



T 02236/405-215

# Erlauf

Wohnen in der Friedensgemeinde.

A: Architekturwerkstatt DI Andreas Heigl



**22 Wohnungen  
(Bauteil 3)**

vom Land NÖ gefördert  
Miete mit Kaufrecht  
Wohnzuschuss möglich  
Balkon oder Terrasse  
im EG mit Eigengarten  
Carports | Aufzug

[verkauf@nbg.at](mailto:verkauf@nbg.at) | [www.nbg.at](http://www.nbg.at)

 **NBG**  
NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft



Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**Juli 2019**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.  
© NBG

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

**Notruf Österreich:** Feuerwehr 122 | Polizei 133 | Rettung 144

**Notruf international:** Euro-Notruf: 112

## Objektübersicht \_\_\_\_\_ 4

Gemeindeinformation  
Lage der Gemeinde  
Fertigstellung  
Finanzierung  
Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung  
Planung  
Generalunternehmer  
Information und Beratung

## Wohnungsinformation \_\_\_\_\_ 5

Topographie  
Finanzierungsübersicht

## Gesamtlageplan \_\_\_\_\_ 7

## Übersichtspläne \_\_\_\_\_ 8 - 15

Übersichtspläne Stiege 1  
Übersichtspläne Stiege 2  
Ansichten und Schnitte

## Grundrisse Wohnungen \_\_\_\_\_ 16 - 37

Top 1/1	16
Top 1/2	17
Top 1/3	18
Top 1/4	19
Top 1/5	20
Top 1/6	21
Top 1/7	22
Top 1/8	23
Top 1/9	24
Top 1/10	25
Top 1/11	26
Top 2/1	27
Top 2/2	28
Top 2/3	29
Top 2/4	30
Top 2/5	31
Top 2/6	32
Top 2/7	33
Top 2/8	34
Top 2/9	35
Top 2/10	36
Top 2/11	37

## Kosten und Finanzierung \_\_\_\_\_ 38 - 42

Finanzierung  
Voraussetzung für den Erhalt  
der Wohnungsförderung  
Einkommen  
Hauptwohnsitz  
Darlehen  
Förderndarlehen

Hypothekendarlehen  
Weitere Hypothekendarlehen  
Barmittel (Finanzierungsbeitrag)  
Wohnzuschuss  
Höhe des Wohnzuschusses  
Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale  
Zumutbarer Wohnungsaufwand  
Information und Antragstellung

## Beilage B \_\_\_\_\_ 43

## Monatliches Entgelt \_\_\_\_\_ 44 - 45

Miete  
Betriebskosten (Akonto)  
Verwaltungskosten  
Kalkulationsgrundlage  
Förderndarlehen  
Darlehen der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien  
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie  
Betriebs- und Verwaltungskosten  
Vergebührungskosten  
Energiekosten  
Eigentumsübertragung - Miete mit Kaufmöglichkeit

## Baubeschreibung \_\_\_\_\_ 46 - 47

Fundamente  
Decken und Wände  
Dach, Fenster und Türen  
Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

## Ausstattungsbeschreibung \_\_\_\_\_ 47 - 49

Fußböden, Decken und Wände  
Türen  
Sanitäre Einrichtung  
Elektroinstallationen  
Sonstiges

## Energieausweis \_\_\_\_\_ 49

Wichtiger Hinweis  
Rechtsnatur des Energieausweises

## Sonderwünsche und Übergabe \_\_\_\_\_ 49

## Objektübersicht

In 3253 Erlauf, Römergasse 5 wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 22 Wohnungen in Niedrigenergiebauweise und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung errichtet. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt durch Fernwärme. Jede Wohneinheit erhält einen Balkon, eine Dachterrasse oder im Erdgeschoß eine Terrasse mit Eigengarten. Jeder Wohnung ist ein PKW-Abstellplatz mit Carport zugeordnet. Zusätzlich werden ein Fahrradabstellraum und ein Müllraum errichtet.

## Gemeindeinformation

Im schönen Mostviertel gelegen, ist Erlauf auf Grund seiner Lage ein seit Jahrtausenden genutzter Siedlungsraum. Ein reges Vereinsleben und das Erlaufthal bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Ein Kindergarten und eine Volksschule befinden sich im Ort. Für die Gesundheit sorgen diverse ortsansässige Ärzte. Weiters punktet die Gemeinde mit ihrem ausgezeichneten Anschluss an die Westautobahn, welche den Einwohnern ermöglicht, in ca. 11 Autominuten in Melk und Ybbs an der Donau, und in 7 Autominuten in Pöchlarn zu sein.

## Fertigstellung

Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 3. Quartal 2020.

## Finanzierung

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

## 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.nbg.at | office@nbg.at

## Planung

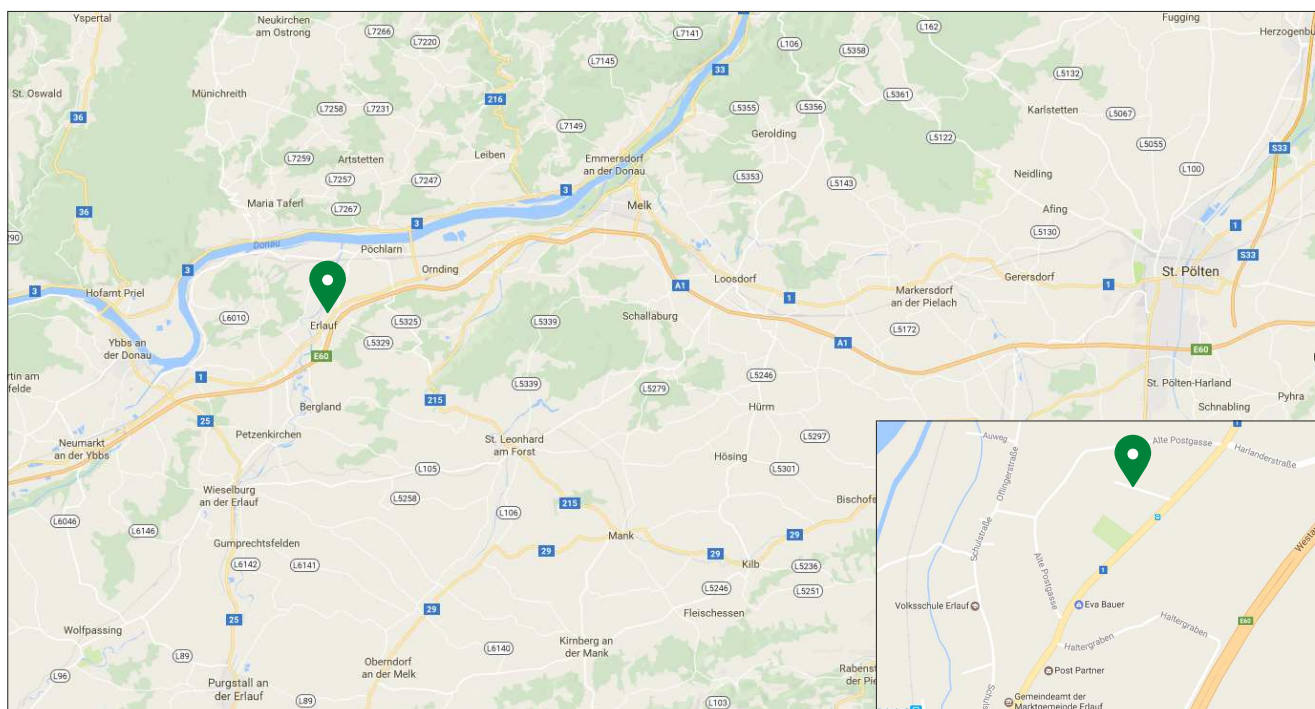
Architekturwerkstatt DI Andreas Heigl  
2754 Waldegg, Peisching 9  
T 02633/20808 | Fax: 02633/20808-55  
www.architekturwerkstatt.net | office@architektur-werkstatt.at

## Generalunternehmer

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

## Information und Beratung

Fr. Minkley: T 02236/405-215  
l.minkley@nbg.at



Kartenausschnitt © 2019 Google - Kartendaten

# Wohnungsinformation

## Topographie

Ge- schoß	Top	Raumprogramm						Wohn- nutz- fläche	Nutzflächen						PKW- Stell- platz
		Zi	Wohn- küche	Bad	WC	VR	AR		Ter- rasse	Balkon	Garten	Garten- böschung	Garten- hütte	Keller- abteil	
<b>Stiege 1</b>															
EG	1	2	1	1	1	1	1	75,47	8,80	-	131,74	-	4,33	4,00	1
	2	2	1	1	1	1	1	71,01	8,80	-	98,88	-	4,33	5,63	1
	3	1	1	1	1	1	1	50,09	8,80	-	135,76	-	4,33	3,93	1
	4	3	1	1	1	1	1	89,60	8,80	-	177,33	82,95	4,33	3,93	1
1.OG	5	2	1	1	1	1	1	75,47	-	8,40	-	-	-	3,93	1
	6	2	1	1	1	1	1	71,01	-	8,40	-	-	-	3,93	1
	7	1	1	1	1	1	1	50,09	-	8,40	-	-	-	3,93	1
	8	3	1	1	1	1	1	89,60	-	8,40	-	-	-	3,93	1
DG	9	2	1	1	1	1	1	72,04	29,80	-	-	-	-	3,93	1
	10	1	1	1	1	1	1	47,94	27,88	-	-	-	-	3,93	1
	11	2	1	1	1	1	1	73,84	27,84	-	-	-	-	5,93	1
<b>Stiege 2</b>															
EG	1	2	1	1	1	1	1	75,47	8,80	-	112,81	-	4,33	4,00	1
	2	2	1	1	1	1	1	71,01	8,80	-	44,82	-	4,33	5,63	1
	3	1	1	1	1	1	1	50,09	8,80	-	50,07	-	4,33	3,93	1
	4	3	1	1	1	1	1	89,60	8,80	-	221,58	100,01	4,33	3,93	1
1.OG	5	2	1	1	1	1	1	75,47	-	8,40	-	-	-	3,93	1
	6	2	1	1	1	1	1	71,01	-	8,40	-	-	-	3,93	1
	7	1	1	1	1	1	1	50,09	-	8,40	-	-	-	3,93	1
	8	3	1	1	1	1	1	89,60	-	8,40	-	-	-	3,93	1
DG	9	2	1	1	1	1	1	72,04	29,85	-	-	-	-	3,93	1
	10	1	1	1	1	1	1	47,94	27,96	-	-	-	-	3,93	1
	11	2	1	1	1	1	1	73,84	27,88	-	-	-	-	5,93	1

## Finanzierungsübersicht

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutzflä- che m <sup>2</sup>	Garten- fläche m <sup>2</sup>	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topo- grafie) <sup>1</sup>	Gesamt- finanzie- rungsbei- trag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht geför- dertes Hypothe- kardarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebs- kosten, EVB, USt, Verw. kosten <sup>2</sup>	vorauss. mtl. Kosten je PKW-Stell- platz	bereits ver- mietet
<b>Stiege 1</b>									
WS	1/1	75,47	132	€ 184.123,51	€ 29.080,25	€ 155.043,26	€ 556,60	€ 18,00	
NBG	1/2	71,01	99	€ 169.477,32	€ 23.596,55	€ 145.880,77	€ 520,39	€ 18,00	
NBG	1/3	50,09	136	€ 131.815,70	€ 28.912,33	€ 102.903,37	€ 385,42	€ 18,00	
NBG	1/4	89,60	260	€ 219.692,83	€ 49.583,27	€ 170.109,56	€ 640,49	€ 18,00	
NBG	1/5	75,47		€ 169.477,32	€ 14.434,06	€ 155.043,26	€ 540,13	€ 18,00	
NBG	1/6	71,01		€ 161.108,07	€ 15.227,30	€ 145.880,77	€ 510,98	€ 18,00	
NBG	1/7	50,09		€ 117.169,51	€ 14.266,14	€ 102.903,37	€ 368,95	€ 18,00	
NBG	1/8	89,60		€ 200.862,01	€ 30.752,45	€ 170.109,56	€ 619,32	€ 18,00	
NBG	1/9	72,04		€ 179.938,89	€ 31.942,12	€ 147.996,77	€ 536,71	€ 18,00	
WS	1/10	47,94		€ 123.446,44	€ 24.959,97	€ 98.486,47	€ 366,49	€ 18,00	
NBG	1/11	73,84		€ 182.031,20	€ 30.336,56	€ 151.694,64	€ 547,04	€ 18,00	
<b>Stiege 2</b>									
NBG	2/1	75,47	113	€ 177.846,58	€ 22.803,32	€ 155.043,26	€ 549,55	€ 18,00	
WS	2/2	71,01	45	€ 163.200,38	€ 17.319,61	€ 145.880,77	€ 513,33	€ 18,00	
NBG	2/3	50,09	50	€ 123.446,44	€ 20.543,07	€ 102.903,37	€ 376,01	€ 18,00	
NBG	2/4	89,60	322	€ 219.692,83	€ 49.583,27	€ 170.109,56	€ 640,49	€ 18,00	
NBG	2/5	75,47		€ 167.385,01	€ 12.341,75	€ 155.043,26	€ 537,79	€ 18,00	
NBG	2/6	71,01		€ 161.108,07	€ 15.227,30	€ 145.880,77	€ 510,98	€ 18,00	
NBG	2/7	50,09		€ 117.169,51	€ 14.266,14	€ 102.903,37	€ 368,95	€ 18,00	
WS	2/8	89,60		€ 194.585,07	€ 24.475,51	€ 170.109,56	€ 612,26	€ 18,00	
NBG	2/9	72,04		€ 173.661,95	€ 25.665,18	€ 147.996,77	€ 529,66	€ 18,00	
NBG	2/10	47,94		€ 123.446,44	€ 24.959,97	€ 98.486,47	€ 366,49	€ 18,00	
NBG	2/11	73,84		€ 177.846,58	€ 26.151,94	€ 151.694,64	€ 542,33	€ 18,00	

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.noewohnservice.at](http://www.noewohnservice.at)

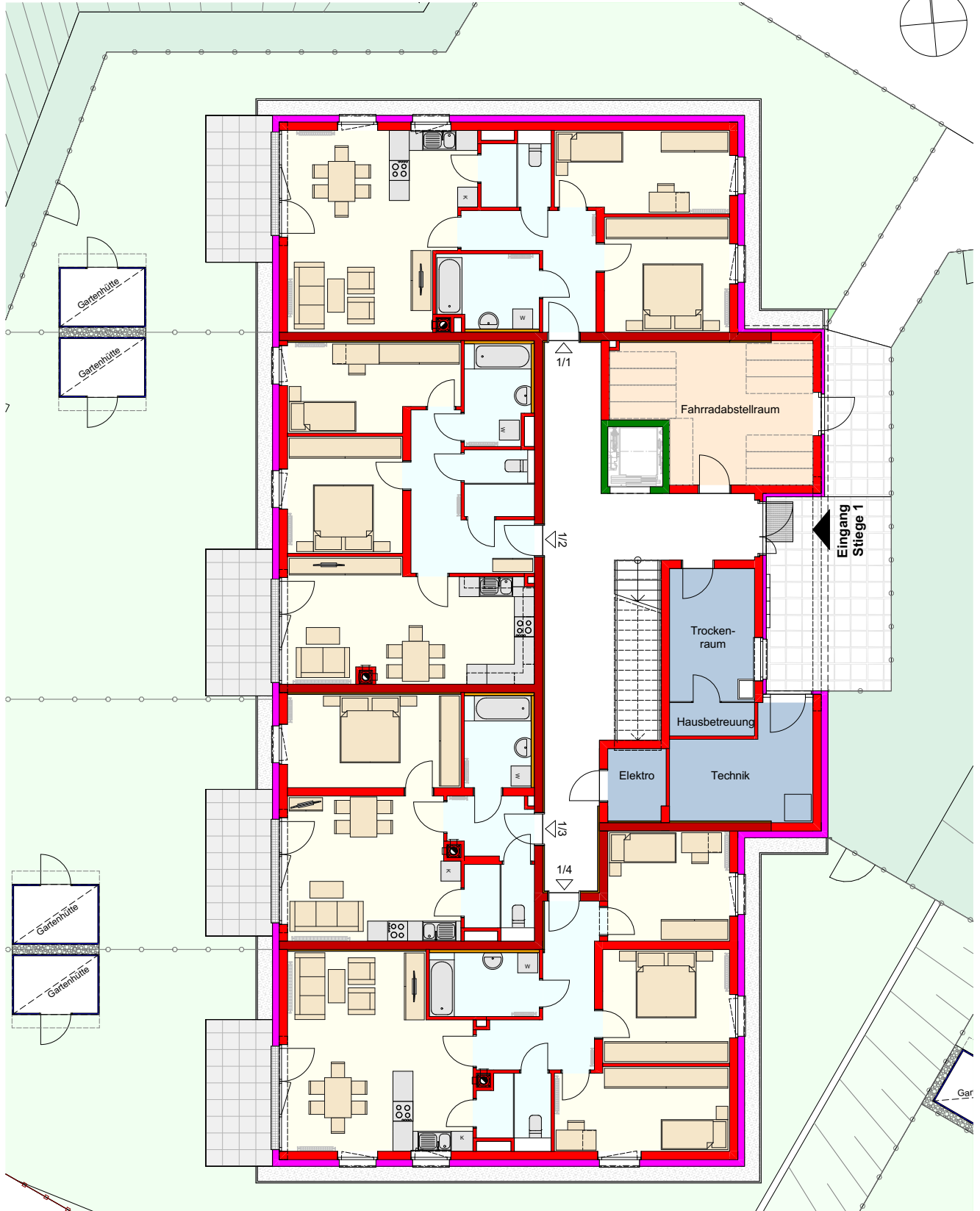
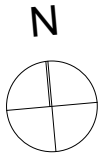
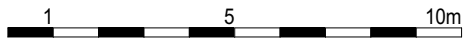
## Wichtiger Hinweis zu den Plänen

Sämtliche Pläne im vorliegenden Prospekt werden aus drucktechnischen Gründen nicht exakt im angegebenen Maßstab dargestellt. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die 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.

