

Breitenau

Eigene vier Wände zum Wohlfühlen.

- 30 geförderte Wohnungen
- Miete mit Kaufrecht
- Wohnzuschuss möglich
- Balkon oder Terrasse
- Im Erdgeschoß mit Eigengarten
- Einstellplatz oder Abstellplatz im Carport

**Weitere Infos
erhalten Sie:**

**T 02236/405-215
Hr. Abraham**



A: Rudischer & Panzenböck GmbH

Symbolbild: Breitenau | Bahnstraße 21 | Stiege 5-6

verkauf@nwbg.at | www.nwbg.at
NBG

Wir bauen. Sie wohnen.

NÖ Wohnbaugruppe.



Unsere Partner.



Unser Prospekt.

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**Oktober 2014**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

© NÖ Wohnbaugruppe.

Unser Unternehmen.

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

Inhaltsverzeichnis





























































2	Objektübersicht	44	Top 6/12
2	Fertigstellung	45	Top 6/13
2	Finanzierung	46	Top 6/14
2	Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung	47	Top 6/15
2	Planung		
2	Generalunternehmer	48	Kosten und Finanzierung
2	Information und Beratung	48	Finanzierung
2	Gemeindeinformation	48	Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung
2	Lage der Gemeinde	48	Einkommen
2	Objektstandort	48	Hauptwohnsitz
2	geplante Objektansicht	48	Darlehen
3	Wohnungsinformation	48	Förderungsdarlehen
		49	Förderbares Nominale
3	Topographie Stiege 5 & 6	49	Hypothekendarlehen
		49	Weitere Hypothekendarlehen
4	Finanzierungsübersicht Stiege 5 & 6	49	Barmittel (Finanzierungsbeitrag)
		50	Wohnzuschuss im Detail
5	Übersichtspläne	50	Die Höhe des Wohnzuschusses
5	Lageplan allgemein	50	Der Wohnungsaufwand
6	Übersichtspläne Stiege 5	50	Die förderbare Nutzfläche
6	Übersicht Stellplätze	51	Wohnzuschuss im Überblick
7	Übersicht Kellergeschoß	52	Beilage B
8	Übersicht Erdgeschoß	53	Monatliches Entgelt
9	Übersicht 1. Obergeschoß	53	Miete
10	Übersicht 2. Obergeschoß	53	Betriebskosten (Akonto)
11	Übersicht Dachgeschoß	53	Verwaltungskosten
12	Übersichtspläne Stiege 6	53	Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt
12	Übersicht Stellplätze	53	Förderungsdarlehen
13	Übersicht Kellergeschoß	53	Darlehen der Raiffeisenbank Neunkirchen Schwarzatal-Mitte
14	Übersicht Erdgeschoß	54	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten
15	Übersicht 1. Obergeschoß	54	Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)
16	Übersicht 2. Obergeschoß	54	Steuerfreibeträge
17	Übersicht Dachgeschoß	54	Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit
18	Grundrisse Stiege 5		
18	Top 5/1	54	Baubeschreibung
19	Top 5/2	54	Konstruktion
20	Top 5/3	54	Baumeister Rohbau
21	Top 5/4	54	Fundamente
22	Top 5/5	55	Decken und Wände
23	Top 5/6	55	Dach, Fenster ,Türen u. Rollläden
24	Top 5/7	55	Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin
25	Top 5/8		
26	Top 5/9	55	Ausstattungsbeschreibung
27	Top 5/10	55	Decken und Wände
28	Top 5/11	55	Türen
29	Top 5/12	55	Balkon /Terrasse
30	Top 5/13	56	Sanitäre Einrichtung
31	Top 5/14	56	Elektroinstallationen
32	Top 5/15	56	Außenanlagen
33	Grundrisse Stiege 6	57	Allgemein
33	Top 6/1		
34	Top 6/2	57	Energieausweis EAW
35	Top 6/3	57	Wichtiger Hinweis
36	Top 6/4	57	Rechtsnatur des EAW
37	Top 6/5		
38	Top 6/6		
39	Top 6/7		
40	Top 6/8		
41	Top 6/9		
42	Top 6/10		
43	Top 6/11		
		57	Sonderwünsche und Übergabe

2. Wohnungsinformation

2.1. Topographie Stiege 5 & 6

Ge- schoß	Top Nr.	Raumprogramm						Wohn- nutzfläche	Fläche Balkon	Fläche Terras- se	Fläche Garten	Carport	Ein- stell- platz	Keller
		Zi	Kü	Bad	WC	Vr Fl	Ar Sr							
Stiege 5														
EG	01	3	1	1	1	1	1	78,06		10,20	145,66		1	3,54
	02	2	1	1	1	1	1	54,38		10,20	62,02		1	3,54
	03	3	1	1	1	1	1	80,97		10,20	182,69		1	3,54
	04	3	1	1	1	1	1	81,01		10,20	95,98		1	3,54
1.OG	05	3	1	1	1	1	1	77,94	10,80				1	3,54
	06	2	1	1	1	1	1	54,24	10,80				1	3,54
	07	3	1	1	1	1	1	80,83	10,80				1	3,52
	08	3	1	1	1	1	1	80,87	10,80				1	3,52
2.OG	09	3	1	1	1	1	1	77,82	10,80				1	3,52
	10	2	1	1	1	1	1	54,10	10,80				1	2,77
	11	3	1	1	1	1	1	80,69	10,80				1	2,77
	12	3	1	1	1	1	1	80,73	10,80				1	2,77
DG	13	3	1	1	1	2	1	82,83		24,58			1	2,77
	14	3	1	1	1	1	1	71,36		20,81			1	2,77
	15	3	1	1	1	1	1	62,09		15,63			1	2,77
Summe Stiege 5								1.097,92	86,40	101,82	486,35		15	48,42
Stiege 6														
EG	01	3	1	1	1	1	1	78,06		10,20	111,28	1		3,54
	02	2	1	1	1	1	1	54,38		10,20	64,62	1		3,54
	03	3	1	1	1	1	1	80,97		10,20	193,47	1		3,54
	04	3	1	1	1	1	1	81,01		10,20	119,74	1		3,54
1.OG	05	3	1	1	1	1	1	77,94	10,80			1		3,54
	06	2	1	1	1	1	1	54,24	10,80			1		3,54
	07	3	1	1	1	1	1	80,83	10,80			1		3,52
	08	3	1	1	1	1	1	80,87	10,80			1		3,52
2.OG	09	3	1	1	1	1	1	77,82	10,80			1		3,52
	10	2	1	1	1	1	1	54,10	10,80			1		2,77
	11	3	1	1	1	1	1	80,69	10,80			1		2,77
	12	3	1	1	1	1	1	80,73	10,80			1		2,77
DG	13	3	1	1	1	2	1	82,83		24,58		1		2,77
	14	3	1	1	1	1	1	71,36		20,81		1		2,77
	15	3	1	1	1	1	1	62,09		15,63		1		2,77
Summe Stiege 6								1.097,92	86,40	101,82	489,11	15		48,42
Gesamtsumme Stiege 5 & 6								2.195,84	172,80	203,64	975,46	15	15	96,84

2.2. Finanzierungsübersicht Stiege 5 & 6

Vergabe durch		Top Nr.	Wohnnutzfl. m ²	Gartenfläche m ²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) ¹⁾	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen, gefördertes und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust und Verw.kosten ²⁾	voraussichtl. mtl. Kosten je Carport bzw. Garagenplatz ca.	Bereits vermietet
 NBG	NBG	5/1	78,06	146	€ 167.596,36	€ 22.388,34	€ 145.208,02	€ 562,14	€ 18,00	
 NBG	NBG	5/2	54,38	62	€ 117.721,10	€ 16.562,86	€ 101.158,24	€ 397,72	€ 18,00	
 NBG	NBG	5/3	80,97	183	€ 174.525,77	€ 25.078,44	€ 149.447,33	€ 580,84	€ 18,00	
 Wohnservice	Wohnservice	5/4	81,01	96	€ 171.995,76	€ 22.522,43	€ 149.473,33	€ 580,83	€ 18,00	
 NBG	NBG	5/5	77,94		€ 164.206,38	€ 19.221,58	€ 144.984,80	€ 561,05	€ 18,00	
 Wohnservice	Wohnservice	5/6	54,24		€ 116.811,13	€ 15.913,32	€ 100.897,81	€ 396,71	€ 18,00	
 NBG	NBG	5/7	80,83		€ 169.979,80	€ 20.623,47	€ 149.356,33	€ 579,75	€ 18,00	
 NBG	NBG	5/8	80,87		€ 170.059,79	€ 20.677,46	€ 149.382,33	€ 579,94	€ 18,00	
 NBG	NBG	5/9	77,82		€ 163.960,41	€ 19.198,84	€ 144.761,57	€ 560,20	€ 18,00	
 NBG	NBG	5/10	54,1		€ 116.300,16	€ 15.662,78	€ 100.637,38	€ 395,72	€ 18,00	
 NBG	NBG	5/11	80,69		€ 169.474,83	€ 20.209,50	€ 149.265,33	€ 578,97	€ 18,00	
 NBG	NBG	5/12	80,73		€ 169.554,82	€ 20.263,49	€ 149.291,33	€ 579,19	€ 18,00	
 Wohnservice	Wohnservice	5/13	82,83		€ 177.348,40	€ 26.692,07	€ 150.656,33	€ 590,65	€ 18,00	
 NBG	NBG	5/14	71,36		€ 153.279,70	€ 20.535,09	€ 132.744,61	€ 515,60	€ 18,00	
 NBG	NBG	5/15	62,09		€ 133.187,56	€ 17.687,10	€ 115.500,46	€ 451,19	€ 18,00	
 NBG	NBG	6/1	78,06	111	€ 170.046,36	€ 24.838,34	€ 145.208,02	€ 562,34	€ 24,00	
 Wohnservice	Wohnservice	6/2	54,38	65	€ 121.311,10	€ 20.152,86	€ 101.158,24	€ 398,02	€ 24,00	
 NBG	NBG	6/3	80,97	193	€ 178.325,77	€ 28.878,44	€ 149.447,33	€ 581,16	€ 24,00	
 NBG	NBG	6/4	81,01	120	€ 176.215,76	€ 26.742,43	€ 149.473,33	€ 581,18	€ 24,00	
 Wohnservice	Wohnservice	6/5	77,94		€ 167.706,38	€ 22.721,58	€ 144.984,80	€ 561,34	€ 24,00	
 NBG	NBG	6/6	54,24		€ 120.311,13	€ 19.413,32	€ 100.897,81	€ 397,00	€ 24,00	
 NBG	NBG	6/7	80,83		€ 173.479,80	€ 24.123,47	€ 149.356,33	€ 580,04	€ 24,00	
 NBG	NBG	6/8	80,87		€ 173.559,79	€ 24.177,46	€ 149.382,33	€ 580,23	€ 24,00	
 Wohnservice	Wohnservice	6/9	77,82		€ 167.460,41	€ 22.698,84	€ 144.761,57	€ 560,49	€ 24,00	
 NBG	NBG	6/10	54,1		€ 119.800,16	€ 19.162,78	€ 100.637,38	€ 396,01	€ 24,00	
 NBG	NBG	6/11	80,69		€ 172.974,83	€ 23.709,50	€ 149.265,33	€ 579,27	€ 24,00	
 NBG	NBG	6/12	80,73		€ 173.054,82	€ 23.763,49	€ 149.291,33	€ 579,48	€ 24,00	
 NBG	NBG	6/13	82,83		€ 180.848,40	€ 30.192,07	€ 150.656,33	€ 590,95	€ 24,00	
 Wohnservice	Wohnservice	6/14	71,36		€ 156.779,70	€ 24.035,09	€ 132.744,61	€ 515,89	€ 24,00	
 NBG	NBG	6/15	62,09		€ 136.687,56	€ 21.187,10	€ 115.500,46	€ 451,49	€ 24,00	

1) Gesamtherstellungskosten gem. ERVO § 6 1 - 4 in der geltenden Fassung

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



NÖ Wohnservice
Tel: 02742/22133
www.noewohnservice.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 Wohnung unmöbliert (ausgenommen Sanitärgegenstände | Details siehe Ausstattungsbeschreibung) übergeben wird. Bei Abschluss des Mietvertrages erhalten Sie Ausführungspläne inklusive Haustechnikausstattung im Maßstab 1:50 (Achtung: Rohbaumaß) zugesendet.

2.3. Pläne

2.3.1. Lageplan allgemein

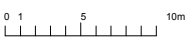
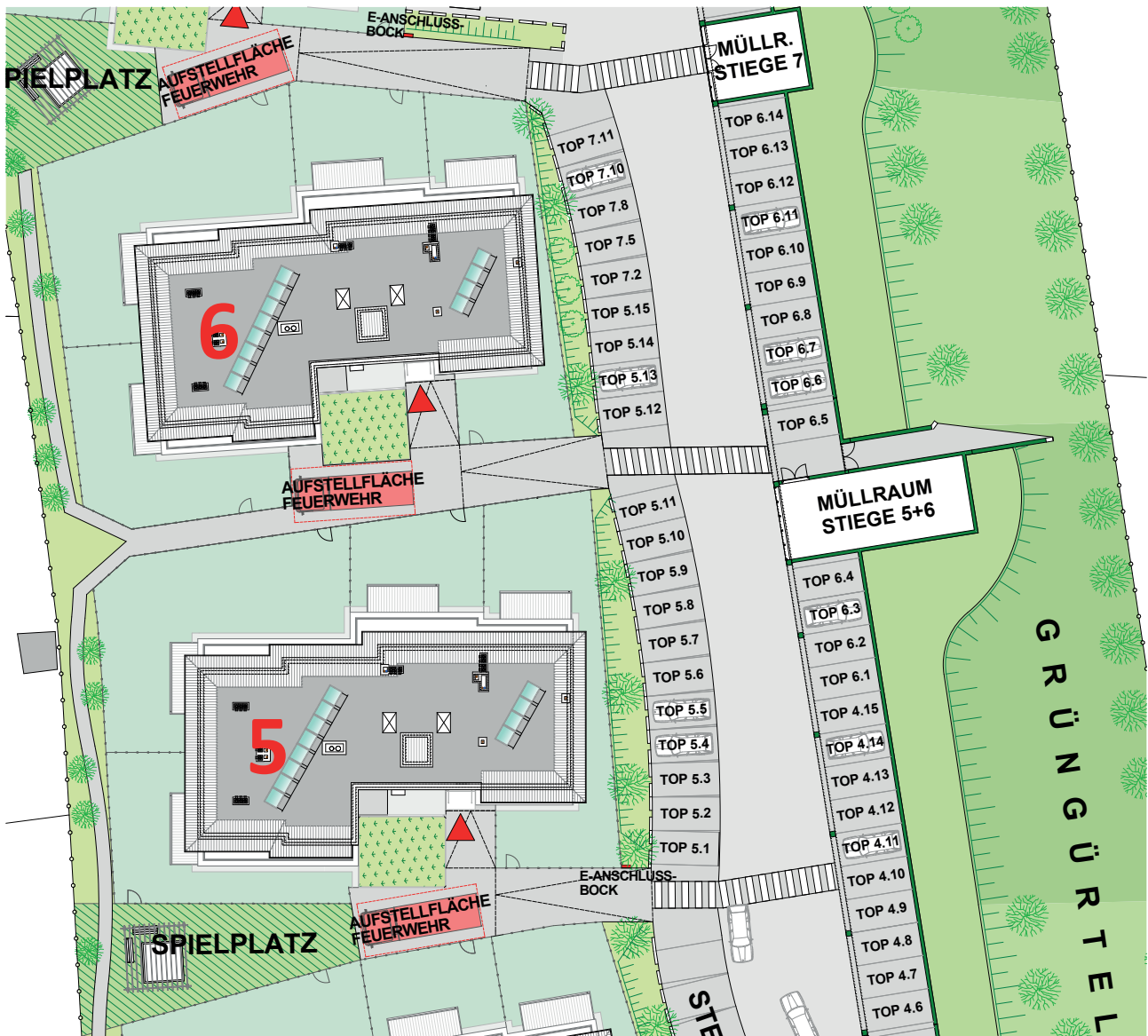
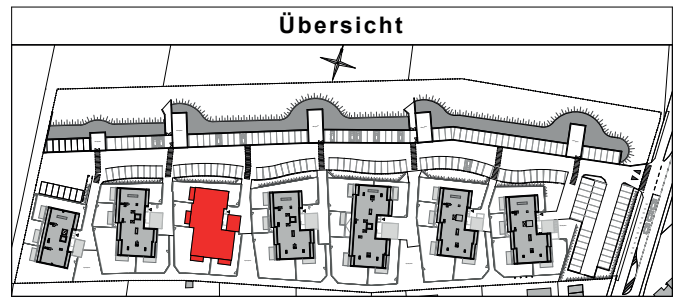









© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 302 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.3.2. Übersichtspläne Stiege 5

Stiege 5

Übersicht Stellplätze (M 1:500)

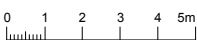
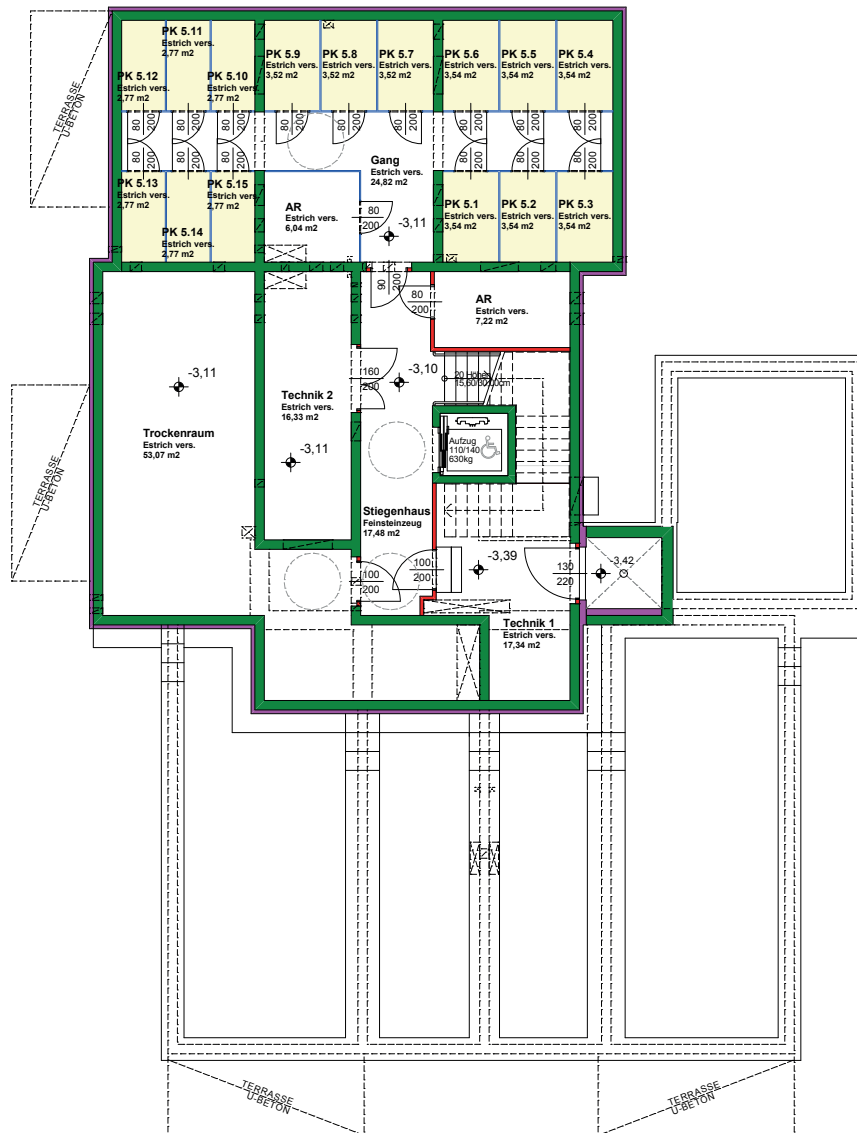
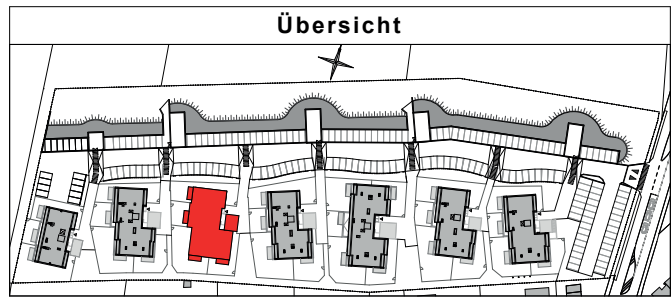


- | | |
|--|--|
|  Ziegel |  Holz |
|  Stahlbeton |  Stahl |
|  Beton |  Trockenbau |
|  Dämmung | |



Stiege 5

Übersicht
Kellergeschoß (M 1:200)

