Raum zum Leben, Grund zum Bleiben.

Gefördertes Wohnen in Martinsberg

12 Wohnungen für begleitetes Wohnen



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

09–14

Planübersicht

Wohnhaus im Überblick 09
Erdgeschoß 10
Obergeschoß 11
Untergeschoß 12
Systemschnitte 13
Ansichten 14

15–26

Wohnungsgrundriss

W 01 15
W 02 – W 03 16/17
W 04 – W 05 18/19
W 06 – W 07 20/21
W 08 – W 09 22/23
W 10 – W 11 24/25
W 12 26

27–33

Kosten und Finanzierung

Finanzierung 27
Förderungswürdigkeit 27
Darlehen 28
Finanzierungsbeitrag 29
Wohnzuschuss 29
Monatliches Entgelt 32
Miete (Baurecht) – keine Eigentumsübertragung 33
Begleitetes Wohnen 33

34–39

Bau und Ausstattung

Baubeschreibung 34
Ausstattungsbeschreibung 35
Energieausweis 38
Sonderwünsche 39
Übergabe 39

Prospektstand: 2. Oktober 2026

Das Bauvorhaben

Modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität



In der Marktgemeinde Martinsberg wird in **Markt 16** eine moderne Wohnhausanlage mit **12 geförderten Wohnungen** in der Wohnform **„Begleitetes Wohnen“** errichtet. Das faire Mietmodell verbindet leistbares Wohnen mit einer zukunftsorientierten, barrierefreien Bauweise und schafft ein Zuhause mit hoher Wohnqualität. Die Wohnungen mit Wohnflächen von rund **51 bis 63 m²** verfügen jeweils über einen Balkon oder eine Loggia und bieten ein komfortables Wohnumfeld.

Zur Ausstattung der Wohnhausanlage zählen ein barrierefreies Stiegenhaus mit Personenaufzug, ein eigener Einlagerungsraum für jede Wohnung sowie Kinderwagen- und Fahrradabstellräume. Ein Gemeinschaftsraum mit Küche, Aufenthaltsbereich und WC-Anlage bietet Raum für gemeinsame Aktivitäten und fördert das Miteinander. Ergänzt wird das Angebot durch eine Tiefgarage sowie Freistellplätze, wobei jeder Wohnung ein PKW-Abstellplatz zugeordnet ist. Großzügige Grünflächen mit Kommunikationszone und Kleinkinderspielplatz laden zum Verweilen ein.

Die Wohnhausanlage wird in zukunftsorientierter Niedrigenergiebauweise mit kontrollierter Wohnraumlüftung und Wärmerückgewinnung errichtet. Die Energieversorgung erfolgt über biogene Fernwärme, zusätzlich deckt eine Photovoltaikanlage einen Teil des Allgemeinstrombedarfs.

Die Fertigstellung ist voraussichtlich im 4. Quartal 2027 geplant.

Begleitetes Wohnen schafft die Verbindung aus Privatsphäre, Gemeinschaft und einem sicheren Wohnumfeld.

Projekt im Überblick:

- 12 Wohnungen für begleitetes Wohnen
- Gefördertes Mietmodell – Wohnzuschuss möglich
- 2 bis 3 Zimmer mit Balkon bzw. Loggia
- Wohnnutzflächen zwischen 51 bis 63 m²
- Eigener Einlagerungsraum pro Wohnung
- Barrierefreies Stiegenhaus mit Personenaufzug
- PKW-Abstellplätze in Tiefgarage und im Freien
- Gemeinschaftsraum mit WC-Anlage, Küche und Aufenthaltsbereich
- Außenanlage mit Garten und Kommunikationszone
- Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder
- Zukunftsorientierte Niedrigenergiebauweise
- Beheizung und Warmwasserbereitung über biogene Fernwärme
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerück-gewinnung
- Photovoltaikanlage für den Allgemeinstrombedarf

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 gemäß § 29a Finanzausgleichsgesetz 2024 (Bundesförderung) – mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss sowie einer nicht gestützten Ausleihung und Finanzierungsbeiträgen.



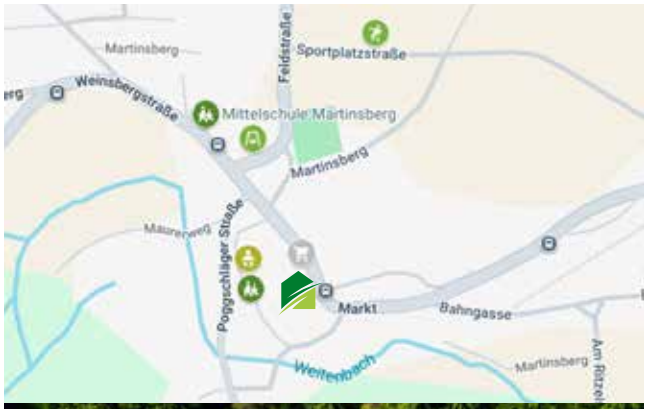
Die Wohnlage

Leben im Herzen des Waldviertels

Martinsberg ist eine lebenswerte Marktgemeinde mit rund 1.050 Einwohnerinnen und Einwohnern **im südlichen Waldviertel.** Die naturnahe Umgebung, ein aktives Gemeindeleben und eine gute Infrastruktur schaffen beste Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt im Ort. Auch Kindergarten, Volks- und Mittelschule sind in Martinsberg vorhanden. Über das regionale Straßennetz ist die Gemeinde gut an die umliegenden Orte angebunden.

Die abwechslungsreiche Landschaft bietet **zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.** Wander- und Mountainbikewege laden dazu ein, die Natur zu entdecken, während der Edlesberger See bei Anglerinnen und Anglern ein beliebtes Ziel ist. Die Sternwarte Orion sowie zahlreiche Vereine und Veranstaltungen bereichern das Freizeit- und Gemeindeleben und machen Martinsberg zu einem Ort mit hoher Lebensqualität.





Martinsberg verbindet die Ruhe der Natur – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Wohnungs- und Flächenübersicht

Bauteil	Top	Raumprogramm						Wohnraum/Nutzfläche m²				PKW-Stellplatz in Garage	PKW-Stellplatz im Freien
		Zimmer gesamt	Wohnküche	Zimmer	Bad+WC	Vorraum / Flur	Abstellraum	Wohnung	Balkon	Loggia	Einlagerungsraum		
EG	W 01	2	1	1	1	2	1	55,25	-	10,04	2,12	-	1
	W 02	2	1	1	1	2	1	51,37	5,00	3,92	2,12	-	1
	W 03	2	1	1	1	2	1	52,07	4,89	3,84	2,12	-	1
	W 04	2	1	1	1	2	1	51,09	4,57	3,59	2,71	-	1
	W 05	3	1	2	1	1	1	62,69	9,59	-	2,71	1	-
OG	W 06	2	1	1	1	2	1	55,69	4,87	4,88	1,90	1	-
	W 07	2	1	1	1	2	1	51,39	-	7,06	1,92	1	-
	W 08	2	1	1	1	2	1	55,25	-	10,04	1,92	1	-
	W 09	2	1	1	1	2	1	51,34	5,01	3,93	1,90	1	-
	W 10	2	1	1	1	2	1	52,07	4,89	3,84	2,24	1	-
	W 11	2	1	1	1	2	1	51,10	4,57	3,59	2,25	1	-
	W 12	3	1	2	1	1	1	62,66	9,58	-	2,25	1	-



Gesamtkosten, Finanzierungsbeitrag, Förderung und Gesamtmiete

Vergabe durch	Top	Wohn-nutzfläche m²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Wohnungs-spiegel)[1]	Gesamt-finanzierungs-beitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (Bundesförderung und nicht gefördertes Hypothekardarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw.kosten[2]	voraussichtl. mtl. Kosten je PKW-Stellplatz in Garage ca.	voraussichtl. mtl. Kosten je PKW-Stellplatz im Freien ca.	bereits vermietet
WS	W 01	55,25	€ 216.488,87	€ 5.192,87	€ 211.296,00	€ 540,66	-	€ 20,00	
NBG	W 02	51,37	€ 205.094,72	€ 4.738,24	€ 200.356,48	€ 522,13	-	€ 20,00	
WS	W 03	52,07	€ 208.892,77	€ 4.723,49	€ 204.169,28	€ 533,84	-	€ 20,00	
NBG	W 04	51,09	€ 205.094,72	€ 4.683,36	€ 200.411,36	€ 524,65	-	€ 20,00	
NBG	W 05	62,69	€ 246.873,27	€ 5.652,15	€ 241.221,12	€ 603,37	€ 40,00	-	
NBG	W 06	55,69	€ 231.681,07	€ 5.171,31	€ 226.509,76	€ 598,76	€ 40,00	-	
NBG	W 07	51,39	€ 220.286,92	€ 4.684,36	€ 215.602,56	€ 583,82	€ 40,00	-	
NBG	W 08	55,25	€ 239.277,17	€ 5.181,17	€ 234.096,00	€ 637,22	€ 40,00	-	
NBG	W 09	51,34	€ 227.883,02	€ 4.695,66	€ 223.187,36	€ 619,05	€ 40,00	-	
NBG	W 10	52,07	€ 227.883,02	€ 4.813,74	€ 223.069,28	€ 612,57	€ 40,00	-	
NBG	W 11	51,10	€ 227.883,02	€ 4.648,62	€ 223.234,40	€ 618,51	€ 40,00	-	
WS	W 12	62,66	€ 262.065,48	€ 5.890,44	€ 256.175,04	€ 672,36	€ 40,00	-	

