

Engelhartstetten

Gemeinsam sind wir stark.

- 29 geförderte Wohnungen
- Wohnzuschuss möglich
- Miete mit Kaufrecht
- PKW-Abstellplätze
im Freien, Aufzug
- mit Balkon, Loggia bzw.
Eigengarten
- Niedrigenergiebauweise

Weitere Infos:

Hr. Abraham
T 02236/405-215
Marktgemeinde
Engelhartstetten
T 02214/2292



A: Schmidt ZT GmbH

Symbolbild: Bachgasse 24 & 26

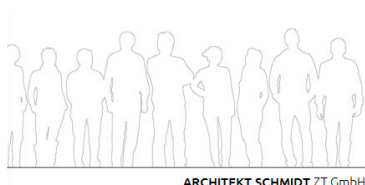
verkauf@nwbg.at | www.nwbg.at
NBG

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 (**September 2016**) 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

Service Notrufe.

Notruf Österreich:

Feuerwehr	122
Polizei	133
Rettung	144

für internationale Notrufe in allen EU-Staaten:

Euro-Notruf	112
-------------	-----

Inhaltsverzeichnis

2	Objektübersicht	44	Kosten und Finanzierung
2	Gemeindeinformation	44	Finanzierung
2	Lage der Gemeinde & Objektstandort	44	Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung
2	Fertigstellung	44	Einkommen
2	Finanzierung	44	Hauptwohnsitz
2	Bauträger, Bauleitung & Hausverwaltung	44	Darlehen
2	Planung	44	Förderungsdarlehen
2	Generalunternehmer	45	Hypothekardarlehen
2	Information und Beratung	45	Weitere Hypothekardarlehen
3	Wohnungsinformation	45	Barmittel (Finanzierungsbeitrag)
3	Topographie	46	Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)
4	Finanzierungsübersicht	46	Höhe des Wohnzuschusses
5	Lageplan	46	Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale
6	Übersichtspläne Bachgasse 24	46	Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)
9	Übersichtspläne Bachgasse 26	47	Information und Antragstellung
12	Ansichten Bachgasse 24	48	Beilage B
13	Ansichten Bachgasse 26	49	Monatliches Entgelt
14	Schnitte	49	Miete
15	Grundrisse Bachgasse 24	49	Betriebskosten (Akonto)
15	Top 1	49	Verwaltungskosten
16	Top 2	49	Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt
17	Top 3	49	Förderungsdarlehen
18	Top 4	49	Darlehen der Hypo NÖ Landesbank
19	Top 5	50	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten
20	Top 6	50	Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)
21	Top 7	50	Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit
22	Top 8	50	Baubeschreibung
23	Top 9	50	Fundamente
24	Top 10	50	Decken und Wände
25	Top 11	51	Dach, Fenster und Türen
26	Top 12	51	Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin
27	Top 13	51	Ausstattungsbeschreibung
28	Top 14	51	Fußböden, Decken und Wände
29	Top 15	51	Türen
30	Top 16	52	Sanitäre Einrichtung
31	Grundrisse Bachgasse 26	52	Elektroinstallationen
31	Top 1	53	Sonstiges
32	Top 2	53	Energieausweis
33	Top 3	53	Wichtiger Hinweis
34	Top 4	53	Rechtsnatur des Energieausweises
35	Top 5	53	Sonderwünsche und Übergabe
36	Top 6		
37	Top 7		
38	Top 8		
39	Top 9		
40	Top 10		
41	Top 11		
42	Top 12		
43	Top 13		

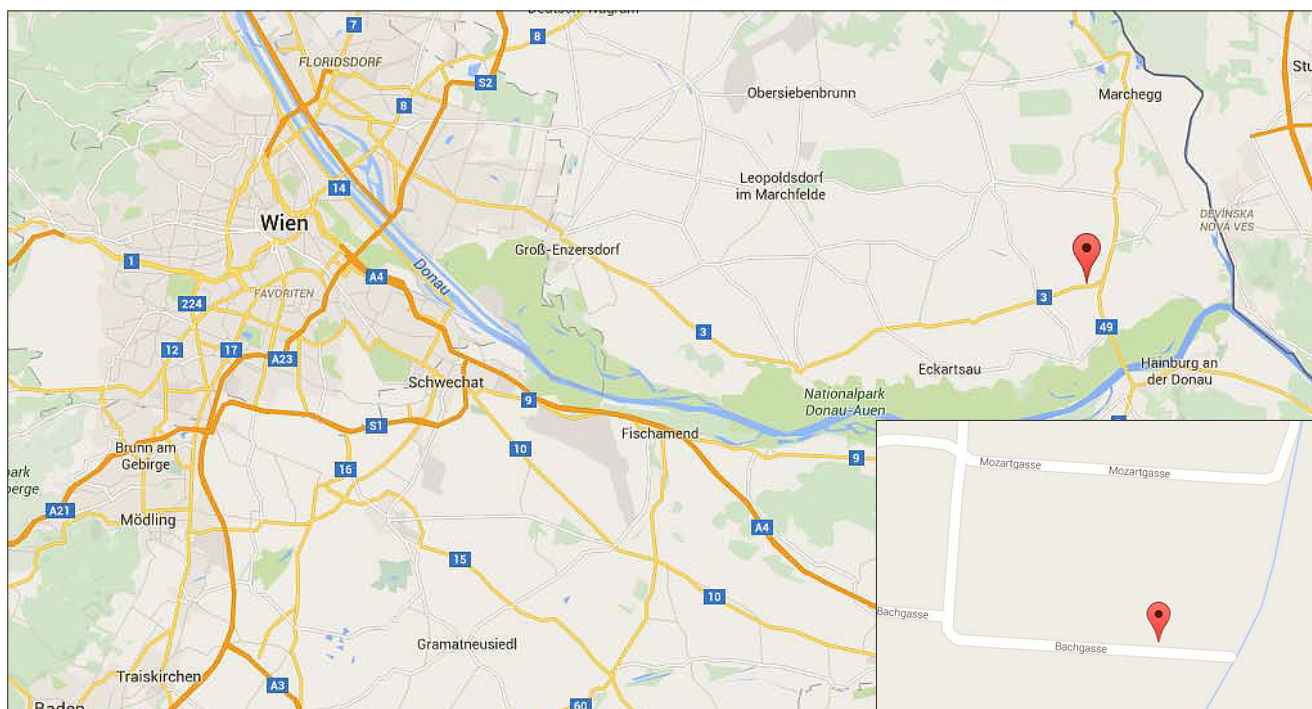
1. Objektübersicht

In 2292 Engelhartstetten, Bachgasse 24 & 26 wird eine Wohnhausanlage in Niedrigenergiebauweise (Stiege 1: HWB 22 | fGEE 0,76 | Stiege 2: HWB 19 | fGEE 0,75) mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung errichtet. Es entstehen insgesamt 29 Wohnungen. Die Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Loggia, Erdgeschoßwohnungen zusätzlich über einen Eigengarten. Für jede Wohneinheit wird ein PKW-Abstellplatz im Freien errichtet, wobei zwei davon als Behindertenparkplätze ausgeführt werden. Für die gesamte Anlage werden zwei Kinderspielplätze errichtet. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung (Brunnen). Die Heizung und Warmwasserversorgung erfolgt durch Fernwärme.

1.1. Gemeindeinformation

Die Marktgemeinde Engelhartstetten liegt im Bezirk Gänserndorf und verfügt über ein breit gefächertes Bildungs- und Freizeitangebot im Ort und in der näheren Umgebung. Es wird auch eine Nachmittagsbetreuung im Ort für Ihre Kinder angeboten. In Ihrer Freizeit können Sie die intakte Umwelt und reizvolle Landschaft des Marchfeldes und der Donauauen genießen und sich von den angrenzenden Marchfeldschlössern bezaubern lassen, oder Sie lassen sich vom regen Vereinsleben in Engelhartstetten mitreißen. Ein praktischer Arzt und das rote Kreuz sorgt in der Gemeinde für das gesundheitliche Wohl und die Lebensmittelnahversorgung wird direkt durch die Bauern und ein Geschäft im Ort garantiert. Durch die öffentlichen Verkehrsanbindungen ist Wien und die Umgebung problemlos auch ohne Auto zu erreichen.

1.2. Lage der Gemeinde & Objektstandort



Kartenausschnitt © 2016 Google - Kartendaten

1.3. Fertigstellung

Fertigstellung der Wohnhausanlage erfolgt voraussichtlich im vierten Quartal 2017.

1.4. Finanzierung

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

1.5. Bauträger, Bauleitung & Hausverwaltung

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

1.6. Planung

Architekt DI Hermann Schmidt
2340 Mödling, Hauptstraße 19-21/4
T 02236/865070 | F 02236/865070-31
www.architektschmidt.at | office@architektschmidt.at

1.7. Generalunternehmer

Gebr. Lang Bau GmbH
3504 Krems/Stein, Steiner Landstraße 86
T 02732/71055
www.lang-bau.at | office.krems@lang-bau.at

1.8. Information und Beratung

NÖ Wohnbaugruppe | NBG
2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4
www.nwbg.at | verkauf@nwbg.at

Hr. Abraham: T 02236/405-215

Marktgemeinde Engelhartstetten: T 02214/2292

2. Wohnungsinformation

2.1. Topographie

Stiege	Top Nr.	Raumprogramm							Wohn-nutz-fläche	Fläche Terrasse	Fläche Balkon	Fläche Garten	Fläche Ein-lage-rungs-raum	Anzahl Abstell-plätze
		Zi	Wohn-küche	WC	Bad	Flur	Vor-raum	AR						
Bachgasse 24														
EG	01	3	1	1	1	1	1	1	87,53	7,42		108,48	3,15	1
	02	2	1	1	1	1	1	1	75,84	7,80		76,63	3,12	1
	03	2	1	1	1	1	1	1	75,95	7,80		130,61	3,15	1
	04	2	1	1	1	1	1	1	70,87	7,80		55,51	3,00	1
	05	1	1	1	1	1	1	1	53,89	7,80		28,26	2,99	1
	06	2	1	1	1	1	1	1	77,65	7,21		127,41	3,00	1
1. OG	07	3	1	1	1	1	1	1	87,60		7,08		3,75	1
	08	2	1	1	1	1	1	1	75,85		9,00		3,75	1
	09	2	1	1	1	1	1	1	75,97		12,95		3,79	1
	10	2	1	1	1	1	1	1	70,79		7,47		3,00	1
	11	1	1	1	1	1	1	1	53,69		13,21		2,99	1
	12	2	1	1	1	1	1	1	77,68		6,88		3,00	1
DG	13	3	1	1	1	1	1	1	84,18	39,44			3,10	1
	14	2	1	1	1	1	1	1	74,68	40,14			3,10	1
	15	2	1	1	1	1	1	1	76,77	23,03			3,10	1
	16	3	1	1	1	1	1	1	76,25	19,91			3,10	1
Bachgasse 26														
EG	01	2	1	1	1	1	1	1	69,93	8,72		68,82	2,91	1
	02	2	1	1	1	1	1	1	75,97	7,80		102,21	2,91	1
	03	1	1	1	1	1	1	1	57,94	7,80		49,64	2,91	1
	04	1	1	1	1	1	1	1	53,88	7,80		37,92	3,00	1
	05	2	1	1	1	1	1	1	77,68	7,50		131,56	2,99	1
	06	2	1	1	1	1	1	1	70,02		12,96		3,00	1
1. OG	07	2	1	1	1	1	1	1	75,87		13,01		2,97	1
	08	2	1	1	1	1	1	1	70,89		7,63		2,97	1
	09	1	1	1	1	1	1	1	53,69		12,96		2,96	1
	10	2	1	1	1	1	1	1	77,68		6,88		3,00	1
	11	3	1	1	1	1	1	1	88,94	67,92			2,99	1
DG	12	2	1	1	1	1	1	1	76,99	21,90			3,00	1
	13	3	1	1	1	1	1	1	76,84	19,28			2,24	1
Gesamtsumme									2.122,07	317,07	110,03	917,05	88,94	29

2.2. Finanzierungsübersicht

Vergabe durch	Top Nr.	Wohn-nutzfl. m²	Garten-fläche m²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) ¹⁾	Gesamt-finanzierungs-beitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw.kosten ²⁾	voraussichtl. mtl. Kosten je Abstellplatz ca.	Bereits vermietet
	NBG	24/1	87,53	€ 184.967,22	€ 23.205,47	€ 161.761,75	€ 610,61	€ 11,00	
	NBG	24/2	75,84	€ 159.901,56	€ 10.998,67	€ 148.902,89	€ 543,45	€ 11,00	
	NBG	24/3	75,95	€ 162.020,77	€ 12.901,91	€ 149.118,86	€ 544,38	€ 11,00	
	NBG	24/4	70,87	€ 149.181,35	€ 10.036,47	€ 139.144,88	€ 509,16	€ 11,00	
	Wohnservice	24/5	53,89	€ 114.206,88	€ 8.400,23	€ 105.806,65	€ 392,15	€ 11,00	
	NBG	24/6	77,65	€ 165.091,42	€ 12.634,81	€ 152.456,61	€ 556,05	€ 11,00	
	Wohnservice	24/7	87,60	€ 181.465,35	€ 19.659,99	€ 161.805,36	€ 610,66	€ 11,00	
	NBG	24/8	75,85	€ 158.615,58	€ 9.693,06	€ 148.922,52	€ 543,43	€ 11,00	
	NBG	24/9	75,97	€ 160.250,30	€ 11.092,17	€ 149.158,13	€ 544,35	€ 11,00	
	NBG	24/10	70,79	€ 147.725,71	€ 8.737,90	€ 138.987,81	€ 508,51	€ 11,00	
	NBG	24/11	53,69	€ 115.500,01	€ 10.086,04	€ 105.413,97	€ 390,91	€ 11,00	
	Wohnservice	24/12	77,68	€ 161.311,97	€ 8.796,46	€ 152.515,51	€ 555,94	€ 11,00	
	NBG	24/13	84,18	€ 183.778,02	€ 24.103,32	€ 159.674,70	€ 594,01	€ 11,00	
	Wohnservice	24/14	74,68	€ 164.970,41	€ 18.345,05	€ 146.625,36	€ 536,09	€ 11,00	
	NBG	24/15	76,77	€ 164.021,28	€ 13.292,45	€ 150.728,83	€ 550,05	€ 11,00	
	NBG	24/16	76,25	€ 162.044,32	€ 12.336,45	€ 149.707,87	€ 546,40	€ 11,00	
	NBG	26/1	69,93	€ 147.957,61	€ 10.658,31	€ 137.299,30	€ 502,75	€ 11,00	
	Wohnservice	26/2	75,97	€ 160.973,80	€ 11.815,67	€ 149.158,13	€ 544,41	€ 11,00	
	NBG	26/3	57,94	€ 123.060,39	€ 9.302,04	€ 113.758,35	€ 420,10	€ 11,00	
	NBG	26/4	53,88	€ 114.539,86	€ 8.752,84	€ 105.787,02	€ 392,11	€ 11,00	
	NBG	26/5	77,68	€ 165.395,97	€ 12.880,46	€ 152.515,51	€ 556,28	€ 11,00	
	NBG	26/6	70,02	€ 148.105,77	€ 10.629,77	€ 137.476,00	€ 503,36	€ 11,00	
	NBG	26/7	75,87	€ 159.807,12	€ 10.845,33	€ 148.961,79	€ 543,64	€ 11,00	
	NBG	26/8	70,89	€ 147.972,89	€ 8.788,74	€ 139.184,15	€ 509,20	€ 11,00	
	Wohnservice	26/9	53,69	€ 115.403,51	€ 9.989,54	€ 105.413,97	€ 390,90	€ 11,00	
	NBG	26/10	77,68	€ 161.311,97	€ 8.796,46	€ 152.515,51	€ 555,94	€ 11,00	
	NBG	26/11	88,94	€ 201.817,84	€ 39.177,66	€ 162.640,18	€ 618,95	€ 11,00	
	NBG	26/12	76,99	€ 164.092,70	€ 12.931,92	€ 151.160,78	€ 551,54	€ 11,00	
	Wohnservice	26/13	76,84	€ 162.778,41	€ 11.912,14	€ 150.866,27	€ 550,41	€ 11,00	

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

¹⁾ Gesamtherstellungskosten (Folien gem. § 15a WGG)

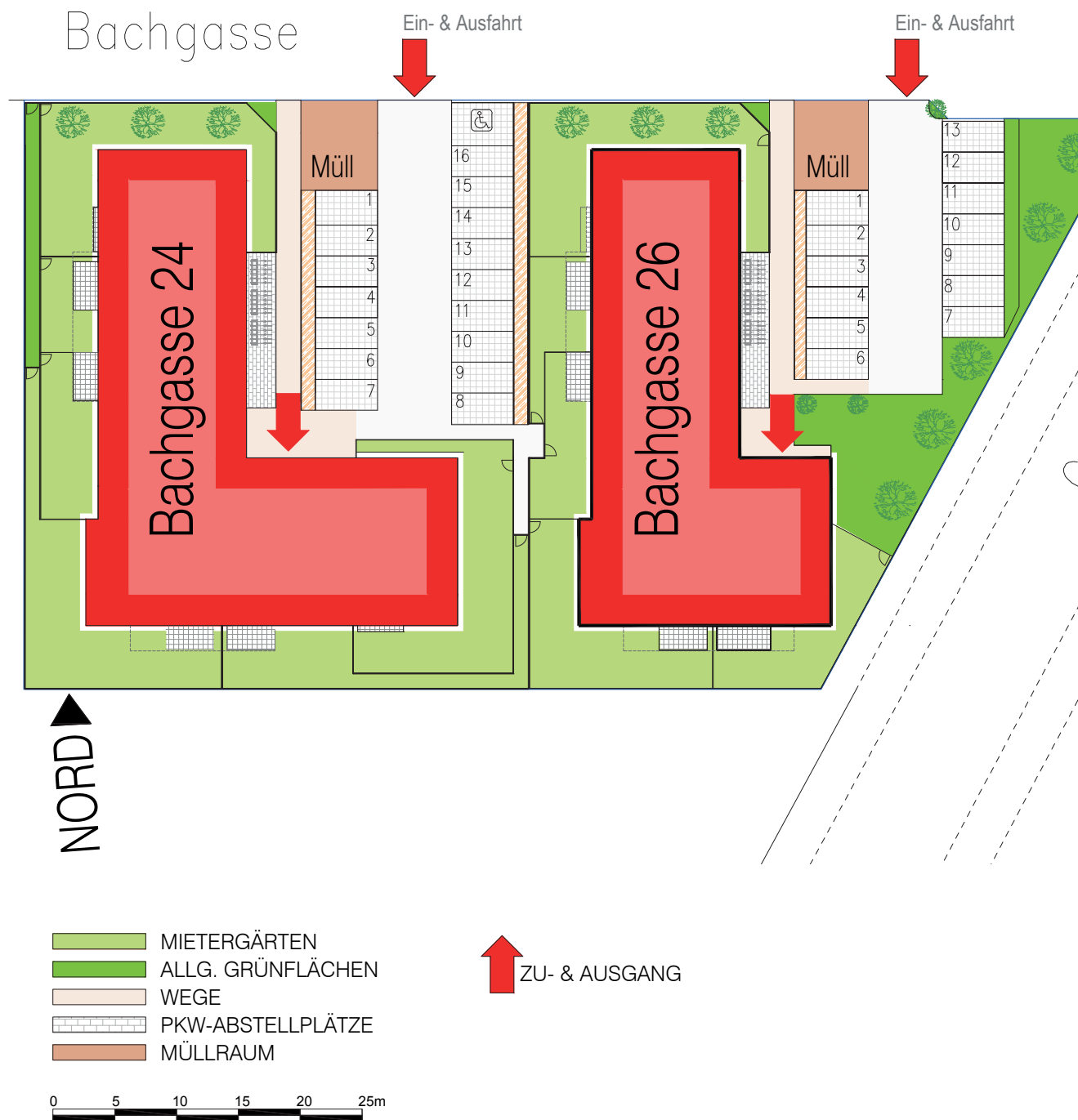
NÖ Wohnservice
Tel: 02742/22133
www.noewohnservice.at



