

Raum zum Leben, Grund zum Bleiben.

# Gefördertes Wohnen in Bad Deutsch-Altenburg

27 Wohnungen und 3 Reihenhäuser



Fertigstellung geplant:  
2. Quartal 2027

**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**

## 04/06

### Projektbeschreibung

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Das Bauvorhaben | 04/05 |
| Die Wohnlage    | 06    |

## 07

### Wohnungsspiegel

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

## 08

### Kostenübersicht

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Gesamtkosten, Finanzierungsbeitrag,<br>Förderung und Gesamtmiete | 08 |
|------------------------------------------------------------------|----|

## 09/15

### Planübersicht

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Gesamtanlageplan                   | 09 |
| Kellergeschoß                      | 10 |
| Erdgeschoß                         | 11 |
| 1. Obergeschoß                     | 12 |
| 2. Obergeschoß                     | 13 |
| Schnitt & Ansichten Wohnhaus       | 14 |
| Schnitt & Ansichten Reihenhaushaus | 15 |

## 19/42

### Grundriss WOHNHAUS

|             |       |
|-------------|-------|
| W 01 – W 02 | 16/17 |
| W 03 – W 04 | 18/19 |
| W 05 – W 06 | 20/21 |
| W 07 – W 08 | 22/23 |
| W 09 – W 10 | 24/25 |
| W 11 – W 12 | 26/27 |
| W 13 – W 14 | 28/29 |
| W 15 – W 16 | 30/31 |
| W 17 – W 18 | 32/33 |
| W 19 – W 20 | 34/35 |
| W 21 – W 22 | 36/37 |
| W 23 – W 24 | 38/39 |
| W 25 – W 26 | 40/41 |
| W 27        | 42    |

## 43/46

### Grundriss REIHENHAUS

|             |       |
|-------------|-------|
| RH A – RH B | 44/45 |
| RH C        | 46    |

## 47/53

### Kosten und Finanzierung

|                      |    |
|----------------------|----|
| Finanzierung         | 47 |
| Förderungswürdigkeit | 47 |
| Darlehen             | 48 |
| Finanzierungsbeitrag | 49 |
| Wohnzuschuss         | 49 |
| Monatliches Entgelt  | 52 |
| Kaufoption           | 53 |

## 54/59

### Bau und Ausstattung

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Baubeschreibung          | 54 |
| Ausstattungsbeschreibung | 55 |
| Energieausweis           | 58 |
| Sonderwünsche            | 59 |
| Übergabe                 | 59 |

# Das Bauvorhaben Gefördert und besonders attraktiv



In Bad Deutsch-Altenburg, Mühlaugasse 3, entsteht eine geförderte Wohnhausanlage. Das Projekt umfasst 27 Wohnungen mit **zwei bis vier Zimmern und Wohnnutzflächen von rund 52 bis 84 m<sup>2</sup> sowie drei Reihenhäuser mit ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**. Jede Einheit verfügt über eine private Freifläche in Form eines Balkons, einer Loggia oder einer Terrasse. Die Erdgeschoßwohnungen haben zusätzlich Eigengärten.

Die Anlage wird in **zukunftsicherer Niedrigenergiebauweise** errichtet und mit kontrollierter Wohnraumlüftung samt Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen effizient über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, ergänzt durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Ein barrierefreies Stiegenhaus mit Aufzugsan-

lage sorgt für komfortable Erreichbarkeit aller Ebenen. Insgesamt stehen 46 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage sowie 14 im Freien zur Verfügung. Pro Wohneinheit werden ein bis zwei Stellplätze zugeordnet, optional kann ein Stellplatz mit einer Ladesteckdose für ein Elektroauto ausgestattet werden. Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Müllräume sowie ein Kinderspielplatz ergänzen das Angebot.

Die Vergabe erfolgt im Rahmen eines geförderten Mietmodells, wobei ein Wohnzuschuss möglich ist. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Wohnung frühestens nach 5 Jahren zu erwerben.

**Die Fertigstellung und Übergabe erfolgen voraussichtlich im zweiten Quartal 2027.**

## Modernes Wohnen in Niedrigenergiebauweise – nachhaltig, komfortabel und leistbar.

**Bauvorhaben:**

- Gefördertes Mietmodell mit Kaufoption
- Wohnzuschuss möglich
- 27 Wohnungen und 3 Reihenhäuser
- Wohnungen: von 52 bis 84 m<sup>2</sup> Wnfl., 2 – 4 Zimmer
- Reihenhäuser: ca. 103 m<sup>2</sup> Wnfl., 4 Zimmer
- Terrasse, Loggia und/oder Balkon
- Erdgeschoßeinheiten mit Eigengarten
- Barrierefreies Stiegenhaus mit Aufzugsanlage
- PKW-Stellplätze in Tiefgarage und im Freien
- Zukunftssichere Niedrigenergiebauweise
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Hocheffizientes Heizsystem mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung

**Information, Beratung und Vergabe:**

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

# Gefördertes Wohnen in Bad Deutsch-Altenburg

Mühlaugasse 3  
2405 Bad Deutsch-Altenburg

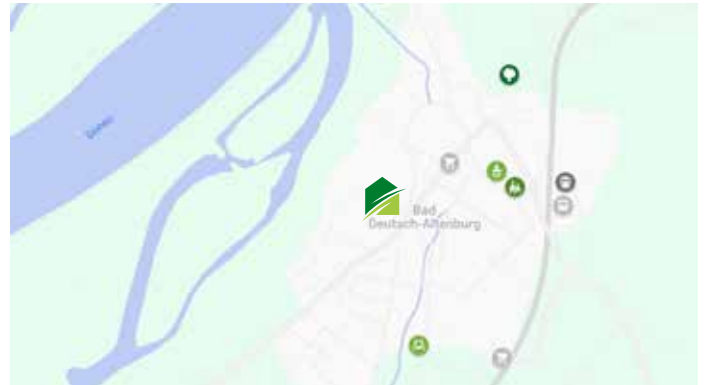


# Die Wohnlage Naturnah wohnen. Besser leben.

**B**ad Deutsch-Altenburg liegt im Bezirk **Bruck an der Leitha in Niederösterreich** und zählt zu den besonders reizvollen Wohnorten im östlichen Niederösterreich. Das Gemeindegebiet befindet sich am rechten Ufer der Donau, südwestlich von Hainburg an der Donau. Es liegt am Fuße des Pfaffenbergs – eine landschaftlich attraktive Lage mit viel Grünraum und Weitblick.

**Die gut entwickelte Infrastruktur bietet alles für den täglichen Bedarf:** Nahversorger, Kindergärten, Volksschule, medizinische Einrichtungen sowie Gastronomiebetriebe sind direkt im Ort vorhanden. Sportanlagen, Tennisplätze, Rad- und Wanderwege sowie ein aktives Vereinsleben schaffen beste Voraussetzungen für Freizeit, Bewegung und Gemeinschaft.

Mit der nahegelegenen Römerstadt Carnuntum verfügt die Region zudem über ein kulturelles Highlight mit internationaler Strahlkraft. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine



rasche Erreichbarkeit von Wien und Bratislava. Mit ca. 2.000 Einwohnern bietet Bad Deutsch-Altenburg eine charmante Größe, die die Bewohner sehr schätzen.

Bad Deutsch-Altenburg verbindet Natur, Geschichte und Alltagstauglichkeit auf angenehme Weise – ein Ort, an dem man sich einfach schnell zuhause fühlt.

Bad Deutsch-Altenburg vereint Natur, Lebensqualität und beste Infrastruktur zu einem Wohnort mit besonderem Charme.

## Wohnungs- und Flächenübersicht

| Bauteil    | Top  | Raumprogramm     |                       |        |     |    |                   |             | Wohnnutzfläche |        | Nutzfläche |          |        |             |                  | PKW-Stellplatz<br>in der Tiefgarage | PKW-Stellplatz im Freien |
|------------|------|------------------|-----------------------|--------|-----|----|-------------------|-------------|----------------|--------|------------|----------|--------|-------------|------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|            |      | Zimmer<br>gesamt | Wohnraum<br>mit Küche | Zimmer | Bad | WC | Vorraum  <br>Flur | Abstellraum | Wohnung        | Loggia | Balkon     | Terrasse | Garten | Gerätehütte | Einlagerungsraum |                                     |                          |
| Wohnhaus   |      |                  |                       |        |     |    |                   |             |                |        |            |          |        |             |                  |                                     |                          |
| EG         | W 01 | 2                | 1                     | 1      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 55,14          | 4,32   | -          | 4,32     | 25,44  | -           | 4,62             | 1                                   | 1                        |
|            | W 02 | 3                | 1                     | 2      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 70,64          | 3,72   | -          | 3,72     | 59,52  | -           | 4,61             | 2                                   | -                        |
|            | W 03 | 3                | 1                     | 2      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 71,29          | 1,92   | -          | 7,32     | 59,81  | -           | 4,59             | 2                                   | -                        |
|            | W 04 | 3                | 1                     | 2      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 71,62          | 1,93   | -          | 7,31     | 80,51  | -           | 4,59             | 2                                   | -                        |
|            | W 05 | 3                | 1                     | 2      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 70,65          | 3,72   | -          | 3,72     | 100,25 | -           | 4,62             | 2                                   | -                        |
|            | W 06 | 2                | 1                     | 1      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 52,28          | 2,48   | -          | 7,45     | 156,21 | -           | 4,62             | 1                                   | -                        |
|            | W 07 | 2                | 1                     | 1      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 52,29          | -      | -          | 9,86     | 165,14 | -           | 4,59             | 1                                   | -                        |
|            | W 08 | 3                | 1                     | 2      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 70,89          | 3,65   | -          | 3,65     | 64,45  | -           | 4,59             | 1                                   | 1                        |
|            | W 09 | 3                | 1                     | 2      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 71,61          | 2,15   | -          | 6,45     | 80,39  | -           | 4,62             | 1                                   | 1                        |
|            | W 10 | 3                | 1                     | 2      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 71,00          | 1,88   | -          | 7,36     | 117,57 | -           | 4,61             | 1                                   | 1                        |
|            | W 11 | 3                | 1                     | 2      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 70,65          | 3,72   | -          | 3,72     | 51,40  | -           | 4,58             | 1                                   | 1                        |
| 1. OG      | W 12 | 2                | 1                     | 1      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 55,14          | 4,32   | 4,56       | -        | -      | -           | 4,58             | 1                                   | 1                        |
|            | W 13 | 3                | 1                     | 2      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 70,64          | 3,72   | 3,96       | -        | -      | -           | 4,75             | 2                                   | -                        |
|            | W 14 | 3                | 1                     | 2      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 71,29          | 2,15   | 7,63       | -        | -      | -           | 4,80             | 2                                   | -                        |
|            | W 15 | 3                | 1                     | 2      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 71,57          | 2,15   | 7,63       | -        | -      | -           | 4,80             | 2                                   | -                        |
|            | W 16 | 3                | 1                     | 2      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 70,65          | 3,72   | 3,96       | -        | -      | -           | 4,80             | 2                                   | -                        |
|            | W 17 | 2                | 1                     | 1      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 52,25          | 2,48   | 8,63       | -        | -      | -           | 4,80             | 1                                   | -                        |
|            | W 18 | 2                | 1                     | 1      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 52,30          | -      | 8,00       | -        | -      | -           | 4,80             | 1                                   | -                        |
|            | W 19 | 3                | 1                     | 2      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 70,89          | 3,65   | 3,89       | -        | -      | -           | 4,80             | 2                                   | -                        |
|            | W 20 | 3                | 1                     | 2      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 71,61          | 2,15   | 7,63       | -        | -      | -           | 4,80             | 2                                   | -                        |
|            | W 21 | 3                | 1                     | 2      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 70,95          | 1,88   | 8,56       | -        | -      | -           | 4,80             | 2                                   | -                        |
|            | W 22 | 3                | 1                     | 2      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 70,65          | 3,72   | 3,96       | -        | -      | -           | 4,80             | 2                                   | -                        |
| 2. OG      | W 23 | 2                | 1                     | 1      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 55,25          | -      | -          | 24,82    | -      | -           | 4,80             | 1                                   | 1                        |
|            | W 24 | 3                | 1                     | 2      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 73,37          | -      | -          | 38,71    | -      | -           | 4,80             | 2                                   | -                        |
|            | W 25 | 4                | 1                     | 3      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 84,35          | -      | -          | 35,20    | -      | -           | 5,47             | 2                                   | -                        |
|            | W 26 | 3                | 1                     | 2      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 73,22          | -      | -          | 39,10    | -      | -           | 4,72             | 2                                   | -                        |
|            | W 27 | 4                | 1                     | 3      | 1   | 1  | 1                 | 1           | 83,64          | -      | -          | 36,37    | -      | -           | 5,49             | 2                                   | -                        |
| Reihenhaus |      |                  |                       |        |     |    |                   |             |                |        |            |          |        |             |                  |                                     |                          |
| RH         | RH A | 4                | 1                     | 3      | 1   | 1  | 2                 | 1           | 103,01         | -      | -          | 12,92    | 67,44  | 1           | -                | 1                                   | 1                        |
|            | RH B | 4                | 1                     | 3      | 1   | 1  | 2                 | 1           | 103,00         | -      | -          | 12,92    | 40,94  | 1           | -                | 1                                   | 1                        |
|            | RH C | 4                | 1                     | 3      | 1   | 1  | 2                 | 1           | 103,00         | -      | -          | 14,94    | 72,03  | 1           | -                | 1                                   | 1                        |

## Gesamtkosten, Finanzierungsbeitrag, Förderung und Gesamtmiete

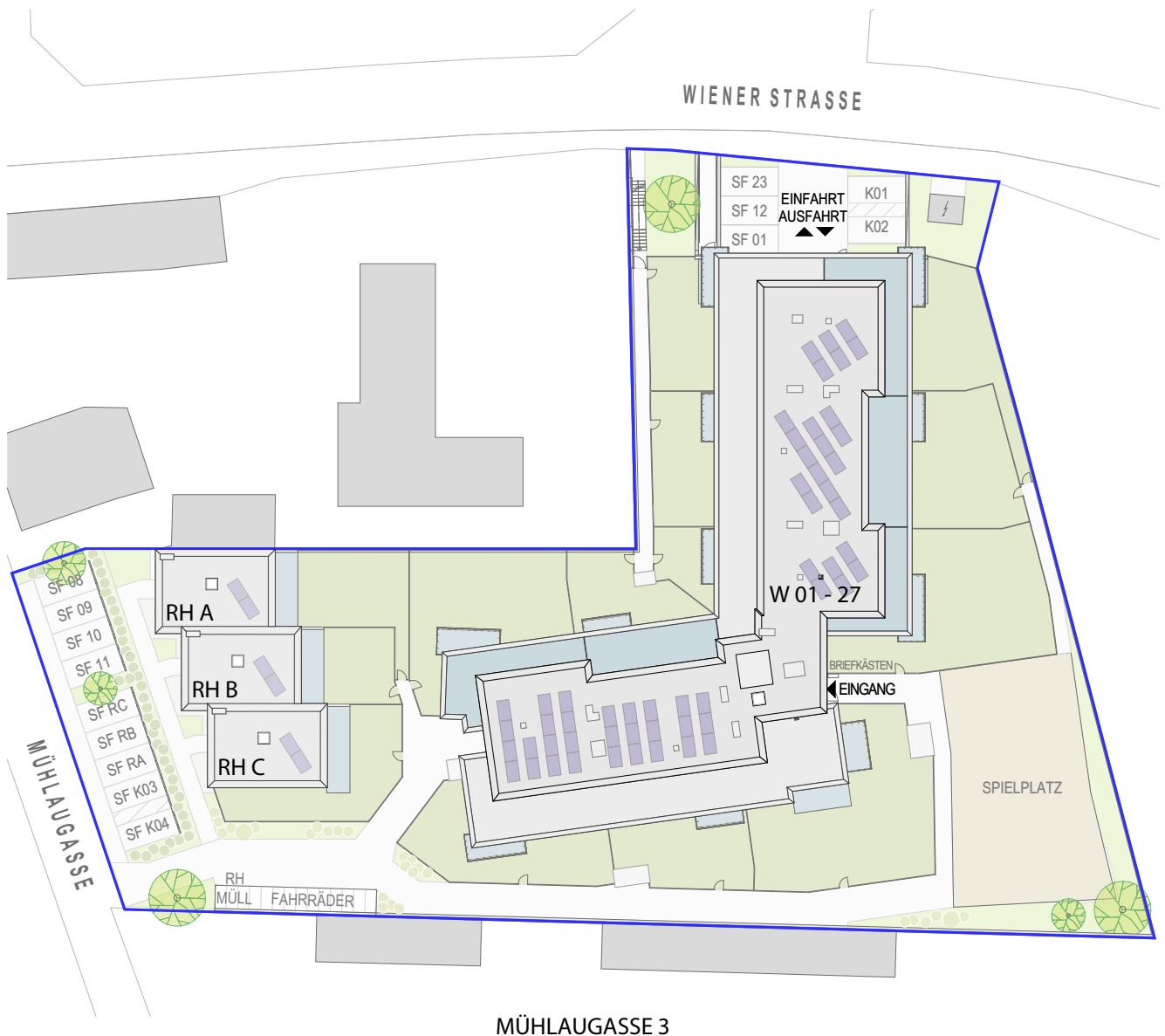
| Vergabe durch     | Top  | Wohnnutzfläche m <sup>2</sup> | Gartenfläche m <sup>2</sup> | Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Wohnungsspiegel) <sup>1</sup> | Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau) | Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht gefördertes Hypothekendarlehen) | vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw.kosten <sup>2</sup> | voraussichtl. mtl. Kosten je PKW-Stellplatz im Freien | voraussichtl. mtl. Kosten je PKW-Stellplatz in Tiefgarage | bereits vermietet |
|-------------------|------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Wohnung</b>    |      |                               |                             |                                                                 |                                            |                                                                        |                                                                                    |                                                       |                                                           |                   |
| WS                | W 01 | 55,14                         | 25,44                       | € 199.708,24                                                    | € 29.764,84                                | € 169.943,40                                                           | € 566,35                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | W 02 | 70,64                         | 59,52                       | € 262.303,36                                                    | € 37.707,30                                | € 224.596,06                                                           | € 742,68                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | W 03 | 71,29                         | 59,81                       | € 250.380,48                                                    | € 37.295,76                                | € 213.084,72                                                           | € 693,59                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| WS                | W 04 | 71,62                         | 80,51                       | € 256.341,92                                                    | € 38.629,12                                | € 217.712,80                                                           | € 712,73                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | W 05 | 70,65                         | 100,25                      | € 268.264,80                                                    | € 38.051,22                                | € 230.213,58                                                           | € 765,81                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | W 06 | 52,28                         | 156,21                      | € 205.669,68                                                    | € 35.636,38                                | € 170.033,30                                                           | € 586,10                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | W 07 | 52,29                         | 165,14                      | € 202.688,96                                                    | € 34.688,14                                | € 168.000,82                                                           | € 576,89                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | W 08 | 70,89                         | 64,45                       | € 253.361,20                                                    | € 35.977,20                                | € 217.384,00                                                           | € 718,89                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | W 09 | 71,61                         | 80,39                       | € 256.341,92                                                    | € 36.596,62                                | € 219.745,30                                                           | € 726,95                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| WS                | W 10 | 71,00                         | 117,57                      | € 262.303,36                                                    | € 37.576,66                                | € 224.726,70                                                           | € 749,95                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | W 11 | 70,65                         | 51,40                       | € 253.361,20                                                    | € 35.397,62                                | € 217.963,58                                                           | € 721,37                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | W 12 | 55,14                         | -                           | € 196.727,52                                                    | € 25.834,12                                | € 170.893,40                                                           | € 566,40                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | W 13 | 70,64                         | -                           | € 253.361,20                                                    | € 31.415,14                                | € 221.946,06                                                           | € 725,82                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| WS                | W 14 | 71,29                         | -                           | € 241.438,32                                                    | € 31.503,60                                | € 209.934,72                                                           | € 675,18                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | W 15 | 71,57                         | -                           | € 244.419,04                                                    | € 33.993,82                                | € 210.425,22                                                           | € 678,75                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | W 16 | 70,65                         | -                           | € 253.361,20                                                    | € 34.397,62                                | € 218.963,58                                                           | € 716,54                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| WS                | W 17 | 52,25                         | -                           | € 181.823,92                                                    | € 24.243,18                                | € 157.580,74                                                           | € 524,53                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | W 18 | 52,30                         | -                           | € 178.843,20                                                    | € 24.224,86                                | € 154.618,34                                                           | € 512,32                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| WS                | W 19 | 70,89                         | -                           | € 253.361,20                                                    | € 32.977,20                                | € 220.384,00                                                           | € 720,26                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | W 20 | 71,61                         | -                           | € 253.361,20                                                    | € 31.665,90                                | € 221.695,30                                                           | € 722,18                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | W 21 | 70,95                         | -                           | € 253.361,20                                                    | € 32.872,08                                | € 220.489,12                                                           | € 720,39                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | W 22 | 70,65                         | -                           | € 253.361,20                                                    | € 31.897,62                                | € 221.463,58                                                           | € 724,29                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| WS                | W 23 | 55,25                         | -                           | € 217.592,56                                                    | € 37.206,46                                | € 180.386,10                                                           | € 615,69                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | W 24 | 73,37                         | -                           | € 286.149,12                                                    | € 39.820,68                                | € 246.328,44                                                           | € 825,04                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | W 25 | 84,35                         | -                           | € 309.994,88                                                    | € 41.652,12                                | € 268.342,76                                                           | € 899,67                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | W 26 | 73,22                         | -                           | € 286.149,12                                                    | € 39.083,46                                | € 247.065,66                                                           | € 827,75                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | W 27 | 83,64                         | -                           | € 324.898,48                                                    | € 43.355,72                                | € 281.542,76                                                           | € 954,50                                                                           | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| <b>Reihenhaus</b> |      |                               |                             |                                                                 |                                            |                                                                        |                                                                                    |                                                       |                                                           |                   |
| NBG               | RH A | 103,01                        | 67,44                       | € 378.551,44                                                    | € 62.044,24                                | € 316.507,20                                                           | € 1.059,01                                                                         | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | RH B | 103,00                        | 40,94                       | € 375.570,72                                                    | € 61.463,52                                | € 314.107,20                                                           | € 1.048,92                                                                         | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |
| NBG               | RH C | 103,00                        | 72,03                       | € 381.532,16                                                    | € 60.824,96                                | € 320.707,20                                                           | € 1.074,69                                                                         | € 25,00                                               | € 35,00                                                   |                   |

<sup>1</sup> Gesamtherstellungskosten lt. ERVO§§1-4 in der geltenden Fassung    <sup>2</sup> exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser) und exkl. Parkplatzkosten

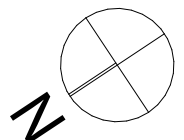
## Gesamtlageplan

# Mühlaugasse 3

## 2405 Bad Deutsch-Altenburg

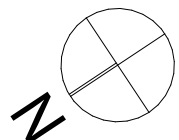


Gesamtlageplan, Geschoßpläne,  
Schnitte, Ansichten und Wohnungspläne  
vermitteln einen klaren Eindruck von  
durchdachter Architektur, optimaler Lage  
und hochwertiger Raumaufteilung.





