

Raum zum Leben, Grund zum Bleiben.

# Gefördertes Wohnen in Arbesthal

20 Wohnungen



Fertigstellung geplant:  
4. Quartal 2026

**Jetzt informieren  
und vormerken lassen!**  
02236/405-579

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

 **NBG**  
NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft



**Information  
& Beratung**

T 02236/405-579  
[verkauf@nbg.at](mailto:verkauf@nbg.at)

## 04/06

### Projektbeschreibung

Das Bauvorhaben	04/05
Die Wohnlage	06

## 07

### Wohnungsspiegel

Wohnungs- und Flächenübersicht	07
--------------------------------	----

## 08

### Kostenübersicht

Gesamtkosten, Finanzierungsbeitrag, Förderung und Gesamtmiete	08
--	----

## 09/18

### Planübersicht

Gesamtlageplan	09
Übersicht Erdgeschoß	10
Übersicht Obergeschoß	11
Schnitte	12
Ansichten	13
Wohnhaus 1	14
Wohnhaus 2	15
Wohnhaus 3	16
Wohnhaus 4	17
Wohnhaus 5	18

## 19/38

### Wohnungsgrundriss

W1/01	19
W1/02 – W1/03	20/21
W1/04 – W2/01	22/23
W2/02 – W2/03	24/25
W2/04 – W3/01	26/27
W3/02 – W3/03	28/29
W3/04 – W4/01	30/31
W4/02 – W4/03	32/33
W4/04 – W5/01	34/35
W5/02 – W5/03	36/37
W5/04	38

## 39/45

### Kosten und Finanzierung

Finanzierung	39
Förderungswürdigkeit	39
Darlehen	40
Finanzierungsbeitrag	41
Wohnzuschuss	41
Monatliches Entgelt	44

## 46/51

### Baubeschreibung/Ausstattung

Baubeschreibung	46
Ausstattungsbeschreibung	47
Energieausweis	50
Sonderwünsche	51
Übergabe	51

# Das Bauvorhaben

## Was wir für Sie errichten



In Arbesthal, Hauptstraße 31 und Angerweg 2–5, entstehen fünf Wohnhäuser mit insgesamt 20 geförderten Mietwohnungen im Baurecht. Geplant sind 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnnutzflächen von ca. 57 bis 97 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen werden in energieeffizienter Niedrigenergiebauweise errichtet und verfügen jeweils über attraktive Freiflächen – in Form von **Balkon, Loggia** oder **Terrasse mit Eigengarten**.

Für nachhaltigen Wohnkomfort sorgt ein zukunftsorientiertes Energiekonzept mit Fernwärmeanschluss zur Beheizung, einer Photovoltaikanlage in Kombination mit Warmwasserboiler zur Warmwasserbereitstellung sowie einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.

Den Wohnungen sind ein bis zwei PKW-Stellplätze im Freien zugeordnet, eine Leerverrohrung für die spätere Installation von E-Ladestationen ist vorgesehen. Einlagerungsräume befinden sich im Stiegenhaus, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sowie Müllräume sind in separaten Nebengebäuden untergebracht. Die Gebäude werden nicht unterkellert.

**Die Fertigstellung und Übergabe erfolgen voraussichtlich im 4. Quartal 2026.**

Das Baurecht ist gesichert, die Vergabe erfolgt im Rahmen des geförderten Mietmodells, eine Förderung durch den Wohnzuschuss ist möglich.

Geplant sind 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnnutzflächen von ca. 57 bis 97 m<sup>2</sup>.

**Bauvorhaben:**

- 5 Wohnhäuser mit je 4 Wohneinheiten
- Insgesamt 20 geförderte Mietwohnungen – Wohnzuschuss möglich
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnnutzflächen von ca. 57 bis 97 m<sup>2</sup>
- Jede Wohnung mit Freifläche: Balkon, Loggia oder Terrasse mit Eigengarten
- 1 bis 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit
- Einlagerungsräume im Stiegenhaus
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sowie Müllräume in Nebengebäuden
- Energieeffiziente Niedrigenergiebauweise
- Beheizung über Fernwärmeanschluss
- Warmwasserbereitung mittels Photovoltaikanlage
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

**Information, Beratung und Vergabe:**

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

**Finanzierung:**

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

# Gefördertes Wohnen in Arbesthal

Hauptstraße 31/Angerweg 2-5  
2464 Göttlesbrunn-Arbesthal



# Die Wohnlage Entspannt leben in Niederösterreich

**A**rbesthal ist eine charmante Katastralgemeinde im Bezirk Bruck an der Leitha und liegt idyllisch im östlichen Industrieviertel – eingebettet zwischen sanften Hügeln, Feldern und Weingärten. Gemeinsam mit dem benachbarten Göttlesbrunn bildet Arbesthal eine lebenswerte Gemeinde mit ländlichem Charakter, lebendiger Dorfgemeinschaft und einem vielfältigen Kultur- und Vereinsleben.

Die Wohnlage in der Hauptstraße und am Angerweg befindet sich in einem gepflegten, ruhigen Siedlungsgebiet. Gleichzeitig ist man durch die **Nähe zu Bruck an der Leitha** bestens an die städtische Infrastruktur angebunden: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und Gastronomie sind in wenigen Minuten erreichbar.

#### **Wohnen im Grünen mit bester Anbindung!**

Die gute Verkehrsanbindung über die A4 sowie das öffentliche Verkehrsnetz ermöglichen kurze Wege nach Wien, zum Flughafen Schwechat und in umliegende Städte.



Natur- und Sportbegeisterte profitieren von einem gut ausgebauten Rad- und Wanderwegenetz. Die Umgebung lädt zum Spazieren, Radfahren, Laufen oder Entspannen im Grünen ein. Vereine und Veranstaltungen fördern ein aktives, gemeinschaftliches Leben im Ort.

In Arbesthal lässt sich **naturnahes Wohnen mit moderner Lebensqualität verbinden**.

Die Umgebung lädt zu Bewegung und Entspannung im Grünen ein – Vereine und Events stärken das Miteinander.

## Wohnungs- und Flächenübersicht

Bauteil	Top	Raumprogramm						Wohnnutzfläche		Nutzfläche				PKW-Stellplatz im Freien
		Zimmer	Wohnküche	Bad	WC	Vorraum   Flur	Abstellraum	Wohnung	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Einlagerungsraum	
<b>Hauptstraße 31</b>														
EG	W1/01	2	1	1	1	1	1	78,73	-	-	8,17	106,03	3,06	2
	W1/02	2	1	1	1	1	1	76,45	7,28	-	8,76	106,34	2,77	1
OG	W1/03	2	1	1	1	1	1	71,76	-	-	6,95	-	2,79	1
	W1/04	3	1	1	1	1	1	97,22	-	-	15,77	-	3,73	2
<b>Angerweg 2</b>														
EG	W2/01	2	1	1	1	1	1	78,29	-	-	12,50	146,54	3,06	1
	W2/02	2	1	1	1	1	1	72,59	7,66	-	9,26	116,90	2,77	2
OG	W2/03	2	1	1	1	1	1	78,28	-	9,00	-	-	1,94	1
	W2/04	2	1	1	1	1	1	72,63	7,66	-	-	-	3,12	2
<b>Angerweg 3</b>														
EG	W3/01	2	1	1	1	1	1	78,65	-	-	12,50	146,41	3,06	2
	W3/02	1	1	1	1	1	1	57,43	-	-	12,50	99,31	2,77	1
OG	W3/03	2	1	1	1	1	1	78,63	-	9,00	-	-	1,94	2
	W3/04	1	1	1	1	1	1	57,43	-	9,00	-	-	3,12	1
<b>Angerweg 4</b>														
EG	W4/01	2	1	1	1	1	1	77,97	-	-	12,50	132,11	3,06	2
	W4/02	1	1	1	1	1	1	57,43	-	-	12,50	96,27	2,77	1
OG	W4/03	2	1	1	1	1	1	77,94	-	9,00	-	-	1,95	2
	W4/04	1	1	1	1	1	1	57,44	-	9,00	-	-	3,11	1
<b>Angerweg 5</b>														
EG	W5/01	2	1	1	1	1	1	77,94	-	-	13,00	141,08	3,06	2
	W5/02	1	1	1	1	1	1	57,43	-	-	12,04	84,58	2,76	1
OG	W5/03	2	1	1	1	1	1	77,93	-	9,00	-	-	1,96	2
	W5/04	1	1	1	1	1	1	57,43	-	9,00	-	-	3,06	1

## Gesamtkosten, Finanzierungsbeitrag, Förderung und Gesamtmiete

Vergabe durch	Top	Wohnnutzfläche m <sup>2</sup>	Gartenfläche m <sup>2</sup>	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) <sup>1</sup>	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw.kosten <sup>2</sup>	vorauss. mtl. Kosten je PKW-Stellplatz	bereits vermietet
NBG	W1/01	78,73	106,03	€ 210.011,65	€ 30.032,61	€ 179.979,04	€ 638,31	€ 20,00	
NBG	W1/02	76,45	106,34	€ 207.481,38	€ 28.058,30	€ 179.423,08	€ 645,81	€ 20,00	
WS	W1/03	71,76	-	€ 177.118,26	€ 30.085,54	€ 147.032,72	€ 512,93	€ 20,00	
NBG	W1/04	97,22	-	€ 230.253,73	€ 41.193,29	€ 189.060,44	€ 701,99	€ 20,00	
NBG	W2/01	78,29	146,54	€ 230.253,73	€ 31.647,77	€ 198.605,96	€ 733,58	€ 20,00	
NBG	W2/02	72,59	116,90	€ 225.193,21	€ 25.502,17	€ 199.691,04	€ 743,78	€ 20,00	
NBG	W2/03	78,28	-	€ 210.011,65	€ 26.823,25	€ 183.188,40	€ 655,87	€ 20,00	
WS	W2/04	72,63	-	€ 204.951,12	€ 27.789,80	€ 177.161,32	€ 641,88	€ 20,00	
NBG	W3/01	78,65	146,41	€ 237.844,51	€ 30.956,03	€ 206.888,48	€ 764,75	€ 20,00	
WS	W3/02	57,43	99,31	€ 172.057,73	€ 19.752,89	€ 152.304,84	€ 570,14	€ 20,00	
NBG	W3/03	78,63	-	€ 217.602,43	€ 31.149,09	€ 186.453,34	€ 670,13	€ 20,00	
NBG	W3/04	57,43	-	€ 156.876,17	€ 19.871,33	€ 137.004,84	€ 499,23	€ 20,00	
NBG	W4/01	77,97	132,11	€ 235.314,25	€ 28.170,53	€ 207.143,72	€ 764,56	€ 20,00	
WS	W4/02	57,43	96,27	€ 172.057,73	€ 19.752,89	€ 152.304,84	€ 570,14	€ 20,00	
NBG	W4/03	77,94	-	€ 215.072,17	€ 27.381,15	€ 187.691,02	€ 673,29	€ 20,00	
NBG	W4/04	57,44	-	€ 156.876,17	€ 19.853,77	€ 137.022,40	€ 499,26	€ 20,00	
WS	W5/01	77,94	141,08	€ 235.314,25	€ 32.223,23	€ 203.091,02	€ 750,98	€ 20,00	
NBG	W5/02	57,43	84,58	€ 169.527,47	€ 19.772,63	€ 149.754,84	€ 558,33	€ 20,00	
NBG	W5/03	77,93	-	€ 215.072,17	€ 27.398,73	€ 187.673,44	€ 673,26	€ 20,00	
NBG	W5/04	57,43	-	€ 156.876,17	€ 19.871,33	€ 137.004,84	€ 499,23	€ 20,00	

<sup>1</sup> Gesamtherstellungskosten lt. ERVO§§1-4 in der geltenden Fassung

<sup>2</sup> exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser) und exkl. Parkplatzkosten



NÖ Wohnservice (WS)

Tel: 02742/22133 | [www.noe-wohnservice.at](http://www.noe-wohnservice.at)

## Gesamtlageplan

# Hauptstraße 31/Angerweg 2–5

## 2464 Göttlesbrunn-Arbesthal



*Gesamtlageplan, Geschosßpläne, Schnitte, Ansichten und Wohnungspläne vermitteln einen klaren Eindruck von durchdachter Architektur, optimaler Lage und hochwertiger Raumaufteilung.*



Übersicht Erdgeschoß

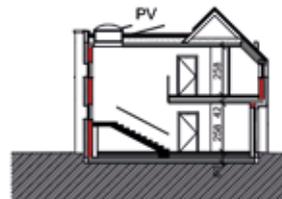
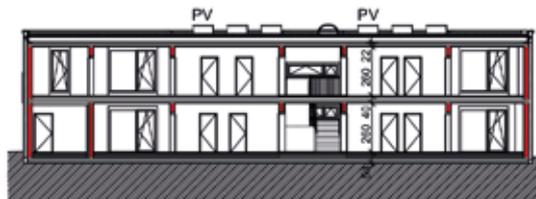


## Übersicht Obergeschoß

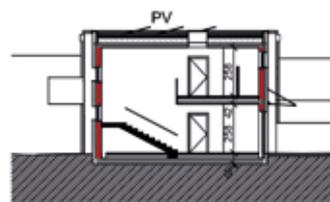
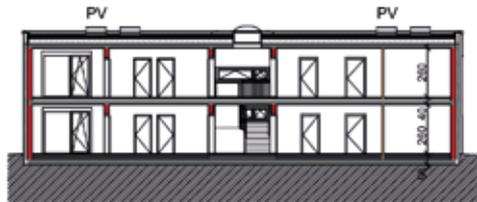


Arbesthal

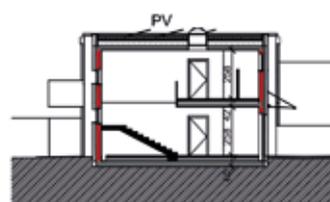
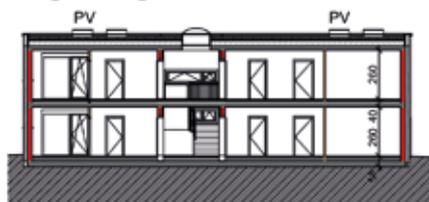
Hauptstraße 31



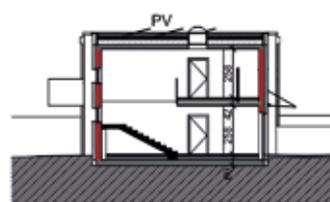
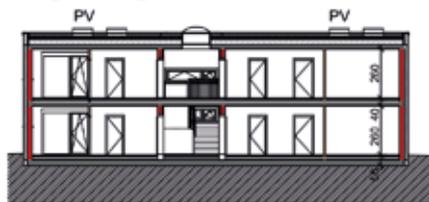
Angerweg 2



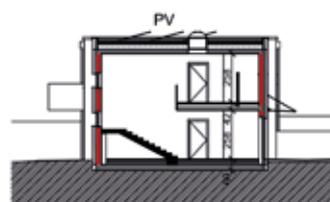
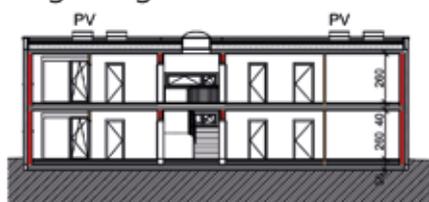
Angerweg 3



Angerweg 4



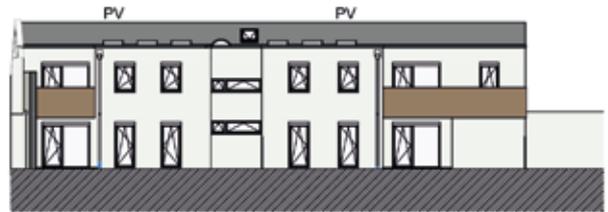
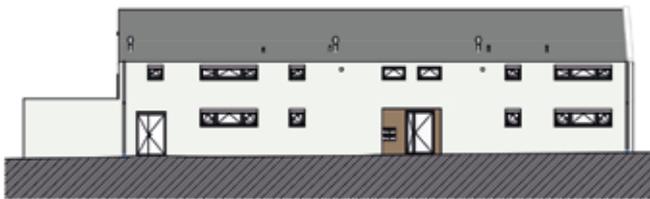
Angerweg 5