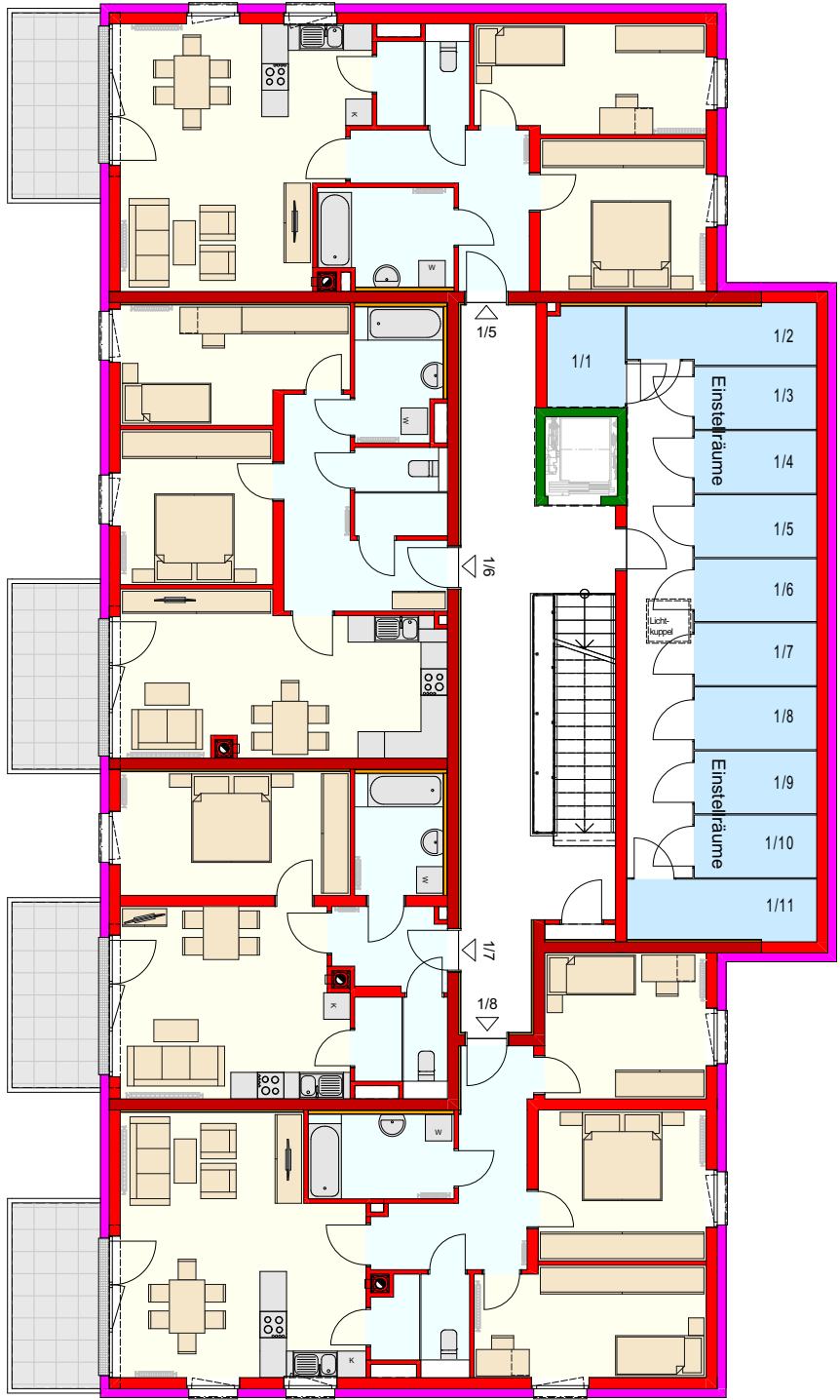
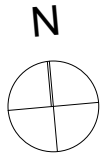
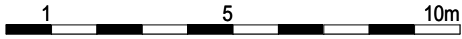
## Übersichtspläne Gesamtanlageplan



# Stiege 1 - Übersichtsplan Erdgeschoß

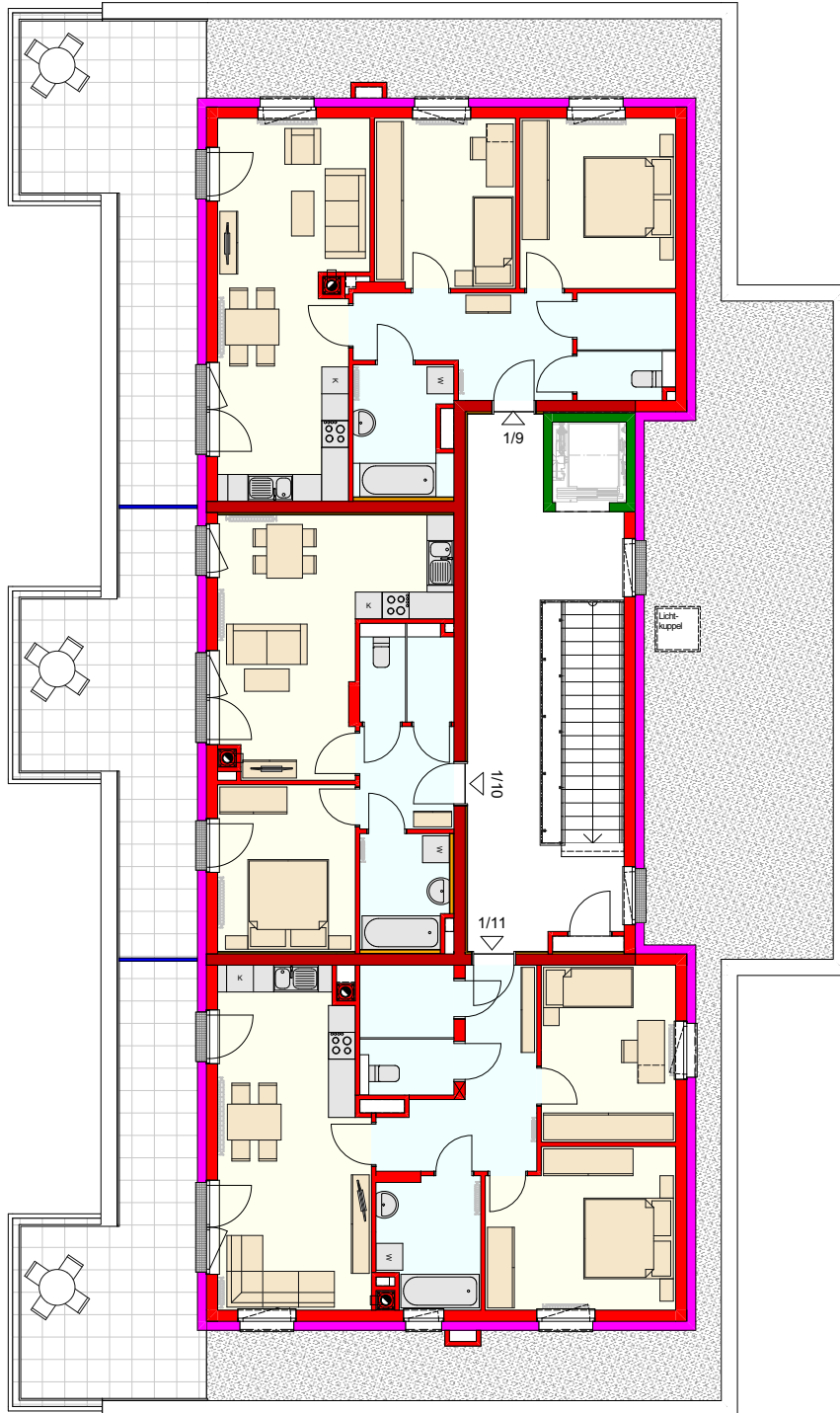
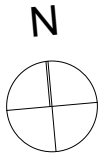
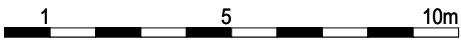


# Stiege 1 - Übersichtsplan 1.Obergeschoß

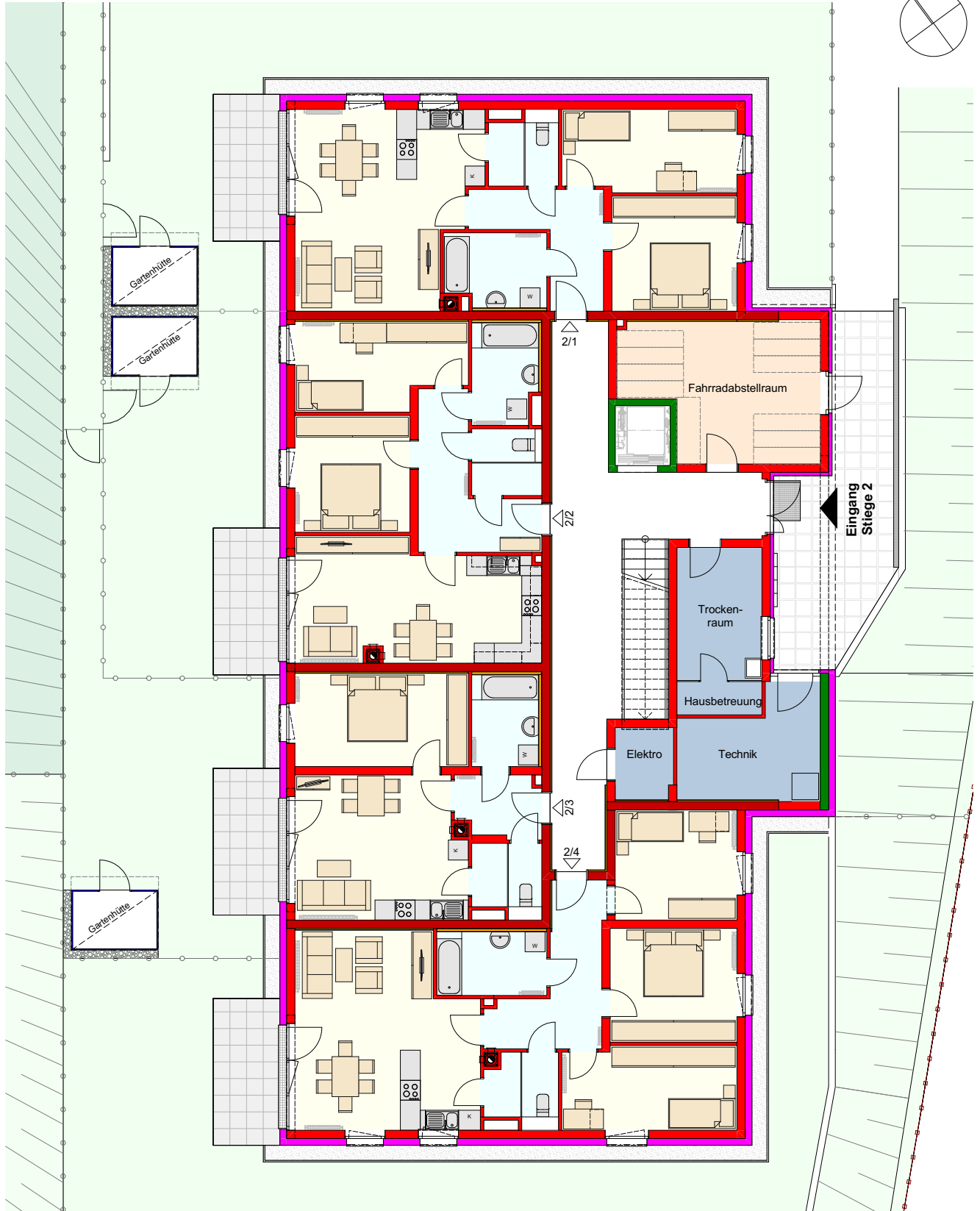
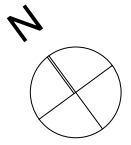
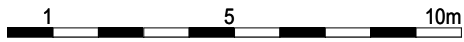


© NBG | Objekt NBG 394 | Erlauf | Römergasse 5 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten | Stand der Drucklegung: Juli 2019

# Stiege 1 - Übersichtsplan Dachgeschoß

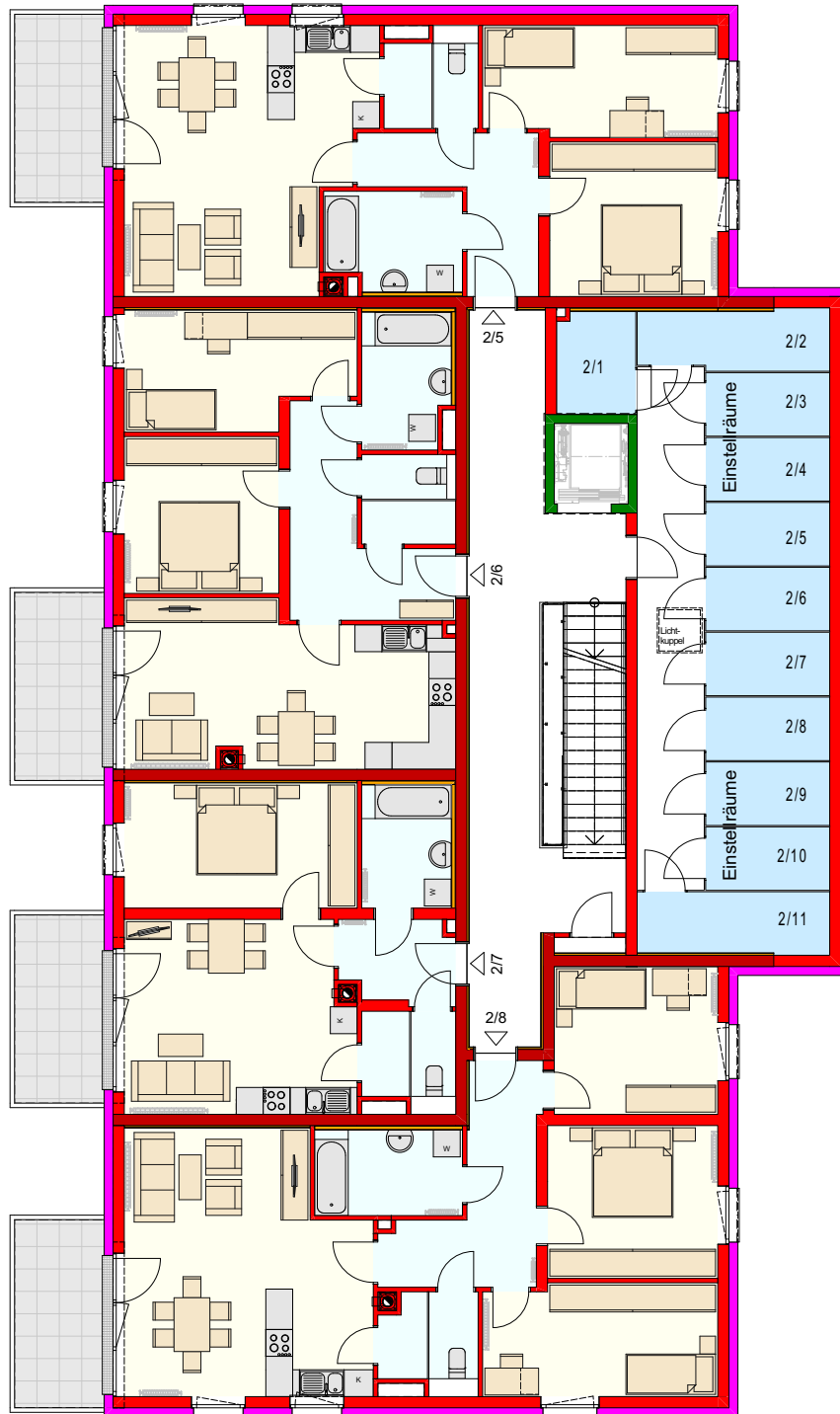
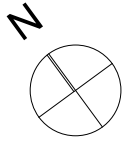
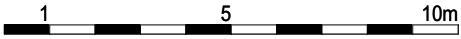


# Stiege 2 - Übersichtsplan Erdgeschoß

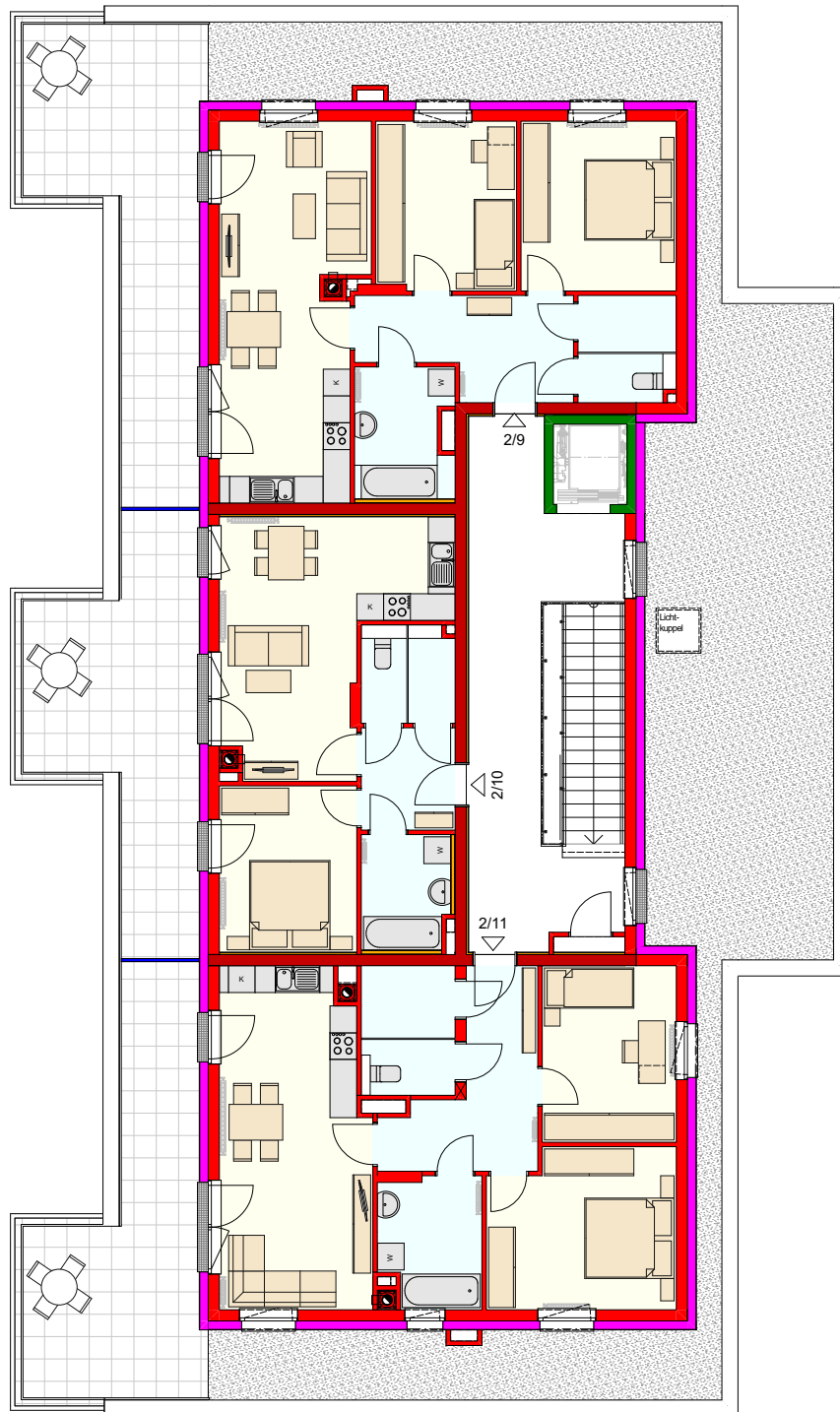
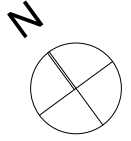
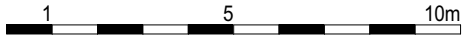


© NBG | Objekt NBG 394 | Erlauf | Römergasse 5 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten | Stand der Drucklegung: Juli 2019

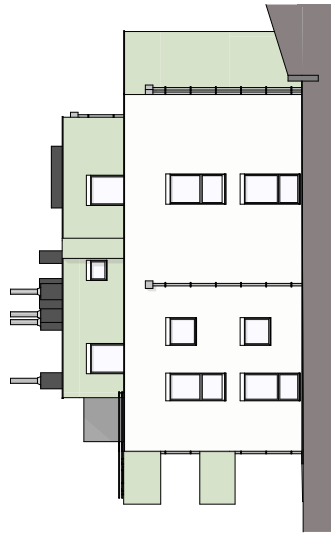
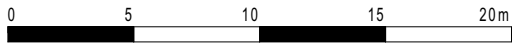
# Stiege 2 - Übersichtsplan 1.Obergeschoß



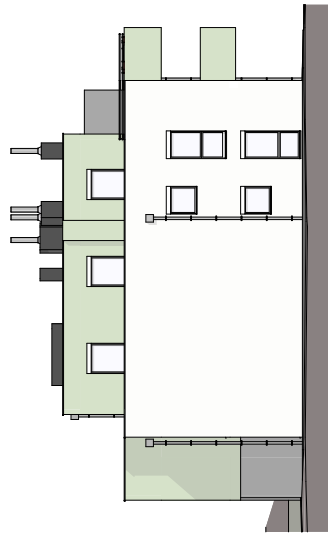
## Stiege 2 - Übersichtsplan Dachgeschoß



