

# Stössing

## Mein Wohntraum wird wahr.

- 16 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufrecht
- alle Wohnungen mit Terrasse oder Balkon
- im EG mit Eigengarten
- Abstellplätze unter Carport
- Fernwärme
- Niedrigenergiebauweise

**Weitere Infos  
erhalten Sie:**

**T 02236/405-215  
Herr Abraham**



A: DI Franz Pfeil ZT-GmbH

Symbolbild: Stössing

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

Wir bauen. Sie wohnen.

**NÖ Wohnbaugruppe.**



## Unsere Partner.



## Unser Prospekt.

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**November 2012**) 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 | offi ce@gnb-nbg.at | Firmenbuchnummer: FN 95128w - LG Wiener Neustadt | UID ATU55636609 | DVR: 0090051

## Inhaltsverzeichnis

|         |   |         |  |
|---------|---|---------|--|
| 2 ....  | Objektübersicht                                       | 30 .... | Die förderbare Nutzfläche  |
| 2 ....  | Fertigstellung  | 31 .... | Wohnzuschuss im Überblick  |
| 2 ....  | Finanzierung  | 32 .... | Monatliches Entgelt  |
| 2 ....  | Bauträger, Bauleitung<br>und Hausverwaltung           | 32 .... | Miete  |
| 2 ....  | Planung   | 32 .... | Betriebskosten   |
| 2 ....  | Generalunternehmer                                    | 32 .... | Verwaltungskosten  |
| 2 ....  | Information und Beratung                              | 32 .... | Kalkulationsgrundlage für das<br>monatliche Entgelt                              |
| 2 ....  | Gemeindeinformation                                   | 32 .... | Förderungsdarlehen   |
| 2 ....  | Lage der Gemeinde                                     | 32 .... | Darlehen der Raiffeisen Bausparkasse   |
| 2 ....  | Objektstandort  | 32 .... | Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag<br>sowie Betriebs- und<br>Verwaltungskosten |
| 2 ....  | geplante Objektansicht                                | 33 .... | Vergebührungskosten  |
| 3 ....  | Wohnungsinformation                                   | 33 .... | Steuerfreibeträge  |
| 3 ....  | Topographie   | 33 .... | Eigentumsübertragung -<br>Miete mit garantierter<br>Kaufmöglichkeit              |
| 4 ....  | Finanzierungsübersicht                                | 33 .... | Baubeschreibung  |
| 5 ....  | Übersichtspläne                                       | 33 .... | Fundamente   |
| 5 ....  | Lageplan  | 33 .... | Decken und Wände   |
| 6 ....  | Übersicht Kellergeschoß                               | 33 .... | Dach, Fenster und Türen  |
| 7 ....  | Übersicht Stiege 1                                    | 34 .... | Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin   |
| 8 ....  | Übersicht Stiege 2                                    | 34 .... | Ausstattungsbeschreibung   |
| 9 ....  | Übersicht Schnitt                                     | 34 .... | Decken und Wände   |
| 10 .... | Übersicht Ansichten Stiege 1                          | 34 .... | Türen und Balkon   |
| 11 .... | Übersicht Ansichten Stiege 2                          | 34 .... | Sanitäre Einrichtung   |
| 12 .... | Grundrisse  | 34 .... | Elektroinstallationen  |
| 12 .... | Top 1/1   | 35 .... | Außenanlagen   |
| 13 .... | Top 1/2   | 36 .... | Anmerkungen  |
| 14 .... | Top 1/3   | 36 .... | Energieausweis   |
| 15 .... | Top 1/4   | 36 .... | Rechtsnatur des  |
| 16 .... | Top 1/5   | 36 .... | Sonderwünsche und Übergabe   |
| 17 .... | Top 1/6   |         |  |
| 18 .... | Top 1/7   |         |  |
| 19 .... | Top 1/8   |         |  |
| 20 .... | Top 2/1   |         |  |
| 21 .... | Top 2/2   |         |  |
| 22 .... | Top 2/3   |         |  |
| 23 .... | Top 2/4   |         |  |
| 24 .... | Top 2/5   |         |  |
| 25 .... | Top 2/6   |         |  |
| 26 .... | Top 2/7   |         |  |
| 27 .... | Top 2/8   |         |  |
| 28 .... | Kosten und Finanzierung                               |         |  |
| 28 .... | Finanzierung  |         |  |
| 28 .... | Voraussetzung für den Erhalt der<br>Wohnungsförderung |         |  |
| 28 .... | Einkommen   |         |  |
| 28 .... | Hauptwohnsitz   |         |  |
| 28 .... | Darlehen  |         |  |
| 28 .... | Förderungsdarlehen                                    |         |  |
| 29 .... | Hypothekendarlehen                                    |         |  |
| 29 .... | Zuschuss gem. NÖ WFG 2005                             |         |  |
| 29 .... | Barmittel (Finanzierungsbeitrag)                      |         |  |
| 30 .... | Wohnzuschuss im Detail                                |         |  |
| 30 .... | Die Höhe des Wohnzuschusses                           |         |  |
| 30 .... | Der Wohnungsaufwand                                   |         |  |



## 1. Objektübersicht

In 3073 Stössing wird eine Wohnhausanlage in Niedrigenergiebauweise mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet. Es entstehen insgesamt 16 Wohnungen, die auf 2 Stiegen zu je 8 Wohnungen aufgeteilt werden. Das Untergeschoß der Wohnhausanlage ist in das Gelände eingeschnitten und bietet Platz für die überdeckten PKW-Stellplätze und die erforderlichen Nebenräume (Einlagerungsräume, Trockenräume, Fahrradabstellräume). Jeder Wohnung ist ein PKW-Stellplatz im Carportbereich zugeordnet, 4 zusätzliche Stellplätze werden im Freien errichtet, 3 weitere finden ebenfalls unter dem Carport Platz. Die Beheizung der gesamten Wohnhausanlage erfolgt über Fernwärme. Jeder Wohneinheit sind Freiflächen in Form von Balkon oder Terrasse zugeordnet; Erdgeschoß-Wohnungen erhalten einen Eigengarten. Der Müllraum wird bei Stiege 2 untergebracht, der Kleinkinderspielplatz wird ebenfalls bei Stiege 2 an der östlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Garantierte Kaufmöglichkeit.

### 1.1. Fertigstellung

Die Wohnhausanlage wird voraussichtlich im Sommer 2014 fertig gestellt.

### 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 DI Franz Pfeil Ziviltechniker GmbH  
3002 Purkersdorf, Hauptplatz 11  
T 02231/63742

### 1.5. Generalunternehmer

GEBRÜDER lang:bau GmbH  
3504 Krems/Stein, Steiner Landstraße 86  
T 02732/71055  
office.krems@lang-bau.at

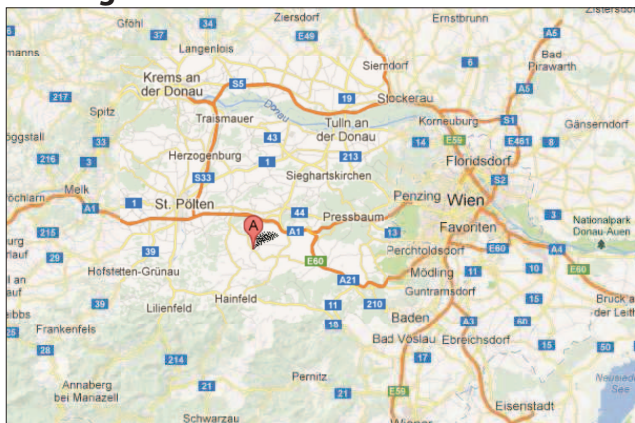
### 1.6. Information und Beratung

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte  
2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4  
www.gnb-nbg.at, verkauf@gnb-nbg.at  
Herr Abraham: T 02236/405-215

### 1.7. Gemeindeinformation

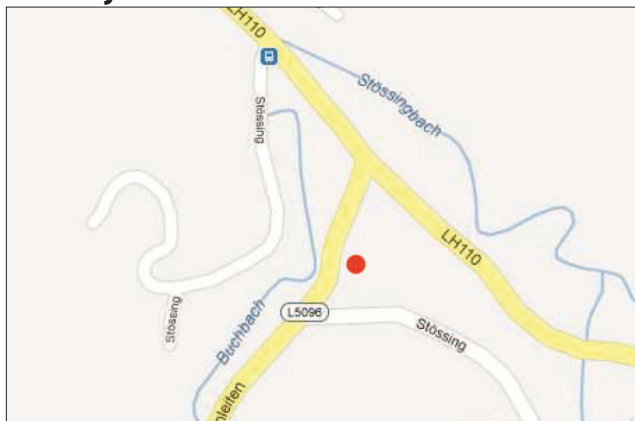
Die Gemeinde Stössing liegt im östlichen Mostviertel. Mit einem PKW ist St. Pölten in ca. 30 Minuten und Wien in ca. 45 Minuten erreichbar. Es gibt auch die Möglichkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln nach Böheimkirchen oder St. Pölten zu gelangen. Stössing weist weiters eine Vielzahl von Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten auf. Ebenso laden die schönen Wander- und Radwege zu Ausflügen in die Natur ein.

### 1.8. Lage der Gemeinde



Kartenausschnitt © 2012 Google - Kartendaten

### 1.9. Objektstandort



Kartenausschnitt © 2012 Google - Kartendaten

### 1.10. geplante Objektansicht



A: DI Franz Pfeil Ziviltechniker GmbH

Symbolbild: Stössing



## 2. Wohnungsinformation

### 2.1. Topographie

| Top<br>Nr.  |    | Raumprogramm |    |     |    |          |       | Wohn-<br>nutzfläche | Fläche<br>Balkon | Fläche<br>Terrasse | Fläche<br>Garten | Ab-<br>stell-<br>platz | Keller |
|-------------|----|--------------|----|-----|----|----------|-------|---------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------------|--------|
|             |    | Zi           | Kü | Bad | WC | Vr<br>Fl | Ar Sr |                     |                  |                    |                  |                        |        |
| Stiege 1    |    |              |    |     |    |          |       |                     |                  |                    |                  |                        |        |
| EG          | 01 | 3            |    | 1   | 1  | 1        | 1     | 75,47               | 9,80             |                    | 72,42            | 1                      | 5,10   |
|             | 02 | 3            |    | 1   | 1  | 1        | 1     | 76,91               |                  | 9,80               | 88,94            | 1                      | 5,10   |
|             | 03 | 2            |    | 1   | 1  | 1        | 1     | 55,12               |                  | 6,80               | 58,84            | 1                      | 5,10   |
|             | 04 | 3            |    | 1   | 1  | 1        | 1     | 76,23               |                  | 8,90               | 54,57            | 1                      | 5,10   |
| 1.OG        | 05 | 3            |    | 1   | 1  | 1        | 1     | 75,35               | 9,80             |                    |                  | 1                      | 5,10   |
|             | 06 | 3            |    | 1   | 1  | 1        | 1     | 76,78               | 8,90             |                    |                  | 1                      | 5,10   |
|             | 07 | 2            |    | 1   | 1  | 1        | 1     | 55,01               | 6,80             |                    |                  | 1                      | 5,07   |
|             | 08 | 3            |    | 1   | 1  | 1        | 1     | 76,11               | 8,90             |                    |                  | 1                      | 5,10   |
| Summe       |    | Stiege 1     |    |     |    |          |       | 566,98              | 44,20            | 25,50              | 274,77           | 8                      | 40,77  |
| Stiege 2    |    |              |    |     |    |          |       |                     |                  |                    |                  |                        |        |
| EG          | 01 | 3            |    | 1   | 1  | 1        | 1     | 76,23               |                  | 8,90               | 42,14            | 1                      | 5,10   |
|             | 02 | 3            |    | 1   | 1  | 1        | 1     | 76,91               |                  | 8,90               | 75,41            | 1                      | 5,10   |
|             | 03 | 2            |    | 1   | 1  | 1        | 1     | 55,33               |                  | 6,80               | 57,54            | 1                      | 5,10   |
|             | 04 | 3            |    | 1   | 1  | 1        | 1     | 75,47               | 9,80             | 6,80               | 56,02            | 1                      | 5,10   |
| 1.OG        | 05 | 3            |    | 1   | 1  | 1        | 1     | 76,11               | 8,90             |                    |                  | 1                      | 5,10   |
|             | 06 | 3            |    | 1   | 1  | 1        | 1     | 76,78               | 8,90             |                    |                  | 1                      | 5,10   |
|             | 06 | 2            |    | 1   | 1  | 1        | 1     | 55,01               | 6,80             |                    |                  | 1                      | 5,07   |
|             | 07 | 3            |    | 1   | 1  | 1        | 1     | 75,35               | 9,80             |                    |                  | 1                      | 5,10   |
| Summe       |    | Stiege 2     |    |     |    |          |       | 567,19              | 44,20            | 31,40              | 231,11           | 8                      | 40,77  |
| Gesamtsumme |    |              |    |     |    |          |       | 1.134,17            | 88,40            | 56,90              | 505,88           | 16                     | 81,54  |

