

Breitenau

Eigene vier Wände zum Wohlfühlen.

- insgesamt 97 Wohnungen
- Stiege 1-4 (56 Wohnungen)
- Miete mit Kaufrecht
- Terrasse oder Balkon
- im EG mit Eigengarten
- PKW-Einstellplatz oder PKW-Abstellplatz
- Aufzug

**Weitere Infos
erhalten Sie:**

**T 0676/4153732
Fr. GR Lukas**



A: Rudischer & Panzenböck GmbH

Symbolbild: Breitenau | Bahngasse Stiege 1-2 & 3-4

verkauf@gnb-nbg.at | www.gnb-nbg.at
NBG

Wir bauen. Sie wohnen.

NÖ Wohnbaugruppe.



Unsere Partner.



Die Niederösterreichische
Versicherung



Unser Prospekt.

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**März 2013**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich. © NÖ Wohnbaugruppe.

Unser Unternehmen.

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte reg. Gen. m. b. H. Südstadtzentrum 4 | 2344 Maria Enzersdorf | T +43 (2236) 405 | F +43 (2236) 405 - 110 | office@gnb-nbg.at | Firmenbuchnummer: FN 95128w - LG Wiener Neustadt | UID ATU55636609 | DVR: 0090051

Inhaltsverzeichnis

2	Objektübersicht	60	Übersichtsplan Dachgeschoß Stiege 3
2	Fertigstellung	61	Top 3.16
2	Finanzierung	62	Top 3.17
2	Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung	63	Top 3.18
2	Planung	64	Top 3.19
2	Generalunternehmer	65	Übersichtsplan Stiege 4
2	Information und Beratung	66	Übersichtsplan Kellergeschoß Stiege 4
2	Gemeindeinformation	67	Übersichtsplan Erdgeschoß Stiege 4
2	Lage der Gemeinde	68	Top 4.1
2	Objektstandort	69	Top 4.2
2	geplante Objektansicht	70	Top 4.3
3	Wohnungsinformation	71	Top 4.4
3	Topographie Stiege 1&2	72	Übersichtsplan 1.Obergeschoß Stiege 4
4	Topographie Stiege 3&4	73	Top 4.5
5	Finanzierungsübersicht Stiege 1&2	74	Top 4.6
6	Finanzierungsübersicht Stiege 3&4	75	Top 4.7
7	Übersichtspläne	76	Top 4.8
7	Lageplan	77	Übersichtsplan 2.Obergeschoß Stiege 4
8	Übersichtsplan Stiege 1	78	Top 4.9
9	Übersichtsplan Kellergeschoß Stiege 1	79	Top 4.10
10	Übersichtsplan Erdgeschoß Stiege 1	80	Top 4.11
11	Top 1.1	81	Top 4.12
12	Top 1.2	82	Übersichtsplan Dachgeschoß Stiege 4
13	Top 1.3	83	Top 4.13
14	Top 1.4	84	Top 4.14
15	Übersichtsplan 1.Obergeschoß Stiege 1	85	Top 4.15
16	Top 1.5	86	Kosten und Finanzierung
17	Top 1.6	86	Finanzierung
18	Top 1.7	86	Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung
19	Top 1.8	86	Einkommen
20	Übersichtsplan Dachgeschoß Stiege 1	86	Hauptwohnsitz
11	Top 1.9	86	Darlehen
22	Top 1.10	86	Förderungsdarlehen
23	Top 1.11	87	Hypothekendarlehen
24	Übersichtsplan Stiege 2	87	Zuschuss gem. NÖ WFG 2005
25	Übersichtsplan Kellergeschoß Stiege 2	87	Barmittel (Finanzierungsbeitrag)
26	Übersichtsplan Erdgeschoß Stiege 2	87	Wohnzuschuss im Detail
27	Top 2.1	88	Die Höhe des Wohnzuschusses
28	Top 2.2	88	Der Wohnungsaufwand
29	Top 2.3	88	Die förderbare Nutzfläche
30	Top 2.4	89	Wohnzuschuss im Überblick
31	Übersichtsplan 1.Obergeschoß Stiege 2	90	Monatliches Entgelt
32	Top 2.5	90	Miete
33	Top 2.6	90	Betriebskosten (Akonto)
34	Top 2.7	90	Verwaltungskosten
35	Top 2.8	90	Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt
36	Übersichtsplan Dachgeschoß Stiege 2	90	Förderungsdarlehen
37	Top 2.9	90	Darlehen der Raiffeisenbank
38	Top 2.10	90	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten
39	Top 2.11	91	Vergebührungskosten
40	Übersichtsplan Stiege 3	91	Steuerfreibeträge
41	Übersichtsplan Kellergeschoß Stiege 3	91	Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit
42	Übersichtsplan Erdgeschoß Stiege 3	91	Baubeschreibung
43	Top 3.1	91	Konstruktion
44	Top 3.2	91	Baumeister Rohbau
45	Top 3.3	91	Fundamente
46	Top 3.4	91	Decken und Wände
47	Top 3.5	92	Dach, Fenster, Türen und Rollläden
48	Übersichtsplan 1.Obergeschoß Stiege 3	92	Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin
49	Top 3.6	92	Ausstattungsbeschreibung
50	Top 3.7	92	Decken und Wände
51	Top 3.8	92	Türen
52	Top 3.9	92	Balkon Terrasse
53	Top 3.10	92	Sanitäre Einrichtung
54	Übersichtsplan 2.Obergeschoß Stiege 3	93	Elektroinstallationen
55	Top 3.11	93	Außenanlagen
56	Top 3.12	94	Sonderwünsche und Übergabe
57	Top 3.13		
58	Top 3.14		
59	Top 3.15		

1. Objektübersicht

In 2624 Breitenau, Bahngasse 21 wird eine Wohnhausanlage in Niedrigenergiebauweise (Haus 1&2 HWB 22,45 | Haus 3 HWB 19,75 | Haus 4 HWB 19,50 | Haus 5&6 HWB 19,09 | Haus 7 HWB 21,00) mit kontrollierter Wohnraumlüftung bestehend aus 97 Wohnungen, errichtet. Die Wohnungen verfügen über Balkon, Terrasse und im Erdgeschoß über einen Eigengarten. Zusätzlich wird jeder Wohneinheit ein Kellerabteil, sowie ein PKW-Einstellplatz zugeteilt. Die genaue Lage des Müllplatzes finden Sie auf Seite 7.

1.1. Fertigstellung

Stiege 1-2 wird voraussichtlich im Sommer 2014 fertiggestellt und Stiege 3-4 wird voraussichtlich im Herbst 2014 fertiggestellt.

1.2. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt nach den Bestimmungen des NÖ - Wohnungsförderungsgesetzes – „Förderungsmodell MH- Neu“ mit einem Förderungsdarlehen sowie Basisförderung in Form eines konstanten rückzahlbaren und eines konstanten nicht rückzahlbaren Zuschusses.

1.3. Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte
2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4
T 02236/405-0 | F 02236/405-110
www.gnb-nbg.at | office@gnb-nbg.at

1.4. Planung

Architekt Rudischer & Panzenböck Architekten GmbH
2620 Neunkirchen, Schwarzottstraße 2a
T 02635/6336518 | F 02635/63365-518
www.rundp.at | martin.panzenboeck@rundp.at

1.5. Generalunternehmer

Kremsnerbau GmbH
2620 Neunkirchen, Mühlfeldstraße 24
T 02635/641070 | F 02635/64689
www.kremsnerbau.at | office@kremsnerbau.at

1.6. Information und Beratung

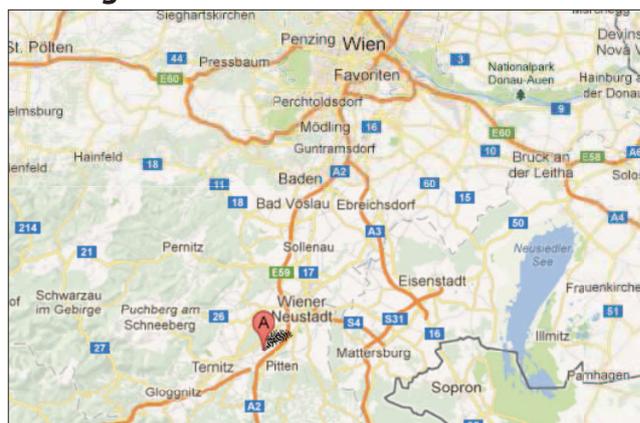
NÖ Wohnbaugruppe | NBG
2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4
www.gnb-nbg.at, verkauf@gnb-nbg.at
vor Ort Fr. GR Lukas: T 0676/4153732

1.7. Gemeindeinformation

Die Gemeinde 2624 Breitenau ist direkt über das Landesstraßennetz erreichbar und liegt im Zwickel der B54 und der B17 in unmittelbarer Nähe des Autobahnknotens Seebenstein. Der Bahnhof St. Egyden | Steinfeld (Südbahn) mit einer Park & Ride Möglichkeit ist ca. 1,5 Kilometer von der Wohnhausanlage entfernt. Die Bezirkshauptstadt Neunkirchen verfügt über diverse Einkaufsmöglichkeiten,

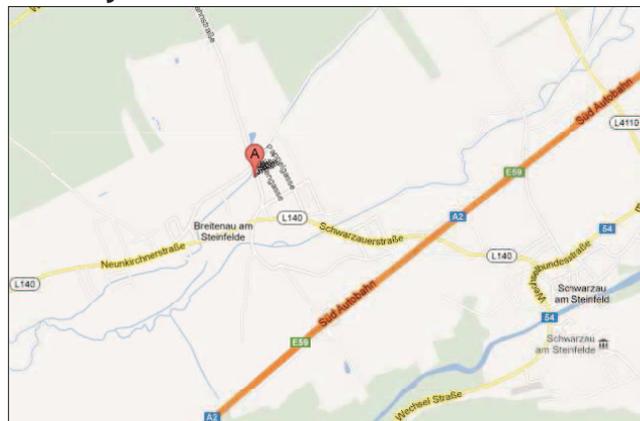
sämtlichen Schulen, Ärzten und einem Krankenhaus, dieses ist ca. 3 Kilometer entfernt. Wiener Neustadt ist ca. 14 Kilometer entfernt. In der Nähe der Wohnhausanlage befindet sich der Landeskindergarten. Die Gemeinde Breitenau verfügt über ein Nahversorgungsgeschäft.

1.8. Lage der Gemeinde



Kartenausschnitt © 2013 Google - Kartendaten

1.9. Objektstandort



Kartenausschnitt © 2013 Google - Kartendaten

1.10. geplante Objektansicht



A: Rudischer & Panzenböck GmbH Symbolbild: Breitenau | Bahngasse

2. Wohnungsinformation

2.1. Topographie Stiege 1&2

Bauteil	Top Nr.	Raumprogramm						Wohn-nutzfläche	Fläche Balkon	Fläche Terrasse	Fläche Garten	Ein-stell-platz	Keller	
		Zi	Kü	Bad	WC	Vr Fl	Ar Sr							
Stiege 1														
EG	01	3	1	1	1	1	1	77,93		10,38	127,73	1	5,34	
	02	2	1	1	1	1	1	54,38		10,38	48,09	1	5,34	
	03	3	1	1	1	1	1	80,97		10,38	148,02	1	5,34	
	04	3	1	1	1	1	1	81,01		10,38	105,44	1	5,34	
1.OG	05	3	1	1	1	1	1	77,81	10,90			1	5,31	
	06	2	1	1	1	1	1	54,24	10,90			1	5,31	
	07	3	1	1	1	1	1	80,83	10,90			1	4,18	
	08	3	1	1	1	1	1	80,87	10,90			1	4,18	
DG	09	3	1	1	1	2	1	83,94		25,65		1	4,18	
	10	3	1	1	1	1	1	71,15		21,99		1	4,18	
	11	2	1	1	1	1	1	62,26		16,56		1	7,22	
Summe	Stiege 1							805,39	43,60	105,72	429,28	11	55,92	
Stiege 2														
EG	01	3	1	1	1	1	1	77,93		10,38	168,48	1	5,34	
	02	2	1	1	1	1	1	54,38		10,38	61,66	1	5,34	
	03	3	1	1	1	1	1	80,97		10,38	209,22	1	5,34	
	04	3	1	1	1	1	1	81,01		10,38	144,82	1	5,34	
1.OG	05	3	1	1	1	1	1	77,81	10,90			1	5,31	
	06	2	1	1	1	1	1	54,24	10,90			1	5,31	
	07	3	1	1	1	1	1	80,83	10,90			1	4,18	
	08	3	1	1	1	1	1	80,87	10,90			1	4,18	
DG	09	3	1	1	1	2	1	83,94		25,65		1	4,18	
	10	3	1	1	1	1	1	71,15		21,99		1	4,18	
	11	2	1	1	1	1	1	62,26		16,56		1	7,22	
Summe	Stiege 2							805,39	43,60	105,72	584,18	11	55,92	
Gesamtsumme		22 WE						1.610,78	87,20	211,44	1.013,46	22	111,84	

2.2. Topographie Stiege 3&4

Bauteil	Top Nr.	Raumprogramm						Wohn-nutzfläche	Fläche Balkon	Fläche Terrasse	Fläche Garten	Ein-stell-platz	Keller
		Zi	Kü	Bad	WC	Vr Fl	Ar Sr						
Stiege 3													
EG	01	3	1	1	1	1	1	83,58		10,38	91,59	1	6,31
	02	3	1	1	1	1	1	80,08		10,38	142,43	1	6,14
	03	2	1	1	1	1	1	58,92		10,38	57,15	1	8,81
	04	3	1	1	1	1	1	79,77		10,38	182,95	1	5,99
	05	3	1	1	1	1	1	83,58		10,38	118,96	1	6,16
1.OG	06	3	1	1	1	1	1	83,44	10,90			1	6
	07	3	1	1	1	1	1	79,94	10,90			1	6,16
	08	2	1	1	1	1	1	58,78	10,90			1	5,99
	09	3	1	1	1	1	1	79,63	10,90			1	8,86
	10	3	1	1	1	1	1	83,44	10,90			1	6,23
2.OG	11	3	1	1	1	1	1	83,29	10,90			1	6,4
	12	3	1	1	1	1	1	79,80	10,90			1	6,4
	13	2	1	1	1	1	1	58,64	10,90			1	5,85
	14	3	1	1	1	1	1	79,49	10,90			1	5,69
	15	3	1	1	1	1	1	83,29	10,90			1	5,62
DG	16	2	1	1	1	1	1	64,71		16,07		1	5,62
	17	3	1	1	1	1	1	72,90		31,83		1	6,29
	18	3	1	1	1	1	2	77,89		31,83		1	4,61
	19	2	1	1	1	1	1	64,71		16,07		1	4,61
Summe	Stiege 3							1.435,88	109,00	147,70	593,08	19	117,74
Stiege 4													
EG	01	3	1	1	1	1	1	78,06		10,38	170,45	1	3,54
	02	2	1	1	1	1	1	54,38		10,38	56,99	1	3,54
	03	3	1	1	1	1	1	80,97		10,38	204,9	1	3,54
	04	3	1	1	1	1	1	81,01		10,38	136,02	1	3,54
1.OG	05	3	1	1	1	1	1	77,94	10,90			1	3,54
	06	2	1	1	1	1	1	54,24	10,90			1	3,54
	07	3	1	1	1	1	1	80,83	10,90			1	3,52
	08	3	1	1	1	1	1	80,87	10,90			1	3,52
2.OG	09	3	1	1	1	1	1	77,82	10,90			1	3,52
	10	2	1	1	1	1	1	54,10	10,90			1	2,77
	11	3	1	1	1	1	1	80,69	10,90			1	2,77
	12	3	1	1	1	1	1	80,73	10,90			1	2,77
DG	13	3	1	1	1	1	2	82,83		25,67		1	2,77
	14	3	1	1	1	1	1	71,76		21,99		1	2,77
	15	2	1	1	1	1	1	62,09		16,56		1	2,77
Summe	Stiege 4							1.098,32	87,20	105,74	568,36	15	48,42
Gesamtsumme							34 WE	2.534,20	196,20	253,44	1.161,44	34	166,16

2.3. Finanzierungsübersicht Stiege 1&2

Vergabe durch		Top Nr.	Wohnnutzfl. m ²	Gartenfläche m ²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie)	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen, gefördertes und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw.kosten ²⁾	voraussichtl. mtl. Kosten je Garagenpl. ca.	Bereits vermietet
 NBG	NBG	1/1	77,93	128	€ 166.965,35	€ 19.249,74	€ 147.715,61	€ 524,00	€ 24,00	
 NBG	NBG	1/2	54,38	48	€ 119.252,11	€ 16.175,31	€ 103.076,80	€ 371,64	€ 24,00	
 Wohnservice	Wohnservice	1/3	80,97	148	€ 173.414,70	€ 21.241,93	€ 152.172,77	€ 542,30	€ 24,00	
 NBG	NBG	1/4	81,01	105	€ 172.201,66	€ 20.006,89	€ 152.194,77	€ 542,40	€ 24,00	
 Wohnservice	Wohnservice	1/5	77,81		€ 164.624,45	€ 17.136,29	€ 147.488,16	€ 523,06	€ 24,00	
 NBG	NBG	1/6	54,24		€ 119.272,74	€ 16.461,31	€ 102.811,43	€ 370,75	€ 24,00	
 NBG	NBG	1/7	80,83		€ 170.096,32	€ 18.000,55	€ 152.095,77	€ 541,35	€ 24,00	
 NBG	NBG	1/8	80,87		€ 170.173,29	€ 18.055,52	€ 152.117,77	€ 541,54	€ 24,00	
 NBG	NBG	1/9	83,94		€ 179.960,36	€ 26.154,09	€ 153.806,27	€ 557,32	€ 24,00	
 NBG	NBG	1/10	71,15		€ 154.252,76	€ 19.388,58	€ 134.864,18	€ 480,23	€ 24,00	
 Wohnservice	Wohnservice	1/11	62,26		€ 136.430,26	€ 18.416,99	€ 118.013,27	€ 422,71	€ 24,00	
 NBG	NBG	2/1	77,93	168	€ 168.165,35	€ 20.449,74	€ 147.715,61	€ 524,10	€ 24,00	
 NBG	NBG	2/2	54,38	62	€ 119.672,11	€ 16.595,31	€ 103.076,80	€ 371,67	€ 24,00	
 NBG	NBG	2/3	80,97	209	€ 175.244,70	€ 23.071,93	€ 152.172,77	€ 542,45	€ 24,00	
 Wohnservice	Wohnservice	2/4	81,01	145	€ 173.401,66	€ 21.206,89	€ 152.194,77	€ 542,50	€ 24,00	
 NBG	NBG	2/5	77,81		€ 164.624,45	€ 17.136,29	€ 147.488,16	€ 523,06	€ 24,00	
 Wohnservice	Wohnservice	2/6	54,24		€ 119.272,74	€ 16.461,31	€ 102.811,43	€ 370,75	€ 24,00	
 NBG	NBG	2/7	80,83		€ 170.096,32	€ 18.000,55	€ 152.095,77	€ 541,35	€ 24,00	
 NBG	NBG	2/8	80,87		€ 170.173,29	€ 18.055,52	€ 152.117,77	€ 541,54	€ 24,00	
 NBG	NBG	2/9	83,94		€ 179.960,36	€ 26.154,09	€ 153.806,27	€ 557,32	€ 24,00	
 NBG	NBG	2/10	71,15		€ 154.252,76	€ 19.388,58	€ 134.864,18	€ 480,23	€ 24,00	
 NBG	NBG	2/11	62,26		€ 136.430,26	€ 18.416,99	€ 118.013,27	€ 422,71	€ 24,00	

1) Gesamtherstellungskosten gem. ERVO §§ 1 - 4 in der geltenden Fassung

2) exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser)



NÖ Wohnservice
Tel: 02742/22133
www.noewohnservice.at

2.4. Finanzierungsübersicht Stiege 3&4

Vergabe durch		Top Nr.	Wohn-nutzfl. m ²	Garten-fläche m ²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie)	Gesamt-finanzierungs-beitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen, gefördertes und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw.kosten ²⁾	voraussichtl. mtl. Kosten je Garagenpl. ca.	Bereits vermietet
	NBG	3/1	83,58	92	€ 177.519,54	€ 23.987,63	€ 153.531,91	€ 555,27	€ 24,00	
	NBG	3/2	80,08	142	€ 172.109,64	€ 20.502,73	€ 151.606,91	€ 537,77	€ 24,00	
	Wohnservice	3/3	58,92	57	€ 128.893,69	€ 17.267,60	€ 111.626,09	€ 400,98	€ 24,00	
	NBG	3/4	79,77	183	€ 172.687,15	€ 21.559,98	€ 151.127,17	€ 536,00	€ 24,00	
	NBG	3/5	83,58	119	€ 178.284,54	€ 24.752,63	€ 153.531,91	€ 555,33	€ 24,00	
	NBG	3/6	83,44		€ 176.131,19	€ 22.676,28	€ 153.454,91	€ 554,48	€ 24,00	
	Wohnservice	3/7	79,94		€ 169.320,29	€ 17.871,05	€ 151.449,24	€ 536,78	€ 24,00	
	NBG	3/8	58,78		€ 127.802,34	€ 16.441,50	€ 111.360,84	€ 400,01	€ 24,00	
	NBG	3/9	79,63		€ 169.522,79	€ 18.660,86	€ 150.861,93	€ 534,86	€ 24,00	
	NBG	3/10	83,44		€ 176.200,19	€ 22.745,28	€ 153.454,91	€ 554,49	€ 24,00	
	Wohnservice	3/11	83,29		€ 175.957,24	€ 22.584,83	€ 153.372,41	€ 553,72	€ 24,00	
	NBG	3/12	79,80		€ 169.117,94	€ 17.933,94	€ 151.184,00	€ 535,88	€ 24,00	
	NBG	3/13	58,64		€ 127.485,98	€ 16.390,37	€ 111.095,61	€ 399,12	€ 24,00	
	NBG	3/14	79,49		€ 168.297,43	€ 17.700,73	€ 150.596,70	€ 533,87	€ 24,00	
	NBG	3/15	83,29		€ 175.723,24	€ 22.350,83	€ 153.372,41	€ 553,70	€ 24,00	
	NBG	3/16	64,71		€ 140.318,27	€ 17.722,81	€ 122.595,46	€ 438,42	€ 24,00	
	NBG	3/17	72,90		€ 161.297,10	€ 23.185,40	€ 138.111,70	€ 491,77	€ 24,00	
	NBG	3/18	77,89		€ 170.571,94	€ 23.006,50	€ 147.565,44	€ 523,98	€ 24,00	
	Wohnservice	3/19	64,71		€ 140.015,27	€ 17.419,81	€ 122.595,46	€ 438,39	€ 24,00	
	Wohnservice	4/1	78,06	170	€ 168.211,09	€ 20.323,58	€ 147.887,51	€ 524,83	€ 24,00	
	NBG	4/2	54,38	57	€ 118.415,72	€ 15.390,83	€ 103.024,89	€ 371,51	€ 24,00	
	NBG	4/3	80,97	205	€ 174.963,76	€ 22.867,35	€ 152.096,41	€ 542,35	€ 24,00	
	NBG	4/4	81,01	136	€ 172.972,15	€ 20.853,74	€ 152.118,41	€ 542,38	€ 24,00	
	Wohnservice	4/5	77,94		€ 164.614,92	€ 16.954,75	€ 147.660,17	€ 523,79	€ 24,00	
	NBG	4/6	54,24		€ 118.170,36	€ 15.410,70	€ 102.759,66	€ 370,60	€ 24,00	
	NBG	4/7	80,83		€ 170.272,41	€ 18.253,00	€ 152.019,41	€ 541,28	€ 24,00	
	NBG	4/8	80,87		€ 170.350,79	€ 18.309,38	€ 152.041,41	€ 541,48	€ 24,00	
	NBG	4/9	77,82		€ 164.373,76	€ 16.940,93	€ 147.432,83	€ 523,02	€ 24,00	
	Wohnservice	4/10	54,10		€ 117.665,00	€ 15.170,58	€ 102.494,42	€ 369,67	€ 24,00	
	NBG	4/11	80,69		€ 169.773,06	€ 17.830,65	€ 151.942,41	€ 540,55	€ 24,00	
	NBG	4/12	80,73		€ 169.851,45	€ 17.887,04	€ 151.964,41	€ 540,76	€ 24,00	
	NBG	4/13	82,83		€ 177.852,78	€ 24.733,37	€ 153.119,41	€ 551,64	€ 24,00	
	Wohnservice	4/14	71,76		€ 155.055,06	€ 19.103,13	€ 135.951,93	€ 484,05	€ 24,00	
	NBG	4/15	62,09		€ 134.475,89	€ 16.844,12	€ 117.631,77	€ 421,41	€ 24,00	

1) Gesamtherstellungskosten gem. ERVO §§ 1 - 4 in der geltenden Fassung

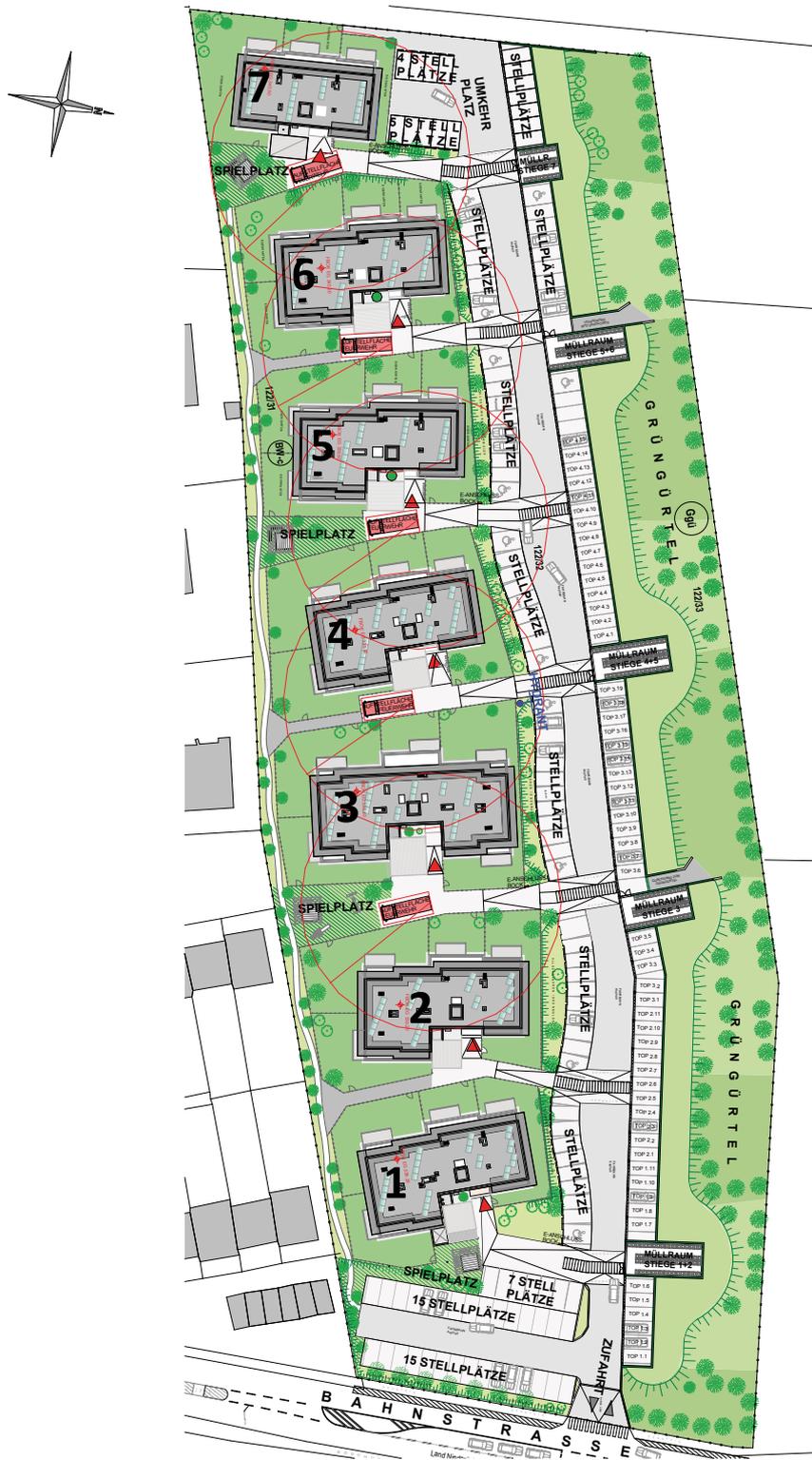
2) exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser)

Wichtiger Hinweis zu den Plänen

Sämtliche Pläne im vorliegenden Prospekt werden aus drucktechnischen Gründen nicht exakt im angegebenen Maßstab dargestellt. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Wohnung unmöbliert (ausgenommen Sanitärgegenstände | Details siehe Ausstattungsbeschreibung) übergeben wird. Bei Abschluss des Mietvertrages erhalten Sie Ausführungspläne inklusive Haustechnikausstattung im Maßstab 1:50 (Achtung: Rohbaumaß) zugesendet.

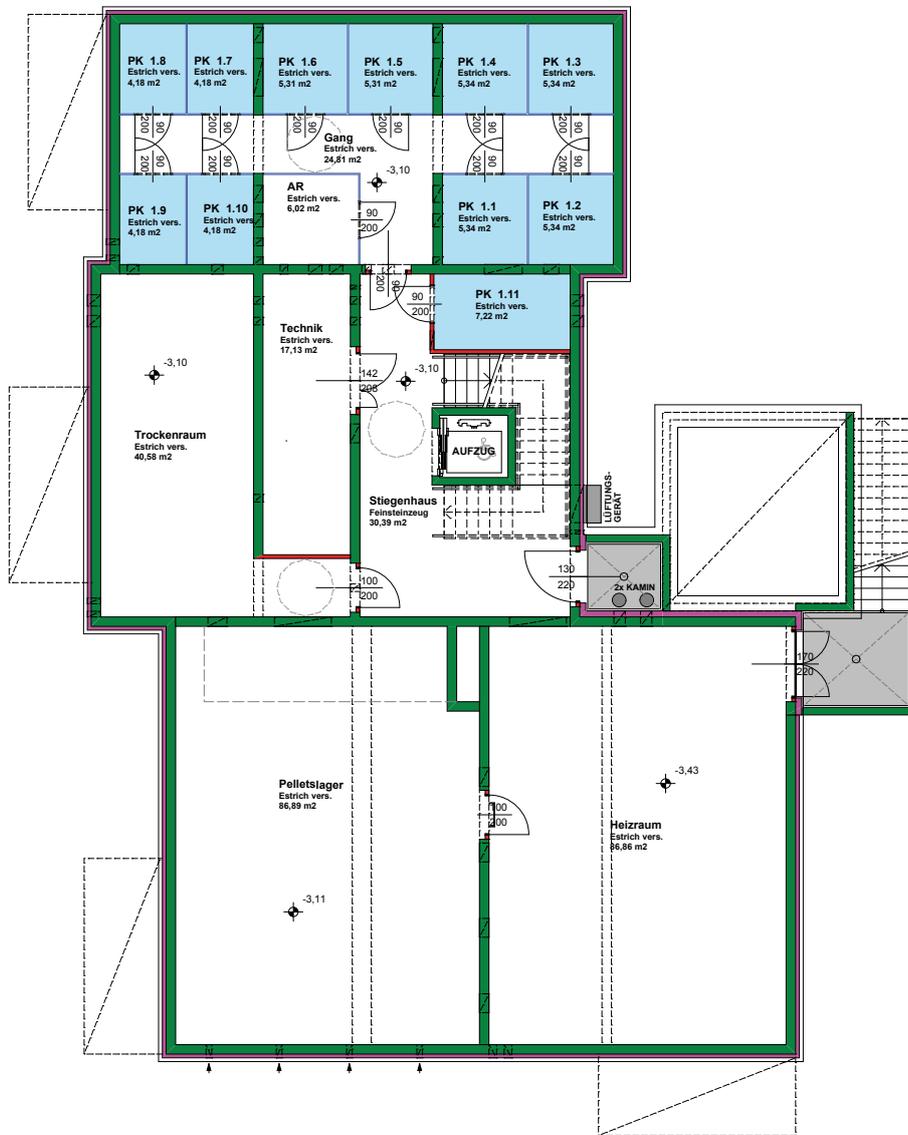
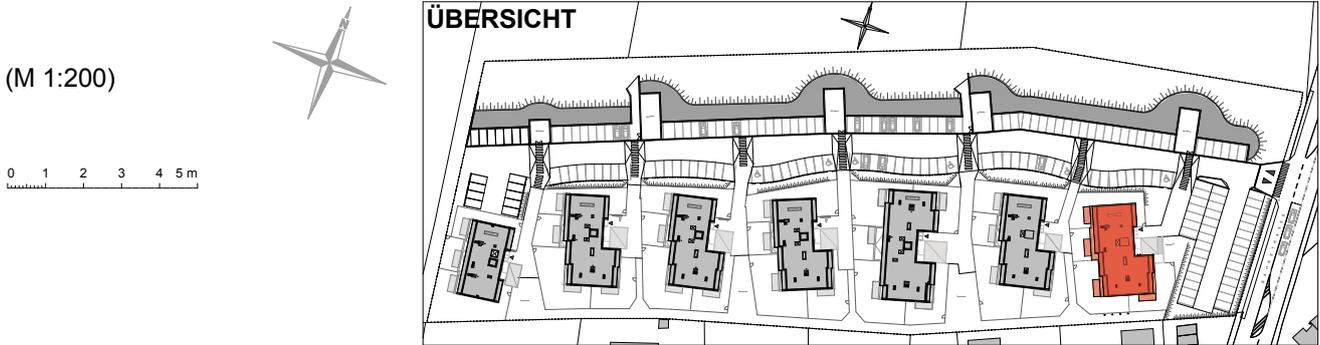
2.5. Pläne

2.5.1. Lageplan allgemein



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

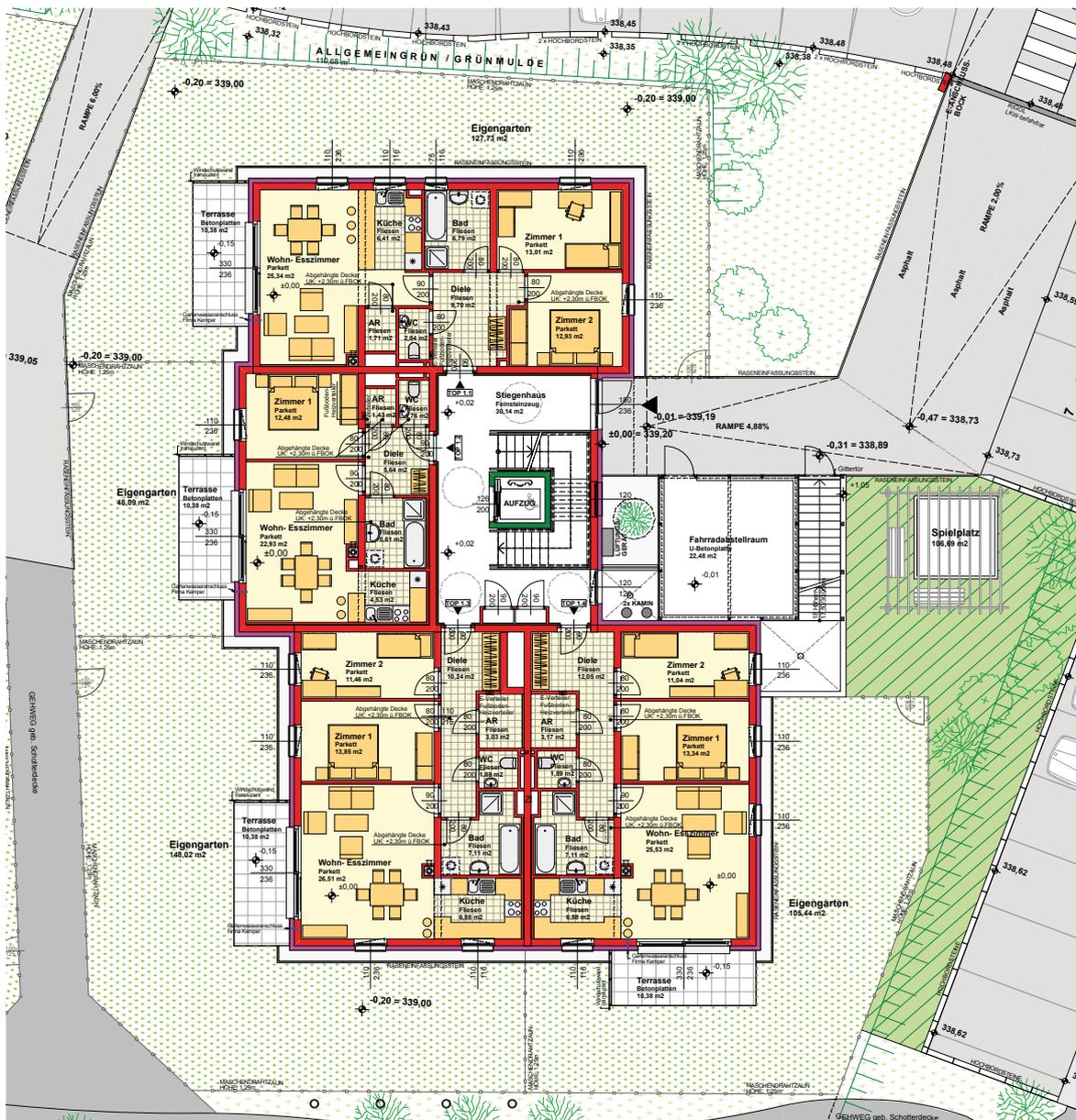
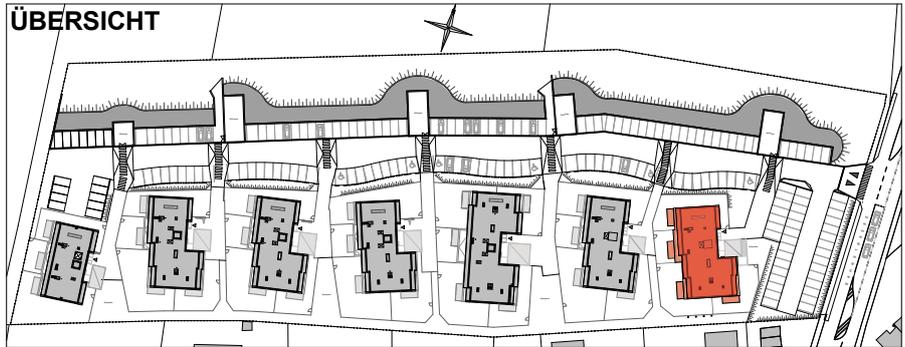
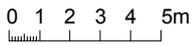
2.5.3. Kellergeschoß | Stiege 1



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.5.4. Erdgeschoß | Stiege 1

(M 1:250)

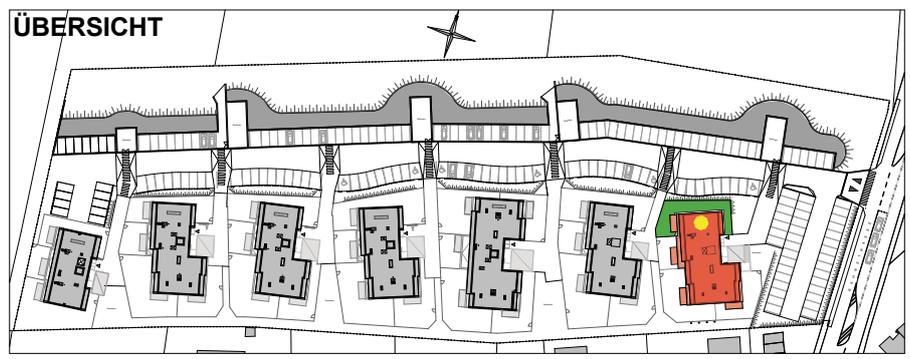


2.5.5. Erdgeschoß | Stiege 1 | Top 1.1

(M 1:100)

● Lage der Wohnung

WOHNNUTZFLÄCHE: 77,93m²
KELLERABTEIL: 5,34m²
TERRASSE: 10,38m²
GARTEN: 127,73m²



Eigengarten 127,73 m²

Terrasse Betonplatten 10,38 m²

Wohn- Esszimmer Parkett 25,34 m²

Küche Fliesen 6,41 m²

Bad Fliesen 6,79 m²

Zimmer 1 Parkett 13,01 m²

Zimmer 2 Parkett 12,93 m²

Zimmer 1 Parkett 12,48 m²

Stiegenhaus Feinsteinzeug 30,14 m²

Diele Fliesen 9,70 m²

WC Fliesen 2,04 m²

AR Fliesen 1,71 m²

WC Fliesen 1,76 m²

AR Fliesen 1,43 m²

Wohnnutzfläche: 77,93 m²
Kellerabteil: 5,34 m²
Terrasse: 10,38 m²
Garten: 127,73 m²

±0,00 = 339,20

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.5.6. Erdgeschoß | Stiege 1 | Top 1.2

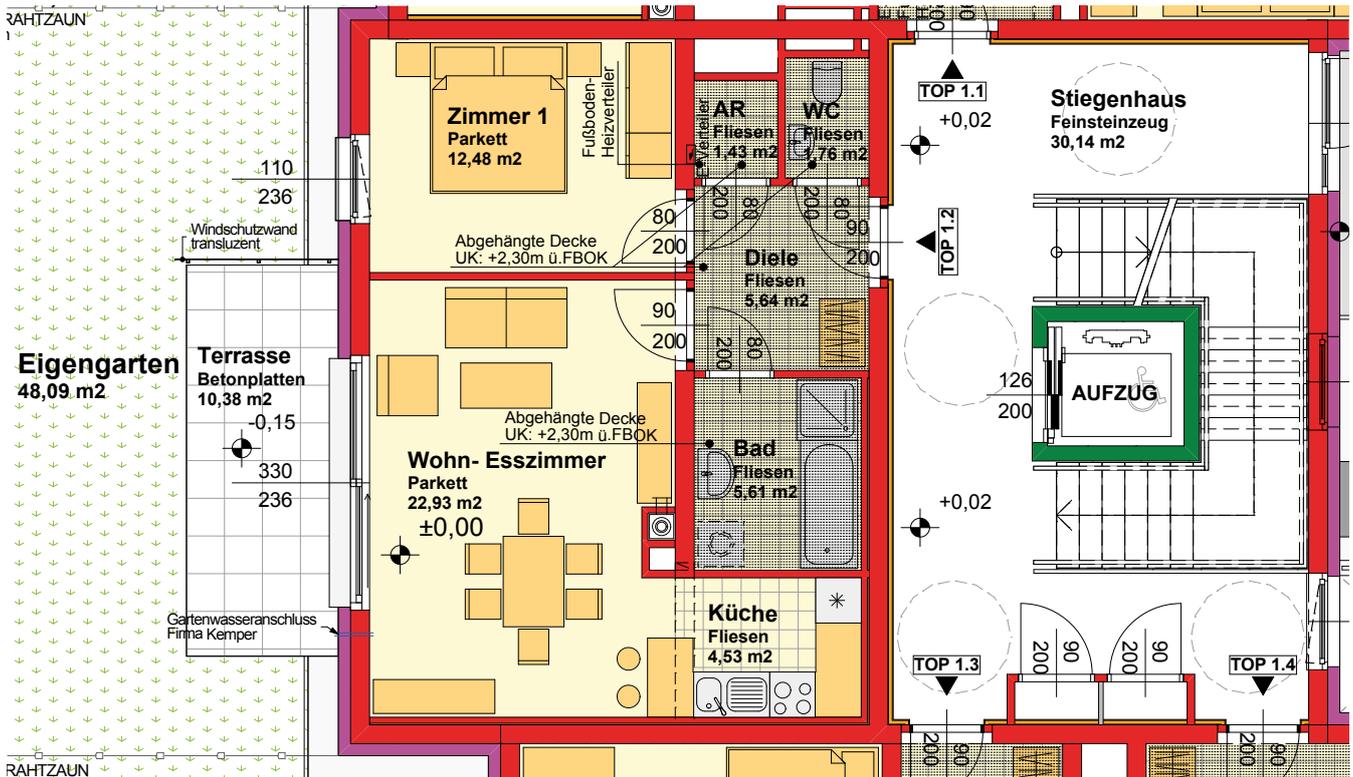
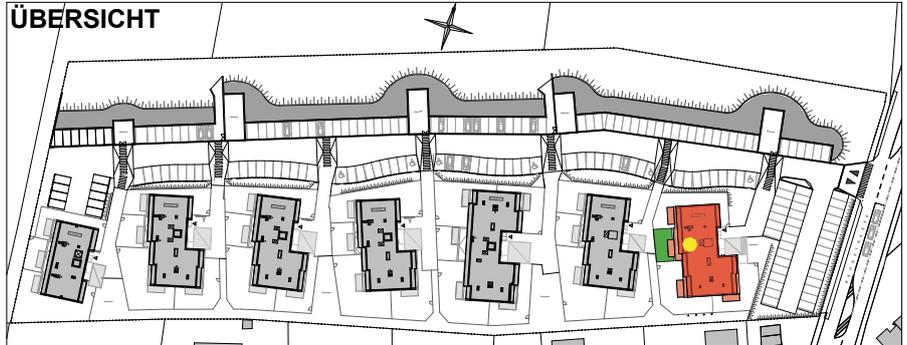
(M 1:100)



