

Raum zum Leben, Grund zum Bleiben.

Gefördertes Wohnen in Palterndorf

16 Wohnungen

Fertigstellung geplant:
2. Quartal 2026

**Jetzt informieren
und vormerken lassen!**
02236/405-566

verkauf@nbg.at | www.nbg.at



An architectural rendering of a modern, two-story house with a minimalist design. The house features a light-colored facade and large windows. A rooftop terrace is visible with a person standing on it. In the foreground, a man and a young child are walking on a paved path. To the right, a silver car is parked, and a person is standing next to a bicycle. The scene is set against a clear blue sky with some greenery on the sides.

Information & Beratung

T 02236/405-566
verkauf@nbg.at

04/06

Projektbeschreibung

Das Bauvorhaben	04/05
Die Wohnlage	06

07

Wohnungsspiegel

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

08

Kostenübersicht

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

09/15

Planübersicht

Gesamtlageplan	09
Kellergeschoß	10
Erdgeschoß	11
1. Obergeschoß	12
Dachgeschoß	13
Ansichten	14
Systemschnitt	15

16/31

Wohnungsgrundriss

W1/01 (MKO) – W1/02 (BaW)	16/17
W1/03 (BaW) – W1/04 (MKO)	18/19
W1/05 (BaW) – W1/06 (BaW)	20/21
W1/07 (MKO) – W1/08 (BaW)	22/23
W1/09 (BaW) – W1/10 (MKO)	24/25
W1/11 (BaW) – W1/12 (MKO)	26/27
W1/13 (MKO) – W1/14 (BaW)	28/29
W1/15 (MKO) – W1/16 (MKO)	30/31

32/40

Kosten und Finanzierung

Finanzierung	32
Förderungswürdigkeit	32
Darlehen	34
Finanzierungsbeitrag	34
Wohnzuschuss	35
Monatliches Entgelt	38

41/47

Baubeschreibung/Ausstattung

Baubeschreibung	41
Ausstattungsbeschreibung	42
Energieausweis	46
Sonderwünsche	46
Übergabe	46

Das Bauvorhaben

Was wir für Sie errichten



In Palterndorf, Dobermannsdorfer Straße 394, entsteht eine moderne Wohnhausanlage mit **16 geförderten Wohnungen** in zeitgemäßer Niedrigenergiebauweise. Acht der Wohnungen sind barrierefrei gestaltet und werden zur Miete angeboten.

Die weiteren acht Wohneinheiten sind barrierefrei anpassbar konzipiert und bieten die Möglichkeit zum späteren Erwerb – kein Soforteigentum.

Die 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnnutzflächen von ca. **51 bis 72 m²** und verfügen jeweils über eine eigene Freifläche in Form von Terrasse, Loggia, Balkon oder Dachterrasse.

Jeder Wohnung ist ein PKW-Abstellplatz im Freien zugeordnet. Zusätzlich stehen ein Fahrradabstellraum, ein Müllraum sowie ein gemeinschaftlicher Kinderspielplatz zur Verfügung.

Ein zukunftsorientiertes Energiekonzept mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt für nachhaltigen Wohnkomfort.

Die Fertigstellung und Übergabe erfolgen voraussichtlich im **2. Quartal 2026**.

Die 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnnutzflächen von ca. 51 bis 72 m² und verfügen jeweils über eine eigene Freifläche.

Bauvorhaben:

- 16 neue Wohnungen, teilweise barrierefrei
- Zwei- und Dreizimmerwohnungen
- Wohnnutzflächen von ca. 51 bis 72 m²
- Jede Wohnung mit Freifläche
- PKW-Abstellplätze im Freien
- Gemeinschaftlicher Kinderspielplatz
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Zukunftsorientierte Niedrigenergiebauweise
- Hocheffizientes Heizsystem mit Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung

Information, Beratung und Vergabe:

NBG – Niederösterreichische Gemeinnützige
Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter
und Angestellte, reg. Gen.m.b.H.
Südstadtzentrum 4, 2344 Maria Enzersdorf
Tel.: 02236/405-566, Fax: 02236/405-110,
E-Mail: verkauf@nbg.at, Web: www.nbg.at

Finanzierung:

Die Finanzierung erfolgt nach den Bestimmungen
des NÖ-Wohnungsförderungsgesetzes gemäß § 29a
Finanzausgleichsgesetz 2024 (Bundesförderung) – mit
einem nicht rückzahlbaren Zuschuss sowie einer nicht
gestützten Ausleihung und Finanzierungsbeiträgen.

Gefördertes Wohnen in Palterndorf

**Dobermannsdorfer Straße 394
2182 Palterndorf**



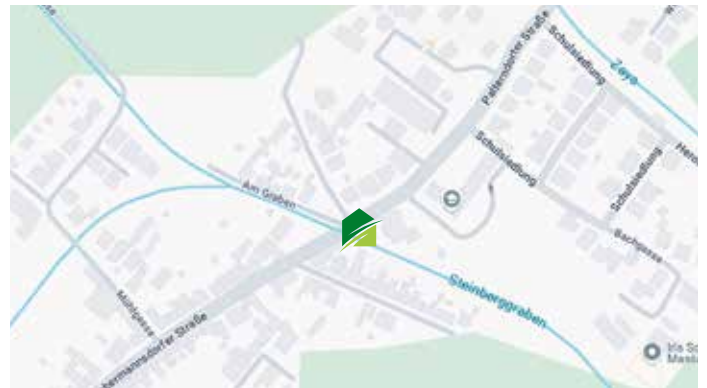
Die Wohnlage Ihr Kraftplatz in Niederösterreich

Palterndorf ist eine lebendige Gemeinde im Bezirk Gänserndorf und besticht durch ihre ruhige, naturnahe Lage mit guter Anbindung an umliegende Städte. Die Gemeinde hat ca. 1.200 Einwohner und bietet eine angenehme Mischung aus ländlichem Charme und zeitgemäßer Infrastruktur.

Die Dobermannsdorfer Straße liegt in einem gepflegten Wohngebiet, in dem Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen in wenigen Minuten erreichbar sind.

Die **Nähe zu Mistelbach** garantiert Zugang zu vielfältigen Freizeitangeboten, kulturellen Einrichtungen und weiterführenden Bildungseinrichtungen.

Für **Sport- und Naturliebhaber** bieten die umliegenden Felder, Wälder und Radwege ideale Voraussetzungen zum Wandern, Radfahren, Joggen und zur Erholung im Grünen. Verschiedene Vereine und Freizeiteinrichtungen in der Region runden das Angebot ab und fördern ein aktives und gesundes Leben.



Dank der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist das Pendeln nach Wien oder in andere Städte problemlos möglich. Palterndorf verbindet so ländliche Ruhe mit urbaner Erreichbarkeit – **ein attraktiver Wohnort für Menschen jeden Alters.**

Die Dobermannsdorfer Straße liegt in einem gepflegten Wohngebiet, in dem Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen in wenigen Minuten erreichbar sind.

Wohnungs- und Flächenübersicht

Bauteil	Top	Besonderheit	Raumprogramm						Wohnnutzfläche		Nutzfläche						PKW-Stellplatz im Freien
			Zimmer	Wohnküche	Bad	WC	Vorraum Flur	Abstellraum	Wohnung	Loggia	Balkon	Terrasse	Böschung	Garten	Geräteraum	Einlagerungsraum	
Stiege 1																	
EG	W1/01	MKO	2	1	1	1	1	1	69,76	1,50	-	10,19	36,30	100,85	2,86	3,75	1
	W1/02	BaW	1	1	1	-	1	1	53,44	2,25	-	6,50	4,20	46,80	-	3,00	1
	W1/03	BaW	1	1	1	-	1	1	56,10	-	-	10,94	-	85,60	-	3,00	1
	W1/04	MKO	1	1	1	1	1	1	51,70	2,43	-	6,90	-	26,92	-	3,00	1
	W1/05	BaW	1	1	1	-	1	1	53,38	2,25	-	6,40	-	28,32	-	3,00	1
	W1/06	BaW	2	1	1	-	1	1	72,77	2,84	-	9,17	-	60,69	-	3,00	1
1. OG	W1/07	MKO	2	1	1	1	1	1	72,31	-	-	24,82	-	-	-	3,14	1
	W1/08	BaW	1	1	1	-	1	1	53,43	2,25	3,94	-	-	-	-	3,14	1
	W1/09	BaW	1	1	1	-	1	1	56,10	-	8,84	-	-	-	-	3,14	1
	W1/10	MKO	1	1	1	1	1	1	51,70	2,43	3,44	-	-	-	-	3,14	1
	W1/11	BaW	1	1	1	-	1	1	53,38	2,25	3,80	-	-	-	-	3,14	1
	W1/12	MKO	2	1	1	1	1	1	71,42	2,83	5,84	-	-	-	-	3,14	1
DG	W1/13	MKO	2	1	1	1	1	1	65,09	-	-	22,59	-	-	-	3,79	1
	W1/14	BaW	1	1	1	-	1	1	59,13	-	-	7,39	-	-	-	3,64	1
	W1/15	MKO	1	1	1	1	1	1	55,88	-	-	10,66	-	-	-	3,50	1
	W1/16	MKO	2	1	1	1	1	1	70,95	-	-	24,35	-	-	-	3,37	1

MKO – Miete mit Kaufoption

Dieses Modell ermöglicht es, eine Wohnung zunächst zu mieten und zu einem späteren Zeitpunkt zu einem festgelegten Preis zu kaufen. Es bietet langfristige Planungssicherheit und ist ideal für alle, die aktuell mieten, aber perspektivisch Eigentum erwerben möchten. Alle Wohnungen sind barrierefrei anpassbar konzipiert.

BaW – Barrierefreies Wohnen zum Mieten

Barrierefreie Wohneinheiten sind so geplant, dass sie ohne Stufen und mit ausreichend Bewegungsflächen gestaltet sind. Sie bieten Komfort für Menschen mit eingeschränkter Mobilität und erhöhen die Wohnqualität für alle Generationen. Die Vergabe erfolgt ausschließlich zur Miete. Es besteht keine Kaufoption.

