45	108,78	€ 389.858,00	€ 59.575,92	€ 330.282,08	€ 1.203,85	€ 20,00	
NBG	DH 27	108,45	170,07	€ 400.996,80	€ 66.114,72	€ 334.882,08	€ 1.229,77	€ 20,00	
Wohnhaus									
NBG	W 01	68,68	73,74	€ 236.699,50	€ 32.621,36	€ 204.078,14	€ 705,84	€ 20,00	
WS	W 02	50,80	45,45	€ 175.436,10	€ 24.377,80	€ 151.058,30	€ 527,58	€ 20,00	
NBG	W 03	50,54	60,53	€ 178.220,80	€ 26.811,56	€ 151.409,24	€ 532,46	€ 20,00	
NBG	W 04	72,65	100,27	€ 245.053,60	€ 30.805,22	€ 214.248,38	€ 734,75	€ 20,00	
WS	W 05	68,68	-	€ 217.206,60	€ 19.078,46	€ 198.128,14	€ 666,14	€ 20,00	
NBG	W 06	50,80	-	€ 164.297,30	€ 16.639,00	€ 147.658,30	€ 504,90	€ 20,00	
NBG	W 07	50,54	-	€ 164.297,30	€ 17.138,06	€ 147.159,24	€ 504,11	€ 20,00	
NBG	W 08	72,65	-	€ 225.560,70	€ 17.262,32	€ 208.298,38	€ 695,05	€ 20,00	
NBG	W 09	86,02	-	€ 275.685,30	€ 37.978,92	€ 237.706,38	€ 823,23	€ 20,00	
NBG	W10	50,81	-	€ 169.866,70	€ 20.489,20	€ 149.377,50	€ 516,26	€ 20,00	
WS	W 11	50,54	-	€ 169.866,70	€ 21.007,46	€ 148.859,24	€ 515,45	€ 20,00	
NBG	W 12	72,65	-	€ 233.914,80	€ 23.066,42	€ 210.848,38	€ 712,06	€ 20,00	

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

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

NÖ Wohnservice (WS)
Tel: 02742/22133 | www.noe-wohnservice.at

Gesamtlageplan
Am Ziegelofen 21–29, 2225 Zistersdorf-Loidesthal



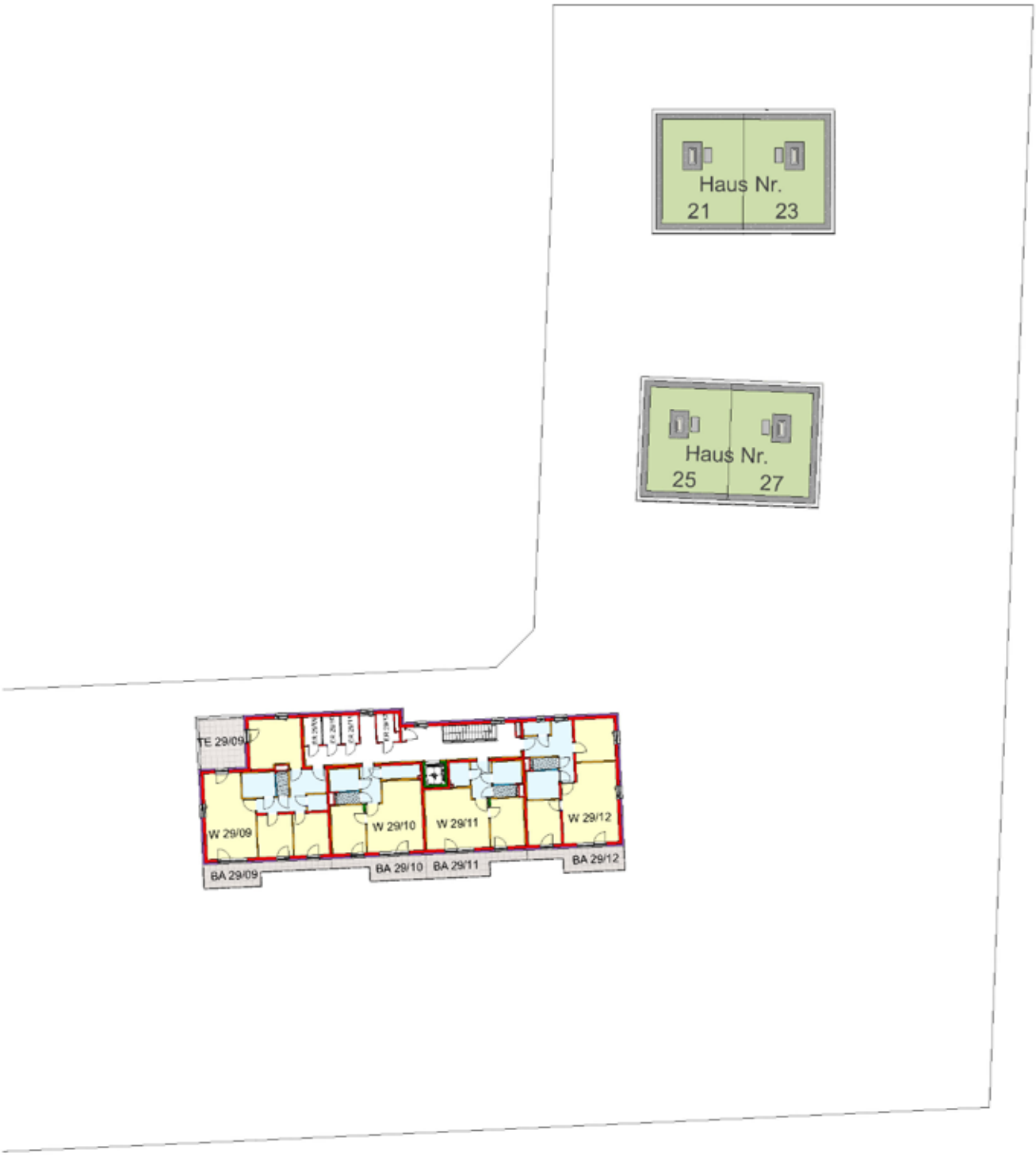
Erdgeschoß


SFR/23B
SFR/23A
SFR/21B
SFR/21A
DH 21
DH 23
TE 21
TE 23
GA 21
GA 23
Platz für
G.H.
SFR/27B
SFR/27A
SFR/25B
SFR/25A
SF 29/02A
SF 29/01B
SF 29/01A
DH 25
DH 27
TE 25
TE 27
GA 25
GA 27
GRÜNGÜRTEL
AM ZIEGELOFEN
MÜLL
SF 29/07A
SF 29/06B
SF 29/06A
SF 29/05B
SF 29/05A
SF 29/04B
SF 29/04A
SF 29/03B
SF 29/03A
SF 29/02B
SF 29/07B
SF 29/08A
SF 29/08B
SF 29/09A
SF 29/09B
SF 29/10A
SF 29/10B
SF 29/11A
SF 29/11B
SF 29/12A
SF 29/12B
KIWA
FAHRRÄDER
TECHN.
KINDERSPIELPLATZ
W 29/01
W 29/02
W 29/03
W 29/04
TE 29/01
TE 29/02
TE 29/03
TE 29/04
GA 29/01
GA 29/02
GA 29/03
GA 29/04
Platz für
G.H.
GRÜNGÜRTEL
Ziegel
Schallschutzziegel
Stahlbeton
Wärmedämmung
Gipskarton
Installationsfreie Wand
G. H.
Platz für Gartenhütte
abgeh. Decke
Laminat
Fliesen
Estrichplatten
Rasen
Sockelmauer
Einfriedung
N
0
5
10
15
20

1. Obergeschoß



2. Obergeschoß



Schnitt & Ansicht Wohnhaus

Symbolbilder



Ansicht Nord



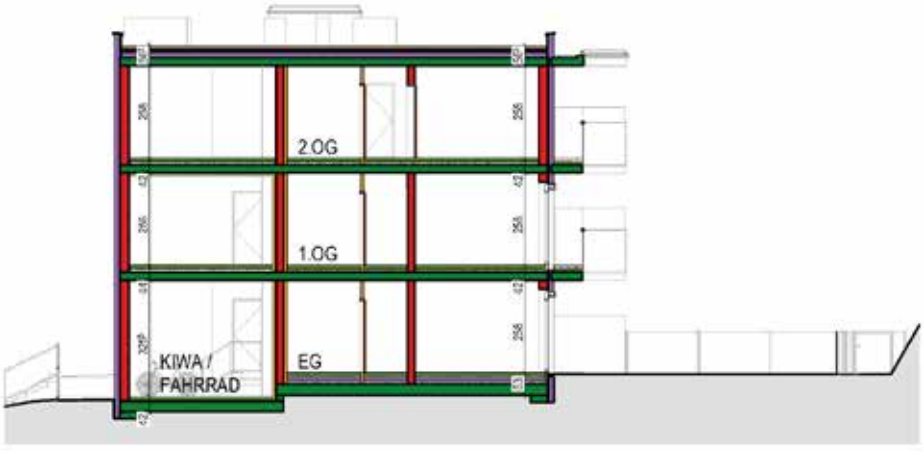
Ansicht Süd



Ansicht Ost



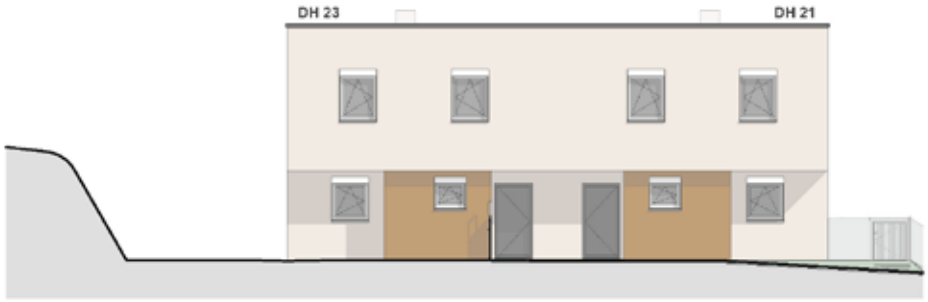
Ansicht West



Systemschnitt

Schnitt & Ansicht Doppelhaus 21/23

Symbolbilder



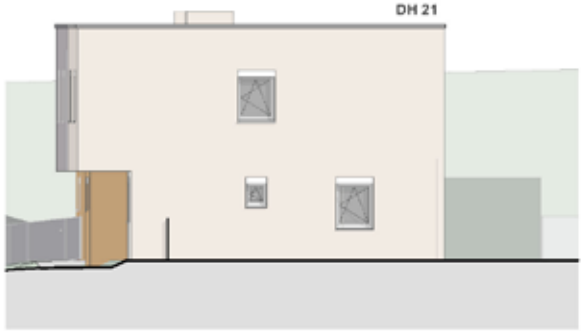
Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht Ost