Wichtiger Hinweis zu den Plänen

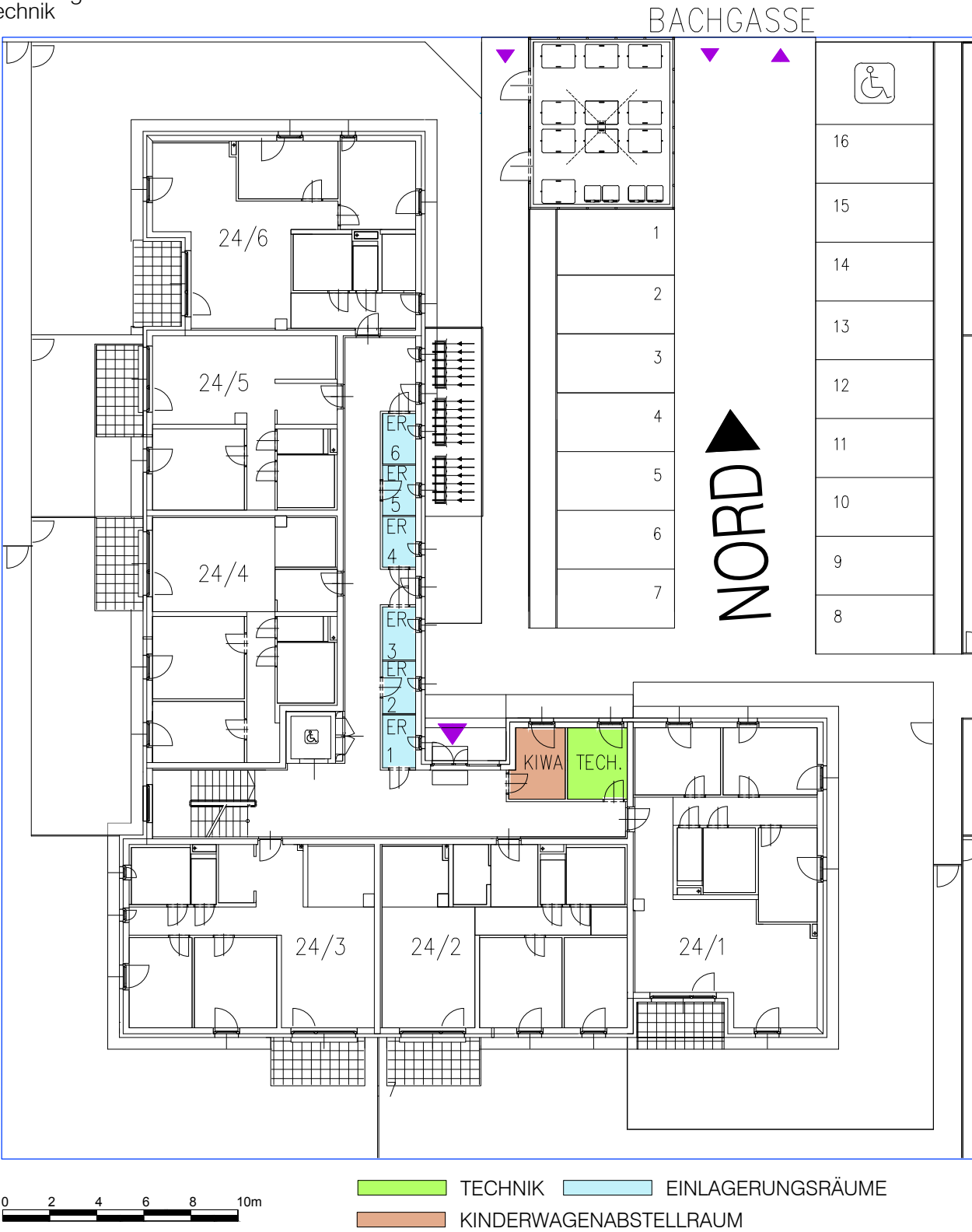
Sämtliche Pläne im vorliegenden Prospekt werden aus drucktechnischen Gründen nicht exakt im angegebenen Maßstab dargestellt. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Wohnung unmöbliert (ausgenommen Sanitärgegenstände | Details siehe Ausstattungsbeschreibung) übergeben wird. Bei Abschluss des Mietvertrages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

2.3. Lageplan

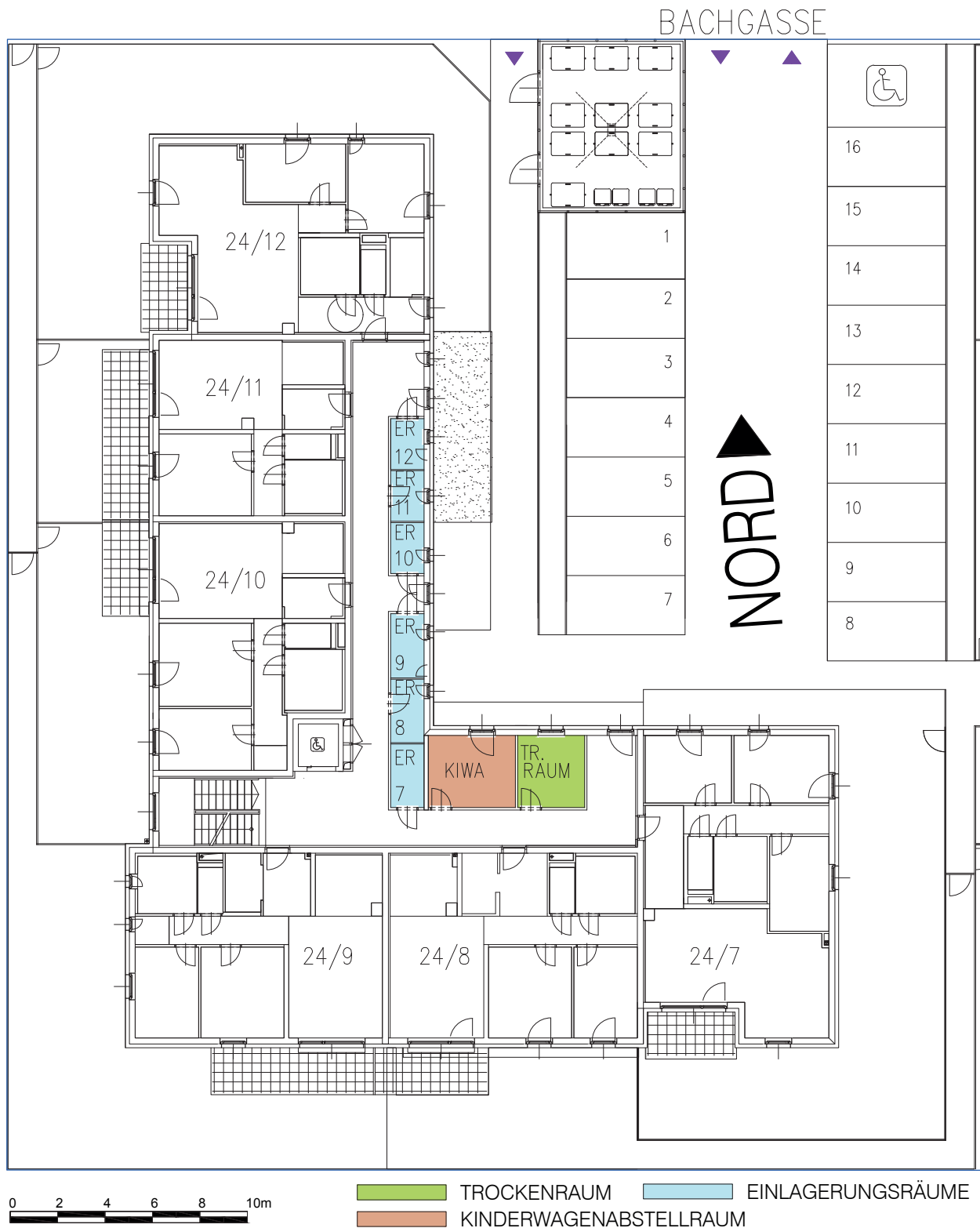


2.4. Übersichtspläne Bachgasse 24

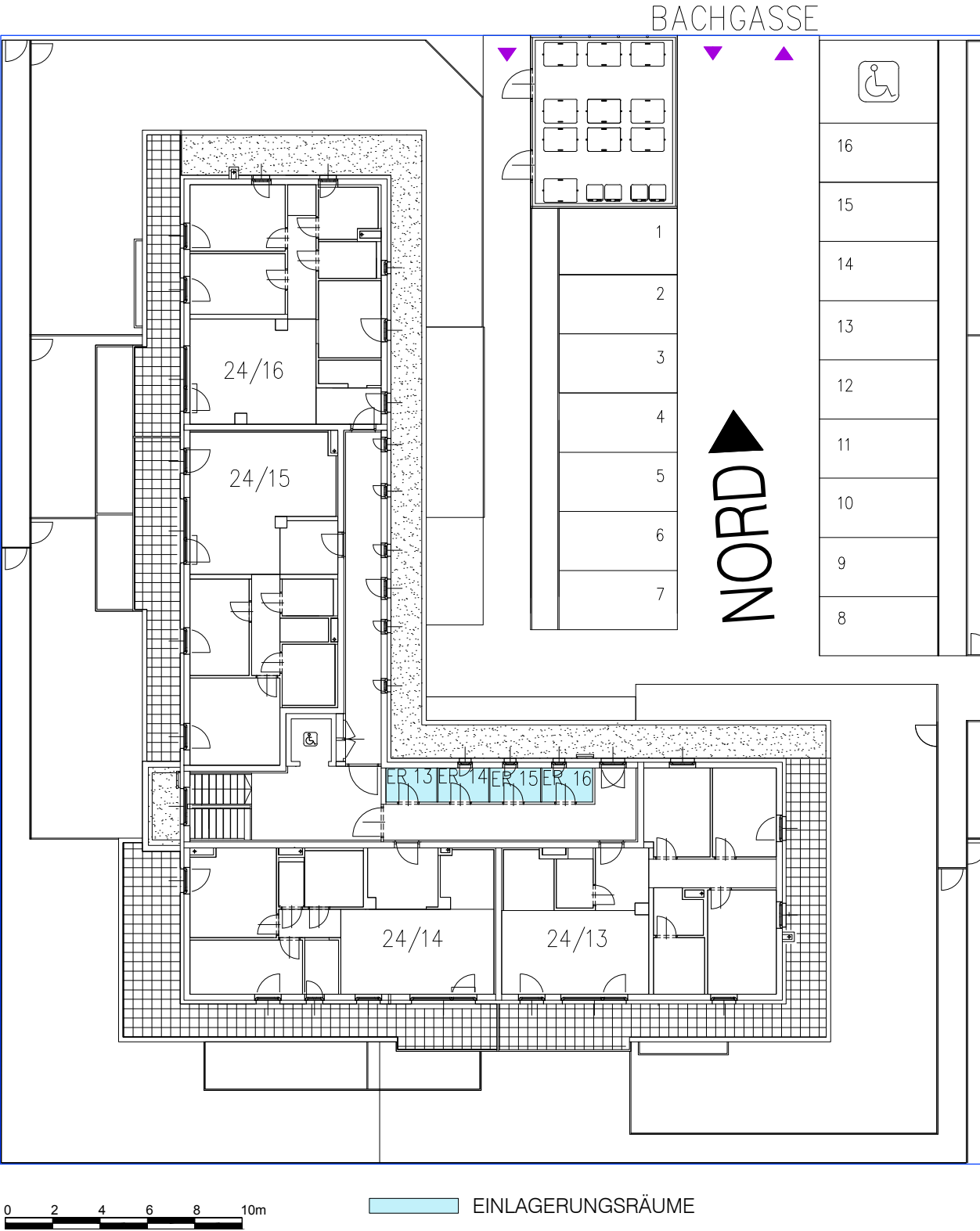
Erdgeschoß
Einlagerungsräume
Kinderwagenabstellraum
Technik



Obergeschoß
Einlagerungsräume
Kinderwagenabstellraum
Trockenraum



Dachgeschoß
Einlagerungsräume



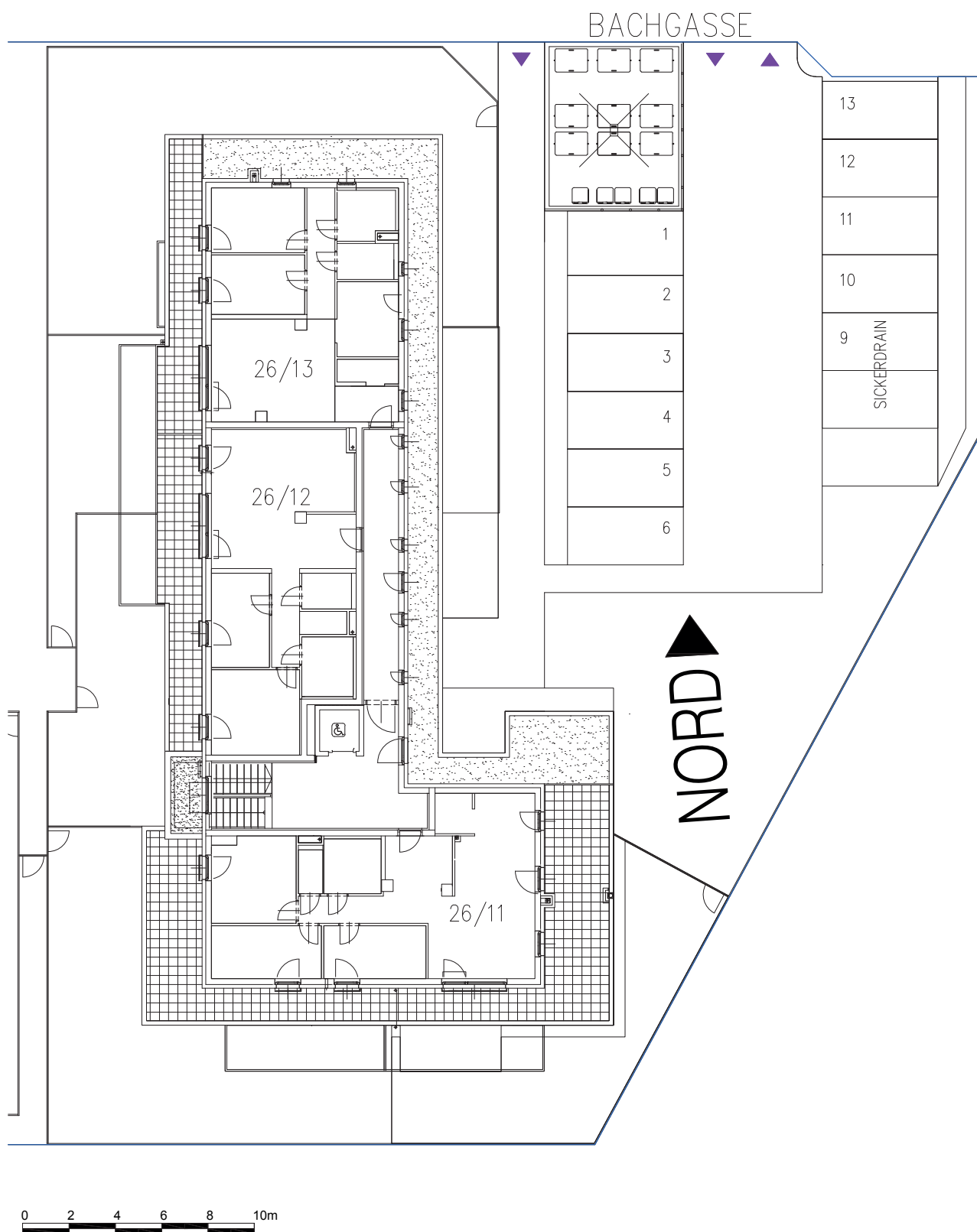
2.5. Übersichtspläne Bachgasse 26

Erdgeschoß
Einlagerungsräume
Kinderwagenabstellraum
Technik



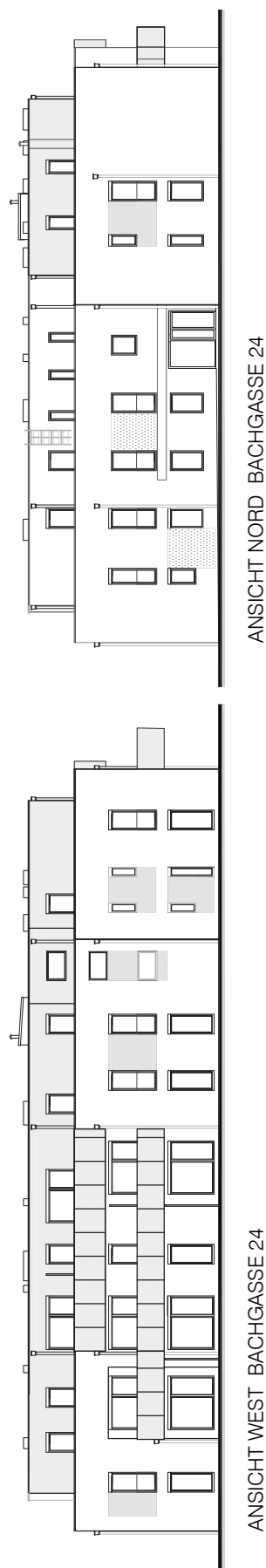
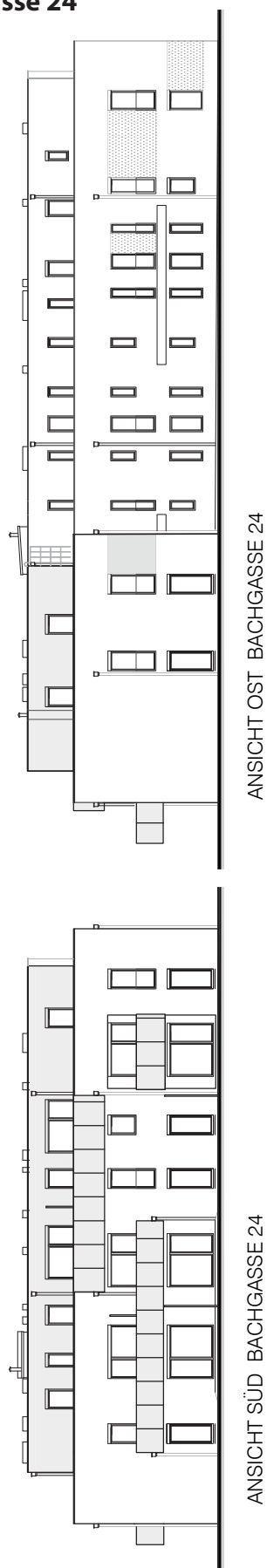