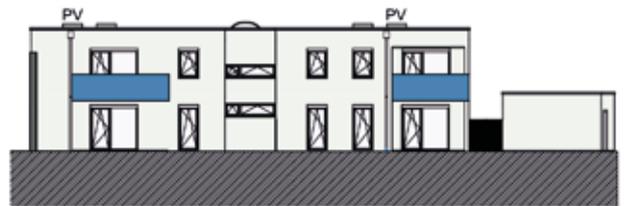
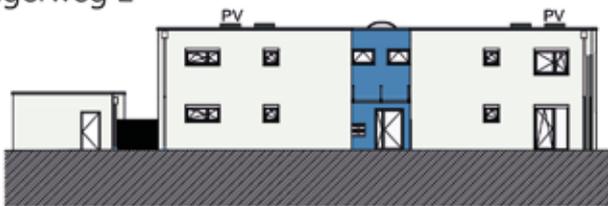
## Ansichten

Arbesthal

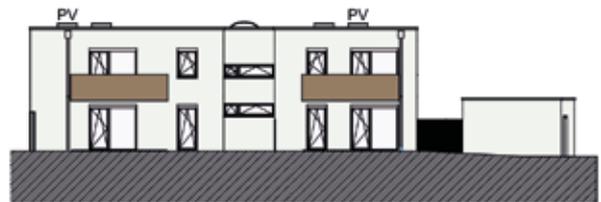
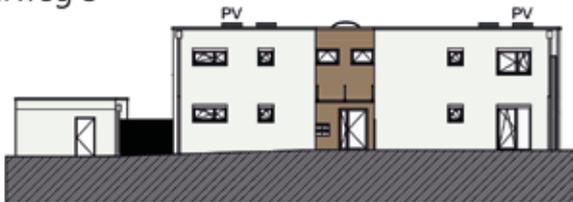
Hauptstraße 31



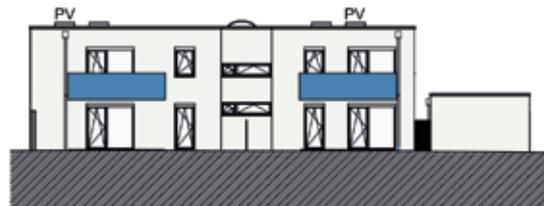
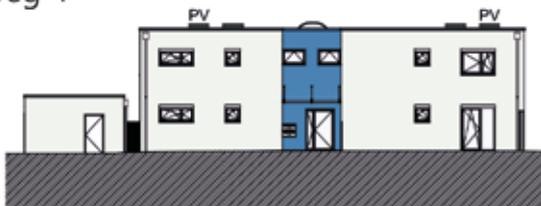
Angerweg 2



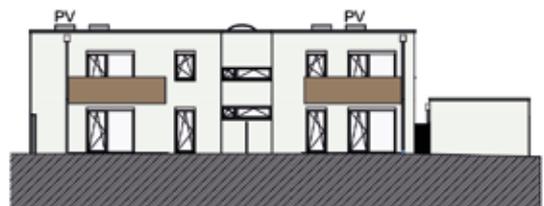
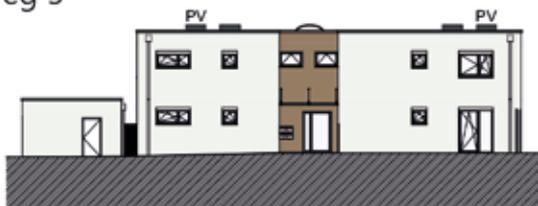
Angerweg 3



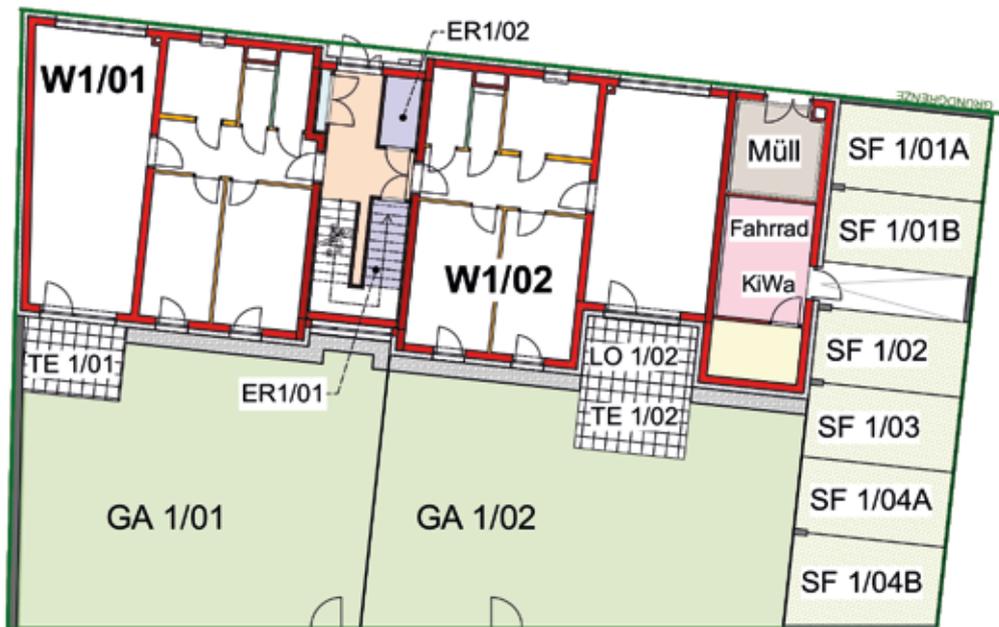
Angerweg 4



Angerweg 5



Arbesthal  
 Hauptstraße 31  
 Übersicht Erdgeschoß



Übersicht Obergeschoß



- Gang
- Haustechnik
- Elektrotechnik
- Kinderwagenabstellraum
- Einlagerungsräume

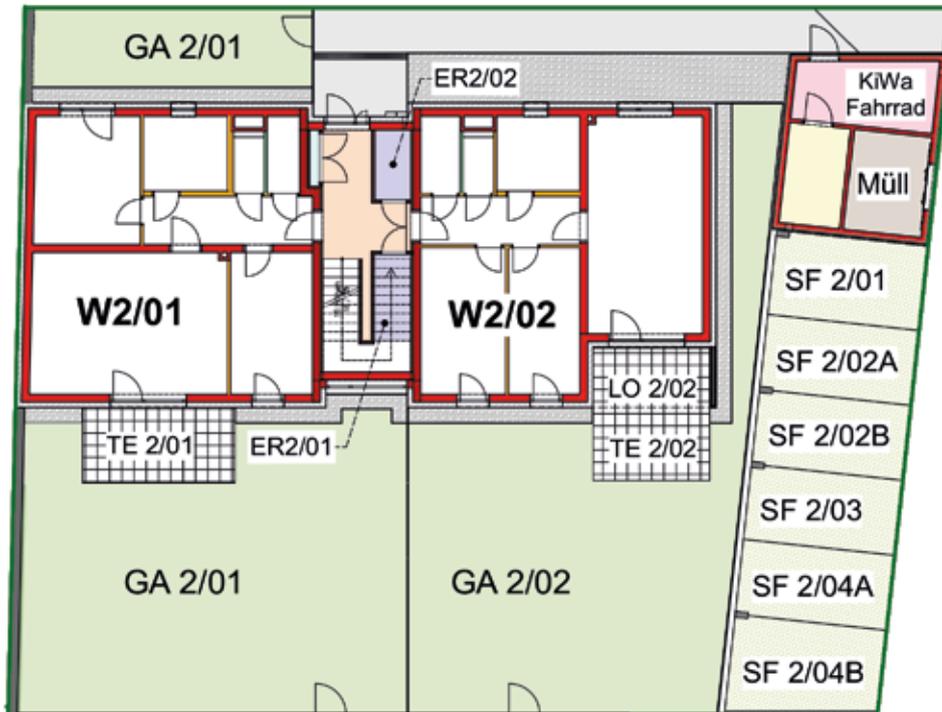


## Wohnhaus 2

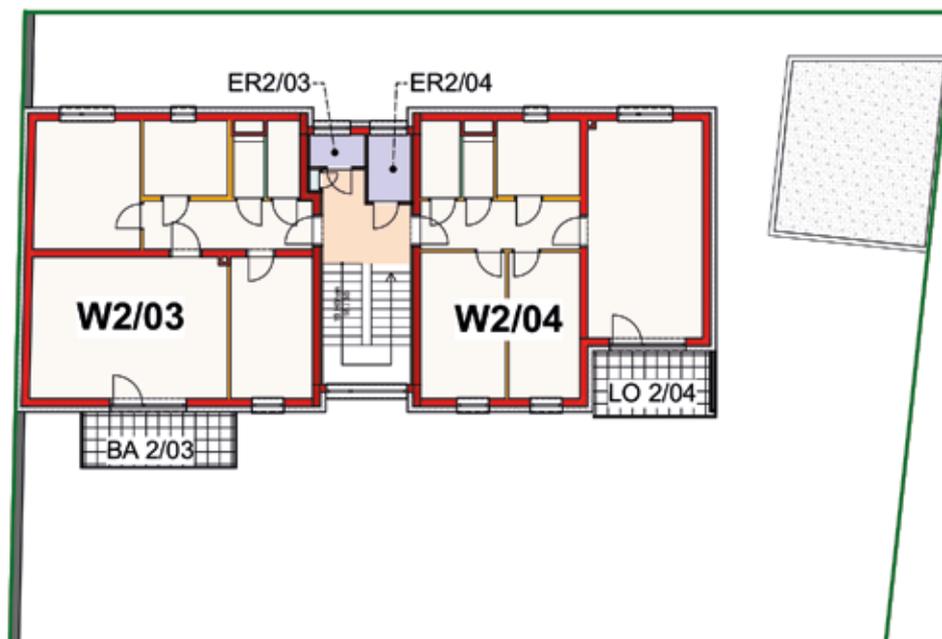
Arbesthal

Angerweg 2

Übersicht Erdgeschoß



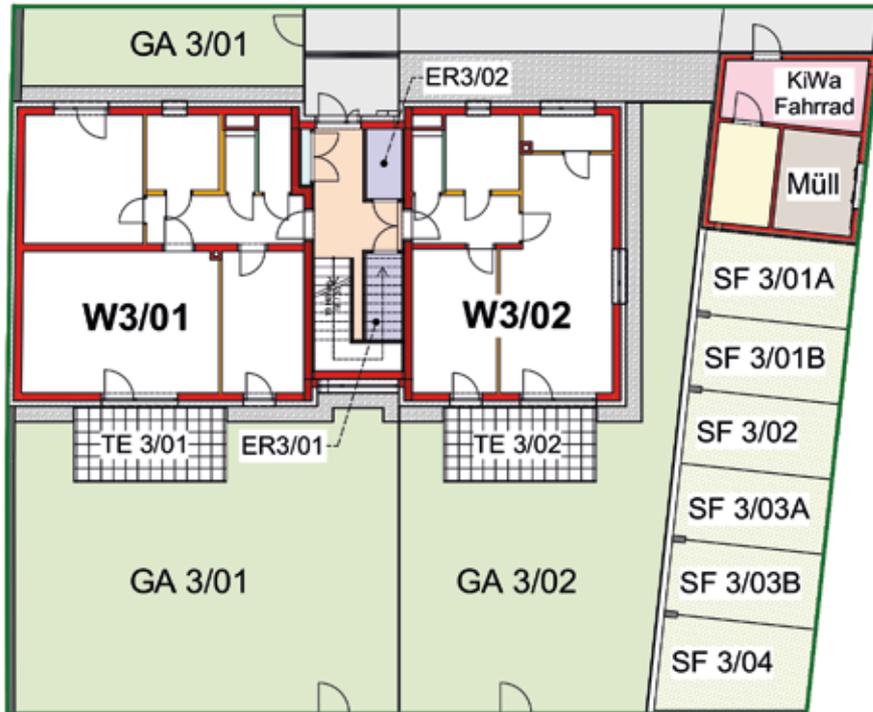
Übersicht Obergeschoß



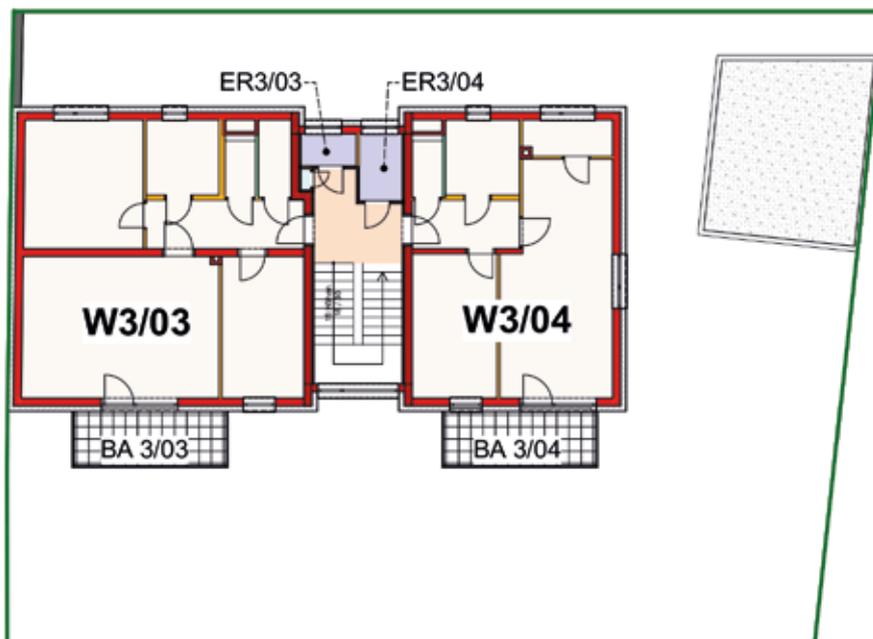
- Gang
- Haustechnik
- Elektrotechnik
- Kinderwagenabstellraum
- Einlagerungsräume



Arbesthal  
 Angerweg 3  
 Übersicht Erdgeschoß



Übersicht Obergeschoß



- Gang
- Haustechnik
- Elektrotechnik
- Kinderwagenabstellraum
- Einlagerungsräume