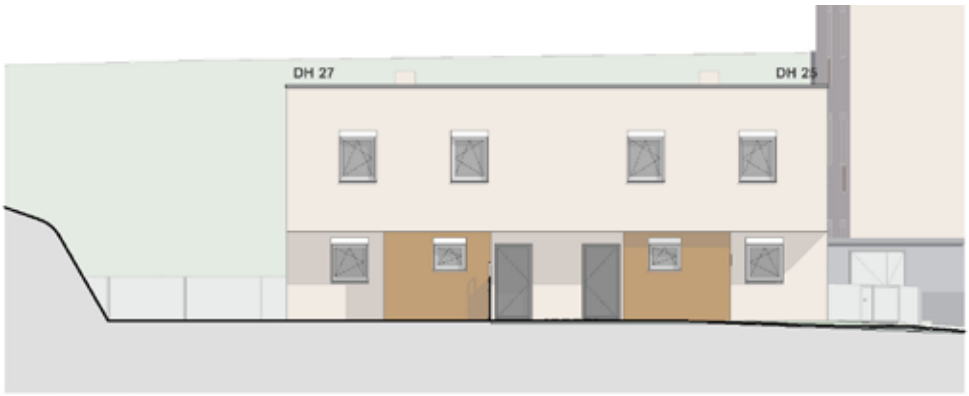
Ansicht West



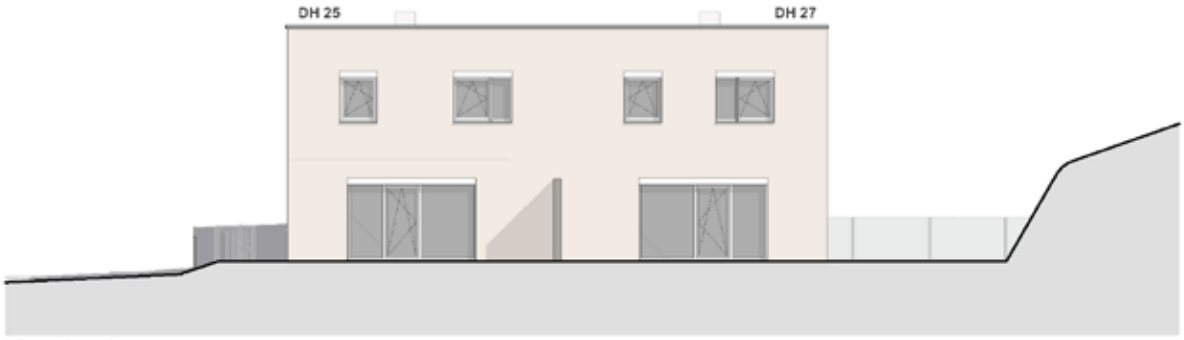
Systemschnitt

Schnitt & Ansicht Doppelhaus 25/27

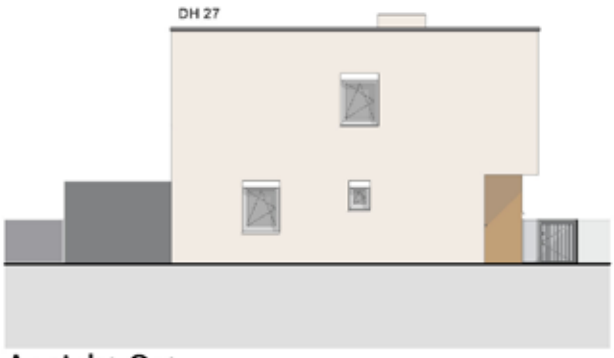
Symbolbilder



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Ansicht West

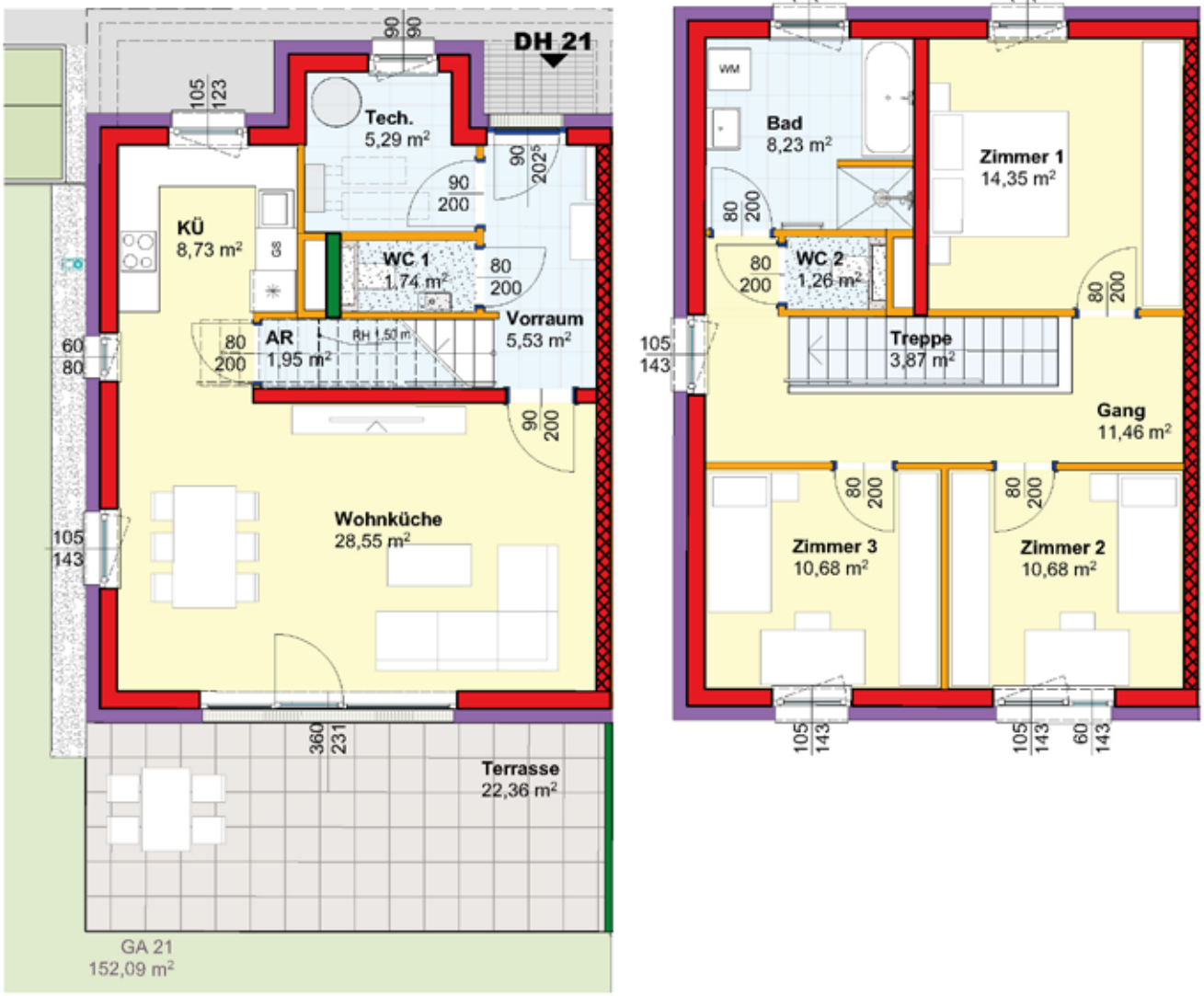


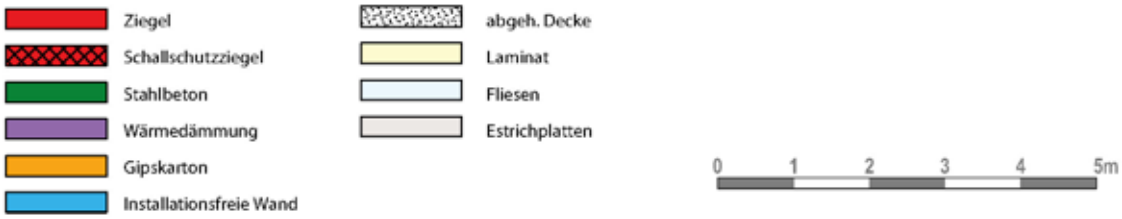
Systemschnitt

DH 21

Haus 21	
Wohnnutzfläche EG	51,79 m²
Wohnnutzfläche OG	56,66 m²
Wohnnutzfläche insgesamt	**108,45 m²**
Eigengarten	152,09 m²
Terrasse	22,36 m²
PKW-Stellplatz im Freien	2 Stk.



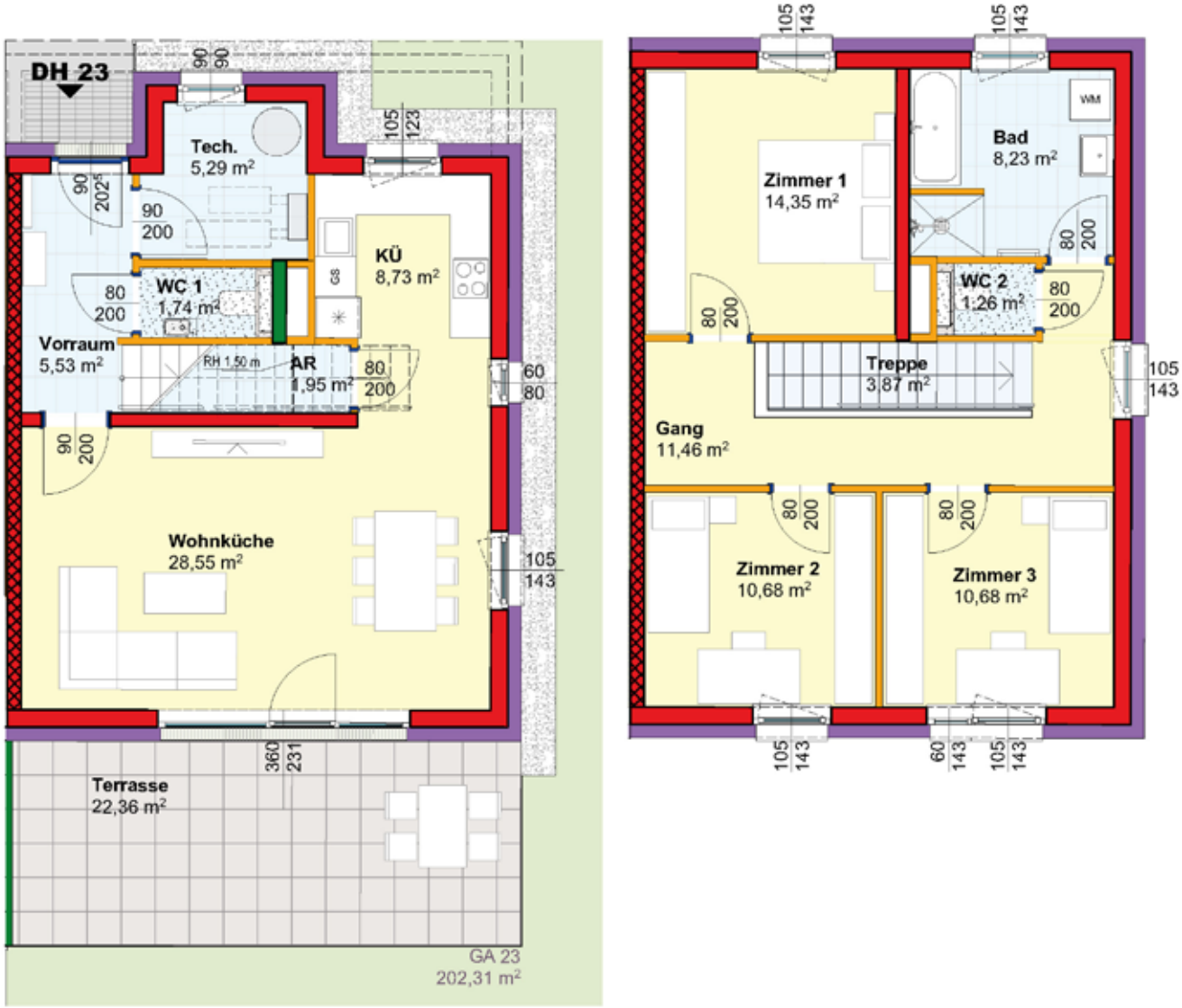




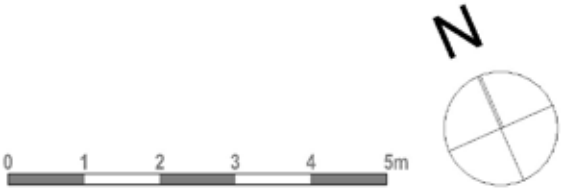
DH 23

Haus 23	
Wohnnutzfläche EG	51,79 m²
Wohnnutzfläche OG	56,66 m²
Wohnnutzfläche insgesamt	**108,45 m²**
Eigengarten	202,31 m²
Terrasse	22,36 m²
PKW-Stellplatz im Freien	2 Stk.





