

Raum zum Leben, Grund zum Bleiben.

Gefördertes Wohnen in Spannberg

10 Wohnungen

Fertigstellung geplant:
2. Quartal 2027

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

verkauf@nbg.at | www.nbg.at

 **NBG**
NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft

A modern, two-story house with a minimalist design. The house features large windows and a flat roof. A woman in a light blue dress is standing on a wooden deck in the foreground, looking at a tablet. The house is surrounded by lush greenery and flowers.

**Information
& Beratung**

**T 02236/405-566
verkauf@nbg.at**

04/06

Projektbeschreibung

Das Bauvorhaben	04/05
Die Wohnlage	06

07

Wohnungsspiegel

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

08

Kostenübersicht

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

09/16

Planübersicht

Gesamtlageplan	09
Erdgeschoß Übersicht	10
Erdgeschoß Süd	11
Erdgeschoß Nord	12
Obergeschoß Übersicht	13
Obergeschoß Süd	14
Obergeschoß Nord	15
Ansichten / Systemschnitt	16

17/26

Wohnungsgrundriss

W 01	17
W 02 – W 03	18/19
W 04 – W 05	20/21
W 06 – W 07	22/23
W 08 – W 09	24/25
W 10	26

27/33

Kosten und Finanzierung

Finanzierung	27
Förderungswürdigkeit	27
Darlehen	28
Finanzierungsbeitrag	29
Wohnzuschuss	29
Monatliches Entgelt	32
Miete – keine Eigentumsübertragung	33

34/39

Bau und Ausstattung

Baubeschreibung	34
Ausstattungsbeschreibung	35
Energieausweis	39
Sonderwünsche	39
Übergabe	39

Das Bauvorhaben Gefördert, barrierefrei und zukunftsicher.



In 2244 Spannberg, Hauptstraße 45, entsteht eine geförderte Wohnhausanlage mit 10 barrierefreien Mietwohnungen. Die **Zwei- und Dreizimmerwohnungen** verfügen über Wohnnutzflächen von **rund 46 bis 68 m²** und bieten damit gut durchdachte Grundrisse für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Jede Einheit erhält eine private Freifläche in Form eines Balkons oder einer Terrasse, die vier Erdgeschoßwohnungen verfügen zusätzlich über Eigengärten.

Die Anlage wird in moderner **Niedrigenergiebauweise** errichtet und mit kontrollierter Wohnraumlüftung samt Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen effizient über Luft-Wasser-Wärmepumpen, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage.

Ein barrierefreies Stiegenhaus mit Personenaufzug sorgt für komfortable Erreichbarkeit aller Ebenen. Zur Wohnanlage gehören 10 PKW-Stellplätze im Freien, Einlagerungsräume, Fahrradabstell- und Müllraum. Eine gartenseitige, teilweise überdachte Gemeinschaftsterrasse mit Miniküche und barrierefreiem WC ergänzt das attraktive Angebot.

Die Fertigstellung ist voraussichtlich im zweiten Quartal 2027 geplant.

Geförderte, barrierefreie Wohnhausanlage mit 10 Mietwohnungen in moderner Niedrigenergiebauweise in Spannberg.

Bauvorhaben:

- 10 barrierefreie Wohnungen
- Gefördertes Mietmodell – Wohnzuschuss möglich
- 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnnutzflächen zwischen 46 bis 68 m²
- Freiflächen in Form von Balkon oder Terrasse
- Erdgeschoßeinheiten mit Eigengarten
- Barrierefreies Stiegenhaus mit Personenaufzug
- PKW-Stellplätze im Freien
- Gemeinschaftsterrasse mit Miniküche
- Zukunftsorientierte Niedrigenergiebauweise
- Heizsystem mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Photovoltaikanlage

Information, Beratung und Vergabe:

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

Finanzierung:

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

Gefördertes Wohnen in Spanenberg

Hauptstraße 45
2244 Spanenberg



Die Wohnlage Mehr Raum fürs Leben im Weinviertel

Spannberg liegt im **Bezirk Gänserndorf im östlichen Weinviertel** und bietet eine ruhige, ländlich geprägte Wohnlage mit überschaubarer Größe und persönlichem Charakter. Die Marktgemeinde zählt rund 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner und zeichnet sich durch eine gewachsene Ortsstruktur, ein landwirtschaftlich geprägtes Umfeld und großzügige Grünflächen aus.

Der Standort in der **Hauptstraße 45** liegt innerhalb des Ortsgebiets und fügt sich gut in das bestehende Wohnumfeld ein. Für Familien und verschiedene Lebensphasen bietet Spannberg wichtige Einrichtungen im Ort: Dazu zählen der NÖ Landeskindergarten, eine Tagesbetreuungseinrichtung sowie die Volksschule Spannberg. Auch Gastronomiebetriebe, ein aktives Gemeindeleben und unterschiedliche Vereine tragen zur Lebensqualität bei.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radfahrten und Erholung im Grünen ein.

Gleichzeitig sind über die regionalen Verkehrsverbindungen umliegende Gemeinden und größere Orte des Bezirks erreichbar.



Spannberg ist damit ein Wohnort für alle, die ein ruhiges Zuhause im Weinviertel suchen – mit Nähe zur Natur, dörflichem Zusammenhalt und einer angenehmen, alltagstauglichen Umgebung.

Ländlich wohnen mit guter
Alltagstauglichkeit im Weinviertel.

Wohnungs- und Flächenübersicht

Bauteil	Top	Raumprogramm						Wohnraum/Nutzfläche					PKW-Stellplatz im Freien
		Zimmer gesamt	Wohnküche	Zimmer	Bad+WC	Vorraum / Gang	Abstellraum	Wohnung	Terrasse	Balkon	Eigengarten	Einlagerungsraum	
Hauptstraße 45													
EG	W 01	2	1	1	1	1	1	46,27	8,27	-	27,65	3,38	1
	W 02	2	1	1	1	1	1	51,50	8,28	-	26,94	3,53	1
	W 03	2	1	1	1	1	1	50,84	8,28	-	32,34	3,59	1
	W 04	2	1	1	1	1	1	50,57	8,28	-	32,28	3,60	1
OG	W 05	3	1	2	1	2	1	65,43	-	9,25	-	3,37	1
	W 06	2	1	1	1	1	1	46,27	-	5,30	-	3,25	1
	W 07	2	1	1	1	1	1	51,50	-	8,02	-	4,15	1
	W 08	2	1	1	1	1	1	50,85	-	5,30	-	4,31	1
	W 09	2	1	1	1	1	1	50,57	-	8,02	-	4,47	1
	W 10	3	1	2	1	2	1	67,99	-	9,69	-	4,56	1



Gesamtkosten, Finanzierungsbeitrag, Förderung und Gesamtmiete

Vergabe durch	Top	Wohn-nutzfläche m²	Garten-fläche m²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Wohnungsspiegel) ¹	Gesamt-finanzierungs-beitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (Bundesförderung und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw.kosten ²	vorauss. mtl. Kosten je PKW-Stellplatz im Freien	bereits vermietet
NBG	W 01	46,27	27,65	€ 199.043,75	€ 4.122,84	€ 194.920,91	€ 562,24	€ 20,00	
NBG	W 02	51,50	26,94	€ 218.557,84	€ 4.589,47	€ 213.968,37	€ 610,59	€ 20,00	
WS	W 03	50,84	32,34	€ 222.460,66	€ 4.529,26	€ 217.931,40	€ 631,59	€ 20,00	
NBG	W 04	50,57	32,28	€ 218.557,84	€ 4.505,77	€ 214.052,07	€ 616,78	€ 20,00	
NBG	W 05	65,43	-	€ 269.294,48	€ 6.146,59	€ 263.147,89	€ 735,39	€ 20,00	
NBG	W 06	46,27	-	€ 199.043,75	€ 4.234,37	€ 194.809,38	€ 560,68	€ 20,00	
WS	W 07	51,50	-	€ 222.460,66	€ 4.588,66	€ 217.872,00	€ 627,21	€ 20,00	
NBG	W 08	50,85	-	€ 214.655,02	€ 4.489,34	€ 210.165,68	€ 600,05	€ 20,00	
NBG	W 09	50,57	-	€ 218.557,84	€ 4.505,77	€ 214.052,07	€ 616,78	€ 20,00	
NBG	W 10	67,99	-	€ 284.905,75	€ 5.918,15	€ 278.987,60	€ 783,61	€ 20,00	