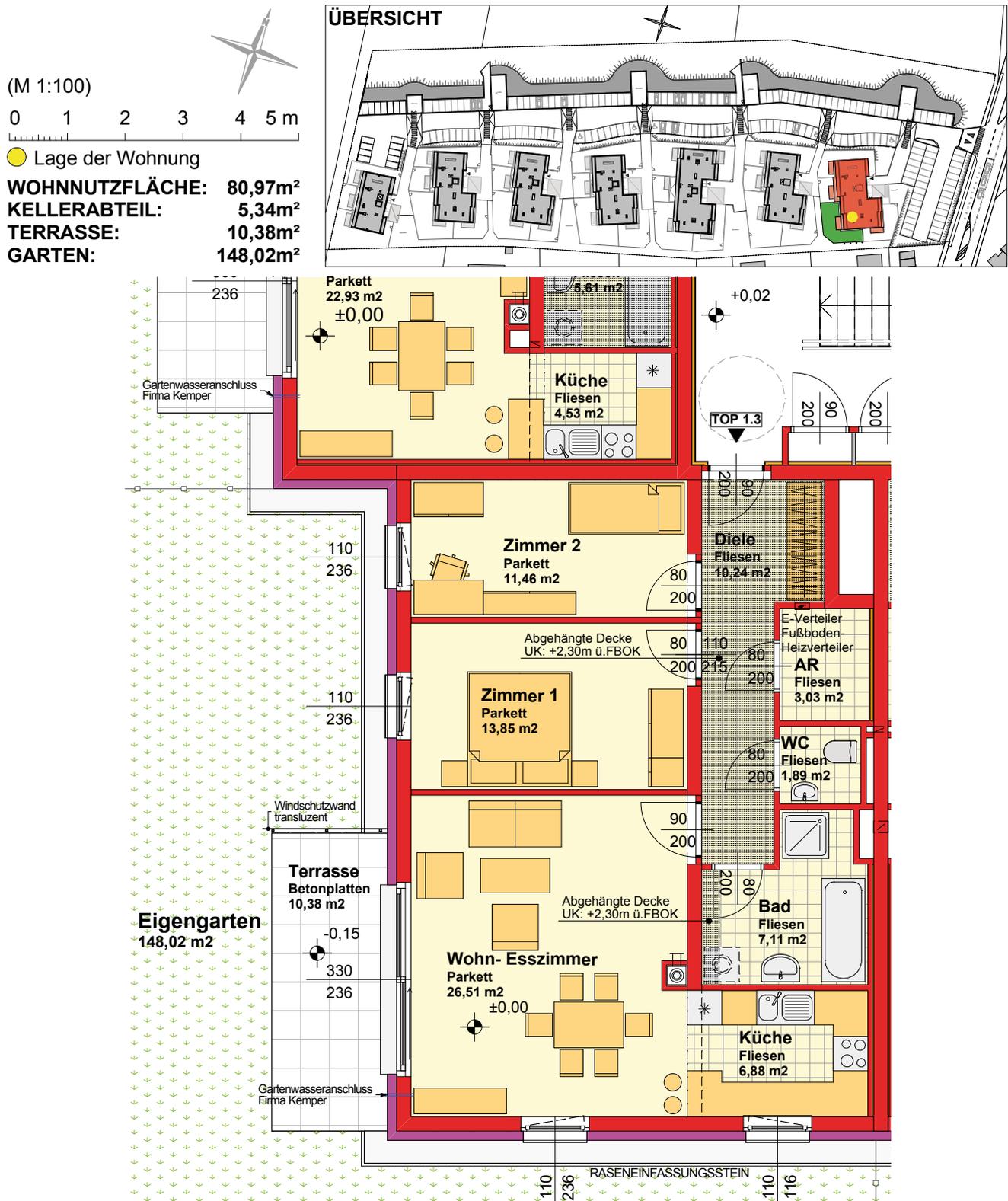
● Lage der Wohnung

WOHNNUTZFLÄCHE: 54,38m²
KELLERABTEIL: 5,34m²
TERRASSE: 10,38m²
GARTEN: 48,09m²

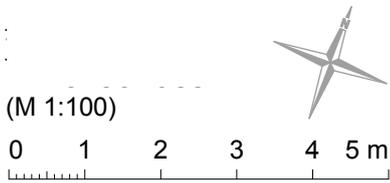
ÜBERSICHT



2.5.7. Erdgeschoß | Stiege 1 | Top 1.3

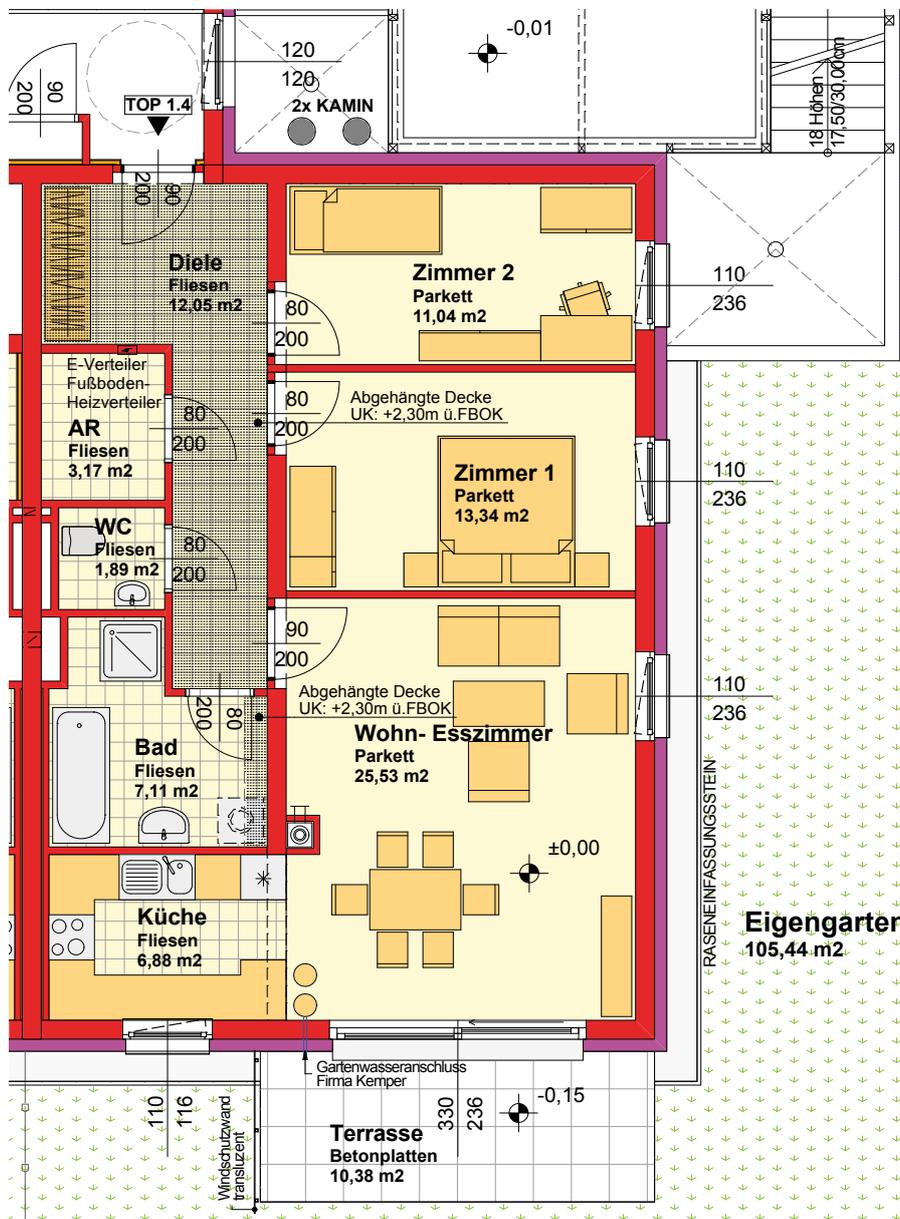
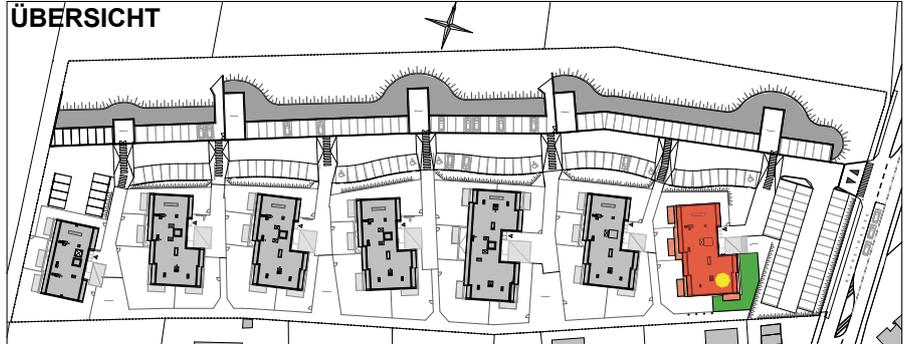


2.5.8. Erdgeschoß | Stiege 1 | Top 1.4

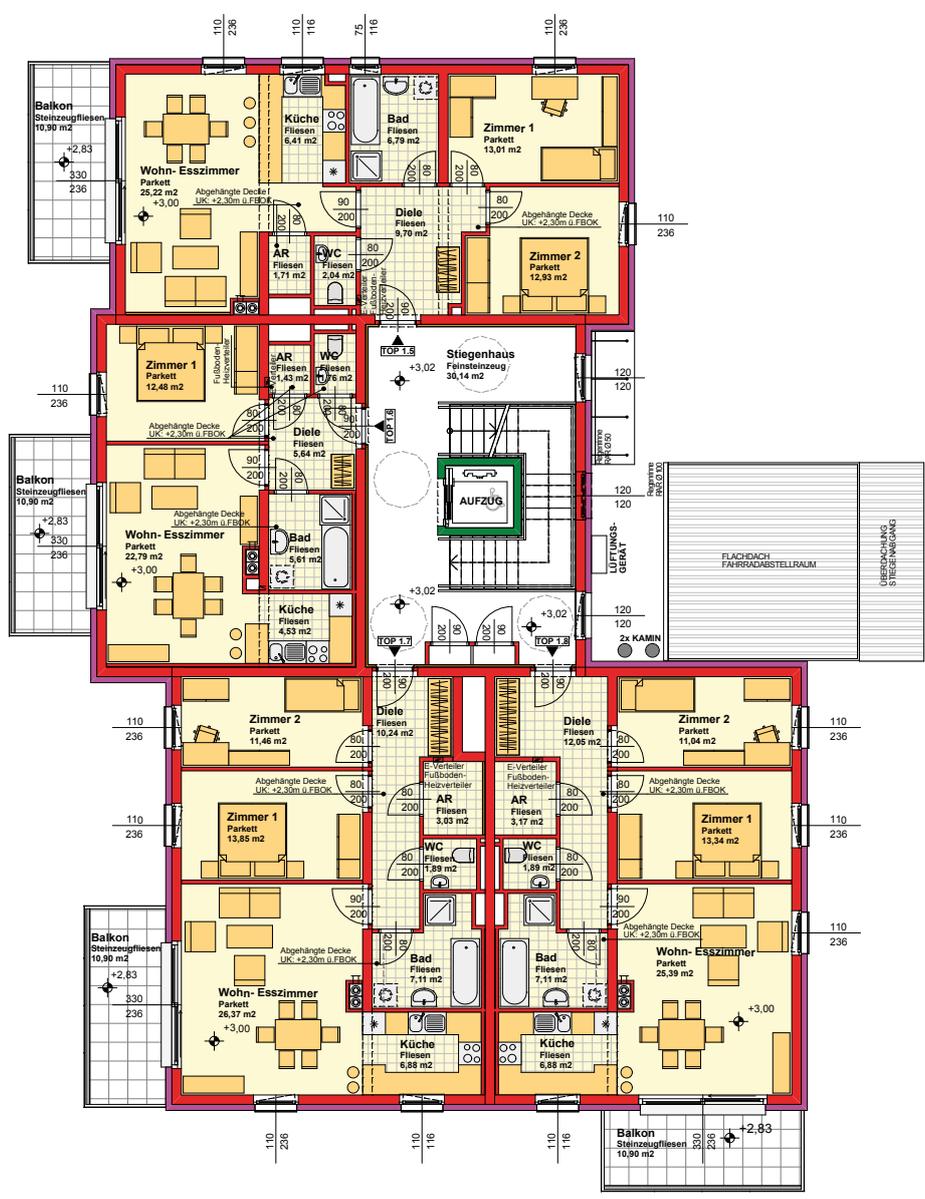
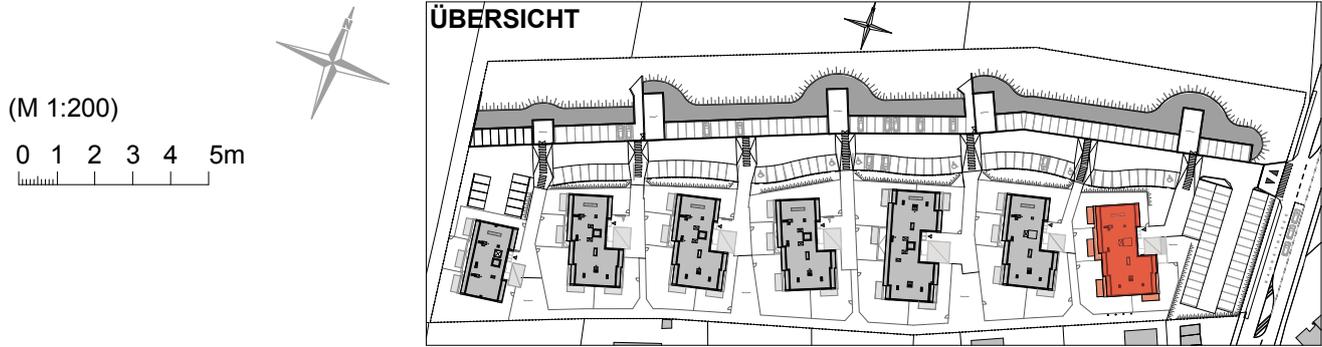


● Lage der Wohnung

WOHNNUTZFLÄCHE: 81,01m²
KELLERABTEIL: 5,34m²
TERRASSE: 10,38m²
GARTEN: 105,44m²

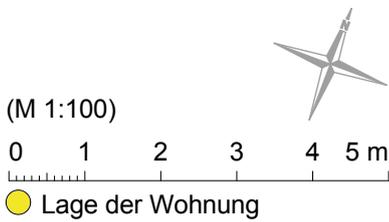


2.5.9. 1.Obergeschoß | Stiege 1

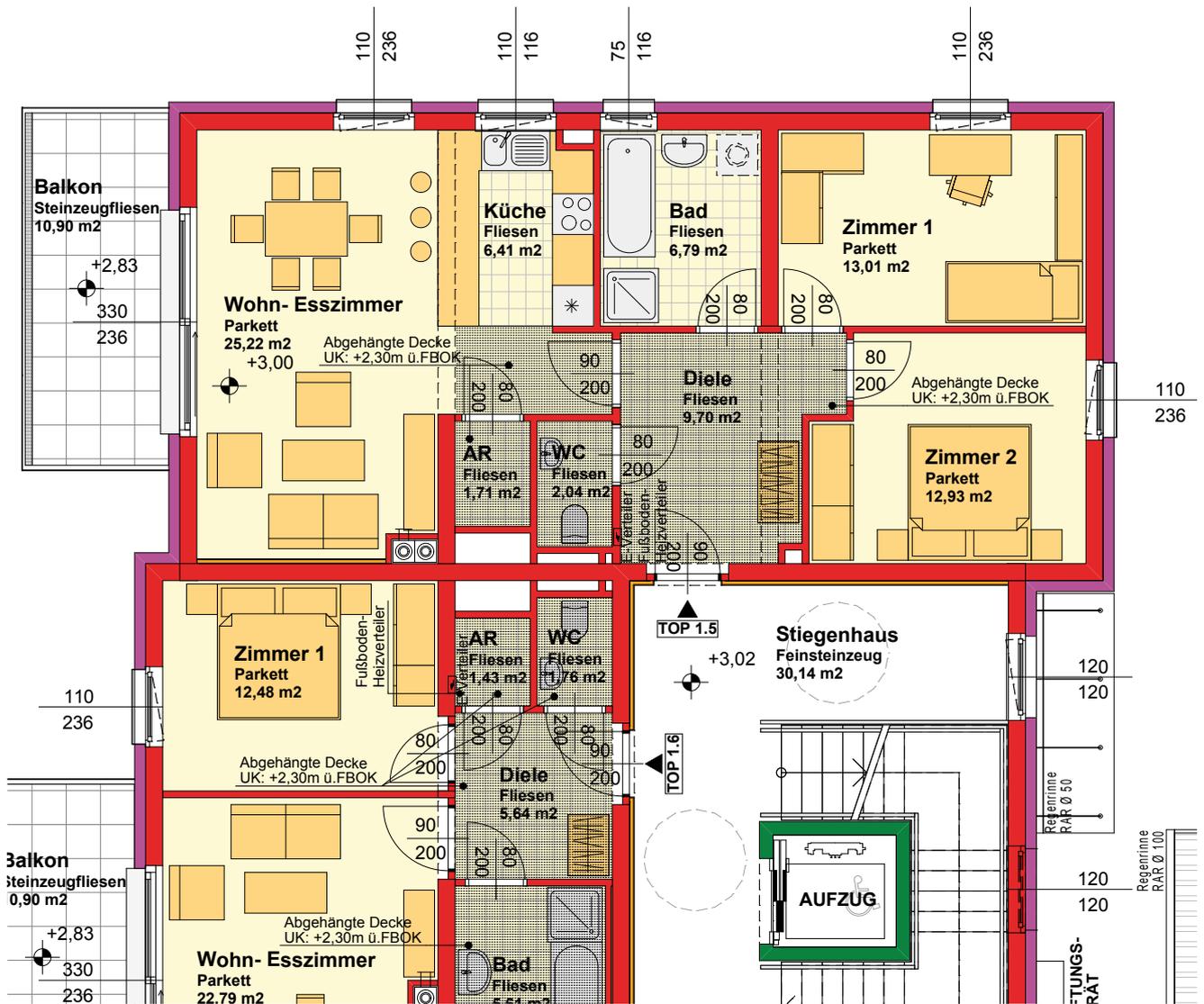
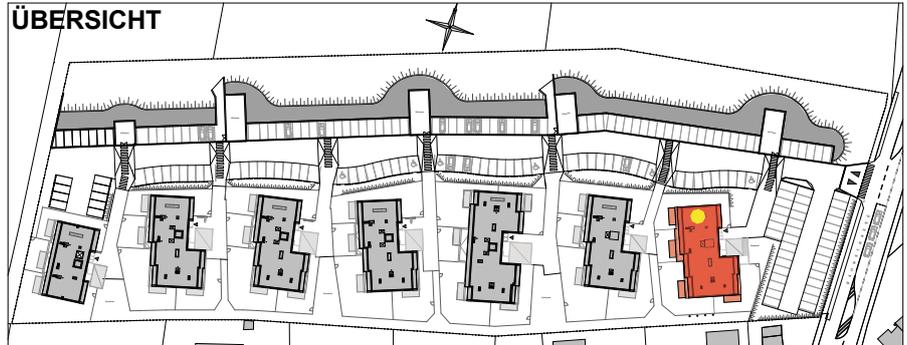


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

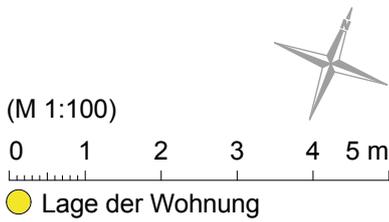
2.5.10. 1.Obergeschoß | Stiege 1 | Top 1.5



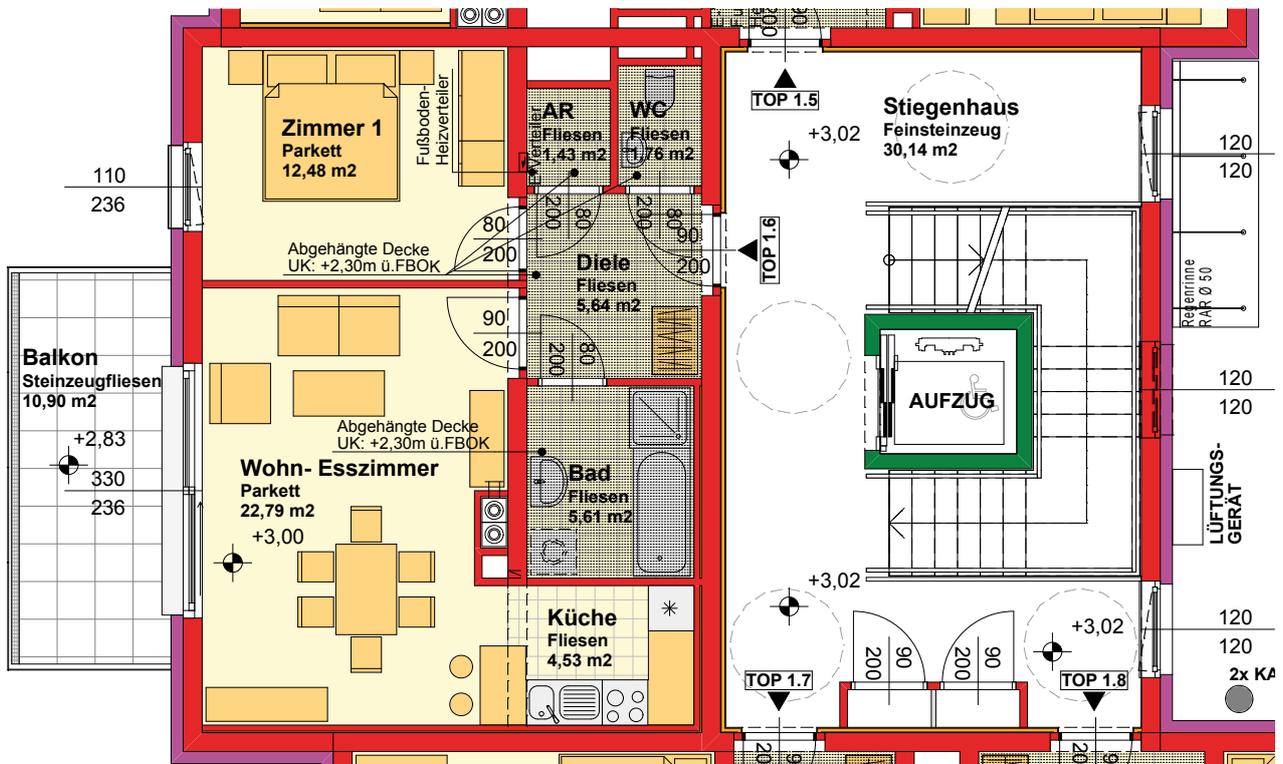
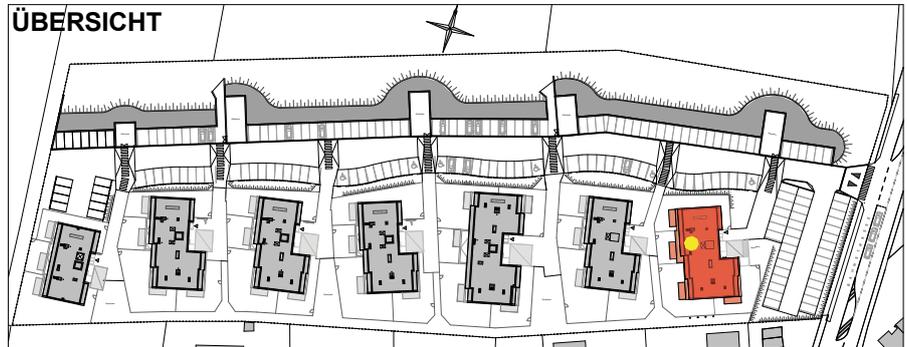
WOHNNUTZFLÄCHE: 77,81m²
KELLERABTEIL: 5,31m²
BALKON: 10,90m²



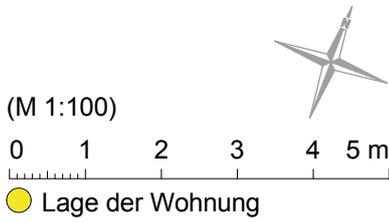
2.5.11. 1.Obergeschoß | Stiege 1 | Top 1.6



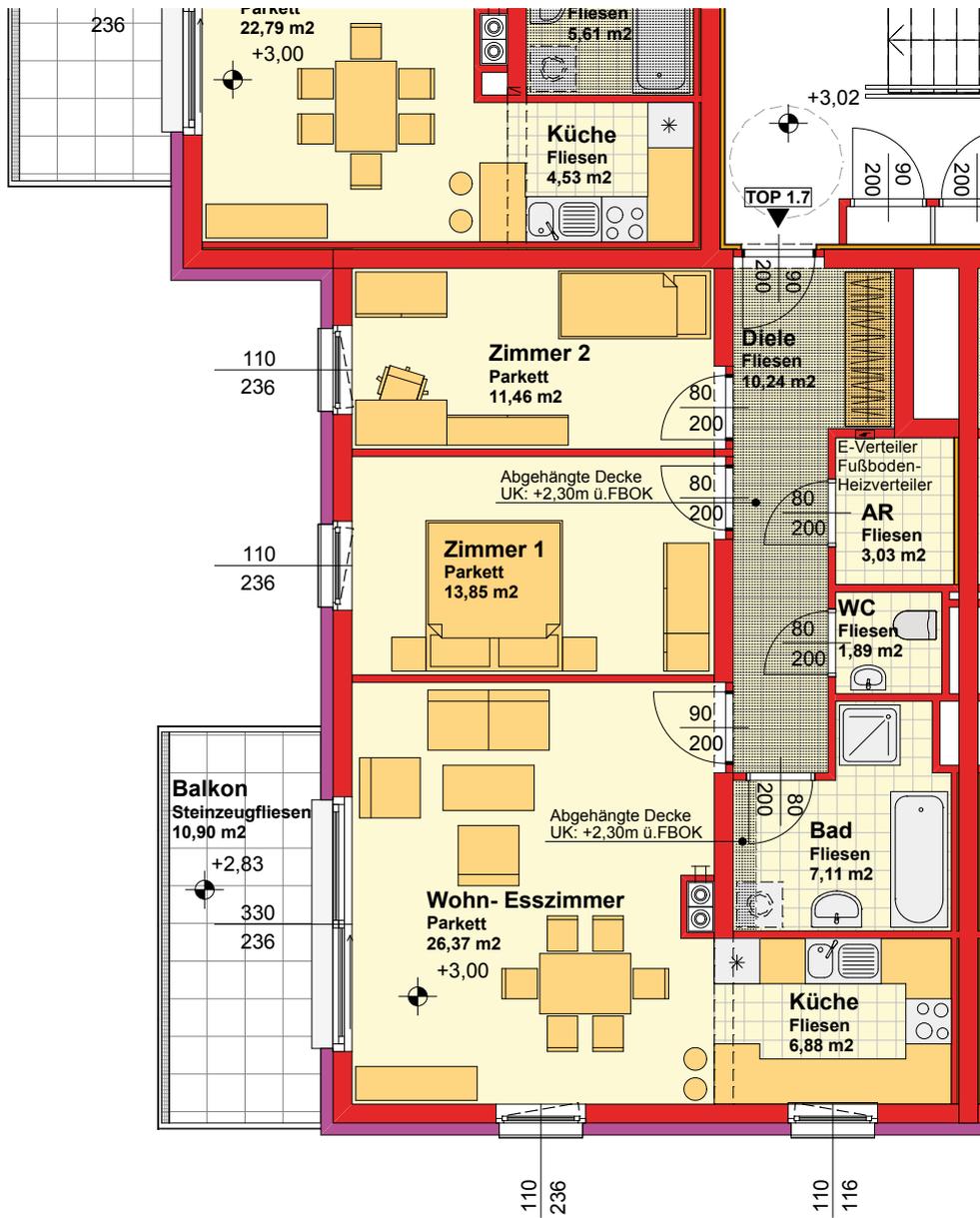
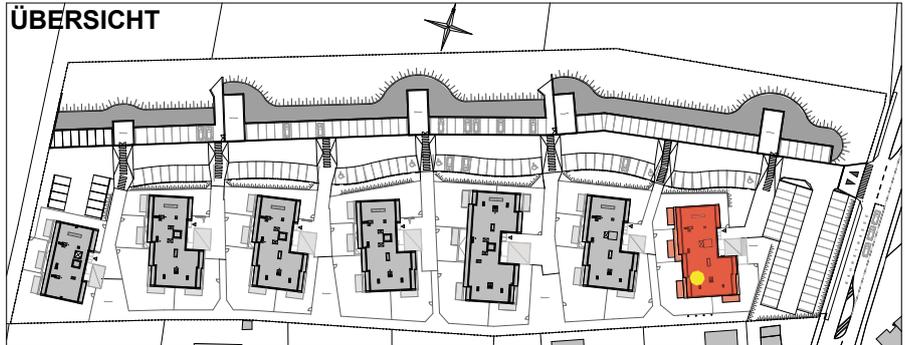
WOHNNUTZFLÄCHE: 54,24m²
KELLERABTEIL: 5,31m²
BALKON: 10,90m²



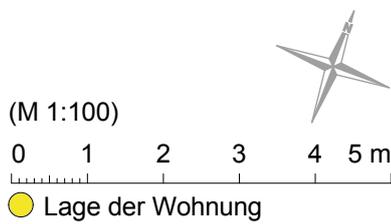
2.5.12. 1.Obergeschoß | Stiege 1 | Top 1.7



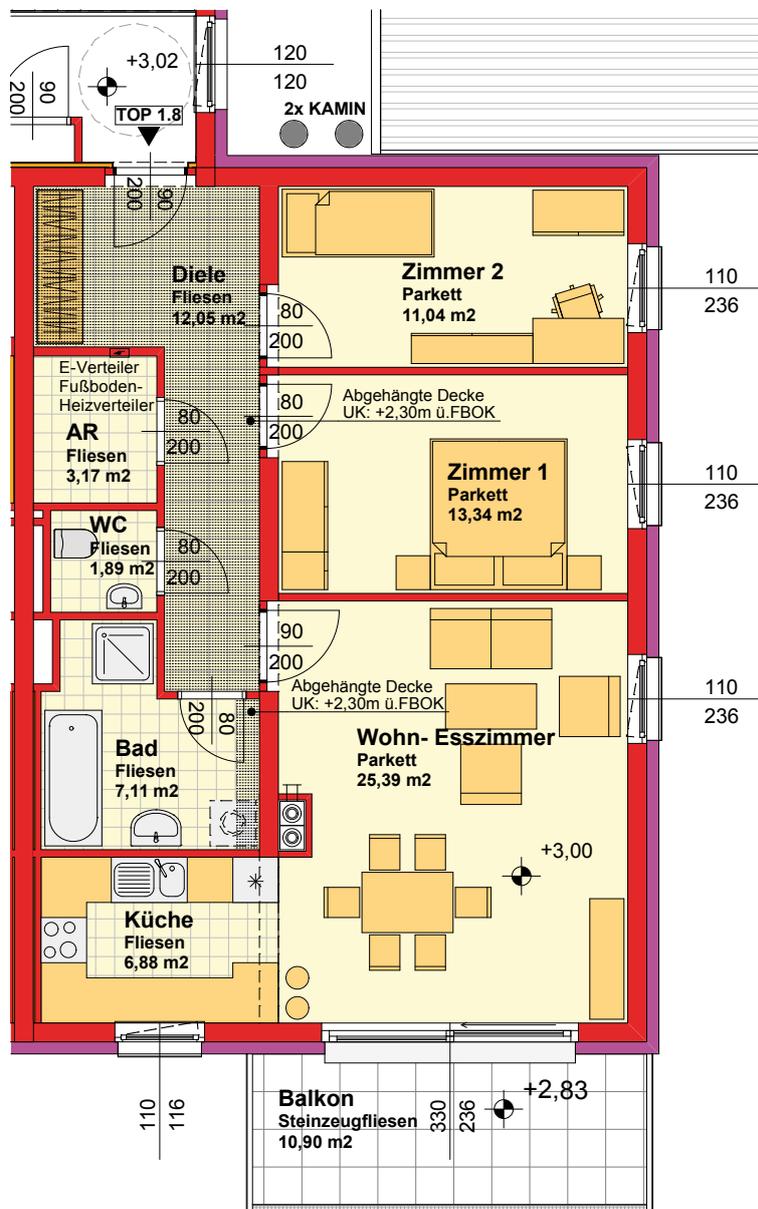
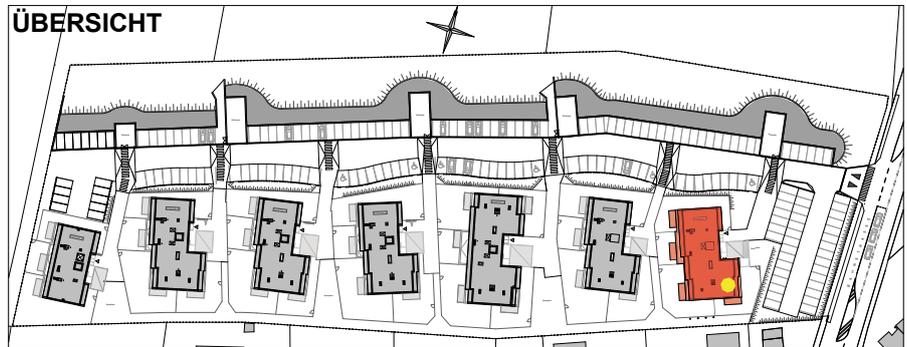
WOHNNUTZFLÄCHE: 80,83m²
KELLERABTEIL: 4,18m²
BALKON: 10,90m²



2.5.13. 1.Obergeschoß | Stiege 1 | Top 1.8

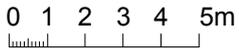


WOHNNUTZFLÄCHE: 80,87m²
KELLERABTEIL: 4,18m²
BALKON: 10,90m²

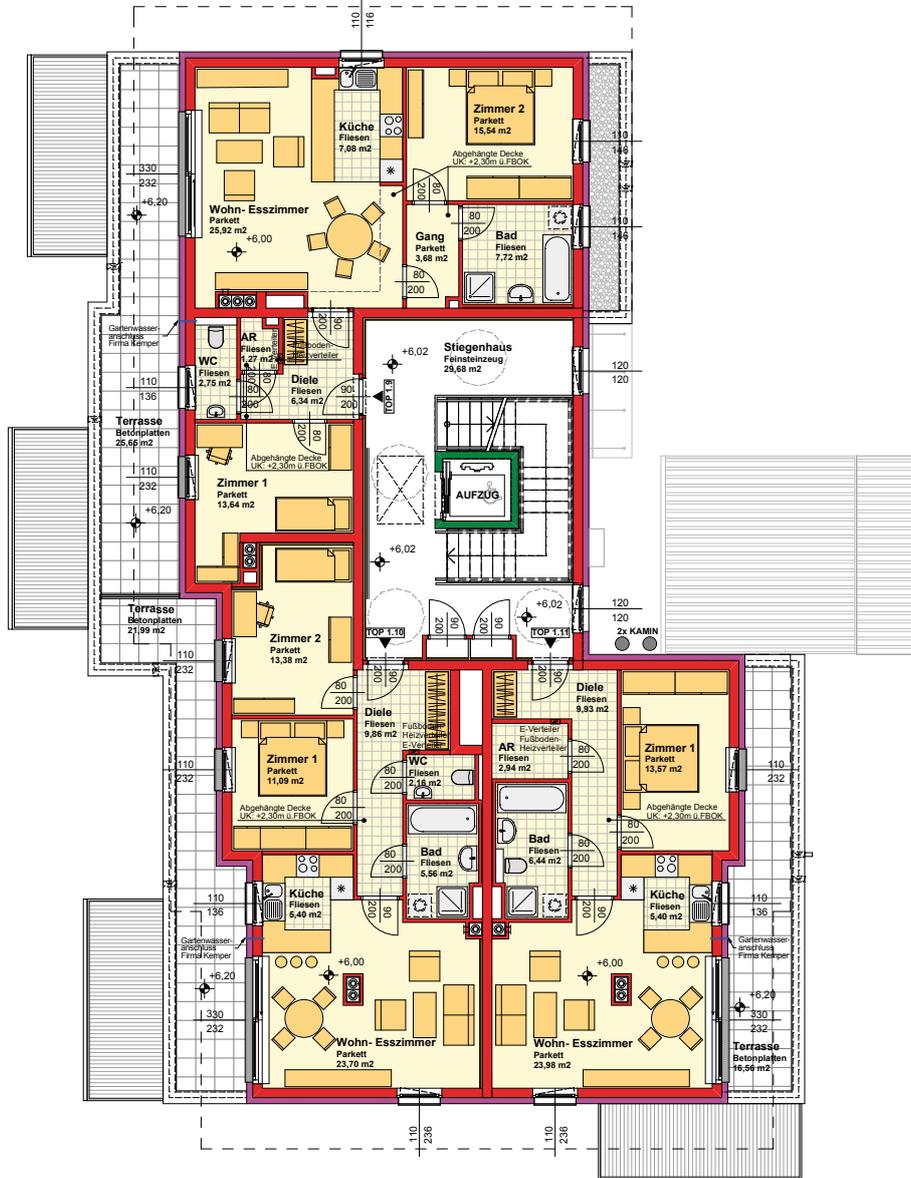
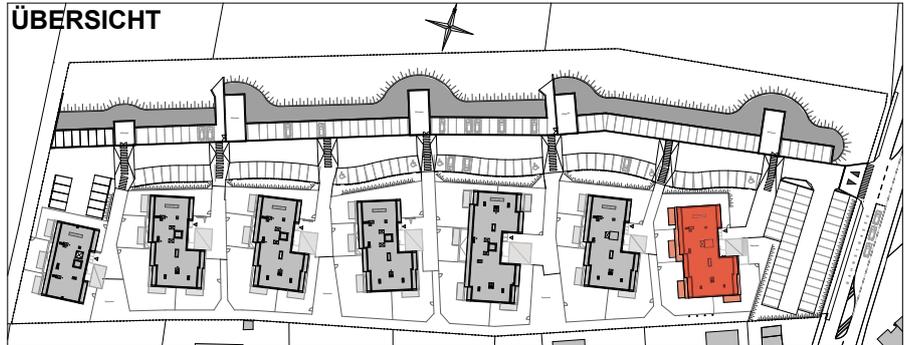


2.5.14. Dachgeschoß | Stiege 1

(M 1:200)



ÜBERSICHT



2.5.15. Dachgeschoß | Stiege 1 | Top 1.9

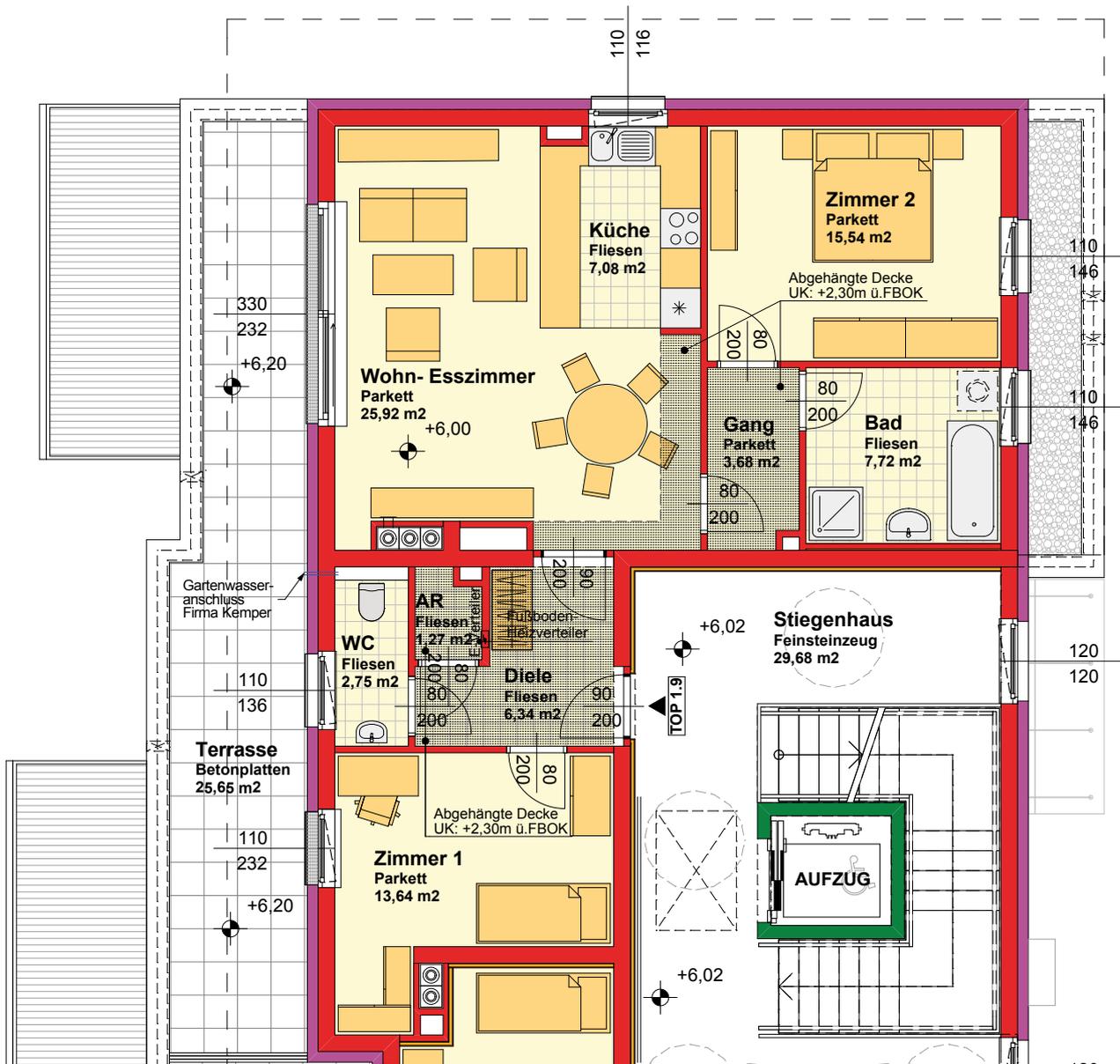
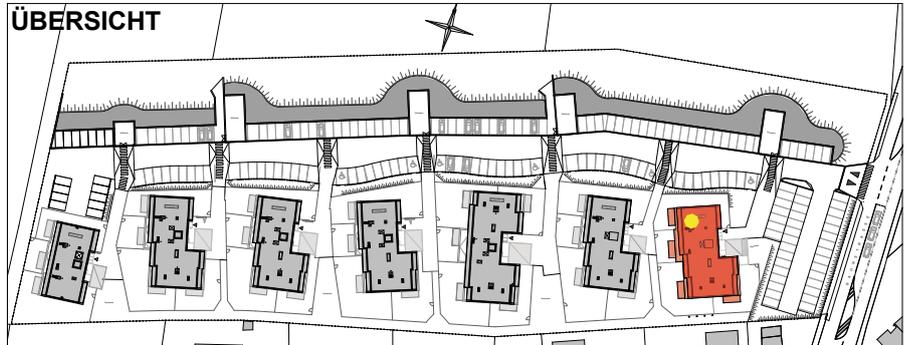
(M 1:100)