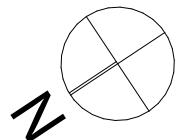
- |                                                                                     |                         |                                                                                     |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|  | Ziegel                  |  | abgeh. Decke   |
|  | Schallschutzziegel      |  | Laminat        |
|  | Stahlbeton              |  | Keramikfliesen |
|  | Wärmedämmung            |  | Estrichplatten |
|  | Gipskarton              |  | Rasen          |
|  | Installationsfreie Wand |  | Sockelmauer    |
|                                                                                     |                         |  | Einfriedung    |



## Erdgeschoß



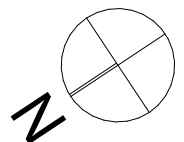
|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> Ziegel                   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border:1px solid black;"></span> abgeh. Decke |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:darkred; border:1px solid black;"></span> Schallschutzziegel   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Laminat                                                                               |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:green; border:1px solid black;"></span> Stahlbeton             | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> Keramikfliesen                                                                     |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:purple; border:1px solid black;"></span> Wärmedämmung          | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgrey; border:1px solid black;"></span> Estrichplatten                                                                     |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> Gipskarton            | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> Rasen                                                                             |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> Installationsfreie Wand | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightyellow; border:1px solid black;"></span> Sockelmauer                                                                      |
| G. H.                                                                                                                                       | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;"></span> Einfriedung                                                               |
| Platz für Gartenhütte                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                             |



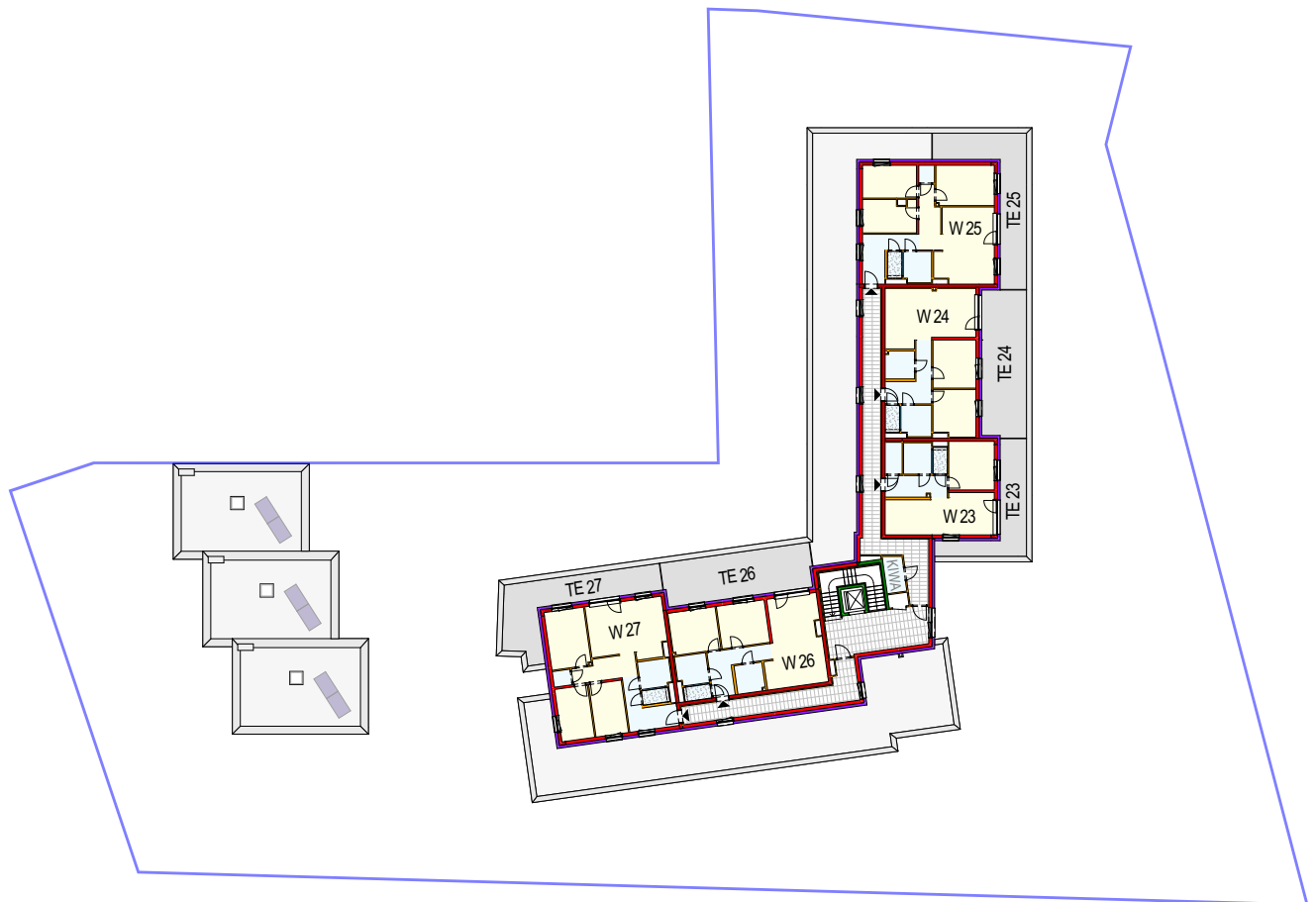
## 1. Obergeschoß



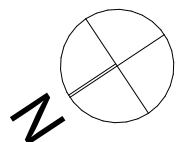
|  |                         |  |                |
|--|-------------------------|--|----------------|
|  | Ziegel                  |  | abgeh. Decke   |
|  | Schallschutzziegel      |  | Laminat        |
|  | Stahlbeton              |  | Keramikfliesen |
|  | Wärmedämmung            |  | Estrichplatten |
|  | Gipskarton              |  | Rasen          |
|  | Installationsfreie Wand |  | Sockelmauer    |
|  |                         |  | Einfriedung    |



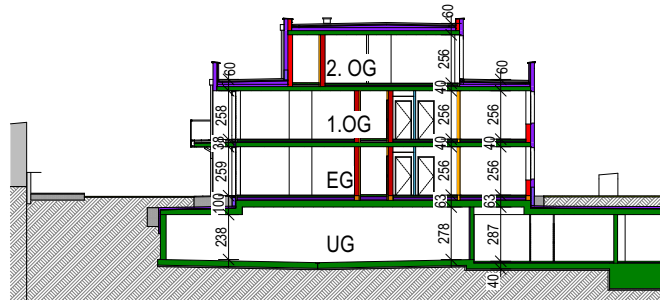
## 2. Obergeschoß



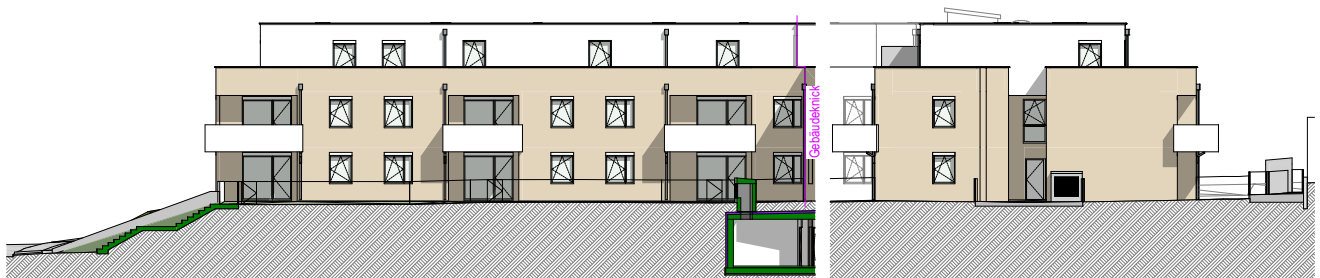
|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> Ziegel                   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border:1px solid black;"></span> abgeh. Decke |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:darkred; border:1px solid black;"></span> Schallschutzziegel   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Laminat                                                                               |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:green; border:1px solid black;"></span> Stahlbeton             | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> Keramikfliesen                                                                     |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:purple; border:1px solid black;"></span> Wärmedämmung          | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgrey; border:1px solid black;"></span> Estrichplatten                                                                     |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> Gipskarton            | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> Rasen                                                                             |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> Installationsfreie Wand | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightyellow; border:1px solid black;"></span> Sockelmauer                                                                      |
|                                                                                                                                             | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;"></span> Einfriedung                                                               |



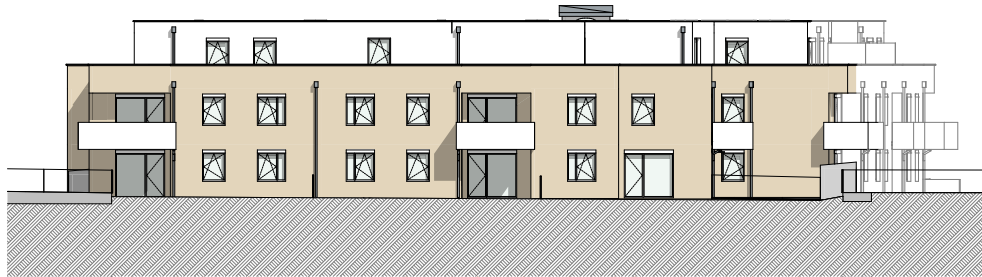
## Schnitt & Ansichten Wohnhaus



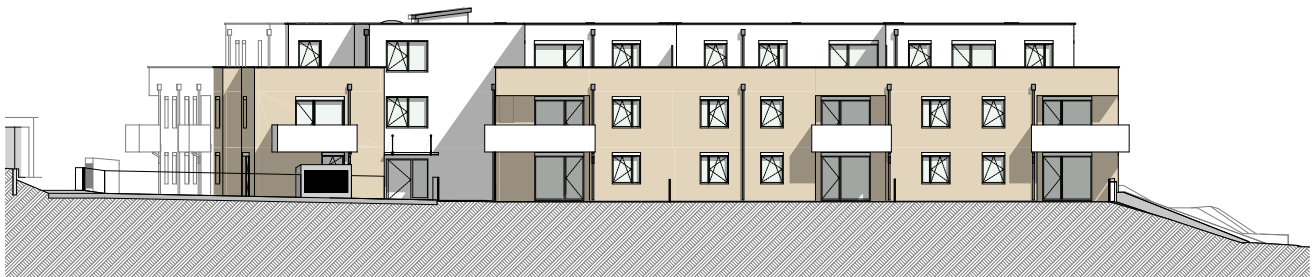
## Systemschnitt



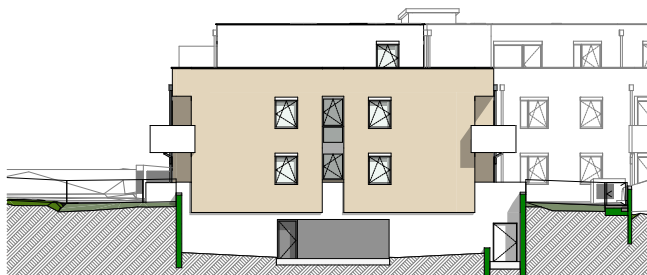
Ansicht Nord-Ost



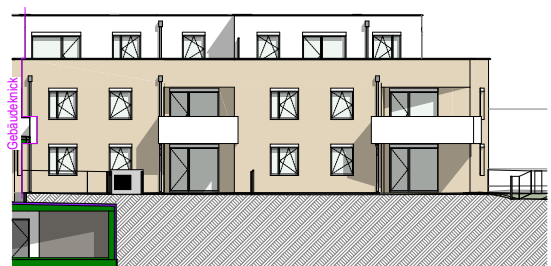
Ansicht Nord-West



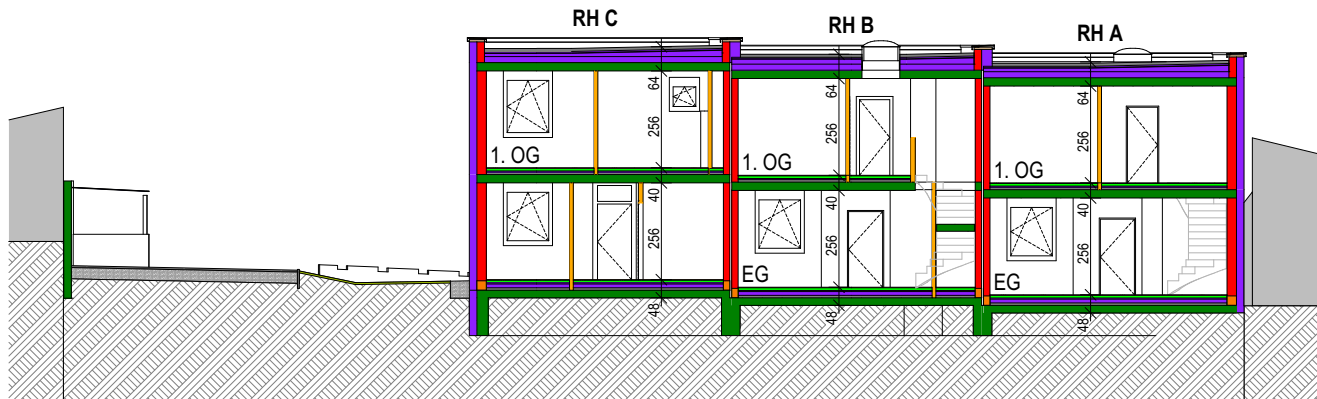
Ansicht Süd-West



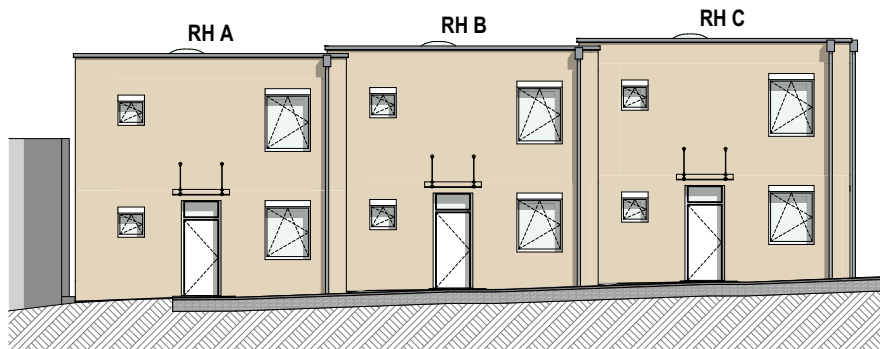
Ansicht Süd-Ost



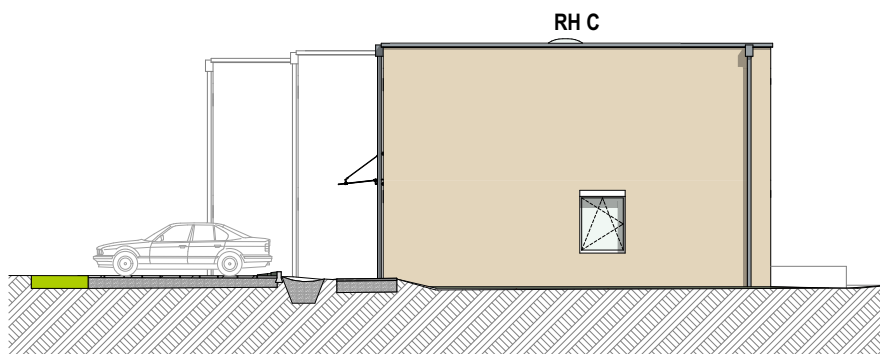
## Schnitt & Ansichten Reihenhaus



Systemschnitt



Ansicht Nord



Ansicht West

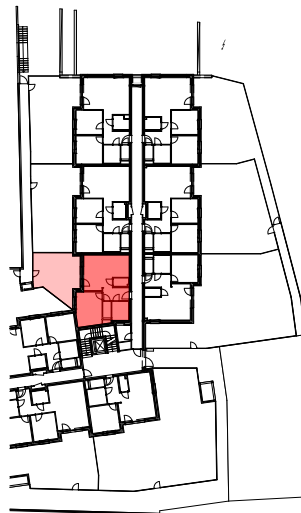


Ansicht Süd

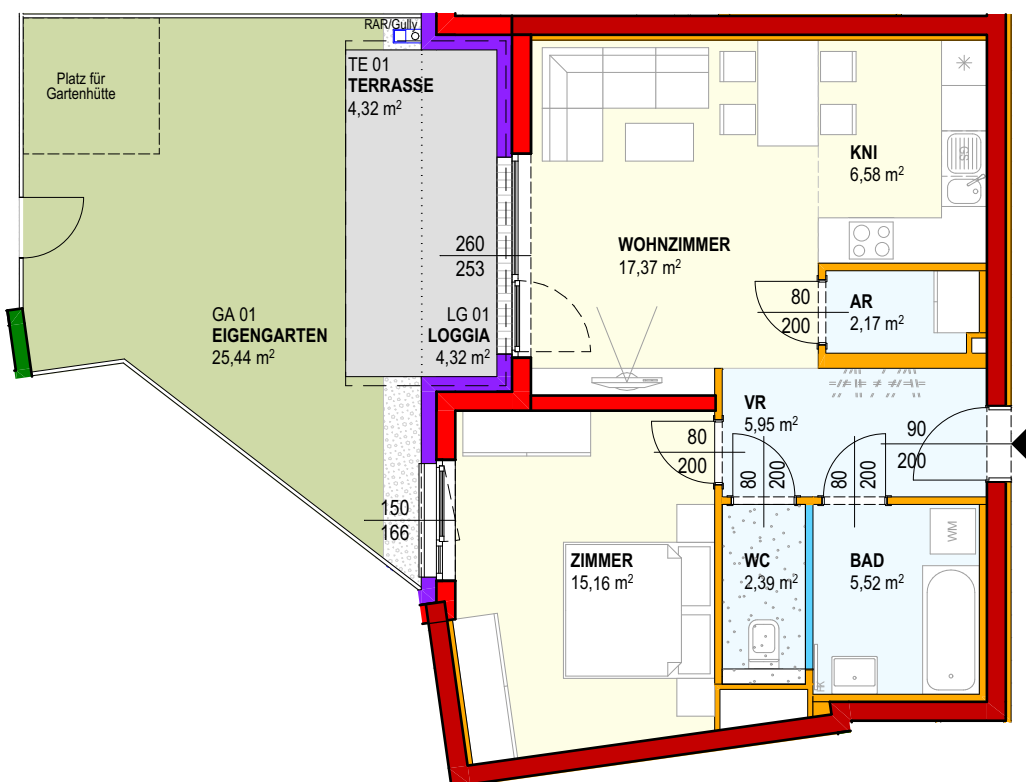
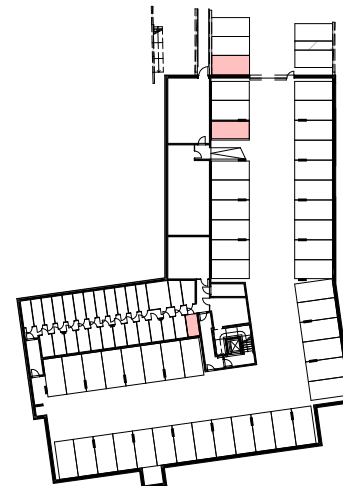
Erdgeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 55,14 m <sup>2</sup> |
| Loggia             | 4,32 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse           | 4,32 m <sup>2</sup>  |
| Eigengarten        | 25,44 m <sup>2</sup> |
| Einl.-Raum ER 01   | 4,62 m <sup>2</sup>  |
| Außenstellplätze   | 1 Stk                |
| Garagenstellplätze | 1 Stk                |