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

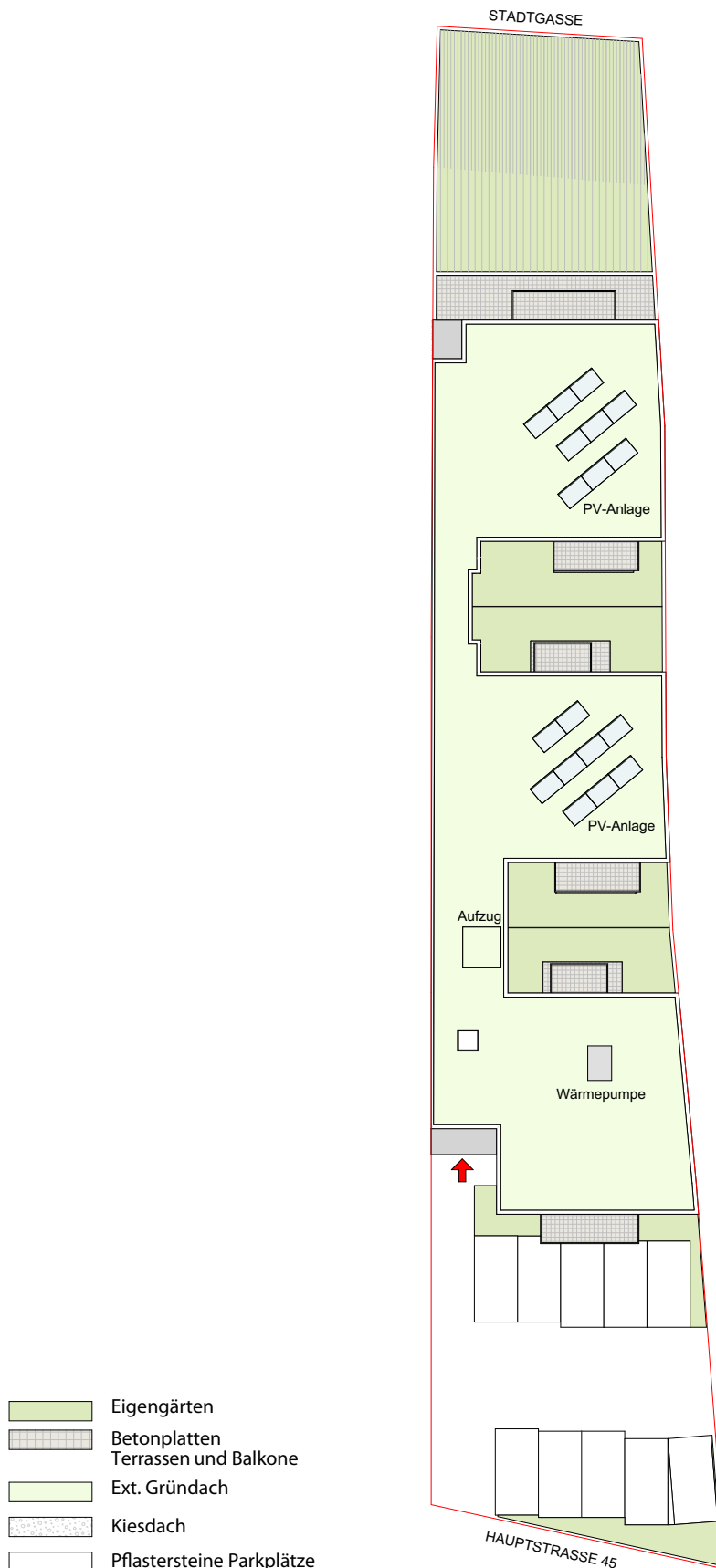
² exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser) und exkl. Parkplatzkosten



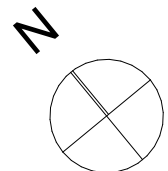
NÖ Wohnservice (WS)

Tel: 02742/22133 | www.no-wohnservice.at

Gesamtlageplan Hauptstraße 45, 2244 Spannberg



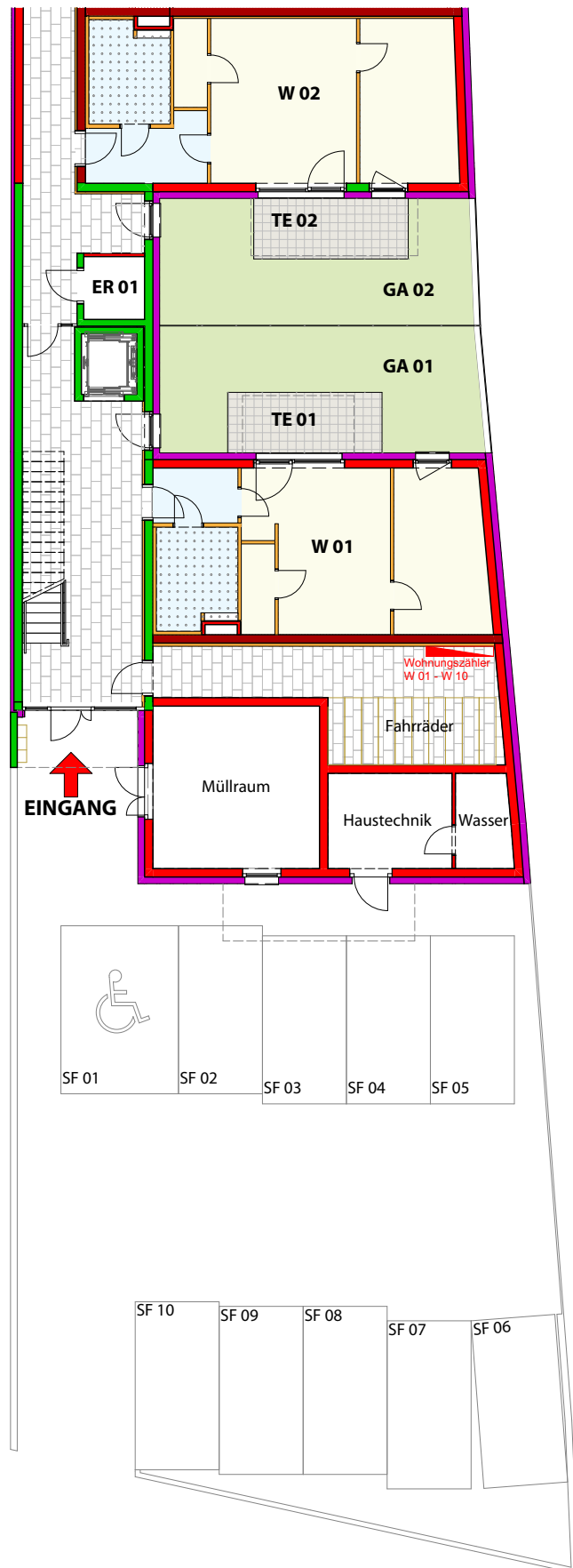
Gesamtlageplan, Geschoßpläne, Schnitte, Ansichten und Wohnungspläne vermitteln einen klaren Eindruck von durchdachter Architektur, optimaler Lage und hochwertiger Raumaufteilung.



Erdgeschoß Übersicht

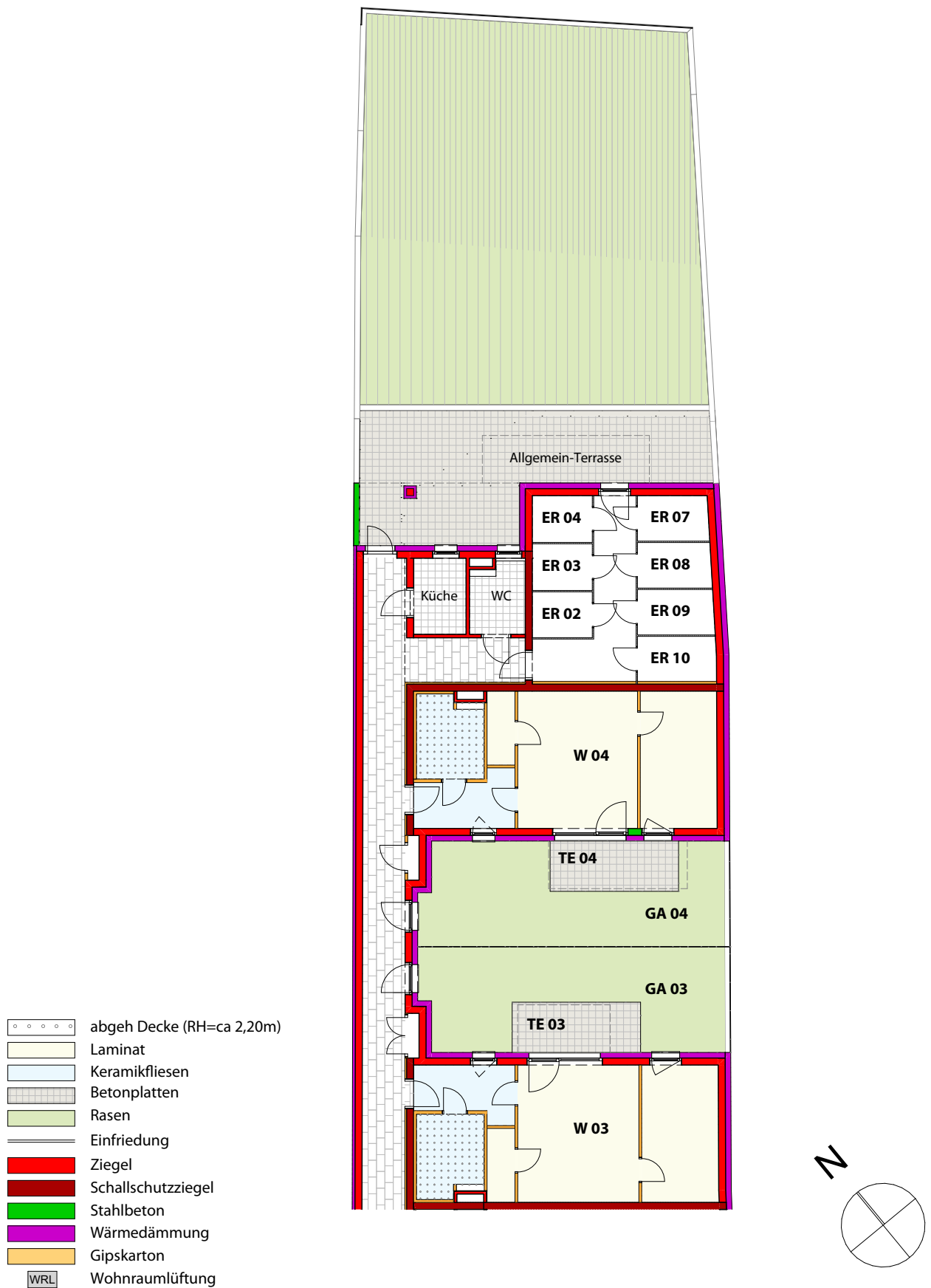


Erdgeschoß Süd



- abgeh Decke (RH=ca 2,20m)
- Laminat
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Rasen
- Einfriedung
- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Wohnraumlüftung