● Lage der Wohnung

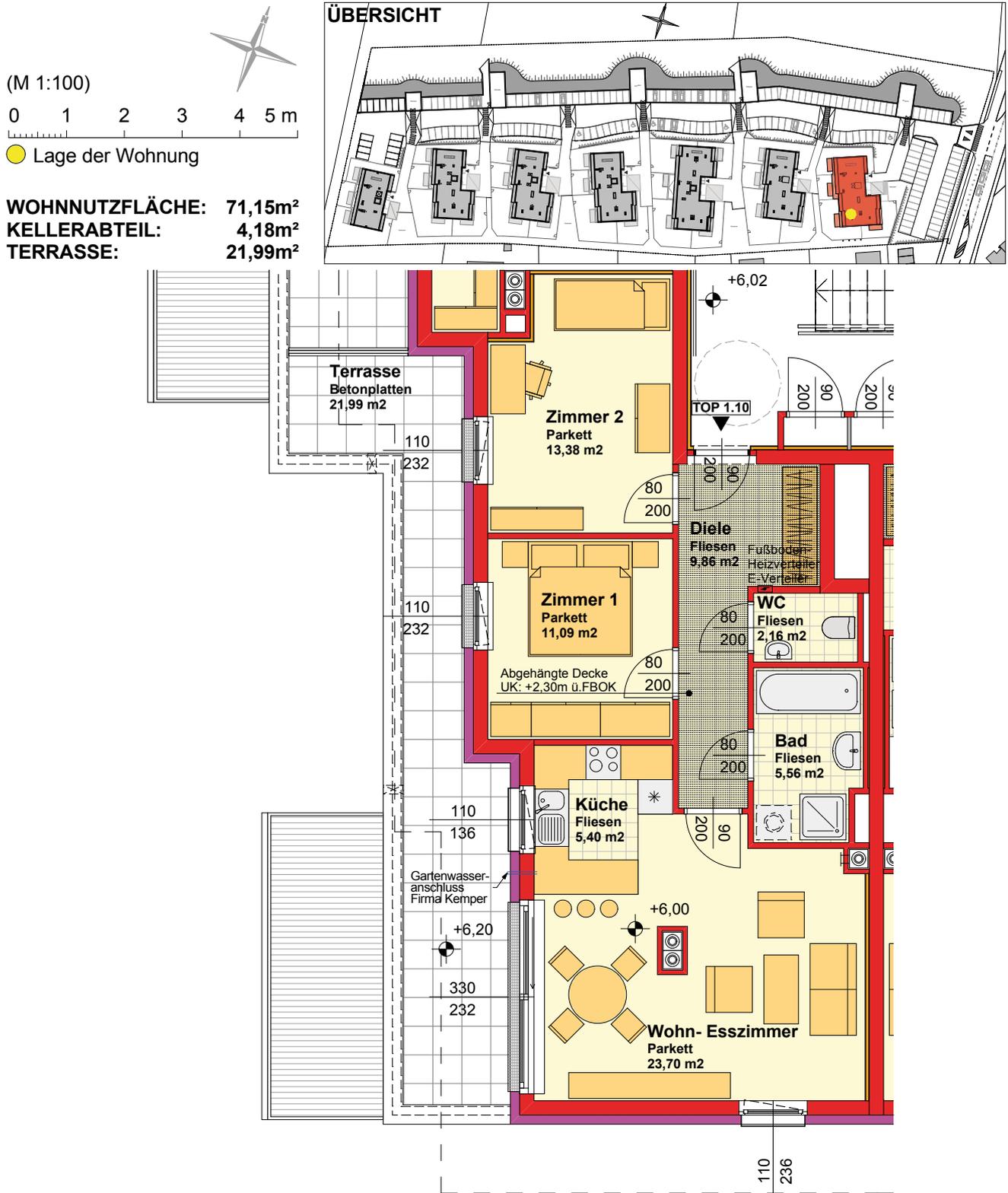
WOHNNUTZFLÄCHE: 83,94m²
KELLERABTEIL: 4,18m²
TERRASSE: 26,65m²

ÜBERSICHT

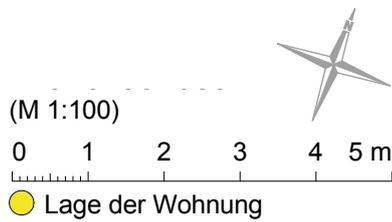


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

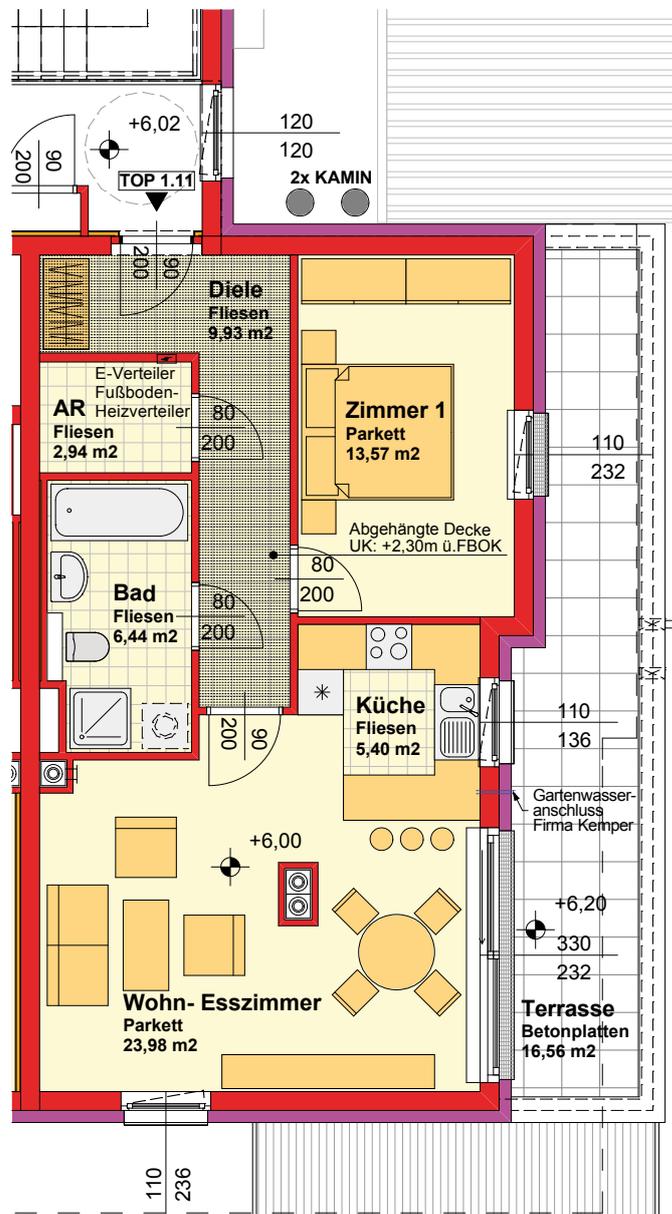
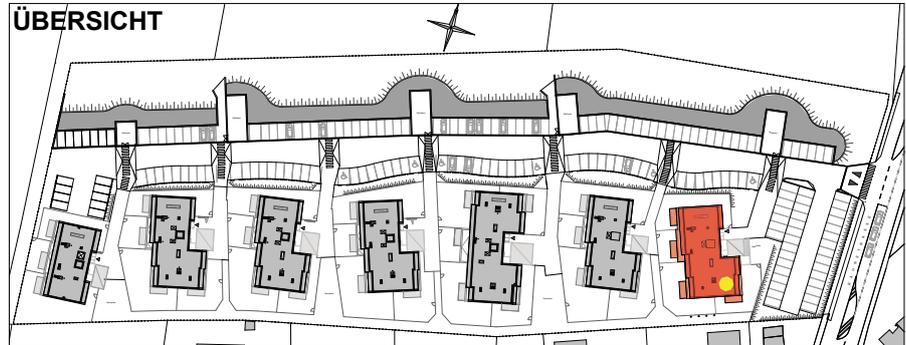
2.5.16. Dachgeschoß | Stiege 1 | Top 1.10



2.5.17. Dachgeschoß | Stiege 1 | Top 1.11

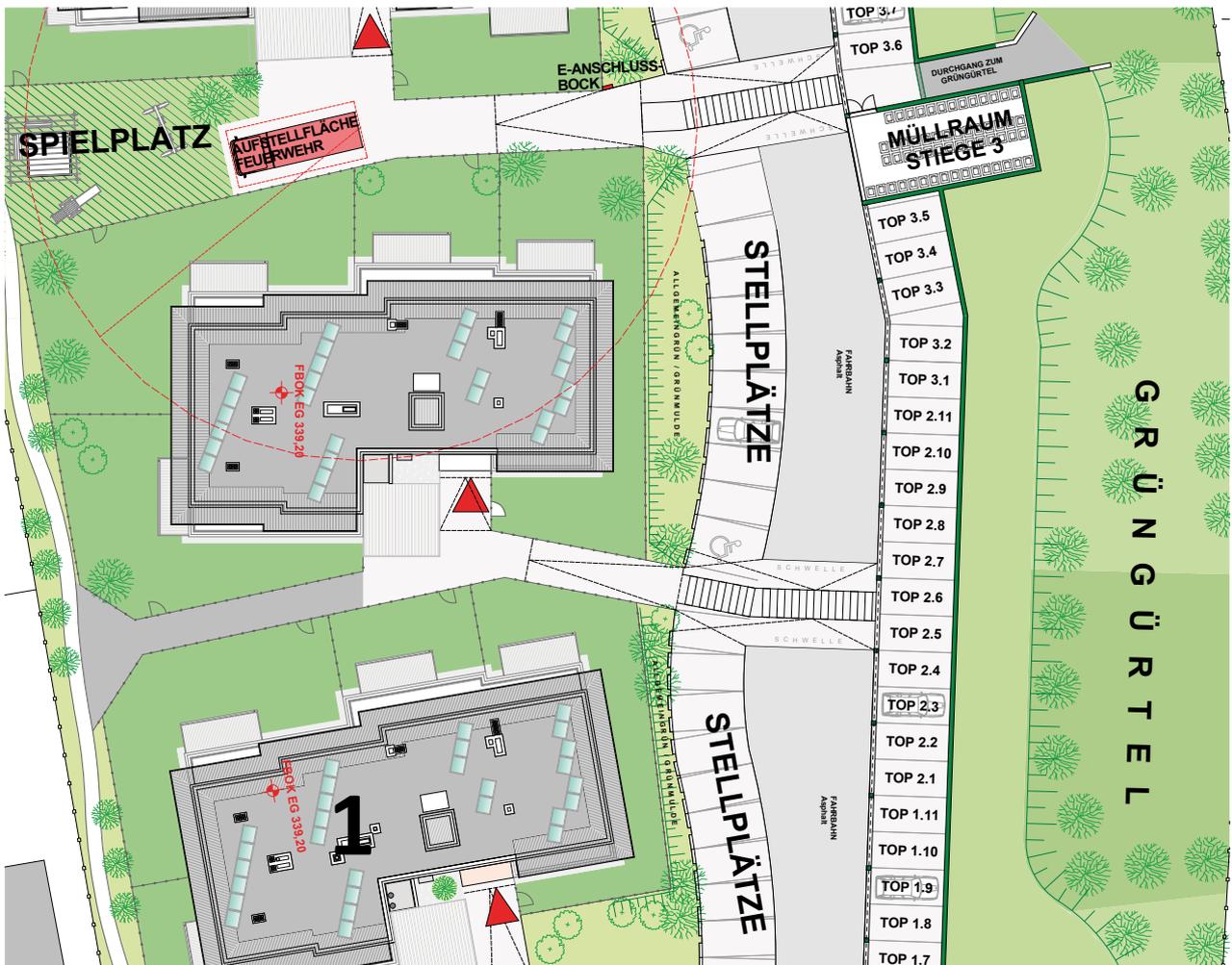
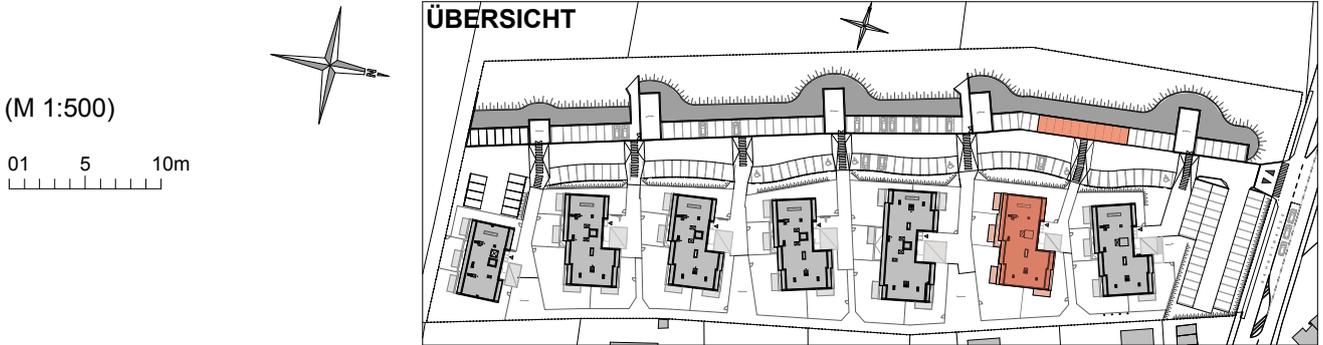


WOHNNUTZFLÄCHE: 62,26m²
KELLERABTEIL: 7,22m²
TERRASSE: 16,56m²



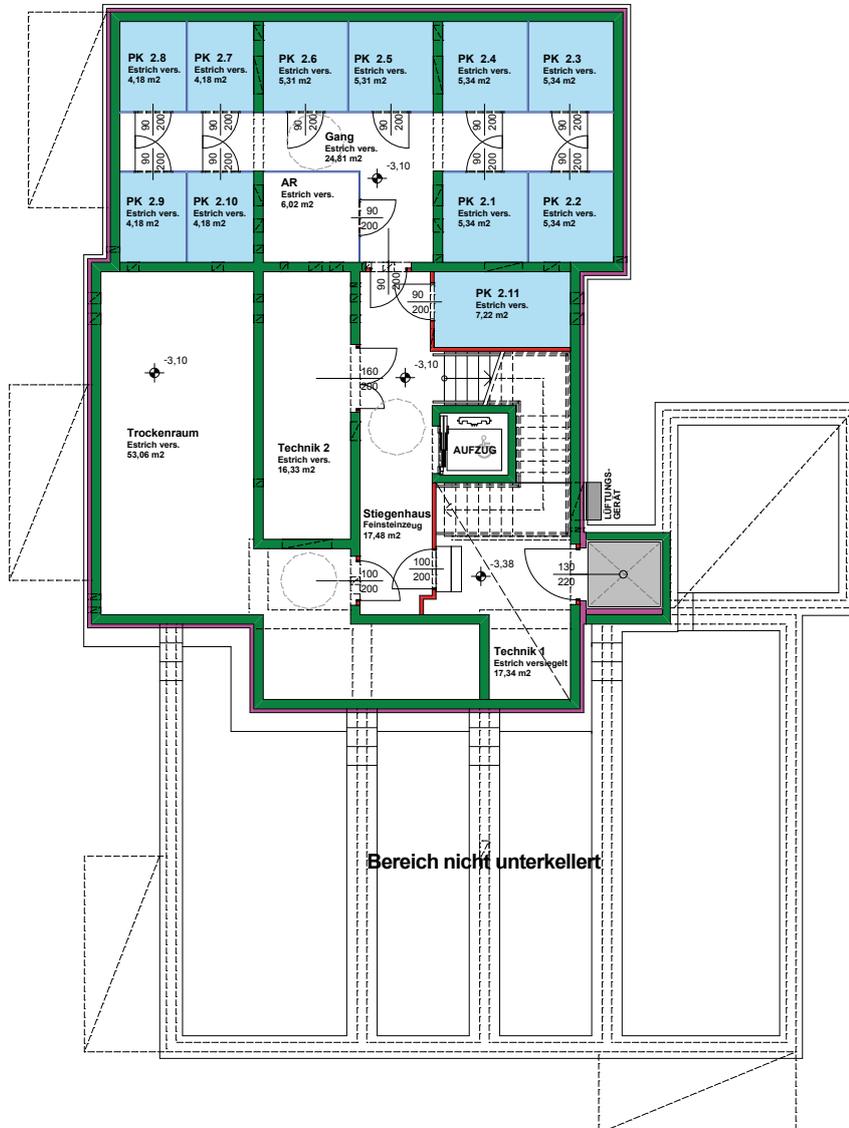
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.5.18. Lageplan | Stiege 2



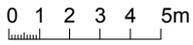
2.5.19. Kellergeschoß | Stiege 2

(M 1:200)

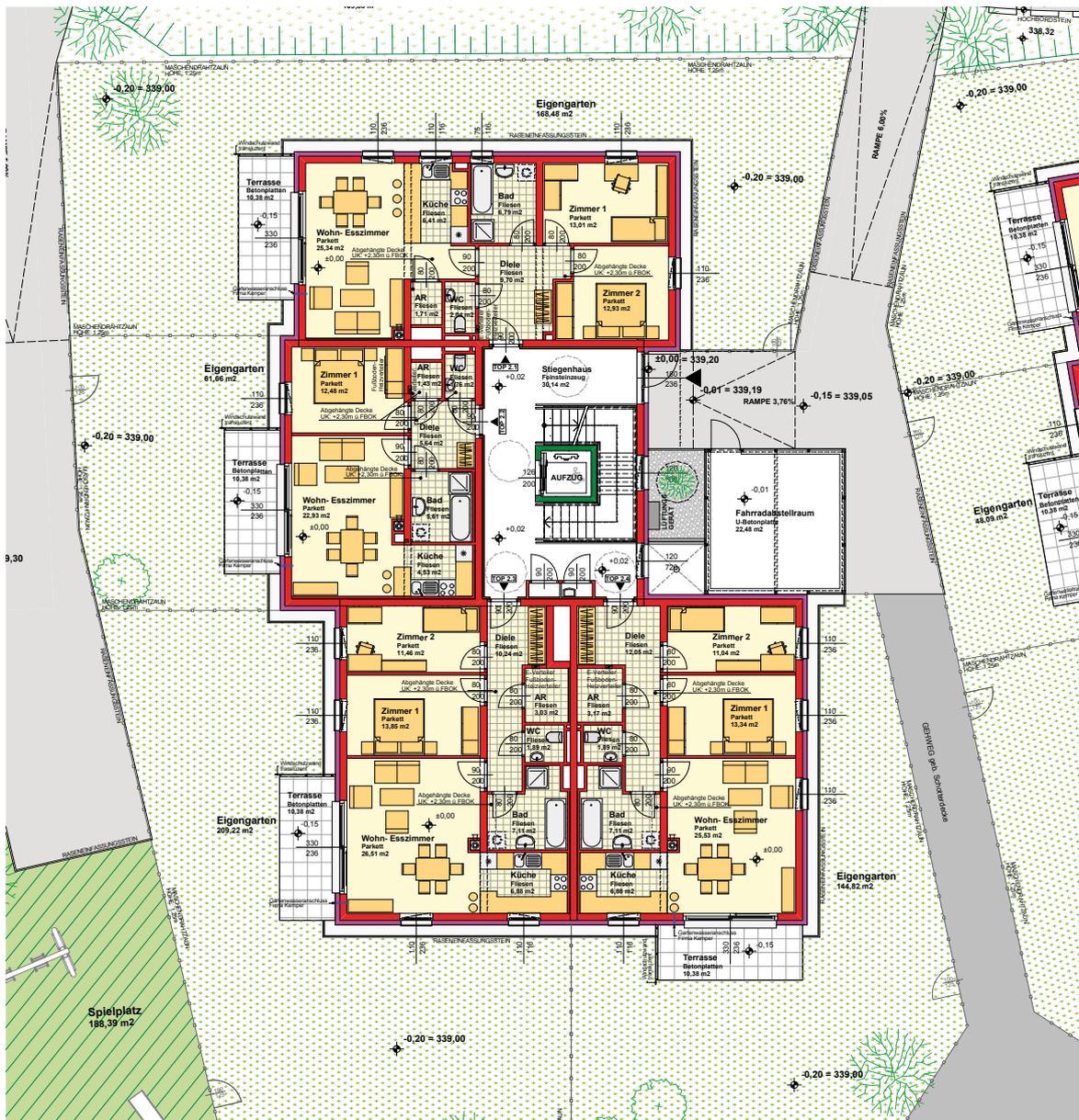


2.5.20. Erdgeschoß | Stiege 2

(M 1:250)



ÜBERSICHT

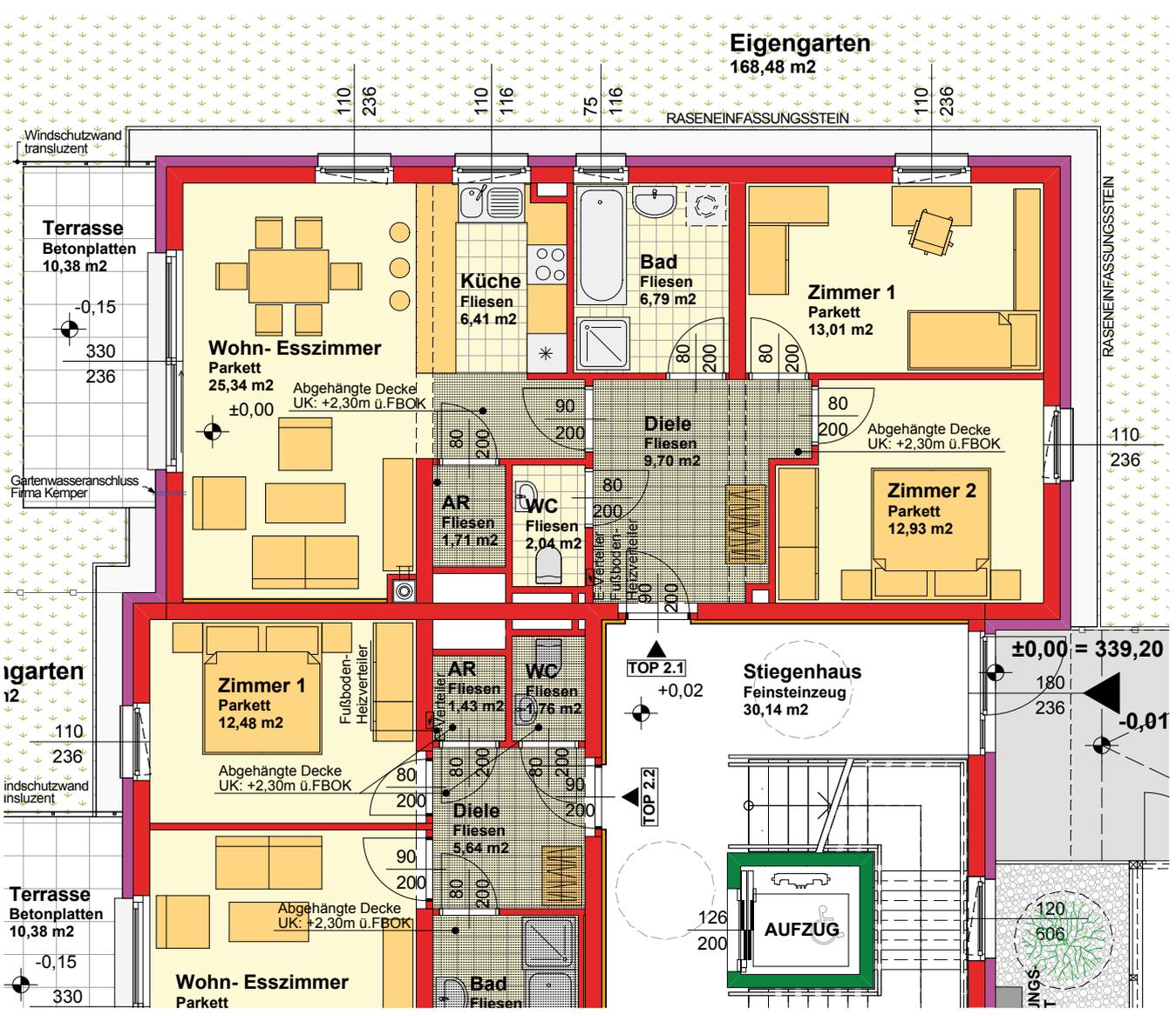


2.5.21. Erdgeschoß | Stiege 2 | Top 2.1

(M 1:100)

● Lage der Wohnung

WOHNNUTZFLÄCHE: 77,93m²
KELLERABTEIL: 5,34m²
TERRASSE: 10,38m²
GARTEN: 168,48m²



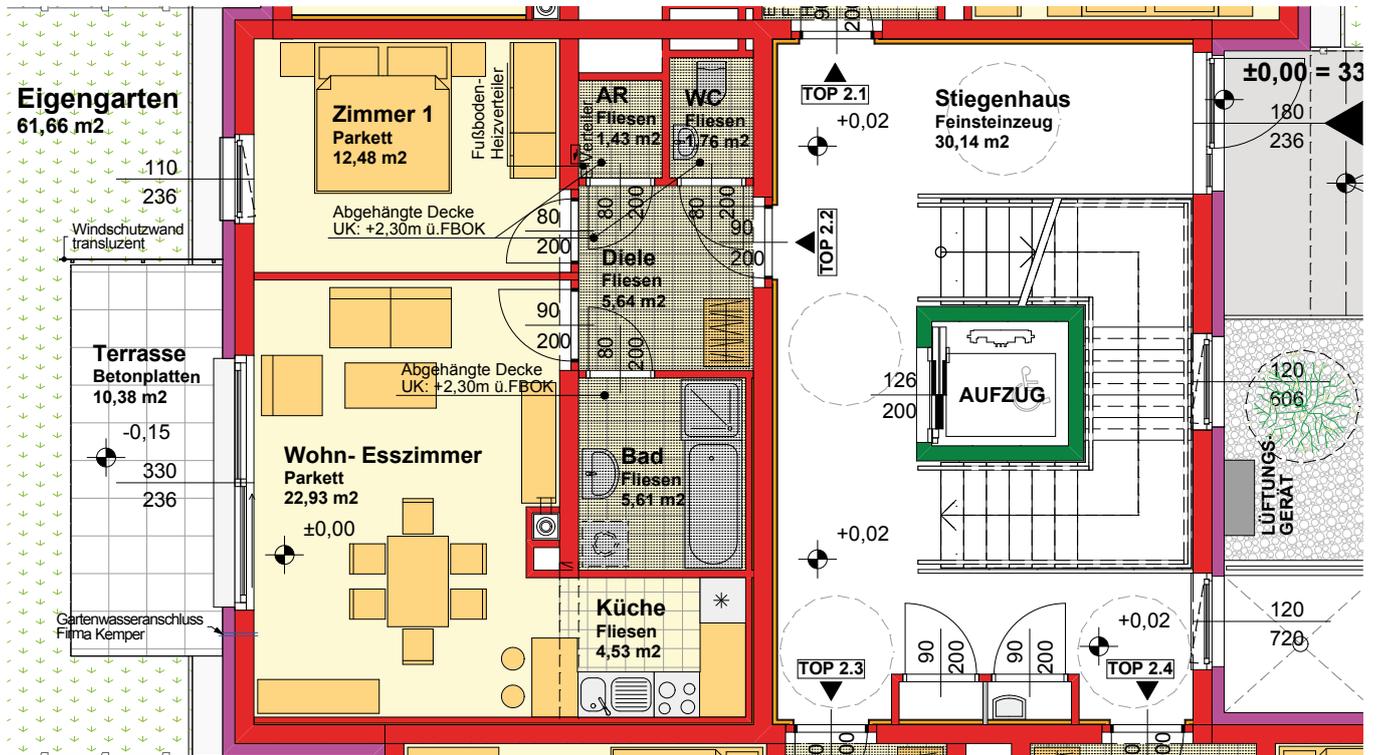
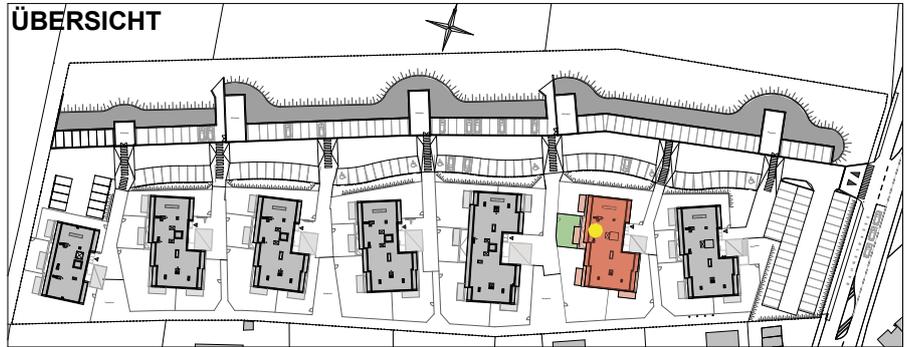
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.5.22. Erdgeschoß | Stiege 2 | Top 2.2

(M 1:100)

● Lage der Wohnung

WOHNNUTZFLÄCHE:	54,38m²
KELLERABTEIL:	5,34m²
TERRASSE:	10,38m²
GARTEN:	61,66m²



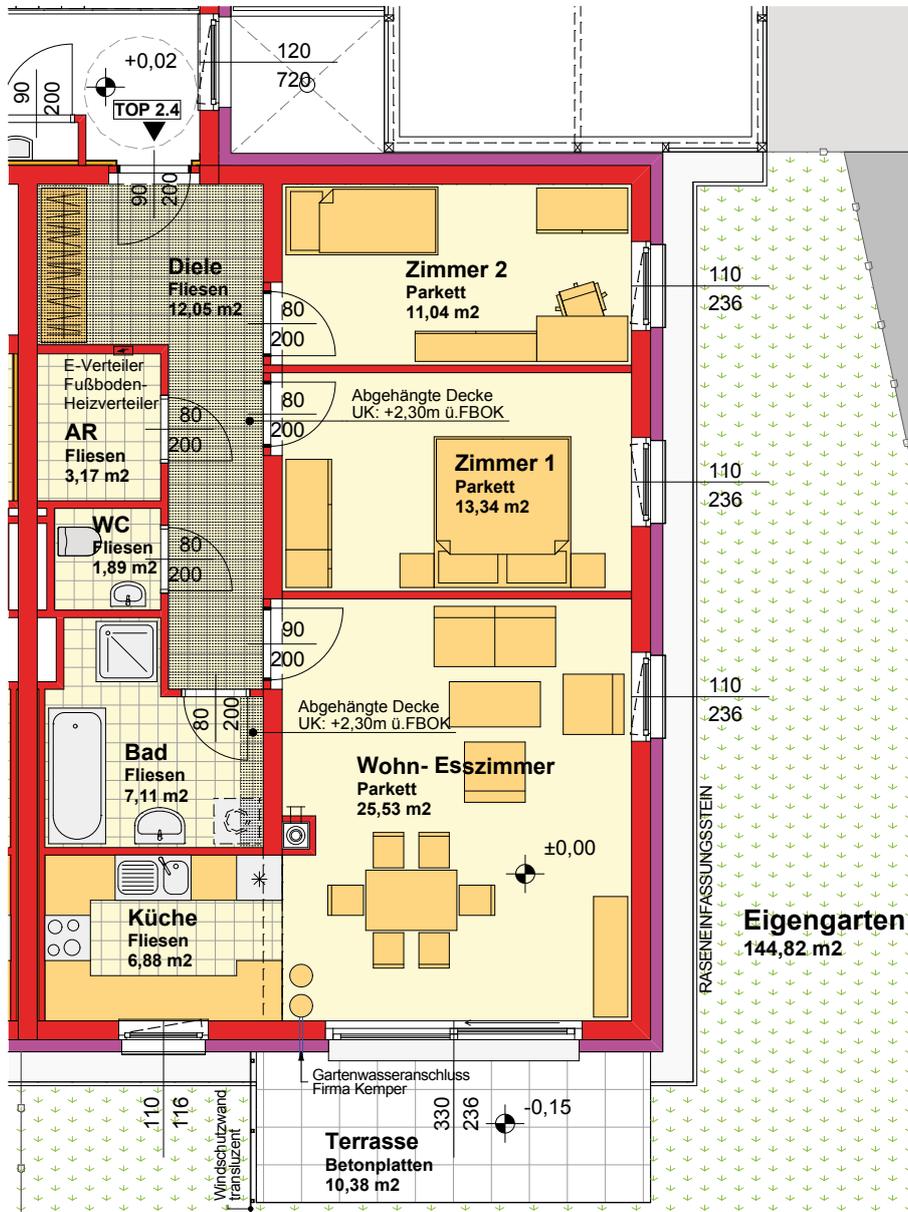
2.5.24. Erdgeschoß | Stiege 2 | Top 2.4

(M 1:100)

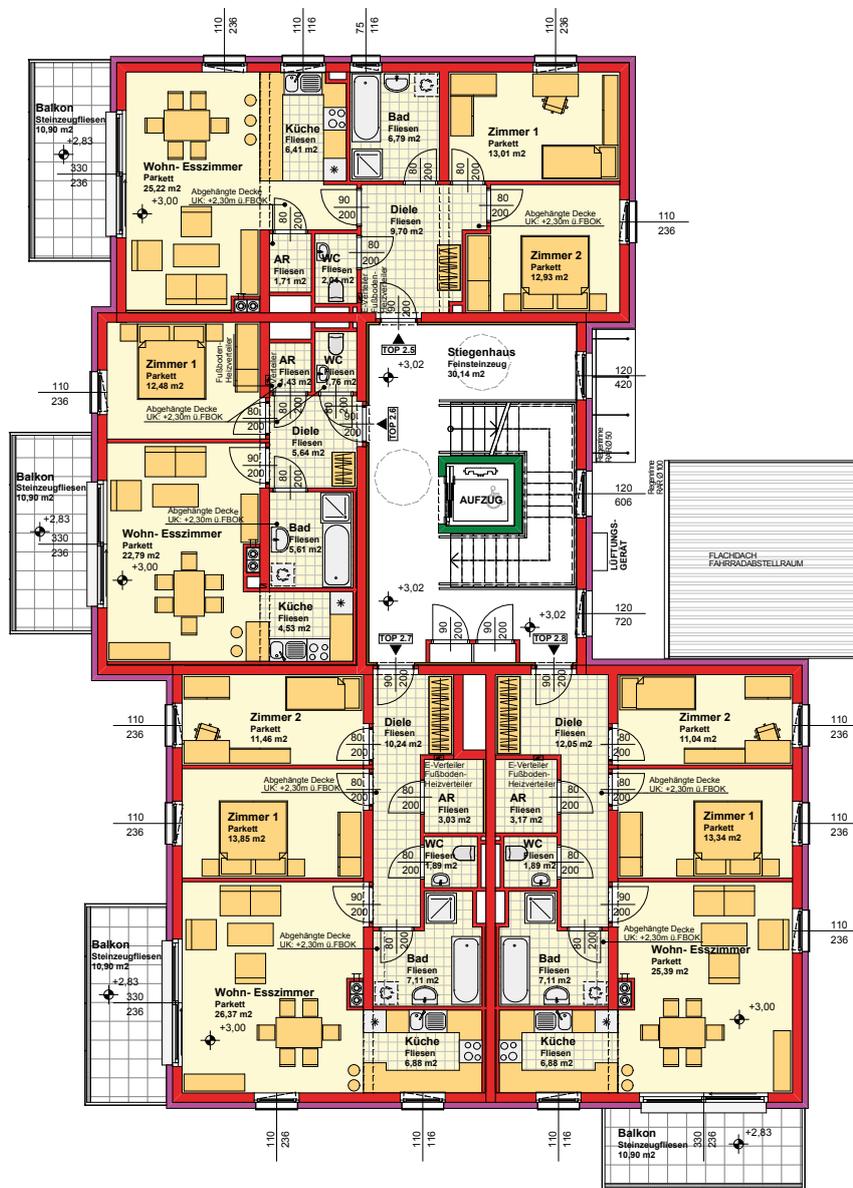
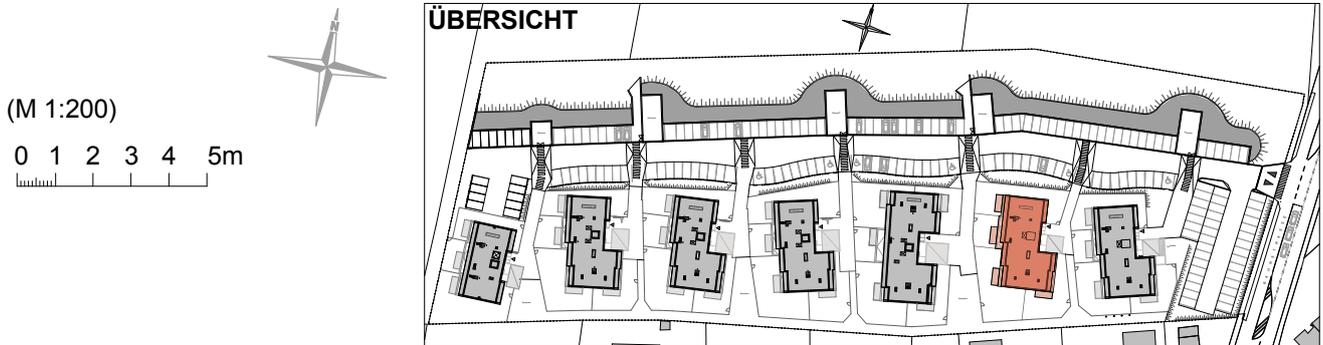


● Lage der Wohnung

WOHNNUTZFLÄCHE: 81,01m²
KELLERABTEIL: 5,34m²
TERRASSE: 10,38m²
GARTEN: 144,82m²



2.5.25. 1.Obergeschoß | Stiege 2



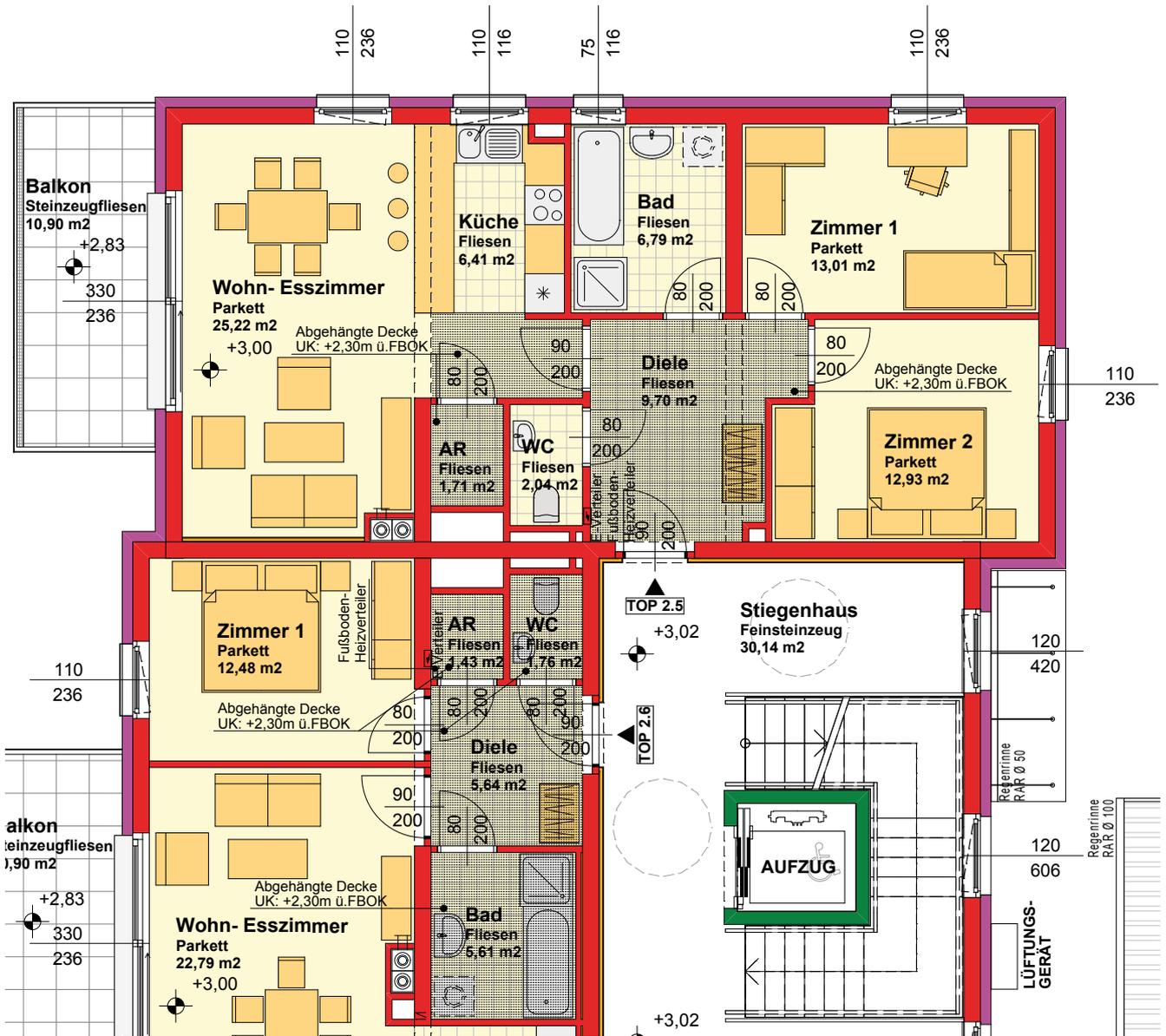
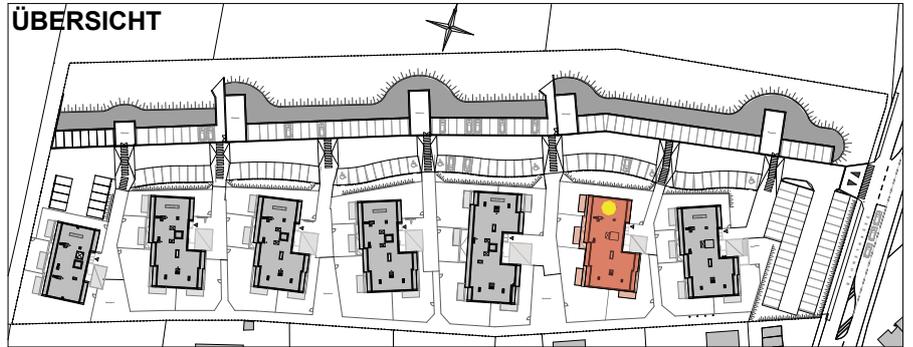
2.5.26. 1.Obergeschoß | Stiege 2 | Top 2.5

(M 1:100)