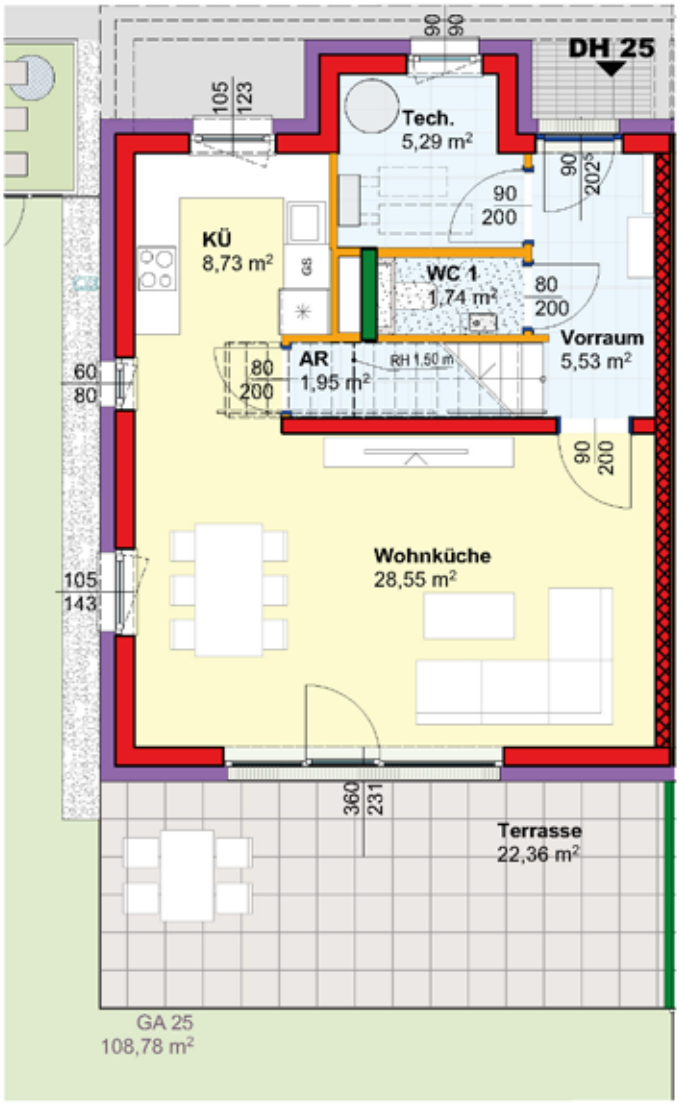


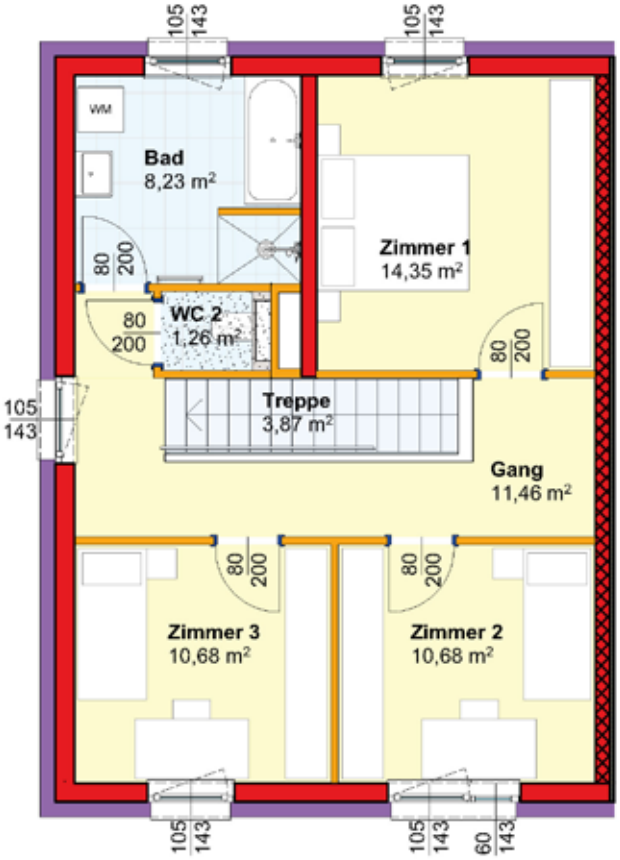


DH 25

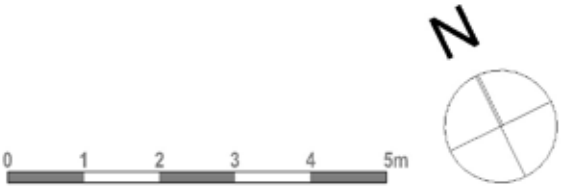
Haus 25	
Wohnnutzfläche EG	51,79 m²
Wohnnutzfläche OG	56,66 m²
Wohnnutzfläche insgesamt	**108,45 m²**
Eigengarten	108,78 m²
Terrasse	22,36 m²
PKW-Stellplatz im Freien	2 Stk.







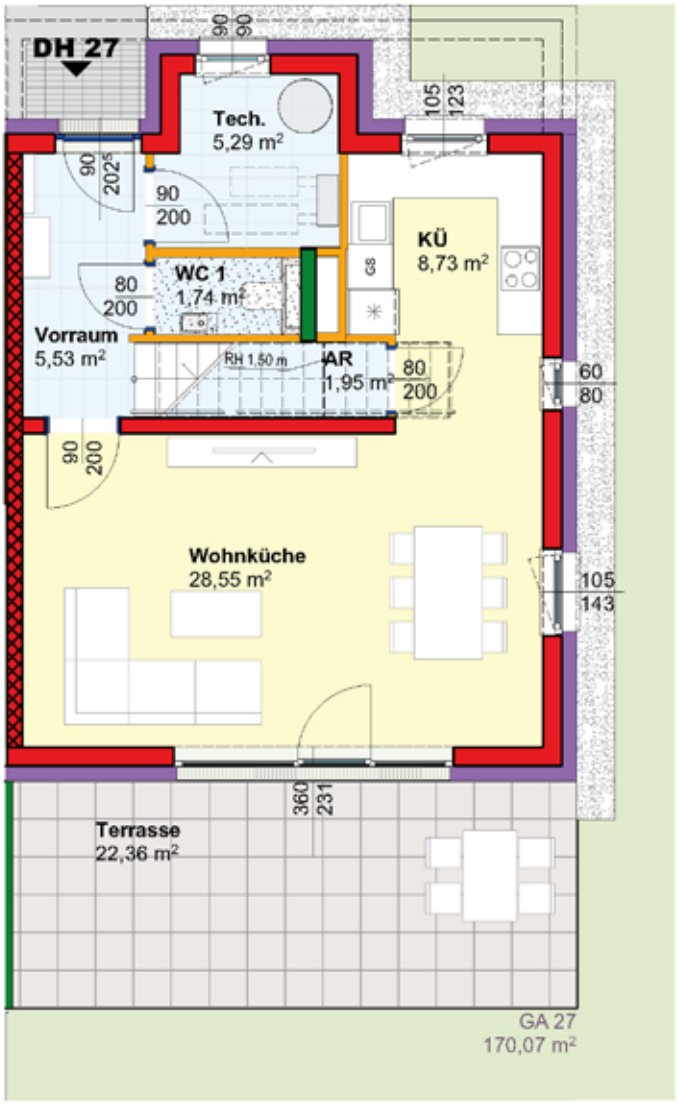


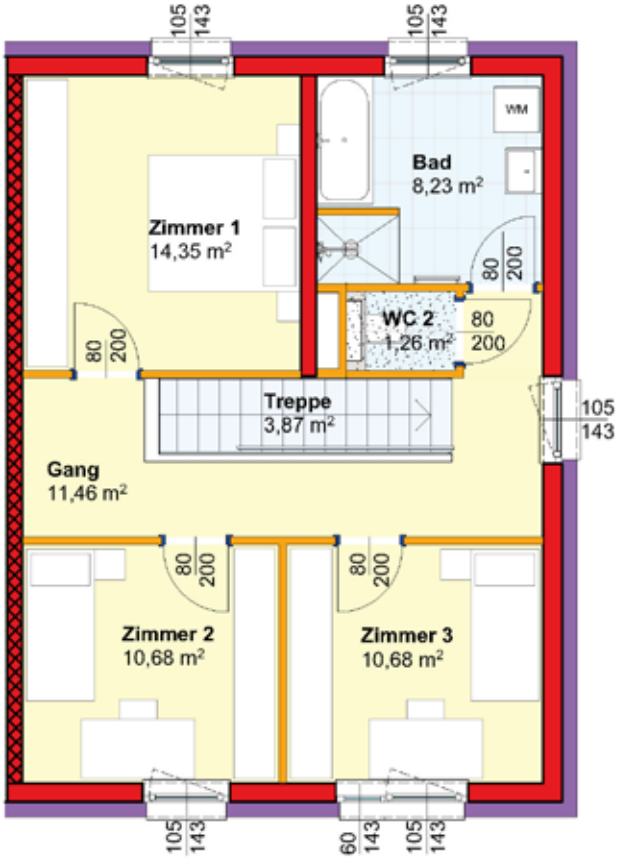


DH 27

Haus 27	
Wohnnutzfläche EG	51,79 m²
Wohnnutzfläche OG	56,66 m²
Wohnnutzfläche insgesamt	**108,45 m²**
Eigengarten	170,07 m²
Terrasse	22,36 m²
PKW-Stellplatz im Freien	2 Stk.







Ziegel
Schallschutzziegel
Stahlbeton
Wärmedämmung
Gipskarton
Installationsfreie Wand
abgeh. Decke
Laminat
Fliesen
Estrichplatten

N

0 1 2 3 4 5m

Grundriss 20

W 01

Erdgeschoß	
Wohnnutzfläche	68,68 m²
Eigengarten	73,74 m²
Terrasse	26,89 m²
Einlagerungsraum	5,23 m²
PKW-Stellplatz im Freien	2 Stk.