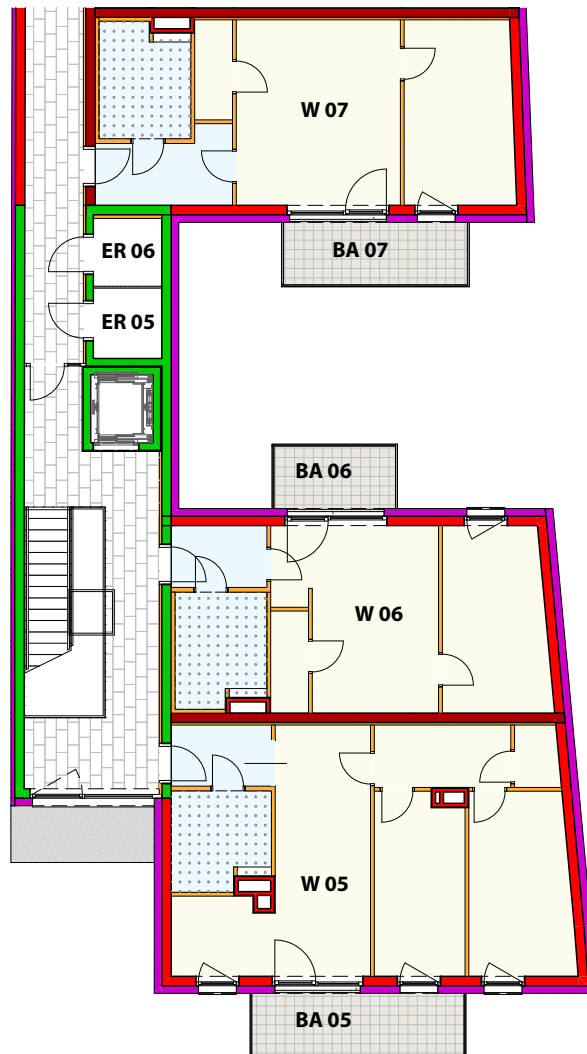
Erdgeschoß Nord



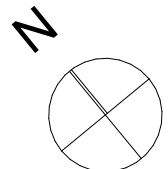
Obergeschoß Übersicht



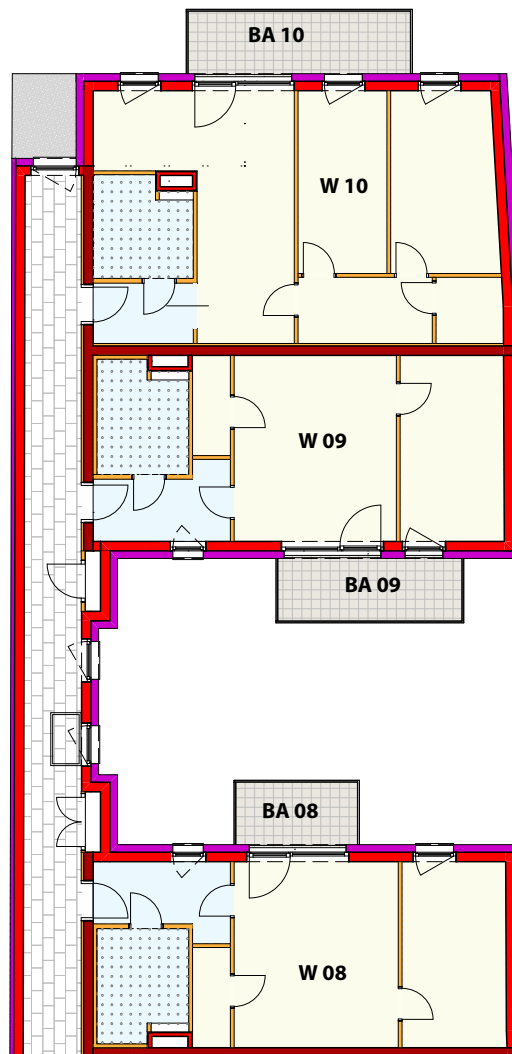
Obergeschoß Süd



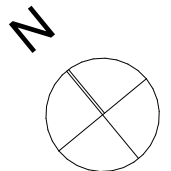
-  abgeh Decke (RH=ca 2,20m)
-  Laminat
-  Keramikfliesen
-  Betonplatten
-  Rasen
-  Einfriedung
-  Ziegel
-  Schallschutzziegel
-  Stahlbeton
-  Wärmedämmung
-  Gipskarton
-  Wohnraumlüftung



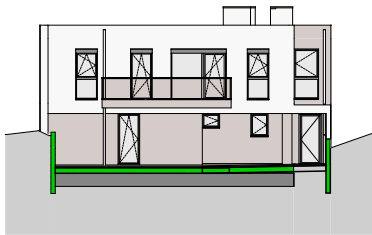
Obergeschoß Nord



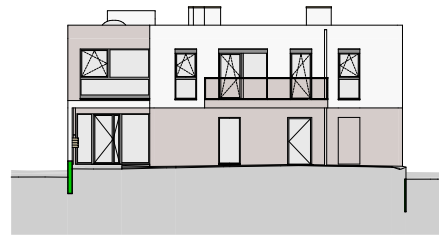
- | | |
|--|---------------------------|
| | abgeh Decke (RH=ca 2,20m) |
| | Laminat |
| | Keramikfliesen |
| | Betonplatten |
| | Rasen |
| | Einfriedung |
| | Ziegel |
| | Schallschutzziegel |
| | Stahlbeton |
| | Wärmedämmung |
| | Gipskarton |
| | Wohnraumlüftung |



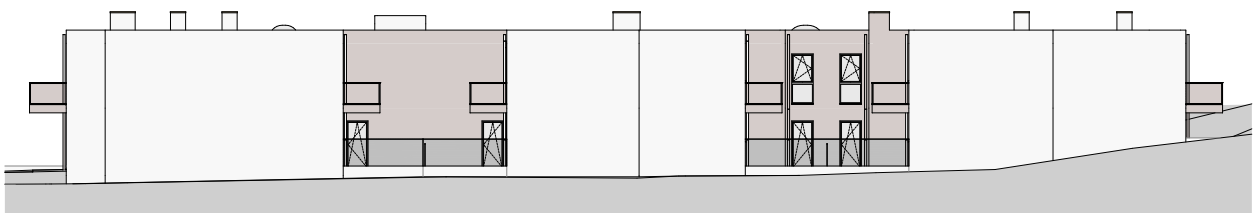
Ansichten / Systemschnitt



Ansicht - Nordost

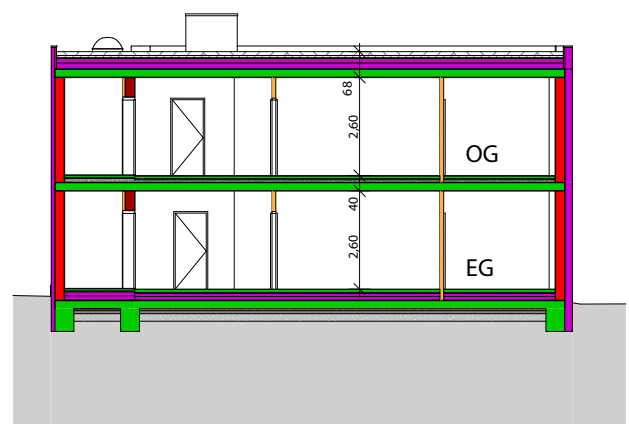


Ansicht - Südwest



Ansicht - Ost

	abgeh Decke (RH=ca 2,20m)
	Laminat
	Keramikfliesen
	Betonplatten
	Rasen
	Einfriedung
	Ziegel
	Schallschutzziegel
	Stahlbeton
	Wärmedämmung
	Gipskarton
	Wohnraumlüftung