Dachgeschoß

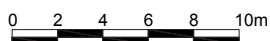
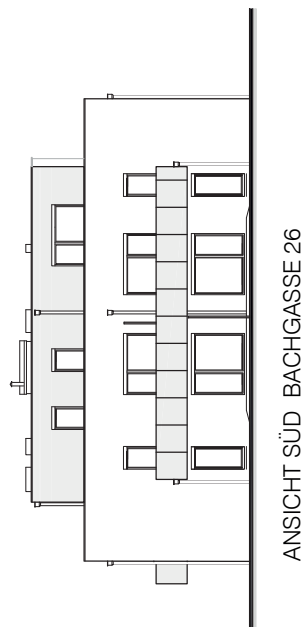
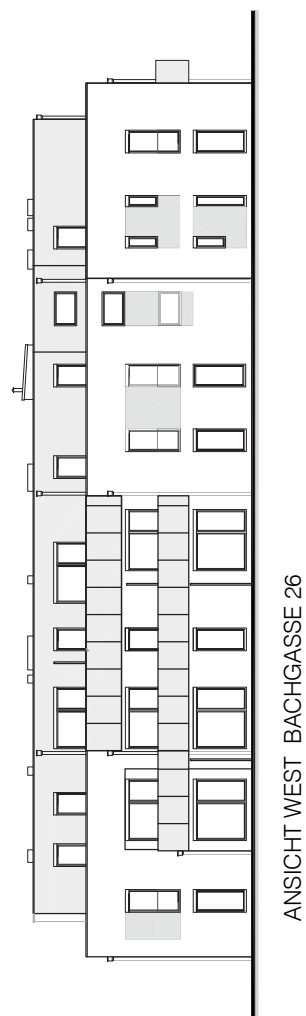
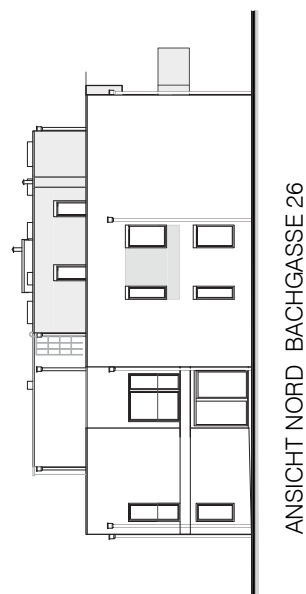
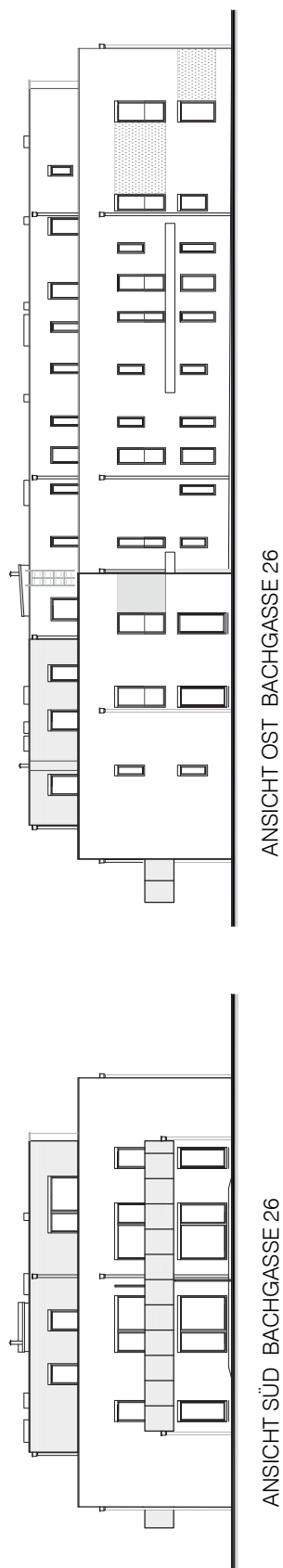


2.6. Ansichten Bachgasse 24

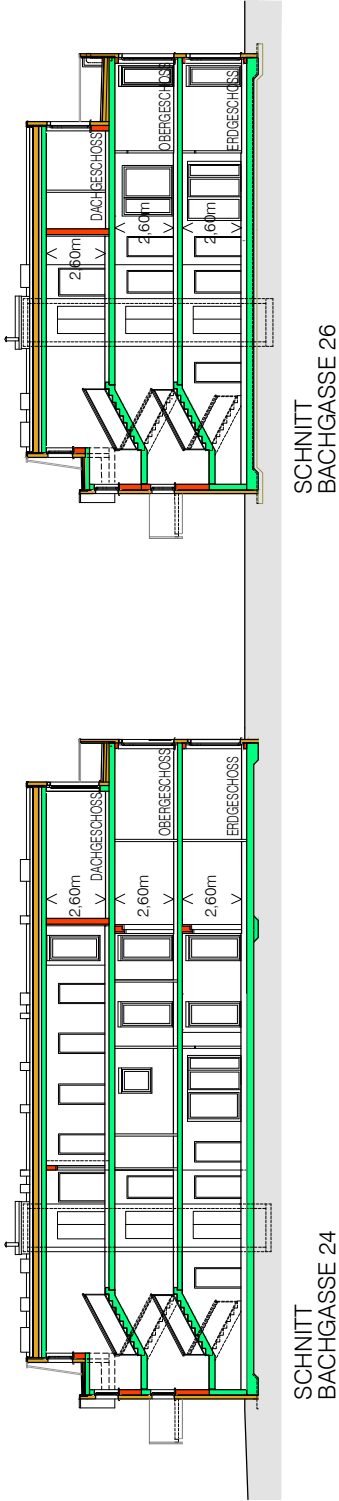
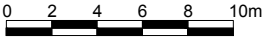
0 2 4 6 8 10m



2.7. Ansichten Bachgasse 26



2.8. Schnitte



2.9. Grundrisse Bachgasse 24

Top 01

Erdgeschoß

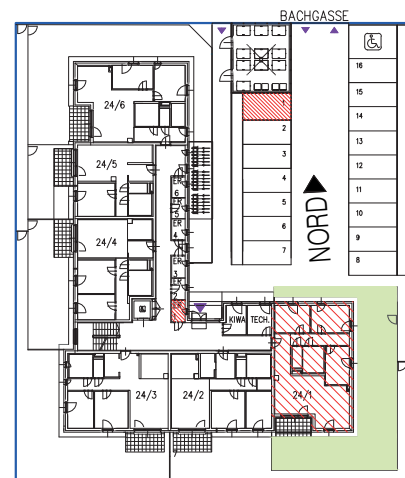
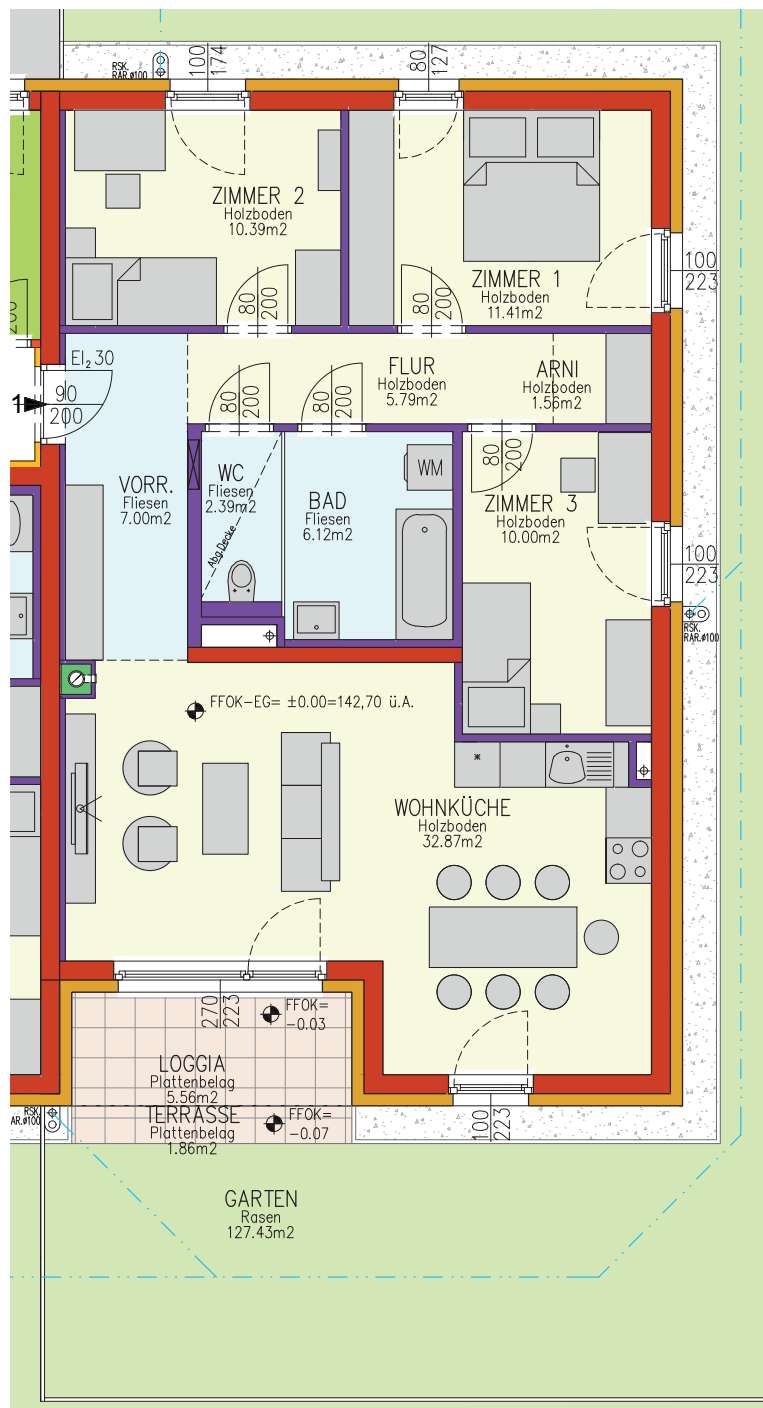
Wohnnutzfläche 87.53 m²

Eigengarten 127.43 m²

Loggia, Terrasse 7.42 m²

Einlagerungsraum 3.15 m²

Stellplatz 1 Stk.



NORD

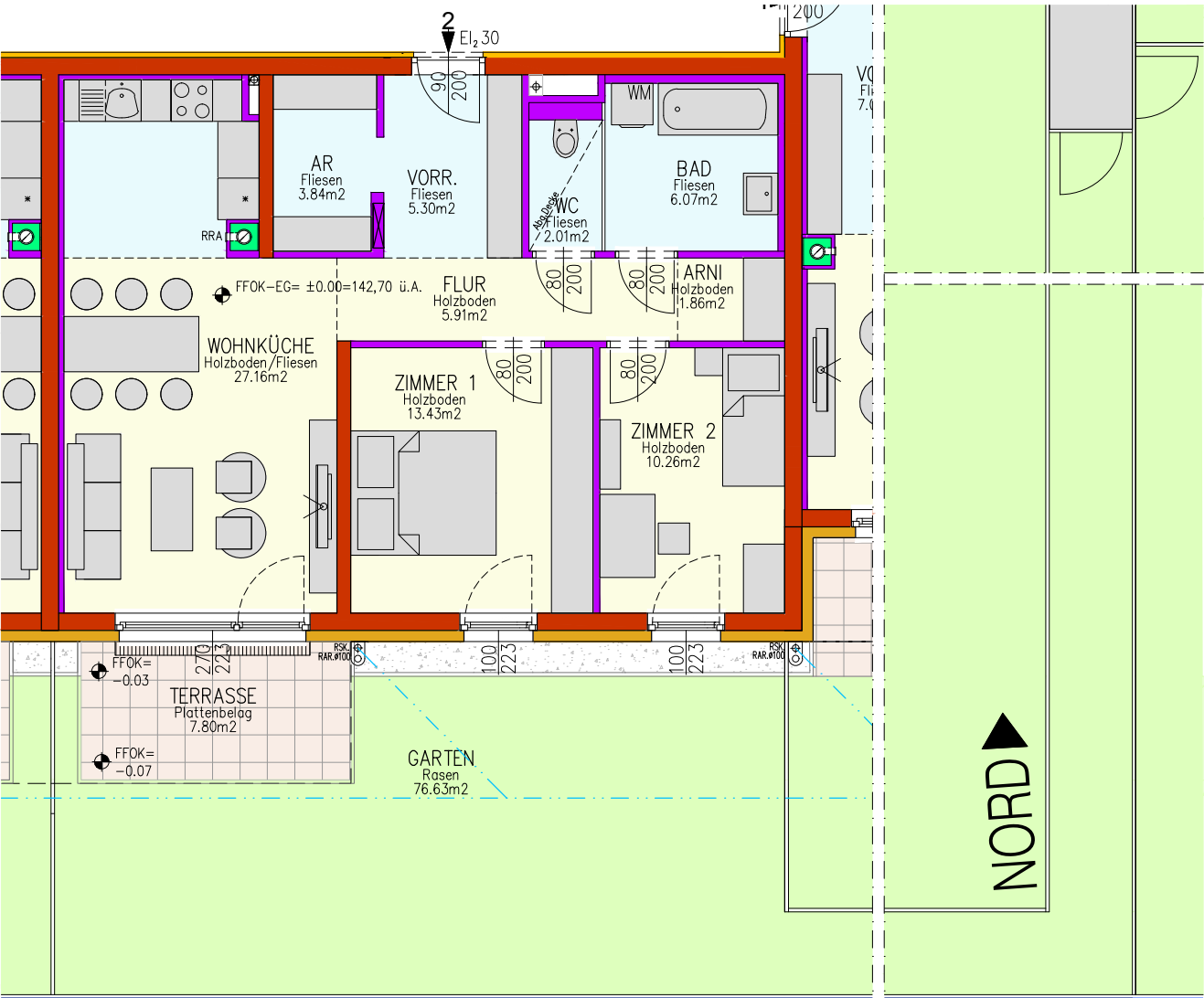
- | | | | |
|--|--------------|--|--------------|
| | ZIEGEL | | PARKETT |
| | STAHLBETON | | FLIESEN |
| | WÄRMEDÄMMUNG | | PLATTENBELAG |
| | GIPSKARTON | | |



Top 02

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	75.84 m2
Eigengarten	76.63 m2
Terrasse	7.80 m2
Einlagerungsraum	3.12 m2
Stellplatz	1 Stk.



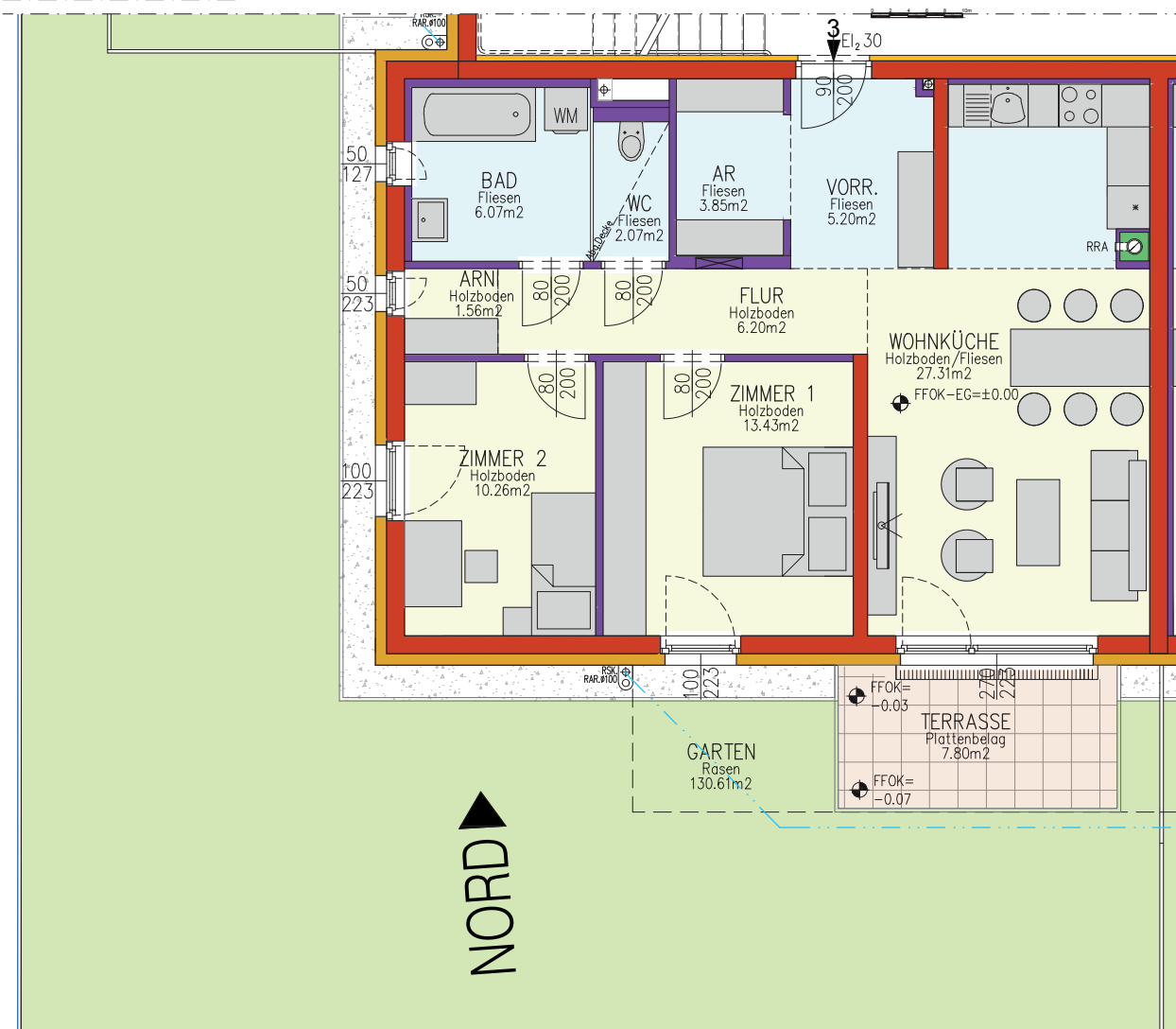
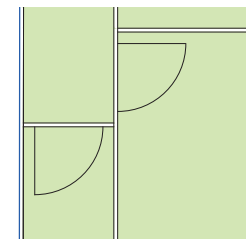
ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	PLATTENBELAG
GIPSKARTON	