Lage Wohnung

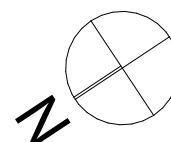


Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung

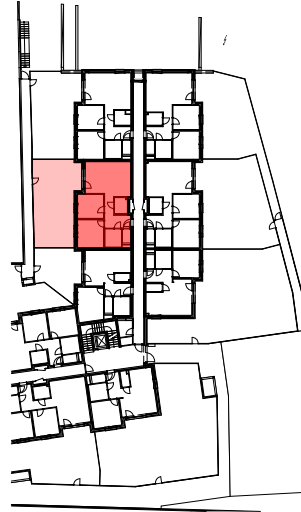


## W 02

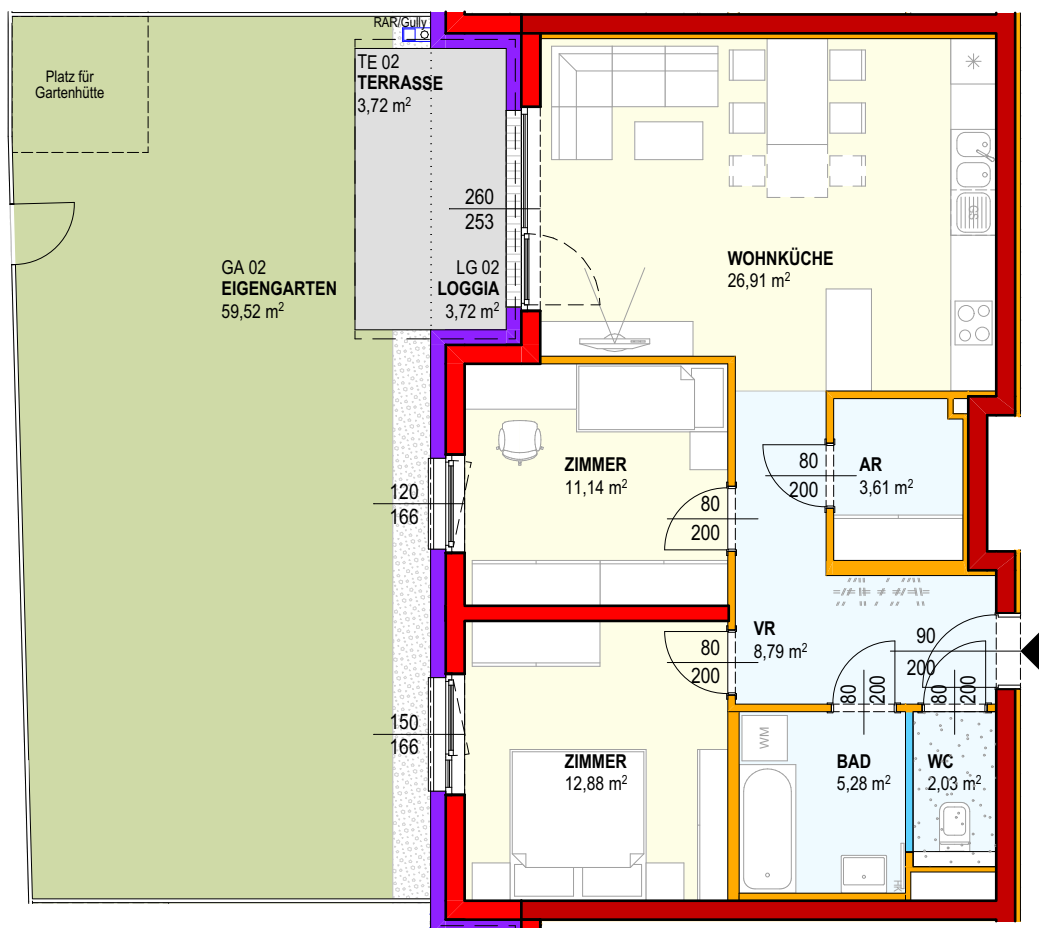
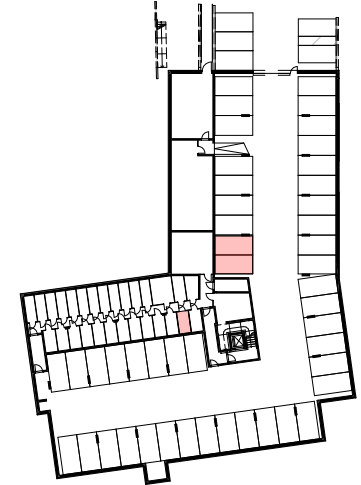
## Erdgeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 70,64 m <sup>2</sup> |
| Loggia             | 3,72 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse           | 3,72 m <sup>2</sup>  |
| Eigengarten        | 59,52 m <sup>2</sup> |
| Einl.-Raum ER 02   | 4,61 m <sup>2</sup>  |
| Garagenstellplätze | 2 Stk                |

Lage Wohnung

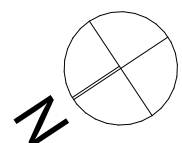


Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

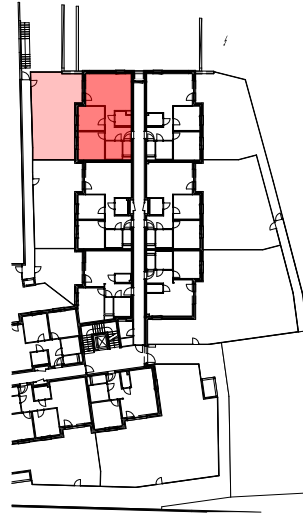
- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung



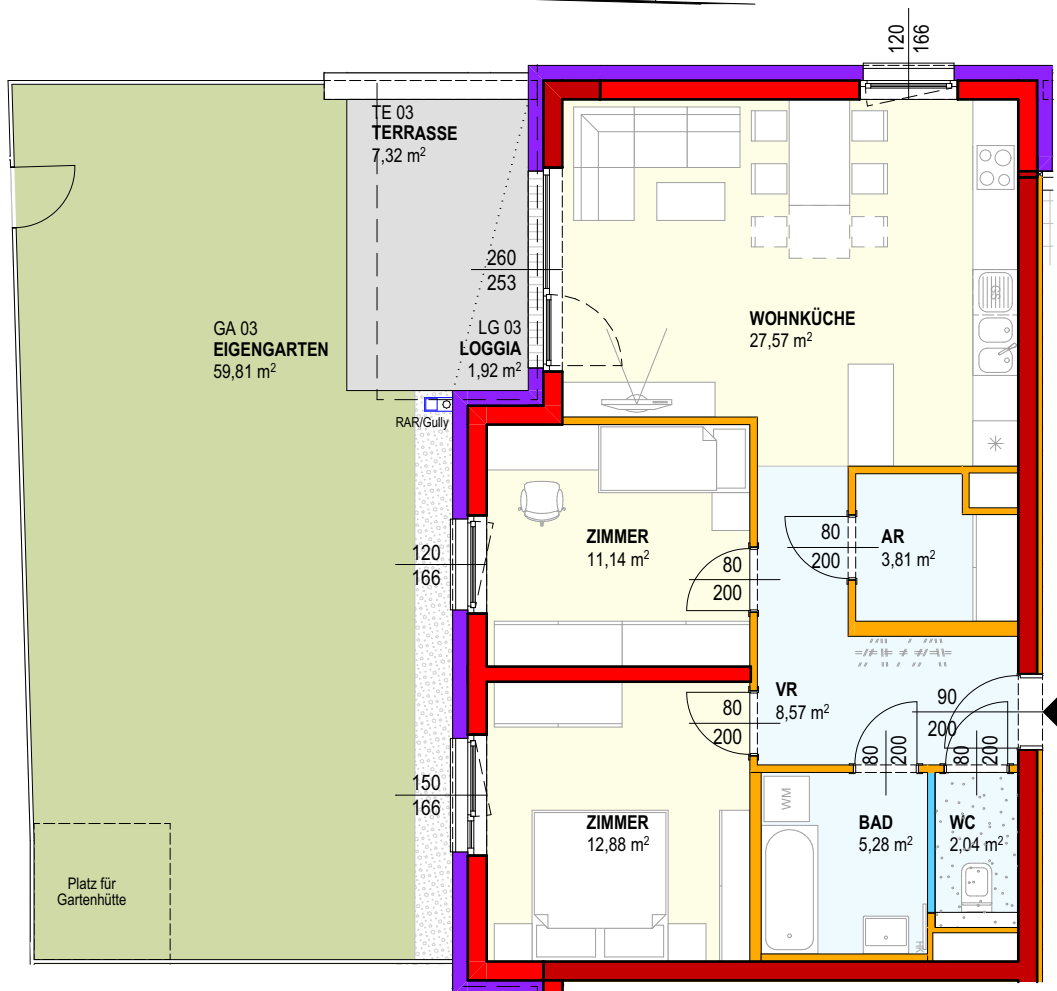
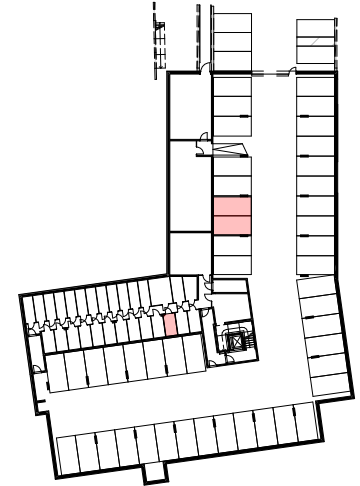
Erdgeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 71,29 m <sup>2</sup> |
| Loggia             | 1,92 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse           | 7,32 m <sup>2</sup>  |
| Eigengarten        | 59,81 m <sup>2</sup> |
| Einl.-Raum ER 03   | 4,59 m <sup>2</sup>  |
| Garagenstellplätze | 2 Stk                |

Lage Wohnung

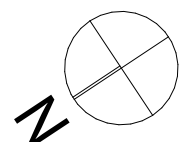


Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung

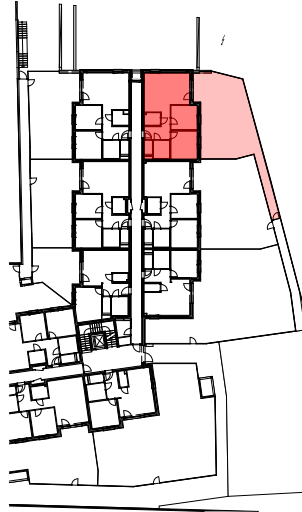


## W 04

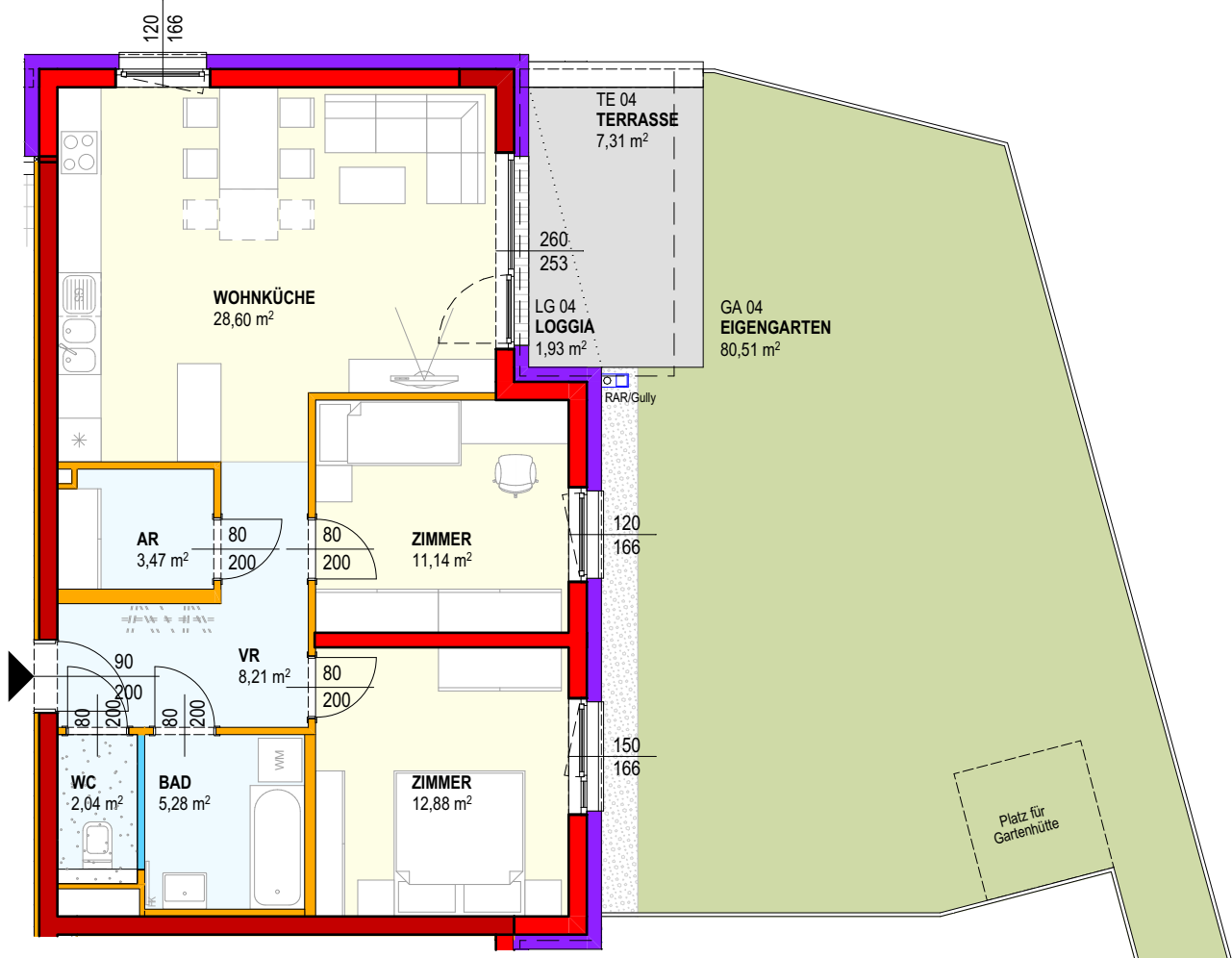
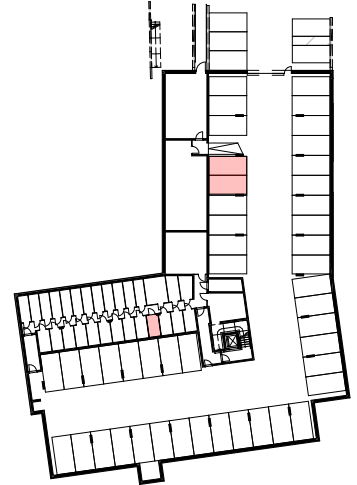
## Erdgeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 71,62 m <sup>2</sup> |
| Loggia             | 1,93 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse           | 7,31 m <sup>2</sup>  |
| Eigengarten        | 80,51 m <sup>2</sup> |
| Einl.-Raum ER 04   | 4,59 m <sup>2</sup>  |
| Garagenstellplätze | 2 Stk                |

Lage Wohnung



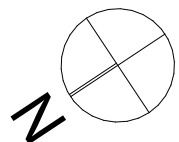
Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung

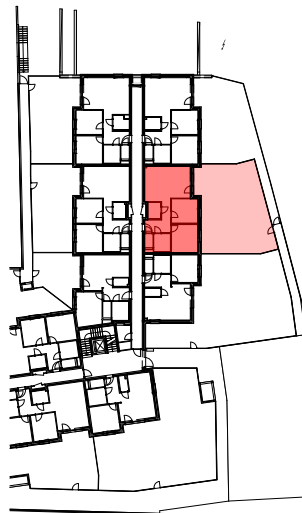
0 1 2 3 4 5



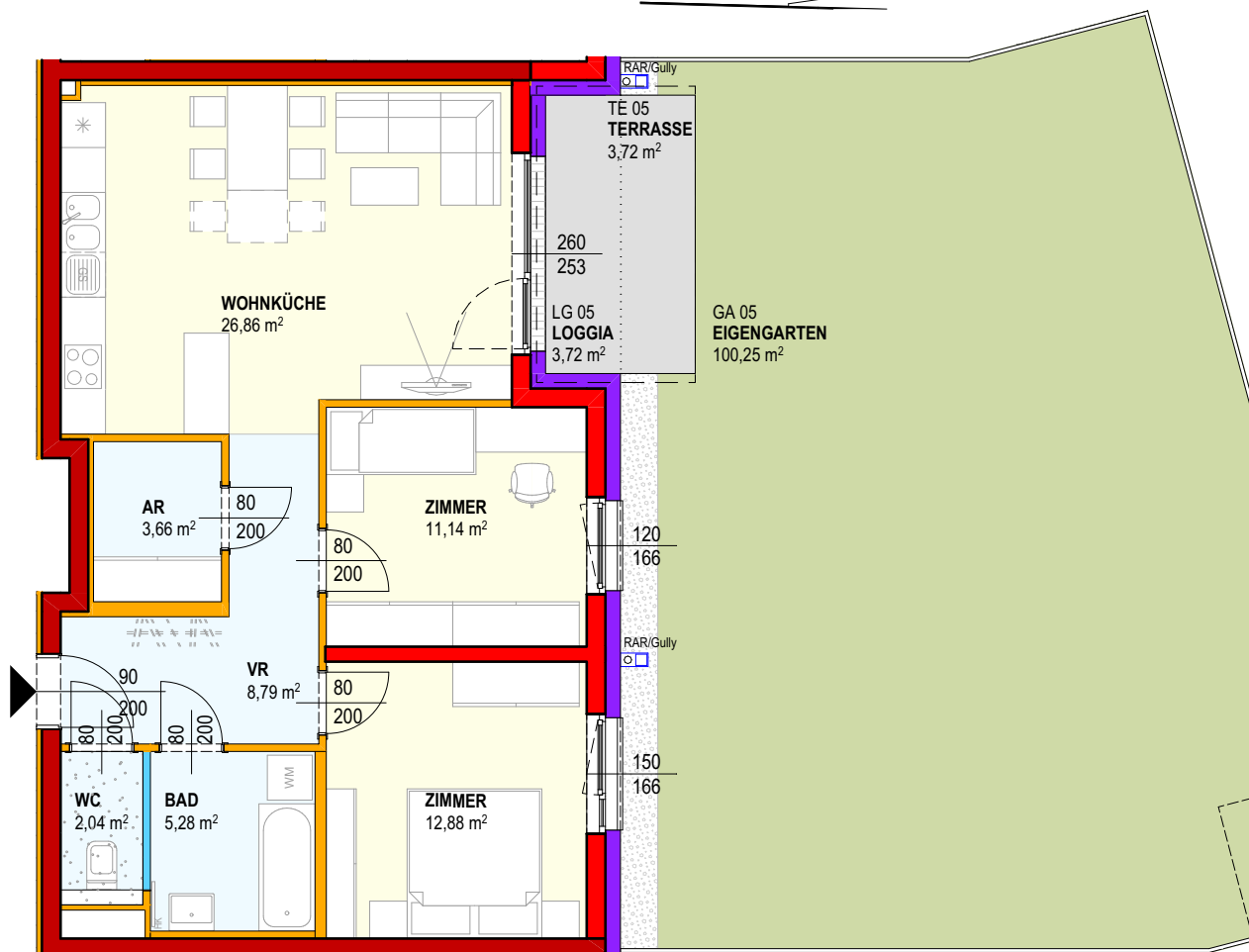
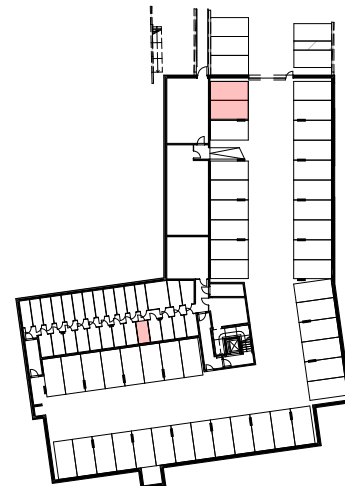
Erdgeschoß

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 70,65 m <sup>2</sup>  |
| Loggia             | 3,72 m <sup>2</sup>   |
| Terrasse           | 3,72 m <sup>2</sup>   |
| Eigengarten        | 100,25 m <sup>2</sup> |
| Einl.-Raum ER 05   | 4,62 m <sup>2</sup>   |
| Garagenstellplätze | 2 Stk                 |

Lage Wohnung

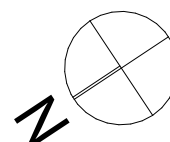


Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung

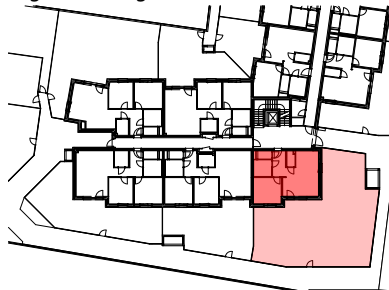




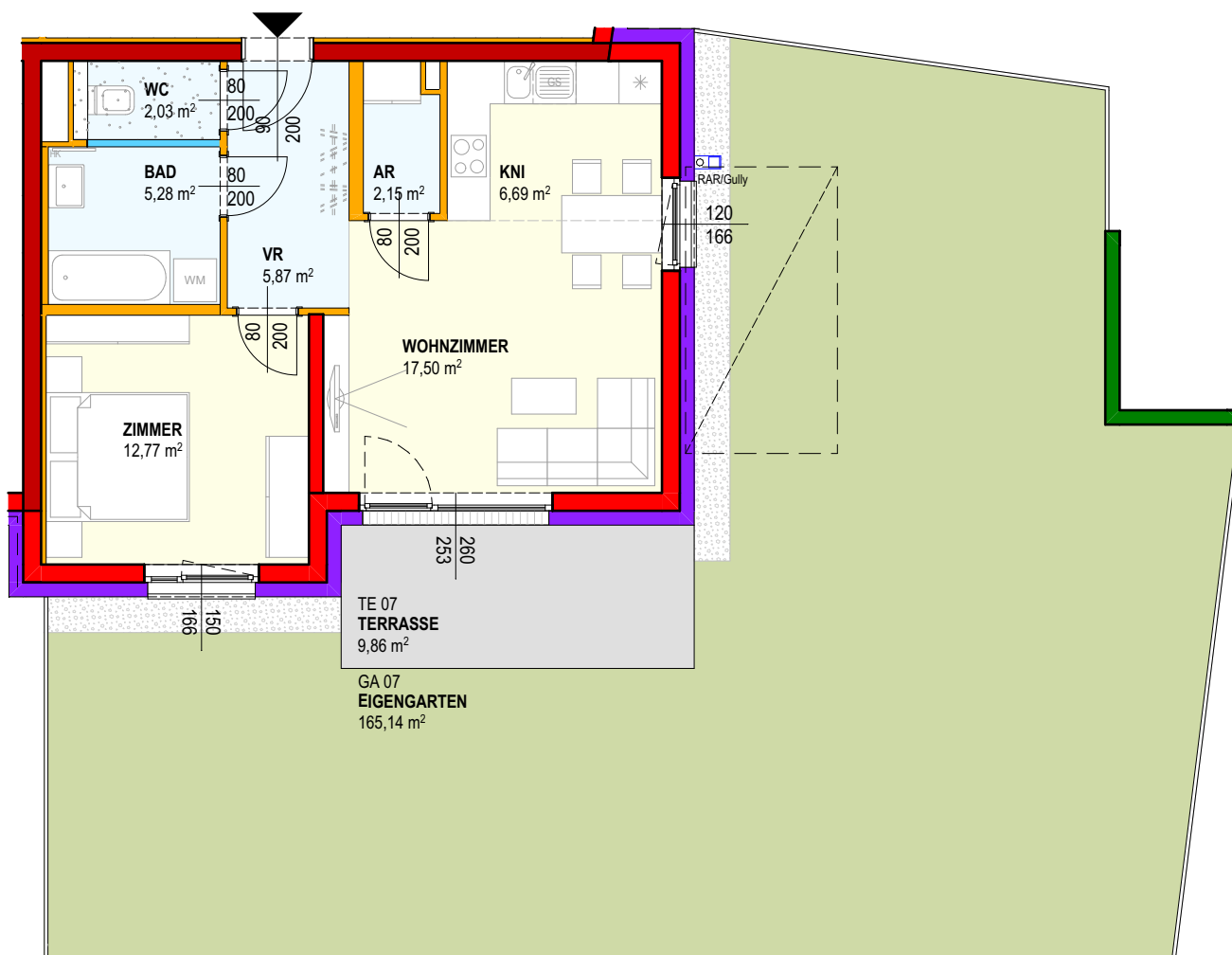
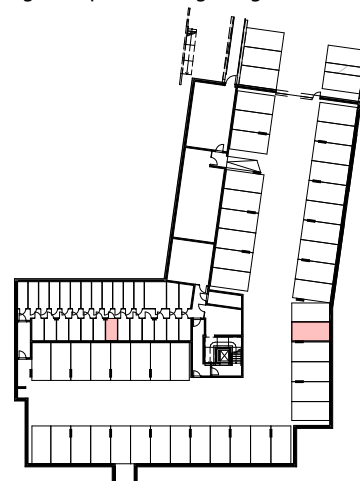
Erdgeschoß