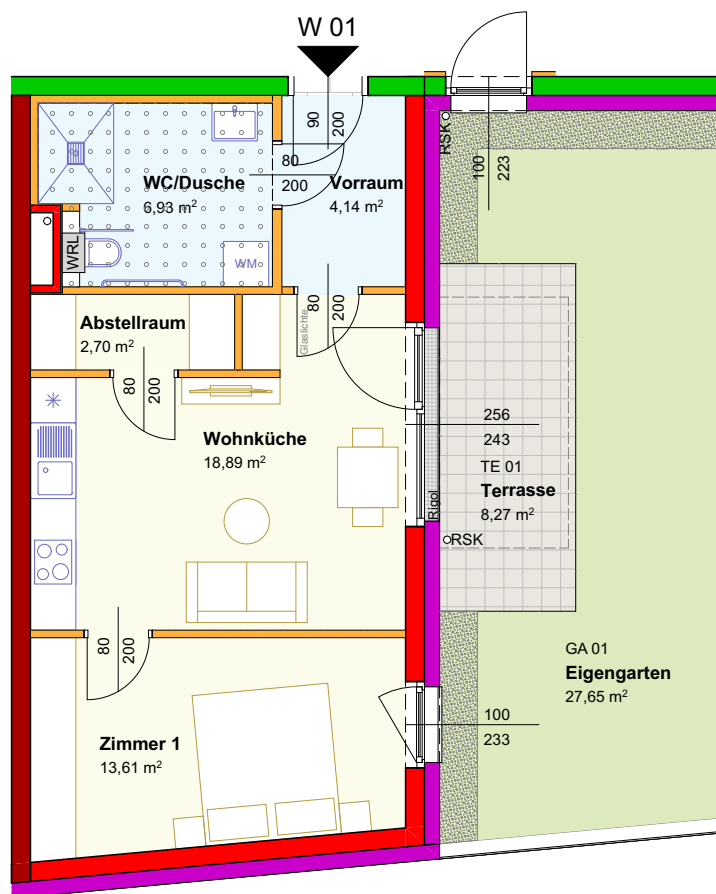
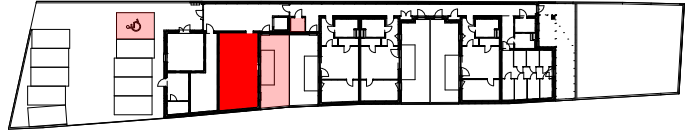


W 01

Erdgeschoß

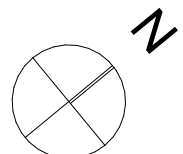
Wohnnutzfläche	46,27 m ²
Eigengarten	27,65 m ²
Terrasse	8,27 m ²
Einlagerungsraum ER 01	3,38 m ²
Stellplatz im Freien	1 Stk

Lage Wohnung/Stellplatz/Einlagerungsraum



	Ziegel
	Schallschutzziegel
	Stahlbeton
	Wärmedämmung
	Gipskarton
	Wohnraumlüftung

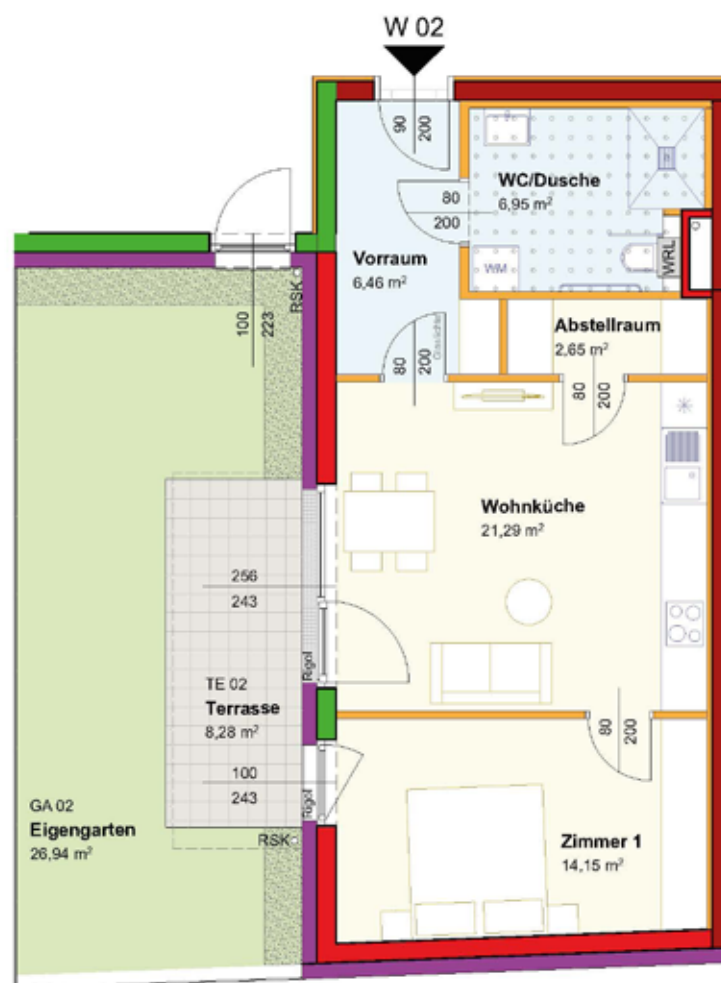
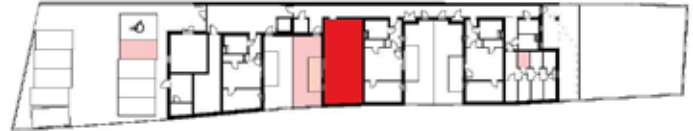
	abgeh Decke (RH=ca 2,20m)
	Laminat
	Keramikfliesen
	Betonplatten
	Rasen
	Einfriedung



Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	51,50 m ²
Eigengarten	26,94 m ²
Terrasse	8,28 m ²
Einlagerungsraum ER 02	3,53 m ²
Stellplatz im Freien	1 Stk

Lage Wohnung/Stellplatz/Einlagerungsraum



	Ziegel
	Schallschutzziegel
	Stahlbeton
	Wärmedämmung
	Gipskarton
	Wohnraumlüftung

	abgeh. Decke (RH=ca 2,20m)
	Laminat
	Keramikfliesen
	Betonplatten
	Rasen
	Einfriedung

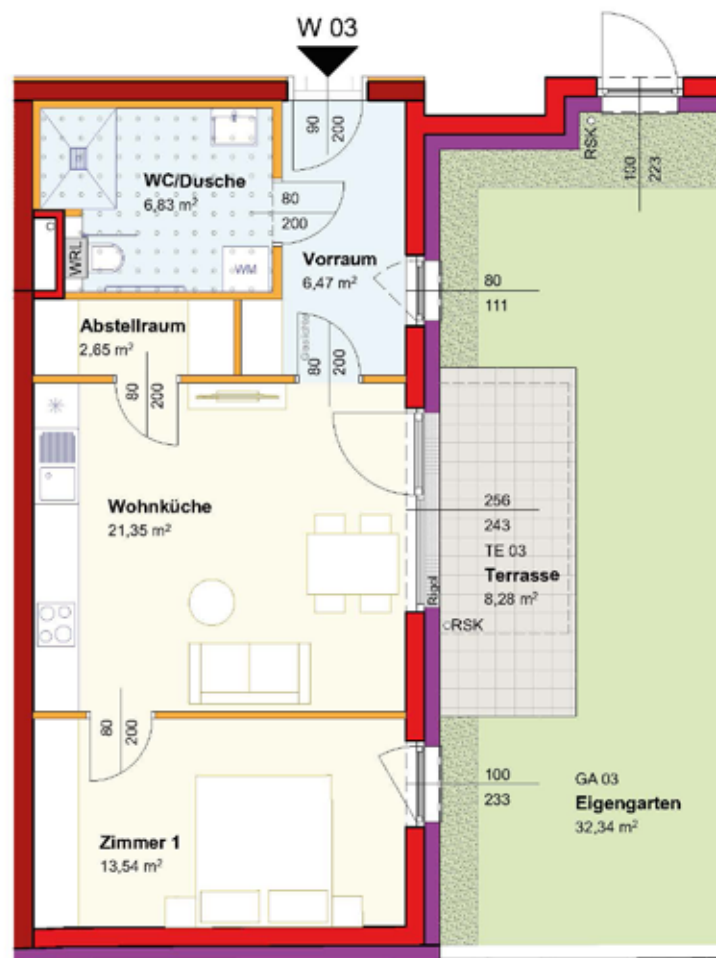
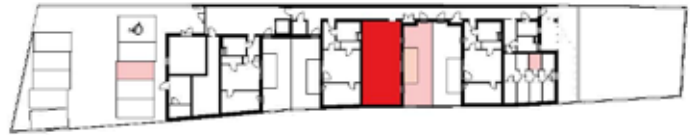


W 03

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	50,84 m ²
Eigengarten	32,34 m ²
Terrasse	8,28 m ²
Einlagerungsraum ER 03	3,59 m ²
Stellplatz im Freien	1 Stk

Lage Wohnung/Stellplatz/Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Wohnraumlüftung