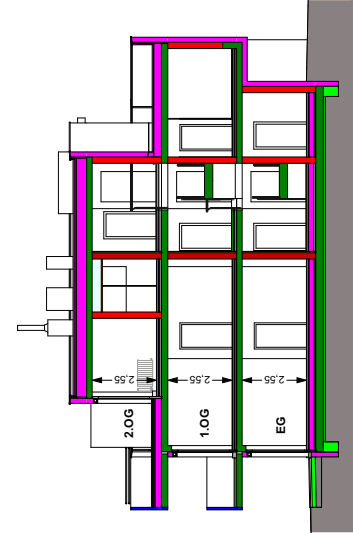
Stiege 1 - Ansichten / Schnitte



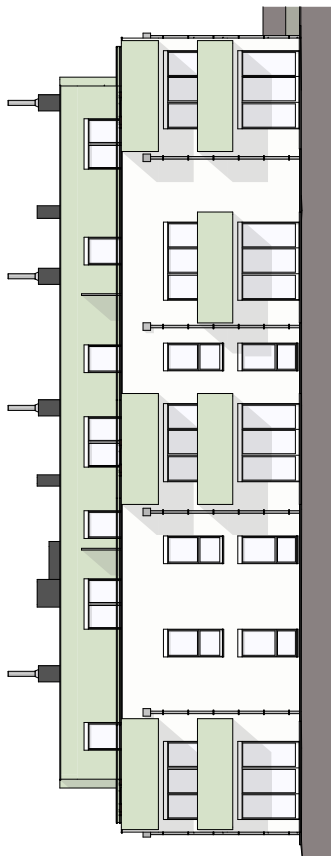
Süddansicht



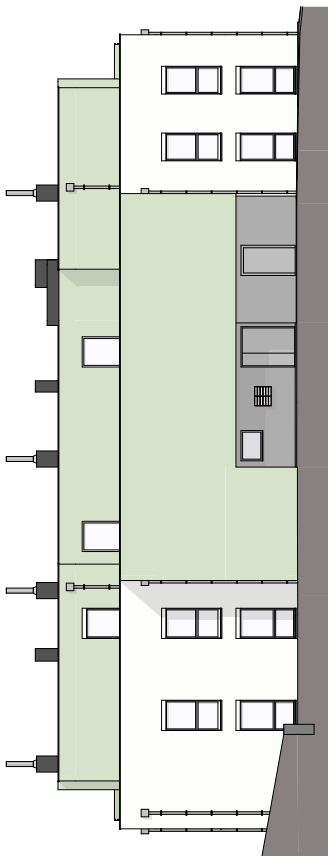
Nordansicht



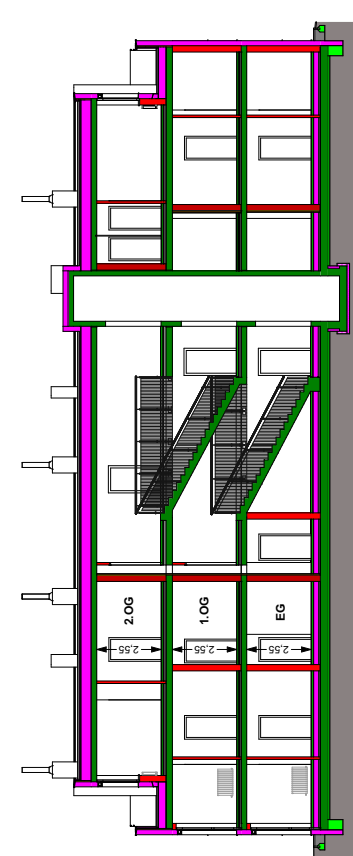
Systemschnitt



Westansicht

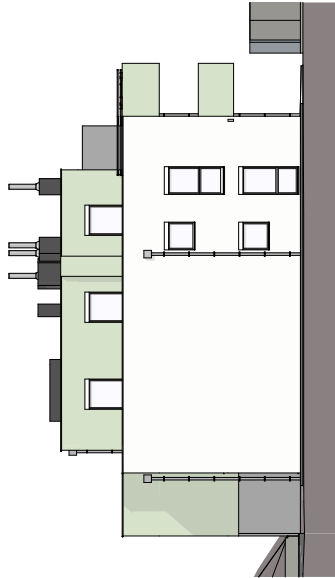
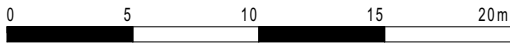


Ostansicht

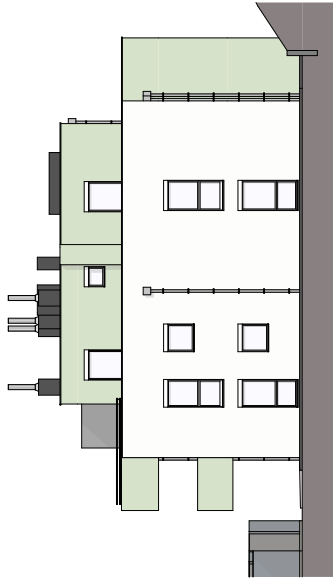


Systemschnitt

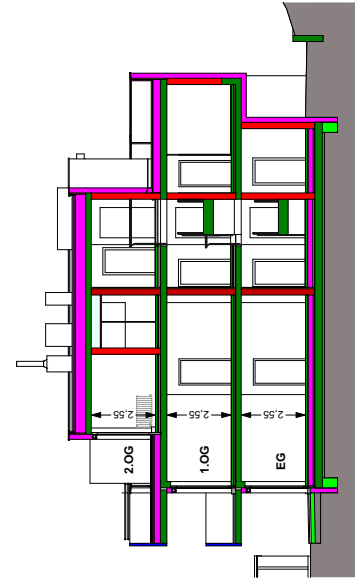
## Stiege 2 - Übersichtsplan Ansichten / Schnitte



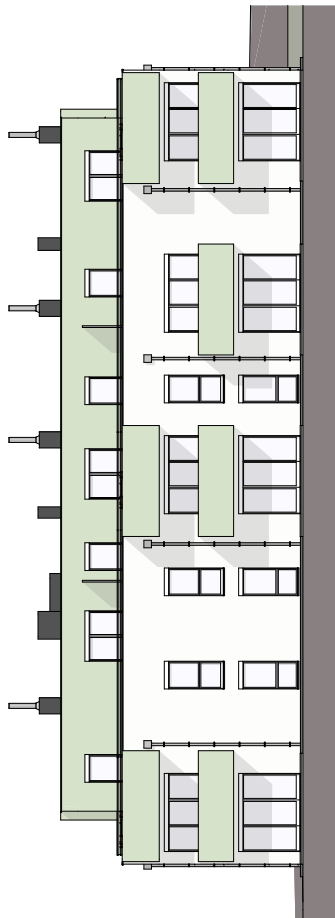
Nordostansicht



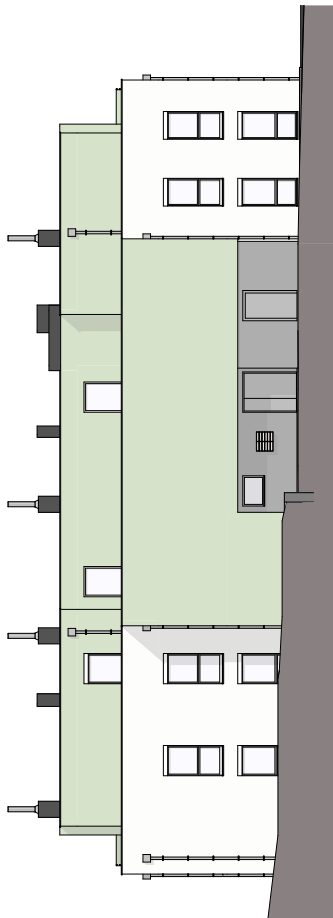
Südwestansicht



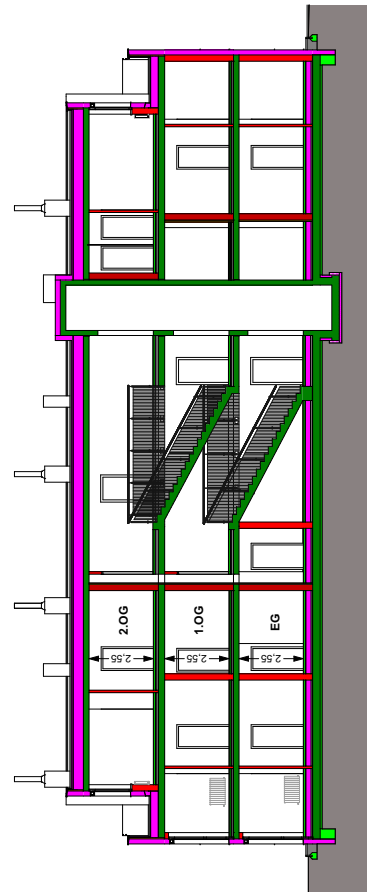
Systemschnitt



Nordwestansicht



Südostansicht



Systemschnitt

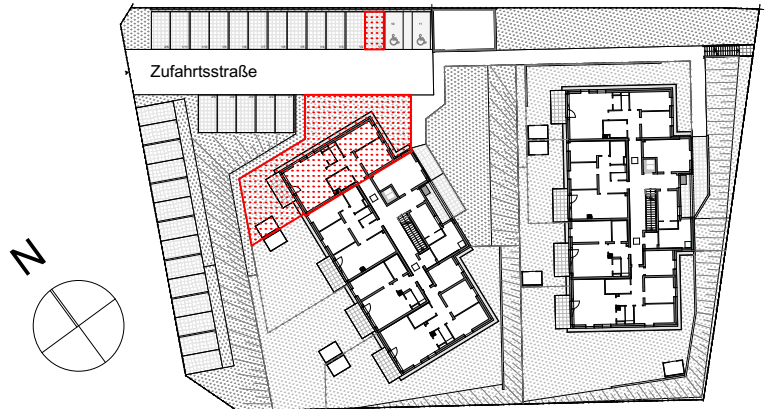
# Grundrisse Wohnungen

## Stiege 1 - Top 1 Erdgeschoß

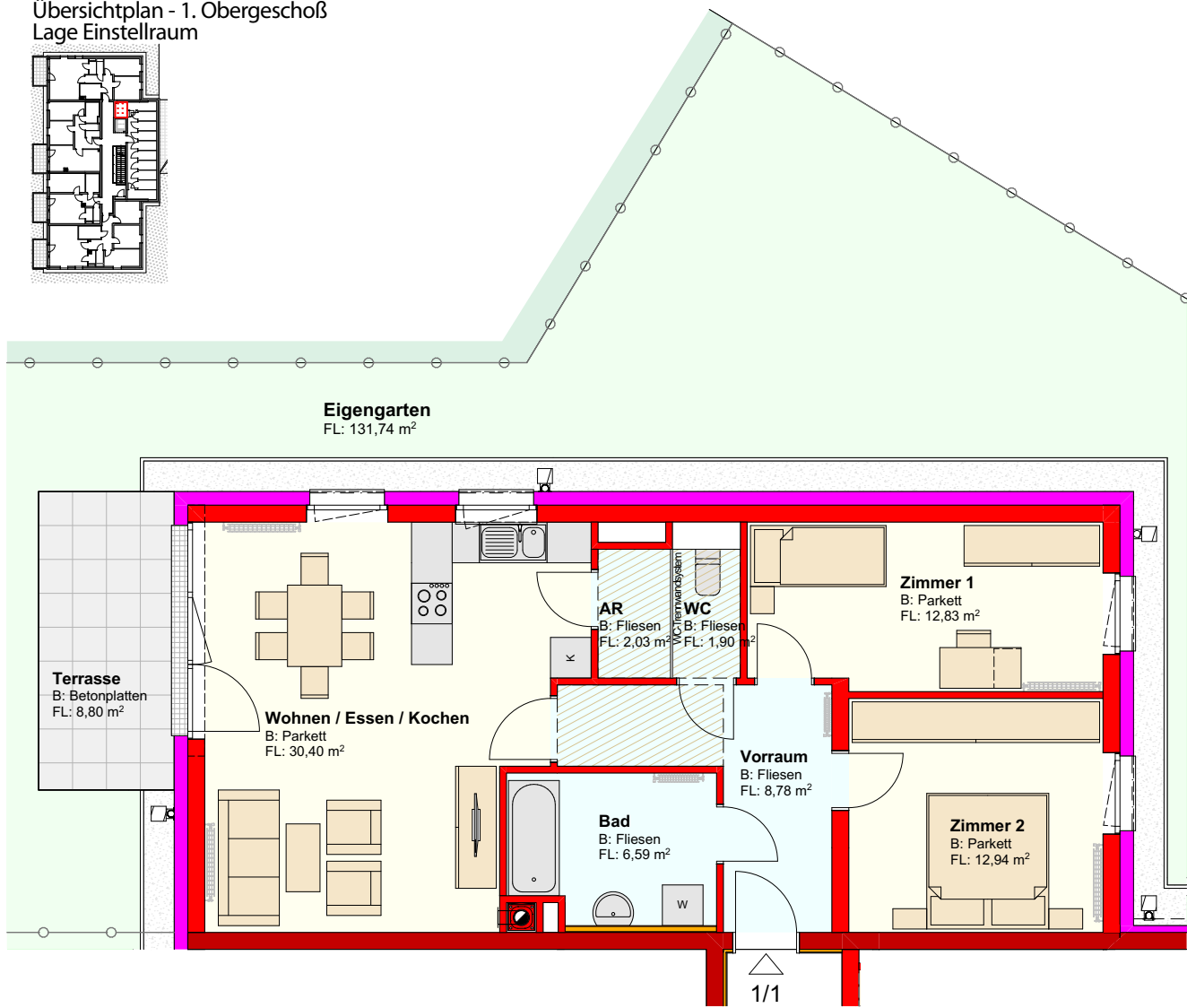
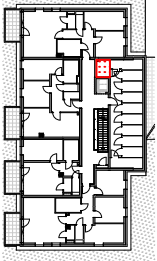
Wohnnutzfläche	75,47 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,80 m <sup>2</sup>
Einstellraum	4,00 m <sup>2</sup>
Eigengarten	131,74 m <sup>2</sup>
Gartenhütte	4,33 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk



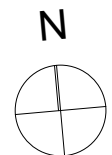
## Übersichtplan - Erdgeschoß



## Übersichtplan - 1. Obergeschoß Lage Einstellraum



- |   |                |
|---|----------------|
| <span style="color: red;">■</span> Ziegel                 | abgeh.Decke    |
| <span style="color: darkred;">■</span> Schallschutzziegel | Keramikfliesen |
| <span style="color: green;">■</span> Stahlbeton           | Parkett        |
| <span style="color: pink;">■</span> Dämmung               | Estrichplatten |
| <span style="color: orange;">■</span> Vorsatzschale       | Einfriedung    |

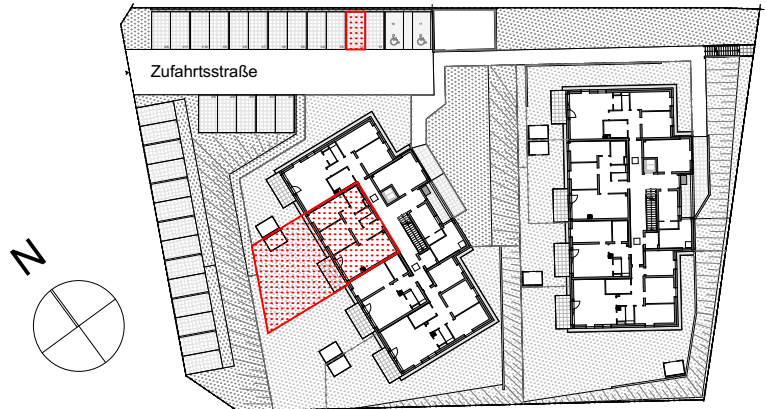


### Stiege 1 - Top 2 Erdgeschoß

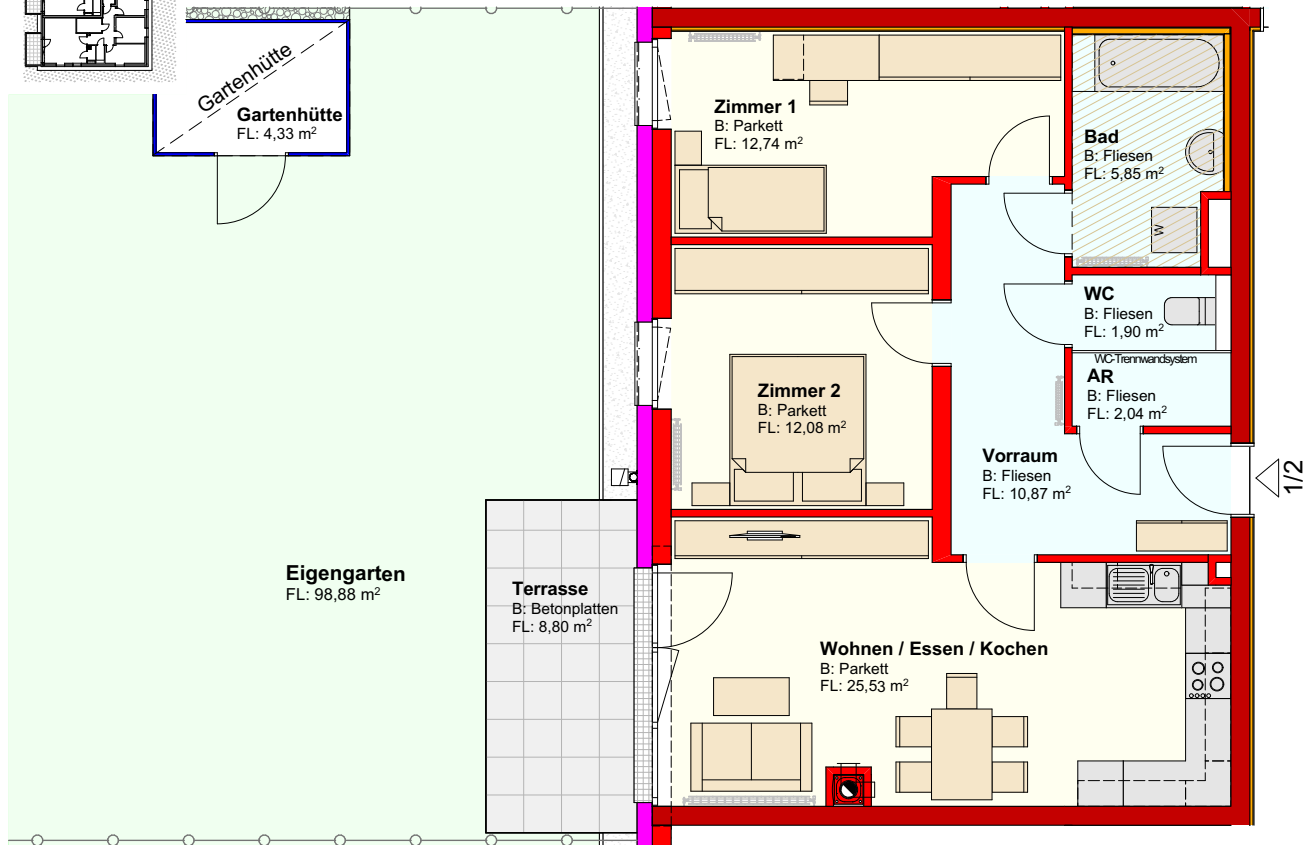
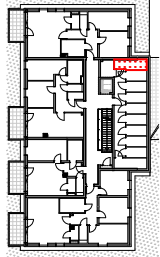
Wohnnutzfläche	71,01 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,80 m <sup>2</sup>
Einstellraum	5,63 m <sup>2</sup>
Eigengarten	98,88 m <sup>2</sup>
Gartenhütte	4,33 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk



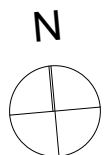
### Übersichtplan - Erdgeschoß



### Übersichtplan - 1. Obergeschoß Lage Einstellraum



Ziegel	abgeh.Decke
Schallschutzziegel	Keramikfliesen
Stahlbeton	Parkett
Dämmung	Estrichplatten
Vorsatzschale	Einfriedung

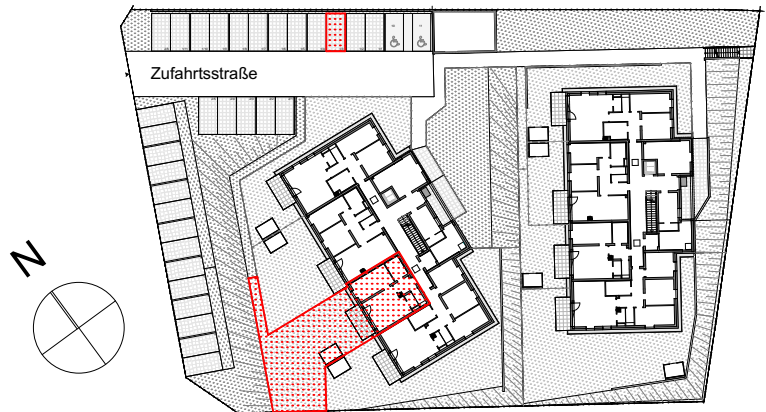


### Stiege 1 - Top 3 Erdgeschoß

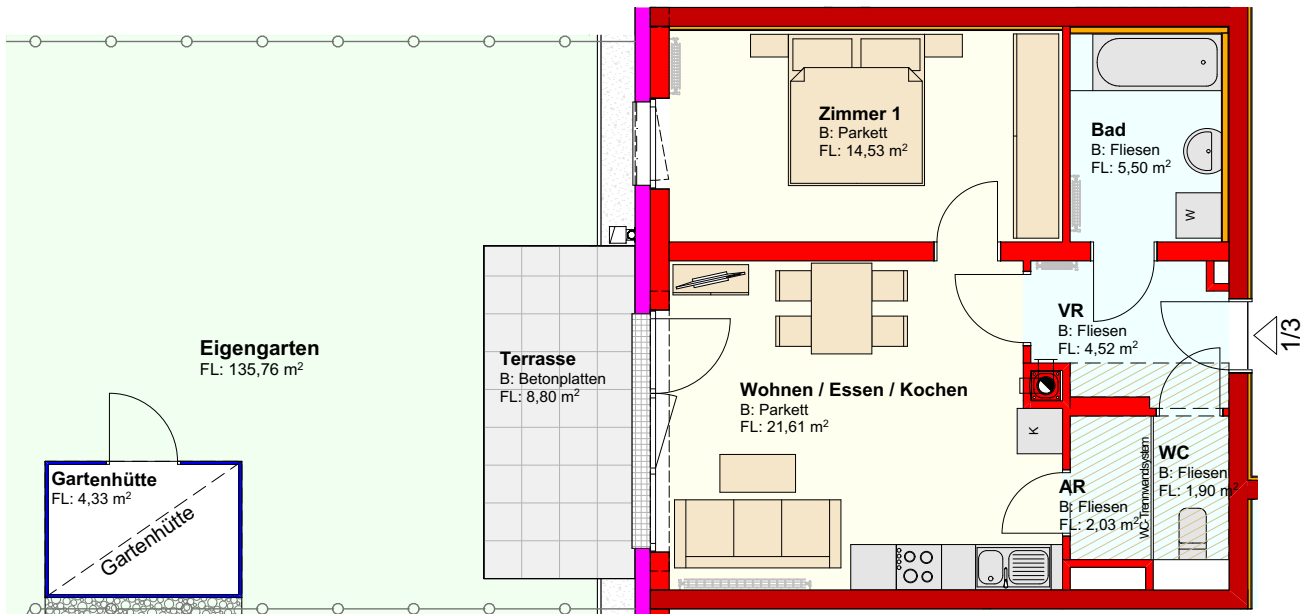
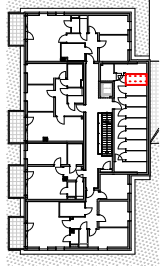
Wohnnutzfläche	50,09 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,80 m <sup>2</sup>
Einstellraum	3,93 m <sup>2</sup>
Eigengarten	135,76 m <sup>2</sup>
Gartenhütte	4,33 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk



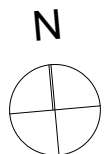
### Übersichtplan - Erdgeschoß



### Übersichtplan - 1. Obergeschoß Lage Einstellraum



Ziegel	abgeh.Decke
Schallschutzziegel	Keramikfliesen
Stahlbeton	Parkett
Dämmung	Estrichplatten
Vorsatzschale	Einfriedung



**Stiege 1 - Top 4**  
Erdgeschoß

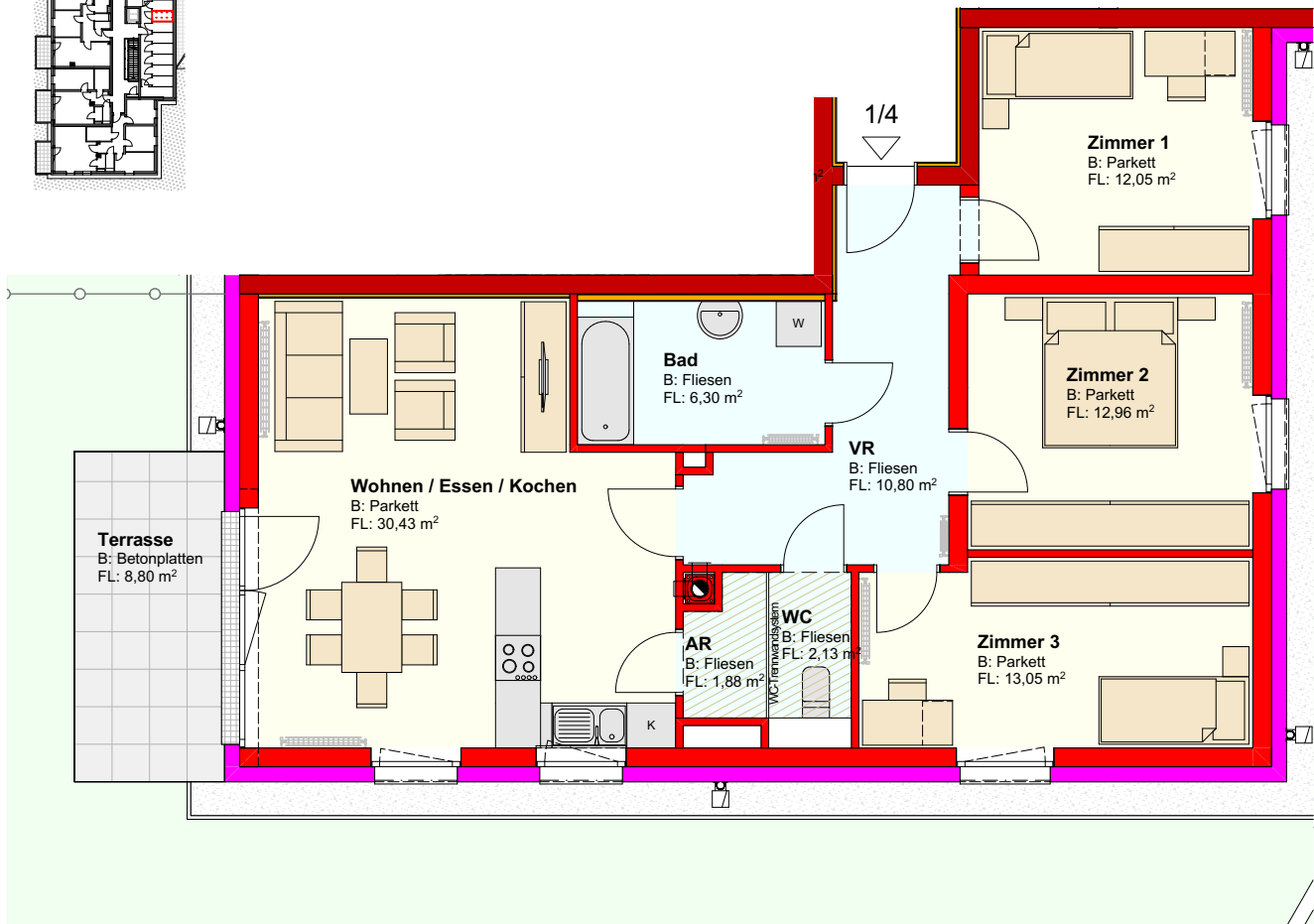
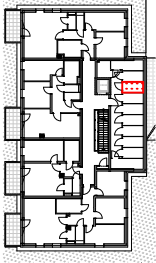
Wohnnutzfläche	89,60 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,80 m <sup>2</sup>
Einstellraum	3,93 m <sup>2</sup>
Eigengarten Böschung	82,95 m <sup>2</sup>
Eigengarten	177,33 m <sup>2</sup>
Gartenhütte	4,33 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk



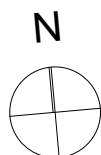
**Übersichtplan - Erdgeschoß**



**Übersichtplan - 1. Obergeschoß**  
Lage Einstellraum



- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| Ziegel             | abgeh.Decke    |
| Schallschutzziegel | Keramikfliesen |
| Stahlbeton         | Parkett        |
| Dämmung            | Estrichplatten |
| Vorsatzschale      | Einfriedung    |

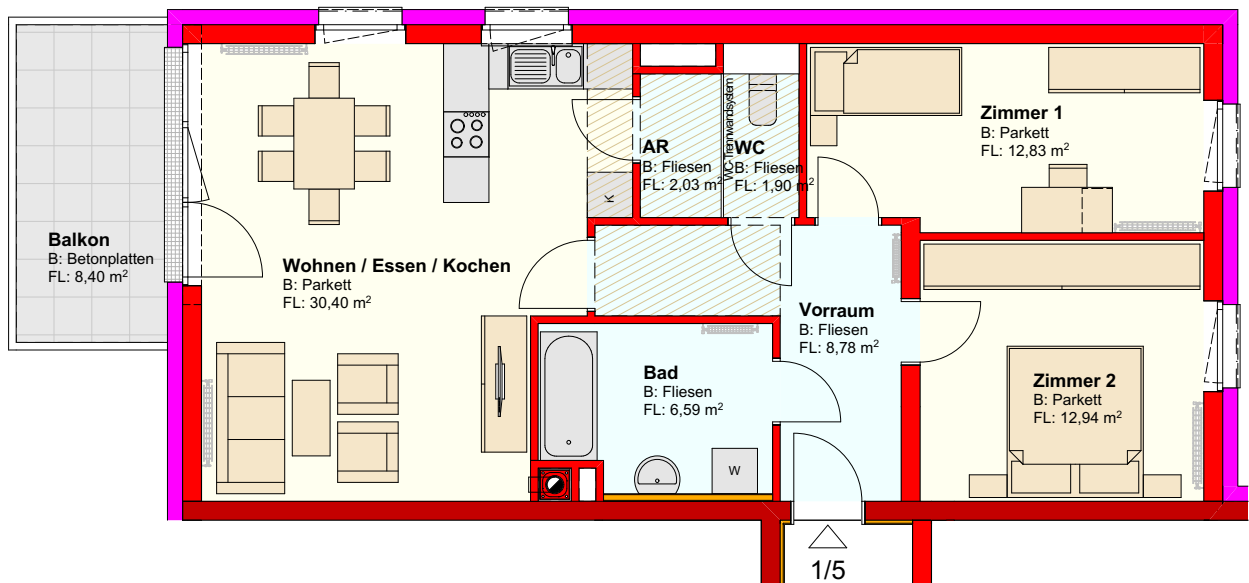
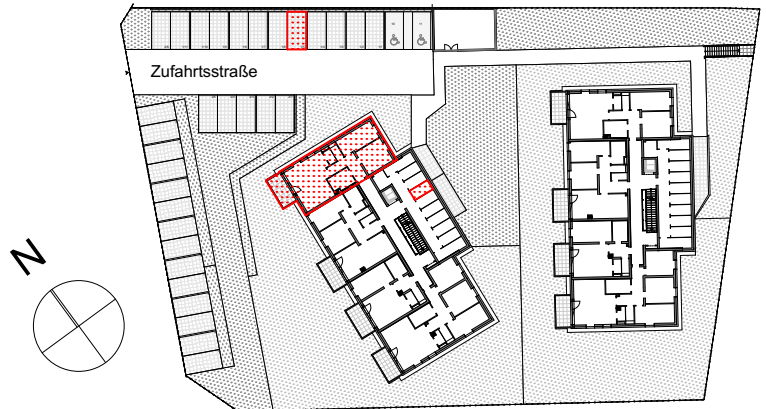












**Stiege 1 - Top 5**  
1.Obergeschoß

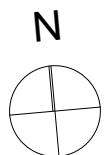
Wohnnutzfläche 75,47 m<sup>2</sup>  
 Einstellraum 3,93 m<sup>2</sup>  
 Balkon 8,40 m<sup>2</sup>  
 PKW-Stellplatz 1 Stk



Übersichtplan - 1.Obergeschoß



- |  |  |
|--|--|
|  Ziegel             |  abgeh.Decke    |
|  Schallschutzziegel |  Keramikfliesen |
|  Stahlbeton         |  Parkett        |
|  Dämmung            |  Estrichplatten |
|  Vorsatzschale      |  Einfriedung    |

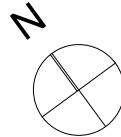
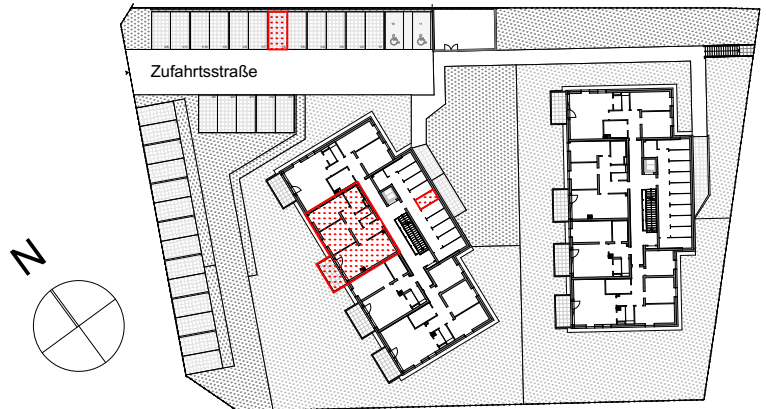


**Stiege 1 - Top 6**  
1.Obergeschoß

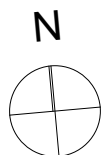
Wohnnutzfläche 71,01 m<sup>2</sup>  
Einstellraum 3,93 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,40 m<sup>2</sup>  
PKW-Stellplatz 1 Stk



Übersichtplan - 1.Obergeschoß



- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| Ziegel             | abgeh.Decke    |
| Schallschutzziegel | Keramikfliesen |
| Stahlbeton         | Parkett        |
| Dämmung            | Estrichplatten |
| Vorsatzschale      | Einfriedung    |

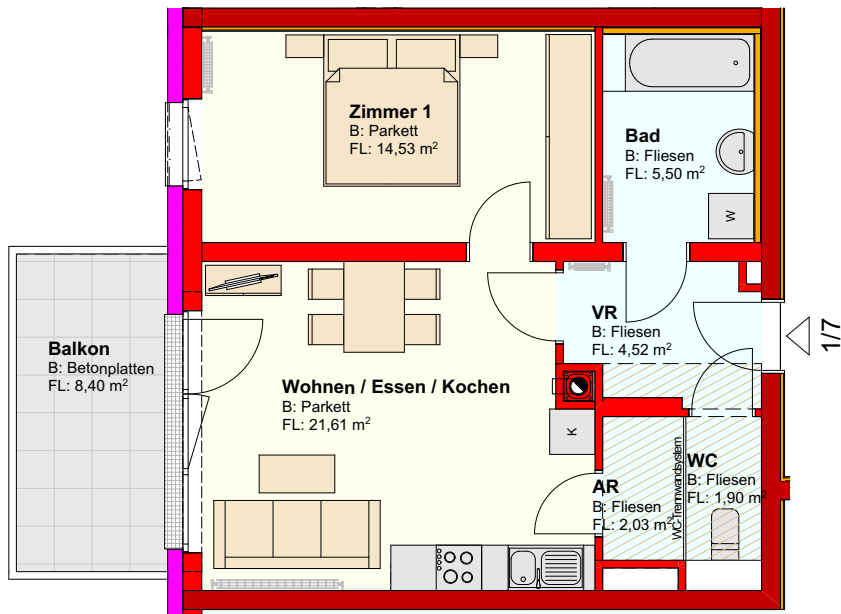
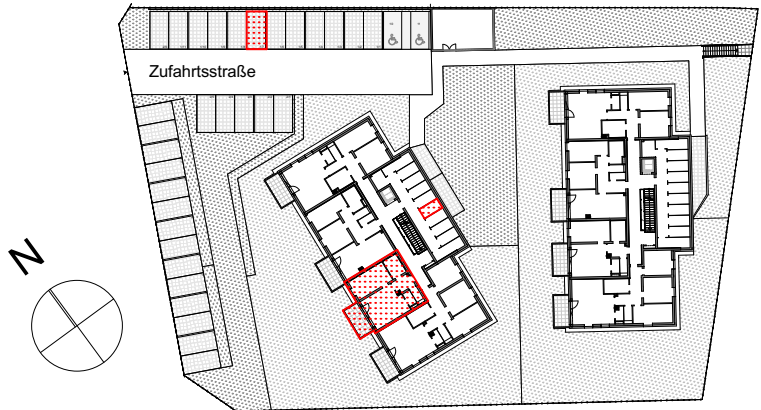


**Stiege 1 - Top 7**  
1.Obergeschoß

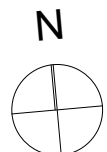
Wohnnutzfläche 50,09 m<sup>2</sup>  
 Einstellraum 3,93 m<sup>2</sup>  
 Balkon 8,40 m<sup>2</sup>  
 PKW-Stellplatz 1 Stk



Übersichtplan - 1.Obergeschoß



- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| Ziegel             | abgeh.Decke    |
| Schallschutzziegel | Keramikfliesen |
| Stahlbeton         | Parkett        |
| Dämmung            | Estrichplatten |
| Vorsatzschale      | Einfriedung    |