Gesamtkosten, Finanzierungsbeitrag, Förderung und Gesamtmiete

Vergabe durch	Top	Wohnnutzfläche m ²	Gartenfläche m ²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) ¹	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (Bundesförderung und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw.kosten ²	vorauss. mtl. Kosten je PKW-Stellplatz	bereits vermietet
Stiege 1									
NBG	W1/01	69,76	100,85	€ 247.645,32	€ 25.224,02	€ 222.421,30	€ 825,71	€ 20,00	
NBG	W1/02*	53,44	46,80	€ 184.146,52	€ 3.689,38	€ 180.457,14	€ 623,89	€ 20,00	
NBG	W1/03*	56,10	85,60	€ 200.021,22	€ 4.007,43	€ 196.013,79	€ 685,47	€ 20,00	
NBG	W1/04	51,70	26,92	€ 180.971,58	€ 19.113,27	€ 161.858,31	€ 607,05	€ 20,00	
WS	W1/05*	53,38	28,32	€ 177.796,64	€ 3.562,16	€ 174.234,48	€ 589,22	€ 20,00	
NBG	W1/06*	72,77	60,69	€ 234.945,56	€ 4.707,14	€ 230.238,42	€ 758,51	€ 20,00	
WS	W1/07	72,31	-	€ 260.345,08	€ 27.792,03	€ 232.553,05	€ 863,75	€ 20,00	
NBG	W1/08*	53,43	-	€ 184.146,52	€ 3.689,38	€ 180.457,14	€ 621,31	€ 20,00	
WS	W1/09*	56,10	-	€ 193.671,34	€ 3.880,21	€ 189.791,13	€ 653,06	€ 20,00	
NBG	W1/10	51,70	-	€ 184.146,52	€ 20.570,86	€ 163.575,66	€ 616,86	€ 20,00	
NBG	W1/11*	53,38	-	€ 184.146,52	€ 3.689,38	€ 180.457,14	€ 621,62	€ 20,00	
NBG	W1/12	71,42	-	€ 234.945,56	€ 17.433,78	€ 217.511,78	€ 784,76	€ 20,00	
NBG	W1/13	65,09	-	€ 247.645,32	€ 31.078,88	€ 216.566,44	€ 820,43	€ 20,00	
NBG	W1/14*	59,13	-	€ 212.720,98	€ 4.261,87	€ 208.459,11	€ 731,17	€ 20,00	
WS	W1/15	55,88	-	€ 209.546,04	€ 26.364,31	€ 183.181,73	€ 697,67	€ 20,00	
NBG	W1/16	70,95	-	€ 257.170,14	€ 28.046,24	€ 229.123,90	€ 853,18	€ 20,00	

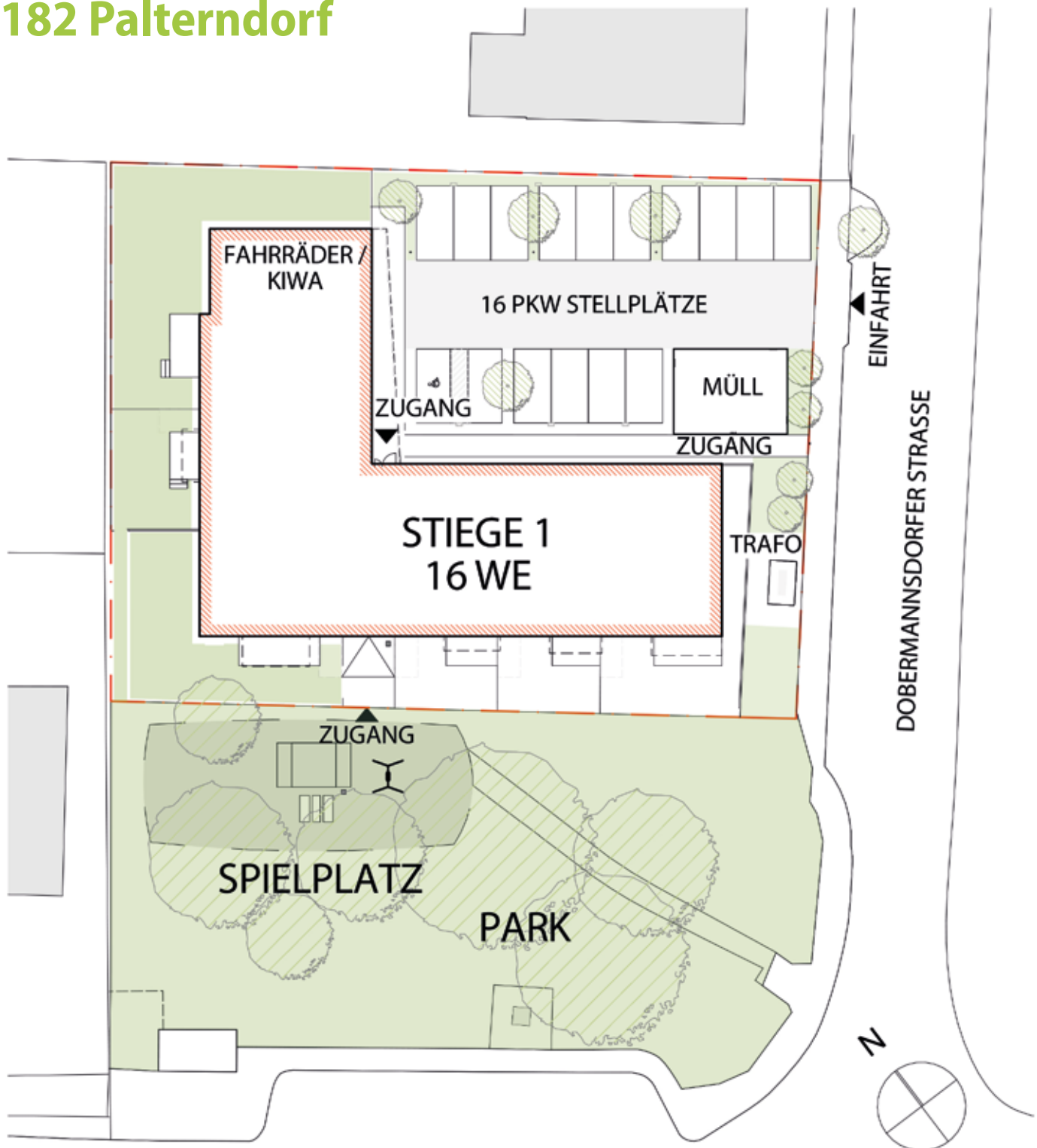
* Barrierefreies Wohnen

¹ Gesamtherstellungskosten lt. ERVO§§1-4 in der geltenden Fassung² exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser) und exkl. Parkplatzkosten

NÖ Wohnservice (WS)

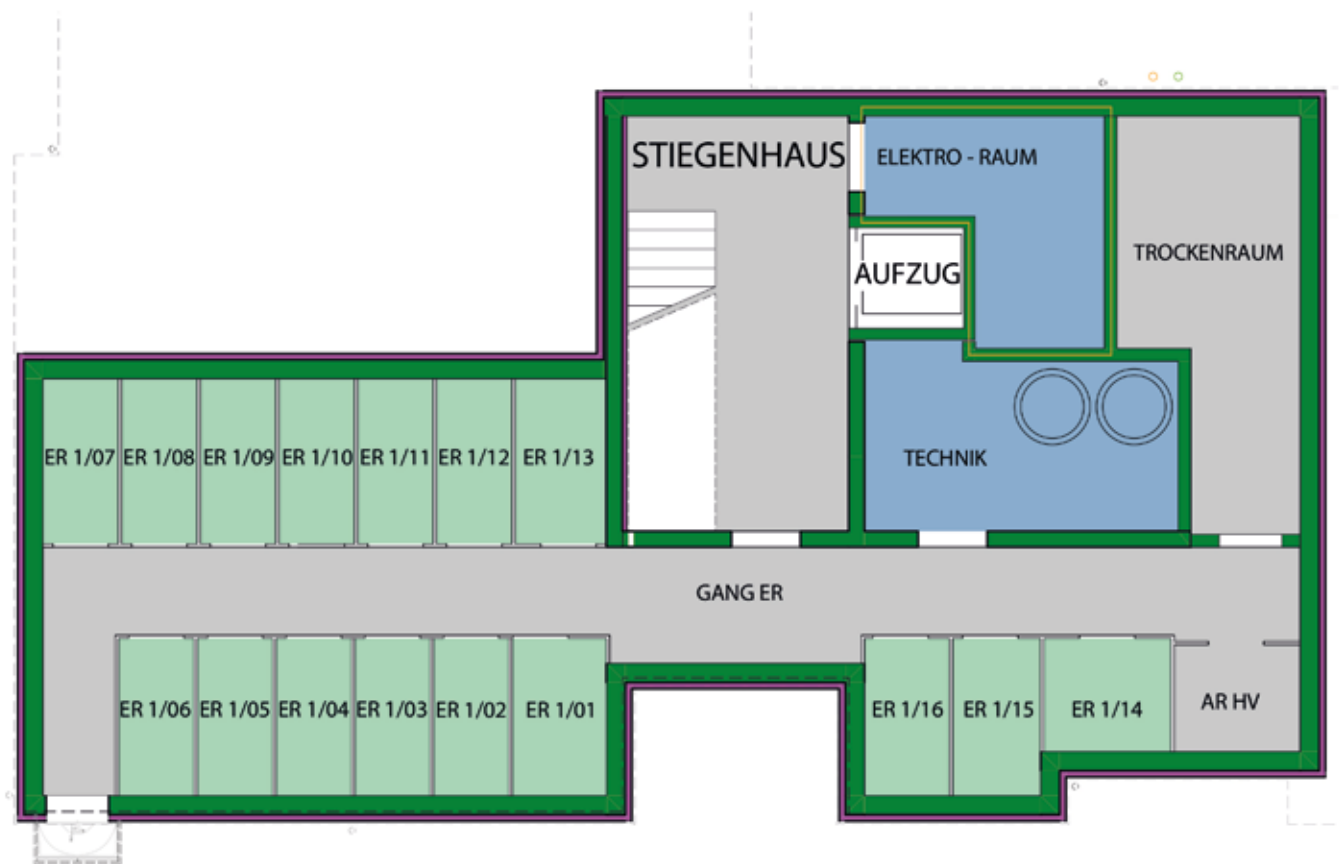
Tel: 02742/22133 | www.noewohnservice.at