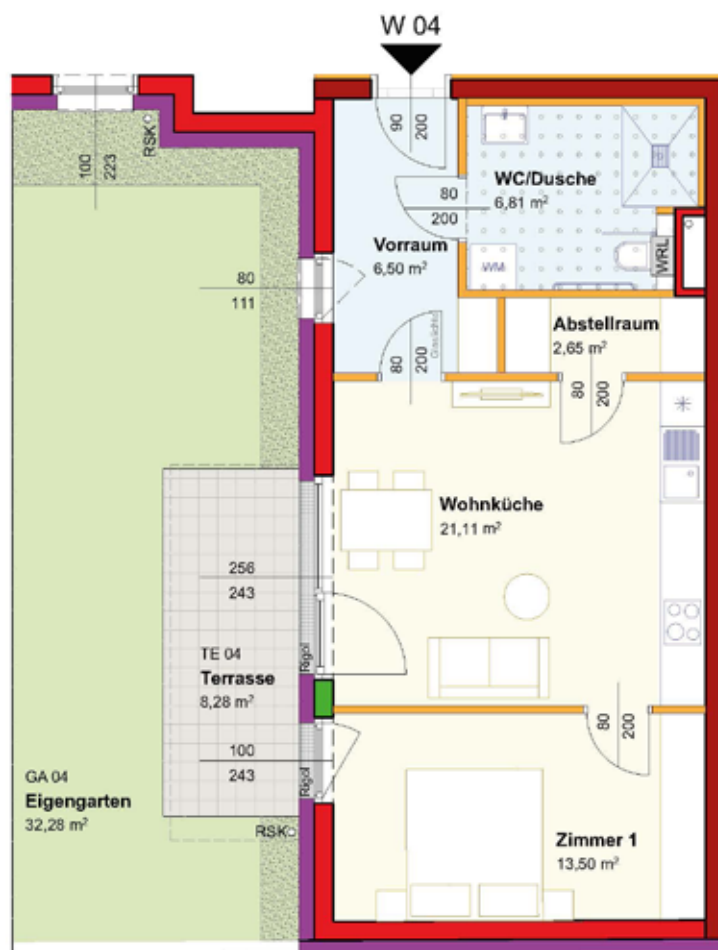
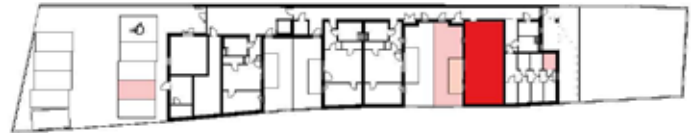
- abgeh. Decke (RH=ca 2,20m)
- Laminat
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Rasen
- Einfriedung



Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	50,57 m ²
Eigengarten	32,28 m ²
Terrasse	8,28 m ²
Einlagerungsraum ER 04	3,60 m ²
Stellplatz im Freien	1 Stk

Lage Wohnung/Stellplatz/Einlagerungsraum



- Ziegel
- Schallschutzziegel
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Gipskarton
- Wohnraumlüftung

- abgeh Decke (RH=ca 2,20m)
- Laminat
- Keramikfliesen
- Betonplatten
- Rasen
- Einfriedung

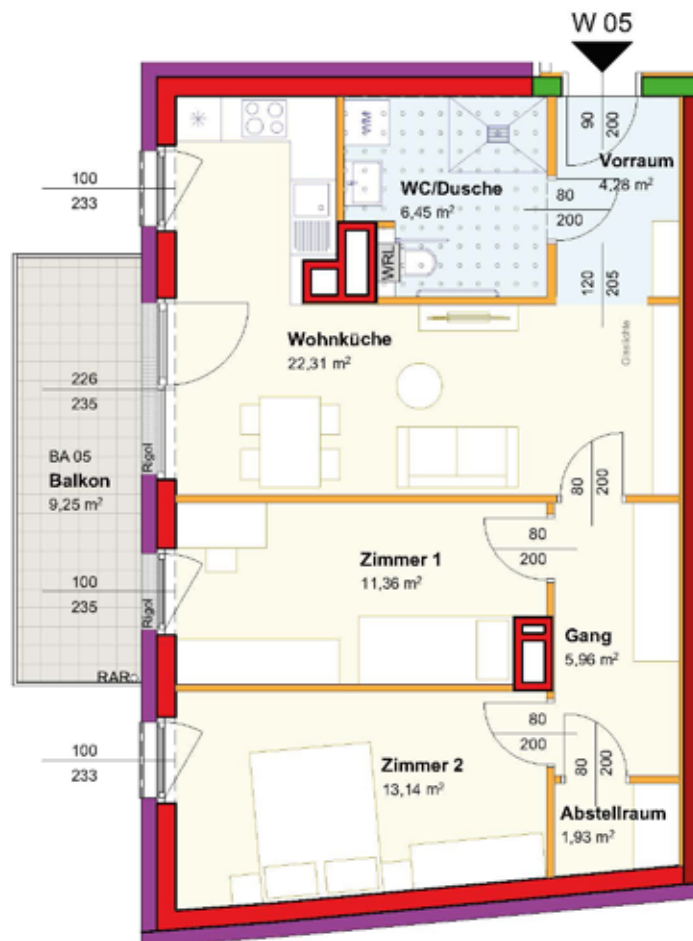


W 05

Obergeschoß

Wohnnutzfläche	65,43 m ²
Balkon	9,25 m ²
Einlagerungsraum ER 05	3,37 m ²
Stellplatz im Freien	1 Stk

Lage Wohnung/Stellplatz/Einlagerungsraum



	Ziegel
	Schallschutzziegel
	Stahlbeton
	Wärmedämmung
	Gipskarton
	Wohnraumlüftung

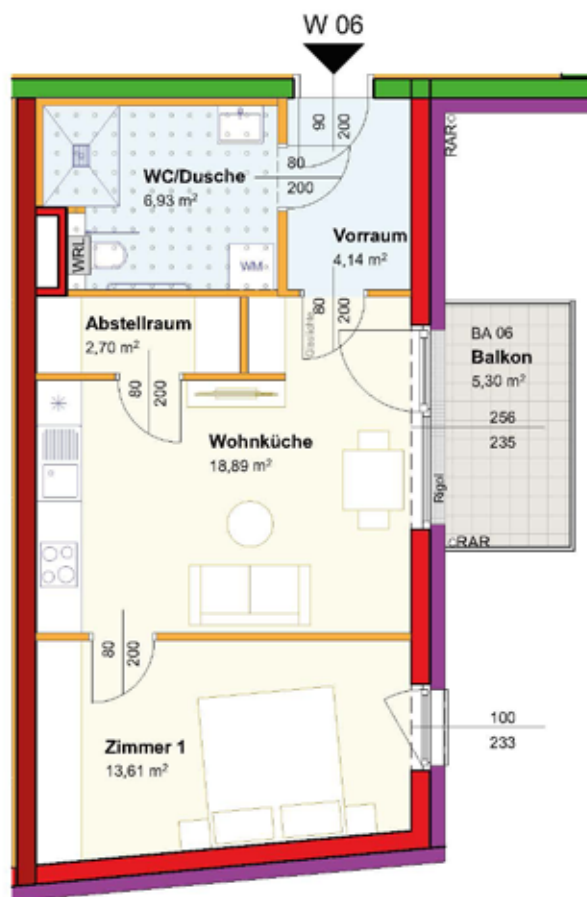
	abgeh Decke (RH=ca 2,20m)
	Laminat
	Keramikfliesen
	Betonplatten
	Rasen
	Einfriedung



Obergeschoß

Wohnnutzfläche	46,27 m ²
Balkon	5,30 m ²
Einlagerungsraum ER 06	3,25 m ²
Stellplatz im Freien	1 Stk

Lage Wohnung/Stellplatz/Einlagerungsraum



	Ziegel
	Schallschutzziegel
	Stahlbeton
	Wärmedämmung
	Gipskarton
	Wohnraumlüftung

	abgeh. Decke (RH=ca 2,20m)
	Laminat
	Keramikfliesen
	Betonplatten
	Rasen
	Einfriedung

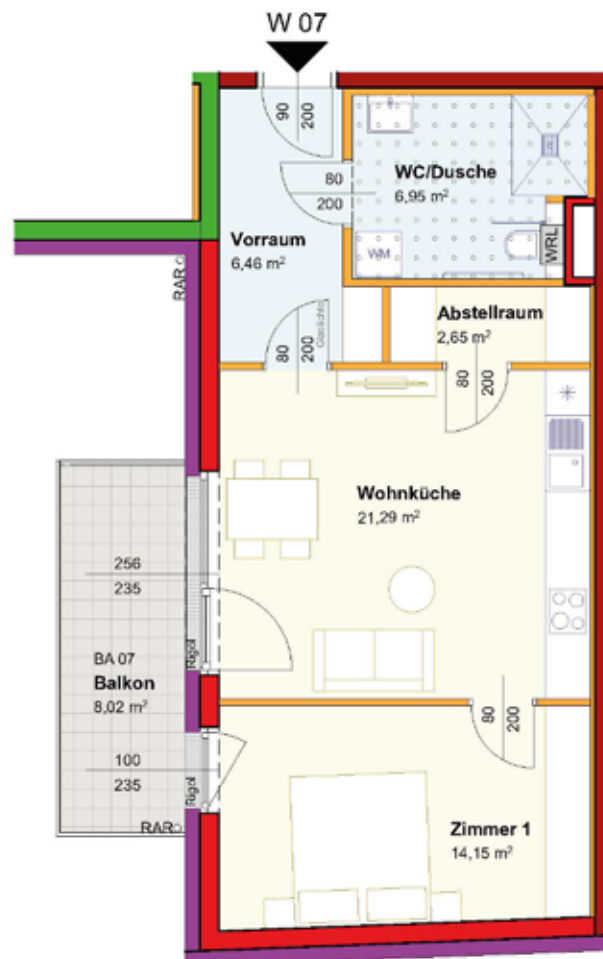


W 07

Obergeschoß

Wohnnutzfläche	51,50 m ²
Balkon	8,02 m ²
Einlagerungsraum ER 07	4,15 m ²
Stellplatz im Freien	1 Stk