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 52,29 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse           | 9,86 m <sup>2</sup>   |
| Eigengarten        | 165,14 m <sup>2</sup> |
| Einl.-Raum ER 07   | 4,59 m <sup>2</sup>   |
| Garagenstellplätze | 1 Stk                 |

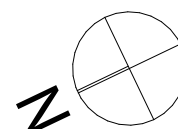
Lage Wohnung



Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



|  |                         |  |                |
|--|-------------------------|--|----------------|
|  | Ziegel                  |  | abgeh. Decke   |
|  | Schallschutzziegel      |  | Laminat        |
|  | Stahlbeton              |  | Keramikfliesen |
|  | Wärmedämmung            |  | Estrichplatten |
|  | Gipskarton              |  | Rasen          |
|  | Installationsfreie Wand |  | Sockelmauer    |
|  |                         |  | Einfriedung    |



## W 08

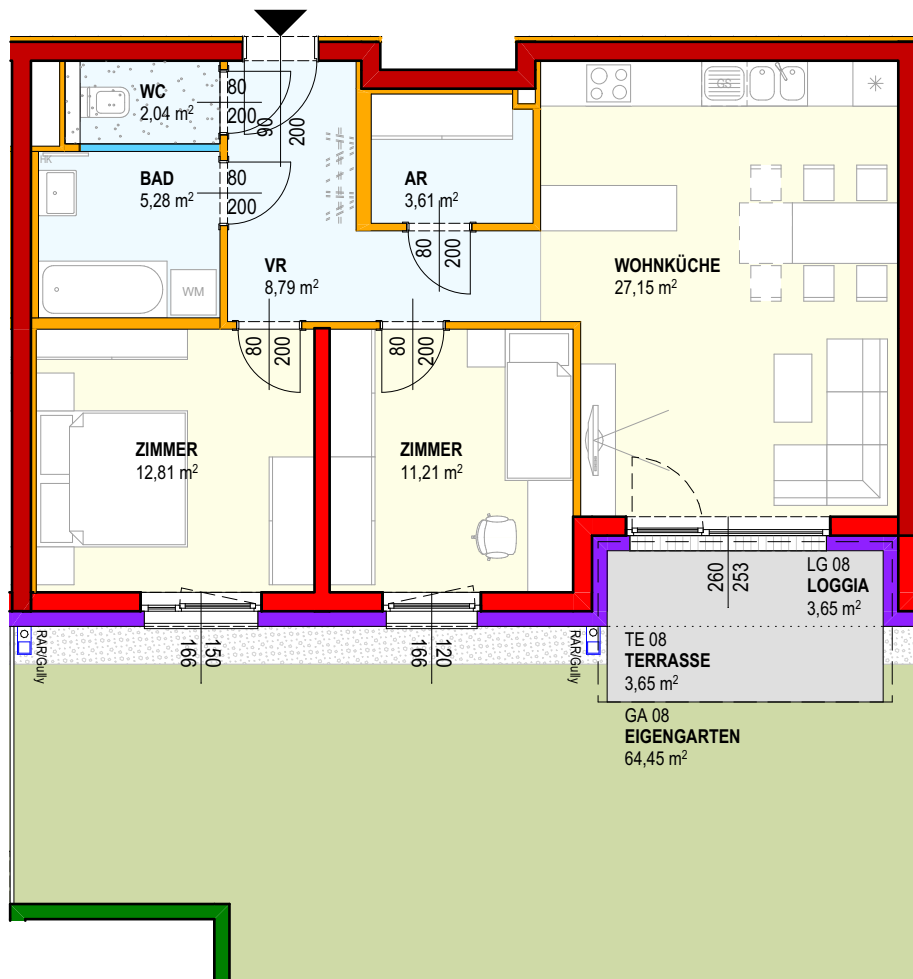
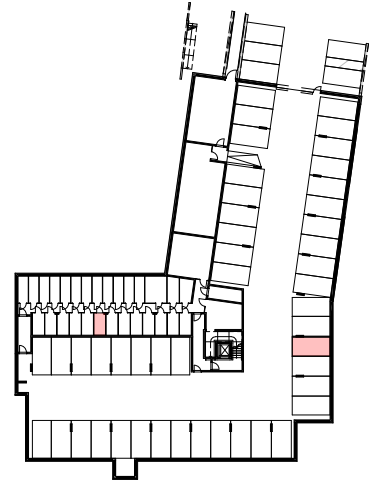
## Erdgeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 70,89 m <sup>2</sup> |
| Loggia             | 3,65 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse           | 3,65 m <sup>2</sup>  |
| Eigengarten        | 64,45 m <sup>2</sup> |
| Einl.-Raum ER 08   | 4,59 m <sup>2</sup>  |
| Außenstellplätze   | 1 Stk                |
| Garagenstellplätze | 1 Stk                |

Lage Wohnung



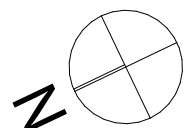
Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung

0 1 2 3 4 5



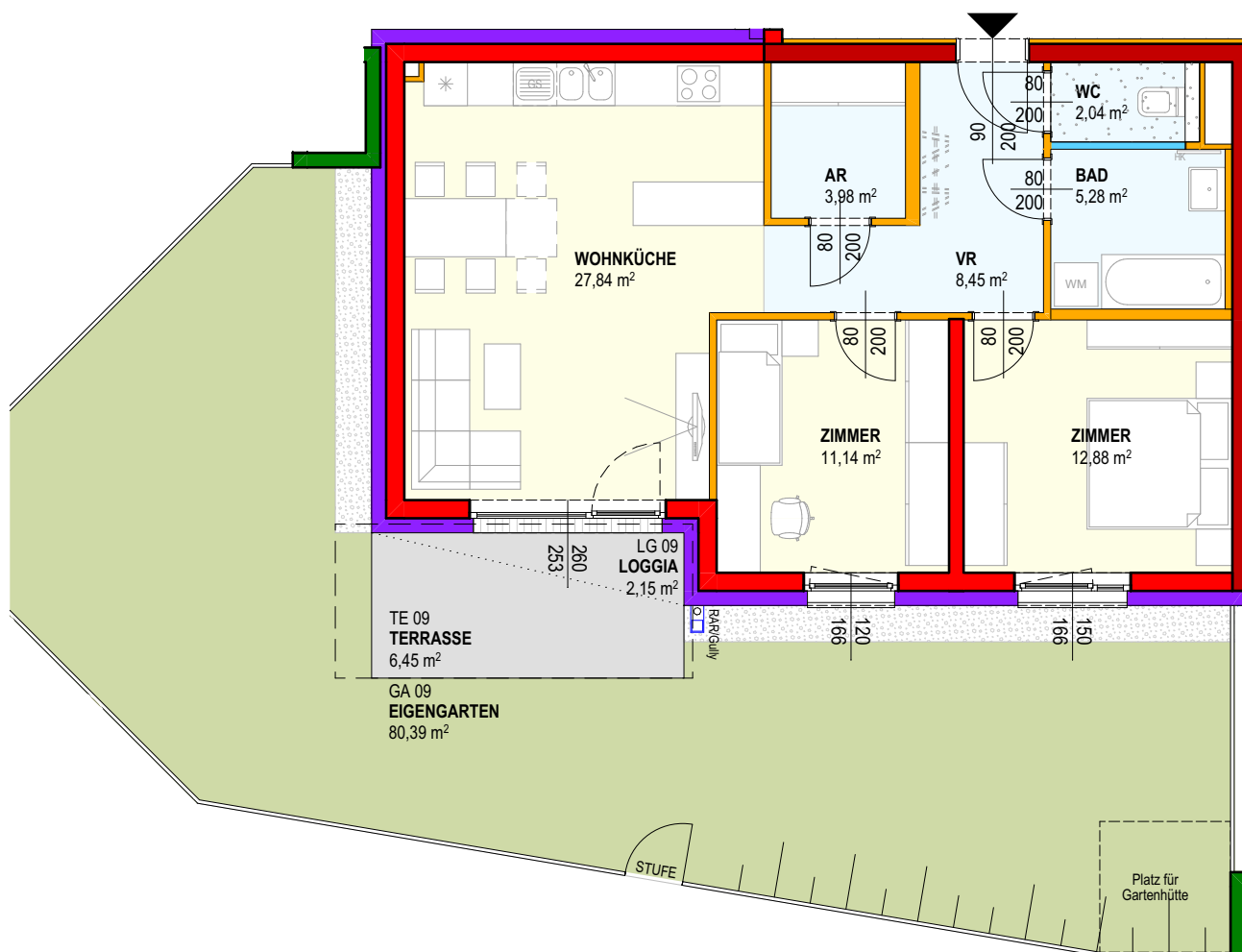
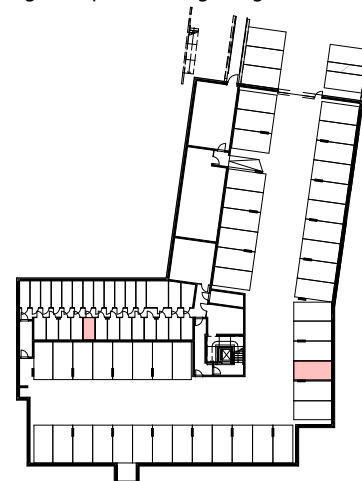
Erdgeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 71,61 m <sup>2</sup> |
| Loggia             | 2,15 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse           | 6,45 m <sup>2</sup>  |
| Eigengarten        | 80,39 m <sup>2</sup> |
| Einl.-Raum ER 09   | 4,62 m <sup>2</sup>  |
| Außenstellplätze   | 1 Stk                |
| Garagenstellplätze | 1 Stk                |

Lage Wohnung

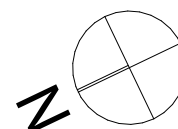


Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung

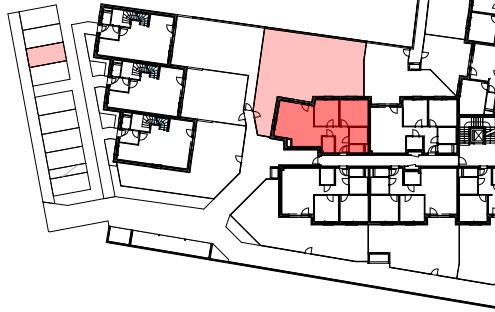


## W 10

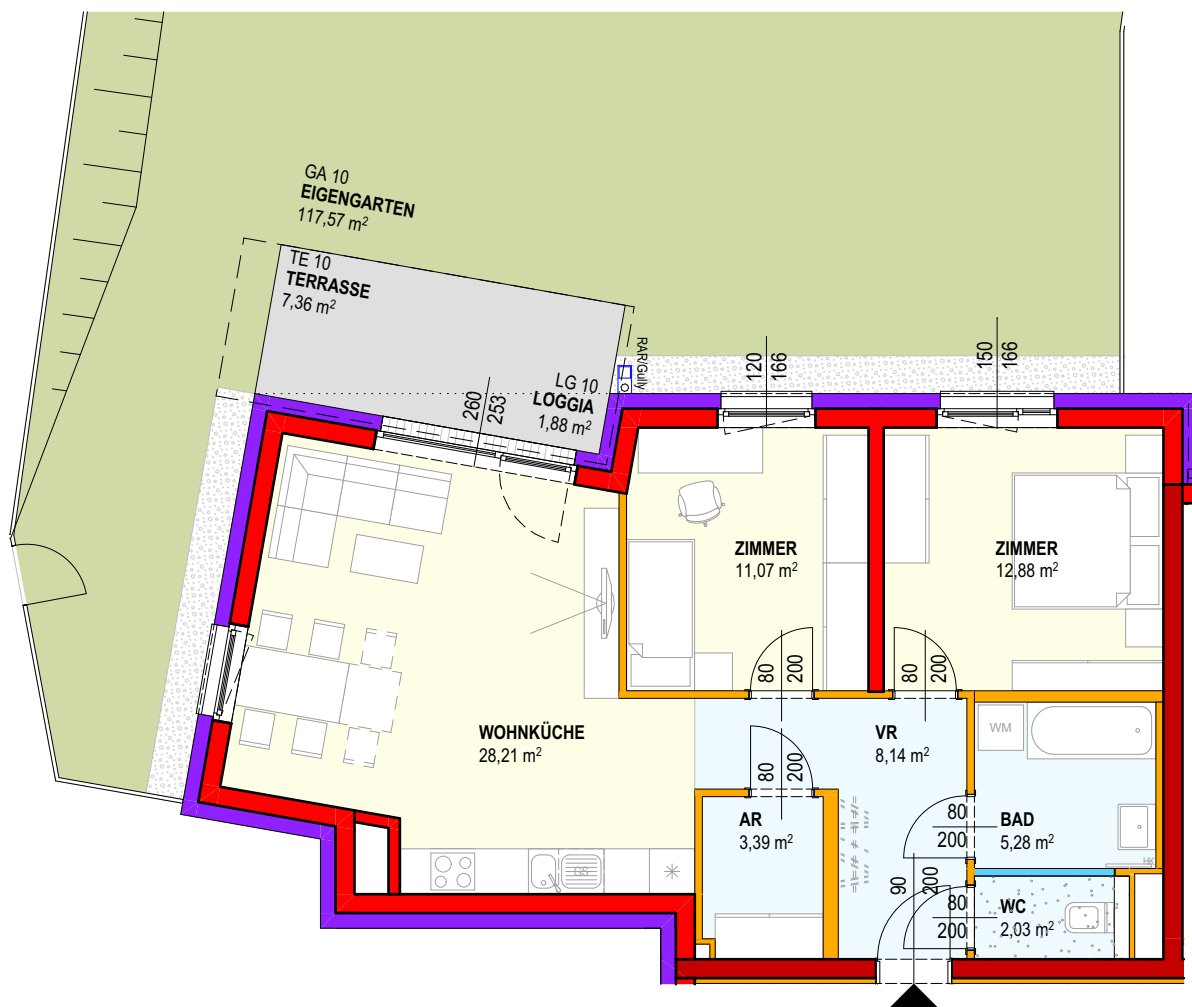
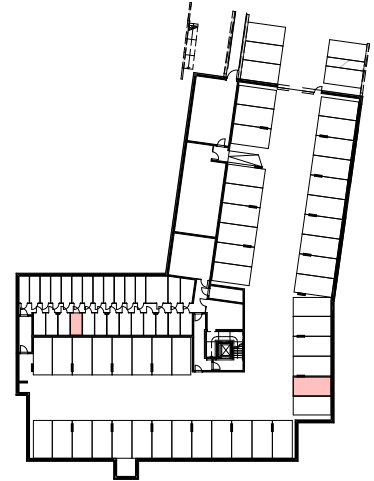
## Erdgeschoß

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 71,00 m <sup>2</sup>  |
| Loggia             | 1,88 m <sup>2</sup>   |
| Terrasse           | 7,36 m <sup>2</sup>   |
| Eigengarten        | 117,57 m <sup>2</sup> |
| Einl.-Raum ER 10   | 4,61 m <sup>2</sup>   |
| Außenstellplätze   | 1 Stk                 |
| Garagenstellplätze | 1 Stk                 |

Lage Wohnung

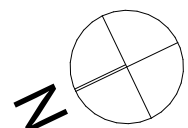


Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung



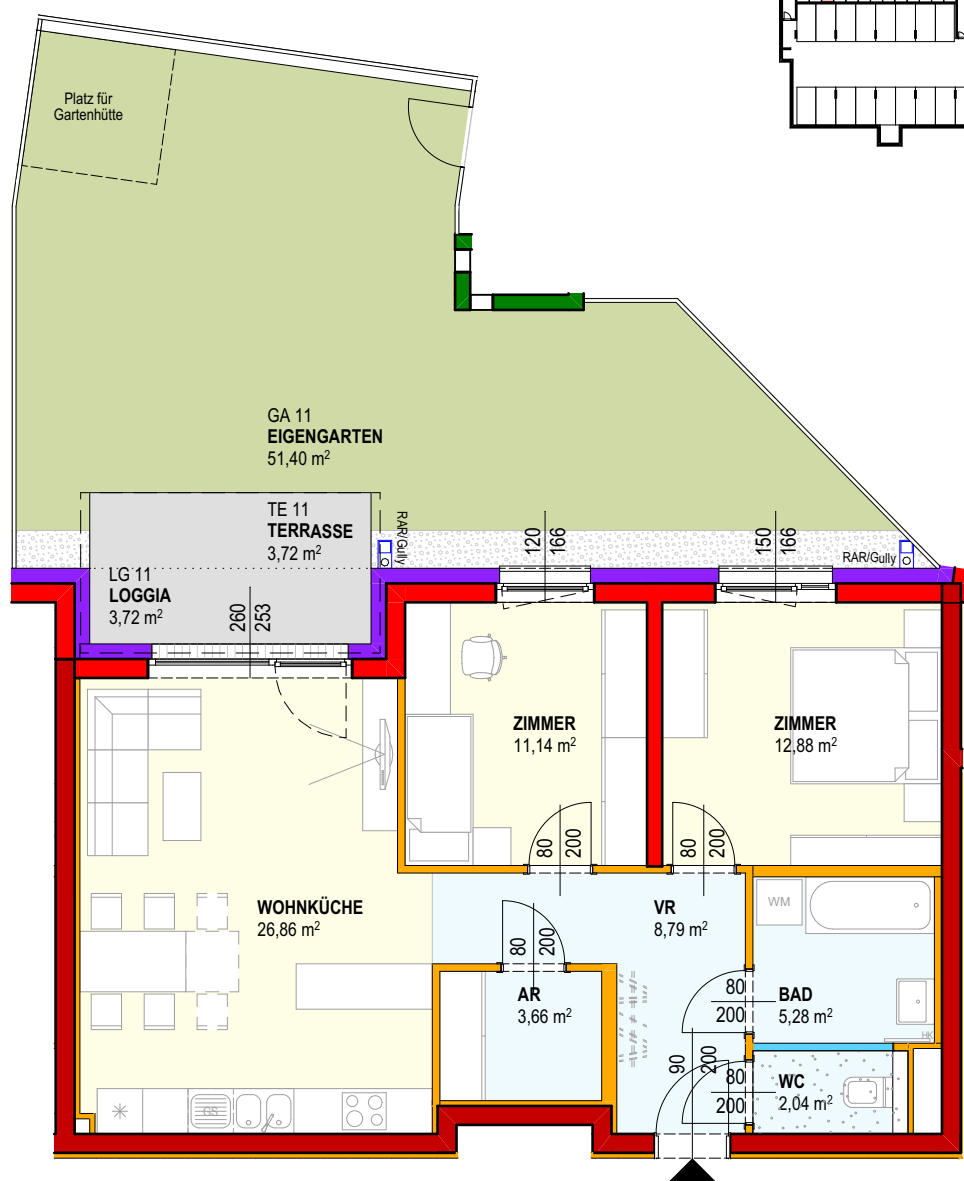
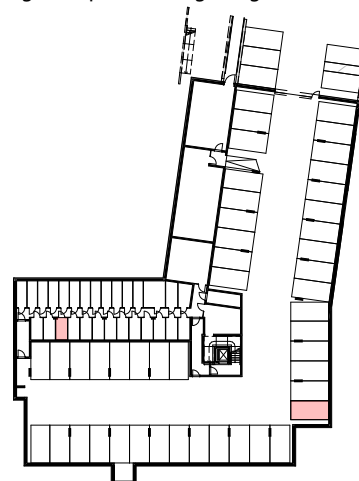
Erdgeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 70,65 m <sup>2</sup> |
| Loggia             | 3,72 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse           | 3,72 m <sup>2</sup>  |
| Eigengarten        | 51,40 m <sup>2</sup> |
| Einl.-Raum ER 11   | 4,58 m <sup>2</sup>  |
| Außenstellplätze   | 1 Stk                |
| Garagenstellplätze | 1 Stk                |

Lage Wohnung

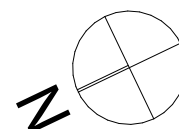


Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung

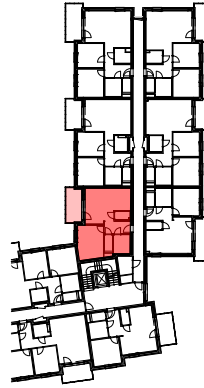


## W 12

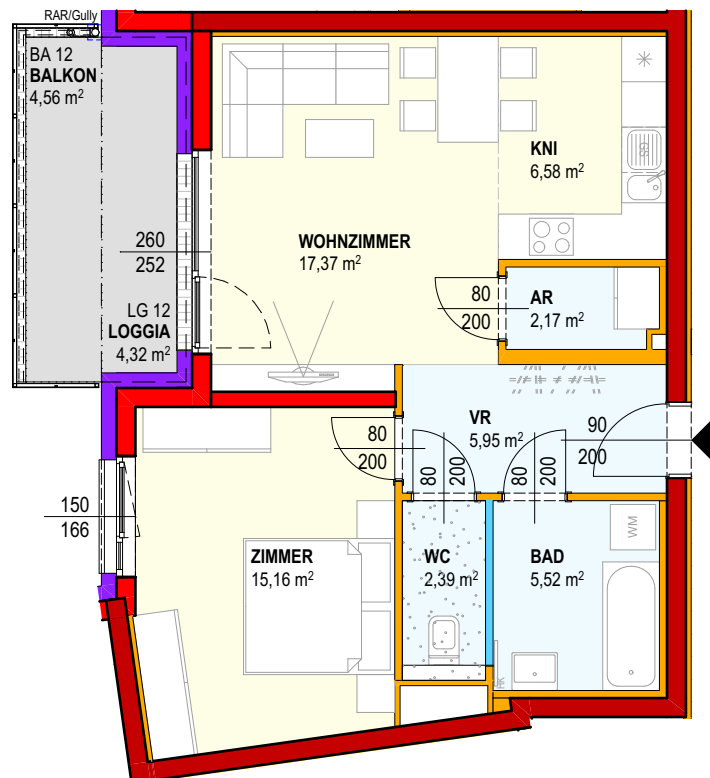
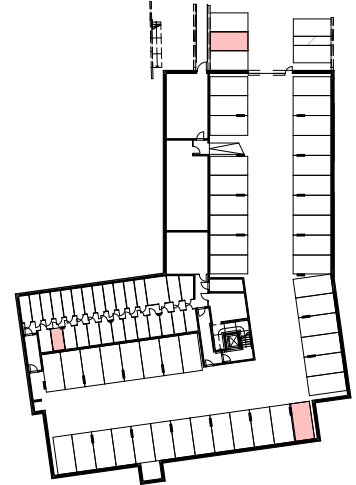
## 1. Obergeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 55,14 m <sup>2</sup> |
| Loggia             | 4,32 m <sup>2</sup>  |
| Balkon             | 4,56 m <sup>2</sup>  |
| Einl.-Raum ER 12   | 4,58 m <sup>2</sup>  |
| Außenstellplätze   | 1 Stk                |
| Garagenstellplätze | 1 Stk                |