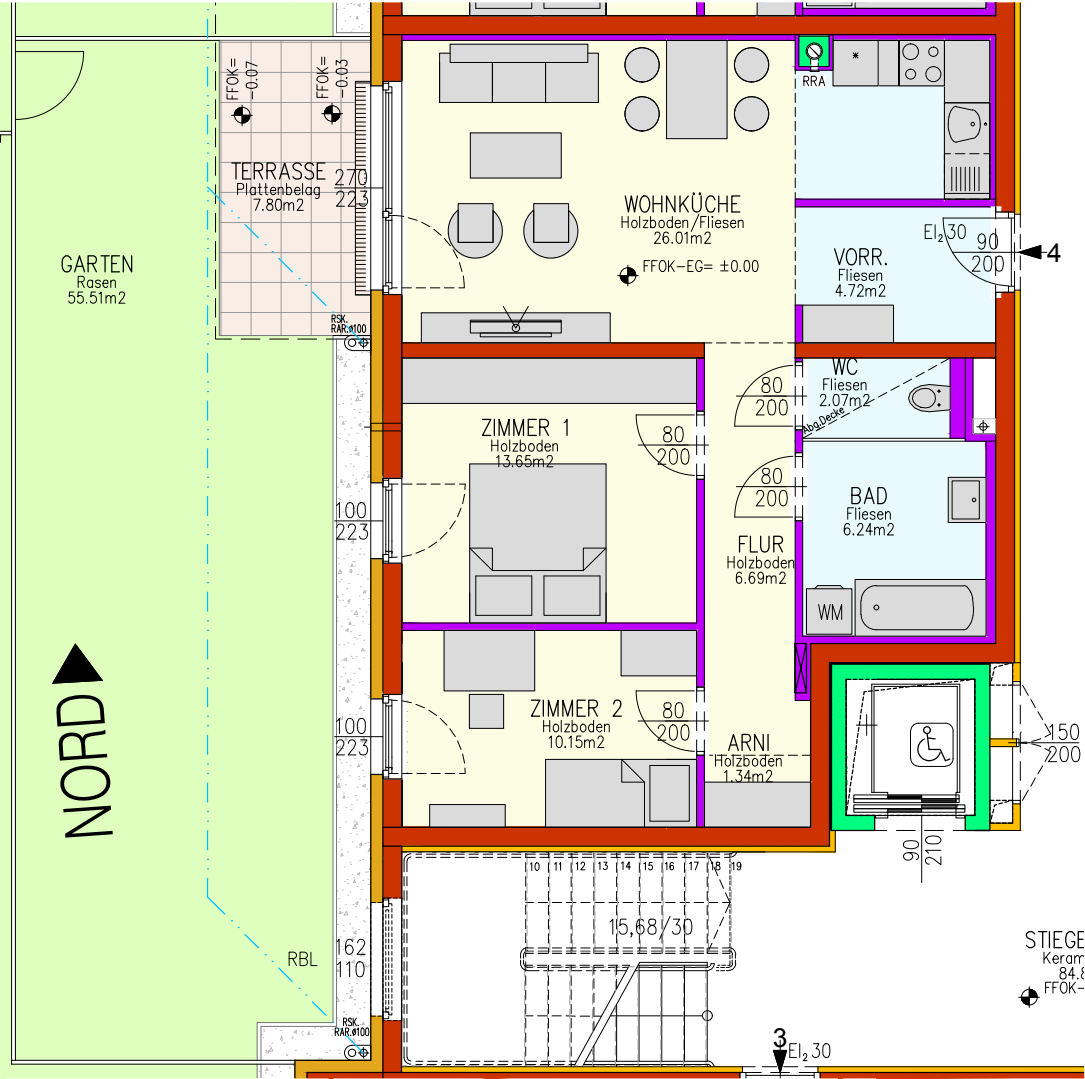
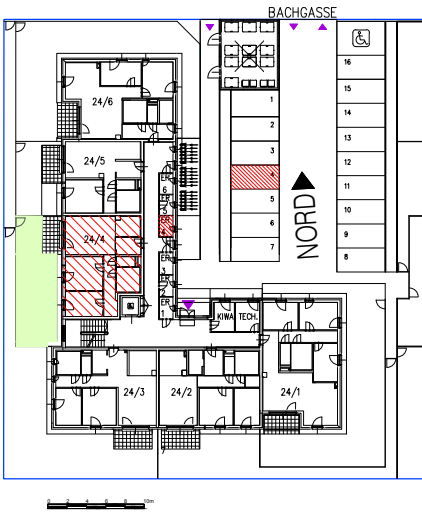
Top 03

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	75.95 m ²
Eigengarten	130.61 m ²
Terrasse	7.80 m ²
Einlagerungsraum	3.15 m ²
Stellplatz	1 Stk.



Top 04
Erdgeschoß
Wohnnutzfläche 70.87 m²
Eigengarten 55.51 m²
Terrasse 7.80 m²
Einlagerungsraum 3.00 m²
Stellplatz 1 Stk.



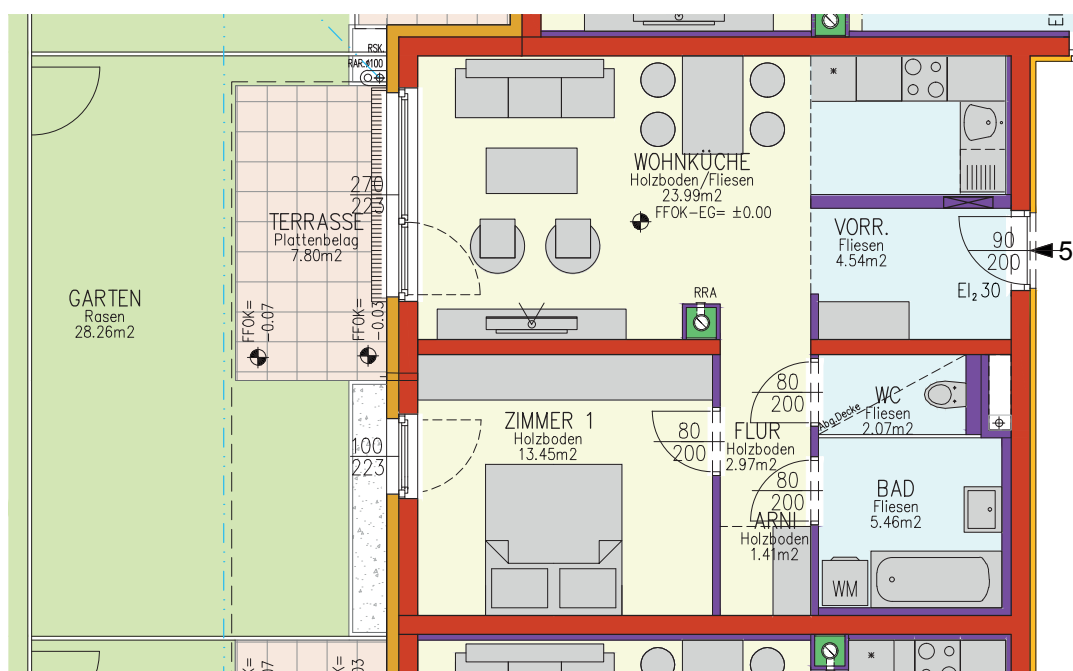
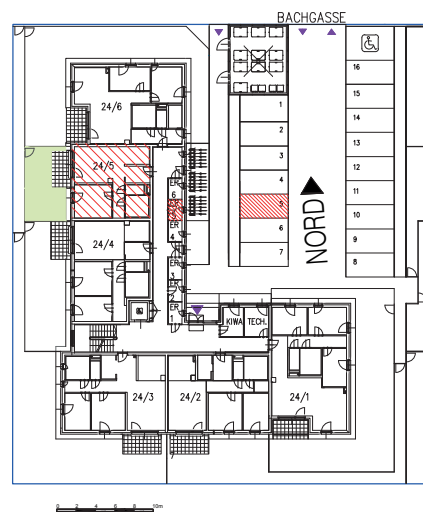
- | | | | |
|--|--------------|--|--------------|
| | ZIEGEL | | PARKETT |
| | STAHLBETON | | FLIESEN |
| | WÄRMEDÄMMUNG | | PLATTENBELAG |
| | GIPSKARTON | | |



Top 05

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	53.89 m ²
Eigengarten	28.26 m ²
Terrasse	7.80 m ²
Einlagerungsraum	2.99 m ²
Stellplatz	1 Stk.



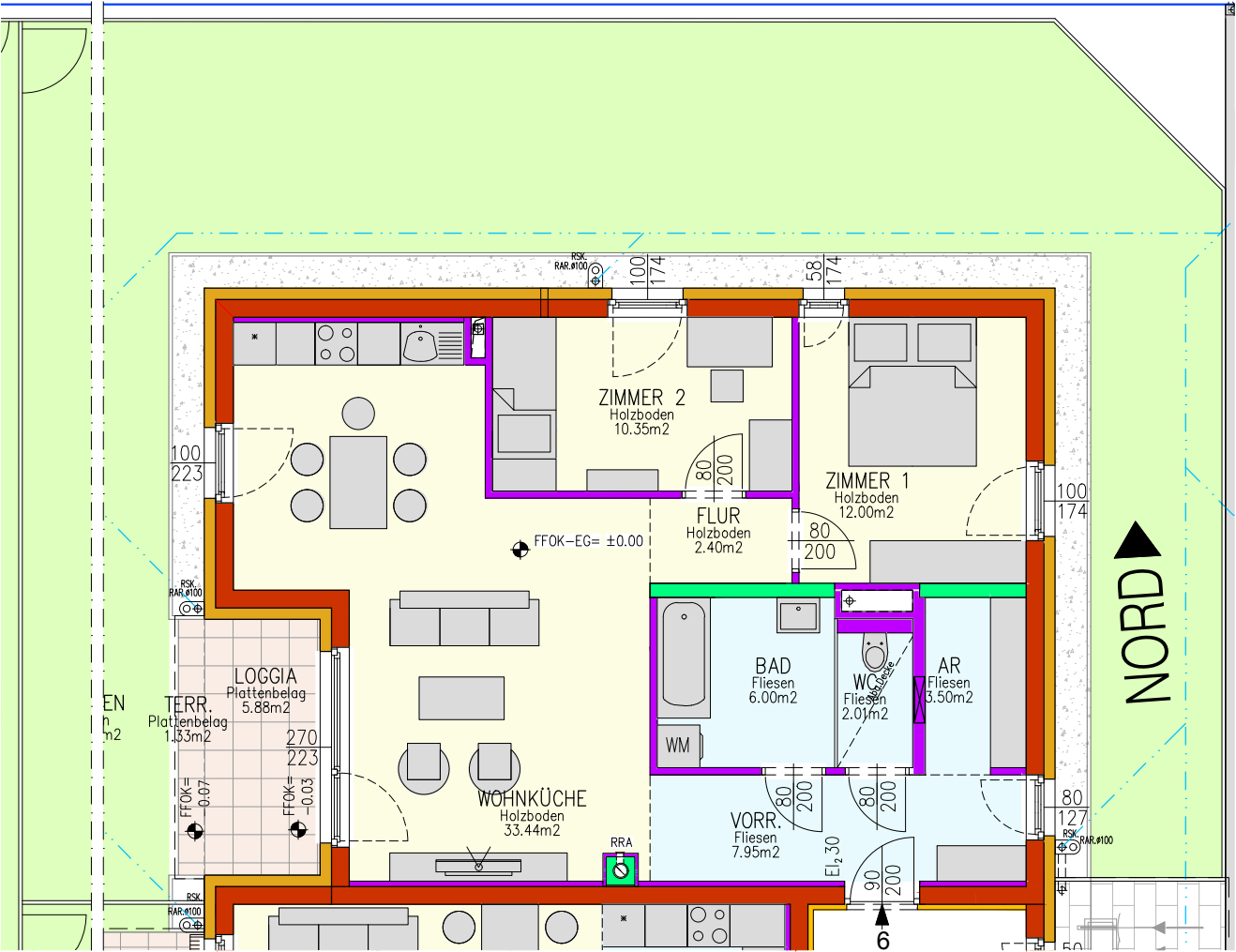
	ZIEGEL		PARKETT
	STAHLBETON		FLIESEN
	WÄRMEDÄMMUNG		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		



Top 06

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	77.65 m2
Eigengarten	127.41 m2
Loggia, Terrasse	7.21 m2
Einlagerungsraum	3.00 m2
Stellplatz	1 Stk.



ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	PLATTENBELAG
GIPSKARTON	



Top 07

Obergeschoß

Wohnnutzfläche

Loggia, Balkon

Einlagerungsraum

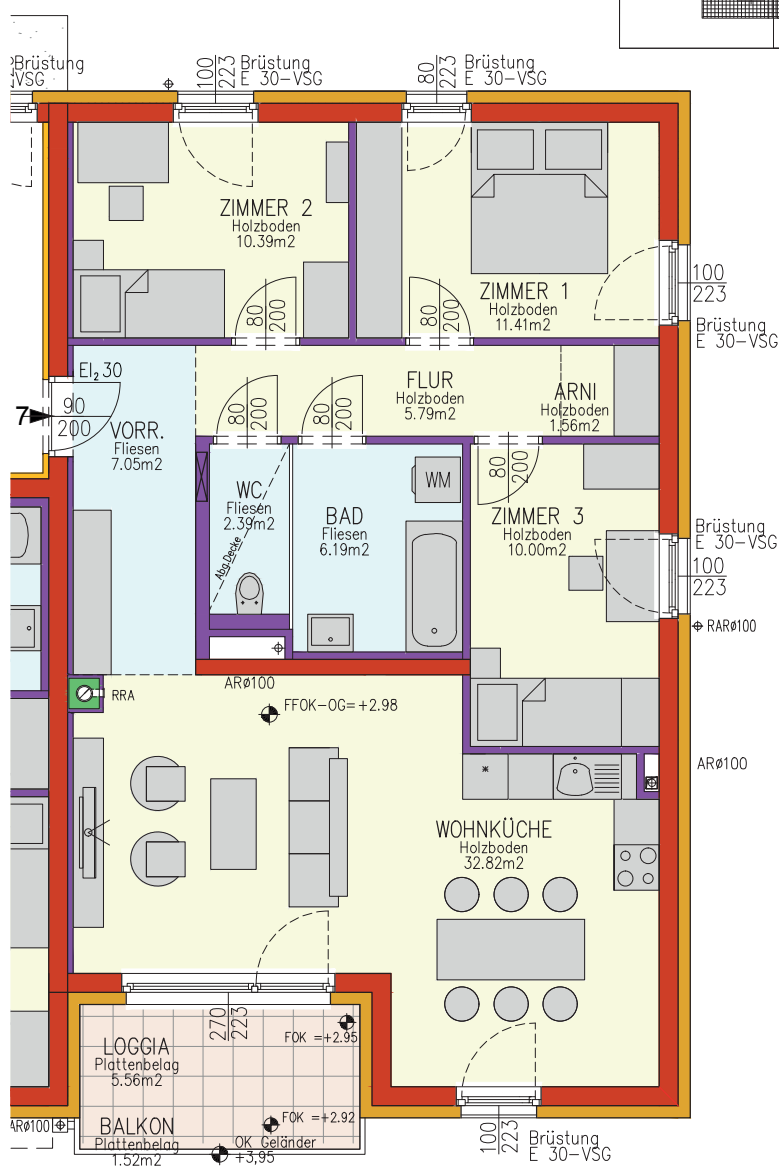
Stellplatz

87.60 m2

7.08 m²

3.75 m²

1 Stk.



NORD▲

- | | | | |
|---|--------------|---|--------------|
|  | ZIEGEL |  | PARKETT |
|  | STAHLBETON |  | FLIESEN |
|  | WÄRMEDÄMMUNG |  | PLATTENBELAG |
|  | GIPSKARTON | | |



Top 08

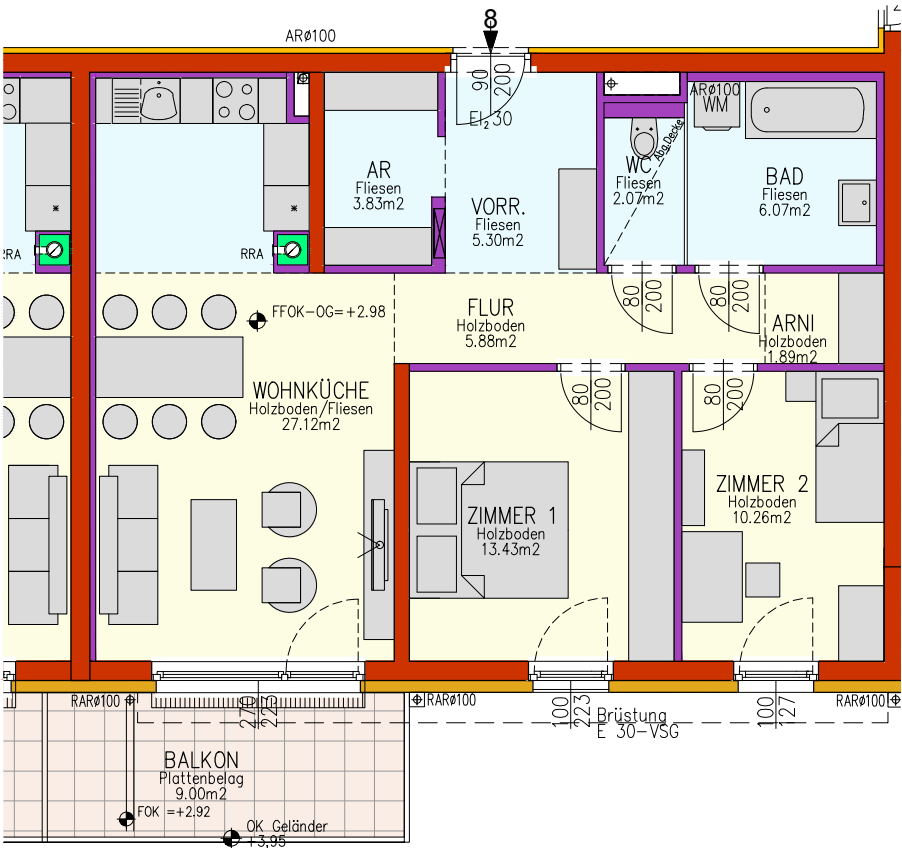
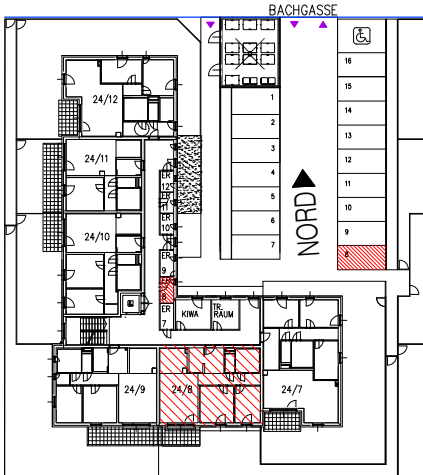
Obergeschoß

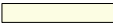
Wohnnutzfläche 75.85 m2

Balkon 9.00 m2

Einlagerungsraum 3.75 m2

Stellplatz 1 Stk.