[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

Wohnhaus im Überblick Markt 16, 3664 Martinsberg

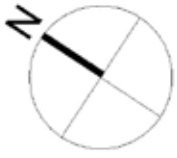


Erdgeschoß



ZIEGEL
STAHLBETON
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
SCHALLSCHUTZZIEGEL

FLIESEN
PLATTENBELAG
LAMINAT
ALLGEMEIN GRÜN

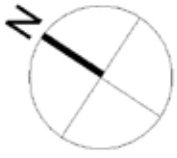


Obergeschoß

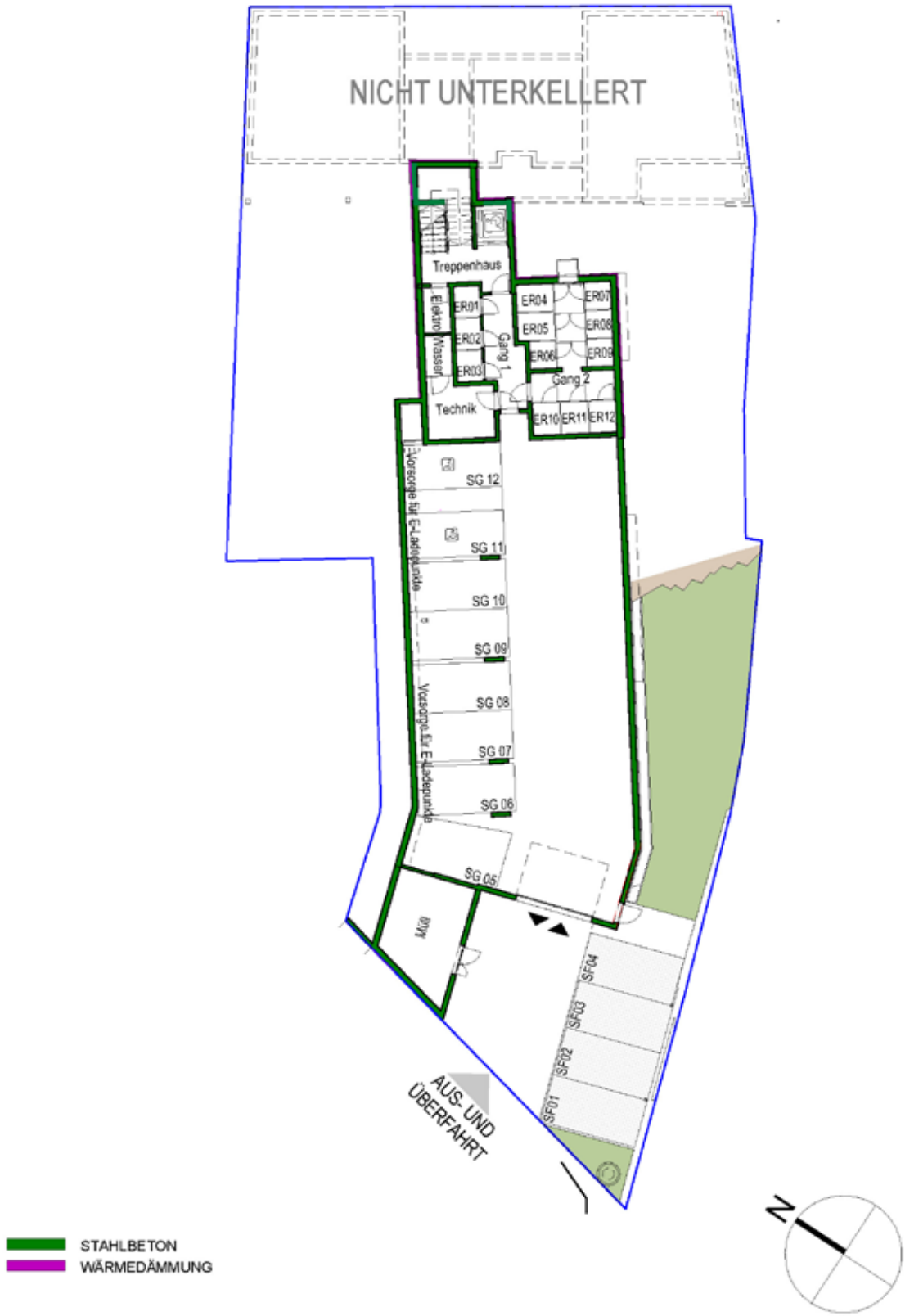


ZIEGEL
STAHLBETON
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
SCHALLSCHUTZZIEGEL