Gesamtanlageplan

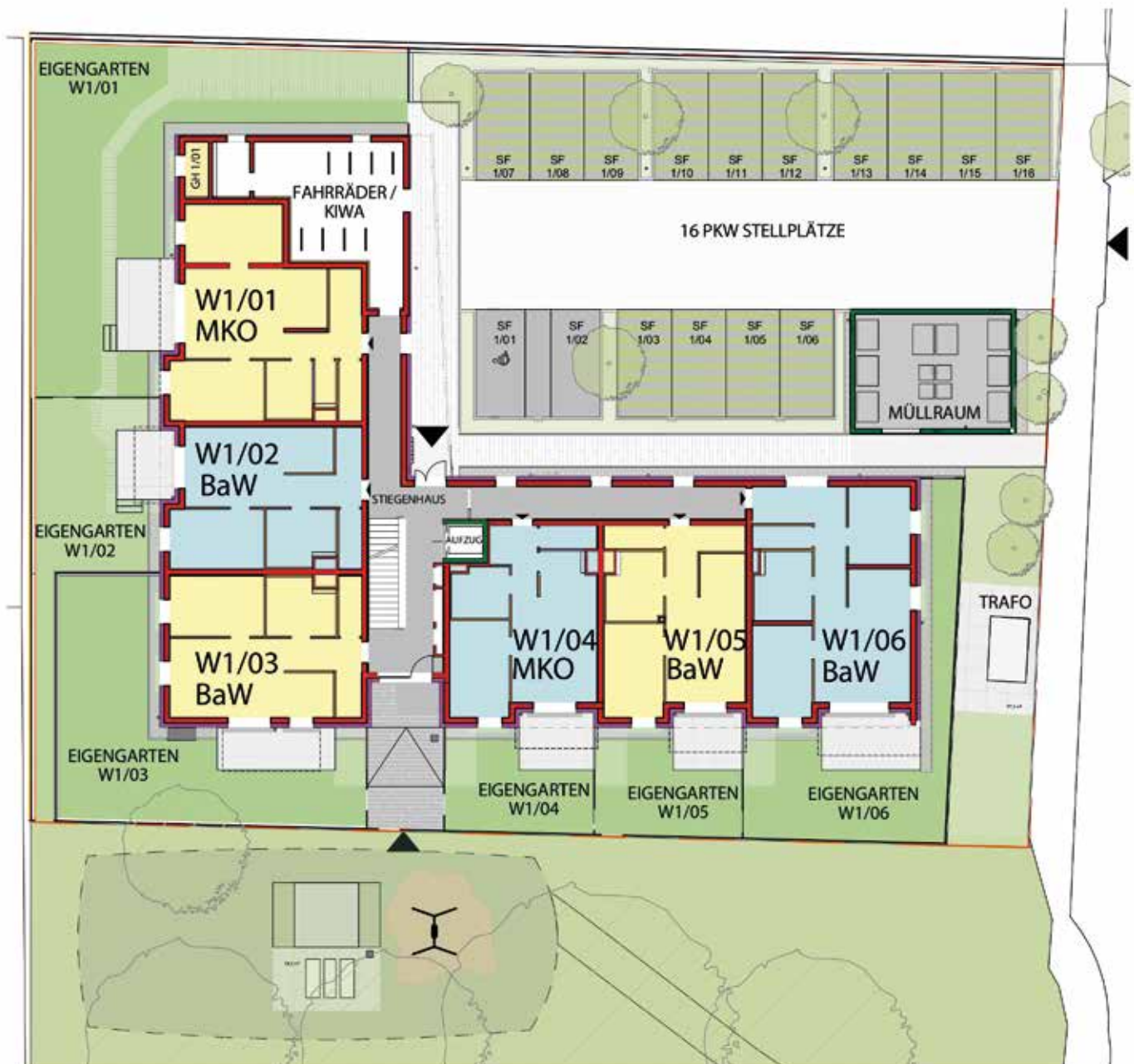
**Dobermannsdorfer Straße 394
2182 Palterndorf**

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

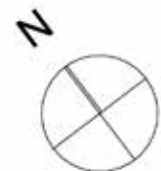
Kellergeschoß



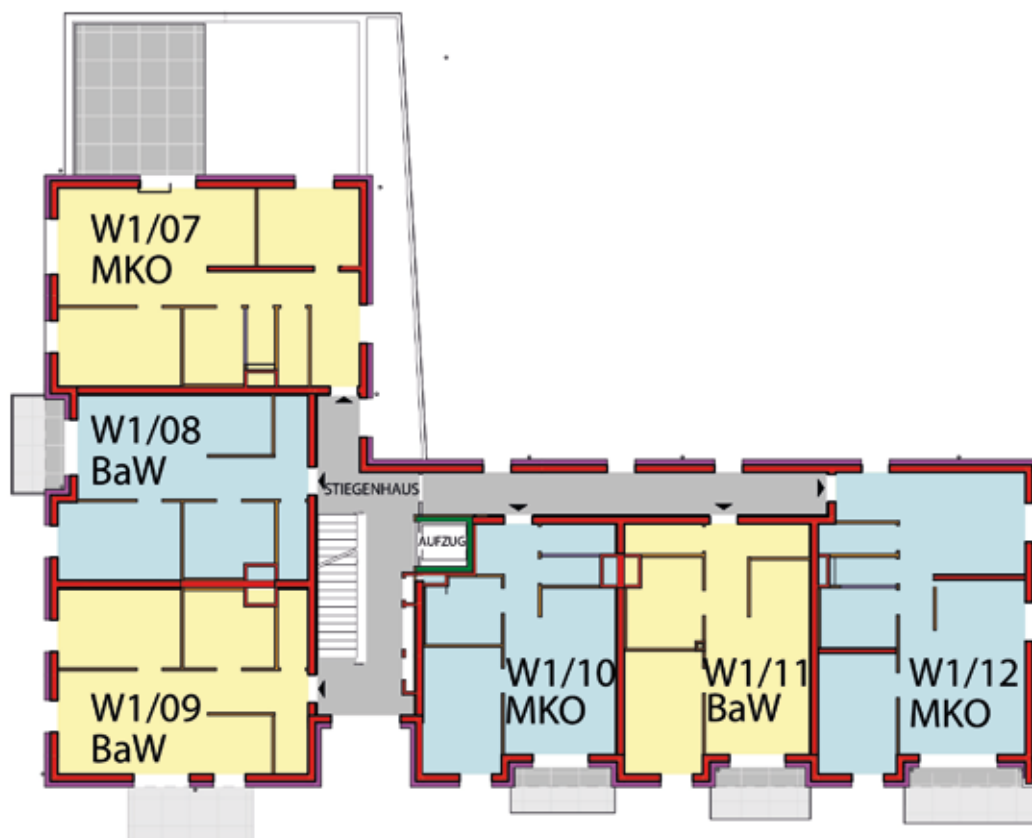
Erdgeschoß



MKO – Miete mit Kaufoption
BaW – Barrierefreies Wohnen



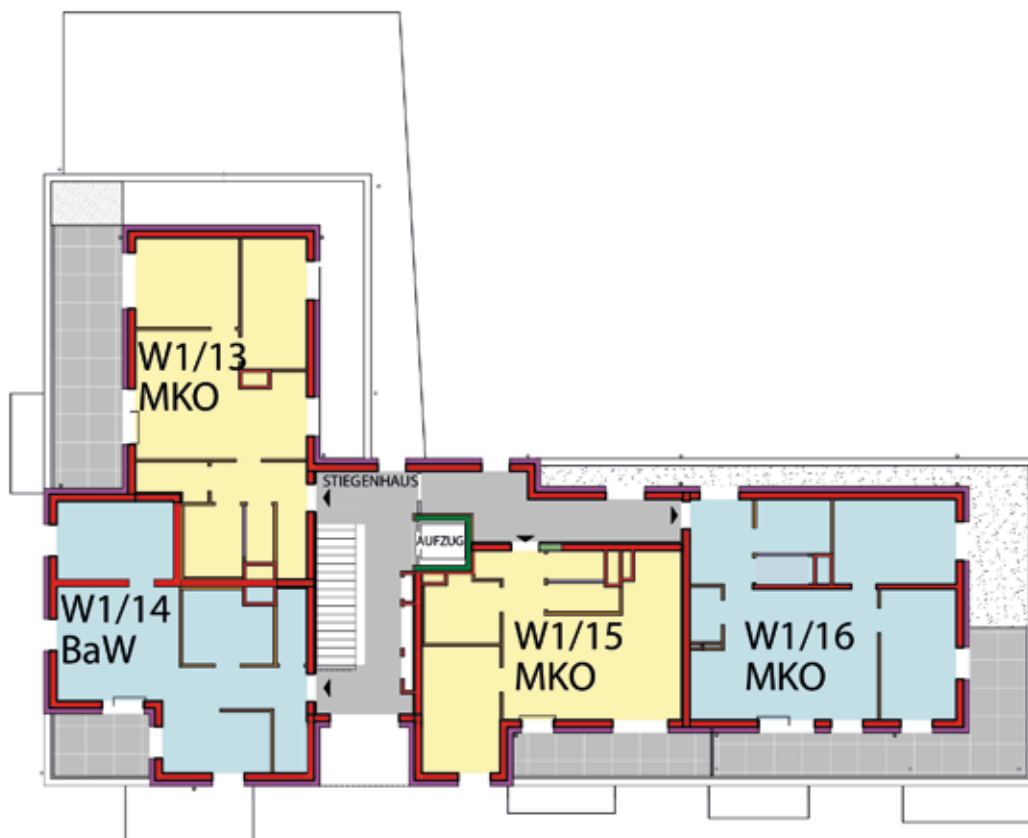
1. Obergeschoß



MKO – Miete mit Kaufoption
BaW – Barrierefreies Wohnen



Dachgeschoß



MKO – Miete mit Kaufoption
BaW – Barrierefreies Wohnen



Ansichten



Nord - Ansicht (Symbolbild)



Ost - Ansicht (Symbolbild)

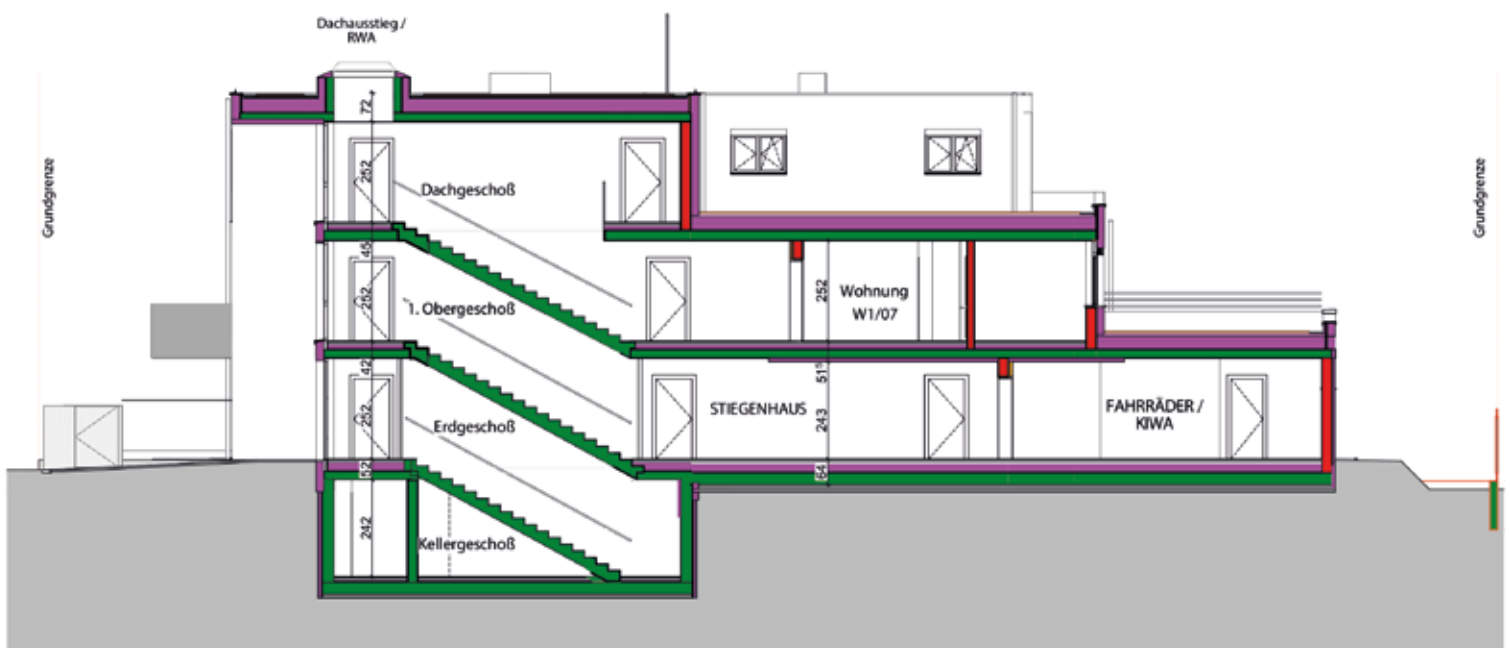


Süd - Ansicht (Symbolbild)