Lage Wohnung/Stellplatz/Einlagerungsraum



	Ziegel
	Schallschutzziegel
	Stahlbeton
	Wärmedämmung
	Gipskarton
	Wohnraumlüftung

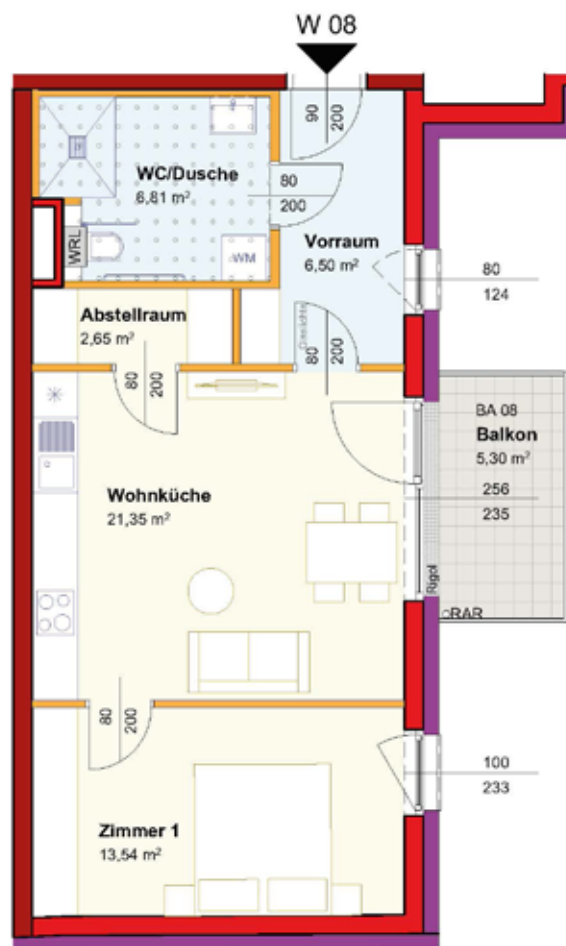
	abgeh Decke (RH=ca 2,20m)
	Laminat
	Keramikfliesen
	Betonplatten
	Rasen
	Einfriedung



Obergeschoß

Wohnnutzfläche	50,85 m²
Balkon	5,30 m²
Einlagerungsraum ER 08	4,31 m²
Stellplatz im Freien	1 Stk

Lage Wohnung/Stellplatz/Einlagerungsraum



- | | |
|---|--------------------|
|  | Ziegel |
|  | Schallschutzziegel |
|  | Stahlbeton |
|  | Wärmedämmung |
|  | Gipskarton |
|  | Wohnraumlüftung |

-  abgeh. Decke (RH=ca 2,20m)
 Laminat
 Keramikfliesen
 Betonplatten
 Rasen
 Einfriedung

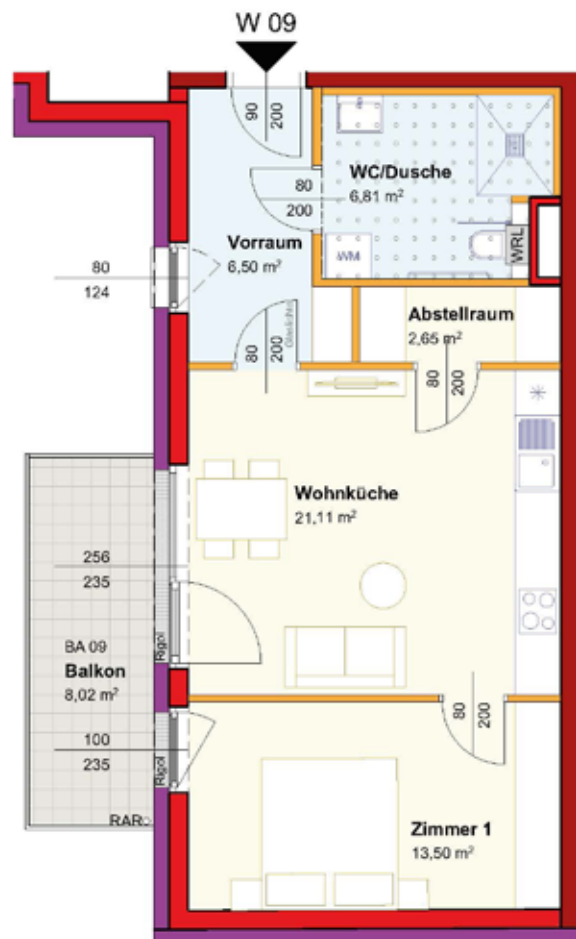


W 09

Obergeschoß

Wohnnutzfläche	50,57 m ²
Balkon	8,02 m ²
Einlagerungsraum ER 09	4,47 m ²
Stellplatz im Freien	1 Stk

Lage Wohnung/Stellplatz/Einlagerungsraum



	Ziegel
	Schallschutzziegel
	Stahlbeton
	Wärmedämmung
	Gipskarton
	Wohnraumlüftung

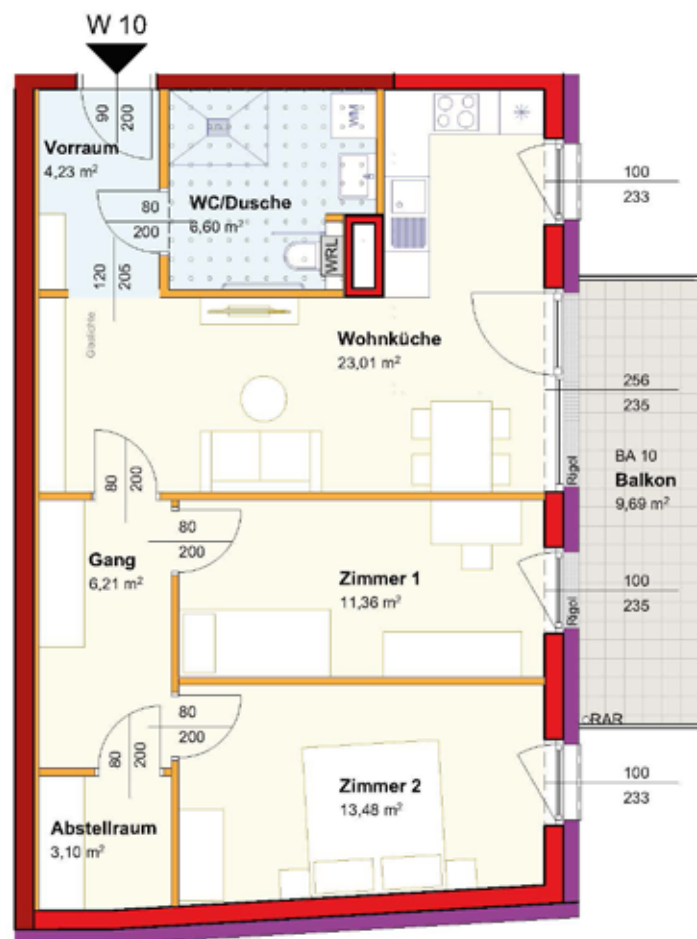
	abgeh Decke (RH=ca 2,20m)
	Laminat
	Keramikfliesen
	Betonplatten
	Rasen
	Einfriedung



Obergeschoß

Wohnnutzfläche	67,99 m ²
Balkon	9,69 m ²
Einlagerungsraum ER 10	4,56 m ²
Stellplatz im Freien	1 Stk

Lage Wohnung/Stellplatz/Einlagerungsraum



	Ziegel
	Schallschutzziegel
	Stahlbeton
	Wärmedämmung
	Gipskarton
	Wohnraumlüftung

	abgeh. Decke (RH=ca 2,20m)
	Laminat
	Keramikfliesen
	Betonplatten
	Rasen
	Einfriedung





Kosten und Finanzierung

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

Finanzierung

Die Finanzierung der Wohneinheiten erfolgt mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss (Bundesförderung), einem nicht geförderten Hypothekendarlehen sowie Barmitteln (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter.

Förderungswürdigkeit

Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung*

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

Einkommen

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

Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushalts-

größe von einer Person € 55.000,00 netto, von zwei Personen € 80.000,00 netto und für jede zusätzliche Person € 10.000,00 netto nicht übersteigen (gem. § 4 Abs. 2 Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI; gültig ab 2019-10-01). 13. und 14. Monatsgehalt sowie Abfertigungen werden nicht berücksichtigt.

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

Weitere zu erbringende Nachweise sind insbesondere die steuerfreien Einkünfte – wie z. B. Ausgleichszulage,

* Lt. NÖ WFG 2005, www.noefg.at

Wochengeld, Arbeitslosengeld, Karenzurlaubsgeld, Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete, Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz, Einkünfte aus Auslands-tätigkeit, Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebühren-gesetz, Bezüge der Zivildienstler, Auslandseinsatzzulage. Land- und Forstwirte müssen, sofern kein Einkommen-steuerbescheid vorgelegt wird, den zuletzt ergangenen Einheitswertbescheid bzw. Pachtverträge von zugepachte-ten 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 Lebensgemein-schaft 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 Lebensgemein-schaft Beweislastumkehr; gültig ab 2012-01-01).