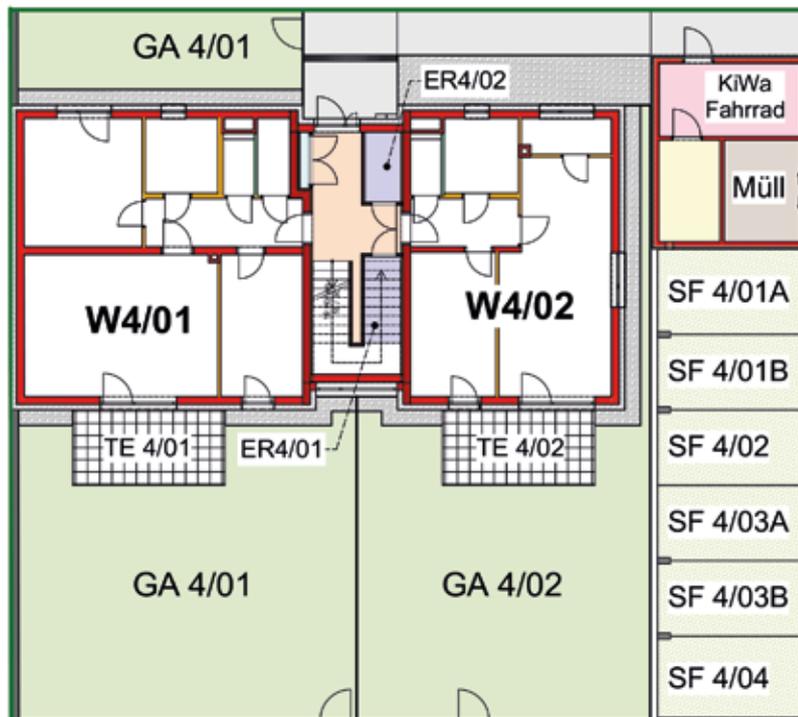


## Wohnhaus 4

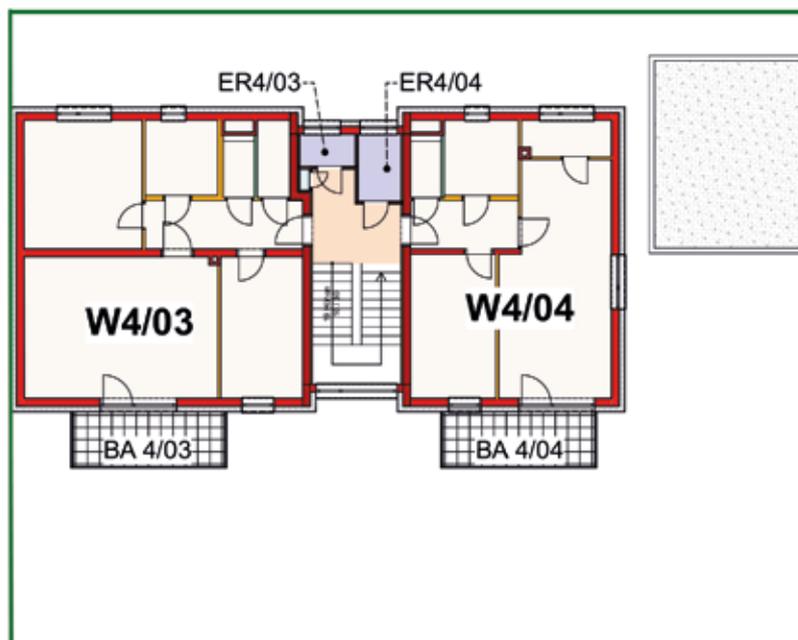
Arbesthal

Angerweg 4

Übersicht Erdgeschoß



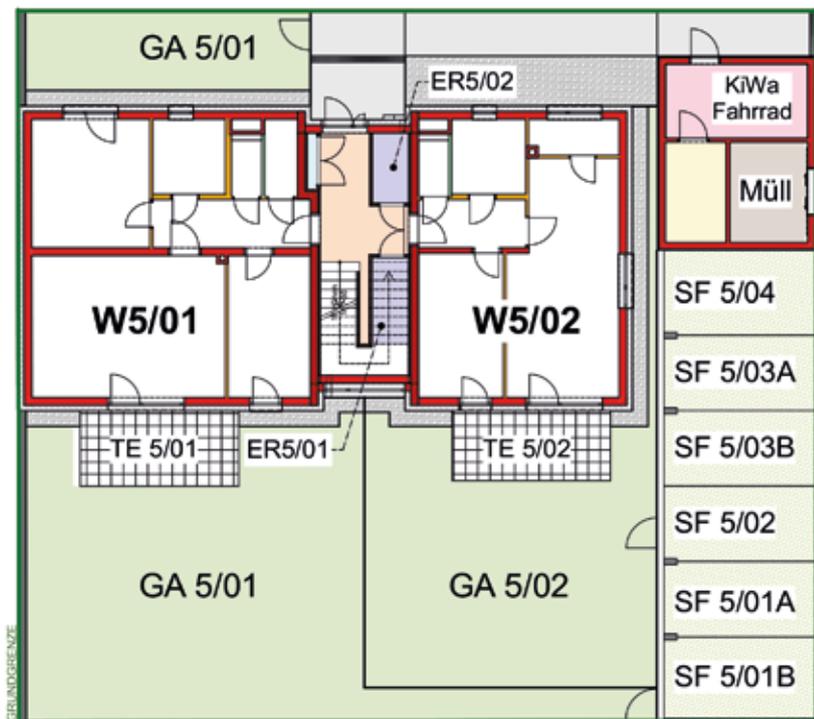
Übersicht Obergeschoß



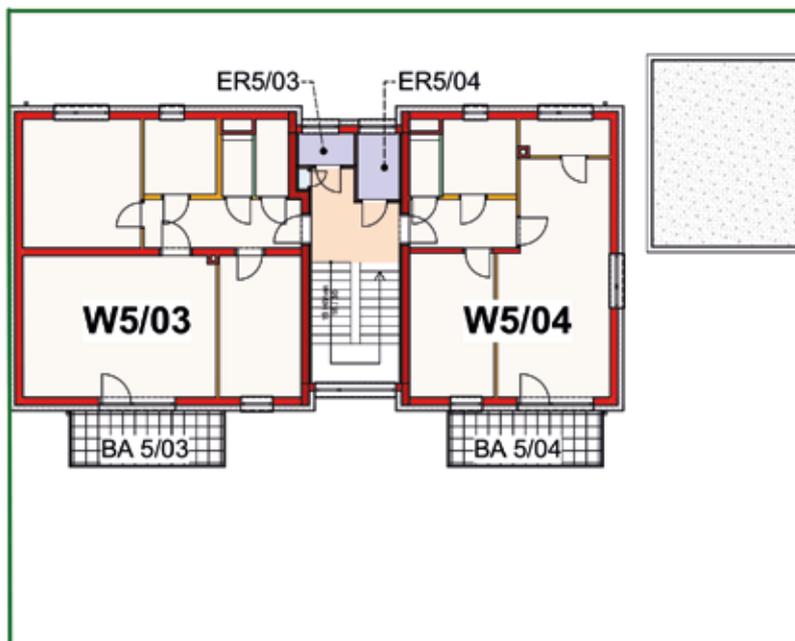
- Gang
- Haustechnik
- Elektrotechnik
- Kinderwagenabstellraum
- Einlagerungsräume



Arbesthal  
 Angerweg 5  
 Übersicht Erdgeschoß



Übersicht Obergeschoß



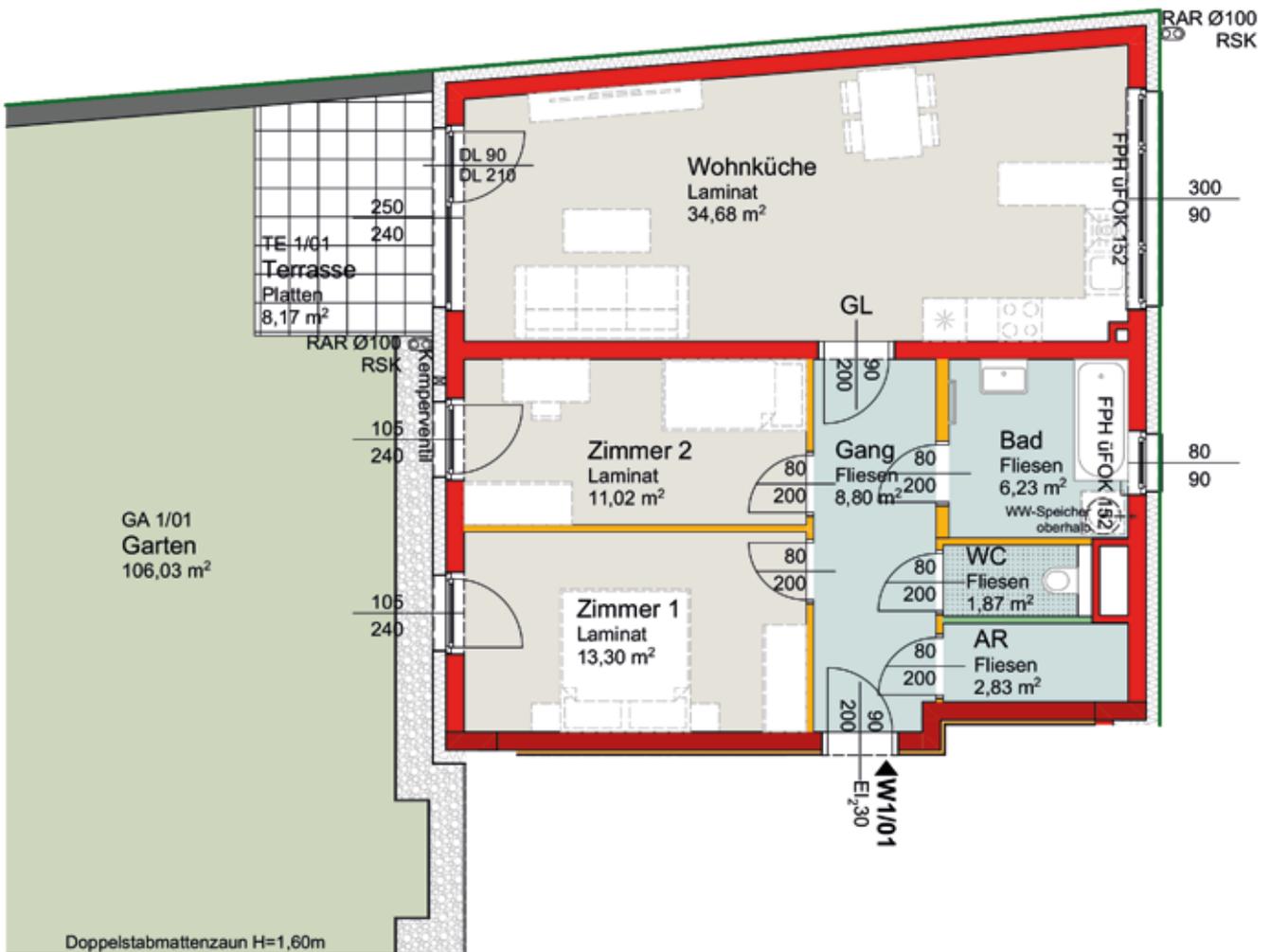
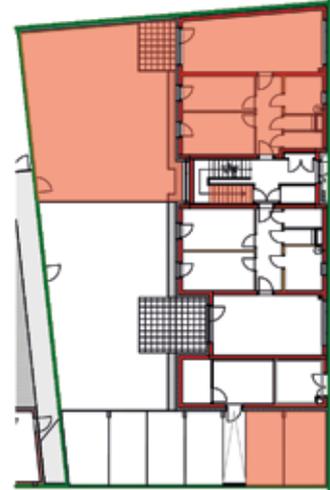
- Gang
- Haustechnik
- Elektrotechnik
- Kinderwagenabstellraum
- Einlagerungsräume



Hauptstraße 31 W1/01

Erdgeschoß	
Wohnfläche	78,73 m <sup>2</sup>
Einlagerungs.	3,06 m <sup>2</sup>
Garten	106,03 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,17 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 Stk.

Lage Wohnung / Stellplatz / Einlagerungs.



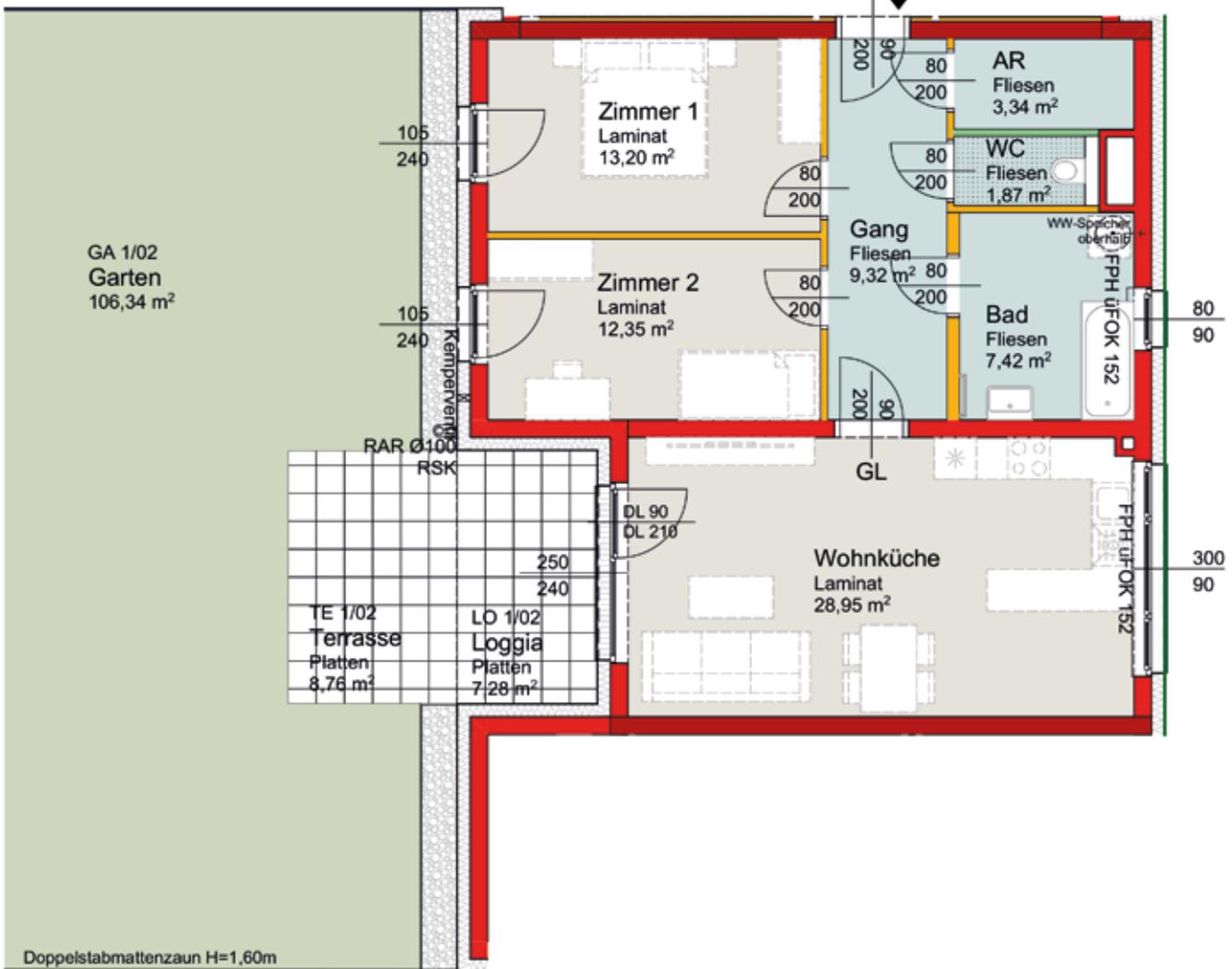
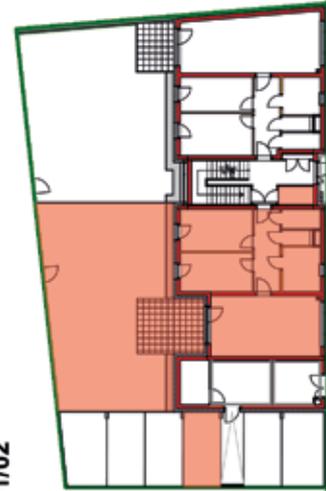
- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Stahlbeton
- Ziegel Schallschutz
- Ziegel HLZ
- Gipskarton
- rückbaubare Wand (GK Wand auf Estrich)



Hauptstraße 31 W1/02

Lage Wohnung / Stellplatz / Einlagerungs.

Erdgeschoß	
Wohnfläche	76,45 m <sup>2</sup>
Einlagerungs.	2,77 m <sup>2</sup>
Garten	106,34 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,76 m <sup>2</sup>
Loggia	7,28 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 Stk.



- Laminat
- Stahlbeton
- Gipskarton
- Fliesen
- Ziegel Schallschutz
- rückbaubare Wand (GK Wand auf Estrich)
- abgeh. Decke
- Ziegel HLZ



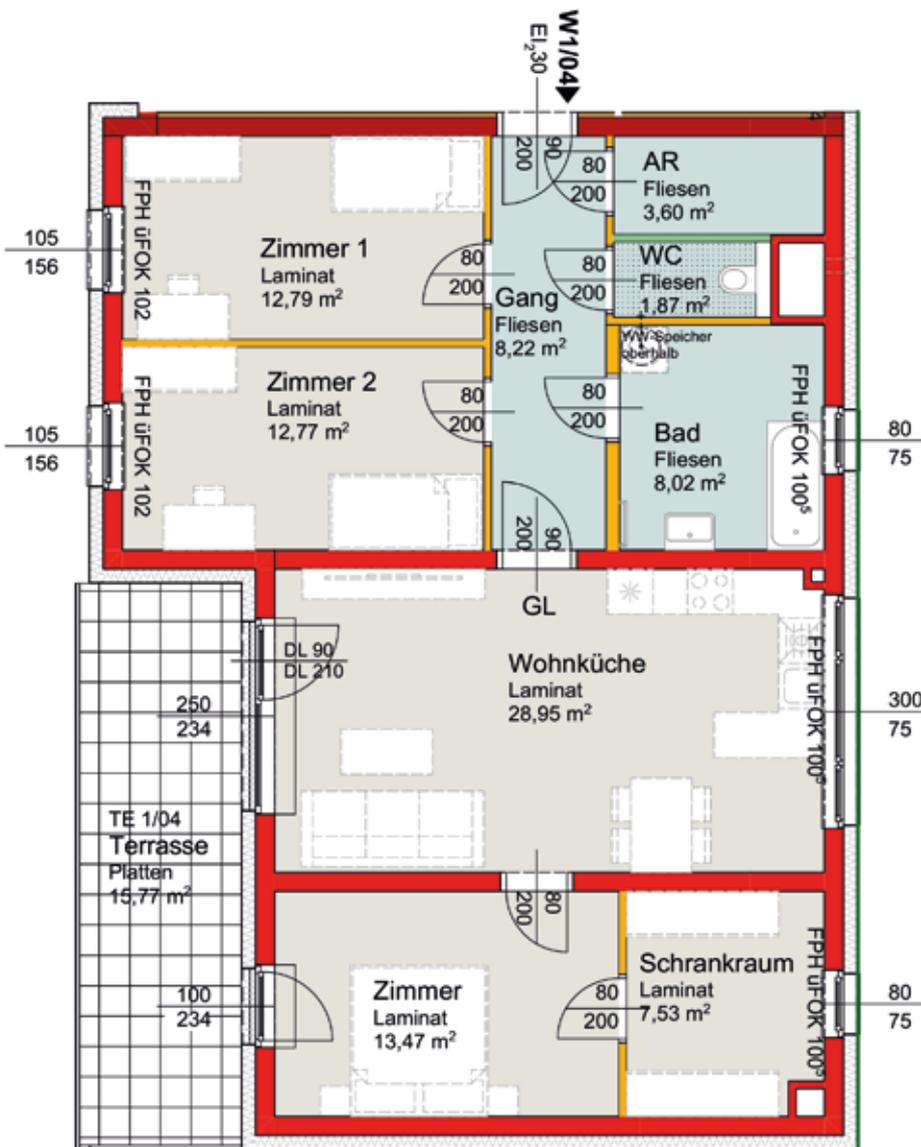


Hauptstraße 31 W1/04

Lage Wohnung / Stellplatz / Einlagerungs.



