



T 02236/405-566

Wohnen in Kirchschlag in der Buckligen Welt.

Arch. Schmidt ZT GmbH | Symbolbild: Sonnenweg 7

Neue NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie



24 Wohnungen

vom Land NÖ gefördert

Wohnzuschuss möglich

Miete mit Kaufrecht

Balkon, Loggia oder
Terrasse

im EG mit Eigengarten

Niedrigenergiebauweise

verkauf@nbg.at | www.nbg.at

 **NBG**
NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft



ARCHITEKT SCHMIDT ZT GmbH
www.architekttschmidt.at 02236865070 hauptstr 19-21 2340 mödling



Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**Juli 2024**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.
© NBG

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte reg. Gen. m. b. H.
2344 Maria Enzersdorf | Südstadtzentrum 4 | T 02236/405 | F 02236/405 - 110 | www.nbg.at | office@nbg.at
Firmenbuchnummer: FN 95128w - LG Wiener Neustadt | UID ATU55636609 | DVR: 0090051

Notruf Österreich: Feuerwehr 122 | Polizei 133 | Rettung 144

Notruf international: Euro-Notruf: 112

Objektübersicht _____ 4

Gemeindeinformation
Lage der Gemeinde
Fertigstellung
Finanzierung
Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung
Planung
Generalunternehmer
Information und Beratung

Wohnungsinformation _____ 5

Topographie
Finanzierungsübersicht

Gesamtlageplan _____ 7

Übersichtspläne _____ 8 - 20

Übersicht Tiefgarage
Übersicht Erdgeschoss
Übersicht 1. & 2. Obergeschoss
Ansichten
Systemschnitt

Grundrisse Wohnungen _____ 21 - 44

W1/01	21
W1/02	22
W1/03	23
W1/04	24
W1/05	25
W1/06	26
W1/07	27
W1/08	28
W1/09	29
W1/10	30
W1/11	31
W1/12	32
W2/01	33
W2/02	34
W2/03	35
W2/04	36
W2/05	37
W2/06	38
W2/07	39
W2/08	40
W2/09	41
W2/10	42
W2/11	43
W2/12	44

Kosten und Finanzierung _____ 45 - 49

Finanzierung
Voraussetzung für den Erhalt
der Wohnungsförderung
Einkommen
Hauptwohnsitz
Darlehen
Förderungsdarlehen
Progressives Hypothekendarlehen
Weitere Hypothekendarlehen
Barmittel (Finanzierungsbeitrag)
Wohnzuschuss
Höhe des Wohnzuschusses
Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale
Zumutbarer Wohnungsaufwand
Verlust des Anspruches auf Subjektförderung
Information und Antragstellung

Monatliches Entgelt _____ 50 - 51

Miete
Betriebskosten (Akonto)
Verwaltungskosten
Kalkulationsgrundlage
Förderungsdarlehen
Darlehen der Erste Bank AG
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie
Betriebs- und Verwaltungskosten
Eigentumsübertragung - Miete mit Kaufmöglichkeit

Baubeschreibung _____ 52 - 53

Fundamente
Decken und Wände
Dach, Fenster und Türen
Lüftung, Heizung und Kanal

Ausstattungsbeschreibung _____ 53 - 56

Fußböden, Decken und Wände
Türen
Sanitäre Einrichtung
Elektroinstallationen
Sonstiges

Energieausweis _____ 56

Wichtiger Hinweis
Rechtsnatur des Energieausweises

Sonderwünsche und Übergabe _____ 56

Objektübersicht

In 2860 Kirchschatlag, Sonnenweg 7 wird eine Wohnhausanlage mit 24 Wohneinheiten in Niedrigenergiebauweise und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung errichtet. Die Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnhausanlage erfolgt durch Fernwärme sowie einer Photovoltaikanlage. Jede Wohneinheit erhält einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse. Den Wohnungen im Erdgeschoss sind teilweise Eigengärten zugeteilt. Jeder Wohnung wird ein bzw. zwei PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage zugeordnet. Auf Sonderwunsch und Kosten des Mieters kann jeder Stellplatz mit einer Ladesteckdose für ein Elektroauto ausgestattet werden.

Gemeindeinformation

Die Stadtgemeinde Kirchschatlag in der Buckligen Welt liegt im Bezirk Wiener Neustadt-Land im Industrieviertel. Für die Bildung wird durch einen Landeskindergarten, eine Volks- und eine Neue Mittelschule gesorgt. Zusätzlich bietet die NMS eine Nachmittagsbetreuung für Kinder berufstätiger Eltern an. Eine Musikschule und eine Bibliothek ergänzen das Bildungsangebot der Stadtgemeinde. In und rund um Kirchschatlag hat die Natur selbst eine Kulisse erschaffen, in der man nicht nur Entspannung findet, sondern sich auch auf dem umfangreichen Rad- und Wanderwegnetz sportlich betätigen kann. Die sanft-hügelige Landschaft, für die die Bucklige Welt so bekannt ist, bietet ein vielfältiges und abwechslungsreiches Betätigungsfeld. Wiener Neustadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. einer Stunde, mit dem PKW in etwa 35 Minuten erreichbar.

Fertigstellung

Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 2. Quartal 2025.

Finanzierung

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

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.nbg.at | office@nbg.at

Planung

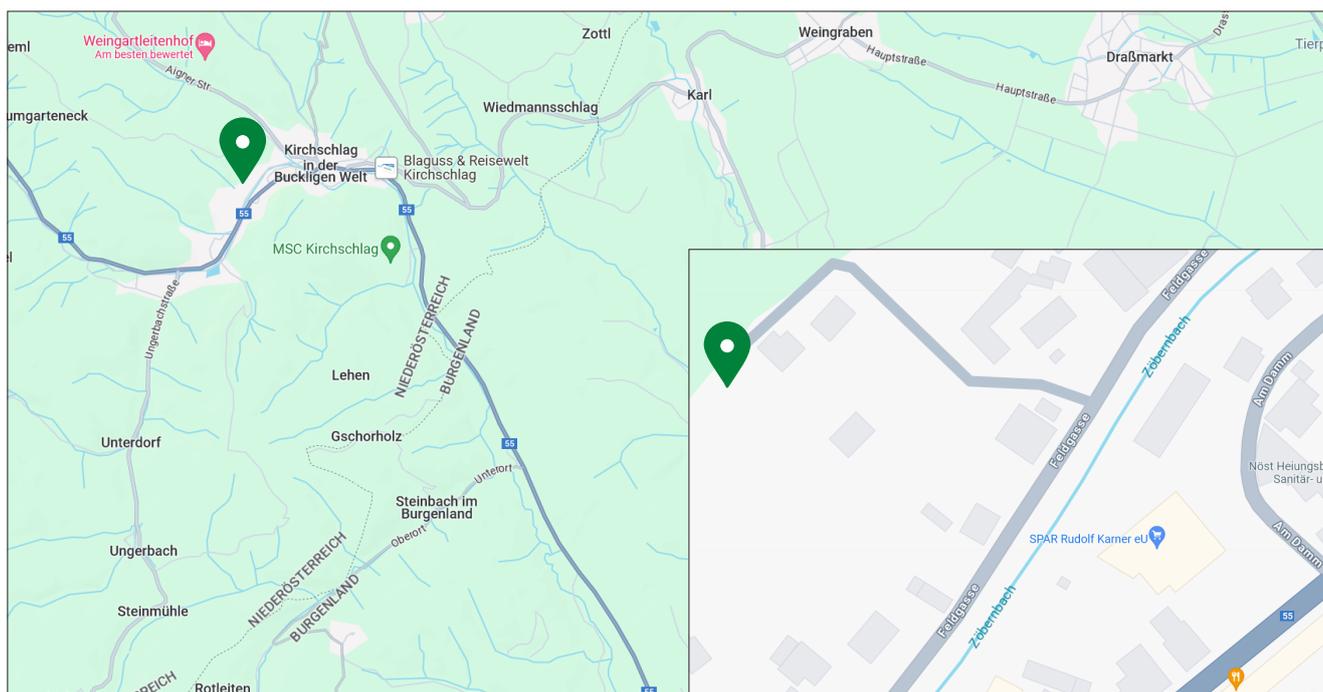
Architekt Schmidt ZT GmbH
2340 Mödling, Hauptstraße 19-21/4
T 02236/865070
www.architektkschmidt.at | office@architektkschmidt.at

Teil-Generalunternehmer

PORR Bau GmbH | Hochbau NL Niederösterreich
2700 Wiener Neustadt, Industriegasse 6
T 05/06262470 | F 05/06262473
www.porr.at | wienerneustadt@porr.at

Information und Beratung

T 02236/405-566
verkauf@nbg.at



Kartenausschnitt © 2024 Google - Kartendaten

Wohnungsinformation

Topographie - Stiege 1 & 2

Geschoss	Top	Raumprogramm								Wohn-nutzfläche		Nutzflächen				PKW-Stellplätze in Tiefgarage
		Zimmer	Wohnküche	Bad	WC	Bad WC	Vorraum	Flur	Abstellraum	Wohnung	Loggia	Terrasse	Balkon	Garten	Einlagerungsraum	
Stiege 1																
EG	W1/01	2	1	1	1	-	1	1	1	74,08	2,23	11,69	-	31,78	2,82	2
	W1/02	2	1	1	1	-	1	1	1	74,51	-	23,61	-	-	2,82	2
	W1/03	2	1	1	1	-	1	1	1	74,52	-	23,61	-	-	2,82	2
	W1/04	2	1	1	1	-	1	1	1	75,53	3,10	19,43	-	-	2,82	2
1.OG	W1/05	2	1	1	1	-	1	1	1	74,08	2,16	-	5,28	-	2,93	1
	W1/06	2	1	1	1	-	1	1	1	74,51	-	-	7,15	-	2,84	2
	W1/07	2	1	1	1	-	1	1	1	74,52	-	-	7,15	-	2,84	2
	W1/08	2	1	1	1	-	1	1	1	75,53	3,06	-	7,62	-	2,93	2
2.OG	W1/09	1	1	-	-	1	1	-	1	52,77	-	5,19	3,40	-	3,13	1
	W1/10	1	1	-	-	1	1	1	1	54,22	-	20,86	-	-	3,13	1
	W1/11	1	1	-	-	1	1	1	1	54,27	-	20,86	-	-	2,24	1
	W1/12	2	1	1	1	-	1	1	1	68,45	-	7,30	4,84	-	2,24	1
Stiege 2																
EG	W2/01	2	1	1	1	-	1	1	1	75,53	3,10	16,45	-	-	2,82	2
	W2/02	2	1	1	1	-	1	1	1	74,52	-	23,61	-	-	2,93	2
	W2/03	2	1	1	1	-	1	1	1	74,51	-	23,61	-	-	2,72	2
	W2/04	2	1	1	1	-	1	1	1	74,08	2,23	11,72	-	31,78	2,82	1
1.OG	W2/05	2	1	1	1	-	1	1	1	75,53	3,06	-	7,62	-	2,84	2
	W2/06	2	1	1	1	-	1	1	1	74,52	-	-	7,15	-	2,93	2
	W2/07	2	1	1	1	-	1	1	1	74,51	-	-	7,15	-	2,93	2
	W2/08	2	1	1	1	-	1	1	1	74,08	2,16	-	5,28	-	2,84	1
2.OG	W2/09	2	1	1	1	-	1	1	1	68,45	-	7,30	4,84	-	2,24	1
	W2/10	1	1	-	-	1	1	1	1	54,27	-	20,86	-	-	2,24	1
	W2/11	1	1	-	-	1	1	1	1	54,22	-	20,86	-	-	3,17	1
	W2/12	1	1	-	-	1	1	-	1	52,77	-	5,19	3,40	-	3,17	1

Finanzierungsübersicht

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutzflä- che m ²	Garten- fläche m ²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topo- grafie) ¹	Gesamt- finanzie- rungsbei- trag (Grund und Bau)	Gesamtdar- lehen (WBF-Dar- lehen und nicht gefördertes Hypothekardar- lehen)	voraus. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebs- kosten, EVB, USt, Verw. kosten ²	voraus. mtl. Kosten je PKW-Stell- platz	bereits ver- mietet
Stiege 1									
WS	W1/01	74,08	32	€ 267.418,90	€ 45.073,06	€ 222.345,84	€ 773,10	€ 35,00	
NBG	W1/02	74,51	-	€ 258.698,71	€ 38.136,85	€ 220.561,86	€ 755,87	€ 35,00	
NBG	W1/03	74,52	-	€ 255.791,98	€ 36.080,92	€ 219.711,06	€ 752,40	€ 35,00	
NBG	W1/04	75,53	-	€ 264.512,16	€ 40.250,92	€ 224.261,24	€ 768,39	€ 35,00	
NBG	W1/05	74,08	-	€ 241.258,35	€ 26.742,51	€ 214.515,84	€ 730,99	€ 35,00	
NBG	W1/06	74,51	-	€ 252.885,26	€ 34.063,40	€ 218.821,86	€ 746,22	€ 35,00	
NBG	W1/07	74,52	-	€ 255.791,98	€ 36.080,92	€ 219.711,06	€ 752,40	€ 35,00	
NBG	W1/08	75,53	-	€ 261.605,44	€ 38.214,20	€ 223.391,24	€ 767,54	€ 35,00	
WS	W1/09	52,77	-	€ 183.123,81	€ 26.943,95	€ 156.179,86	€ 547,62	€ 35,00	
NBG	W1/10	54,22	-	€ 194.750,72	€ 32.305,44	€ 162.445,28	€ 578,96	€ 35,00	
NBG	W1/11	54,27	-	€ 194.750,72	€ 32.209,40	€ 162.541,32	€ 579,10	€ 35,00	
WS	W1/12	68,45	-	€ 235.444,89	€ 33.484,15	€ 201.960,74	€ 705,35	€ 35,00	
Stiege 2									
NBG	W2/01	75,53	-	€ 255.791,98	€ 34.140,74	€ 221.651,24	€ 755,25	€ 35,00	
WS	W2/02	74,52	-	€ 258.698,71	€ 38.117,65	€ 220.581,06	€ 755,90	€ 35,00	
NBG	W2/03	74,51	-	€ 258.698,71	€ 38.136,85	€ 220.561,86	€ 755,87	€ 35,00	
NBG	W2/04	74,08	32	€ 252.885,26	€ 34.889,42	€ 217.995,84	€ 755,57	€ 35,00	
WS	W2/05	75,53	-	€ 261.605,44	€ 38.214,20	€ 223.391,24	€ 767,54	€ 35,00	
NBG	W2/06	74,52	-	€ 255.791,98	€ 36.080,92	€ 219.711,06	€ 752,40	€ 35,00	
NBG	W2/07	74,51	-	€ 252.885,26	€ 34.063,40	€ 218.821,86	€ 746,22	€ 35,00	
NBG	W2/08	74,08	-	€ 238.351,62	€ 24.705,78	€ 213.645,84	€ 727,49	€ 35,00	
NBG	W2/09	68,45	-	€ 235.444,89	€ 33.484,15	€ 201.960,74	€ 705,35	€ 35,00	
NBG	W2/10	54,27	-	€ 194.750,72	€ 32.209,40	€ 162.541,32	€ 579,10	€ 35,00	
WS	W2/11	54,22	-	€ 194.750,72	€ 32.305,44	€ 162.445,28	€ 578,96	€ 35,00	
NBG	W2/12	52,77	-	€ 183.123,81	€ 26.943,95	€ 156.179,86	€ 547,62	€ 35,00	

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

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



NÖ Wohnservice (WS)

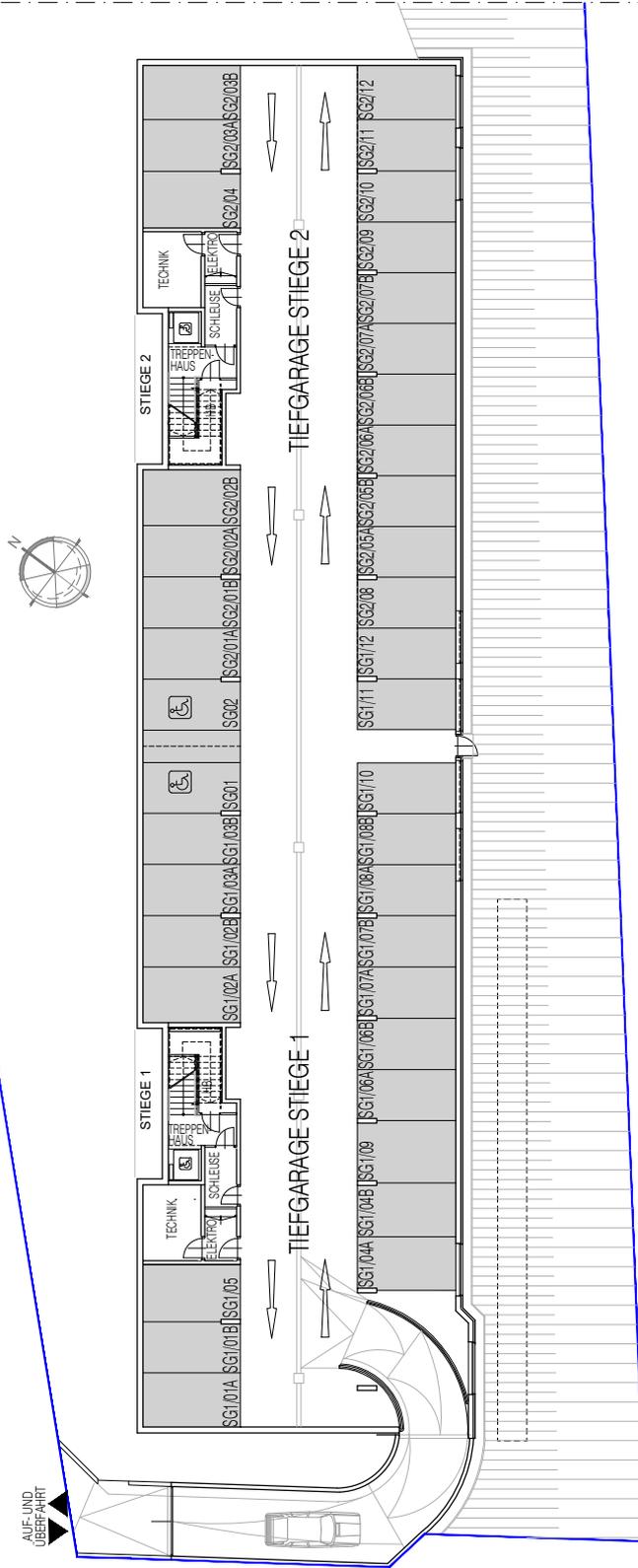
Tel: 02742/22133 | www.noe-wohnservice.at

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 Wohneinheiten unmöbliert (ausgenommen Sanitärgegenstände, Details siehe Ausstattungsbeschreibung) übergeben werden. Bei Abschluss des Mietvertrages erhalten Sie Ausführungspläne inklusive Haustechnikausstattung im Maßstab 1:50 (Achtung: Rohbaumaß) zugesendet.