Hauptwohnsitz

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

Darlehen

Finanzielle Unterstützung

§ 31a Zweckzuschüsse des Bundes für die Wohnbauförde-rung gem. NÖ WFG 2005 – NÖ Wohnungsförderungsricht-linien 2019 in der letztgültigen Fassung.

Förderbares Nominale

Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell er-mittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 16,00 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 110 m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 40 m². Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares

Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zur Vorlage der Baufortschrittsmel-dung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3 % der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förde-rung beträgt. Ein aliquoter Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endab-rechnung 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 Neuberech-nung der Förderung abweicht.

Die Wohnungen wurden mit 138 Punkten berechnet.

Die jeweilige Förderungshöhe wird wie folgt festgelegt:

Die Förderung von Mietwohnungen besteht in einem nicht rückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von 80 % des förder-baren Nominales.

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

a) Die antispekulative Maßnahme des § 15h WGG und die antispekulativen Maßnahmen der §§ 15g und 15i WGG sind 25 Jahre ab Annahme der Zusicherung sinngemäß anzu-wenden.

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

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

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

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

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

Weitere Hypothekendarlehen

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

Finanzierungsbeitrag

Barmittel

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

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

Wohnzuschuss

Subjektförderung: „Modell 2009“

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

familienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, 2011 und 2019 zugesichert worden ist.

- die Voraussetzung erfüllt ist, dass der Förderungswerber unmittelbar vor Einbringen des Ansuchens um Subjektförderung mindestens 5 Jahre ununterbrochen mit einem Wohnsitz in Österreich gemeldet war. Die Landesregierung kann aufgrund der persönlichen und familiären Verhältnisse des Förderungswerbers zur Vermeidung einer sozialen Härte von dieser Voraussetzung absehen. Auf alle am 1. Jänner 2017 noch nicht abgeschlossenen Verfahren auf Zuerkennung der Subjektförderung sind die bis 31. Dezember 2016 geltenden Förderungsrichtlinien anzuwenden.
- der Beginn des Nutzungsverhältnisses nach dem 30.6.2009 lag. Ausschlaggebend ist das Datum des Abschlusses des Nutzungsvertrages (Miet-, Kauf-, Anwartschaftsvertrag, u.Ä.). Eintrittsrechte in bestehende Verträge werden nur innerhalb von (Ehe-)Partnerschaften anerkannt.

Höhe des Wohnzuschusses

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

Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale

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



Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

Der Selbstbehalt ist jener Anteil des monatlichen Familieneinkommens, welcher durch Eigenleistung für das Wohnen aufgebracht werden muss (zumutbar ist). Die förderbare Nutzfläche beträgt für eine Person höchstens 50 m², für 2 Personen 70 m² und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahestehende Person um 10 m², ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Person um jeweils 15 m². Bei 1-Personen- und 2-Personen-Haushalten mit (Ehe-)Partnern kann der zumutbare Wohnungsaufwand von 17,5 % bis zu einem Einkommen von € 22.600,00 berücksichtigt werden, wenn mindestens eine Bewohnerin bzw. ein Bewohner das 24. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Das Jahreseinkommen erhöht sich für

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

Werden in **Trennungsentscheidungen** geteilte Sorgepflichten und Unterhaltungspflichten festgestellt, erhöht sich der Gewichtungsfaktor

1. für das erste Kind um 15 %
2. für das zweite Kind um 17,5 %
3. ab dem dritten Kind um jeweils 20 %

Das Kind kann die Wohnung mit Hauptwohnsitz oder Nebenwohnsitz bewohnen. Diese Bestimmungen gelten nur für die von den Trennungsentscheidungen betroffenen Kinder.

Verlust des Anspruches auf Subjektförderung

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

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

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

bis € 14.600,00	0 %
bis € 16.000,00	5 %
bis € 16.350,00	7,5 %
bis € 16.700,00	10 %
bis € 17.200,00	12,5 %
bis € 17.700,00	15 %
bis € 20.150,00	17,5 %
bis € 22.600,00	20 %
ab € 22.600,01	25 %

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

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

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

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

Wohnzuschuss „Modell 2009“*(Übersicht Berechnung)*

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

Wohnzuschuss**Information und Antragstellung**

Nähere Informationen erhalten Sie auf
www.noeg.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html

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



Monatliches Entgelt

Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- Annuität (Kapitaltilgung + Zinsen) des nicht geförderten Hypothekendarlehens
- Baurechtszins im Falle der Einräumung eines Baurechts, Zins für die Zurverfügungstellung des Baugrundstückes
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der Wohnanlage eingehoben wird
- Rücklage 2 % der vorstehend angeführten Entgeltbestandteile
- Umsatzsteuer von der Miete und von 1 % des Finanzierungsbeitrages pro Jahr (Verwohnung)

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Höhe des vom Mieter zu entrichtenden Entgelts im Sinne des § 14 Abs. 1 WGG veränderlich ist. Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich auch das Entgelt entsprechend. Sollte es daher etwa beispielsweise infolge einer einseitigen Kündigung oder vertraglich zulässigen Änderung von Darlehenskonditionen durch den Darlehensgeber zu einer damit verbundenen Änderung der Konditionen (insbesondere des Zinssatzes) für die Finanzierung der Bau- und Grundkosten kommen, wäre auch das laufende Entgelt entsprechend zu ändern.

Die dafür maßgeblichen Grundlagen – insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes – sind bei der nächstfolgenden Entgeltvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekannt zu geben.

Betriebskosten (Akonto)

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

- öffentliche Abgaben (Kanal-, Müll-, Wassergebühr, Grundsteuer) sowie Schädlingsbekämpfung
- Versicherungsaufwand (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung jeweils zum Neuwert)
- allgemeine Stromkosten (Stiegenhaus, Keller, Außenbeleuchtung)
- Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Außenanlagen (z. B. Kinderspielflächen, Grünflächen, Müllplätze und dergleichen)
- Rauchfangkehrergebühr
- Verwaltungskosten (siehe folgender Absatz)
- laufende Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen wie Personenaufzug, Spielplatz, Gemeinschaftsräumen und -flächen etc.

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

Verwaltungskosten

Für die Verwaltung wird ein jährliches Verwaltungsentgelt in Form einer Pauschale verrechnet. Dieses entspricht dem in der Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) festgelegten Höchstbetrag zuzüglich Umsatzsteuer sowie allfälliger Mahnspesen und Barauslagen. Die Vorschreibung erfolgt in monatlichen Teilbeträgen.

Das monatliche Entgelt ist erstmals ab dem der Wohnungsübergabe folgenden Monatsersten fällig und bis spätestens zum fünften eines jeden Monats abzugsfrei zu bezahlen.

Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

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

Darlehen der Raiffeisen Bruck – Carnuntum

Die Laufzeit des nicht geförderten Hypothekendarlehens beträgt 40 Jahre.

Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019): 1. bis 5. Tilgungsjahr 3,125 % p.a. fix (danach erfolgt eine neue Konditionsvereinbarung) mit einer jährlichen Ratensteigerung von 1,5 % p.a. von der jeweiligen Vorjahresannuität.

Eigenmittel-GWU (Top W 01 – W 10)

Finanzierungskonditionen gem. § 14 WGG inkl. zugehöriger Verordnung.

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

Miete – keine Eigentumsübertragung

Es besteht keine Möglichkeit der Eigentumsübertragung.





Bau- und Ausstattungsbeschreibung

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

Baubeschreibung

Fundamente

Fundierung:

Stahlbetonplatte und Streifenfundamente auf duktilen Pfählen laut statischen Erfordernissen

Decken und Wände

Außenwände:

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

Innenwände tragend:

25 cm Hochloch- bzw. SBZ-Ziegelwände

Innenwände nicht tragend:

10 bzw. 13 cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion. Die Grundrisse sind barrierefrei geplant.

Wohnungstrennwände und Stiegenhauswände:

Schallschutzziegel bzw. wo statisch erforderlich Stahlbeton mit Vorsatzschale laut Bauphysik

Einlagerungsräume:

Metalltrennwände mit entsprechender Unterkonstruktion

Geschoßdecken:

Elementdecken oder Ortbetondecken laut statischen Erfordernissen

Stiegen:

Gerader Stahlbetontreppenlauf, die Stufenkerne mit Fliesen belegt

Dachkonstruktion und Öffnungselemente

Flachdächer:

Flachdachkonstruktionen mit Feuchtigkeitsabdichtung entsprechend der geltenden ÖNormen samt Wärmedämmung laut Anforderung des Energieausweises als DUO-Dach mit extensiver Begrünung ausgeführt.

Fenster und Terrassentüren:

Ein- oder zweiflügelig in Kunststoff mit weißer Oberfläche und 3-fach Wärmeschutzverglasung, Bedienung mit Dreh-

oder Dreh-Kipp-Beschlag, Terrassen- bzw. Balkontüren zum Teil mit fixen Seitenteilen, Fensterparapete aus Glas werden als Fixverglasung ausgeführt.