FLIESEN
PLATTENBELAG
LAMINAT



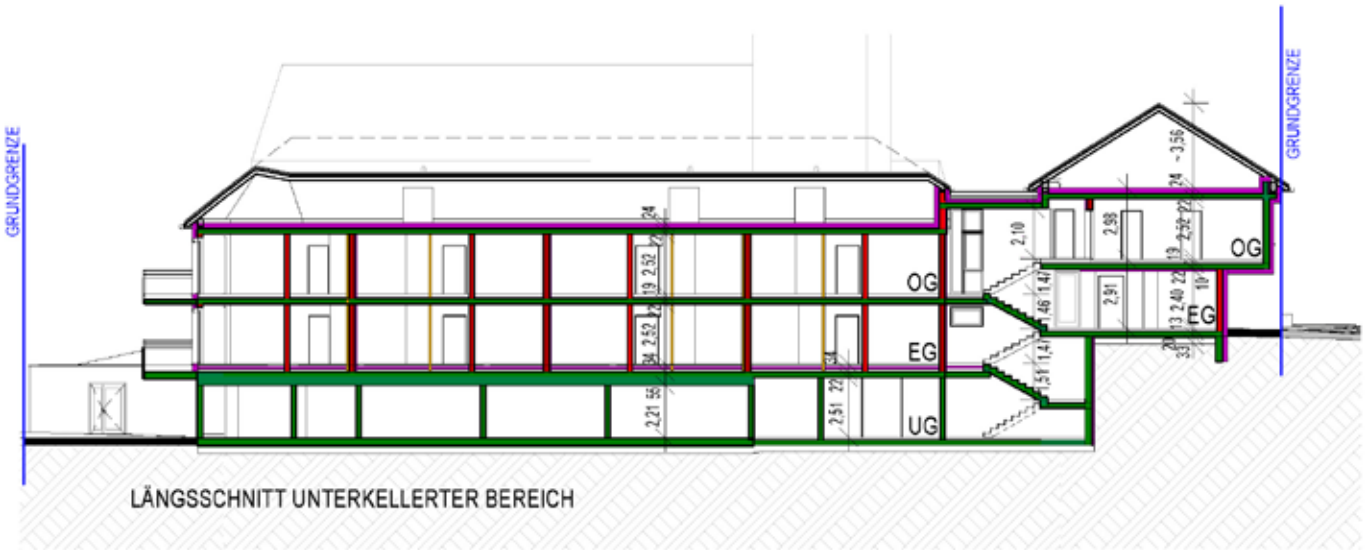
Untergeschoß



Systemschnitte



LÄNGSSCHNITT NICHT UNTERKELLERTER BEREICH



LÄNGSSCHNITT UNTERKELLERTER BEREICH

Ansichten

Symbolbilder



NORDOST - ANSICHT



NORDWEST - ANSICHT



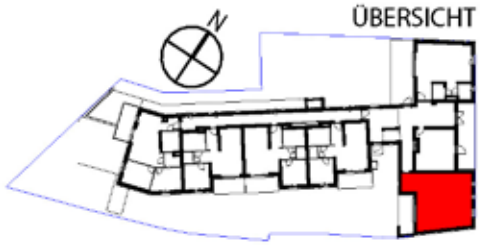
SÜDOST - ANSICHT

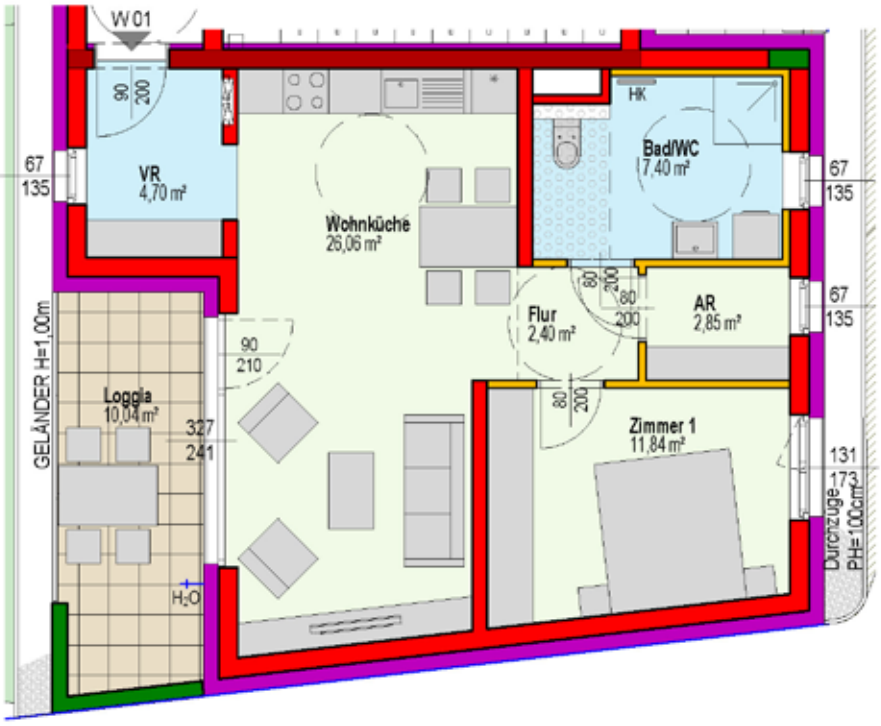


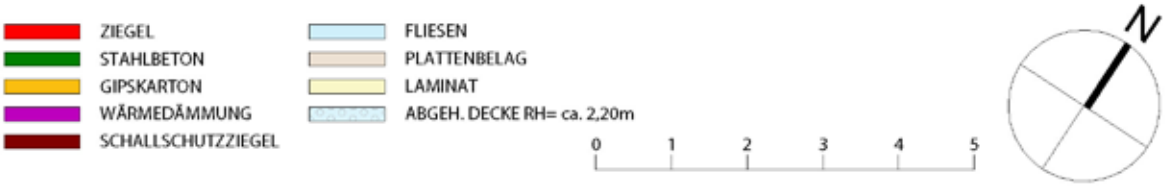
SÜDWEST - ANSICHT

W 01

Erdgeschoß	
Wohnnutzfläche	55,25 m²
Loggia	10,04 m²
Einlagerungsraum ER01	2,12 m²
PKW-Stellplatz im Freien SF01	1 Stk.





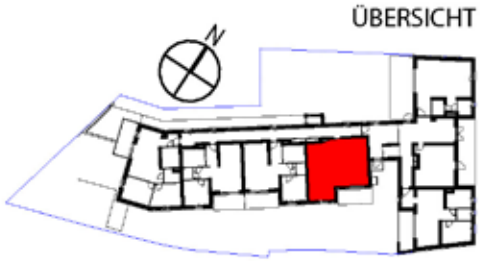


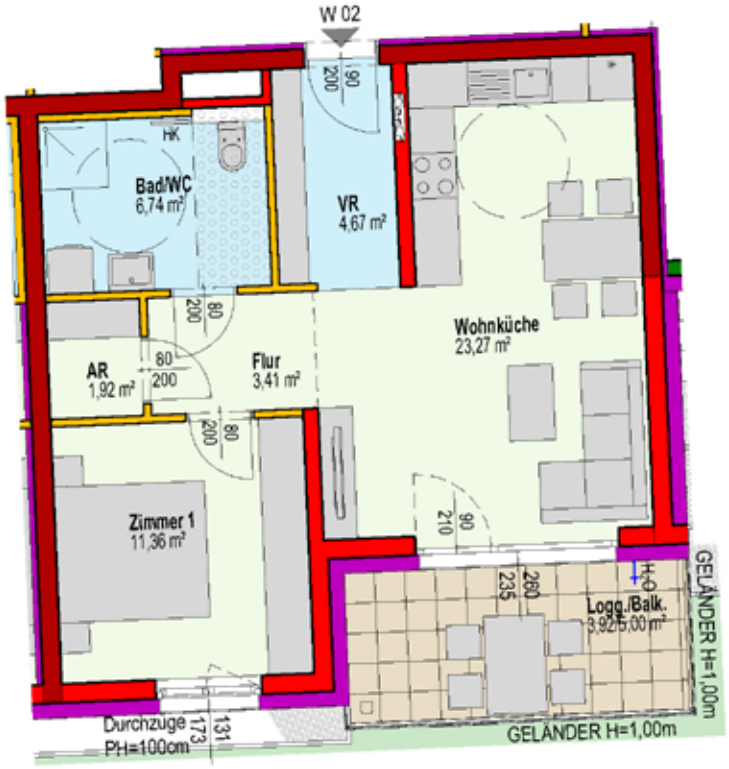
Wohnungsgrundriss 16

W 02

Erdgeschoß	
Wohnnutzfläche	51,37 m²
Balkon/Loggia	8,92 m²
Einlagerungsraum ER02	2,12 m²
PKW-Stellplatz im Freien SF02	1 Stk.

ÜBERSICHT





ZIEGEL
STAHLBETON
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
SCHALLSCHUTZZIEGEL

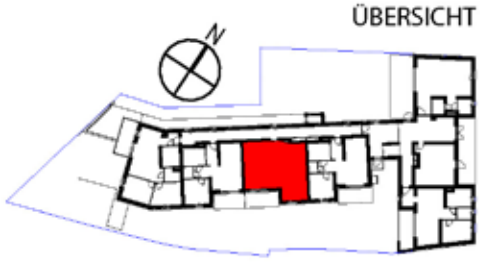
FLIESEN
PLATTENBELAG
LAMINAT
ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m

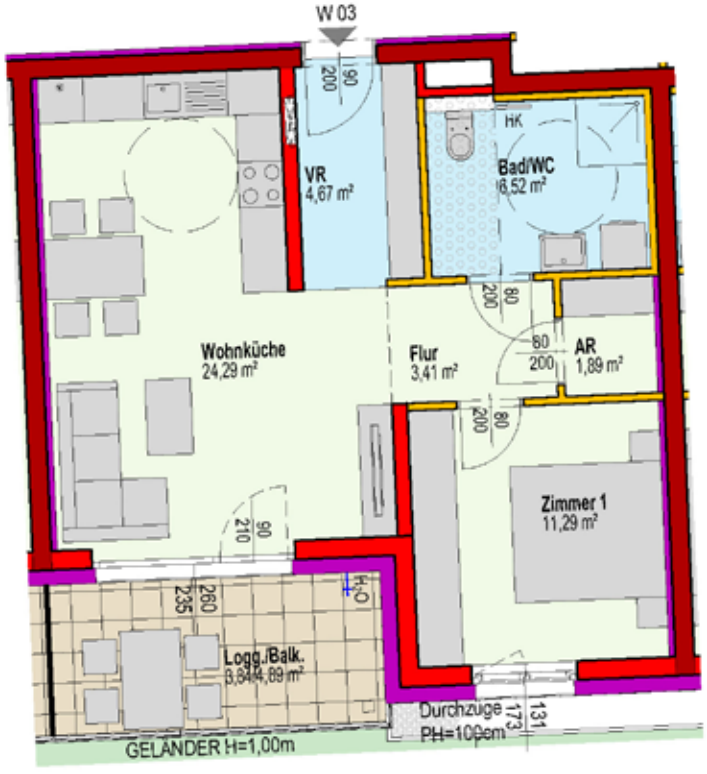
0 1 2 3 4 5

W 03

Erdgeschoß	
Wohnnutzfläche	52,07 m²
Balkon/Loggia	8,73 m²
Einlagerungsraum ER03	2,12 m²
PKW-Stellplatz im Freien SF03	1 Stk.