Obergeschoß	
Wohnfläche	97,22 m <sup>2</sup>
Einlagerungs.	3,73 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,77 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 Stk.



- Laminat
- Stahlbeton
- Gipskarton
- Fliesen
- Ziegel Schallschutz
- rückbaubare Wand (GK Wand auf Estrich)
- abgeh. Decke
- Ziegel HLZ

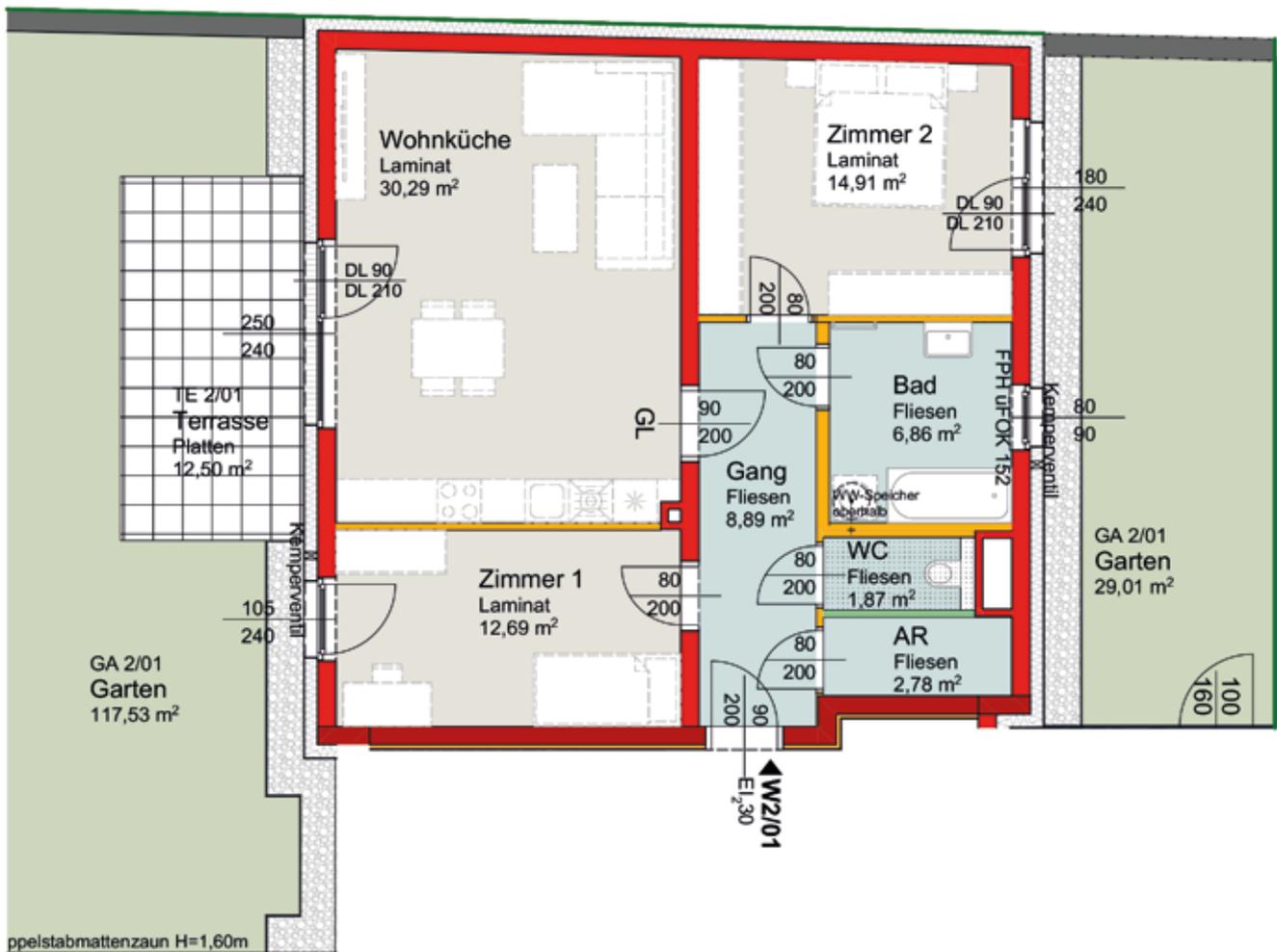


## Angerweg 2 W2/01

## Erdgeschoß

Wohnfläche	78,29 m <sup>2</sup>
Einlagerungsgr.	3,06 m <sup>2</sup>
Garten	146,54 m <sup>2</sup>
Terrasse	12,50 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 Stk.

Lage Wohnung / Stellplatz / Einlagerungsgr.



0 1 2 3 4 5 10 m

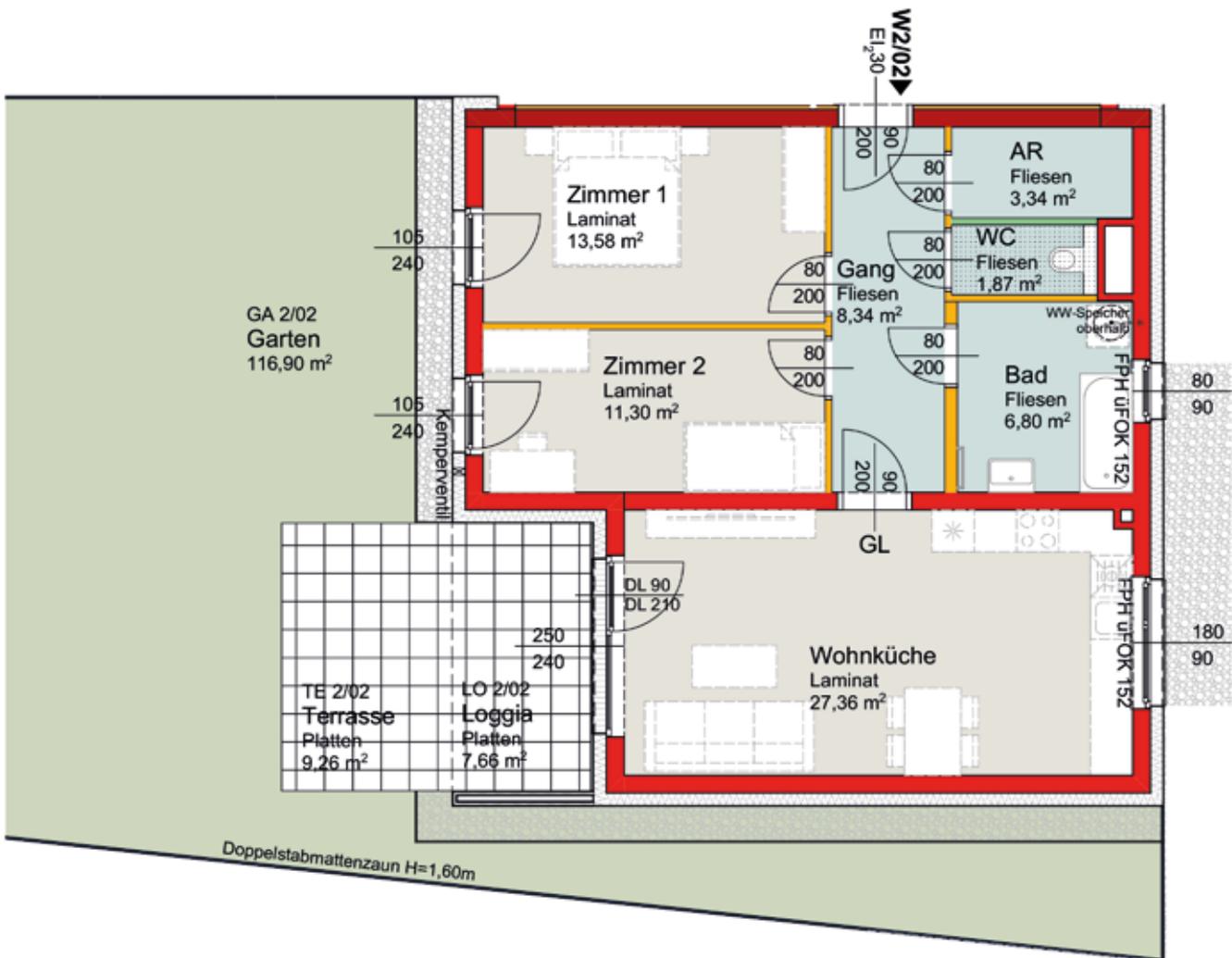
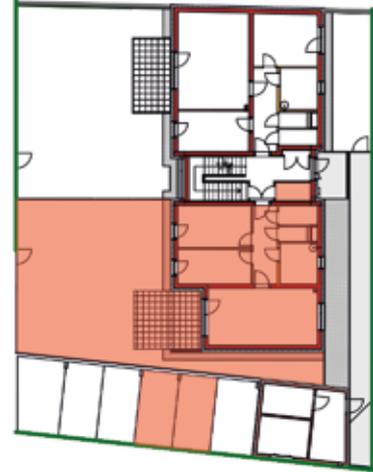
Laminat	Stahlbeton	Gipskarton
Fliesen	Ziegel Schallschutz	rückbaubare Wand (GK Wand auf Estrich)
abgeh. Decke	Ziegel HLZ	



Angerweg 2 W2/02

Erdgeschoß	
Wohnfläche	72,59 m <sup>2</sup>
Einlagerungs.	2,77 m <sup>2</sup>
Garten	116,90 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,26 m <sup>2</sup>
Loggia	7,66 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 Stk.

Lage Wohnung / Stellplatz / Einlagerungs.



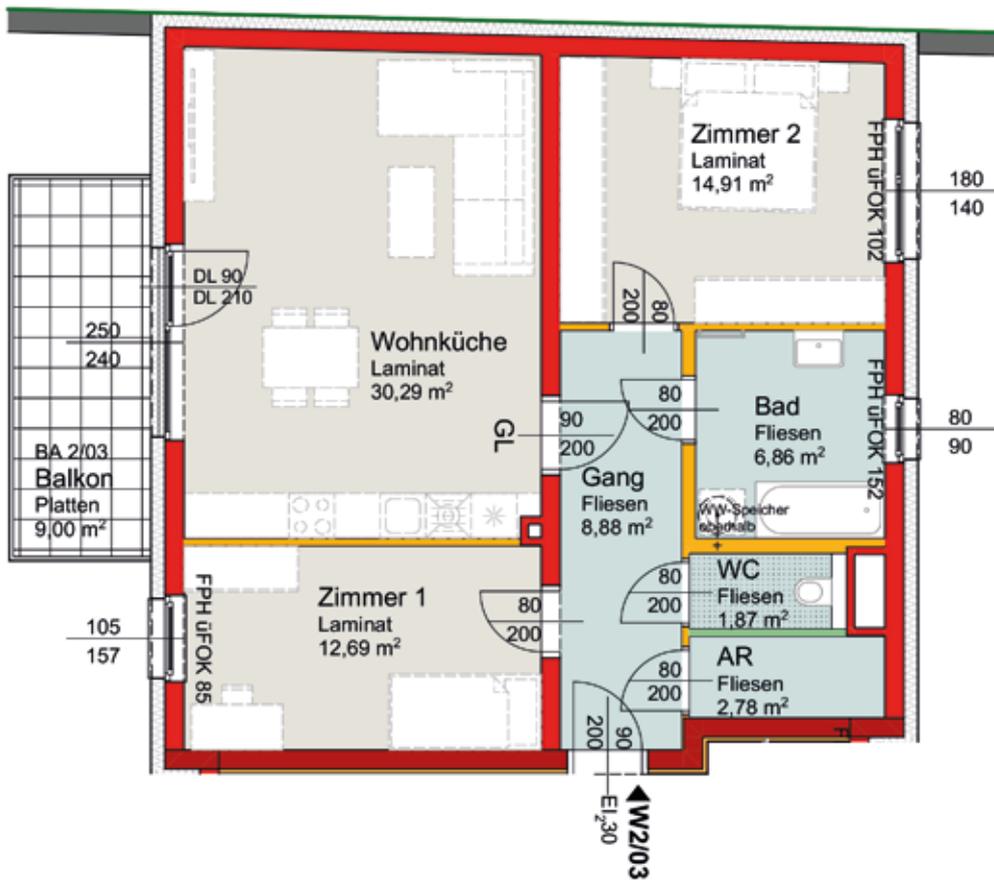
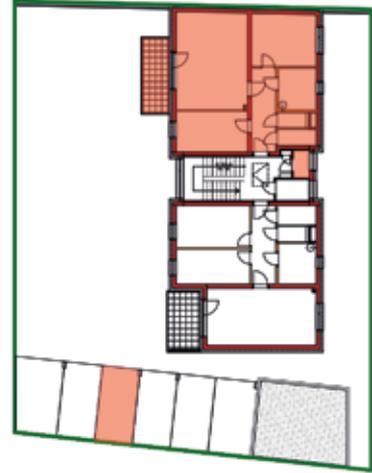
- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Stahlbeton
- Ziegel Schallschutz
- Ziegel HLZ
- Gipskarton
- rückbaubare Wand (GK Wand auf Estrich)



Angerweg 2 W2/03

Obergeschoß	
Wohnfläche	78,28 m <sup>2</sup>
Einlagerungsgr.	1,94 m <sup>2</sup>
Balkon	9,00 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 Stk.

Lage Wohnung / Stellplatz / Einlagerungsgr.