Sonnenschutz:

Alle Fensterelemente in den Wohnungen werden mit außenliegenden Aufputzminirollläden mit Elektromotor ausgestattet.

Fensterbänke außen:

Aluminium-Sohlbänke, Farbe: Weiß

Fensterbänke innen:

MAX-Postforming oder Werzalith-Fensterbänke, weiß

Stiegenhauseingangstüren:

Wärme gedämmte Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet mit Isolierverglasung als Drehtüranlage

Gebäudetechnische Anlagen

Lüftung:

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

Die vorgewärmte Frischluft wird in die Wohnräume eingebracht. Die Absaugung der Abluft erfolgt in WC/Dusche, Abstellraum und Küchenbereich. Eine separate Entlüftung der Sanitärräume ist dadurch nicht notwendig.

Die Lüftungsgeräte werden über dem WC an der Schachtwand hängend montiert.

Heizung und Warmwasser:

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

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

Jede Wohneinheit erhält einen eigenen Wärmemengenzähler, welcher in der Heizungsverteilernische situiert ist.

Die Abrechnung erfolgt pro Wohneinheit direkt mit einem Abrechnungsunternehmen.

Der Fußbodenheizungsverteiler befindet sich in der Installationswand jeder Wohnung. Die Dimensionierung der Fußbodenheizung wird von der Haustechnikplanung festgelegt. Die Temperaturregelung erfolgt über einen Raumthermostat, welcher im Wohnzimmer situiert ist.

Kanal:

Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC

Stromversorgung:

Erfolgt aus dem Netz der EVN – Netz NÖ.

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

Kaltwasserversorgung:

Erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz.

Es werden keine wohnungszugeordneten Einzelwasserzähler vorgesehen.

Ausstattungsbeschreibung

Boden und Wandoberflächen

Fußbodenbeläge:

Fliesen im Vorraum und WC/Dusche

Laminatboden mit Sesselleisten in Wohnküche, Zimmer, Abstellraum und wohnungsinternem Gang

Betonestrichplatten auf der Terrasse, und Balkon



Symbofoto

Wandverfliesung:

In WC/Dusche werden die Wände Dusche und Waschbecken seitig bis zur Türzargenoberkante (ca. 205 cm) verflies, WC und Waschmaschinen seitig werden Sockelleisten und der Einbauspülkasten gefliest

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:

Vollbautürblatt mit Doppelfalz, Oberfläche glatt weiß lackiert, in einbruchhemmender Ausführung mit Langschild und Einstemmschloss für Einbauzylinder mit Weitwinkelspion und Namensschild, Türwiderstandsklasse RC3,

Innentüren:

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

Sanitäre Einrichtung

WC/Dusche:

Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste, Farbe: Weiß
Waschtisch – weiß, WT-Einhandarmatur; Dusche Bodenablauf, mit Einhandmischer und Brausegarnitur; Waschmaschinenanschluss, elektrischer Heizkörper

Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschluss

Freiflächen:

Frostsichere Kemperarmaturen bei den Mietergärten (nicht bei Balkonen)

Elektroinstallation

Vorraum:

- 1 x Deckenauslass mit Wechselschalter
- 1 x Gegensprechanlage mit Klingel
- 1 x Klingeltaster vor der Wohnungseingangstür
- 1 x Einfach-Schuko-Steckdose
- 1 x Wohnungs-Kleinverteiler
- 1 x Medienverteiler
- 1 x Rauchwarnmelder

WC/Dusche:

- 1 x Deckenauslass mit Ausschalter
- E-Anschluss Lüftungsgerät
- 1 x Wandauslass über Waschtisch mit Ausschalter
- 1 x Feuchtraum-Einfach-Schuko-Steckdose
- 1 x Einfach-Schuko-Steckdose Waschmaschine
- 1 x Einfach-Schuko-Steckdose Wäschetrockner
- 1 x Einfach-Schuko-Steckdose für Heizkörper

Küche:

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

Wohnen und Essen:

- 1 x Deckenauslass mit Wechselschalter
- 1 x Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 x Ausschalter für Außenleuchte Terrasse/Balkon
- 3 x Einfach-Schuko-Steckdose





Symbolfoto

- 1 x Doppel-Schuko-Steckdose
- 1 x SAT-Anschlussdose für TV
- 1 x LAN- Dose
- 1 x Bedienteil Wohnraumlüftung
- 1 x Bedienteil Heizung
- 1 x Rauchwarnmelder

Einbett-Zimmer:

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

Doppelbett-Zimmer:

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

Abstellraum:

- 1 x Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 x Einfach-Schuko-Steckdose

Gang:

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

Terrasse, Balkon:

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

Einlagerungsraum:

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

Antennenanlage:

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

Internetvorbereitung:

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

Photovoltaikanlage:

Am Flachdach wird Photovoltaikanlage installiert und diese dient vorrangig zur Abdeckung des Strombedarfs der Warmwasserbereitung und Heizung / Kühlung. Der Überschuss wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist.

**Allgemeinbereich:**

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

Allgemeinbereiche & Außenanlagen:**Einlagerungsraum:**

Jede Wohnung erhält einen zugeordneten Einlagerungsraum mit separatem Stromanschluss (siehe Übersichtsplan).

Gemeinschaftsräume:

Hofseitig Richtung Stadtgasse gibt es eine teils überdeckte Gemeinschaftsterrasse mit einer Miniküche und einem barrierefreien WC.

Müllraum:

Für die Wohnhausanlage steht ein Müllraum im Erdgeschoss neben dem Hauszugang zur Verfügung.

Fahrradabstellraum:

Der Fahrradabstellraum ist ebenfalls im Erdgeschoß situiert.

Aufzug:

Im Bereich des Stiegenhauses wird ein Personenaufzug eingebaut.

PKW-Stellplätze:

Jeder Wohnung ist ein Stellplatz im Freien zugeordnet (siehe Übersichtsplan).

E-Mobilität:

Für jeden Stellplatz wird eine Leerverrohrung für das Nachrüsten von E-Ladestationen vorbereitet. Die BewohnerInnen haben auf Sonderwunsch und eigene Kosten die Möglichkeit sich eine Stromtankstelle (Anschluss am eigenen Stromzähler, Verkabelung, Ladepunkt etc.) beim PKW-Stellplatz zu installieren.

Briefkasten:

Die Briefkastenanlage (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) ist beim Hauseingang situiert.

Eigengärten:

Die Eigengärten werden mit einem verzinkten Doppelstabzaun, welcher mittels Punktfundamenten montiert wird, eingezäunt. Jeder Eigergarten erhält einen versperrbaren Zugang vom Stiegenhaus. Gartenflächen werden humusiert und begrünt; es erfolgt keine Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken und/oder Bäumen.

Allgemeine Flächen:

Die allgemeinen Grünflächen werden humusiert und besämt, sowie teilweise mit Sträuchern bepflanzt. Die PKW-Stellplätze, Geh- und Fahrbereiche sind gepflastert.

Energieausweis

Energiekennzahlen: $\text{HWB}_{\text{SK}} 37,5 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, $f_{\text{GEE,SK}} 0,69$

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

Rechtsnatur des Energieausweises

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

Sonderwünsche

Sonderwünsche der künftigen Mieter sind mit dem Generalunternehmer direkt zu vereinbaren und zu verrechnen. Diese dürfen aber nicht den ordentlichen Gebrauch der Wohnungen und KFZ-Abstellplätze behindern. Sie sind weiters dem Bauträger und dem Architekten vor Beauftragung zur Kenntnis zu bringen und es ist eine schriftliche Freigabe des Bauträgers zu erwirken.

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

Übergabe

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

Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung:

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

Planung:

GC Architektur ZT GmbH
Neubaugasse 6/17, 1070 Wien
Tel.: +43 1 9971383-0
E-Mail: office@gc-architektur.at

Generalunternehmer:

BauMa BauGmbH
Johann Galler-Straße 18, 2120 Obersdorf
Tel.: +43 2245 21188
E-Mail: office@bauma-bau.at

Notruf Österreich:

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

© NBG Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H.
Objekt: NBG 464 I Hauptstraße 45 I 2244 Spannborg

Alle angegebenen Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen etc. entsprechen – sofern nicht anders angegeben – dem Stand der Drucklegung (Juni 2026). Änderungen und Druckfehler vorbehalten. Abweichungen bei Darstellungen und Illustrationen sind möglich. Visualisierungen, Pläne und Gesamt-lageplan: GC Architektur ZT | Sämtliche Pläne im vorliegenden Prospekt werden aus drucktechnischen Gründen nicht exakt im angegebenen Maßstab dargestellt. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Wohneinheiten unmöbliert (ausgenommen Sanitärgegenstände, Details siehe Ausstattungsbeschreibung) übergeben werden. Bei Abschluss des Mietvertrages erhalten Sie Ausführungspläne inklusive Haustechnikausstattung im Maßstab 1:50 (Achtung: Rohbaumaß) zugesendet.

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H. Südstadtzentrum 4 | A-2344 Maria Enzersdorf | T: +43 2236 405 F: +43 2236 405-110 | Firmenbuchnummer: FN 95128w | Landesgericht Wiener Neustadt | UID: ATU55636609 | DVR: 0090051 E-Mail: office@nbg.at | Web: www.nbg.at