- | | |
|--|--|
|  ZIEGEL |  PARKETT |
|  STAHLBETON |  FLIESEN |
|  WÄRMEDÄMMUNG |  PLATTENBELAG |
|  GIPSKARTON | |

0 1 2 3 4 5m

Top 09

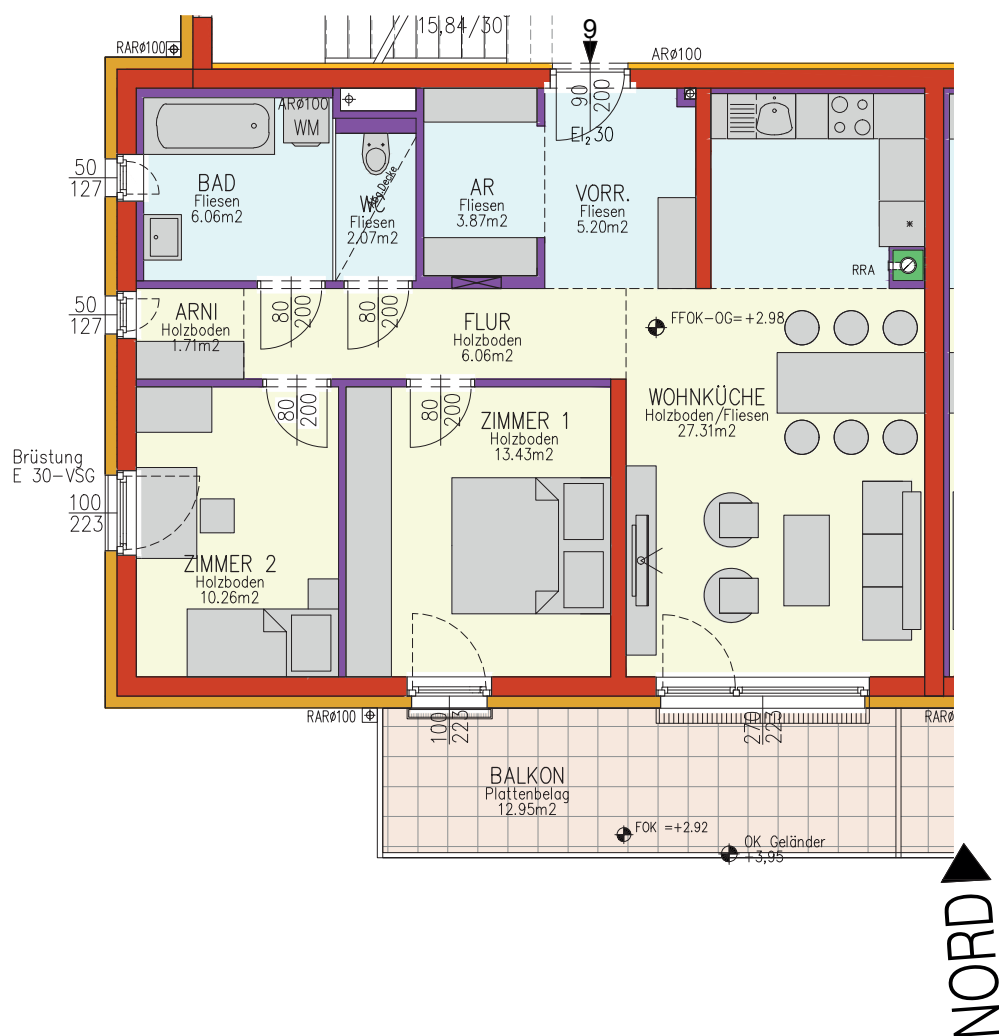
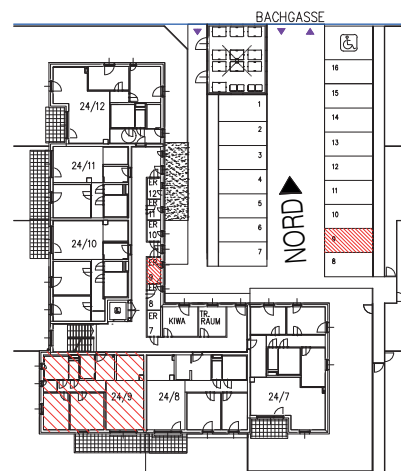
Obergeschoß

Wohnnutzfläche 75.97 m²

Balkon 12.95 m²

Einlagerungsraum 3.79 m²

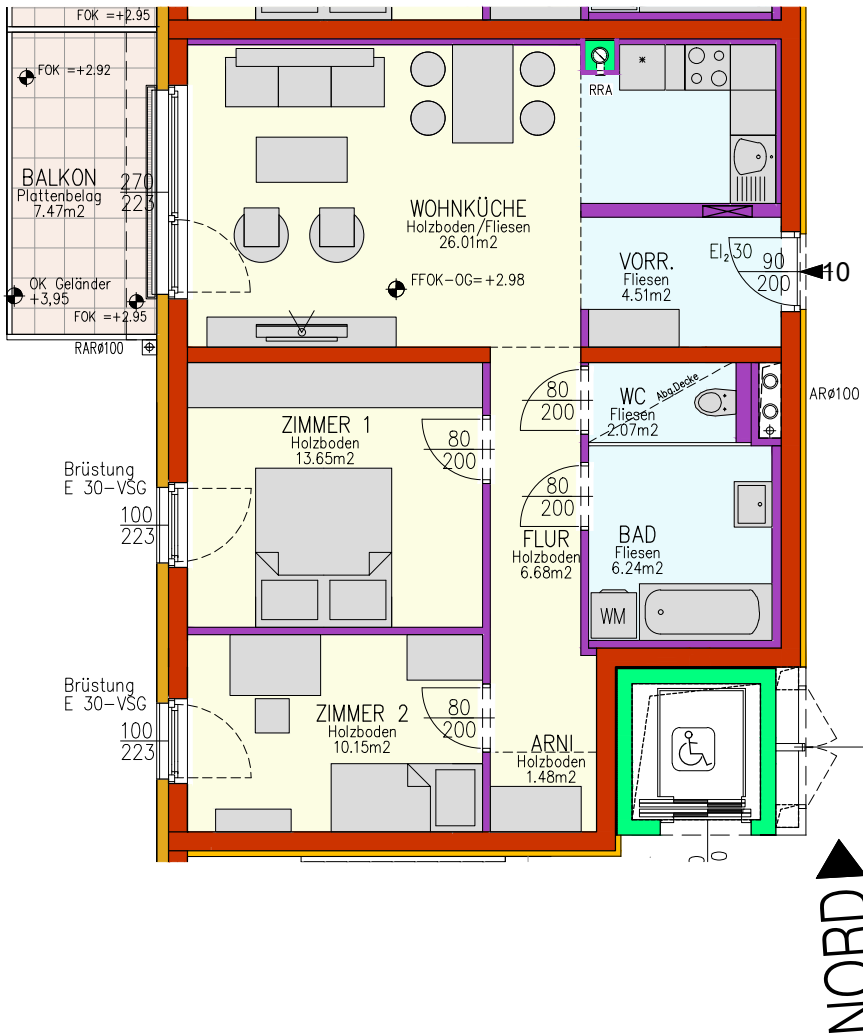
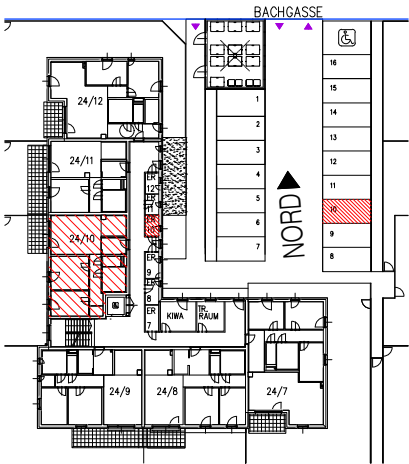
Stellplatz 1 Stk.

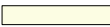


ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	PLATTENBELAG
GIPSKARTON	



Top 10
Obergeschoß
Wohnnutzfläche 70.79 m2
Balkon 7.47 m2
Einlagerungsraum 3.00 m2
Stellplatz 1 Stk.



- | | |
|--|--|
|  ZIEGEL |  PARKETT |
|  STAHLBETON |  FLIESEN |
|  WÄRMEDÄMMUNG |  PLATTENBELAG |
|  GIPSKARTON | |



Top 11

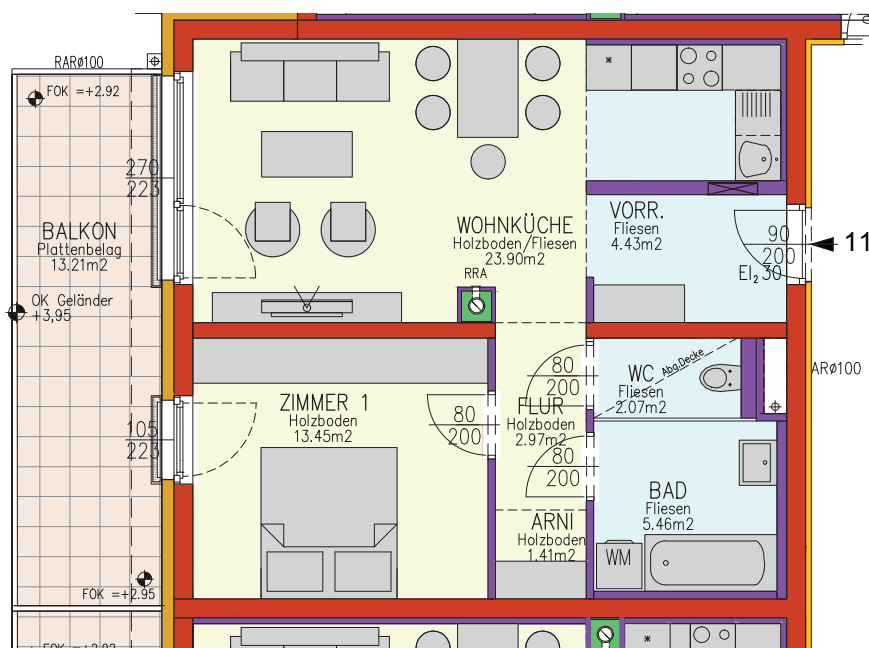
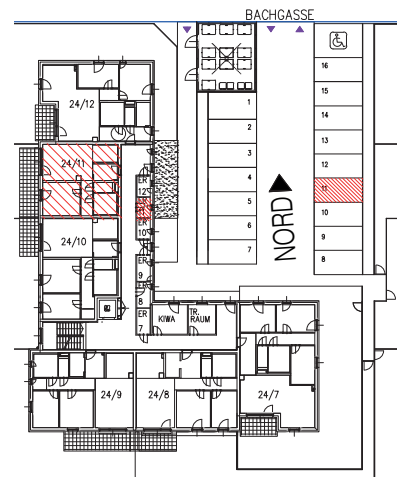
Obergeschoß

Wohnnutzfläche 53.69 m²

Balkon 13.21 m²

Einlagerungsraum 2.99 m²

Stellplatz 1 Stk.



NORD

ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	PLATTENBELAG
GIPSKARTON	



Top 12

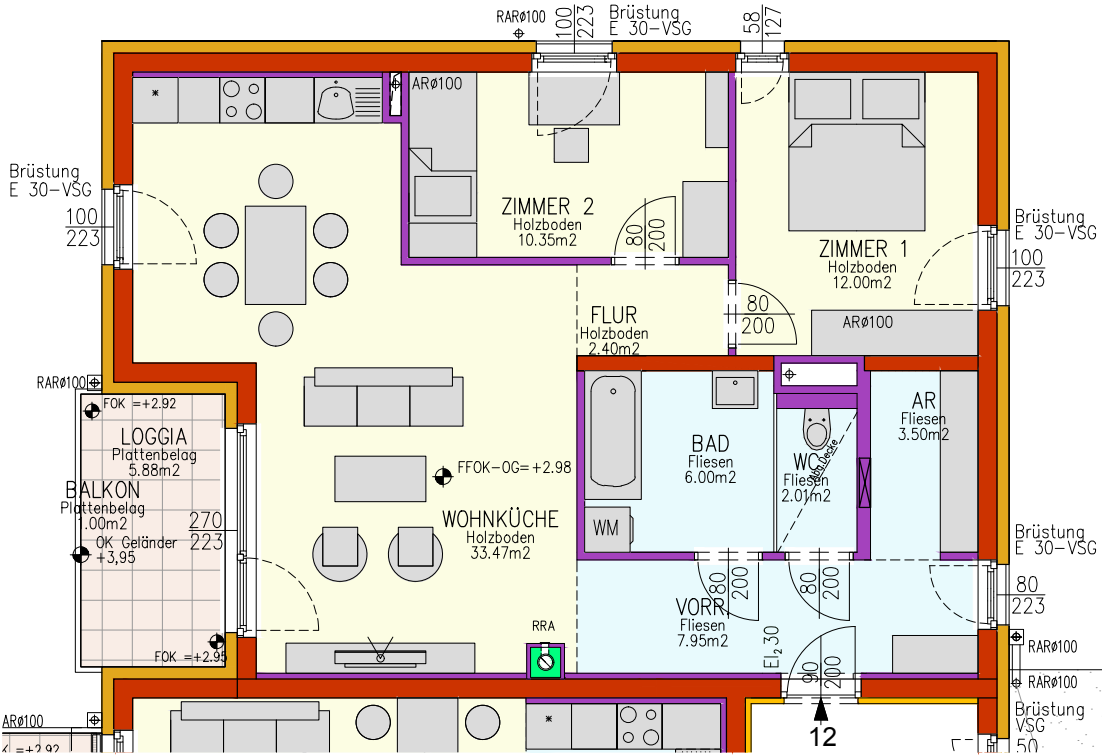
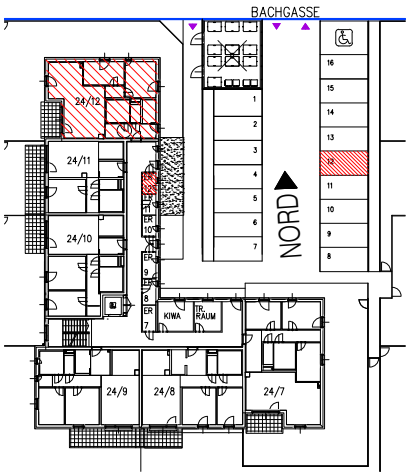
Obergeschoß

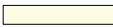
Wohnnutzfläche 77.68 m2

Loggia, Balkon 6.88 m2

Einlagerungsraum 3.00 m2

Stellplatz 1 Stk.



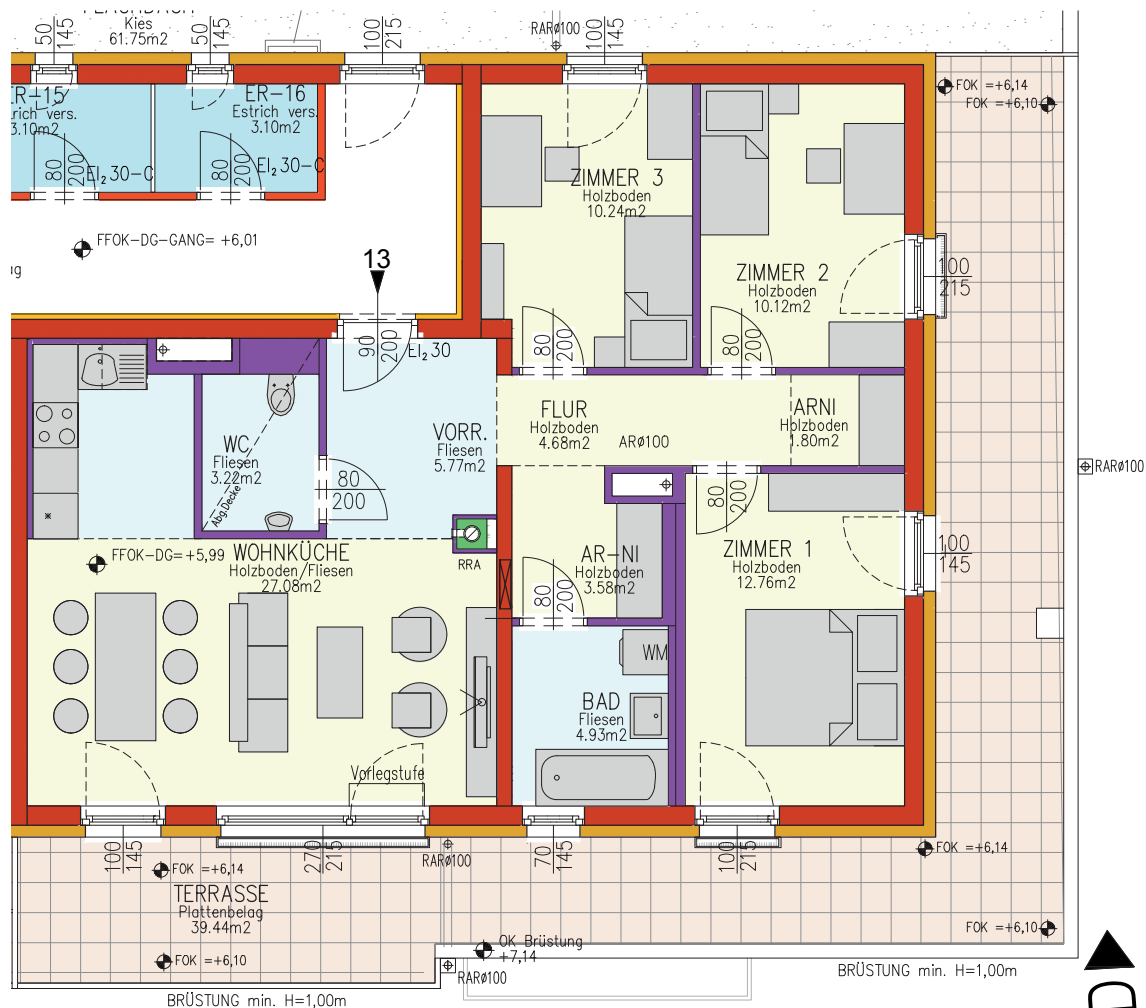
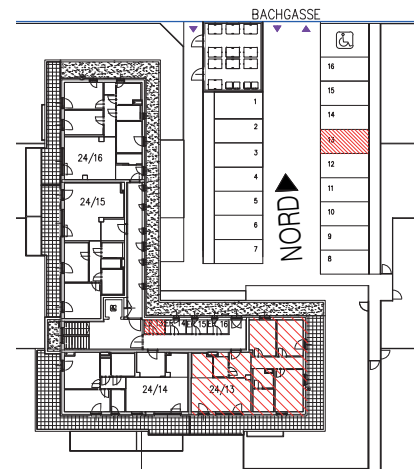
- | | |
|--|--|
|  ZIEGEL |  PARKETT |
|  STAHLBETON |  FLIESEN |
|  WÄRMEDÄMMUNG |  PLATTENBELAG |
|  GIPSKARTON | |



Top 13

Dachgeschoß

Wohnnutzfläche	84.18 m2
Terrasse	39.44 m2
Einlagerungsraum	3.10 m2
Stellplatz	1 Stk.