ÜBERSICHT





ZIEGEL
STAHLBETON
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
SCHALLSCHUTZZIEGEL
FLIESEN
PLATTENBELAG
LAMINAT
ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m

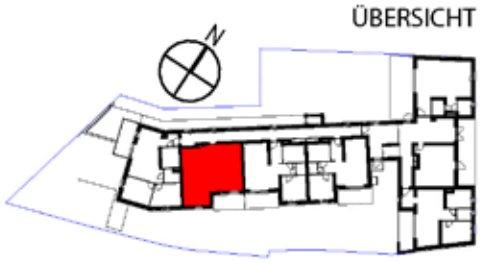
0 1 2 3 4 5

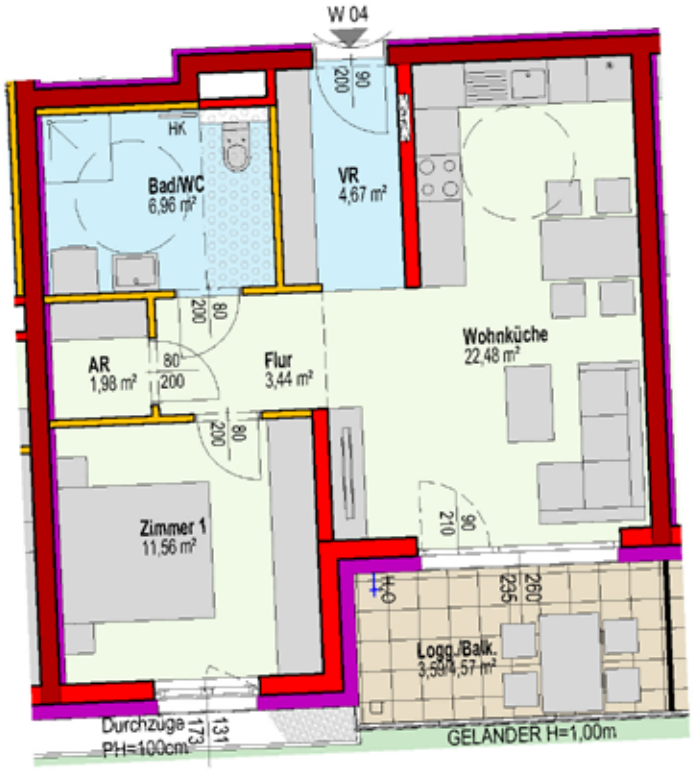
Wohnungsgrundriss 18

W 04

Erdgeschoß	
Wohnnutzfläche	51,09 m²
Balkon/Loggia	8,16 m²
Einlagerungsraum ER04	2,71 m²
PKW-Stellplatz im Freien SF04	1 Stk.

ÜBERSICHT

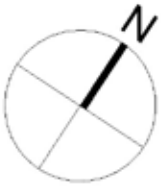




ZIEGEL
STAHLBETON
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
SCHALLSCHUTZZIEGEL

FLIESEN
PLATTENBELAG
LAMINAT
ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m

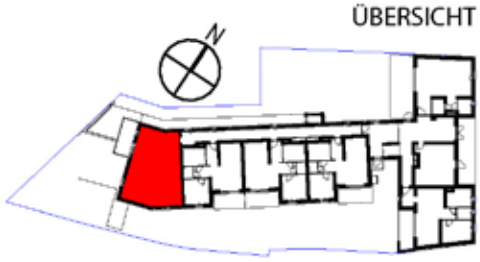
0 1 2 3 4 5

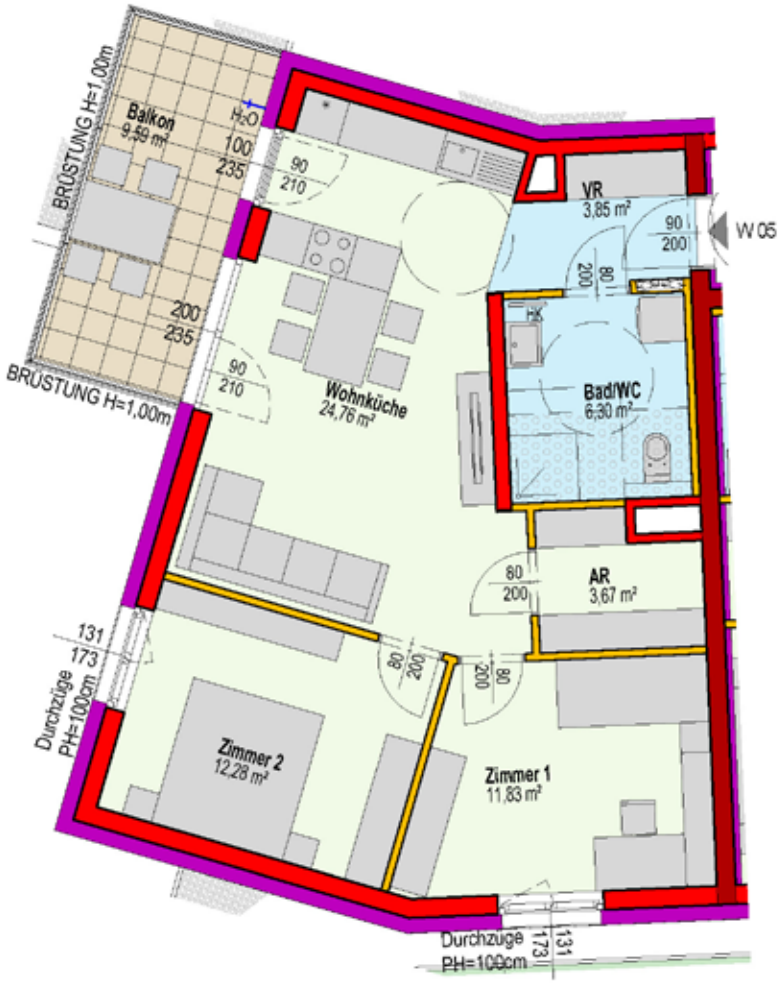


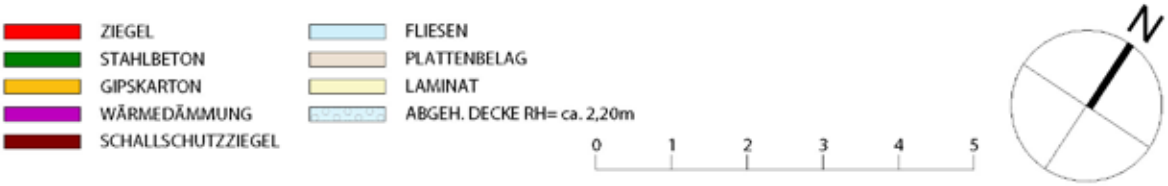
W 05

Erdgeschoß	
Wohnnutzfläche	62,69 m²
Balkon	9,59 m²
Einlagerungsraum ER05	2,71 m²
PKW-Stellplatz in der Garage SG05	1 Stk.

ÜBERSICHT



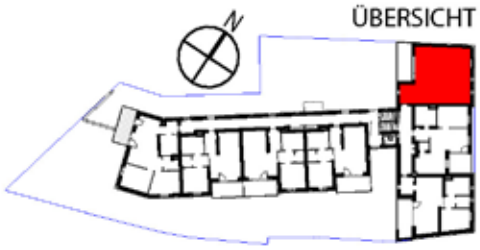


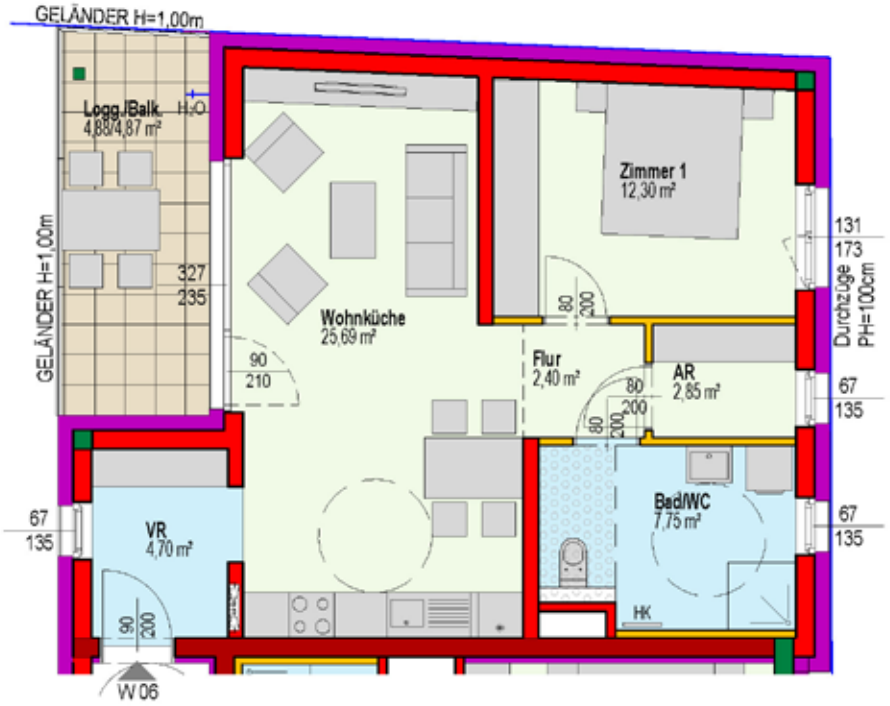


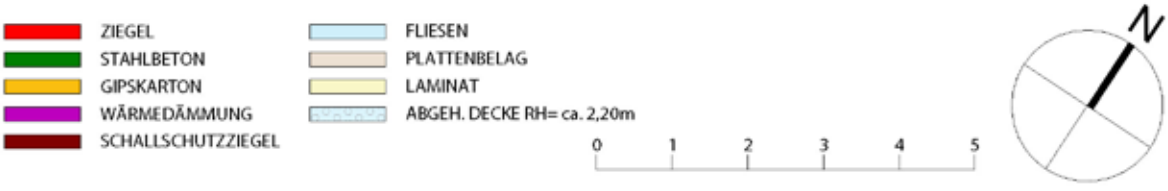
Wohnungsgrundriss 20

W 06

Obergeschoß	
Wohnnutzfläche	55,69 m²
Balkon/Loggia	9,75 m²
Einlagerungsraum ER06	1,90 m²
PKW-Stellplatz in der Garage SG06	1 Stk.