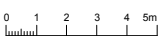
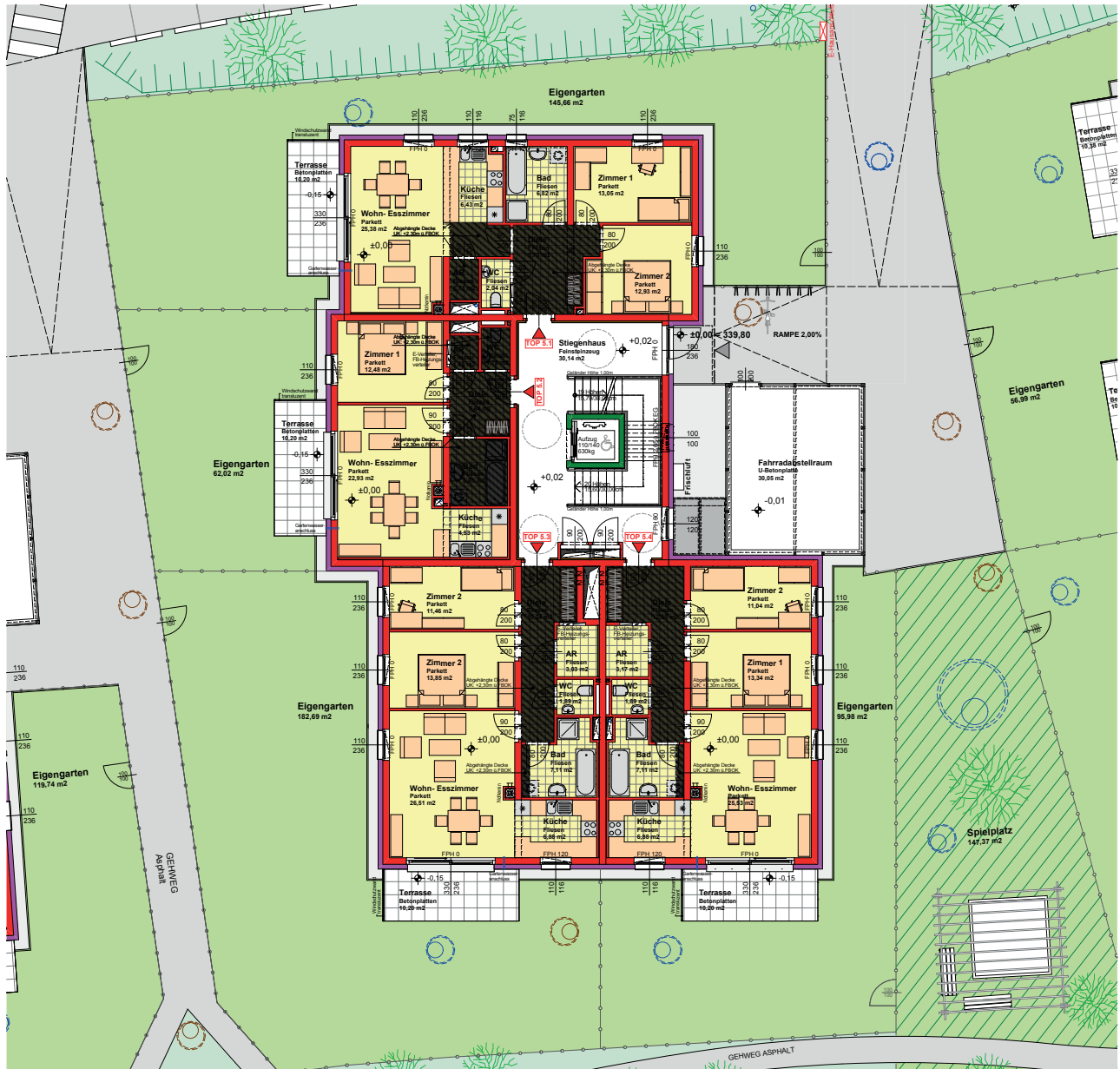
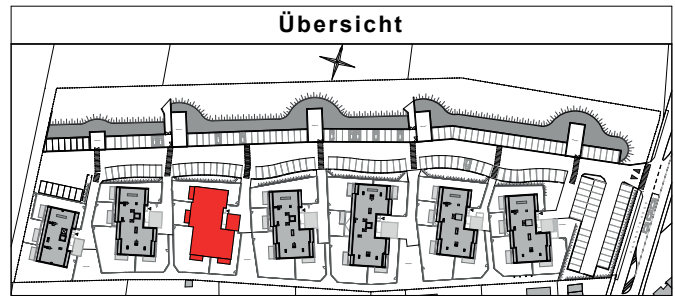


- Ziegel
- Stahlbeton
- Beton
- Trockenbau
- Dämmung
- Holz
- Stahl



Stiege 5

Übersicht
Erdgeschoß (M 1:250)

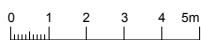
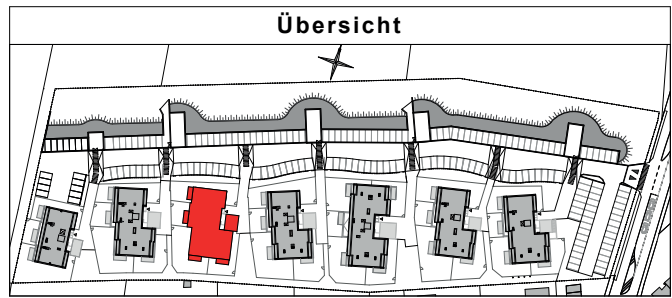


- | | |
|--|---|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |



Stiege 5

Übersicht
1.Obergeschoß (M 1:200)



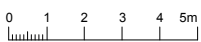
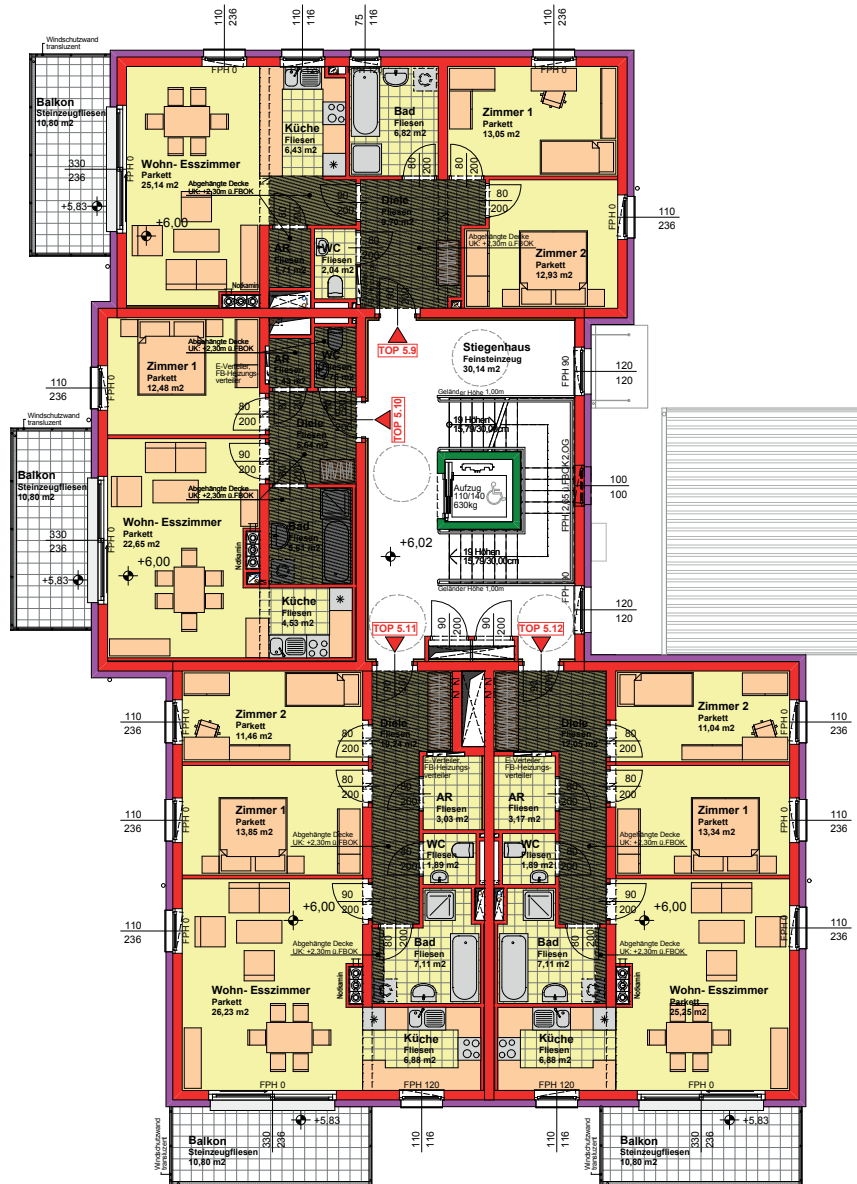
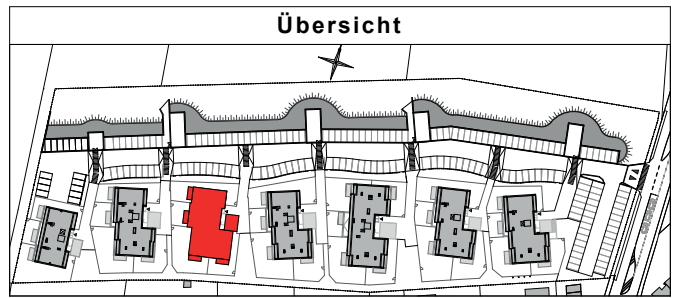
- Ziegel
- Holz
- Stahlbeton
- Stahl
- Beton
- Trockenbau
- Dämmung



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 302 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Stiege 5

Übersicht
2.Obergeschoß (M 1:200)

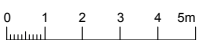
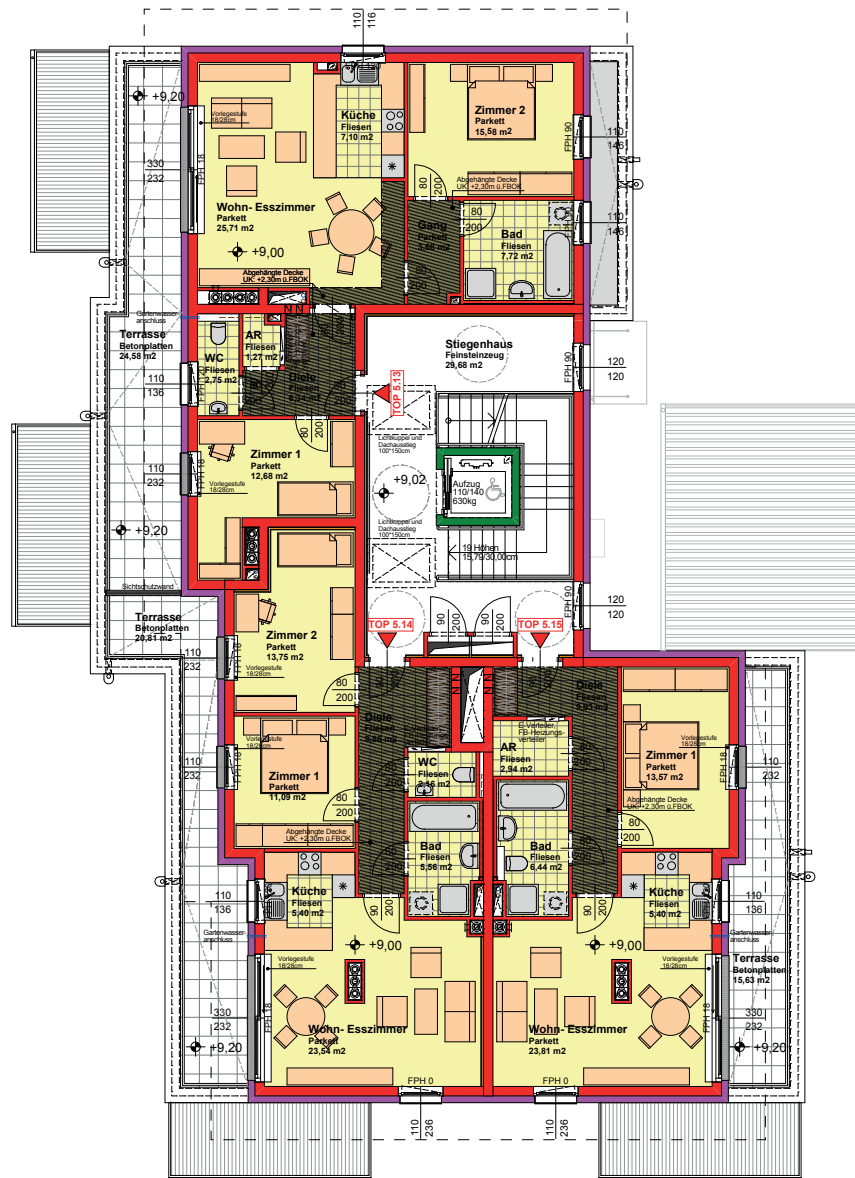
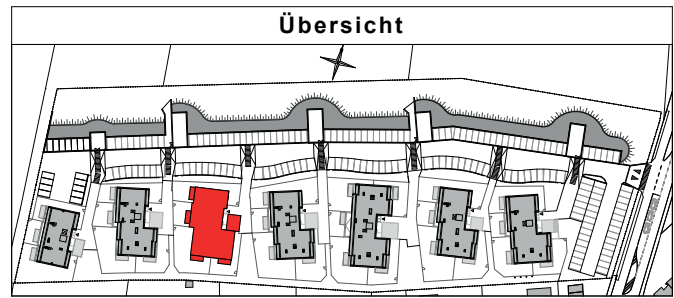


- | | |
|---|--|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |



Stiege 5

Übersicht
Dachgeschoß (M 1:200)



- Ziegel
- Stahlbeton
- Beton
- Dämmung
- Holz
- Stahl
- Trockenbau

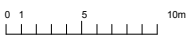
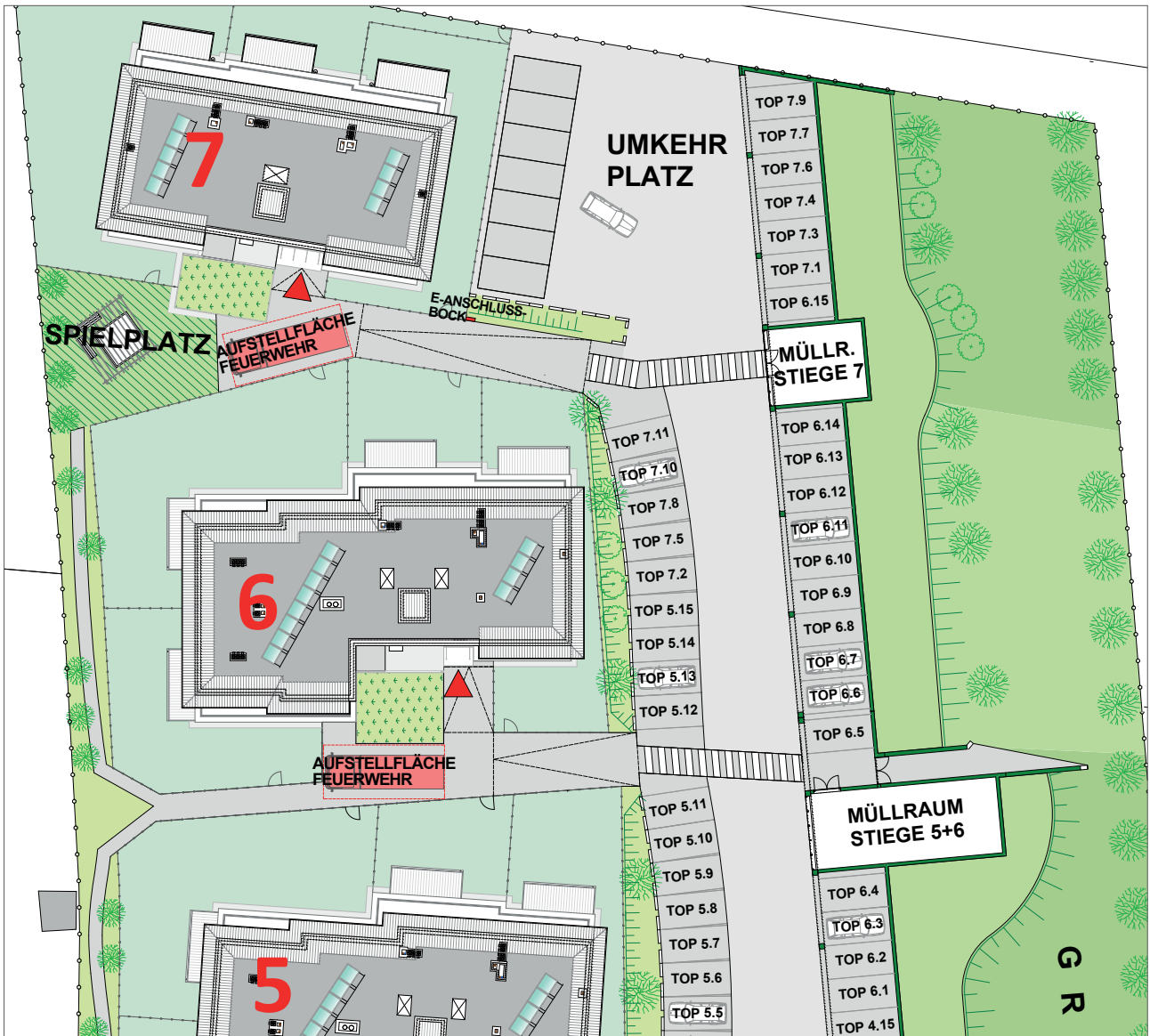
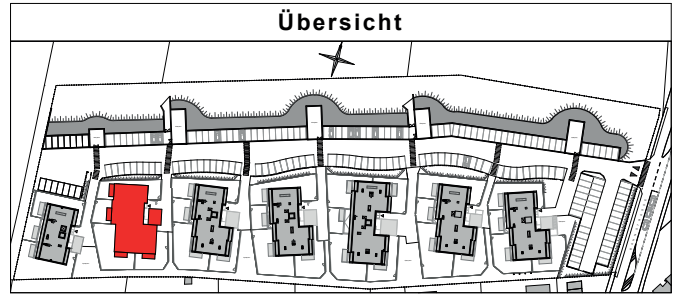


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 302 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.3.3. Übersichtspläne Stiege 6

Stiege 6

Übersicht Stellplätze (M 1:500)

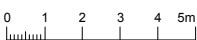
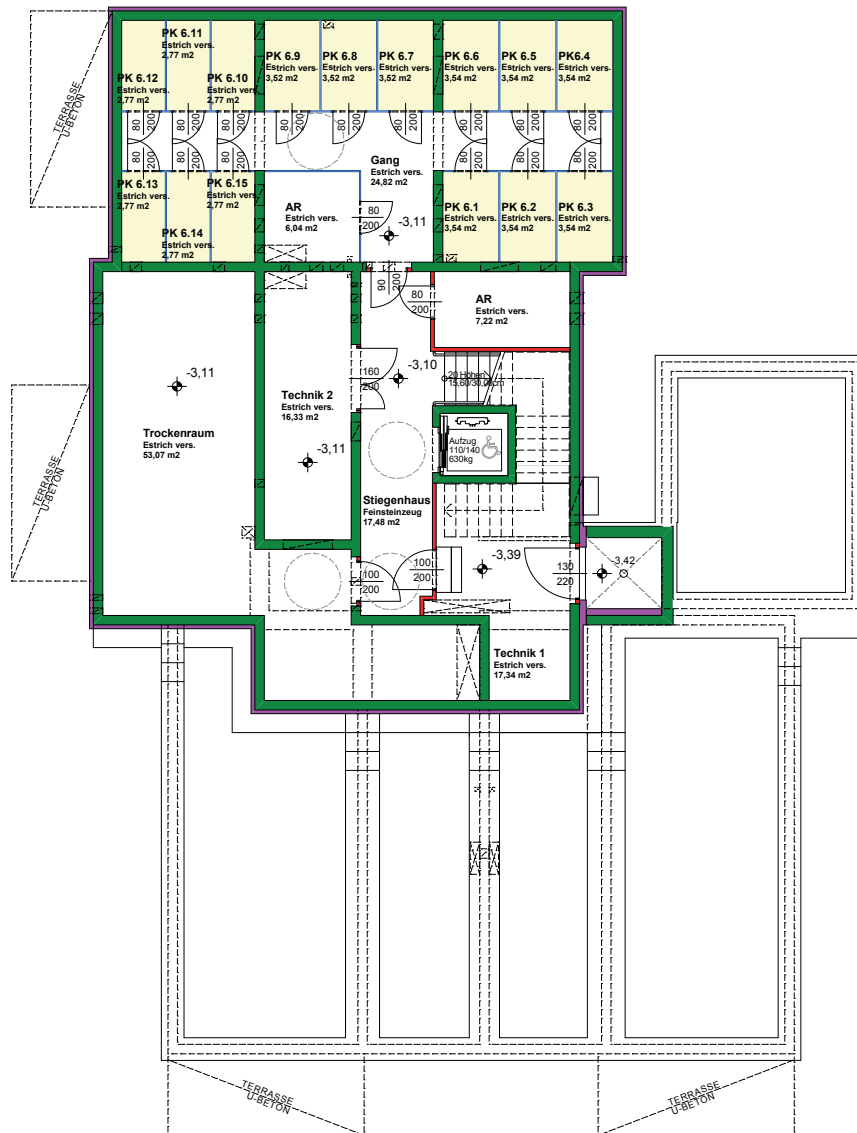
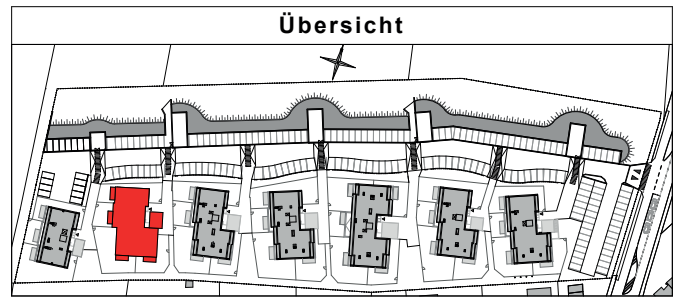