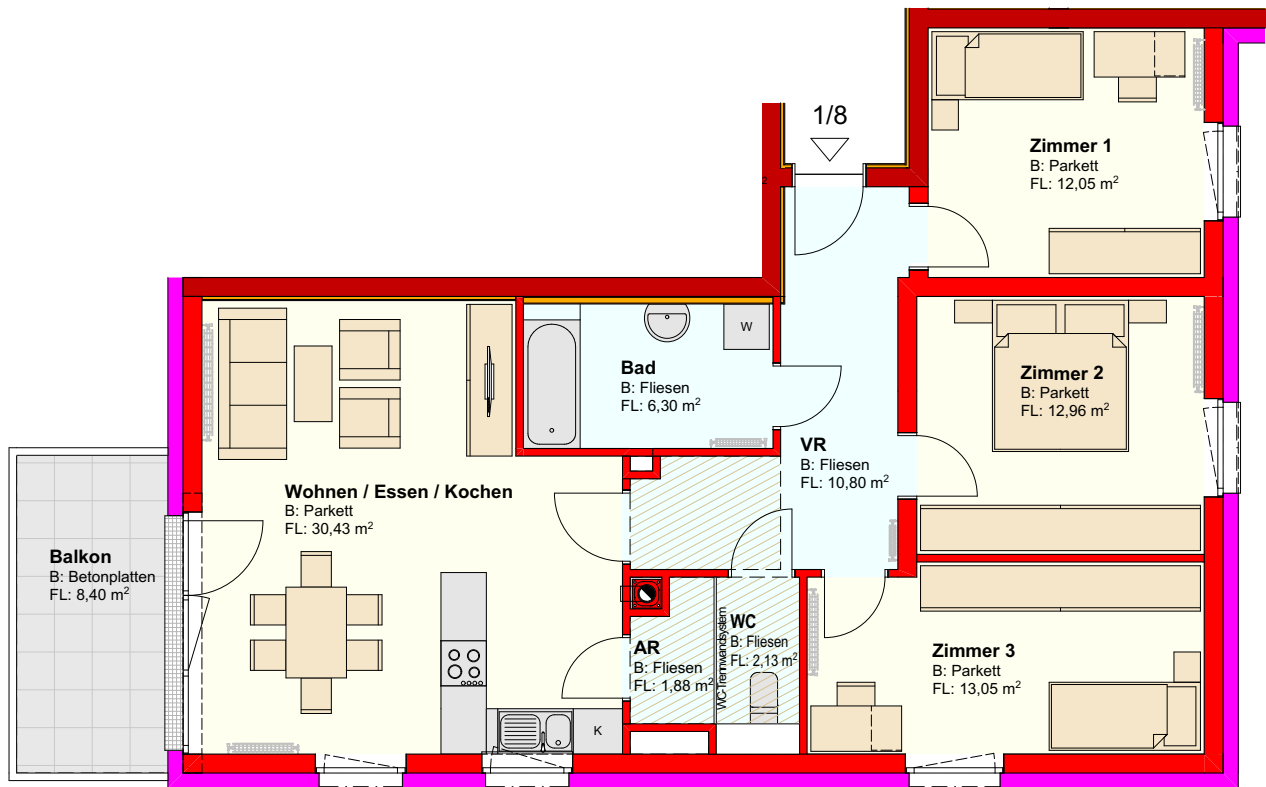
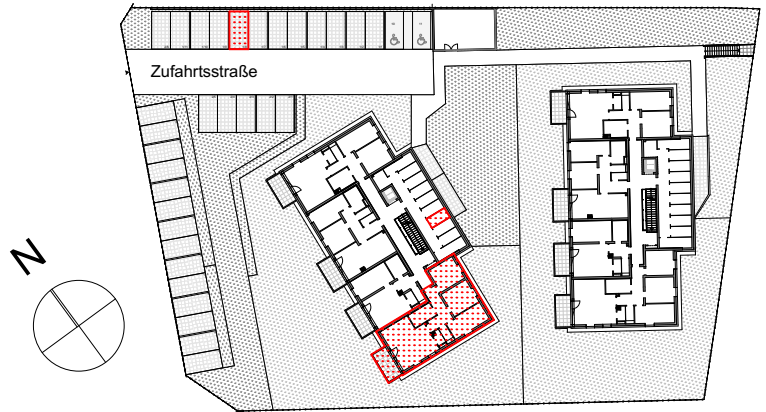


**Stiege 1 - Top 8**  
1.Obergeschoß

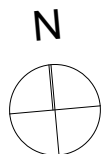
Wohnnutzfläche 89,60 m<sup>2</sup>  
Einstellraum 3,93 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,40 m<sup>2</sup>  
PKW-Stellplatz 1 Stk



Übersichtplan - 1.Obergeschoß



- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| Ziegel             | abgeh.Decke    |
| Schallschutzziegel | Keramikfliesen |
| Stahlbeton         | Parkett        |
| Dämmung            | Estrichplatten |
| Vorsatzschale      | Einfriedung    |

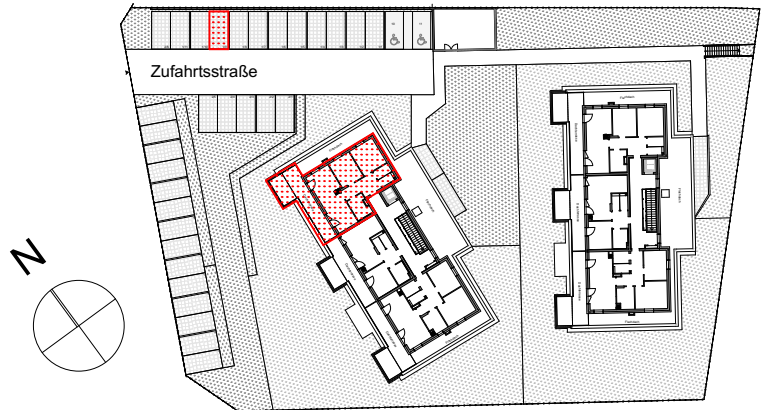


**Stiege 1 - Top 9**  
Dachgeschoß

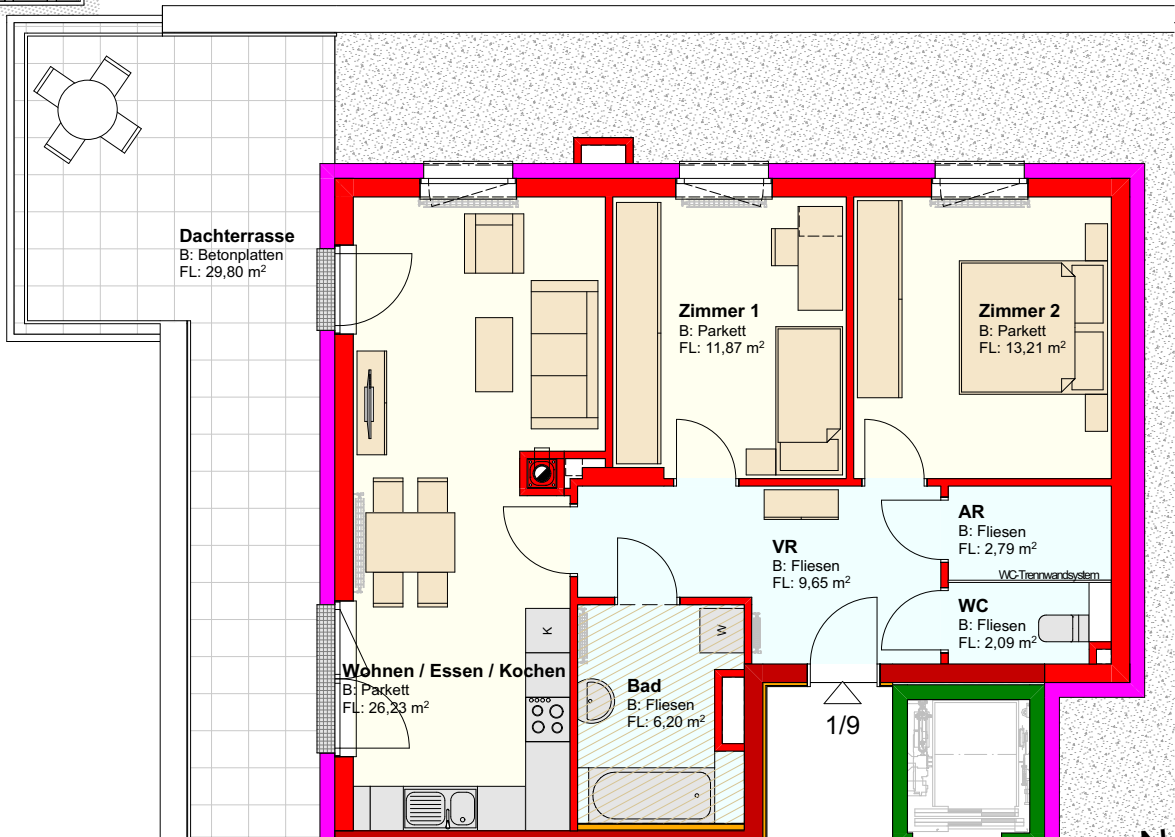
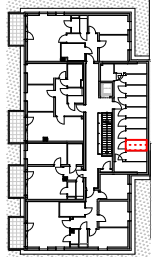
Wohnnutzfläche 72,04 m<sup>2</sup>  
Terrasse 29,80 m<sup>2</sup>  
Einstellraum 3,93 m<sup>2</sup>  
PKW-Stellplatz 1 Stk



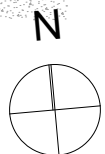
Übersichtplan - Dachgeschoß



Übersichtplan - 1. Obergeschoß  
Lage Einstellraum



- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| Ziegel             | abgeh.Decke    |
| Schallschutzziegel | Keramikfliesen |
| Stahlbeton         | Parkett        |
| Dämmung            | Estrichplatten |
| Vorsatzschale      | Einfriedung    |

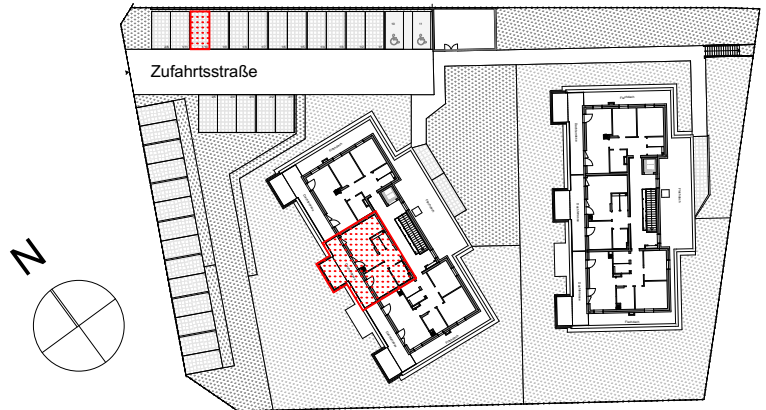


**Stiege 1 - Top 10**  
Dachgeschoß

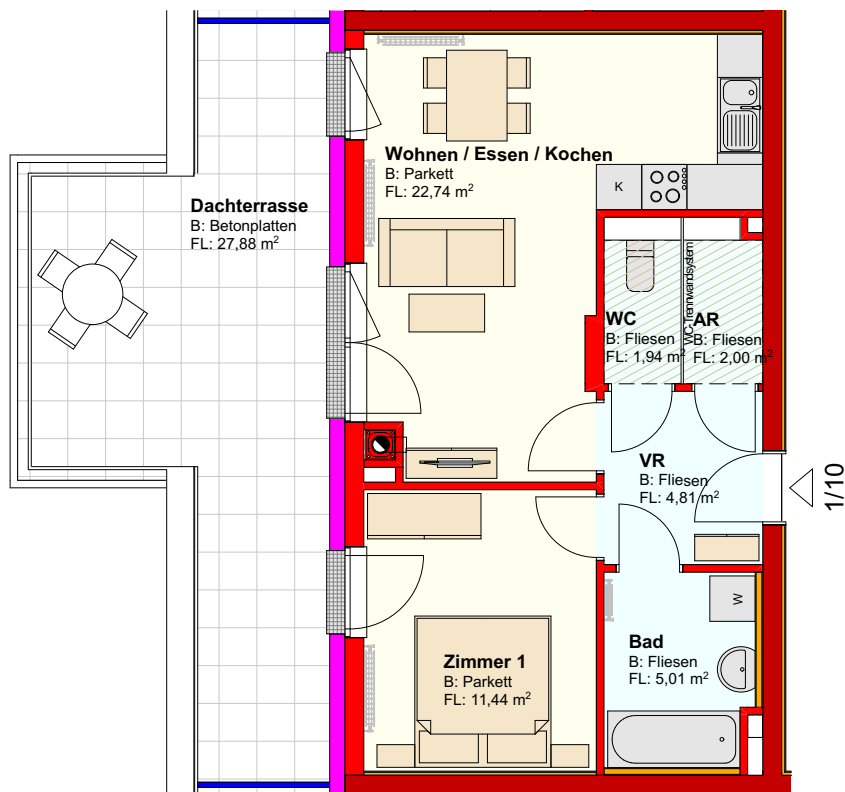
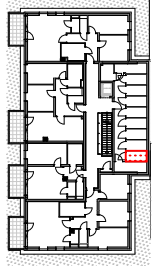
Wohnnutzfläche 47,94 m<sup>2</sup>  
Terrasse 27,88 m<sup>2</sup>  
Einstellraum 3,93 m<sup>2</sup>  
PKW-Stellplatz 1 Stk



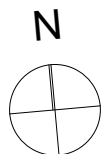
**Übersichtplan - Dachgeschoß**



**Übersichtplan - 1. Obergeschoß**  
Lage Einstellraum



- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| Ziegel             | abgeh.Decke    |
| Schallschutzziegel | Keramikfliesen |
| Stahlbeton         | Parkett        |
| Dämmung            | Estrichplatten |
| Vorsatzschale      | Einfriedung    |

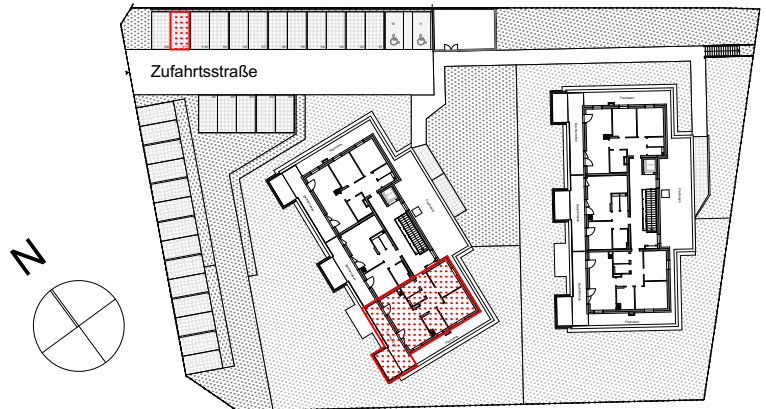


**Stiege 1 - Top 11**  
Dachgeschoß

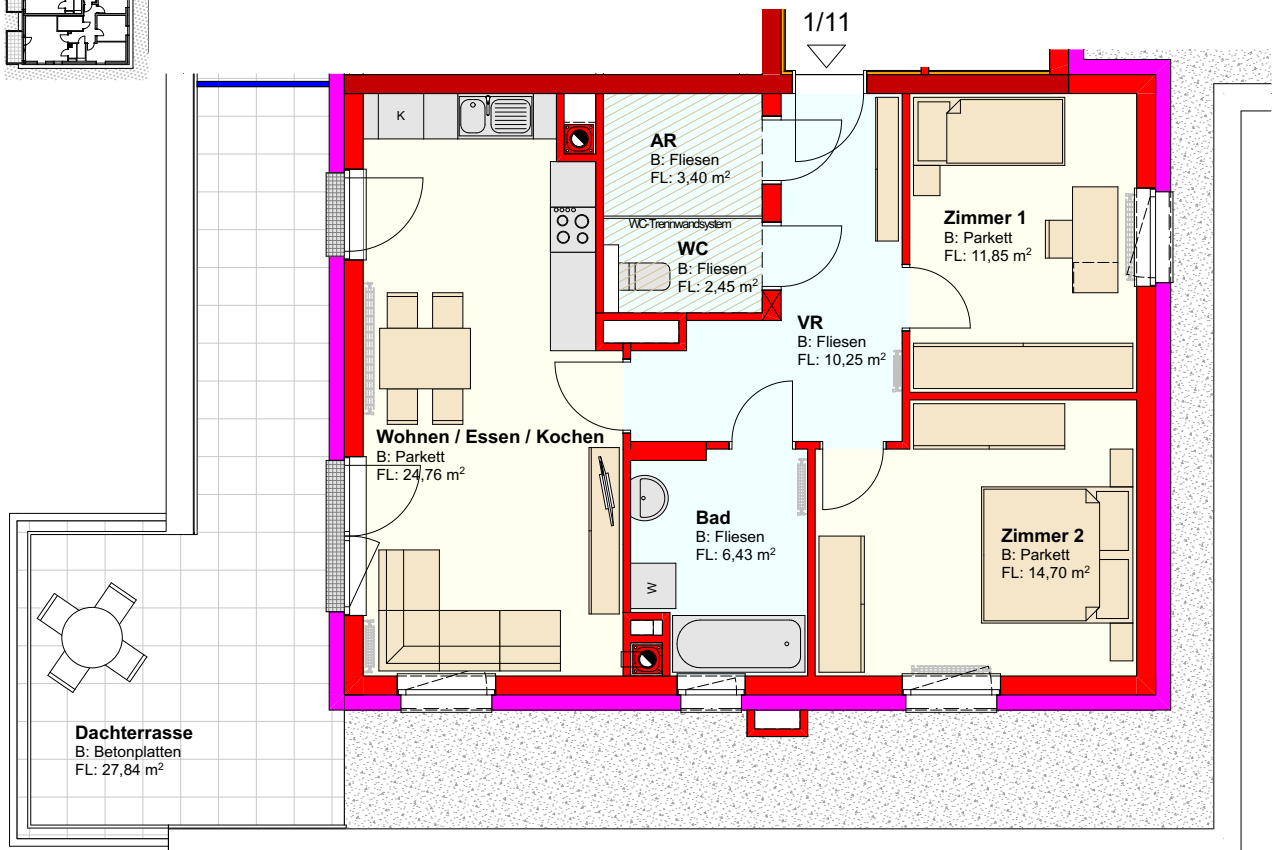
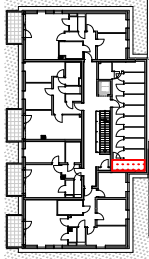
Wohnnutzfläche 73,84 m<sup>2</sup>  
Terrasse 27,84 m<sup>2</sup>  
Einstellraum 5,93 m<sup>2</sup>  
PKW-Stellplatz 1 Stk



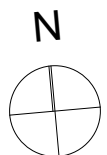
Übersichtplan - Dachgeschoß



Übersichtplan - 1. Obergeschoß  
Lage Einstellraum



- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| Ziegel             | abgeh.Decke    |
| Schallschutzziegel | Keramikfliesen |
| Stahlbeton         | Parkett        |
| Dämmung            | Estrichplatten |
| Vorsatzschale      | Einfriedung    |