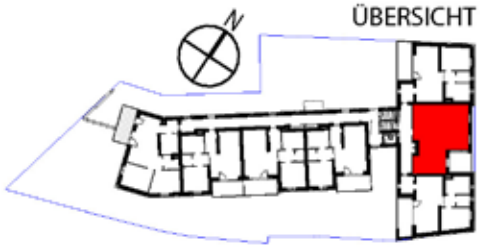


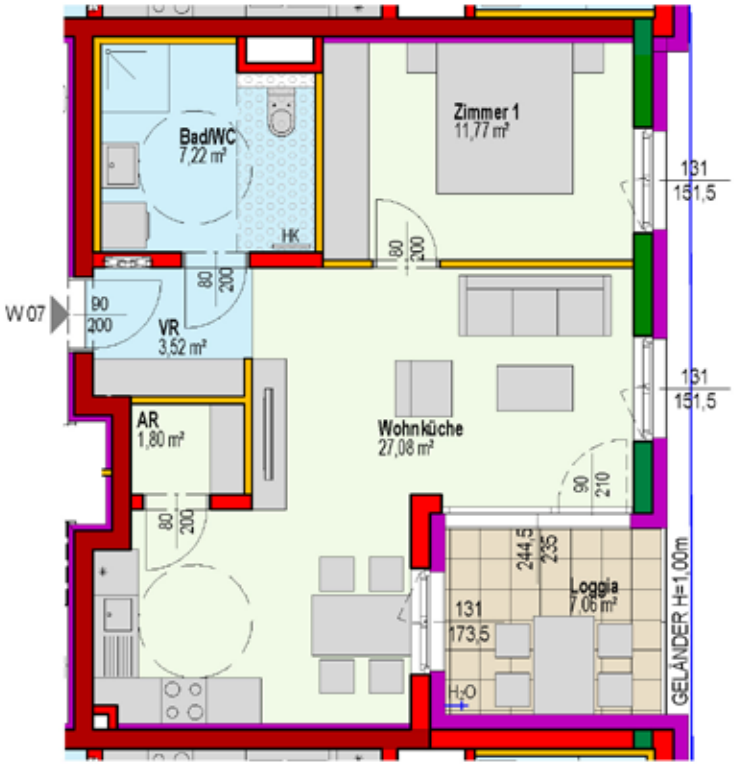




W 07

Obergeschoß	
Wohnnutzfläche	51,39 m²
Loggia	7,06 m²
Einlagerungsraum ER07	1,92 m²
PKW-Stellplatz in der Garage SG07	1 Stk.





ZIEGEL
STAHLBETON
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
SCHALLSCHUTZZIEGEL

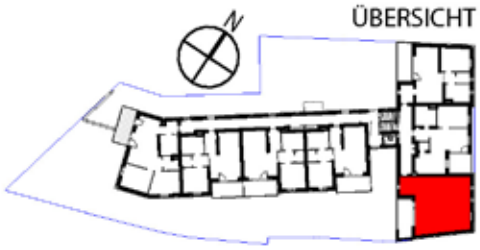
FLIESEN
PLATTENBELAG
LAMINAT
ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m

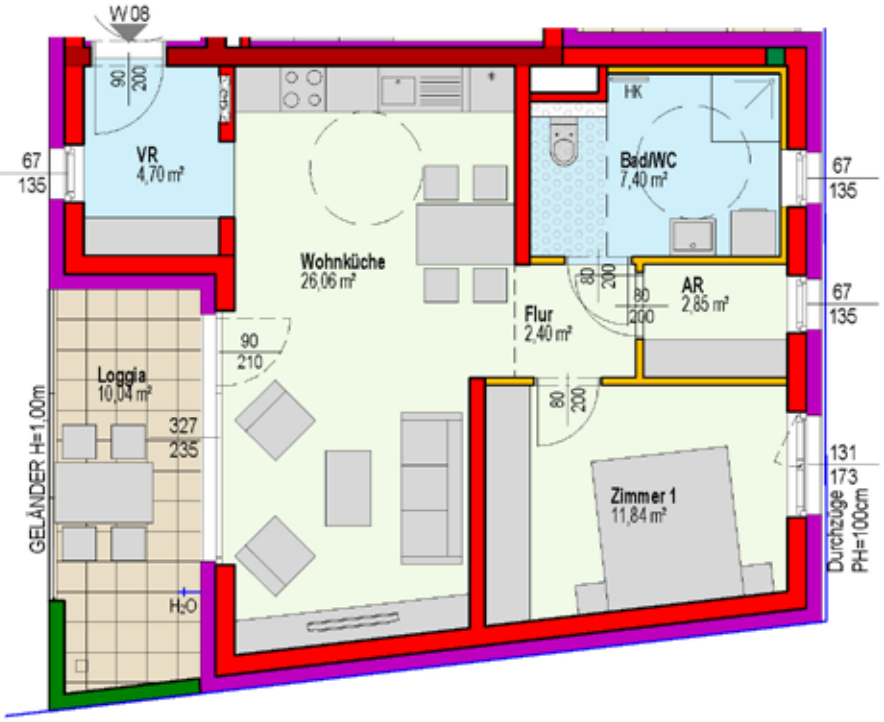
0 1 2 3 4 5

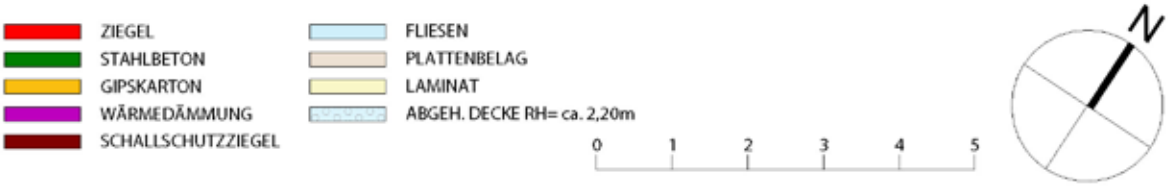
Wohnungsgrundriss 22

W 08

Obergeschoß	
Wohnnutzfläche	55,25 m²
Loggia	10,04 m²
Einlagerungsraum ER08	1,92 m²
PKW-Stellplatz in der Garage SG08	1 Stk.

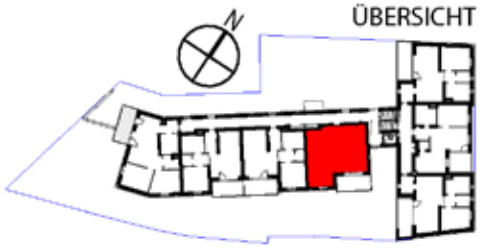






W 09

Obergeschoß	
Wohnnutzfläche	51,34 m²
Balkon/Loggia	8,94 m²
Einlagerungsraum ER09	1,90 m²
PKW-Stellplatz in der Garage SG09	1 Stk.





ZIEGEL
STAHLBETON
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
SCHALLSCHUTZZIEGEL

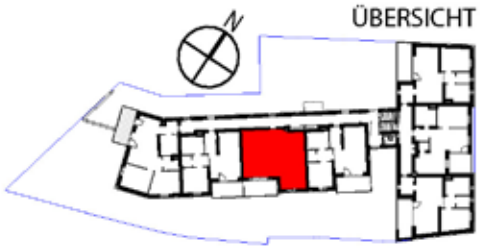
FLIESEN
PLATTENBELAG
LAMINAT
ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m