- | | |
|---|--|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |



Stiege 6

Übersicht
Kellergeschoß (M 1:200)

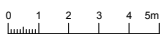
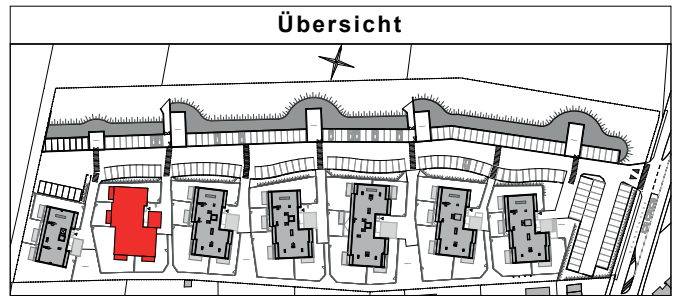


- | | | | |
|---|------------|---|------------|
|  | Ziegel |  | Holz |
|  | Stahlbeton |  | Stahl |
|  | Beton |  | Trockenbau |
|  | Dämmung | | |



Stiege 6

Übersicht
Erdgeschoß (M 1:250)

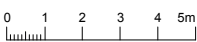
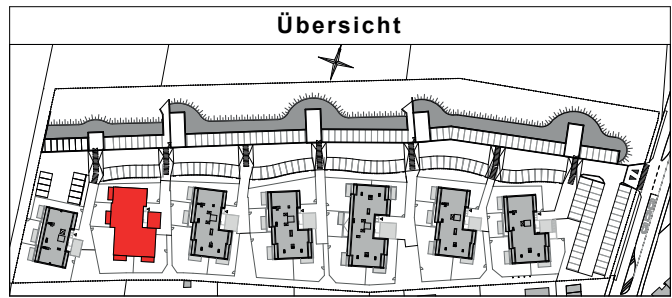


- | | |
|---|--|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |



Stiege 6

Übersicht
1.Obergeschoß (M 1:200)



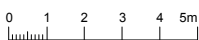
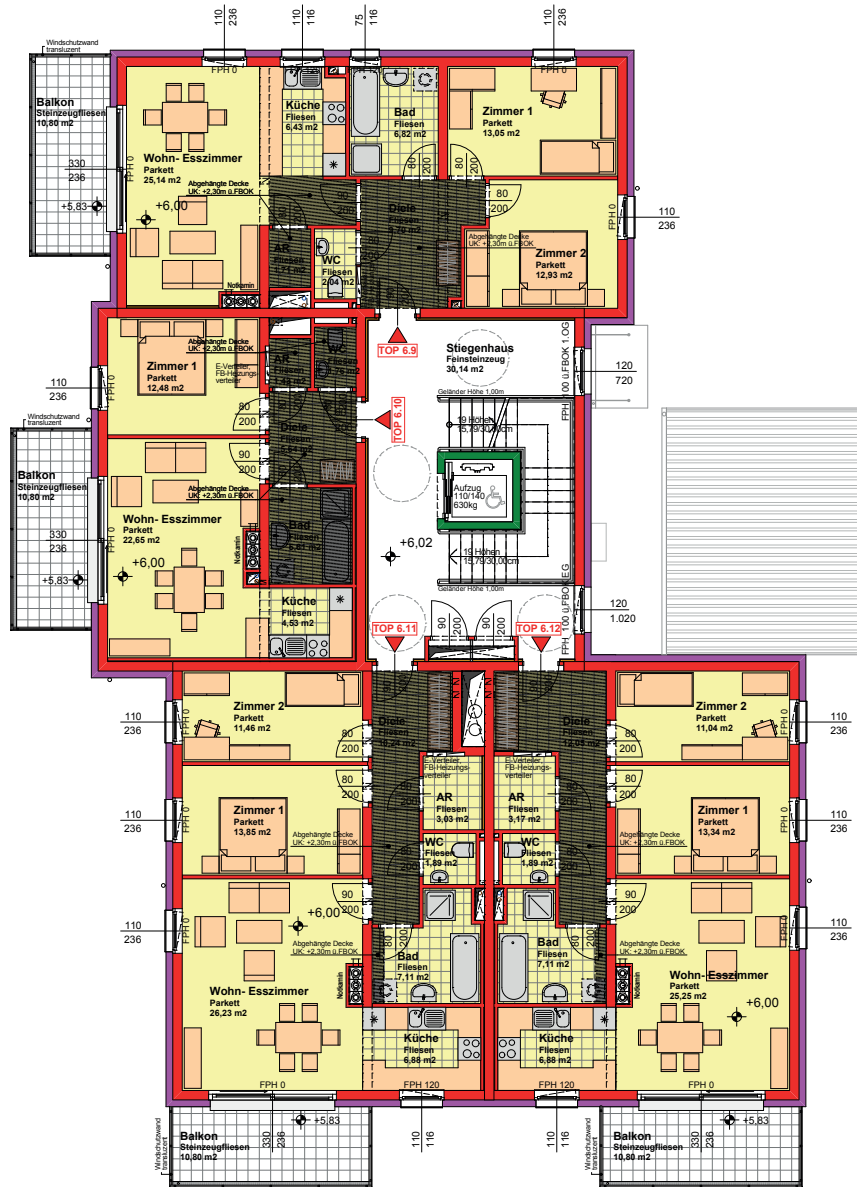
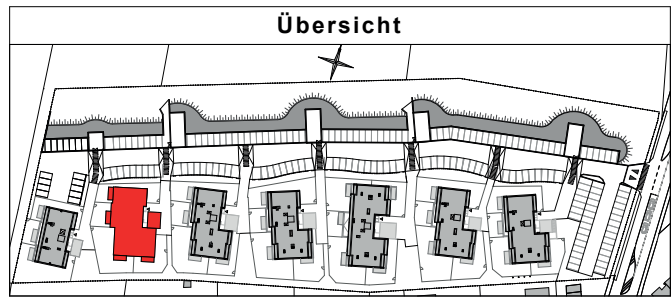
- | | | | |
|--|------------|--|------------|
| | Ziegel | | Holz |
| | Stahlbeton | | Stahl |
| | Beton | | Trockenbau |
| | Dämmung | | |



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 302 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Stiege 6

Übersicht
2.Obergeschoß (M 1:200)

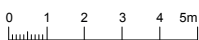
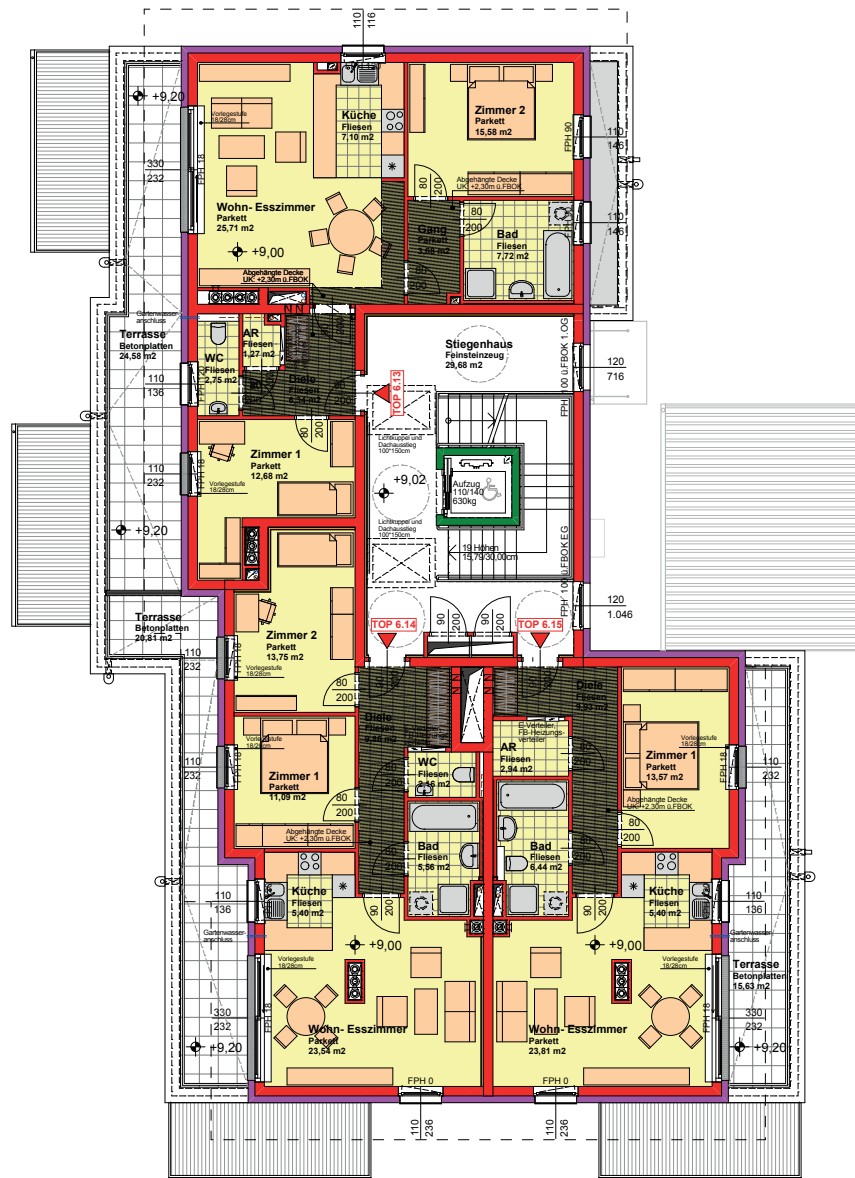
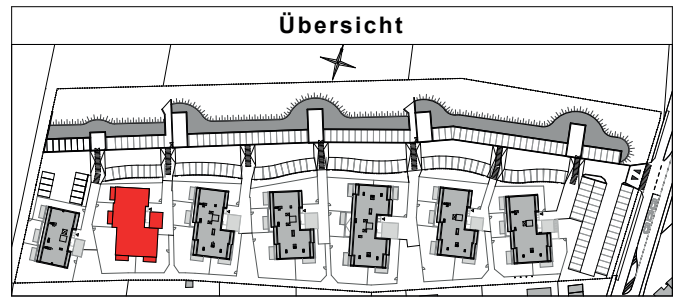









- | | |
|---|--|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |



Stiege 6

Übersicht
Dachgeschoß (M 1:200)



- | | | | |
|---|------------|---|------------|
|  | Ziegel |  | Holz |
|  | Stahlbeton |  | Stahl |
|  | Beton |  | Trockenbau |
|  | Dämmung | | |

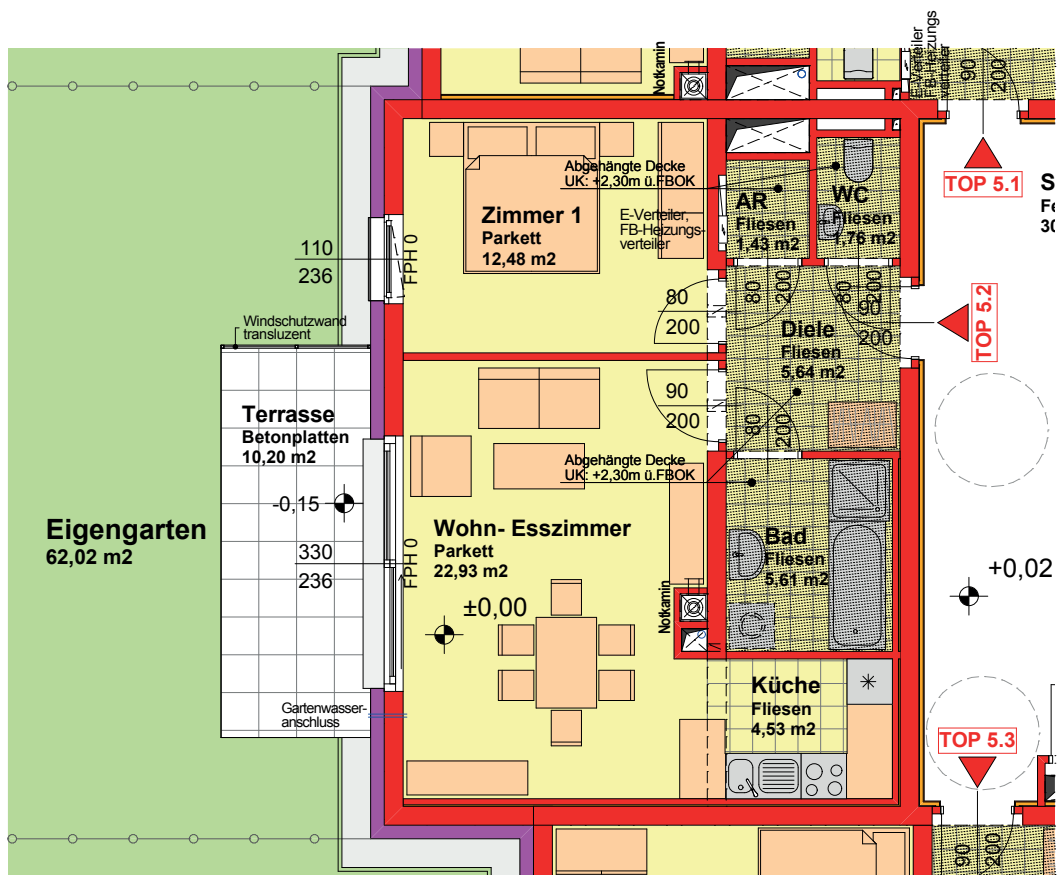
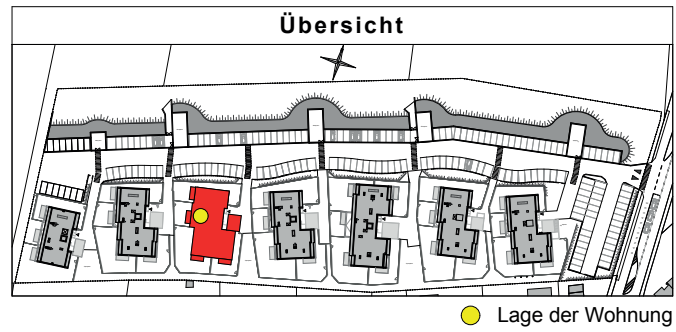


Stiege 5

Top 5.2

Erdgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 54,38m²
Keller: 3,54m²
Terrasse: 10,20m²
Eigengarten: 62,02m²



- | | |
|------------|------------|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |

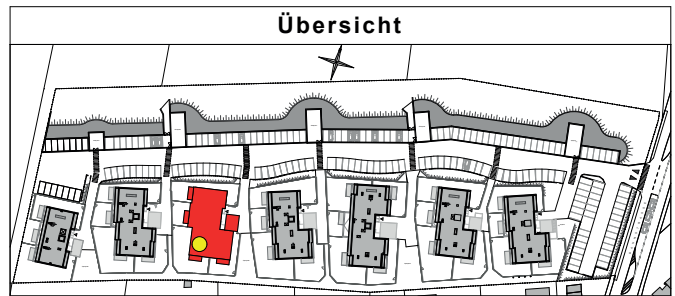


Stiege 5

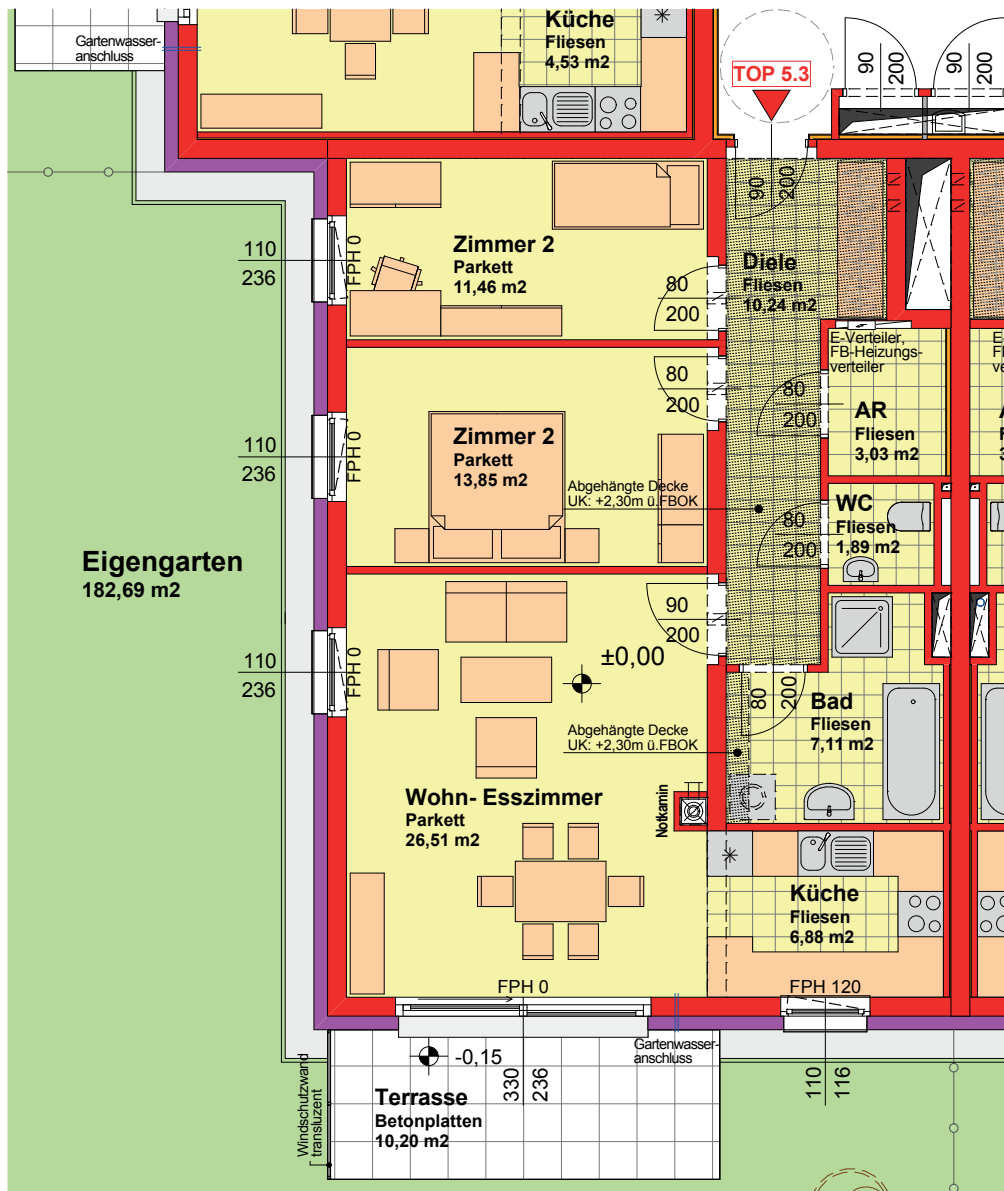
Top 5.3

Erdgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 80,97m²
 Keller: 3,54m²
 Terrasse: 10,20m²
 Eigengarten: 182,69m²