## 2.2. Finanzierungsübersicht

| Vergabe durch   | Top Nr. | Wohn-<br>nutzfl.<br>m <sup>2</sup> | Garten-<br>fläche<br>m <sup>2</sup> | Gesamtkosten inkl.<br>Zubehör (siehe<br>Topografie) | Gesamt-<br>finanzierungs-<br>beitrag (Grund<br>und Bau) | Gesamtdarlehen (WBF-<br>Darlehen, gefördertes<br>und nicht gefördertes<br>Hypothekendarlehen) | vorauss. mtl.<br>Gesamtmieta inkl.<br>Betriebskosten,<br>EVB, Ust, Verw.<br>kosten <sup>2)</sup> | voraussichtl.<br>mtl. Kosten<br>je Carport<br>ca. | Bereits<br>vermietet  |
|---|---------|------------------------------------|-------------------------------------|---|---|---|--|---|---|
|  NBG   | 1/1     | 75,47                              | 72                                  | € 173.139,43  | € 20.078,42   | € 153.061,01  | € 590,11   | € 15,00   |    |
|  NBG   | 1/2     | 76,91                              | 89                                  | € 175.573,32  | € 19.591,85   | € 155.981,47  | € 600,93   | € 15,00   |    |
|  NBG   | 1/3     | 55,12                              | 59                                  | € 127.254,96  | € 15.465,87   | € 111.789,09  | € 436,20   | € 15,00   |    |
|  NBG   | 1/4     | 76,23                              | 55                                  | € 173.268,70  | € 18.666,33   | € 154.602,37  | € 595,73   | € 15,00   |    |
|  NBG   | 1/5     | 75,35                              |                                     | € 171.584,45  | € 18.766,82   | € 152.817,63  | € 589,09   | € 15,00   |    |
|  NBG   | 1/6     | 76,78                              |                                     | € 174.355,75  | € 18.637,92   | € 155.717,83  | € 599,87   | € 15,00   |    |
|  NBG   | 1/7     | 55,01                              |                                     | € 126.626,56  | € 15.060,56   | € 111.566,00  | € 435,33   | € 15,00   |    |
|  NBG   | 1/8     | 76,11                              |                                     | € 172.909,71  | € 18.550,71   | € 154.359,00  | € 594,82   | € 15,00   |    |
|  NBG   | 2/1     | 76,23                              | 42                                  | € 173.034,70  | € 18.432,33   | € 154.602,37  | € 595,71   | € 15,00   |    |
|  NBG   | 2/2     | 76,91                              | 75                                  | € 175.096,32  | € 19.114,85   | € 155.981,47  | € 600,89   | € 15,00   |    |
|  NBG  | 2/3     | 55,33                              | 58                                  | € 127.690,20  | € 15.475,20   | € 112.215,00  | € 437,78   | € 15,00   |   |
|  NBG | 2/4     | 75,47                              | 56                                  | € 174.551,43  | € 21.490,42   | € 153.061,01  | € 590,23   | € 15,00   |  |
|  NBG | 2/5     | 76,11                              |                                     | € 172.909,71  | € 18.550,71   | € 154.359,00  | € 594,82   | € 15,00   |  |
|  NBG | 2/6     | 76,78                              |                                     | € 174.355,75  | € 18.637,92   | € 155.717,83  | € 599,87   | € 15,00   |  |
|  NBG | 2/7     | 55,01                              |                                     | € 126.626,56  | € 15.060,56   | € 111.566,00  | € 435,33   | € 15,00   |  |
|  NBG | 2/8     | 75,35                              |                                     | € 171.584,45  | € 18.766,82   | € 152.817,63  | € 589,09   | € 15,00   |  |



NÖ Wohnservice

Tel: 02742/22133

www.noewohnservice.at

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

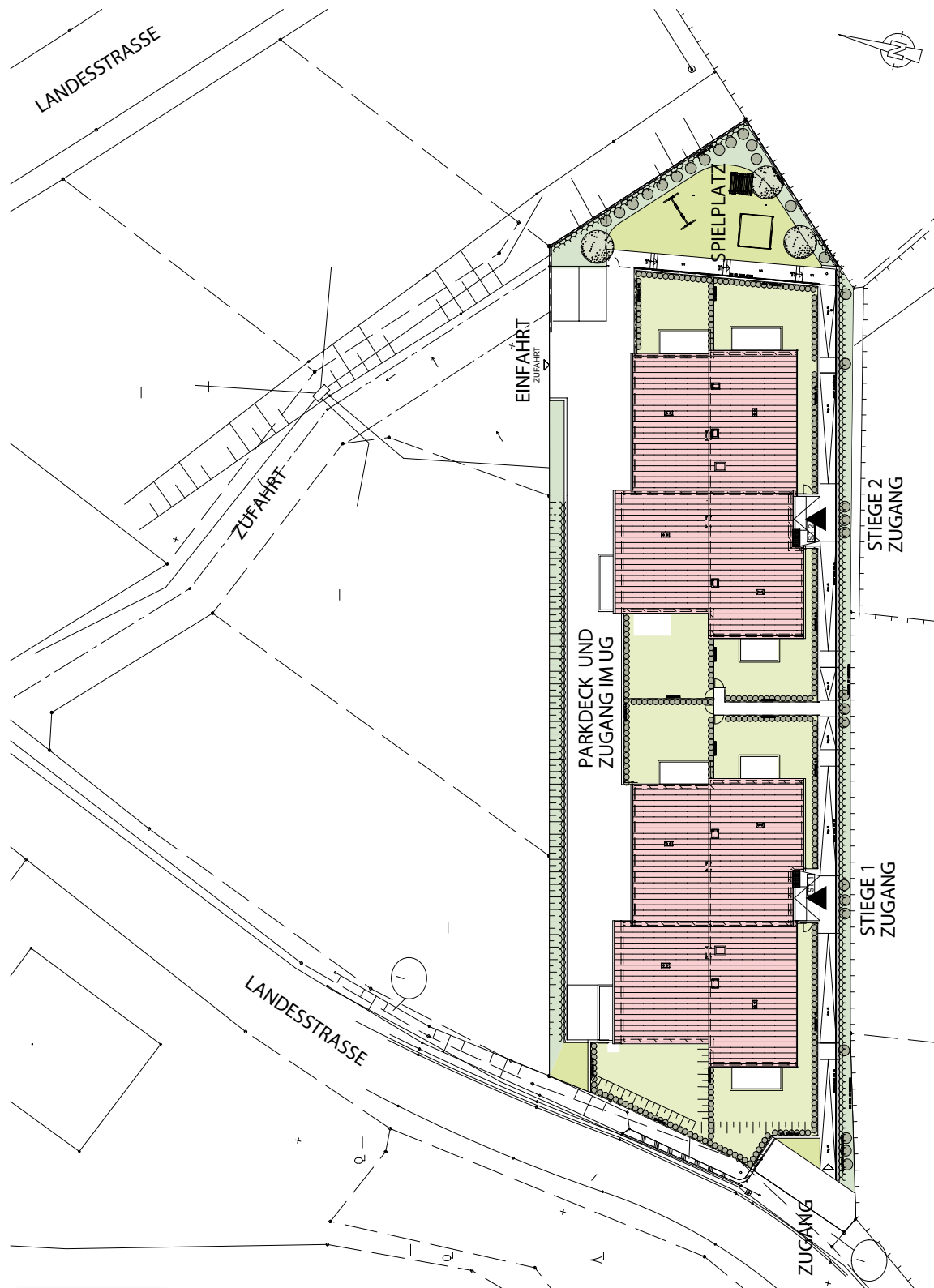
2) exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser)

### Wichtiger Hinweis zu den Plänen

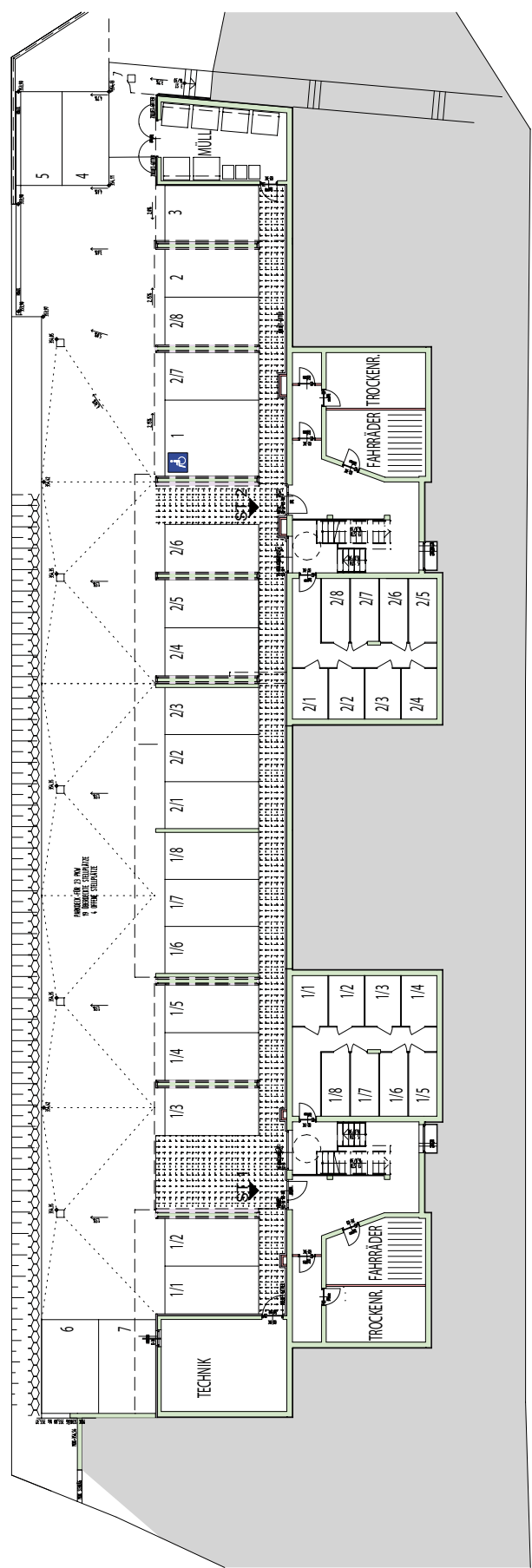
Sämtliche Pläne im vorliegenden Prospekt werden aus drucktechnischen Gründen nicht exakt im angegebenen Maßstab dargestellt. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Wohnung unmöbliert (ausgenommen Sanitärgegenstände | Details siehe Ausstattungsbeschreibung) übergeben wird. Bei Abschluss des Mietvertrages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