Übersichtspläne Gesamtanlageplan



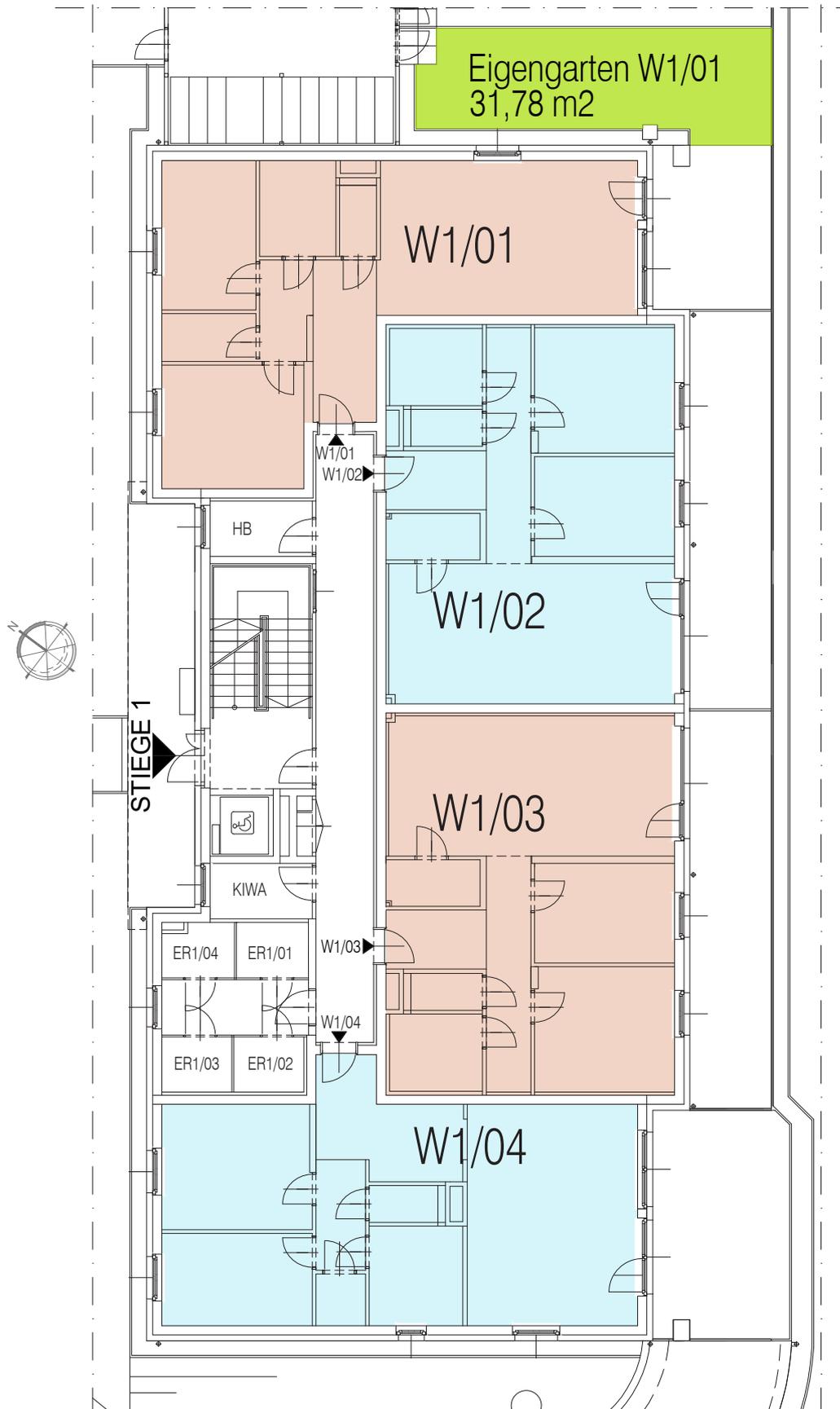


Übersicht Tiefgarage Stiege 1

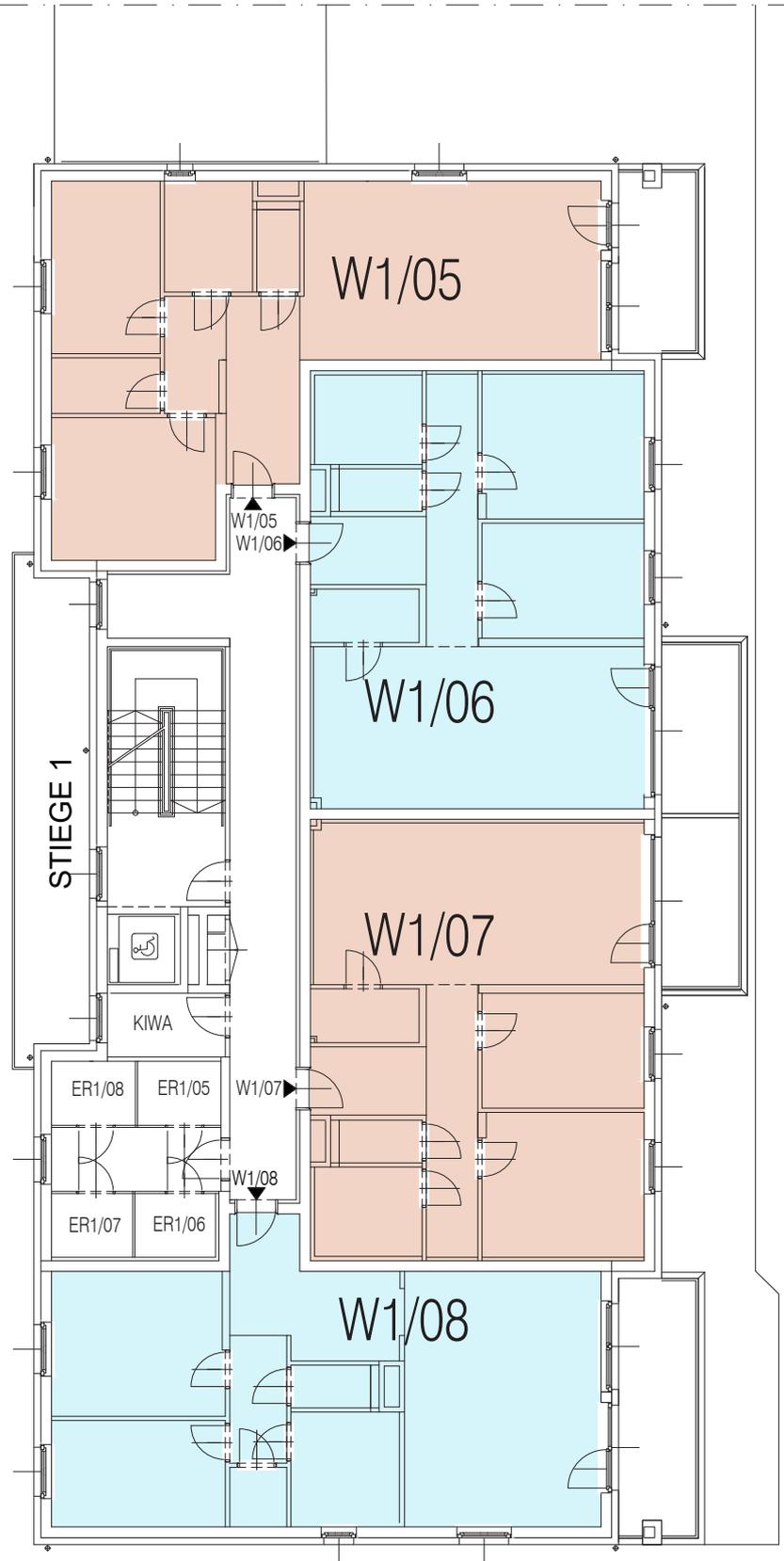


© NBG | Objekt NBG-425 | Kirchschatz in der Buckligen Welt | Sonnenweg 7 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Juli 2024

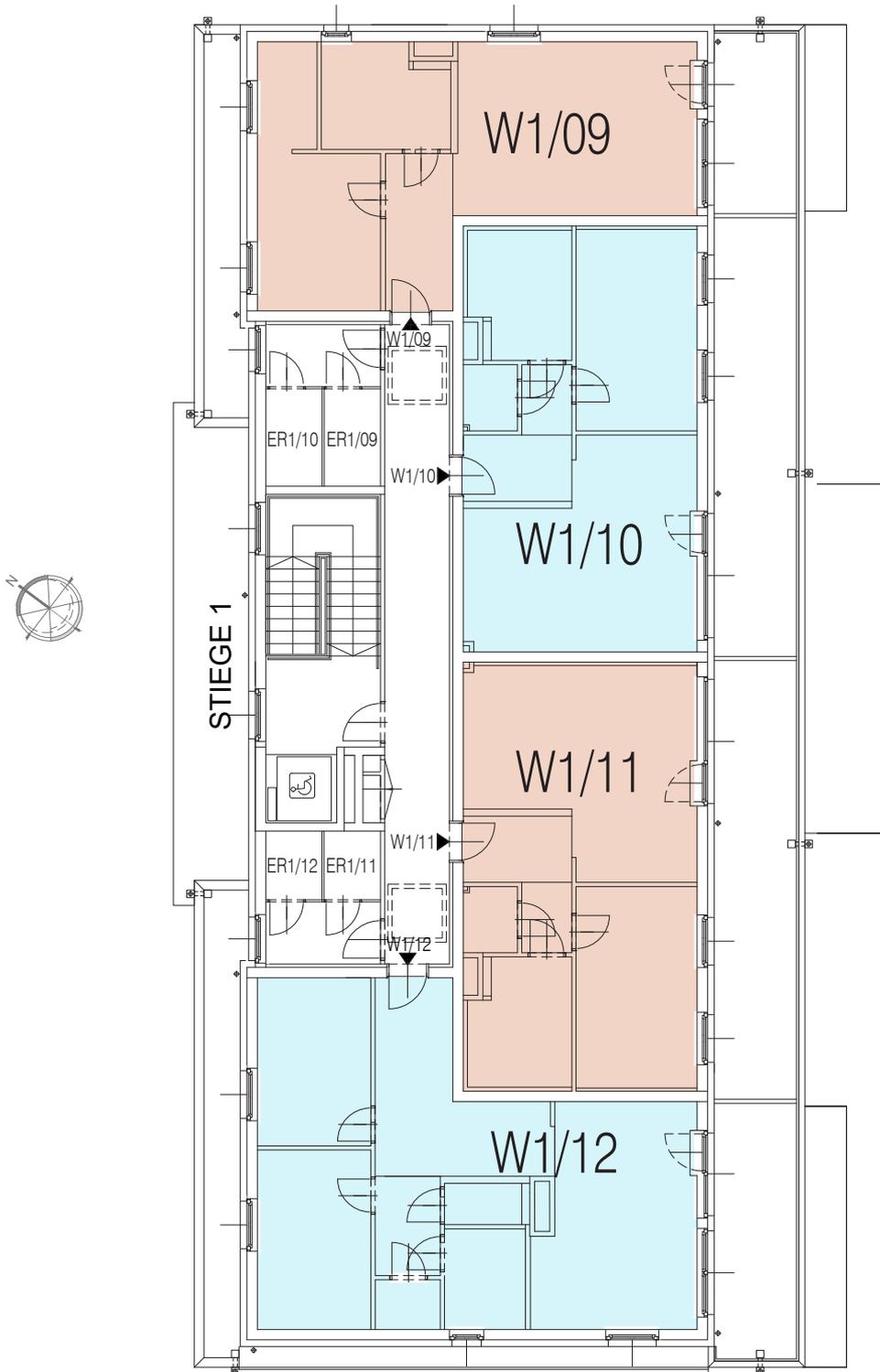
Übersicht Erdgeschoß Stiege 1



Übersicht 1.Obergeschoß Stiege 1



Übersicht 2.Obergeschoß Stiege 1

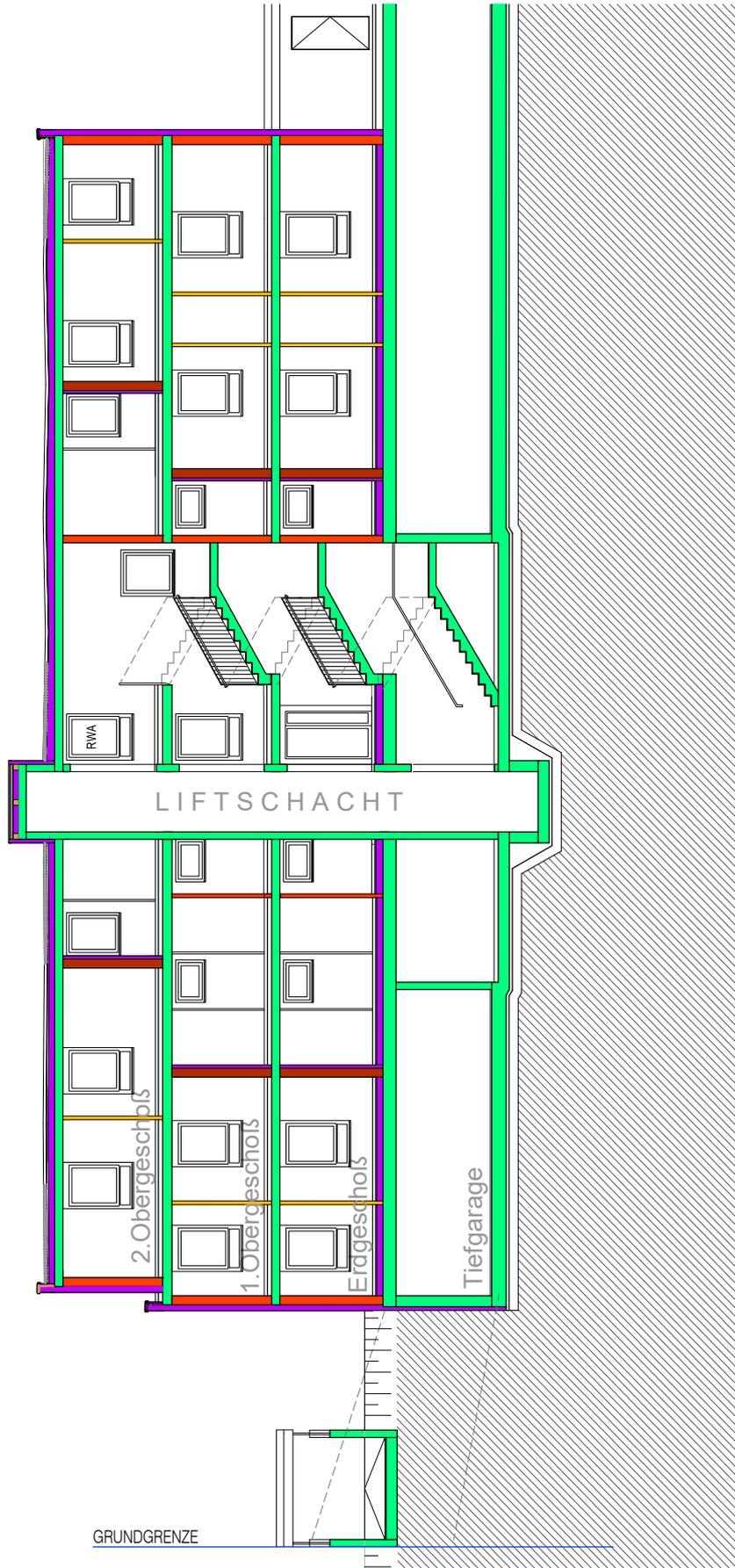


Ansichten / Symbolbilder Stiege 1



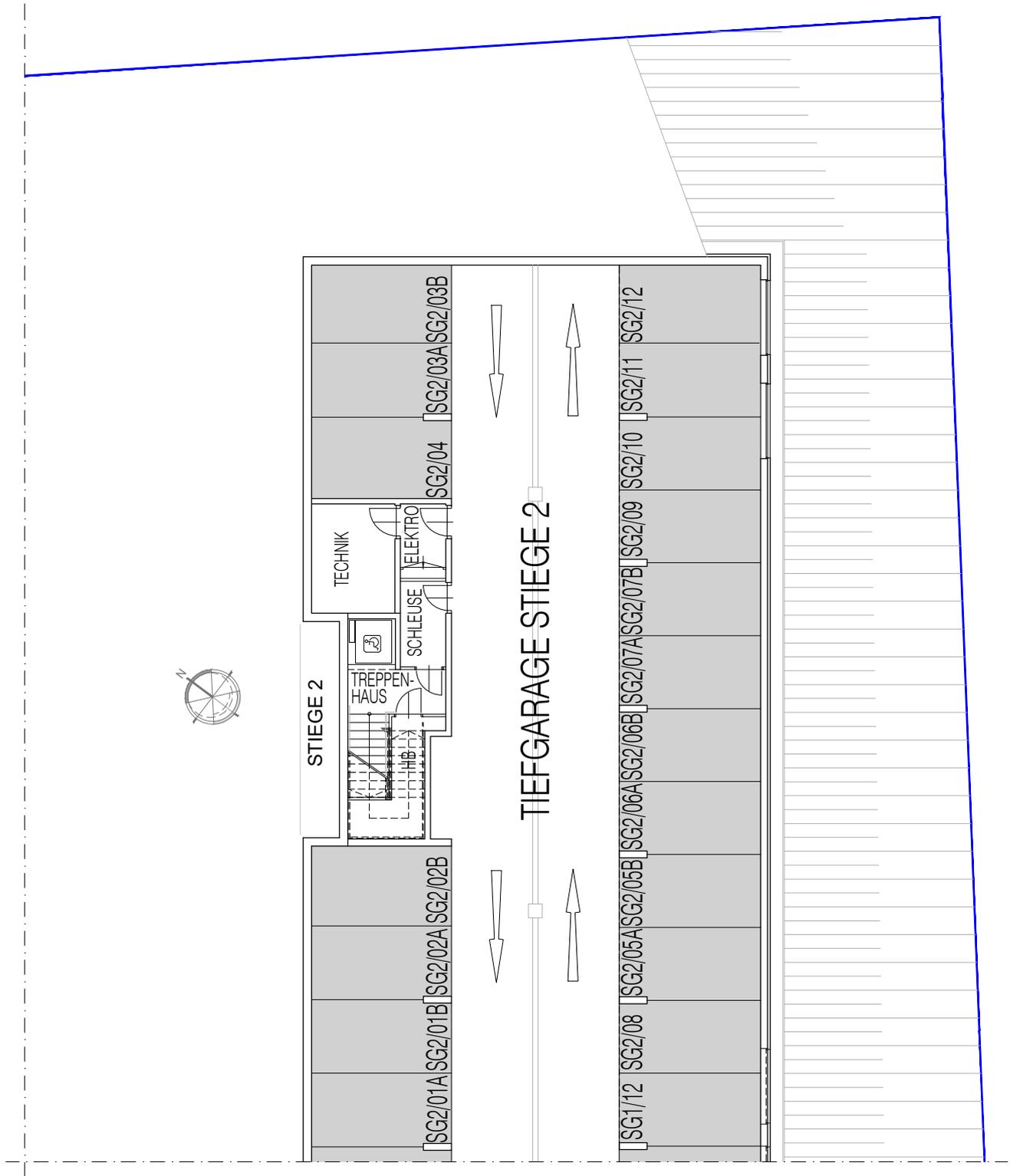
© NBG | Objekt NBG-425 | Kirchschlag in der Buckligen Welt | Sonnenweg 7 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Juli 2024