● Lage der Wohnung



- | | |
|---|--|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |

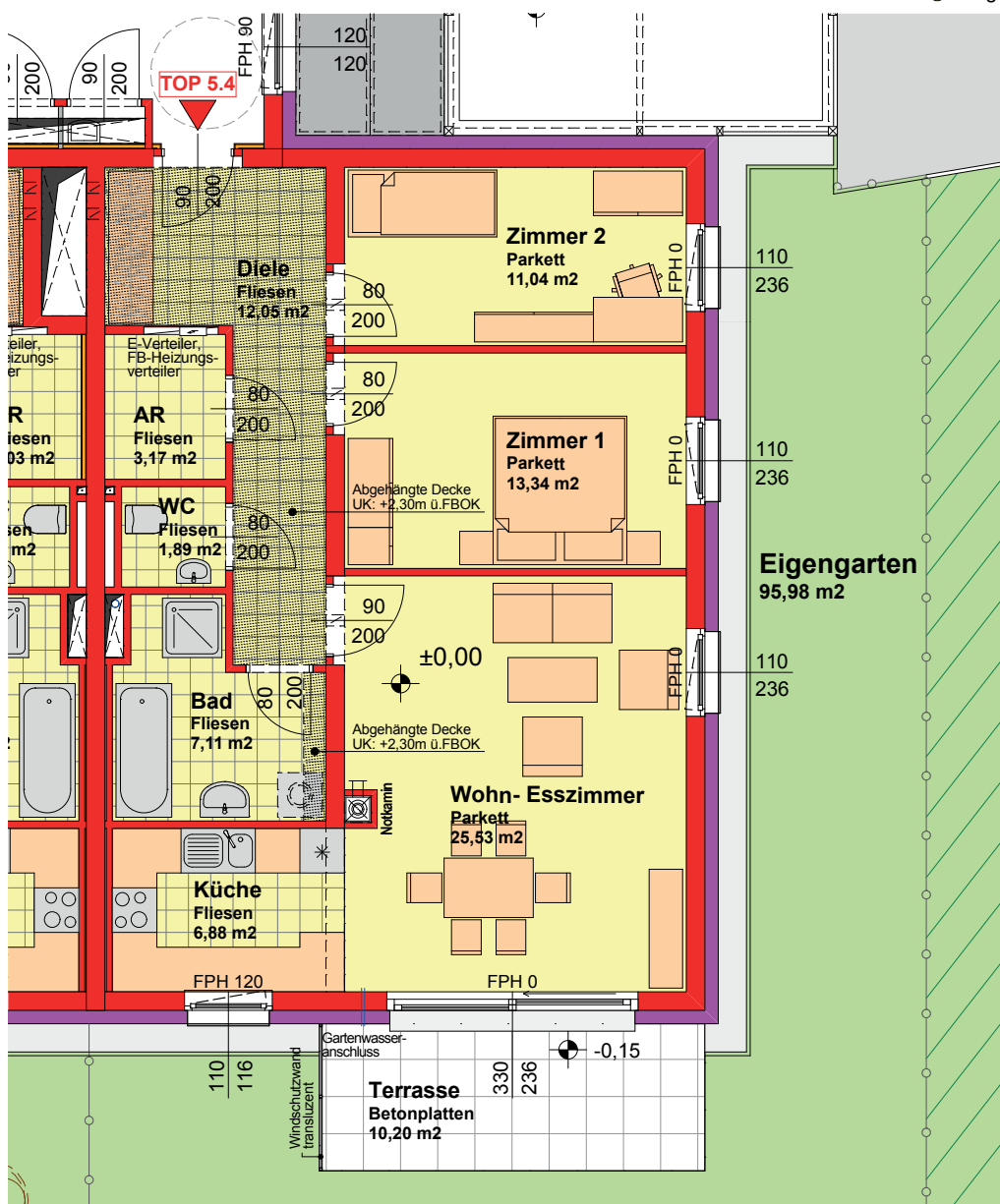
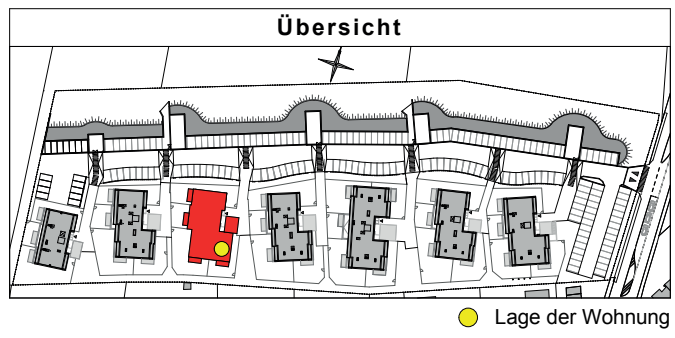


Stiege 5

Top 5.4

Erdgeschoß (M 1:100)

- Wohnnutzfläche: 81,01m²
- Keller: 3,54m²
- Terrasse: 10,20m²
- Eigengarten: 95,98m²



- Ziegel
- Stahlbeton
- Beton
- Dämmung
- Holz
- Stahl
- Trockenbau



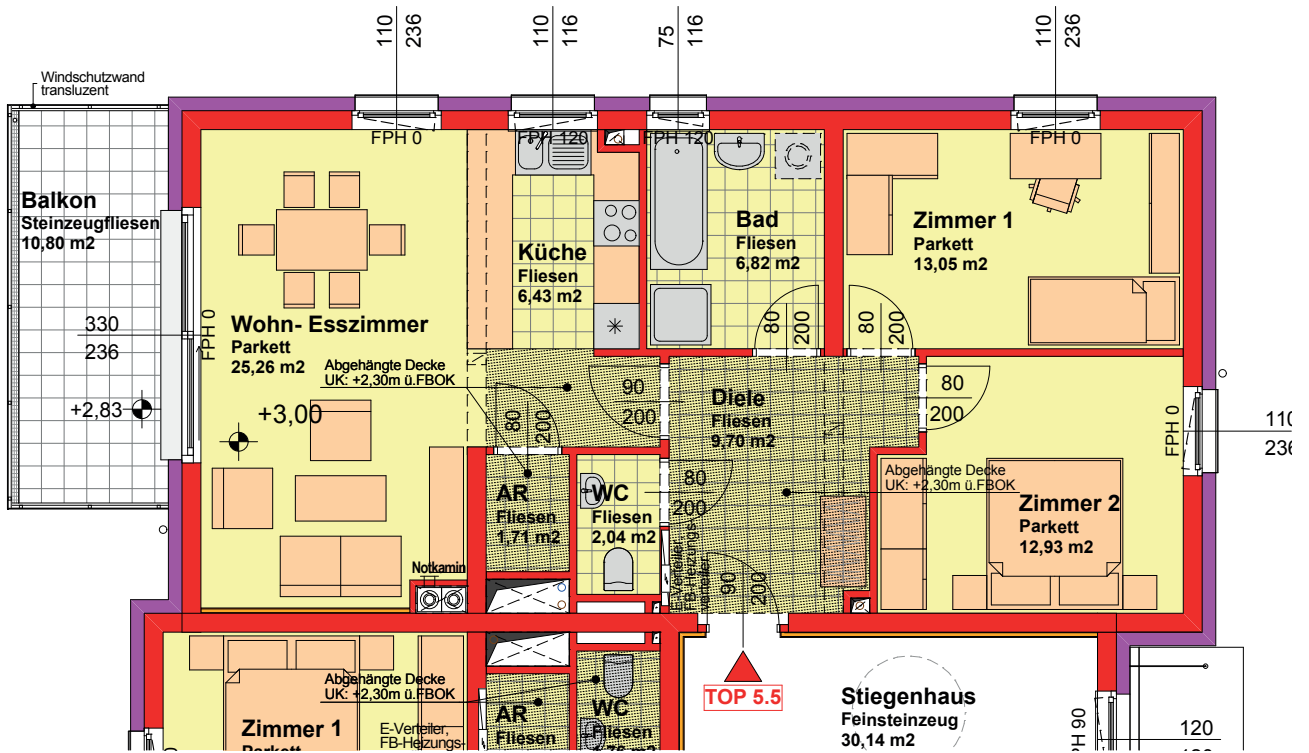
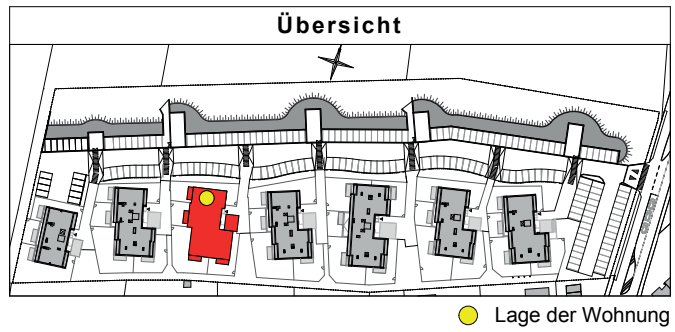
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 302 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Stiege 5

Top 5.5

1. Obergeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 77,94m²
 Keller: 3,54m²
 Balkon: 10,80m²



- | | |
|------------|------------|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |

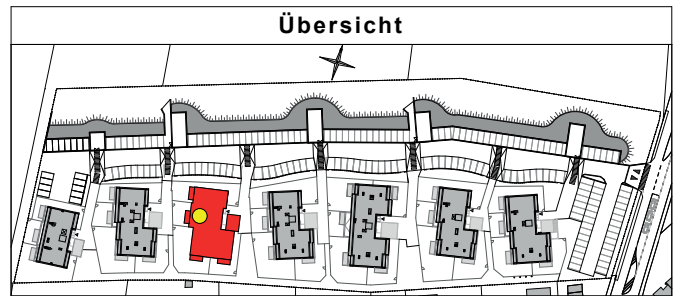


Stiege 5

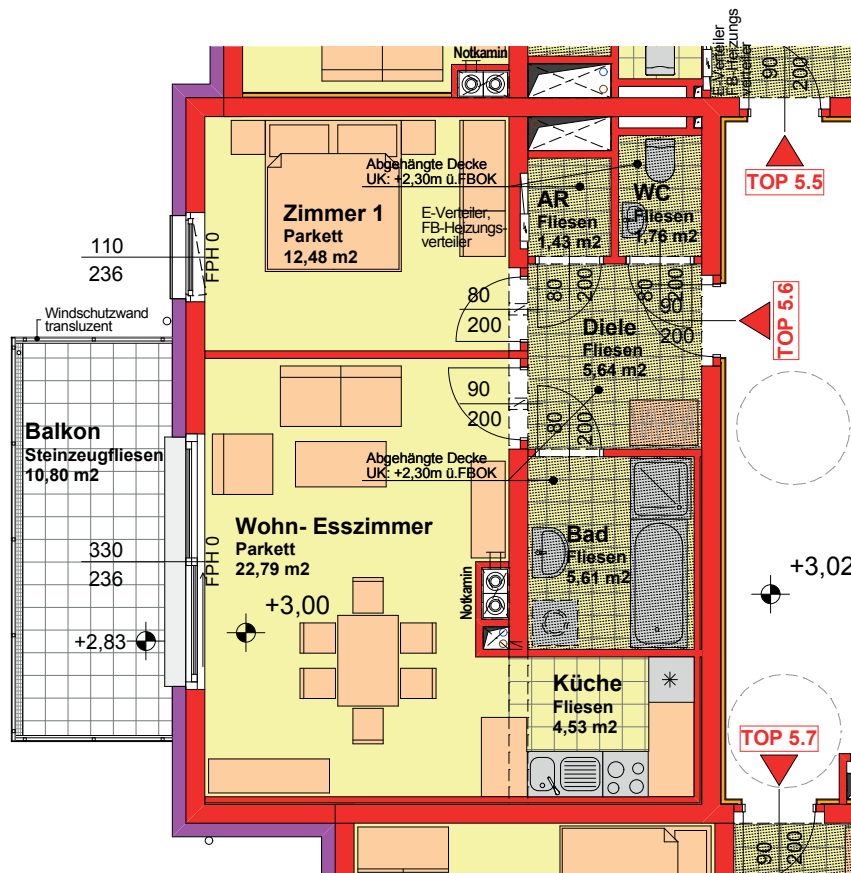
Top 5.6

1. Obergeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 54,24m²
Keller: 3,54m²
Balkon: 10,80m²



● Lage der Wohnung



- | | |
|------------|------------|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |



Stiege 5

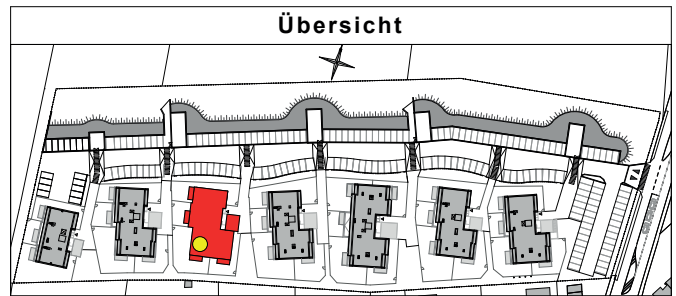
Top 5.7

1. Obergeschoß (M 1:100)

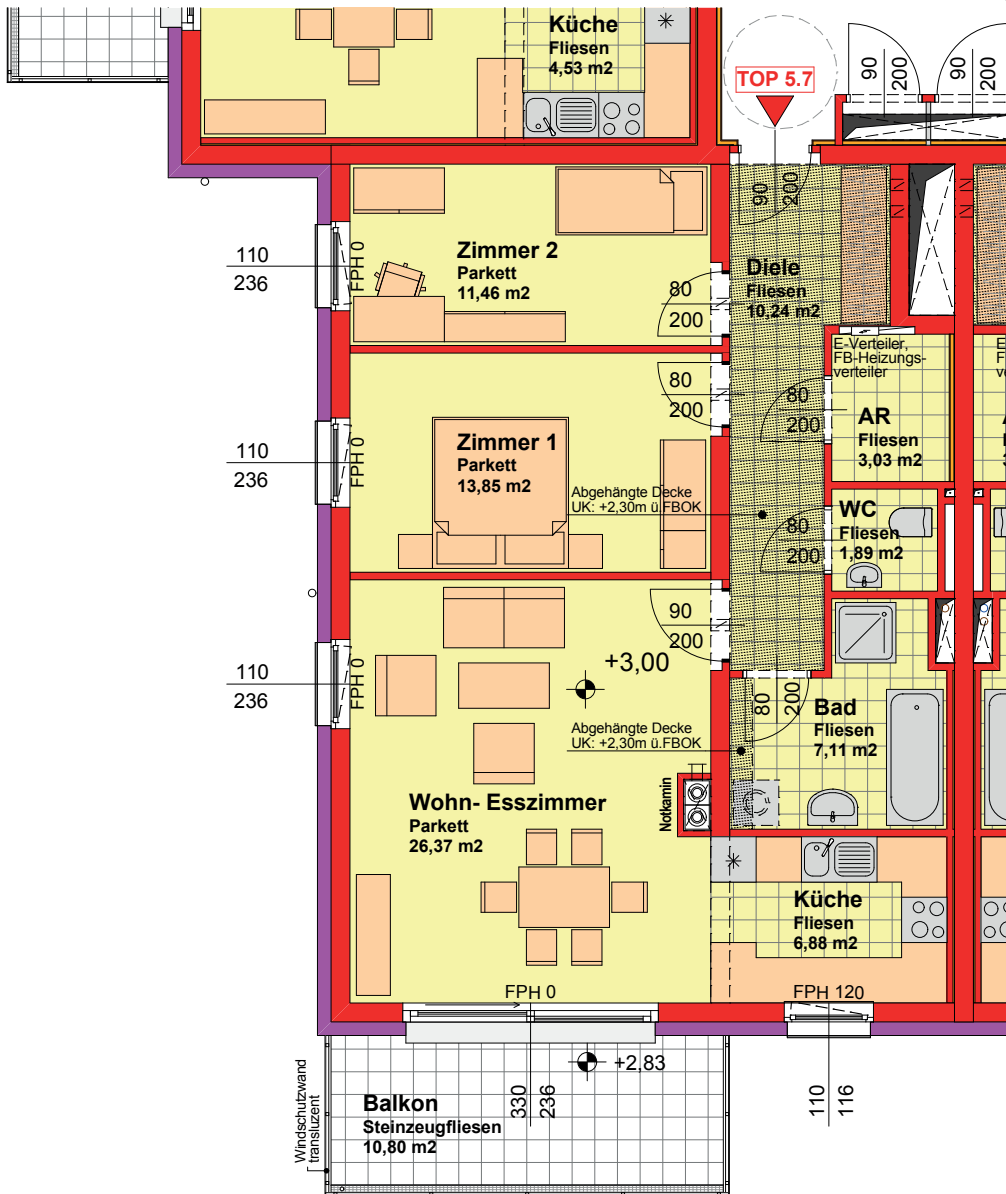
Wohnnutzfläche: 80,83m²

Keller: 3,52m²

Balkon: 10,80m²



● Lage der Wohnung



- | | |
|------------|------------|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |

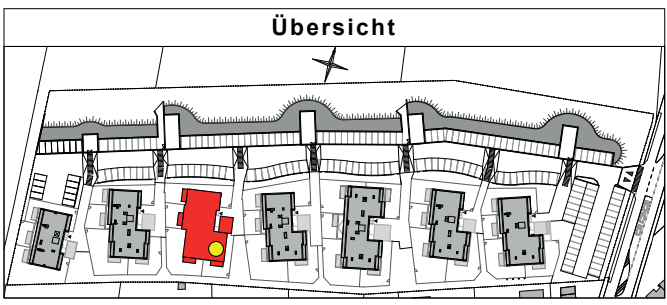


Stiege 5

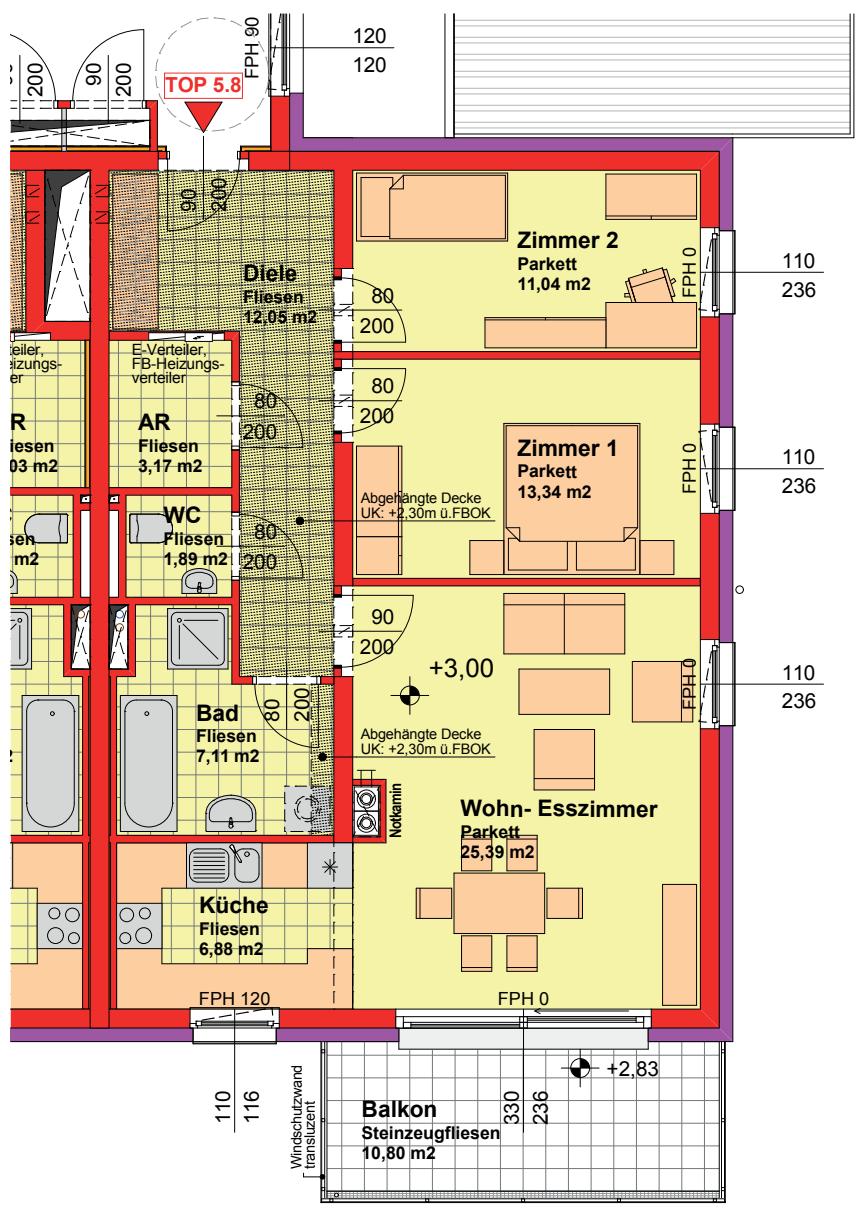
Top 5.8

1. Obergeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 80,87m²
Keller: 3,52m²
Balkon: 10,80m²



● Lage der Wohnung



- Ziegel
- Stahlbeton
- Beton
- Dämmung
- Holz
- Stahl
- Trockenbau



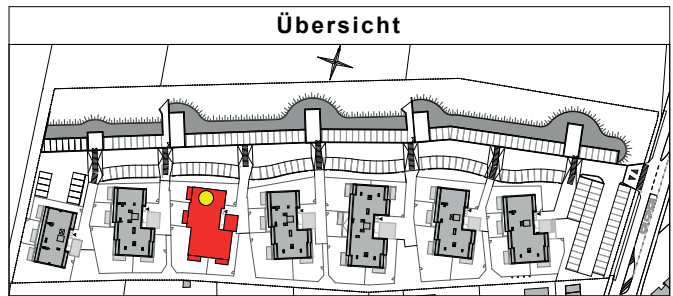
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 302 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Stiege 5

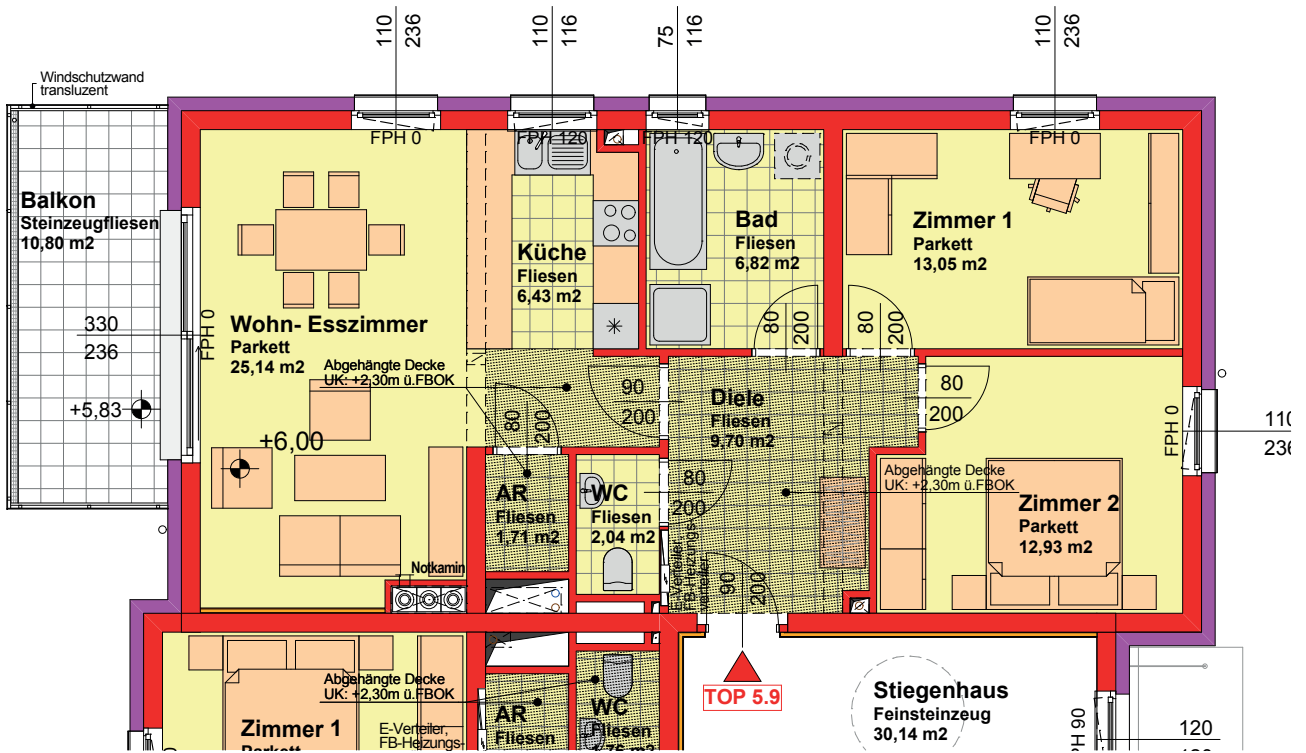
Top 5.9

2.Obergeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 77,82m²
 Keller: 3,52m²
 Balkon: 10,80m²