Lage Wohnung



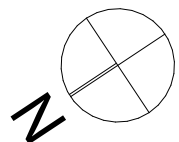
Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung

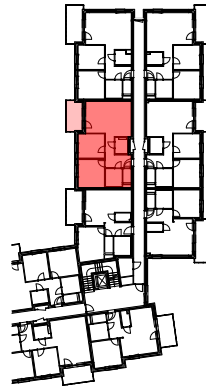
0 1 2 3 4 5



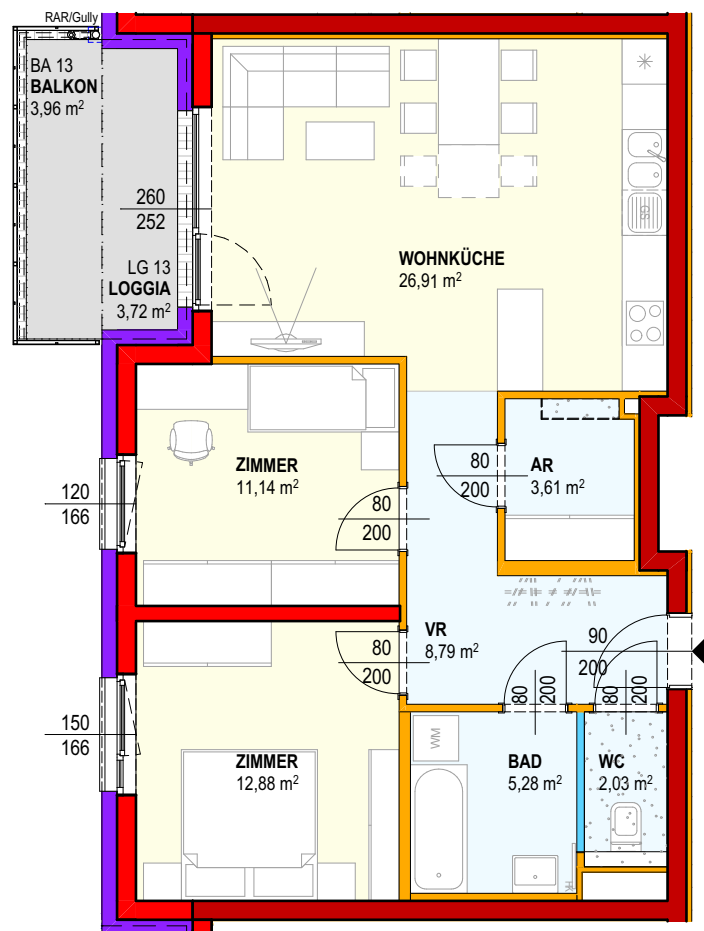
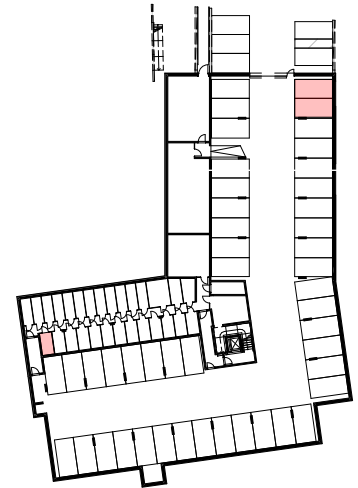
1. Obergeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 70,64 m <sup>2</sup> |
| Loggia             | 3,72 m <sup>2</sup>  |
| Balkon             | 3,96 m <sup>2</sup>  |
| Einl.-Raum ER 13   | 4,75 m <sup>2</sup>  |
| Garagenstellplätze | 2 Stk                |

Lage Wohnung

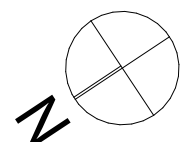


Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung

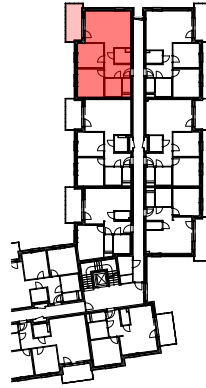


## W 14

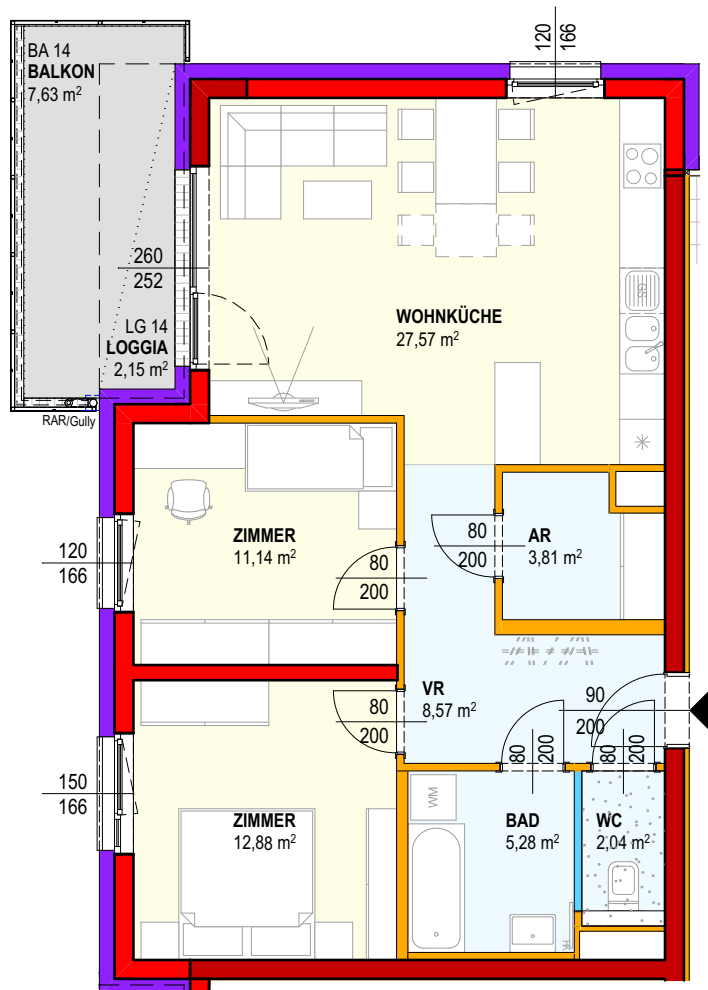
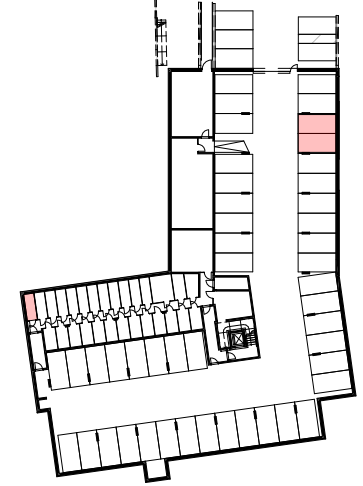
## 1. Obergeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 71,29 m <sup>2</sup> |
| Loggia             | 2,15 m <sup>2</sup>  |
| Balkon             | 7,63 m <sup>2</sup>  |
| Einl.-Raum ER 14   | 4,80 m <sup>2</sup>  |
| Garagenstellplätze | 2 Stk                |

Lage Wohnung

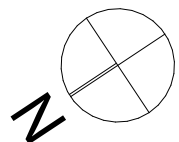


Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung



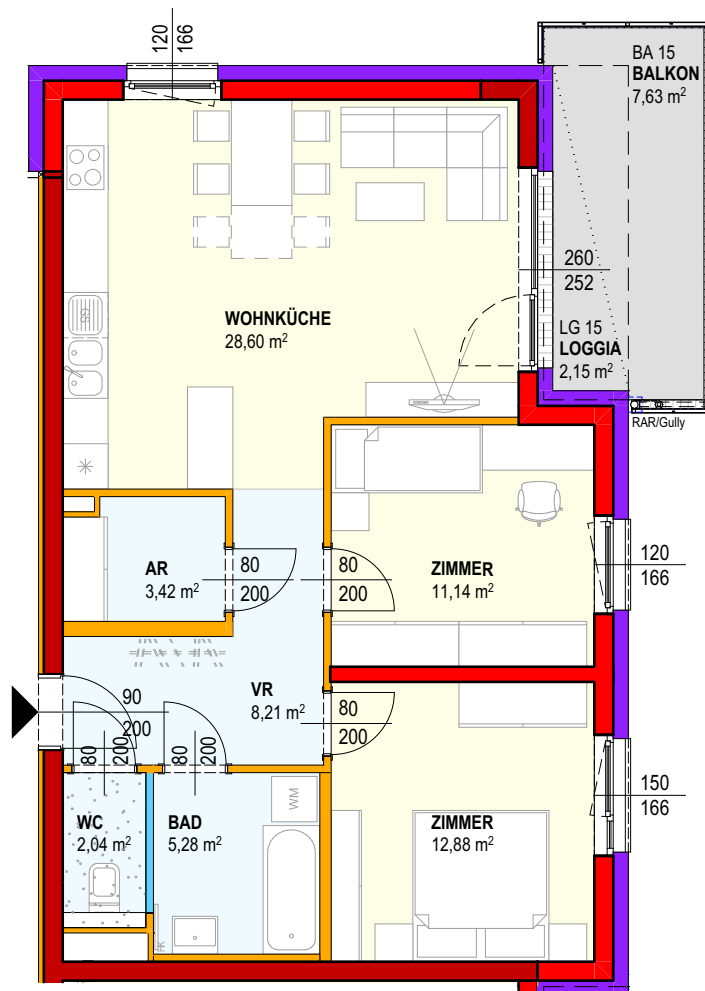
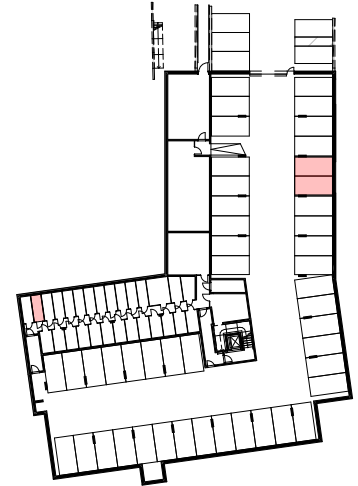
1. Obergeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 71,57 m <sup>2</sup> |
| Loggia             | 2,15 m <sup>2</sup>  |
| Balkon             | 7,63 m <sup>2</sup>  |
| Einl.-Raum ER 15   | 4,80 m <sup>2</sup>  |
| Garagenstellplätze | 2 Stk                |

Lage Wohnung

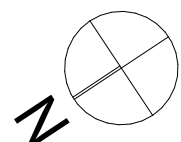


Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung

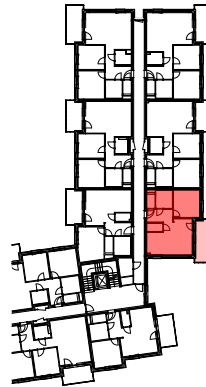




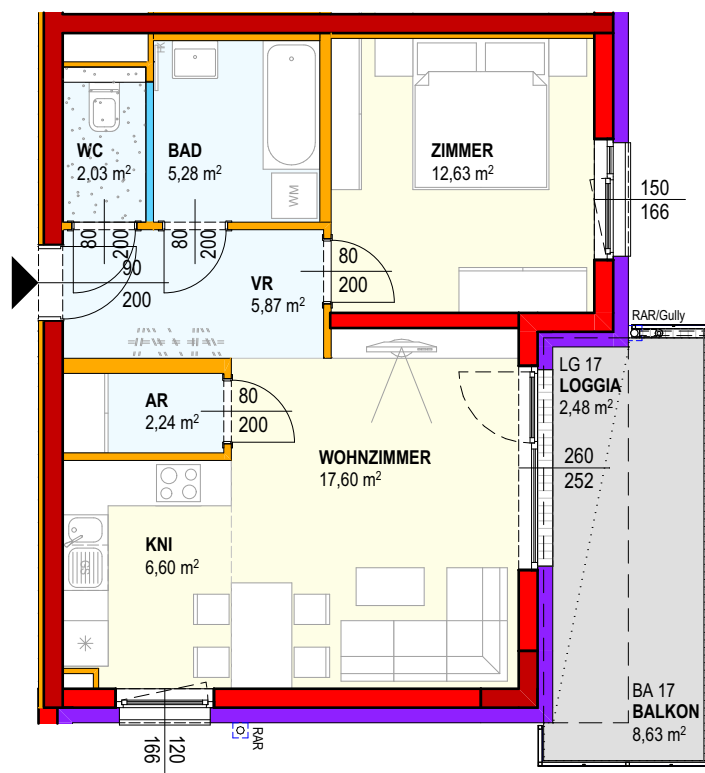
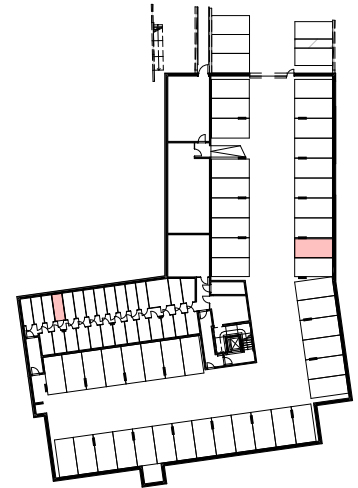
1. Obergeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 52,25 m <sup>2</sup> |
| Loggia             | 2,48 m <sup>2</sup>  |
| Balkon             | 8,63 m <sup>2</sup>  |
| Einl.-Raum ER 17   | 4,80 m <sup>2</sup>  |
| Garagenstellplätze | 1 Stk                |

Lage Wohnung

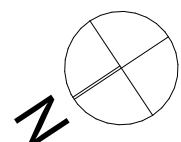


Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung

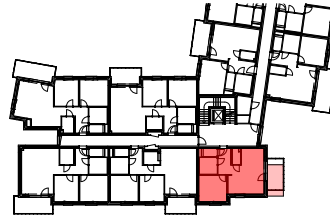


## W 18

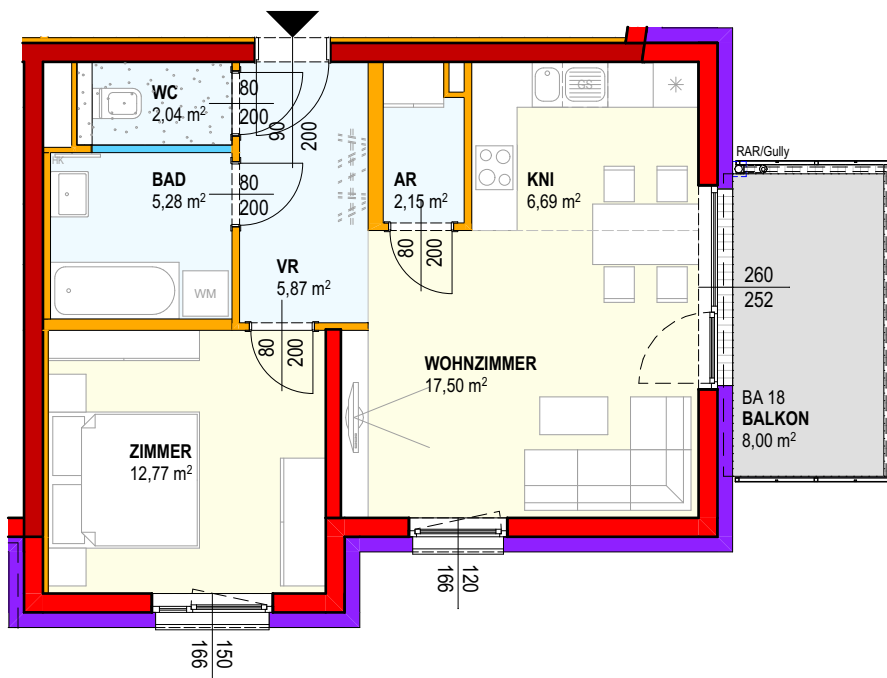
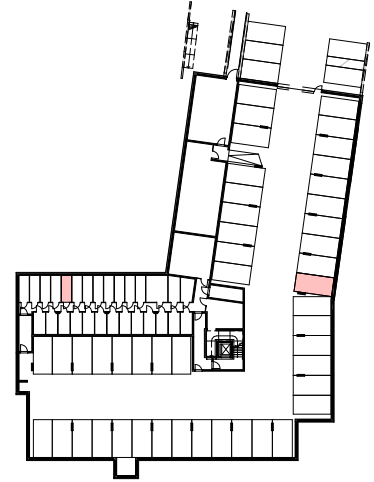
## 1. Obergeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 52,30 m <sup>2</sup> |
| Balkon             | 8,00 m <sup>2</sup>  |
| Einl.-Raum ER 18   | 4,80 m <sup>2</sup>  |
| Garagenstellplätze | 1 Stk                |

Lage Wohnung



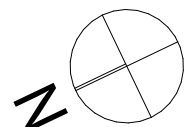
Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung

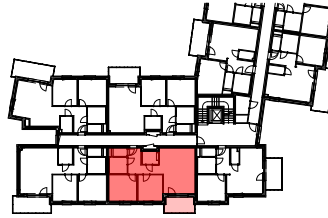
0 1 2 3 4 5



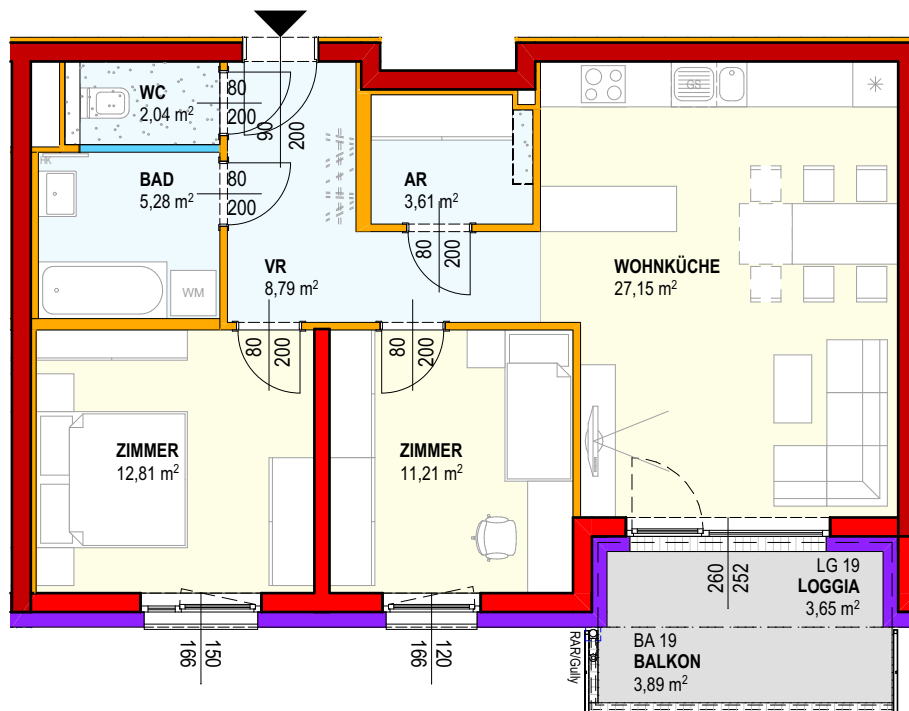
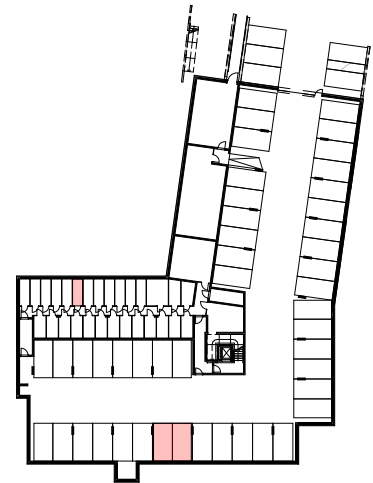
1. Obergeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 70,89 m <sup>2</sup> |
| Loggia             | 3,65 m <sup>2</sup>  |
| Balkon             | 3,89 m <sup>2</sup>  |
| Einl.-Raum ER 19   | 4,80 m <sup>2</sup>  |
| Garagenstellplätze | 2 Stk                |

Lage Wohnung

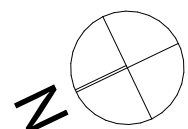


Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



|  |                         |
|--|-------------------------|
|  | Ziegel                  |
|  | Schallschutzziegel      |
|  | Stahlbeton              |
|  | Wärmedämmung            |
|  | Gipskarton              |
|  | Installationsfreie Wand |

|  |                |
|--|----------------|
|  | abgeh. Decke   |
|  | Laminat        |
|  | Keramikfliesen |
|  | Estrichplatten |
|  | Rasen          |
|  | Sockelmauer    |
|  | Einfriedung    |