### Stiege 2 - Top 1 Erdgeschoß

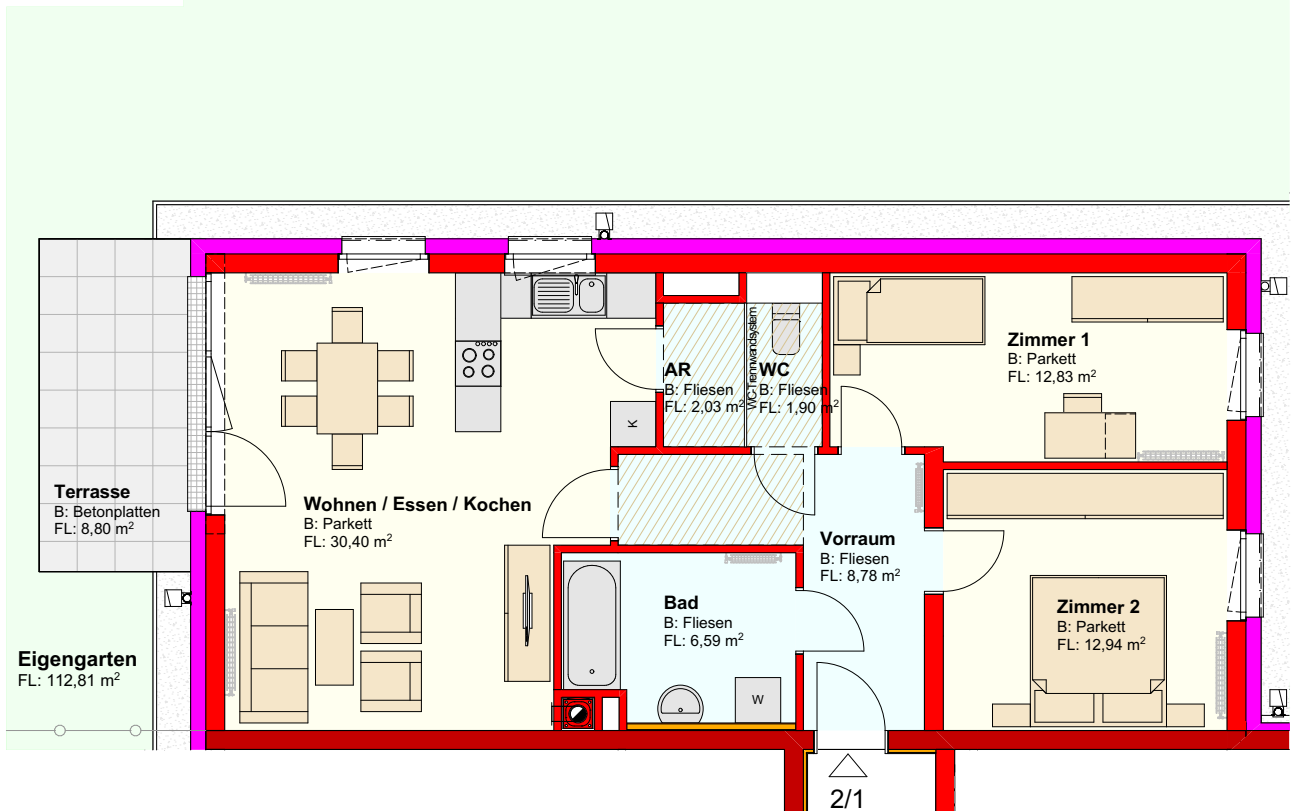
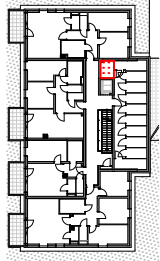
Wohnnutzfläche	75,47 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,80 m <sup>2</sup>
Einstellraum	4,00 m <sup>2</sup>
Eigengarten	112,81 m <sup>2</sup>
Gartenhütte	4,33 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk



### Übersichtplan - Erdgeschoß



### Übersichtplan - 1. Obergeschoß Lage Einstellraum



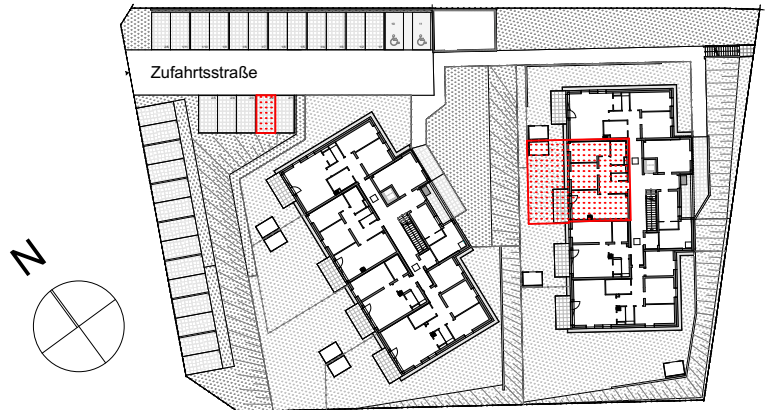
Ziegel	abgeh.Decke
Schallschutzziegel	Keramikfliesen
Stahlbeton	Parkett
Dämmung	Estrichplatten
Vorsatzschale	Einfriedung

## Stiege 2 - Top 2 Erdgeschoß

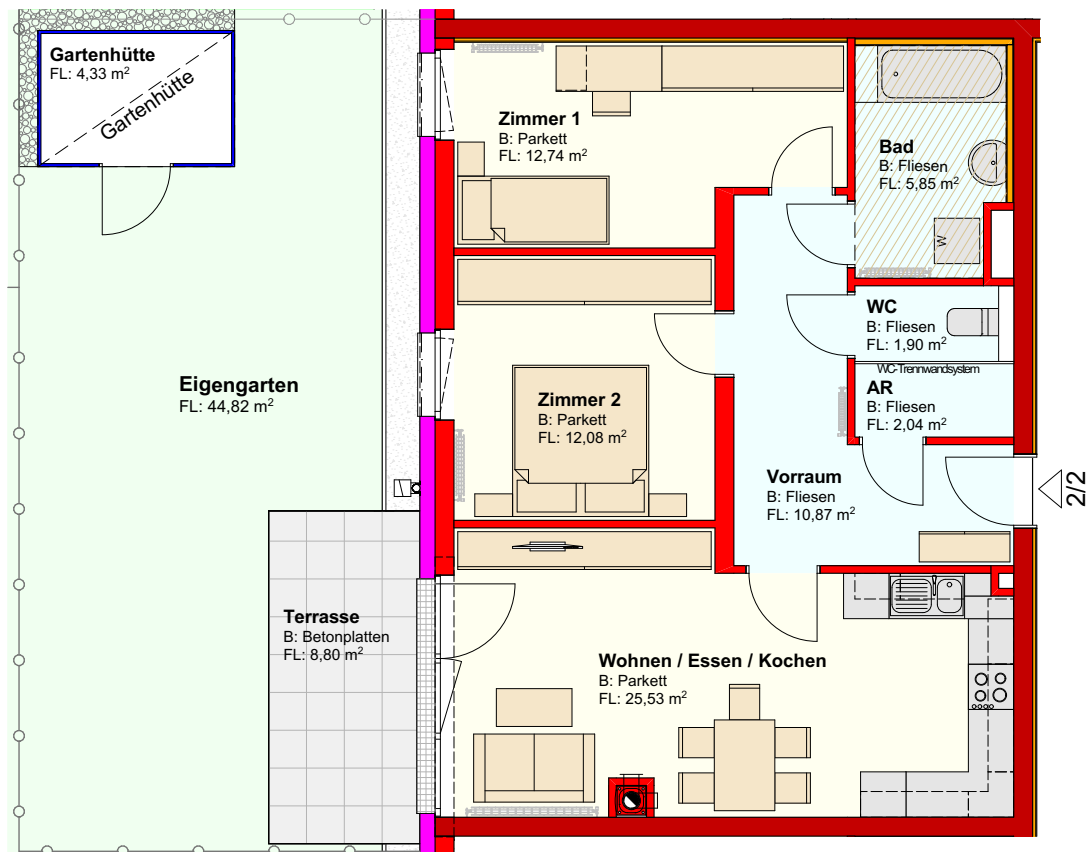
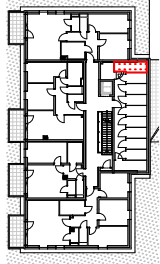
Wohnnutzfläche	71,01 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,80 m <sup>2</sup>
Einstellraum	5,63 m <sup>2</sup>
Eigengarten	44,82 m <sup>2</sup>
Gartenhütte	4,33 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk



## Übersichtplan - Erdgeschoß



## Übersichtplan - 1. Obergeschoß Lage Einstellraum



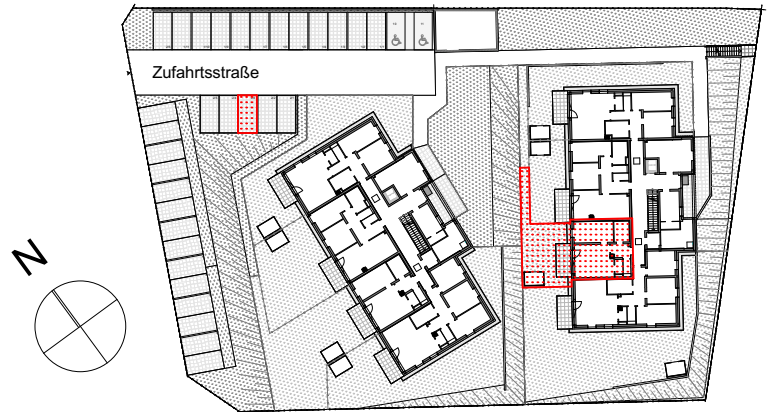
Ziegel	abgeh.Decke
Schallschutzziegel	Keramikfliesen
Stahlbeton	Parkett
Dämmung	Estrichplatten
Vorsatzschale	Einfriedung

**Stiege 2 - Top 3**  
Erdgeschoß

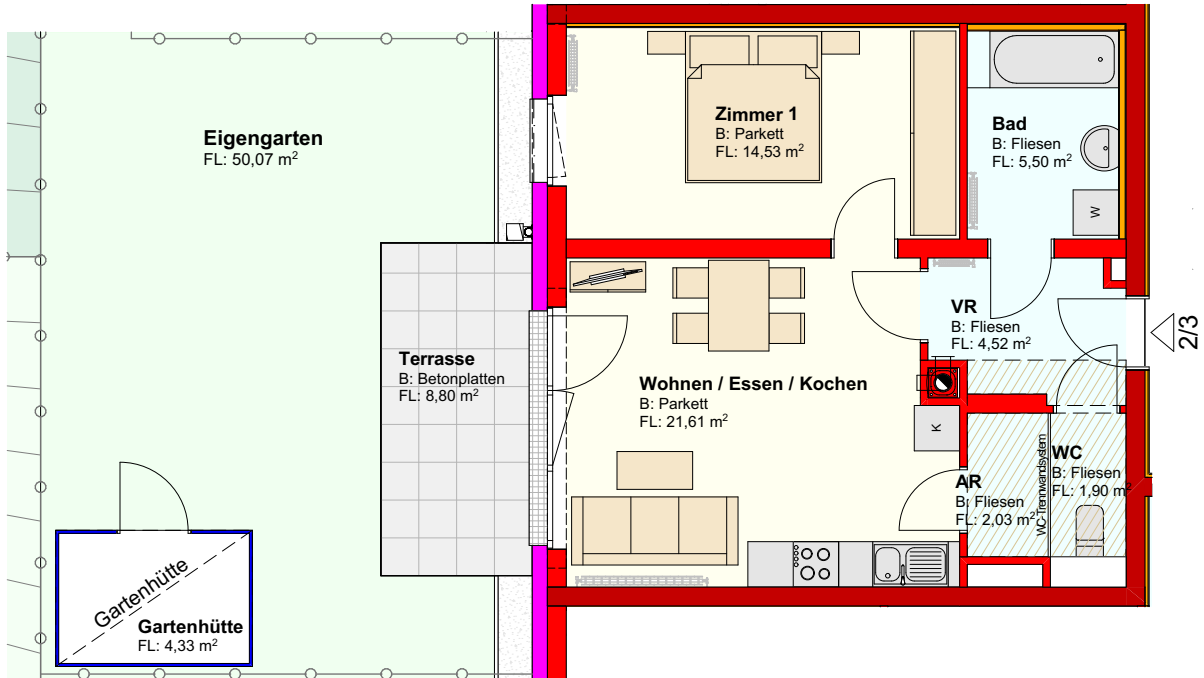
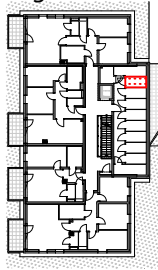
Wohnnutzfläche	50,09 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,80 m <sup>2</sup>
Einstellraum	3,93 m <sup>2</sup>
Eigengarten	50,07 m <sup>2</sup>
Gartenhütte	4,33 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk



Übersichtplan - Erdgeschoß



Übersichtplan - 1. Obergeschoß  
Lage Einstellraum



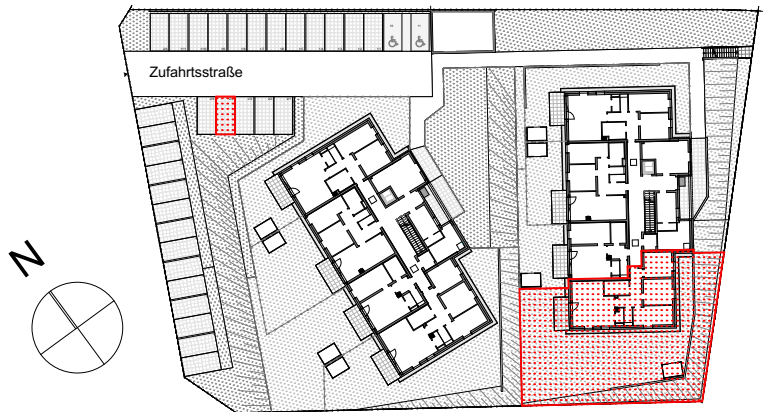
Ziegel	abgeh.Decke
Schallschutzziegel	Keramikfliesen
Stahlbeton	Parkett
Dämmung	Estrichplatten
Vorsatzschale	Einfriedung

**Stiege 2 - Top 4**  
Erdgeschoß

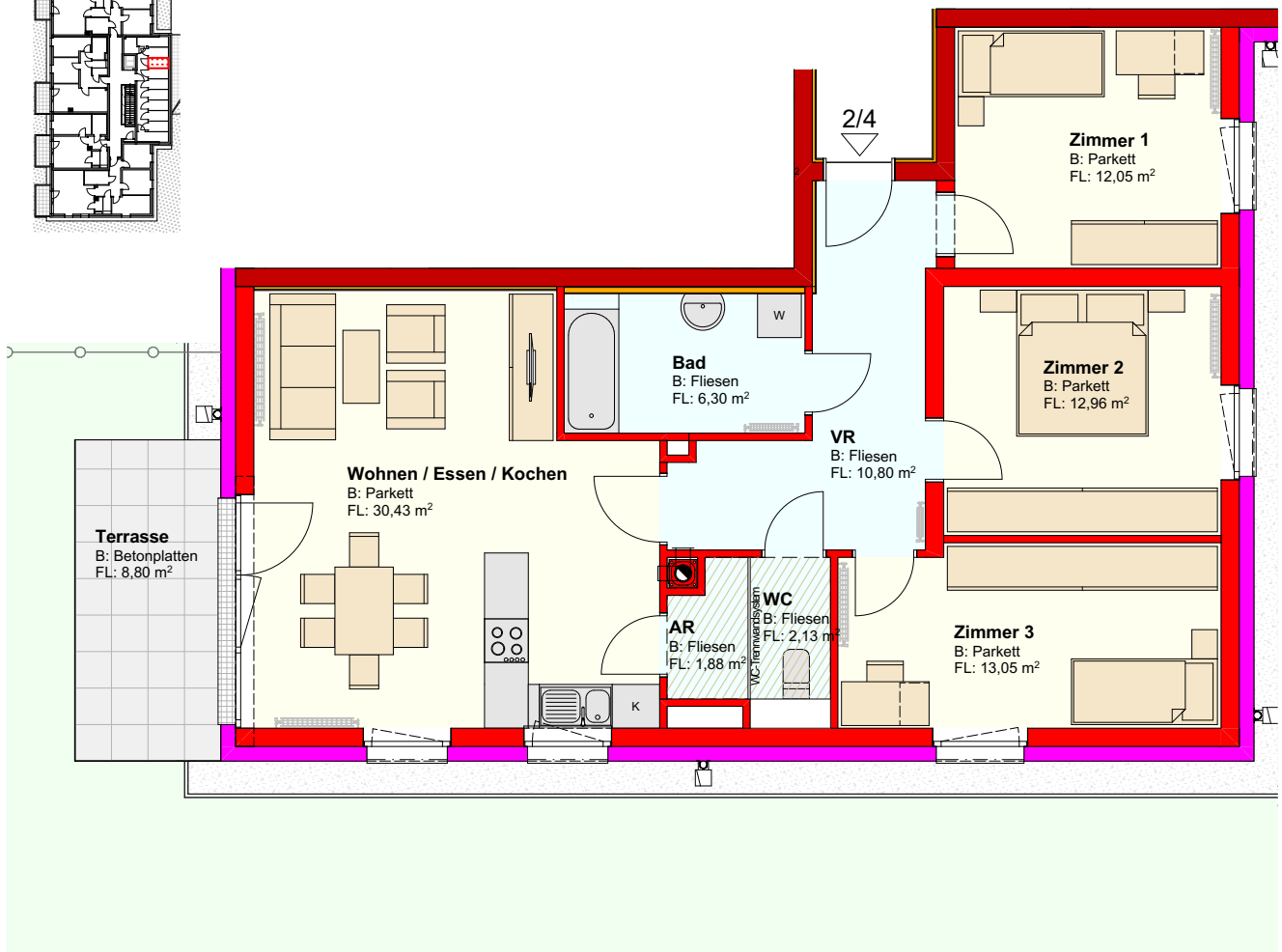
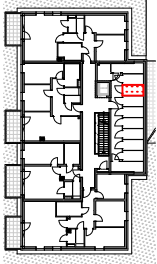
Wohnnutzfläche	89,60 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,80 m <sup>2</sup>
Einstellraum	3,93 m <sup>2</sup>
Eigengarten Böschung	100,01 m <sup>2</sup>
Eigengarten	221,58 m <sup>2</sup>
Gartenhütte	4,33 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk



**Übersichtplan - Erdgeschoß**



**Übersichtplan - 1. Obergeschoß**  
Lage Einstellraum



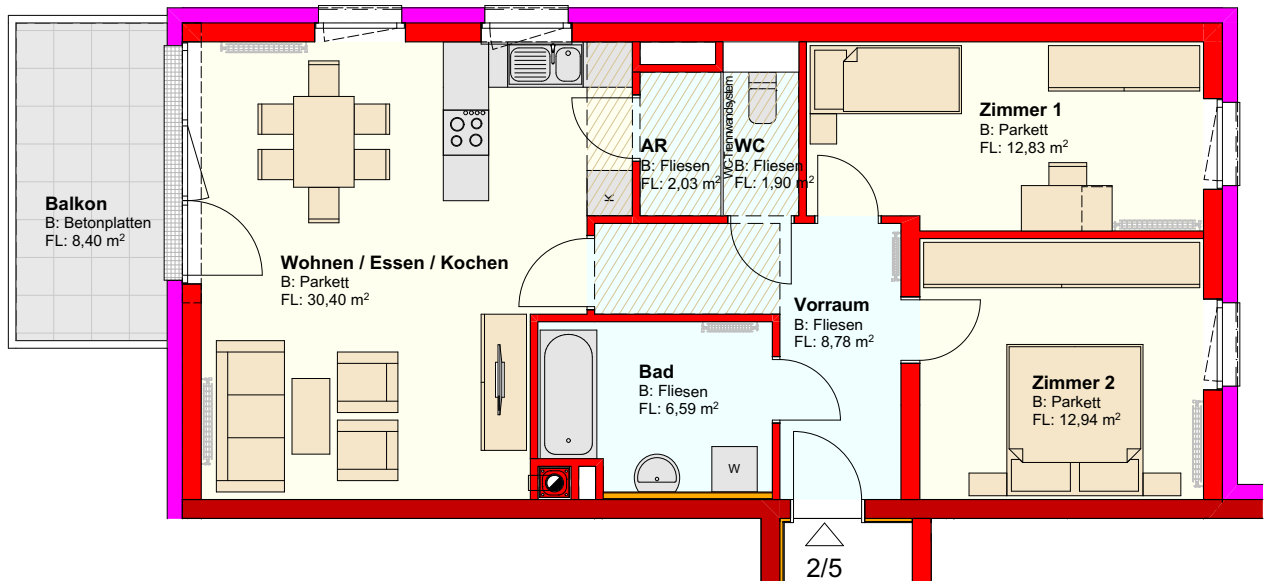
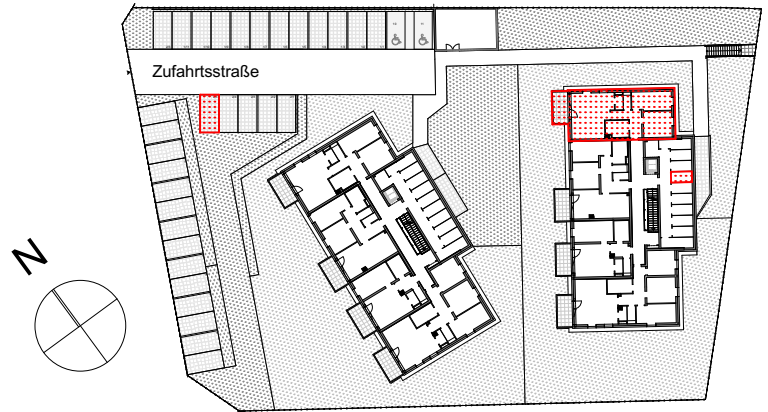
Ziegel	abgeh.Decke
Schallschutzziegel	Keramikfliesen
Stahlbeton	Parkett
Dämmung	Estrichplatten
Vorsatzschale	Einfriedung