Schnitt / Systemschnitt Stiege 1

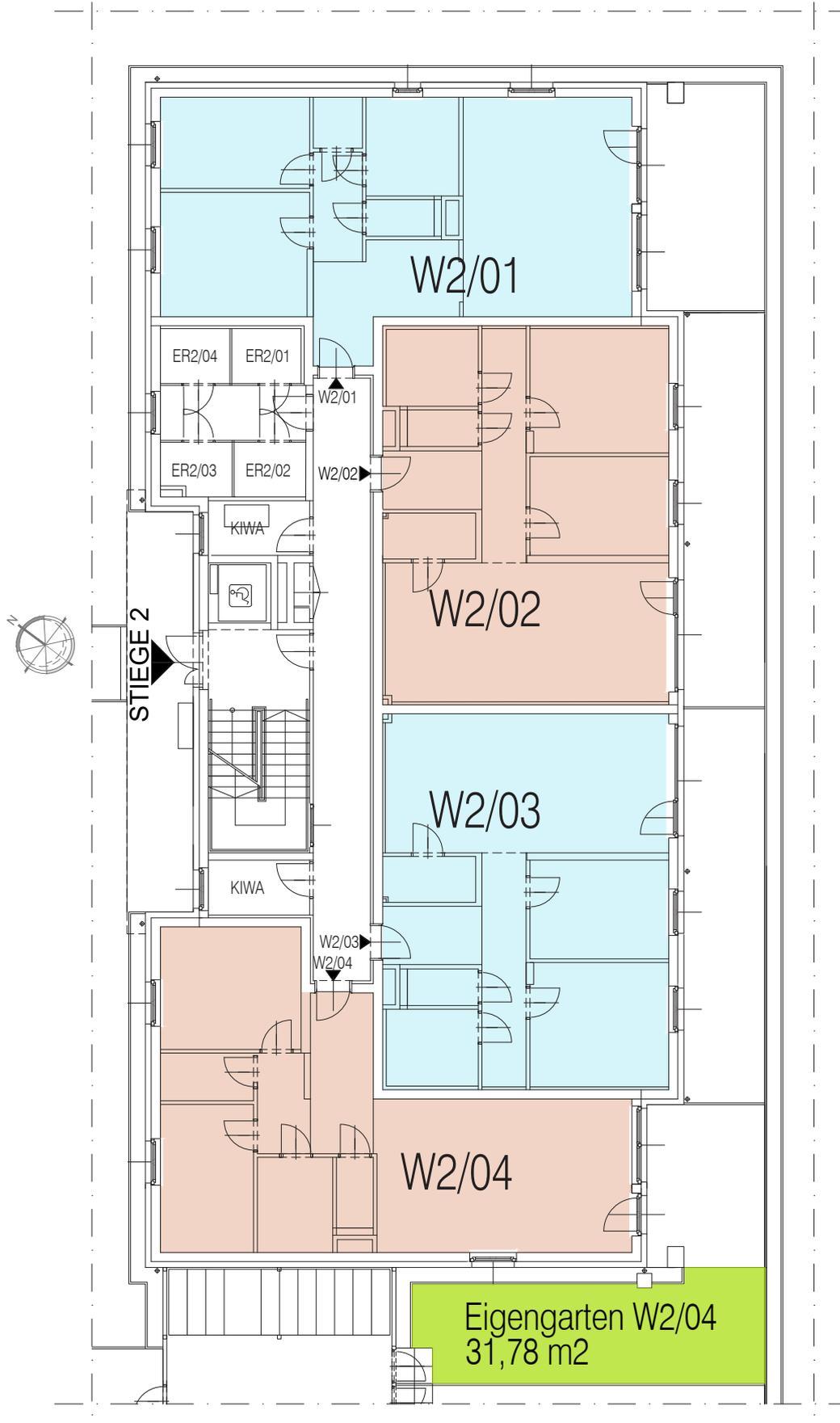


Systemschnitt

Übersicht Tiefgarage Stiege 2

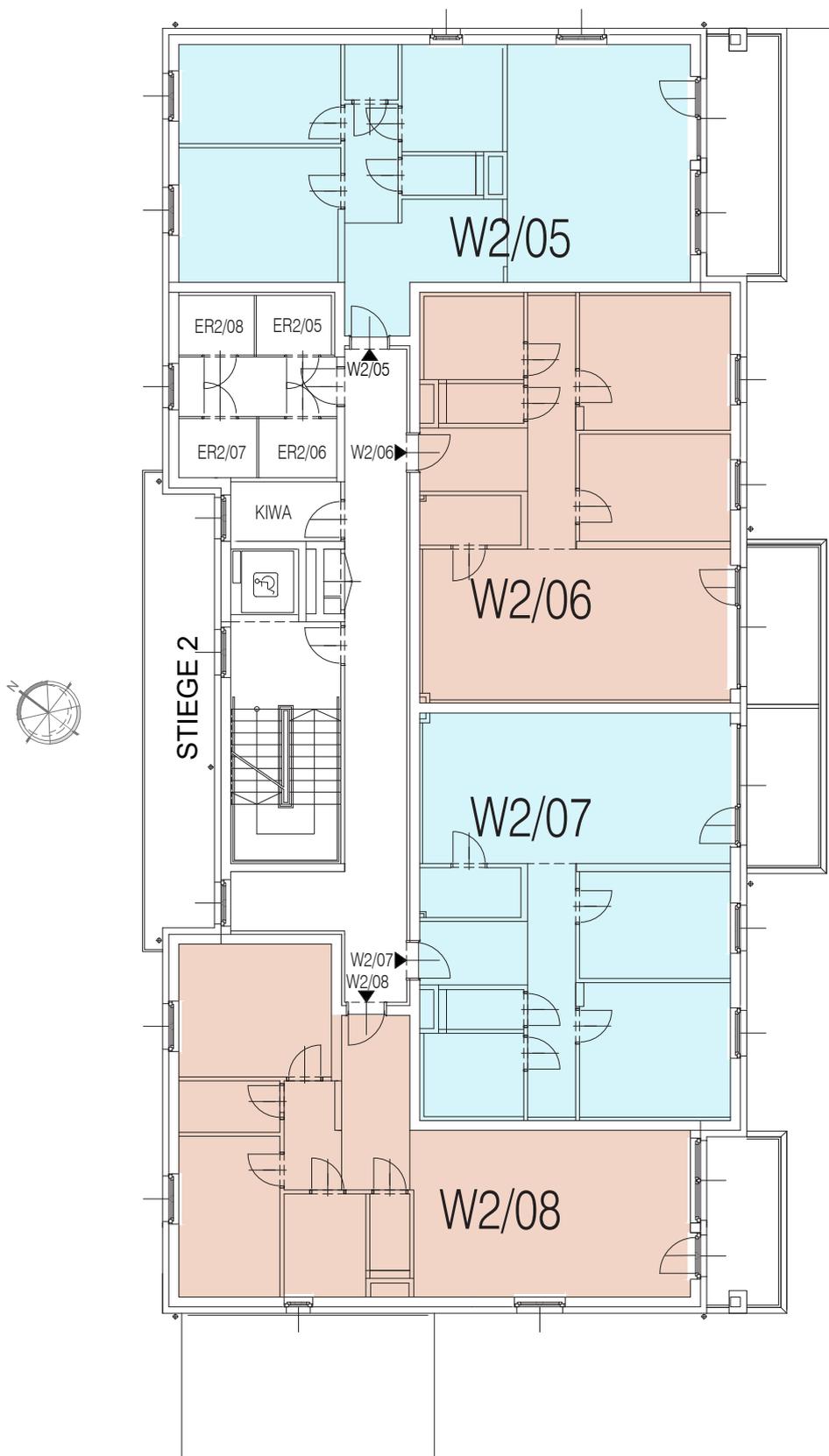


Übersicht Erdgeschoß Stiege 2

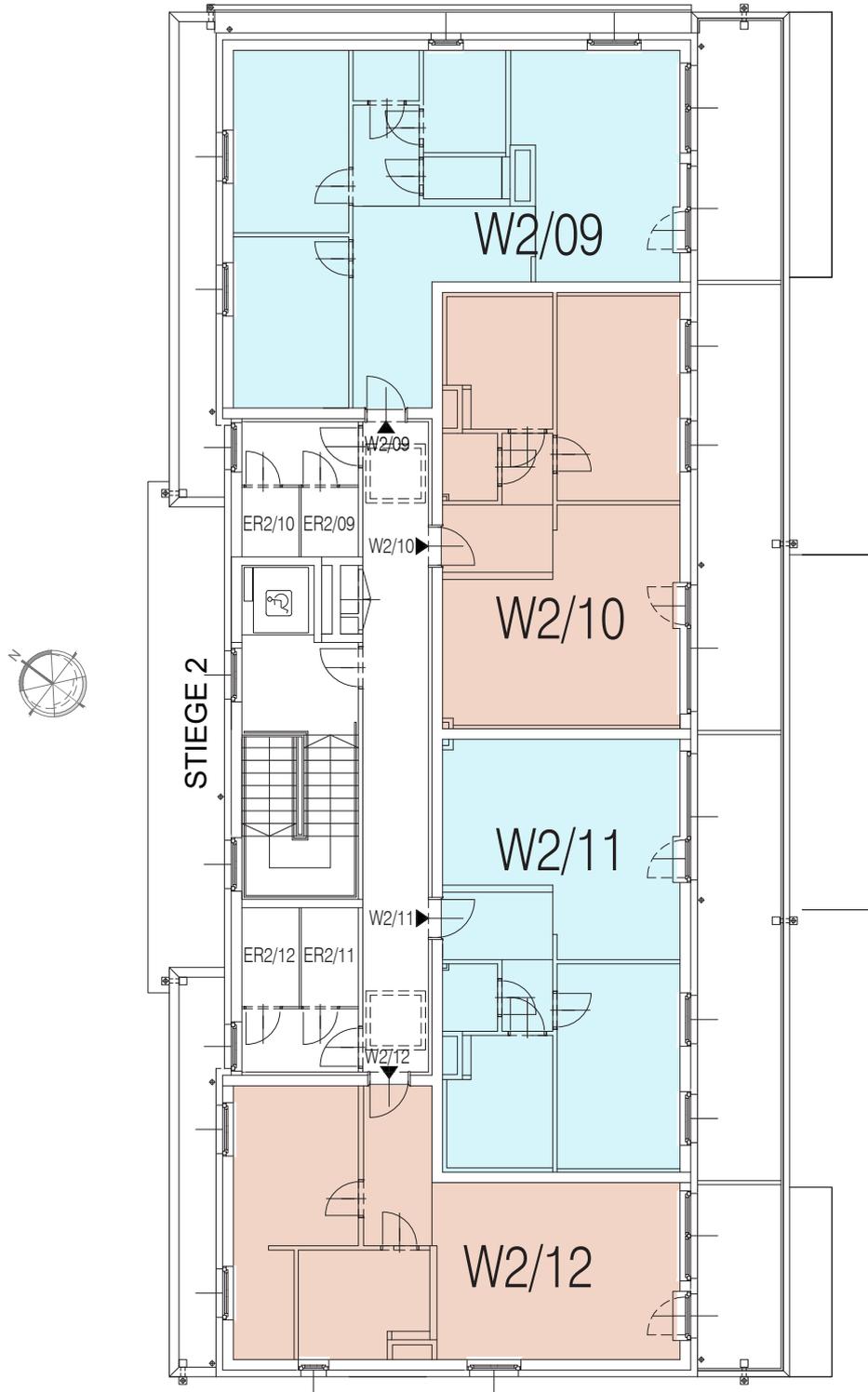


© NBG | Objekt NBG 425 | Kirchschlag in der Buckligen Welt | Sonnenweg 7 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Juli 2024

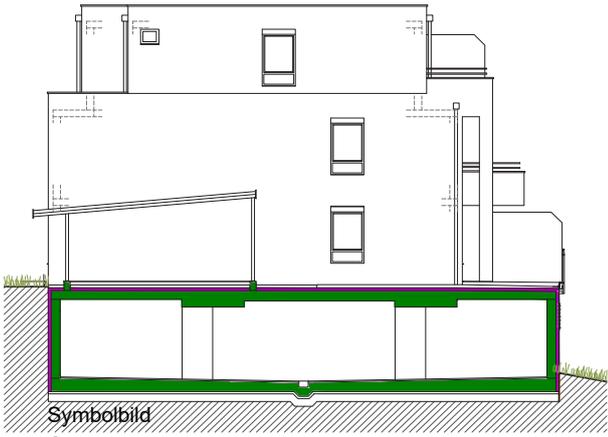
Übersicht 1.Obergeschoß Stiege 2



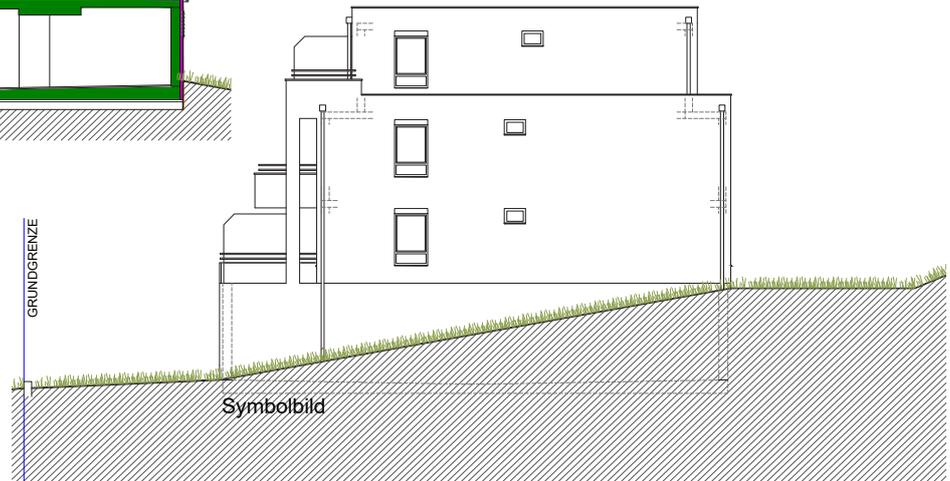
Übersicht 2.Obergeschoß Stiege 2



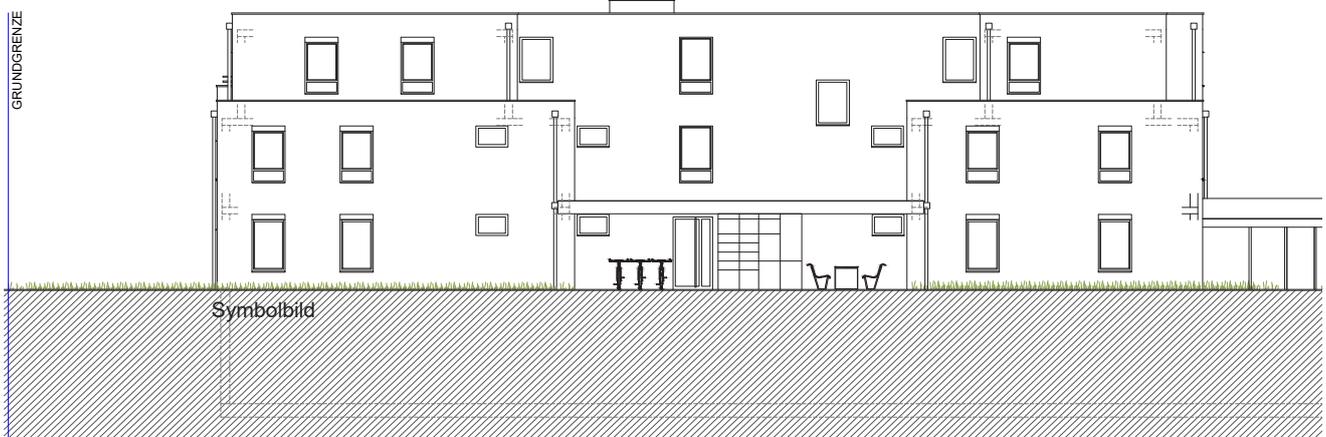
Ansichten / Symbolbilder Stiege 2



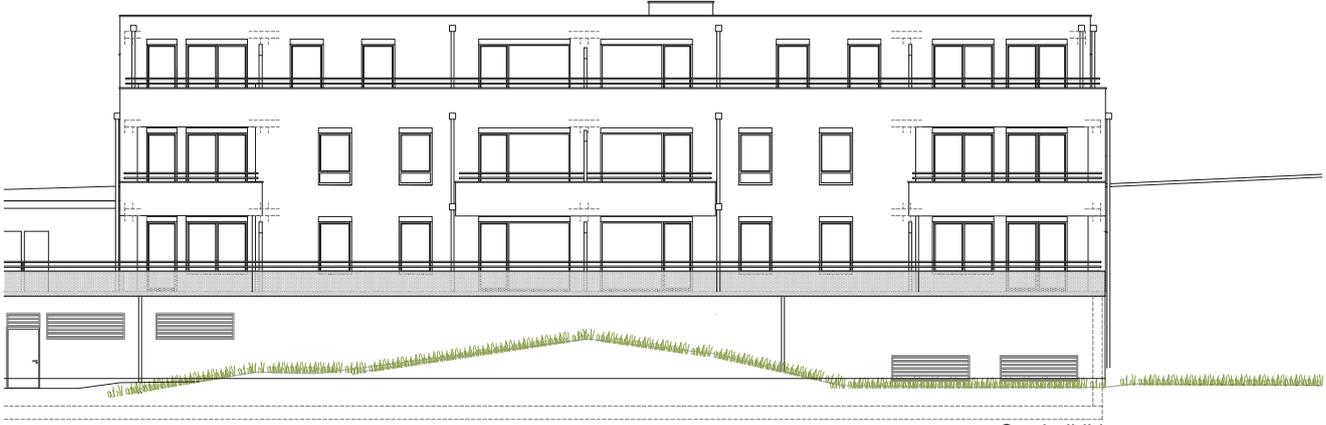
Symbolbild
Südwest-Ansicht



Symbolbild
Nordost-Ansicht



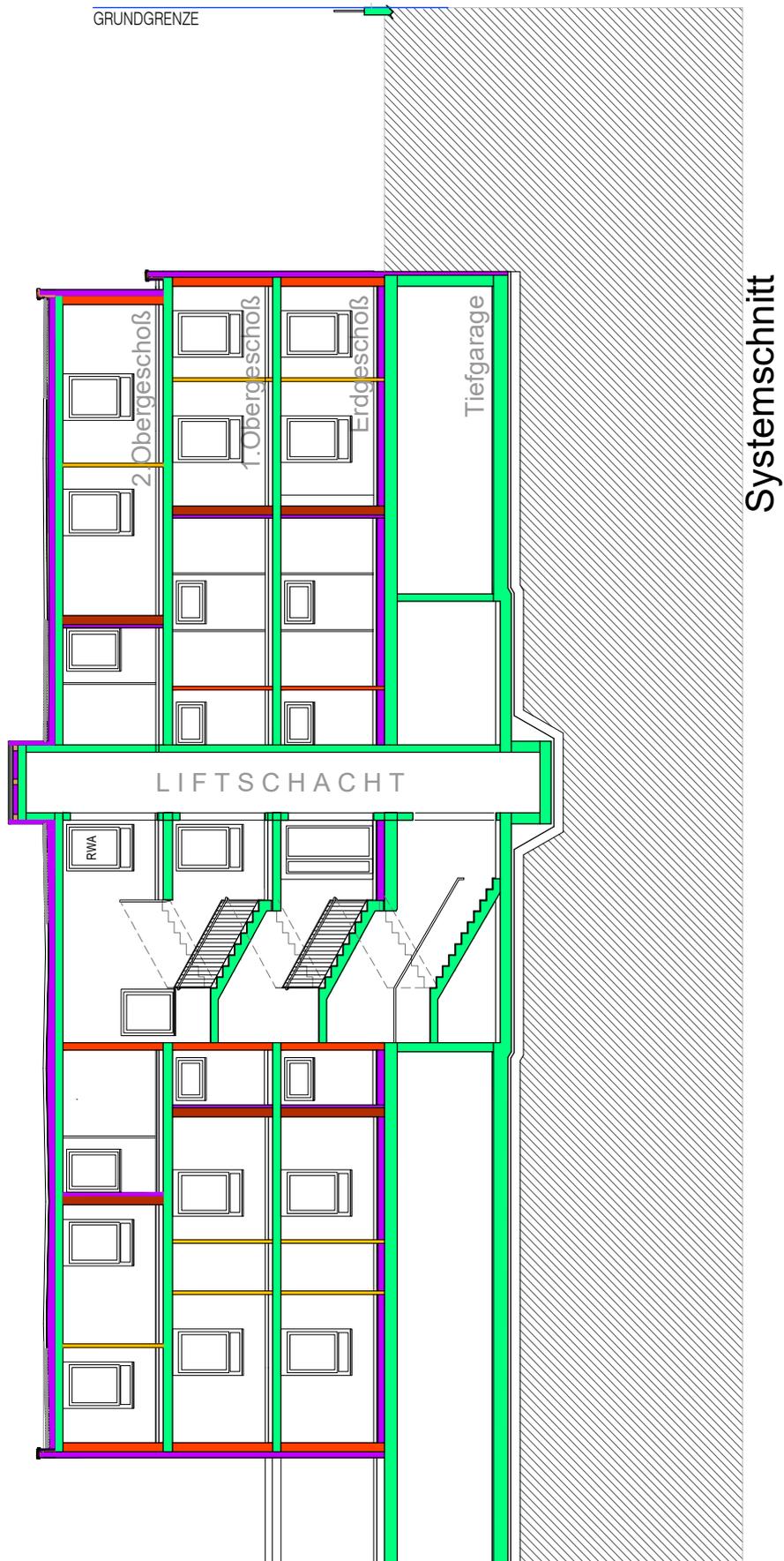
Symbolbild
Nordwest-Ansicht



Symbolbild
Südost-Ansicht

© NBG | Objekt NBG-425 | Kirchschatz in der Buckligen Welt | Sonnenweg 7 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Juli 2024

Schnitt / Systemschnitt Stiege 2



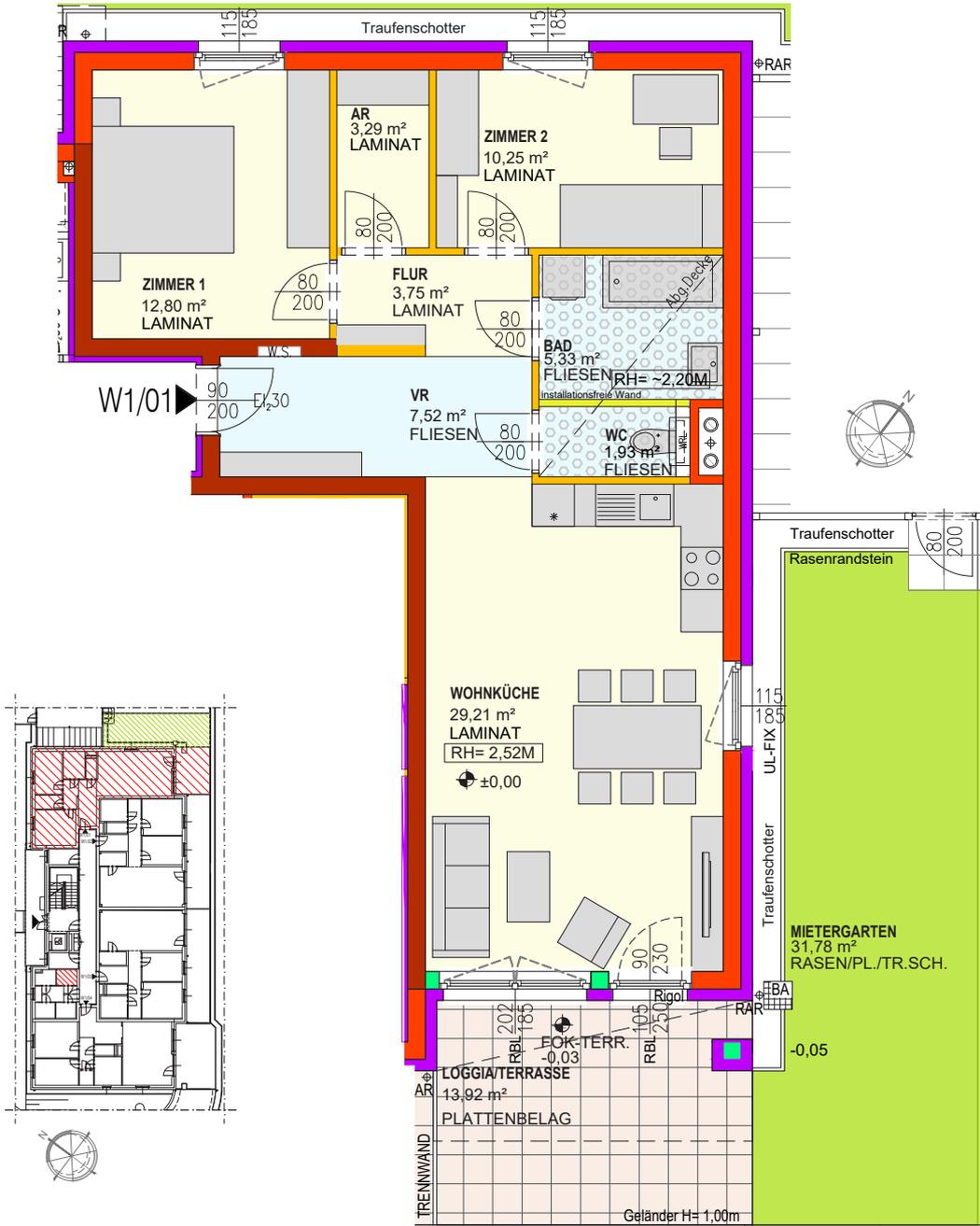
Systemschnitt

Grundrisse Wohnungen

Erdgeschoss-M 1:100

Stiege 1 - W1/01

Wohnnutzfläche	74,08 m ²
Terrasse	11,69 m ²
Loggia	2,23 m ²
Einlagerungsraum	2,82 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk
Eigengarten	31,78 m ²



- | | |
|---|--|
| █ ZIEGEL | █ FLIESEN |
| █ STAHLBETON | █ PLATTENBELAG |
| █ GIPSKARTON | █ LAMINAT |
| █ WÄRMEDÄMMUNG | █ ABGEHÄNGTE DECKE |
| █ SCHALLSCHUTZZIEGEL | UL-FIXFIXE UNTERLICHTE |