● Lage der Wohnung



- Ziegel
- Stahlbeton
- Beton
- Dämmung
- Holz
- Stahl
- Trockenbau

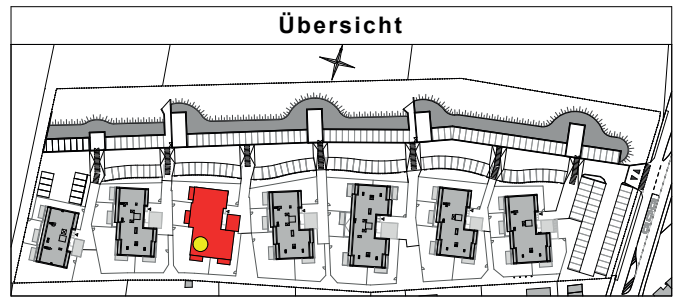


Stiege 5

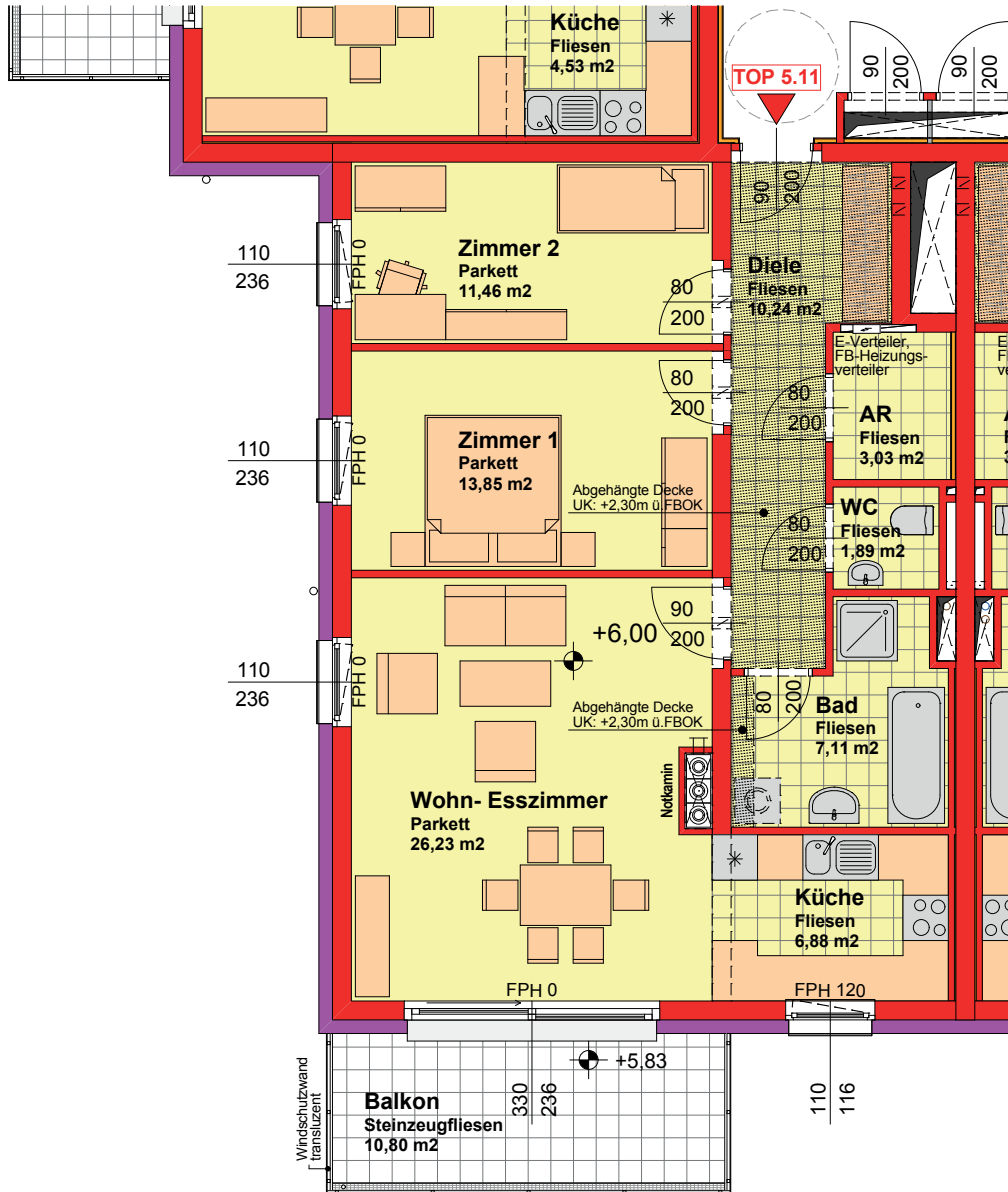
Top 5.11

2.Obergeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 80,69m²
 Keller: 2,77m²
 Balkon: 10,80m²



● Lage der Wohnung



- | | |
|------------|------------|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |

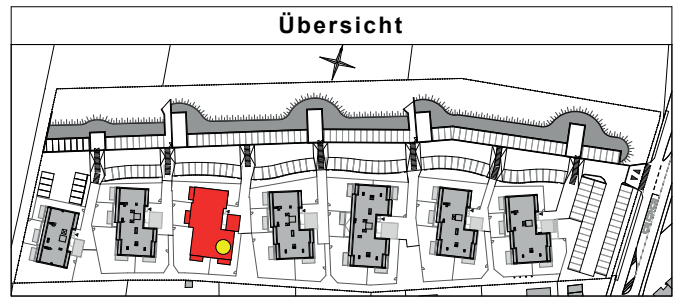


Stiege 5

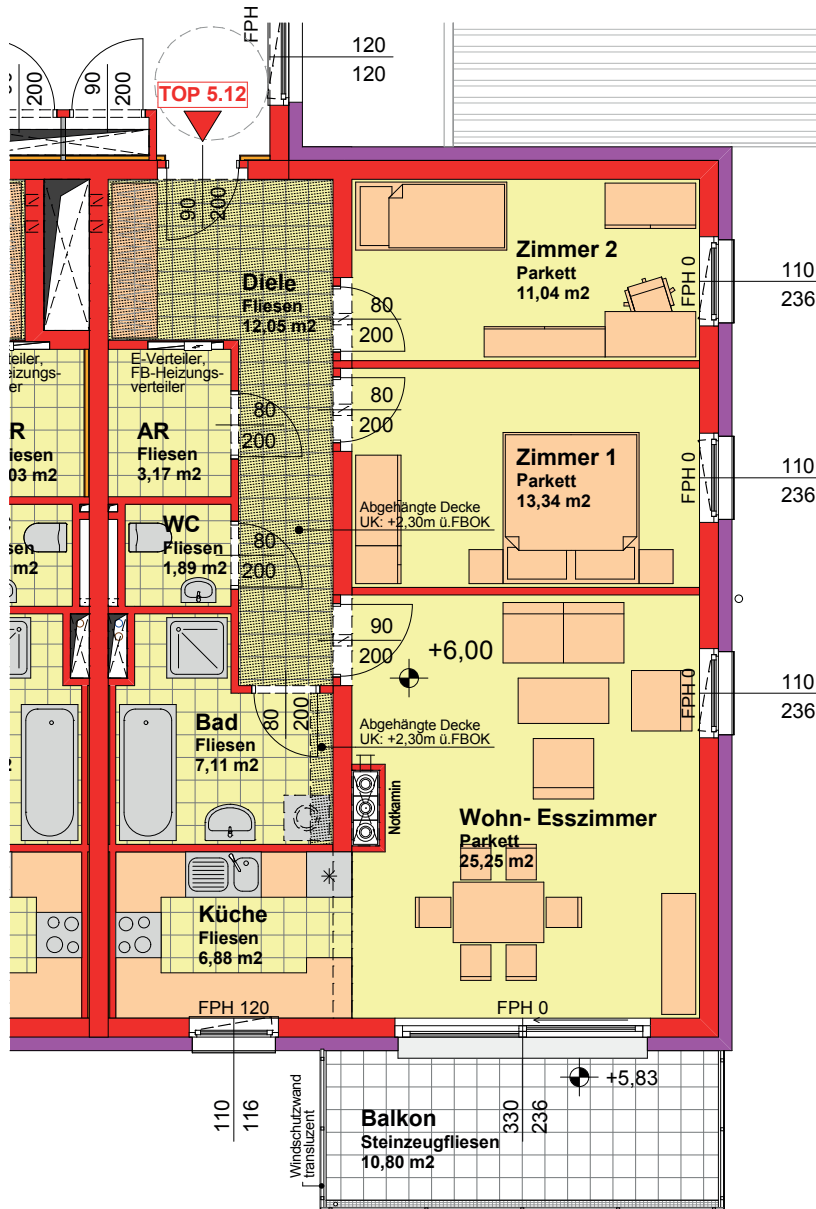
Top 5.12

2. Obergeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 80,73m²
Keller: 2,77m²
Balkon: 10,80m²



● Lage der Wohnung



- | | |
|------------|------------|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |

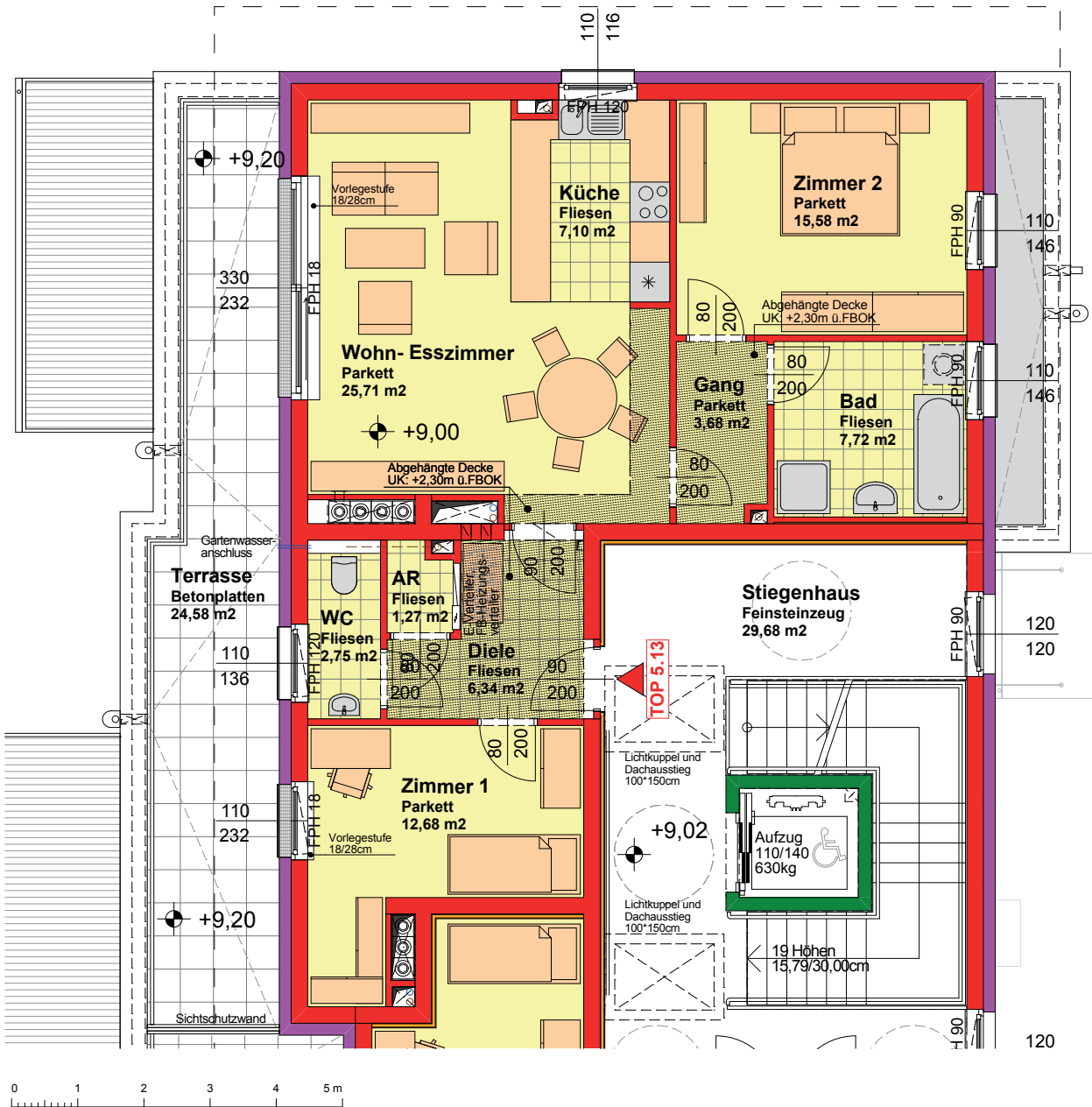
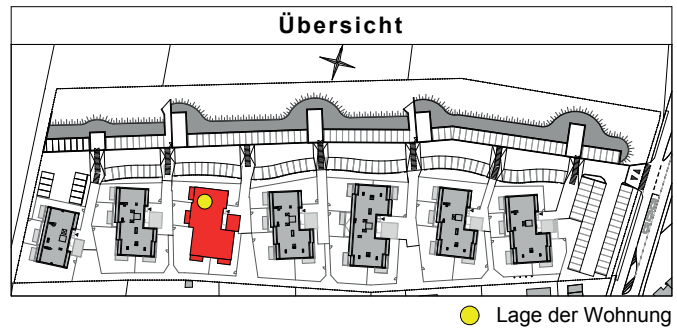


Stiege 5

Top 5.13

Dachgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 82,83m²
 Keller: 2,77m²
 Dachterrasse: 24,58m²



- | | |
|--|---|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |

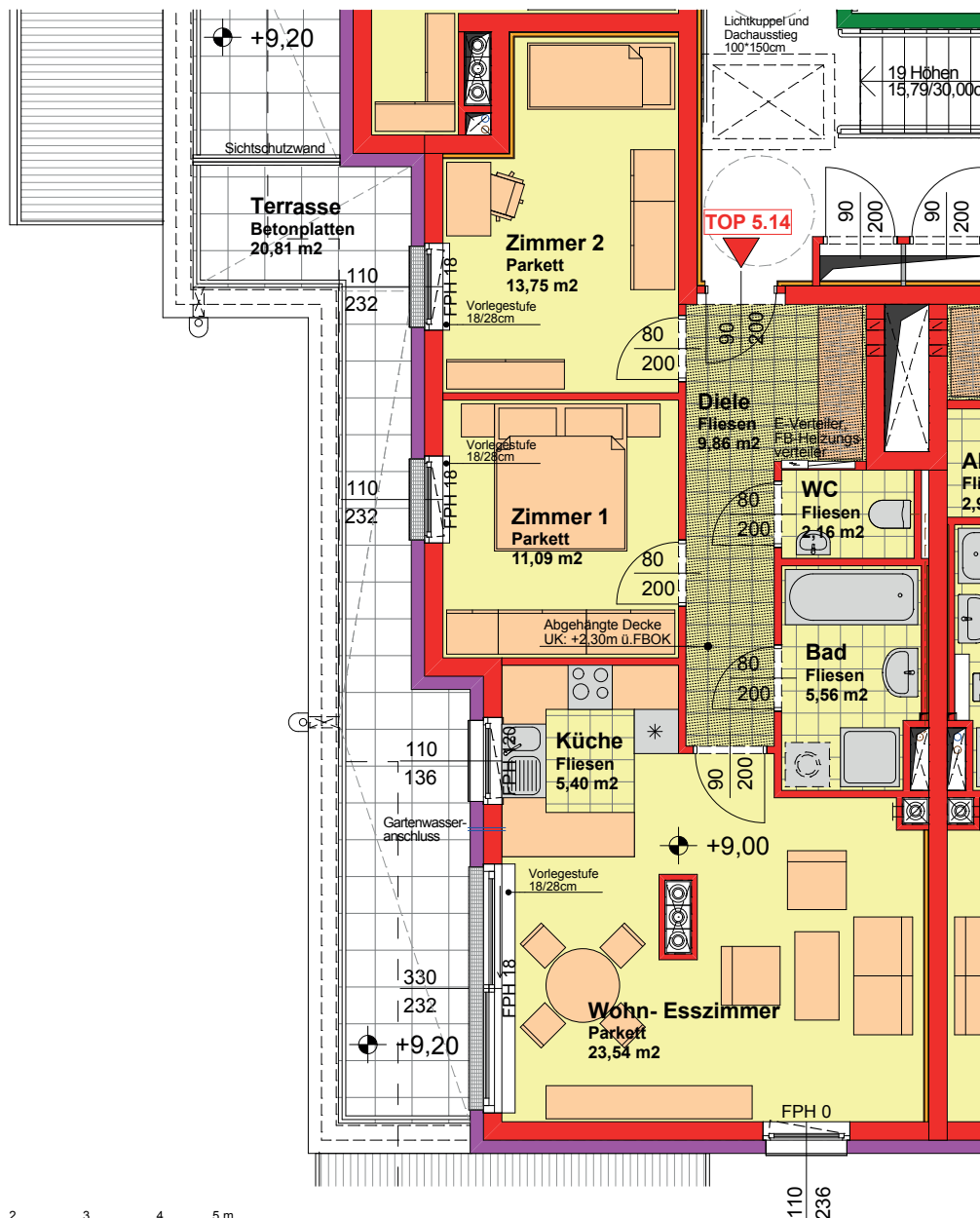
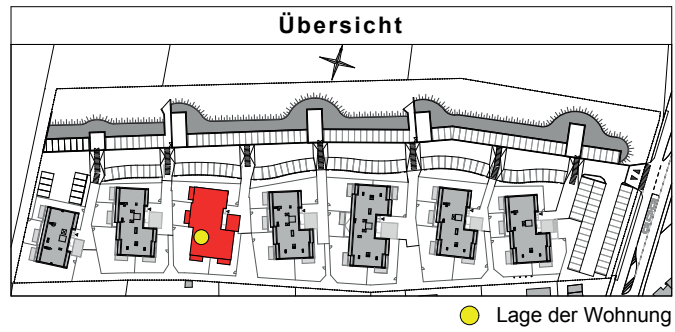


Stiege 5

Top 5.14

Dachgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 71,36m²
Keller: 2,77m²
Dachterrasse: 20,81m²



- | | |
|------------|------------|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |



Stiege 5

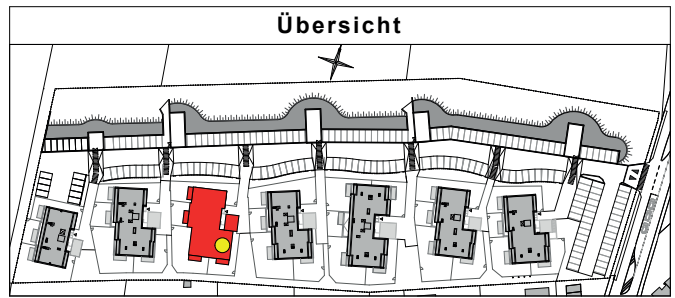
Top 5.15

Dachgeschoß (M 1:100)