## 2.3. Übersichtspläne

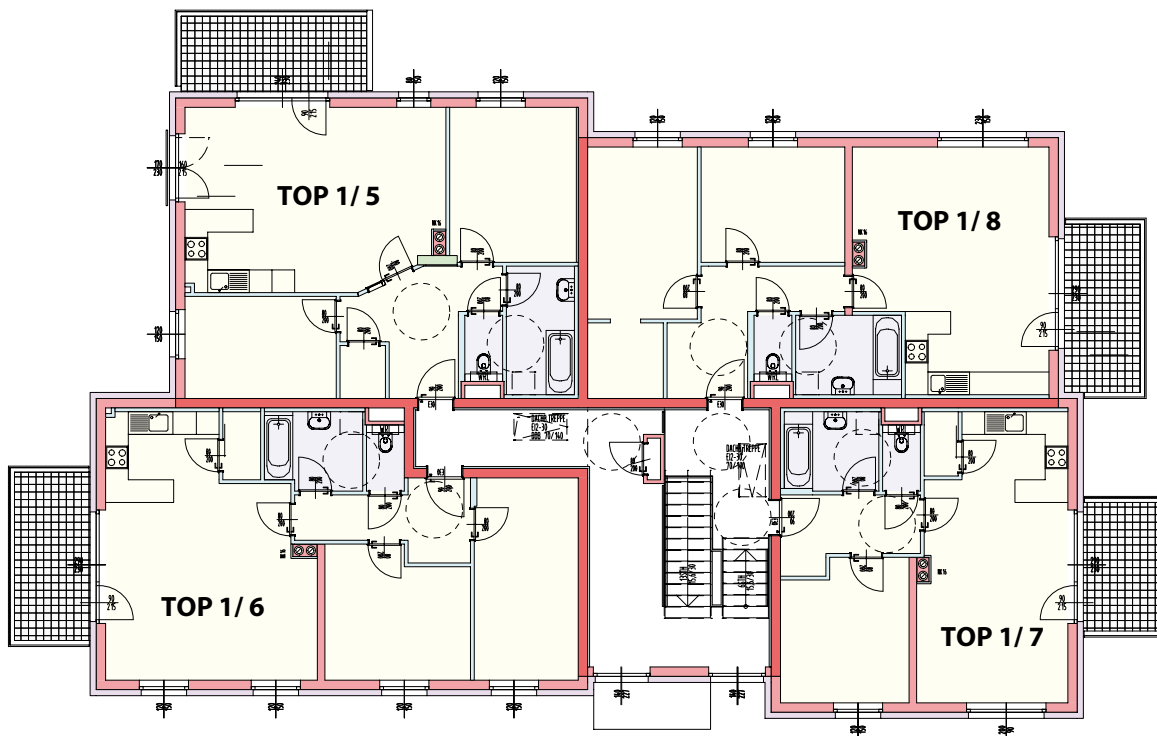
### 2.3.1. Lageplan



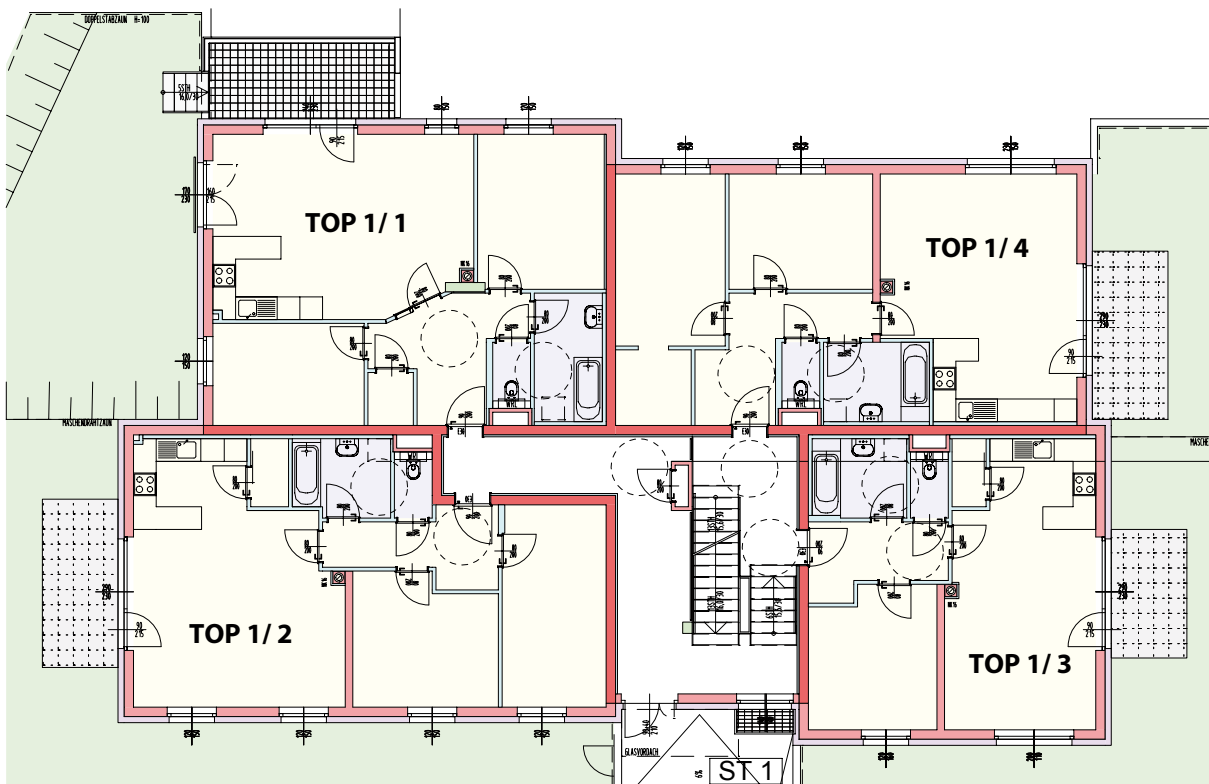




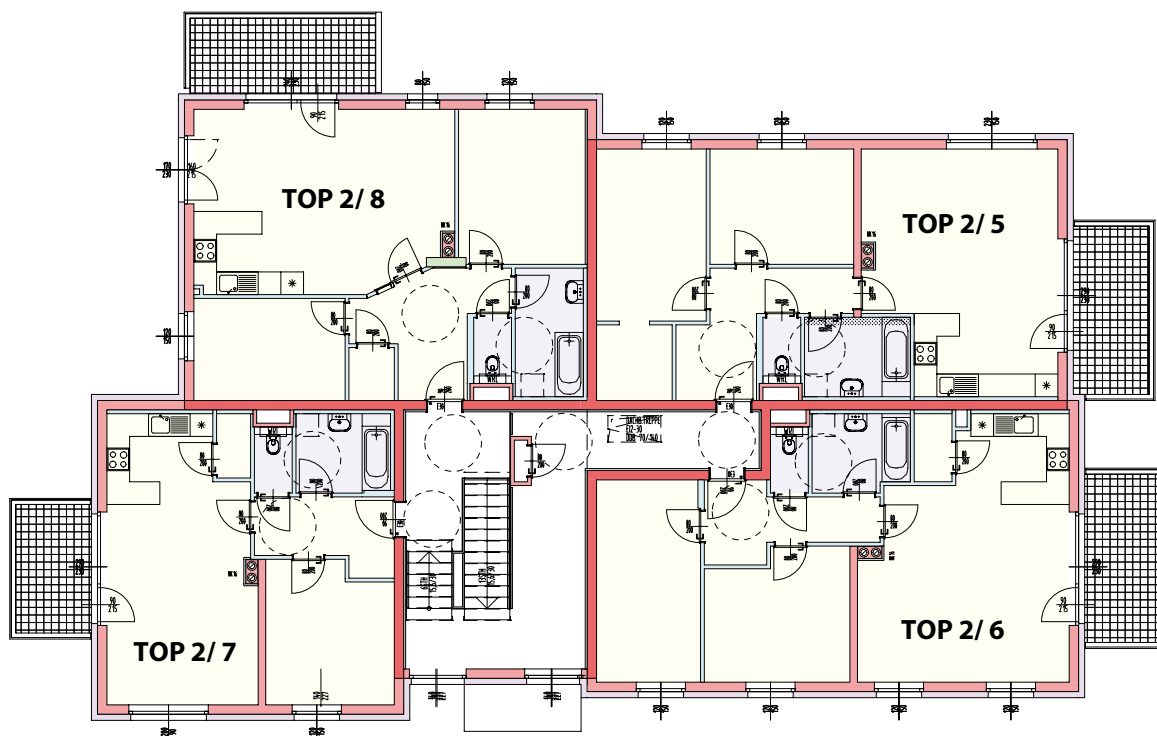
**KELLERGESCHOSS / PARKDECK    Übersicht ohne Masstab**



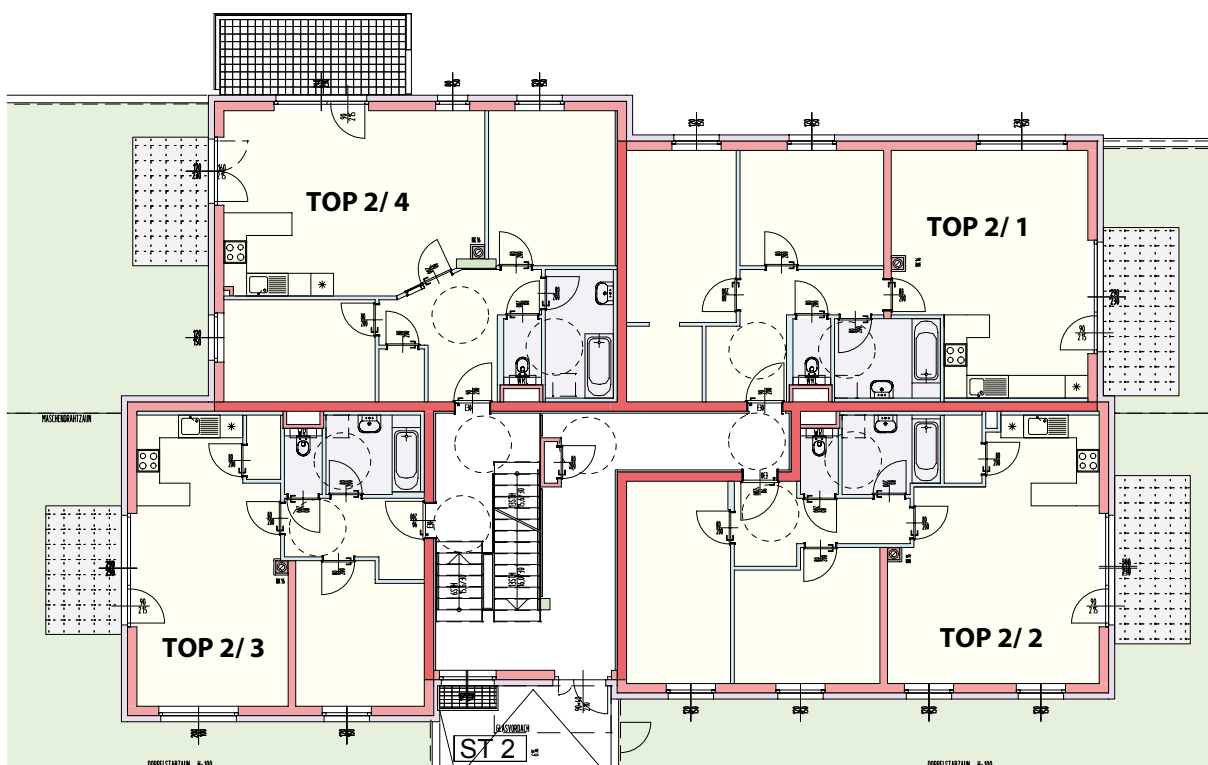
**STIEGE 1**  
**OBERGESCHOSS M 1: 200**



**STIEGE 1**  
**ERDGESCHOSS M 1: 200**

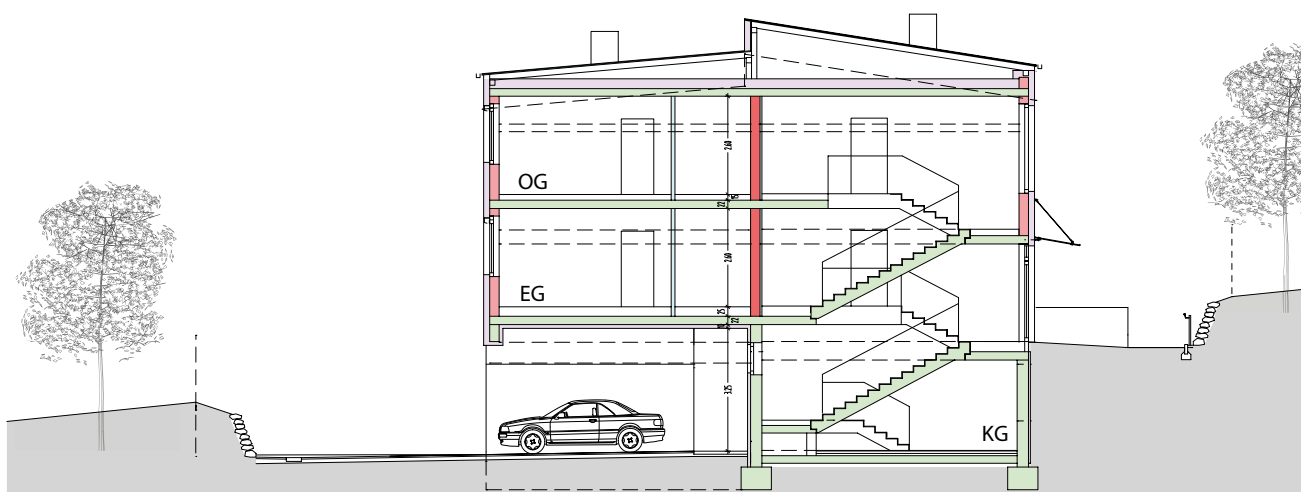


**STIEGE 2  
OBERGESCHOSS M 1:200**

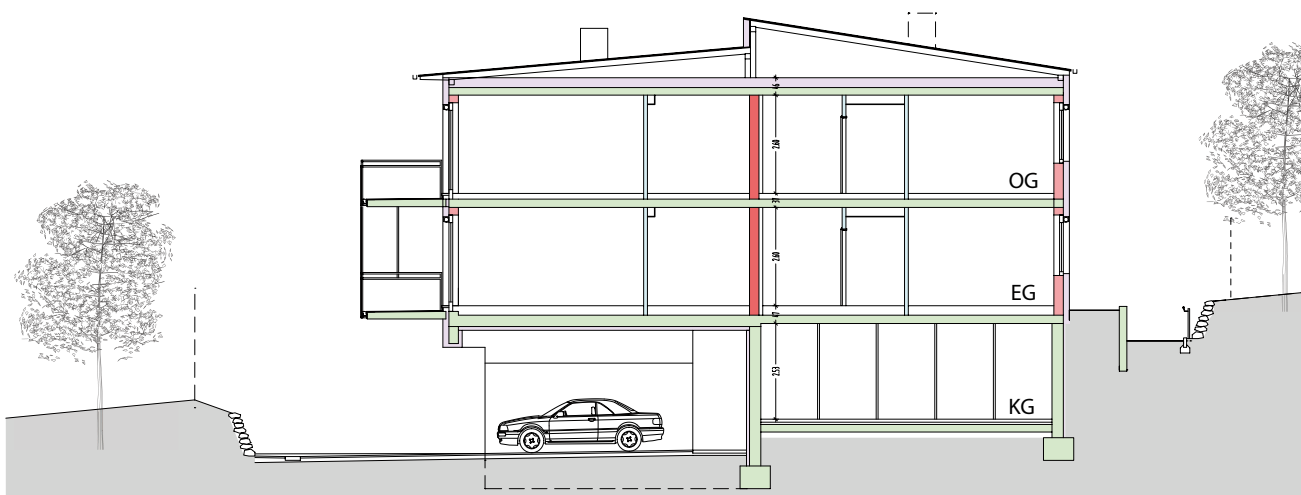


**STIEGE 2  
ERDGESCHOSS M 1:200**





**SCHNITT EINGANG / STIEGENHAUS**



**SCHNITT WOHNUNGEN**



**STIEGE 1: ANSICHT SÜD - EINGANGSEITE**



**STIEGE 1: ANSICHT WEST**



**STIEGE 1: ANSICHT NORD - PARKDECKSEITE**

**M 1:200**



**STIEGE 2: ANSICHT SÜD - EINGANGSEITE**



**STIEGE 2: ANSICHT OST**



**STIEGE 2: ANSICHT NORD - PARKDECKSEITE**

**M 1:200**

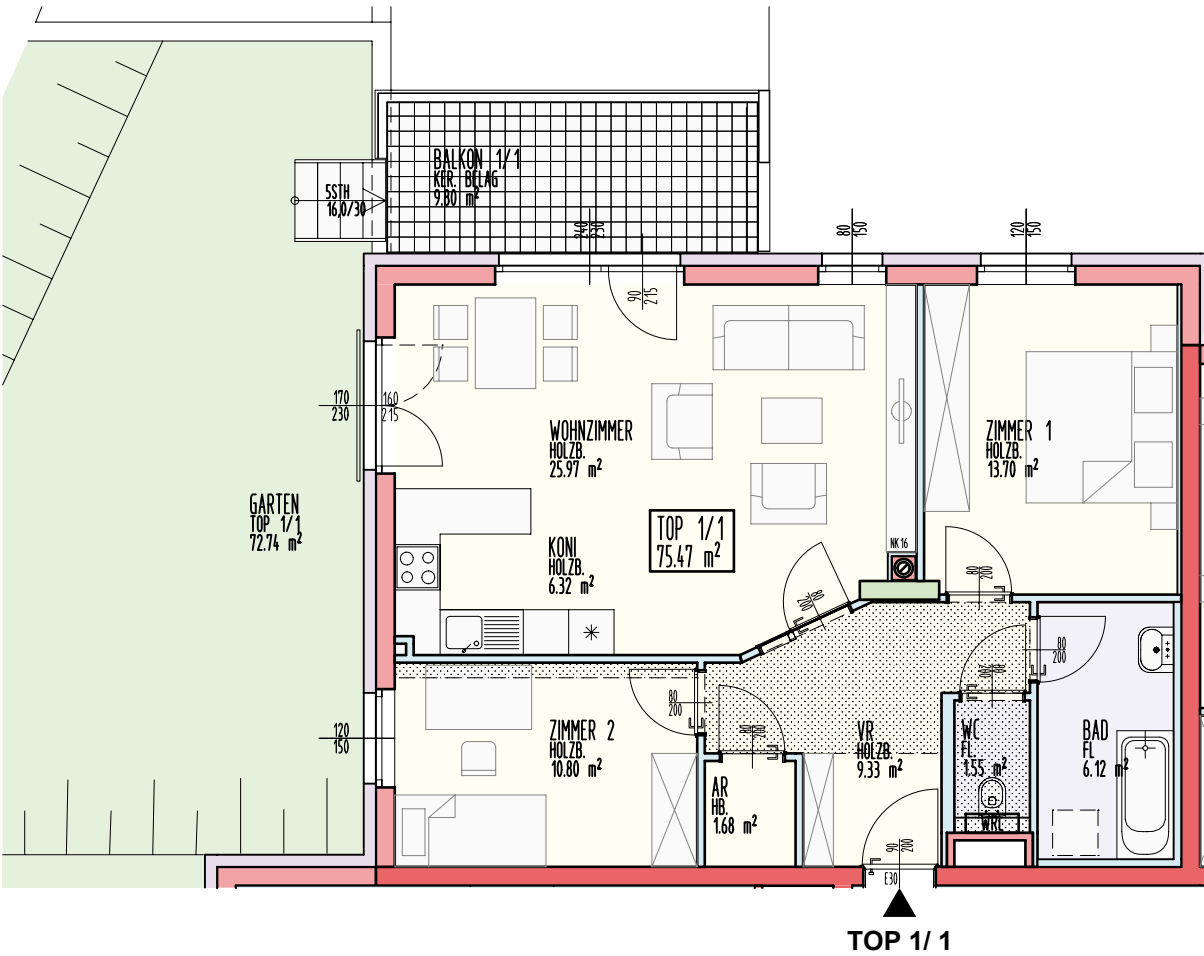
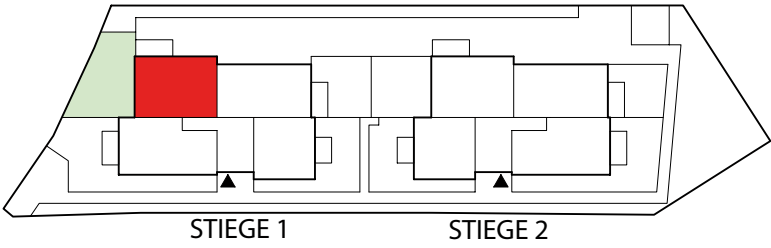


2.4. Grundrisse

Top 1/ 1

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 75,47m<sup>2</sup>  
Balkon: 9,80m<sup>2</sup>  
Eigengarten: 72,74m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 5,10m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 1 Stk.