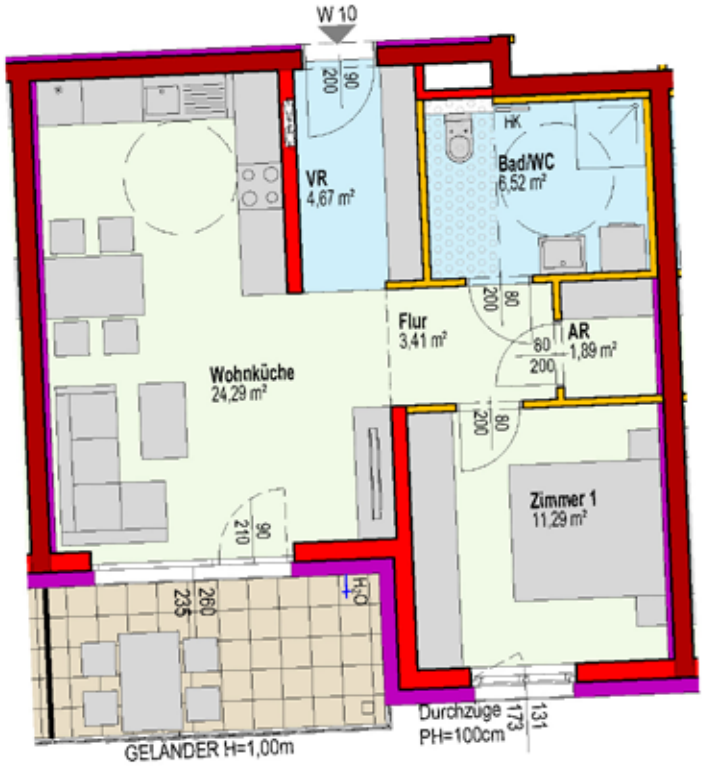
0 1 2 3 4 5

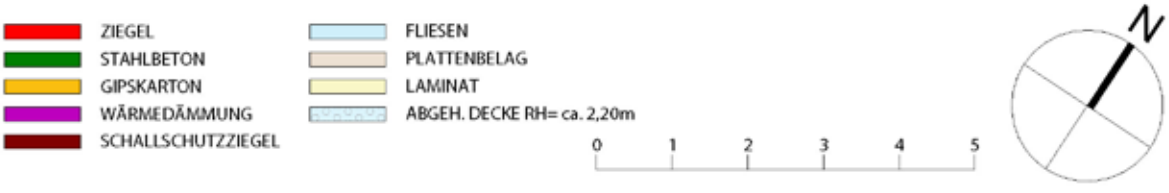
Wohnungsgrundriss 24

W 10

Obergeschoß	
Wohnnutzfläche	52,07 m²
Balkon/Loggia	8,73 m²
Einlagerungsraum ER10	2,24 m²
PKW-Stellplatz in der Garage SG10	1 Stk.

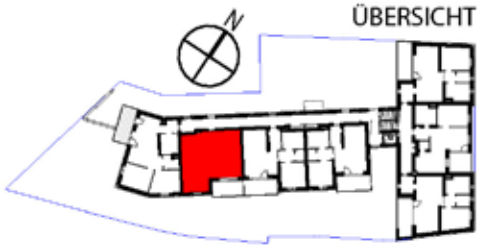


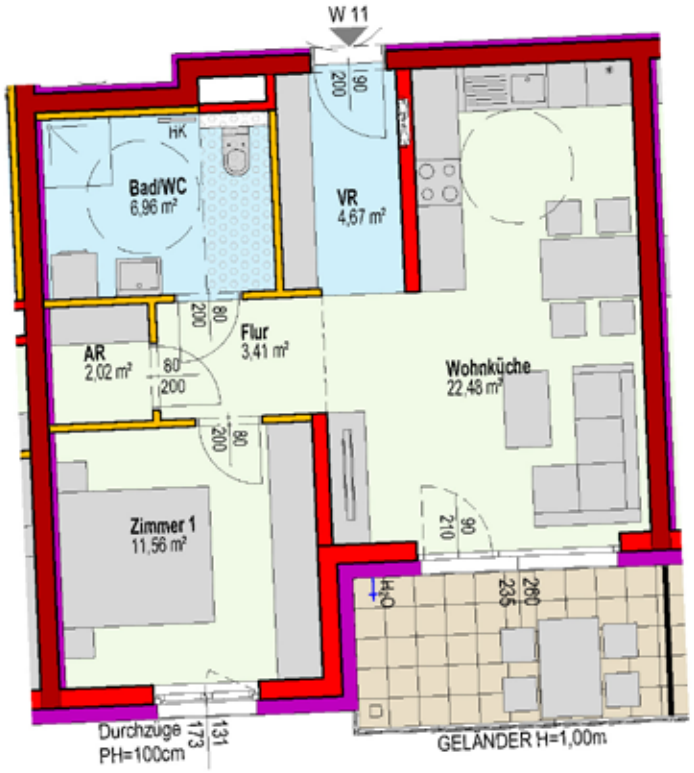


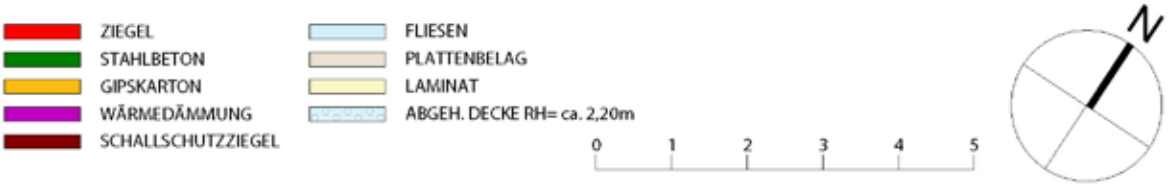


W 11

Obergeschoß	
Wohnnutzfläche	51,10 m²
Balkon/Loggia	8,16 m²
Einlagerungsraum ER11	2,25 m²
PKW-Stellplatz in der Garage SG11	1 Stk.

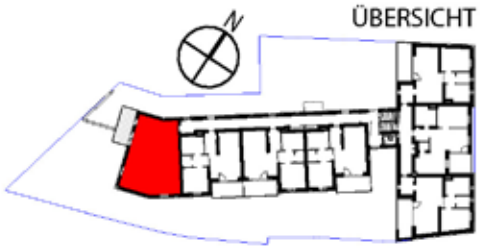


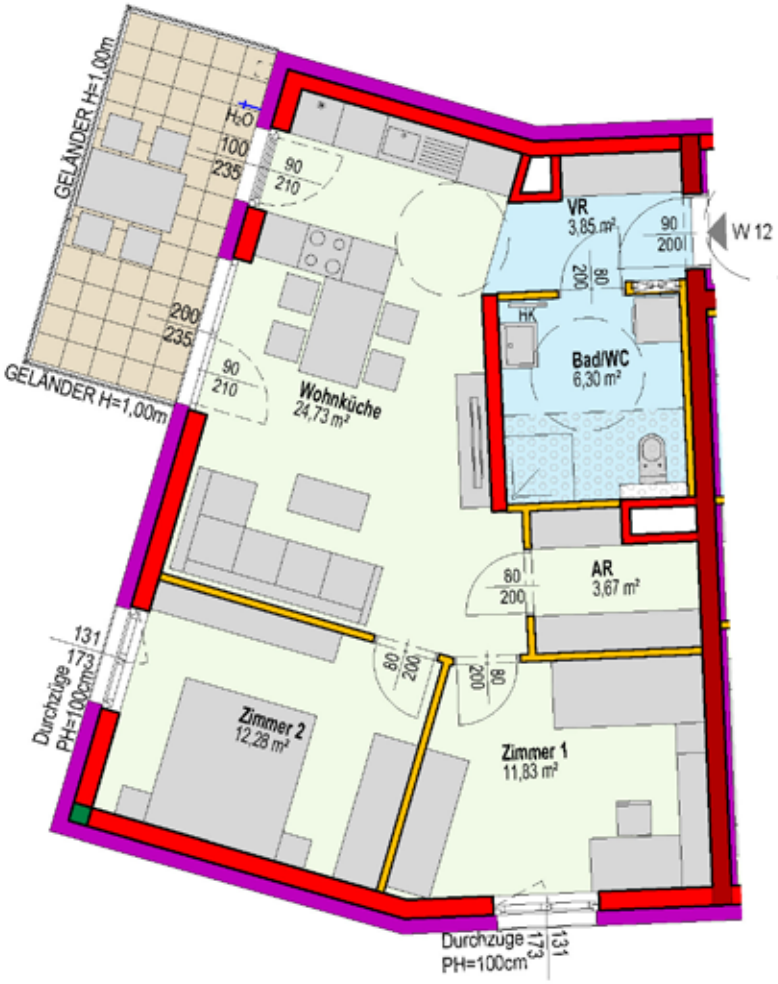


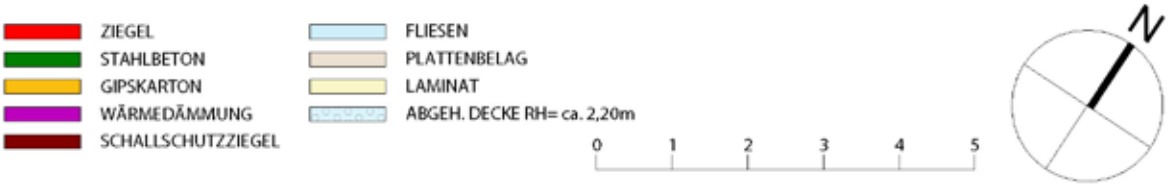


W 12

Obergeschoß	
Wohnnutzfläche	62,66 m²
Balkon	9,58 m²
Einlagerungsraum ER12	2,25 m²
PKW-Stellplatz in der Garage SG12	1 Stk.









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 nicht rückzahlbaren Zuschuss (Bundesförderung), einem nicht geförderten Hypothekardarlehen sowie Barmitteln (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter.

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

* Lt. NÖ WFG 2005, www.noe.gv.at

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 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

Finanzielle Unterstützung

§ 31a Zweckzuschüsse des Bundes für die Wohnbauförderung gem. NÖ WFG 2005 – NÖ Wohnungsförderungsricht-linien 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 Reihenhäusern 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 180 Punkten berechnet.