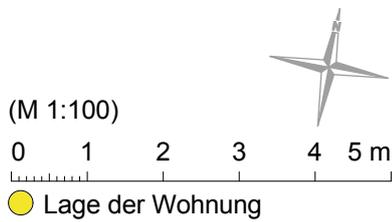


● Lage der Wohnung

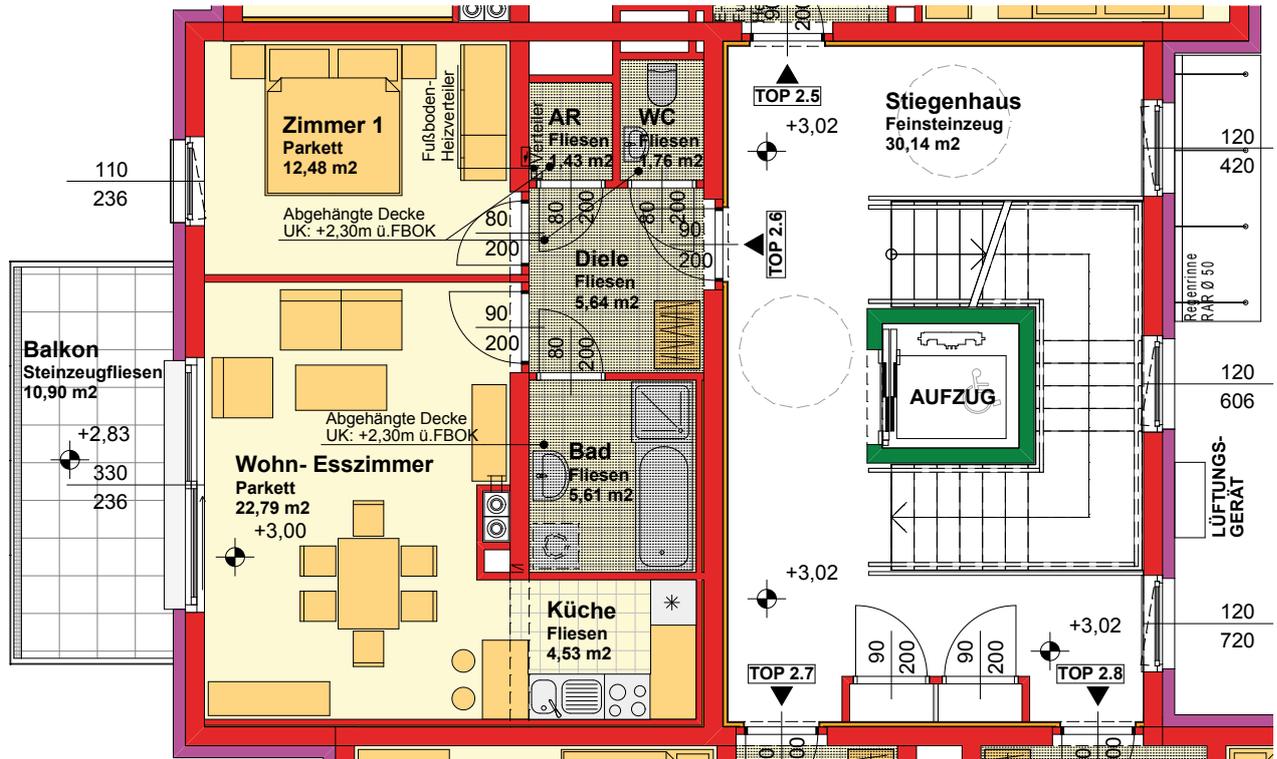
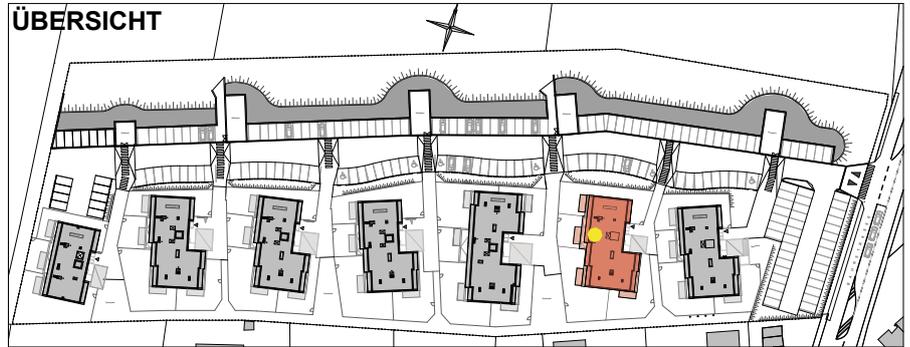
WOHNNUTZFLÄCHE: 77,81m²
KELLERABTEIL: 5,31m²
BALKON: 10,90m²



2.5.27. 1.Obergeschoß | Stiege 2 | Top 2.6

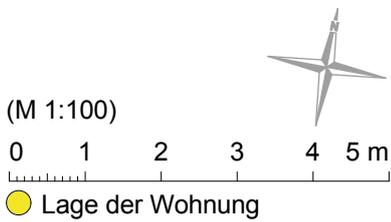


WOHNNUTZFLÄCHE: 54,24m²
KELLERABTEIL: 5,31m²
BALKON: 10,90m²



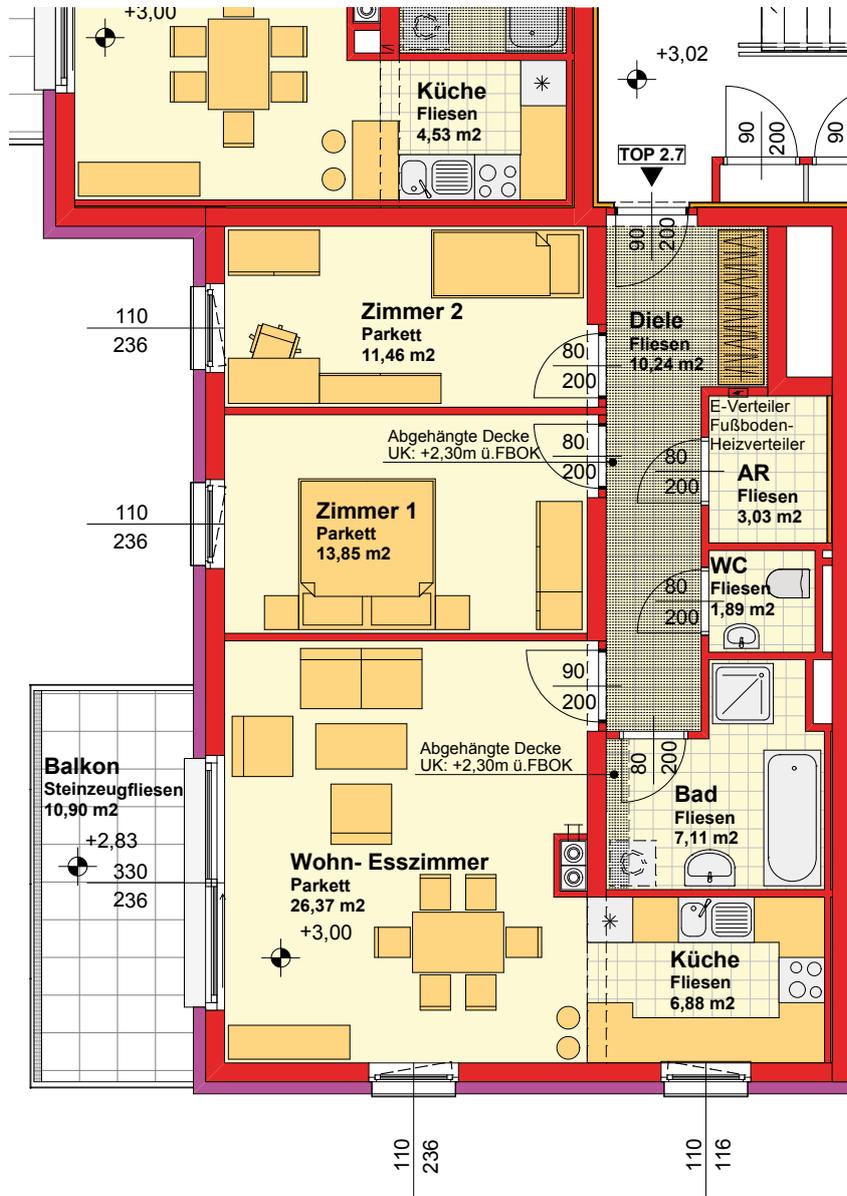
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.5.28. 1.Obergeschoß | Stiege 2 | Top 2.7

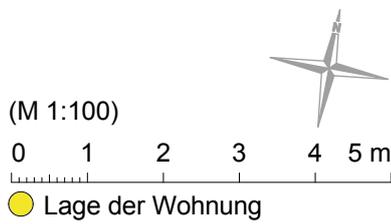


● Lage der Wohnung

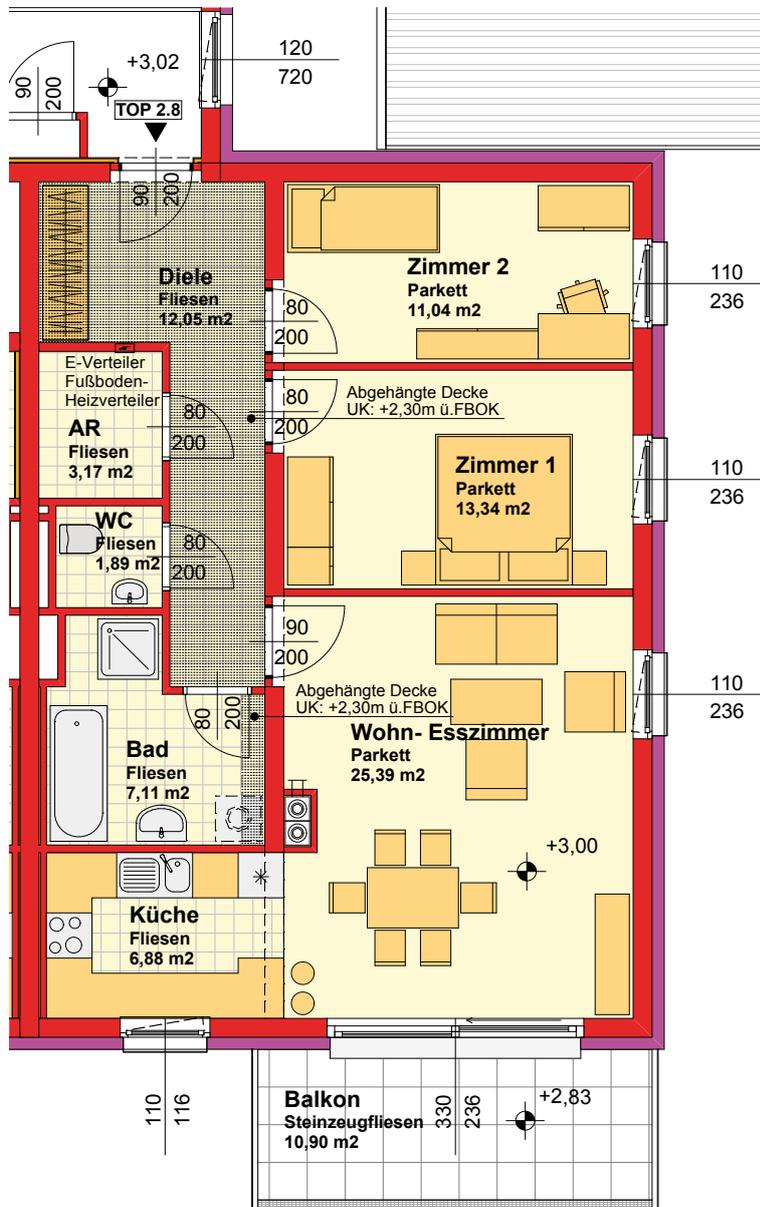
WOHNNUTZFLÄCHE: 80,83m²
KELLERABTEIL: 4,18m²
BALKON: 10,90m²



2.5.29. 1.Obergeschoß | Stiege 2 | Top 2.8



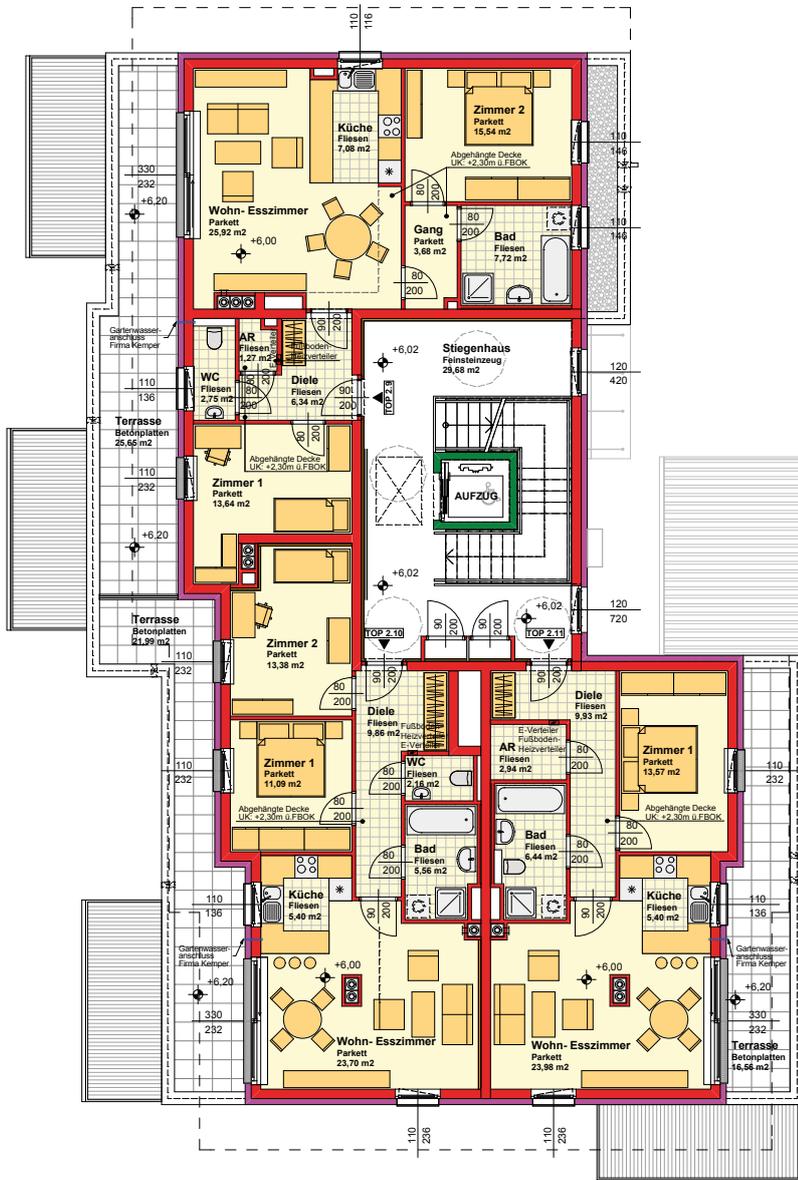
WOHNNUTZFLÄCHE: 80,87m²
KELLERABTEIL: 4,18m²
BALKON: 10,90m²



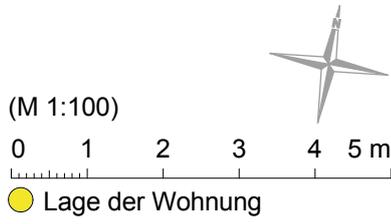
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.5.30. Dachgeschoß | Stiege 2

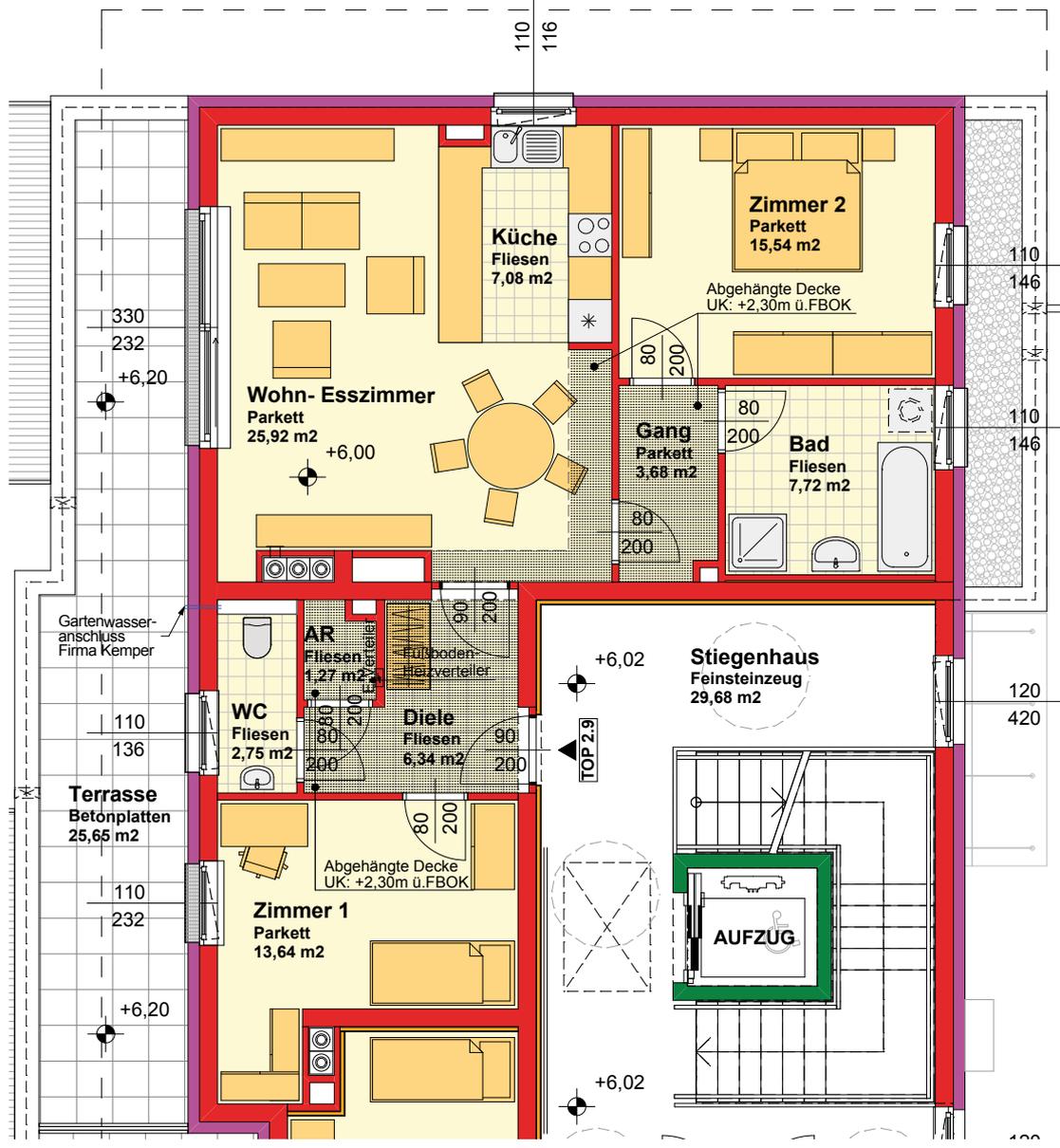
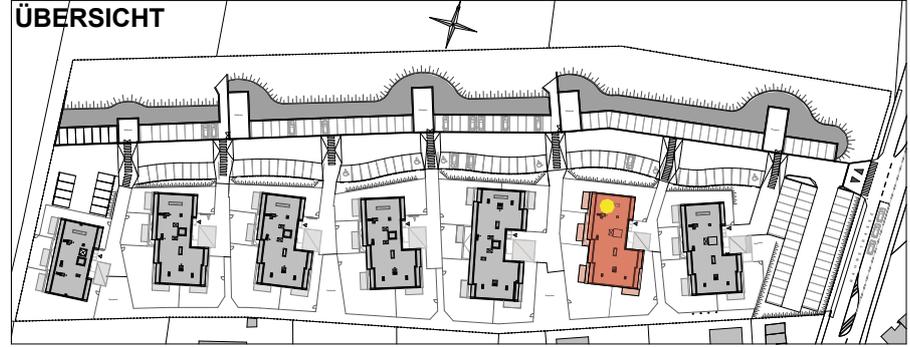
(M 1:200)



2.5.31. Dachgeschoß | Stiege 2 | 2.9



WOHNNUTZFLÄCHE: 83,94m²
KELLERABTEIL: 4,18m²
TERRASSE: 25,65m²



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.5.32. Dachgeschoß | Stiege 2 | 2.10

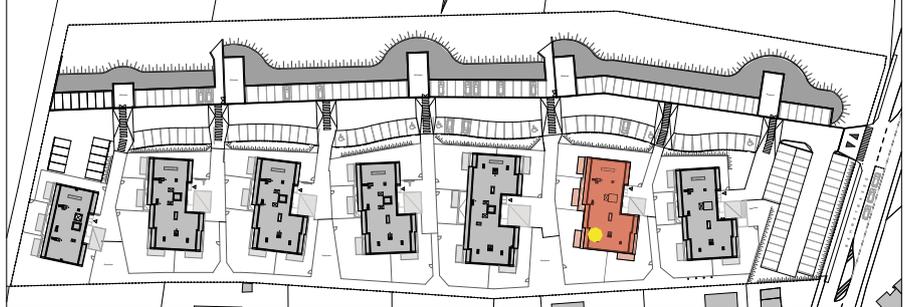
(M 1:100)



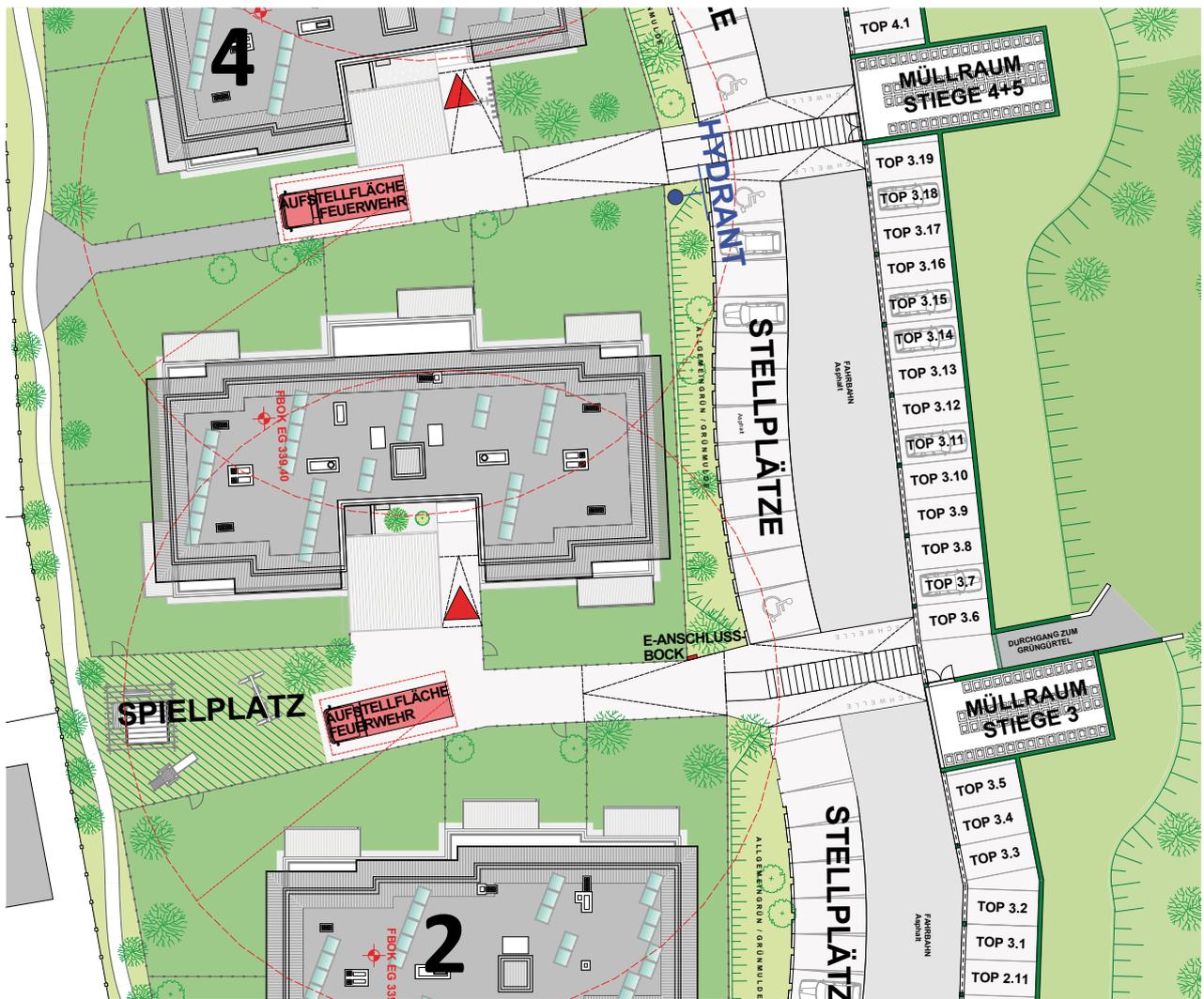
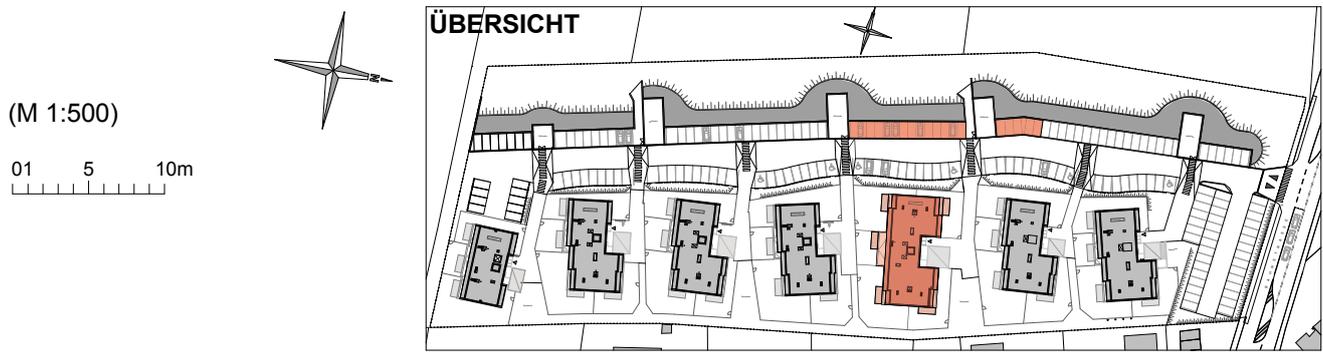
● Lage der Wohnung

WOHNNUTZFLÄCHE: 71,15m²
KELLERABTEIL: 4,18m²
TERRASSE: 21,99m²

ÜBERSICHT

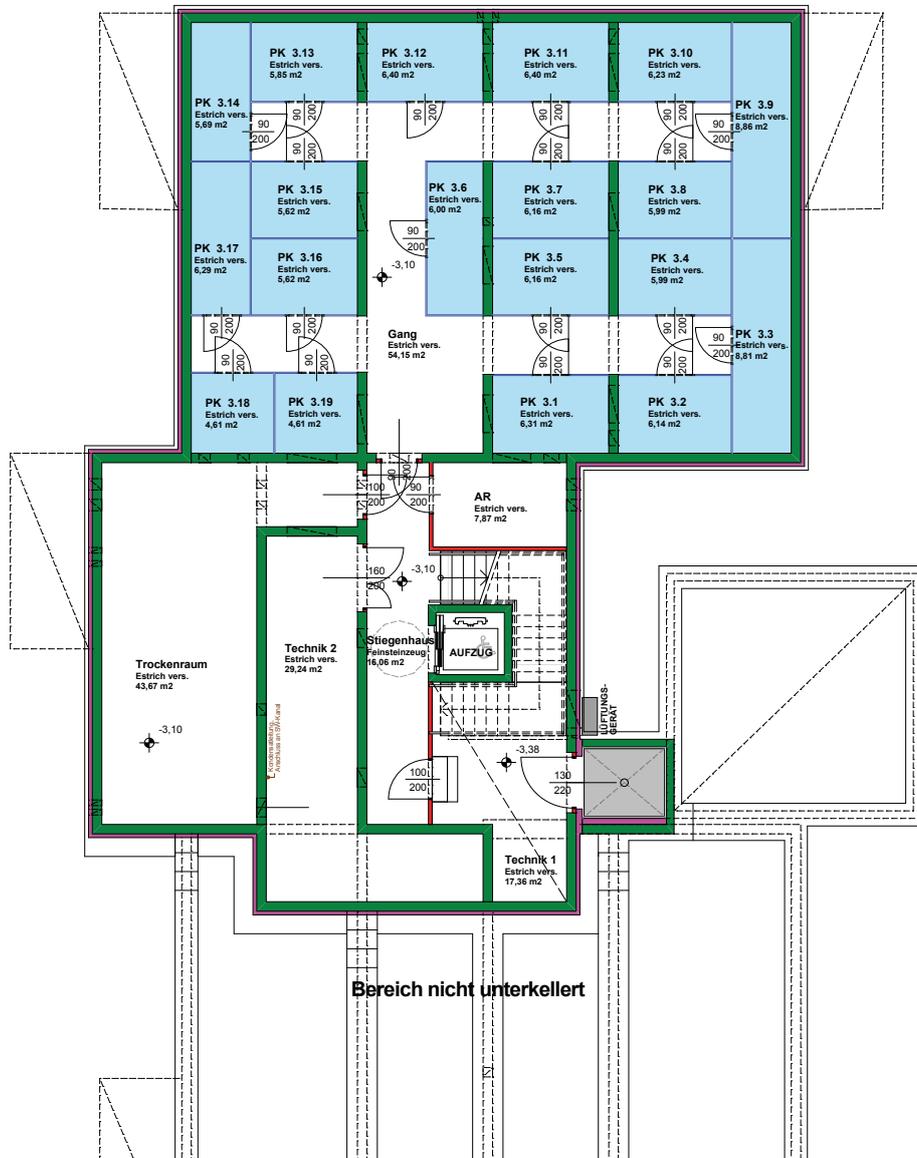
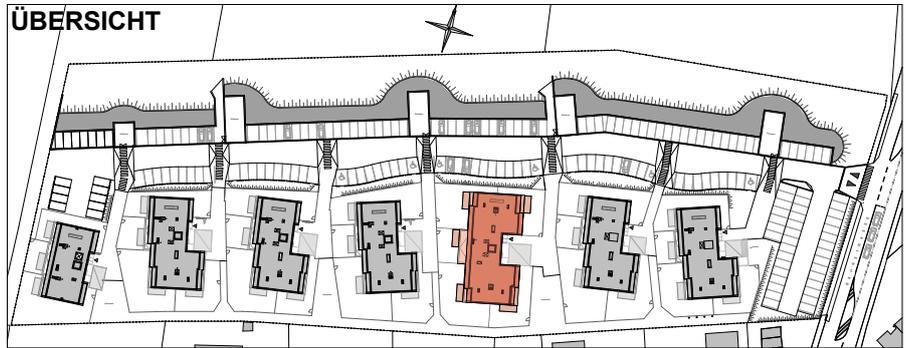


2.5.34. Lageplan | Stiege 3



2.5.35. Kellergeschoß | Stiege 3

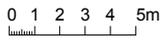
(M 1:200)



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.5.36. Erdgeschoß | Stiege 3

(M 1:300)



ÜBERSICHT



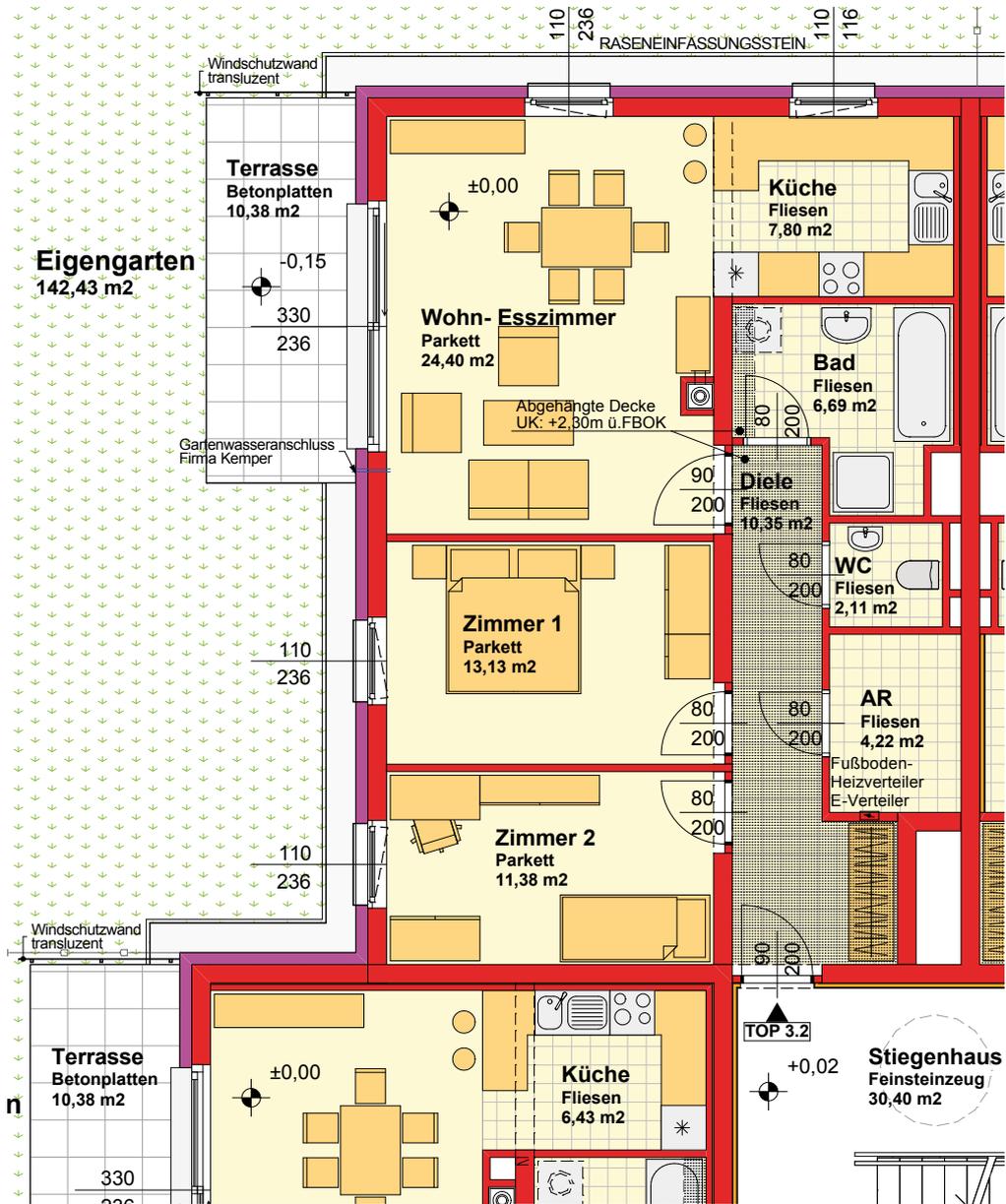
2.5.38. Erdgeschoß | Stiege 3 | Top 3.2

(M 1:100)

0 1 2 3 4 5 m

● Lage der Wohnung

WOHNNUTZFLÄCHE: 80,08m²
KELLERABTEIL: 6,14m²
TERRASSE: 10,38m²
GARTEN: 142,43m²



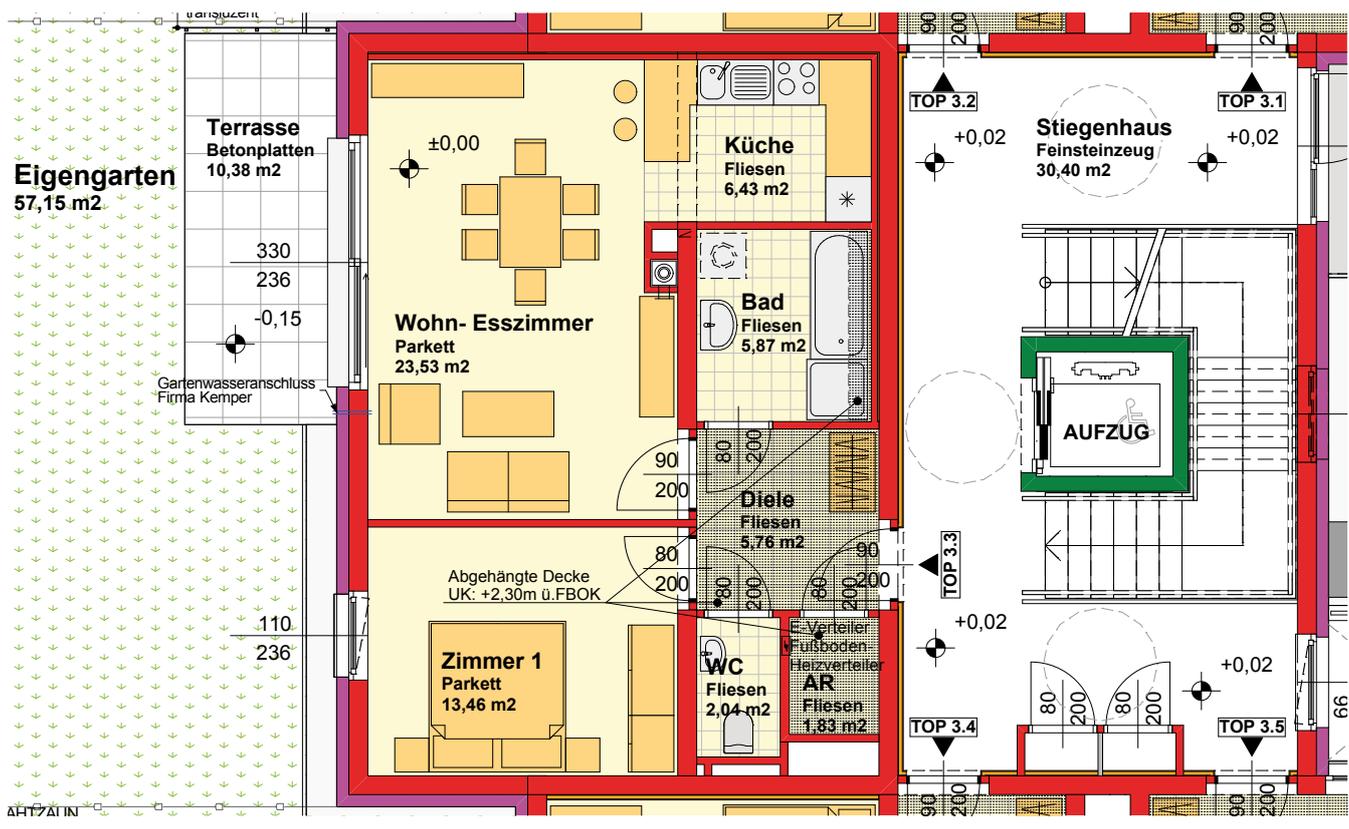
2.5.39. Erdgeschoß | Stiege 3 | Top 3.3

(M 1:100)



● Lage der Wohnung

WOHNNUTZFLÄCHE: 58,92m²
KELLERABTEIL: 8,81m²
TERRASSE: 10,38m²
GARTEN: 57,15m²



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.5.40. Erdgeschoß | Stiege 3 | Top 3.4

(M 1:100)

0 1 2 3 4 5 m

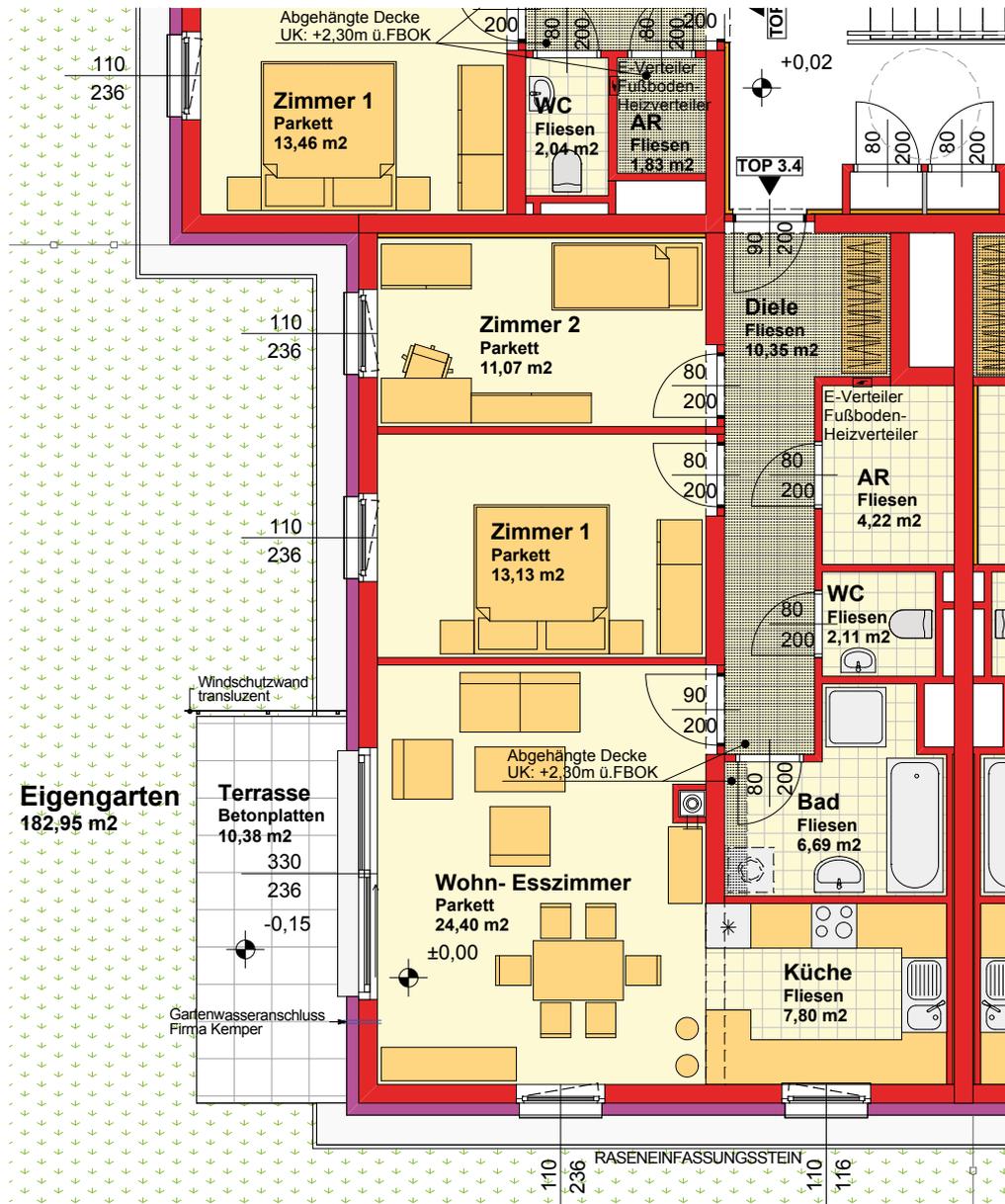
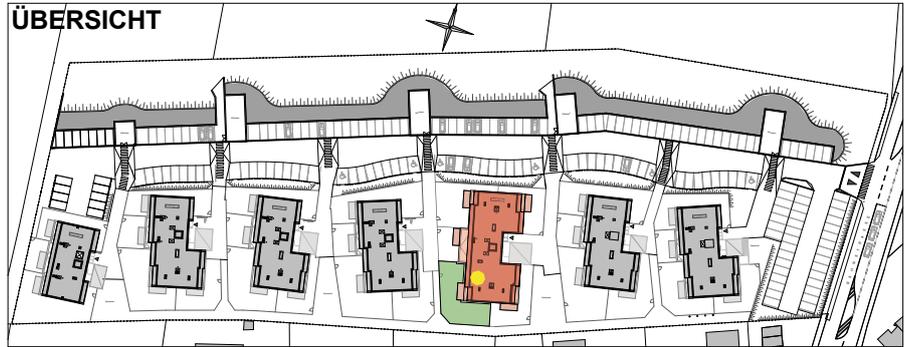
● Lage der Wohnung