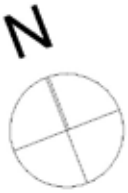




Ziegel
Schallschutzziegel
Stahlbeton
Wärmedämmung
Gipskarton
Installationsfreie Wand

abgeh. Decke
Laminat
Fliesen
Estrichplatten

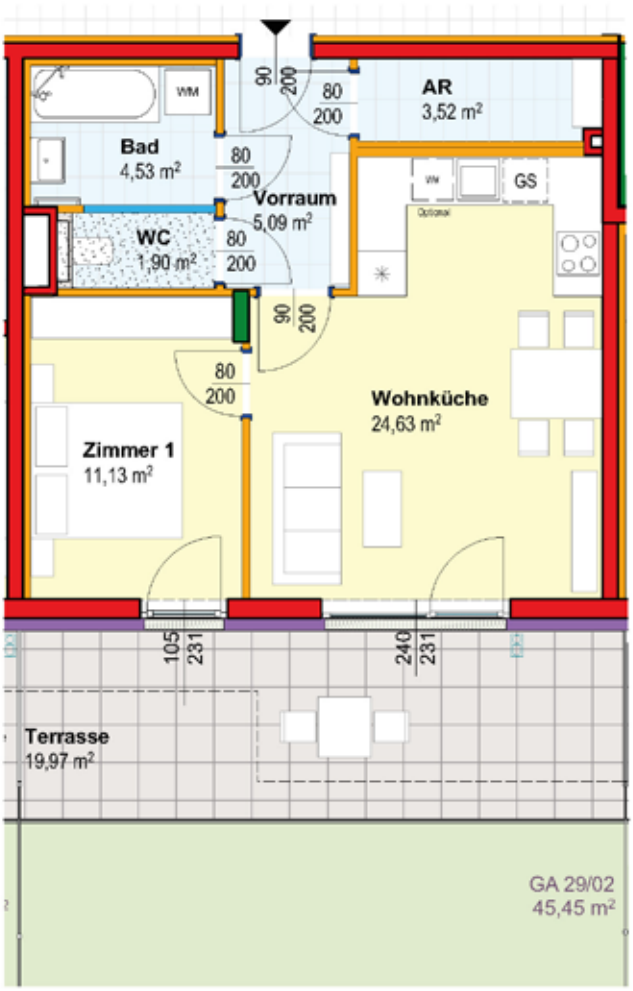




W 02

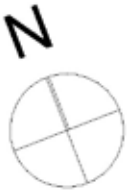
Erdgeschoß	
Wohnnutzfläche	50,80 m²
Eigengarten	45,45 m²
Terrasse	19,97 m²
Einlagerungsraum	5,11 m²
PKW-Stellplatz im Freien	2 Stk.









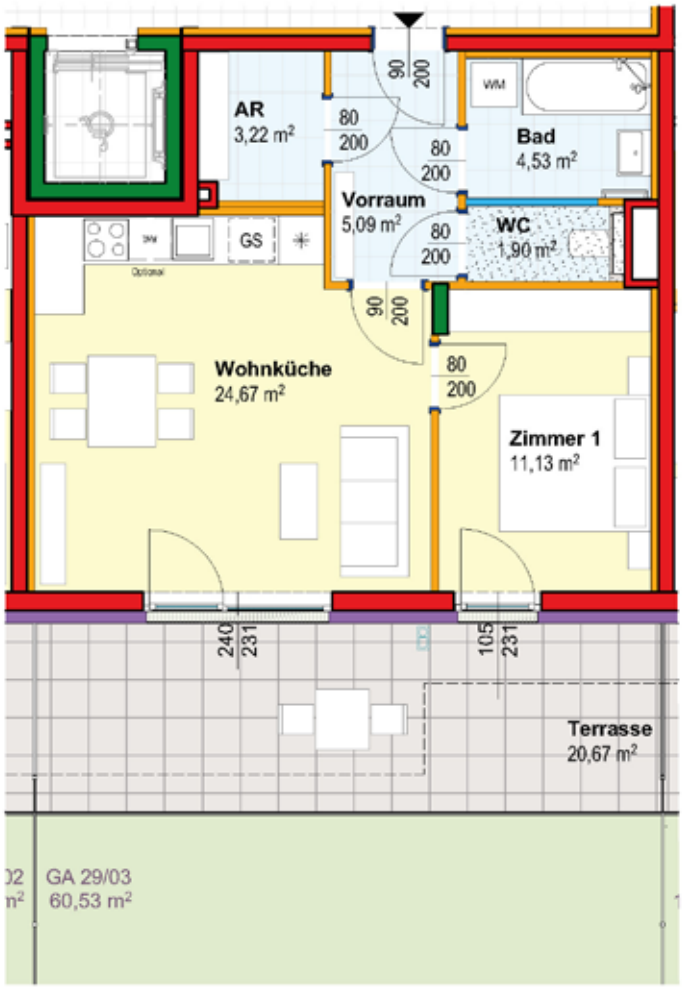


Grundriss 22

W 03

Erdgeschoß	
Wohnnutzfläche	50,54 m²
Eigengarten	60,53 m²
Terrasse	20,67 m²
Einlagerungsraum	5,11 m²
PKW-Stellplatz im Freien	2 Stk.





Ziegel
Schallschutzziegel
Stahlbeton
Wärmedämmung
Gipskarton
Installationsfreie Wand

abgeh. Decke
Laminat
Fliesen
Estrichplatten

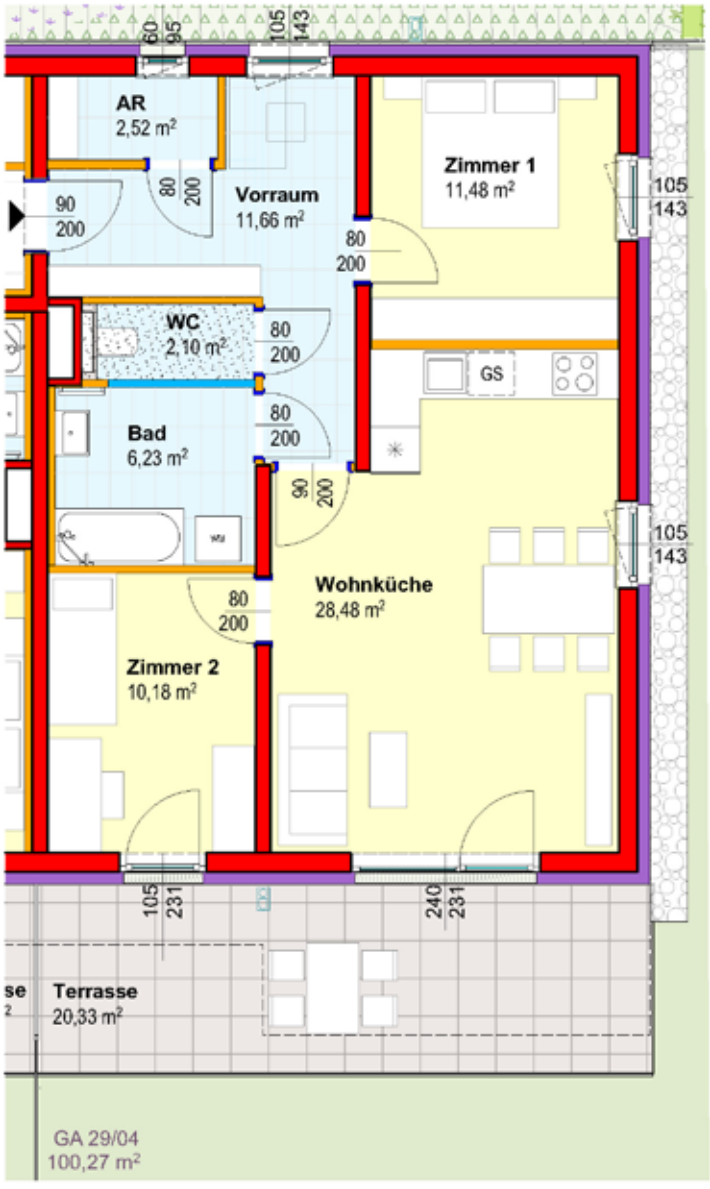
N

0 1 2 3 4 5m

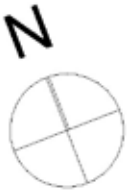
W 04

Erdgeschoß	
Wohnnutzfläche	72,65 m²
Eigengarten	100,27 m²
Terrasse	20,33 m²
Einlagerungsraum	5,17 m²
PKW-Stellplatz im Freien	2 Stk.





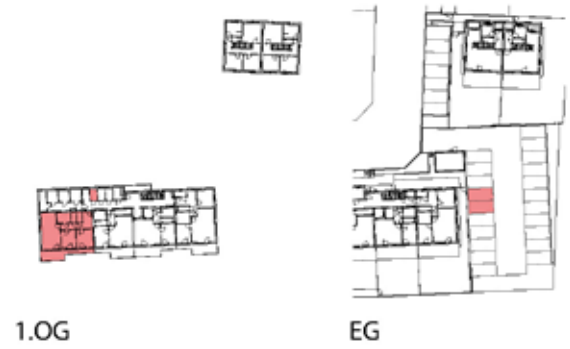
- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand
- abgeh. Decke
- Laminat
- Fliesen
- Estrichplatten





W 05

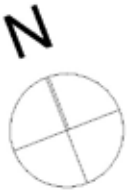
1. Obergeschoß	
Wohnnutzfläche	68,68 m²
Balkon	14,24 m²
Einlagerungsraum	3,37 m²
PKW-Stellplatz im Freien	2 Stk.