West - Ansicht (Symbolbild)

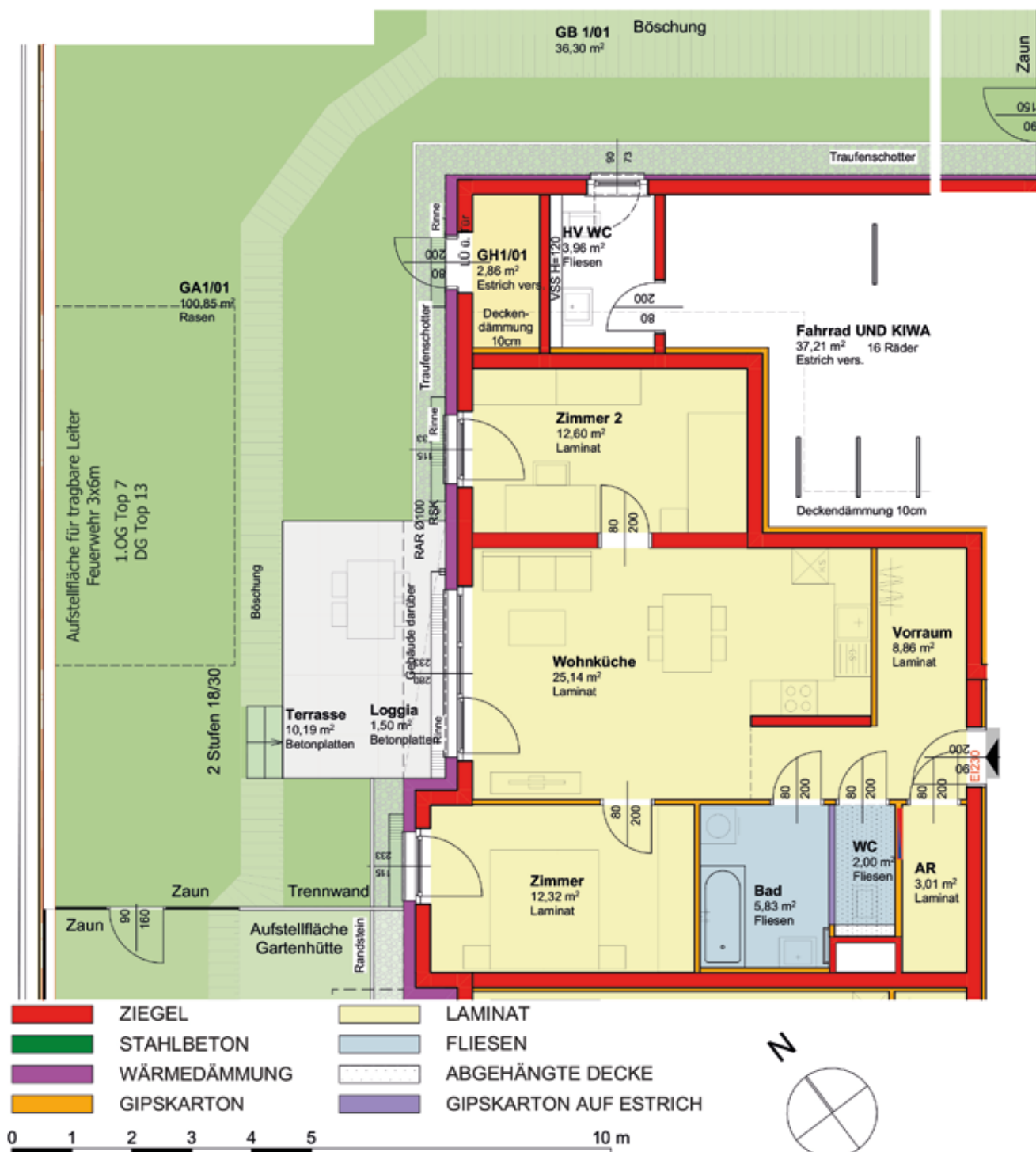
Systemschnitt



W1/01 (MKO)

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	69,76 m ²
Eigengarten	100,85 m ²
Böschung	36,30 m ²
Terrasse	10,19 m ²
Loggia	1,50 m ²
Einlagerungsraum im KG	3,75 m ²
Stellplatz	1 Stk



W1/02 (BaW)

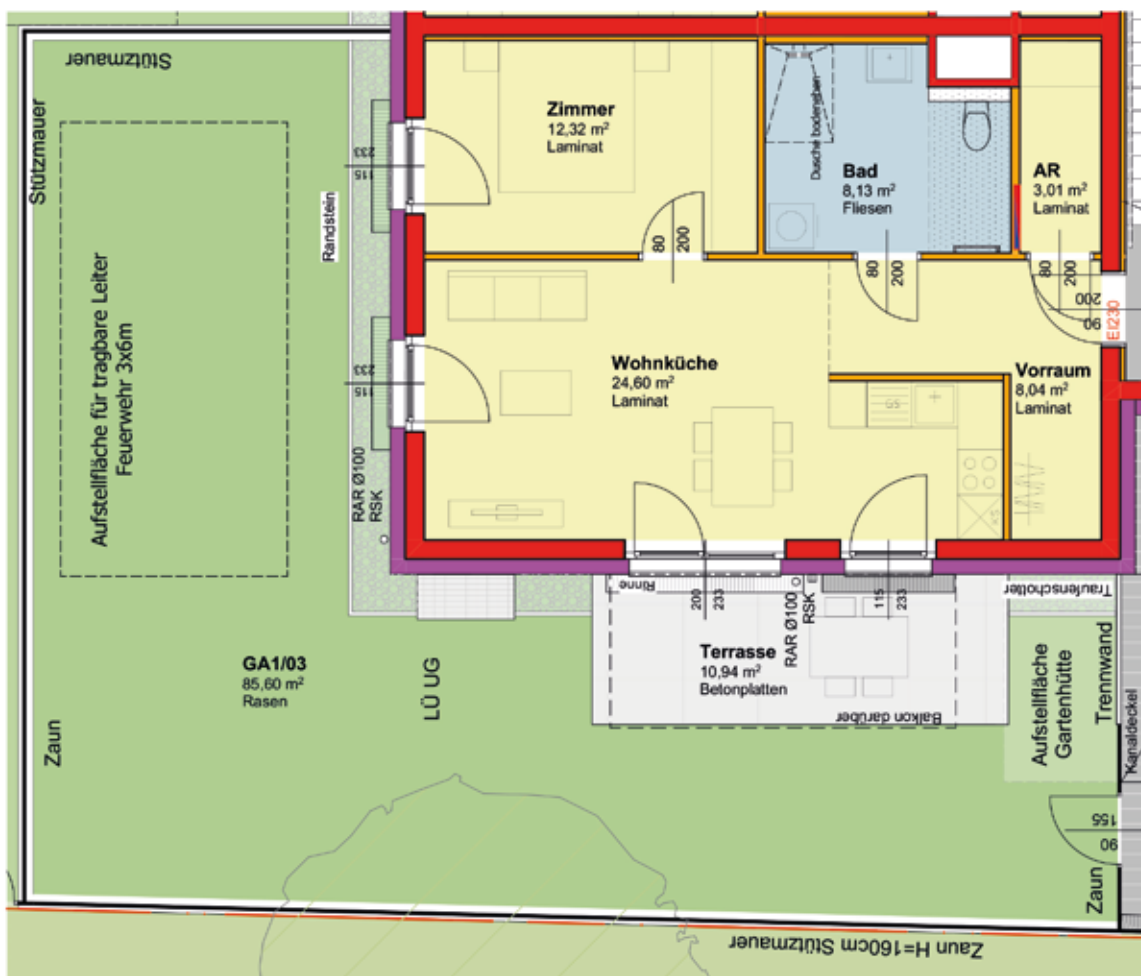
Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	53,44 m ²
Eigengarten	46,80 m ²
Böschung	4,20 m ²
Terrasse	6,50 m ²
Loggia	2,25 m ²
Einlagerungsraum im KG	3,00 m ²
Stellplatz	1 Stk



Erdgeschoß

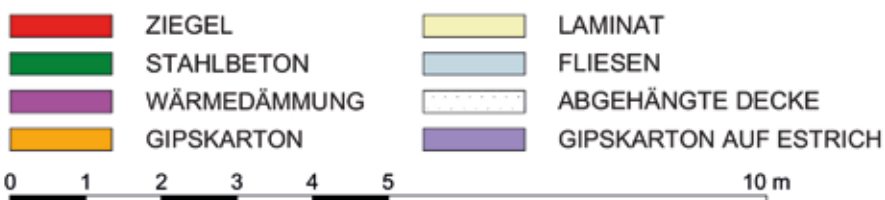
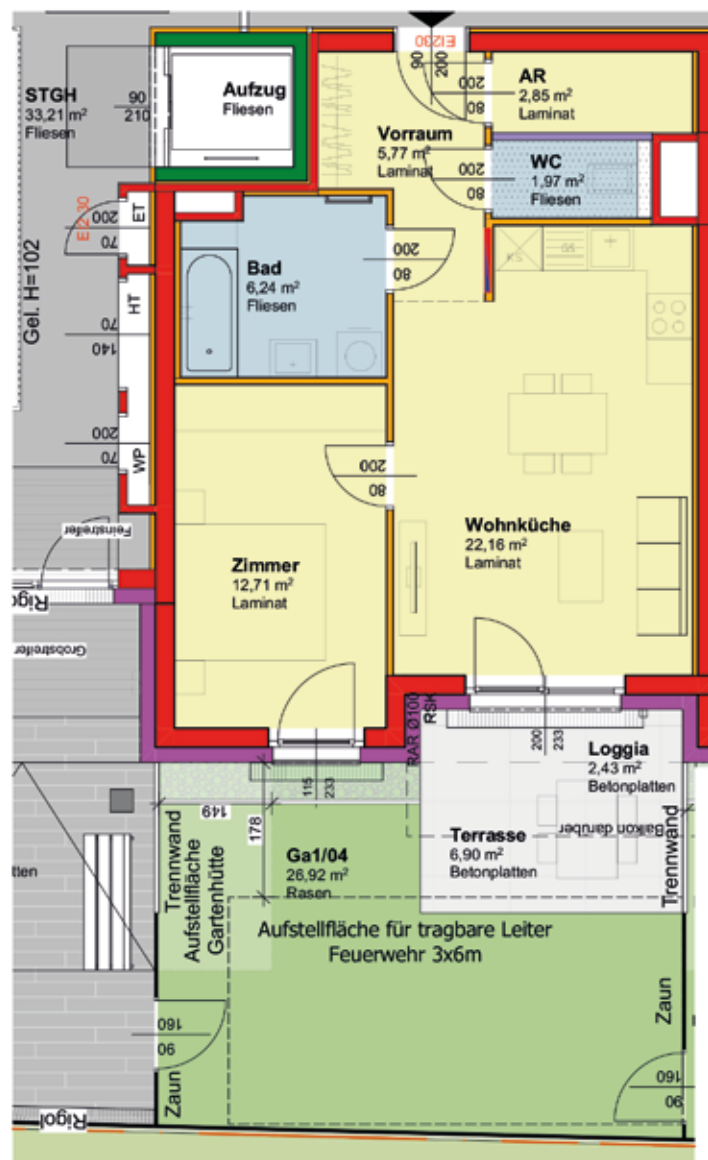
Wohnnutzfläche	56,10 m²
Eigengarten	85,60 m²
Terrasse	10,94 m²
Einlagerungsraum im KG	3,00 m²
Stellplatz	1 Stk