Die jeweilige Förderungshöhe wird wie folgt festgelegt:
Die Förderung von Mietwohnungen besteht in einem nicht rückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von 80 % des förderbaren Nominales.

Die in § 25 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 genannten Voraussetzungen sind vor der Bewilligung durch die NÖ Landesregierung zu erfüllen.
a) Die antispekulative Maßnahme des § 15h WGG und die antispekulativen Maßnahmen der §§ 15g und 15i WGG sind 25 Jahre ab Annahme der Zusicherung sinngemäß anzuwenden.
b) Es sind Photovoltaikanlagen auf den Bauwerksoberflächen oder auf sonstigen baulichen Anlagen auf dem Bauplatz zu errichten; in begründeten Fällen (z. B. Gebäude in Schutzzonen) kann von der verpflichtenden Errichtung einer Photovoltaikanlage Abstand genommen werden. Die Leistung der PV-Anlage hat mindestens 10 Wpeak pro m² konditionierte Brutto-Grundfläche zu betragen.
Die Fördermittel sind auf den Zweckzuschuss für Wohnbauförderung gemäß § 29a Absatz 1 bis 5, 11 und 12 Finanzausgleichsgesetz 2024 beschränkt.

§ 29a Absatz 1 bis 5, 11 und 12 Finanzausgleichsgesetz 2024 sind integraler Bestandteil der Sonderaktion „§ 31a Zweckzuschüsse des Bundes für die Wohnbauförderung“.
Es wurde ein Veräußerungsverbot gemäß § 11 Absatz 3 NÖ WFG 2005 für die Dauer von 25 Jahren einverleibt. Das Veräußerungsverbot wirkt gegen Dritte und bindet auch die Rechtsnachfolger. Ist das Veräußerungsverbot einverleibt, so darf das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum, Baurecht) an der Liegenschaft bis zur Tilgung des Darlehens durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit schriftlicher

Zustimmung der Landesregierung übertragen werden. Auf die Dauer von 25 Jahren kann „Wohnzuschuss Modell 2009“ gemäß § 48 gewährt werden.

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.

- 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.

Wird bei der Wohnform „Betreutes Wohnen" oder „Begleitetes Wohnen" ein **Betreuungsgrundpaket** bezahlt, erhöht sich der monatliche Wohnzuschuss bei einem zumutbaren Wohnungsaufwand

von 5 %	um	€ 50,00.
von 10 %	um	€ 40,00.
von 15 %	um	€ 30,00.

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:

- 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) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Darlehens.

Die Finanzierung der Wohnung wird wie folgt vorgenommen: Nicht rückzahlbarer Zuschuss **„Zweckzuschüsse des Bundes für die Wohnbauförderung“** gemäß § 29a Finanzausgleichsgesetz 2024.

Darlehen der Erste Bank
Die Laufzeit des nicht geförderten Hypothekardarlehens beträgt 40 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019): 1. bis 30. Tilgungsjahr 4,06 % 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 € 2,40 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 werden noch ca. € 20,00 je PKW-Stellplatz im Freien und ca. € 40,00 je PKW-Stellplatz in der Garage verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzwert-Anteile aufgeteilt.

Miete (Baurecht) – keine Eigentumsübertragung

Es besteht keine Möglichkeit der Eigentumsübertragung.

Begleitetes Wohnen

Gemäß den NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass für den Abschluss eines Nutzungsvertrages auch der Abschluss eines Basispakets mit der Betreuungsorganisation vorausgesetzt wird. Für nähere Informationen steht Ihnen die Verkaufsabteilung gerne zur Verfügung.



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 laut statischen Erfordernissen

Decken und Wände

Kellerwände:
Außenwände: STB-Ortbeton bzw. Hohlwand 30 cm
Innenwände: 15–25 cm STB-Ortbeton bzw. Hohlwände

Außenwände EG–DG:
Hochlochziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich teilweise Stahlbetonwände samt Außenwand-Wärmedämmverbundsystem (Dämmstärke: 20 cm)

Innenwände tragend:
20 cm bzw. 25 cm Hochloch- bzw. Schallschutzziegel, wo statisch erforderlich teilweise Stahlbetonwände

Innenwände nicht tragend:
10 cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion

Wohnungstrennwände und Stiegenhauswände:
Schallschutzwand (Schallschutzziegel) 25 cm mit Gipskartonvorsatzschale (je nach schall- bzw. installationstechnischer Anforderung); bzw. wo statisch erforderlich teilweise Stahlbetonwände mit entsprechender Vorsatzschale

Geschoßdecken:
Elementdecken mit Aufbeton bzw. STB-Ortbetondecken laut statischen Erfordernissen

Stufenanlagen:
Stahlbetonlauftreppen als Fertigteil und Podeste aus Ortbeton

Dachkonstruktion und Öffnungselemente

Flachdächer:
Steildachkonstruktion mit Dachdeckung. Wärmedämmung laut Energieausweis auf der Decke über OG aufgebracht.

Fenster Wohnungen:
Ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff mit weißer Oberfläche innen und außen sowie Isolierglas (3-fach Wärmeschutzverglasung); die Bedienung der Elemente erfolgt über Dreh/Kipp- bzw. Drehbeschläge
Ug: 0,60 W/m²K / Uf: 1,0 W/m²K

Fensterbänke außen:
Aluminiumsohlbänke, Farbe: Weiß

Fensterbänke innen:
MAX-postforming oder Werzalith, weiß

Sonnenschutz:
Alle Fensterelemente werden mit außenliegenden Aufputzminirollläden mit Kurbelbetätigung in der Farbe Weiß ausgestattet.

Stiegenhauseingangstüren:
Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet

Gebäudetechnische Anlagen

Lüftung/Wärme:
Die Wohnungen werden mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Luftverteilung innerhalb der Wohnungen erfolgt über Kunststoffrohre bzw. Kunststoffschläuche, wobei die Leitungsführung in den Stahlbetondecken erfolgt; abgehängte Decken werden im Bad/WC hergestellt.
Die vorgewärmte Frischluft wird in den Aufenthaltsräumen eingebracht; mit der aus der Abluft genommenen Wärme wird die Zuluft vermischungsfrei erwärmt. Die Absaugung der Abluft erfolgt im Bad/WC, Abstellraum und Kochnische, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist.
Die Geräte werden im WC an der Wand oberhalb des Spülkastens an der Schachtwand hängend montiert.

Heizung und Warmwasser:
Die Energieerzeugung für Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt durch die Fernwärmeanlage der Marktgemeinde Martinsberg.
Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral. In jeder Wohnung befindet sich eine Wohnungsstation, welche im Vorraum installiert ist, in der Warmwasser über einen Wärmetauscher erzeugt wird.

Alle Wohnungsräumlichkeiten werden über eine Fußbodenheizung beheizt; die Temperaturauslegung wird seitens der Haustechnikplanung festgelegt; die Temperaturregelung erfolgt über einen zentralen Raumthermostat, der im Wohnzimmer situiert ist.
Jede Wohneinheit wird mit einem separaten Wärmemengenzähler ausgestattet, der in der Wohnungsstation situiert ist. Die Abrechnung der verbrauchten Energie erfolgt direkt mit einem externen Wärmeabrechnungsunternehmen.

Kanal:
Der Schmutz- und Regenwasserkanal wird in PVC ausgeführt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.

Kaltwasserversorgung:
Erfolgt aus dem Wasserleitungsnetz der „Wassergenossenschaft Martinsberg".
Es werden keine wohnungszugeordneten Einzelkaltwasserzähler vorgesehen.

Aufzugsanlagen:
Das Gebäude erhält eine Aufzugsanlage, die den Kriterien der Barrierefreiheit entspricht und vom Kellergeschoß bis ins Dachgeschoß führt.

Ausstattungsbeschreibung

Boden und Wandoberfläche

Bodenbelag in Wohn- & Schlafzimmer, Kochnische, Flur, Abstellraum:
Laminatbodenbelag schwimmend verlegt; Oberfläche: Eichenoptik mit zum Belag passenden Sesselleisten

Fliesenbelag im Badezimmer & WC:
Boden (Format 30/60 cm) sowie Wände (Format 30/60 cm) mit einer Höhe von ca. 210 cm

Fliesenbelag im Vorraum:
Boden (Format 30/60 cm) mit Sockelleiste

Kellerräume:
Oberfläche versiegelt grau auf Fundamentplatte

Malerei:
Decken und Wände mit Innendispersion gemalt, Farbton gebrochen weiß

Anstrich:
Im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert;
im Außenbereich werden Stahlteile, wie z.B. Geländerkonstruktionen, verzinkt ohne Beschichtung hergestellt.

Türen

Wohnungseingangstüren:
Türblätter glatt, Oberfläche weiß beschichtet, Sicherheitsbeschlag mit Langschild und Einstemmschloss für Einbauzylinder, Türspion und Namensschild; einbruchhemmend Qualifikation: RC3.

Innentüren:
Türblätter glatt, Oberfläche weiß beschichtet, Drückerpaar mit Rosette und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel; WC- und Badezimmertüre mit WC-Drehbeschlag.