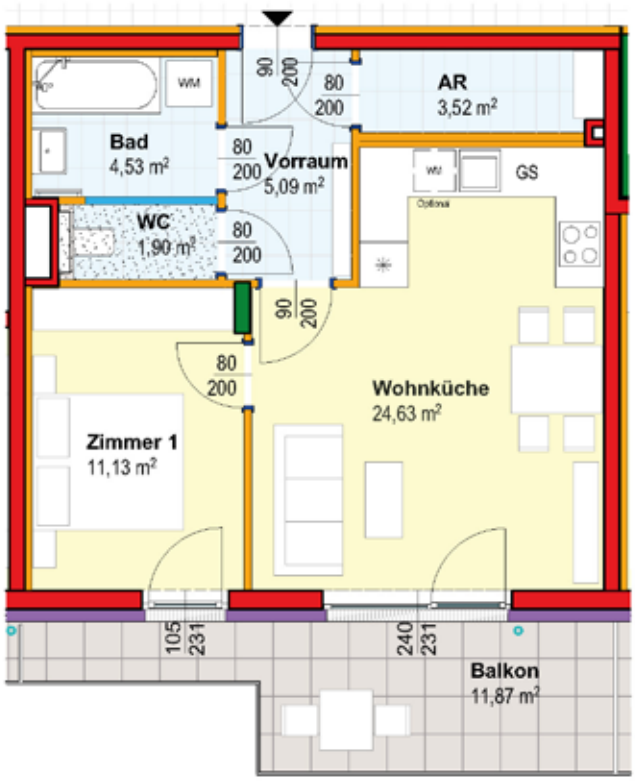




W 06

1. Obergeschoß	
Wohnnutzfläche	50,80 m²
Balkon	11,87 m²
Einlagerungsraum	3,37 m²
PKW-Stellplatz im Freien	2 Stk.



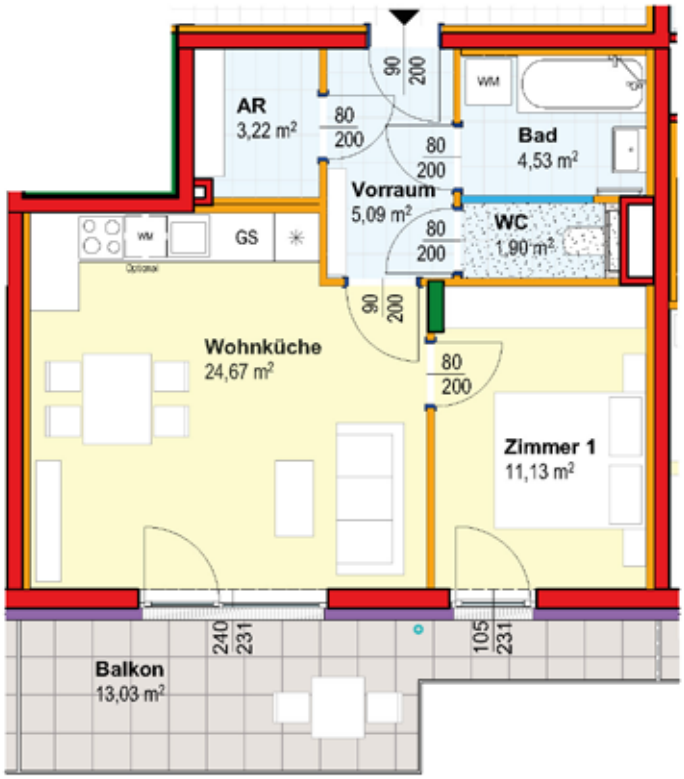




W 07

1. Obergeschoß	
Wohnnutzfläche	50,54 m²
Balkon	13,03 m²
Einlagerungsraum	3,37 m²
PKW-Stellplatz im Freien	2 Stk.



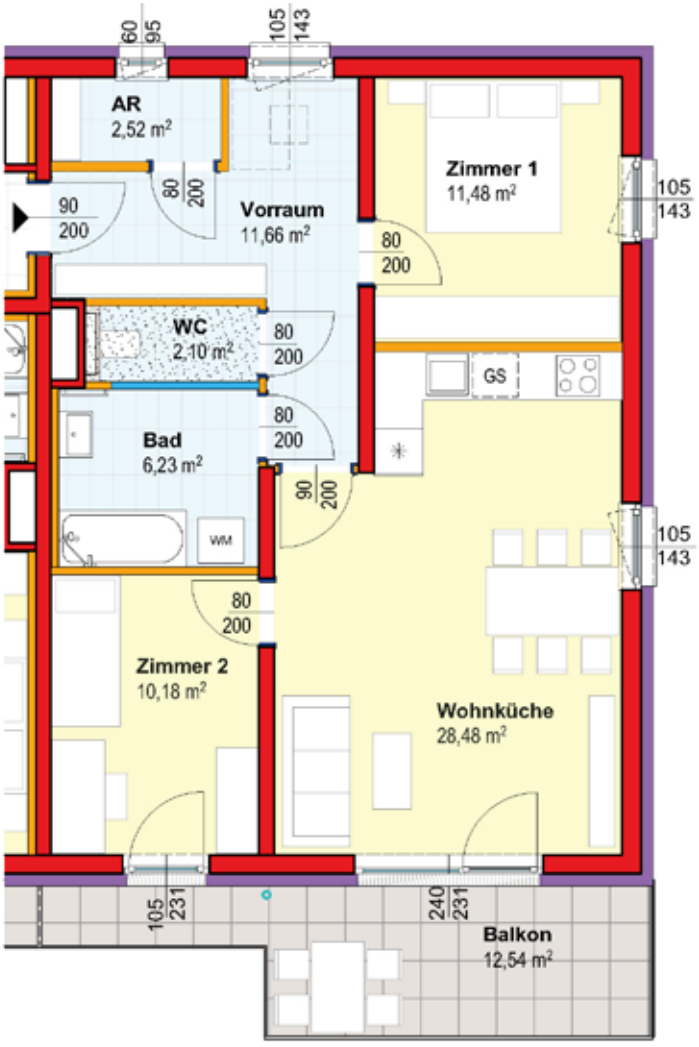




W 08

1. Obergeschoß	
Wohnnutzfläche	72,65 m²
Balkon	12,54 m²
Einlagerungsraum	3,66 m²
PKW-Stellplatz im Freien	2 Stk.







W 09

2. Obergeschoß	
Wohnnutzfläche	86,02 m²
Balkon	14,25 m²
Terrasse	15,05 m²
Einlagerungsraum	3,37 m²
PKW-Stellplatz im Freien	2 Stk.



2.OG

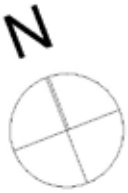


EG









W 10

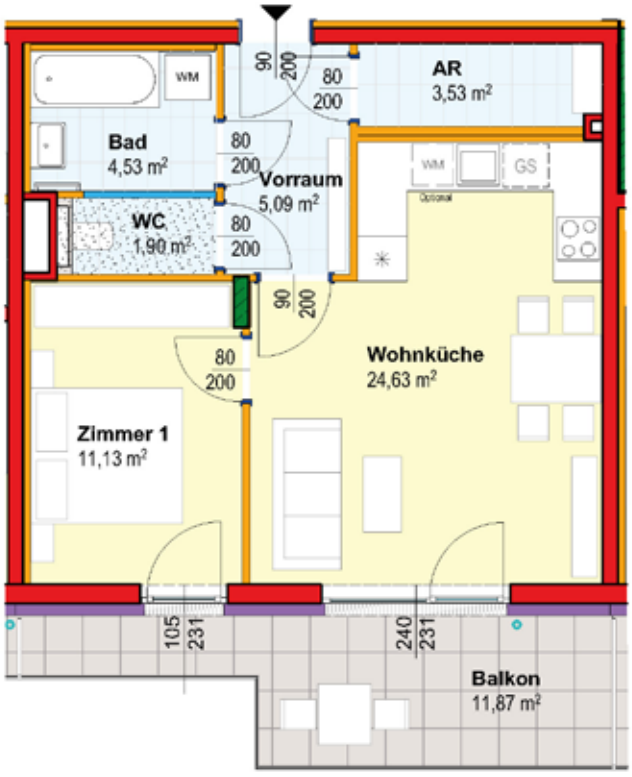
2. Obergeschoß	
Wohnnutzfläche	50,81 m²
Balkon	11,87 m²
Einlagerungsraum	3,37 m²
PKW-Stellplatz im Freien	2 Stk.



2.OG

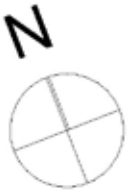


EG









Grundriss 30

W 11

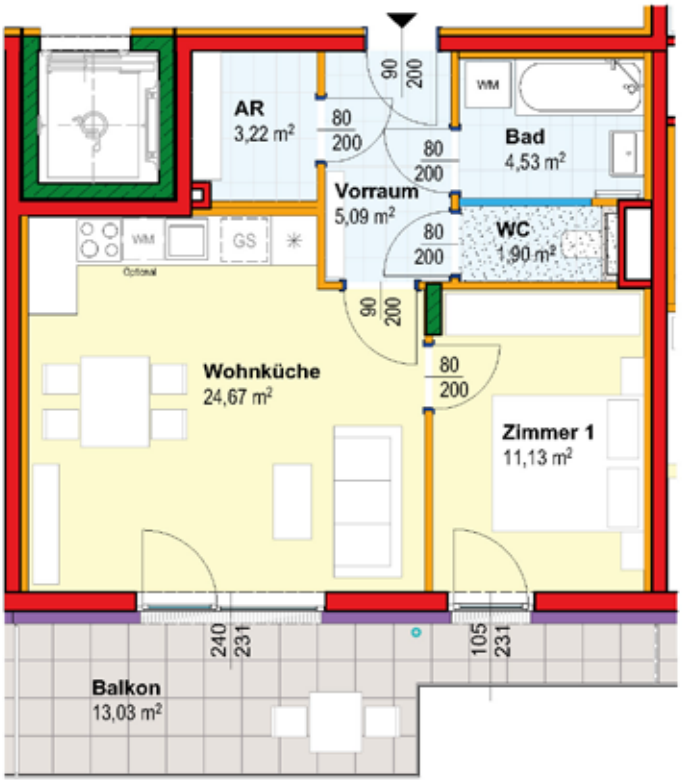
2. Obergeschoß	
Wohnnutzfläche	50,54 m²
Balkon	13,03 m²
Einlagerungsraum	3,37 m²
PKW-Stellplatz im Freien	2 Stk.



2.OG



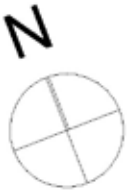
EG



Ziegel
Schallschutzziegel
Stahlbeton
Wärmedämmung
Gipskarton
Installationsfreie Wand

abgeh. Decke
Laminat
Fliesen
Estrichplatten





W 12

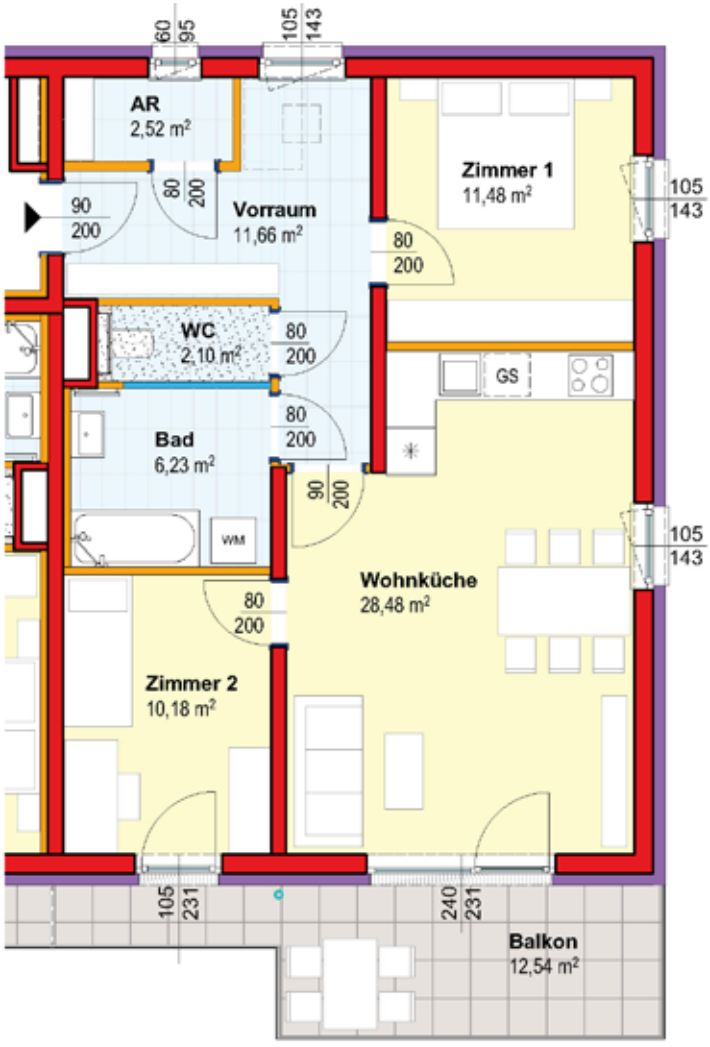
2. Obergeschoß	
Wohnnutzfläche	72,65 m²
Balkon	12,54 m²
Einlagerungsraum	3,66 m²
PKW-Stellplatz im Freien	2 Stk.