M 1:100



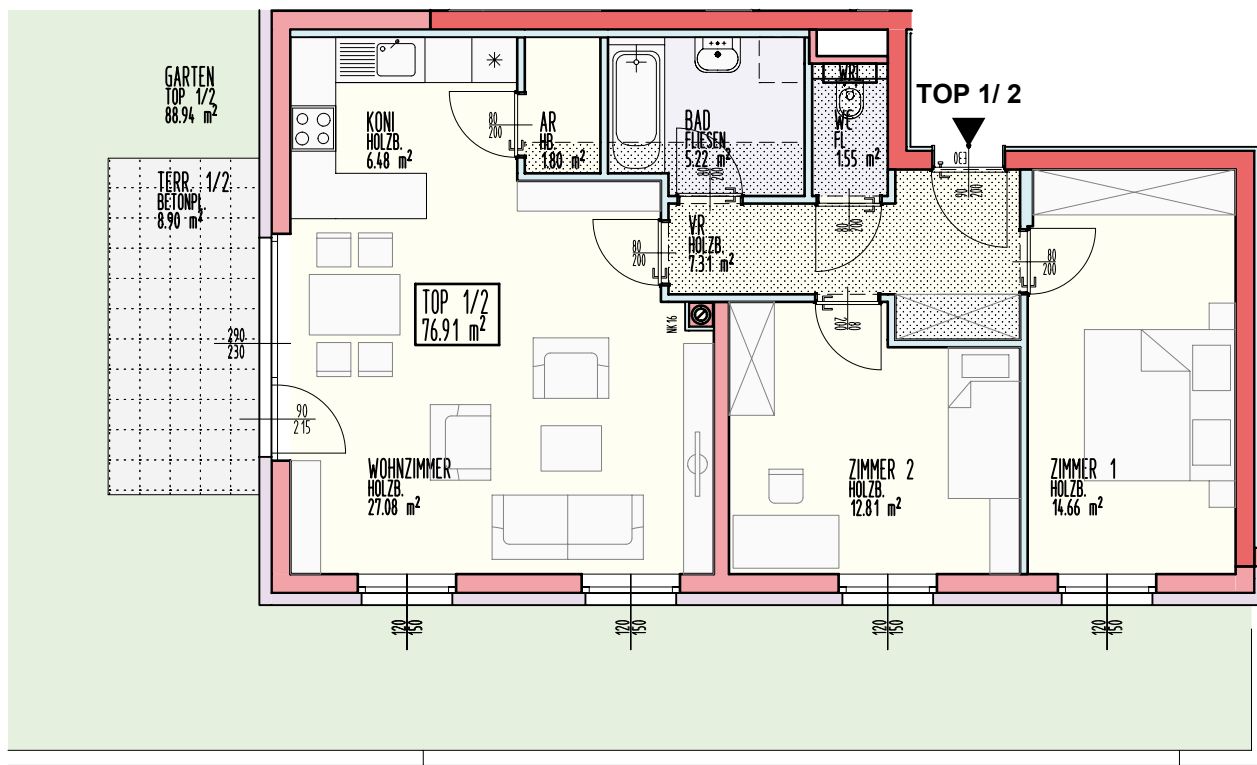
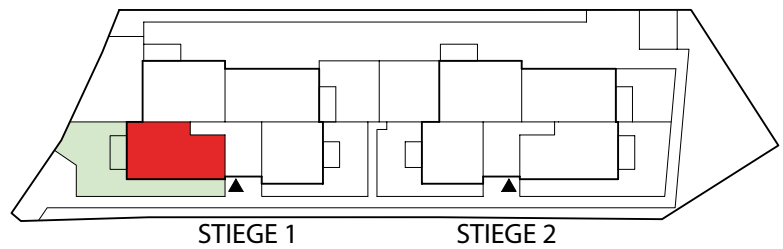
LEGENDE:

- |                    |                  |
|--------------------|------------------|
| STAHLBETON         | PARKETTBODEN     |
| ZIEGEL             | FLIESEN          |
| SCHALLSCHUTZZIEGEL | ABGEHÄNGTE DECKE |
| GIPSKARTON         |                  |

## Top 1/2

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 76,91m<sup>2</sup>  
Terrasse: 9,80m<sup>2</sup>  
Eigengarten: 88,94m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 5,10m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 1 Stk.



M 1:100



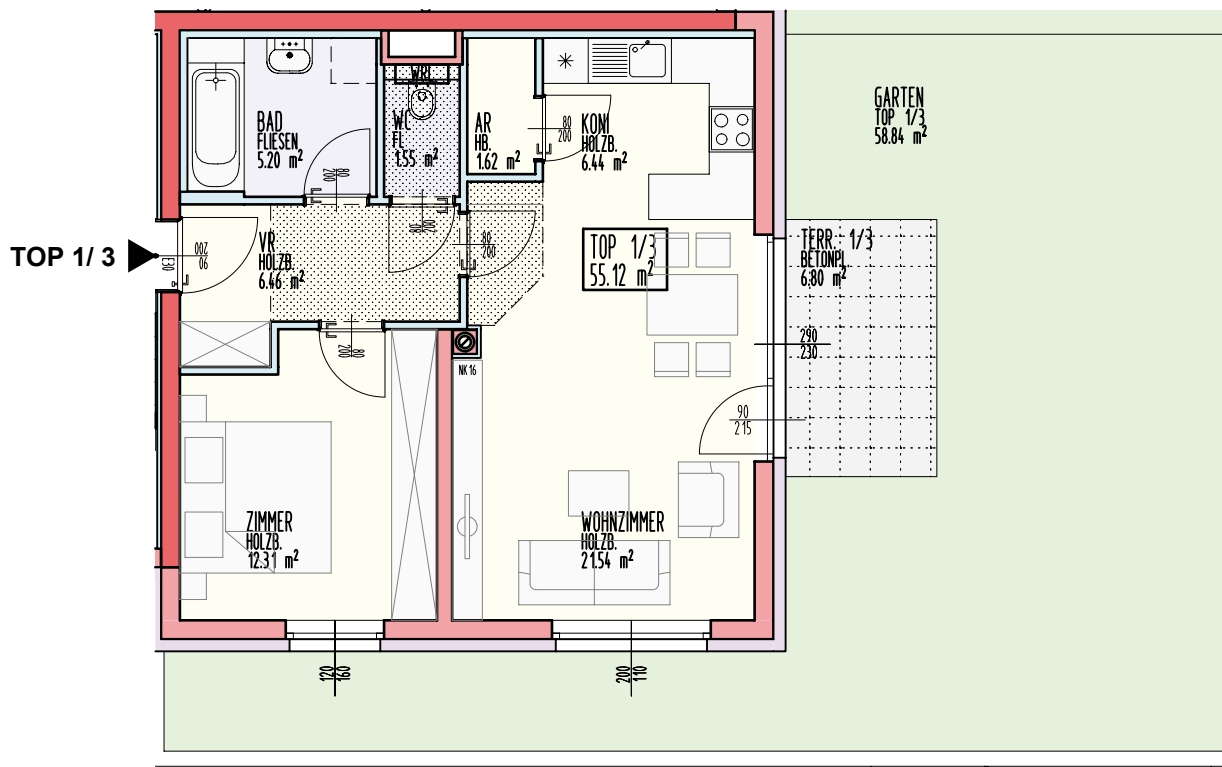
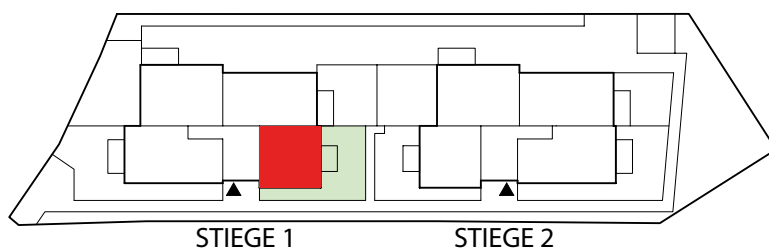
### LEGENDE:

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| STAHLBETON         | PARKETTBODEN     |
| ZIEGEL             | FLIESEN          |
| SCHALLSCHUTZZIEGEL | ABGEHÄNGTE DECKE |
| GIPSKARTON         |                  |

## Top 1/3

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 55,12m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 6,80m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 58,84m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 5,10m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stk.



M 1:100



### LEGENDE:

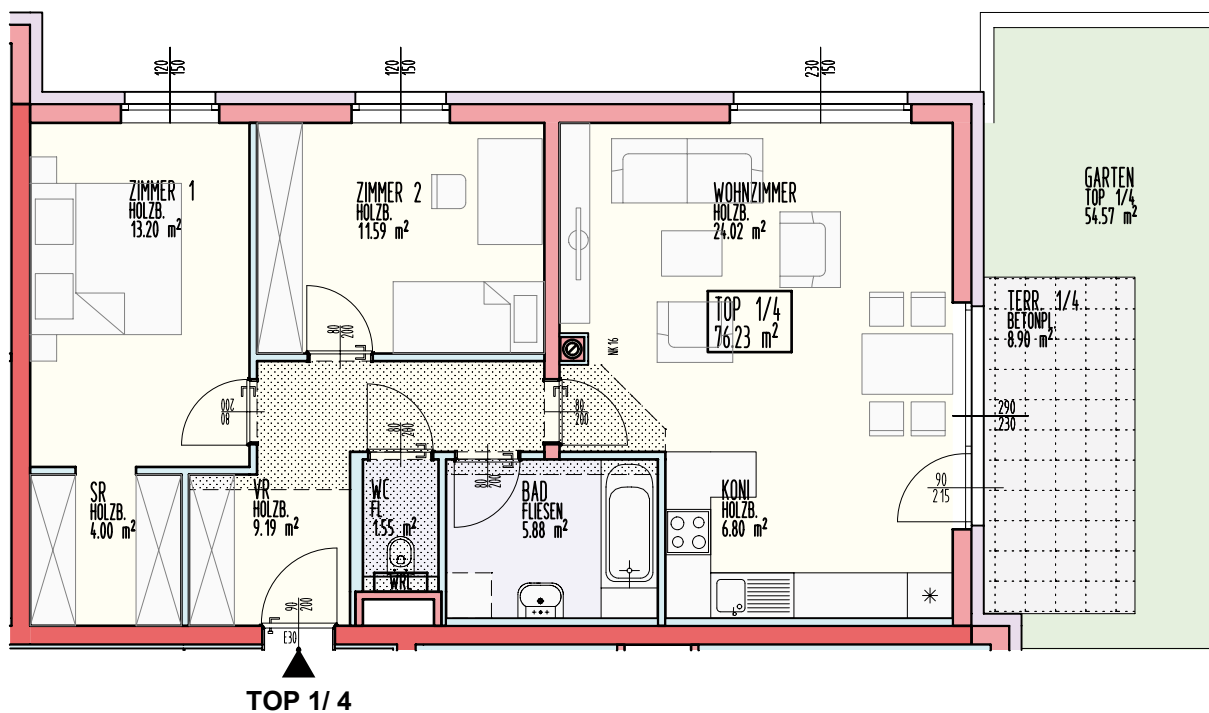
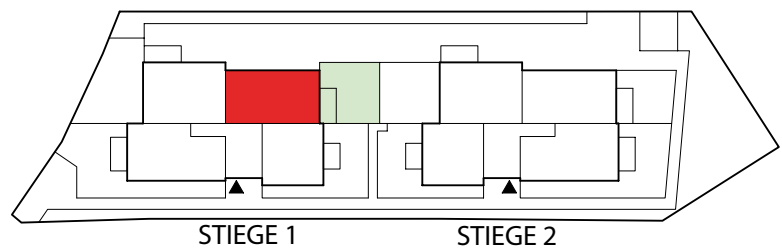
|  |                    |  |                  |
|--|--------------------|--|------------------|
|  | STAHLBETON         |  | PARKETTBODEN     |
|  | ZIEGEL             |  | FLIESEN          |
|  | SCHALLSCHUTZZIEGEL |  | ABGEHÄNGTE DECKE |
|  | GIPSKARTON         |  |                  |



## Top 1/4

### Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 76,23m<sup>2</sup>  
Terrasse: 8,90m<sup>2</sup>  
Eigengarten: 54,57m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 5,10m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 1 Stk.