WOHNNUTZFLÄCHE: 79,77m²

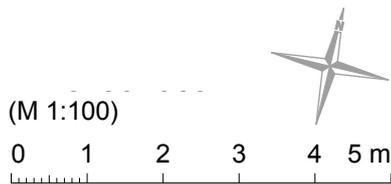
KELLERABTEIL: 5,99m²

TERRASSE: 10,38m²

GARTEN: 182,95m²

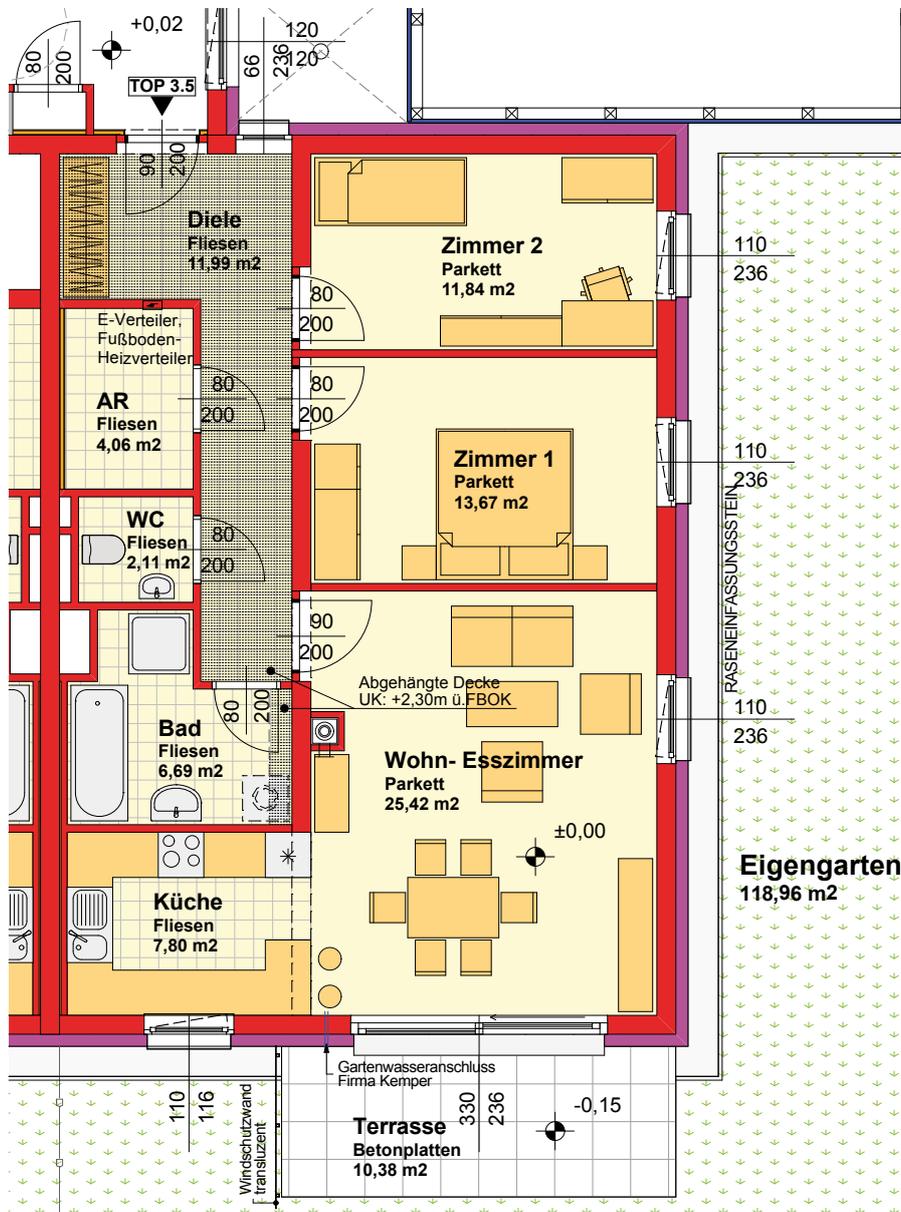


2.5.41. Erdgeschoß | Stiege 3 | Top 3.5



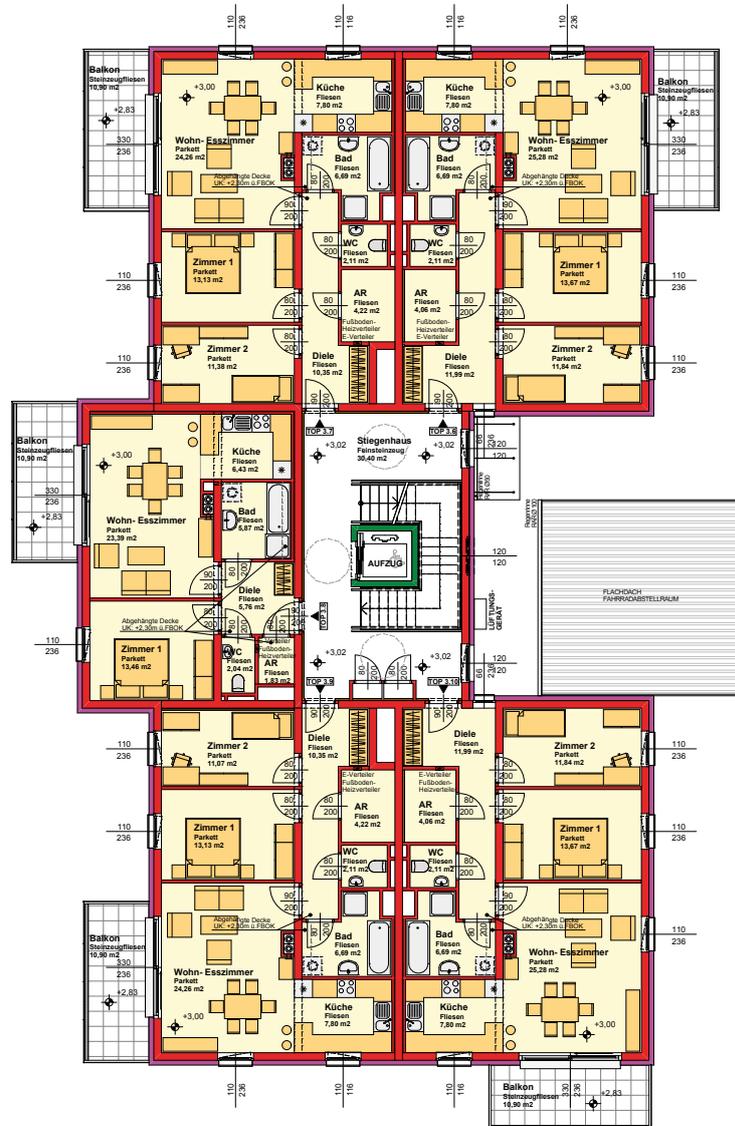
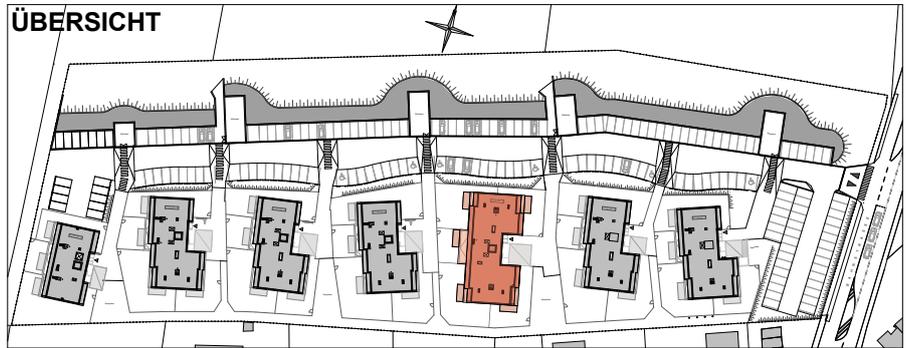
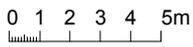
● Lage der Wohnung

WOHNNUTZFLÄCHE: 83,58m²
KELLERABTEIL: 6,16m²
TERRASSE: 10,38m²
GARTEN: 118,96m²

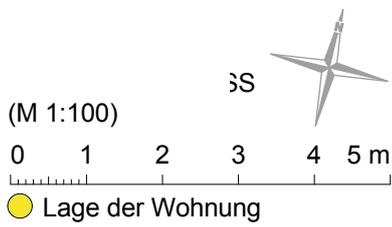


2.5.42. 1.Obergeschoß | Stiege 3

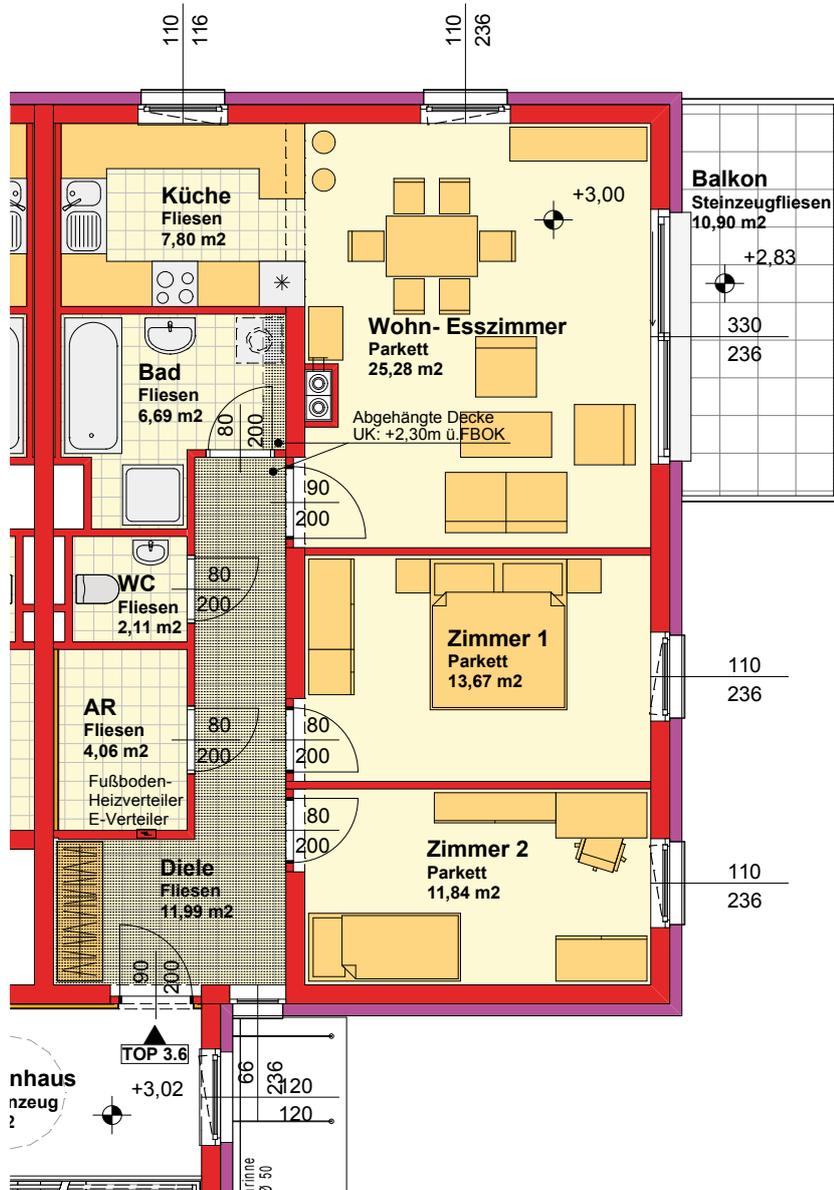
(M 1:250)



2.5.43. 1.Obergeschoß | Stiege 3 | Top 3.6

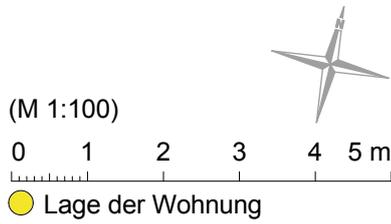


WOHNNUTZFLÄCHE: 83,44m²
KELLERABTEIL: 6,00m²
BALKON: 10,90m²



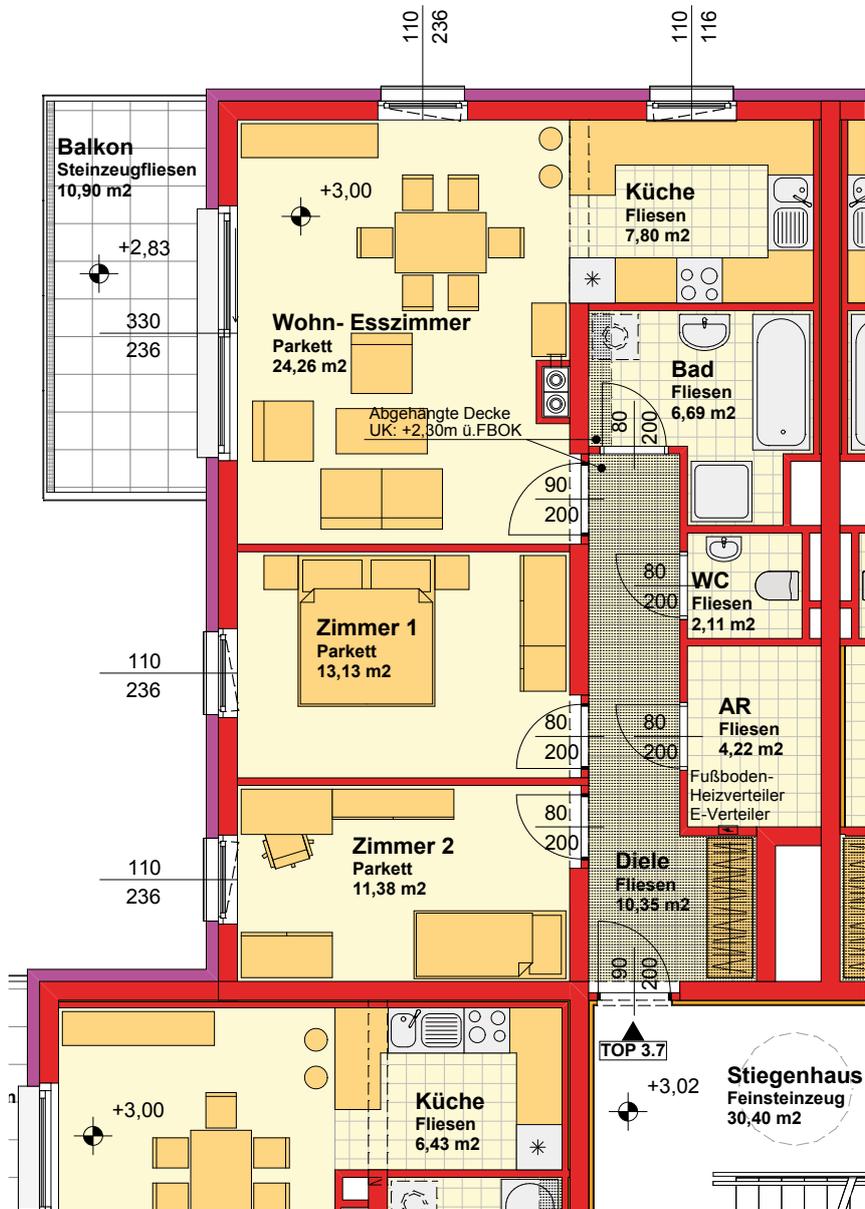
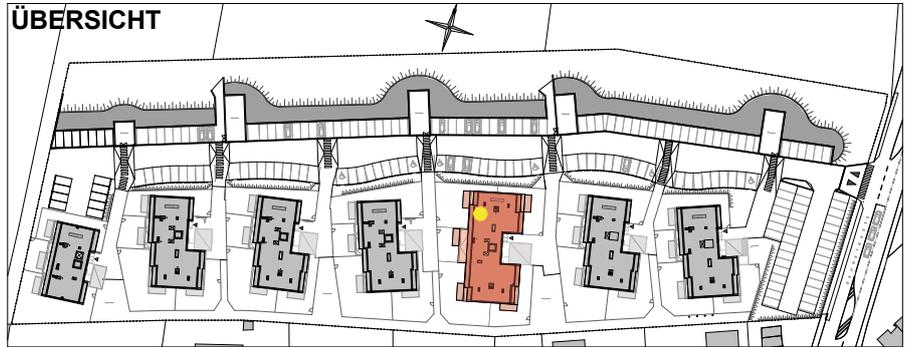
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.5.44. 1.Obergeschoß | Stiege 3 | Top 3.7

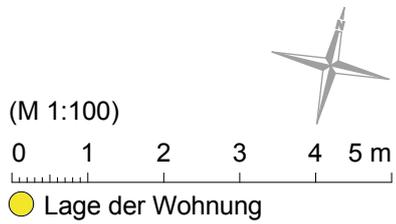


● Lage der Wohnung

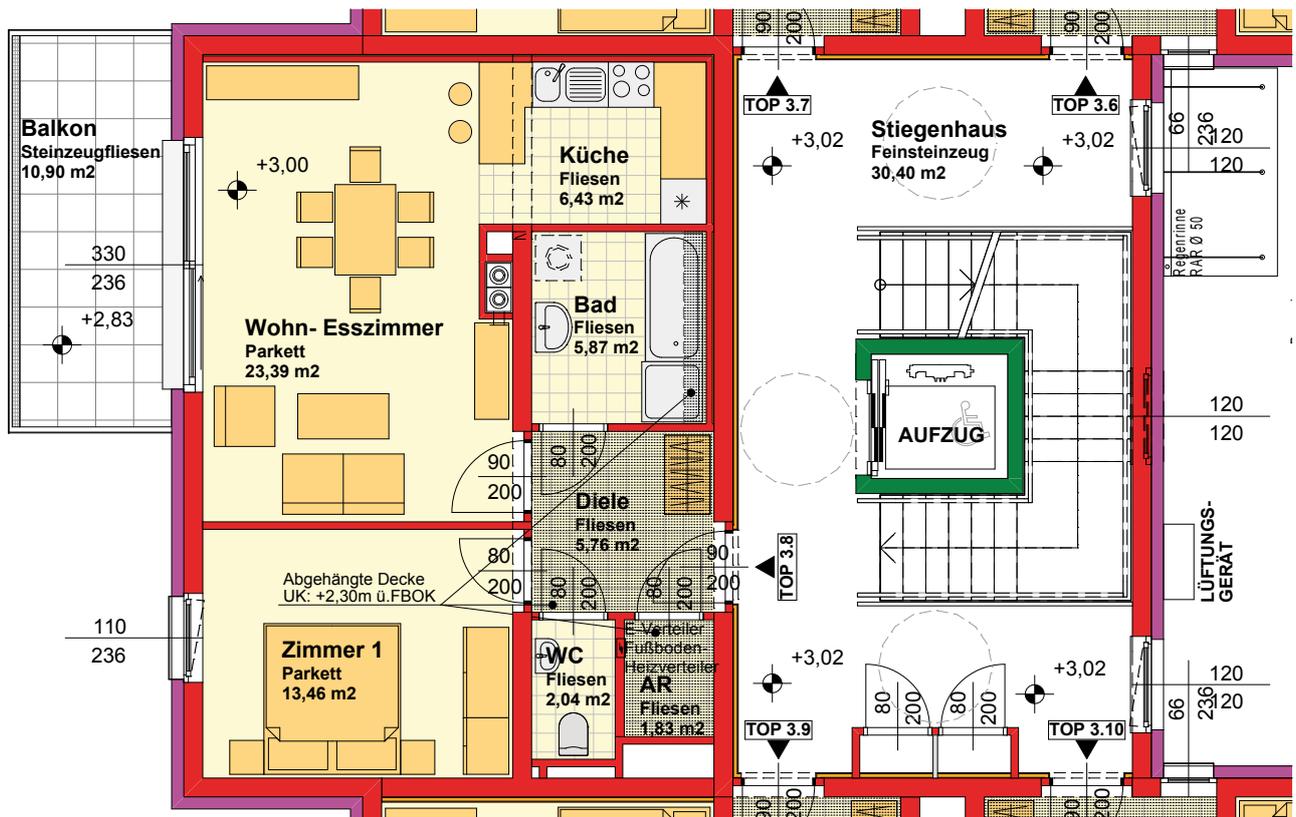
WOHNNUTZFLÄCHE: 79,94m²
KELLERABTEIL: 6,16m²
BALKON: 10,90m²



2.5.45. 1.Obergeschoß | Stiege 3 | Top 3.8

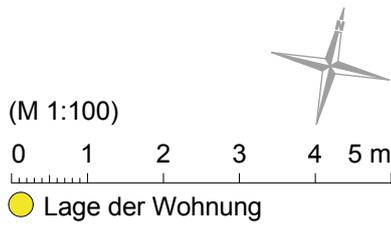


WOHNNUTZFLÄCHE: 58,78m²
KELLERABTEIL: 5,99m²
BALKON: 10,90m²

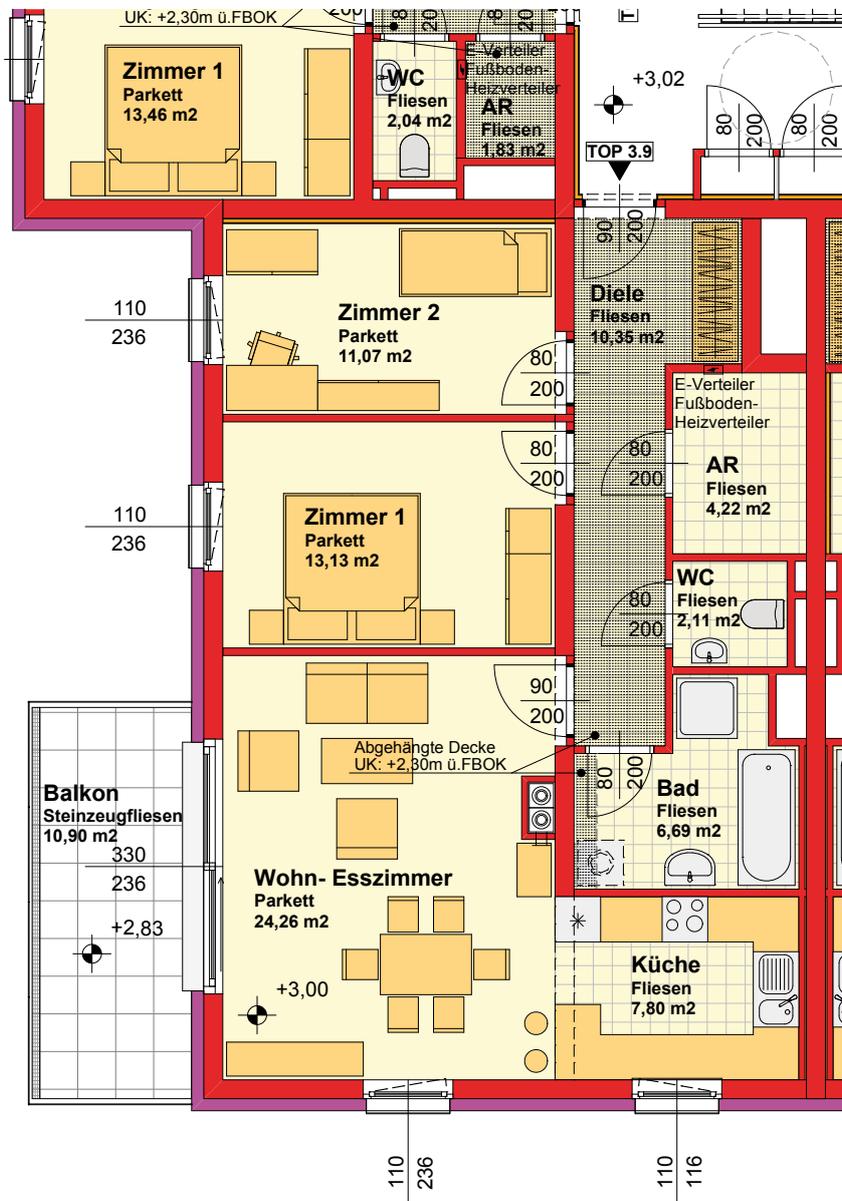


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

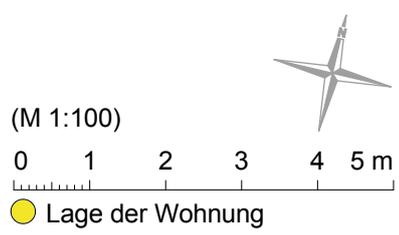
2.5.46. 1.Obergeschoß | Stiege 3 | Top 3.9



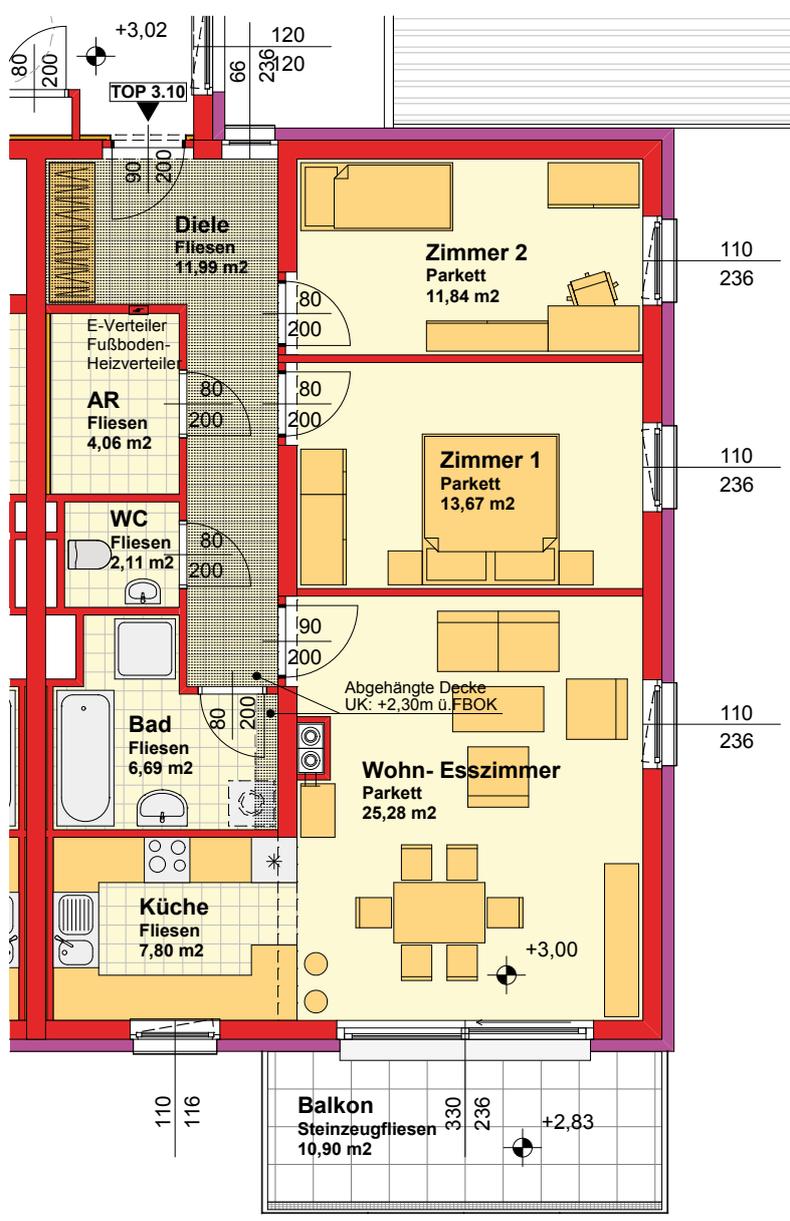
WOHNNUTZFLÄCHE: 79,63m²
KELLERABTEIL: 8,86m²
BALKON: 10,90m²



2.5.47. 1.Obergeschoß | Stiege 3 | Top 3.10



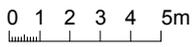
WOHNNUTZFLÄCHE: 83,44m²
KELLERABTEIL: 6,23m²
BALKON: 10,90m²



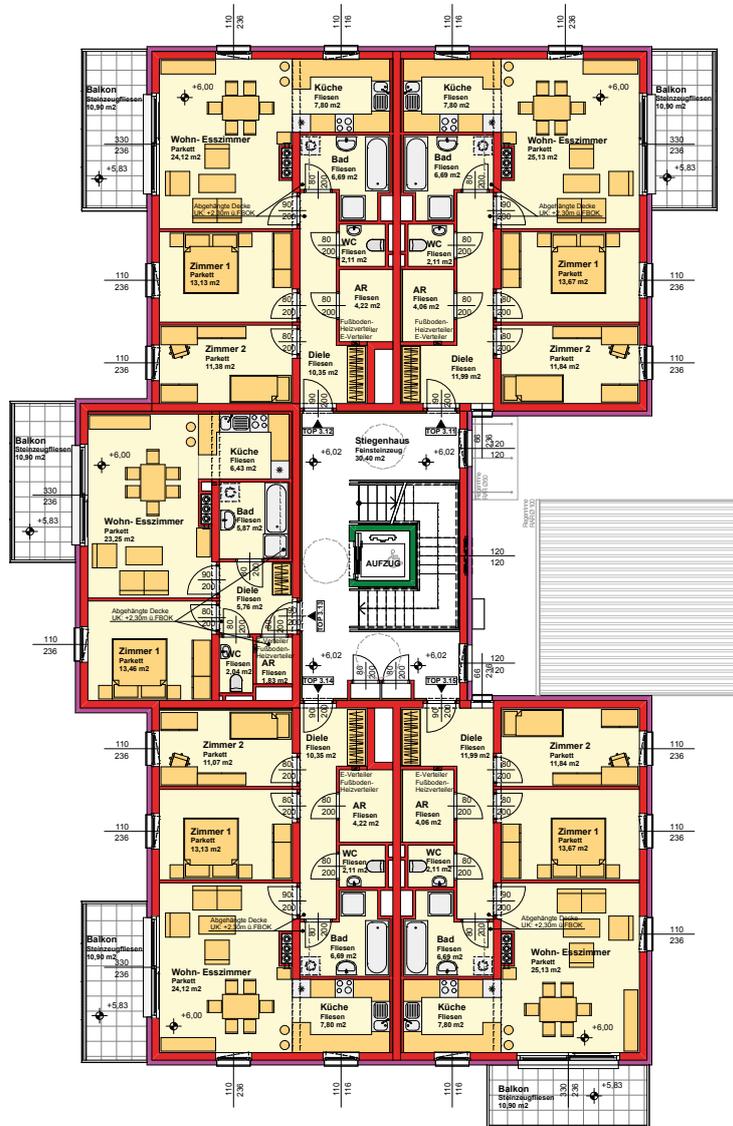
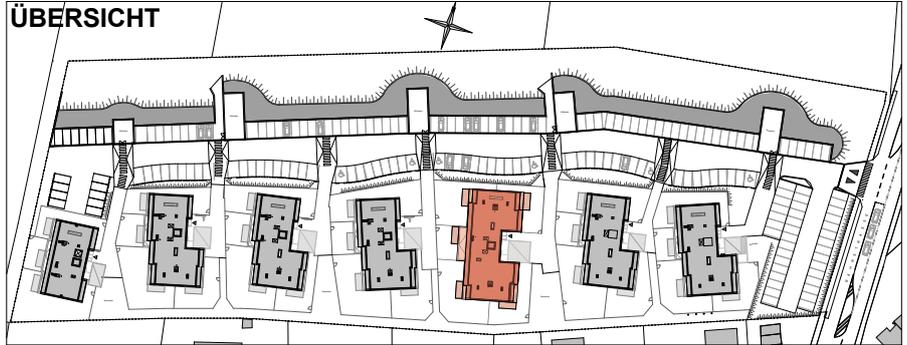
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.5.48. 2.Obergeschoß | Stiege 3

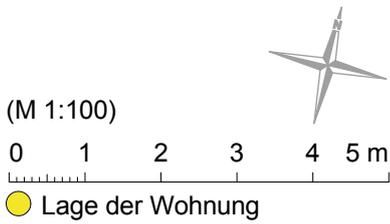
(M 1:250)



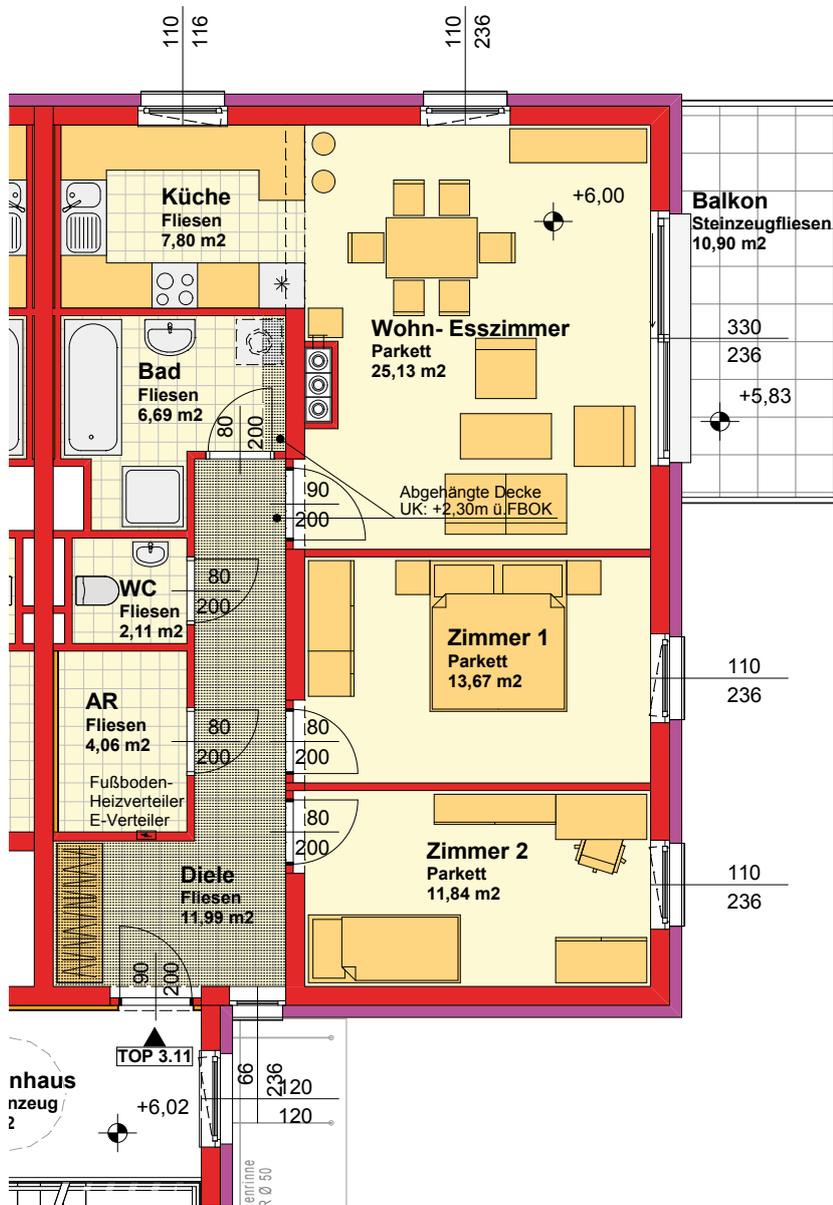
ÜBERSICHT



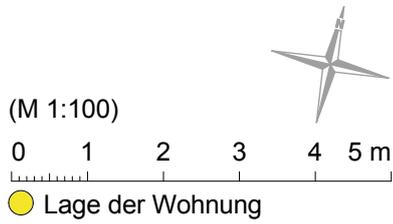
2.5.49. 2.Obergeschoß | Stiege 3 | Top 3.11



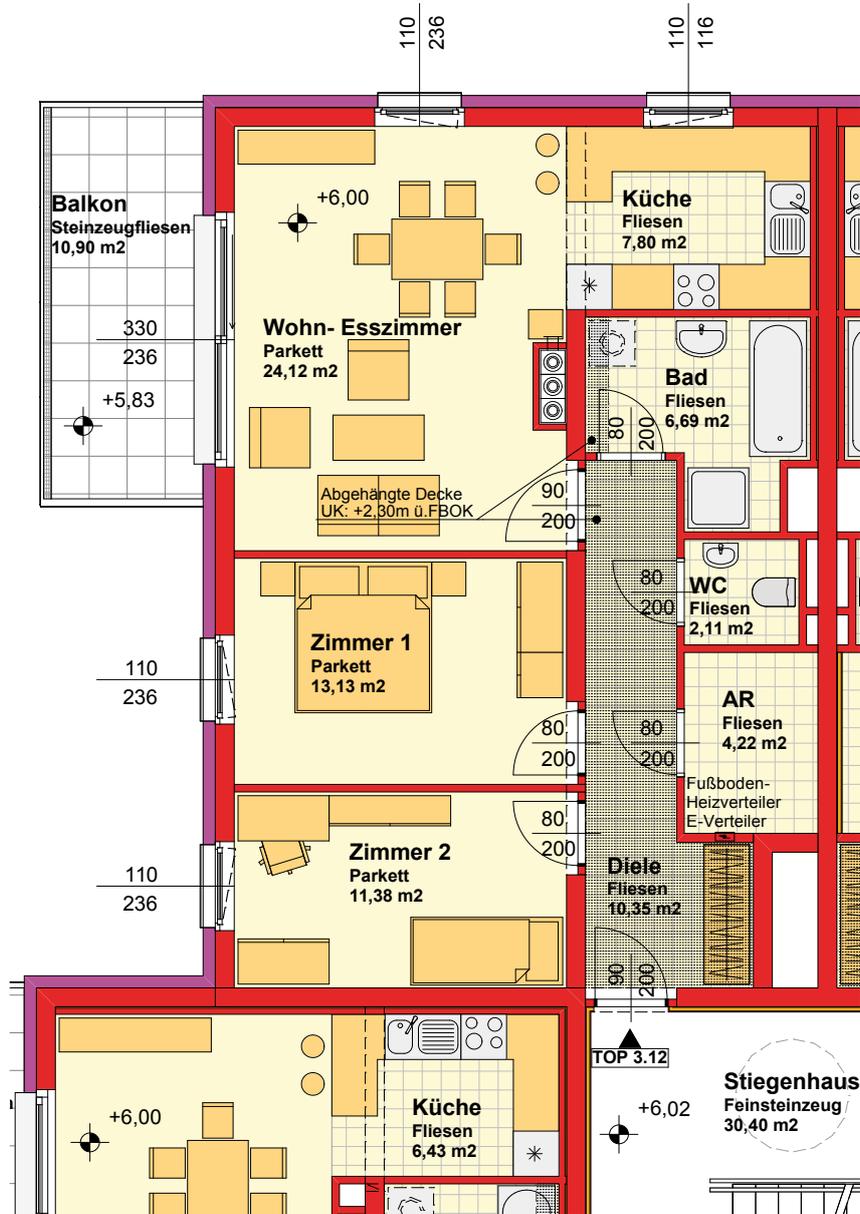
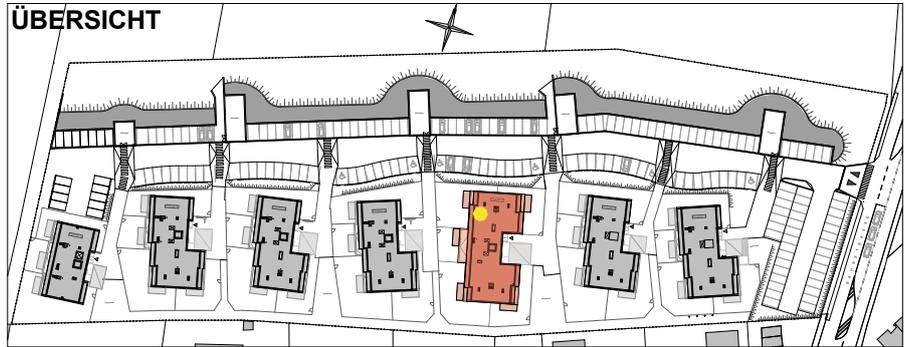
WOHNNUTZFLÄCHE: 83,29m²
KELLERABTEIL: 6,40m²
BALKON: 10,90m²



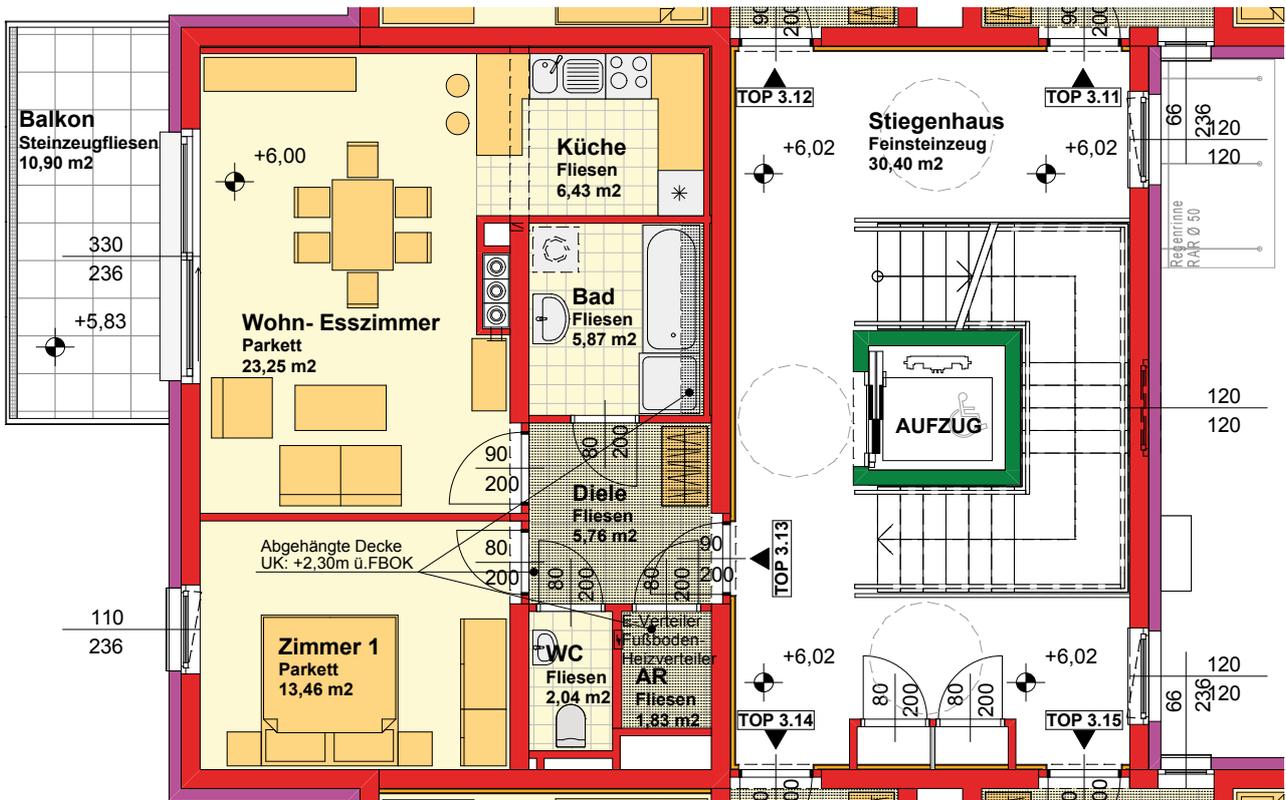
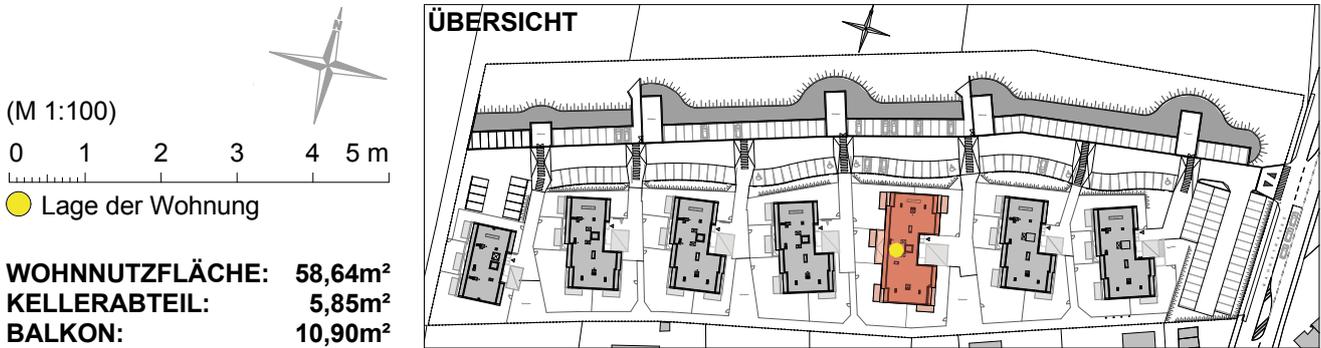
2.5.50. 2.Obergeschoß | Stiege 3 | Top 3.12