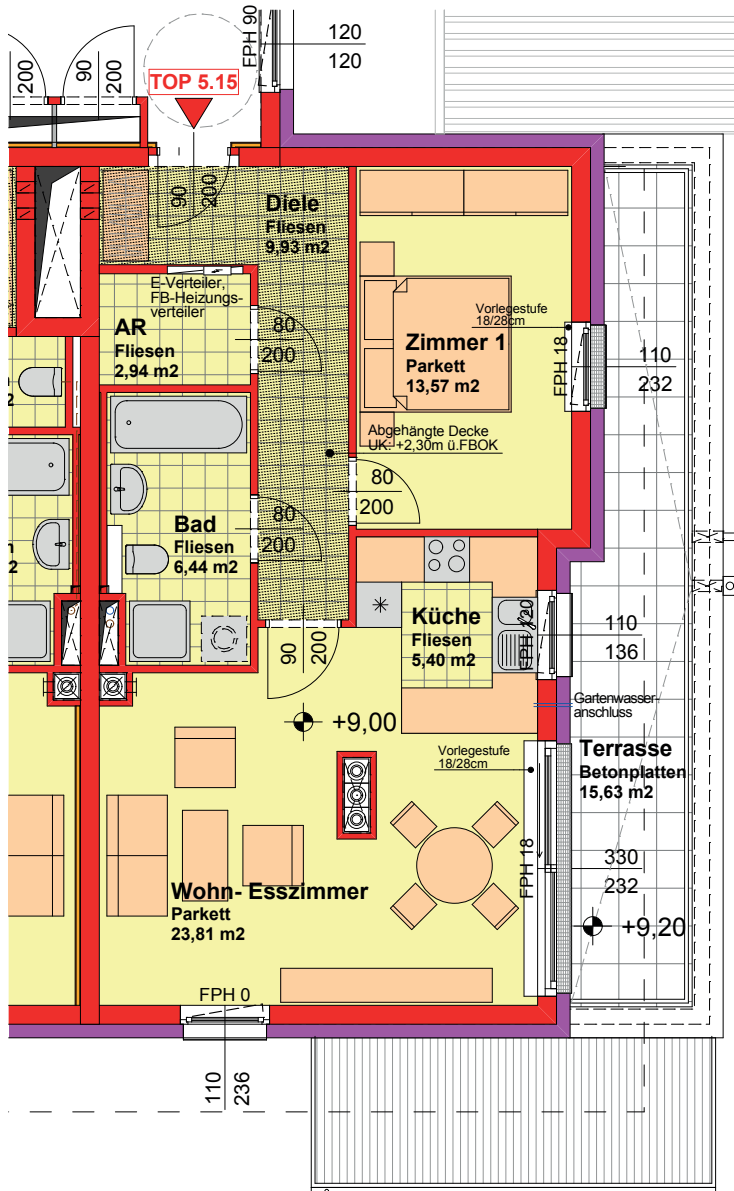
Wohnnutzfläche: 62,09m²

Keller: 2,77m²

Dachterrasse: 15,63m²



● Lage der Wohnung



- | | |
|------------|------------|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |



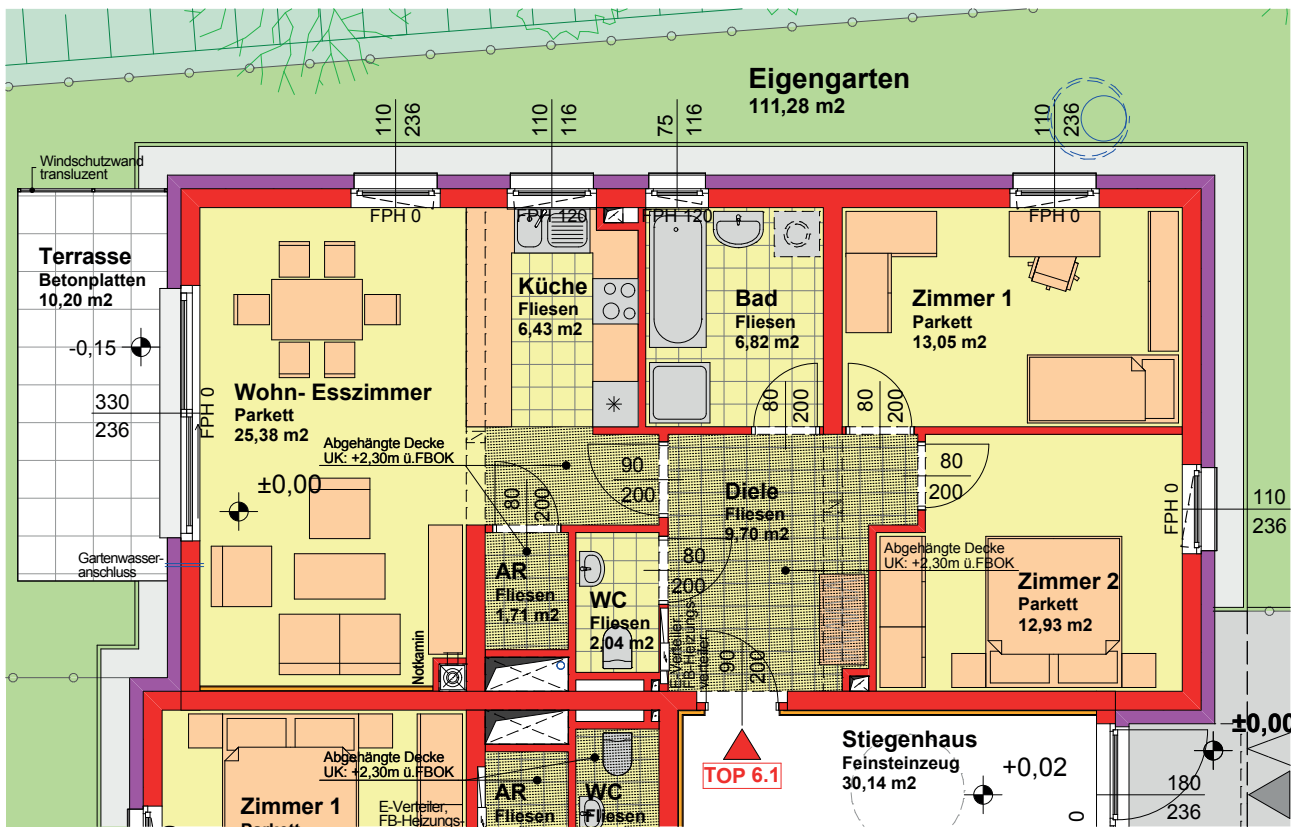
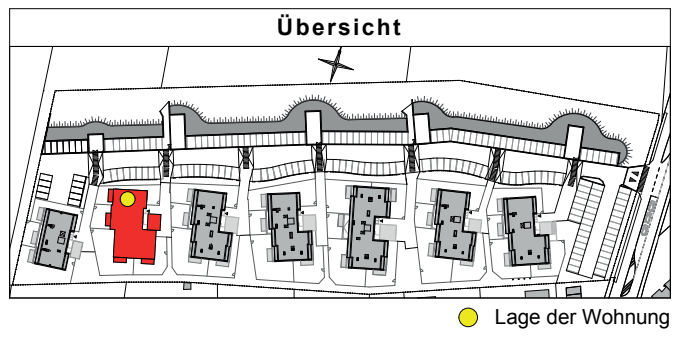
2.3.5. Grundrisse Stiege 6

Stiege 6

Top 6.1

Erdgeschoß (M 1:100)

- Wohnnutzfläche: 78,06m²
- Keller: 3,54m²
- Terrasse: 10,20m²
- Eigengarten: 111,28m²



- Ziegel
- Holz
- Stahlbeton
- Stahl
- Beton
- Trockenbau
- Dämmung



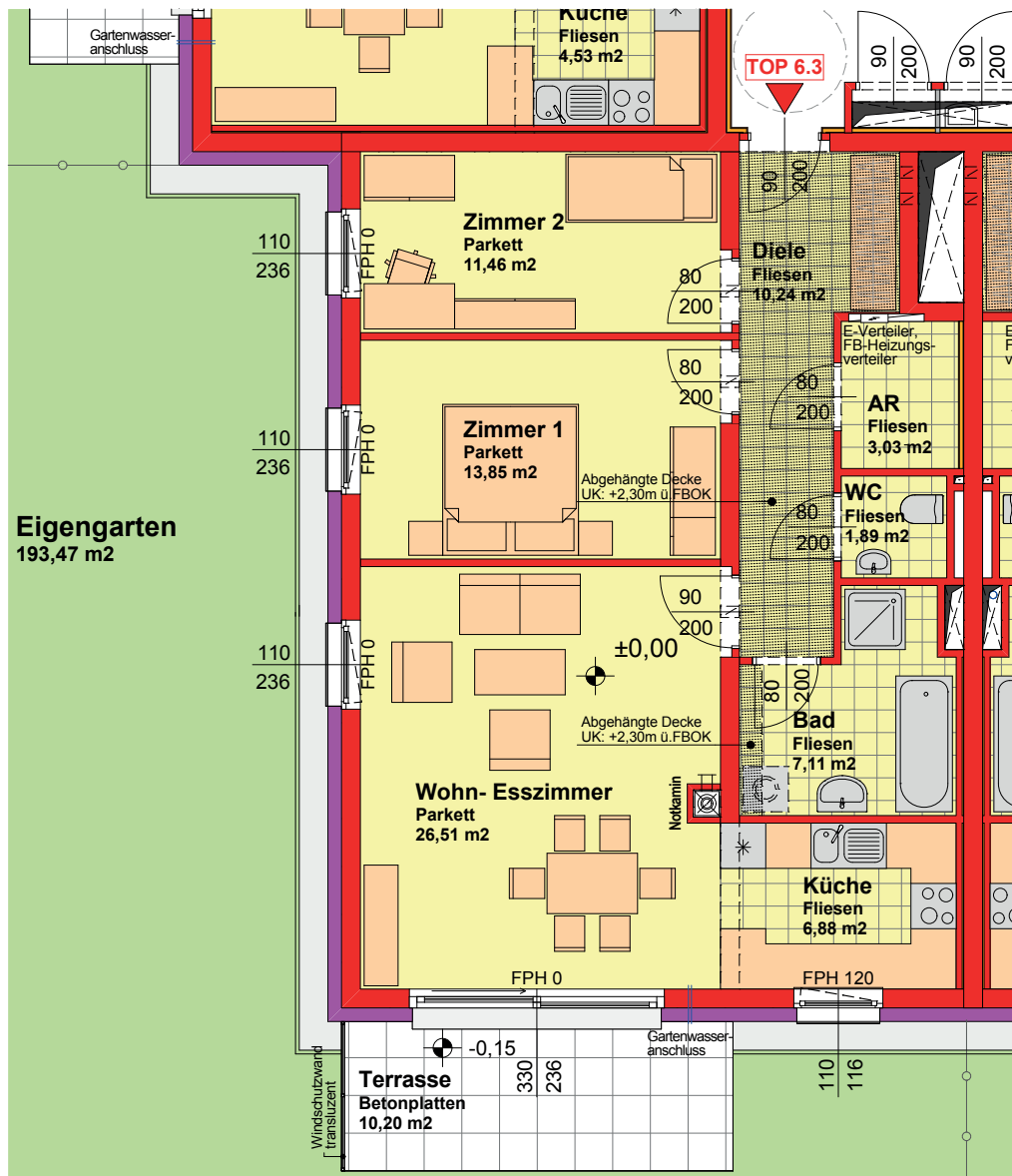
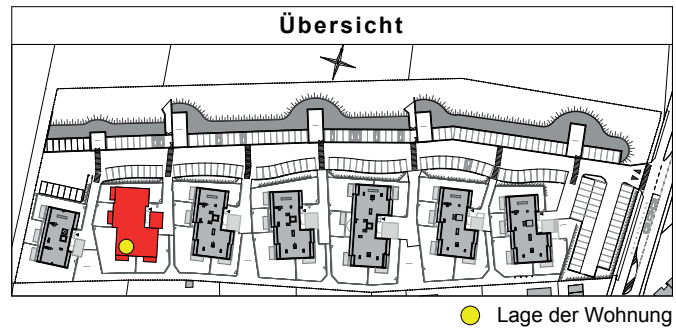
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 302 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Stiege 6

Top 6.3

Erdgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 80,97m²
Keller: 3,54m²
Terrasse: 10,20m²
Eigengarten: 193,47m²



- | | |
|------------|------------|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |

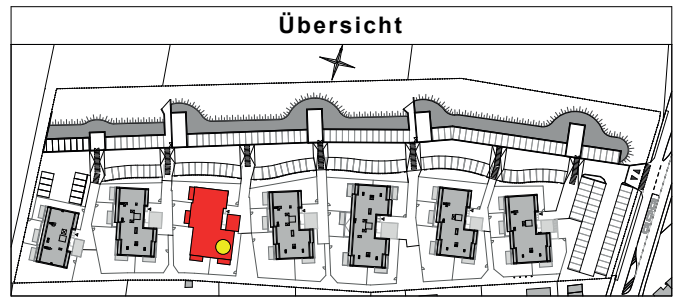


Stiege 6

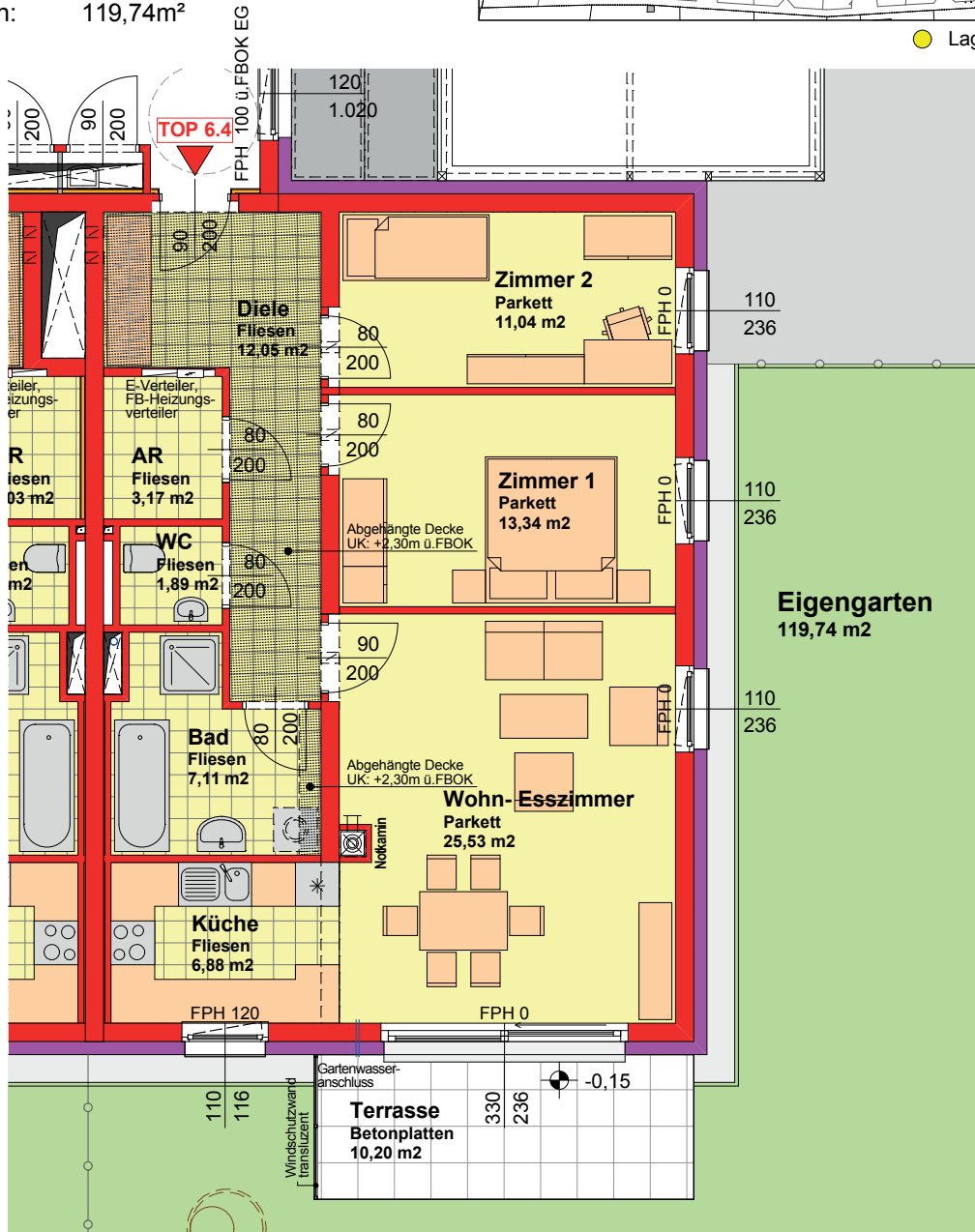
Top 6.4

Erdgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 81,01m²
 Keller: 3,54m²
 Terrasse: 10,20m²
 Eigengarten: 119,74m²



● Lage der Wohnung



- | | |
|------------|------------|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |

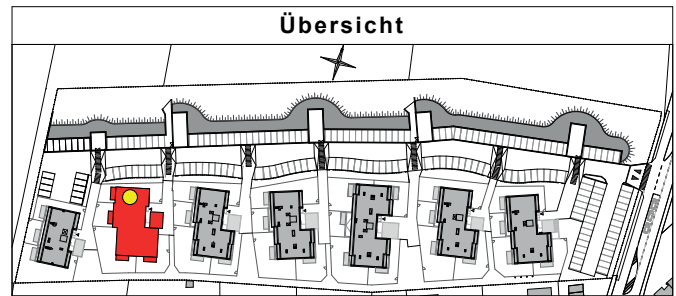


Stiege 6

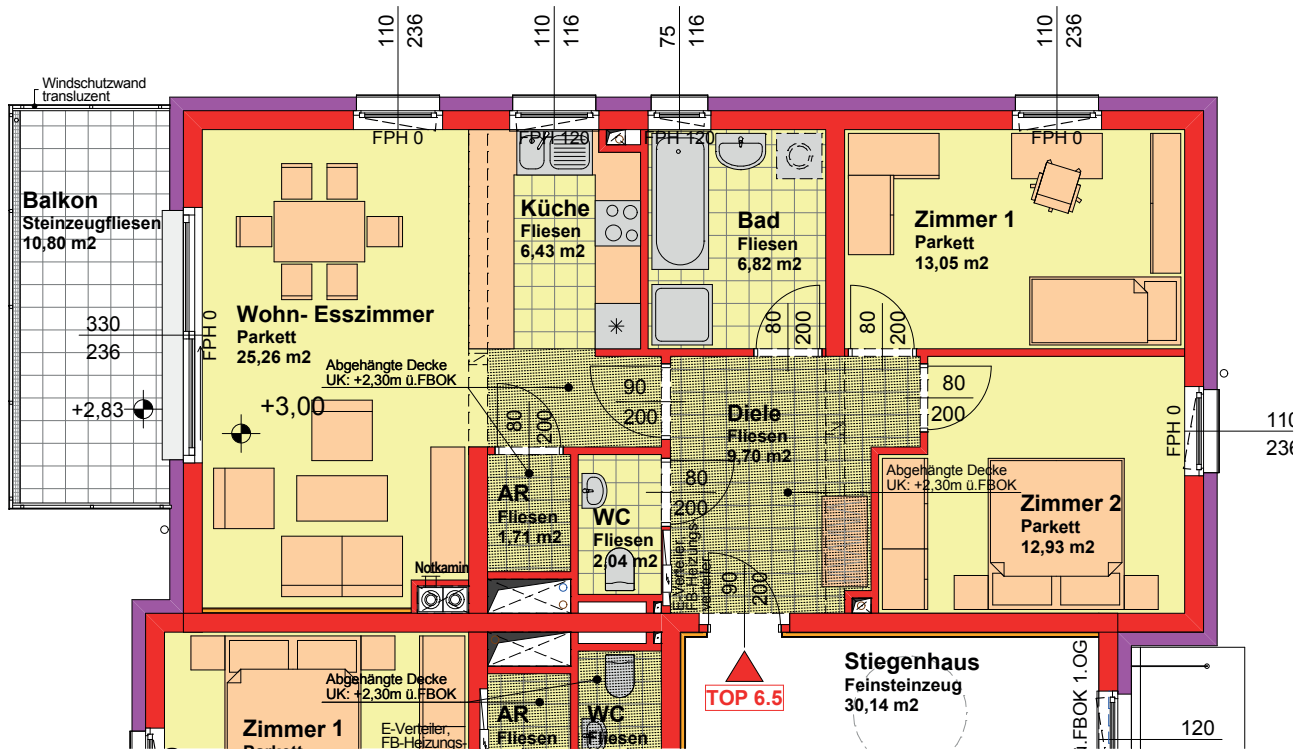
Top 6.5

1. Obergeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 77,94m²
Keller: 3,54m²
Balkon: 10,80m²



● Lage der Wohnung



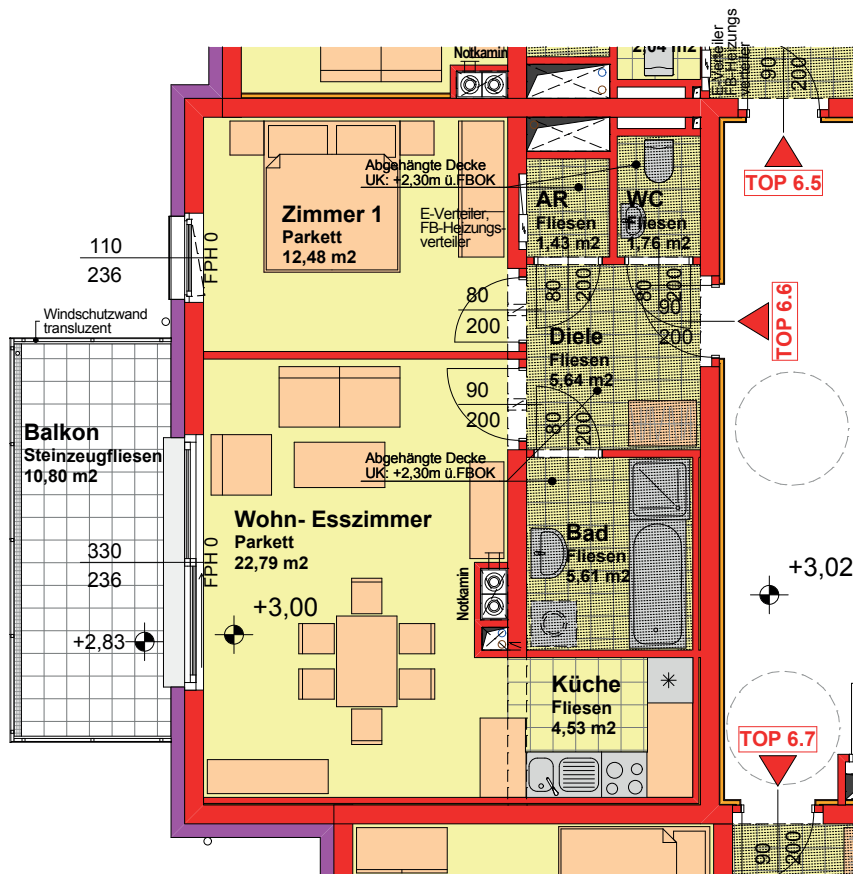
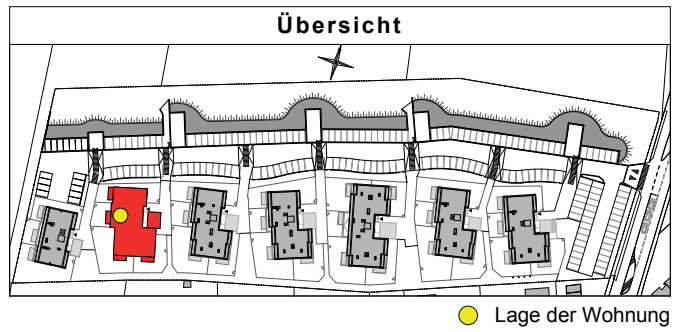
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 302 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Stiege 6