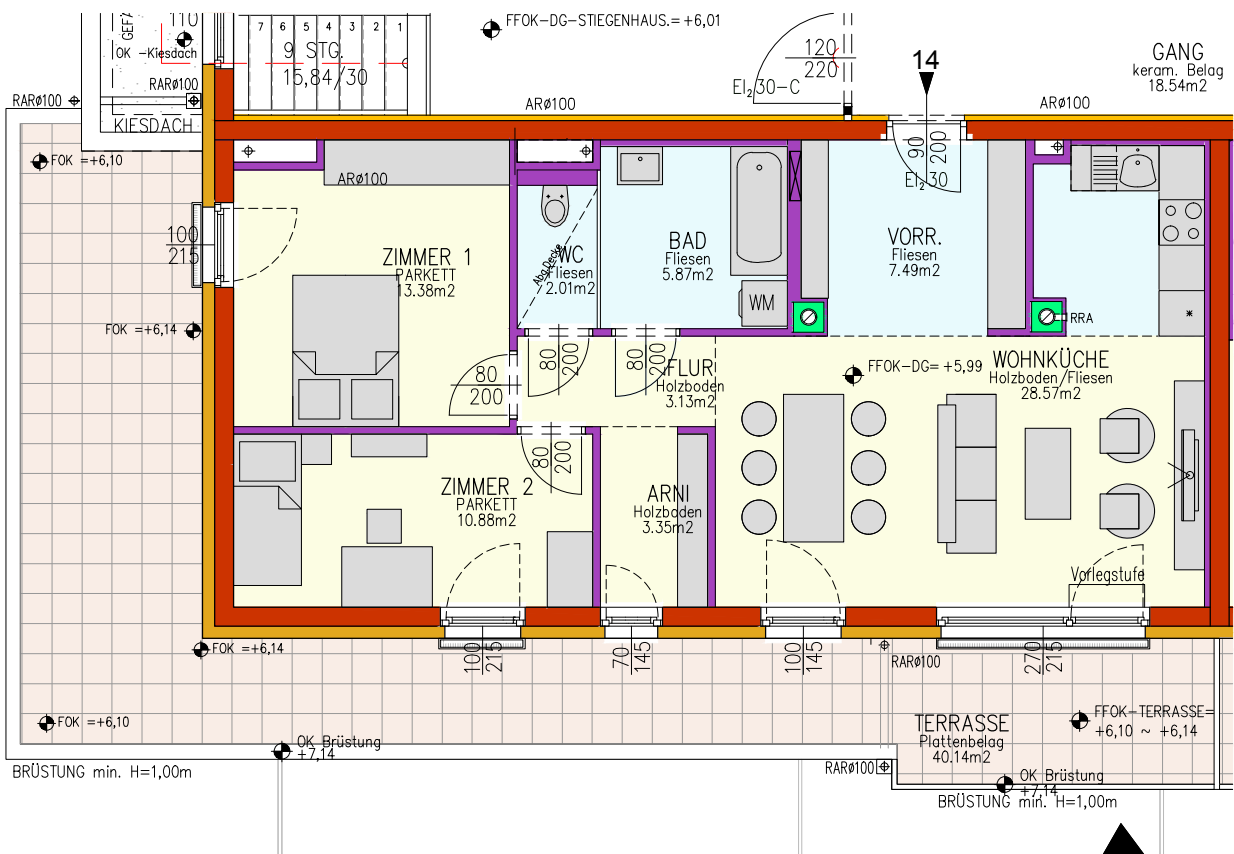
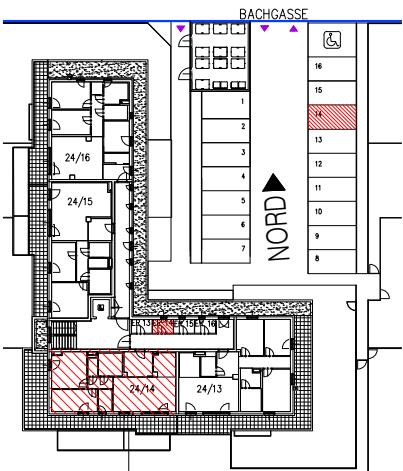


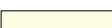
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 336 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

- | | | | |
|---|--------------|---|--------------|
|  | ZIEGEL |  | PARKETT |
|  | STAHLBETON |  | FLIESEN |
|  | WÄRMEDÄMMUNG |  | PLATTENBELAG |
|  | GIPSKARTON | | |



Top 14
Dachgeschoß
Wohnnutzfläche 74.68 m2
Terrasse 40.14 m2
Einlagerungsraum 3.10 m2
Stellplatz 1 Stk.



- | | |
|--|--|
|  ZIEGEL |  PARKETT |
|  STAHLBETON |  FLIESEN |
|  WÄRMEDÄMMUNG |  PLATTENBELAG |
|  GIPSKARTON | |



Top 15

Dachgeschoß

Wohnnutzfläche

Terrasse

Einlagerungsraum

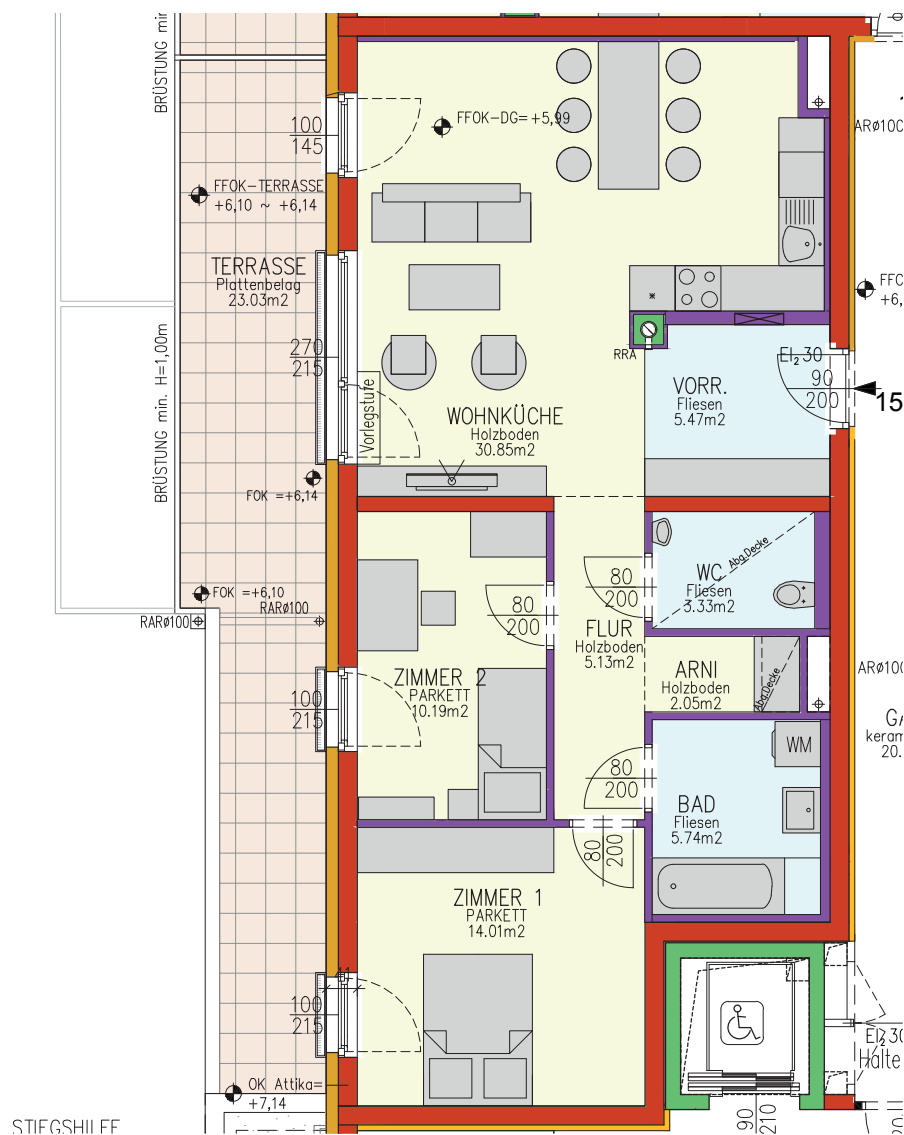
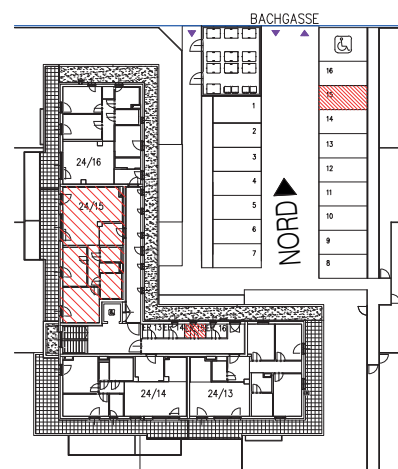
Stellplatz

76.77 m²

23.03 m²

3.10 m²

1 Stk.



NORD ▲



- | | | | |
|---|--------------|---|--------------|
|  | ZIEGEL |  | PARKETT |
|  | STAHLBETON |  | FLIESEN |
|  | WÄRMEDÄMMUNG |  | PLATTENBELAG |
|  | GIPSKARTON | | |

Top 16

Dachgeschoß

Wohnnutzfläche

Terrasse

Einlagerungsraum

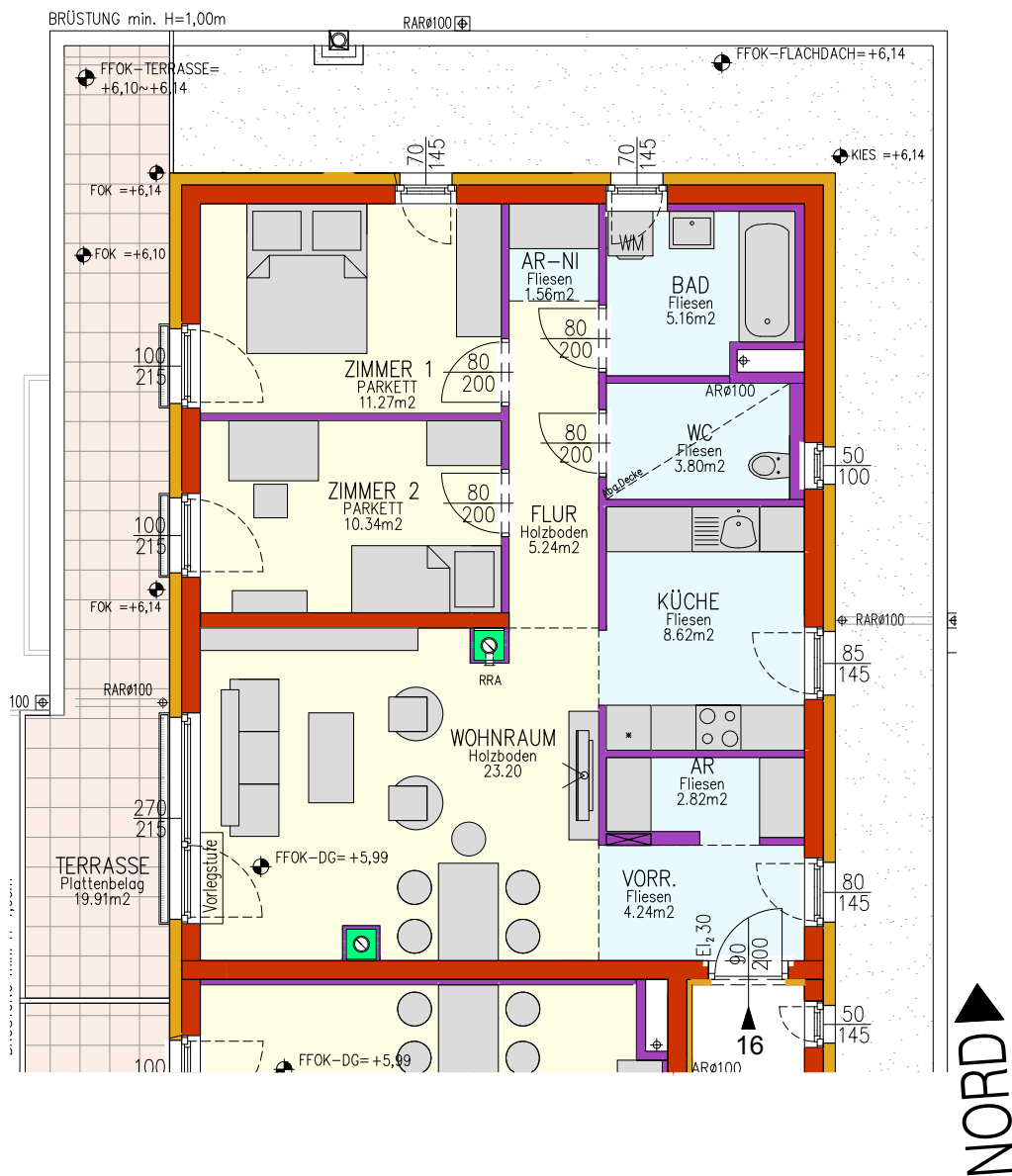
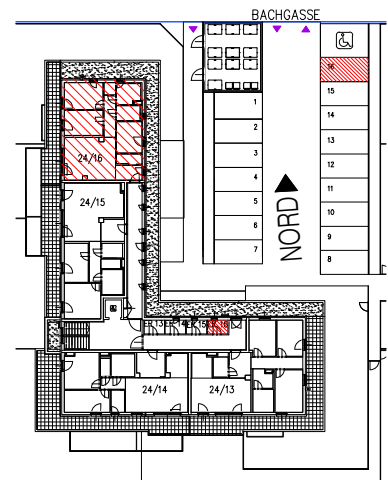
Stellplatz

76.25 m²

19.91 m²

3.10 m²

1 Stk.



- | | | | |
|---|--------------|---|--------------|
|  | ZIEGEL |  | PARKETT |
|  | STAHLBETON |  | FLIESEN |
|  | WÄRMEDÄMMUNG |  | PLATTENBELAG |
|  | GIPSKARTON | | |



2.10. Grundrisse Bachgasse 26

Top 01

Erdgeschoß

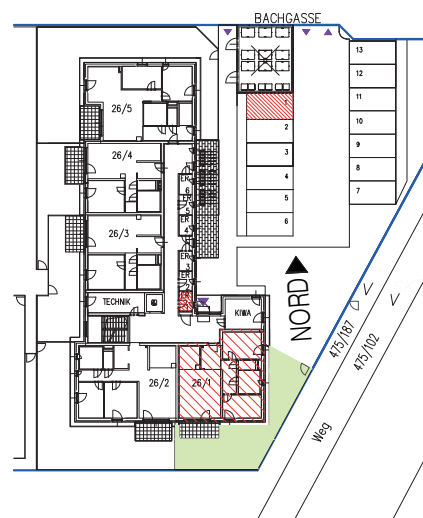
Wohnnutzfläche 69.93 m²

Eigengarten 68.82 m²

Terrasse 8.72 m²

Einlagerungsraum 2.91 m²

Stellplatz 1 Stk.

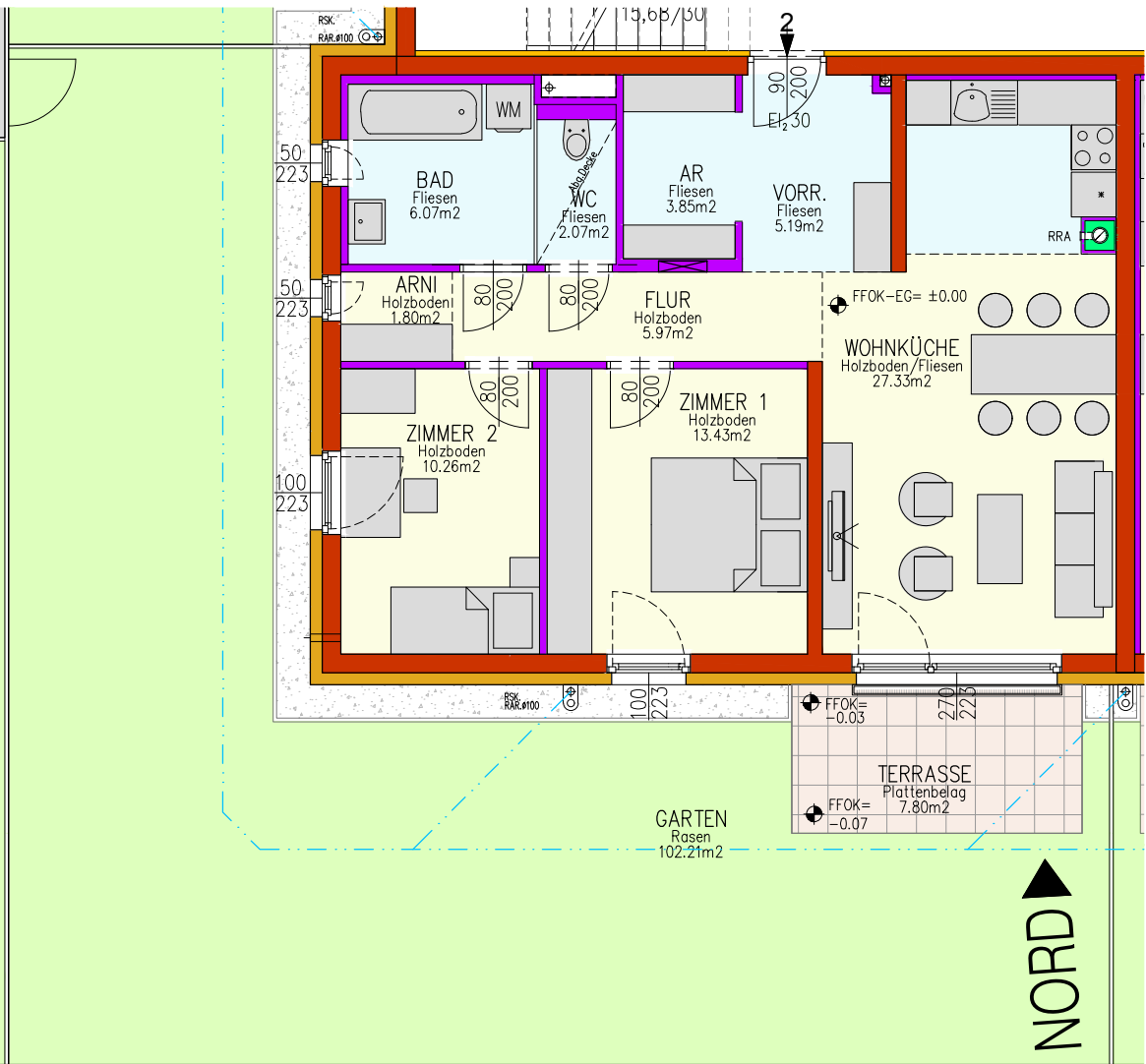
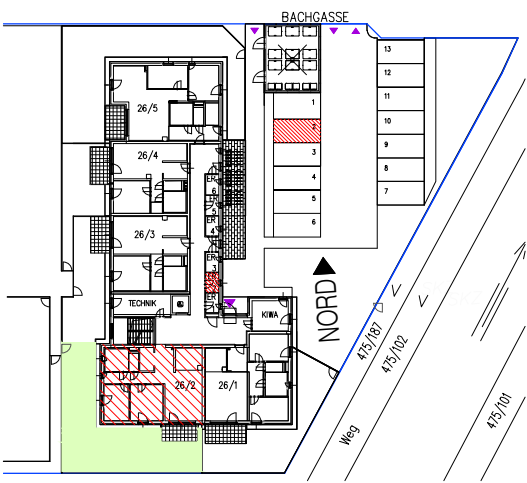


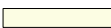
NORD

ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	PLATTENBELAG
GIPSKARTON	



Top 02
Erdgeschoß
Wohnnutzfläche 75.97 m2
Eigengarten 102.21 m2
Terrasse 7.80 m2
Einlagerungsraum 2.91 m2
Stellplatz 1 Stk.



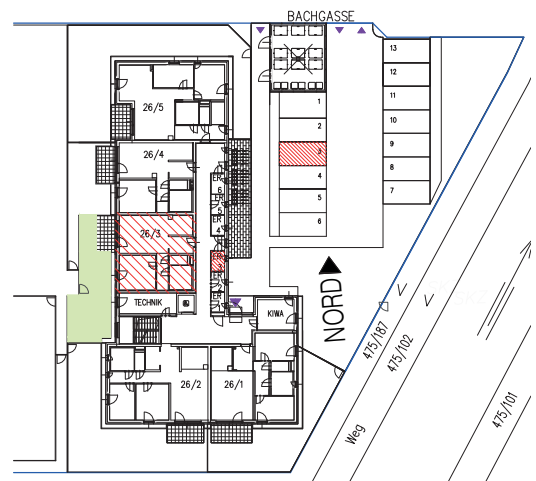
- | | |
|--|--|
|  ZIEGEL |  PARKETT |
|  STAHLBETON |  FLIESEN |
|  WÄRMEDÄMMUNG |  PLATTENBELAG |
|  GIPSKARTON | |



Top 03

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	57.94 m ²
Eigengarten	49.64 m ²
Terrasse	7.80 m ²
Einlagerungsraum	2.91 m ²
Stellplatz	1 Stk.



ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	PLATTENBELAG
GIPSKARTON	



Top 04

Erdgeschoß

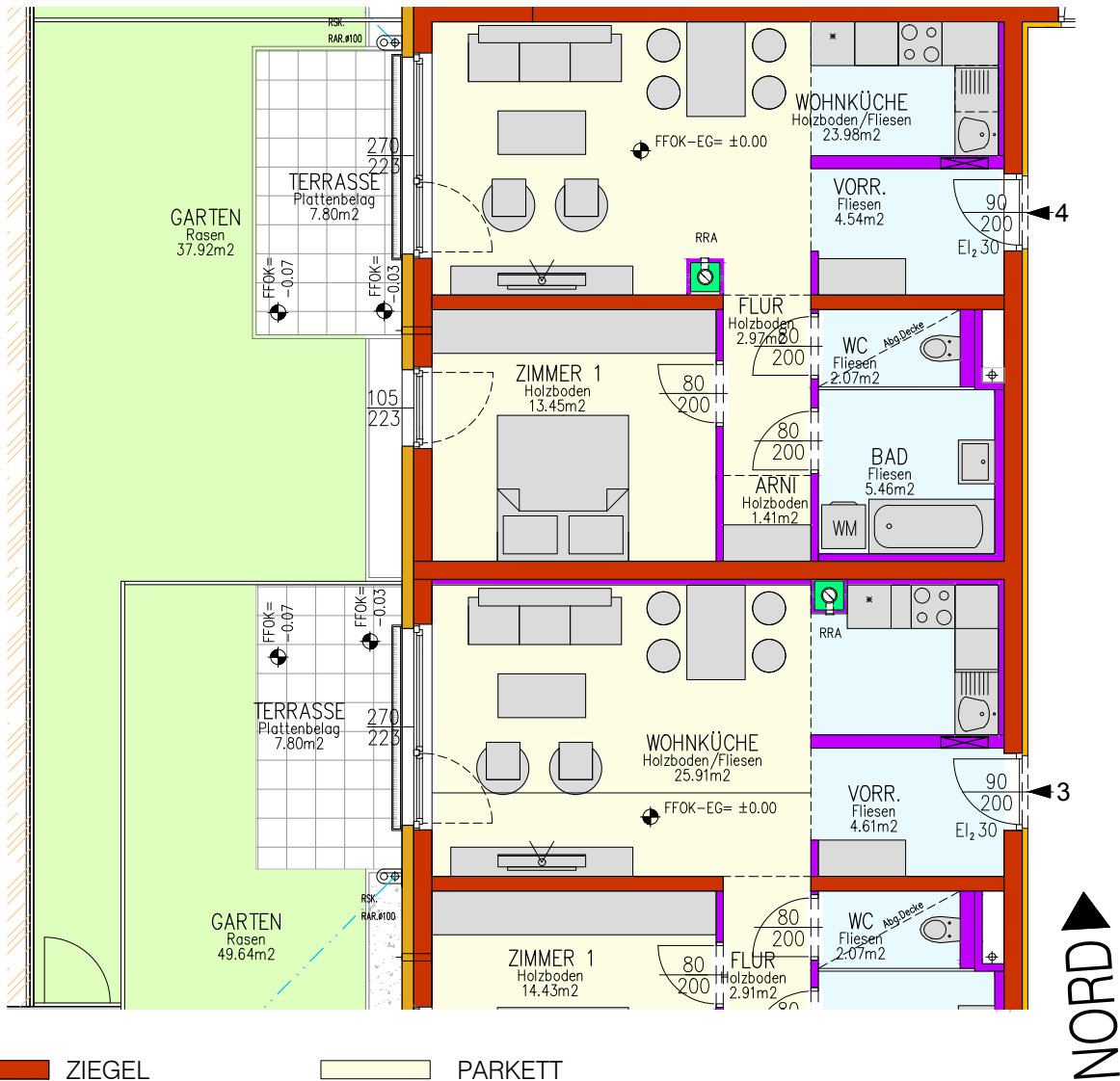
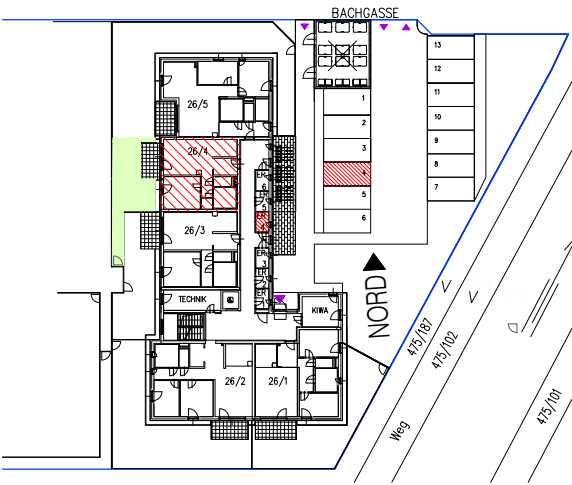
Wohnnutzfläche 53.88 m²

Eigengarten 37.92 m²

Terrasse 7.80 m²

Einlagerungsraum 3.00 m²

Stellplatz 1 Stk.



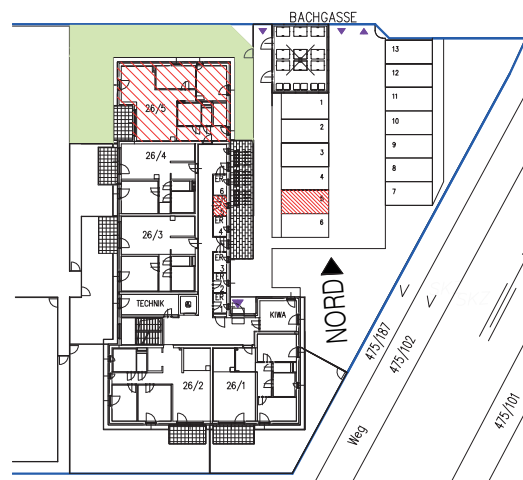
- | | |
|--|--|
|  ZIEGEL |  PARKETT |
|  STAHLBETON |  FLIESEN |
|  WÄRMEDÄMMUNG |  PLATTENBELAG |
|  GIPSKARTON | |

0 1 2 3 4 5m

Top 05

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	77.68 m ²
Eigengarten	131.56 m ²
Terrasse	7.50 m ²
Einlagerungsraum	2.99 m ²
Stellplatz	1 Stk.



ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	PLATTENBELAG
GIPSKARTON	

0 1 2 3 4 5m

Top 06

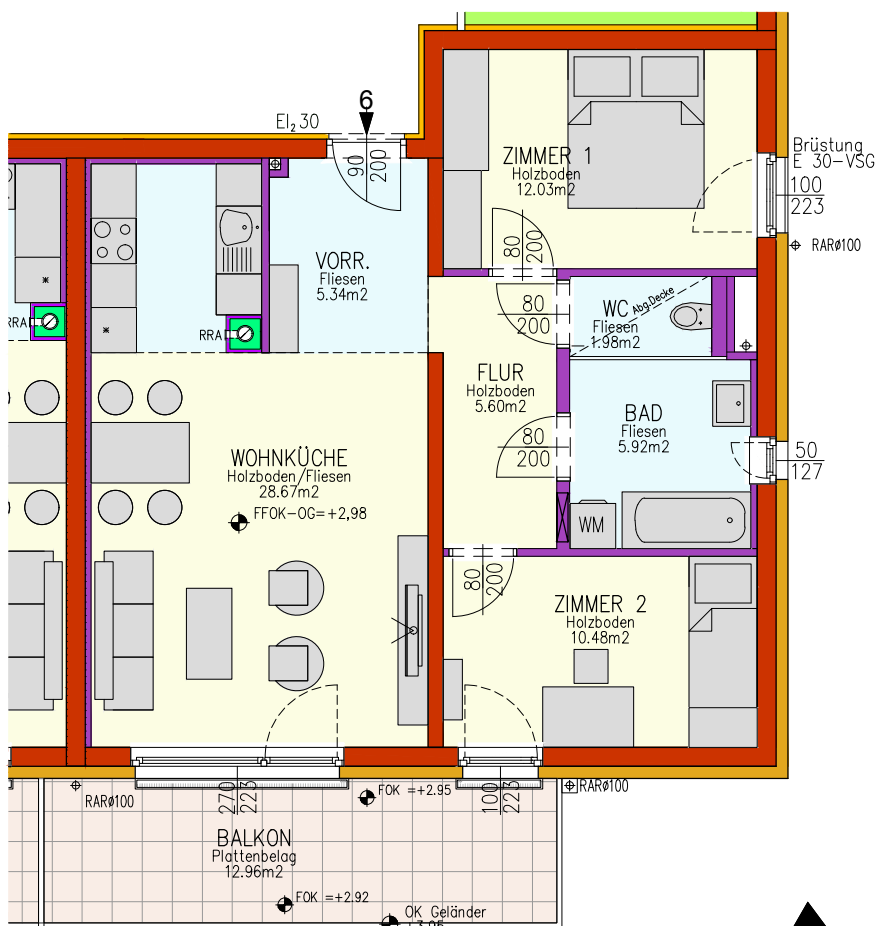
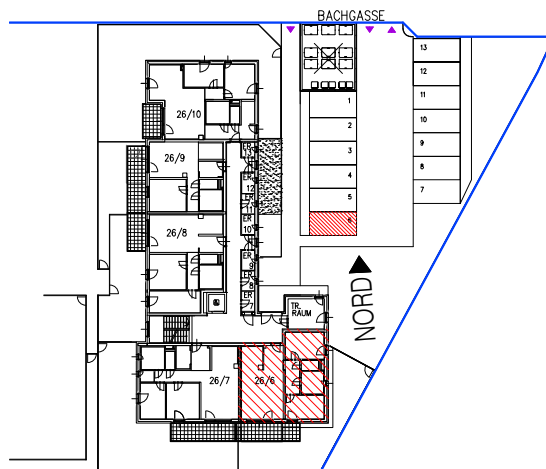
Obergeschoß

Wohnnutzfläche	70.02 m2
----------------	----------

Balkon	12.96 m2
--------	----------

Einlagerungsraum im EG 3.00 m2

Stellplatz	1 Stk.
------------	--------



NORD ▲

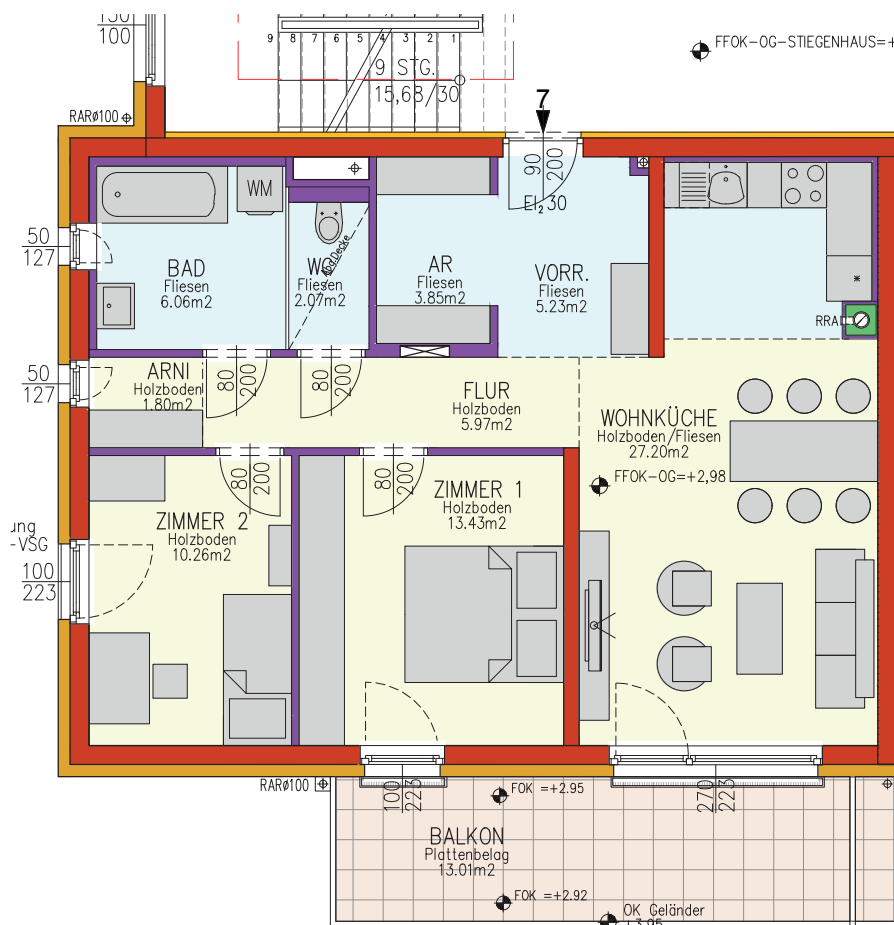
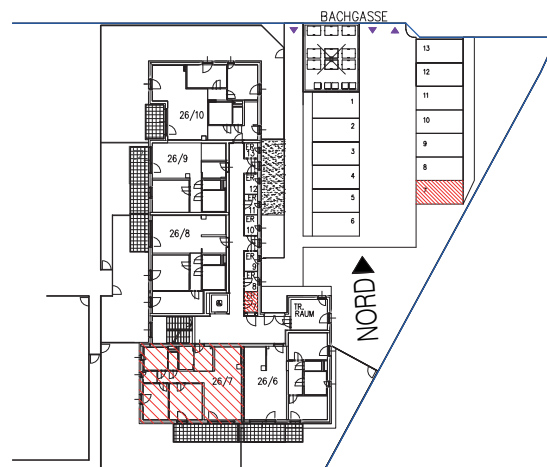
- | | | | |
|---|--------------|---|--------------|
|  | ZIEGEL |  | PARKETT |
|  | STAHLBETON |  | FLIESEN |
|  | WÄRMEDÄMMUNG |  | PLATTENBELAG |
|  | GIPSKARTON | | |



Top 07

Obergeschoß

Wohnnutzfläche	75.87 m ²
Balkon	13.01 m ²
Einlagerungsraum	2.91 m ²
Stellplatz	1 Stk.



ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	PLATTENBELAG
GIPSKARTON	



Top 08

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche

70.89 m²

Balkon

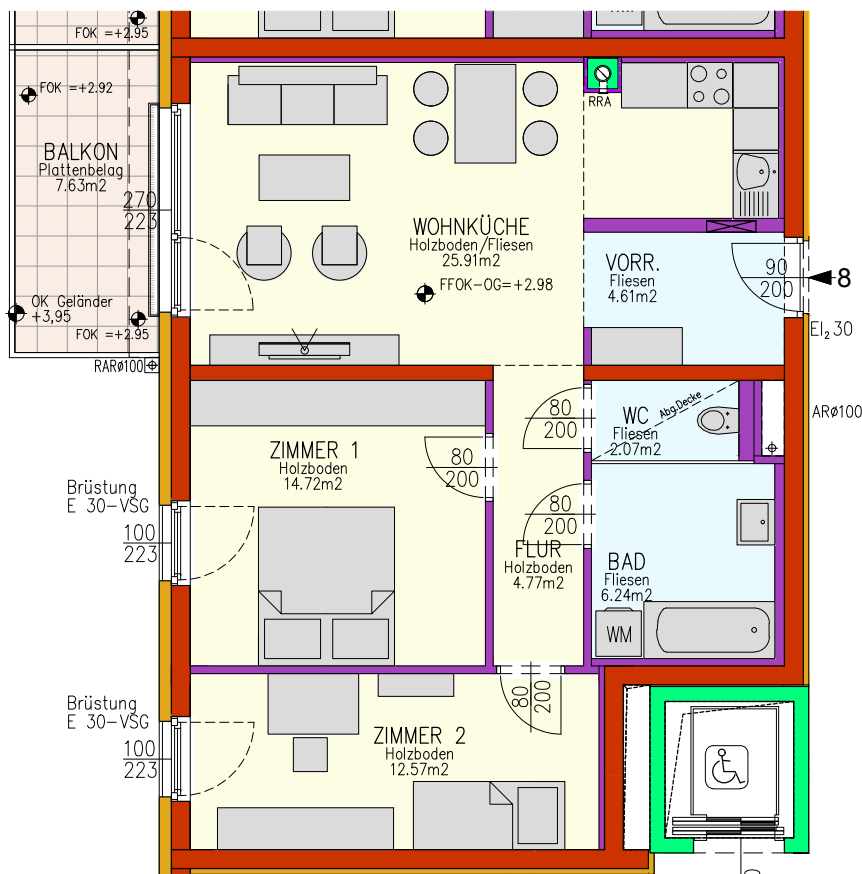
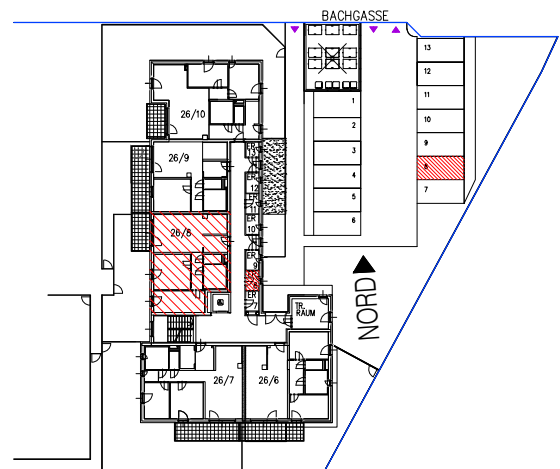
7.63 m²

Einlagerungsraum

2.97 m²

Stellplatz

1 Stk.



	ZIEGEL		PARKETT
	STAHLBETON		FLIESEN
	WÄRMEDÄMMUNG		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		

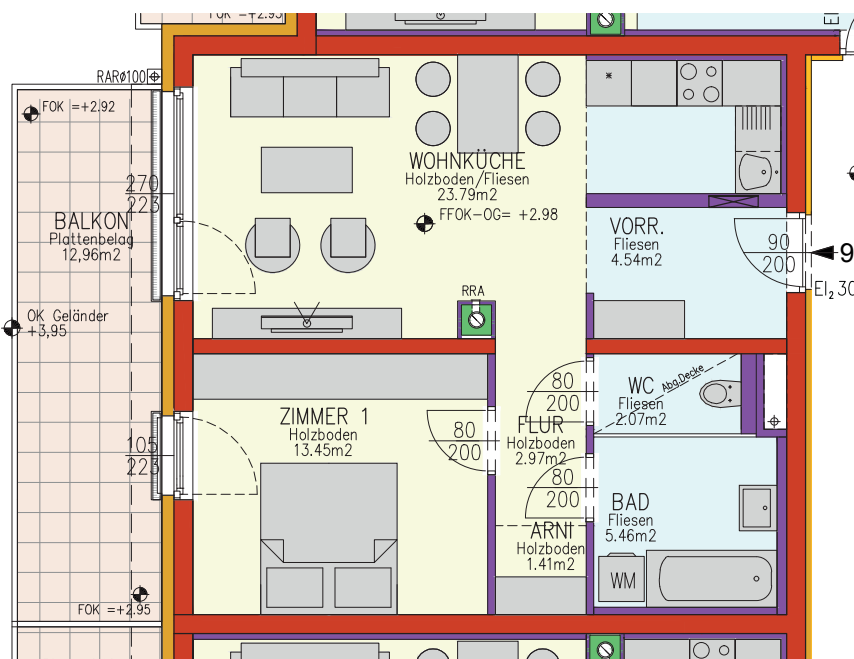
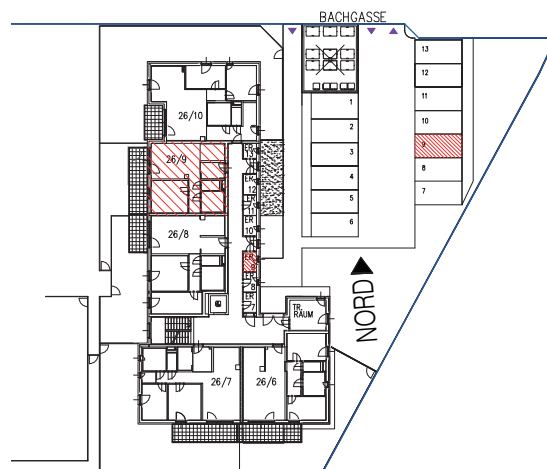


NORD

Top 09

Obergeschoß

Wohnnutzfläche	53.69 m ²
Balkon	12.96 m ²
Einlagerungsraum	2.96 m ²
Stellplatz	1 Stk.