W1/04 (MKO)

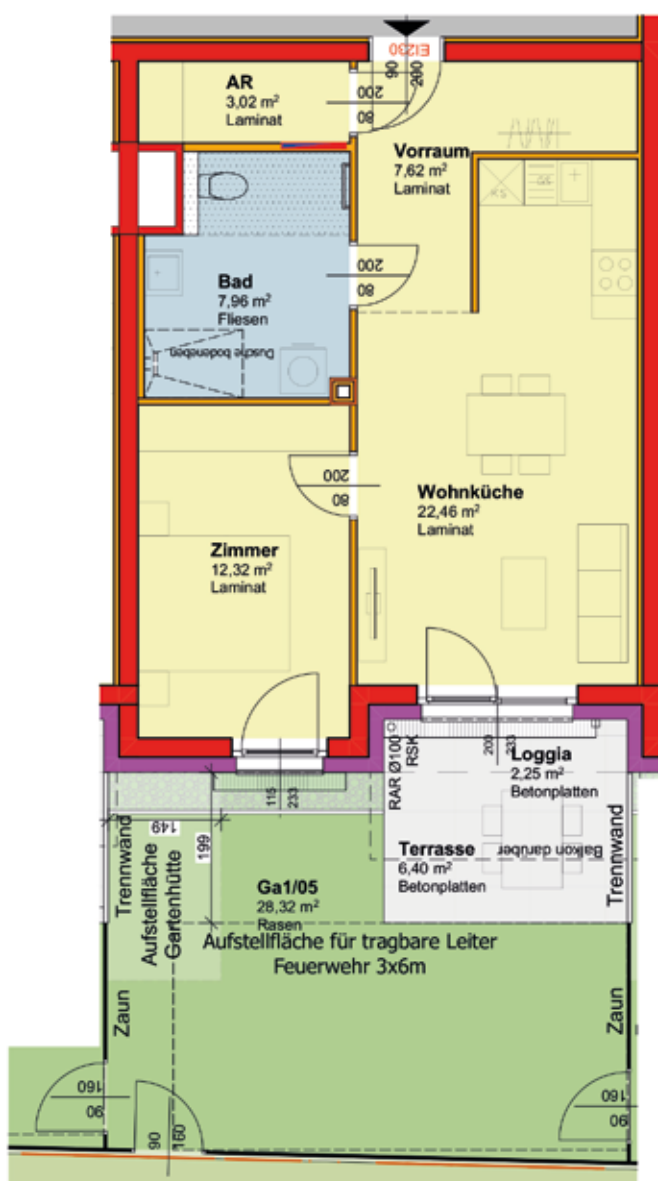
Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	51,70 m ²
Eigengarten	26,92 m ²
Terrasse	6,90 m ²
Loggia	2,43 m ²
Einlagerungsraum im KG	3,00 m ²
Stellplatz	1 Stk



Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	53,38 m ²
Eigengarten	28,32 m ²
Terrasse	6,40 m ²
Loggia	2,25 m ²
Einlagerungsraum im KG	3,00 m ²
Stellplatz	1 Stk



W1/06 (BaW)

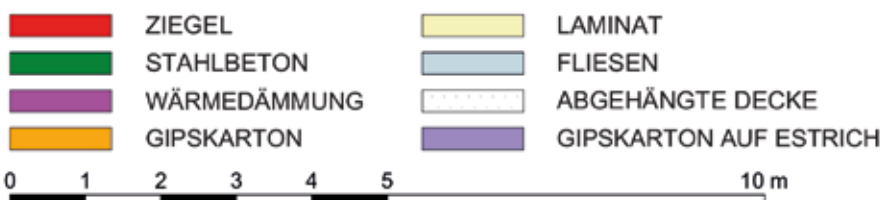
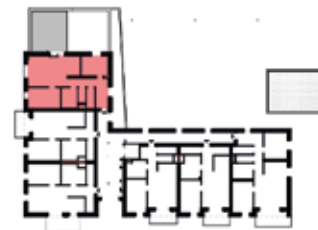
Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	72,77 m ²
Eigengarten	60,69 m ²
Terrasse	9,17 m ²
Loggia	2,84 m ²
Einlagerungsraum im KG	3,00 m ²
Stellplatz	1 Stk



Obergeschoß

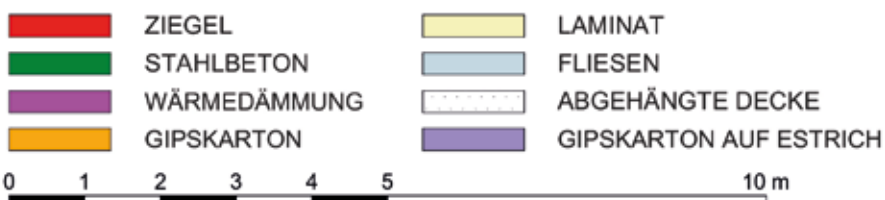
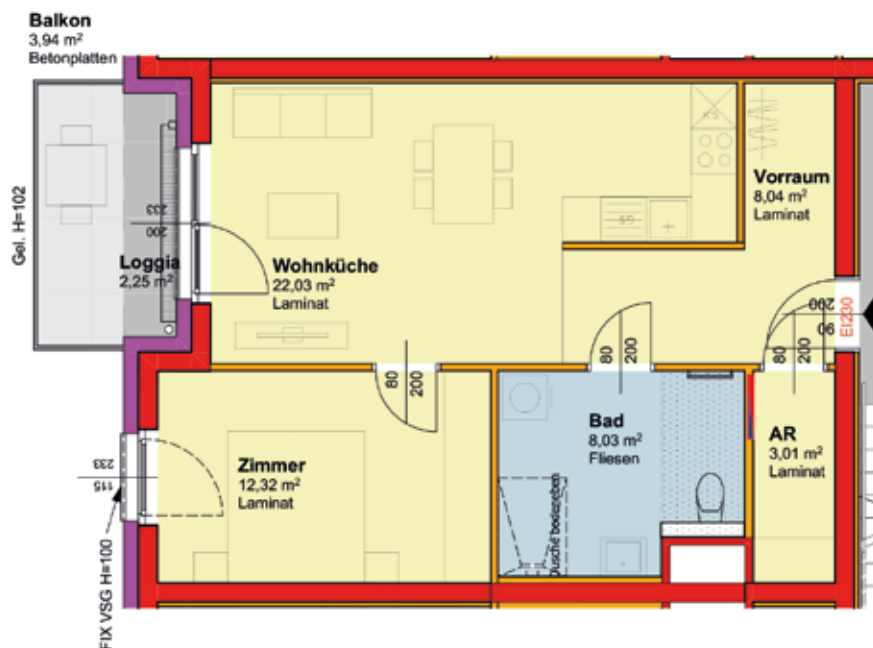
Wohnnutzfläche	72,31 m ²
Terrasse	24,82 m ²
Einlagerungsraum im KG	3,14 m ²
Stellplatz	1 Stk



W1/08 (BaW)

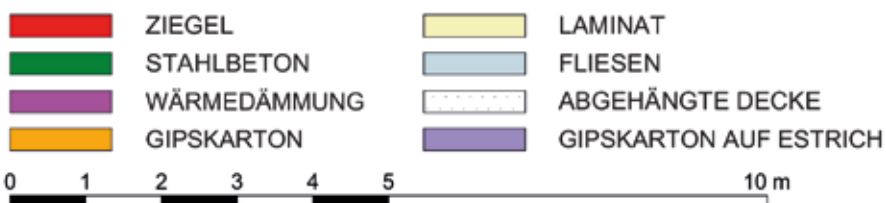
Obergeschoß

Wohnnutzfläche	53,43 m ²
Balkon	3,94 m ²
Loggia	2,25 m ²
Einlagerungsraum im KG	3,14 m ²
Stellplatz	1 Stk



Obergeschoß

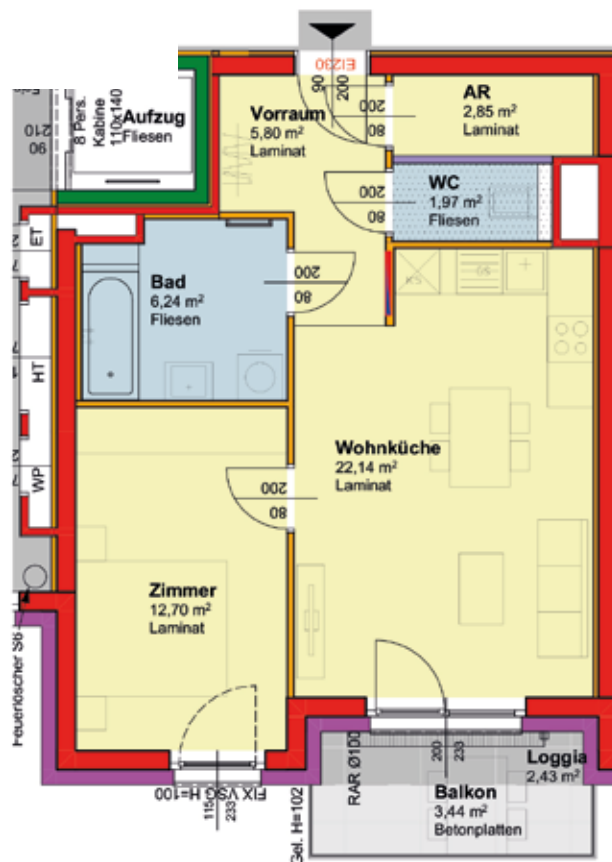
Wohnnutzfläche	56,10 m ²
Balkon	8,84 m ²
Einlagerungsraum im KG	3,14 m ²
Stellplatz	1 Stk



W1/10 (MKO)

Obergeschoß

Wohnnutzfläche	51,70 m ²
Balkon	3,44 m ²
Loggia	2,43 m ²
Einlagerungsraum im KG	3,14 m ²
Stellplatz	1 Stk