Top 6.6

1. Obergeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 54,24m²
 Keller: 3,54m²
 Balkon: 10,80m²



- | | |
|--|---|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |



Stiege 6

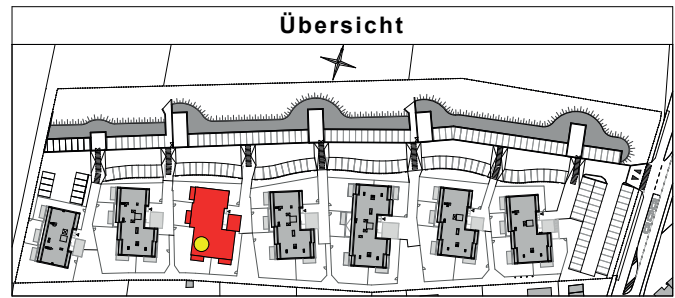
Top 6.7

1. Obergeschoß (M 1:100)

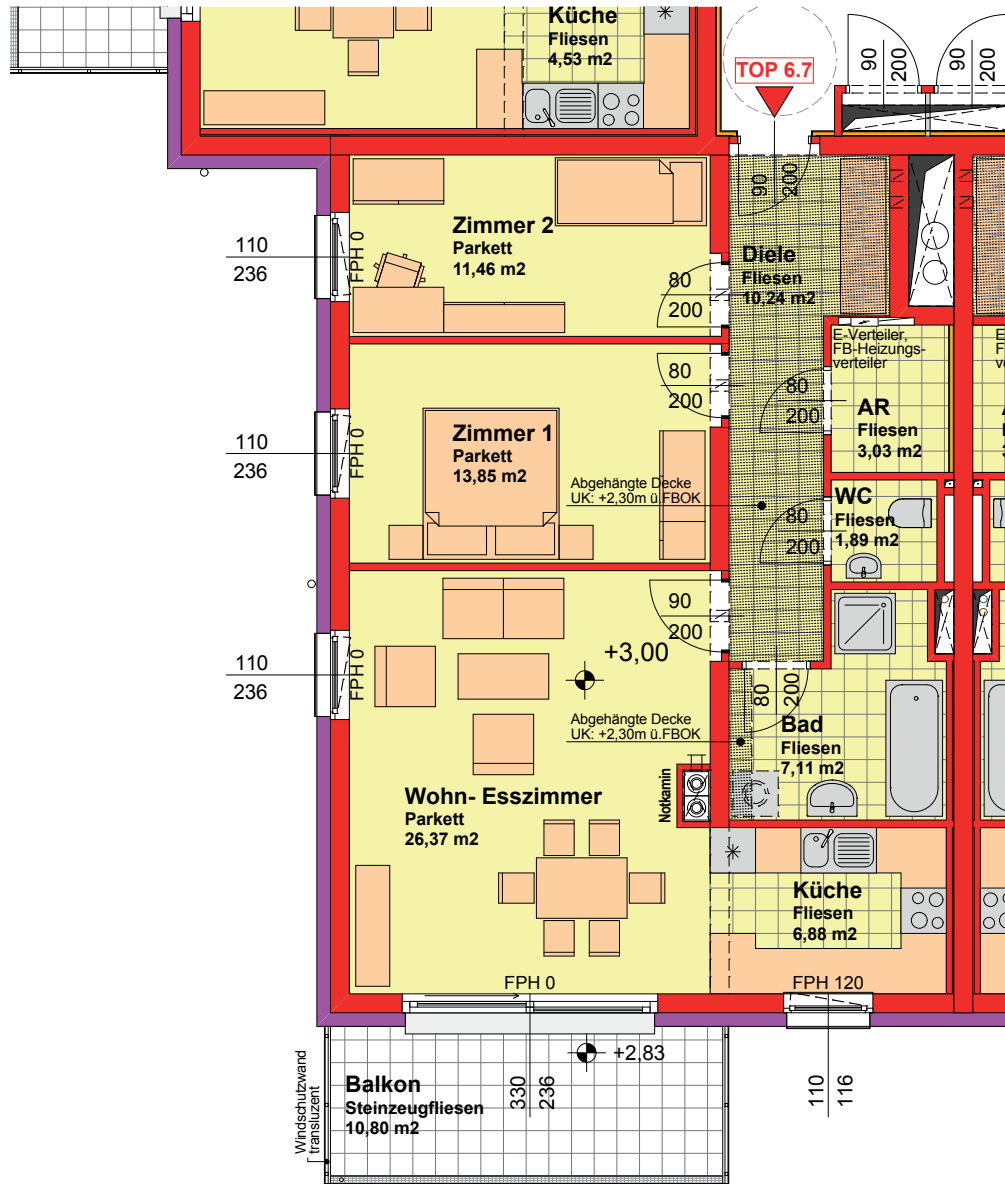
Wohnnutzfläche: 80,83m²

Keller: 3,52m²

Balkon: 10,80m²



● Lage der Wohnung



- | | |
|------------|------------|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |

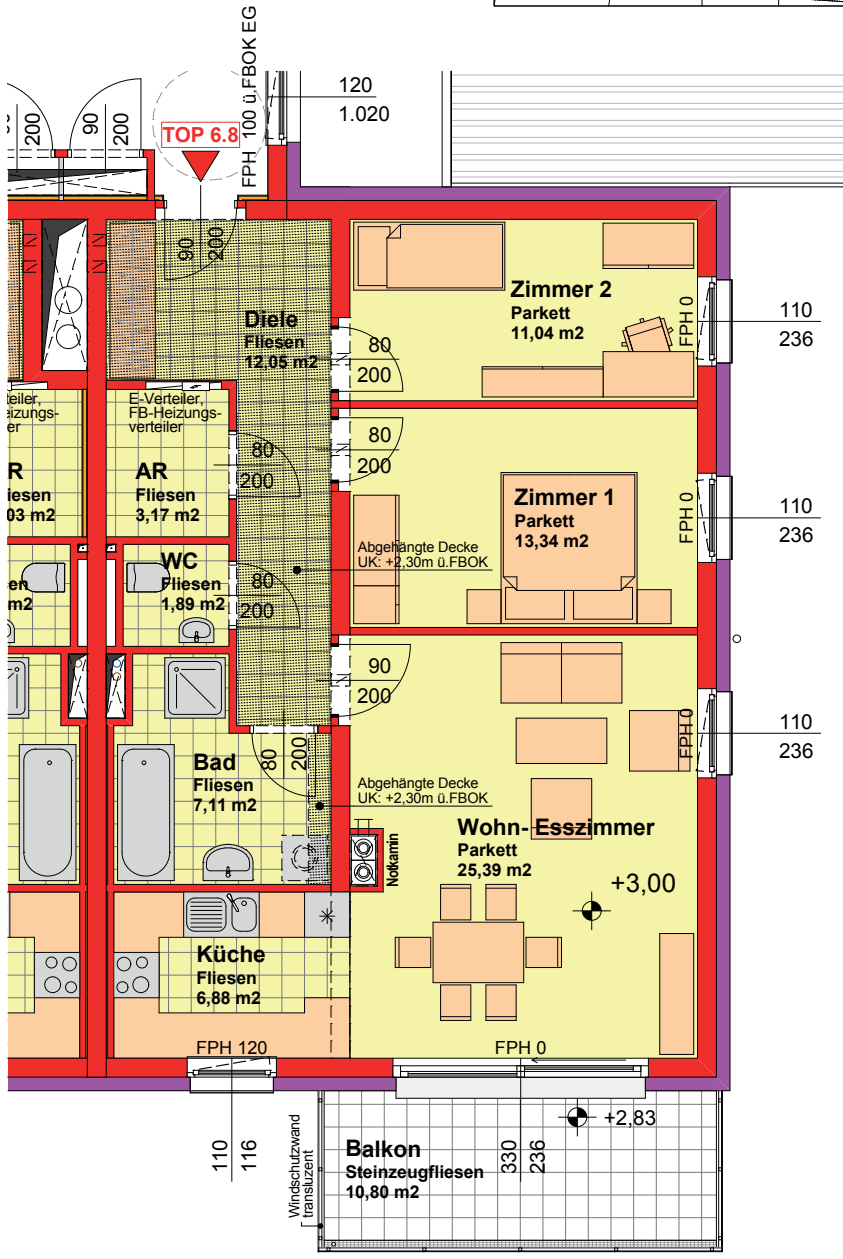
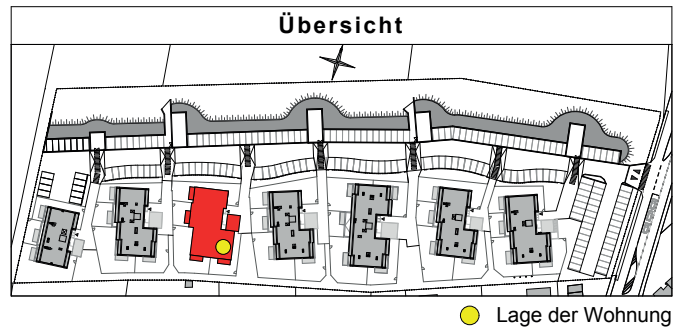


Stiege 6

Top 6.8

1. Obergeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 80,87m²
 Keller: 3,52m²
 Balkon: 10,80m²



- | | |
|------------|------------|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |



Stiege 6

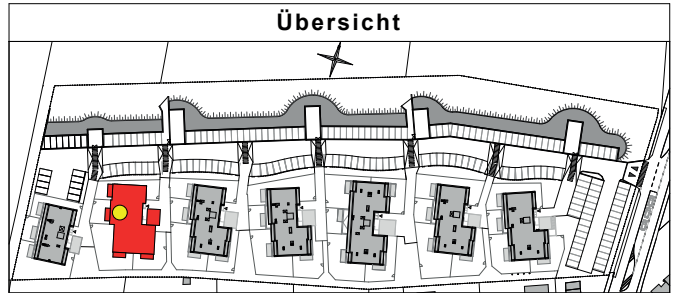
Top 6.10

2.Obergeschoß (M 1:100)

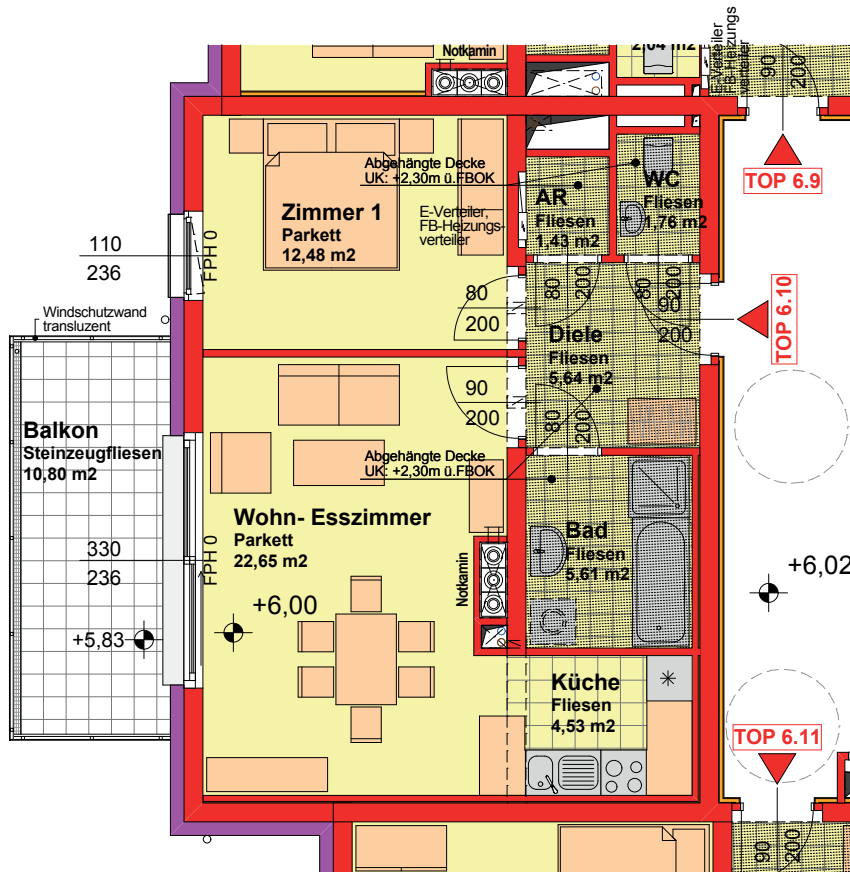
Wohnnutzfläche: 54,10m²








Keller: 2,77m²

Balkon: 10,80m²



● Lage der Wohnung



- | | |
|--|--|
|  Ziegel |  Holz |
|  Stahlbeton |  Stahl |
|  Beton |  Trockenbau |
|  Dämmung | |

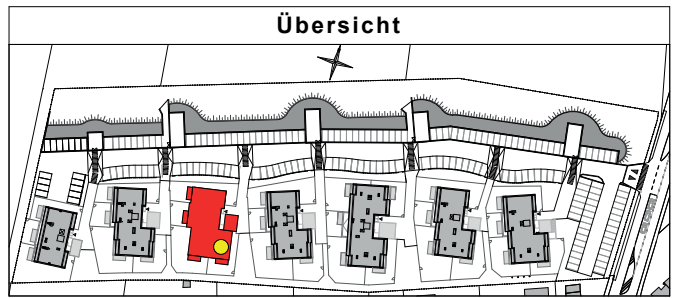


Stiege 6

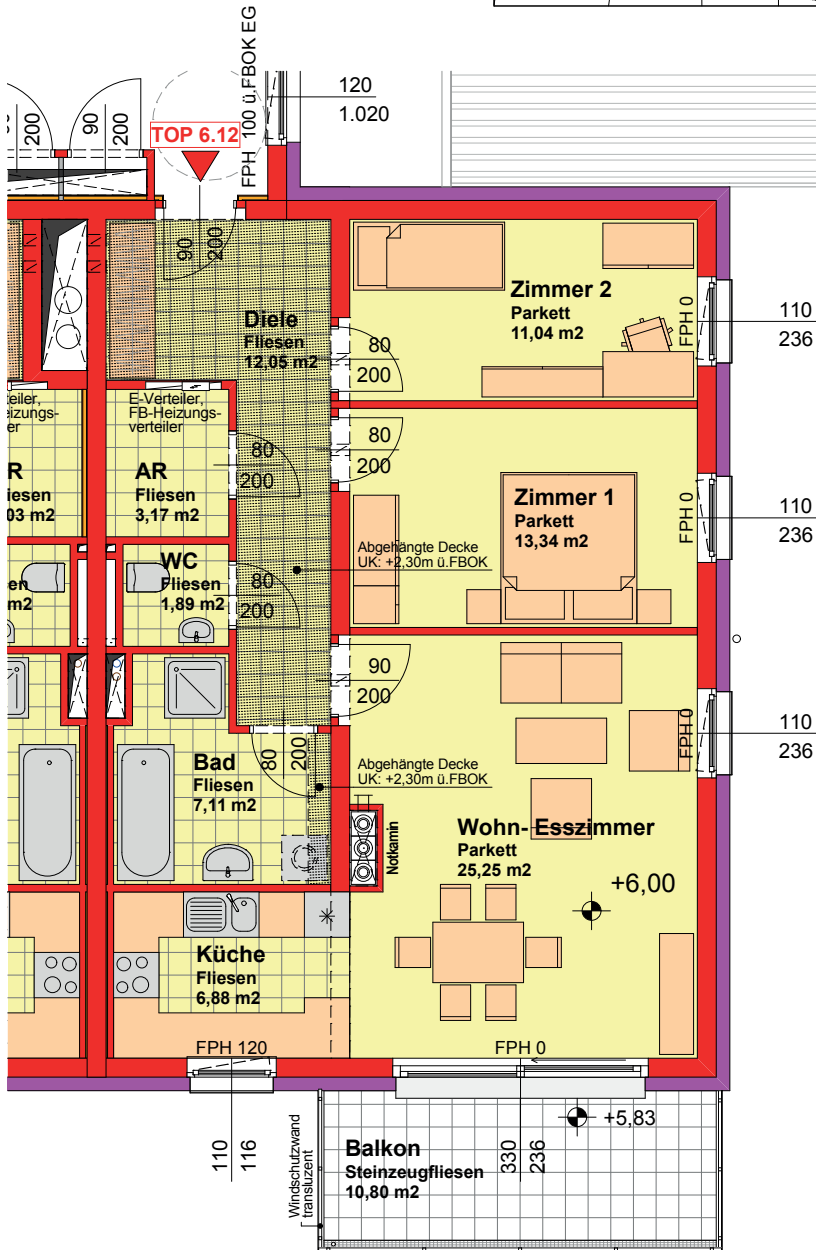
Top 6.12

2.Obergeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 80,73m²
 Keller: 2,77m²
 Balkon: 10,80m²



● Lage der Wohnung



- | | |
|------------|------------|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |

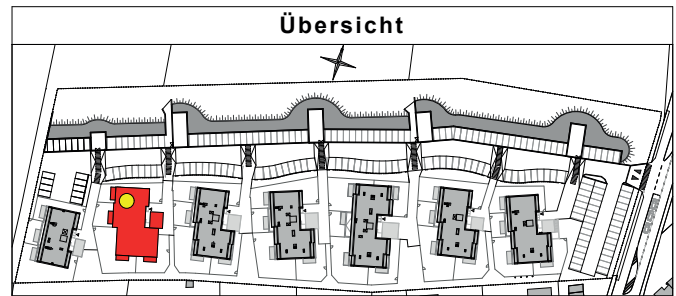


Stiege 6

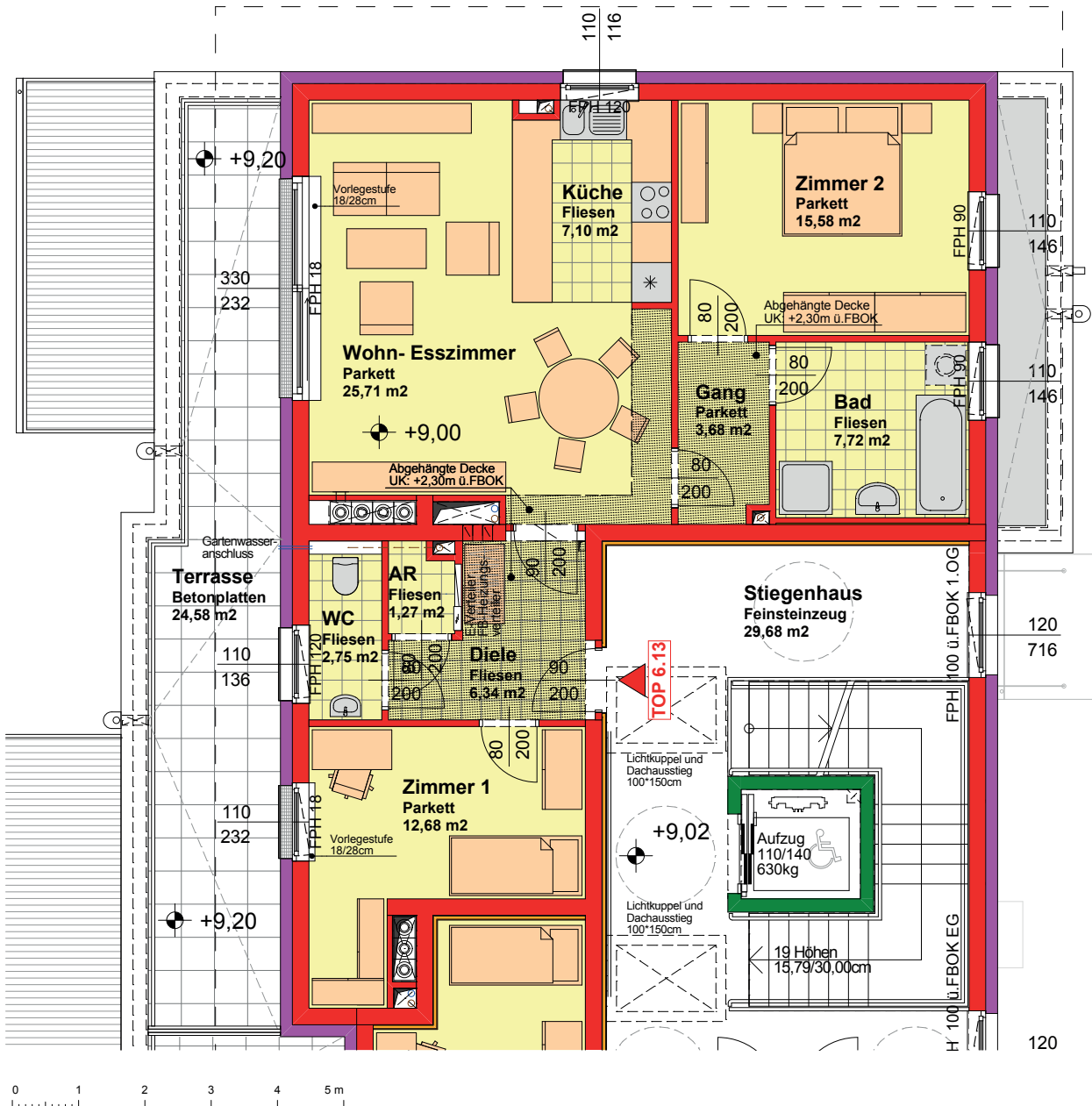
Top 6.13

Dachgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 82,83m²
Keller: 2,77m²
Dachterrasse: 24,58m²