**Stiege 2 - Top 5**  
1.Obergeschoß

Wohnnutzfläche 75,47 m<sup>2</sup>  
 Einstellraum 3,93 m<sup>2</sup>  
 Balkon 8,40 m<sup>2</sup>  
 PKW-Stellplatz 1 Stk



Übersichtplan - 1.Obergeschoß



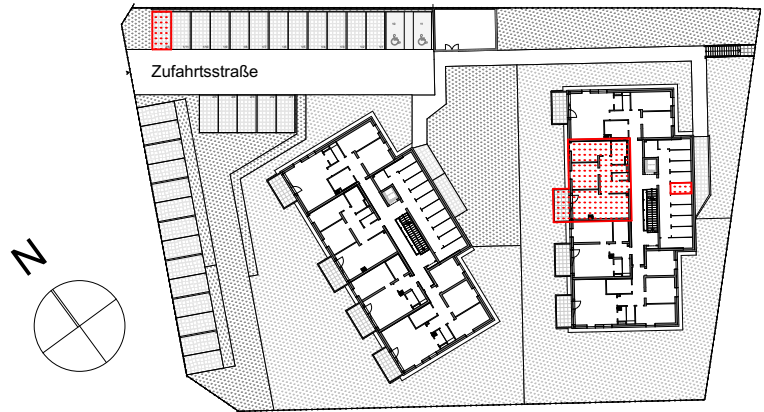
- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| Ziegel             | abgeh.Decke    |
| Schallschutzziegel | Keramikfliesen |
| Stahlbeton         | Parkett        |
| Dämmung            | Estrichplatten |
| Vorsatzschale      | Einfriedung    |

**Stiege 2 - Top 6**  
1.Obergeschoß

Wohnnutzfläche 71,01 m<sup>2</sup>  
 Einstellraum 3,93 m<sup>2</sup>  
 Balkon 8,40 m<sup>2</sup>  
 PKW-Stellplatz 1 Stk



Übersichtplan - 1.Obergeschoß



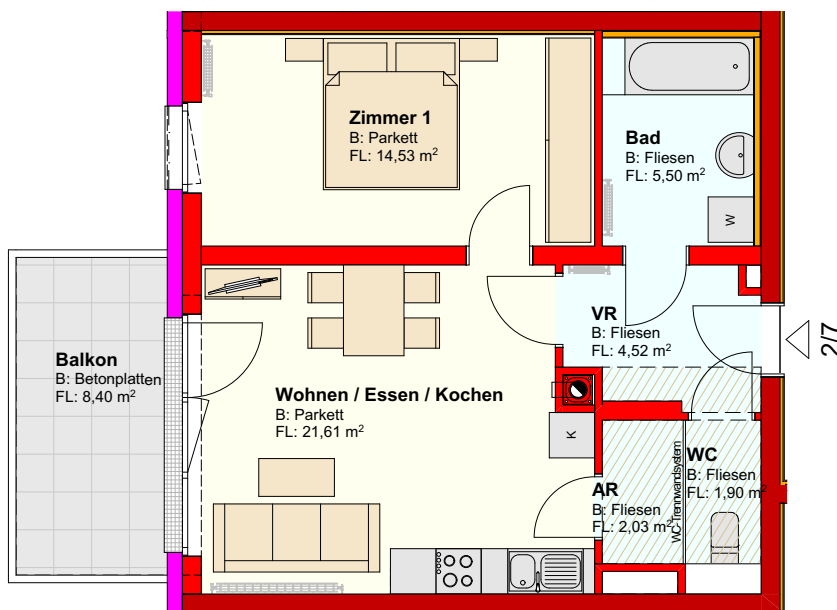
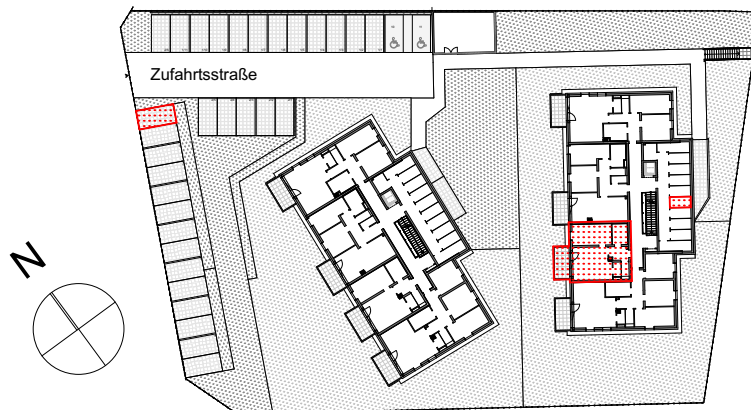
- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| Ziegel             | abgeh.Decke    |
| Schallschutzziegel | Keramikfliesen |
| Stahlbeton         | Parkett        |
| Dämmung            | Estrichplatten |
| Vorsatzschale      | Einfriedung    |

**Stiege 2 - Top 7**  
1.Obergeschoß

Wohnnutzfläche 50,09 m<sup>2</sup>  
 Einstellraum 3,93 m<sup>2</sup>  
 Balkon 8,40 m<sup>2</sup>  
 PKW-Stellplatz 1 Stk



Übersichtplan - 1.Obergeschoß



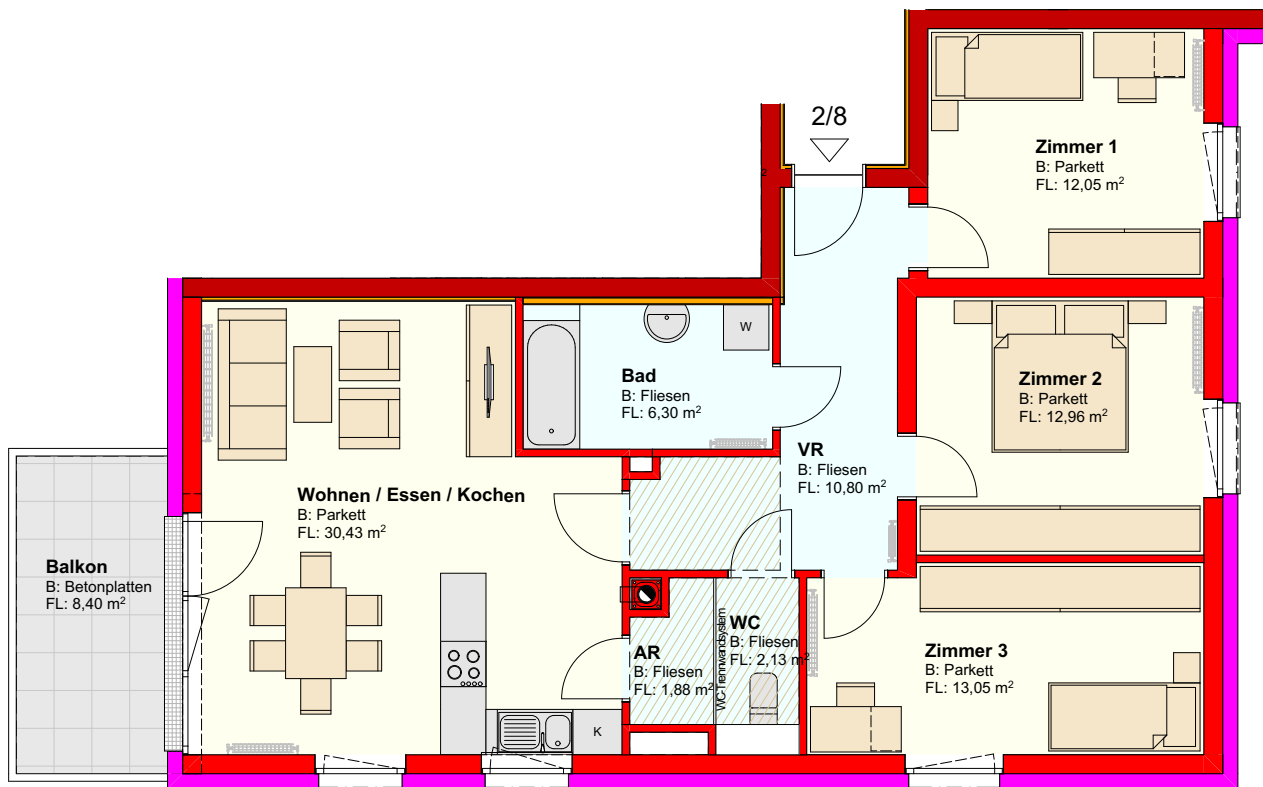
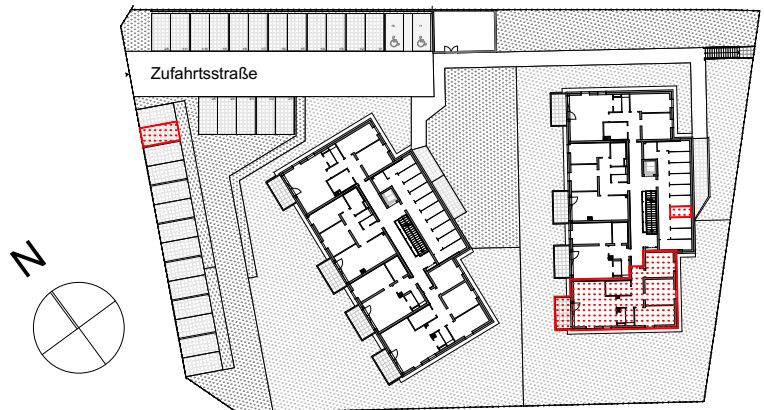
- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| Ziegel             | abgeh.Decke    |
| Schallschutzziegel | Keramikfliesen |
| Stahlbeton         | Parkett        |
| Dämmung            | Estrichplatten |
| Vorsatzschale      | Einfriedung    |

**Stiege 2 - Top 8**  
1.Obergeschoß

Wohnnutzfläche 89,60 m<sup>2</sup>  
 Einstellraum 3,93 m<sup>2</sup>  
 Balkon 8,40 m<sup>2</sup>  
 PKW-Stellplatz 1 Stk



**Übersichtplan - 1.Obergeschoß**



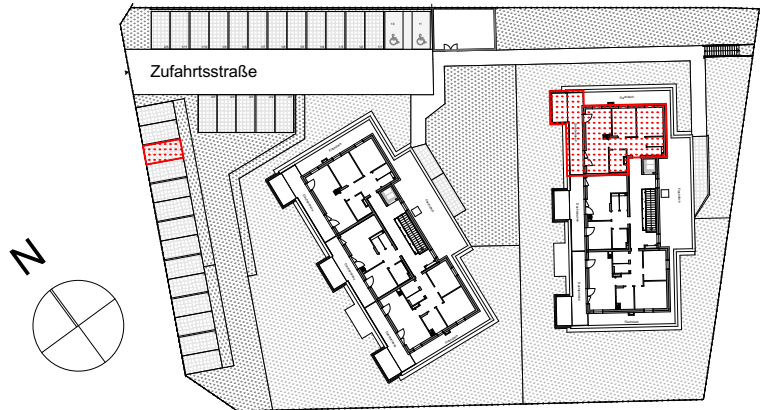
- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| Ziegel             | abgeh.Decke    |
| Schallschutzziegel | Keramikfliesen |
| Stahlbeton         | Parkett        |
| Dämmung            | Estrichplatten |
| Vorsatzschale      | Einfriedung    |

**Stiege 2 - Top 9**  
Dachgeschoß

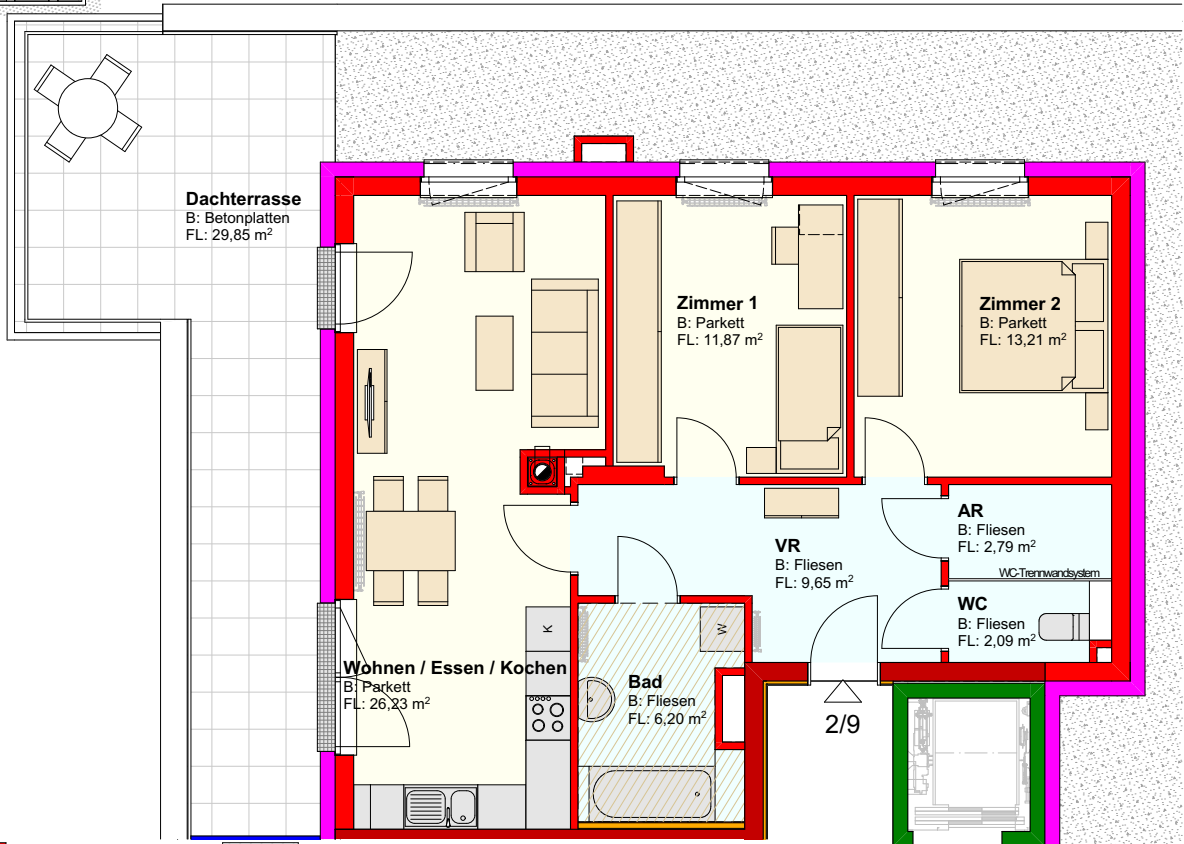
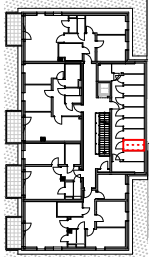
Wohnnutzfläche 72,04 m<sup>2</sup>  
Terrasse 29,85 m<sup>2</sup>  
Einstellraum 3,93 m<sup>2</sup>  
PKW-Stellplatz 1 Stk



Übersichtplan - Dachgeschoß



Übersichtplan - 1. Obergeschoß  
Lage Einstellraum



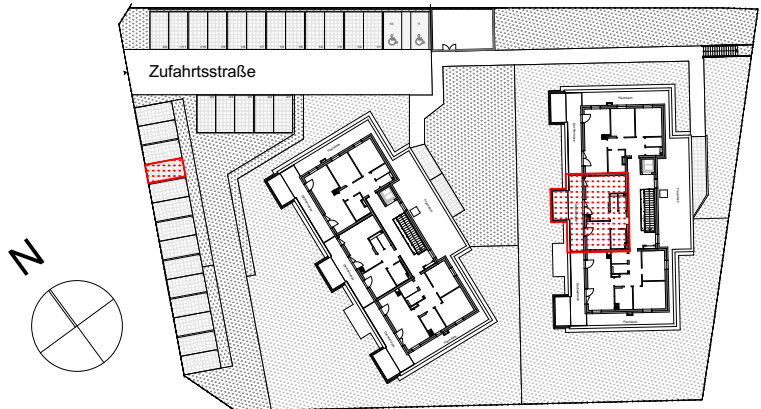
- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| Ziegel             | abgeh. Decke   |
| Schallschutzziegel | Keramikfliesen |
| Stahlbeton         | Parkett        |
| Dämmung            | Estrichplatten |
| Vorsatzschale      | Einfriedung    |

**Stiege 2 - Top 10**  
Dachgeschoß

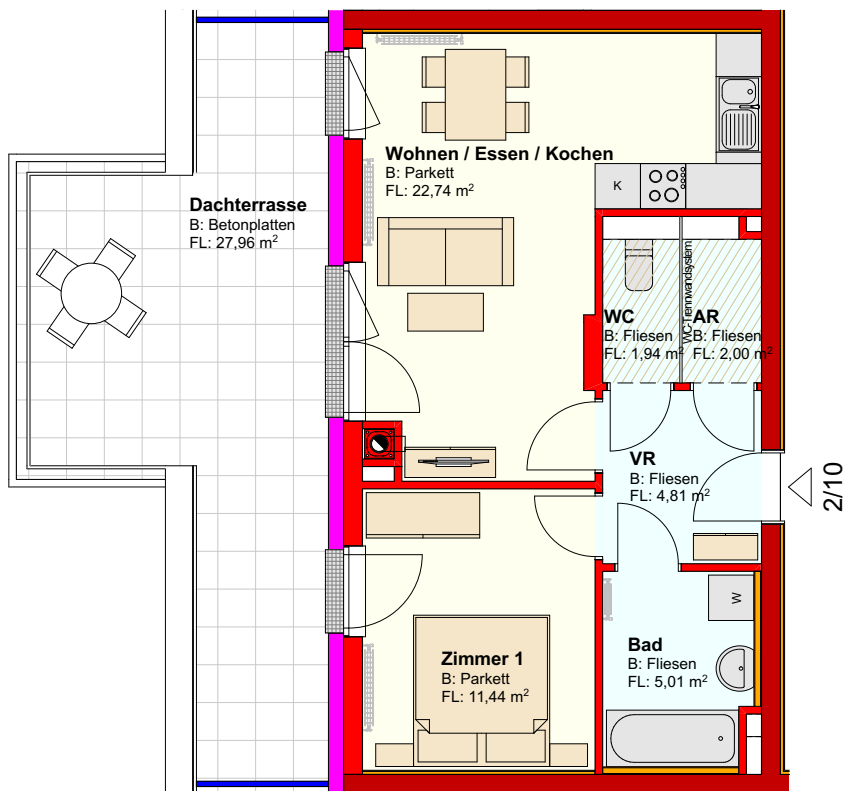
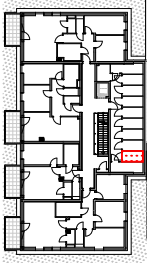
Wohnnutzfläche 47,94 m<sup>2</sup>  
Terrasse 27,96 m<sup>2</sup>  
Einstellraum 3,93 m<sup>2</sup>  
PKW-Stellplatz 1 Stk