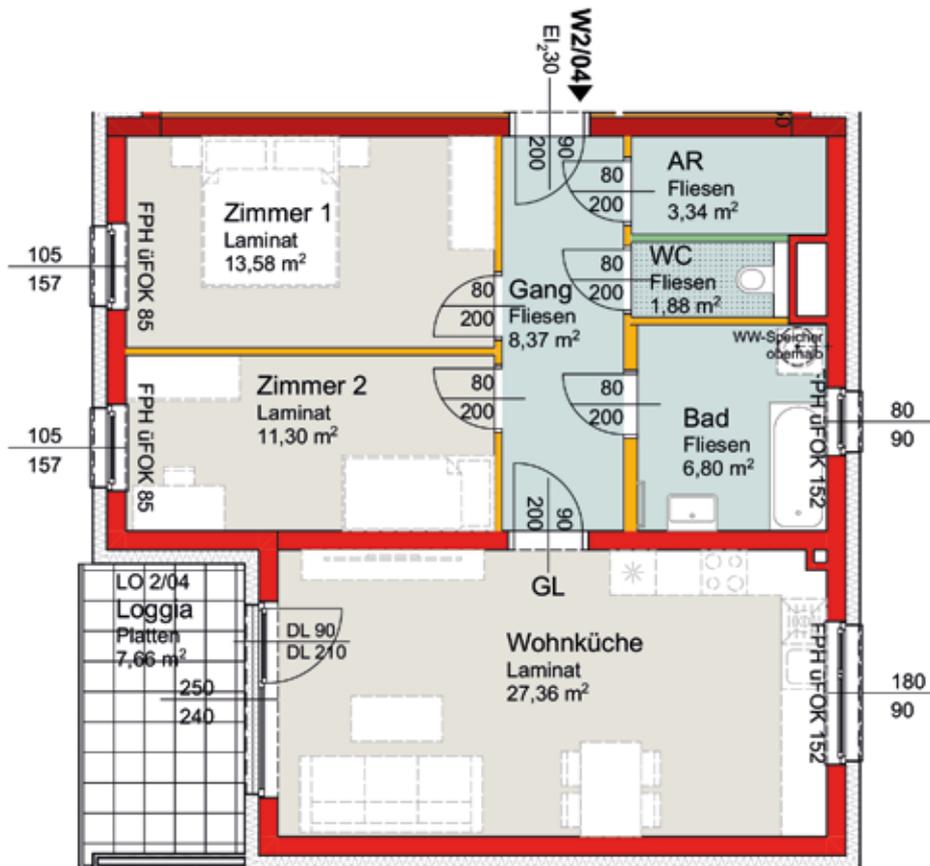
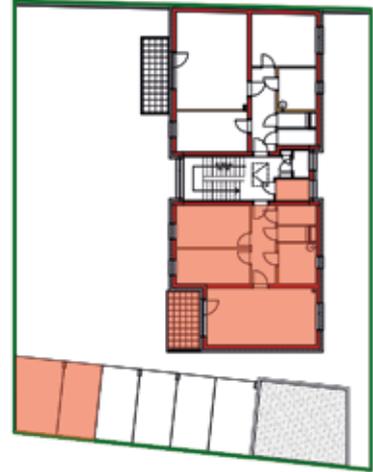
- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Stahlbeton
- Ziegel Schallschutz
- Ziegel HLZ
- Gipskarton
- rückbaubare Wand (GK Wand auf Estrich)



Angerweg 2 W2/04

Obergeschoß	
Wohnfläche	72,63 m <sup>2</sup>
Einlagerungsrr.	3,12 m <sup>2</sup>
Loggia	7,66 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 Stk.

Lage Wohnung / Stellplatz / Einlagerungsrr.



- Laminat
- Stahlbeton
- Gipskarton
- Fliesen
- Ziegel Schallschutz
- rückbaubare Wand (GK Wand auf Estrich)
- abgeh. Decke
- Ziegel HLZ

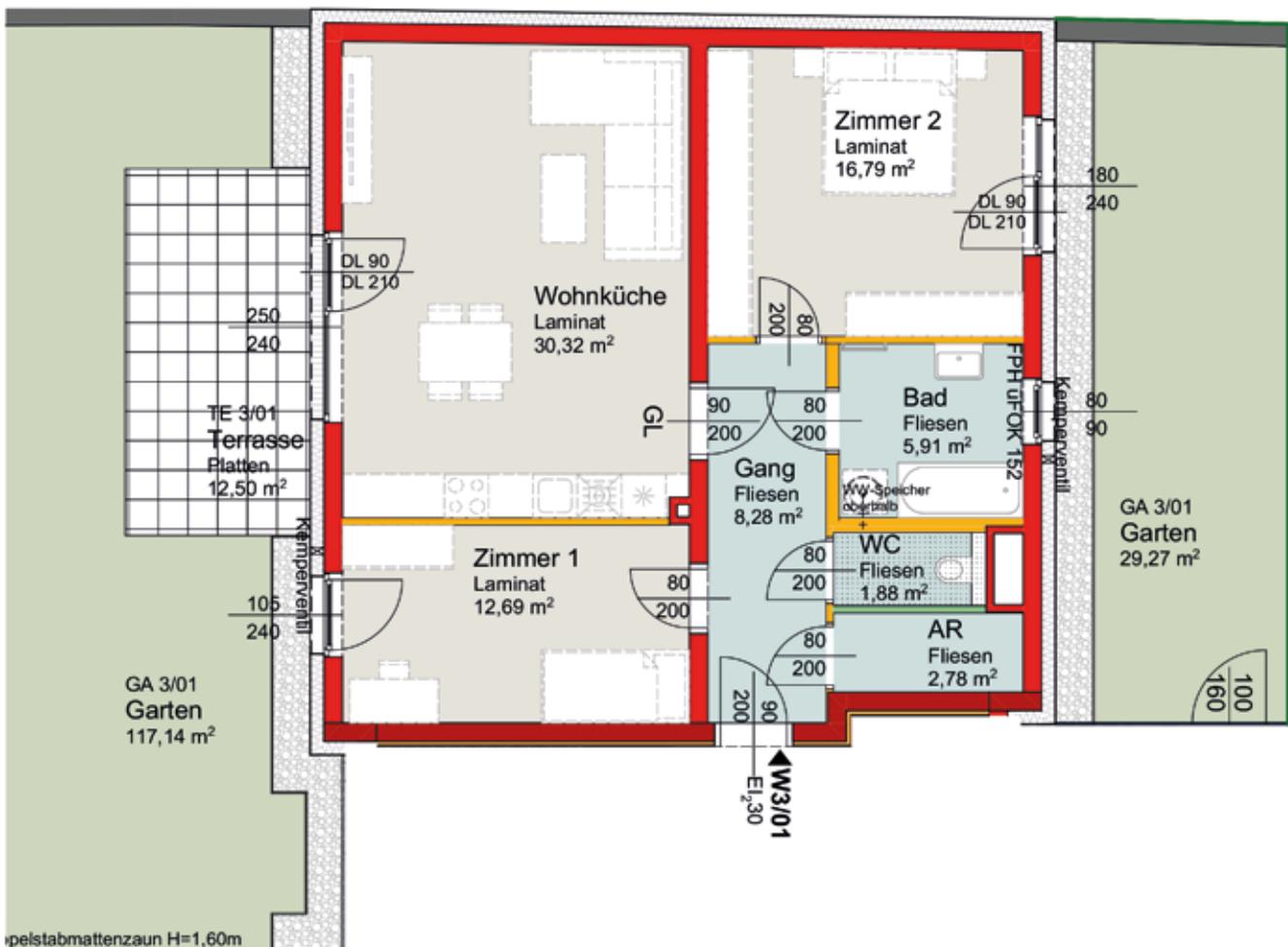


## Angerweg 3 W3/01

## Erdgeschoß

Wohnfläche	78,65 m <sup>2</sup>
Einlagerungsgr.	3,06 m <sup>2</sup>
Garten	146,41 m <sup>2</sup>
Terrasse	12,50 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 Stk.

Lage Wohnung / Stellplatz / Einlagerungsgr.



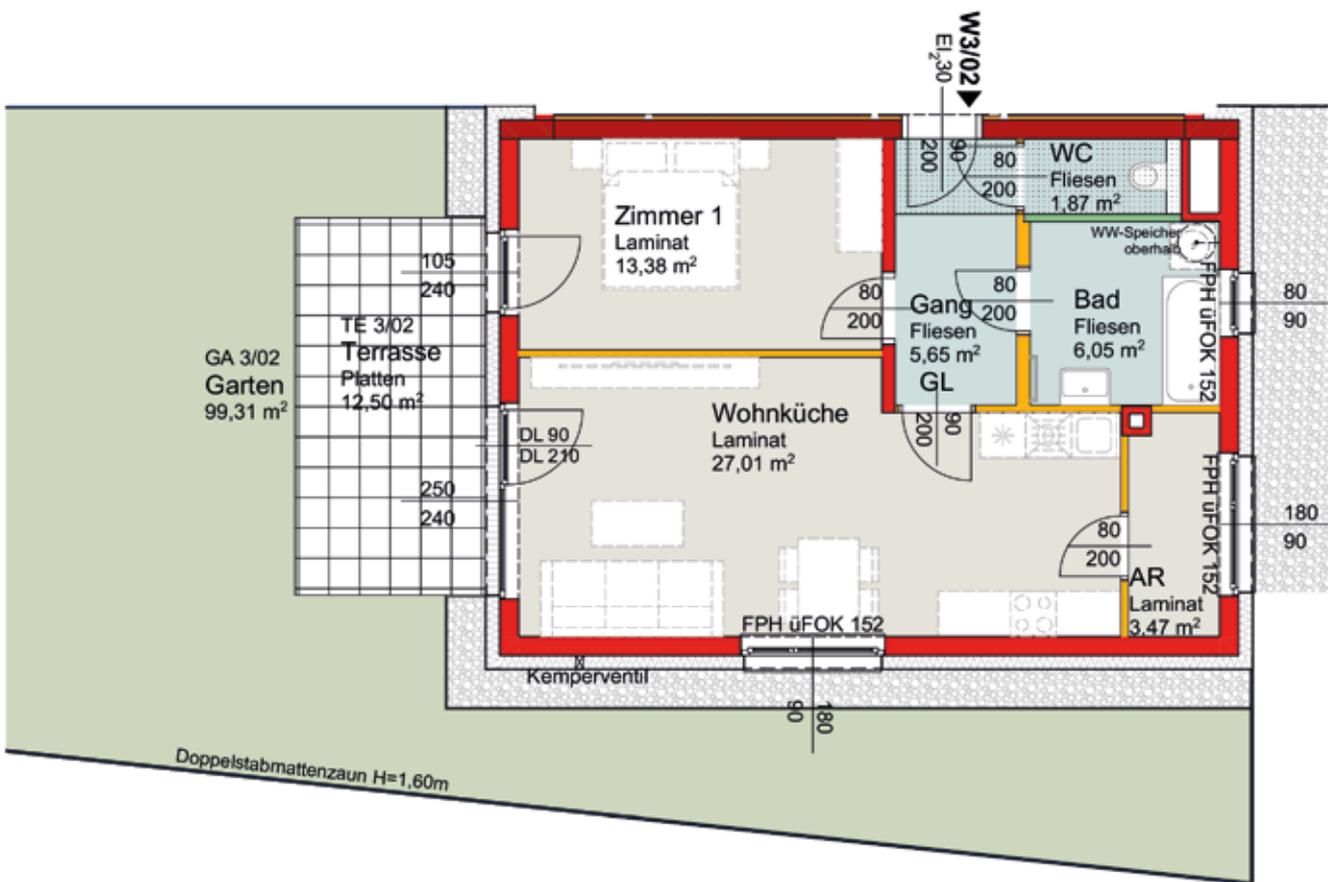
0 1 2 3 4 5 10 m

Laminat	Stahlbeton	Gipskarton
Fliesen	Ziegel Schallschutz	rückbaubare Wand (GK Wand auf Estrich)
abgeh. Decke	Ziegel HLZ	



Erdgeschoß	
Wohnfläche	57,43 m <sup>2</sup>
Einlagerungs.	2,77 m <sup>2</sup>
Garten	99,31 m <sup>2</sup>
Terrasse	12,50 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 Stk.

Lage Wohnung / Stellplatz / Einlagerungs.



- Laminat
- Stahlbeton
- Gipskarton
- Fliesen
- Ziegel Schallschutz
- rückbaubare Wand (GK Wand auf Estrich)
- abgeh. Decke
- Ziegel HLZ

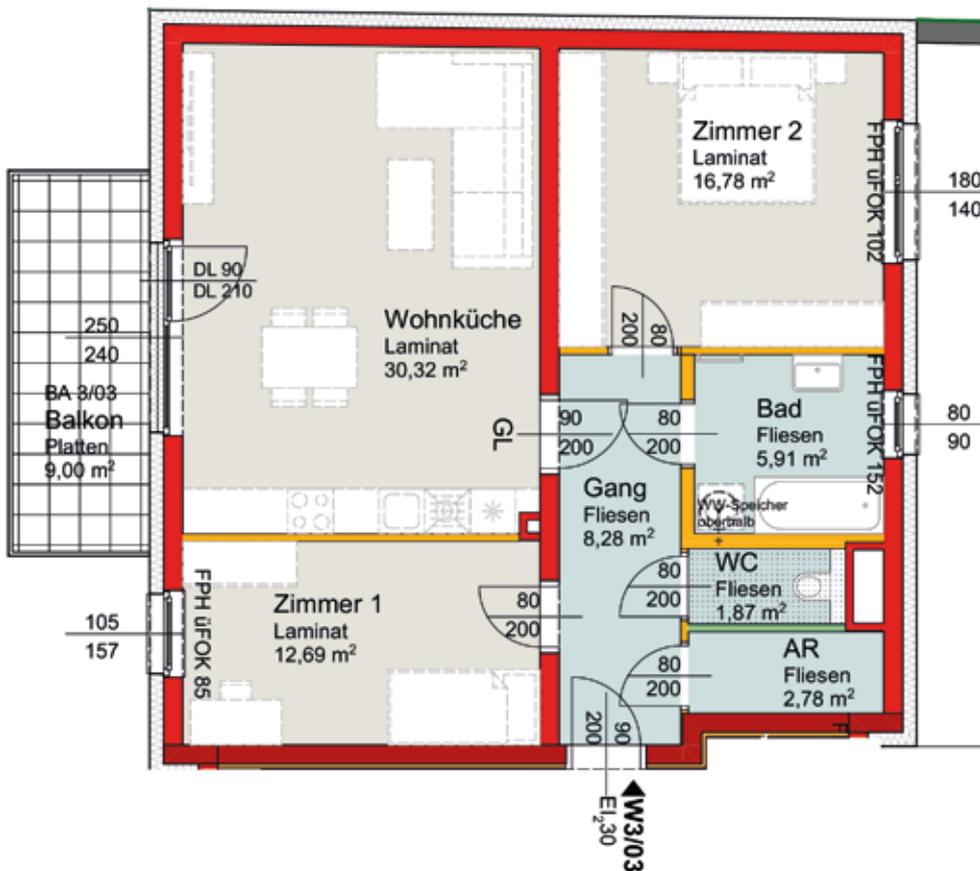


# Angerweg 3 W3/03

## Obergeschoß

Wohnfläche	78,63 m <sup>2</sup>
Einlagerungsgr.	1,94 m <sup>2</sup>
Balkon	9,00 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 Stk.

Lage Wohnung / Stellplatz / Einlagerungsgr.



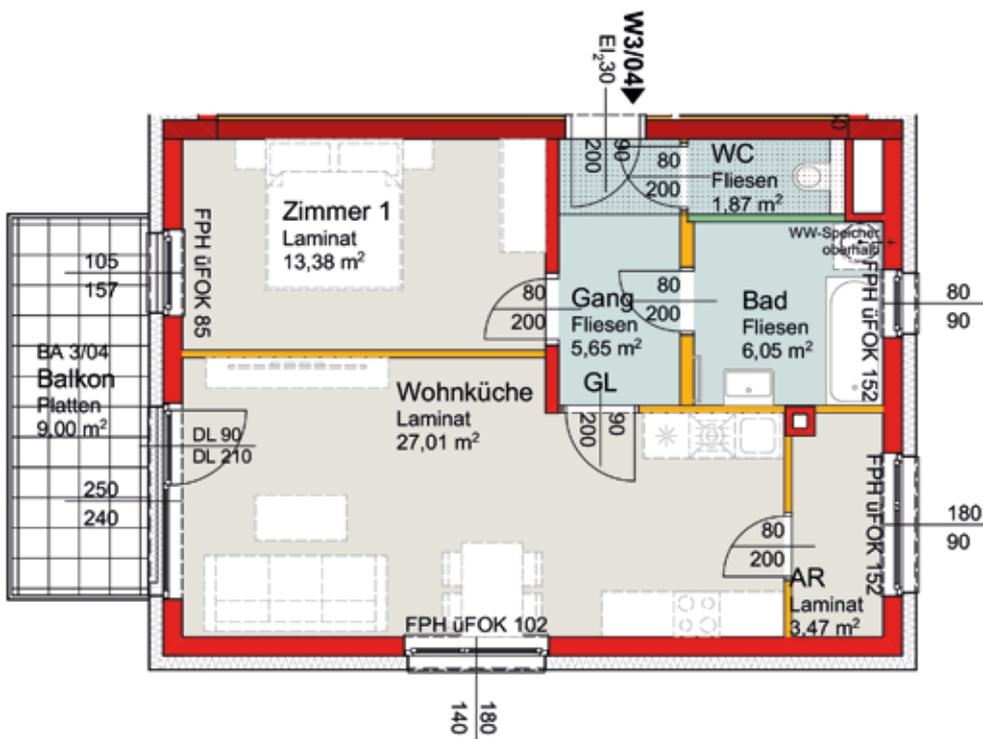
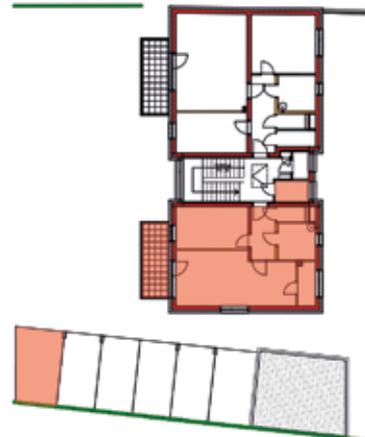
- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Stahlbeton
- Ziegel Schallschutz
- Ziegel HLZ
- Gipskarton
- rückbaubare Wand (GK Wand auf Estrich)



Angerweg 3 W3/04

Obergeschoß	
Wohnfläche	57,43 m <sup>2</sup>
Einlagerungs.	3,12 m <sup>2</sup>
Balkon	9,00 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 Stk.