Obergeschoß

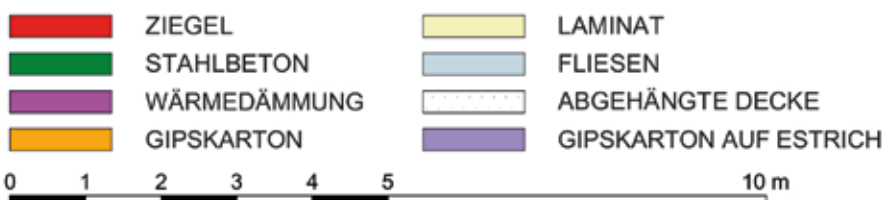
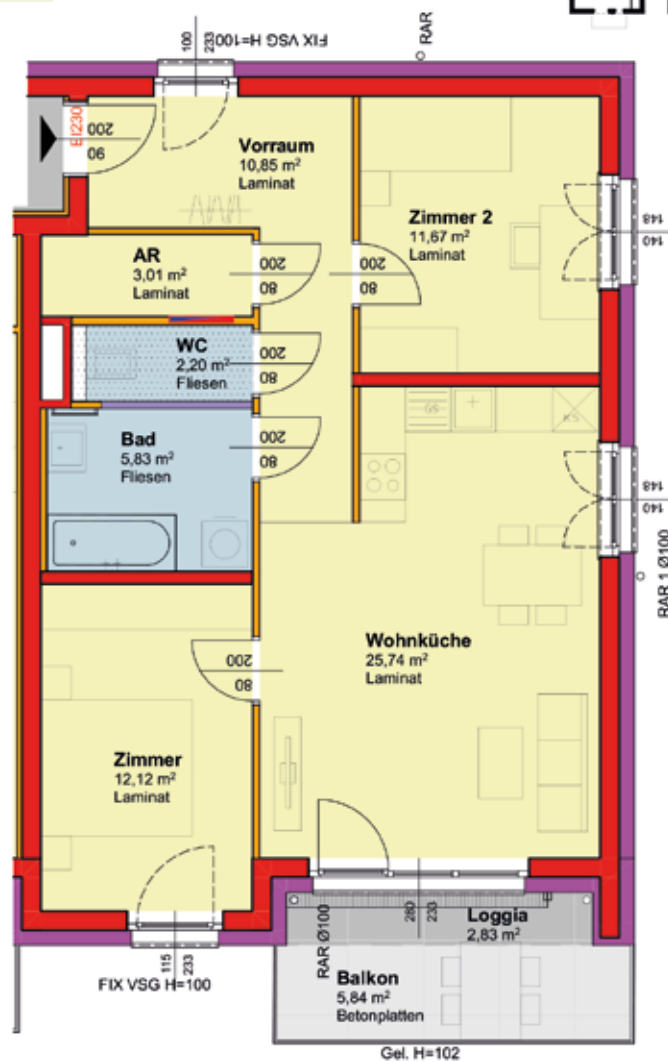
Wohnnutzfläche	53,38 m ²
Balkon	3,80 m ²
Loggia	2,25 m ²
Einlagerungsraum im KG	3,14 m ²
Stellplatz	1 Stk



W1/12 (MKO)

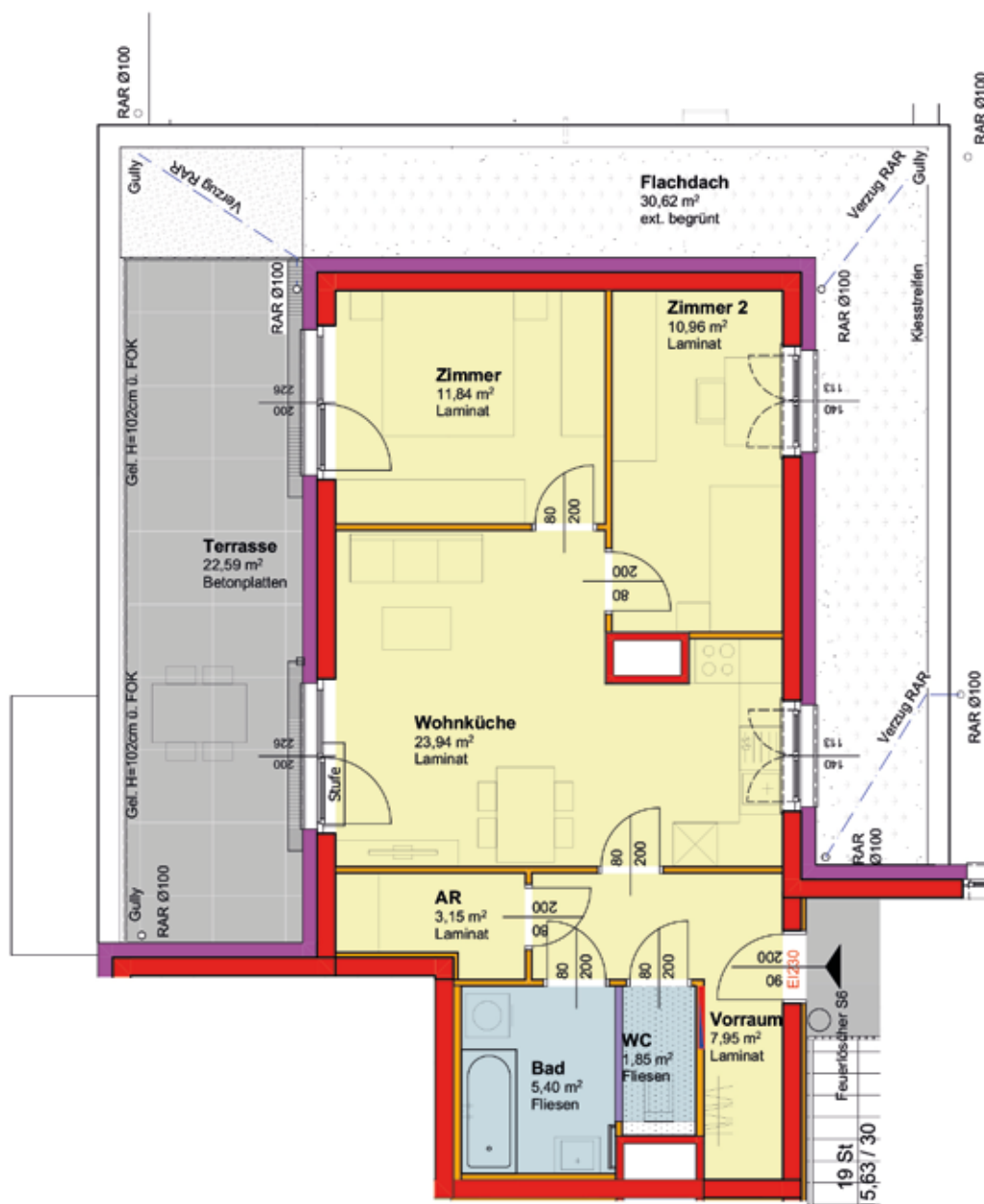
Obergeschoß

Wohnnutzfläche	71,42 m ²
Balkon	5,84 m ²
Loggia	2,83 m ²
Einlagerungsraum im KG	3,14 m ²
Stellplatz	1 Stk



Dachgeschoß

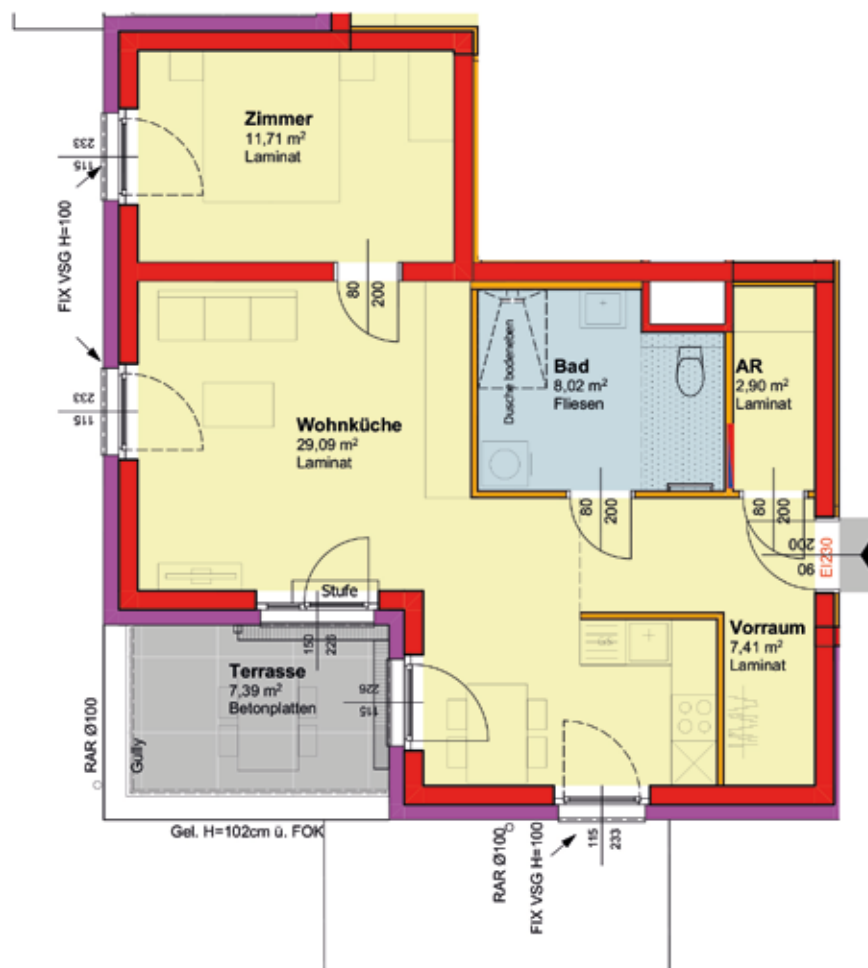
Wohnnutzfläche	65,09 m ²
Terrasse	22,59 m ²
Einlagerungsraum im KG	3,79 m ²
Stellplatz	1 Stk



W1/14 (BaW)