2.OG



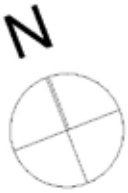
EG



Ziegel
Schallschutzziegel
Stahlbeton
Wärmedämmung
Gipskarton
Installationsfreie Wand

abgeh. Decke
Laminat
Fliesen
Estrichplatten







Kosten und Finanzierung

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

Finanzierung

Die Finanzierung der Wohneinheiten erfolgt mit einem Förderungsdarlehen, einem progressiven Hypothekardarlehen oder Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung mit Zuschuss, einem nicht geförderten Hypothekardarlehen und Barmitteln (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter. Die Sicherungspflicht gemäß Bauträgervertragsgesetz 2008 erfolgt entsprechend BTVG § 7 Abs.6 Z 3.

Der Mieter hat vor der Fertigstellung des Vertragsgegenstandes vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als € 150,00/m² Nutzfläche (§ 2 Abs 7 und § 7 WEG 2002) an die Vermieterin zu leisten, weshalb auf diesen Mietvertrag das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) Anwendung findet.
Die Vermieterin hat den Rechtserwerb des Mieters gegen den Verlust der von ihm auf Grund dieses Vertrages geleisteten Zahlungen mit Ausnahme von Zahlungen des Mieters für Abgaben und Steuern zu sichern (§ 7 Abs 1 BTVG).
Das Land Niederösterreich hat eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt und der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband hat eine Bescheinigung ausgestellt, dass für den zuletzt erstellten Jahresabschluss der Vermieterin ein unbeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde und allfällige Rückforderungsansprüche der Erwerber aufgrund der sich aus der Bilanz ergebenden Eigenkapitalausstattung ausreichend gedeckt werden können. Allfällige Rückforderungsansprüche des Mieters werden gem. 7 Abs 6 Z 3 lit c) BTVG gesichert, wenn bis zum vereinbarten Bezugstermin der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband jährlich eine derartige Bescheinigung ausstellt.

Förderungswürdigkeit

Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung*

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

Einkommen
Unter Einkommen versteht man im Wesentlichen sämtliche zugeflossenen Einkünfte eines Jahres. Hierbei ist das Haushaltseinkommen maßgeblich. Haushaltseinkommen ist die Summe der Einkommen sämtlicher im künftigen Haushalt lebender Personen.
Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 55.000,00 netto, von zwei Personen € 80.000,00 netto und für jede zusätzliche Person € 10.000,00 netto nicht übersteigen (gem. § 4 Abs. 2 Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI; gültig ab 2019-10-01). 13. und 14. Monatsgehalt sowie Abfertigungen werden nicht berücksichtigt.
Als Nachweis ist der gemeinnützigen Bauvereinigung Folgendes vorzulegen: Bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, kann der Nachweis des Einkommens wahlweise bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Förderung oder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung oder des Datums des Abschlusses des Vertrages, des Vorvertrages oder des vorangegangenen Mietvertrages erfolgen.
Weiters kann der Einkommensnachweis wahlweise mit einer monatlichen Lohnbestätigung über eines der drei dem gewählten Stichtag vorangegangenen Monate geführt werden. Überdies kann er durch Vorlage der 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 die dem Mietvertrag vorangegangenen Kalenderjahre nachweisen.
Weitere zu erbringende Nachweise sind insbesondere die steuerfreien Einkünfte – wie z. B. Ausgleichszulage, Wochengeld, Arbeitslosengeld, Karenzurlaubsgeld, Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete, Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz, Einkünfte aus Auslandstätigkeit, Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebührengesetz, Bezüge der Zivildiener, Auslandseinsatzzulage.
Land- und Forstwirte müssen, sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird, den zuletzt ergangenen Einheitswertbescheid bzw. Pachtverträge von zugepachteten Flächen mit Angabe des Einheitswertes vorlegen.
Sämtliche Nachweise aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen müssen denselben Zeitraum betreffen, da sonst das Haushaltseinkommen für den Prüfzeitraum (Jahr, das dem Abschluss des Mietvertrages vorangeht) nicht feststellbar ist.
Bei der Berechnung des Haushaltseinkommens sind die Einkommen der tatsächlichen Wohnungsnutzer relevant. Es wird daher widerleglich anzunehmen sein, dass sofern gemeinsame Kinder vorhanden sind, eine Lebensgemeinschaft

* Lt. NÖ WFG 2005, www.noe.gv.at

gegeben ist. Eine Lebensgemeinschaft ist gegeben, wenn eine gemeinsame Lebensführung auch aus wirtschaftlicher Sicht und eine gemeinsame Nutzung der Wohnung bestehen. Dies ist widerleglich anzunehmen, wenn gemeinsame Kinder vorhanden sind. Die Meldung mit Hauptwohnsitz an einer anderen Adresse ist somit nicht vorrangig relevant (gem. § 39 Abs. 2 Lebensgemeinschaft Beweislastumkehr; gültig ab 2012-01-01).

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

Darlehen

Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 – NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung.

Förderbares Nominale

Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 16,00 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Doppelhäusern beträgt 110 m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 40 m². Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zur Vorlage der Baufortschrittsmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3 % der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3 % von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.
Die Wohnungen wurden mit 120 Punkten und die Doppelhäuser mit 99 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem nachrangigen Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales und einem degressiven Zuschuss für eine Ausleihung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales.
Das Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich hat eine Laufzeit von 40 Jahren und einen fixen Zinssatz von 3 % für die gesamte Laufzeit. Die ersten 35 Jahre sind tilgungsfrei und in den Jahren 36 bis 40 erfolgt die Tilgung in 10 gleich hohen Kapitalraten zu den Fälligkeitsterminen.

Progressives Hypothekardarlehen

Der Zuschuss zu einer Ausleihung oder zum Eigenmittel-einsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung wird auf 20 Jahre gewährt und in jedem Jahr vom ursprünglich gewährten förderbaren Nominale (50 %) berechnet. Der im Rahmen des Förderverfahrens für das förderbare Objekt
gewährte prozentuelle Zuschuss wird jährlich um 10 % gegenüber dem Vorjahr reduziert.
Die Höhe des degressiven Zuschusses wird jährlich im Dezember für die Zusicherungen des kommenden Jahres ermittelt. Referenzwert ist die UDRB (Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen), die auf der Homepage der OeNB veröffentlicht wird. Die Ermittlung des Referenzwertes erfolgt im Dezember des laufenden Jahres als Durchschnitt der vorangegangenen 12 Monatsdurchschnittswerte. Der so ermittelte Referenzwert, erhöht um einen banküblichen Margenaufschlag von 1 %, stellt die Basis dar für die Festlegung des Zinssatzes für die Zusicherungen des folgenden Kalenderjahres und beträgt im Jahr 2025 4 % bzw. danach höchstens 4,5 %. Der wie oben dargestellt ermittelte Referenzwert (Ø UDRB 12 Monate) wird kaufmännisch auf das nächste halbe Prozent aufgerundet.
Um die Förderbarkeit der Ausleihung oder des Eigenmitteleinsatzes einer gemeinnützigen Bauvereinigung für den Zuschuss zu erlangen, muss die Ausleihung oder der Eigenmitteleinsatz eine Mindestlaufzeit von 35 Jahren aufweisen und die Rückführung der Ausleihung oder des Eigenmitteleinsatzes muss in progressiv ansteigenden Raten erfolgen.
Die Verwaltung der Rückzahlung des Förderungsdarlehens erfolgt durch die Hypo NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG.

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

Weitere Hypothekardarlehen

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

Finanzierungsbeitrag

Barmittel

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

Wohnzuschuss

Subjektförderung: „Modell 2009“

Als finanzielle Unterstützung für die monatlichen Wohnungskosten hat das Land Niederösterreich innerhalb des „NÖ Wohnbaumodell“ den Wohnzuschuss eingerichtet. Es handelt sich hierbei um einen variablen Zuschuss, der sich nach dem Familieneinkommen und der Belastung durch Rückzahlungsverpflichtungen richtet. Das Wohnzuschuss-„Modell 2009“ gilt für Nutzungsverträge (Miete-Anwartschaft-Kauf) ab 01. 07. 2009 im Wohnungsbau und Wohnungssanierung. Das „Modell 2009“ ist ein Zuschuss zum Wohnungsaufwand.

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althaussanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, 2011 und 2019 zugesichert worden ist.

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



Symbolfoto

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

Höhe des Wohnzuschusses

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

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

Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)
Der Selbstbehalt ist jener Anteil des monatlichen Familieneinkommens, welcher durch Eigenleistung für das Wohnen aufgebracht werden muss (zumutbar ist). Die förderbare Nutzfläche beträgt für eine Person höchstens 50 m², für 2 Personen 70 m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person um 10 m², ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Person um jeweils 15 m². Bei 1-Personen- und 2-Personen-Haushalten mit (Ehe-)Partnern kann der zumutbare Wohnungsaufwand von 17,5 % bis zu einem Einkommen von € 22.600,00 berücksichtigt werden, wenn mindestens eine Bewohnerin bzw. ein Bewohner das 24. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Das Jahreseinkommen erhöht sich für

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

Werden in **Trennungsentscheidungen** geteilte Sorgepflichten und Unterhaltspflichten festgestelt, erhöht sich der Gewichtungsfaktor
1. für das erste Kind um 15 %
2. für das zweite Kind um 17,5 %
3. ab dem dritten Kind um jeweils 20 %.

Das Kind kann die Wohnung mit Hauptwohnsitz oder Nebenwohnsitz bewohnen. Diese Bestimmungen gelten nur für die von den Trennungsentscheidungen betroffenen Kinder.