Übersichtplan - Dachgeschoß



Übersichtplan - 1. Obergeschoß  
Lage Einstellraum



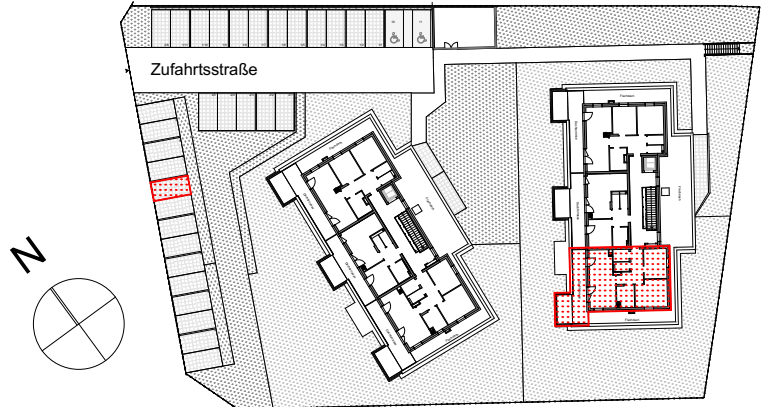
- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| Ziegel             | abgeh.Decke    |
| Schallschutzziegel | Keramikfliesen |
| Stahlbeton         | Parkett        |
| Dämmung            | Estrichplatten |
| Vorsatzschale      | Einfriedung    |

**Stiege 2 - Top 11**  
Dachgeschoß

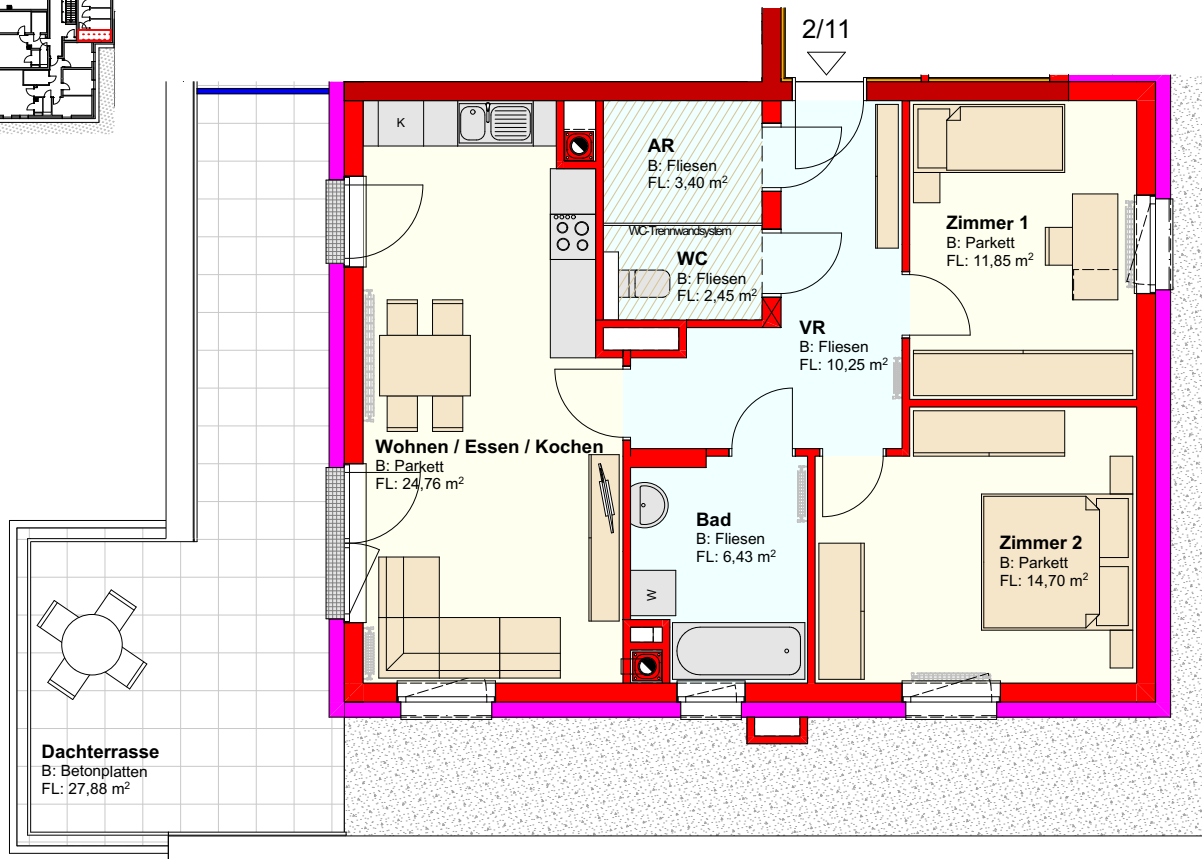
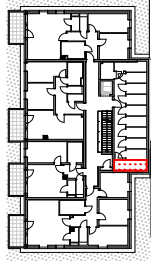
Wohnnutzfläche 73,84 m<sup>2</sup>  
Terrasse 27,88 m<sup>2</sup>  
Einstellraum 5,93 m<sup>2</sup>  
PKW-Stellplatz 1 Stk



Übersichtplan - Dachgeschoß



Übersichtplan - 1. Obergeschoß  
Lage Einstellraum



- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| Ziegel             | abgeh.Decke    |
| Schallschutzziegel | Keramikfliesen |
| Stahlbeton         | Parkett        |
| Dämmung            | Estrichplatten |
| Vorsatzschale      | Einfriedung    |

## 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.).

### Finanzierung

Die Finanzierung der Wohnungen erfolgt mit einem Förderungsdarlehen, einem Hypothekendarlehen und Barmittel (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/m<sup>2</sup> 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.

### 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 € 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.

\* lt. NÖ WFG 2005, [www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at)

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 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 2011 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 € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m<sup>2</sup>. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105m<sup>2</sup>. Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35m<sup>2</sup>.

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 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 berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 35 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 Jahresrungen 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.

### 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.**

### Weitere Hypothekendarlehen

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

### Barmittel (Finanzierungsbeitrag)

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

## Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)

Als finanzielle Unterstützung für die monatlichen Wohnungskosten hat das Land Niederösterreich innerhalb des „NÖ Wohnbaumodell“ den Wohnzuschuss eingerichtet. Es handelt sich hierbei um einen variablen Zuschuss, der sich nach dem Familieneinkommen und der Belastung durch Rückzahlungsverpflichtungen handelt. Das Wohnzuschuss „Modell 2009“ gilt für Nutzungsverträge (Miete-Anwartschaft-Kauf) ab 01.07.2009 im Wohnungsbau und Wohnungssanierung. Das „Modell 2009“ ist ein Zuschuss zum Wohnungsaufwand.

### Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- ▶ eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althaussanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 und 2011 zugesichert worden ist.
- ▶ die Voraussetzung erfüllt ist, dass der Förderungswerber unmittelbar vor Einbringen des Ansuchens um Subjektförderung mindestens 5 Jahre ununterbrochen mit einem Wohnsitz in Österreich gemeldet war. Die Landesregierung kann aufgrund der persönlichen und familiären Verhältnisse des Förderungswerbers zur Vermeidung einer sozialen Härte von dieser Voraussetzung absehen. Auf alle am 1. Jänner 2017 noch nicht abgeschlossenen Verfahren auf Zuerkennung der Subjektförderung sind die bis 31. Dezember 2016 geltenden Führungsrichtlinien anzuwenden.
- ▶ der Beginn des Nutzungsverhältnisses nach dem 30.6.2009 lag. Ausschlaggebend ist das Datum des Abschlusses des Nutzungsvertrages (Miet-, Kauf-, Anwartschaftsvertrag, u.ä.). Eintrittsrechte in bestehende Verträge werden nur innerhalb von (Ehe) Partnerschaften anerkannt.

### 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 m<sup>2</sup>) sowie die förderbare Nutzfläche relevant. Der monatliche Wohnungsaufwand kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche anerkannt werden, zuzüglich einer Betriebskostenpauschale von € 1,00 pro m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, für 2 Personen 70 m<sup>2</sup> und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um 10 m<sup>2</sup>, ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um jeweils 15 m<sup>2</sup>.

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

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

Zumutbarer Wohnungsaufwand (gem. § 47a NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2011 in der geltenden Fassung)	
für eine Person bei einem Jahreseinkommen	
bis € 9.000,00	0 %
bis € 10.200,00	5 %
bis € 11.400,00	10 %
bis € 12.600,00	15 %
bis € 14.640,00	17,5 %
bis € 16.680,00	20 %
ab € 16.680,01	25 %

Maximal förderbare Nutzfläche (gem. § 47a NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2011 in der geltenden Fassung)	
1 Person	höchstens 50 m <sup>2</sup>
2 Personen	höchstens 70 m <sup>2</sup>
3 Personen	höchstens 80 m <sup>2</sup>
4 Personen	höchstens 90 m <sup>2</sup>
5 Personen	höchstens 105 m <sup>2</sup>

Gewichtungsfaktor (Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)	
erster Erwachsener	100%
(Ehe) Partner	50%
1. Kind	30%
2. Kind	35%
3. Kind + jedes weitere	40%
Alleinerzieher	10%
nahe stehende Person	10%
erhöhte Familienbeihilfe, Minderung der Erwerbsfähigkeit	10%

Wohnzuschuss „Modell 2009“ (Übersicht Berechnung)
<p><b>förderbarer Wohnungsaufwand</b>  <b>+ Betriebskostenpauschale pro m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>  <b>- zumutbarer Wohnungsaufwand (=Selbstbehalt)</b></p>
<p>Wohnzuschuss</p>

Information und Antragstellung  
 Nähere Informationen erhalten Sie auf [www.noel.gv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html](http://www.noel.gv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html)

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

## Beilage B | Förderungsdarlehen (Objektförderung)

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

\* in Prozent

## Monatliches Entgelt

### Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- ▶ Kapitiltilgung + Zinsen – Förderungsdarlehen (Beilage B)
- ▶ Annuität (Kapitiltilgung+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 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 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 Darlehensbedingungen 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 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 u.dgl.)
- ▶ Rauchfangkehrergebühr
- ▶ gegebenenfalls Kosten einer Liftanlage etc.
- ▶ Im Betriebskostenkonto sind die Kosten einer Hausbetreuung (Stiegenhausreinigung, Winterdienst, Grünflächenpflege) nicht berücksichtigt. Je nach Beauftragung dieser Arbeiten (eine oder mehrere Personen, gegebenenfalls auch eine Firma) sind diese Kosten variabel.

### Verwaltungskosten

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

### Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

#### Förderungsdarlehen (WFG 2005 | NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien - letztgültige Fassung)

Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren - Details siehe Beilage B.

#### Darlehen der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien

Die Laufzeit des nicht geförderten Darlehens beträgt 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): 1. bis 10. Tilgungsjahr 1,16% p.a. fix, danach erfolgt eine neue Vereinbarung.

### Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,51 netto pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 1,98 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 19,55 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte Jänner 2019). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten wird noch ca. € 18,00 pro PKW-Abstellplatz mit Carport verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzwert-Anteile aufgeteilt.

## Eigentumsübertragung - Miete mit Kaufmöglichkeit

Gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), hat der Mieter bzw. die Mieterin 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.

## Baubeschreibung

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

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“).

## Fundamente

Stahlbetonplatte und Streifenfundamente laut statischen Erfordernisses.

## Decken und Wände

Außenwände:	keramischer Hohlziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich in Stahlbeton mit Vollwärmeschutz 20 cm
Zwischenwände:	nichttragende Wände aus 10 cm bzw. 20 cm keramische Zwischenwandziegel, tragende Wände aus keramischer Hohlziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich in Stahlbeton
Wohnungstrennwände u. Stiegenhauswände:	Schallschutzziegel 25 cm mit Gipskartonvorsatzschale
Geschossdecken:	Elementdecken oder Ortbetondecken laut statischen Erfordernisses
Stiegen:	gerader Stahlbetontreppenlauf, die Stufenkerne mit Fliesen belegt

## Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung:	Flachdach mit Bekiesung
Fenster und Terrassentüren:	ein-, zwei- bzw. dreiteilig in Kunststoff, mit weißer Oberfläche und Isolierverglasung, mit Dreh-Kipp-Beschlag oder Dreh-Beschlag oder Fixverglasung
Rollläden:	bei den Fenstern und Terrassentüren werden Rollläden montiert
Fensterbänke außen:	Aluminium Sohlbänke
Fensterbänke innen:	Werzalith-Fensterbänke, weiß
Hauseingangstüren:	Zweiflügelige, isolierverglaste Drehtüranlage aus wärmegeprägten Aluprofilen

## Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

Lüftung:	Das Haus wird mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet (jede Wohneinheit separat). Die Luftverteilung erfolgt über Luftverteilschläuche und wird in den Wohnräumen eingebracht. Die Abluft erfolgt im Bad, WC und Küche, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist.
Heizung:	Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über einen zentralen Fernwärmeanschluss kombiniert mit einer Wohnungsstation. Der Technikraum ist im Erdgeschoss untergebracht. Jede Wohneinheit hat einen eigenen Wärmemengenzähler. Die Abrechnung erfolgt pro Wohnung direkt mit dem Heizungsbetreiber (LMD Energy). Die Dimensionierung der Heizkörper wird von der Haustechnikplanung festgelegt.
Kanal:	Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC.

Notkamin:	Sammelkamin, Luftabgasfang, Durchmesser 18 cm <b>HINWEIS:</b> Auf Grund der kontrollierten Wohnraumlüftung ist nur die Aufstellung eines raumluftunabhängigen Heizofens, Kachelofens oder sonstiger Heizquellen am Notkamin zulässig. Vor Anschluss eines zulässigen (raumluftunabhängig) Ofens an den Notkaminen ist die Bewilligung des zuständigen Rauchfangkehrermeisters notwendig. Weiters sind zusätzliche Vorkehrungen bezüglich der kontrollierten Wohnraumlüftung zu berücksichtigen.
-----------	--

## Ausstattungsbeschreibung

### Fußböden, Decken und Wände

Fußbodenbeläge:	im Bad und WC Fliesen, im Vorraum und Abstellraum Fliesen samt Sockelleisten, in Wohnen/Essen/Kochen und den Zimmern Holzboden mit Sesselleisten, auf der Terrasse oder Balkon Betonestrichplatten
Wandverfliesung:	im Bad Wände bis Türzargenoberkante, im WC Wände bis 1,50 m hoch
Malerei:	Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gemalt (Farbton weiß)
Anstrich:	im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert, im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt und pulverbeschichtet ausgeführt

### Türen

Wohnungseingangstüren:	Vollbautüren glatt, Oberfläche weiß lackiert, in einbruchhemmender Ausführung, Sicherheitsbeschlag, mit Weitwinkelspion und Namensschild
Innentüren:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drücker-paar mit runder Rosette und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel, in Wohnküche mit Glaslichte, beim Bad und WC mit WC-Beschlag

### Sanitäre Einrichtung

WC:	Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß
Bad:	Waschtisch, weiß, WT-Einhandarmatur, Badewanne, weiß, mit Einhandmischer und Brausegarnitur, Waschmaschinenanschluss
Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschluss
Mietergarten:	frostsicherer Gartenanschluss

### Elektroinstallationen

WC:	ein Deckenauslass mit Ausschalter
Bad:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein Wandauslass mit Ausschalter, eine Einfachsteckdose Feuchtraum, eine Einfachsteckdose Waschmaschine,

Kochen/Essen:	zwei Deckenauslässe mit zwei Ausschalter, zwei Doppelsteckdosen, eine Einfachsteckdose Kühlschrank, eine Einfachsteckdose Geschirrspüler, ein Kraftauslass E-Herd, eine Einfachsteckdose Dunstabzug
Wohnen:	ein Deckenauslass mit zwei Wechselschaltern, ein Ausschalter für Außenleuchte Terrasse bzw. Balkon, drei Einfachsteckdosen, zwei Doppelsteckdosen, eine Antennensteckdose für TV, zwei Leerrohre für Schwachstrom, ein Bedienteil Wohnraumlüftung, ein Leerrohr für Raumthermostat, ein Rauchwarnmelder
Kinderzimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, eine Einfachsteckdose, zwei Doppelsteckdosen, ein Leerrohr samt Dose für TV/ Telefon/Internet, ein Rauchwarnmelder
Elternschlafzimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, zwei Einfachsteckdosen, zwei Doppelsteckdosen, ein Leerrohr samt Dose für TV/ Telefon/Internet, ein Rauchwarnmelder
Vorraum:	Deckenauslässe nach Bedarf mit Taster bzw. Schalter nach Bedarf, eine Gegensprechanlage mit Klingeltaster, zwei Einfachsteckdosen, ein Telefonanschluss, ein Rauchwarnmelder, ein Wohnungsverteiler, eine Schwachstromverteilerdose
Abstellraum:	ein Wandauslass mit Ausschalter, eine Einfachsteckdose, ein Anschluss für Wohnraumlüftungsgerät (bei einigen Wohnungen im Bad oder WC), ein Anschluss Potenzialausgleich (bei einigen Wohnungen im Bad oder WC)
Terrasse, Balkon:	ein Wandauslass mit Leuchte, eine Einfachsteckdose Feuchtraum
Einstellraum:	eine Gitterkorbleuchte mit Ausschalter, eine Einfachsteckdose Feuchtraum
Antennenanlage:	Bei jeder Stiege erfolgt die Montage einer Satellitenanlage am Dach.

## Sonstiges

Müllraum:	Der Müllraum ist an der Nordostseite des Grundstückes am Ende der Zufahrtsstraße situiert.
Fahrrad+Kinderwagen:	Für Fahrräder und Kinderwagen ist ein Raum im Erdgeschoss jeder Stiege vorgesehen.
Trockenraum:	Ein Trockenraum ist im Erdgeschoss jeder Stiege vorgesehen.
PKW-Stellplätze:	Für jede Wohneinheit ist ein PKW-Stellplatz mit Carport zugeordnet. Weiters gibt es Stellplätze mit Carports zur Miete.
Spielplatz und Kleinkinderspielplatz:	Zwischen Stiege 1 und Stiege 2 ist ein Spielplatz angeordnet. Dieser kann von den Mietern benutzt werden.
Allgemein:	Zu jeder Wohnung gehört ein zugeordneter Einstellraum. Die Briefkästen sind beim Hauseingang jeder Stiege angeordnet. Im Stiegenhaus wird ein Aufzug eingebaut. Die Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Maschengitterzaun eingezäunt, samt einer Gehtür. Die Grünflächen werden humusiert und besämt. In den Gärten der Erdgeschosswohnungen werden Gartengerätehütten errichtet.

## Energieausweis

### Wichtiger Hinweis

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

### Rechtsnatur des Energieausweises

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

### Sonderwünsche und Übergabe

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

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

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