Tür-Zargen:
Ausführung als Stahlzargen mit Lackierung

Balkon/Loggia

Bodenbelag:
Betonplatten grau im Kiesbett verlegt

Sanitäre Einrichtung

WC-Anlage:
Hänge-WC (Tiefspüler) mit Brille und Deckel, Farbe Weiß, Unterputzspülkasten samt Drückergarnitur mit 2-Spültechnik
Anmerkung: Vorbereitung für nachträgliche Montage von Stützgriffen ist vorgesehen.


Symbolfoto

Badezimmer:
Waschtisch – weiße Keramik mit Einhandmischer
Bodenebene Dusche mit Bodenablauf und Brausegarnitur
Waschmaschinenanschluss mit Wasseranschluss & Ablauf
Hinweis: Duschwand/Duschvorhang werden standardmäßig nicht ausgeführt und sind vom jeweiligen Bewohner in Eigenleistung herzustellen.
Anmerkung: Vorbereitung für nachträgliche Montage von Haltegriffen ist vorgesehen.

Wohnraumlüftungsanlage:
Über der WC-Anlage an der Wand hängend montiert

Kochnische/Küche:
Kalt- und Warmwasseranschluss für Spüle und Geschirrspüleranschluss

Balkon/Loggia:
Außenwasseranschluss mittels Kemperventil

Elektroinstallationsausstattung

Vorraum:
1 x Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Taster
2 x Einfach-Schuko-Steckdose
1 x E-Anschluss Wohnungsstation
1 x Gegensprechanlage (Innensprechstelle)
1 x Elektro-Wohnungs- & Schwachstromverteiler
1 x Rauchwarnmelder
1 x Leerrohr bei Wohnungseingangstür für nachträgliche Notrufinstallation

Abstellraum:
1 x Deckenauslass mit Ausschalter
1 x Einfach-Schuko-Steckdose

Bad/WC:
1 x Deckenauslass mit Ausschalter
1 x Wandauslass (über Waschbecken Höhe ca. 1,85 m) mit Ausschalter
1 x Einfach-Schuko-Steckdose bei Waschtisch
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für Waschmaschine
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für Wäschetrockner
1 x Anschluss für Elektrosprossenheizkörper
1 x Anschluss Wohnraumlüftung
1 x Leerrohr für nachträgliche Notrufinstallation

Kochnische:
1 x Deckenauslass mit Ausschalter
1 x Wandlichtauslass (im Bereich der Hängeschränke)


Symbolfoto

1 x Einfach-Schuko-Steckdose für Dunstabzug
1 x Doppel-Schuko-Steckdose (Arbeitssteckdose)
2 x Einfach-Schuko-Steckdose (Arbeitssteckdose)
1 x Kraftstromanschluss E-Herd
1 x Geschirrspülersteckdose
1 x Kühlschranksteckdose

Wohnzimmer:
1 x Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern im Wohnbereich
1 x Deckenauslass mit Ausschalter im Esstischbereich
1 x Ausschalter für die Außenleuchte (Balkon/Loggia)
3 x Einfach-Schuko-Steckdose
1 x Doppel-Schuko-Steckdose
1 x Antennensteckdose (SAT)
1 x Telefonauslass (Internet, abgedeckelt)
1 x Leerrohr für Schwachstrom
1 x Bedienelement für Lüftung
1 x Bedienelement für Heizung
1 x Rauchwarnmelder
1 x Leerrohr für nachträgliche Notrufinstallation

Schlafzimmer:
1 x Deckenauslass mit Ausschalter
1 x Einfach-Schuko-Steckdose bei Türe
2 x Einfach-Schuko-Steckdose bei Nachtkästchen
1 x Doppel-Schuko-Steckdose bei TV
1 x Leerrohr für TV/Internet
1 x Rauchwarnmelder
1 x Leerrohr für nachträgliche Notrufinstallation

Kellerabteil:
1 x Deckenleuchte mit Ausschalter
1 x Einfach-Schuko-Steckdose

Balkon/Loggia:
1 x Wandauslass mit Wandleuchte
1 x Einfach-Schuko-Steckdose

TV:
TV-Versorgung erfolgt über hauseigene digitale SAT-Anlage (am Dach des Gebäudes aufgestellt).
Achtung: Ein für die SAT-Anlage geeigneter Receiver ist vom Mieter zum Empfang der Programme selbst bereit zu stellen.

Telefonvorbereitung:
Telefonversorgung erfolgt mittels Glasfaserverkabelung vom Gebäudeanschluss über den Wohnungsverteiler bis zur abgedeckelten Dose im Wohnzimmer; Anbieter ist Netz Waldviertel Projekt GmbH.
Achtung: Wenn ein Festnetzanschluss gewünscht wird, so ist dieser vom Mieter selbst anzumelden und sind alle Kosten zu übernehmen.

Photovoltaikanlage:
Am Dach des Wohnhauses wird eine Photovoltaikanlage mit einer Summenleistung von ca. 11,2 kWp errichtet; diese dient vorrangig zur Abdeckung des Strombedarfs der Allgemeinbereiche – der über den Verbrauch hinausgehende erzeugte Überschuss wird in das Netz der EVN eingespeist.


Symbolfoto

Allgemeinbereich:
Umfasst Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, die Beleuchtung und Stromversorgung aller Allgemeinräume im Kellergeschoß und die Außenbeleuchtung;
das Licht im Stiegenhaus wird über Dämmerungsschalter geschaltet; die Beleuchtung in den Allgemeinräumen über Bewegungsmelder.
Die Beleuchtung im Bereich der Gehwege erfolgt mittels Pollerleuchten geschaltet über Dämmerungsschalter.

Allgemeinanlagen

Gemeinschaftsraum:
Im Erdgeschoß gelangt ein Gemeinschaftsraum, der den Bewohnern der Wohnform „begleitetes Wohnen" für gemeinsame Aktivitäten dient, zur Ausführung.

Trockenraum:
Kommt nicht zur Ausführung; ersatzweise wird im Badezimmer eine 2te Steckdose für einen Trockner installiert.

Fahrradabstellraum:
Ein allgemeiner Fahrradabstellraum ist im Erdgeschoß neben dem Haupteingang situiert.

Müllraum:
Für die Wohnhausanlage steht ein Müllraum im Erdgeschoß neben der Garageneinfahrt zur Verfügung.

PKW-Abstellplätze:
Für jede Wohnung ist ein PKW-Abstellplatz vorgesehen.
Top 1–4 erhalten einen PKW-Abstellplatz im Freien, Top 5–12 erhalten einen PKW-Einstellplatz in der Tiefgarage. Jeder PKW-Abstellplatz erhält eine Leerverrohrung für die Möglichkeit der nachträglichen Montage einer E-Ladestation.

Kellerabteil:
Zu jeder Wohnung gehört ein zugeordneter Einlagerungsraum, der im Kellergeschoß situiert ist.

Allgemein:
Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) werden beim Hauseingang der Stiege angeordnet; die Hausinformationstafel (Anschlagbrett) wird im Stiegenhaus angebracht.

Außenanlagen:

Gemeinschaftsgärten:
Gemeinschaftsgärten werden, wo erforderlich, mit einem verzinkten Doppelstabmattenzaun (Höhe ca. 120 cm) eingezäunt, Zaunsteher werden mittels Punktfundamenten fundiert; jeder Eigengarten erhält einen Zugang von außen. Die Flächen werden humusiert und begrünt; teilweise erfolgt eine Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken und/oder Bäumen; teilweise werden Unterflurhydranten für die Bewässerung vorgesehen.

Kinderspielplatz und Freibereich:
Ein Kleinkinderspielplatz samt Kommunikationszone, welche zum Verweilen einlädt, wird auf der Liegenschaft errichtet (Situierung siehe Übersichtspläne).

Energieausweis

Energiekennzahlen: HBW_{SK} 33 kWh/m²a, $f_{GEE,SK}$ 0,57

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 Ver-

brauchswerten. 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:
Architekt Schmidt ZT GmbH
Hauptstraße 19–21/4, 2340 Mödling
Tel.: 02236/86 50 70
E-Mail: office@architektschmidt.at

Generalunternehmer:
Hasenöhrl Hochbau und Sanierungs GmbH
Kollersdorf 96, 3474 Kollersdorf
Tel.: 07434/7676-0
E-Mail: info@hasenoehrl.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 469 I Markt 16 I 3664 Martinsberg

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: Architekt Schmidt 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

Raum zum Leben,
Grund zum Bleiben.

NBG

NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft

HASENÖHRL H&S

ARCHITEKT SCHMIDT ZT GmbH

harrer&harrer
PLANUNG • STATIK • KONSTRUKTION
KREMS WIEN

GENERALPLAN 2000
Planungsgesellschaft m.b.H.
PLANUNG • BAULEITUNG • TECHNIK • ENERGIE

BURIAN KRAM

KITTEL SICHER
SICHERHEIT GEPLANT

ERSTE SPARKASSE