WOHNNUTZFLÄCHE: 79,80m²
KELLERABTEIL: 6,40m²
BALKON: 10,90m²



2.5.51. 2.Obergeschoß | Stiege 3 | Top 3.13



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

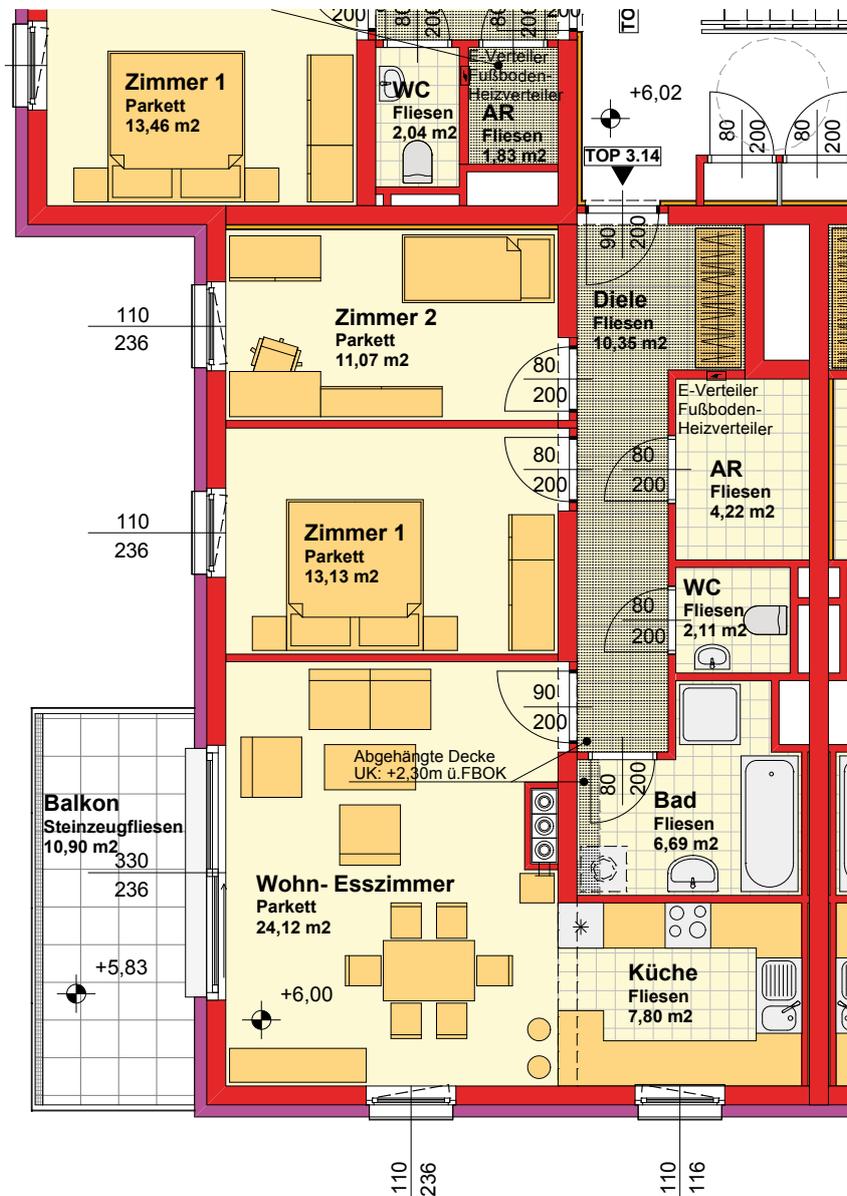
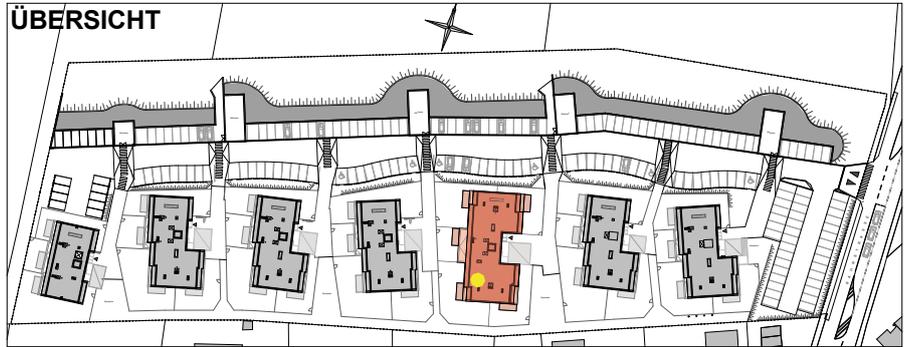
2.5.52. 2.Obergeschoß | Stiege 3 | Top 3.14

(M 1:100)

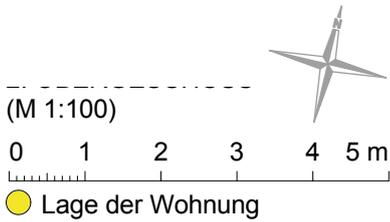
0 1 2 3 4 5 m

● Lage der Wohnung

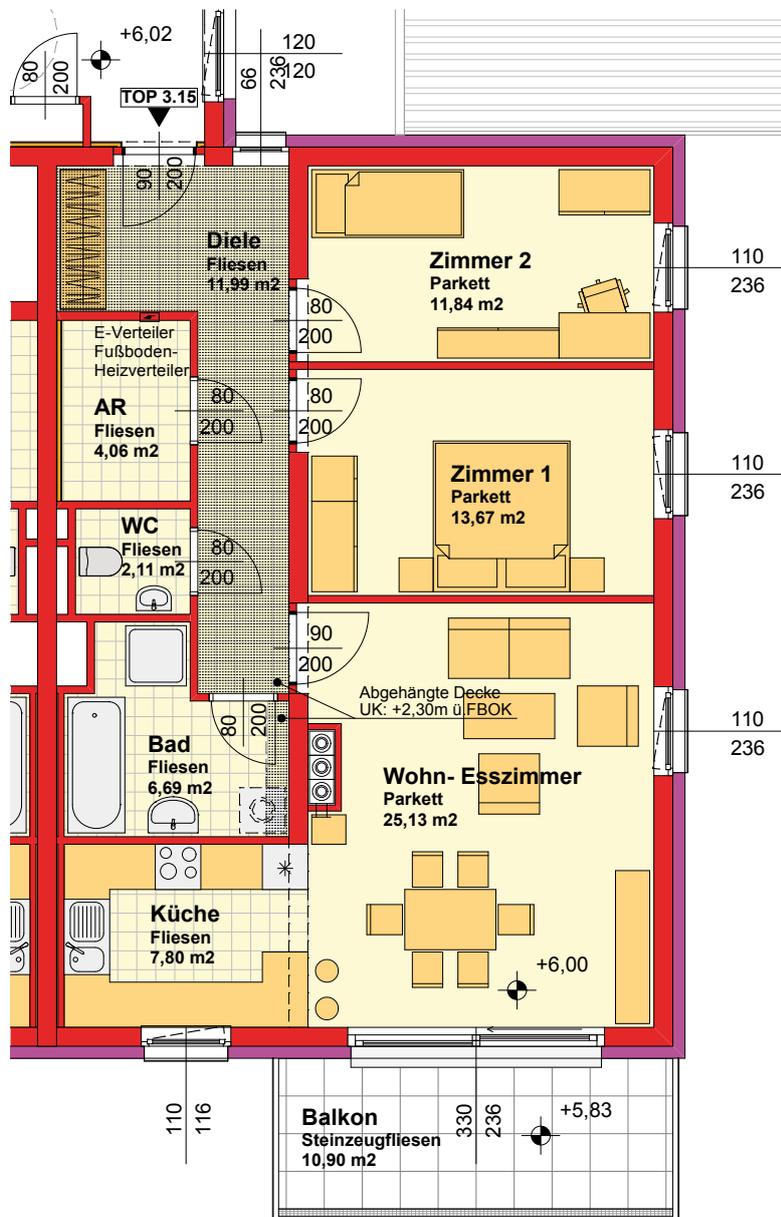
WOHNNUTZFLÄCHE: 79,49m²
KELLERABTEIL: 5,69m²
BALKON: 10,90m²



2.5.53. 2.Obergeschoß | Stiege 3 | Top 3.15

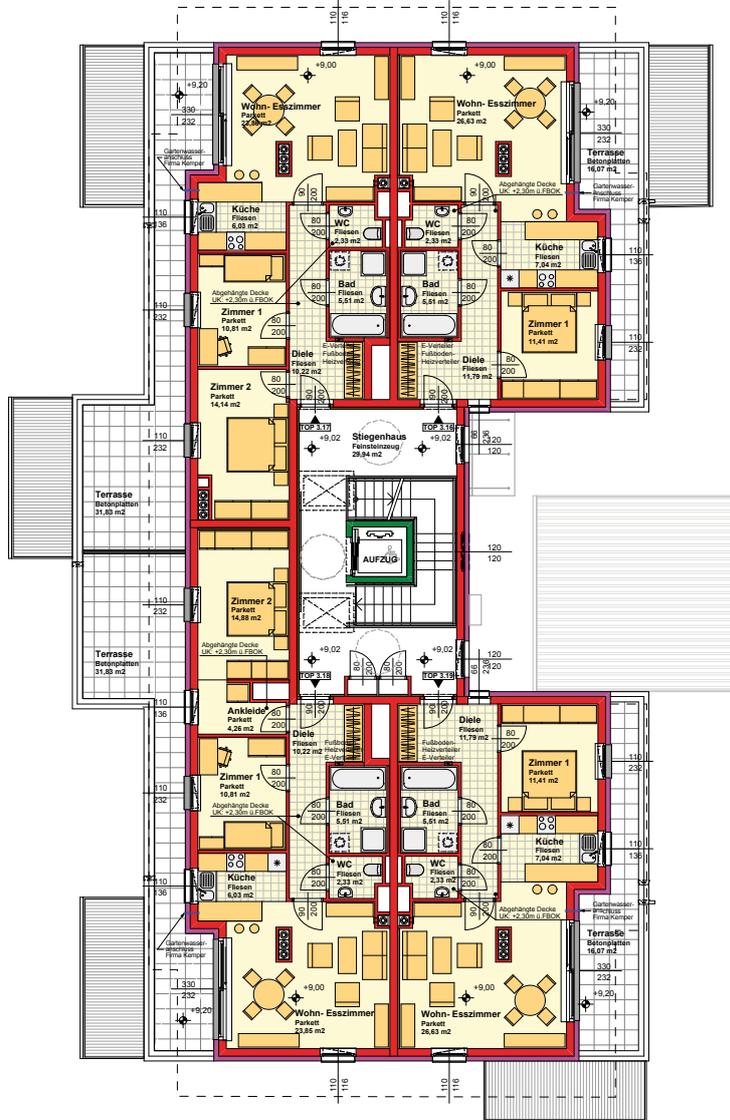
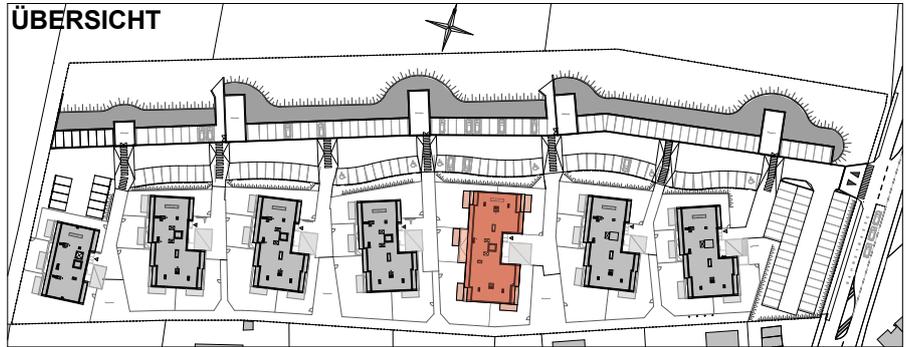
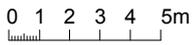


WOHNNUTZFLÄCHE: 83,29m²
KELLERABTEIL: 5,62m²
BALKON: 10,90m²

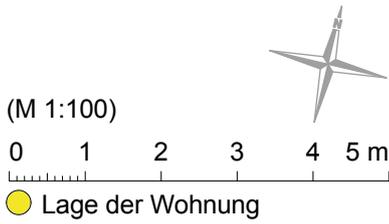


2.5.54. Dachgeschoß | Stiege 3

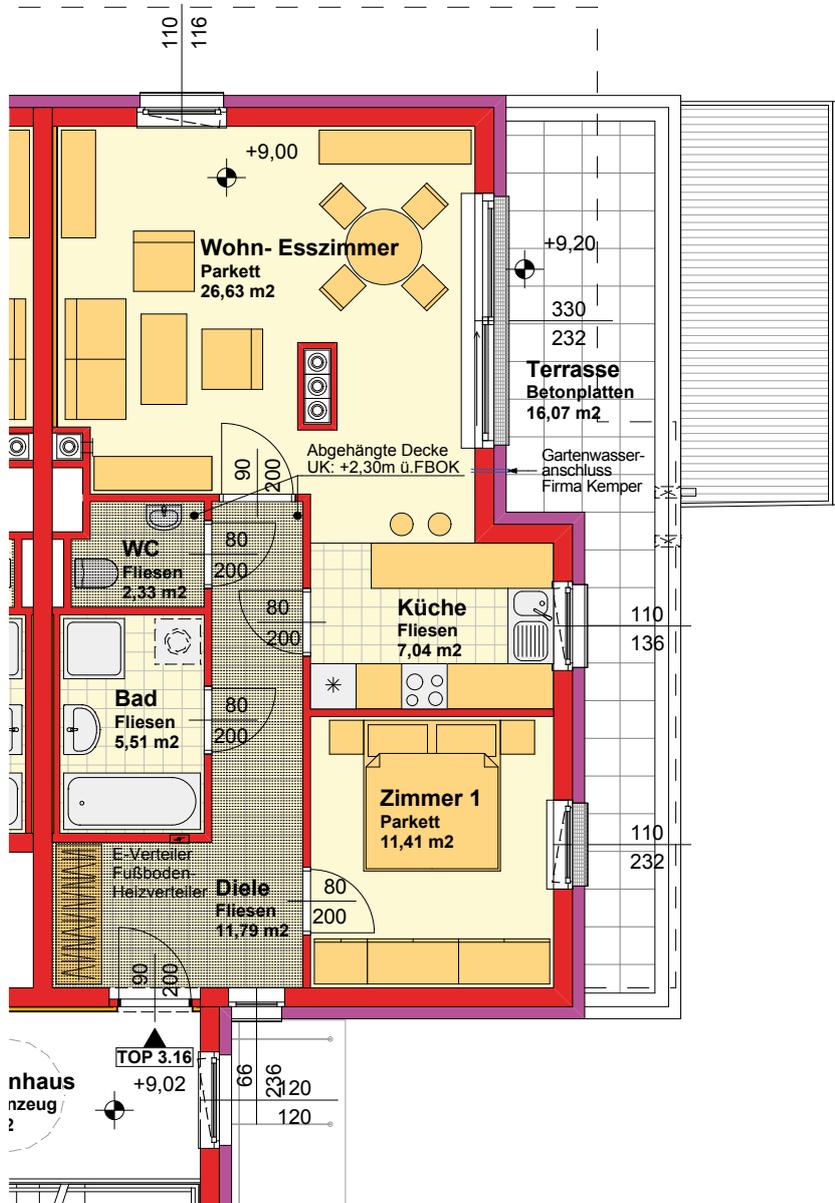
(M 1:250)



2.5.55. Dachgeschoß | Stiege 3 | Top 3.16



WOHNNUTZFLÄCHE: 64,71m²
KELLERABTEIL: 5,62m²
DACHTERRASSE: 16,07m²



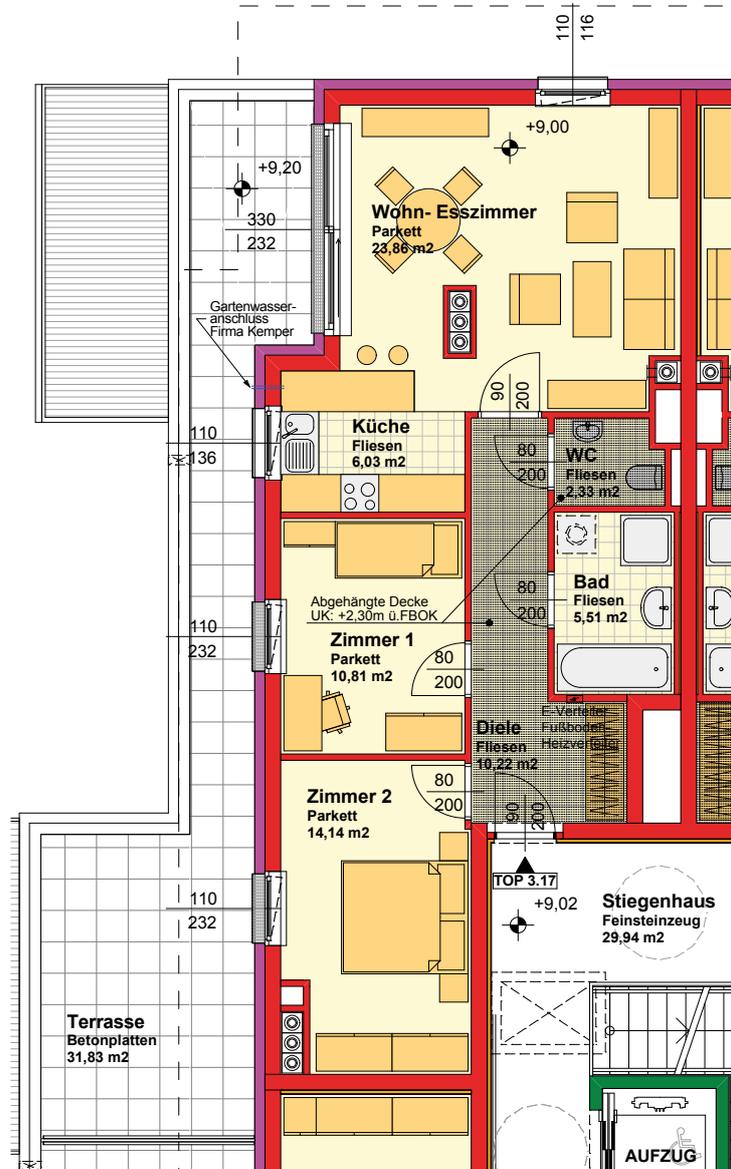
2.5.56. Dachgeschoß | Stiege 3 | Top 3.17

(M 1:120)

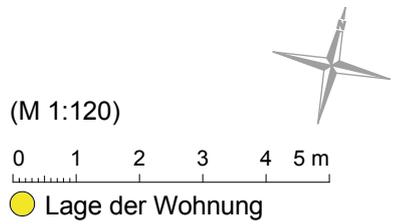
0 1 2 3 4 5 m

● Lage der Wohnung

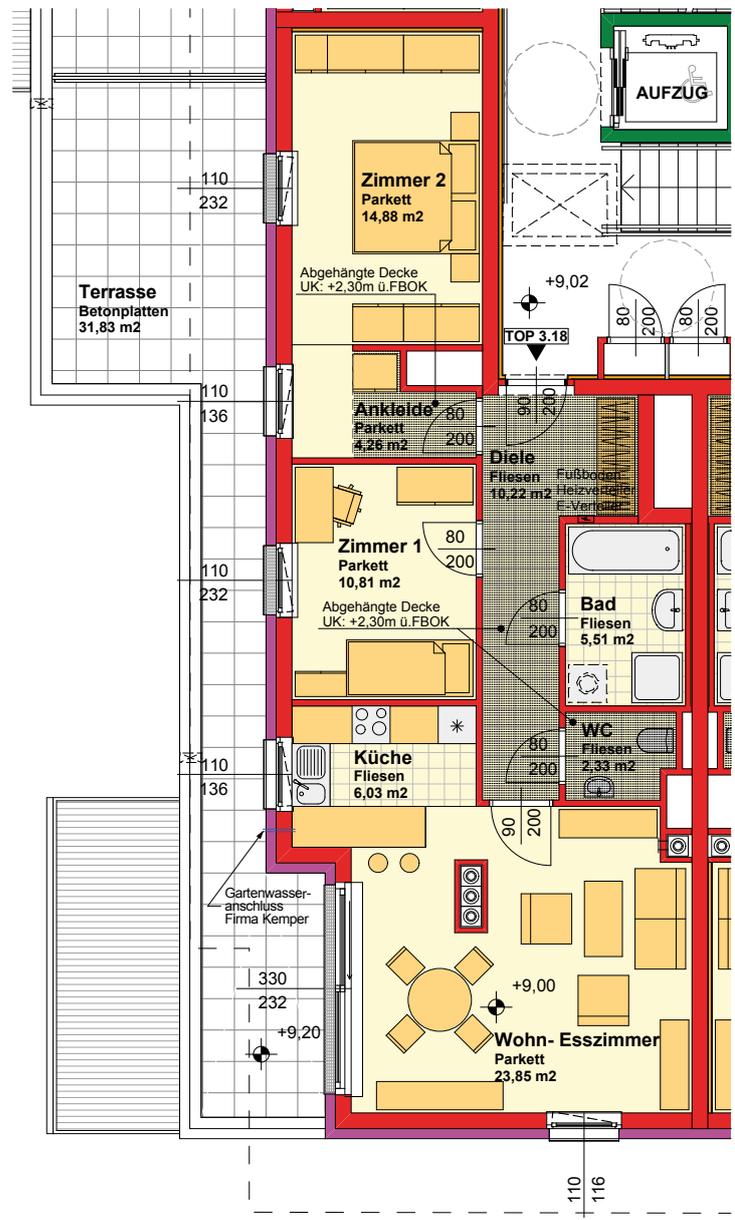
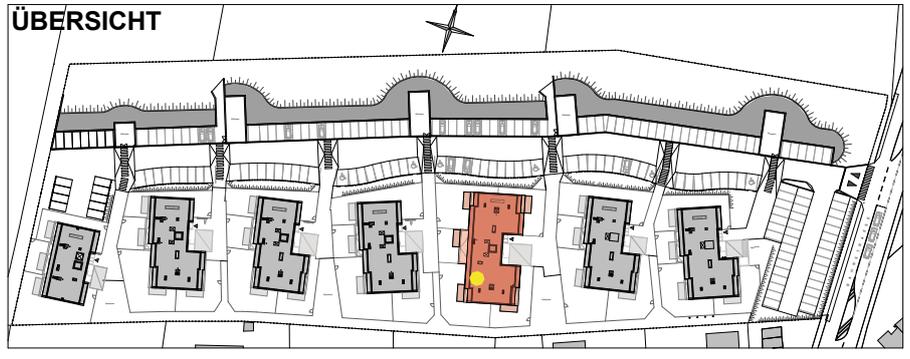
WOHNNUTZFLÄCHE: 72,90m²
KELLERABTEIL: 6,29m²
DACHTERRASSE: 31,83m²



2.5.57. Dachgeschoß | Stiege 3 | Top 3.18



WOHNNUTZFLÄCHE: 77,89m²
KELLERABTEIL: 4,61m²
DACHTERRASSE: 31,83m²



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

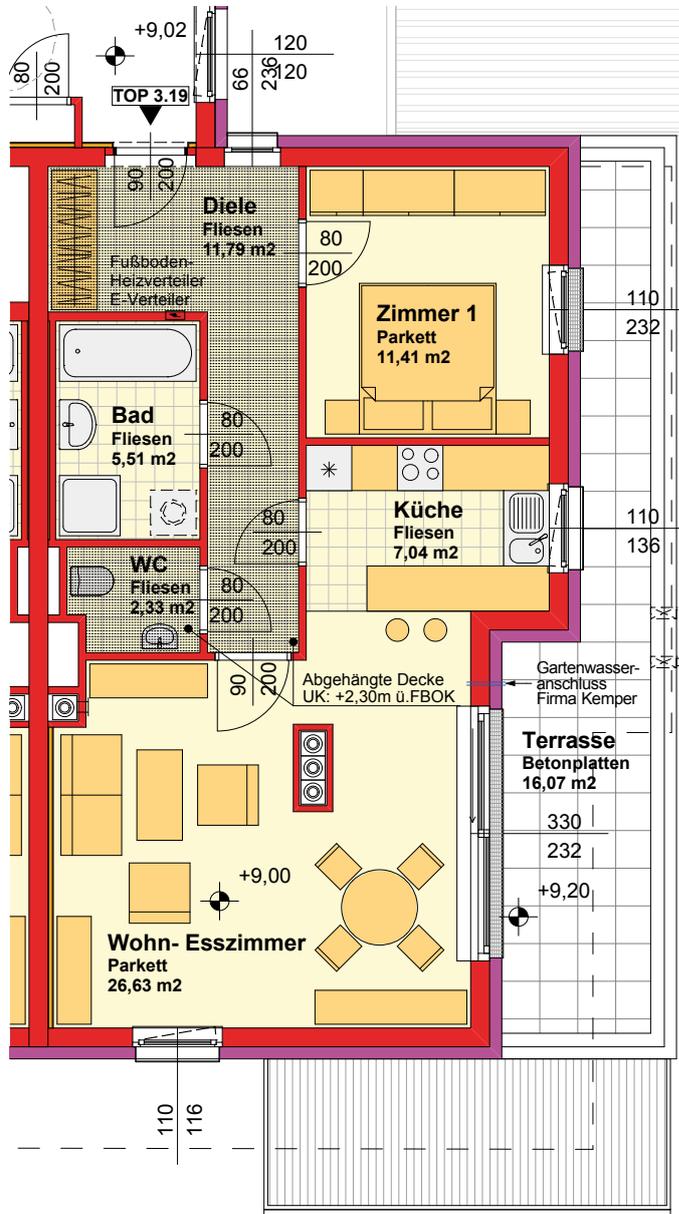
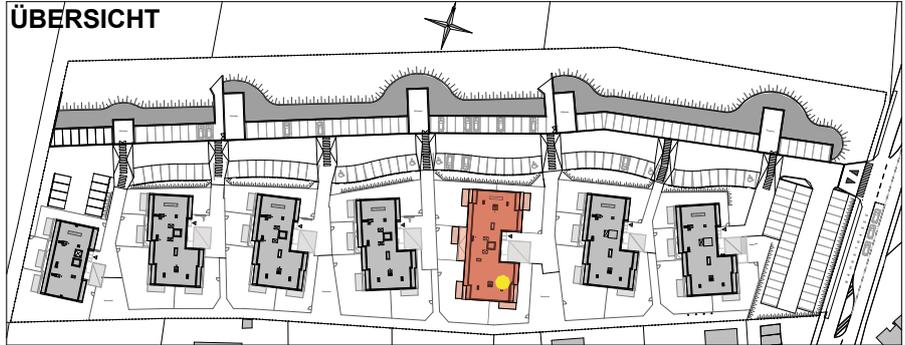
2.5.58. Dachgeschoß | Stiege 3 | Top 3.19

(M 1:100)

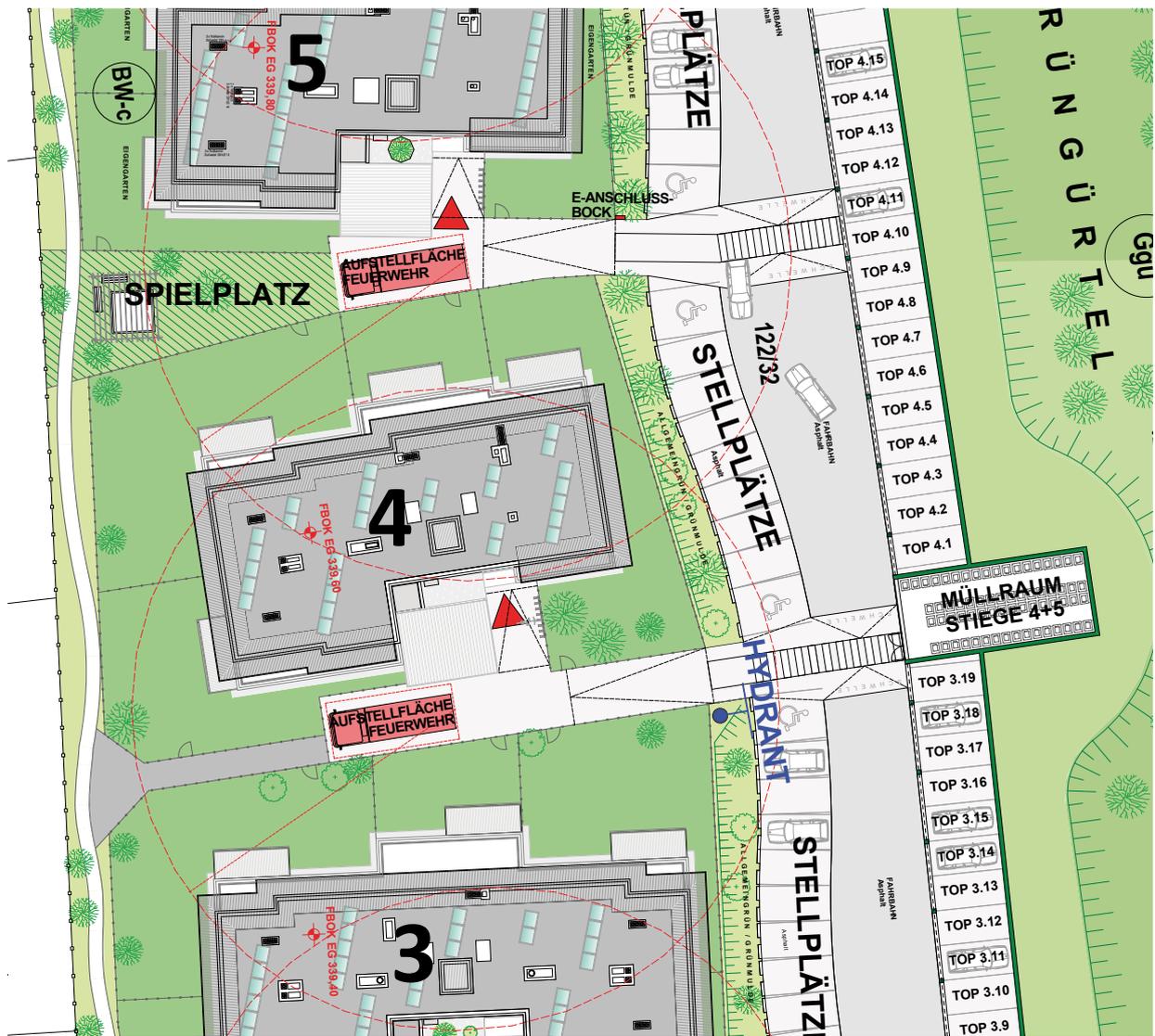
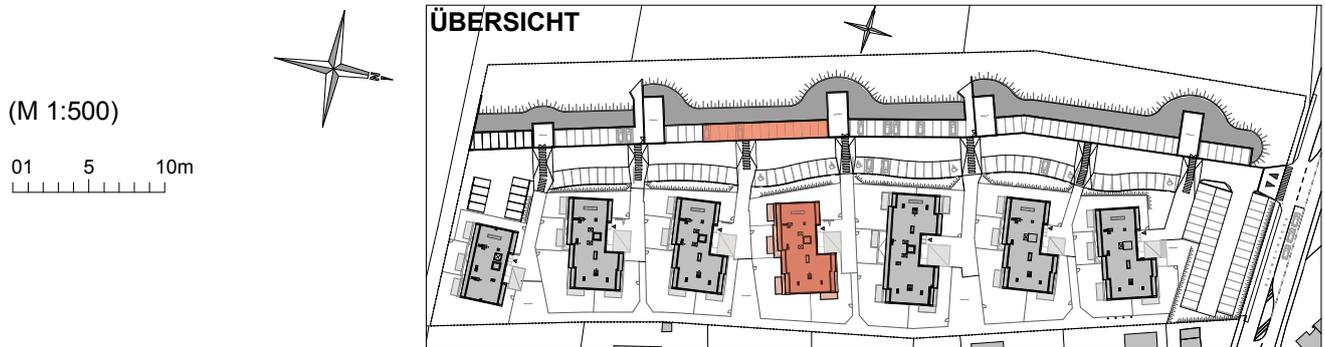
0 1 2 3 4 5 m

● Lage der Wohnung

WOHNNUTZFLÄCHE: 64,71m²
KELLERABTEIL: 4,61m²
DACHTERRASSE: 16,07m²



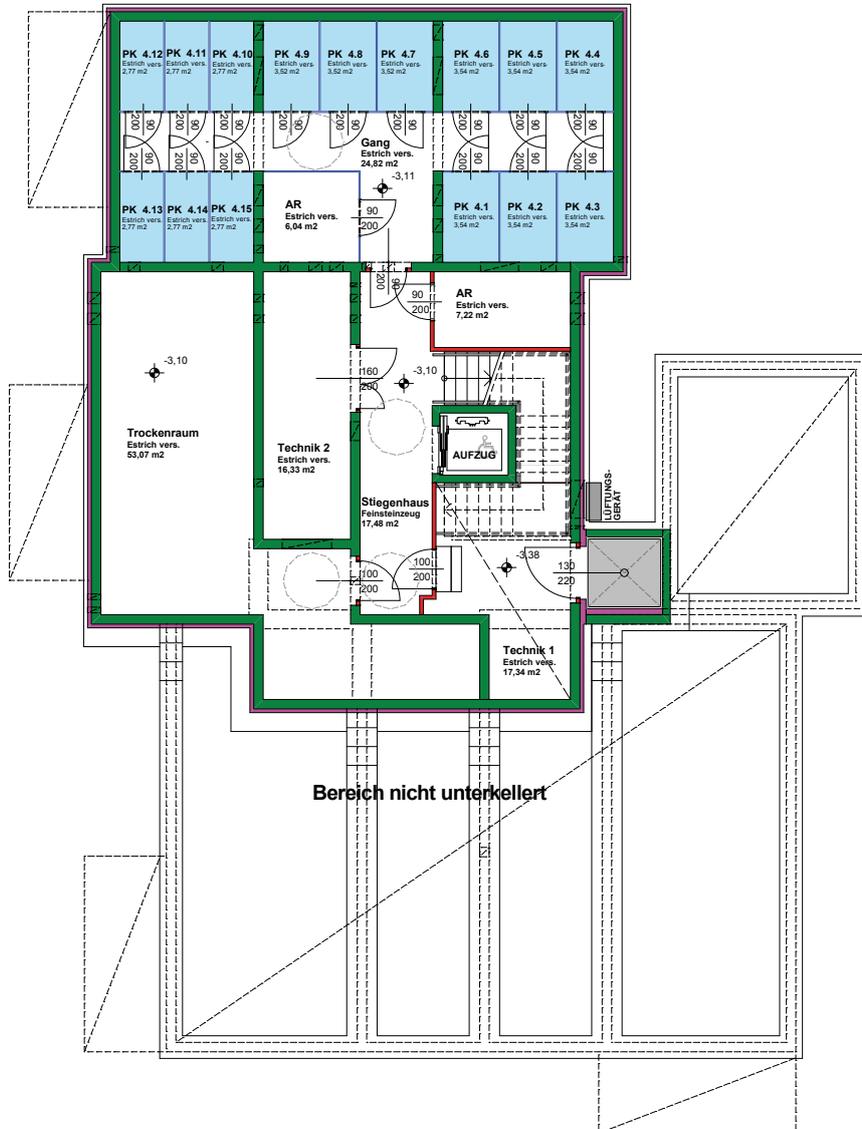
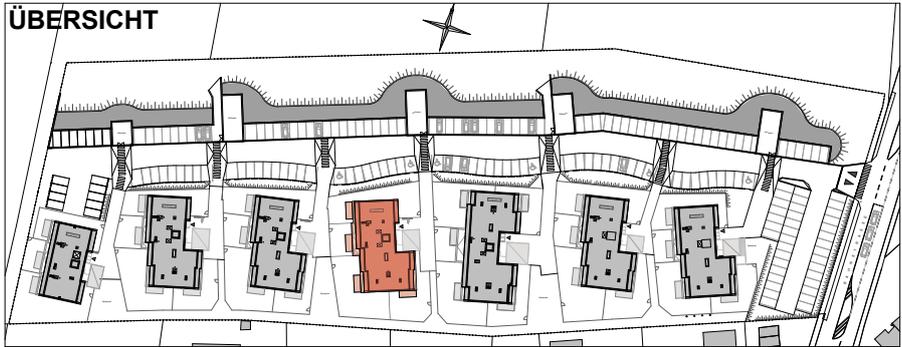
2.5.59. Lageplan | Stiege 4



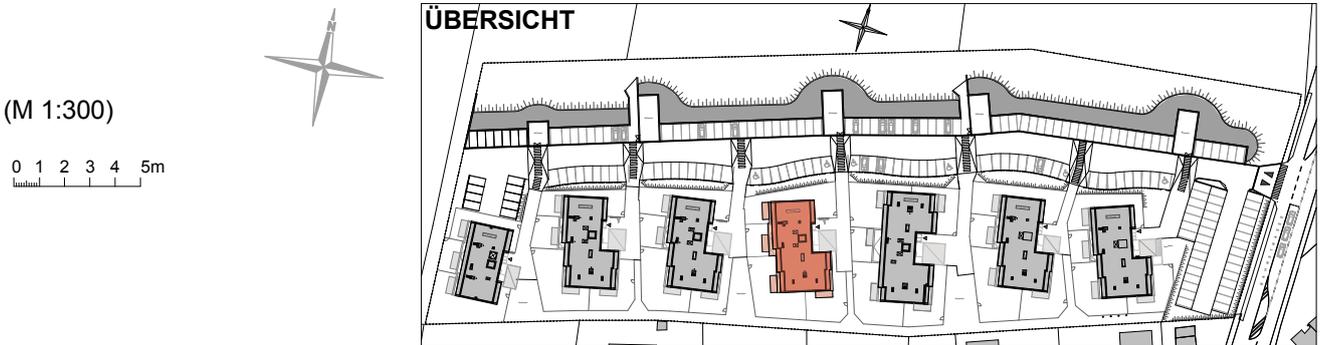
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.5.60. Kellergeschoß | Stiege 4

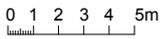
(M 1:200)



2.5.61. Erdgeschoß | Stiege 4



(M 1:300)



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

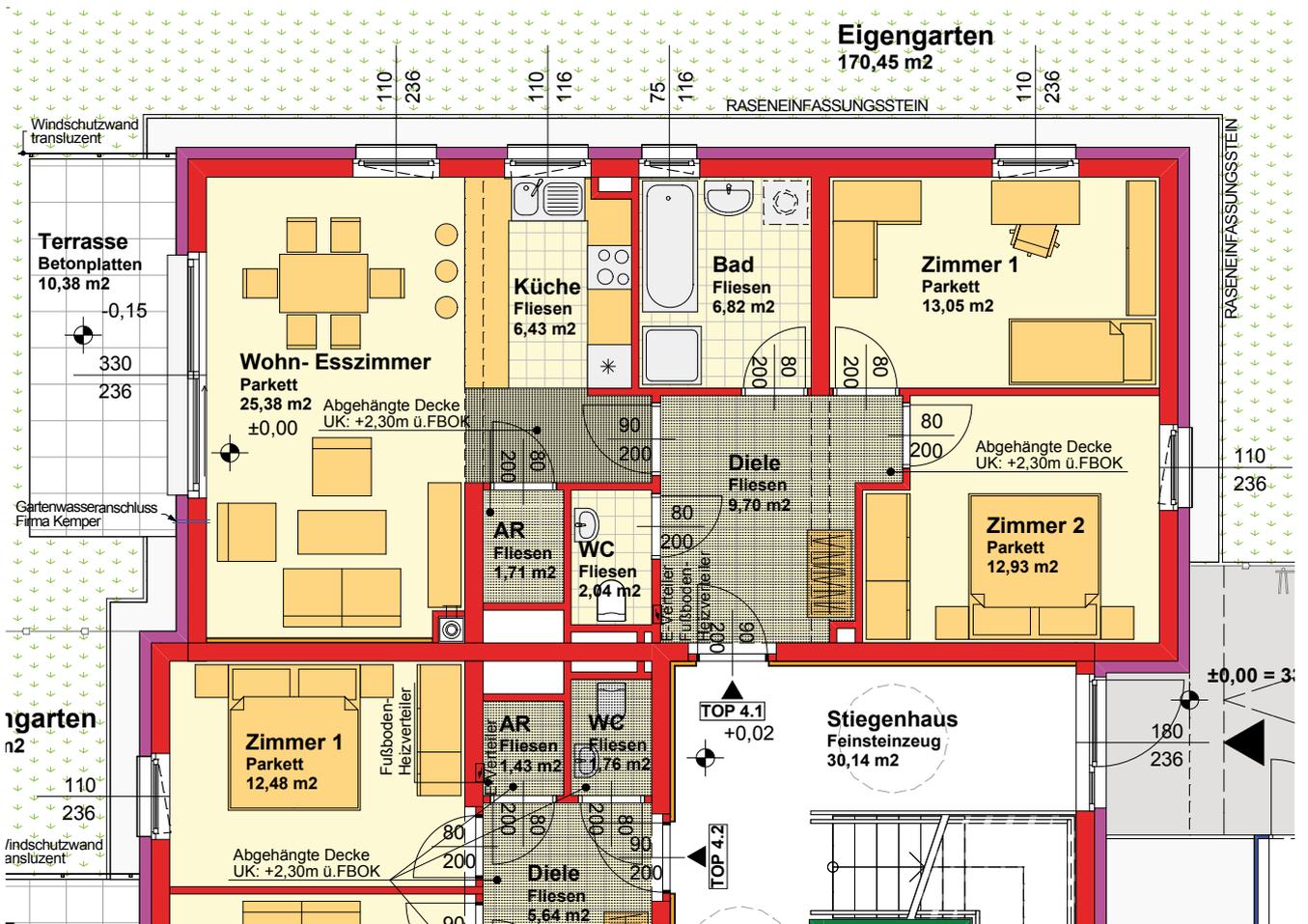
2.5.62. Erdgeschoß | Stiege 4 | Top 4.1

(M 1:100)