Lage Wohnung / Stellplatz / Einlagerungs.



- Laminat
- Stahlbeton
- Gipskarton
- Fliesen
- Ziegel Schallschutz
- rückbaubare Wand (GK Wand auf Estrich)
- abgeh. Decke
- Ziegel HLZ

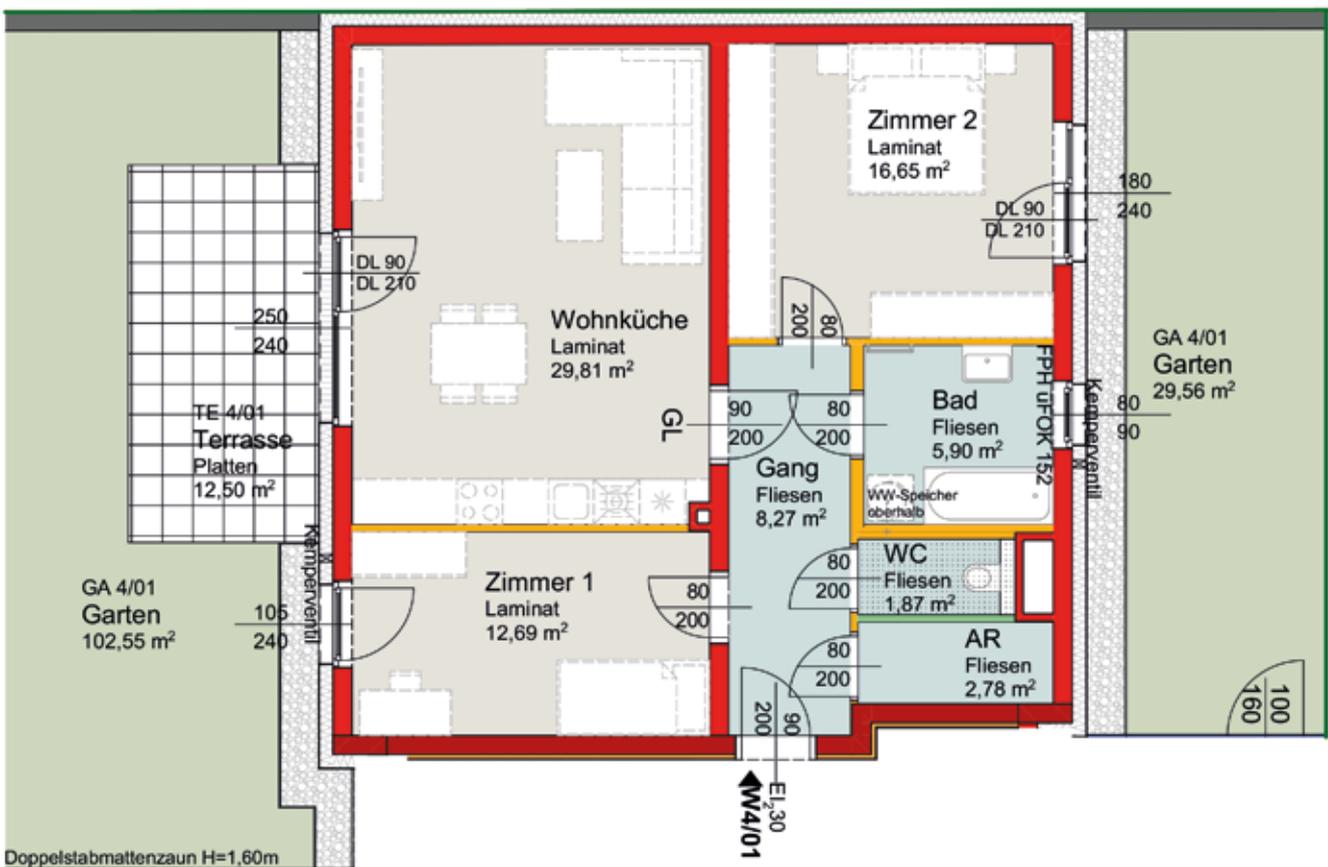


## Angerweg 4 W4/01

## Erdgeschoß

Wohnfläche	77,97 m <sup>2</sup>
Einlagerungsgr.	3,06 m <sup>2</sup>
Garten	132,11 m <sup>2</sup>
Terrasse	12,50 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 Stk.

Lage Wohnung / Stellplatz / Einlagerungsgr.



0 1 2 3 4 5 10 m

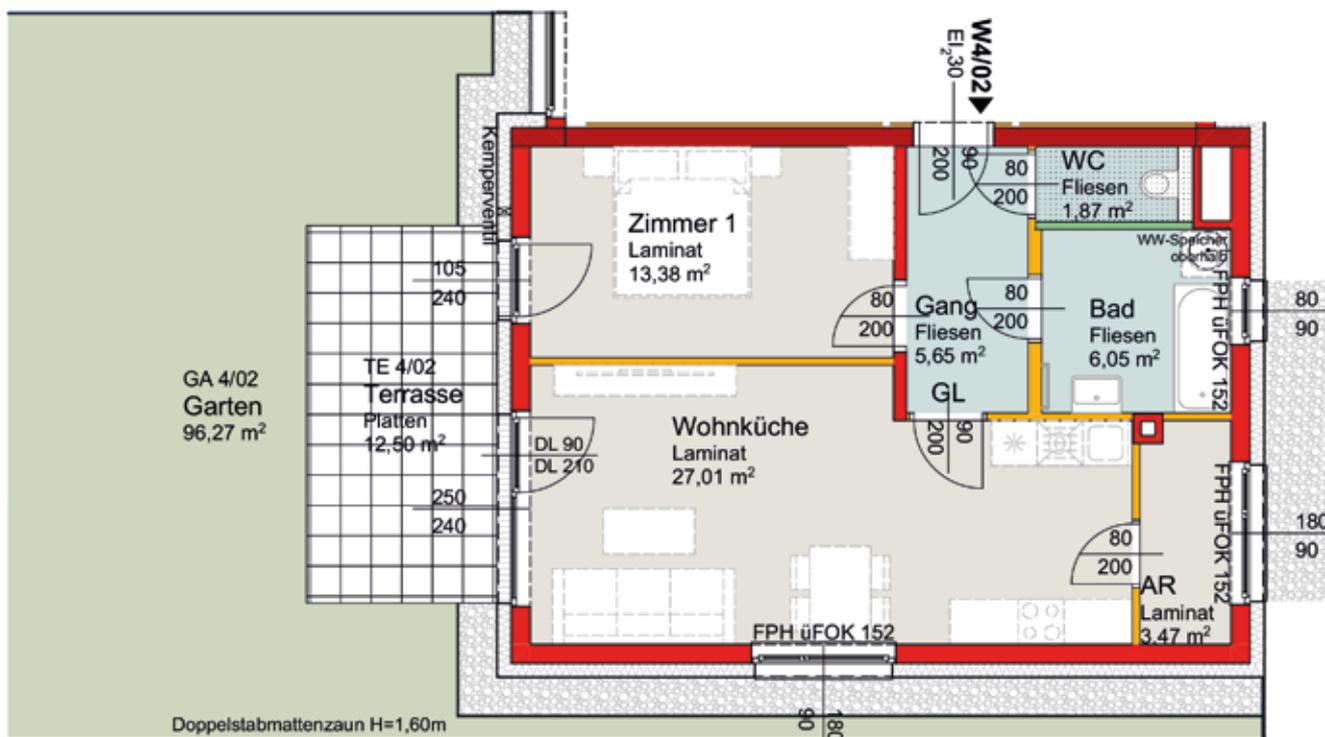
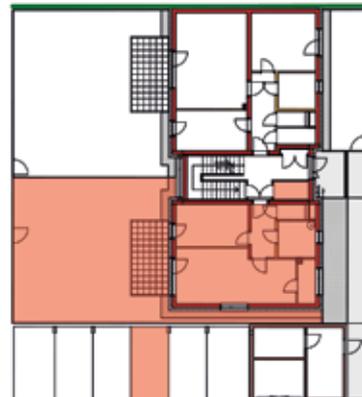
Laminat	Stahlbeton	Gipskarton
Fliesen	Ziegel Schallschutz	rückbaubare Wand (GK Wand auf Estrich)
abgeh. Decke	Ziegel HLZ	



**Erdgeschoß**

Wohnfläche	57,43 m <sup>2</sup>
Einlagerungs.	2,77 m <sup>2</sup>
Garten	96,27 m <sup>2</sup>
Terrasse	12,50 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 Stk.

Lage Wohnung / Stellplatz / Einlagerungs.



- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Stahlbeton
- Ziegel Schallschutz
- Ziegel HLZ
- Gipskarton
- rückbaubare Wand (GK Wand auf Estrich)

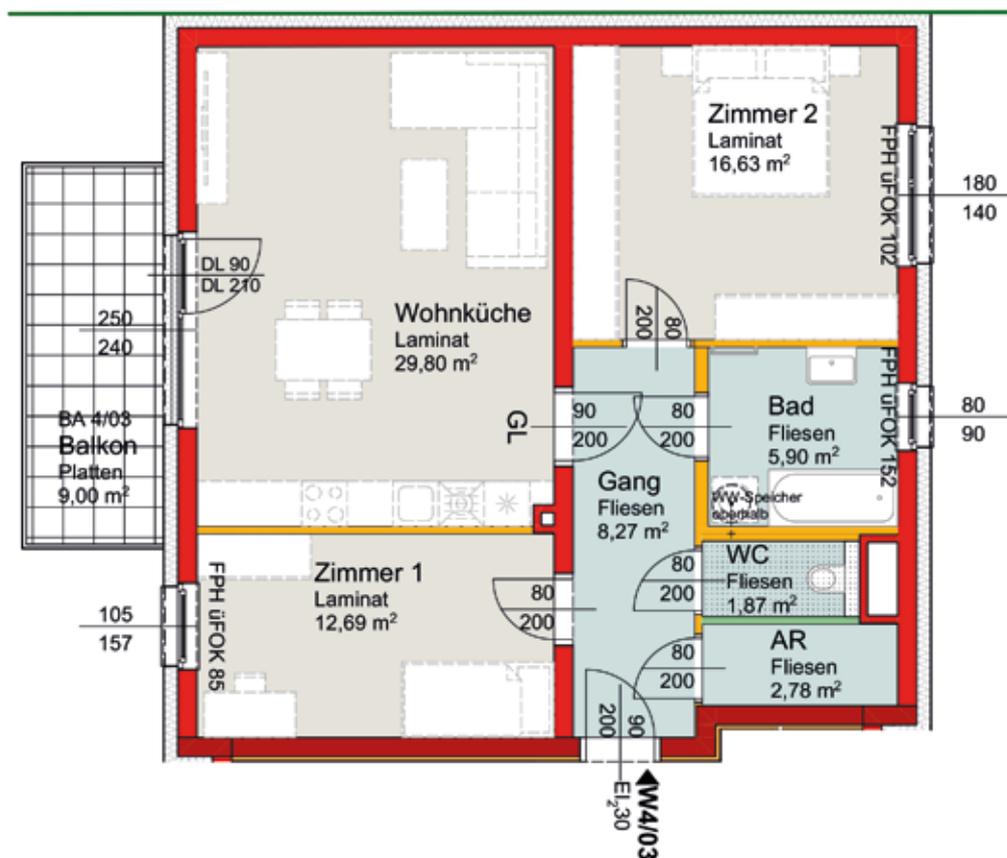


## Angerweg 4 W4/03

## Obergeschoß

Wohnfläche	77,94 m <sup>2</sup>
Einlagerungsgr.	1,95 m <sup>2</sup>
Balkon	9,00 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 Stk.

Lage Wohnung / Stellplatz / Einlagerungsgr.



Laminat	Stahlbeton	Gipskarton
Fliesen	Ziegel Schallschutz	rückbaubare Wand (GK Wand auf Estrich)
abgeh. Decke	Ziegel HLZ	



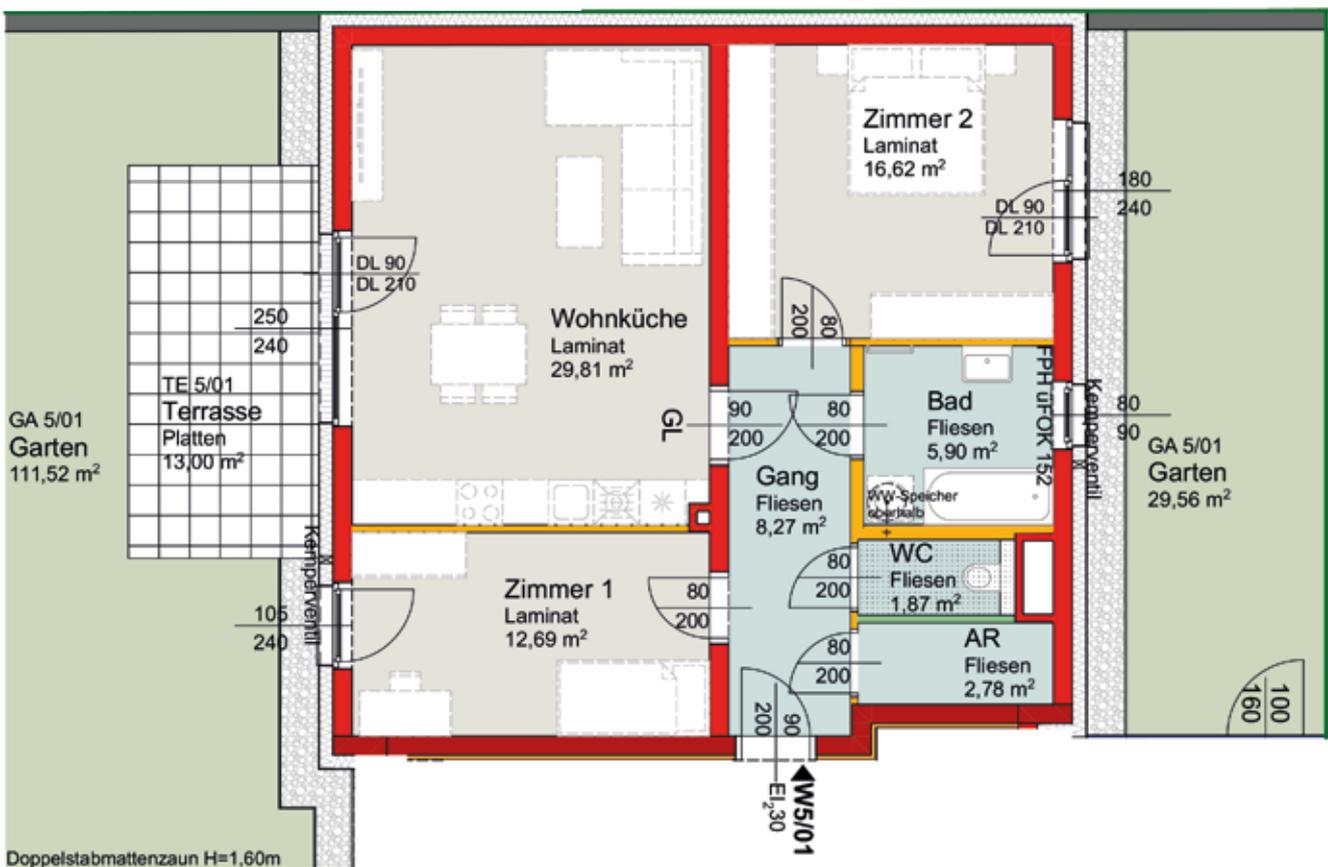


## Angerweg 5 W5/01

## Erdgeschoß

Wohnfläche	77,94 m <sup>2</sup>
Einlagerungsgr.	3,06 m <sup>2</sup>
Garten	141,08 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,00 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 Stk.

Lage Wohnung / Stellplatz / Einlagerungsgr.