M 1:100



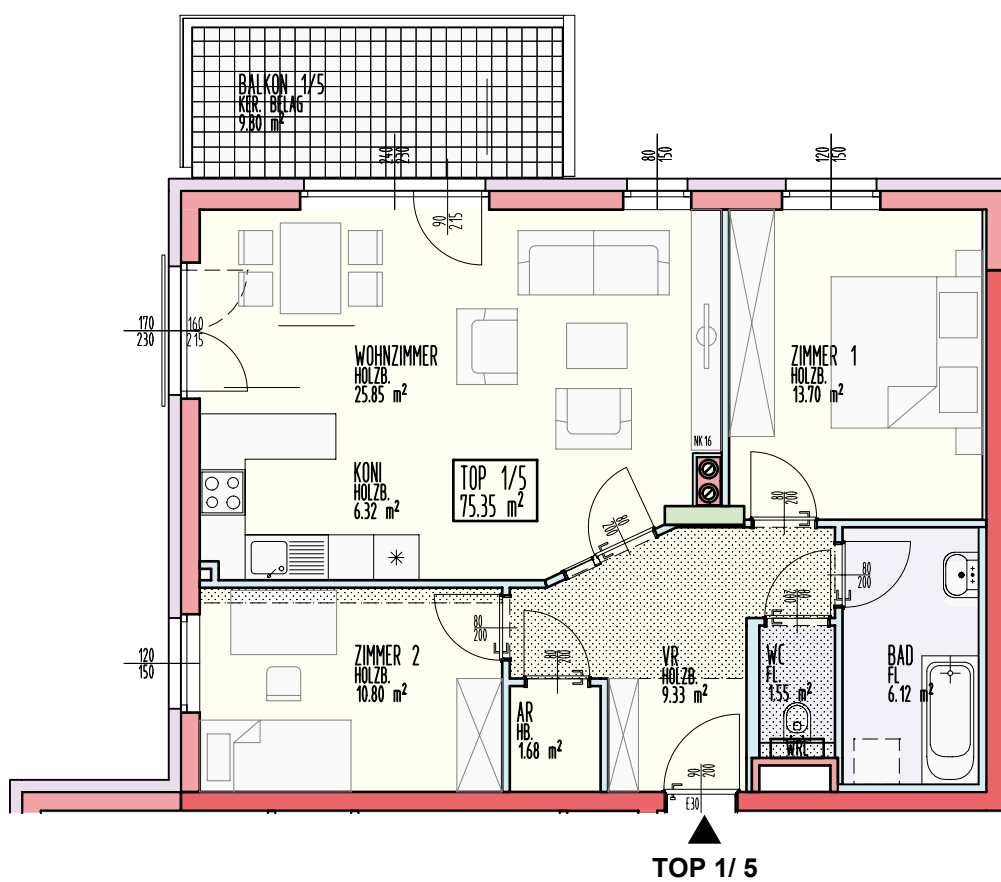
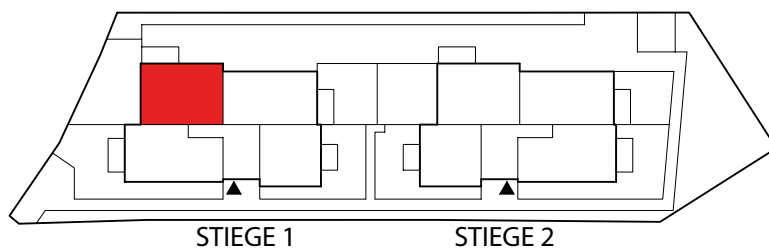
### LEGENDE:

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| STAHLBETON         | PARKETTBODEN     |
| ZIEGEL             | FLIESEN          |
| SCHALLSCHUTZZIEGEL | ABGEHÄNGTE DECKE |
| GIPSKARTON         |                  |

## Top 1/5

Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 75,35m<sup>2</sup>  
 Balkon: 9,80m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 5,10m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stk.



M 1:100



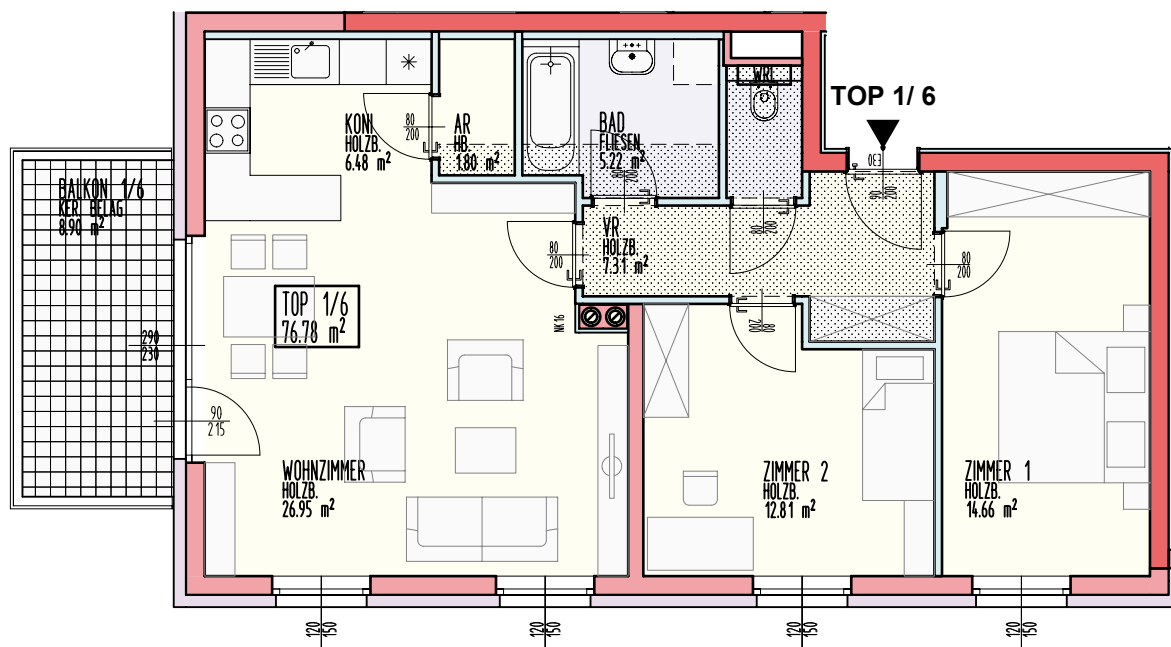
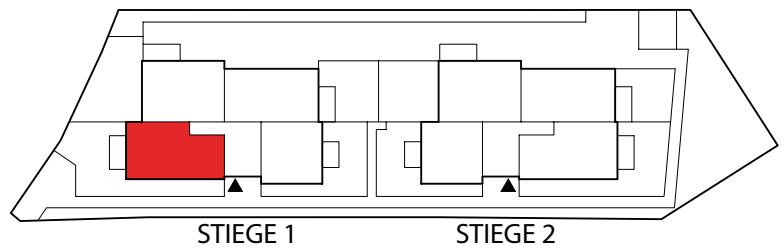
### LEGENDE:

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| STAHLBETON         | PARKETTBODEN     |
| ZIEGEL             | FLIESEN          |
| SCHALLSCHUTZZIEGEL | ABGEHÄNGTE DECKE |
| GIPSKARTON         |                  |

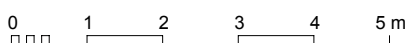
## Top 1/6

Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 76,78m<sup>2</sup>  
Balkon: 8,90m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 5,10m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 1 Stk.



M 1:100



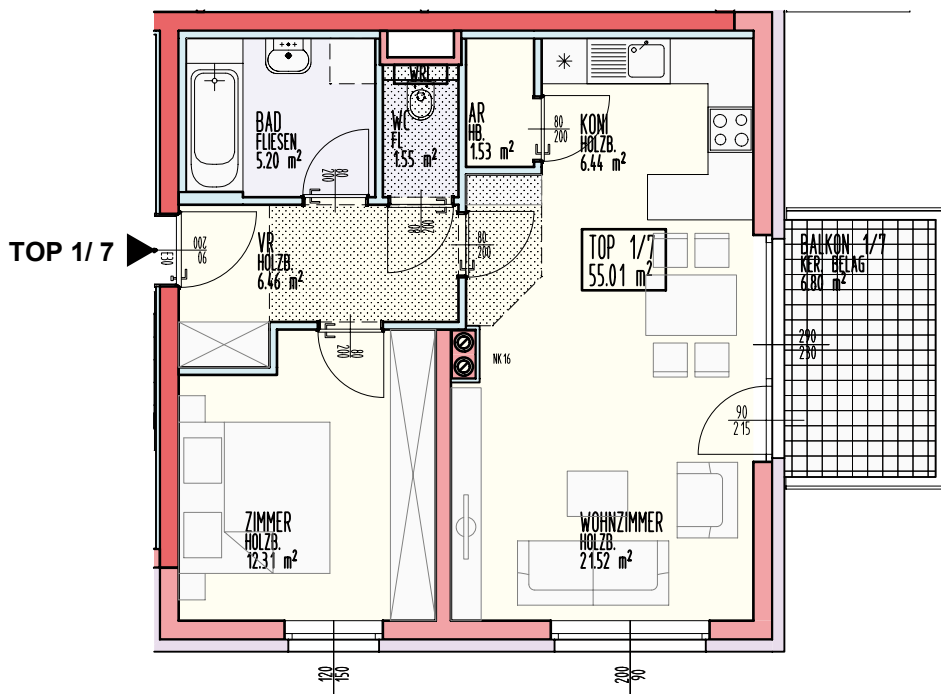
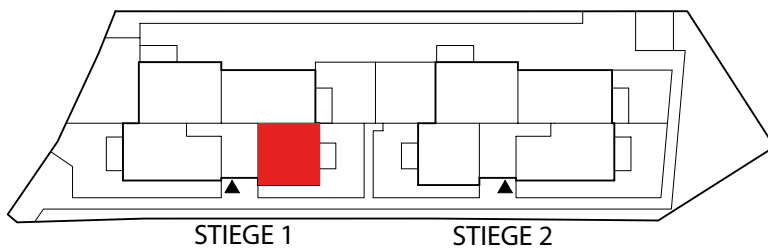
### LEGENDE:

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| STAHLBETON         | PARKETTBODEN     |
| ZIEGEL             | FLIESEN          |
| SCHALLSCHUTZZIEGEL | ABGEHÄNGTE DECKE |
| GIPSKARTON         |                  |

**Top 1/7**

Obergeschoß






Wohnnutzfläche: 55,01m<sup>2</sup>  
Balkon: 6,80m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 5,07m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 1 Stk.



M 1:100



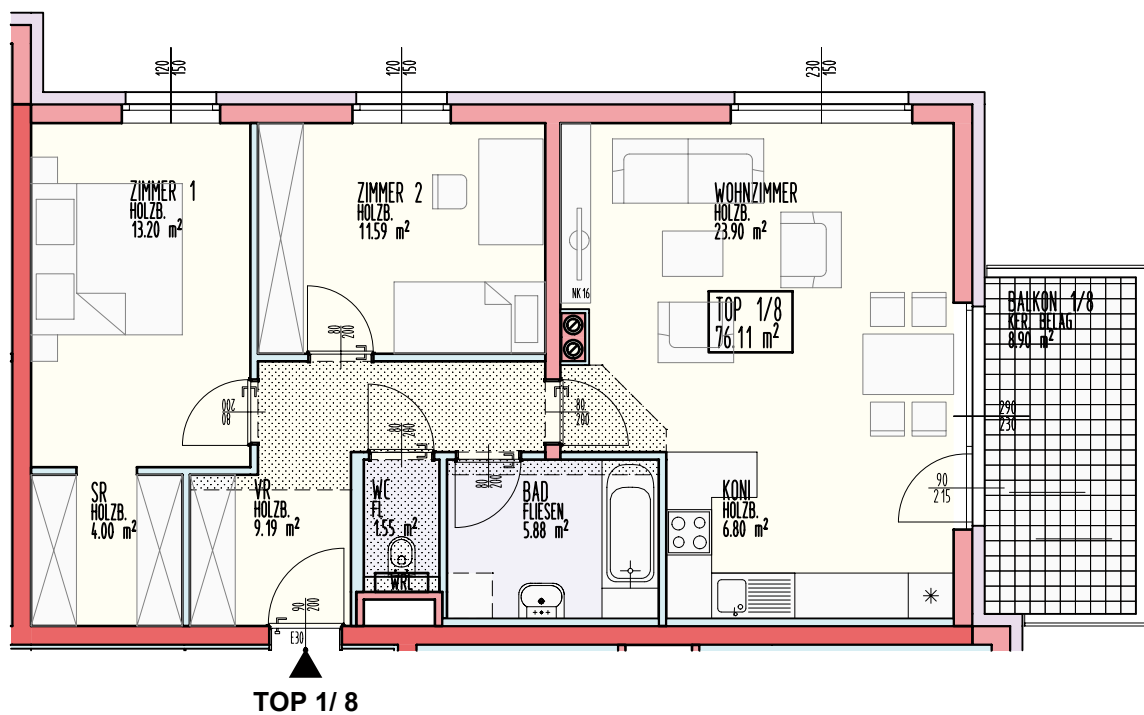
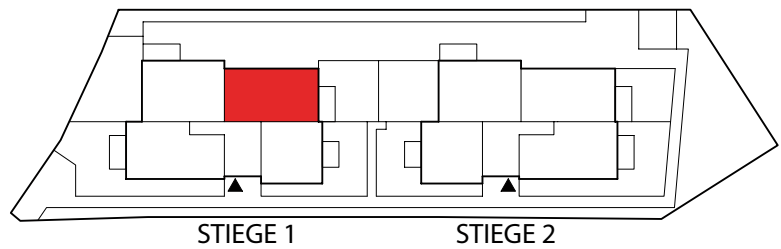
LEGENDE:

- |  |  |
|--|--|
|  STAHLBETON         |  PARKETTBODEN     |
|  ZIEGEL             |  FLIESEN          |
|  SCHALLSCHUTZZIEGEL |  ABGEHÄNGTE DECKE |
|  GIPSKARTON         |  |

## Top 1/8

### Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 76,11m<sup>2</sup>  
Balkon: 8,90m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 5,10m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 1 Stk.