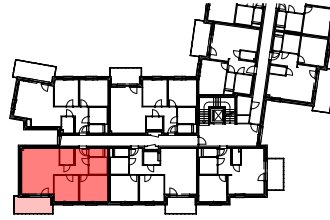


## W 20

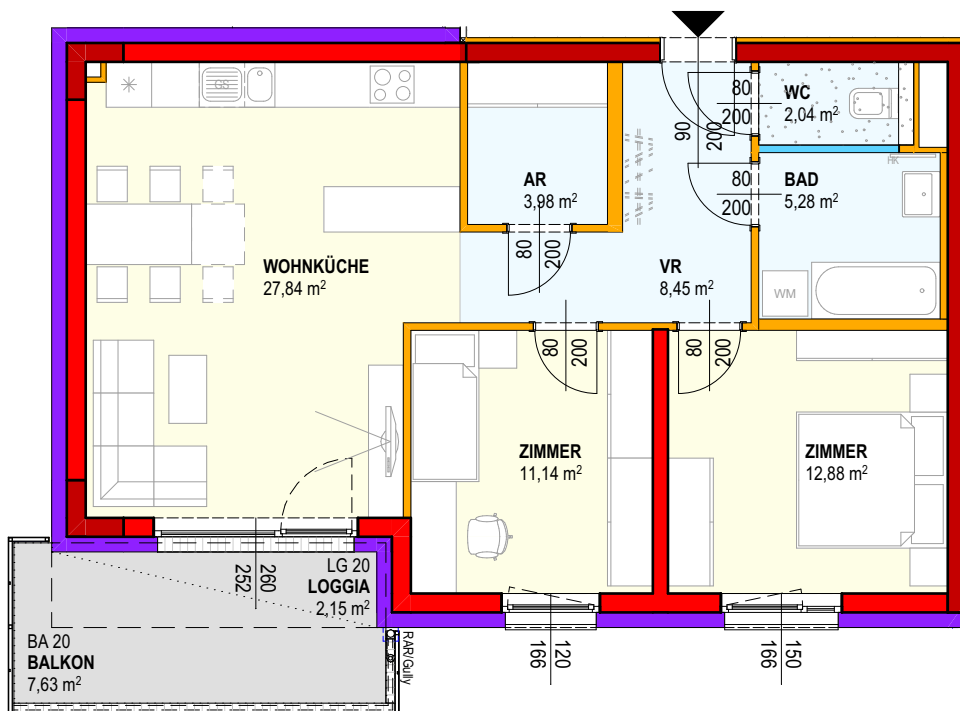
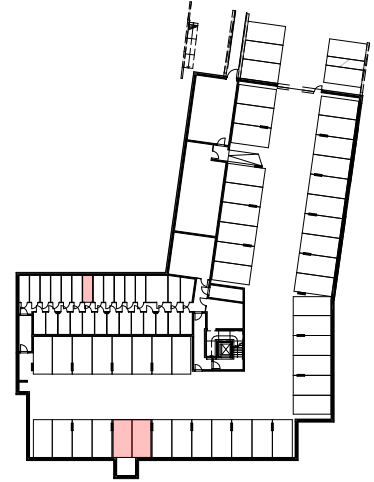
## 1. Obergeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 71,61 m <sup>2</sup> |
| Loggia             | 2,15 m <sup>2</sup>  |
| Balkon             | 7,63 m <sup>2</sup>  |
| Einl.-Raum ER 20   | 4,80 m <sup>2</sup>  |
| Garagenstellplätze | 2 Stk                |

Lage Wohnung



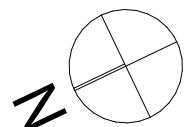
Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung

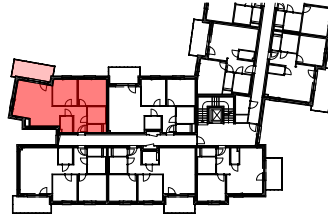
0 1 2 3 4 5



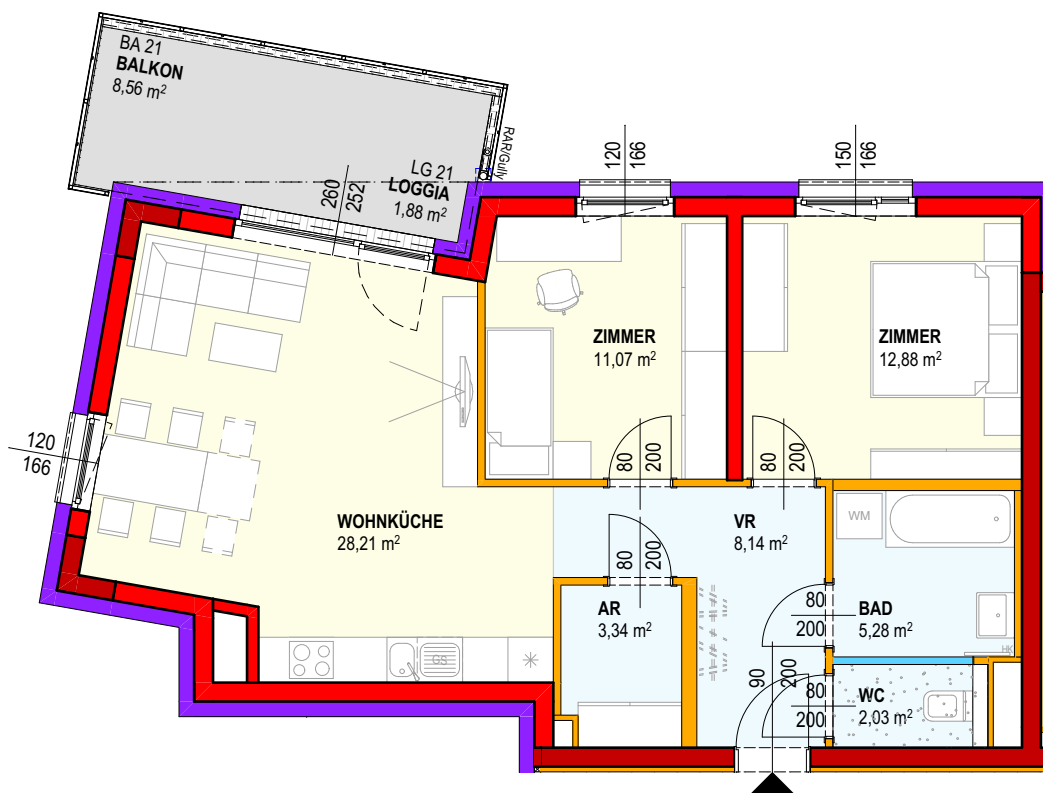
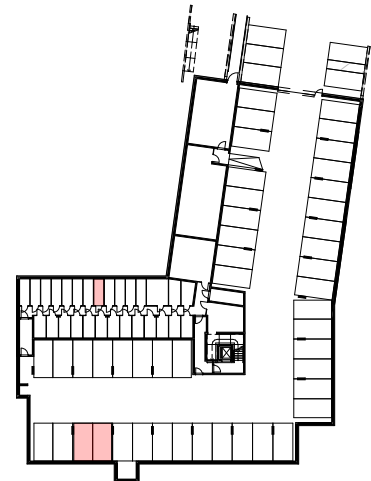
1. Obergeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 70,95 m <sup>2</sup> |
| Loggia             | 1,88 m <sup>2</sup>  |
| Balkon             | 8,56 m <sup>2</sup>  |
| Einl.-Raum ER 21   | 4,80 m <sup>2</sup>  |
| Garagenstellplätze | 2 Stk                |

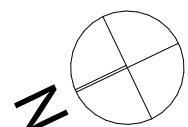
Lage Wohnung



Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



|  |                         |  |                |
|--|-------------------------|--|----------------|
|  | Ziegel                  |  | abgeh. Decke   |
|  | Schallschutzziegel      |  | Laminat        |
|  | Stahlbeton              |  | Keramikfliesen |
|  | Wärmedämmung            |  | Estrichplatten |
|  | Gipskarton              |  | Rasen          |
|  | Installationsfreie Wand |  | Sockelmauer    |
|  |                         |  | Einfriedung    |

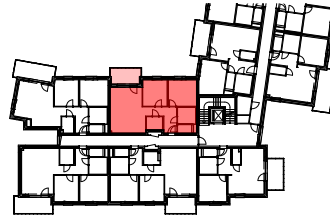


## W 22

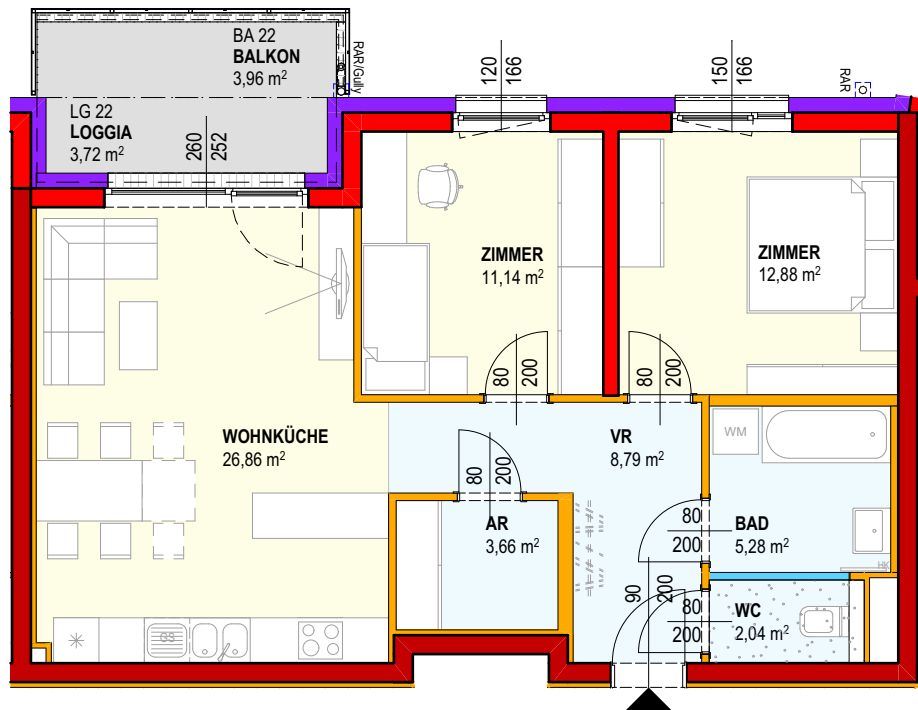
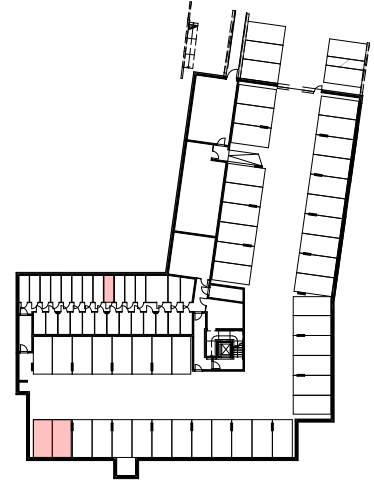
## 1. Obergeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 70,65 m <sup>2</sup> |
| Loggia             | 3,72 m <sup>2</sup>  |
| Balkon             | 3,96 m <sup>2</sup>  |
| Einl.-Raum ER 22   | 4,80 m <sup>2</sup>  |
| Garagenstellplätze | 2 Stk                |

Lage Wohnung



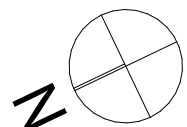
Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung

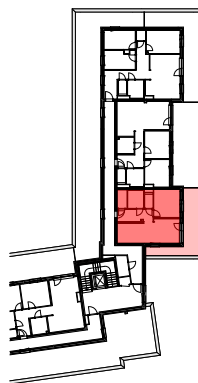
0 1 2 3 4 5



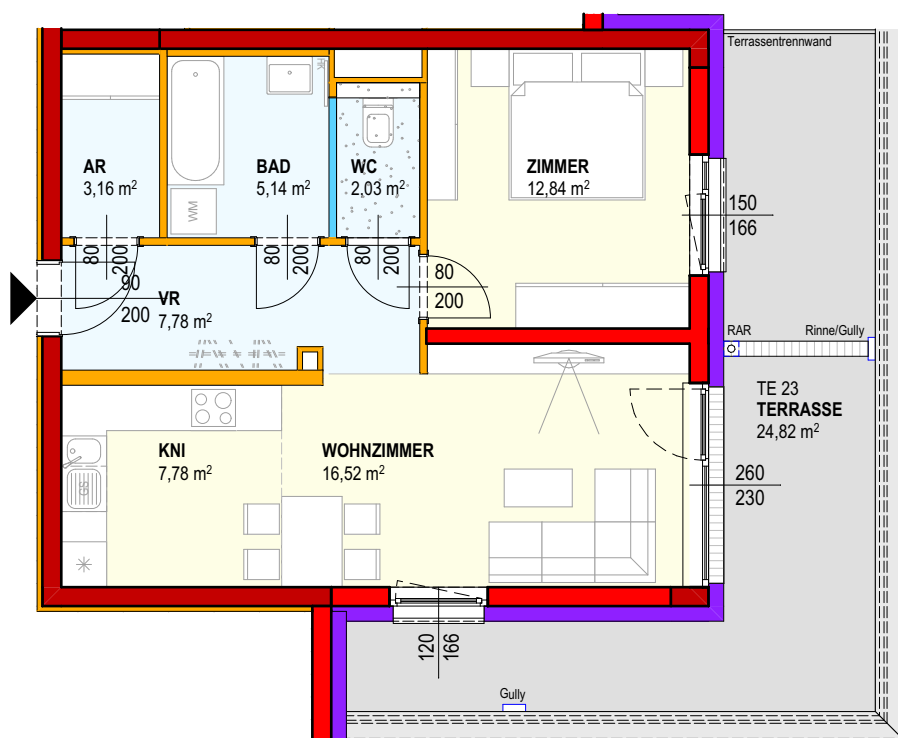
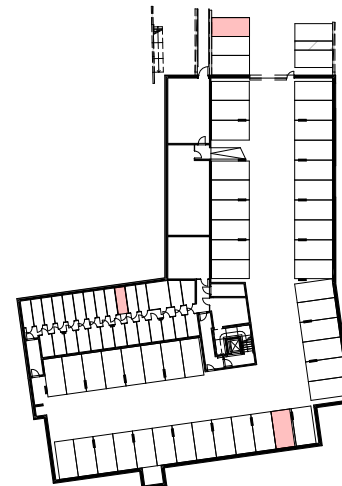
2. Obergeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 55,25 m <sup>2</sup> |
| Terrasse           | 24,82 m <sup>2</sup> |
| Einl.-Raum ER 23   | 4,80 m <sup>2</sup>  |
| Außenstellplätze   | 1 Stk                |
| Garagenstellplätze | 1 Stk                |

Lage Wohnung

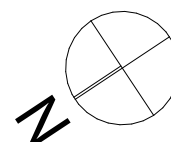


Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung

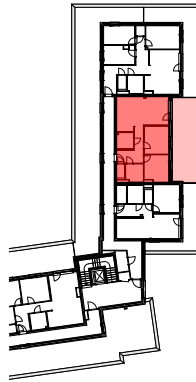


## W 24

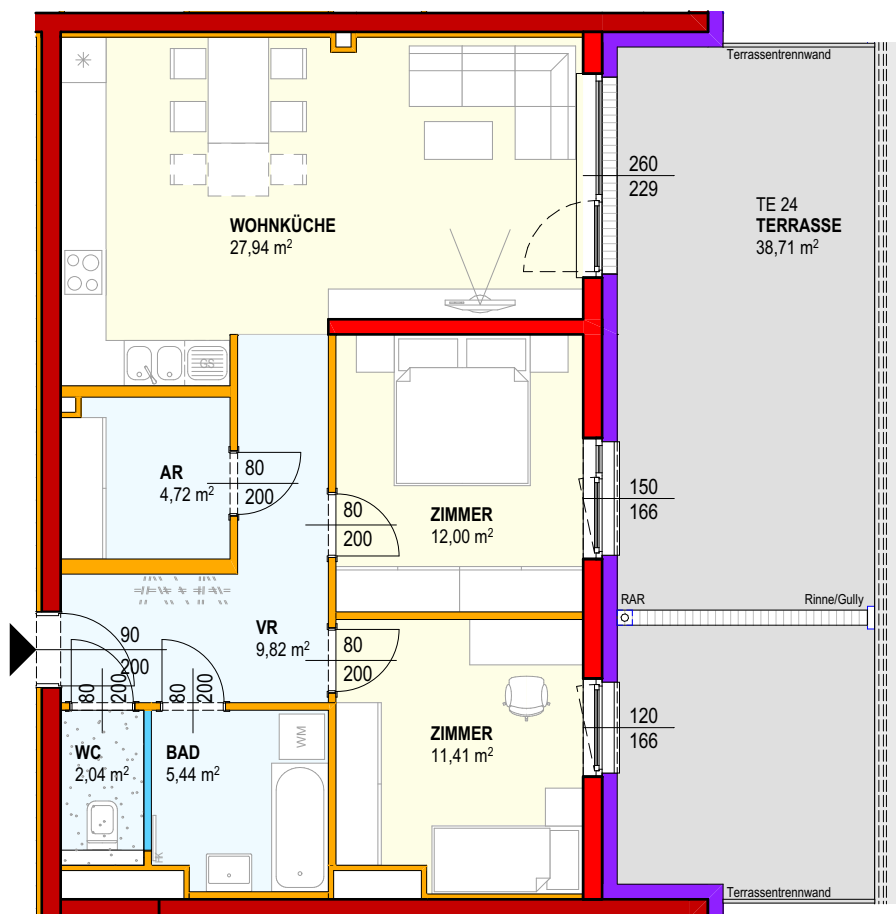
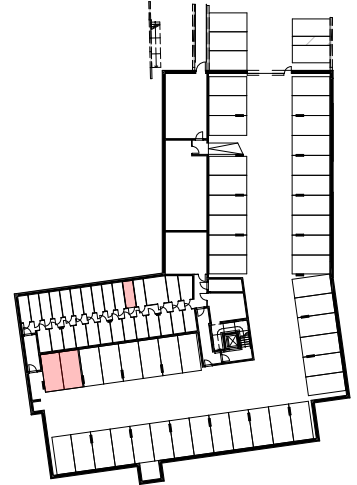
## 2. Obergeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 73,37 m <sup>2</sup> |
| Terrasse           | 38,71 m <sup>2</sup> |
| Einl.-Raum ER 24   | 4,80 m <sup>2</sup>  |
| Garagenstellplätze | 2 Stk                |

Lage Wohnung

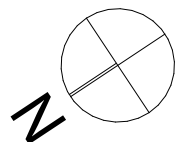


Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

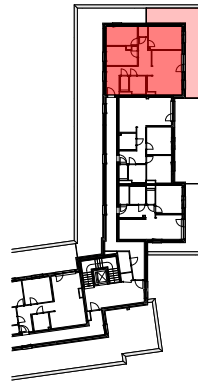
- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung



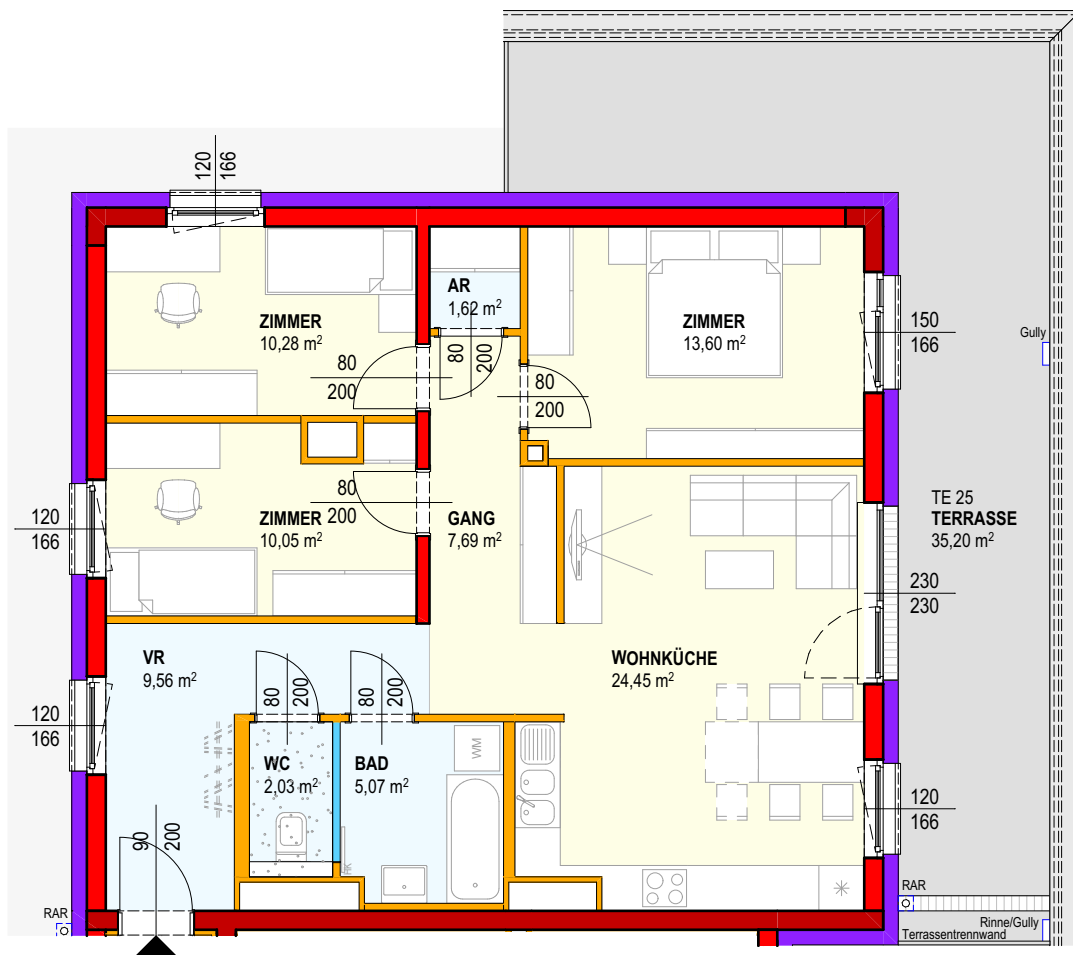
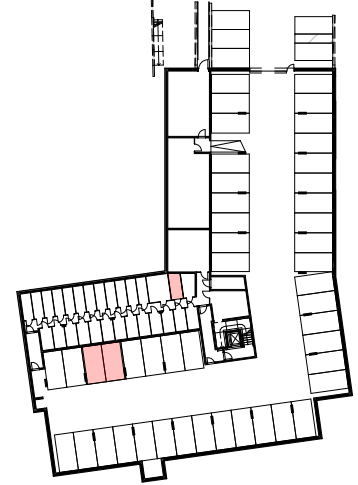
2. Obergeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 84,35 m <sup>2</sup> |
| Terrasse           | 35,20 m <sup>2</sup> |
| Einl.-Raum ER 25   | 5,47 m <sup>2</sup>  |
| Garagenstellplätze | 2 Stk                |