0 1 2 3 4 5 10 m

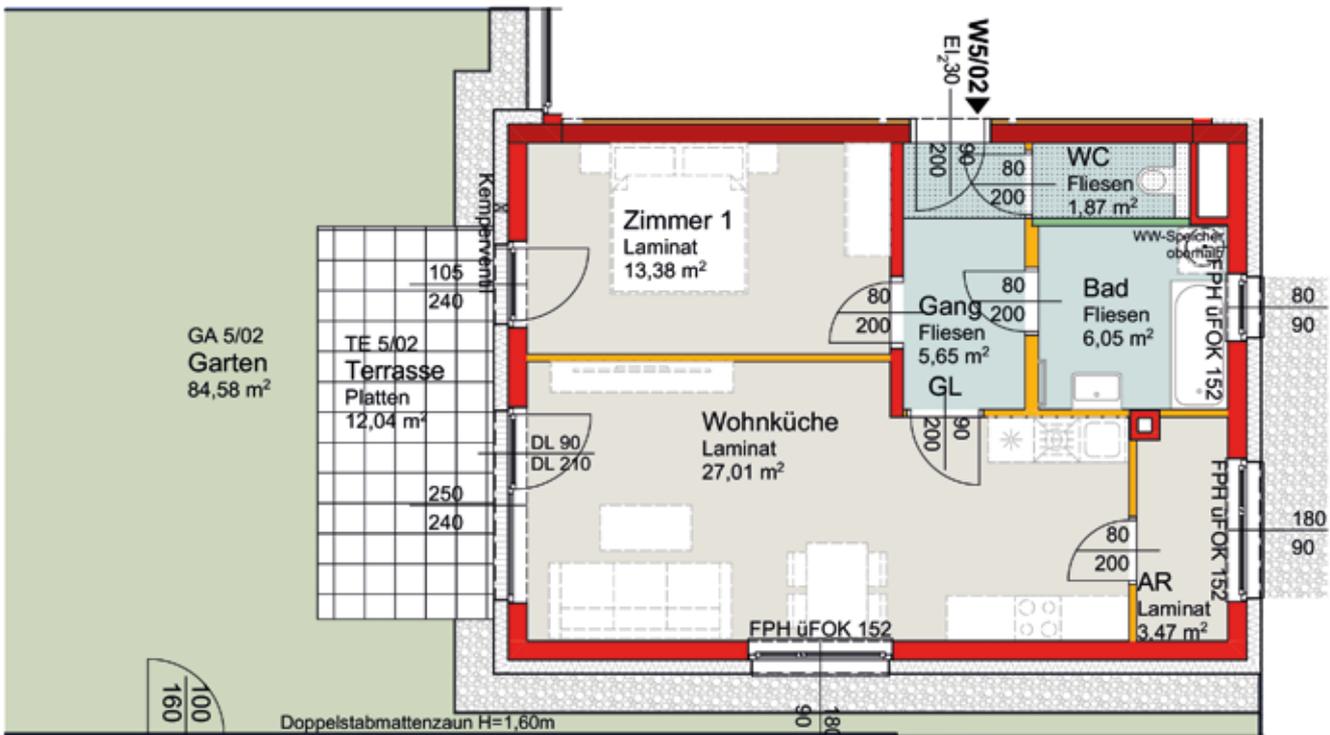
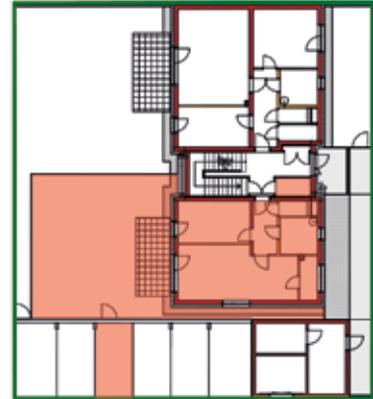
Laminat	Stahlbeton	Gipskarton
Fliesen	Ziegel Schallschutz	rückbaubare Wand (GK Wand auf Estrich)
abgeh. Decke	Ziegel HLZ	



Angerweg 5 W5/02

Erdgeschoß	
Wohnfläche	57,43 m <sup>2</sup>
Einlagerungs.	2,76 m <sup>2</sup>
Garten	84,58 m <sup>2</sup>
Terrasse	12,04 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 Stk.

Lage Wohnung / Stellplatz / Einlagerungs.



- Laminat
- Stahlbeton
- Gipskarton
- Fliesen
- Ziegel Schallschutz
- rückbaubare Wand (GK Wand auf Estrich)
- abgeh. Decke
- Ziegel HLZ

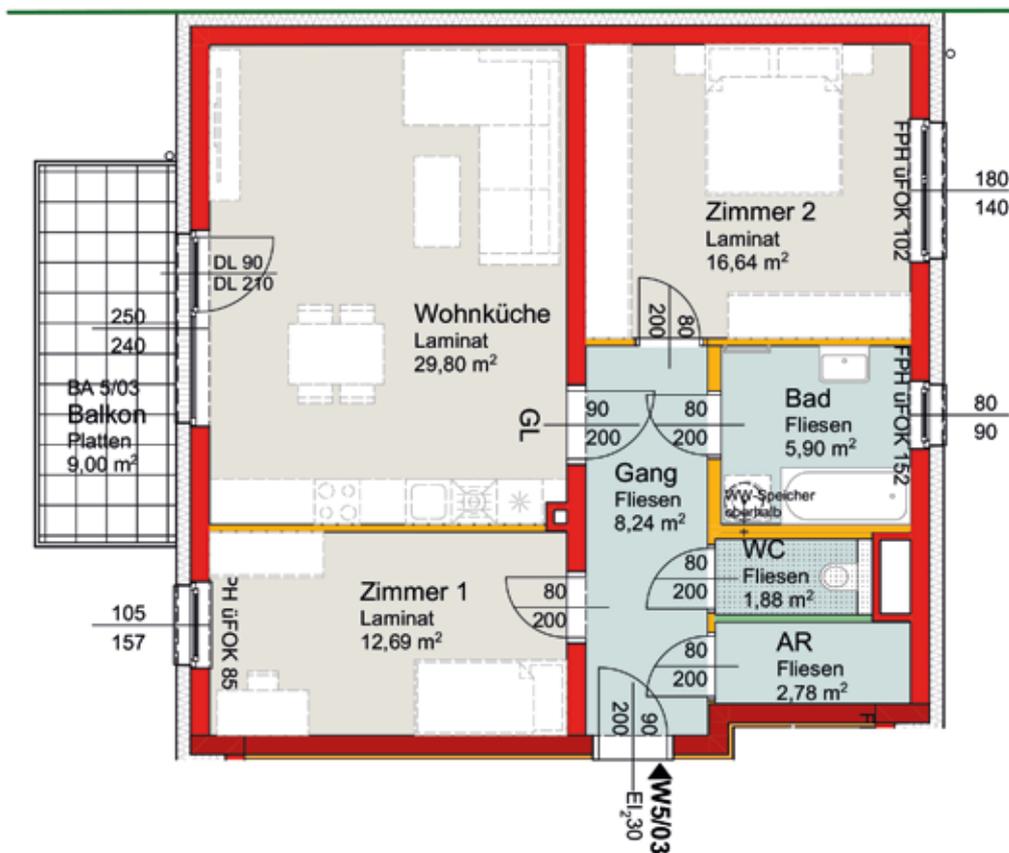
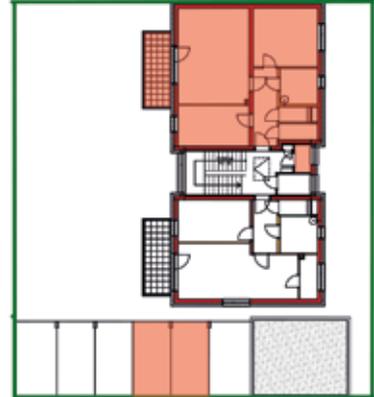


## Angerweg 5 W5/03

## Obergeschoß

Wohnfläche	77,93 m <sup>2</sup>
Einlagerungsgr.	1,96 m <sup>2</sup>
Balkon	9,00 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 Stk.

Lage Wohnung / Stellplatz / Einlagerungsgr.



0 1 2 3 4 5 10 m

Laminat	Stahlbeton	Gipskarton
Fliesen	Ziegel Schallschutz	rückbaubare Wand (GK Wand auf Estrich)
abgeh. Decke	Ziegel HLZ	

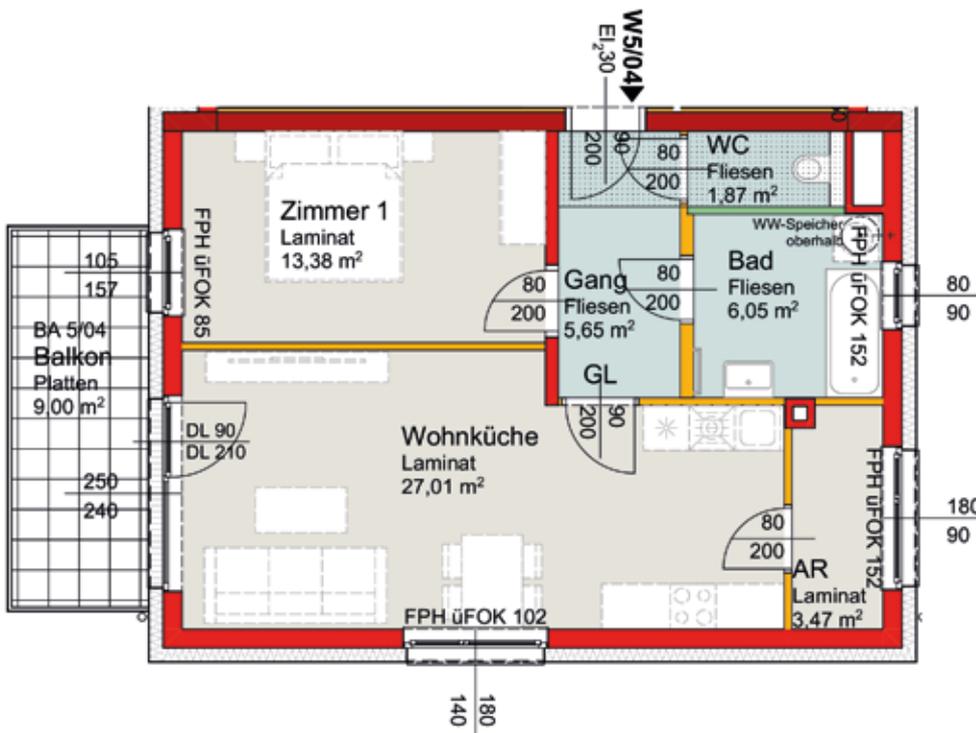
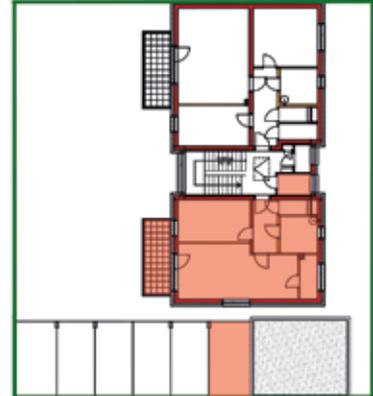


Angerweg 5 W5/04

Obergeschoß

Wohnfläche	57,43 m <sup>2</sup>
Einlagerungsgr.	3,06 m <sup>2</sup>
Balkon	9,00 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 Stk.

Lage Wohnung / Stellplatz / Einlagerungsgr.



- Laminat
- Fliesen
- abgeh. Decke
- Stahlbeton
- Ziegel Schallschutz
- Ziegel HLZ
- Gipskarton
- rückbaubare Wand (GK Wand auf Estrich)





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

Der Mieter hat vor der Fertigstellung des Vertragsgegenstandes vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als € 150,00/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.

### 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 € 50.000,00 netto, von zwei Personen € 70.000,00 netto und für jede zusätzliche Person € 10.000,00 netto nicht übersteigen (gem. § 4 Abs. 2 Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI; gültig ab

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



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 das dem Mietvertrag vorangegangene Kalenderjahr nachweisen.

Weitere zu erbringende Nachweise sind insbesondere die steuerfreien Einkünfte – wie z. B. Ausgleichszulage, Wochengeld, Arbeitslosengeld, Karenzurlaubsgeld, Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete, Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz, Einkünfte aus Auslandstätigkeit, Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebührengesetz, Bezüge der Zivildienstler, Auslandseinsatzzulage. Land- und Forstwirte müssen, sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird, den zuletzt ergangenen Einheitswertbescheid bzw. Pachtverträge von zugepachteten Flächen mit Angabe des Einheitswertes vorlegen.

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

Bei der Berechnung des Haushaltseinkommens sind die Einkommen der tatsächlichen Wohnungsnutzer relevant. Es wird daher widerleglich anzunehmen sein, dass 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 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 m<sup>2</sup>. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 110 m<sup>2</sup>. Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 40 m<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 zur 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 110 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem nachrangigen Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das

Bundesland Niederösterreich in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales und einem degressiven Zuschuss für eine Ausleiherung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales.

Das Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich hat eine Laufzeit von 40 Jahren und einen fixen Zinssatz von 3 % für die gesamte Laufzeit. Die ersten 35 Jahre sind tilgungsfrei und in den Jahren 36 bis 40 erfolgt die Tilgung in 10 gleich hohen Kapitalraten zu den Fälligkeitsterminen.

### Progressives Hypothekendarlehen

Der Zuschuss zu einer Ausleiherung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung wird auf 20 Jahre gewährt und in jedem Jahr vom ursprünglich gewährten förderbaren Nominal (50 %) berechnet. Der im Rahmen des Förderverfahrens für das förderbare Objekt gewährte prozentuelle Zuschuss wird jährlich um 10 % gegenüber dem Vorjahr reduziert.

Die Höhe des degressiven Zuschusses wird jährlich im Dezember für die Zusicherungen des kommenden Jahres ermittelt. Referenzwert ist die UDRB (Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen), die auf der Homepage der OeNB veröffentlicht wird. Die Ermittlung des Referenzwertes erfolgt im Dezember des laufenden Jahres als Durchschnitt der vorangegangenen 12 Monatsdurchschnittswerte. Der so ermittelte Referenzwert, erhöht um einen banküblichen Margenaufschlag von 1 %, stellt die Basis dar für die Festlegung des Zinssatzes für die Zusicherungen des folgenden Kalenderjahres und beträgt im Jahr 2025 4 % bzw. danach höchstens 4,5 %. Der wie oben dargestellt ermittelte Referenzwert (Ø UDRB 12 Monate) wird kaufmännisch auf das nächste halbe Prozent aufgerundet. Um die Förderbarkeit der Ausleiherung oder des Eigenmitteleinsatzes einer gemeinnützigen Bauvereinigung für den Zuschuss zu erlangen, muss die Ausleiherung oder der Eigenmitteleinsatz eine Mindestlaufzeit von 35 Jahren aufweisen und die Rückführung der Ausleiherung oder des Eigenmitteleinsatzes muss in progressiv ansteigenden Raten erfolgen. Die Verwaltung der Rückzahlung des Förderungsdarlehens erfolgt durch die Hypo NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG.

**Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.**

### Weitere Hypothekendarlehen

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

## 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-Einstellplatz, Hausgarten etc.) und sind gemäß der im Mietvertrag getroffenen Vereinbarung zur Einzahlung zu bringen. Eine Verzinsung der Barmittel erfolgt nicht. Bei Auflösung des Mietvertrages hat der Mieter gemäß § 17 WGG Anspruch auf Rückerstattung der von ihm geleisteten Barmittel (Finanzierungsbeitrag), vermindert um 1 % Verwohung im Jahr.

## 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 in der Wohnungsanierung. Das „Modell 2009“ ist ein Zuschuss zum Wohnungsaufwand.

### Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, 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 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 nahestehende Person um 10 m<sup>2</sup>, ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Person um jeweils 15 m<sup>2</sup>. Bei 1-Personen- und 2-Personen-Haushalten mit (Ehe-)Partnern kann der

zumutbare Wohnungsaufwand von 17,5 % bis zu einem Einkommen von € 22.100,00 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 %.