● Lage der Wohnung



- Ziegel
- Holz
- Stahlbeton
- Stahl
- Beton
- Trockenbau
- Dämmung



Stiege 6

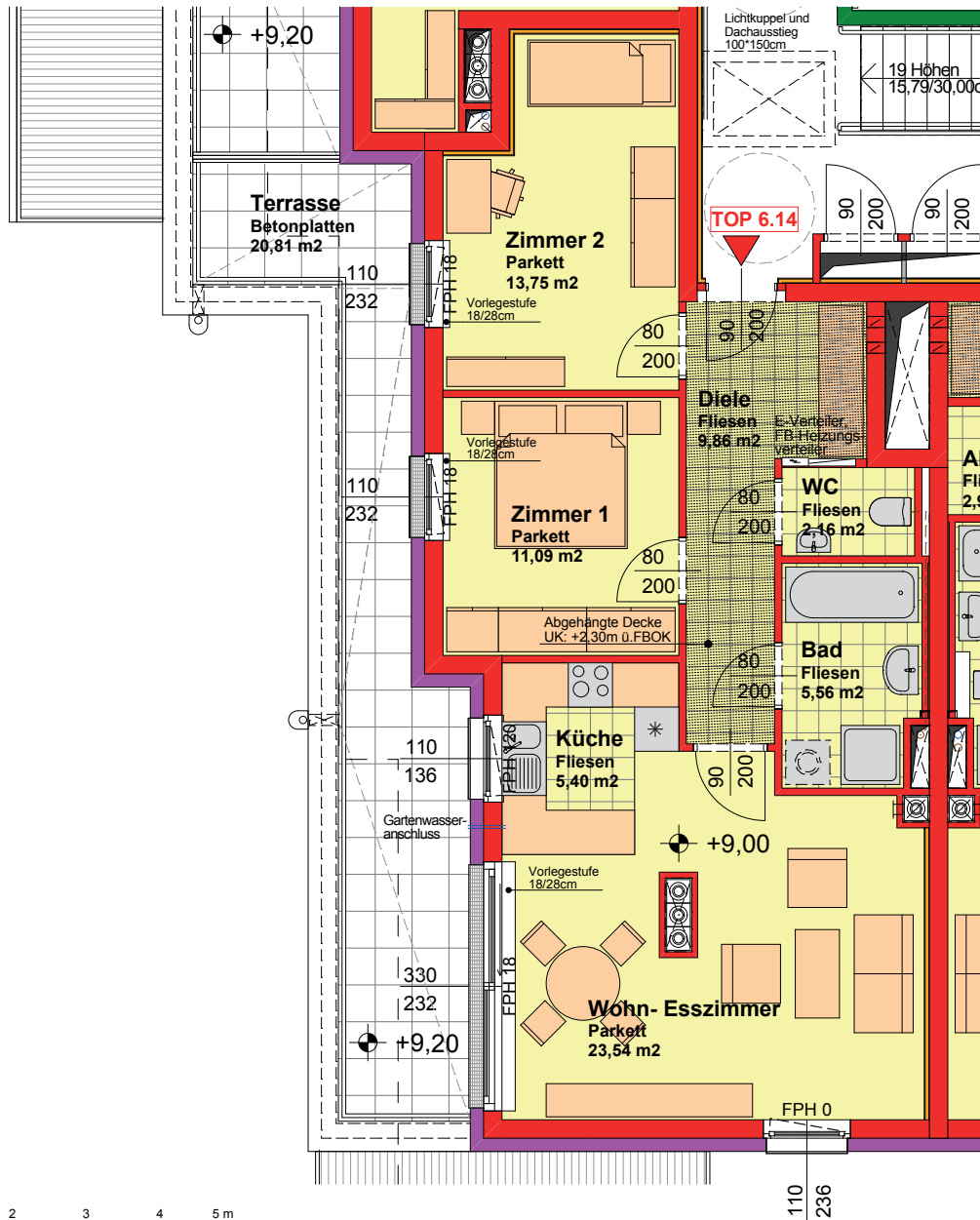
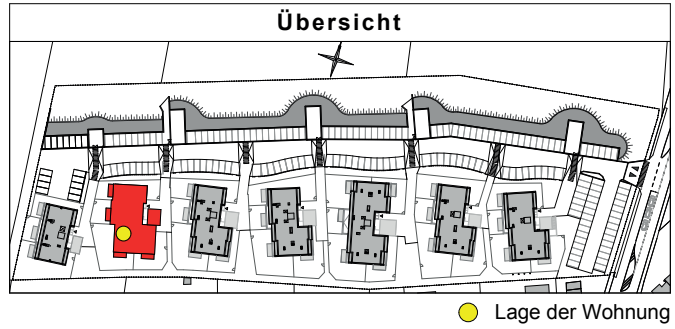
Top 6.14

Dachgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 71,36m²

Keller: 2,77m²

Dachterrasse: 20,81m²



- | | |
|------------|------------|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |

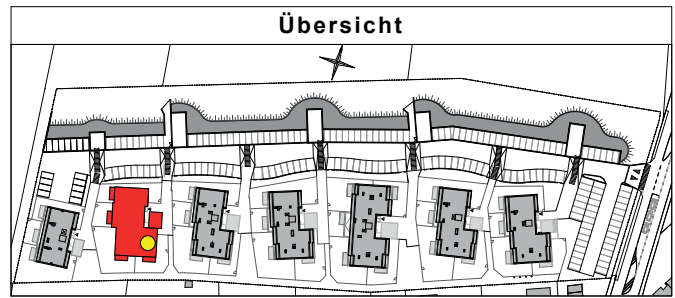


Stiege 6

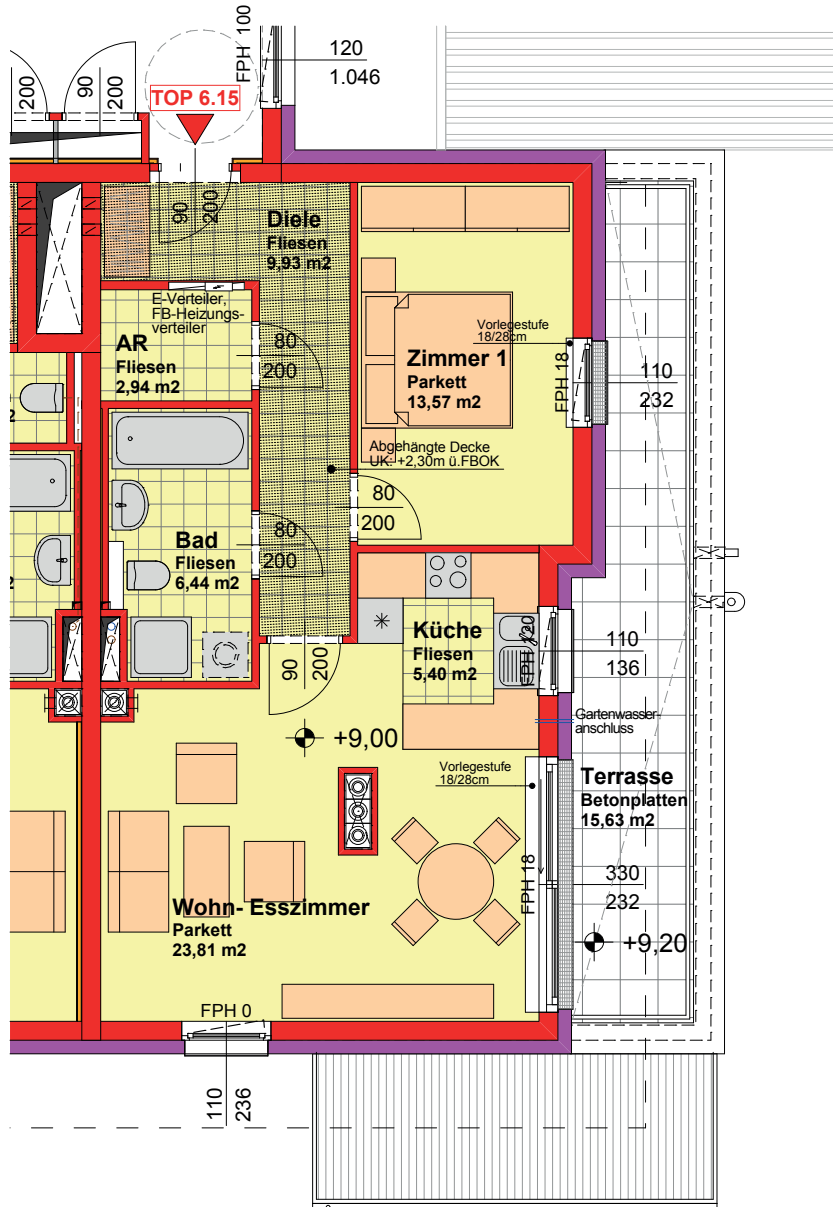
Top 6.15

Dachgeschoß (M 1:100)

Wohnnutzfläche: 62,09m²
Keller: 2,77m²
Dachterrasse: 15,63m²



● Lage der Wohnung



- | | |
|------------|------------|
| Ziegel | Holz |
| Stahlbeton | Stahl |
| Beton | Trockenbau |
| Dämmung | |



2.4. Kosten und Finanzierung

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

2.4.1. Finanzierung

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

2.4.1.1. Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung*

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

2.4.1.2. Einkommen

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

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

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

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

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

Sämtliche Nachweise aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen müssen denselben Zeitraum betreffen, da sonst das Haushaltseinkommen für den Prüfzeitraum (Jahr, das dem Abschluss des Mietvertrages vorangeht), nicht feststellbar ist.

Bei der Berechnung des Haushaltseinkommens sind die Einkommen der tatsächlichen Wohnungsnutzer relevant. Es wird daher widerleglich anzunehmen sein, dass soferne gemeinsame Kinder vorhanden sind, eine Lebensgemeinschaft gegeben ist. Eine Lebensgemeinschaft ist gegeben, wenn eine gemeinsame Lebensführung auch aus wirtschaftlicher Sicht und eine gemeinsame Nutzung der Wohnung bestehen. Dies ist widerleglich anzunehmen, wenn gemeinsame Kinder vorhanden sind. Die Meldung mit Hauptwohnsitz an einer anderen Adresse ist somit nicht vorrangig relevant. (gem. § 39 Abs. 2 Lebensgemeinschaft Beweislastumkehr; gültig ab 2012-01-01)

2.4.1.3. Hauptwohnsitz

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

2.4.2. Darlehen

2.4.2.1. Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung ab der 5. Änderung.

* lt. NÖ WFG 2005, www.noe.gv.at

2.4.2.2. 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 € 12,80 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35m².

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 Wiederruf 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 105 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90% des förderbaren Nominales zuerkannt.

Das Land Niederösterreich gewährt als weitere Förderleistung ab Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten.

Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1% jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5% und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3% jährlich dekursiv verzinst. Die Haftung für die Einbringlichkeit der Forderung aus dem Förderungsdarlehen als Bürge und Zahler wird mit Annahme der Zusicherung übernommen. Die Rückzahlung beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin ab der nachweislichen Benutzbarkeit. Rückzahlungstermine sind jeweils der 1.6. und 1.12. Eine rückwirkende Vorschreibung der Rückzahlung ist nicht möglich. Der Anteil der Kapitaltilgung und der Zinsen an der maximalen Ratenbelastung ergibt sich aus Beilage B.

2.4.2.3. Hypothekardarlehen

Die Landesregierung ermittelt in einem Vergabeverfahren den Darlehensgeber. Sollten die Darlehenszinskonditionen (Auf- oder Abschläge auf einen Referenzzinssatz) aufgrund der Ausschreibungsergebnisse nicht über die gesamte Laufzeit von 31 Jahren vereinbart werden, hat das Land Niederösterreich die Möglichkeit die Gewährung von Förderungsdarlehen neu auszuschreiben. Das Land Niederösterreich unterliegt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens keinen Weisungen des Förderungswerbers (Darlehensnehmers). Der Förderungswerber hat mit dem jeweiligen Darlehensgeber einen entsprechenden Kreditvertrag abzuschließen.

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

2.4.2.4. Weitere Hypothekardarlehen

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

2.4.2.5. Barmittel (Finanzierungsbeitrag)

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

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

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

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

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 zugesichert worden ist.
- der Beginn des Nutzungsverhältnisses nach dem 30.6.2009 lag. Ausschlaggebend ist das Datum des Abschlusses des Nutzungsvertrages (Miet-, Kauf-, Anwartschaftsvertrag, u.ä.). Eintrittsrechte in bestehende Verträge werden nur innerhalb von (Ehe) Partnerschaften anerkannt.

2.4.2.7. Die Höhe des Wohnzuschusses

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

2.4.2.8. Der Wohnungsaufwand

kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m² Nutzfläche anerkannt werden. Die Begrenzung mit € 4,50 gilt für Wohnbauten, deren Benützung ab dem 1.1.2009 baubehördlich zulässig ist (§ 30 NÖ Bauordnung 1996). Bei Wohnheimen und Wohnungen mit Zusatzförderungen, welche z.B. für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, zum Zwecke der Aus- und Weiterbildung, und dgl. zuerkannt wurden, erhöht sich dieser Betrag um 25 %.

2.4.2.9. Die förderbare Nutzfläche

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

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

Das Jahreseinkommen erhöht sich für

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

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

2.4.2.10. Wohnzuschuss im Überblick (Subjektförderung; Modell 2009)

Förderbarer Wohnungsaufwand = Aufwand pro m² und Monat förderbare Nutzfläche

Aufwand pro m² und Monat

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

Maximal förderbare Nutzfläche

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

Zumutbarer Wohnungsaufwand = %-Anteil des Familieneinkommens = Selbstbehalt

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

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

Gewichtungsfaktor

(Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)

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

Wohnzuschuss = förderbarer Wohnaufwand - zumutbarer Wohnungsaufwand

2.4.2.11. Beilage B

Rückzahlungsjahr	Kapitalrate	Höchstförderzins	maximale Ratenbelastung
in Prozent			
1	0,5	1	1,520
2	0,625	1	1,640
3	0,75	1	1,760
4	0,875	1	1,880
5	1	1	1,990
6	0,75	1,5	2,220
7	1	1,5	2,460
8	1,25	1,5	2,700
9	1,5	1,5	2,930
10	1,75	1,5	3,150
11	1,5	2	3,330
12	1,75	2	3,550
13	2	2	3,760
14	2,25	2	3,970
15	2,5	2	4,170
16	2,375	2,5	4,400
17	2,75	2,5	4,720
18	3,125	2,5	5,020
19	3,5	2,5	5,310
20	3,875	2,5	5,590
21	3,875	3	5,820
22	4,25	3	6,070
23	4,625	3	6,310
24	5	3	6,550
25	5,375	3	6,760
26	5,75	3	6,970
27	6,125	3	7,170
28	6,625	3	7,480
29	7,125	3	7,770
30	7,625	3	8,050
31	8	3	8,190

2.4.3. Monatliches Entgelt

2.4.3.1. Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- Kapitaltilgung + Zinsen – Förderungsdarlehen (Beilage B)
- Annuität (Kapitaltilgung+Zinsen) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Hypothekendarlehens
- Baurechtszins im Falle der Einräumung eines Baurechts, Zins für die zur Verfügungstellung 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 (Verwohung)

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Höhe des vom Mieter zu entrichtende 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.

2.4.3.2. Betriebskosten (Akonto)

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

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

Im Betriebskostenkonto sind die Kosten einer Hausbetreuung (Stiegenhausreinigung, Winterdienst, Grünflächenpflege) nicht berücksichtigt. Je nach Beauftragung dieser Arbeiten (eine oder mehrere Personen, gegebenenfalls auch eine Firma) sind diese Kosten variabel.

2.4.3.3. Verwaltungskosten

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

2.4.3.4. Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

2.4.3.5. Förderungsdarlehen (WFG 2005 – NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien in der letztgültigen Fassung)

Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren - Details siehe Beilage B.

2.4.3.6. Darlehen der Raiffeisenbank Neunkirchen-Schwarzatal-Mitte

Die Laufzeit des nicht geförderten Darlehens beträgt 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): Fixzinssatz 2,50% bis 01.07.2020, danach Neuverhandlung der Kondition. Der Berechnung des monatlichen Entgelts wurde der Zinssatz von 2,5% zugrunde gelegt.

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

2.4.3.7. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,43 pro m² netto Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei € 1,90 pro m² netto Nutzfläche und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 18,10 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte Juni 2014). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten kommen noch insgesamt ca. € 24,00 für einen Einstellplatz oder ca. € 18,00 für ein Carport hinzu. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzflächen aufgeteilt. Nach Fertigstellung der Wohnungen werden diese über Nutzwert-Anteile verrechnet (Änderungen sind wahrscheinlich bedingt durch Wohnungszubehör wie Gärten, Terrassen und Balkone).

2.4.4. Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)

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

2.4.5. Steuerfreibeträge

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

2.5. Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit

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

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

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

2.6. Baubeschreibung

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

2.6.1. Konstruktion

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

2.6.2. Baumeister Rohbau

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

2.6.3. Fundamente

Fundierung: Fundamentplatte laut statischem Erfordernis

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

2.6.4. Decken und Wände

Kellerabteiwände:	Stahlständerkonstruktion
Außenwände:	Keramischer Hohlziegel 25 cm oder Stahlbeton mit Vollwärmeschutz 18 cm
Zwischenwände:	Tragende Wände: 25 cm keramischer Hohlziegel Nichttragende Wände: 10 cm keramischen DÜWA beidseitig verputzt
Wohnungstrenn – und Stiegenhauswände:	Schallschutzwand 25 cm mit Vorsatzschale 5 cm (nach Erfordernis)
Geschossdecken:	Elementdecken laut statischem Erfordernis
Stiegen:	Stahlbetonlauftreppen, die Stufenkerne mit Fliesen belegt.

2.6.5. Dach, Fenster, Türen und Rollläden

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

2.6.6. Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin:

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

2.7. Ausstattungsbeschreibung

2.7.1. Decken und Wände

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

2.7.2. Türen

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

2.7.3. Balkon /Terrasse

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

2.7.4. Sanitäre Einrichtung

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

2.7.5. Elektroinstallationen (Beispiel einer Standardwohnung)

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

2.7.6. Außenanlagen

Müllplatz:	Im Grünwall angeordnet laut Lageplan
Kleinkinderspielplätze:	laut Lageplan
Parkplätze:	Für die Wohnungen TOP 6/01 bis TOP 6/15 ist ein PKW-Einstellplatz im Erdwall (Grün-gürtel) vorgesehen. Für die Wohnungen TOP 5/01 bis TOP 5/15 ist ein PKW Abstell-platz (Carport) vorgesehen. Zuordnung laut Lageplan.

2.7.7. Allgemein:

Zu jeder Wohnung gehört ein zugeordnetes Kellerabteil. Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) sowie Anschlagbrett sind im Stiegenhaus angeordnet. Die Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Maschengitterzaun eingezäunt, samt einer Gehrde mit Wohnungsschlüssel sperrbar.

2.8. Energieausweis EAW

2.8.1. 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.

2.8.2. Rechtsnatur des EAW

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

2.9. Sonderwünsche und Übergabe

Sonderwünsche der künftigen Mieter sind mit dem Generalunternehmer direkt zu vereinbaren und zu verrechnen. Diese dürfen aber nicht den ordentlichen Gebrauch der Wohnhausanlage behindern. Sie sind weiters der Bauherrschaft und dem Architekten vor Beauftragung schriftlich zur Kenntnis zu bringen und eine schriftliche Freigabe der Bauherrschaft zu erwirken. Weiters dürfen sie den Rahmen der Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Niederösterreich, sowie die Bauordnung nicht überschreiten. Im Falle des Rücktrittes ist der Urzustand herzustellen.

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