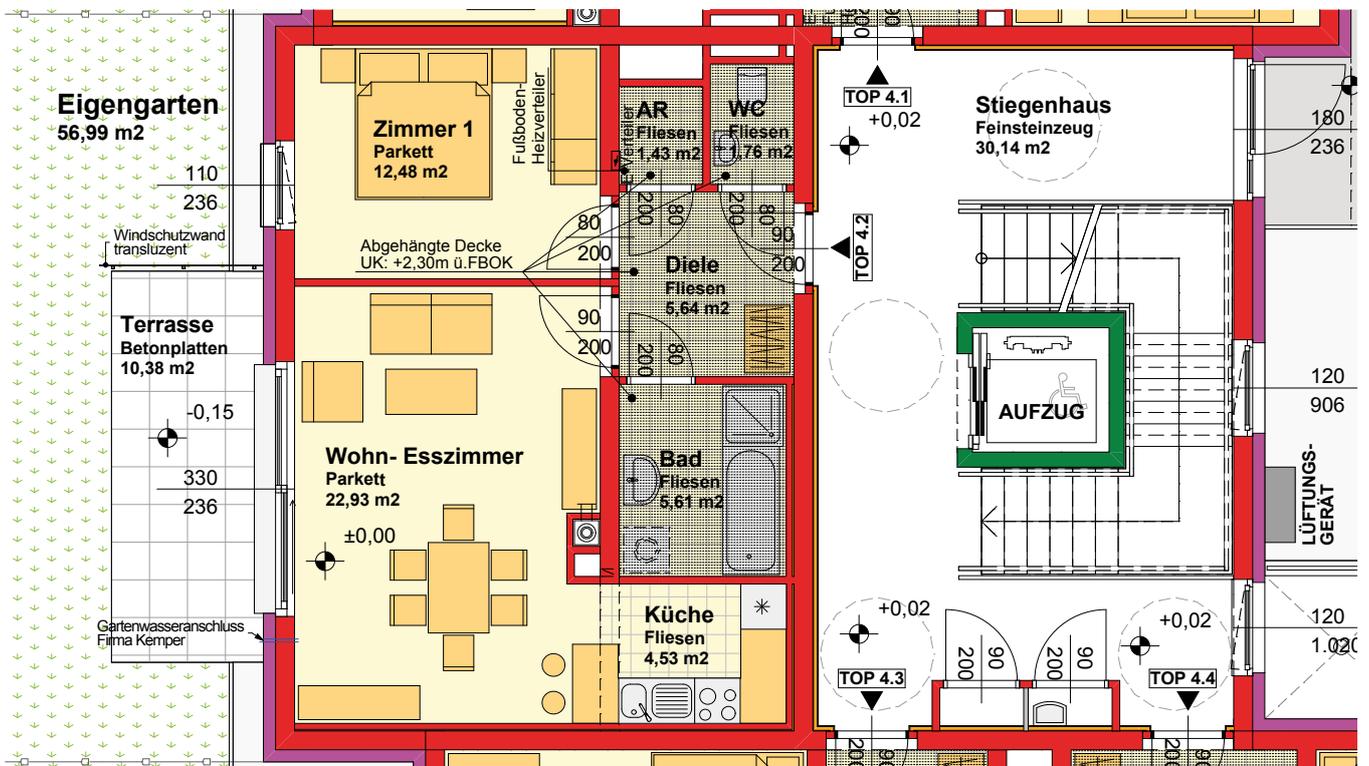
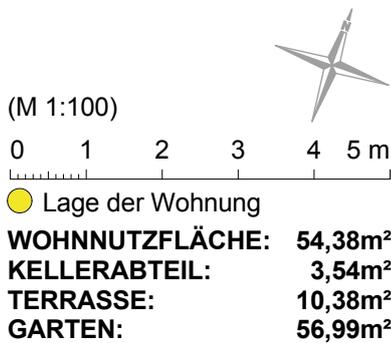


● Lage der Wohnung

WOHNNUTZFLÄCHE: 78,01m²
KELLERABTEIL: 3,54m²
TERRASSE: 10,38m²
GARTEN: 170,45m²



2.5.63. Erdgeschoß | Stiege 4 | Top 4.2



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.5.64. Erdgeschoß | Stiege 4 | Top 4.3

(M 1:100)

0 1 2 3 4 5 m

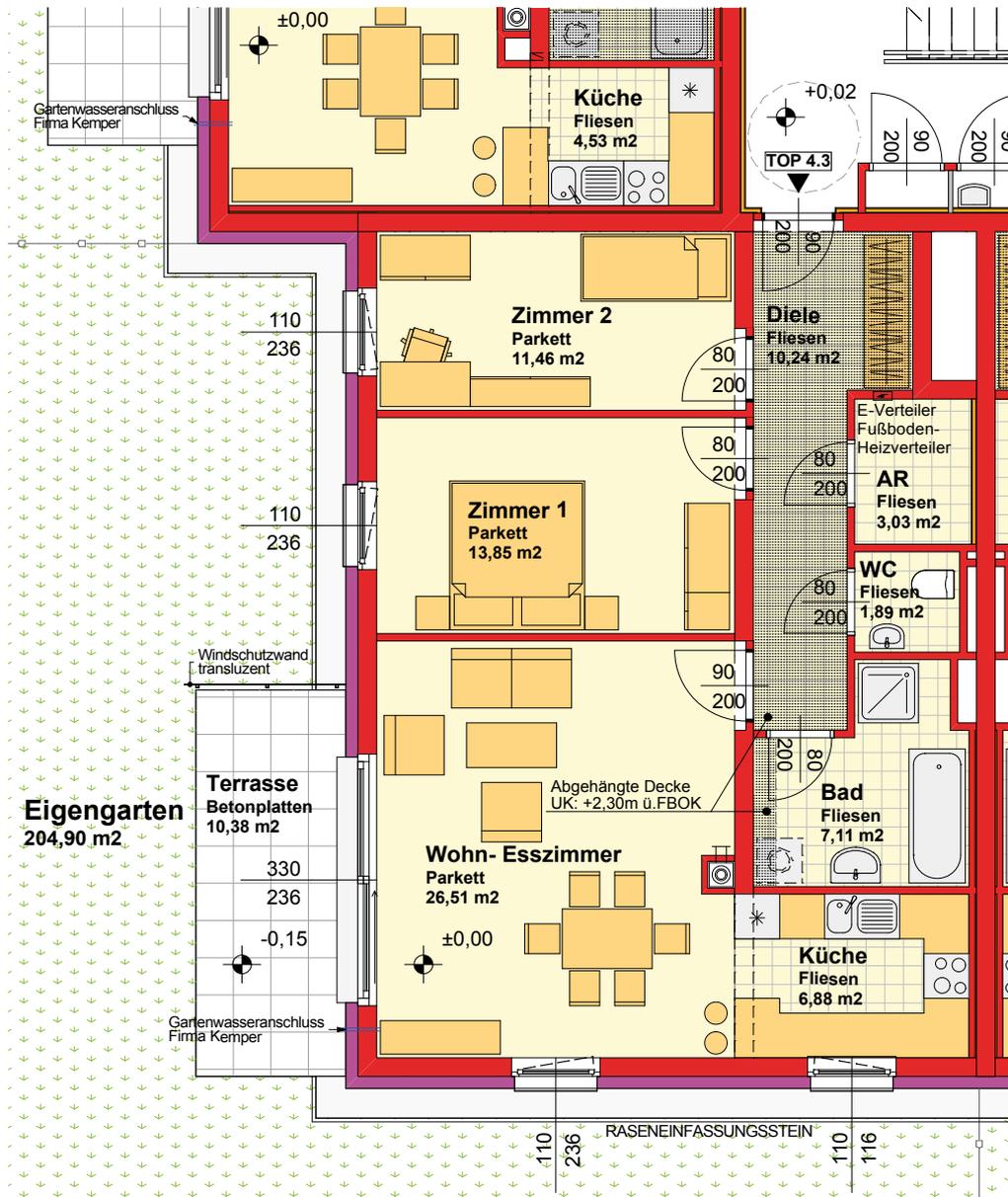
● Lage der Wohnung

WOHNNUTZFLÄCHE: 80,97m²

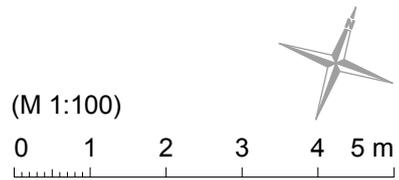
KELLERABTEIL: 3,54m²

TERRASSE: 10,38m²

GARTEN: 204,90m²

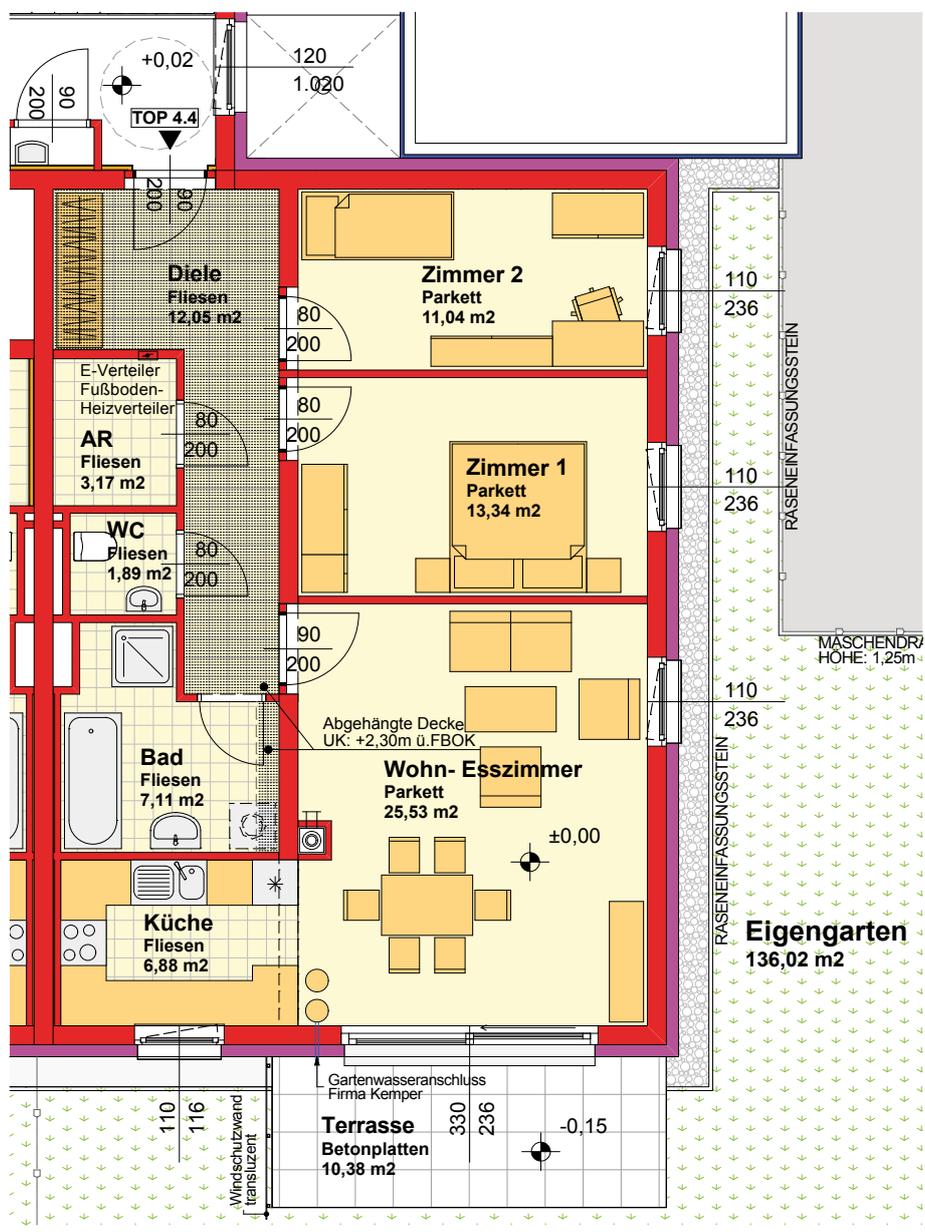


2.5.65. Erdgeschoß | Stiege 4 | Top 4.4



● Lage der Wohnung

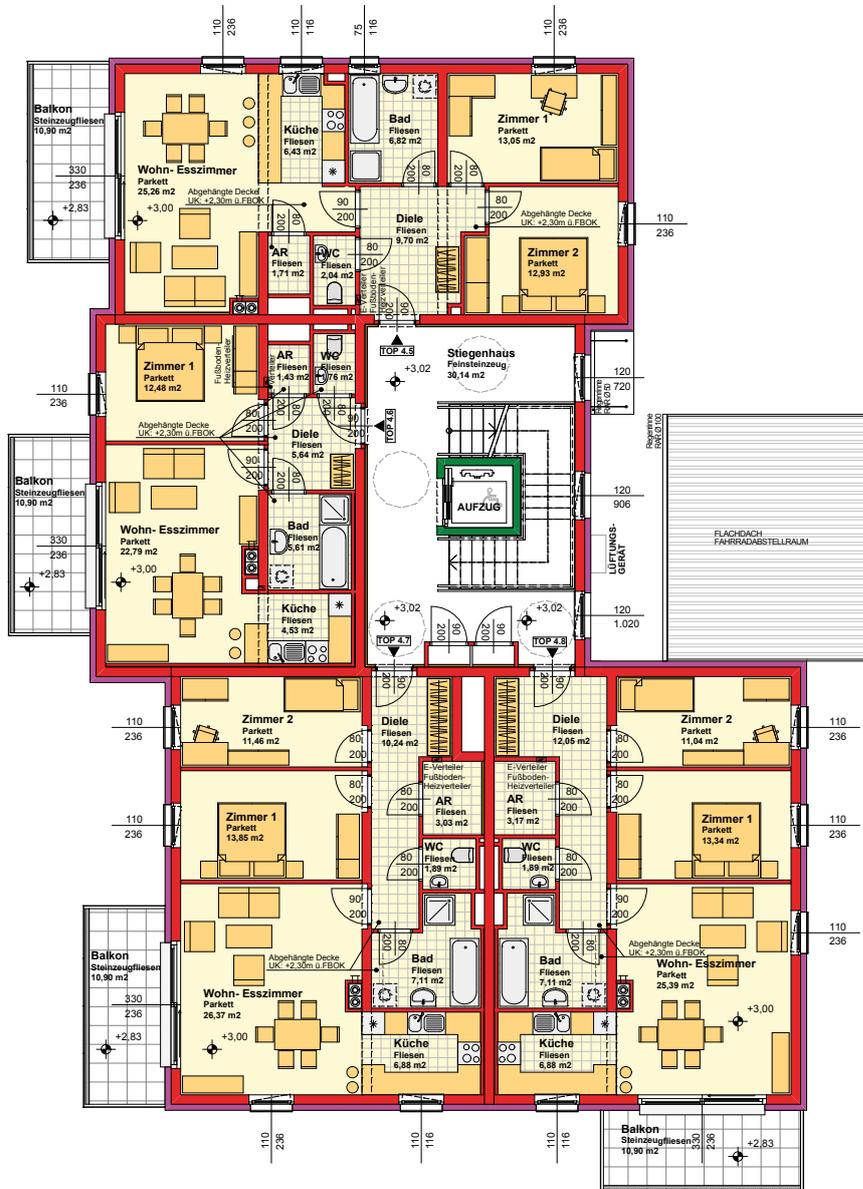
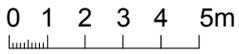
WOHNNUTZFLÄCHE: 81,01m²
KELLERABTEIL: 3,54m²
TERRASSE: 10,38m²
GARTEN: 136,02m²



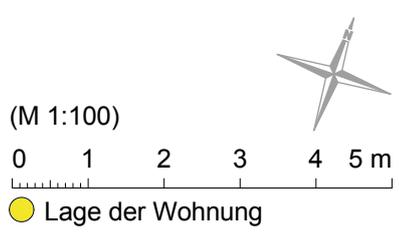
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.5.66. 1.Obergeschoß | Stiege 4

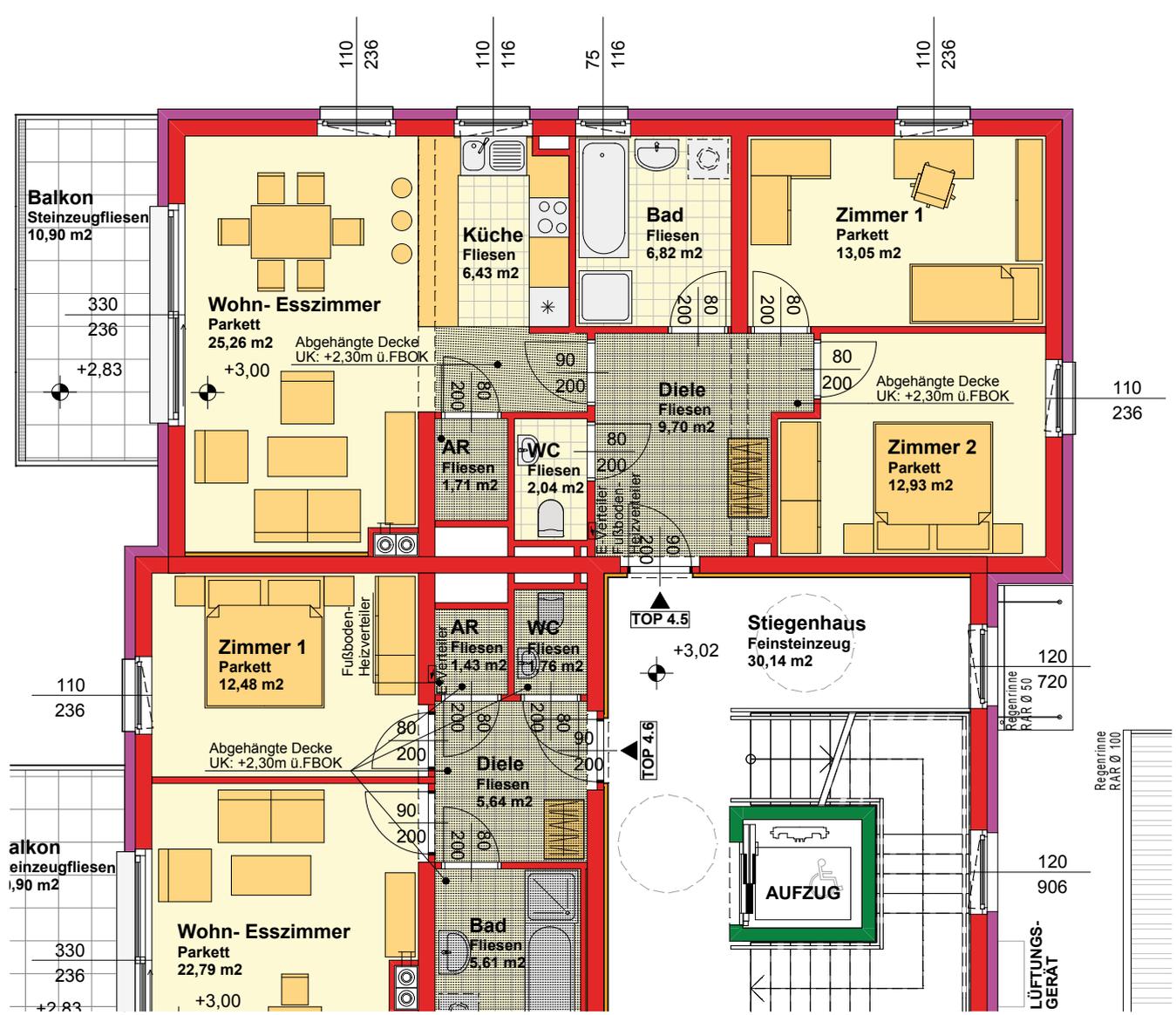
(M 1:200)



2.5.67. 1.Obergeschoß | Stiege 4 | Top 4.5

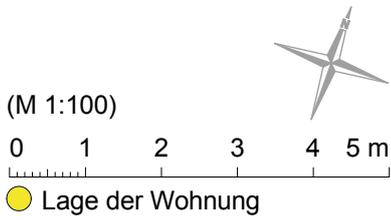


WOHNNUTZFLÄCHE: 77,94m²
KELLERABTEIL: 3,54m²
BALKON: 10,90m²

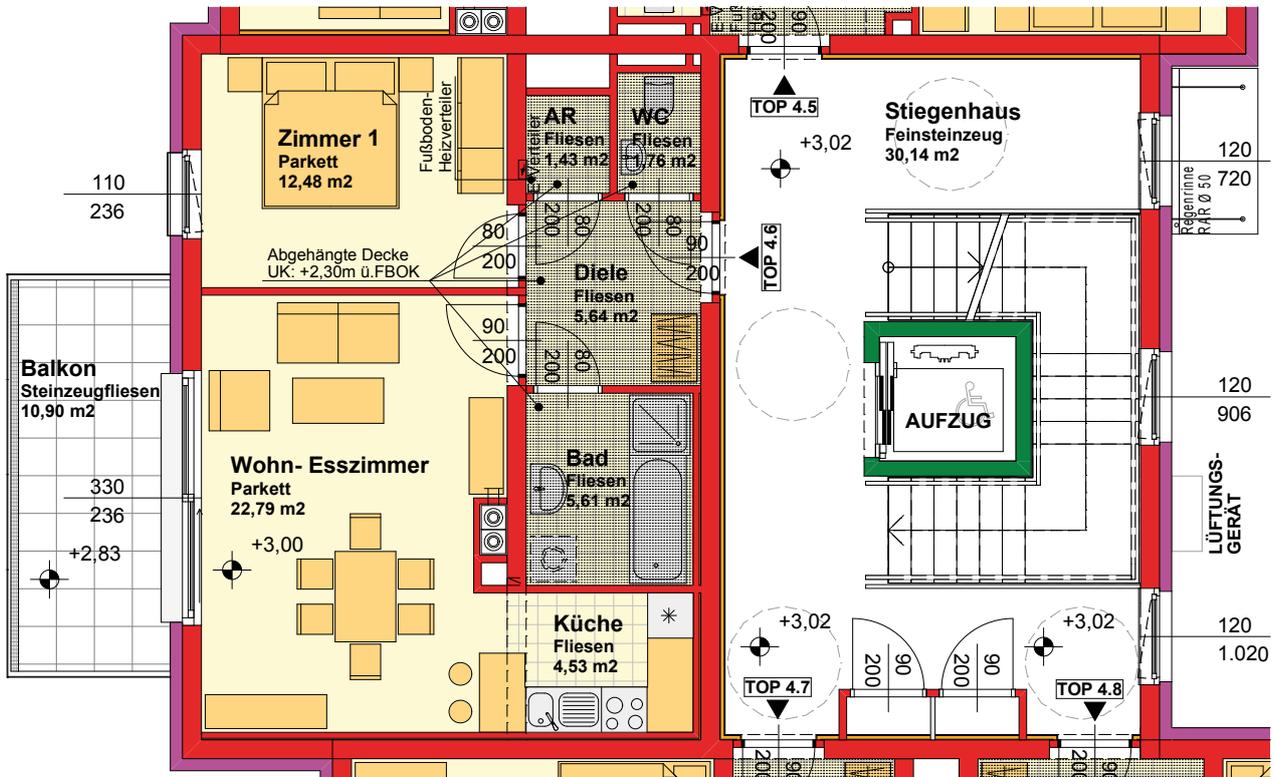
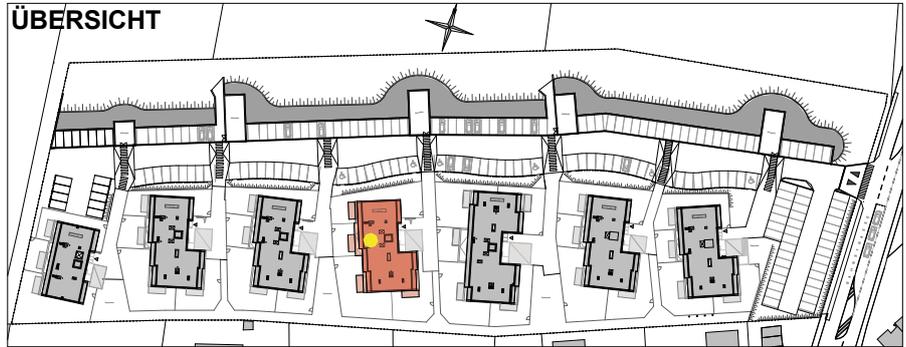


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.5.68. 1.Obergeschoß | Stiege 4 | Top 4.6



WOHNNUTZFLÄCHE: 54,24m²
KELLERABTEIL: 3,54m²
BALKON: 10,90m²



2.5.70. 1.Obergeschoß | Stiege 4 | Top 4.8

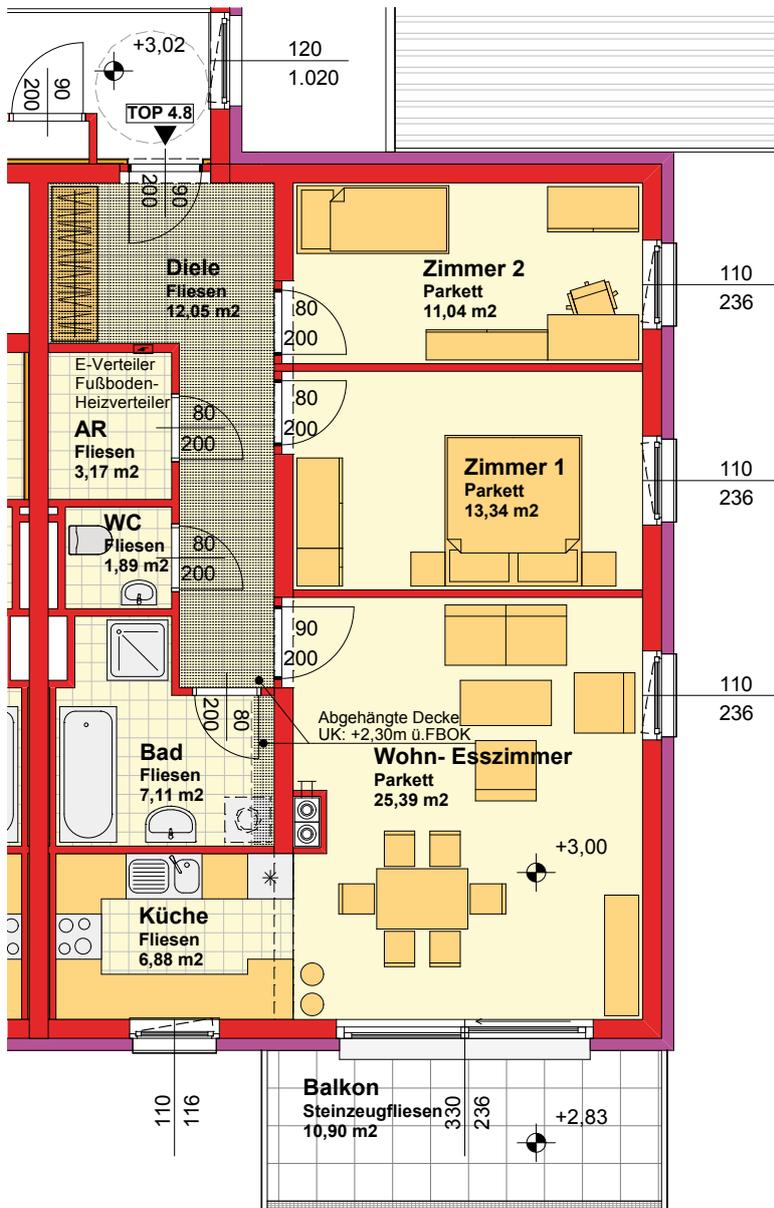
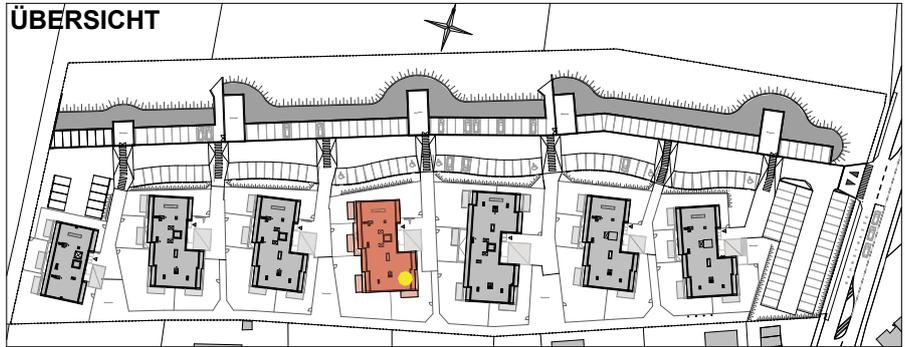
(M 1:100)



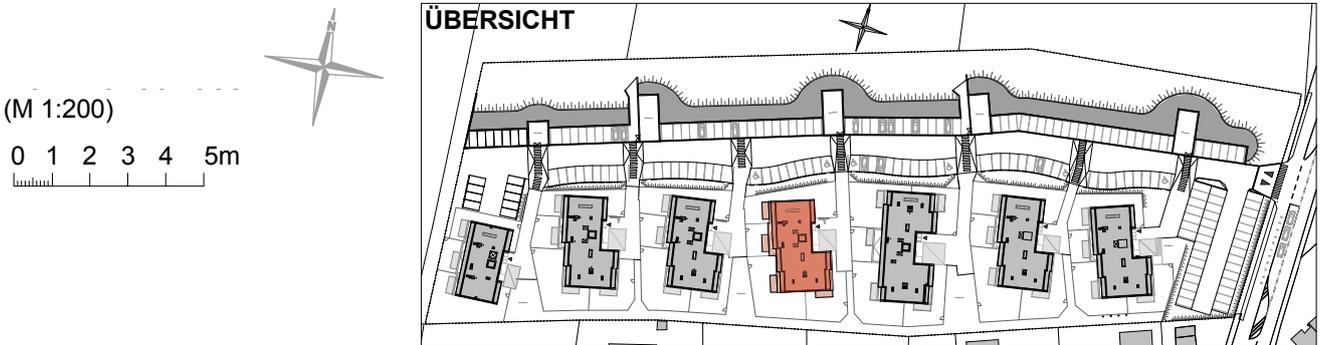
● Lage der Wohnung

WOHNNUTZFLÄCHE: 80,87m²
KELLERABTEIL: 3,52m²
BALKON: 10,90m²

ÜBERSICHT

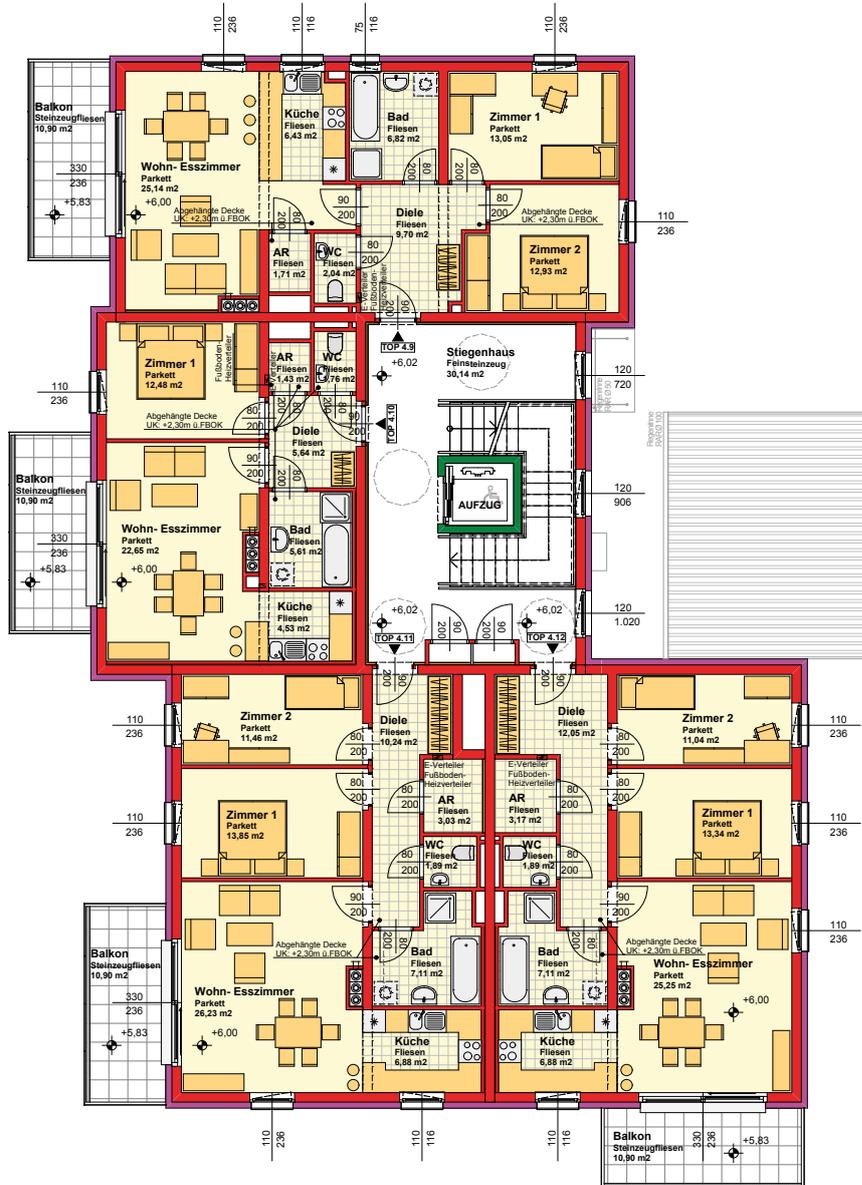


2.5.71. 2.Obergeschoß



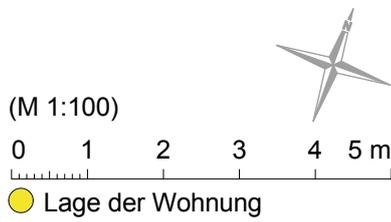
(M 1:200)

0 1 2 3 4 5m

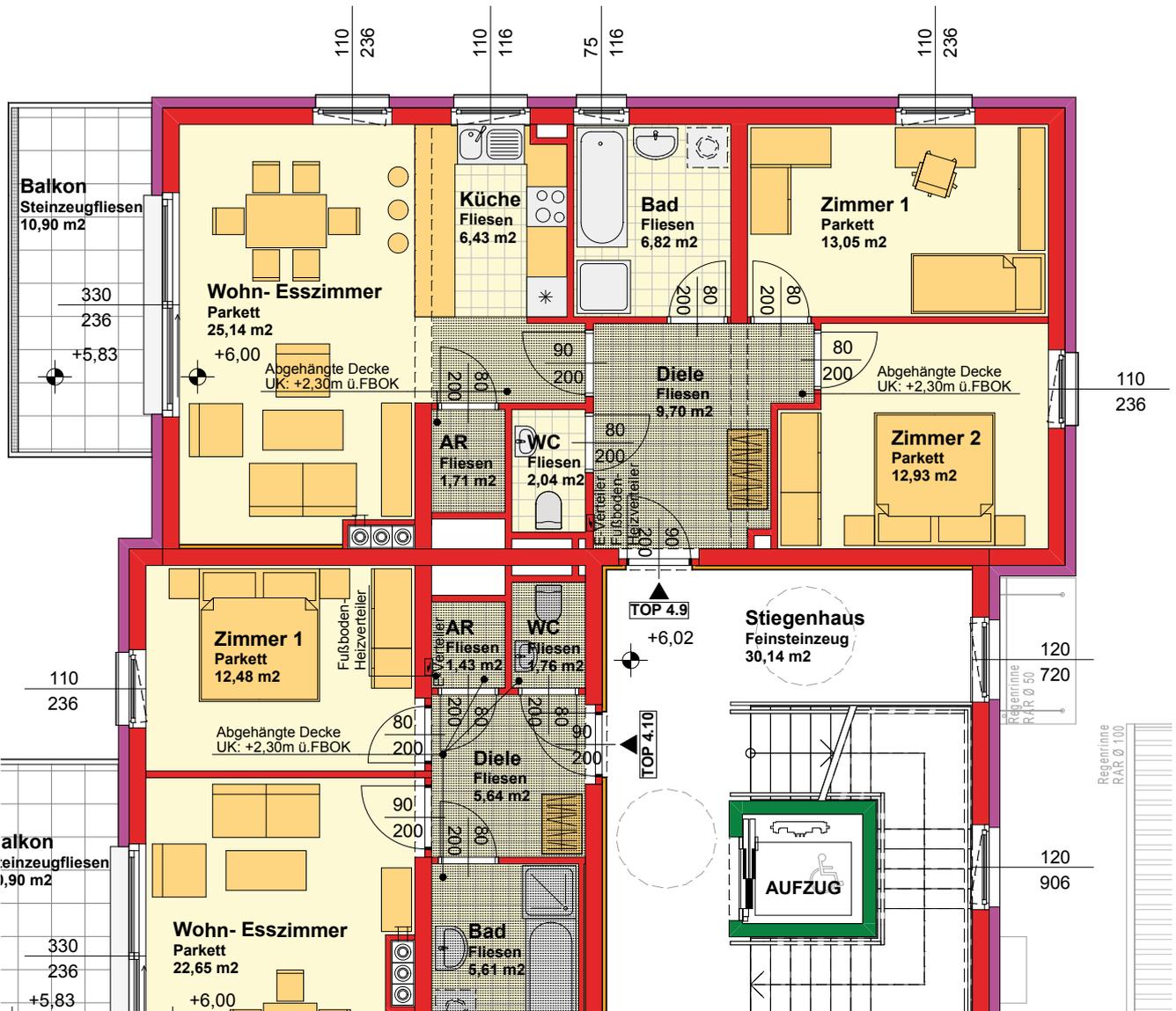
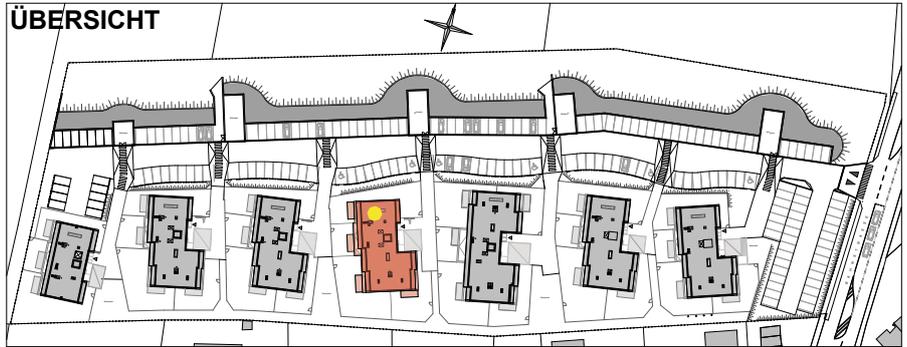


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

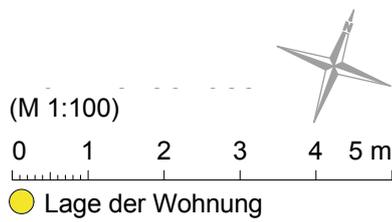
2.5.72. 2.Obergeschoß | Stiege 4 | Top 4.9



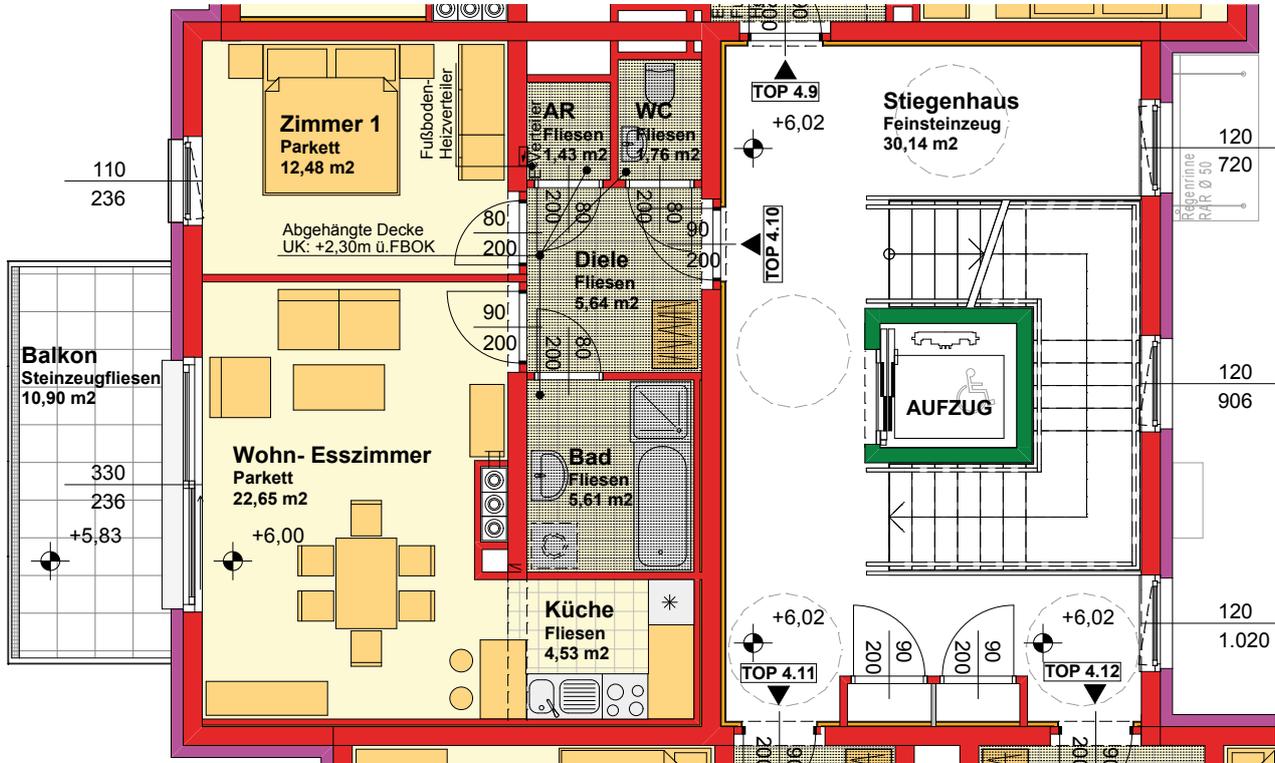
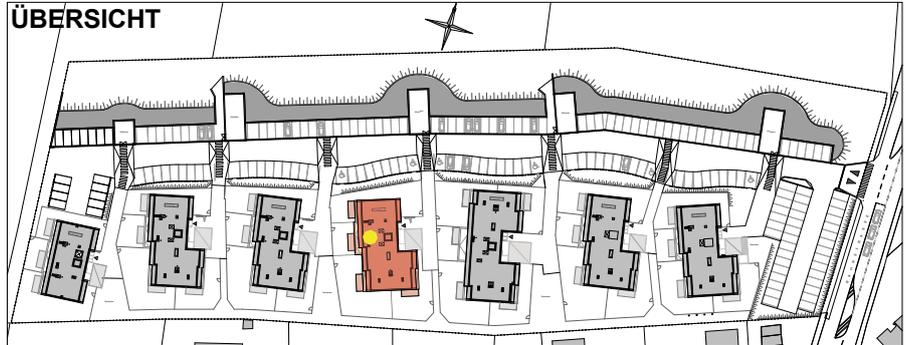
WOHNNUTZFLÄCHE: 77,82m²
KELLERABTEIL: 3,52m²
BALKON: 10,90m²



2.5.73. 2.Obergeschoß | Stiege 4 | Top 4.10

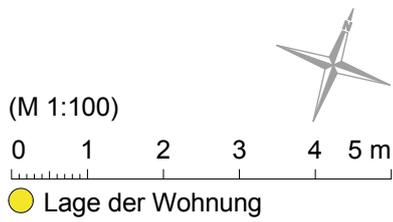


WOHNNUTZFLÄCHE: 54,10m²
KELLERABTEIL: 2,77m²
BALKON: 10,90m²

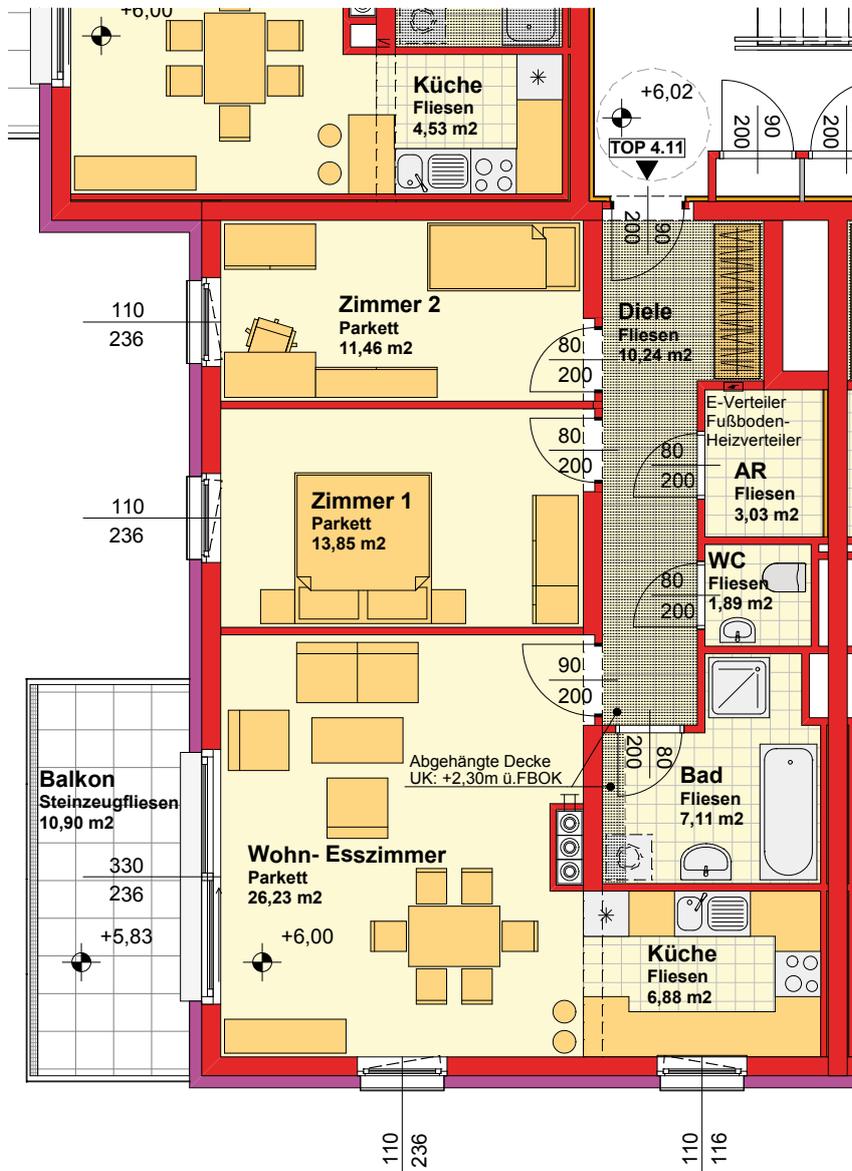


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.5.74. 2.Obergeschoß | Stiege 4 | Top 4.11