M 1:100



### LEGENDE:

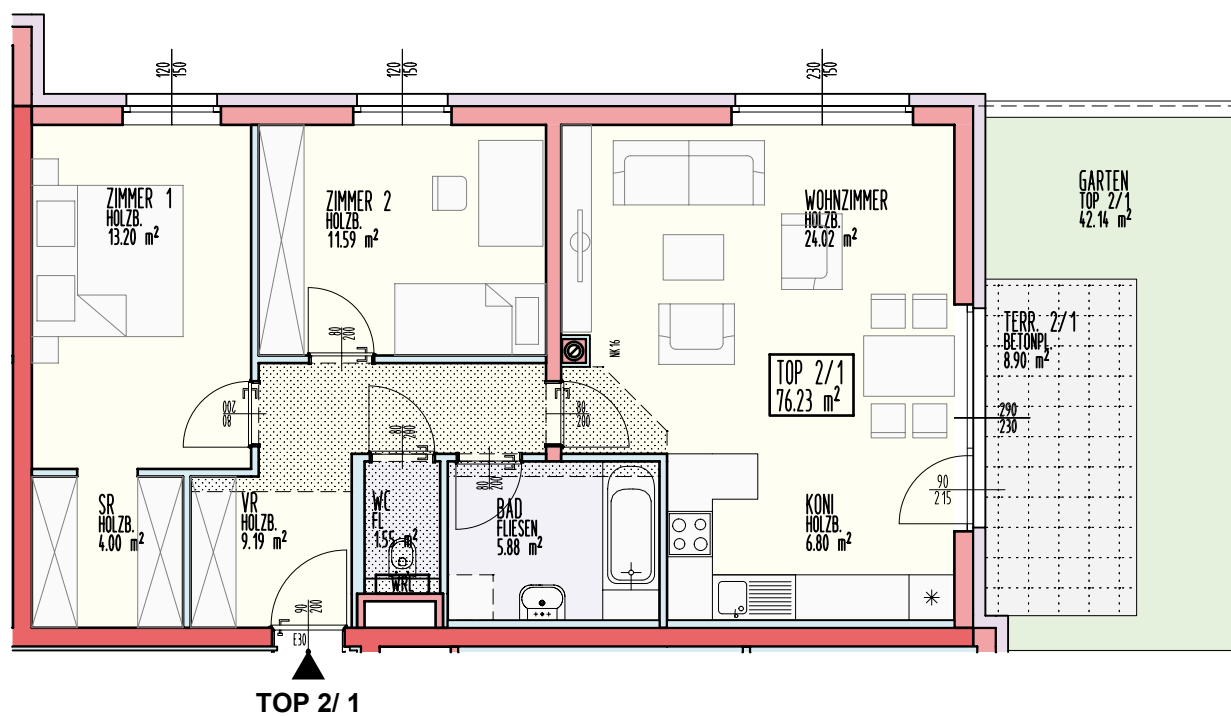
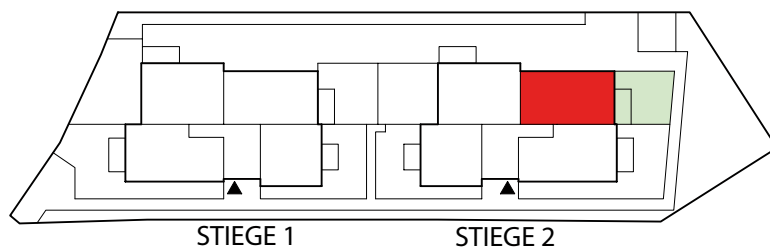
|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| STAHLBETON         | PARKETTBODEN     |
| ZIEGEL             | FLIESEN          |
| SCHALLSCHUTZZIEGEL | ABGEHÄNGTE DECKE |
| GIPSKARTON         |                  |



## Top 2/ 1

### Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 76,23m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 8,90m<sup>2</sup>  
 Eigengarten: 42,14m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 5,10m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stk.



M 1:100



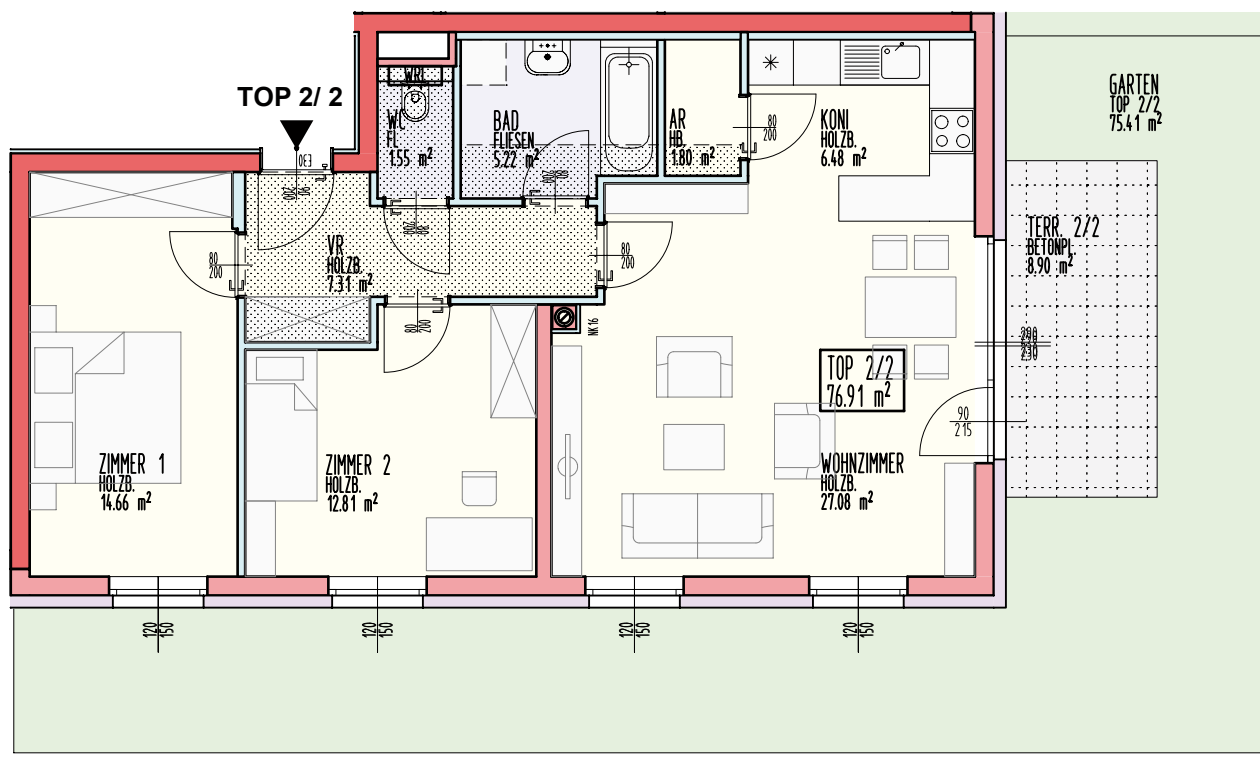
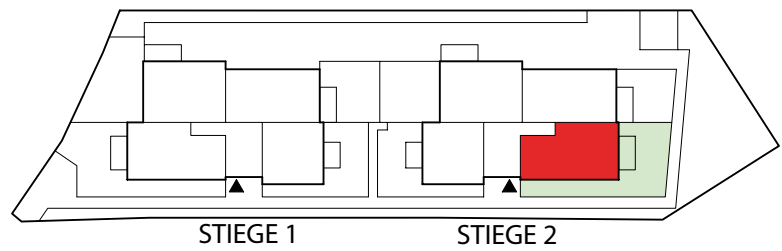
### LEGENDE:

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| STAHLBETON         | PARKETTBODEN     |
| ZIEGEL             | FLIESEN          |
| SCHALLSCHUTZZIEGEL | ABGEHÄNGTE DECKE |
| GIPSKARTON         |                  |

## Top 2/ 2

### Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 76,91m<sup>2</sup>  
Terrasse: 8,90m<sup>2</sup>  
Eigengarten: 75,41m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 5,10m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 1 Stk.



M 1:100



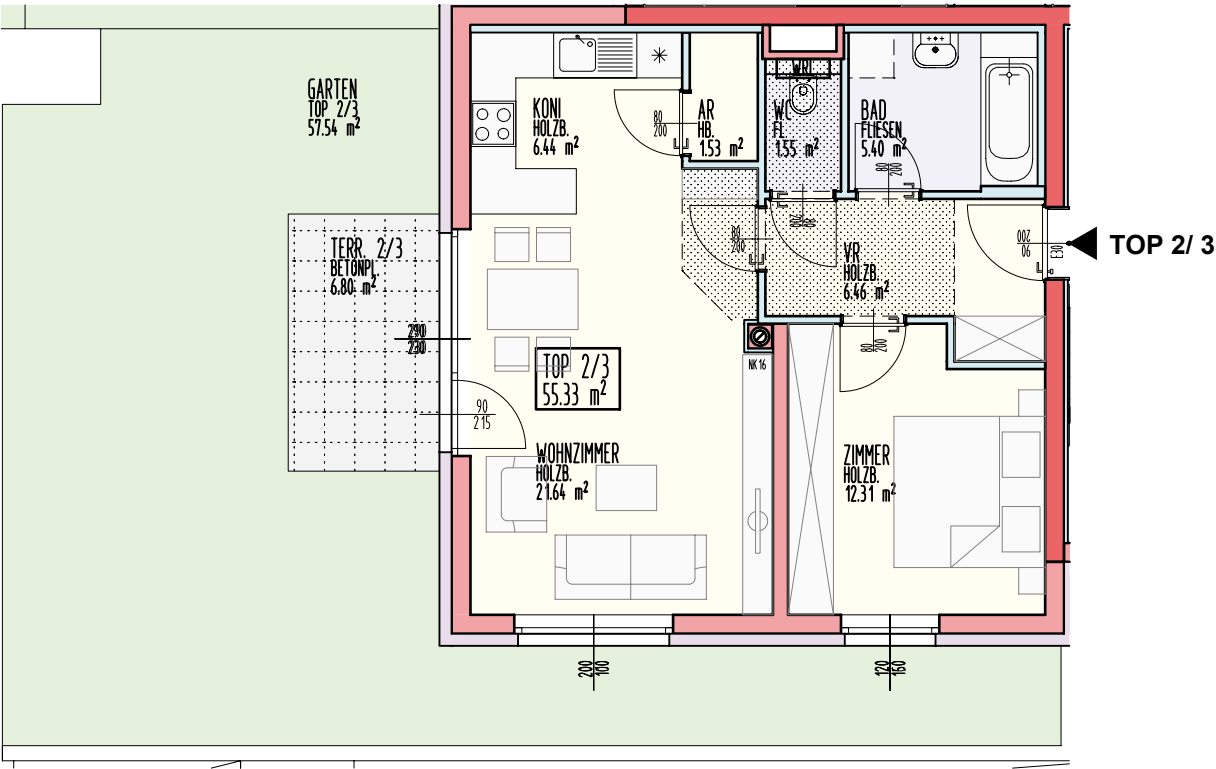
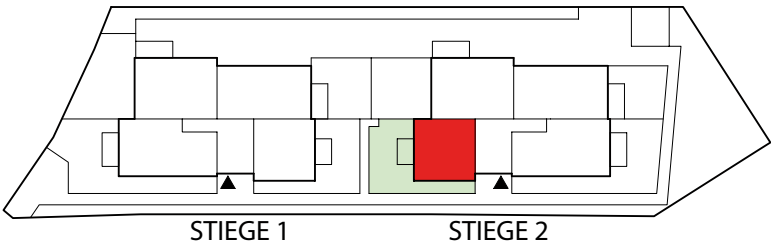
### LEGENDE:

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| STAHLBETON         | PARKETTBODEN     |
| ZIEGEL             | FLIESEN          |
| SCHALLSCHUTZZIEGEL | ABGEHÄNGTE DECKE |
| GIPSKARTON         |                  |

Top 2/ 3

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 55,33m<sup>2</sup>  
Terrasse: 6,80m<sup>2</sup>  
Eigengarten: 57,54m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 5,10m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 1 Stk.



M 1:100



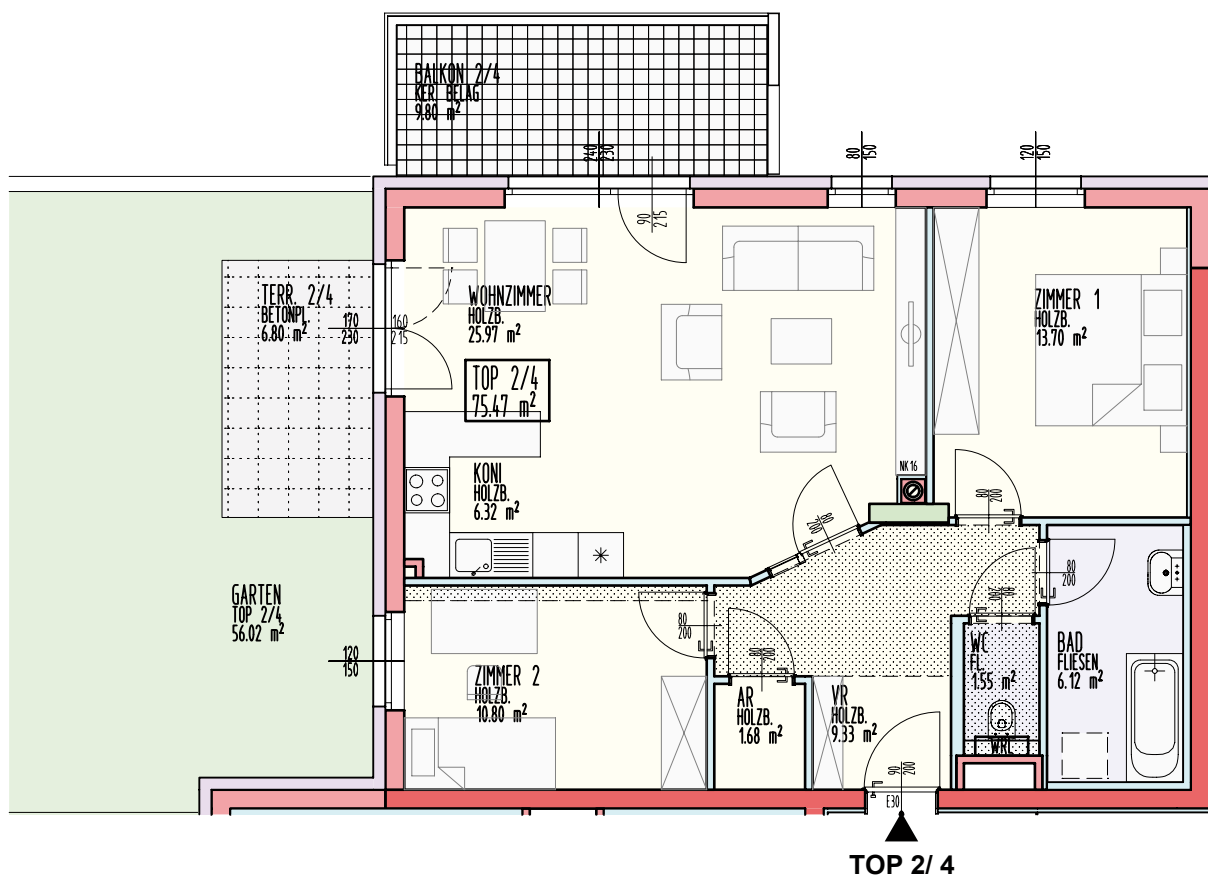
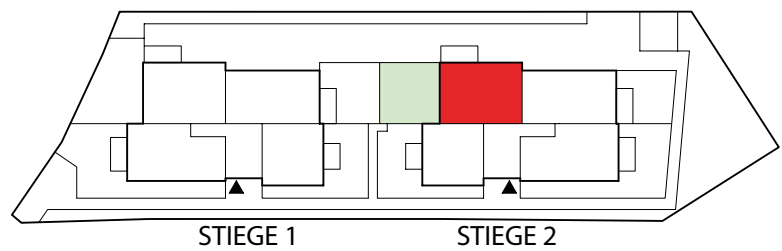
LEGENDE:

- |                    |                  |
|--------------------|------------------|
| STAHLBETON         | PARKETTBODEN     |
| ZIEGEL             | FLIESEN          |
| SCHALLSCHUTZZIEGEL | ABGEHÄNGTE DECKE |
| GIPSKARTON         |                  |

## Top 2/ 4

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 75,47m<sup>2</sup>  
Balkon: 9,80m<sup>2</sup>  
Terrasse: 6,80m<sup>2</sup>  
Eigengarten: 56,02m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 5,10m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 1 Stk.