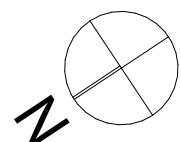
Lage Wohnung



Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



|  |                         |  |                |
|--|-------------------------|--|----------------|
|  | Ziegel                  |  | abgeh. Decke   |
|  | Schallschutzziegel      |  | Laminat        |
|  | Stahlbeton              |  | Keramikfliesen |
|  | Wärmedämmung            |  | Estrichplatten |
|  | Gipskarton              |  | Rasen          |
|  | Installationsfreie Wand |  | Sockelmauer    |
|  |                         |  | Einfriedung    |

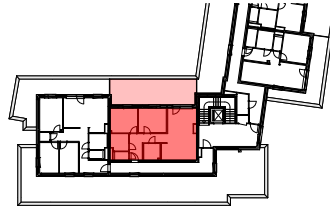


## W 26

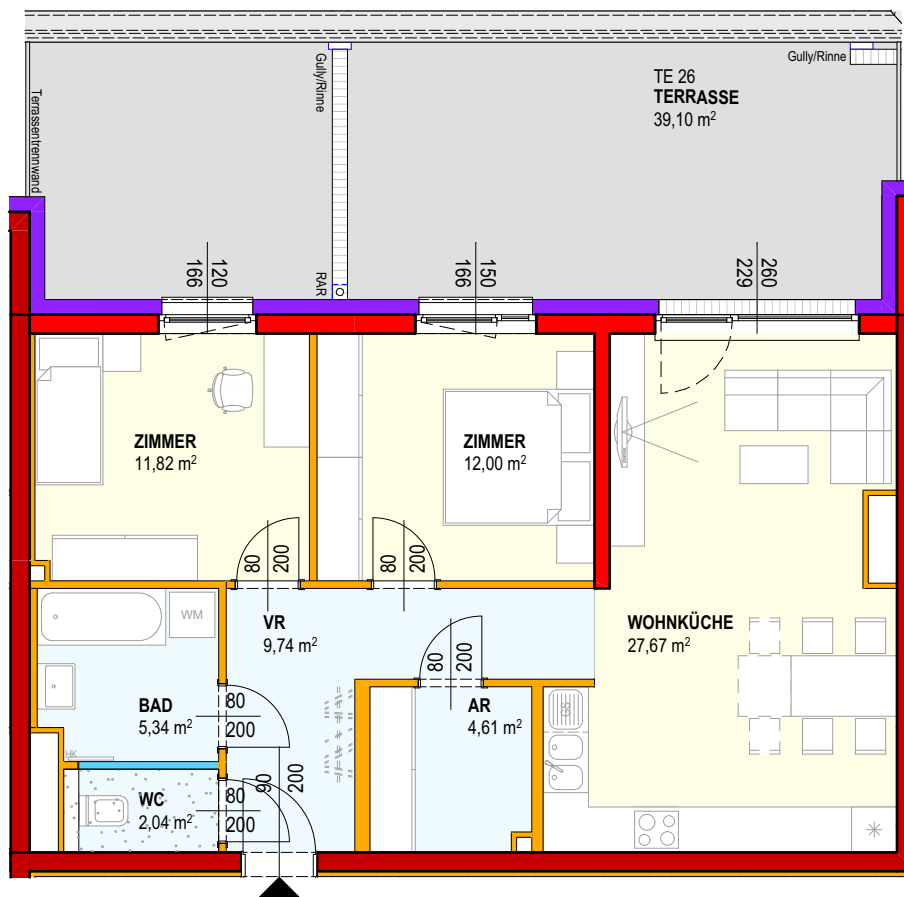
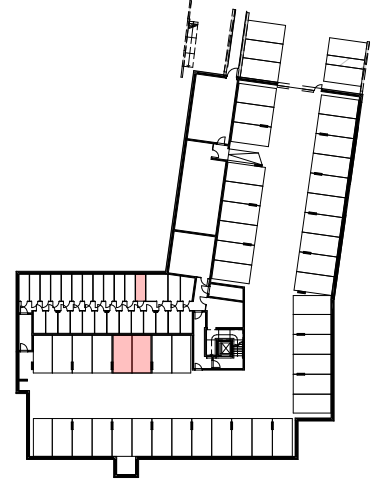
## 2. Obergeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 73,22 m <sup>2</sup> |
| Terrasse           | 39,10 m <sup>2</sup> |
| Einl.-Raum ER 26   | 4,72 m <sup>2</sup>  |
| Garagenstellplätze | 2 Stk                |

Lage Wohnung



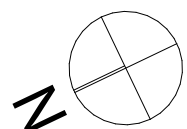
Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung

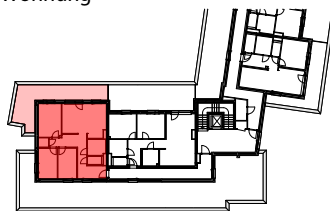
0 1 2 3 4 5



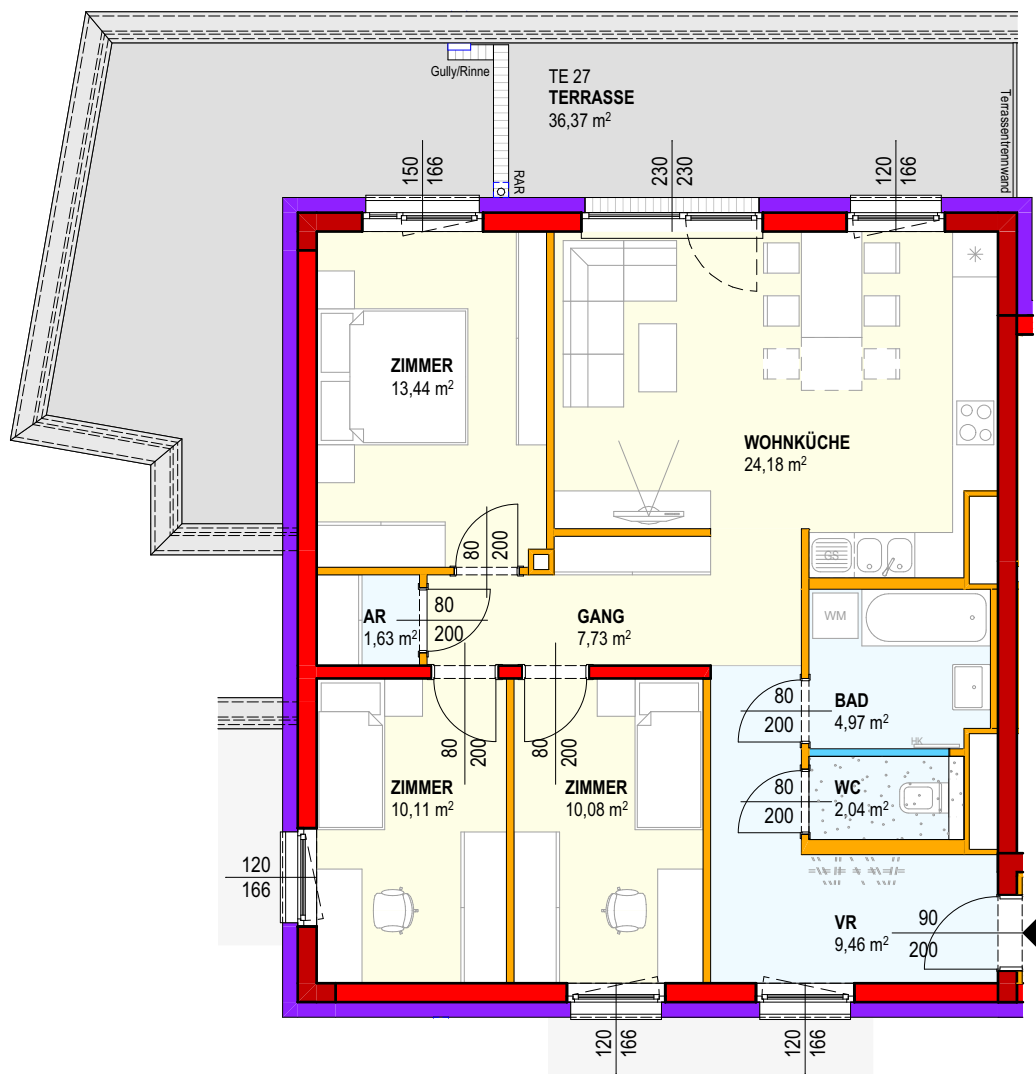
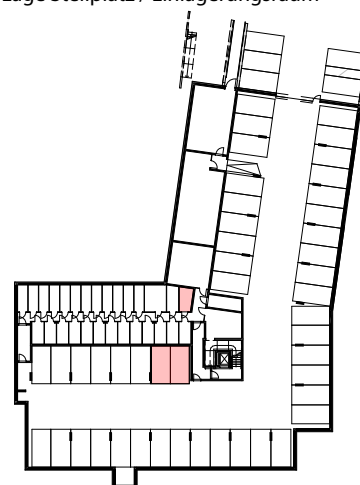
2. Obergeschoß

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 83,64 m <sup>2</sup> |
| Terrasse           | 36,37 m <sup>2</sup> |
| Einl.-Raum ER 27   | 5,49 m <sup>2</sup>  |
| Garagenstellplätze | 2 Stk                |

Lage Wohnung

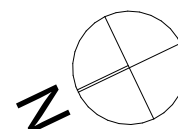
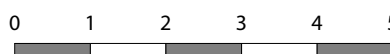


Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung



# Reihenhäuser

Mühlaugasse 3

2405 Bad Deutsch-Altenburg



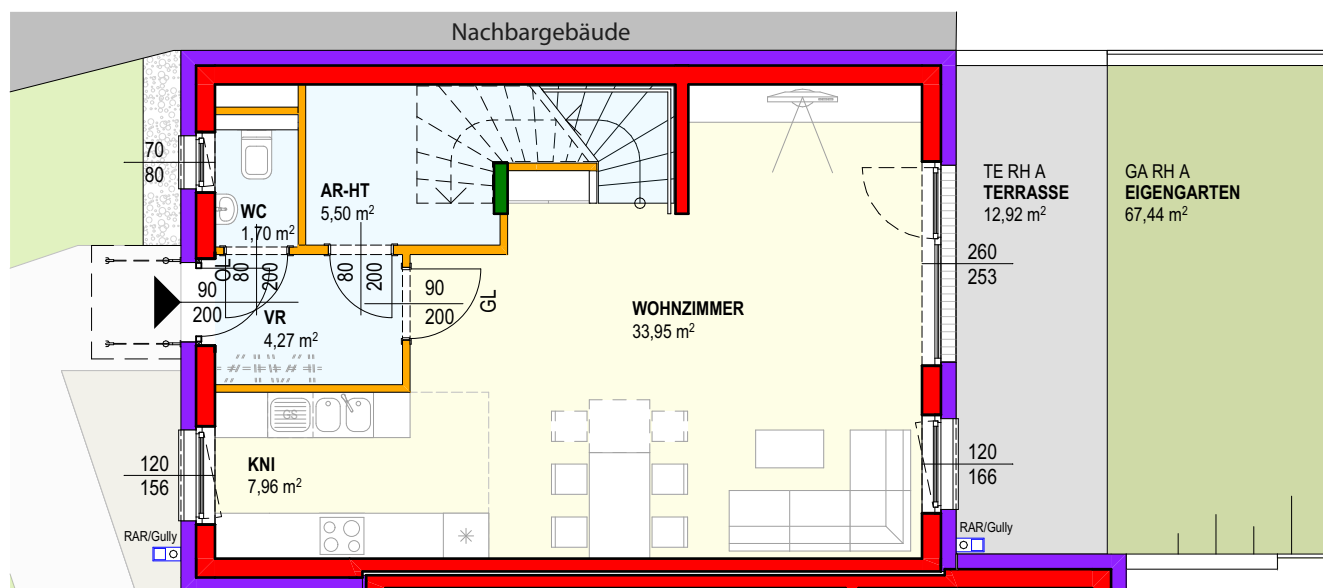
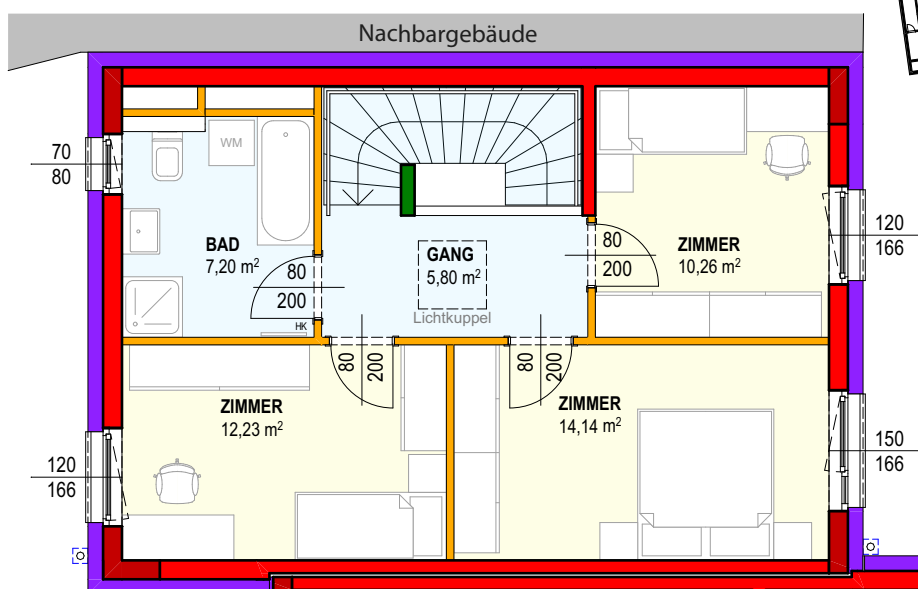
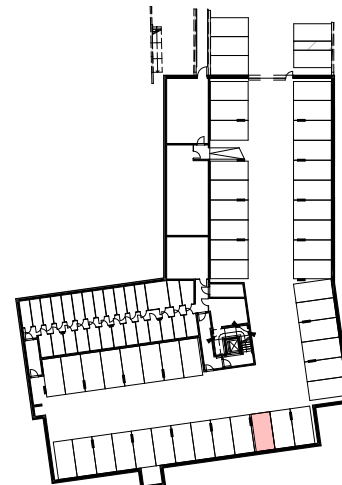
EG & 1. OG

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 103,01 m <sup>2</sup> |
| Terrasse           | 12,92 m <sup>2</sup>  |
| Eigengarten        | 67,44 m <sup>2</sup>  |
| Außenstellplätze   | 1 Stk                 |
| Garagenstellplätze | 1 Stk                 |

Lage Wohnung

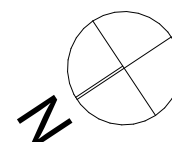


Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung

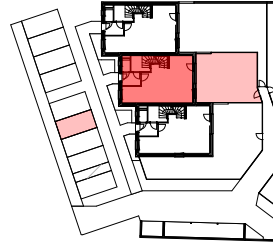


## RH B

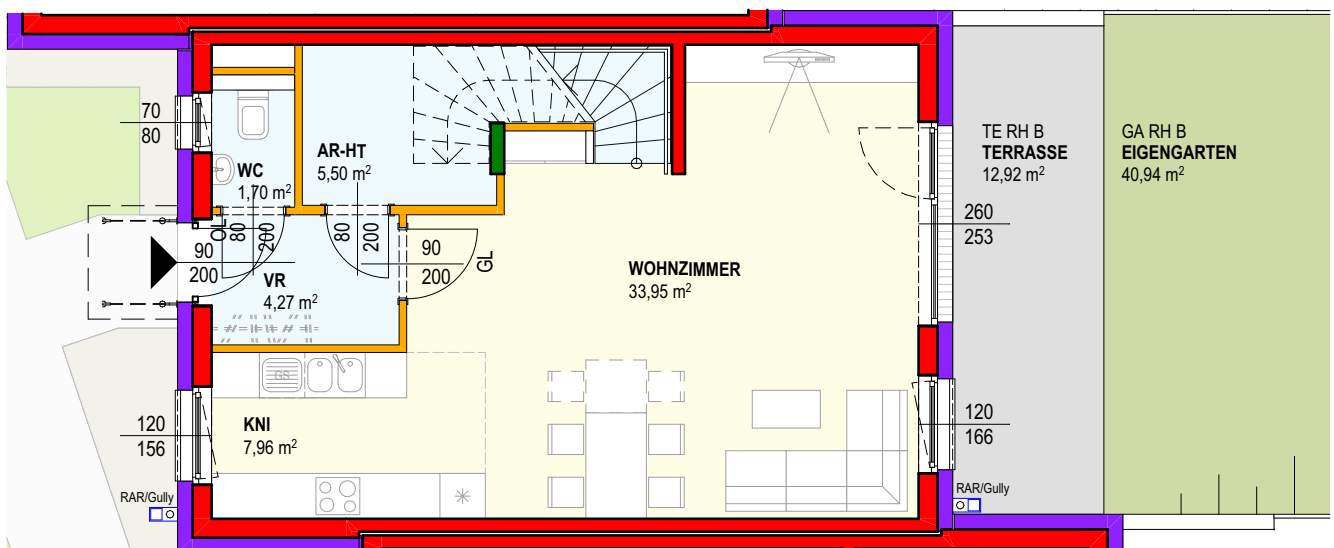
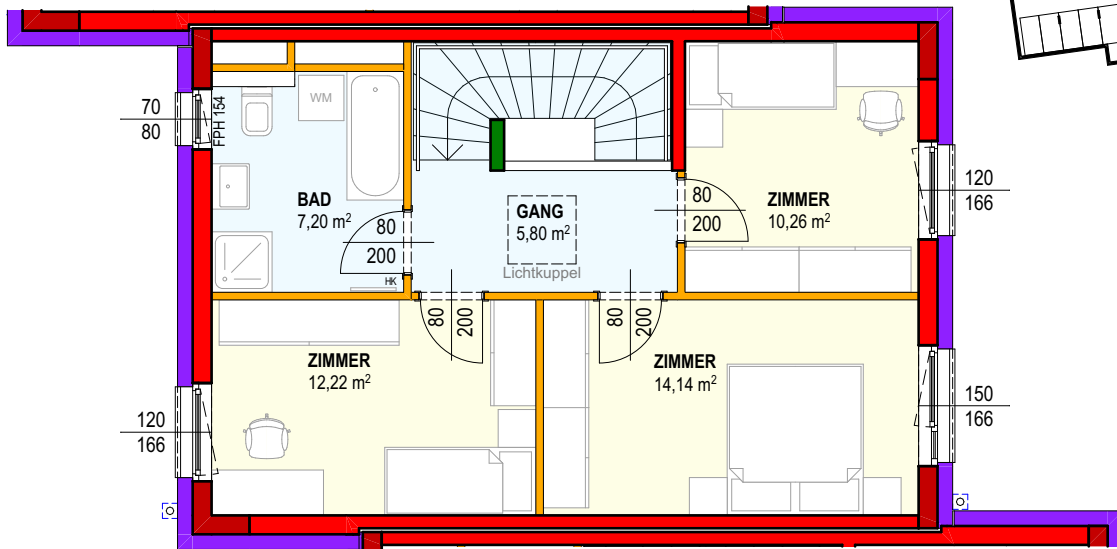
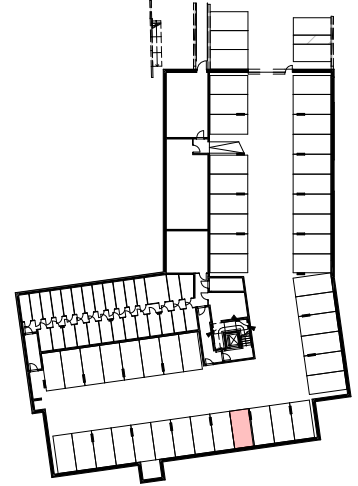
## EG &amp; 1. OG

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 103,00 m <sup>2</sup> |
| Terrasse           | 12,92 m <sup>2</sup>  |
| Eigengarten        | 40,94 m <sup>2</sup>  |
| Außenstellplätze   | 1 Stk                 |
| Garagenstellplätze | 1 Stk                 |

Lage Wohnung

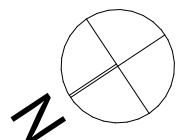


Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Installationsfreie Wand

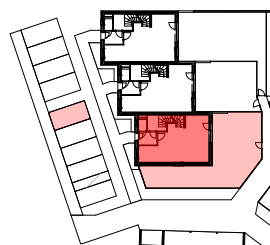
- abgeh. Decke
- Laminat
- Keramikfliesen
- Estrichplatten
- Rasen
- Sockelmauer
- Einfriedung