Wird bei der Wohnform „Betreutes Wohnen“ oder „Begleitetes Wohnen“ ein Betreuungspaket 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 € 13.900,00	0 %
bis € 15.500,00	5 %
bis € 15.850,00	7,5 %
bis € 16.200,00	10 %
bis € 16.700,00	12,5 %
bis € 17.200,00	15 %
bis € 19.650,00	17,5 %
bis € 22.100,00	20 %
ab € 22.100,01	25 %

### Maximal förderbare Nutzfläche

(gem. § 48 Abs. 3 NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 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 %
nahestehende Person	10 %
erhöhte Familienbeihilfe, Minderung der Erwerbsfähigkeit	10 %

### Wohnzuschuss „Modell 2009“

(Übersicht Berechnung)

förderbarer Wohnungsaufwand  
+ Betriebskostenpauschale pro m<sup>2</sup> Nutzfläche  
– zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

## Wohnzuschuss

### Information und Antragstellung

Nähere Informationen erhalten Sie auf  
[www.noeg.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html](http://www.noeg.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html)

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



## Monatliches Entgelt

### Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- Kapitaltilgung + Zinsen – Förderungsdarlehen
- Annuität (Kapitaltilgung + Zinsen abzüglich temporärer Zuschuss) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten progressiven Hypothekendarlehens oder Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung
- Annuität (Kapitaltilgung + Zinsen) des nicht geförderten Hypothekendarlehens
- 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 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- und Sturmschadenversicherung jeweils zum Neuwert)
- allgemeine Stromkosten (Stiegenhaus, Keller, Außenbeleuchtung)
- Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Außenanlagen (z. B. Kinderspielflächen, Grünflächen, Müllplätze und dergleichen)
- Rauchfangkehrergebühr
- gegebenenfalls Kosten einer Liftanlage etc.

**Im Betriebskostenkonto 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

Jahrespauschalbetrag für Verwaltungskosten mit Entgelt-richtlinienverordnung zum WGG festgelegten Höchstbetrag zuzüglich allfälliger Mahnspesen und Barauslagen zuzüglich Umsatzsteuer. 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 (Kapitaltilgung + Zinsen abzüglich Zuschuss) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Darlehens. Die Finanzierung der Wohnung wird wie folgt vorgenommen: **Förderungsdarlehen, progressives bezuschusstes Hypothekardarlehen und nicht gefördertes Hypothekardarlehen**

WFG 2005 | NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien –  
letztgültige Fassung

#### Darlehen der Erste Bank AG

Die Laufzeit des geförderten bezuschusteten Hypothekardarlehens sowie das nicht geförderte Hypothekardarlehen

beträgt 40 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019): 1. bis 34. Tilgungsjahr 3,45 % 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 € 0,59 netto pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 2,40 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 24,22 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte: Juli 2025). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten werden noch ca. € 20,00 netto je PKW-Stellplatz im Freien verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzwert-Anteile aufgeteilt.

### Miete (Baurecht)

Es besteht keine Möglichkeit der Eigentumsübertragung.





## 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 statischer Erfordernisse

#### Decken und Wände

**Außenwände EG–OG:**

Hochlochziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich, teilweise Stahlbetonwände bzw. SBZ-Ziegelwände samt Außenwand-Wärmedämmverbundsystem (Dämmstärke 18 cm)

**Innenwände tragend:**

20 bzw. 25 cm Hochloch- bzw. SBZ-Ziegelwände

**Innenwände nicht tragend:**

10 bzw. 18 cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion. Im Bereich zwischen WC und Bad bzw. zwischen WC und AR ist die Zwischenwand installationsfrei, barrierefrei anpassbar, ausgeführt.

**Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände:**

Schallschutzziegel oder SBZ 25 cm mit Gipskartonvorsatzschale (in Stärke nach schalltechnischer Anforderung) bzw. wo statisch erforderlich, Stahlbeton

**Geschoßdecken:**

Elementdecken mit Aufbeton bzw. STB-Ortbetondecken laut statischer Erfordernisse

**Stufenanlagen:**

Stahlbetonlaufftreppen als Fertigteil mit Fliesen belegt

#### Dachkonstruktion und Öffnungselemente

**Dach:**

Flachdachkonstruktionen mit Feuchtigkeitsabdichtung entsprechend der geltenden ÖNormen samt Wärmedämmung laut Anforderung des Energieausweises hergestellt, entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Gründachaufbau ausgeführt. Teilbereich bei Haus Hauptstraße 31 als Steildach ausgeführt.

**Fenster:**

Ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff mit weißer Oberfläche und Isolierglas, 3-fach Wärmeschutzverglasung. Die Bedienung der Elemente erfolgt über Dreh-/Kippbeschläge bzw. reine Drehbeschläge.  $U_g = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,  $U_f = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$

**Fensterbänke außen:**

Aluminiumsohlbänke

**Fensterbänke innen:**

MAX-Postforming oder Werzalith, Farbe: Weiß

**Sonnenschutz:**

Die Fensterelemente in den Wohnungen werden mit außenliegenden Aufputzminirollläden mit Kurbelbetätigung ausgestattet.

**Stiegenhauseingangstüren:**

Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet

**Gebäudetechnische Anlagen****Kanal:**

Schmutz- & Regenwasserkanal wird in PVC ausgeführt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.

**Lüftung:**

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 WC und, wo erforderlich, im Vorraum hergestellt.

Die Frischluft wird in den Aufenthaltsräumen eingebracht – mit der aus der Abluft gewonnenen Wärme wird die Zuluft vermischungsfrei erwärmt.

Die Absaugung der Abluft erfolgt im Bad, WC, Abstellraum und Kochnische. Eine separate Entlüftung der Sanitärräume ist dadurch nicht notwendig. Die Geräte werden über dem WC an der Wand hängend montiert.

**Notkamin:**

Es werden keine Notkamine innerhalb der Wohnungen errichtet.

**Heizung & Warmwasser:**

Die Energieerzeugung für Heizung erfolgt über die örtliche Fernwärme. Die Warmwasserbereitung erfolgt je Wohnung über einen Boiler mit Photovoltaik-Unterstützung. Der Warmwasserboiler ist im Badezimmer über der Waschmaschine situiert. Die Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung beheizt; in den Bädern wird zusätzlich ein Sprossenheizkörper mit E-Heizelement installiert. Die Temperaturregelung der Fußbodenheizung erfolgt über einen Raumthermostat, welcher im Wohnzimmer installiert ist

und über diesen die Temperatur geregelt wird. Die Temperaturenauslegung wird seitens der Haustechnikplanung festgelegt. Der Wärmemengenverbrauch wird mittels wohnungszugeordneter Zähler erfasst und je Wohnung abgerechnet.

**Stromversorgung:**

Erfolgt aus dem Netz der EVN – Netz NÖ.

Auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen installiert, welche jeweils den Wohnungen zur Warmwasserbereitung zugeordnet sind.

**Kaltwasserversorgung:**

Erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz.

Es werden keine wohnungszugeordneten Einzelwasserzähler vorgesehen.

**Ausstattungsbeschreibung****Boden und Wandoberflächen****Laminatboden:**

Wohnküche, Zimmer: Laminatboden

Oberfläche in Holzoptik mit passenden Sesselleisten

**Verfliesung Bad:**

Wände bei Badewanne und Waschbecken (Format 20 x 40 cm, Farbe: Weiß matt), Höhe bis Zargenoberkante (ca. 205 cm). Boden (Format 30 x 60 cm, 3 Farben zur Wahl) mit Sockelleiste, wo keine Wandverfliesung. Restliche Wandflächen mittels Innendispersion gemalt.

**Verfliesung WC:**

Boden (Format 30 x 60 cm, 3 Farben zur Wahl) mit Sockelleiste sowie WC-Vormauerung (Format 20 x 40 cm, Farbe: Weiß matt) mit einer Höhe von ca. 120 cm.

**Verfliesung Vorraum und Abstellraum:**

Boden (Format 30 x 60 cm, 3 Farben zur Wahl) mit Sockelleiste.

**Malerei:**

Decken und Wände mit Innendispersion gemalt  
Farbton: gebrochen Weiß

**Anstrich:**

Im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert. Im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt ausgeführt.



## Türen

### Wohnungseingangstüren:

Türblätter glatt, Oberfläche in Weiß  
Sicherheitsbeschlag mit Langschild und Einstemmschloss für Einbauzylinder, Türspion und Namensschild.  
Die Wohnungseingangstüren entsprechen der Einbruchwiderstandsklasse RC3.

### Innentüren:

Türblätter glatt, Oberfläche in Weiß, Drückerpaar mit Rosette und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel; WC- und Badezimmertür mit WC-Drehbeschlag; das Türblatt vom Vorraum ins Wohnzimmer erhält einen Glasausschnitt aus Einscheibensicherheitsglas (klar).

## Terrasse, Balkon

### Bodenbelag Terrasse:

Betonplatte ca. 40 x 40 cm grau

## Sanitäre Einrichtung

### WC:

Hänge-WC (Tiefspüler) mit Brille und Deckel, Unterputzspülkasten und Spültaste, Farbe: Weiß

### Bad:

Badewanne, Größe 170 x 75 cm, Farbe: Weiß  
Wannenfüll- und Brausegarnitur Einhandbedienung  
Waschtisch – weiße Keramik mit Einhandmischer  
Waschmaschinenanschluss

### Kochnische/Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschluss

### Terrasse EG

Außenwasseranschluss mittels Kemperventil

## Elektroinstallationsausstattung

### Zugang:

1x Klingeltaster vor der Wohnung

### Vorraum/Flur:

1 x Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Taster  
2 x Einfach-Schuko-Steckdose  
1 x Gegensprechanlage mit Türöffner (Innensprechstelle)  
1 x Elektro- & IT-Verteiler (Wohnungsverteiler)  
1 x Rauchwarnmelder

**WC:**

1 x Wandauslass mit Ausschalter  
Anschluss Wohnraumlüftungsgerät

**Abstellraum:**

1 x Wandauslass mit Ausschalter  
1 x Einfach-Schuko-Steckdose  
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für den Wäschetrockner,  
wenn nicht im Bad ausgeführt

**Bad:**

1 x Deckenauslass mit Serienschalter (samt Fassung und  
Glühbirne)  
1 x Wandauslass (über Waschbecken Höhe ca. 1,85 m) mit  
Serienschalter  
1 x Feuchtraum-Einfach-Schuko-Steckdose bei Waschtisch  
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für die Waschmaschine  
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für den Wäschetrockner  
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für E-Heizkörper  
1 x Anschluss Warmwasserspeicher

**Kochnische/Küche:**

1 x Deckenauslass mit Ausschalter  
1 x Wandauslass im Arbeitsbereich  
1 x Doppel- und 2 x Einfach-Schuko-Steckdose für  
Arbeitsplatz  
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für Kühlschrank  
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für Dunstabzug  
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für Geschirrspüler  
1 x Kraftstromanschluss E-Herd

**Wohn-/Esszimmer:**

1 x Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern (samt Fassung &  
Glühbirne) im Wohnbereich  
1 x Deckenauslass mit Wechselschalter im Esstischbereich  
1 x Ausschalter für die Außenleuchte (Balkon/Terrasse)  
3 x Einfach-Schuko-Steckdose  
1 x Doppel-Schuko-Steckdose  
1 x TV-Anschlussdose SAT  
1 x Leerverrohrung A1  
1 x Leerverrohrung  
1 x Bedienelement Raumthermostat  
1 x Bedienelement für Wohnraumlüftung  
1 x Rauchwarnmelder

**Schlafzimmer:**

1 x Deckenauslass mit Ausschalter  
1 x Doppel-Schuko-Steckdose  
3 x Einfach-Schuko-Steckdose  
1 x Leerverrohrung (Telefon/Internet/TV)  
1 x Rauchwarnmelder

**Kinderzimmer:**

1 x Deckenauslass mit Ausschalter  
1 x Doppel-Schuko-Steckdose  
2 x Einfach-Schuko-Steckdose  
1 x Leerverrohrung (Telefon/Internet/TV)  
1 x Rauchwarnmelder

**Terrasse/Balkon:**

1 x Wandauslass mit Wandleuchte  
1 x Feuchtraum-Einfach-Schuko-Steckdose

**Einlagerungsraum:**

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

**TV:**

Die TV-Versorgung erfolgt über hauseigene digitale  
SAT-Anlage Astra 19,2°

**Achtung: Ein für die SAT-Anlage geeigneter Receiver ist vom Mieter zum Empfang der Programme selbst bereit zu stellen.**

**Internetvorbereitung:**

Internetversorgung erfolgt mittels Anbindung an das Netz der A1 Telekom vom Gebäudeanschluss über den Wohnungsverteiler bis zur abgedeckelten Dose im Wohnzimmer; Anbieter ist A1 Telekom.

**Achtung: Wenn ein Anschluss gewünscht wird, so ist dieser vom Mieter selbst anzumelden und es sind alle Kosten zu übernehmen.**

**Beleuchtung im Allgemeinbereich:**

Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, die Beleuchtung und Stromversorgung aller Allgemeinräume und die Außenbeleuchtung. Die Wand- oder Deckenlichter im Stiegenhaus, Kinderwagen- und Müllraum sowie im Bereich der Gehwege und PKW-Stellplätze werden mittels Bewegungsmelder geschaltet.



## Allgemeinbereiche & Außenanlagen

### Einlagerungsraum:

Die Einlagerungsräume befinden sich im Stiegenhaus, jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum zugeordnet.

### Müllraum:

im Nebengebäude des jeweiligen Hauses situiert

### Fahrradabstellraum:

im Nebengebäude des jeweiligen Hauses situiert

### PKW-Stellplatz:

Für jede Wohneinheit sind 1 bis 2 zugeordnete PKW-Abstellplätze vorgesehen (siehe Übersichtsplan). Eine Leerverrohrung wird für eine etwaige nachträgliche Montage einer E-Ladestation vorgesehen. Verkabelung als Sonderwunsch möglich.

### Briefkasten:

Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) werden beim Stiegenhauseingang der jeweiligen Stiege angeordnet.

### Eigengärten:

Eigengärten werden mit einem verzinkten Doppelstabgitterzaun, der mittels Punktfundamenten montiert wird, eingezäunt. Jeder Eigengarten erhält einen Zugang von außen.

Die Gartenflächen werden humusiert und begrünt. Es erfolgt keine Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken und/oder Bäumen.



### Allgemeinflächen:

Die Flächen neben den Hauszugangswegen werden mit einer Schotterfüllung ausgeführt.

### Geh- und Fahrwege:

Geh- und Fahrbereiche werden asphaltiert.

## Energieausweis

Wohnhaus 1 (Hauptstraße 31):  $HWB_{SK} 29,8, f_{GEE,SK} 0,67$

Wohnhaus 2 (Angerweg 2):  $HWB_{SK} 29,1, f_{GEE,SK} 0,66$

Wohnhaus 3 (Angerweg 3):  $HWB_{SK} 29,4, f_{GEE,SK} 0,65$

Wohnhaus 4 (Angerweg 4):  $HWB_{SK} 29,4, f_{GEE,SK} 0,65$

Wohnhaus 5 (Angerweg 5):  $HWB_{SK} 29,4, f_{GEE,SK} 0,65$

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

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 dem Bauträger 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 ursprüngliche Zustand herzustellen.

## Übergabe

Der Wohnungswerber übernimmt eine mängelfreie Wohnung, ist sich jedoch bewusst, zwecks Kostenersparnis in Kauf genommene technische Toleranzen, wie 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 durch 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 für Arbeiter und Angestellte, reg. Gen.m.b.H.  
Südstadtzentrum 4, 2344 Maria Enzersdorf  
Tel.: +43 2236 405-0, Fax: +43 2236 405-110  
E-Mail: office@nbg.at; www.nbg.at

### Planung:

MBM Architektur ZT GmbH  
Invalidenstraße 3/15, 1030 Wien  
Tel.: +43 1 712 93 31, Fax: +43 1 710 96 99-40  
E-Mail: office@mbm-architektur.at

### Generalunternehmer:

PORR Bau GmbH  
Zweigniederlassung Wr. Neustadt  
Industriegasse 6, 2700 Wr. Neustadt  
Tel.: +43 50 626-2770, Fax: + 43 50 626-2473  
E-Mail: wienerneustadt@porr.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 454 | Hauptstraße 31 und Angerweg 2-5 | 2464 Göttlesbrunn-Arbesthal

Alle angegebenen Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen etc. entsprechen – sofern nicht anders angegeben – dem Stand der Drucklegung (September 2025). Änderungen und Druckfehler vorbehalten. Abweichungen bei Darstellungen und Illustrationen sind möglich. Visualisierungen, Pläne und Gesamtlayoutplan: MBM Architektur 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



Dipl.-Ing. Alexander BERGMANN  
 Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen  
 Konstruktiver Ingenieurbau



**BÜRO BM HAJEK**  
 Baumeister, Sicherheitsfachkraft, AKÜ



Die Niederösterreichische  
 Versicherung