Verlust des Anspruches auf Subjektförderung

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

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

Zumutbarer Wohnungsaufwand

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

für eine Person bei einem Jahreseinkommen	
bis € 14.600,00	0 %
bis € 16.000,00	5 %
bis € 16.350,00	7,5 %
bis € 16.700,00	10 %
bis € 17.200,00	12,5 %
bis € 17.700,00	15 %
bis € 20.150,00	17,5 %
bis € 22.600,00	20 %
ab € 22.600,01	25 %

Maximal förderbare Nutzfläche

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

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

Gewichtungsfaktor

(Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)

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

Wohnzuschuss „Modell 2009“

(Übersicht Berechnung)

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

Wohnzuschuss

Information und Antragstellung

Nähere Informationen erhalten Sie auf
www.noe.gv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html

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

Monatliches Entgelt

Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- Kapitaltilgung + Zinsen – Förderungsdarlehen
- Annuität (Kapitaltilgung + Zinsen abzüglich temporärer Zuschuss) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten progressiven Hypothekardarlehens oder Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung
- Annuität (Kapitaltilgung + Zinsen) des nicht geförderten Hypothekardarlehens
- Baurechtszins im Falle der Einräumung eines Baurechts, Zins für die Zurverfügungstellung des Baugrundstückes
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der Wohnungsanlage eingehoben wird
- Rücklage 2 % der vorstehend angeführten Entgeltbestandteile
- Umsatzsteuer von der Miete und von 1 % des Finanzierungsbeitrages pro Jahr (Verwohnung)

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

Betriebskosten (Akonto)

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

- öffentliche Abgaben (Kanal-, Müll-, Wassergebühr, Grundsteuer) sowie Schädlingsbekämpfung
- Versicherungsaufwand (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung jeweils zum Neuwert)
- allgemeine Stromkosten (Stiegenhaus, Keller, Außenbeleuchtung)
- Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Außenanlagen (z. B. Kinderspielplätze, Grünflächen, Müllplätze und dergleichen)
- Rauchfangkehrergebühr
- Verwaltungskosten (siehe folgender Absatz)
- laufende Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen wie Personenaufzug, Spielplatz, Gemeinschaftsräumen und -flächen etc.

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

Verwaltungskosten

Für die Verwaltung wird ein jährliches Verwaltungsentgelt in Form einer Pauschale verrechnet. Dieses entspricht dem in der Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) festgelegten Höchstbetrag zuzüglich Umsatzsteuer sowie allfälliger Mahnspesen und Barauslagen. Die Vorschreibung erfolgt in monatlichen Teilbeträgen.
Das monatliche Entgelt ist erstmals ab dem der Wohnungsübergabe folgenden Monatsersten fällig und bis spätestens zum fünften eines jeden Monats abzugsfrei zu bezahlen.

Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

Annuität (Kapitaltilgung + Zinsen abzüglich Zuschuss) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Darlehens.
Die Finanzierung der Wohnung wird wie folgt vorgenommen: Förderungsdarlehen, progressives bezuschusstes Hypothekardarlehen und nicht gefördertes Hypothekardarlehen.
WFG 2005 | NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien – letztgültige Fassung

Darlehen der Erste Bank
Die Laufzeit des geförderten bezuschussten Hypothekardarlehens sowie das nicht geförderte Hypothekardarlehen beträgt 40 Jahre.
Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖWFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien 2019): 1. bis 5. Tilgungsjahr 3,52 % p.a. fix (danach erfolgt eine neue Konditionsvereinbarung) mit einer jährlichen Ratensteigerung von 1,5 % p.a. von der jeweiligen Vorjahresannuität.

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,61 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 2,30 netto und die der Doppelhäuser liegen derzeit bei € 2,10 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 25,80 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte: August 2026).

Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten wird noch ca. € 20,00 je PKW-Stellplatz im Freien verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzwert-Anteile aufgeteilt.

Kaufoption

Eigentumsübertragung – Miete mit Kaufoption

Gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) hat der Mieter bzw. die Mieterin die Möglichkeit nach insgesamt fünfjähriger Mietdauer, einen Antrag auf Übertragung in das Wohnungseigentum zu stellen.
Im Umsatzsteuergesetz (gemäß § 12 Abs. 10 UStG 1995) beträgt bei Verkauf einer„Optionswohnung“ der Vorsteuerberichtigungszeitraum derzeit 10 Jahre. Das hat zur Folge, dass beim Erwerb der Wohnung nach 5 Jahren auch eine anteilige Umsatzsteuer (aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Vorsteuerkorrekturen) von den Errichtungskosten zu entrichten ist.
In den kalkulierten Herstellungskosten in diesem Prospekt ist keine Umsatzsteuer enthalten (Nettobeträge).
Bei der Ausübung des Kaufrechtes (erstmals möglich 5 Jahre ab Bezug) wird der zu vereinbarende Kaufpreis um jene Beträge erhöht bzw. vermindert, die nach der dann geltenden Rechtslage zu berücksichtigen sind.
Für die Bemessung einer allfälligen wiederauflebenden (anteiligen) Umsatzsteuer bzw. vorzunehmenden Vorsteuerkorrektur gelten die für das Kaufobjekt anzuwendenden gesetzlichen Grundlagen zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses und ist in jedem Falle der von der VerkäuferIn an die Finanzbehörde abzuführende Steuerbetrag von der/dem bisherigen MieterIn (künftigen EigentümerIn) zu tragen.
Der Übernehmer muss nach § 4 NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 förderungswürdig sein.



Symbolfoto



Bau und Ausstattungsbeschreibung

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

Baubeschreibung

Fundamente

Fundierung:
Stahlbetonplatte und Streifenfundamente laut statischen Erfordernissen

Decken und Wände

Außenwände:
Keramischer Hohlziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich, in Stahlbeton mit Vollwärmeschutz 16 cm, bei Doppelhäuser 20 cm

Innenwände tragend:
20 cm Hochloch- bzw. SBZ-Ziegelwände

Innenwände nicht tragend:
10, 12,5 bzw. 20 cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion. Im Bereich zwischen WC und Bad bzw. AR im Wohnhaus ist die Trennwand zur einfacheren Demontierbarkeit im Zusammenhang mit der Auflage der barrierefreien Anpassbarkeit laut Bauordnung auf den Estrich gestellt und muss frei von Installationen gehalten werden.

Wohnungstrennwände und Stiegenhauswände:
Schallschutzziegel bzw. wo statisch erforderlich Stahlbeton mit Vorsatzschale laut Bauphysik

Doppelhaustrennwände:
Keramischer Hohlziegel 2 x 20 cm mit dazwischenliegender Dämmeinlage

Einlagerungsräume:
Metalltrennwände mit entsprechender Unterkonstruktion

Geschoßdecken:
Elementdecken oder Ortbetondecken laut statischen Erfordernissen

Stiegen:
Stahlbetontreppenläufe, die Stufenkerne mit Fliesen belegt

Dachkonstruktion und Öffnungselemente

Flachdächer:
Flachdachkonstruktionen mit Feuchtigkeitsabdichtung entsprechend der geltenden ÖNormen samt Wärmedämmung laut Anforderung des Energieausweises als DUO-Dach und entsprechend der vorgesehenen Nutzung mit Betonplatten (Terrassen) bzw. als Gründach ausgeführt.

Fenster und Terrassentüren:
Ein- oder zweiflügelig in Kunststoff mit weißer Oberfläche und 3-fach Wärmeschutzverglasung, Bedienung mit Dreh- oder Dreh-Kipp-Beschlag, Terrassen- bzw. Balkontüren zum Teil mit fixen Seitenteilen.

Sonnenschutz:
Die Fensterelemente in den Wohnungen und Doppelhäusern werden mit außenliegenden Aufputzminirollläden mit Kurbelbedienung bzw. Gurtzug ausgestattet.

Fensterbänke außen:
Aluminium-Sohlbänke, Farbe: Weiß

Fensterbänke innen:
MAX-Postforming oder Werzalith-Fensterbänke, Farbe: Weiß

Stiegenhauseingangstüre:
Wärmegedämmte Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet mit Isolierverglasung als Drehtüranlage

Gebäudetechnische Anlagen

Lüftung:
Die Wohnungen und Doppelhäuser werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet (jede Wohneinheit separat). Die Luftverteilung innerhalb der Wohnung erfolgt über Kunststoffrohre bzw. Luftverteilschläuche, wobei die Leitungsführung in den Stahlbetondecken erfolgt; abgehängte Decken werden im WC hergestellt.
Die vorgewärmte Frischluft wird in die Wohnräume eingebracht. Die Absaugung der Abluft erfolgt im Bad, WC, Abstellraum und Küchenbereich. Eine separate Entlüftung der Sanitärräume ist dadurch nicht notwendig. Der Abstellraum im Doppelhaus erhält ein Lüftungsgitter in der Türe
Die Lüftungsgeräte werden über dem WC an der Schachtwand und in den Doppelhäusern im Technikraum hängend montiert.

Heizung und Warmwasser:
Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Warmwassererzeugung erfolgt zentral in der Technikzentrale im Erdgeschoß. Über eine Zirkulationsleitung gelangt das Warmwasser in die Wohnungen, wo der Verbrauch gezählt wird.
Jede Wohneinheit hat einen eigenen Wärmemengenzähler welcher in der Heizungsverteilernische im jeweiligen Geschoß situiert ist. Die Abrechnung erfolgt pro Wohneinheit direkt mit einem Abrechnungsunternehmen.

Der Fußbodenheizungsverteiler befindet sich in der Installationswand jeder Wohnung.

Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasserbereitung der Doppelhäuser erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe je Wohneinheit.
Die Fußbodenheizungsverteiler der Doppelhäuser befinden sich im EG im Technikraum und im OG im Gang.

Die Dimensionierung der Fußbodenheizung und einem zusätzlichen Badheizkörper wird von der Haustechnikplanung festgelegt. Die Temperaturregelung erfolgt über einen Raumthermostat, welcher im Wohnzimmer situiert ist.

Kanal:
Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC

Stromversorgung:
Erfolgt aus dem Netz-NÖ der EVN.
Auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen installiert, die Überschussproduktion wird in das öffentliche Netz eingespeist.

Kaltwasserversorgung:
Erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz.
Es werden keine wohnungszugeordneten Einzelwasserzähler vorgesehen.

Ausstattungsbeschreibung

Boden und Wandoberfläche

Fußbodenbeläge:
Fliesen im Vorraum, Abstellraum, Bad, WC,
Fliesen im Vorraum, WCs, Technik, Stiegenaufgang und Bad der Doppelhäuser.
Laminatboden mit Sesselleisten in Wohnzimmer, Wohnküche, Kochnische, Zimmer, Vorraum Küche und Gang im OG der Doppelhäuser.
Betonestrichplatten auf der Terrasse, Balkon und Loggia.

Wandverfliesung:
Im Bad werden die Wände im Bereich der Badewanne und des Waschbeckens bis ca. 205 cm Höhe verfliest; im WC wird die WC- Rückwand auf Spülkastenhöhe verfliest.
Im Doppelhaus werden alle Wände im Bad bis 2,05 cm Höhe sowie in den WCs die Rückwand und die Wand mit dem Handwaschbecken auf Spülkastenhöhe verfliest.

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 ausgeführt.

Türen

Wohnungseingangstüren:
Vollbautürblatt mit Doppelfalz, Oberfläche glatt weiß lackiert, in einbruchhemmender Ausführung mit Langschild und Einstemmschloss für Einbauzylinder mit Weitwinkelspion und Namensschild, Türwiderstandsklasse RC2.

Doppelhauseingangstüren:
Holzverbundtüre Oberfläche glatt weiß, in einbruchhemmender Ausführung mit Langschild und Einstemmschloss für Einbauzylinder, Türwiderstandsklasse RC2.

Innentüren:
Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit runder Rosette und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel, beim Bad und WC mit WC-Beschlag, bei Wohnküche mit Glaslichte.