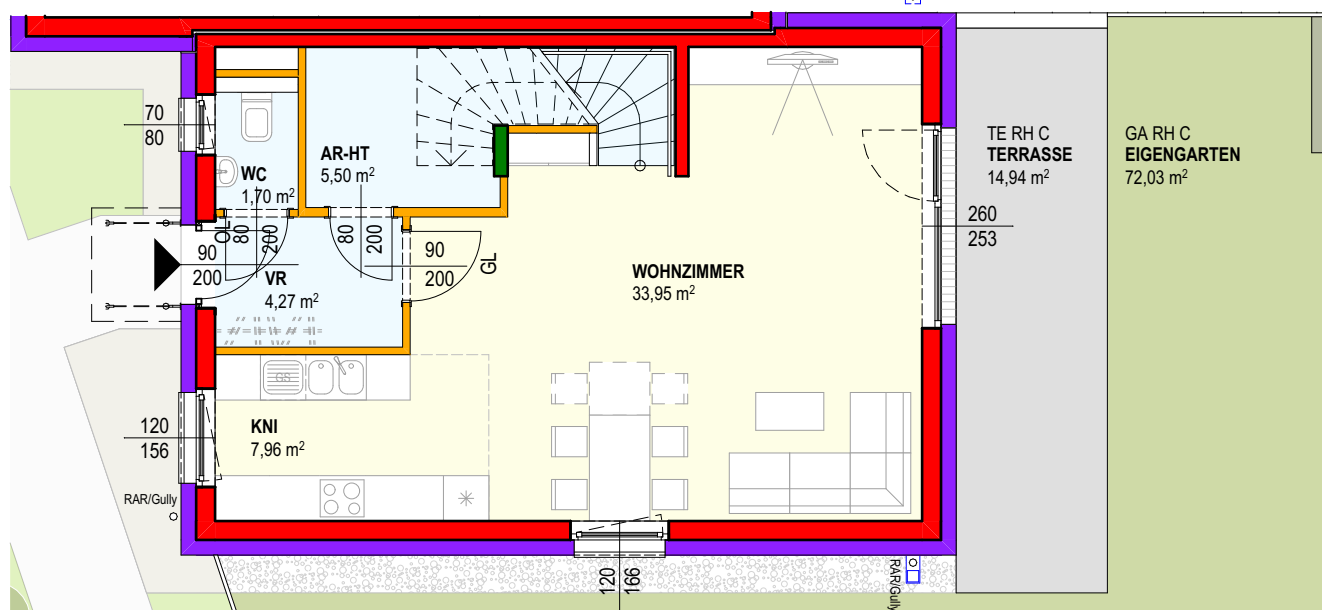
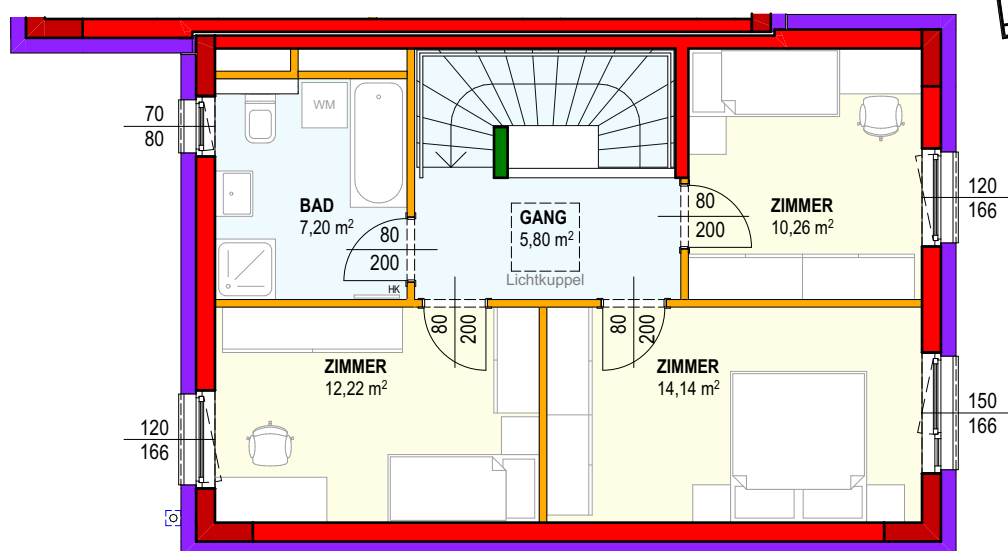
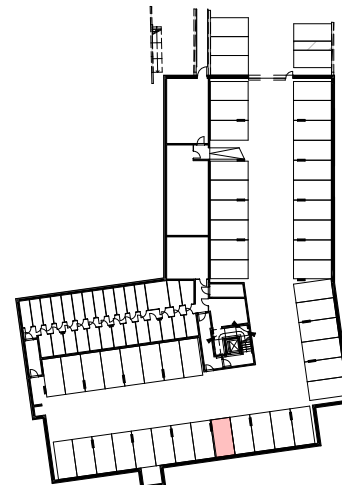
EG & 1. OG

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Wohnnutzfläche     | 103,00 m <sup>2</sup> |
| Terrasse           | 14,94 m <sup>2</sup>  |
| Eigengarten        | 72,03 m <sup>2</sup>  |
| Außenstellplätze   | 1 Stk                 |
| Garagenstellplätze | 1 Stk                 |

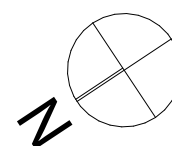
Lage Wohnung



Lage Stellplatz / Einlagerungsraum



|  |                         |  |                |
|--|-------------------------|--|----------------|
|  | Ziegel                  |  | abgeh. Decke   |
|  | Schallschutzziegel      |  | Laminat        |
|  | Stahlbeton              |  | Keramikfliesen |
|  | Wärmedämmung            |  | Estrichplatten |
|  | Gipskarton              |  | Rasen          |
|  | Installationsfreie Wand |  | Sockelmauer    |
|  |                         |  | Einfriedung    |





# Kosten und Finanzierung

Die Herstellungskosten der Wohneinheiten bestehen aus den Grund- und Baukosten sowie den Kosten des Zubehörs (wie z.B. Einlagerungsplatz, 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 € 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

\* Lt. NÖ WFG 2005, [www.noefg.at](http://www.noefg.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 nachgeforderten 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 nachgeforderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3 % von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.

Die Wohnungen wurden mit 110 Punkten und die Reihenhäuser mit 100 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem nachrangigen Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland

Niederösterreich in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales und einem degressiven Zuschuss für eine Ausleihung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales. Das Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich hat eine Laufzeit von 40 Jahren und einen fixen Zinssatz von 3 % für die gesamte Laufzeit. Die ersten 35 Jahre sind tilgungsfrei und in den Jahren 36 bis 40 erfolgt die Tilgung in 10 gleich hohen Kapitalraten zu den Fälligkeitsterminen.

### Progressives Hypothekardarlehen

Der Zuschuss zu einer Ausleihung oder zum 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 Ausleihung oder des Eigenmitteleinsatzes einer gemeinnützigen Bauvereinigung für den Zuschuss zu erlangen, muss die Ausleihung oder der Eigenmitteleinsatz eine Mindestlaufzeit von 35 Jahren aufweisen und die Rückführung der Ausleihung oder des Eigenmitteleinsatzes muss in progressiv ansteigenden Raten erfolgen. Die Verwaltung der Rückzahlung des Förderungsdarlehens erfolgt durch die Hypo NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG.

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

### Weitere Hypothekardarlehen

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

## Finanzierungsbeitrag

### Barmittel

Die im Prospekt angeführten Barmittel ergeben sich aufgrund der zum Kalkulationszeitpunkt ermittelten Wohnbauförderung und Bankfinanzierung. Sie beinhalten auch die Kosten für den PKW-Abstellplatz und das Zubehör der Wohnung (z. B. 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 % Verwöhnung 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. Der Wohnzuschuss - „Modell 2009“ gilt für Nutzungsverträge (Miete-Anwartschaft-Kauf) ab 01.07.2009 im Wohnungsbau und in der Wohnungssanierung. Das „Modell 2009“ ist ein Zuschuss zum Wohnungsaufwand.

### Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, 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 € 22.600,00 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 festgestellt, 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 Betreuungsgrouppaket 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 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,<br>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.noe.gv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html](http://www.noe.gv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html)

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



## Monatliches Entgelt

### Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- Kapitaltilgung + Zinsen – Förderungsdarlehen
- Annuität (Kapitaltilgung + Zinsen abzüglich temporärer Zuschuss) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten progressiven 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) 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 für Gemeinschaftsanlagen wie Personenaufzug, Spielplatz sowie Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsflächen 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 Hypothekendarlehen und nicht gefördertes Hypothekendarlehen**

WFG 2005 | NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien –  
letztgültige Fassung

#### Darlehen der Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum

Die Laufzeit des geförderten bezuschussten Hypothekendarlehens sowie das nicht geförderte Hypothekendarlehen beträgt 40 Jahre.

Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019): 1. bis 5. Tilgungsjahr 3,00 % 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

und die der Reihenhäuser liegen derzeit bei € 2,20 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 24,92 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte: April 2026). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten werden noch ca. € 25,00 netto je PKW-Stellplatz im Freien und ca. € 35,00 netto je PKW-Stellplatz in der Garage verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzwert-Anteile aufgeteilt.

## Kaufoption

#### Eigentumsübertragung – Miete mit Kaufoption

Gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) hat der Mieter bzw. die Mieterin die Möglichkeit nach insgesamt fünfjähriger Mietdauer, einen Antrag auf Übertragung in das Wohnungseigentum zu stellen.

Im Umsatzsteuergesetz (gemäß § 12 Abs. 10 UStG 1995) beträgt bei Verkauf einer „Optionswohnung“ der Vorsteuerberichtigungszeitraum derzeit 10 Jahre. Das hat zur Folge, dass beim Erwerb der Wohnung nach 5 Jahren auch eine anteilige Umsatzsteuer (aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Vorsteuerkorrekturen) von den Errichtungskosten zu entrichten ist.

In den kalkulierten Herstellungskosten in diesem Prospekt ist keine Umsatzsteuer enthalten (Nettobeträge).

Bei der Ausübung des Kaufrechtes (erstmalig möglich 5 Jahre ab Bezug) wird der zu vereinbarende Kaufpreis um jene Beträge erhöht bzw. vermindert, die nach der dann geltenden Rechtslage zu berücksichtigen sind.

Für die Bemessung einer allfälligen wiederauflebenden (anteiligen) Umsatzsteuer bzw. vorzunehmenden Vorsteuerkorrektur gelten die für das Kaufobjekt anzuwendenden gesetzlichen Grundlagen zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses und ist in jedem Falle der von der VerkäuferIn an die Finanzbehörde abzuführende Steuerbetrag von der/dem bisherigen MieterIn (künftigen EigentümerIn) zu tragen.

Das Veräußerungsverbot bleibt auf die Dauer von 25 Jahren bestehen und das Objekt gilt für 25 Jahre als gefördertes Objekt. Der Übernehmer muss nach § 4 NÖWohnungsförderungsrichtlinien 2019 förderungswürdig sein.

Das Veräußerungsverbot kann nur gelöscht werden, wenn der anteilige Zuschuss für die jeweilige Wohneinheit an das Land NÖ zurückbezahlt wird bzw. erlischt nach 25 Jahren.





## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

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

### Baubeschreibung

#### Fundamente

##### Fundierung:

Stahlbetonplatte und Streifenfundamente auf duktilen Pfählen laut statischen Erfordernissen

#### Decken und Wände

##### Außenwände:

Keramischer Hohlziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich, in Stahlbeton mit Vollwärmeschutz 20 cm

##### Innenwände tragend:

17, 20 bzw. 25 cm Hochloch- bzw. SBZ-Ziegelwände

##### Innenwände nicht tragend:

10, 15 bzw. 20 cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion. Im Bereich zwischen WC und Bad bzw. AR ist die Trennwand zur einfacheren Demontierbarkeit im Zusammenhang mit der Auflage der barrierefreien Anpassbarkeit laut Bauordnung auf den Estrich gestellt und muss frei von Installationen gehalten werden.

##### Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände:

Schallschutzziegel bzw. wo statisch erforderlich Stahlbeton mit Vorsatzschale laut Bauphysik

##### Reihenhaustrennwände:

Keramischer Hohlziegel 2 x 17 cm mit dazwischenliegender Dämmeinlage

##### Einlagerungsräume:

Metalltrennwände mit entsprechender Unterkonstruktion

##### Geschoßdecken:

Elementdecken oder Ortbetondecken laut statischen Erfordernissen

##### Stiegen:

Stahlbetontreppenläufe, die Stufenkerne mit Fliesen belegt

#### Dachkonstruktion und Öffnungselemente

##### Flachdächer:

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

**Fenster und Terrassentüren:**

Ein- oder zweiflügelig in Kunststoff mit weißer Oberfläche und 3-fach Wärmeschutzverglasung, Bedienung mit Dreh- oder Dreh-Kipp-Beschlag, Terrassen- bzw. Balkontüren zum Teil mit fixen Seitenteilen, Fensterparapete aus Glas werden als Fixverglasung ausgeführt.

**Sonnenschutz:**

Die Fensterelemente in den Wohnungen und Reihenhäusern werden mit außenliegenden Aufputzminirollläden mit Kurbelbedienung bzw. Gurtzug ausgestattet.

**Fensterbänke außen:**

Aluminium-Sohlbank, Farbe: Weiß

**Fensterbänke innen:**

MAX-Postforming oder Werzalith-Fensterbänke, weiß

**Stiegenhauseingangstüren:**

Wärmedämmte Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet mit Isolierverglasung als Drehtüranlage

**Gebäudetechnische Anlagen****Lüftung:**

Die Wohnungen und Reihenhäuser werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet (jede Wohneinheit separat). Die Luftverteilung innerhalb der Wohnung erfolgt über Kunststoffrohre bzw. Luftverteilschläuche, wobei die Leitungsführung in den Stahlbetondecken erfolgt; abgehängte Decken werden im WC der Wohnungen hergestellt.

Die vorgewärmte Frischluft wird in die Wohnräume eingebracht. Die Absaugung der Abluft erfolgt im Bad, WC, Bad+WC, Abstellraum und Küchenbereich. Eine separate Entlüftung der Sanitärräume ist dadurch nicht notwendig. Die Lüftungsgeräte werden über dem WC an der Schachtwand und in den Reihenhäusern im AR-Haustechnikraum hängend montiert.

**Heizung und Warmwasser:**

Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Die Warmwassererzeugung erfolgt zentral in der Technikzentrale im Kellergeschoß. Über eine Zirkulationsleitung gelangt das Warmwasser in die Wohnungen, wo der Verbrauch gezählt wird.

Jede Wohneinheit und jedes Reihenhäuser hat einen eigenen Wärmemengenzähler. Die der Wohnungen sind im jeweiligen Geschoß in der Heizungsverteilernische situiert. Die Abrechnung erfolgt pro Wohneinheit direkt mit einem Abrechnungsunternehmen.

Der Fußbodenheizungsverteiler befindet sich in der Installationswand jeder Wohnung. Die Fußbodenheizungsverteiler der Reihenhäuser befinden sich im Erdgeschoß im AR-Haustechnikraum samt Wohnungsstation mit Wärmetauscher und Zähler und im Obergeschoß im Gang. Die Dimensionierung der Fußbodenheizung wird von der Haustechnikplanung festgelegt. Die Temperaturregelung erfolgt über einen Raumthermostat, welcher im Wohnzimmer situiert ist.

**Kanal:**

Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC

**Stromversorgung:**

Erfolgt aus dem Netz-NÖ der EVN.

Auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen installiert, die Überschussproduktion wird in das öffentliche Netz eingespeist.

**Kaltwasserversorgung:**

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

**Ausstattungsbeschreibung****Boden und Wandoberflächen****Fußbodenbeläge:**

Fliesen im Vorraum, Abstellraum, Bad, WC.

Fliesen im Vorraum, WC, AR-Haustechnik, Stiegenaufgang, Bad+WC und Gang der Reihenhäuser.

Laminatboden mit Sesselleisten in Wohnzimmer, Wohnküche, Kochnische, Zimmer und Gang.

Betonestrichplatten auf der Terrasse, Balkon und Loggia.

**Wandverfliesung:**

Im Bad werden die Wände im Bereich der Badewanne und des Waschbeckens bis ca. 215 cm Höhe verflies, im WC wird die WC- Rückwand auf Spülkastenhöhe verflies. Im Reihenhäuser werden alle Wände im Bad+WC bis 2,15 m Höhe, sowie im WC die Rückwand und die Wand mit dem Handwaschbecken auf Spülkastenhöhe verflies.

**Malerei:**

Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gemalt (Farbton: Weiß)

**Anstrich:**

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



## Türen

### Wohnungseingangstüren:

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

### Reihenhouseingangstüren:

Holzverbundtüre Oberfläche glatt weiß, in einbruchhemmender Ausführung mit Langschild und Einstemmschloss für Einbauzylinder, Türwiderstandsklasse RC3

### Innentüren:

Türblätter glatt mit Holzzargen, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaaar mit runder Rosette und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel, beim Bad und WC mit WC-Beschlag

## Sanitäre Einrichtung

### WC:

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

### WC Reihenhaus:

Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste, Farbe: Weiß; Handwaschbecken in Weiß, WT-Einhandarmatur

### Bad:

Waschtisch in Weiß, WT-Einhandarmatur; Badewanne in Weiß, mit Einhandmischer und Brausegarnitur, Waschmaschinenanschluss, elektrischer Handtuchheizkörper

### Bad+WC im OG. Reihenhaus:

Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste, Farbe: Weiß; Waschtisch in Weiß, WT-Einhandarmatur; Badewanne in Weiß, mit Einhandmischer und Brausegarnitur; Flachdusche in Weiß, mit Einhandmischer und Brausegarnitur, Waschmaschinenanschluss, elektrischer Handtuchheizkörper

### Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschluss

### Freiflächen:

Frostsichere Kemperarmaturen bei den Mietergärten und Dachterrassen (nicht bei Balkonen)

## Elektroinstallationsausstattung

### Vorraum:

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

### WC:

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

**Bad und Bad+WC:**

- 1 x Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 x Wandauslass über Waschtisch mit Ausschalter
- 1 x Feuchtraum-Einfach-Schuko-Steckdose
- 1 x Einfach-Schuko-Steckdose Waschmaschine
- 1 x Einfach-Schuko-Steckdose Wäschetrockner
- 1 x Einfach-Schuko-Steckdose für Handtuchheizkörper

**Küche:**

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

**Wohnen und Essen:**

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

**Einbett-Zimmer:**

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

**Doppelbett-Zimmer:**

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

**Abstellraum:**

- 1 x Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 x Einfach-Schuko-Steckdose
- TLw. 1 x Wohnungs-Kleinverteiler
- TLw. 1 x Medienverteiler

**Vorraum Reihenhaus:**

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

**Stiege mit Gang im Reihenhaus:**

- 1 x Wandauslass und
- 1 x Deckenauslass mit Taster
- 1 x Einfach-Schuko-Steckdose
- 1 x Rauchwarnmelder

**AR-Hautechnikraum im Reihenhaus:**

- 1 x Wandauslass mit Ausschalter
- 1 x Einfach-Schuko-Steckdose
- E-Anschluss Lüftungsgerät
- 1 x Wohnungs-Kleinverteiler
- 1 x Medienverteiler

**Vorplatz Reihenhaus:**

- 1 x Wandleuchte mit Bewegungsmelder
- 1 x Klingeltaster

**Terrasse, Balkon:**

- 1 x Wandauslass mit Leuchte mit Ausschalter im Wohnzimmer
- 1 x Feuchtraum-Einfach-Schuko-Steckdose

**Einlagerungsraum:**

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

**Antennenanlage:**

- Montage einer digitalen Satellitenanlage (Astra 19,2°) am Dach

**Internetvorbereitung:**

- Die Internetversorgung erfolgt mittels Glasfaserverkabelung vom Gebäudeanschluss über den Wohnungsverteiler bis zur abgedeckelten Dose im Wohnzimmer; Anbieter ist A1. Wenn ein Anschluss gewünscht wird, so ist dieser vom Mieter selbst anzumelden und sind alle Kosten zu übernehmen.

**Photovoltaikanlage:**

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

**Allgemeinbereich:**

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

**Allgemeinbereiche & Außenanlagen****Einlagerungsraum:**

Jede Wohnung erhält einen zugeordneten Einlagerungsraum mit separatem Stromanschluss im Kellergeschoß (siehe Übersichtsplan) und jedes Reihenhäuser eine Gartenhütte.

**Müllräume:**

Für die Wohnungen steht ein Müllraum im Kellergeschoß Richtung Wienerstraße, und für die Reihenhäuser ein Müllraum beim Zugang an der Mühlaugasse zur Verfügung.

**Fahrradabstellräume:**

Ein Fahrradabstellraum ist im Kellergeschoß über die Tiefgarage zu erreichen und einer befindet sich von außen zugänglich an der Mühlaugasse.

**Kinderwagenabstellräume:**

Diese befindet sich im Kellergeschoß sowie im 1. und 2. Stock im Stiegenhaus.

**Aufzüge:**

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

**PKW-Stellplätze:**

Jeder Wohnung und jedem Reihenhäuser sind PKW-Stellplätze in der Tiefgarage bzw. und auch im Freien zugeordnet (siehe Übersichtsplan).

**E-Mobilität:**

Für je einen PKW-Stellplatz pro Wohnung in der Tiefgarage und einen Stellplatz für jedes Reihenhäuser im Freien wird eine Leerverrohrung für das Nachrüsten von E-Ladestationen vorbereitet. Die BewohnerInnen haben auf Sonderwunsch und eigene Kosten die Möglichkeit sich eine Stromtankstelle (Anschluss am eigenen Stromzähler, Verkabelung, Ladepunkt etc.) beim PKW-Stellplatz zu installieren.

**Briefkasten:**

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

**Eigengärten:**

Die Eigengärten werden mit einem verzinkten Doppelstabzaun, welcher mittels Punktfundamenten montiert wird, eingezäunt. Jeder Eigengarten erhält einen Zugang von außen mit einer versperrbaren Gartentür und die Reihenhäuser eine Gartenhütte.

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

**Allgemeine Flächen:**

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

**Energieausweis**

Wohnhaus:  $HWB_{SK} 18,7 \text{ kWh/m}^2\text{a} \mid f_{GEE,SK} 0,49$

Reihenhäuser:  $HWB_{SK} 29,6 \text{ kWh/m}^2\text{a} \mid f_{GEE,SK} 0,49$

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, 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

### Einreichplanung:

Arch. DI Rainer ZT-GmbH  
Hochsatzengasse 10/10, 1140 Wien  
Tel.: +43 1 911 51 15  
E-Mail: mail@arch-wrainer.at

### Ausführungsplanung:

fesch ZT GmbH  
Gartengasse 6, 3425 Langenlebar  
Tel.: +43 677 617 834 56  
E-Mail: office@fesch-zt.at

### Generalunternehmer:

Swietelsky AG  
Dr. Körner Straße 49, 2521 Trumau  
Tel.: +43 2253 200 50  
E-Mail: office@swietelsky.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 396 | Mühlauergasse 3 | 2405 Bad Deutsch-Altenburg

Alle angegebenen Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen etc. entsprechen – sofern nicht anders angegeben – dem Stand der Drucklegung (Juni 2026). Änderungen und Druckfehler vorbehalten. Abweichungen bei Darstellungen und Illustrationen sind möglich. Visualisierungen, Pläne und Gesamt-lageplan: fesch 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



ARCHITEKT  
DIPL.-ING. WOLFGANG RAINER ZT-GMBH

fesch.  
architektur



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



Raiffeisenbank  
Bruck-Carnuntum