WOHNNUTZFLÄCHE: 80,69m²
KELLERABTEIL: 2,77m²
BALKON: 10,90m²



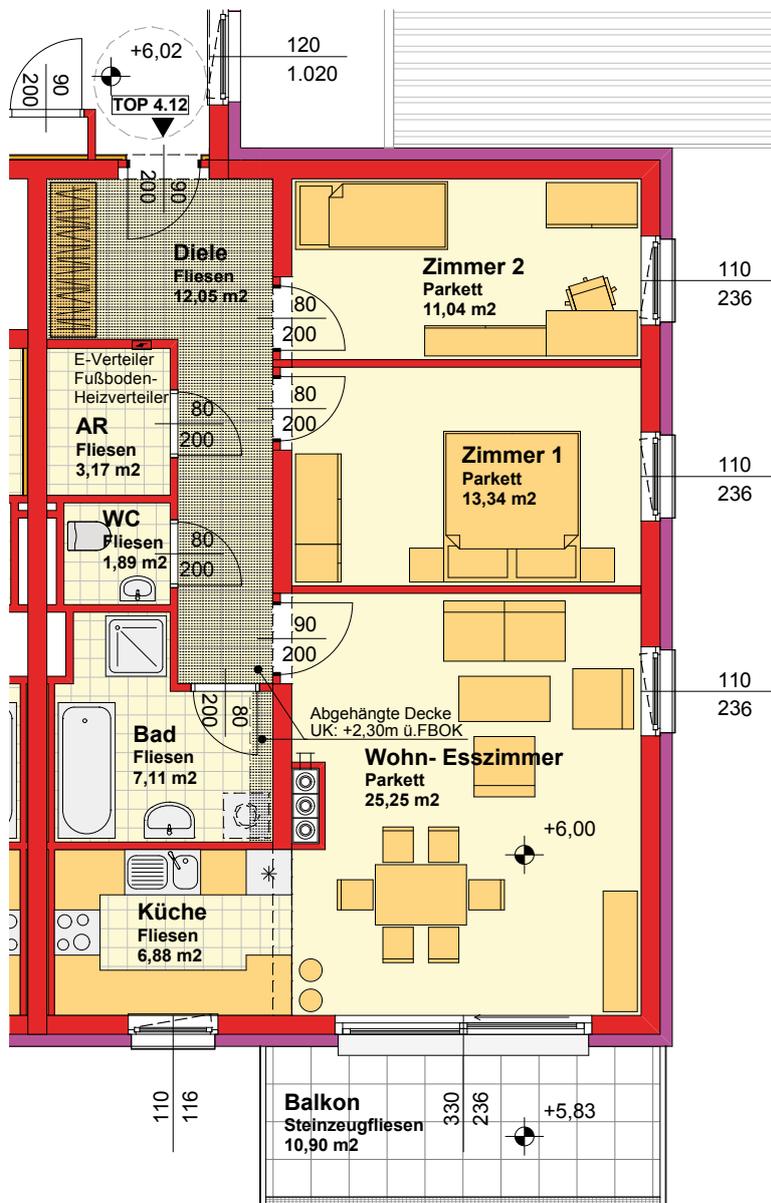
2.5.75. 2.Obergeschoß | Stiege 4 | Top 4.12

(M 1:100)

0 1 2 3 4 5 m

● Lage der Wohnung

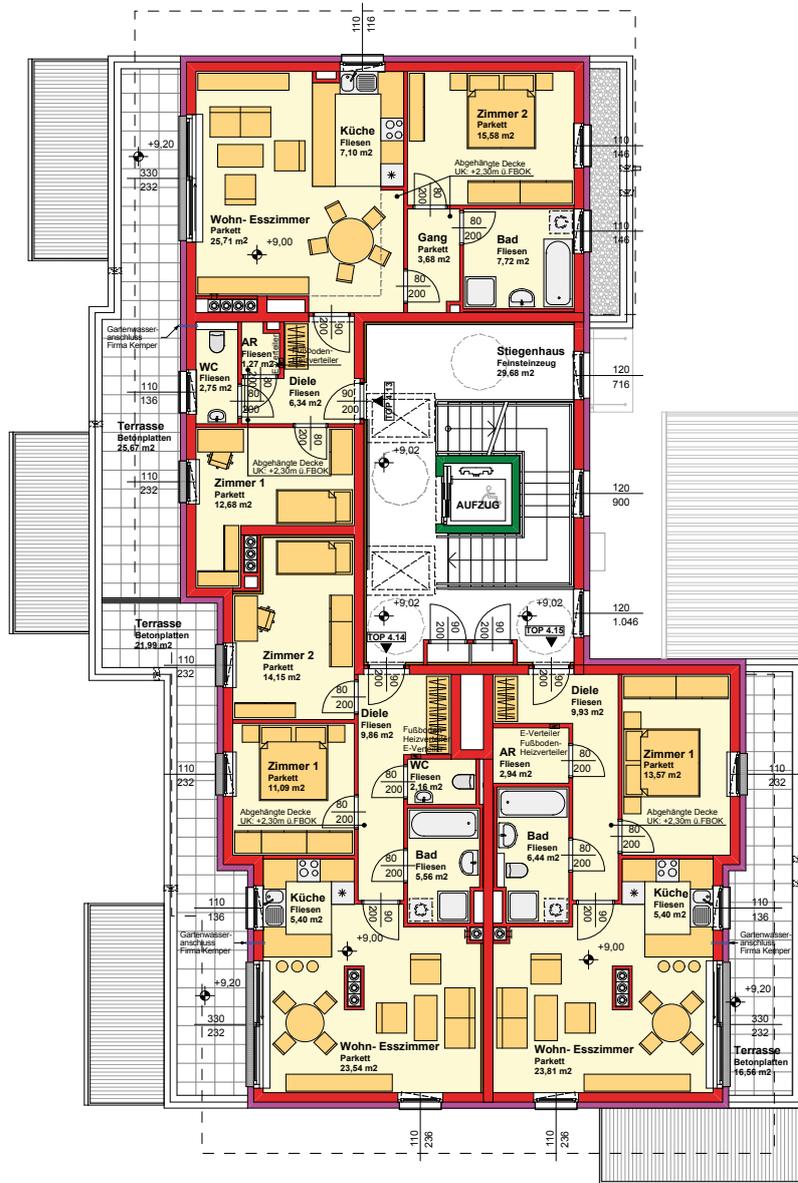
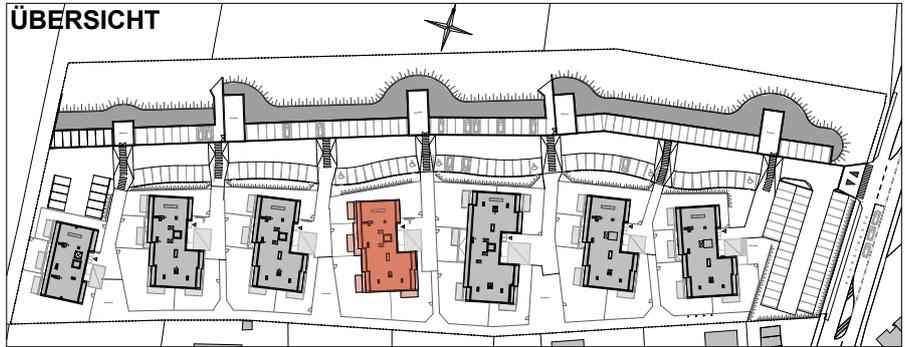
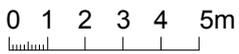
WOHNNUTZFLÄCHE: 80,73m²
KELLERABTEIL: 2,77m²
BALKON: 10,90m²



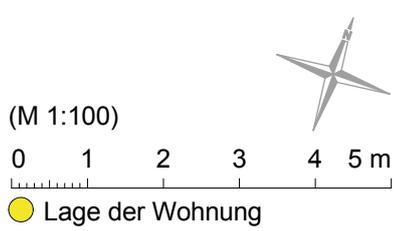
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.5.76. 2.Dachgeschoß | Stiege 4

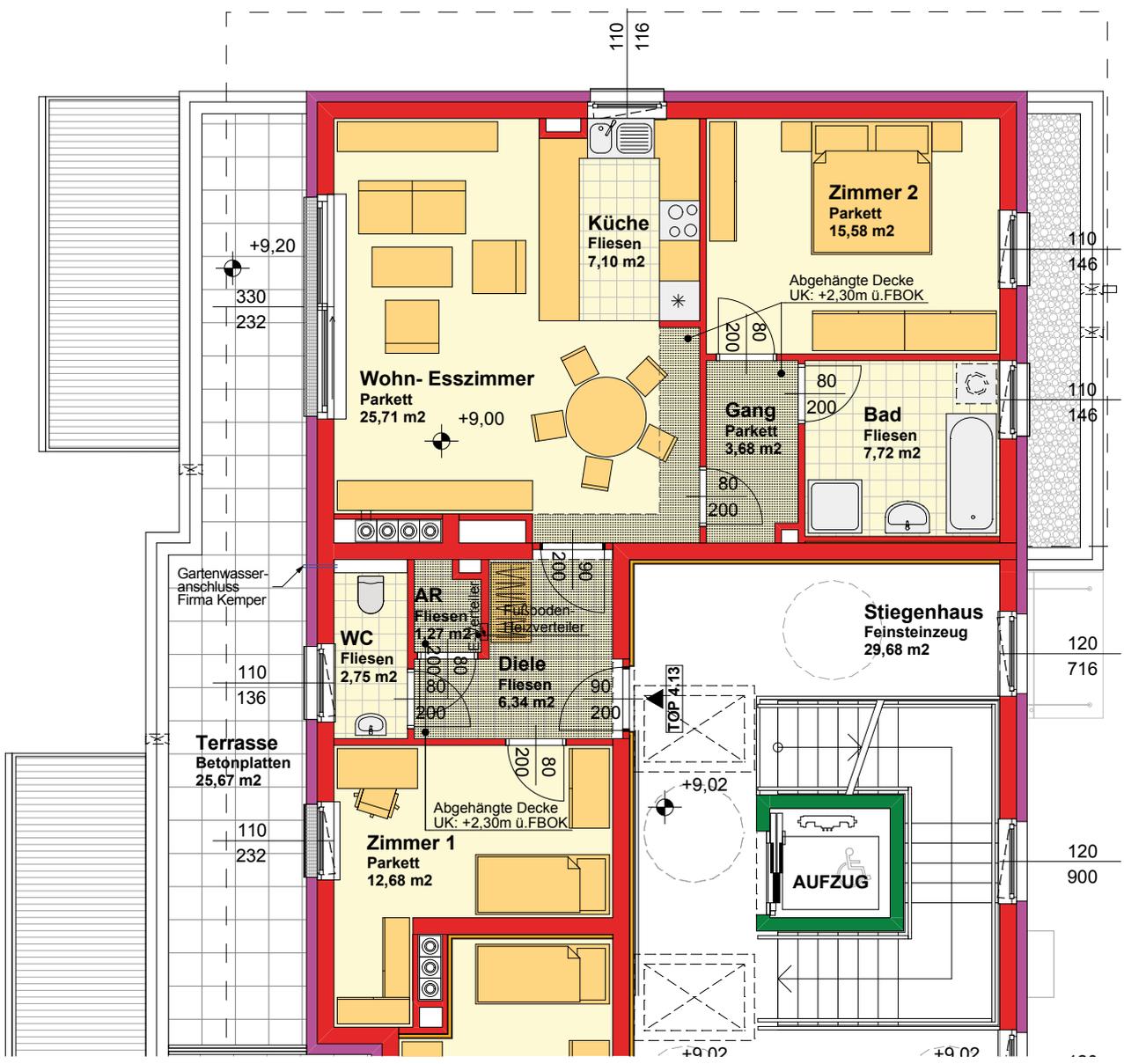
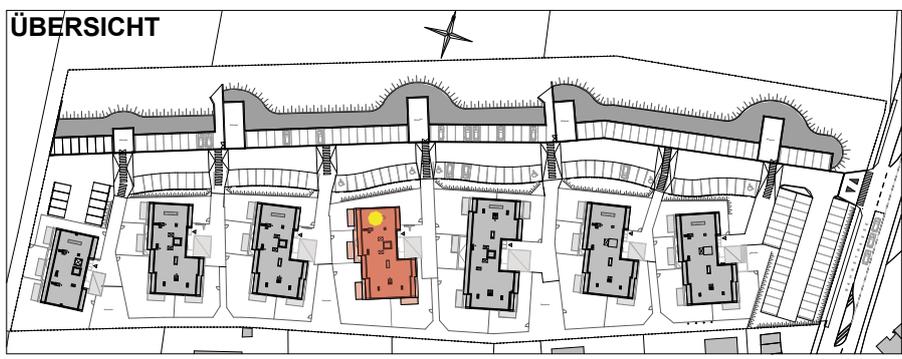
(M 1:200)



2.5.77. 2.Dachgeschoß | Stiege 4 | Top 4.13



WOHNNUTZFLÄCHE: 82,83m²
KELLERABTEIL: 2,77m²
DACHTERRASSE: 25,67m²



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

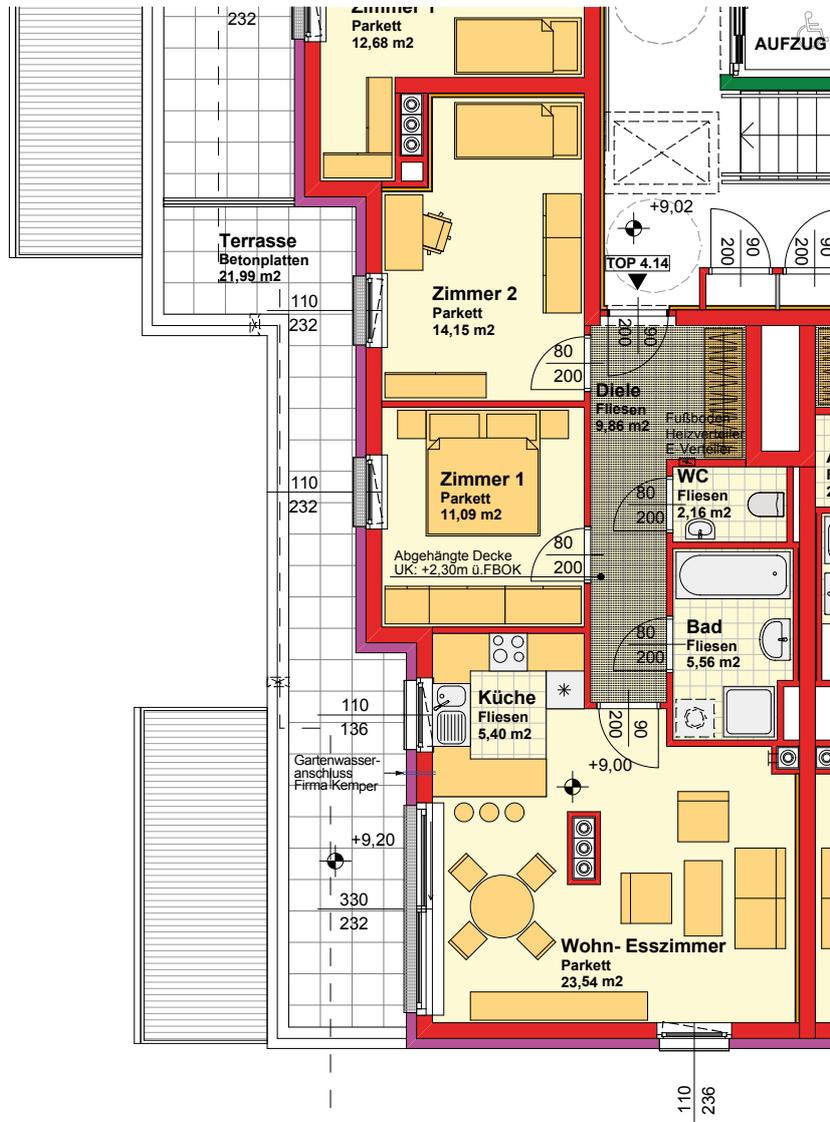
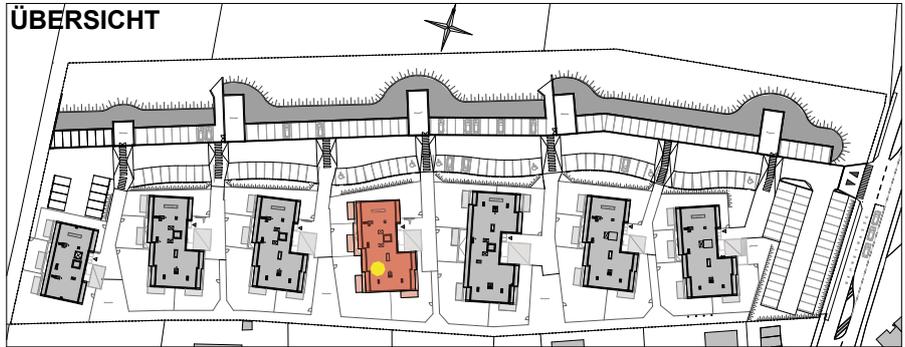
2.5.78. 2.Dachgeschoß | Stiege 4 | Top 4.14

(M 1:120)

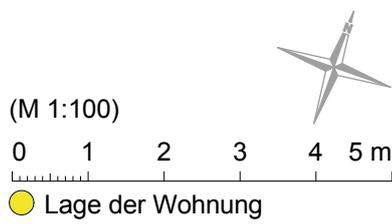
0 1 2 3 4 5 m

● Lage der Wohnung

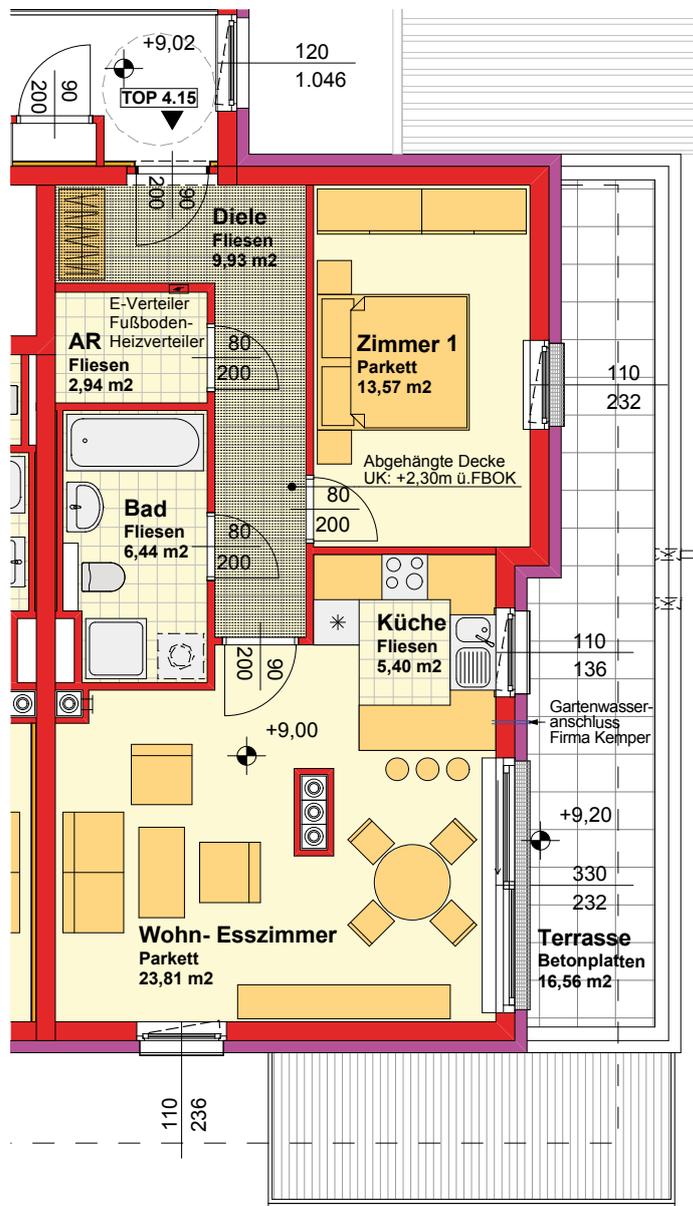
WOHNNUTZFLÄCHE: 71,76m²
KELLERABTEIL: 2,77m²
DACHTERRASSE: 21,99m²



2.5.79. 2.Dachgeschoß | Stiege 4 | Top 4.15



WOHNNUTZFLÄCHE: 62,09m²
KELLERABTEIL: 2,77m²
DACHTERRASSE: 16,56m²



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 294 & 301 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.6. 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.).

2.6.1. Finanzierung

Die Finanzierung der Wohnungen erfolgt mit einem Förderungsdarlehen, einem Hypothekendarlehen sowie Barmittel (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter. Die Sicherungspflicht gemäß Bauträgervertragsgesetz 2008 erfolgt entsprechend BTVG § 7 Abs.6 Z 3.

2.6.1.1. Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung*

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

2.6.1.2. Einkommen

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

Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 35.000,00 netto, von zwei Personen € 55.000,00 netto und für jede zusätzliche Person € 7.000,00 netto nicht übersteigen (gem. § 4 Abs. 2 Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI; gültig ab 2012-01-01). 13. und 14. Monatsgehalt, sowie Abfertigungen werden nicht berücksichtigt. Als Nachweis ist der Gemeinnützigen Bauvereinigung folgendes vorzulegen:

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

Weitere zu erbringende Nachweise sind insbesondere die steuerfreien Einkünfte – wie z. B. Ausgleichszulage, Wochengeld, Arbeitslosengeld, Karenzurlaubsgeld, Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete, Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz, Einkünfte aus Auslandstätigkeit, Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebührengesetz, Bezüge der Zivildienstler, Auslandseinsatzzulage.

Land- und Forstwirte müssen, sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird, den zuletzt ergangenen Einheitswertbescheid bzw. Pachtverträge von zugepachteten Flächen mit Angabe des Einheitswertes vorlegen.

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 soferne 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)

2.6.1.3. Hauptwohnsitz

In der geförderten Wohnung muss der Hauptwohnsitz begründet und nachgewiesen werden. Diese Voraussetzung entfällt bei geförderten Dienstnehmerwohnungen und Wohnheimen.

2.6.2. Darlehen

2.6.2.1. Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005

* lt. NÖ WFG 2005, www.noe.gv.at

2.6.2.2. Förderbares Nominale

Die Wohnungen wurden mit 105 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht einerseits aus einem verzinsten Förderungsdarlehen und andererseits aus konstanten 5%-igen Zuschüssen auf die Dauer von 25 Jahren zu den Annuitäten einer Ausleihung. Der Zuschuss im Ausmaß von 50% des förderbaren Nominales ist verzinst und rückzahlbar, der Zuschuss im Ausmaß von 20% ist nicht rückzahlbar. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 30% des förderbaren Nominales (Bemessungsgrundlage) zuerkannt. Das Darlehen hat einen Tilgungszeitraum von ca. 34 Jahre und ist mit 1% verzinst. Die Rückzahlung dieses Darlehens erfolgt im Rahmen der monatlichen Zahlung.

Der rückzahlbare und verzinst sowie der nicht rückzahlbare Zuschuss hat auf die Dauer von 25 Jahren ein Ausmaß von jährlich 5% einer Ausleihung. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 12,80 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 95m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35m². Bei Veränderungen der möglichen Förderung im Zuge des Förderverfahrens bei der Endabrechnung um bis zu 3% der Gesamtnutzfläche erfolgt weder eine Nachförderung noch ein Widerruf. Der Berechnung des förderbaren Nominales (Gesamtsumme) liegt die Nutzflächenberechnung lt. baubehördlich genehmigter Einreichplanung zugrunde. (Änderungen möglich nach Endabrechnung mit dem Fördergeber Land Niederösterreich)

2.6.2.3. Hypothekardarlehen

Das Darlehen unterliegt, nachdem es sich um ein wohnbauförderndes Objekt handelt, den Bestimmungen des Wohnungsförderungsgesetzes und den Wohnungsförderungsrichtlinien 2005. Die Rückzahlung dieses Darlehens erfolgt im Rahmen der monatlichen Zahlung.

2.6.2.4. Zuschuss gem. NÖ WFG 2005

(NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005)

Auf die Rückzahlung des Hypothekardarlehens (Kapitaltilgung + Zinsen = Annuität) ein konstanter Annuitätenzuschuss über die gesamte Darlehenslaufzeit, höchstens jedoch auf 25 Jahre, in der Höhe von 5 % p.a., berechnet von 70 % der für die jeweilige Wohnungsgröße gültigen Bemessungsgrundlage, gewährt. Ein Zuschuss von 50 % der gültigen Bemessungsgrundlage ist rückzahlbar und mit 1 % verzinst. Ein Zuschuss von 20 % ist nicht rückzahlbar.

Der Zuschuss und das Darlehen ermitteln sich aufgrund der vorangeführten Angaben und der einschlägigen Förderbestimmungen des Landes Niederösterreich. Der Zuschuss ist in dem ausgewiesenen monatlichen Entgeltbestandteil – Miete – bereits berücksichtigt. Falls zur Finanzierung der Herstellungskosten ein über die Bemessungsgrundlage des hinausgehendes Bankdarlehen aufgenommen wurde, gelten hinsichtlich der Verzinsung die für das Bankdarlehen angeführten Konditionen, jedoch wird hierauf kein Annuitätenzuschuss gewährt.

Das Darlehen des Landes und der Annuitätenzuschuss haben einen Rückzahlungszeitraum von ca. 34 Jahren und sind mit 1% jährlich dekursiv zu verzinsen. Die Annuitäten dieser beiden Förderungsbeträge (Darlehen Land und rückzahlbarer Zuschuss) betragen: in den ersten vier Jahren 4% des Darlehensbetrages, steigen dann in vier Jahressprüngen um jeweils 1% an, betragen im 21.-24. Jahr 9,5%, werden im 25. Jahr 11% und im 26. Jahr 20% ausmachen. Ab dem 27. Jahr wird dieser rückzuzahlende Betrag jährlich um 1,5% erhöht.

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

2.6.2.5. Barmittel (Finanzierungsbeitrag)

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

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

2.6.2.6. Wohnzuschuss* im Detail (Subjektförderung; Modell 2009)

Das Wohnzuschuss Modell 2009 gilt für Nutzungsverträge (Miete-Anwartschaft-Kauf) ab 01.07.2009 im Wohnungsbau und Wohnungssanierung. Das „Modell 2009“ ist ein Zuschuss zum Wohnungsaufwand.

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-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 zugesichert worden ist.
- 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.

2.6.2.7. Die Höhe des Wohnzuschusses

ergibt sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wohnungsaufwand und einer Betriebskostenpauschale von € 1,00 bezogen auf die förderbare Nutzfläche und dem zumutbaren Wohnungsaufwand.

2.6.2.8. Der Wohnungsaufwand

kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m² Nutzfläche anerkannt werden. 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 %.

2.6.2.9. Die förderbare Nutzfläche

beträgt höchstens: für eine Person 50 m², für 2 Personen 70 m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um 10 m², ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um jeweils 15 m². Der zumutbare Wohnungsaufwand beträgt (gem. § 47a Abs. 5 Wohnzuschuss Modell 2009; gültig ab 2012-01-01): für 1 Person bei einem Jahreseinkommen

- bis € 09.000,00 ... 0 %
- bis € 10.200,00 ... 5 %
- bis € 11.400,00 ... 10 %
- bis € 12.600,00 ... 15 %
- bis € 13.800,00 ... 17,5 %
- bis € 15.000,00 ... 20 %
- ab € 15.000,01 ... 25 %

Das Jahreseinkommen erhöht sich für

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

* Wir weisen darauf hin, dass über die Gewährung und Höhe des Wohnzuschusses das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung entscheidet!

2.6.2.10. Wohnzuschuss im Überblick (Subjektförderung; Modell 2009)

Förderbarer Wohnungsaufwand = Aufwand pro m² und Monat förderbare Nutzfläche

Aufwand pro m² und Monat

Rückzahlungsleistung aus Baukostenfinanzierung (max. € 4,00 bzw. € 4,50)
zuzüglich Betriebskostenpauschale (€ 1,00)
ergibt ein Gesamtmaximum je förderbarer Nutzfläche von € 5,50

Maximal förderbare Nutzfläche

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

Zumutbarer Wohnungsaufwand = %-Anteil des Familieneinkommens = Selbstbehalt

Zumutbarer Wohnungsaufwand (gem. § 47a Abs. 5 Wohnzuschuss Modell 2009; gültig ab 2012-01-01)

zumutbar	monatl. gewichtetes Einkommen = pro-Kopf-Einkommen
0%	bis zu € 750,00
5%	bis zu € 850,00
10%	bis zu € 950,00
15%	bis zu € 1.050,00
17,5%	bis zu € 1.150,00
20%	bis zu € 1.250
25%	ab € 1.250,01

Gewichtungsfaktor

(Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)

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

Wohnzuschuss = förderbarer Wohnaufwand - zumutbarer Wohnungsaufwand

2.6.3. Monatliches Entgelt

2.6.3.1. Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- Annuität – Förderungsdarlehen
- Annuität (Kapitaltilgung+Zinsen) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Hypothekendarlehens
- abzüglich Annuitätzuschuss aus Basisförderung
- Baurechtszins im Falle der Einräumung eines Baurechts, Zins für die zur Verfügungstellung des Baugrundstückes
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der Wohnungsanlage eingehoben wird
- Rücklage 2% der vorstehend angeführten Entgeltbestandteile
- Umsatzsteuer von der Miete und von 1% des Finanzierungsbeitrages pro Jahr (Verwohung)

2.6.3.2. Betriebskosten (Akonto)

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

- Öffentliche Abgaben (Kanal-, Müll-, Wassergebühr, Grundsteuer)
- Versicherungsaufwand (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- u. Sturmschadenversicherung jeweils zum Neuwert)
- allgemeine Stromkosten (Stiegenhaus, Keller, Außenbeleuchtung)
- Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Außenanlagen (z. B. Kinderspielplätze, Grünflächen, Müllplätze und dgl.)
- Rauchfangkehrergebühr
- gegebenenfalls Kosten einer Liftanlage etc.
Im Betriebskostenkonto sind die Kosten einer Hausbetreuung (Stiegenhausreinigung, Winterdienst, Grünflächenpflege) nicht berücksichtigt. Je nach Beauftragung dieser Arbeiten (eine oder mehrere Personen, gegebenenfalls auch eine Firma) sind diese Kosten variabel.

2.6.3.3. Verwaltungskosten

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

2.6.3.4. Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

2.6.3.5. Förderungsdarlehen (WFG 2005 – in der jeweils geltenden Richtlinie)

Das Darlehen hat einen Tilgungszeitraum von ca. 34 Jahren und ist mit 1% verzinst. Die Annuität für das Förderungsdarlehen und den rückzahlbaren Teil des auch mit 1% verzinsten Annuitätzuschusses zum Bankdarlehen beträgt in den ersten vier Jahren 4% des Förderungsdarlehens und steigt dann in Vierjahressprüngen um jeweils 1% an und wird im 21.-24. Jahr 9,5% im 25. Jahr 11% und im 26. Jahr 20% ausmachen. Ab dem 27. Jahr wird dieser zurückzuzahlende Betrag um 1,5% erhöht.

2.6.3.6. Darlehen der Raiffeisenbank Neunkirchen Schwarzatal-Mitte

Die Laufzeit des geförderten Darlehens beträgt 30 Jahre und die des nicht geförderten Darlehens beträgt 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): 1.- bis 5. Tilgungsjahr von 2,9% fix (bis längstens 30.06.2020), danach Neuverhandlung der Darlehenskonditionen. Der Kalkulation liegt der Zinssatz von 2,9% zugrunde.

2.6.3.7. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,41 pro m²/netto Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei € 1,90/pro m²/netto Nutzfläche und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 17,30 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte April 2012). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten kommen noch insgesamt ca. € 24,00 für einen Einstellplatz hinzu.

2.6.4. Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)

Der Mietvertrag ist gemäß Gebührengesetz in der geltenden Fassung (§33 TP 5 sowie §6 Abs. 2) zu vergebühren. Diese Kosten sind der Gemeinnützigen Bauvereinigung betragsmäßig zu ersetzen, die diese Gebühr an das Finanzamt abzuführen hat. Die Gebühr beträgt 1% der Bemessungsgundlage. Als Richtwert für die Bemessungsgrundlage ist anzunehmen: dreifacher Jahresmietwert (inkl. BK) zuzüglich 3% der Barmittel.

2.6.5. Steuerfreibeträge

Die bei dem Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen einbezahlten Beträge können – bis zu den jeweils gültigen Höchstsätzen – vom Einkommen steuerlich abgesetzt werden. Dies gilt späterhin auch hinsichtlich der im monatlichen Entgelt enthaltenen Darlehensrückzahlungen. Voraussetzung für die Absetzbarkeit der Barmittel (Finanzierungsbeitrag) ist, dass diese Beträge acht Jahre gebunden sind. Im Falle einer Vertragsauflösung innerhalb dieser Frist sind die Absetzbeträge rückzuerstatten. Die Bestätigung für das Finanzamt über die einbezahlten Barmittel (Finanzierungsbeitrag) senden wir Ihnen gerne auf Wunsch zu.

2.7. Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit

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

Im Umsatzsteuergesetz* wird bei Verkauf einer „Optionswohnung“ der Vorsteuerberichtigungszeitraum von 10 Jahren auf 20 Jahre verlängert. Das hat zur Folge, dass beim Erwerb der Wohnung nach 10 Jahren auch eine anteilige Umsatzsteuer (aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Vorsteuerkorrekturen) vom Kaufpreis zu entrichten ist.

- In den Herstellungskosten in diesem Prospekt ist keine Umsatzsteuer enthalten (Nettobeträge).
- Bei der Ausübung des Kaufrechtes (erstmalig möglich 10 Jahre ab Bezug) wird der zu vereinbarende Kaufpreis um jene Beträge erhöht bzw. vermindert, die nach der dann geltenden Rechtslage zu berücksichtigen sind.
- Für die Bemessung einer allfälligen wiederauflebenden (anteiligen) Umsatzsteuer bzw. vorzunehmenden Vorsteuerkorrektur gelten die für das Kaufobjekt anzuwendenden gesetzlichen Grundlagen zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses und ist in jedem Falle der von der VerkäuferIn an die Finanzbehörde abzuführende Steuerbetrag von der/dem bisherigen MieterIn (künftigen EigentümerIn) zu tragen.

2.8. Baubeschreibung

2.8.1. Konstruktion

Das Gebäude wird in Massivbau mit Ziegel und einer Vollwärmeschutzfassade außen hergestellt.

2.8.2. Baumeister Rohbau

Allgemein:

Alle Konstruktionen werden nach den neuesten Stand der Technik durchgeführt und entsprechend den Auflagen der NÖ. Bautechnikverordnung sowie der NÖ. Wohnbauförderung. Der Bauherr behält sich das Recht vor, aufgrund von technischen bzw. baupolizeilicher Vorschriften oder statischen Gründen, Änderungen von Arbeiten vorzunehmen.

2.8.3. Fundamente

Fundamentplatte laut statischem Erfordernis

2.8.4. Decken und Wände

Kellerabteiwände:	Stahlständerkonstruktion
Außenwände:	Keramischer Hohlziegel 25 cm oder Stahlbeton mit Vollwärmeschutz 16 cm
Zwischenwände:	Tragende Wände 25 cm keramischer Hohlziegel
Nichttragende Wände:	10 cm keramischen DÜWA beidseitig verputzt
Wohnungstrenn – und Stiegenhauswände:	Schallschutzwand 25 cm mit Vorsatzschale 5 cm (nach Erfordernis)
Geschossdecken:	Elementdecken laut statischem Erfordernis
Stiegen:	Stahlbetonlaufftreppen, die Stufenkerne mit Fliesen belegt.

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

2.8.5. Dach, Fenster, Türen und Rollläden

Dach:	Flachgeneigtes Dach mit Folienabdichtung
Fenster:	Ein- bzw. mehrflügelig in Kunststoff, mit weißer Oberfläche innen und Isolierglas, außen grau
Terrassentüren:	Ein- bzw. mehrflügelig in Kunststoff, mit weißer Oberfläche innen und Isolierglas, außen grau
Fensterbänke außen:	Aluminium Sohlbänke
Fensterbänke innen:	Max - postforming oder Werzalith- weiß
Hauseingangstüre:	in Aluminium
Rollläden:	Alle Fenster erhalten Rollläden mit Gurtenbetätigung

2.8.6. Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin:

Lüftung:	Absaugung Küche, Bad und WC Entlüftung erfolgt über kontrollierte Wohnraumentlüftung. Die Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Luft/Wärmeverteilung erfolgt über Blechkanäle und wird in den Wohnräumen eingebracht. Mit der aus der Abluft genommenen Wärme wird die Zuluft erwärmt. Die Absaugung der Abluft erfolgt im Bad, WC, sodass eine separate Entlüftung der Sanitäräume nicht notwendig sind. Das zentrale Lüftungsgerät je Stiege ist im Keller situiert.
Heizung:	Die Heizung wird zentral mittels Pelletsheizung erzeugt. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels Fußbodenheizung. Die Warmwasserbereitung wird mittels Pelletsheizung und mit Sonnenkollektoren zentral pro Stiege hergestellt. Jede Wohnung erhält einen Warmwasserzähler und Wärmemengenzähler. Abrechnung erfolgt pro Wohnung direkt mit dem Betreiber der Heizungsanlage.
Kanal:	PVC
Notkamin:	Durchmesser 14 cm ohne Kaminanschluss (Notkamin im Sinne der NÖ BTV)

2.9. Ausstattungsbeschreibung**2.9.1. Decken und Wände**

Fußbodenbeläge:	AR, Vorraum, Küche – Fliesen Wohn/Schlafräume – Fertigparkett – Eiche Bad, WC - Fliesen
Verfliesung Wände:	Bad bis Türstockhöhe WC - bis ca. 1,50m Höhe
Malerei:	Decken und Wände mit Innendispersion gemalt (Farbton gebrochen weiß)
Anstrich:	Alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer werden lackiert (für Innenbereich), im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt

2.9.2. Türen

Wohnungseingangstüren:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß, einbruchhemmender Wechselbeschlag mit Langschildern mit Einstemmschloss für Einbauzylinder, Türspion und Namensschild
Innentüren:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß, Drückerpaaar mit Rosetten und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel

2.9.3. Balkon | Terrasse

Balkon:	Keramischer Belag
Terrasse (EG DG):	Betonplatten 40/40

2.9.4. Sanitäre Einrichtung

WC:	Schale und Spülkasten Unterputz, 2 Mengenspültechnik wandhängend, Waschtisch weiß, Einhebel -WT- Batterie
Bad:	Waschtisch weiß, Einhebel -WT- Batterie, Waschmaschinenanschluss, Badewanne Stahlblech mit Wannenfüll- und Brausegarnitur Dusche mit Brausegarnitur
Küche:	Kalt- und Warmwasseranschlüsse bis Eckventil für Einbauspüle sowie für Geschirrspüler.

2.9.5. Elektroinstallationen (Beispiel einer Standardwohnung)

WC:	1x Lichtauslass mit Ausschalter
Bad:	1x Deckenauslass mit Ausschalter 1x Wandauslass mit Ausschalter 1x Schukosteckdose 1x Waschmaschinenauslass 1x Badewannenerdung
Küche:	1x Deckenauslass mit Ausschalter 1x Wandauslass 4x Schukosteckdosen 1x Kraftstromauslass für E-Herd 1x Geschirrspülersteckdose 1x Kühlschranksteckdose
Wohnzimmer:	1x Ausschalter für die Außenleuchte 1x Deckenauslass mit Wechselschalter 1x Deckenauslass mit Ausschalter Leerrohr für Internet 5x Schukosteckdosen 1x Antennenauslass
Zimmer:	1x Raumthermostat für Lüftung und Heizung 1x Deckenauslass mit Ausschalter 1x TV Anschluss 2x Steckdosen
Diele:	1 x Raumthermostat für Heizung 1x Schukosteckdose 1 bis 3 Deckenauslässe (je nach Erfordernis) mit Wechselschalter 1x Gegensprechanlagen 1x Telefonleerauslass 1x Kleinverteiler (teilweise im Abstellraum) 1x Fußbodenheizungsverteiler (teilweise im Abstellraum)
Abstellraum:	1x Lichtauslass mit Ausschalter
Balkon Terrasse:	1x Wandauslass 1x Steckdose
Antennenanlage:	Für das Bauvorhaben ist eine SAT-Anlage vorgesehen. Empfangen werden ORF1, ORF2, UKW –Programme, sowie alle nicht verschlüsselten SAT Programme ohne Receiver
Telefon- und Leerverrohrung:	Für das Telefon wird ein Leerrohrsystem mit Vorspanndraht, ausgehend vom Steigschacht EG zum zu montierenden Verzweigergehäuse der Post, installiert: Ein Leerrohr mit Vorspanndraht wird zu jeder Wohnung verlegt.
Beleuchtung im Allgemeinbereich:	Die Beleuchtung umfasst: die Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, Allgemeinräume im Erdgeschoss und die Außenbeleuchtung. Das Licht im Stiegenhaus wird über einen Treppenhausautomaten geschaltet.
Kellerersatzraum:	Allgemeinbeleuchtung am Gang. Im zur Wohnung zugeordneten Kellerabteil ist ein Stromanschluss für Steckdose und Beleuchtung mit Schalter vorhanden. (Strom ist mit Wohnungszähler verbunden)
Lift:	Jede Stiege erhält einen Aufzug (Keller - Dachgeschoß)

2.10. Außenanlagen

Müllplatz:	Im Grünwall angeordnet laut Lageplan
Kleinkinderspielplätze:	laut Lageplan
Parkplätze:	Für jede Wohnung ist ein PKW-Einstellplatz im Erdwall (Grüngürtel) vorgesehen. Zuordnung laut Lageplan
Allgemein:	Zu jeder Wohnung gehört ein zugeordnetes Kellerabteil. Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) sowie Anschlagbrett sind im Stiegenhaus angeordnet. Die Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Maschengitterzaun eingezäunt, samt einer Gehrde mit Wohnungsschlüssel sperrbar.

2.11. Sonderwünsche und Übergabe

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

Weiters dürfen sie den Rahmen der Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Niederösterreich, sowie die Bauordnung nicht überschreiten. Im Falle des Rücktrittes ist der Urzustand herzustellen.

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