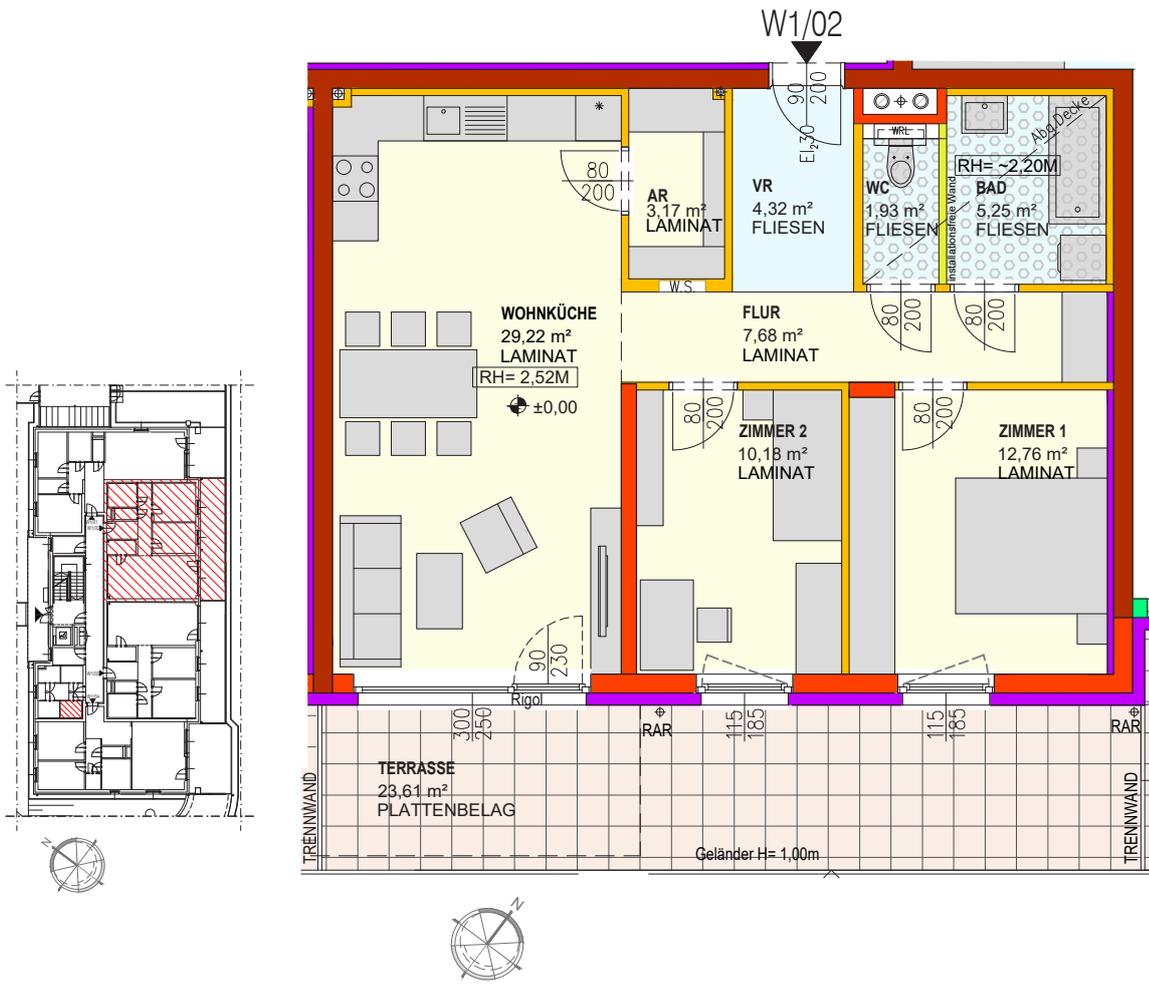


© NBG | Objekt NBG-425 | Kirchschiag in der Buckligen Welt | Sonnenweg 7 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Juli 2024

Erdgeschoss-M 1:100

Stiege 1 - W1/02

Wohnnutzfläche 74,51 m²
 Terrasse 23,61 m²
 Einlagerungsraum 2,82 m²
 PKW-Stellplatz 2 Stk



- | | |
|---|---|
| █ ZIEGEL | █ FLIESEN |
| █ STAHLBETON | █ PLATTENBELAG |
| █ GIPSKARTON | █ LAMINAT |
| █ WÄRMEDÄMMUNG | █ ABGEHÄNGTE DECKE |
| █ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |

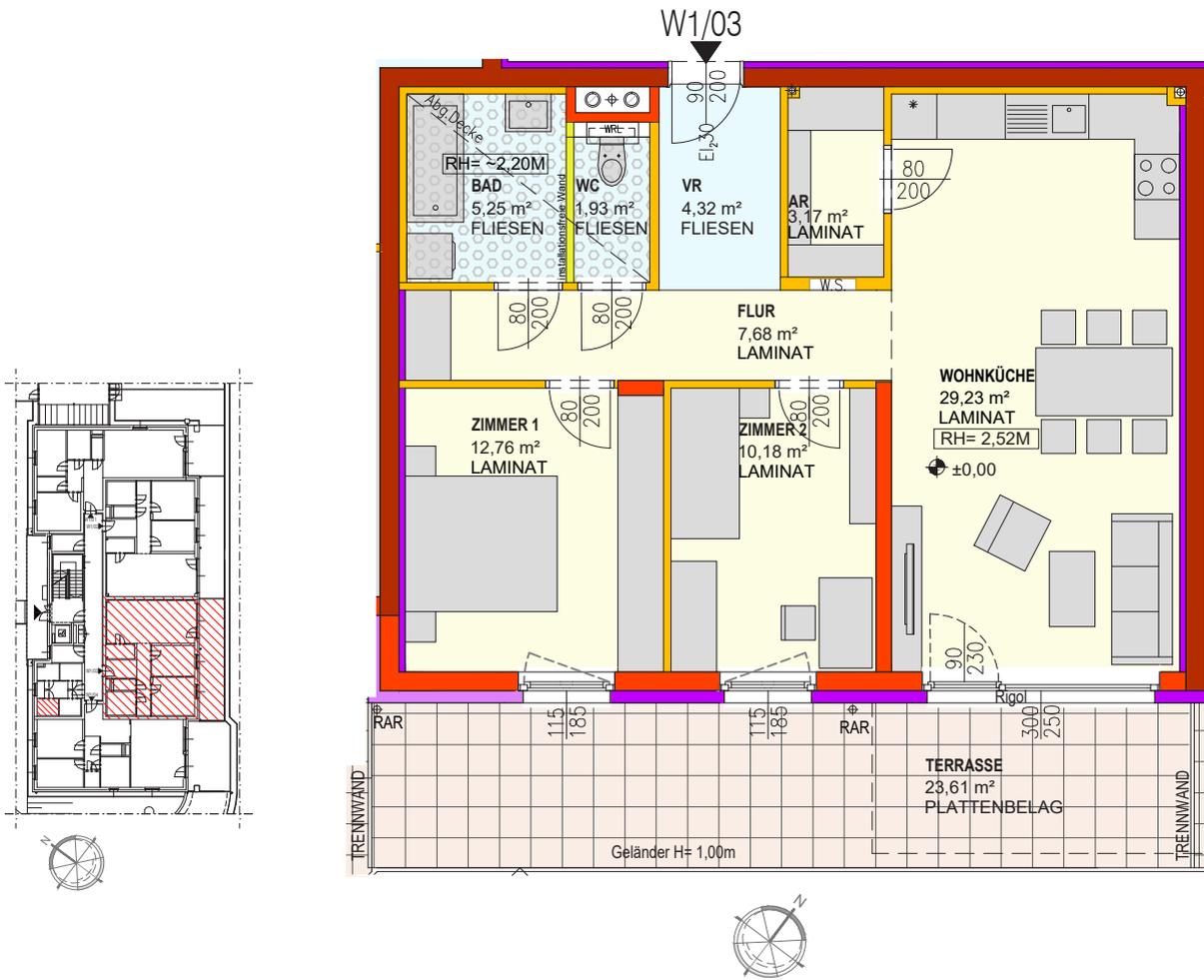


© NBG | Objekt NBG-425 | Kirchschiess in der Buckligen Welt | Sonnenweg 7 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Juli 2024

Erdgeschoss-M 1:100

Stiege 1 - W1/03

Wohnnutzfläche	74,52 m ²
Terrasse	23,61 m ²
Einlagerungsraum	2,82 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk

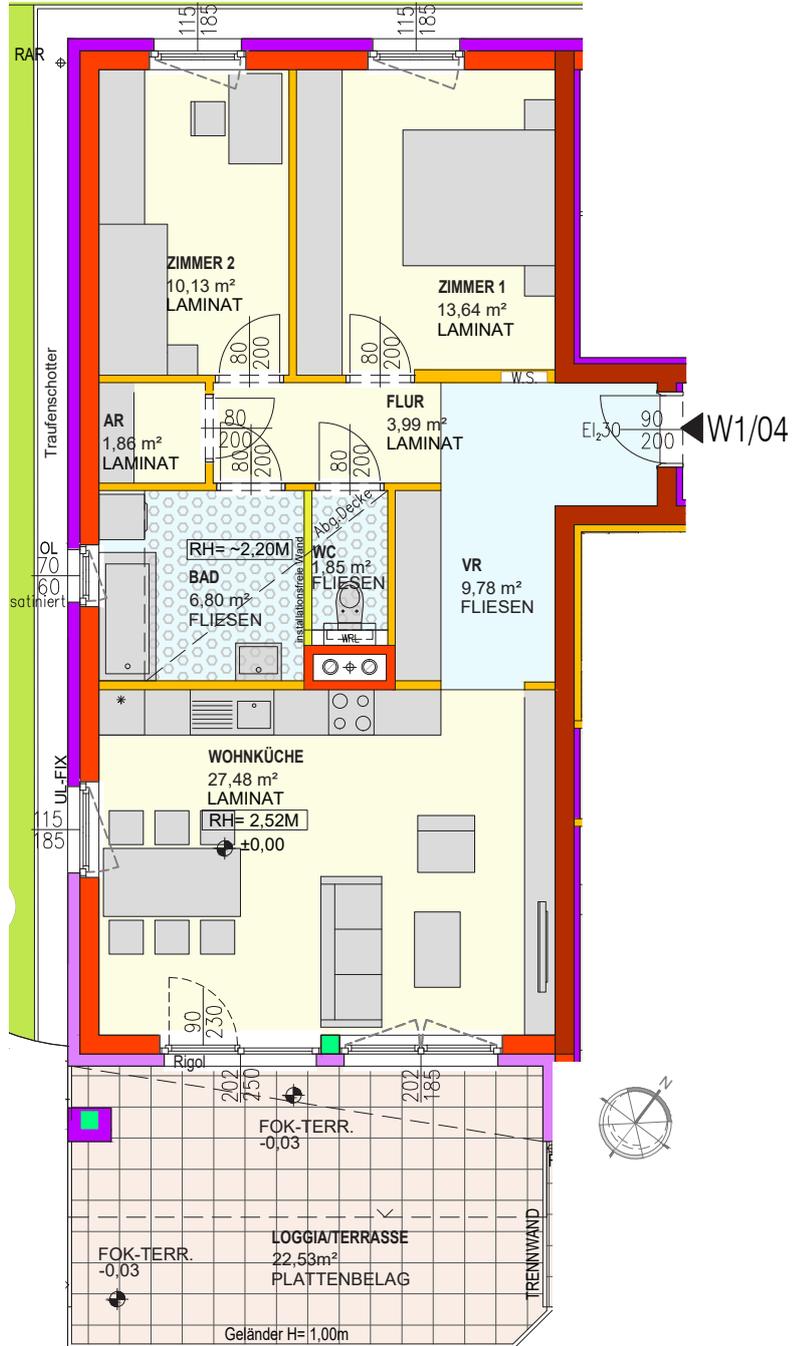
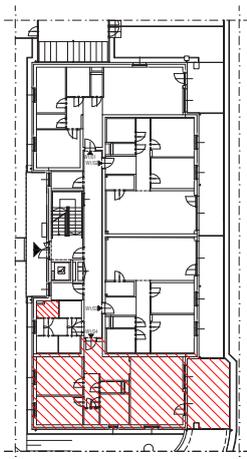


© NBG | Objekt NBG-425 | Kirchschatz in der Buckligen Welt | Sonnenweg 7 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Juli 2024

Erdgeschoss-M 1:100

Stiege 1 - W1/04

Wohnnutzfläche	75,53 m ²
Terrasse	19,43 m ²
Loggia	3,10 m ²
Einlagerungsraum	2,82 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



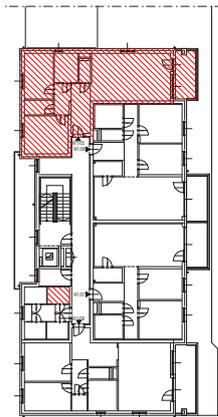
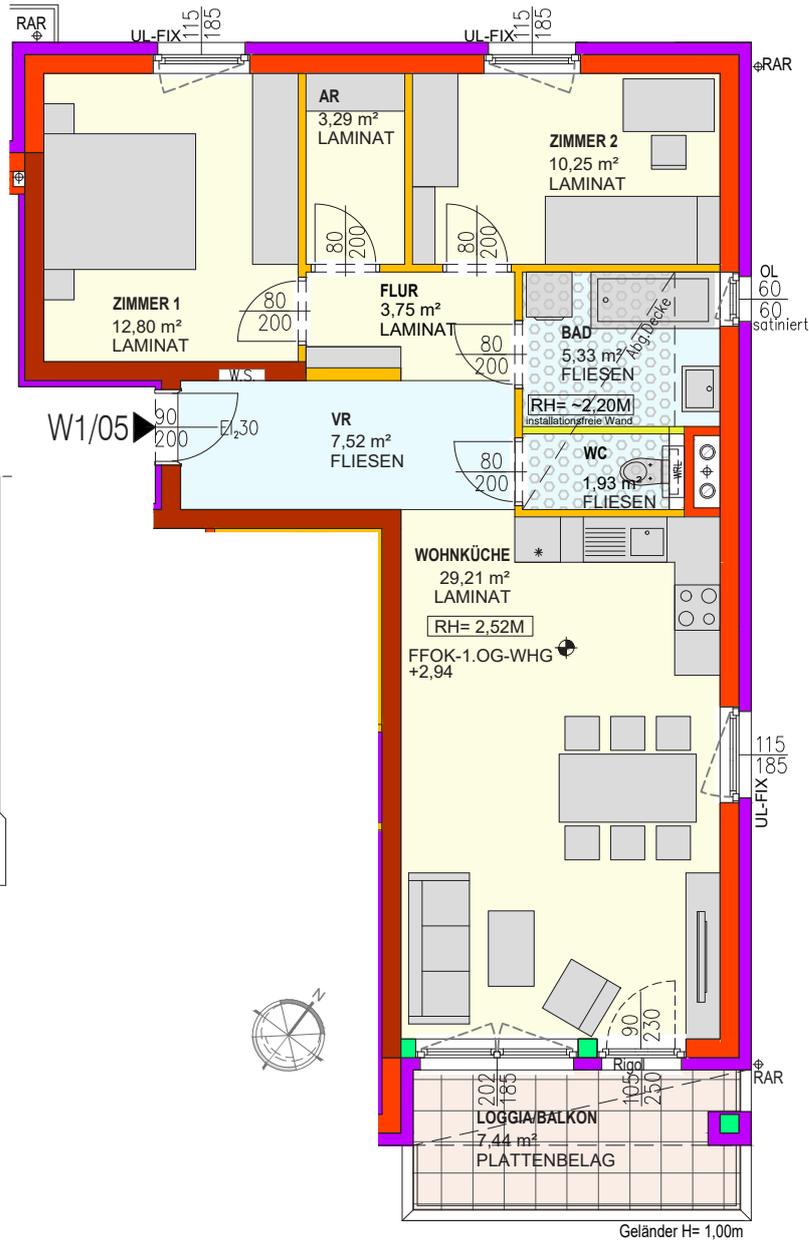
█ ZIEGEL	█ FLIESEN
█ STAHLBETON	█ PLATTENBELAG
█ GIPSKARTON	█ LAMINAT
█ WÄRMEDÄMMUNG	█ ABGEHÄNGTE DECKE
█ SCHALLSCHUTZZIEGEL	UL-FIXFIXE UNTERLICHTE



1.Obergeschoss-M 1:100

Stiege 1 - W1/05

Wohnnutzfläche	74,08 m ²
Loggia	2,16 m ²
Balkon	5,28 m ²
Einlagerungsraum	2,93 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



- | | |
|---|---|
| █ ZIEGEL | FLIESEN |
| █ STAHLBETON | PLATTENBELAG |
| █ GIPSKARTON | LAMINAT |
| █ WÄRMEDÄMMUNG | ABGEHÄNGTE DECKE |
| █ SCHALLSCHUTZZIEGEL | UL-FIXFIXE UNTERLICHTE |

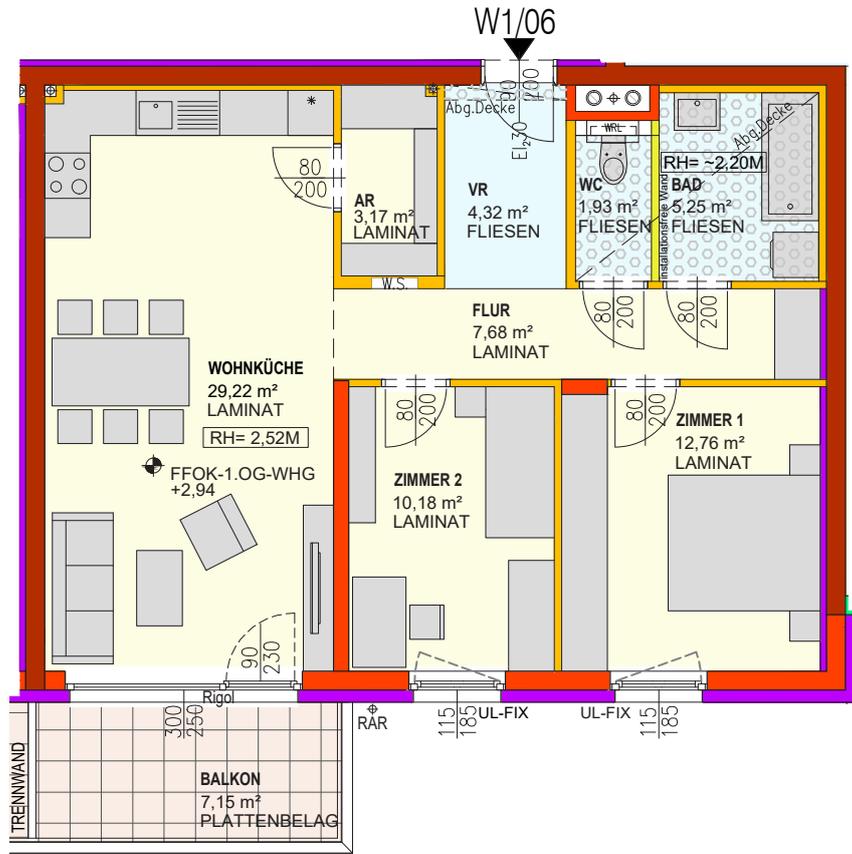
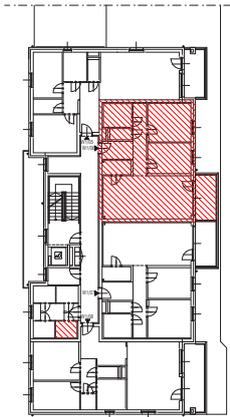


© NBG | Objekt NBG-425 | Kirchschiag in der Buckligen Welt | Sonnenweg 7 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Juli 2024

1.Obergeschoss-M 1:100

Stiege 1 - W1/06

Wohnnutzfläche	74,51 m ²
Balkon	7,15 m ²
Einlagerungsraum	2,84 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



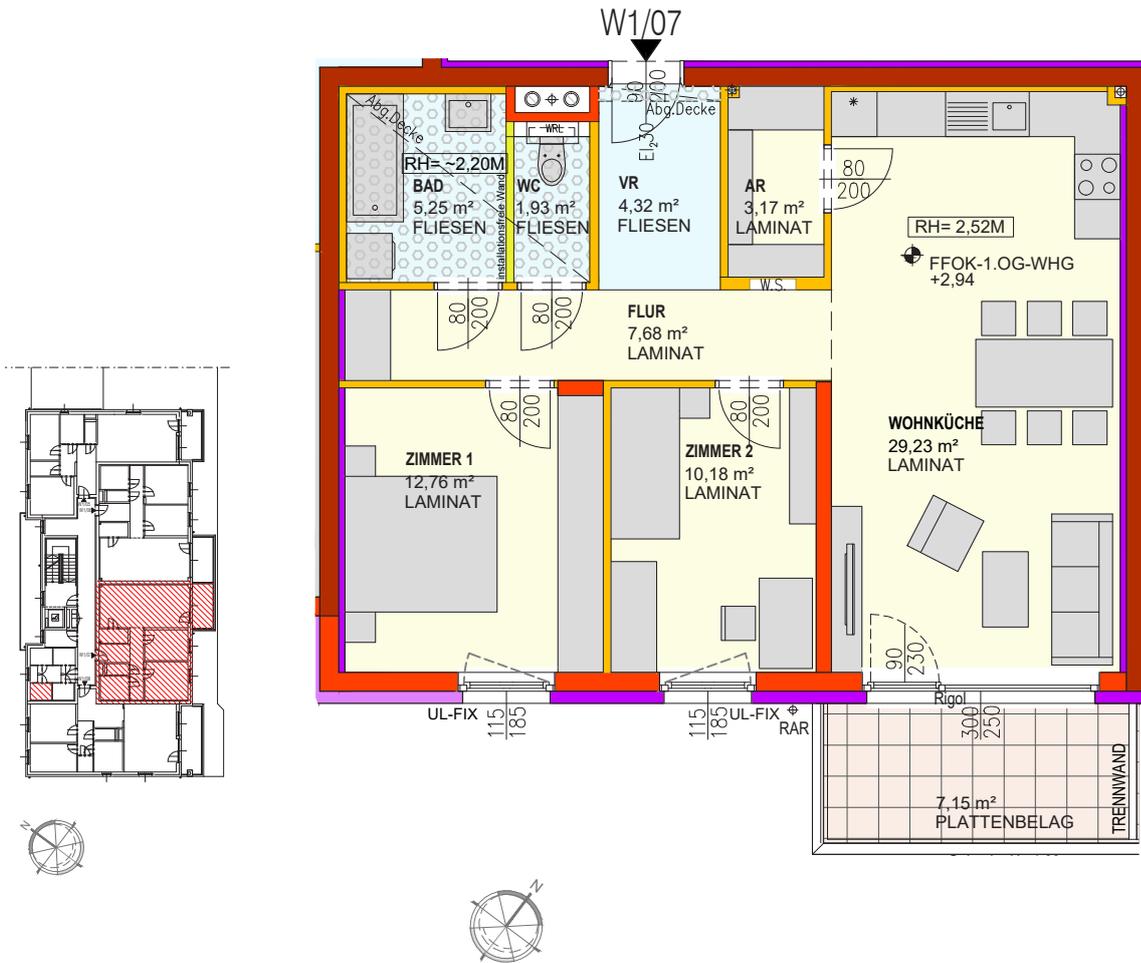
■ ZIEGEL	 FLIESEN
■ STAHLBETON	 PLATTENBELAG
■ GIPSKARTON	 LAMINAT
■ WÄRMEDÄMMUNG	 ABGEHÄNGTE DECKE
■ SCHALLSCHUTZZIEGEL	UL-FIXFIXE UNTERLICHTE