Sanitäre Einrichtung

WC:
Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste, Farbe: Weiß

WC Doppelhaus:
Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß; Handwaschbecken – weiß, WT-Einhandarmatur

Bad:
Waschtisch – weiß, WT-Einhandarmatur; Badewanne – weiß, mit Einhandmischer und Brausegarnitur; Waschmaschinenanschluss, elektrischer Handtuchheizkörper

Bad im OG Doppelhaus:
Waschtisch – weiß, WT-Einhandarmatur;
Badewanne – weiß, mit Einhandmischer und Brausegarnitur;
Dusche mit Bodengully, mit Einhandmischer und Brausegarnitur; Waschmaschinenanschluss, elektrischer Handtuchheizkörper

Küche:
Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschluss

Freiflächen:
Frostsichere Kemperarmaturen bei den Mietergärten (nicht bei Balkonen)

Elektroinstallationsausstattung

Vorraum:
1 bzw. 2 x Deckenauslässe (je nach Wohnung) mit Taster bzw. Schalter nach Bedarf
1 x Gegensprechanlage mit Klingel
1 x Klingeltaster vor der Wohnungseingangstür
2 x Einfach-Schuko-Steckdose
Tlw. 1 x Wohnungs-Kleinverteiler
Tlw. 1 x Medienverteiler
1 x Rauchwarnmelder

WC:
1 x Deckenauslass mit Ausschalter
E-Anschluss Lüftungsgerät in den Wohnungen

Bad und Bad+WC:
1 x Deckenauslass mit Ausschalter
1 x Wandauslass über Waschtisch mit Ausschalter
1 x Feuchtraum-Einfach-Schuko-Steckdose
1 x Einfach-Schuko-Steckdose Waschmaschine
1 x Einfach-Schuko-Steckdose Wäschetrockner
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für Handtuchheizkörper

Küche:
1 x Deckenauslass mit Ausschalter
1 x Doppel-Schuko-Steckdose Arbeitsbereich
1 x Einfach-Schuko-Steckdose Arbeitsbereich
1 x Einfach-Schuko-Steckdose Kühlschrank
1 x Einfach-Schuko-Steckdose Geschirrspüler
1 x Kraftauslass E-Herd
1 x Einfach-Schuko-Steckdose Umluftdunstabzug
1 x Wandauslass für Beleuchtung Oberschränke

Wohnen und Essen:
1 x Deckenauslass mit zwei Wechselschalter
1 x Deckenauslass mit Ausschalter
1 x Ausschalter für Außenleuchte Terrasse/Balkon
3 x Einfach-Schuko-Steckdose
1 x Doppel-Schuko-Steckdose
1 x SAT-Anschlussdose für TV
1 x Telefonanschlussdose
1 x Leerdose für Schwachstrom
1 x Bedienteil Wohnraumlüftung
1 x Bedienteil Heizung
1 x Rauchwarnmelder

Einbett-Zimmer:
1 x Deckenauslass mit Ausschalter
2 x Einfach-Schuko-Steckdose
1 x Doppel-Schuko-Steckdose
1 x Leerdose TV/Telefon/Internet
1 x Rauchwarnmelder

Doppelbett-Zimmer:
1 x Deckenauslass mit Ausschalter
3 x Einfach-Schuko-Steckdose


Symbolfoto

1 x Doppel-Schuko-Steckdose
1 x Leerdose TV/Telefon/Internet
1 x Rauchwarnmelder

Abstellraum:
1 x Wandauslass mit Ausschalter
1 x Einfach-Schuko-Steckdose
Tlw.1 x Wohnungs-Kleinverteiler
Tlw. 1 x Medienverteiler

Vorraum Doppelhaus:
1 x Deckenauslass mit Wechselschalter
1 x Klingel
2 x Einfach-Schuko-Steckdose
1 x Rauchwarnmelder

Stiege mit Gang im Doppelhaus:
1 x Wandauslass und
2 x Deckenauslass mit Taster
1 x Einfach-Schuko-Steckdose
1 x Rauchwarnmelder

Technikraum im Doppelhaus:
1 x Deckenauslass mit Ausschalter
E-Anschluss + Steuerung Wärmepumpe
E-Anschluss Lüftungsgerät
1 x Wohnungs-Kleinverteiler
1 x Medienverteiler
Vorplatz Doppelhaus:
1 x Wandleuchte mit Bewegungsmelder
1 x Klingeltaster

Terrasse, Balkon:
1 x Wandauslass mit Leuchte mit Ausschalter im Wohnzimmer
1 x Feuchtraum-Einfach-Schuko-Steckdose

Einlagerungsraum:
1 x Gitterkorbleuchte mit Ausschalter
1 x Feuchtraum-Einfach-Schuko-Steckdose

Antennenanlage:
Montage einer digitalen Satellitenanlage (Astra 19,2°) auf den Dächern

Internetvorbereitung:
Die Internetversorgung erfolgt mittels Glasfaserverkabelung vom Gebäudeanschluss über den Wohnungsverteiler bis zur abgedeckelten Dose im Wohnzimmer

Der Anbieter ist vom kommunalen Netzausbau abhängig. Wenn ein Anschluss gewünscht wird, so ist dieser vom Mieter selbst anzumelden und sind alle Kosten zu übernehmen.

Photovoltaikanlage:
Am Flachdach der Wohnhausanlage wird eine Photovoltaikanlage installiert und diese dient vorrangig zur Abdeckung des Strombedarfs der Warmwasserbereitung und Heizung / Kühlung und die auf den Dächern der Doppelhäuser dienen der Eigenversorgung. Der Überschuss wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist.

Allgemeinbereich:
Alle Stiegenhaus- und Gangflächen sowie sämtliche Nebenräume werden mit Leuchten ausgestattet und mit Bewegungsmelder oder Tastern geschaltet.
Die Beleuchtung im Bereich der Gehwege und PKW-Abstellplätze im Freien erfolgt mittels Wand- und Pollerleuchten.

Allgemeinbereiche und Außenanlagen:

Einlagerungsraum:
Jede Wohnung erhält einen zugeordneten Einlagerungsraum mit separatem Stromanschluss (siehe Übersichtsplan).

Müllräume:
Für die Wohnungen steht ein Müllraum bei der Parkplatzzufahrt, und für die Doppelhäuser Müllboxen bei den Zugängen zur Verfügung.

Fahrradabstellräume:
Ein Kinderwagen- Fahrradabstellraum befindet sich im Erdgeschoß der Wohnhausanlage.
Je 2 Doppelhäuser erhalten eine Fahrradabstellhütte beim Zugang

Aufzüge:
Im Bereich des Stiegenhauses wird ein Aufzug über alle Geschoße eingebaut.

PKW-Stellplätze:
Jeder Wohnung und jedem Doppelhaus sind 2 PKW-Stellplätze im Freien zugeordnet (siehe Übersichtsplan).

E-Mobilität:
Für je einen PKW-Stellplatz pro Wohnung und Doppelhaus wird eine Leerverrohrung für das Nachrüsten von E-Ladestationen vorbereitet. Die BewohnerInnen haben auf Sonder-


Symbolfoto

wunsch und eigene Kosten die Möglichkeit sich eine Stromtankstelle (Anschluss am eigenen Stromzähler, Verkabelung, Ladepunkt etc.) beim PKW-Stellplatz zu installieren.

Briefkasten:
Die Briefkastenanlagen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) sind bei den Hauseingängen situiert.

Eigengärten:
Die Eigengärten werden mit einem verzinkten Maschendrahtzaun, welcher mittels Punktfundamenten montiert wird, eingezäunt. Jeder Eigengarten erhält einen Zugang von außen mit einer versperrbaren Gartentür.
Die Gartenflächen werden humusiert und begrünt; es erfolgt keine Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken und/oder Bäumen.

Allgemeine Flächen:
Die allgemeinen Grünflächen werden humusiert und besämt, teilweise mit Bäumen sowie Sträuchern bepflanzt. Im Westen der Wohnhausanlage wird ein Spielplatz errichtet. Die Geh- und Fahrbereiche sind asphaltiert.

Grüngürtel:
Das Grundstück beinhaltet einen ca. 12 m breiten Grüngürtel im Osten, Süden und im Westen, als Abgrenzung zum umliegenden, um ca. 5 bis 7 Meter höhergelegenen, Agrargebiet.

Energieausweis

Energiekennzahlen Wohnhausanlage:
HWB_{SK} 29,7 kWh/m²a, $f_{GEE,SK}$ 0,68

Energiekennzahlen Doppelhäuser:
HWB_{SK} 36,4 kWh/m²a, $f_{GEE,SK}$ 0,45

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

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



Sonderwünsche

Sonder- bzw. Änderungswünsche der künftigen Mieter sind mit dem Generalunternehmer direkt zu vereinbaren und zu verrechnen. Diese dürfen aber nicht den ordentlichen Gebrauch der Wohnungen und KFZ-Abstellplätze behindern. Sie sind weiters dem Bauträger (NBG) und dem Architekten vor Beauftragung zur Kenntnis zu bringen und es ist eine schriftliche Freigabe des Bauträgers zu erwirken.
Weiters dürfen sie den Rahmen der Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Niederösterreich sowie die Bauordnung nicht überschreiten. Im Falle des Rücktrittes ist der Urzustand herzustellen.

Übergabe

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

Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung:

NBG – Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H.
Südstadtzentrum 4, 2344 Maria Enzersdorf
Tel.: 02236/405-579, Fax: 02236/405-110,
E-Mail: verkauf@nbg.at, Web: www.nbg.at

Planung:

apm ZT GmbH
Bahnhofplatz 6, 2340 Mödling
Tel.: +43 2236 24611
E-Mail: apm@apm.co.at

Generalunternehmer:

Gebrüder Lang Bau GmbH
Steiner Landstraße 86, 3504 Krems/Stein
Tel.: +43 2732 71055
E-Mail: office.krems@lang-bau.at

Notruf Österreich:

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

© NBG Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H.
Objekt: NBG 450 I Am Ziegelofen 21–29 I 2225 Zistersdorf-Loidesthal

Alle angegebenen Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen etc. entsprechen – sofern nicht anders angegeben – dem Stand der Drucklegung (Oktober 2026). Änderungen und Druckfehler vorbehalten. Abweichungen bei Darstellungen und Illustrationen sind möglich. Visualisierungen, Pläne und Gesamtlageplan: apm ZT GmbH | Sämtliche Pläne im vorliegenden Prospekt werden aus drucktechnischen Gründen nicht exakt im angegebenen Maßstab dargestellt. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Wohneinheiten unmöbliert (ausgenommen Sanitärgegenstände, Details siehe Ausstattungsbeschreibung) übergeben werden. Bei Abschluss des Mietvertrages erhalten Sie Ausführungspläne inklusive Haustechnikausstattung im Maßstab 1:50 (Achtung: Rohbaumaß) zugesendet.

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


27
25

Raum zum Leben,
Grund zum Bleiben.

NBG

NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft

lang:bau

apm
ZT GmbH
architektInnen

harrer&harrer
PLANUNG • STATIK • KONSTRUKTION
KREMS WIEN

GENERALPLAN
Planungsgesellschaft m.b.H.
PLANUNG · BAULEITUNG · TECHNIK · ENERGIE

DANZINGER
ZIVILTECHNIKER & INGENIEURE

BÜRO BM HAJEK
Baumeister, Sicherheitsfachkraft, AKÜ

ERSTE SPARKASSE