M 1:100



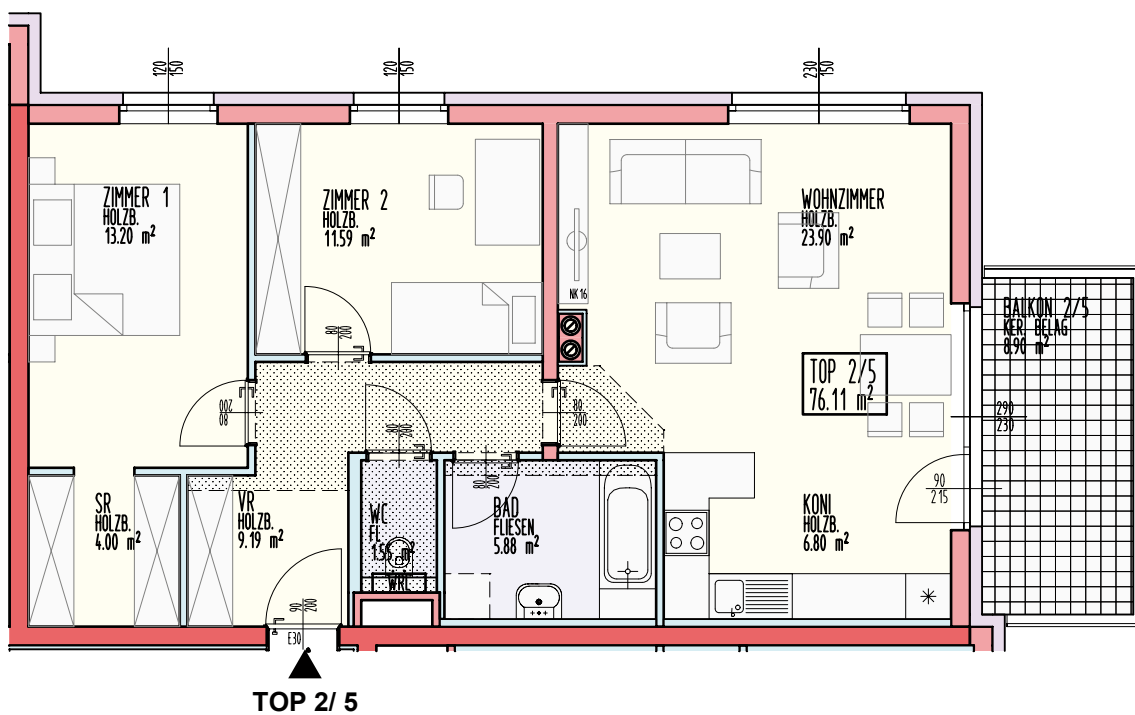
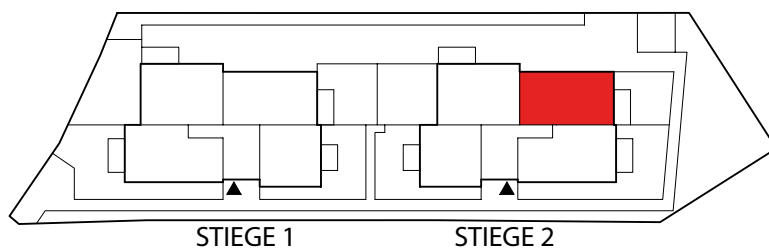
### LEGENDE:

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| STAHLBETON         | PARKETTBODEN     |
| ZIEGEL             | FLIESEN          |
| SCHALLSCHUTZZIEGEL | ABGEHÄNGTE DECKE |
| GIPSKARTON         |                  |

## Top 2/ 5

Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 76,11m<sup>2</sup>  
 Balkon: 8,90m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 5,10m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stk.



M 1:100



### LEGENDE:

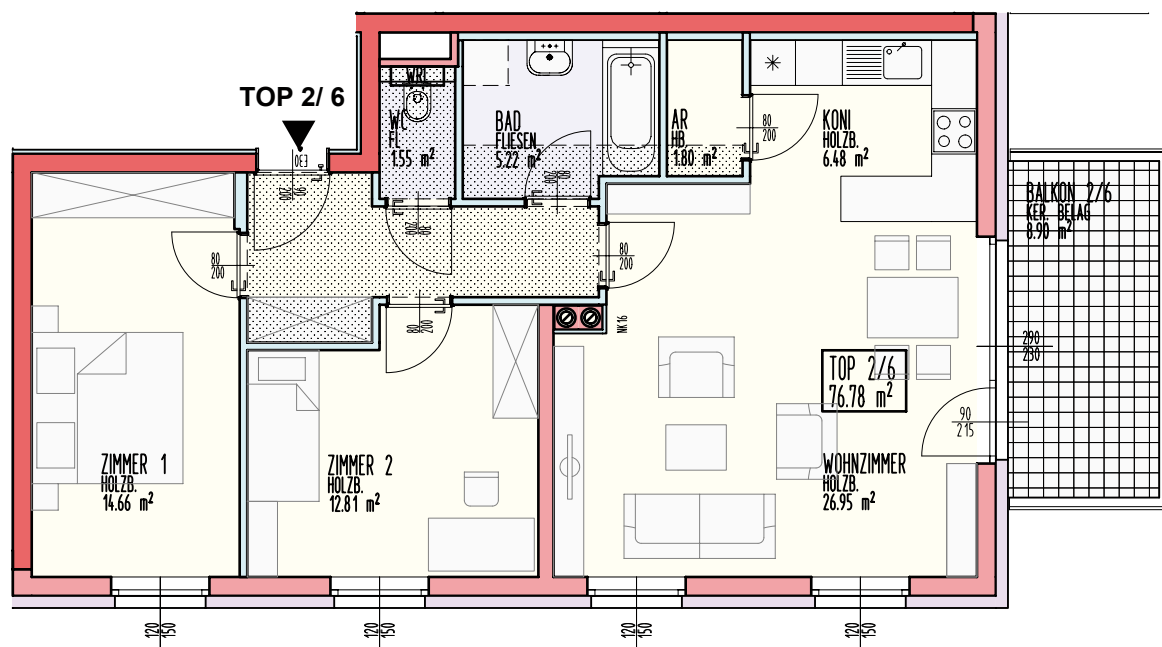
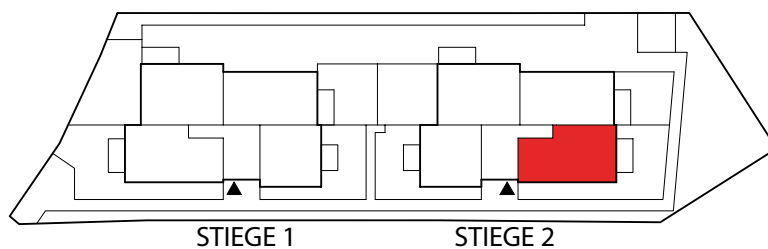
|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| STAHLBETON         | PARKETTBODEN     |
| ZIEGEL             | FLIESEN          |
| SCHALLSCHUTZZIEGEL | ABGEHÄNGTE DECKE |
| GIPSKARTON         |                  |



**Top 2/ 6**

Obergeschoß








Wohnnutzfläche: 76,78m<sup>2</sup>  
Balkon: 8,90m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 5,10m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 1 Stk.



M 1:100



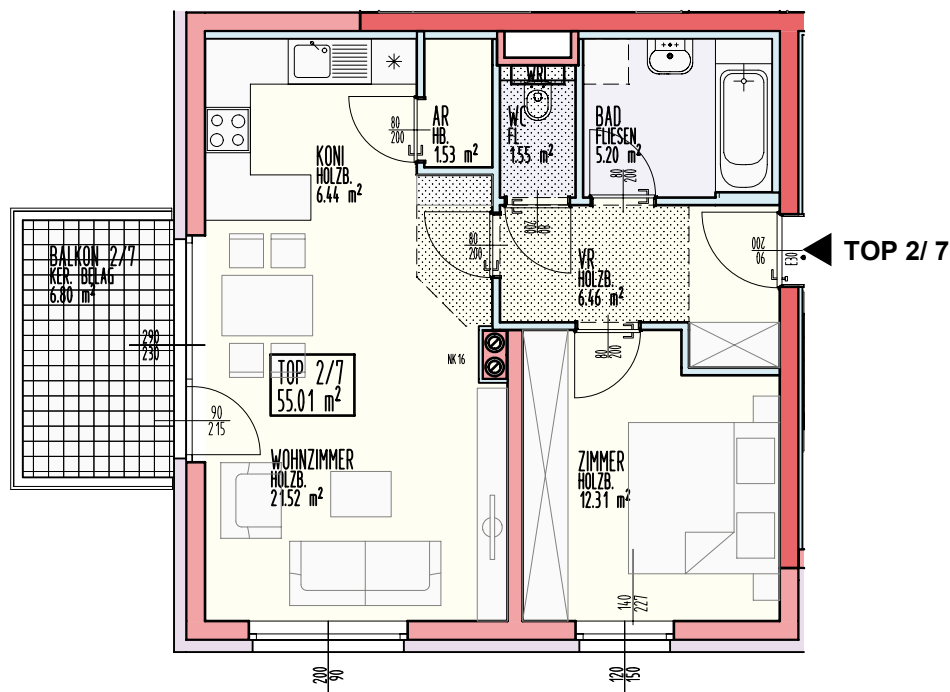
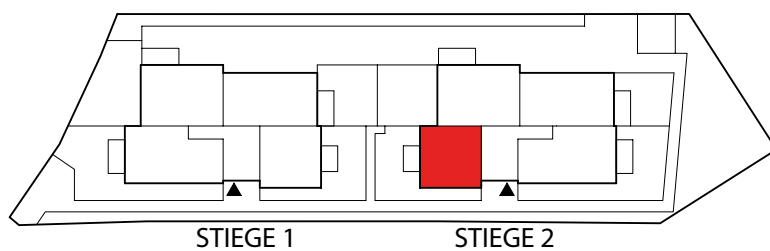
LEGENDE:

- |  |  |
|--|--|
|  STAHLBETON         |  PARKETTBODEN     |
|  ZIEGEL             |  FLIESEN          |
|  SCHALLSCHUTZZIEGEL |  ABGEHÄNGTE DECKE |
|  GIPSKARTON         |  |

## Top 2/ 7

Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 55,01m<sup>2</sup>  
 Balkon: 6,80m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 5,07m<sup>2</sup>  
 Stellplatz: 1 Stk.



M 1:100



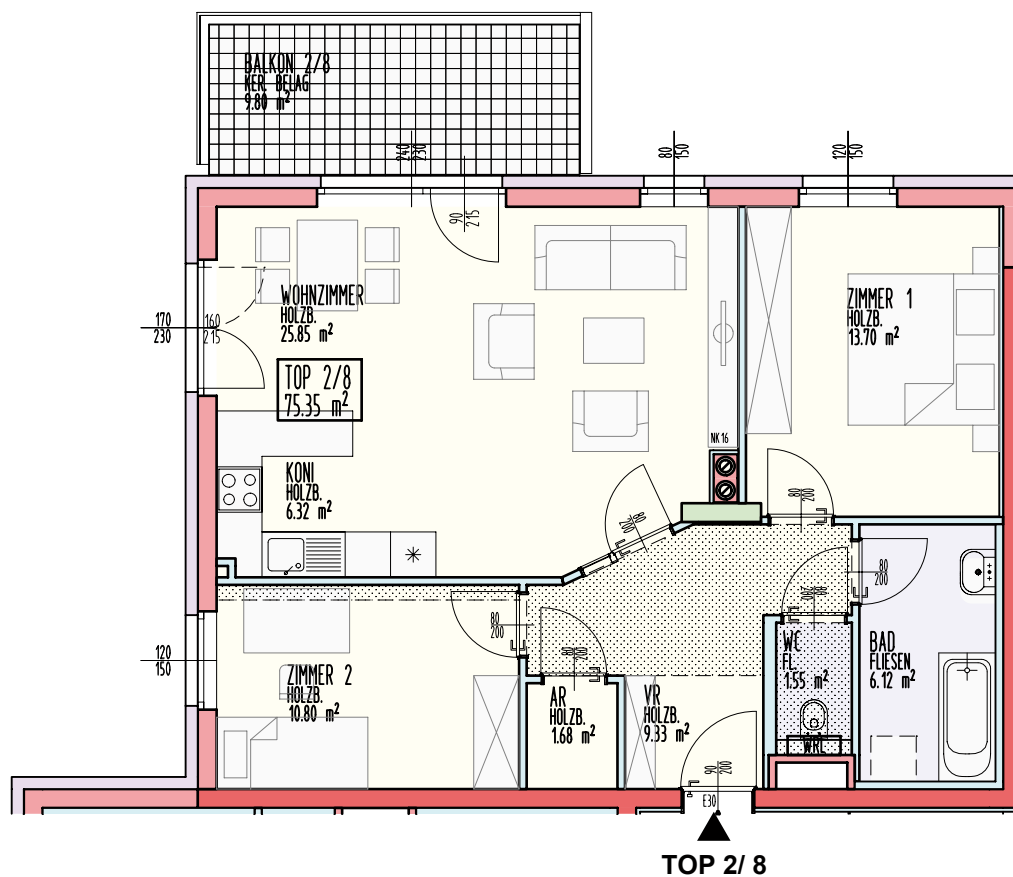
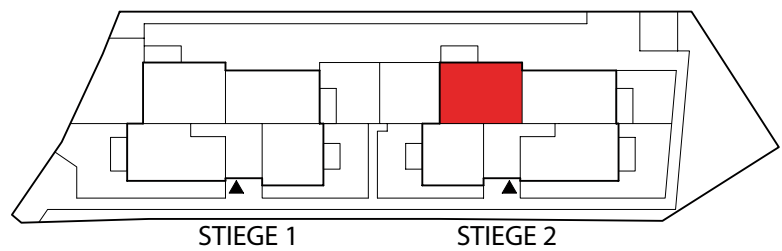
### LEGENDE:

|  |                    |  |                  |
|--|--------------------|--|------------------|
|  | STAHLBETON         |  | PARKETTBODEN     |
|  | ZIEGEL             |  | FLIESEN          |
|  | SCHALLSCHUTZZIEGEL |  | ABGEHÄNGTE DECKE |
|  | GIPSKARTON         |  |                  |

## Top 2/8

Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 75,35m<sup>2</sup>  
Balkon: 9,80m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 5,10m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 1 Stk.