1.Obergeschoss-M 1:100

Stiege 1 - W1/07

Wohnnutzfläche	74,52 m ²
Balkon	7,15 m ²
Einlagerungsraum	2,84 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



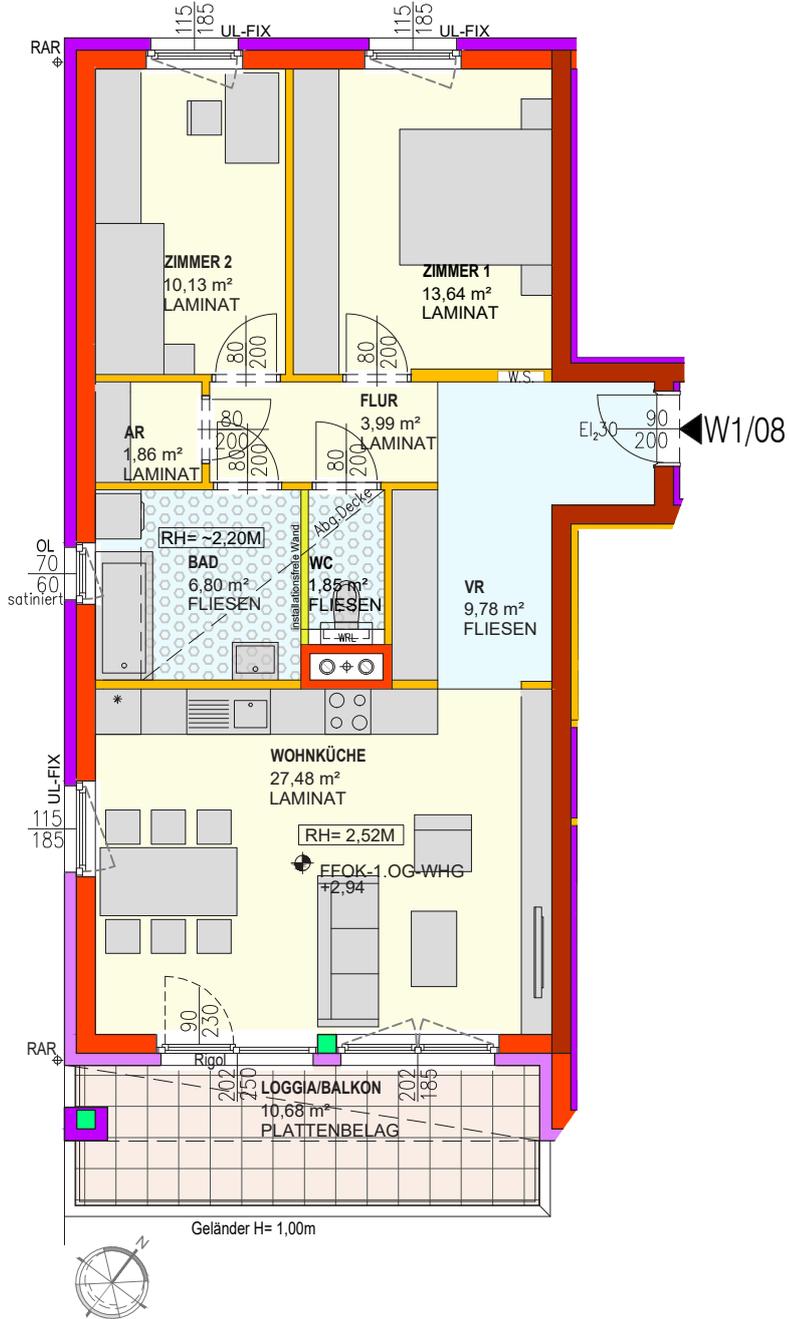
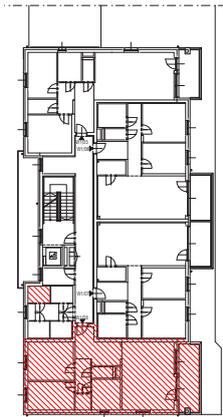
- | | |
|--|--|
|  ZIEGEL |  FLIESEN |
|  STAHLBETON |  PLATTENBELAG |
|  GIPSKARTON |  LAMINAT |
|  WÄRMEDÄMMUNG |  ABGEHÄNGTE DECKE |
|  SCHALLSCHUTZZIEGEL |  UL-FIXFIXE UNTERLICHTE |



1.Obergeschoss-M 1:100

Stiege 1 - W1/08

Wohnnutzfläche	75,53 m ²
Loggia	3,06 m ²
Balkon	7,62 m ²
Einlagerungsraum	2,93 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



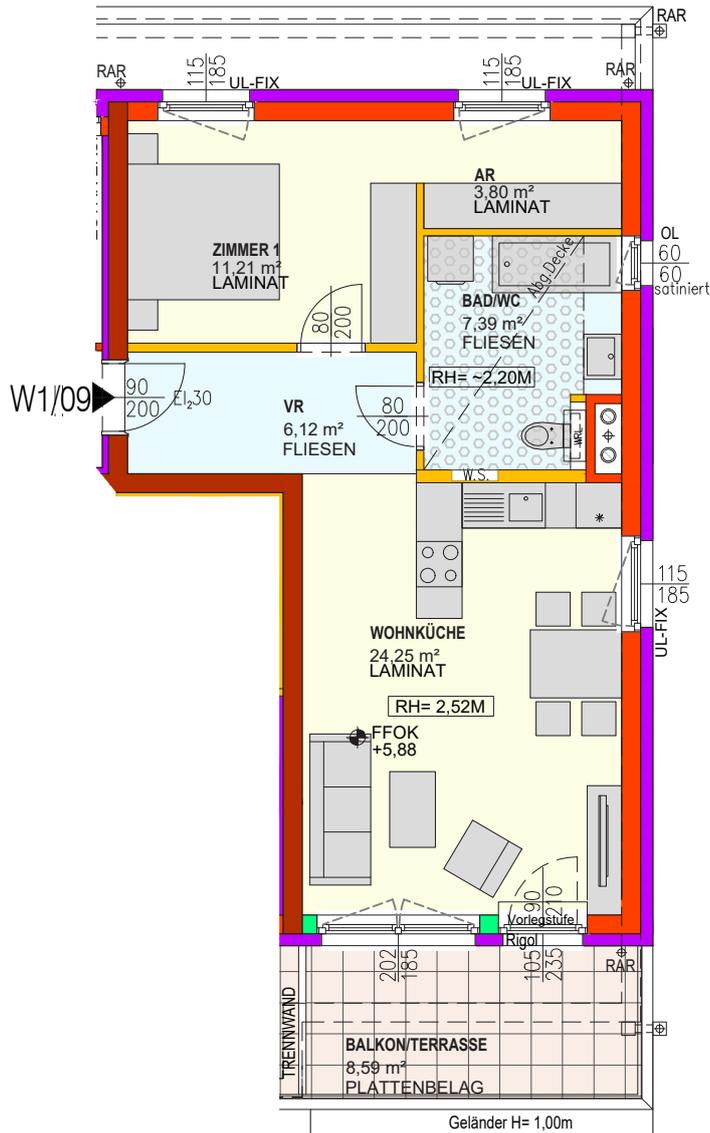
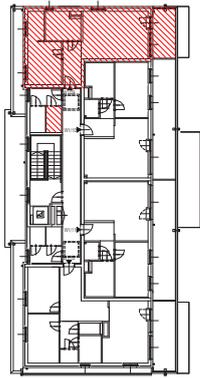
- | | | | |
|--|--------------------|--------------|------------------|
| | ZIEGEL | | FLIESEN |
| | STAHLBETON | | PLATTENBELAG |
| | GIPSKARTON | | LAMINAT |
| | WÄRMEDÄMMUNG | | ABGEHÄNGTE DECKE |
| | SCHALLSCHUTZZIEGEL | UL-FIX | FIXE UNTERLICHTE |



2.Obergeschoss-M 1:100

Stiege 1 - W1/09

Wohnnutzfläche	52,77 m ²
Terrasse	5,19 m ²
Balkon	3,40 m ²
Einlagerungsraum	3,13 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



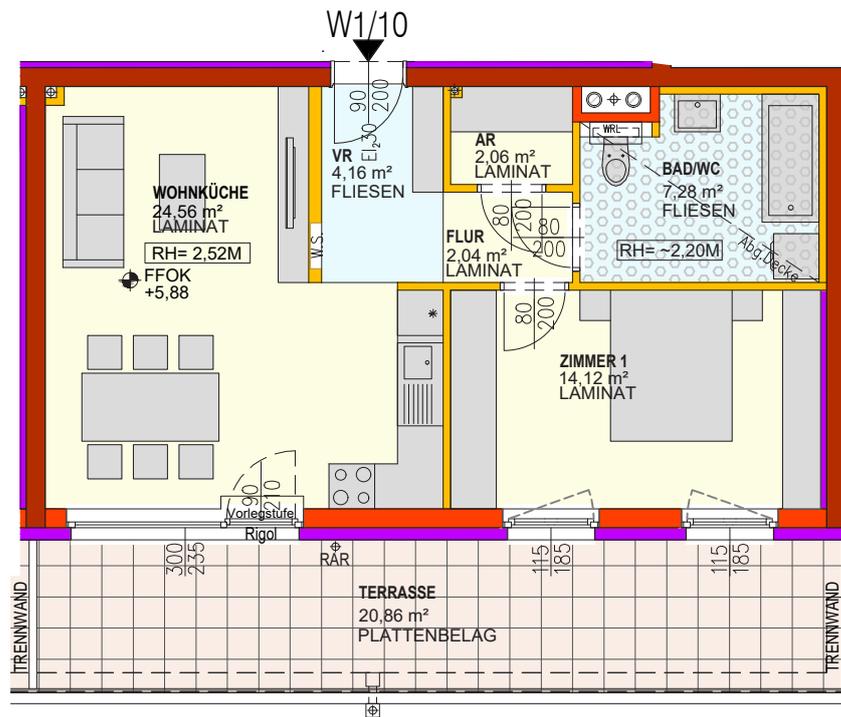
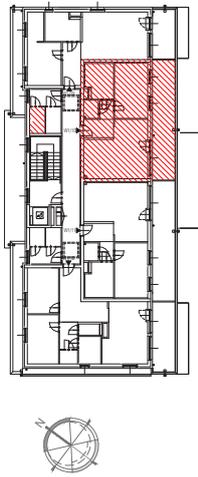
	ZIEGEL		FLIESEN
	STAHLBETON		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		LAMINAT
	WÄRMEDÄMMUNG		ABGEHÄNGTE DECKE
	SCHALLSCHUTZZIEGEL		UL-FIXFIXE UNTERLICHTE



2.Obergeschoss-M 1:100

Stiege 1 - W1/10

Wohnnutzfläche	54,22 m ²
Terrasse	20,86 m ²
Einlagerungsraum	3,13 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



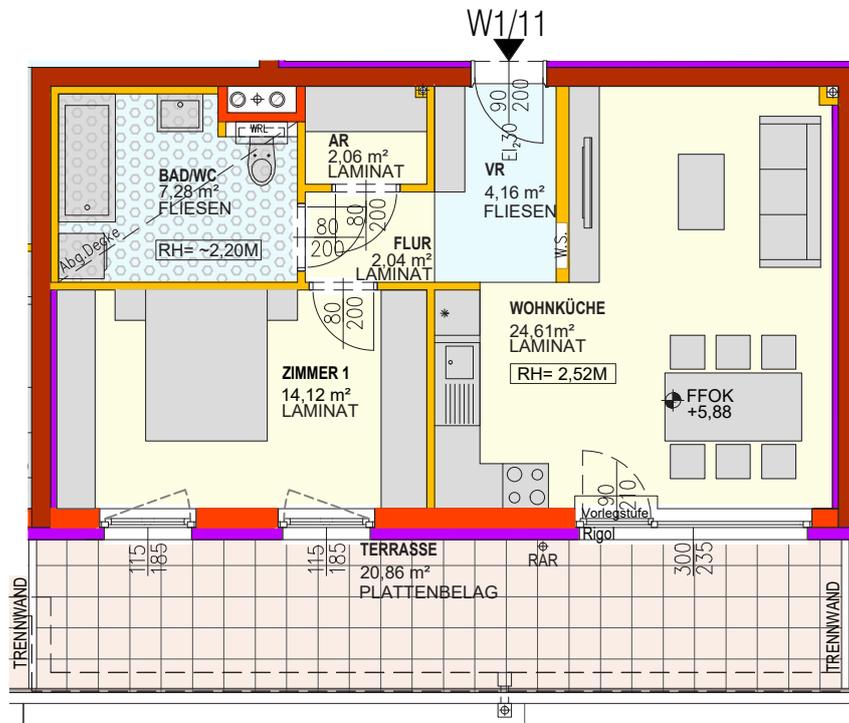
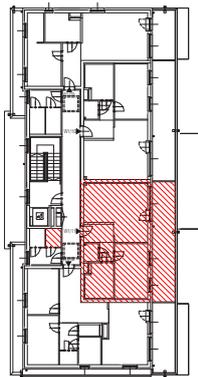
- | | |
|---|--|
| █ ZIEGEL | █ FLIESEN |
| █ STAHLBETON | █ PLATTENBELAG |
| █ GIPSKARTON | █ LAMINAT |
| █ WÄRMEDÄMMUNG | █ ABGEHÄNGTE DECKE |
| █ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



2.Obergeschoss-M 1:100

Stiege 1 - W1/11

Wohnnutzfläche	54,27 m ²
Terrasse	20,86 m ²
Einlagerungsraum	2,24 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



■ ZIEGEL	□ FLIESEN
■ STAHLBETON	□ PLATTENBELAG
■ GIPSKARTON	□ LAMINAT
■ WÄRMEDÄMMUNG	□ ABGEHÄNGTE DECKE
■ SCHALLSCHUTZZIEGEL	

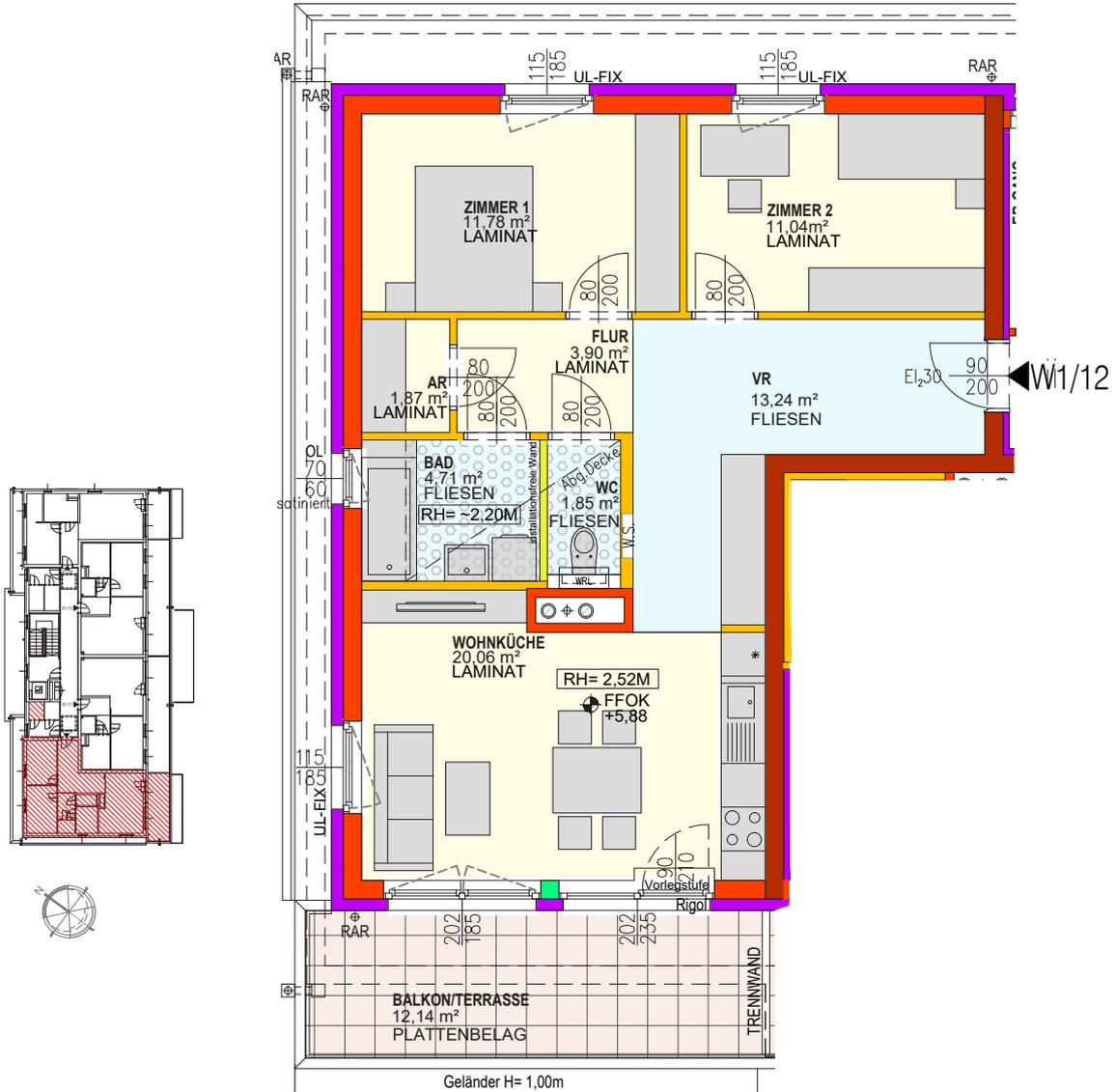


© NBG | Objekt NBG-425 | Kirchschatz in der Buckligen Welt | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Juli 2024

2.Obergeschoss-M 1:100

Stiege 1 - W1/12

Wohnnutzfläche	68,45 m ²
Terrasse	7,30 m ²
Balkon	4,84 m ²
Einlagerungsraum	2,24 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



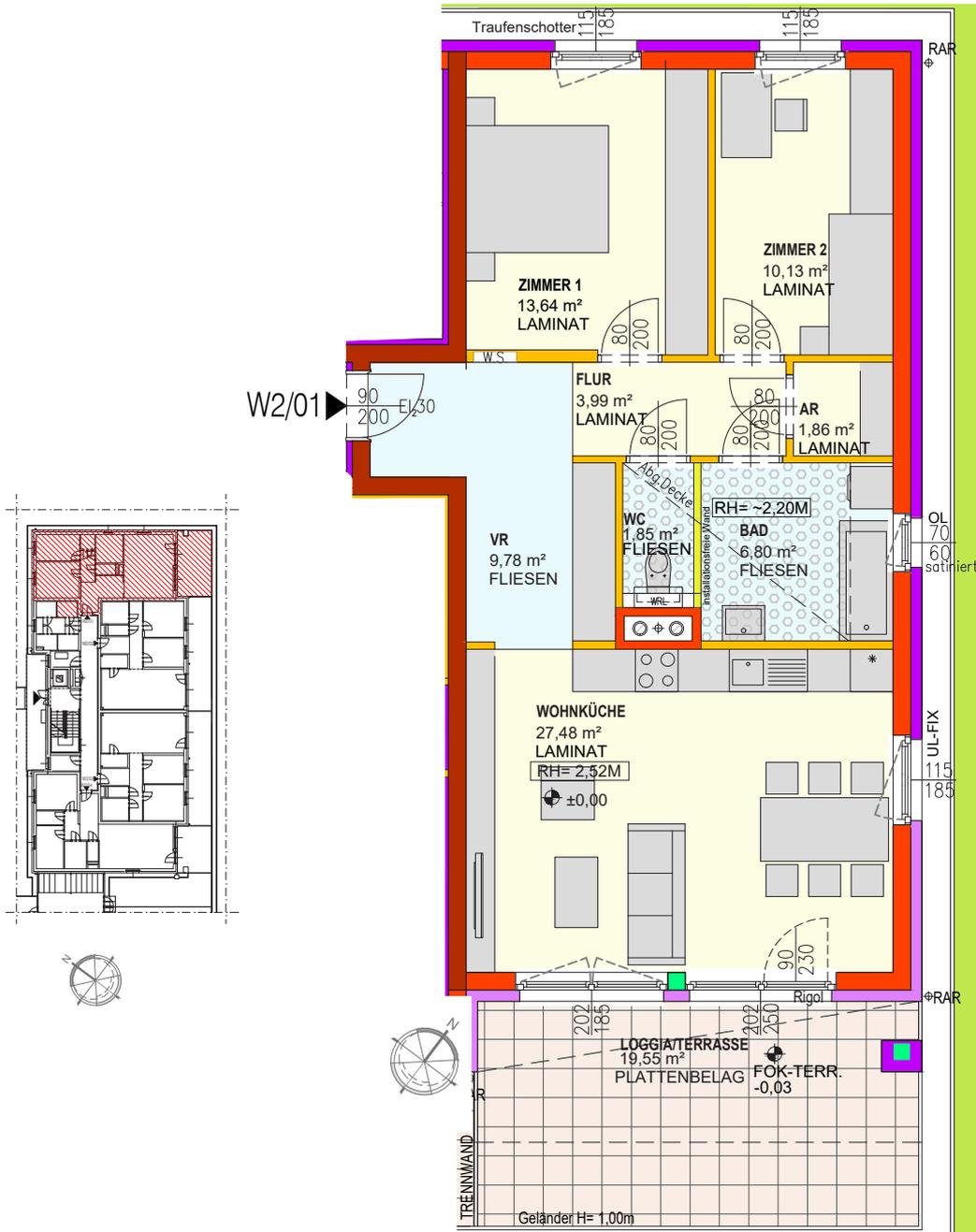
- | | | | |
|---|--------------------|---|------------------------------|
|  | ZIEGEL |  | FLIESEN |
|  | STAHLBETON |  | PLATTENBELAG |
|  | GIPSKARTON |  | LAMINAT |
|  | WÄRMEDÄMMUNG |  | ABGEHÄNGTE DECKE |
|  | SCHALLSCHUTZZIEGEL |  | UL-FIXFIXE UNTERLICHTE |



Erdgeschoss-M 1:100

Stiege 2 - W2/01

Wohnnutzfläche	75,53 m ²
Terrasse	16,45 m ²
Loggia	3,10 m ²
Einlagerungsraum	2,82 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