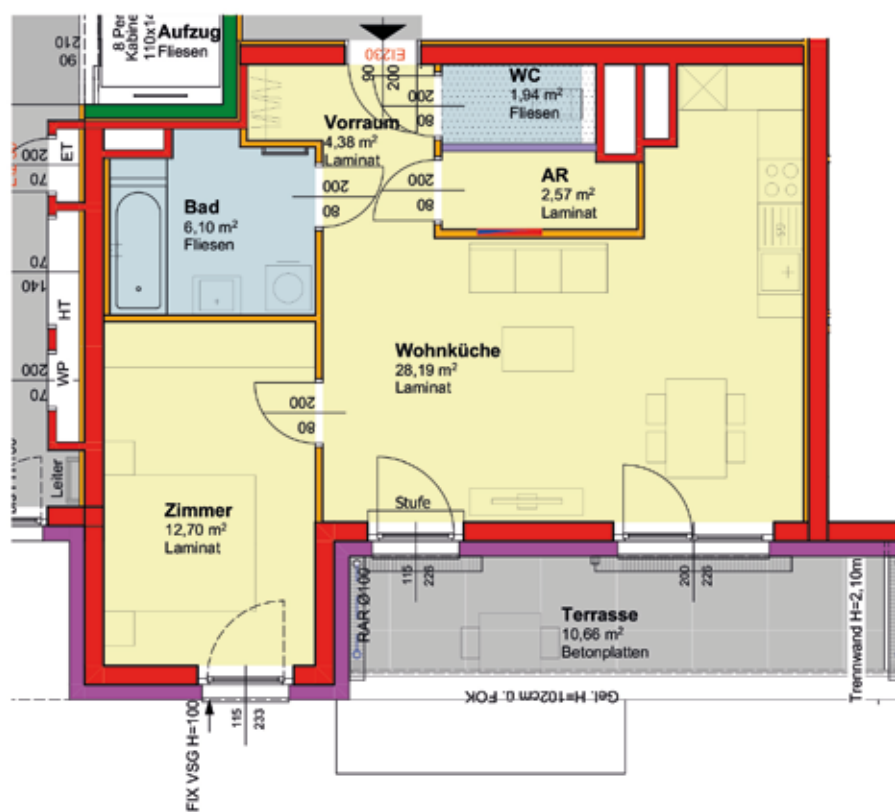
Dachgeschoß

Wohnnutzfläche	59,13 m ²
Terrasse	7,39 m ²
Einlagerungsraum im KG	3,64 m ²
Stellplatz	1 Stk



Dachgeschoß

Wohnnutzfläche	55,88 m ²
Terrasse	10,66 m ²
Einlagerungsraum im KG	3,50 m ²
Stellplatz	1 Stk





Kosten und Finanzierung

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

Finanzierung

Die Finanzierung der Wohneinheiten erfolgt mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss (Bundesförderung), einem nicht geförderten Hypothekendarlehen sowie Barmitteln (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter. Die Sicherungspflicht gemäß Bauträgervertragsgesetz 2008 wird entsprechend § 7 Abs. 6 Z 3 BTVG erfüllt.

Der Mieter hat vor der Fertigstellung des Vertragsgegenstandes vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als € 150,00/m² Nutzfläche (§ 2 Abs 7 und § 7 WEG 2002) an die Vermieterin zu leisten, weshalb auf diesen Mietvertrag das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) Anwendung findet.

Die Vermieterin hat den Rechtserwerb des Mieters gegen den Verlust der von ihm auf Grund dieses Vertrages geleisteten Zahlungen mit Ausnahme von Zahlungen des Mieters für Abgaben und Steuern zu sichern (§ 7 Abs 1 BTVG).

Das Land Niederösterreich hat eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt und der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband hat eine Bescheinigung ausgestellt, dass für den zuletzt erstellten Jahresabschluss der Vermieterin ein unbeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde und allfällige Rückforderungsansprüche der Erwerber aufgrund der sich aus der Bilanz ergebenden Eigenkapitalausstattung ausreichend gedeckt werden können. Allfällige Rückforderungsansprüche des Mieters werden gem. § 7 Abs 6 Z 3 lit c) BTVG gesichert, wenn bis zum vereinbarten Bezugstermin der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband jährlich eine derartige Bescheinigung ausstellt.

* Lt. NÖ WFG 2005, www.noegv.at

Förderungswürdigkeit

Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung*

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

Einkommen

Unter Einkommen versteht man im Wesentlichen sämtliche zugeflossenen Einkünfte eines Jahres. Hierbei ist das Haushaltseinkommen maßgeblich. Haushaltseinkommen ist die Summe der Einkommen sämtlicher im künftigen Haushalt lebender Personen.

Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 50.000,00 netto, von zwei Personen € 70.000,00 netto und für jede zusätzliche Person € 10.000,00 netto nicht übersteigen (gem. § 4 Abs. 2 Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI; gültig ab 2019-10-01). 13. und 14. Monatsgehalt sowie Abfertigungen werden nicht berücksichtigt. Als Nachweis ist der gemeinnützigen Bauvereinigung Folgendes vorzulegen: Bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, kann der Nachweis des Einkommens wahlweise bezogen

auf den Stichtag des Ansuchens um Förderung oder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung oder des Datums des Abschlusses des Vertrages, des Vorvertrages oder des vorangegangenen Mietvertrages erfolgen. Weiters kann der Einkommensnachweis wahlweise mit einer monatlichen Lohnbestätigung über eines der drei dem gewählten Stichtag vorangegangenen Monate geführt werden. Überdies kann er durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide oder der Lohnzettel der drei letzten Kalenderjahre erbracht werden. Arbeitnehmer, die nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden, können ihre Förderungswürdigkeit durch Vorlage eines oder mehrerer Jahreslohnzettel (L16) für die dem Mietvertrag vorangegangenen Kalenderjahren 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

Finanzielle Unterstützung

§ 31a Zweckzuschüsse des Bundes für die Wohnbauförderung gem. NÖ WFG 2005 – NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung.

Förderbares Nominale

Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 16,00 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 110 m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 40 m². Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zur Vorlage der Baufortschrittmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3 % der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3 % von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.

Die Wohnungen wurden mit 110 Punkten und die barrierefreien Wohnungen mit 125 Punkten berechnet.

Die jeweilige Förderungshöhe wird wie folgt festgelegt:

- a) Die Förderung von Eigentumswohnungen, Wohnungen in Miete mit Kaufoption und Mietwohnungen besteht in einem nicht rückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von 70 % des förderbaren Nominales.
- b) Die zielgruppenspezifische Förderung von Mietwohnungen besteht in einem nicht rückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von 80 % des förderbaren Nominales.

Die in § 25 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 genannten Voraussetzungen sind vor der Bewilligung durch die NÖ Landesregierung zu erfüllen.

- a) Die antispekulative Maßnahme des § 15h WGG und die antispekulativen Maßnahmen der §§ 15g und 15i WGG sind 25 Jahre ab Annahme der Zusicherung sinngemäß anzuwenden.
- b) Es sind Photovoltaikanlagen auf den Bauwerksober-

flächen oder auf sonstigen baulichen Anlagen auf dem Bauplatz zu errichten; in begründeten Fällen (z. B. Gebäude in Schutzzonen) kann von der verpflichtenden Errichtung einer Photovoltaikanlage Abstand genommen werden. Die Leistung der PV-Anlage hat mindestens 10 W_{peak} pro m² konditionierte Brutto-Grundfläche zu betragen.

Die Fördermittel sind auf den Zweckzuschuss für Wohnbauförderung gemäß § 29a Absatz 1 bis 5, 11 und 12 Finanzausgleichsgesetz 2024 beschränkt.

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

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

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

Weitere Hypothekardarlehen

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

Finanzierungsbeitrag

Barmittel

Die im Prospekt angeführten Barmittel ergeben sich aufgrund der zum Kalkulationszeitpunkt ermittelten Wohnbauförderung und Bankfinanzierung. Sie beinhalten auch die Kosten für das Zubehör der Wohnung (z. B. PKW-Einstellplatz, Hausgarten etc.) und sind gemäß der im Mietvertrag getroffenen Vereinbarung zur Einzahlung zu bringen. Eine Verzinsung der Barmittel erfolgt nicht.

Bei Auflösung des Mietvertrages hat der Mieter gemäß § 17 WGG Anspruch auf Rückerstattung der von ihm geleisteten Barmittel (Finanzierungsbeitrag), vermindert um 1 % Verwohnung pro Jahr.



Wohnzuschuss

Subjektförderung: „Modell 2009“

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

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, 2011 und 2019 zugesichert worden ist.
- die Voraussetzung erfüllt ist, dass der Förderungswerber unmittelbar vor Einbringen des Ansuchens um Subjektförderung mindestens 5 Jahre ununterbrochen mit einem



Wohnsitz in Österreich gemeldet war. Die Landesregierung kann aufgrund der persönlichen und familiären Verhältnisse des Förderungswerbers zur Vermeidung einer sozialen Härte von dieser Voraussetzung absehen. Auf alle am 1. Jänner 2017 noch nicht abgeschlossenen Verfahren auf Zuerkennung der Subjektförderung sind die bis 31. Dezember 2016 geltenden Förderungsrichtlinien anzuwenden.

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

Höhe des Wohnzuschusses

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



Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale

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

Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

Der Selbstbehalt ist jener Anteil des monatlichen Familieneinkommens, welcher durch Eigenleistung für das Wohnen aufgebracht werden muss (zumutbar ist). Die förderbare Nutzfläche beträgt für eine Person höchstens 50 m², für 2 Personen 70 m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person um 10 m², ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Person um jeweils 15 m². Bei 1-Personen- und 2-Personen-Haushalten mit (Ehe-)Partnern kann der zumutbare Wohnungsaufwand von 17,5 % bis zu einem Einkommen von € 22.100,00 berücksichtigt werden, wenn mindestens eine Bewohnerin bzw. ein Bewohner das 24. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Das Jahreseinkommen erhöht sich für

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

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

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

Zumutbarer Wohnungsaufwand*(gem. § 48 Abs. 4 NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung)***für eine Person bei einem Jahreseinkommen**

bis € 13.900,00	0 %
bis € 15.500,00	5 %
bis € 15.850,00	7,5 %
bis € 16.200,00	10 %
bis € 16.700,00	12,5 %
bis € 17.200,00	15 %
bis € 19.650,00	17,5 %
bis € 22.100,00	20 %
ab € 22.100,01	25 %

Maximal förderbare Nutzfläche*(gem. § 48 Abs. 3 NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung)*

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

Gewichtungsfaktor*(Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)*

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

Wohnzuschuss „Modell 2009“*(Übersicht Berechnung)*

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

Wohnzuschuss**Information und Antragstellung**

Nähere Informationen erhalten Sie auf

www.noeg.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html*Über die Gewährung und Höhe des Wohnzuschusses entscheidet das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung.*



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.

Monatliches Entgelt

Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- 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

Darlehenskonditionen durch den Darlehensgeber zu einer damit verbundenen Änderung der Konditionen (insbesondere des Zinssatzes) für die Finanzierung der Bau- und Grundkosten kommen, wäre auch das laufende Entgelt entsprechend zu ändern. Die dafür maßgeblichen Grundlagen – insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes – sind bei der nächstfolgenden Entgeltvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekannt zu geben.

Betriebskosten (Akonto)

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

- öffentliche Abgaben (Kanal-, Müll-, Wassergebühr, Grundsteuer)
- Versicherungsaufwand (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung jeweils zum Neuwert)
- allgemeine Stromkosten (Stiegenhaus, Keller, Außenbeleuchtung)
- Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Außenanlagen (z. B. Kinderspielflächen, Grünflächen, Müllplätze und dergleichen)
- Rauchfangkehrergebühr
- gegebenenfalls Kosten einer Liftanlage etc.

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

Verwaltungskosten

Jahrespauschalbetrag für Verwaltungskosten mit Entgelt-richtlinienverordnung zum WGG festgelegten Höchstbetrag zuzüglich allfälliger Mahnspesen und Barauslagen zuzüglich Umsatzsteuer. Die Vorschreibung erfolgt in monatlichen Teilbeträgen.

Das monatliche Entgelt wird erstmals ab dem der Übergabe der Wohnung folgenden Monatsersten fällig und ist abzugsfrei bis zum Fünften eines jeden Monats zu bezahlen.

Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

Annuität (Kapitaltilgung + Zinsen) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Darlehens.

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

Darlehen der Erste Bank AG

Die Laufzeit des nicht geförderten Hypothekendarlehens beträgt 40 Jahre.

Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019) für Miete mit Kaufoption: 1. bis 5. Tilgungsjahr 2,98 % p.a. fix (danach erfolgt eine neue Konditionsvereinbarung).

Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019) für barrierefreies Wohnen: 1. bis 34. Tilgungsjahr 3,45 % p.a. fix (danach erfolgt eine neue Konditionsvereinbarung).

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,59 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 2,40 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 24,22 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte: Juli 2025). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten werden noch ca. € 20,00 netto je PKW-Stellplatz im Freien verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzwert-Anteile aufgeteilt.

Eigentumsübertragung – Miete mit Kaufoption

Es besteht die Möglichkeit der Eigentumsübertragung bei den Wohnungen Top 1, 4, 7, 10, 12, 13, 15 und 16.

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 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 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.

Es besteht keine Möglichkeit der Eigentumsübertragung bei den Wohnungen Top 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11 und 14.





Bau- und Ausstattungsbeschreibung

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

Baubeschreibung

Fundamente

Fundierung:

Stahlbetonplatte und Streifenfundamente laut statischen Erfordernissen

Decken und Wände

Außenwände:

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

Zwischenwände:

Nichttragende Wände aus 10 cm und 12,5 cm Gipskarton- ständerwänden; tragende Wände aus keramischem Hohl- ziegel 17 cm bzw. wo statisch erforderlich, in Stahlbeton

Wohnungstrennwände und Stiegenhauswände:

Schallschutzziegel 25 cm mit Vorsatzschale

Geschoßdecken:

Elementdecken oder Ortbetondecken laut statischen Erfordernissen

Stiegen:

Gerade Stahlbetontreppenläufe, die Stufenkerne sind mit Fliesen belegt

Dachkonstruktion und Öffnungselemente

Dacheindeckung:

Flachdach mit extensiver Begrünung

Fenster und Terrassentüren:

Einflügelig oder zweiflügelig in Kunststoff, Terrassen- bzw. Balkontüren zum Teil mit fixen Seitenteilen, Fensterpara- peten aus Glas werden als Fixverglasung ausgeführt; mit weißer Oberfläche und Isolierverglasung, mit Dreh-Kipp- Beschlag.

Rollläden:

Bei den Fenstern und Terrassentüren werden Rollläden montiert.

**Fensterbänke außen:**

Aluminium-Sohlbänke

Fensterbänke innen:

Werzalith-Fensterbänke, weiß

Hauseingangstür:

Zweiflügelig bzw. einflügelig mit fixem Seitenteil, isolierverglaste Drehtüranlagen aus wärmegeprägten Aluprofilen

Gebäudetechnische Anlagen**Kanal:**

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

Lüftung:

Die Häuser werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet (jede Wohneinheit separat). Die Luftverteilung erfolgt über Luftverteilschläuche und wird in den Wohnräumen eingebracht. Die Abluft erfolgt im Bad, WC und Küche, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist.

Heizung und Warmwasser:

Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche am Dach des Wohngebäudes situiert ist. Jede Wohneinheit hat einen eigenen Wärmemengenzähler. Die Abrechnung erfolgt pro Wohnung direkt mit einem Abrechnungsunternehmen. Die Dimensionierung der Fußbodenheizung wird von der Haustechnikplanung festgelegt.

Ausstattungsbeschreibung**Boden und Wandoberflächen****Bodenbelag:**

Fußbodenbeläge:

Fliesen im Bad und WC; in Wohnküche, Zimmer, Vorraum und Abstellraum Laminatboden mit Sesselleisten; auf der Terrasse, Balkon und Loggia Betonestrichplatten

Wandverfliesung:

Im Bad werden die zwei Wände, wo Badewanne bzw. Dusche und Waschbecken montiert sind, bis Türzargenoberkante verflies, sonst mit Sockelleiste. In den Toiletten wird die Rückwand bis ca. 1,20 m hoch verflies, sonst mit Sockelleiste.

Malerei:

Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gemalt (Farbton: Weiß)

Anstrich:

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

Türen

Wohnungseingangstüren:

Vollbautüren glatt, Oberfläche weiß lackiert, in einbruchhemmender Ausführung, Türwiderstandsklasse RC2, mit Weitwinkelspion und Namensschild

Innentüren:

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

Sanitäre Einrichtung

MKO – Miete mit Kaufoption

BaW – Barrierefreies Wohnen

WC (MKO):

Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß

Bad (MKO):

Waschtisch, weiß, WT-Einhandarmatur, Badewanne, weiß, mit Einhandmischer und Brausegarnitur, Waschmaschinenanschluss, Elektroheizkörper

Bad (BaW):

Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß, Waschtisch, weiß, WT-Einhandarmatur, bodenebene Dusche, mit Einhandmischer und Brausegarnitur, Waschmaschinenanschluss, Elektroheizkörper

Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie ein Geschirrspüleranschluss

Freiflächen:

Frostsichere Kemperarmaturen bei den Mietergärten und Dachterrassen

Elektroinstallation

MKO – Miete mit Kaufoption

BaW – Barrierefreies Wohnen

WC (MKO):

1 x Wandauslass mit Ausschalter
E-Anschluss Lüftungsgerät

Bad (MKO):

1 x Deckenauslass mit Ausschalter
1 x Wandauslass mit Ausschalter
1 x Feuchtraum-Einfach-Schuko-Steckdose
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für die Waschmaschine
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für den Wäschetrockner
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für Badheizkörper
1 x Bedienelement Raumthermostat Heizen/Kühlen

Bad (BaW):

1 x Deckenauslass mit Ausschalter
1 x Wandauslass mit Ausschalter
1 x Feuchtraum-Einfach-Schuko-Steckdose
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für die Waschmaschine
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für den Wäschetrockner
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für Badheizkörper
1 x Bedienelement Raumthermostat Heizen/Kühlen
E-Anschluss Lüftungsgerät

Kochen:

1 x Deckenauslass mit Ausschalter
1 x Doppel-Schuko-Steckdose Arbeitsbereich
2 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 Auslass für Beleuchtung Oberschränke

Wohnen und Essen:

2 x Deckenauslass mit je zwei Wechselschaltern
1 x Ausschalter für Außenleuchte Terrasse bzw. 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 Bedienelement Wohnraumlüftung
1 x Bedienelement Heizung
1 x Rauchwarnmelder





Barrierefreie Wohneinheiten sind so geplant, dass sie ohne Stufen und mit ausreichend Bewegungsflächen gestaltet sind.



Einbett-Zimmer:

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

Zweibett-Zimmer:

- 1 x Deckenauslass mit Ausschalter
- 3 x Einfach-Schuko-Steckdose
- 1 x Doppel-Schuko-Steckdose
- 1 x Leerdose TV/Telefon/Internet
- 1 x Bedienelement Raumthermostat Heizen/Kühlen
- 1 x Rauchwarnmelder

Vorraum:

- 1 bzw. 2 x Deckenauslass (je nach Wohnung) mit Taster bzw. Schalter nach Bedarf
- 1 x Gegensprechanlage
- 1 x Klingeltaster vor der Wohnungseingangstür
- 2 x Einfach-Schuko-Steckdose
- 1 x Wohnungs-Kleinverteiler (wenn nicht im Abstellraum)
- 1 x Kleinverteiler-Schwachstrom (wenn nicht im Abstellraum)
- 1 x Rauchwarnmelder
- 1 x Leerrohr für Notrufsystem zum Nachrüsten (bei barrierefreien Wohnungen BaW)

Abstellraum:

- 1 x Wandauslass mit Ausschalter
- 1 x Einfach-Schuko-Steckdose
- 1 x Wohnungs-Kleinverteiler (wenn nicht im Vorraum)
- 1 x Kleinverteiler-Schwachstrom (wenn nicht im Vorraum)

Terrasse, Balkon:

- 1 x Wandauslass mit Leuchte mit Ausschalter in der Wohnküche
- 1 x Feuchtraum-Einfach-Schuko-Steckdose

Einstellraum:

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

Antennenanlage:

Montage einer Satellitenanlage am Dach

Allgemeinbereiche & Außenanlagen:**Müllraum:**

Für die gesamte Wohnhausanlage steht den Mietern ein Müllraum im Bereich der öffentlichen Straße zur Verfügung.

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum:

Für Fahrräder und Kinderwagen steht ein Abstellraum im Erdgeschoß zur Verfügung.

PKW-Stellplätze:

Jeder Wohnung ist ein PKW-Stellplatz im Freien zugeordnet.

Spielplatz:

Für die gesamte Wohnhausanlage wird ein Spielplatz errichtet.

Aufzüge:

Im Stiegenhaus wird ein Aufzug eingebaut.

Photovoltaikanlage:

Auf dem Flachdach wird eine Photovoltaikanlage installiert.

E-Mobilität:

Für jeden PKW-Stellplatz wird eine Leerverrohrung für das Nachrüsten von 3kW-Ladepunkten vorbereitet. Die Mieter haben auf Sonderwunsch (Anschluss am eigenen Stromzähler, Verkabelung, Ladepunkt etc.) die Möglichkeit sich eine Stromtankstelle beim PKW-Stellplatz zu installieren.

Allgemein:

Zu jeder Wohnung gehört ein zugeordneter Einlagerungsraum im Kellergeschoß. Die Briefkastenanlage ist beim Hauseingang situiert. Die Grünflächen der allgemeinen Bereiche und der Mietergärten werden humusiert und eingesät. In den Mietergärten sind die Aufstellflächen für die Feuerwehr von Bebauung freizuhalten.





Energieausweis

Energiekennzahl: $HWB_{SK} 20,4, f_{GEE,SK} 0,64$

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-,



Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung:

NBG – Niederösterreichische Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte, reg. Gen.m.b.H.
Südstadtzentrum 4, 2344 Maria Enzersdorf
Tel.: +43 2236 405-0, Fax: +43 2236 405-110
E-Mail: office@nbg.at; www.nbg.at

Planung:

Simon + Stütz Architekten ZT GmbH
Gumpendorferstraße 77/3, 1060 Wien
Tel.: +43 1 945 37 36
E-Mail: office@simonundstuetz.at

Generalunternehmer:

Gebrüder Lang Bau GmbH
Steiner Landstraße 86, 3504 Krems/Stein
Tel.: +43 2732 710 55
E-Mail: office.krems@lang-bau.at

Notruf Österreich:

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

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.

© NBG Niederösterreichische Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H.
Objekt: NBG 412 I Dobermannsdorfer Straße 394 I 2182 Palterndorf

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



**simon
+ stütz**
architekten zt
www.simonundstuetz.at



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



GENERALPLAN
PLANUNGSGESELLSCHAFT M.B.H. 
PLANUNG • BAULEITUNG • TECHNIK • ENERGIE

BÜRO BM HAJEK
Baumeister, Sicherheitsfachkraft, AKU