M 1:100



### LEGENDE:

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| STAHLBETON         | PARKETTBODEN     |
| ZIEGEL             | FLIESEN          |
| SCHALLSCHUTZZIEGEL | ABGEHÄNGTE DECKE |
| GIPSKARTON         |                  |

## 2.5. 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.).

### 2.5.1. 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.

#### 2.5.1.1. 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:

#### 2.5.1.2. 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 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)

#### 2.5.1.3. Hauptwohnsitz

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

### 2.5.2. Darlehen

#### 2.5.2.1. Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005

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

#### 2.5.2.2. Förderbares Nominale

Die Wohnungen wurden mit 100 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 80m<sup>2</sup>. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 95m<sup>2</sup>. Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35m<sup>2</sup>. 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)

#### 2.5.2.3. 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.

#### 2.5.2.4. Zuschuss gem. NÖ WFG 2005

(NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005)

Auf die Rückzahlung des Hypothekardarlehen (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 rückzahlende Betrag jährlich um 1,5% erhöht.

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

#### 2.5.2.5. 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.

### 2.5.2.6. 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.

### 2.5.2.7. 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.

### 2.5.2.8. Der Wohnungsaufwand

kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m<sup>2</sup> 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 %.

### 2.5.2.9. Die förderbare Nutzfläche

beträgt höchstens: für eine Person 50 m<sup>2</sup>, für 2 Personen 70 m<sup>2</sup> und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um 10 m<sup>2</sup>, ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um jeweils 15 m<sup>2</sup>. 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!



### 2.5.2.10. Wohnzuschuss im Überblick (Subjektförderung; Modell 2009)

Förderbarer Wohnungsaufwand = Aufwand pro m<sup>2</sup> und Monat förderbare Nutzfläche

#### Aufwand pro m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>  |
| 2 Personen | höchstens 70 m <sup>2</sup>  |
| 3 Personen | höchstens 80 m <sup>2</sup>  |
| 4 Personen | höchstens 90 m <sup>2</sup>  |
| 5 Personen | höchstens 105 m <sup>2</sup> |

Zumutbarer Wohnungsaufwand = %-Anteil des Familieneinkommens = Selbstbehalt

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

| zumutbar | monatl. gewichtetes Einkommen =<br>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,<br>Minderung der Erwerbsfähigkeit | 10%  |

Wohnzuschuss = förderbarer Wohnaufwand - zumutbarer Wohnungsaufwand

### 2.5.3. Monatliches Entgelt

#### 2.5.3.1. Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- Annuität – Förderungsdarlehen
- Annuität (Kapitaltilgung+Zinsen) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Hypothekendarlehens
- abzüglich Annuitätenzuschuss 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)

#### 2.5.3.2. 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.

#### 2.5.3.3. 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.

#### 2.5.3.4. Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

#### 2.5.3.5. 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 Annuitätenzuschusses 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.

#### 2.5.3.6. Darlehen der Raiffeisen Bausparkasse

Die Laufzeit des geförderten und die des nicht geförderten Darlehens betragen 30 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): 5 Jahre 3% fix (bis längstens 01.01.2018), danach im 12M-Euribor + 1,375 % Punkte Aufschlag. Der Kalkulation liegt der Zinssatz von 3% zugrunde.

#### 2.5.3.7. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,41 pro m<sup>2</sup>/netto Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei € 1,80/pro m<sup>2</sup>/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. € 15,00 für einen Carport Abstellplatz hinzu.

#### 2.5.4. 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 Bemessungsgrundlage. Als Richtwert für die Bemessungsgrundlage ist anzunehmen: dreifacher Jahresmietwert (inkl. BK) zuzüglich 3% der Barmittel.

#### 2.5.5. 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.

### 2.6. 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 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.

### 2.7. Baubeschreibung

Wir ersuchen um Verständnis und behalten uns vor, dass sich aufgrund technischer bzw. baupolizeilicher Vorschriften oder im Zuge der Vergabe von Arbeiten sowie während der Bauführung Änderungen ergeben sollten, diese durchgeführt werden. Sowohl Architekten und Bauträger, als auch Mieter können Änderungen durchführen (siehe unter „Sonderwünsche“).

#### 2.7.1. Fundamente

Stahlbetonplatte laut statischen Erfordernisses

#### 2.7.2. Decken und Wände

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Kellerwände:                         | Stahlbeton (nicht tragende Innenwände: 10 cm DÜWA)  |
| Kellerabteilwände:                   | Trennwände mit entsprechender Unterkonstruktion   |
| Außenwände:                          | Hohlziegel 25 cm oder Stahlbeton mit Vollwärmeschutz  |
| Innenwände:                          | Tragende Wände: 25 cm Hohlziegel,<br>Nicht tragende Wände: 10 cm GK-Ständerwände                            |
| Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände: | Hohlziegel- oder Schallschutzwand 25 cm mit Vorsatzschale 60 mm GKB (je nach schalltechnischer Anforderung) |
| Geschossdecken:                      | Elementdecken laut statischen Erfordernisses  |
| Stiegen:                             | Stahlbetonlauftreppen, die Stufenkerne mit Fliesen belegt.  |

#### 2.7.3. Dach, Fenster und Türen

|          |   |
|----------|---|
| Dach:    | versetztes Satteldach mit Blecheindeckung   |
| Fenster: | ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff, mit weißer Oberfläche und Isolierglas (2-fach Wärmeschutzverglasung),<br>Terrassen- bzw. Balkontüren werden als 2-teilige Elemente ausgeführt:<br>1x Dreh/Kipp-, 1x Fixteil |

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

|                     |   |
|---------------------|---|
| Fensterbänke außen: | Aluminium Sohlbänke Alu natur oder weiß                                       |
| Fensterbänke innen: | Werzalith weiß  |
| Sonnenschutz:       | Minirollläden bei den Zimmerfenstern, manuelle Bedienung mit Kurbel oder Gurt |
| Hauseingangstüre:   | Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet                                       |

#### 2.7.4. Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

|           |   |
|-----------|---|
| Lüftung:  | Absaugung im Bad, WC, Abstellraum und Küche, Frischluftzufuhr (vorgewärmt) im Wohnzimmer und den Zimmern durch die kontrollierte Wohnraumentlüftung, Leitungsführung in abgehängten Decken bzw. Rohrverkleidungen mit Gipskartonplatten |
| Kanal:    | Schmutzkanal und Regenwasserkanal wird in PVC ausgeführt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen bzw. Oberflächenwässer werden zum Teil zur Versickerung gebracht.  |
| Notkamin: | Durchmesser 16 cm ohne Thermoluftzug.<br>Notkamin im Sinne der Bauordnung, es ist kein Anschluss eines Ofens möglich.<br><b>Achtung:</b> es werden standardmäßig keine Rauchrohranschlüsse hergestellt.                                 |

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 Abluft erfolgt im Bad und WC, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist. Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt von der Technikzentrale im Kellergeschoss von Stiege 1. Die Anzahl und Dimension der Heizkörper wird von der Haustechnikplanung festgelegt. Jede Wohneinheit wird mit einem separaten Wärmemengenzähler ausgestattet.

## 2.8. Ausstattungsbeschreibung

### 2.8.1. Decken und Wände

|                 |  |
|-----------------|--|
| Fußbodenbeläge: | Fertigparkett (Eiche) mit passenden Sesselleisten in den Wohnräumen, den Wohnküchen, AR und im Vorraum/Gang                |
| Verfliesung:    | Bad - Boden und Wände bis Türzargenoberkante<br>WC - Boden und Wände H=1,50 m  |
| Malerei:        | Decken und Wände mit Innendispersion gemalt (Farbton gebrochen weiß)   |
| Anstrich:       | Im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert, im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt |

### 2.8.2. Türen und Balkon

|                        |  |
|------------------------|--|
| Wohnungseingangstüren: | Türblätter glatt, Oberfläche weiß oder hellelfenbein, einbruchhemmender Wechselbeschlag mit Langschild und Einstemmschloss für Einbauzylinder  |
| Innentüren:            | Türblätter glatt, Oberfläche weiß oder hellelfenbein, Drückerpaar mit Einstemmschloss für Bundbartschlüssel<br>Die Türe vom Gang ins Wohnzimmer erhält bei Top 1/1, 1/5, 2/4 und 2/8 einen seitlichen fixverglasten (Klarglas) Teil.<br>Jede Wohnzimmertüre erhält einen Glasausschnitt aus Sicherheitsglas. |
| Balkon:                | keramischer Belag  |
| Terrassen:             | Betonestrichplatten grau   |

### 2.8.3. Sanitäre Einrichtung

|        |  |
|--------|--|
| WC:    | Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß   |
| Bad:   | Waschtisch, weiß, Einhebel-WT- Batterie, Waschmaschinenanschluss, Badewanne Stahlblech, mit Wannenfüll- und Brausegarnitur |
| Küche: | Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschlüsse   |

### 2.8.4. Elektroinstallationen (auszugsweise)

|      |  |
|------|--|
| WC:  | ein Deckenauslass mit Ausschalter, Anschluss Lüftungsgerät   |
| Bad: | ein Deckenauslass mit Ausschalter und Glühbirne,<br>ein Wandauslass (oberhalb des Waschbeckens H = 1,90m) mit Ausschalter,<br>eine FR- Schukosteckdose,<br>eine Schukosteckdose für die Waschmaschine<br>eine Badewannenerdung |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Küche:                              | ein Deckenauslass mit Ausschalter,<br>ein Wandauslass für den Dunstabzug- nur Umluft möglich,<br>ein Wandauslass für die Beleuchtung Oberschränke,<br>zwei Doppelschukosteckdosen,<br>ein Kraftstromanschluss E-Herd,<br>eine Geschirrspülersteckdose,<br>eine Kühlschranksteckdose.            |
| Wohnzimmer:                         | ein Deckenauslass mit Wechselschalter und Glühbirne,<br>ein Deckenauslass mit Ausschalter (Esstisch),<br>ein Ausschalter für die Außenleuchte,<br>zwei Schukosteckdosen,<br>eine Doppelschukosteckdosen,<br>eine Antennensteckdose,<br>ein Leerrohr Internet,<br>ein Bedienelement für Lüftung, |
| Zimmer:                             | ein Deckenauslass mit Ausschalter,<br>vier Schukosteckdosen,<br>ein Leerrohr für TV/ Internet.  |
| Vorraum, Gang:                      | ein Deckenauslass mit Wechselschalter und Glühbirne,<br>zwei Schukosteckdosen,<br>ein Bedienelement Gegensprechanlage,<br>ein Leerrohr Telefon /Internet,<br>ein Kleinverteiler zweireihig  |
| Abstellraum:                        | ein Deckenauslass mit Ausschalter,<br>eine Schukosteckdose,   |
| Terrasse, Balkon:                   | ein Wandauslass inklusive Wandleuchte,<br>eine FR- Schukosteckdose.   |
| TV/Internet:                        | Für das Bauvorhaben ist für die TV-Versorgung eine digitale SAT-Anlage vorgesehen.<br>Der dafür erforderliche SAT-Spiegel ist am Dach montiert. Achtung: Ein für die SAT-Anlage geeigneter Receiver ist vom Mieter zum Empfang der gewünschten Kanäle selbst bereit zu stellen.                 |
| Telefonvorbereitung:                | Für den Telefonanschluss wird ein Leerrohrsystem installiert. Ein Leerrohr mit Verspanndraht wird zu jeder Wohnung verlegt.   |
| Kellerabteil:                       | Im zugeordneten Kellerabteil ist von der jeweiligen Wohnung ein Stromanschluss für eine Steckdose und eine Beleuchtung mit Schalter vorgesehen.   |
| Beleuchtung im<br>Allgemeinbereich: | Die Beleuchtung umfasst:<br>die Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung,<br>die Allgemeinräume im Kellergeschoss und Erdgeschoß,<br>die Außenbeleuchtung.  |

## 2.9. Außenanlagen

|                   |   |
|-------------------|---|
| Müllplatz:        | ist bei Stiege 2 angeordnet   |
| Kinderspielplatz: | auf der Liegenschaft wird ein Kleinkinderspielplatz eingerichtet  |
| Allgemein:        | Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) werden entsprechend dem geltenden Postgesetz errichtet.<br>Eigengärten werden eingezäunt. Der auf dem Bauplatz vorhandene Humus wird wieder eingebracht. Um die unterschiedlichen Niveaus aufzufangen, werden einige Eigengärten mit Böschungen ausgestattet. (siehe Lageplan- Übersichtsplan)<br>Die Wäschetrocknräume befinden sich im Kellergeschoss jeder Stiege der beiden Wohnblöcke. Die Fahrradabstellplätze sind im Kellergeschoß der Stiegenhäuser untergebracht und können über den Carportbereich erreicht werden. |
| Stellplätze:      | für jede Wohnung ist ein zugeordneter PKW-Stellplatz unter den Carportbereich vorgesehen, es werden jedoch zusätzliche Stellplätze errichtet und können gesondert angemietet werden.  |

### **2.9.1. Anmerkungen:**

#### **2.9.1.1. Energieausweis EAW**

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.

#### **2.9.1.2. Rechtsnatur des EAW**

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.

### **2.10. 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 und der KFZ Stellplätze 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 oder ein Wohnungswerber beizubringen, der die Veränderung mit übernimmt.

Der Wohnungswerber übernimmt eine mängelfreie Wohnung inklusive Zubehör, ist sich jedoch bewusst, zwecks Kostenersparnis in Kauf genommene technische Toleranzen (z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Putz – oder Spachtelungsunebenheiten und dgl. ) sowie der Gartengestaltung (vorhandener Humus und Rasensamen) nicht als Mängel zu verstehen. Weiters ist zu berücksichtigen, dass bei einem Neubau die Baufeuchte ca. zwei Jahre anhält, sodass für diesen Zeitraum von Tapezierungen, dicht umschließenden Einbauten etc. abgeraten wird.