- | | |
|---|---|
| █ ZIEGEL | FLIESEN |
| █ STAHLBETON | PLATTENBELAG |
| █ GIPSKARTON | LAMINAT |
| █ WÄRMEDÄMMUNG | ABGEHÄNGTE DECKE |
| █ SCHALLSCHUTZZIEGEL | UL-FIXFIXE UNTERLICHTE |

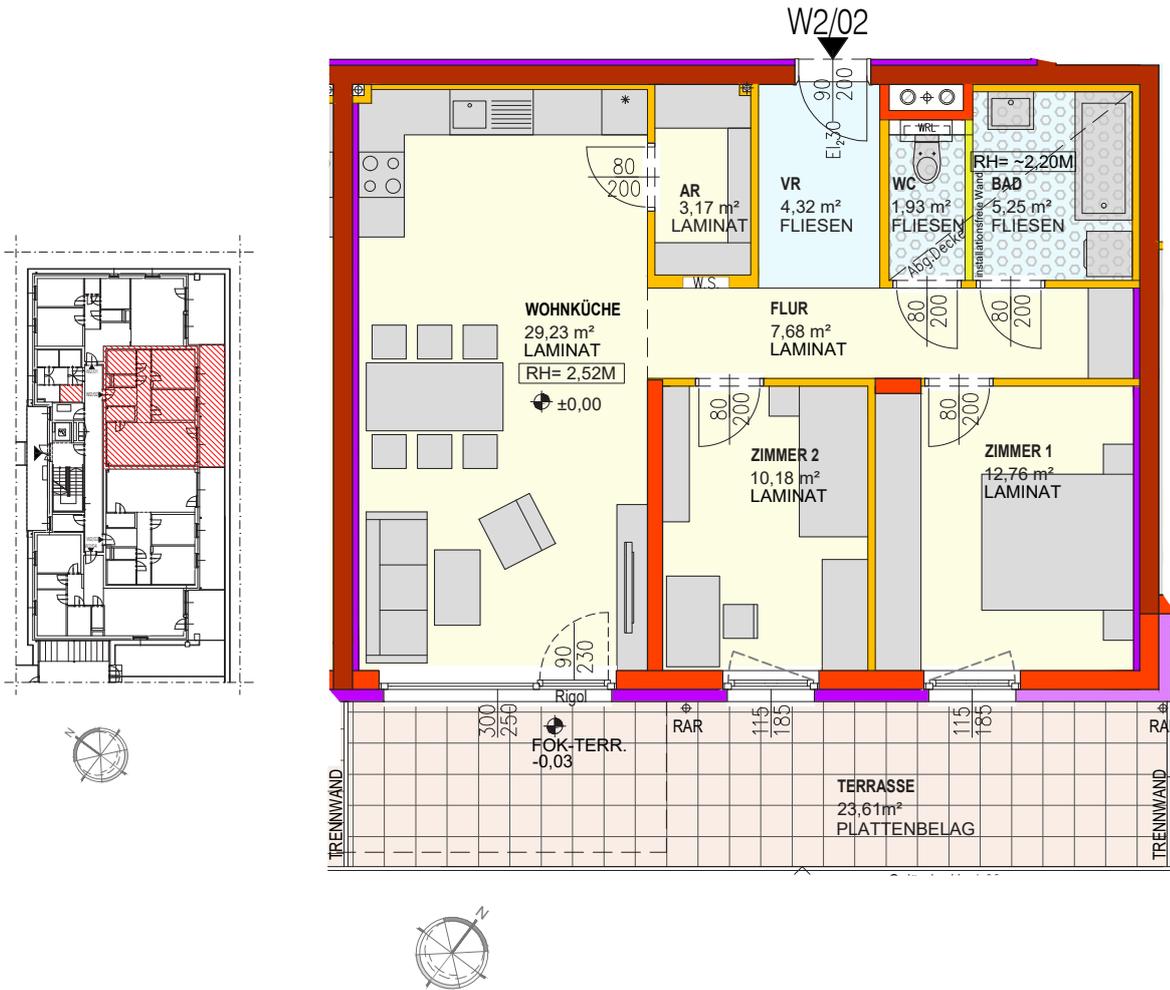


© NBG | Objekt NBG-425 | Kirchschiag in der Buckligen Welt | Sonnenweg 7 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Juli 2024

Erdgeschoss-M 1:100

Stiege 2 - W2/02

Wohnnutzfläche 74,52 m²
 Terrasse 23,61 m²
 Einlagerungsraum 2,93 m²
 PKW-Stellplatz 2 Stk



- | | |
|---|--|
| █ ZIEGEL | █ FLIESEN |
| █ STAHLBETON | █ PLATTENBELAG |
| █ GIPSKARTON | █ LAMINAT |
| █ WÄRMEDÄMMUNG | █ ABGEHÄNGTE DECKE |
| █ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



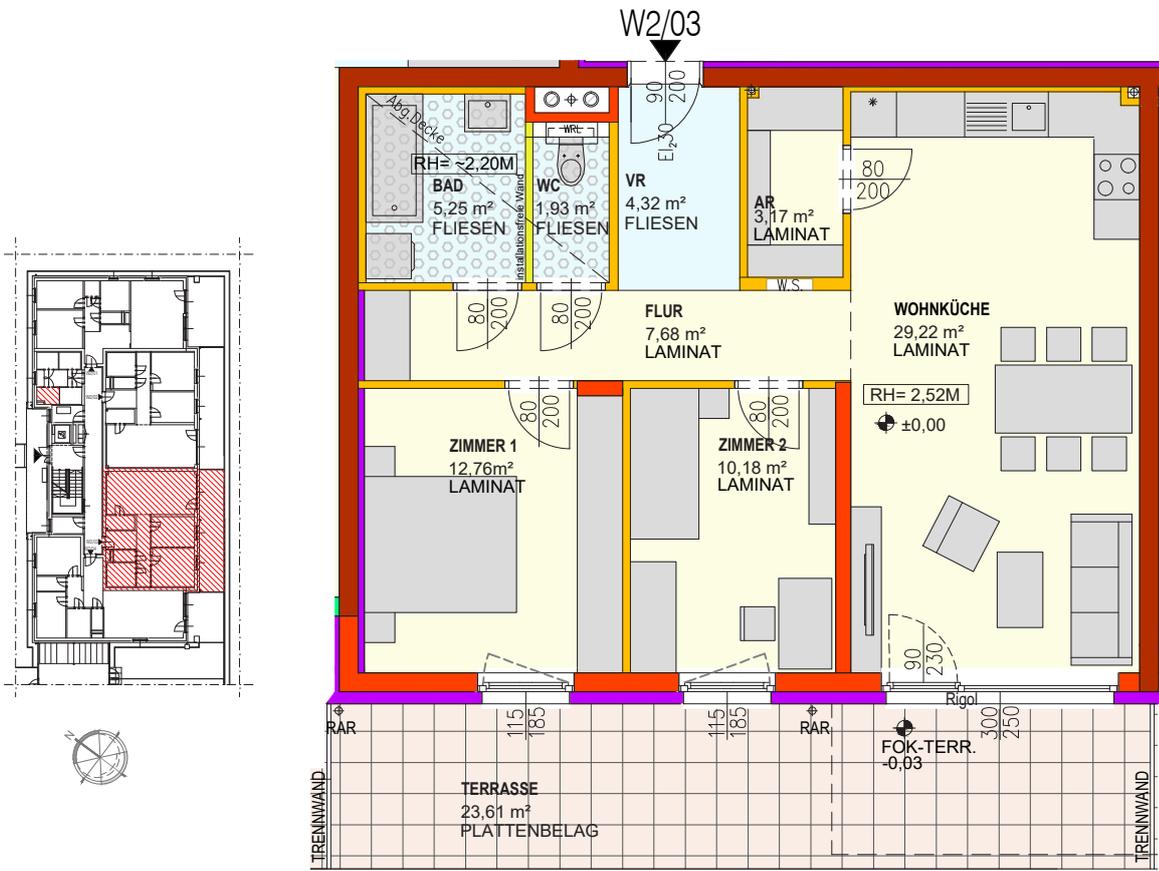
© NBG | Objekt NBG-425 | Kirchschiess in der Buckligen Welt | Sonnenweg 7 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Juli 2024

Erdgeschoss-M 1:100

Stiege 2 - W2/03

Wohnnutzfläche	74,51 m ²
Terrasse	23,61 m ²
Einlagerungsraum	2,72 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk

© NBG | Objekt NBG-425 | Kirchschatz in der Buckligen Welt | Sonnenweg 7 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Juli 2024



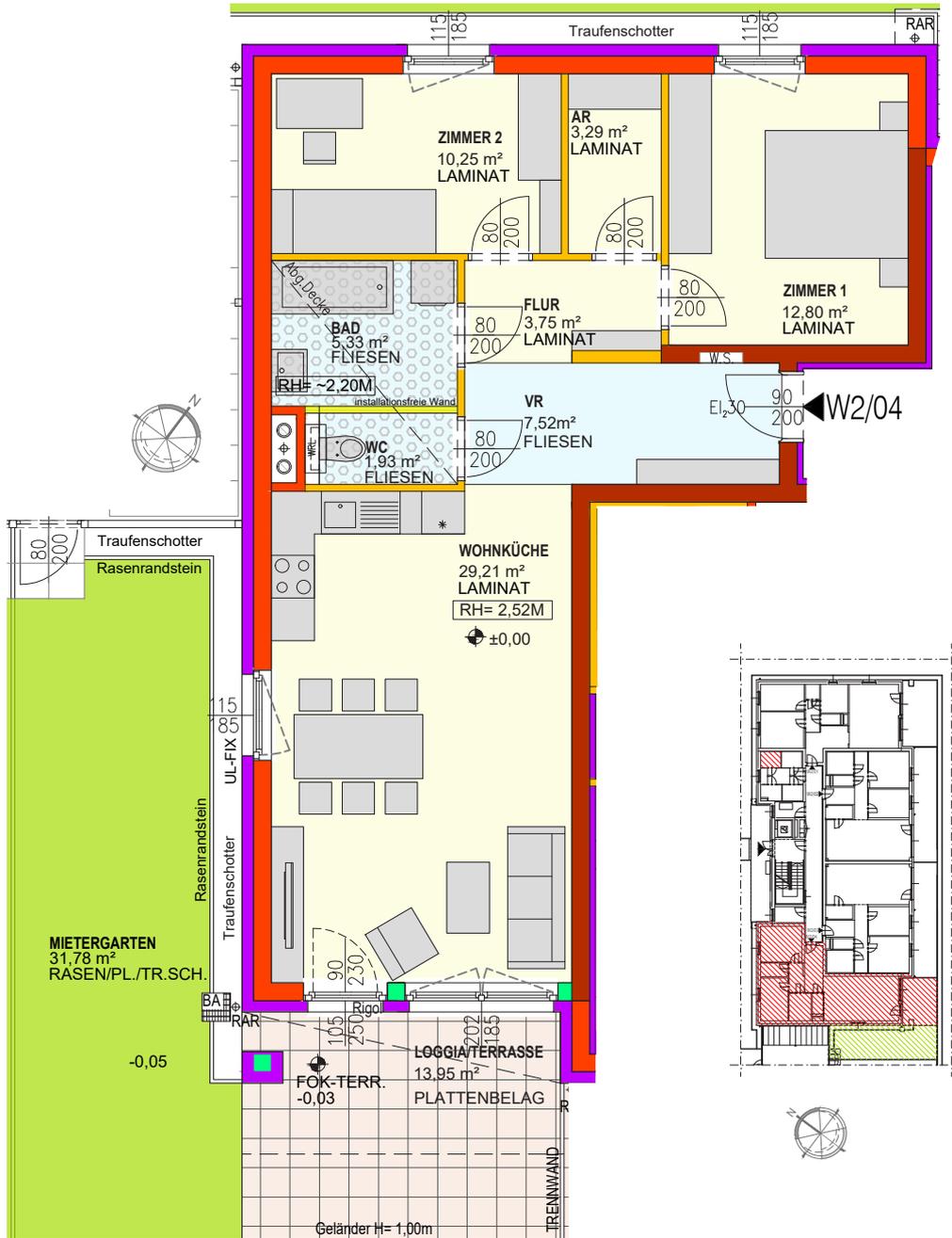
- | | |
|---|---|
| ■ ZIEGEL | □ FLIESEN |
| ■ STAHLBETON | □ PLATTENBELAG |
| ■ GIPSKARTON | □ LAMINAT |
| ■ WÄRMEDÄMMUNG | □ ABGEHÄNGTE DECKE |
| ■ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



Erdgeschoss-M 1:100

Stiege 2 - W2/04

Wohnnutzfläche	74,08 m ²
Terrasse	11,72 m ²
Loggia	2,23 m ²
Mietergarten	31,78 m ²
Einlagerungsraum	2,82 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



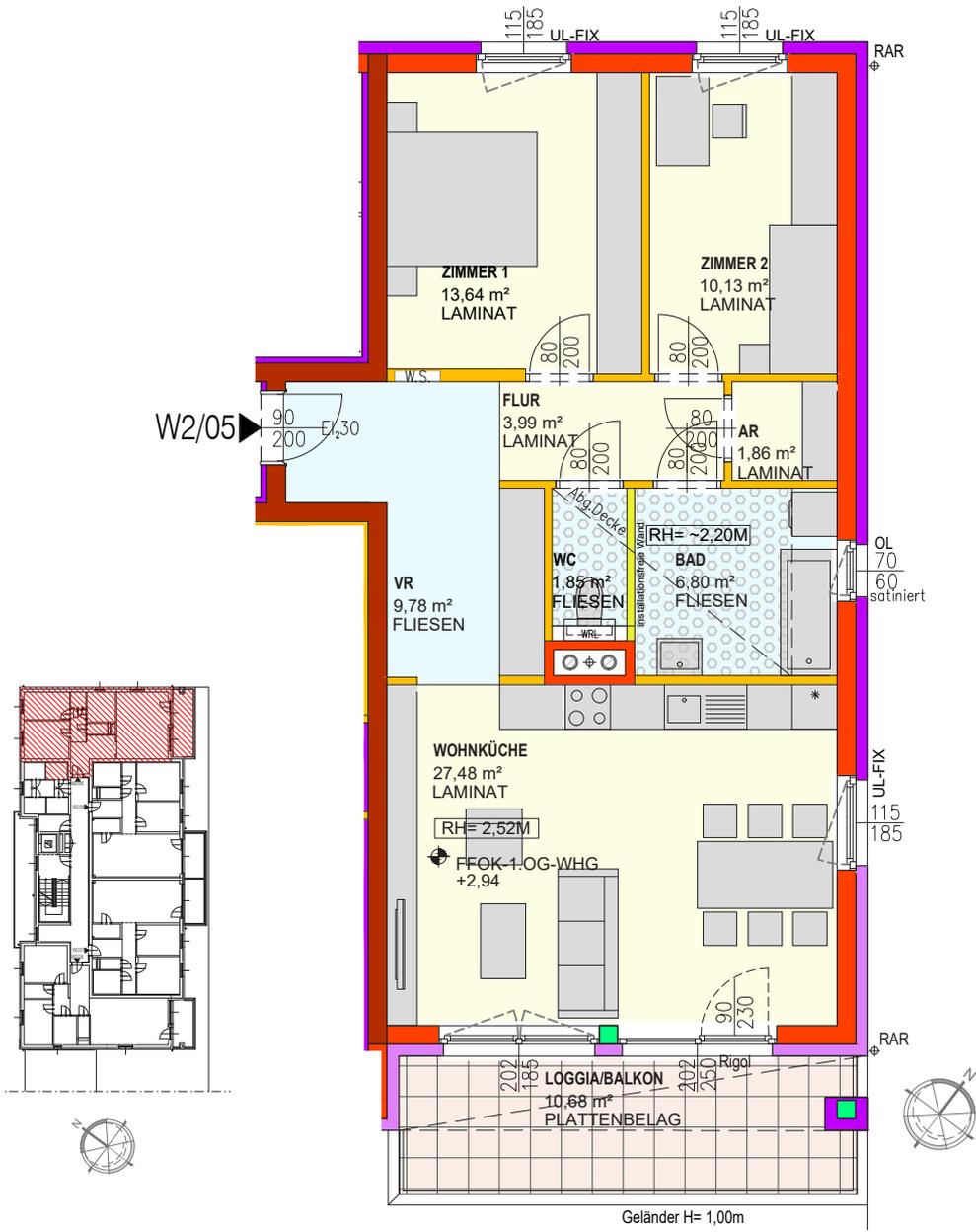
- | | |
|---|--|
| █ ZIEGEL | █ FLIESEN |
| █ STAHLBETON | █ PLATTENBELAG |
| █ GIPSKARTON | █ LAMINAT |
| █ WÄRMEDÄMMUNG | █ ABGEHÄNGTE DECKE |
| █ SCHALLSCHUTZZIEGEL | UL-FIXFIXE UNTERLICHTE |



1. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 2 - W2/05

Wohnnutzfläche	75,53 m ²
Loggia	3,06 m ²
Balkon	7,62 m ²
Einlagerungsraum	2,84 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



	ZIEGEL		FLIESEN
	STAHLBETON		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		LAMINAT
	WÄRMEDÄMMUNG		ABGEHÄNGTE DECKE
	SCHALLSCHUTZZIEGEL		UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

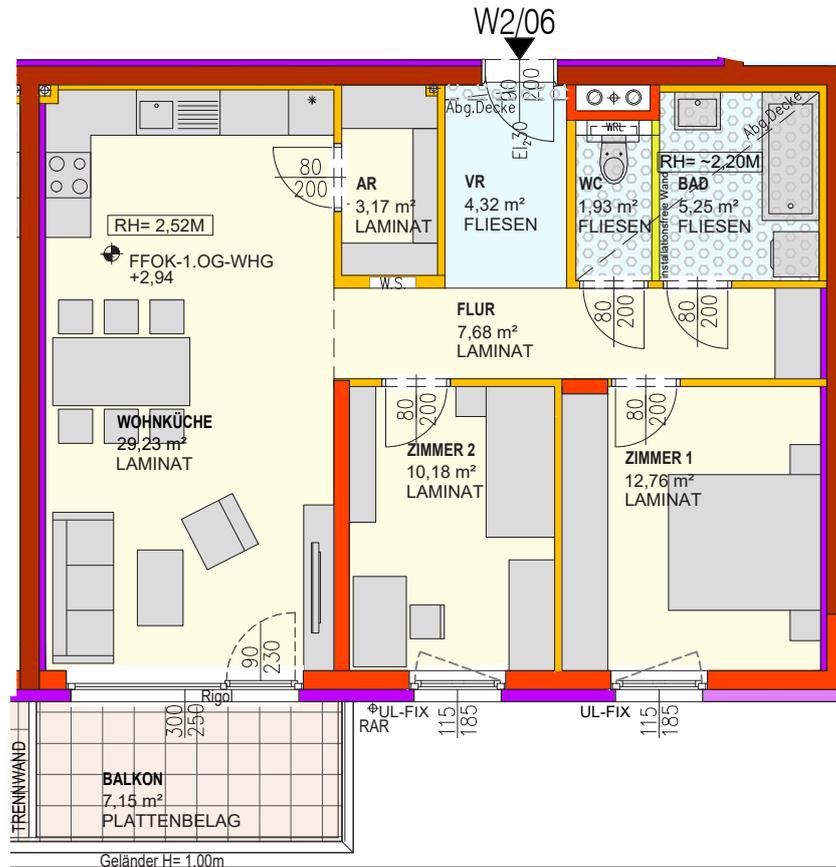
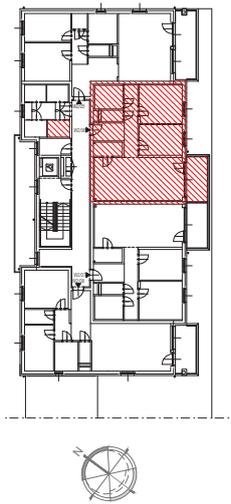


© NBG | Objekt NBG-425 | Kirchschiag in der Buckligen Welt | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Juli 2024

1. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 2 - W2/06

Wohnnutzfläche	74,52 m ²
Balkon	7,15 m ²
Einlagerungsraum	2,93 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



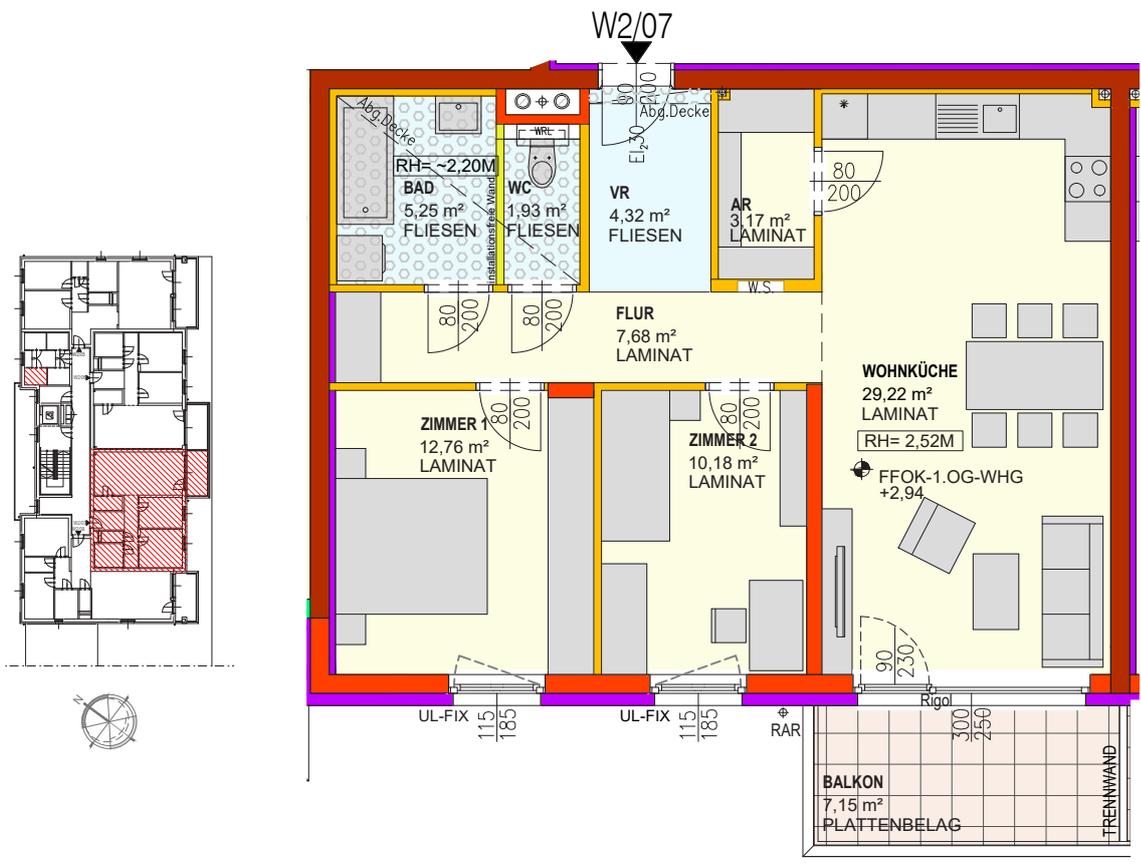
- | | |
|---|--|
| ■ ZIEGEL | ■ FLIESEN |
| ■ STAHLBETON | ■ PLATTENBELAG |
| ■ GIPSKARTON | ■ LAMINAT |
| ■ WÄRMEDÄMMUNG | ■ ABGEHÄNGTE DECKE |
| ■ SCHALLSCHUTZZIEGEL | UL-FIXFIXE UNTERLICHTE |



1. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 2 - W2/07

Wohnnutzfläche	74,51 m ²
Balkon	7,15 m ²
Einlagerungsraum	2,93 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



█ ZIEGEL	 FLIESEN
█ STAHLBETON	 PLATTENBELAG
█ GIPSKARTON	 LAMINAT
█ WÄRMEDÄMMUNG	 ABGEHÄNGTE DECKE
█ SCHALLSCHUTZZIEGEL	UL-FIXFIXE UNTERLICHTE

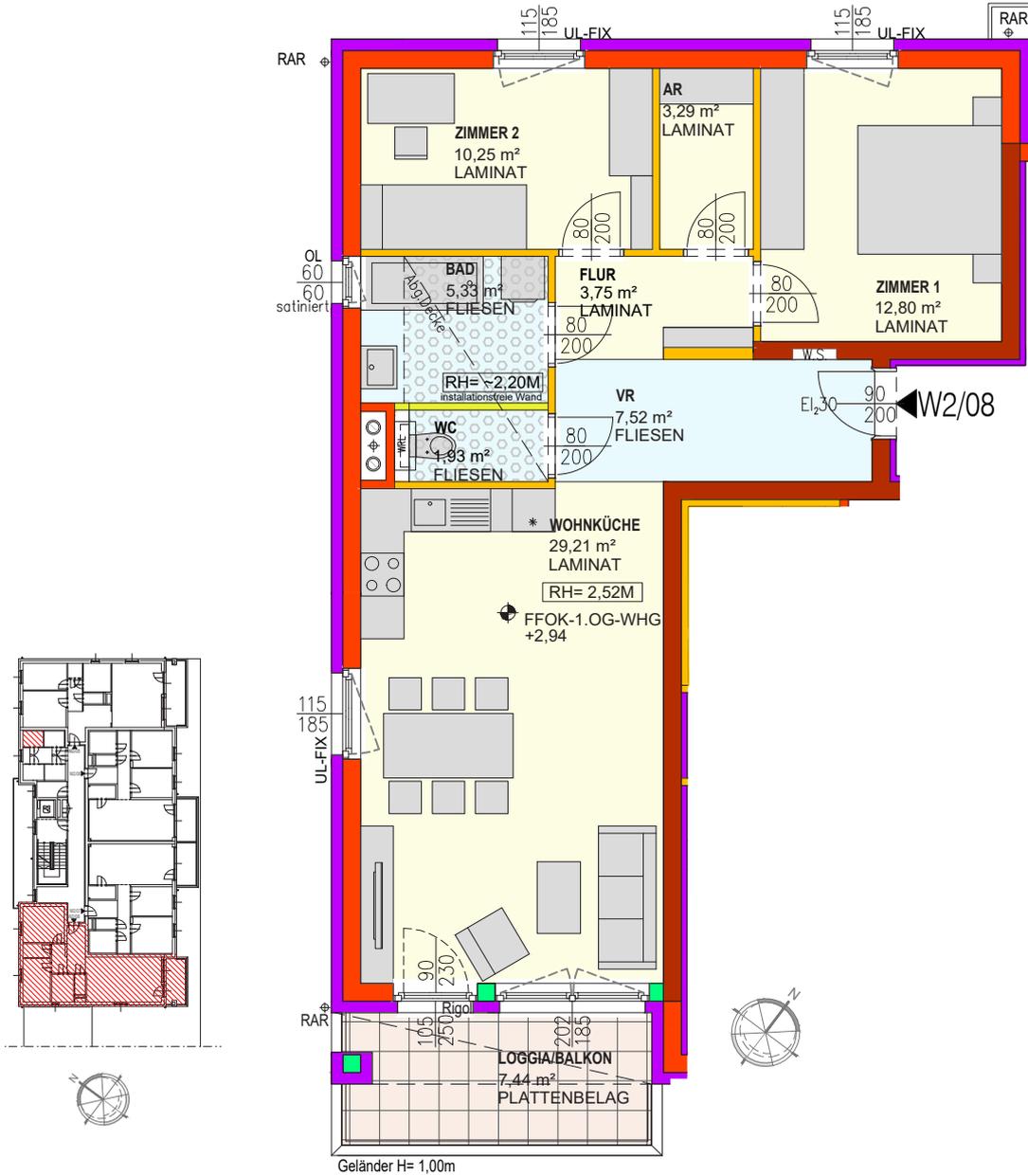


© NBG | Objekt NBG-425 | Kirchschiag in der Buckfigen Welt | Sonnenweg 7 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Juli 2024

1. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 2 - W2/08

Wohnnutzfläche	74,08 m ²
Loggia	2,16 m ²
Balkon	5,28 m ²
Einlagerungsraum	2,84 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



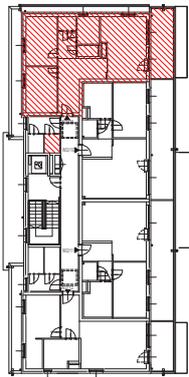
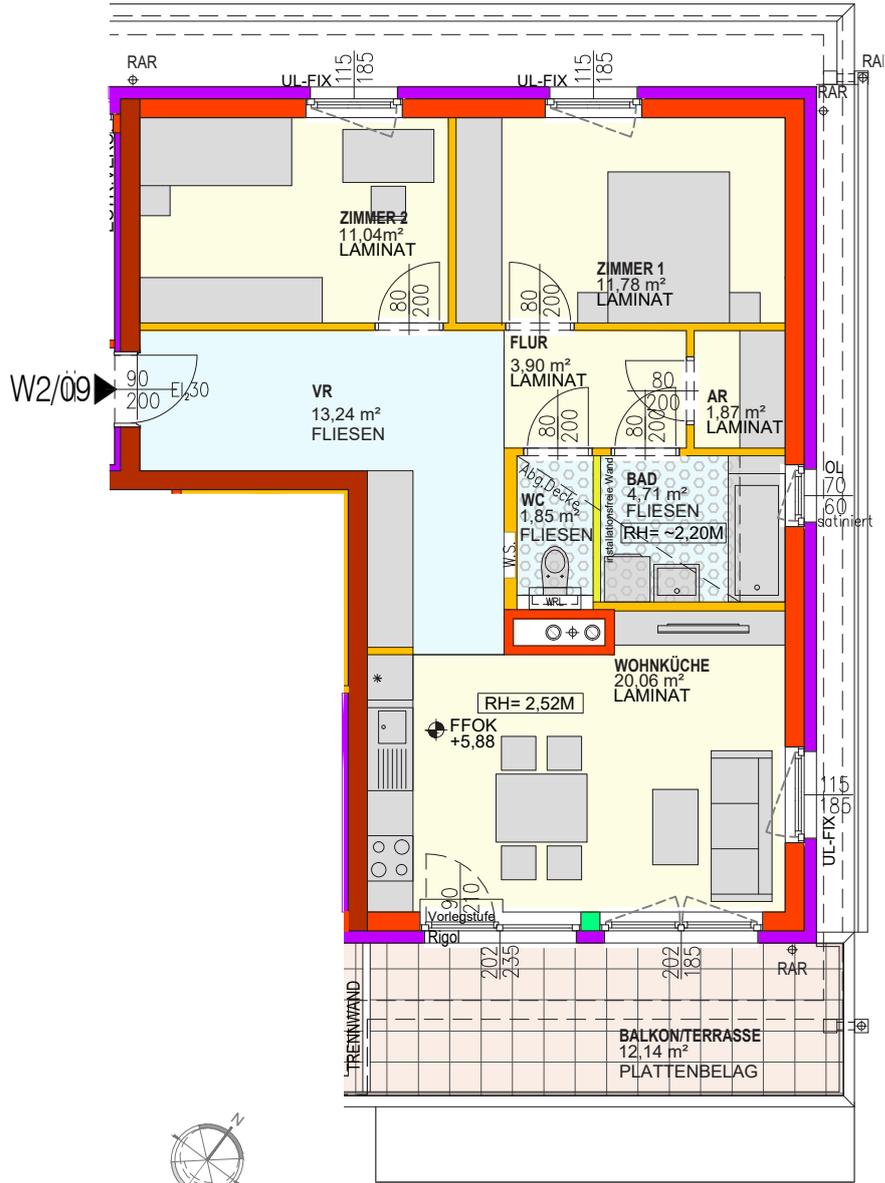
- | | |
|---|---|
| █ ZIEGEL | █ FLIESEN |
| █ STAHLBETON | █ PLATTENBELAG |
| █ GIPSKARTON | █ LAMINAT |
| █ WÄRMEDÄMMUNG | █ ABGEHÄNGTE DECKE |
| █ SCHALLSCHUTZZIEGEL | UL-FIXFIXE UNTERLICHTE |



2. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 2 - W2/09

Wohnnutzfläche	68,45 m ²
Terrasse	7,30 m ²
Balkon	4,84 m ²
Einlagerungsraum	2,24 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



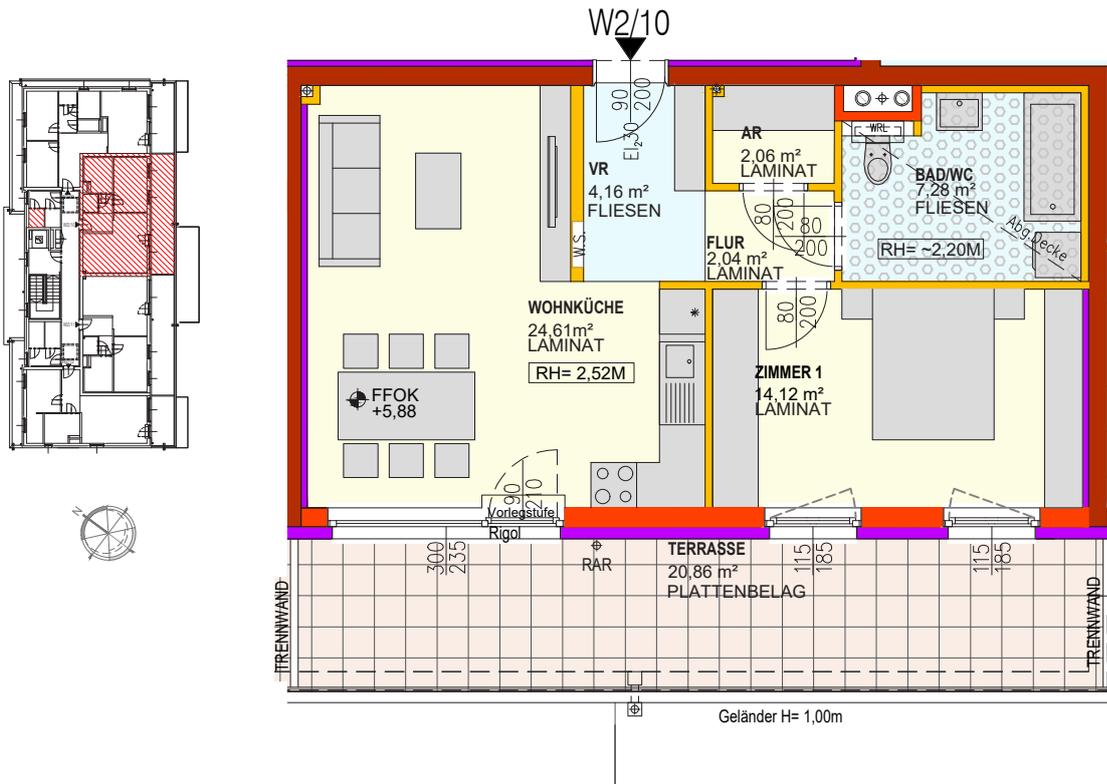
- | | |
|---|---|
| █ ZIEGEL | FLIESEN |
| █ STAHLBETON | PLATTENBELAG |
| █ GIPSKARTON | LAMINAT |
| █ WÄRMEDÄMMUNG | ABGEHÄNGTE DECKE |
| █ SCHALLSCHUTZZIEGEL | UL-FIXFIXE UNTERLICHTE |



2. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 2 - W2/10

Wohnnutzfläche	54,27 m ²
Terrasse	20,86 m ²
Einlagerungsraum	2,24 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



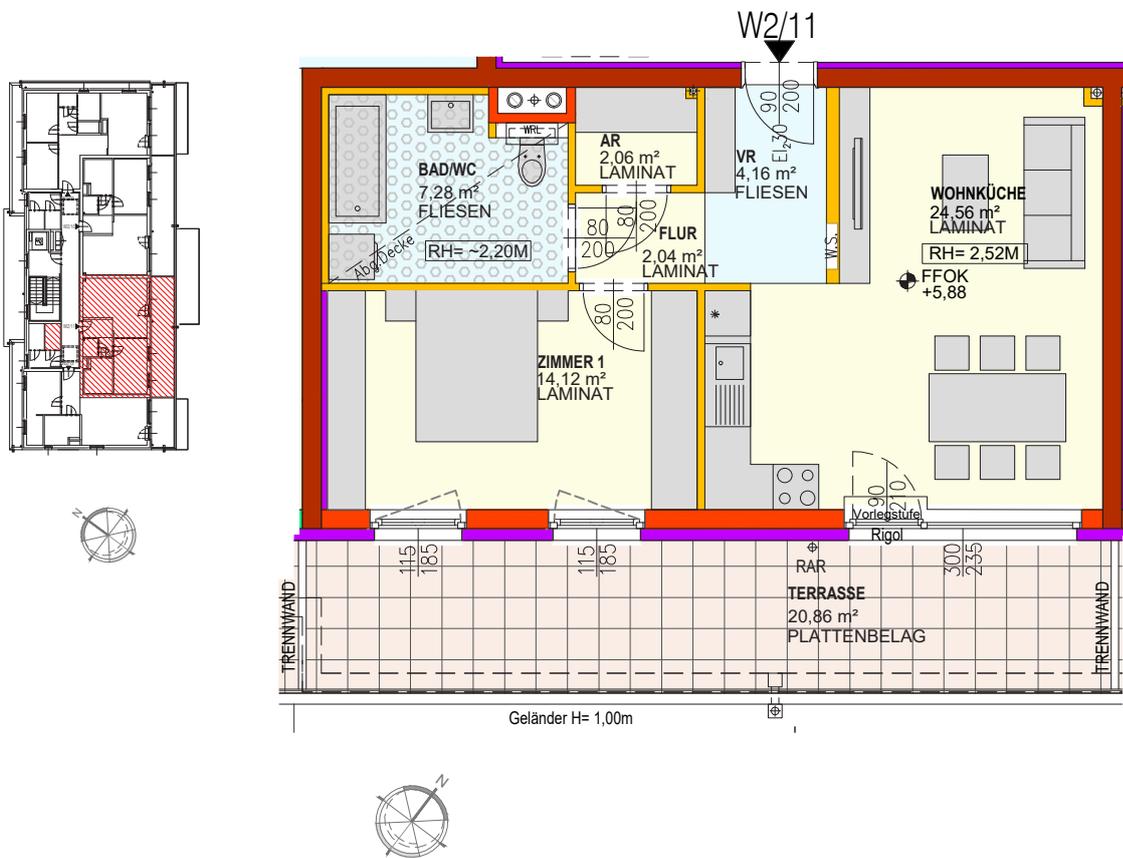
■ ZIEGEL	■ FLIESEN
■ STAHLBETON	■ PLATTENBELAG
■ GIPSKARTON	■ LAMINAT
■ WÄRMEDÄMMUNG	■ ABGEHÄNGTE DECKE
■ SCHALLSCHUTZZIEGEL	



2. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 2 - W2/11

Wohnnutzfläche	54,22 m ²
Terrasse	20,86 m ²
Einlagerungsraum	3,17 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



- | | | | |
|--|--------------------|--|------------------|
| | ZIEGEL | | FLIESEN |
| | STAHLBETON | | PLATTENBELAG |
| | GIPSKARTON | | LAMINAT |
| | WÄRMEDÄMMUNG | | ABGEHÄNGTE DECKE |
| | SCHALLSCHUTZZIEGEL | | |

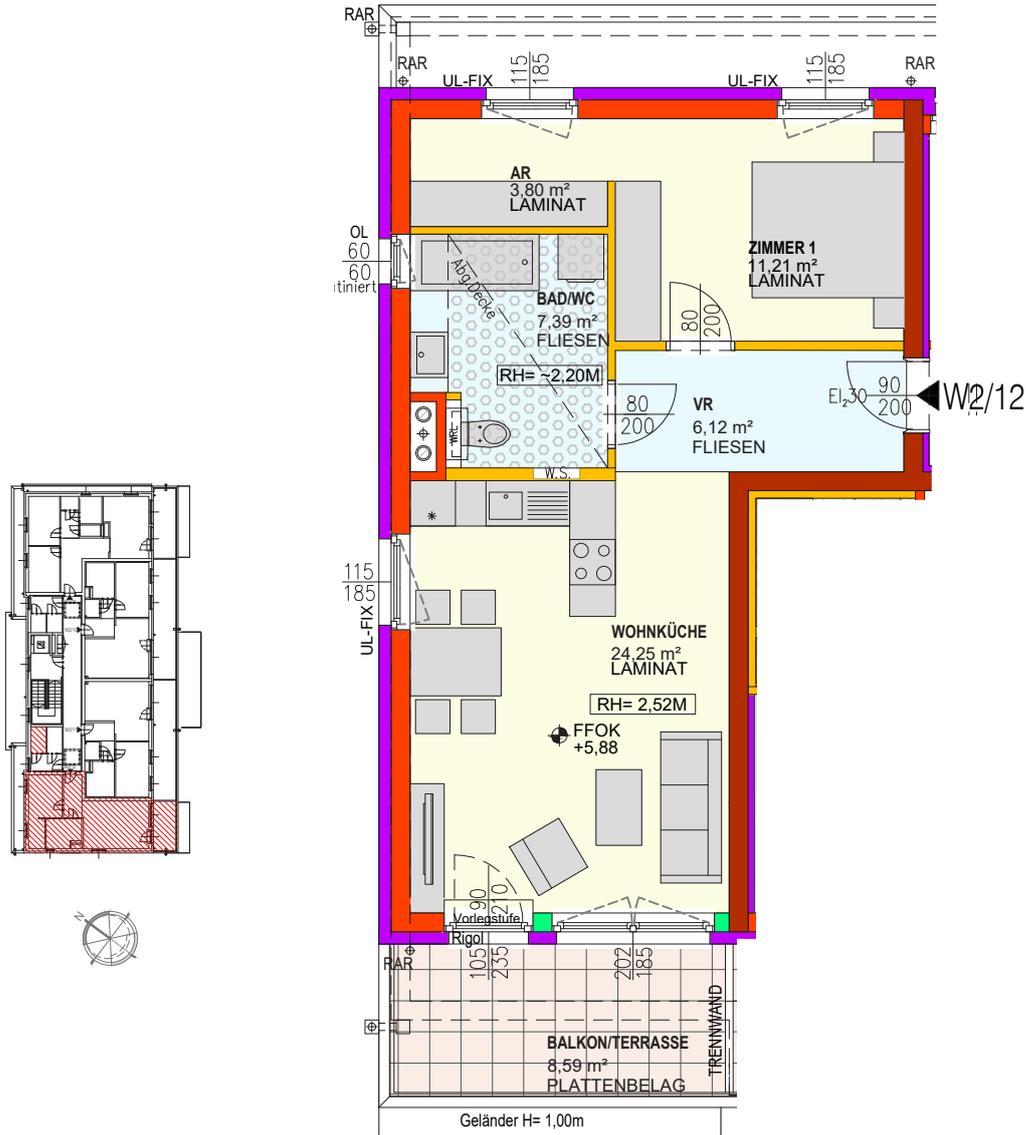


© NBG | Objekt NBG-425 | Kirchschatz in der Buckligen Welt | Sonnenweg 7 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Juli 2024

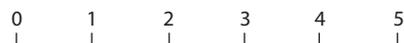
2. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 2 - W2/12

Wohnnutzfläche	52,77 m ²
Terrasse	5,19 m ²
Balkon	3,40 m ²
Einlagerungsraum	3,17 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



- | | | | |
|---|--------------------|---|------------------------------|
|  | ZIEGEL |  | FLIESEN |
|  | STAHLBETON |  | PLATTENBELAG |
|  | GIPSKARTON |  | LAMINAT |
|  | WÄRMEDÄMMUNG |  | ABGEHÄNGTE DECKE |
|  | SCHALLSCHUTZZIEGEL |  | UL-FIXFIXE UNTERLICHTE |



Kosten und Finanzierung

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

Finanzierung

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

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

Die Vermieterin hat den Rechtserwerb des Mieters gegen den Verlust der von ihm auf Grund dieses Vertrages geleisteten Zahlungen mit Ausnahme von Zahlungen des Mieters für Abgaben und Steuern zu sichern (§ 7 Abs 1 BTVG). Das Land Niederösterreich hat eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt und der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband hat eine Bescheinigung ausgestellt, dass für den zuletzt erstellten Jahresabschluss der Vermieterin ein unbeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde und allfällige Rückforderungsansprüche der Erwerber aufgrund der sich aus der Bilanz ergebenden Eigenkapitalausstattung ausreichend gedeckt werden können. Allfällige Rückforderungsansprüche des Mieters werden gem. 7 Abs 6 Z 3 lit c) BTVG gesichert, wenn bis zum vereinbarten Bezugstermin der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband jährlich eine derartige Bescheinigung ausstellt.

Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung*

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

Einkommen

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

Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von **einer Person € 50.000,00 netto**, von **zwei Personen € 70.000,00 netto** und für **jede zusätzliche Person € 10.000,00 netto** nicht übersteigen (gem. § 4 Abs. 2 Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI; gültig ab 2019-10-01). 13. und 14. Monatsgehalt, sowie Abfertigungen werden nicht berücksichtigt. Als Nachweis ist der Gemeinnützigen Bauvereinigung folgendes vorzulegen:

Bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, kann der Nachweis des Einkommens wahlweise bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Förderung oder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung oder des Datums des Abschlusses des Vertrages, des Vorvertrages oder des vorangegangenen Mietvertrages erfolgen. Weiters kann der Einkommensnachweis wahlweise mit einer monatlichen Lohnbestätigung über eines der drei dem gewählten Stichtag 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.

* lt. NÖ WFG 2005, www.noel.gv.at

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)

Hauptwohnsitz

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

Darlehen

Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung.

Förderbares Nominale

Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 16,00 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 110m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 40m².

Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zu Vorlage der Baufortschrittmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3% von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.

Die Wohnungen wurden mit 120 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem nachrangigen Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungs fonds für das Bundesland Niederösterreich in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales und einem degressiven Zuschuss für eine Ausleihe oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales.

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

Progressives Hypothekendarlehen

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

Die Höhe des degressiven Zuschusses wird jährlich im Dezember für die Zusicherungen des kommenden Jahres ermittelt. Referenzwert ist die UDRB (Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen), die auf der Homepage der OeNB veröffentlicht wird. Die Ermittlung des Referenzwertes erfolgt im Dezember des laufenden Jahres als Durchschnitt der vorangegangenen 12 Monatsdurchschnittswerte. Der so ermittelte Referenzwert erhöht um einen banküblichen Margenaufschlag von 1 % stellt die Basis für die Festlegung des Zinssatzes für die Zusicherungen des folgenden Kalenderjahres dar und beträgt im Jahr 2024 4,5 % bzw. danach höchstens 4,5 %. Der wie oben dargestellt ermittelte Referenzwert (ØUDRB 12 Monate) wird kaufmännisch auf das nächste halbe Prozent aufgerundet.

Um die Förderbarkeit der Ausleihung oder des Eigenmitteleinsatzes einer gemeinnützigen Bauvereinigung für den Zuschuss zu erlangen, muss die Ausleihung oder der Eigenmitteleinsatz eine Mindestlaufzeit von 35 Jahren aufweisen und die Rückführung der Ausleihung oder des Eigenmitteleinsatzes muss in progressiv ansteigenden Raten erfolgen.

Die Verwaltung der Rückzahlung des Förderungsdarlehens erfolgt durch die Hypo NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG.

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

Weitere Hypothekendarlehen

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

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% Verwohnung im Jahr.

Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)

Als finanzielle Unterstützung für die monatlichen Wohnungskosten hat das Land Niederösterreich innerhalb des „NÖ Wohnbaumodell“ den Wohnzuschuss eingerichtet. Es handelt sich hierbei um einen variablen Zuschuss, der sich nach dem Familieneinkommen und der Belastung durch Rückzahlungsverpflichtungen handelt. 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, 2011 und 2019 zugesichert worden ist.
- ▶ die Voraussetzung erfüllt ist, dass der Förderungswerber unmittelbar vor Einbringen des Ansuchens um Subjektförderung mindestens 5 Jahre ununterbrochen mit einem Wohnsitz in Österreich gemeldet war. Die Landesregierung kann aufgrund der persönlichen und familiären Verhältnisse des Förderungswerbers zur Vermeidung einer sozialen Härte von dieser Voraussetzung absehen. Auf alle am 1. Jänner 2017 noch nicht abgeschlossenen Verfahren auf Zuerkennung der Subjektförderung sind die bis 31. Dezember 2016 geltenden Förderungsrichtlinien anzuwenden.
- ▶ der Beginn des Nutzungsverhältnisses nach dem 30.6.2009 lag. Ausschlaggebend ist das Datum des Abschlusses des Nutzungsvertrages (Miet-, Kauf-, Anwartschaftsvertrag, u.ä.). Eintrittsrechte in bestehende Verträge werden nur innerhalb von (Ehe) Partnerschaften anerkannt.

Höhe des Wohnzuschusses

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

Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale

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

Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

Der Selbstbehalt ist jener Anteil des monatlichen Familieneinkommens, welcher durch Eigenleistung für das Wohnen aufgebracht werden muss (zumutbar ist). Die förderbare Nutzfläche beträgt für eine Person höchstens 50 m², für 2 Personen 70 m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um 10 m², ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um jeweils 15 m².

Bei 1-Personen- und 2-Personenhaushalten mit (Ehe-)Partnern kann der zumutbare Wohnungsaufwand von 17,5% bis zu einem Einkommen von € 16.680,00 berücksichtigt werden, wenn mindestens eine Bewohnerin bzw. ein Bewohner das 24. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Das Jahreseinkommen erhöht sich für

- ▶ den (Ehe)Partner um 50 %
- ▶ im Haushalt lebende versorgungsberechtigte Kinder (auf Dauer des Bezuges der Familienbeihilfe) um 30 % für das erste Kind, um 35 % für das zweite Kind und um jeweils 40 % ab dem dritten Kind
- ▶ 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 %.

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

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

Verlust des Anspruches auf Subjektförderung

Unbeschadet des § 7 gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung erlischt der in der Förderungsvereinbarung zuerkannte Anspruch auf Förderung nach diesem Abschnitt bei Wegfall der Voraussetzungen insbesondere wenn:

- ▶ die geförderte Wohnung veräußert oder der Mietvertrag aufgelöst wird;
- ▶ der Förderungswerber aus dem geförderten Objekt auszieht;
- ▶ ein Ansuchen auf begünstigte Darlehenstilgung eingebracht wird;
- ▶ ein Förderungs- oder Konversionsdarlehen vollständig zurückgezahlt oder gekündigt wird oder kein Zuschuss mehr geleistet wird;
- ▶ das geförderte Objekt entgegen den gesetzlichen Bestimmungen benützt wird.

Zumutbarer Wohnungsaufwand (gem. § 48 Abs. 4 NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung)	
für eine Person bei einem Jahreseinkommen	
bis € 12.800,00	0 %
bis € 14.380,00	5 %
bis € 14.740,00	7,5 %
bis € 15.100,00	10 %
bis € 15.380,00	12,5 %
bis € 16.100,00	15 %
bis € 18.550,00	17,5 %
bis € 21.000,00	20 %
ab € 21.000,01	25 %

Maximal förderbare Nutzfläche (gem. § 48 Abs. 3 NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung)	
1 Person	höchstens 50 m ²
2 Personen	höchstens 70 m ²
3 Personen	höchstens 80 m ²
4 Personen	höchstens 90 m ²
5 Personen	höchstens 105 m ²

Gewichtungsfaktor (Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)	
erster Erwachsener	100%
(Ehe) Partner	50%
1. Kind	30%
2. Kind	35%
3. Kind + jedes weitere	40%
Alleinerzieher	10%
nahe stehende Person	10%
erhöhte Familienbeihilfe, Minderung der Erwerbsfähigkeit	10%

Wohnzuschuss „Modell 2009“ (Übersicht Berechnung)
<p>förderbarer Wohnungsaufwand + Betriebskostenpauschale pro m² Nutzfläche - zumutbarer Wohnungsaufwand (=Selbstbehalt)</p>
<p>Wohnzuschuss</p>

Information und Antragstellung
 Nähere Informationen erhalten Sie auf www.noe.gv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html

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

Monatliches Entgelt

Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- ▶ Kapitiltilgung + Zinsen – Förderungsdarlehen
- ▶ Annuität (Kapitiltilgung+Zinsen abzüglich temporären Zuschuss) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten progressiven Hypothekardarlehens oder Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung
- ▶ Annuität (Kapitiltilgung+Zinsen) nicht geförderten Hypothekardarlehen
- ▶ 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 (Verwohnung)

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Höhe des vom Mieter zu entrichtenden Entgeltes im Sinne des § 14 Abs. 1 WGG veränderlich ist. Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich auch das Entgelt entsprechend. Sollte es daher etwa beispielsweise infolge einer einseitigen Kündigung oder vertraglich zulässigen Änderung von Darlehensbedingungen durch den Darlehensgeber zu einer damit verbundenen Änderung der Konditionen (insbesondere des Zinssatzes) für die Finanzierung der Bau- und Grundkosten kommen, wäre auch das laufende Entgelt entsprechend zu ändern. Die dafür maßgeblichen Grundlagen – insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes – sind bei der nächstfolgenden Entgeltvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekannt zu geben.

Betriebskosten (Akonto)

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

- ▶ Öffentliche Abgaben (Kanal-, Müll-, Wassergebühr, Grundsteuer)
- ▶ Versicherungsaufwand (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- u. Sturmschadenversicherung jeweils zum Neuwert)
- ▶ allgemeine Stromkosten (Stiegenhaus, Keller, Außenbeleuchtung)
- ▶ Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Außenanlagen (z. B. Kinderspielflächen, Grünflächen, Müllplätze u.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.

Verwaltungskosten

Jahrespauschalbetrag für Verwaltungskosten mit Entgeltrichtlinienverordnung 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.

Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

Annuität (Kapitiltilgung + Zinsen abzüglich Zuschuss) der zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Darlehen. Die Finanzierung der Wohnung wird wie folgt vorgenommen:

Förderungsdarlehen, progressives bezuschusstes Hypothekardarlehen und nicht gefördertes Hypothekardarlehen
WFG 2005 | NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien - letztgültige Fassung

Darlehen der Erste Bank AG

Die Laufzeit des geförderten bezuschusstes Hypothekardarlehens, sowie das nicht geförderte Hypothekardarlehen beträgt 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019): 1. bis 10 Tilgungsjahr 3,55 % p.a. fix (danach erfolgt eine neue Konditionsvereinbarung) mit einer jährlichen Ratensteigerung von 1,5% p.a. von der jeweiligen Vorjahresannuität.

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,59 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 2,40 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 24,22 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte Jänner 2019). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten wird noch ca. € 35,00 je PKW-Stellplatz in der Tiefgarage verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzwert-Anteile aufgeteilt.

Eigentumsübertragung - Miete mit Kaufmöglichkeit

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

Im Umsatzsteuergesetz* (gemäß § 12 Abs. 10 UStG 1995) beträgt bei Verkauf einer „Optionswohnung“ der Vorsteuerberichtszeitraum 10 Jahre. Das hat zur Folge, dass beim Erwerb der Wohnung nach 5 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 5 Jahre ab Bezug) wird der zu vereinbarende Kaufpreis um jene Beträge erhöht bzw. vermindert, die nach der dann geltenden Rechtslage zu berücksichtigen sind.
- ▶ Für die Bemessung einer allfälligen wiederauflebenden (anteiligen) Umsatzsteuer bzw. vorzunehmenden Vorsteuerkorrektur gelten die für das Kaufobjekt anzuwendenden gesetzlichen Grundlagen zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses und ist in jedem Falle der von der VerkäuferIn an die Finanzbehörde abzuführende Steuerbetrag von der/dem bisherigen MieterIn (künftigen EigentümerIn) zu tragen.

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“).

Fundamente

Stahlbetonplatte und Streifenfundamente laut statischen Erfordernisses.

Decken und Wände

Kellerwände:

Außenwände: STB-Ortbeton 30 cm
Innenwände: STB-Ortbeton 20 cm und 25 cm
Aufzugswände: STB-Ortbeton 18 cm und 20 cm

Außenwände EG–2.OG:

keramischer Hohlziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich in Stahlbeton mit Außenwand-Wärmedämmverbundsystem 16 cm

Innenwände tragend:

keramischer Hohlziegel 20 oder 25 cm bzw. wo statisch erforderlich in Stahlbeton

Innenwände nicht tragend:

10 cm, 12 cm bzw. 17 cm Gipskartonständerwände;
Anmerkung: die Trennwand zwischen Bad und WC wird auf den Estrich gestellt (zur einfacheren Demontierbarkeit im Zusammenhang mit der Auflage der barrierefreien Anpassbarkeit laut Bauordnung) und ist frei von Installationen zu halten

Wohnungstrennwände
u. Stiegenhauswände:

Schallschutzziegel 25 cm mit Vorsatzschale 50-100 mm Gipskartonvorsatzschale (je nach schall- und haustechnischer Anforderung)

Geschossdecken:

Elementdecken oder Ortbetondecken laut statischen Erfordernisses

Stiegen:

gerade Stahlbetontreppenläufe mit Zwischenpodest, die Stufenkerne mit Fliesen belegt

Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung:

Flachdachkonstruktion mit Feuchtigkeitsabdichtung 2 bzw. 3-lagig samt Wärmedämmung laut den Anforderungen des Energieausweises mit einer Bekiesung

Fenster und Terrassentüren:

einflügelig oder zweiflügelig in Kunststoff, Terrassen- bzw. Balkontüren mit fixen Seitenteilen, mit weißer Oberfläche und Isolierverglasung, laut den Anforderungen des Energieausweises mit Dreh-Kipp- bzw. Drehbeschläge

Rollläden:

bei den Wohnungsfensterelementen werden außenliegende Aufputzminirollläden montiert, Farbe weiß

Fensterbänke außen:

Aluminium Sohlbänke

Fensterbänke innen:

Werzalith-Fensterbänke, weiß

Hauseingangstür:

zweiflügelige, isolierverglaste Drehtüranlage aus wärme gedämmten Aluprofilen

Lüftung, Heizung, Kanal

Lüftung:

Die Wohneinheiten werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Luftverteilung innerhalb der Wohnungen erfolgt über Kunststoffrohre bzw. Kunststoffschläuche, wobei die Leitungsführung in den Stahlbetondecken erfolgt, abgehängte Decken werden im Bad und WC hergestellt. Die Frischluft wird in den Aufenthaltsräumen eingebracht. Die Absaugung der Abluft erfolgt im Bad, WC, Abstellraum und Kochnische, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist. Die Geräte werden in der Wohnung im WC oder im Bad/WC oberhalb des Spülkastens montiert.

Heizung/Warmwasser:

Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über einen zentralen Fernwärmeanschluss kombiniert mit einer Wohnungsstation. Die Übergabestation für die Fernwärme befindet sich im Kellergeschoss (Technikraum) der Stiege 1. Jede Wohneinheit hat einen eigenen Wärmemengenzähler. Die Abrechnung erfolgt pro Wohnung direkt mit dem Heizungsbetreiber (WEF Energieservice Betriebs GmbH). Die Dimensionierung der Fußbodenheizung wird von der Haustechnikplanung festgelegt.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wasserleitungsnetz. Es werden keine Wohnungszugeordneten Einzelwasserzähler vorgesehen.

Stromversorgung:

Erfolgt aus dem Netz der EVN; auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen errichtet.

Kanal:

Schmutz- und Regenwasserkanäle werden in die öffentlichen Kanäle eingeleitet.

Ausstattungsbeschreibung

Fußböden, Decken und Wände

Fußbodenbeläge:

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

Wandverfliesung:

im Bad werden die zwei Wände wo Badewanne und Waschbecken montiert sind bis Türzargenoberkante verflieset, sonst mit Sockelleiste,
in den WC's wird die Rückwand bis ca. 1,50 m hoch verflieset, sonst mit Sockelleiste

Malerei:

Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gemalt (Farbton weiß)

Anstrich:

im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert,
im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt ausgeführt

Türen

Wohnungseingangstüren:

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

Innentüren:

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

Sanitäre Einrichtung

WC:	Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß
Bad:	Waschtisch, weiß, WT-Einhandarmatur, Badewanne, weiß, mit Einhandmischer und Brausegarnitur, Waschmaschinenanschluss, Elektroheizkörper
Bad/WC:	Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß, Waschtisch, weiß, WT-Einhandarmatur, Badewanne, weiß, mit Einhandmischer und Brausegarnitur, Waschmaschinenanschluss, Elektroheizkörper
Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschluss
Freiflächen:	frostsichere Kemperarmaturen bei den Mietergärten und Dachterrassen

Elektroinstallationen

WC:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, E-Anschluss Lüftungsgerät (oder im Bad/WC je nach Wohnungstyp)
Bad:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein Wandauslass mit Ausschalter, eine Einfachsteckdose Feuchtraum, eine Einfachsteckdose Waschmaschine, eine Einfachsteckdose für Badheizkörper, Erdung Badewanne
Bad/WC:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein Wandauslass mit Ausschalter, eine Einfachsteckdose Feuchtraum, eine Einfachsteckdose Waschmaschine, eine Einfachsteckdose für Badheizkörper, Erdung Badewanne, E-Anschluss Lüftungsgerät
Kochen:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, zwei Doppelsteckdosen, eine Einfachsteckdose Kühlschrank, eine Einfachsteckdose Geschirrspüler, ein Kraftauslass E-Herd, eine Einfachsteckdose Dunstabzug, ein Auslass für Beleuchtung
Wohnen und Essen:	zwei Deckenauslässe mit Ausschalter (Ausnahme W1/12 und W2/09 haben nur einen Deckenauslass mit Ausschalter), ein Ausschalter für Außenleuchte Terrasse bzw. Balkon, drei Einfachsteckdosen, eine Dreifachsteckdose, eine SAT-Anschlussdose für TV, eine Telefonanschlussdose, zwei Leerdosen für Schwachstrom, ein Bedienteil Wohnraumlüftung,

	ein Bedienteil Fußbodenheizung, ein Rauchmelder
Einbett-Zimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, zwei Einfachsteckdosen, eine Doppelsteckdose, ein Leerdose TV/Telefon/Internet, ein Rauchmelder
Zweibett-Zimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, vier Einfachsteckdosen, ein Leerdose TV/Telefon/Internet, ein Rauchmelder
Vorraum und Flur:	Deckenauslässe nach Bedarf mit Taster bzw. Wechselschalter nach Bedarf, eine Gegensprechanlage, ein Klingeltaster vor der Wohnungseingangstür, zwei Einfachsteckdosen, ein Anschluss für Wohnungsstation/FBH-Verteiler (Ausnahme W1/09 und W2/12 haben diesen Anschluss im Bad/WC), ein Wohnungsverteiler, ein Medienverteiler, ein Rauchmelder
Abstellraum:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, eine Einfachsteckdose
Terrasse, Balkon:	ein Wandauslass mit Leuchte, eine Einfachsteckdose Feuchtraum
Einstellraum:	eine Gitterkorbleuchte mit Ausschalter, eine Einfachsteckdose Feuchtraum
Antennenanlage:	Montage einer Satellitenanlage am Dach jeder Stiege
Sonstiges	
Müllraum:	Für die gesamte Wohnhausanlage stehen den Mietern ein Müllraum im Bereich der öffentlichen Straße zur Verfügung.
Fahrradabstellraum:	Für Fahrräder steht ein Fahrradabstellraum zur Verfügung. Dieser ist zwischen den beiden Stiegen auf Erdgeschossniveau situiert.
Kinderwagenabstellraum:	Für Kinderwagen stehen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss in jeder Stiege Kinderwagenabstellräume zur Verfügung.
PKW-Stellplätze:	Je nach Wohnung werden ein oder zwei PKW-Stellplätze zugeordnet. Weiters gibt es bei Bedarf zwei behindertengerechte Stellplätze zum Anmieten.
Spielplatz:	Für die gesamte Wohnhausanlage wird ein Spielplatz errichtet.
Aufzüge:	In jeder Stiege wird ein Aufzug im Stiegenhaus einbaut, welche den Kriterien der Barrierefreiheit entsprechen und vom Kellergeschoss bis ins 2. Oberge- schoss führen.

E-Mobilität:	In der Tiefgarage wird eine Kabeltasse für das Nachrüsten von 3kW-Ladepunkten vorbereitet. Die Mieter haben auf Sonderwunsch (Anschluss am eigenen Stromzähler, Verkabelung, Ladepunkt etc.) die Möglichkeit sich eine Stromtankstelle bei einem PKW-Stellplatz zu installieren.
Allgemein:	Zu jeder Wohnung gehört ein zugeordneter Einlagerungsraum im jeweiligen Geschoss. Die Briefkastenanlagen sind beim Hauseingang jeder Stiege angeordnet. Die Grünflächen der allgemeinen Grünflächen und der beiden Mietergärten (W1/01 und W2/04) werden humusiert und besämt.

Energieausweis

Wichtiger Hinweis

Die Energiekennzahlen (EKZ) des Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von der errechneten EKZ abweichen.

Rechtsnatur des Energieausweises

Der Energieausweis trifft lediglich eine Aussage über die energietechnische Eigenschaft des Gebäudes, garantiert jedoch nicht den bestimmten Energieverbrauch. Der Befund ist eine Feststellung und Beschreibung von Tatsachen durch Sachverständige. Das Gutachten zieht fachkundige Schlussfolgerungen aus festgestellten Tatsachen. Der Energieausweis ist keine öffentliche Urkunde.

Sonderwünsche und Übergabe

Sonderwünsche der künftigen Mieter sind mit dem vor Ort tätigen Unternehmen direkt zu vereinbaren und zu verrechnen. Diese dürfen aber nicht den ordentlichen Gebrauch der Wohnungen und KFZ-Abstellplätze behindern. Sie sind weiters der Bauherrschaft und dem Architekten vor Beauftragung 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, 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. nicht als Mangel 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, um eine eventuelle Schimmelbildung zu vermeiden.