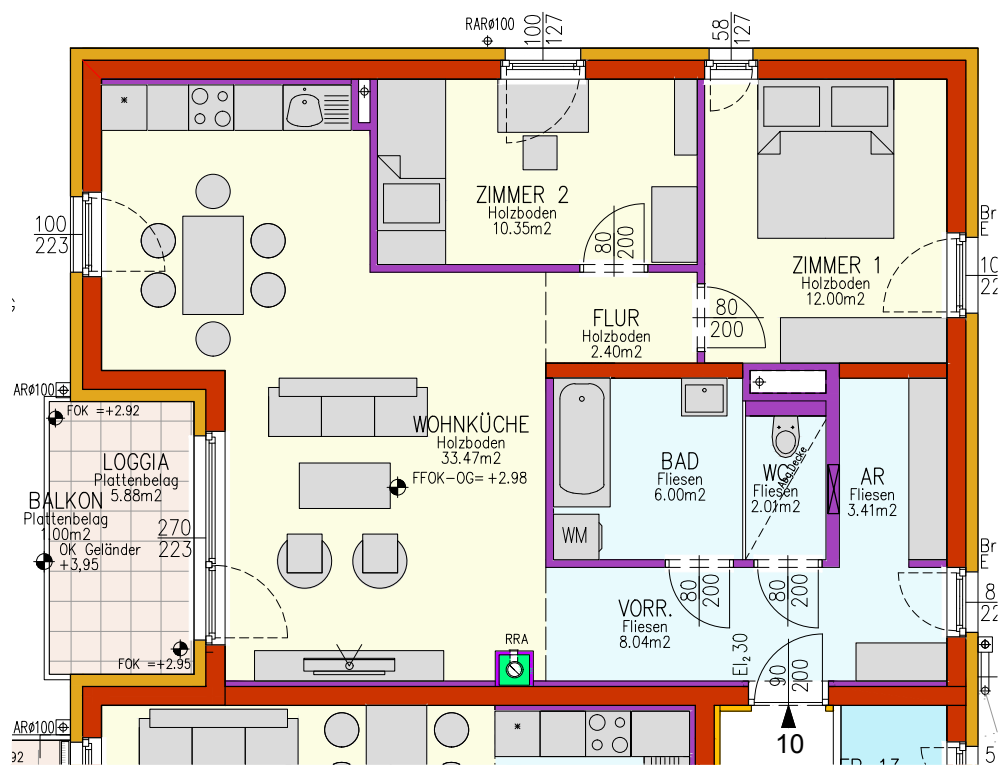
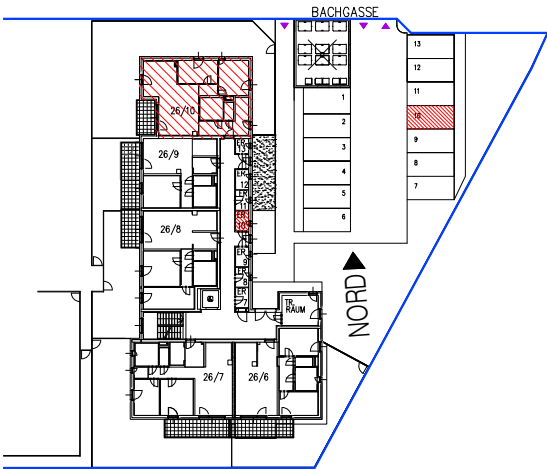
NORD

ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	PLATTENBELAG
GIPSKARTON	



Top 10

Obergeschoß	
Wohnnutzfläche	77.68 m2
Balkon, Loggia	6.88 m2
Einlagerungsraum	3.00 m2
Stellplatz	1 Stk.



NORD

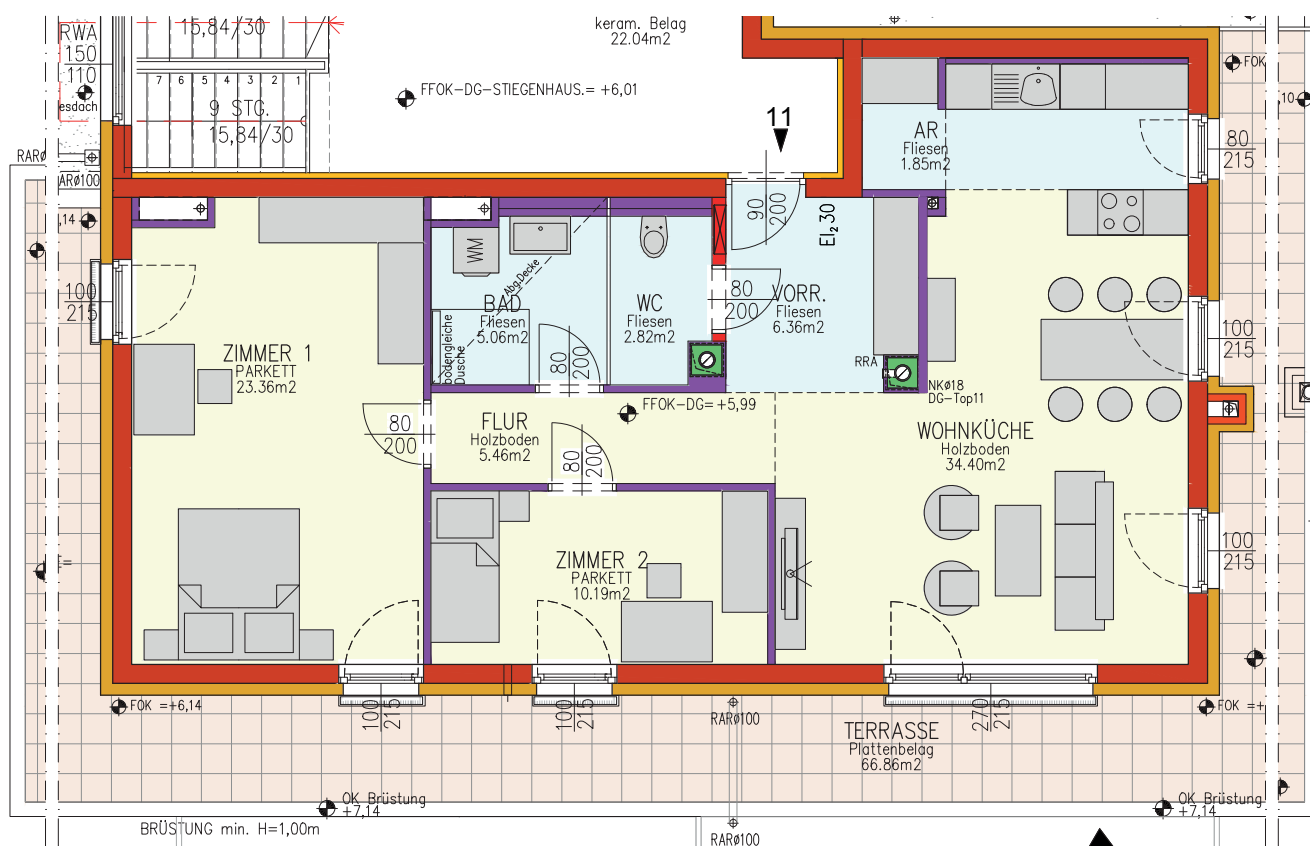
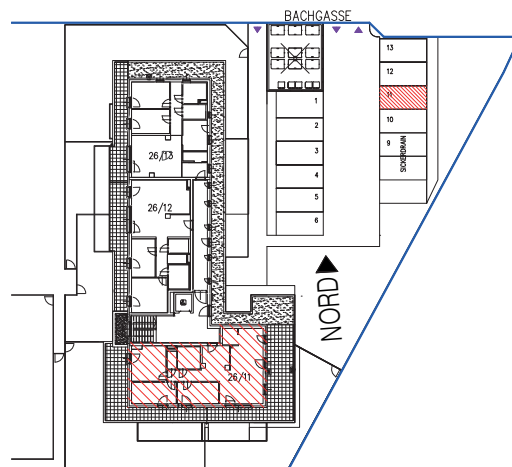
ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	PLATTENBELAG
GIPSKARTON	



Top 11

Dachgeschoß

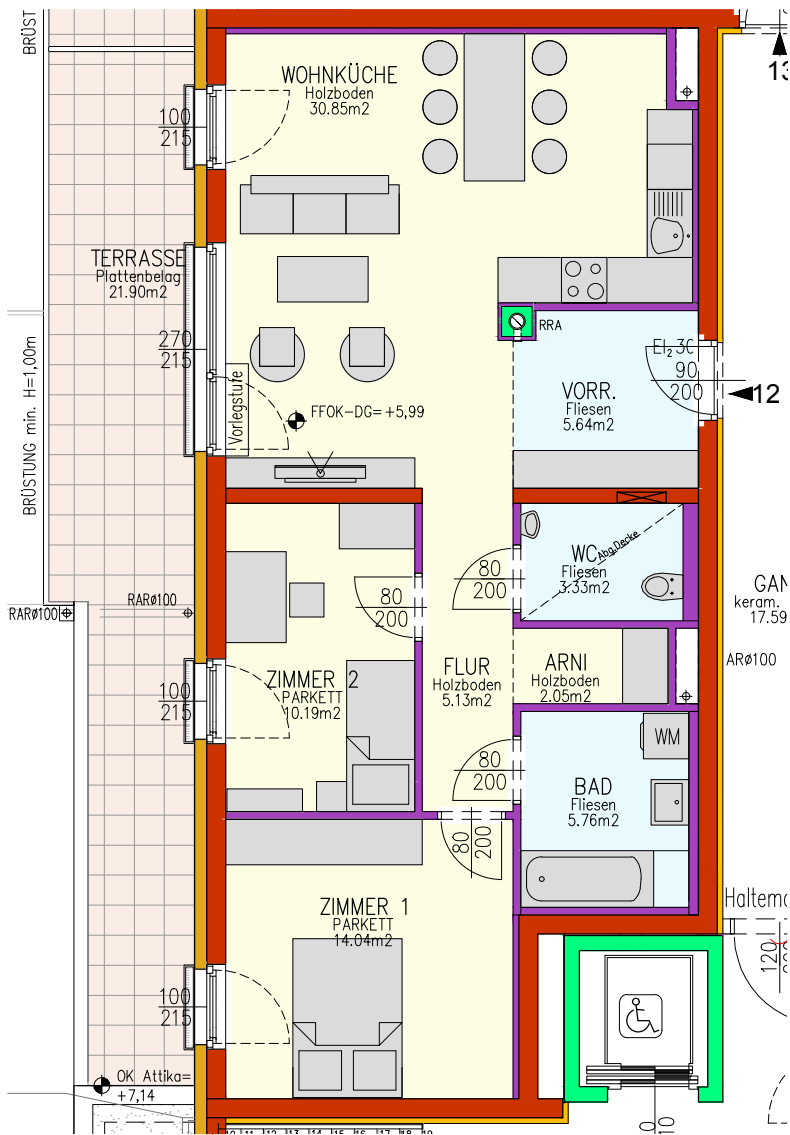
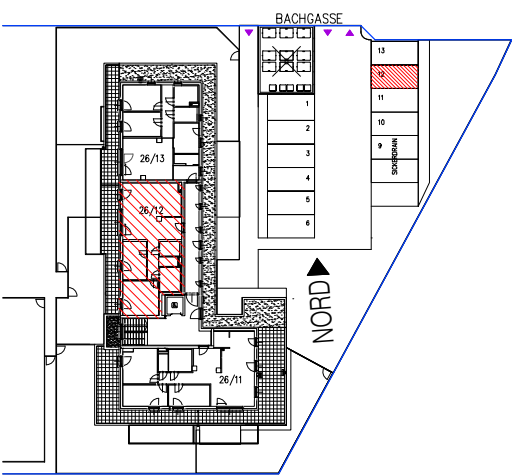
Wohnnutzfläche	89.50 m ²
Terrasse	66.86 m ²
Einlagerungsraum im OG	2.99 m ²
Stellplatz	1 Stk.

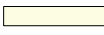
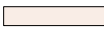


	ZIEGEL		PARKETT
	STAHLBETON		FLIESEN
	WÄRMEDÄMMUNG		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		



Top 12
Dachgeschoß
Wohnnutzfläche 76.99 m2
Terrasse 21.90 m2
Einlagerungsraum im OG 3.00 m2
Stellplatz 1 Stk.



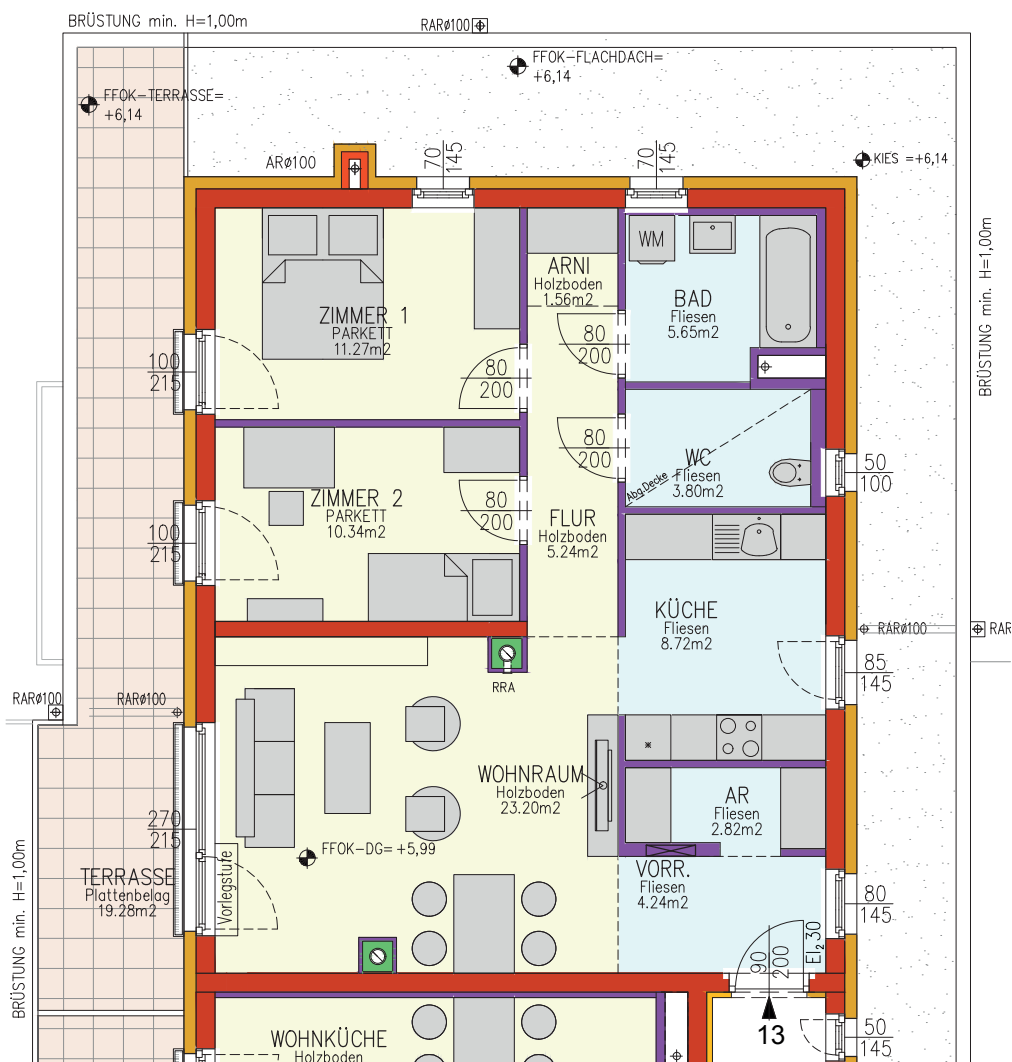
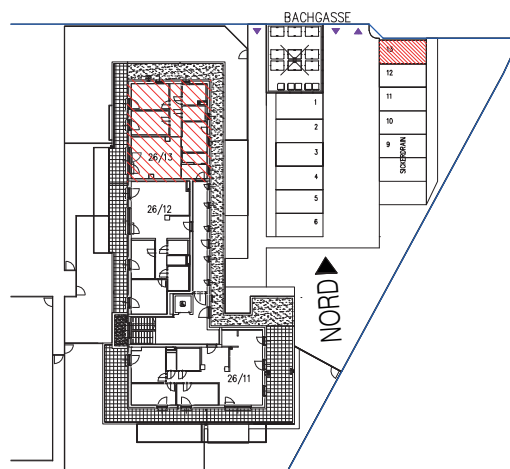
- | | |
|--|--|
|  ZIEGEL |  PARKETT |
|  STAHLBETON |  FLIESEN |
|  WÄRMEDÄMMUNG |  PLATTENBELAG |
|  GIPSKARTON | |



Top 13

Dachgeschoß

Wohnnutzfläche	76.84 m ²
Terrasse	19.28 m ²
Einlagerungsraum im OG.	2.24 m ²
Stellplatz	1 Stk.



 ZIEGEL	 PARKETT
 STAHLBETON	 FLIESEN
 WÄRMEDÄMMUNG	 PLATTENBELAG
 GIPSKARTON	



NORD

2.11. 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.) und sind ein Fixpreis.

2.11.1. 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.

2.11.1.1. Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung*

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

2.11.1.2. 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)

2.11.1.3. Hauptwohnsitz

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

2.11.2. Darlehen

2.11.2.1. Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung ab der 6. Änderung.

* lt. NÖ WFG 2005, www.noefg.at

2.11.2.2. 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 € 13,50 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 Baufortschrittsmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeforderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeforderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3% von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.

Die Wohnungen wurden mit 110 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.

2.11.2.3. 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.

2.11.2.4. Weitere Hypothekardarlehen

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

2.11.2.5. 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.

2.11.2.6. Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)

Als finanzielle Unterstützung für die monatlichen Wohnungskosten hat das Land Niederösterreich innerhalb des „NÖ Wohnbaumodell“ den Wohnzuschuss eingerichtet. Es handelt sich hierbei um einen variablen Zuschuss, der sich nach dem Familieneinkommen und der Belastung durch Rückzahlungsverpflichtungen handelt.

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

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

■ eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 und 2011 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.

2.11.2.7. 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).

2.11.2.8. 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 %.

2.11.2.9. Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

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

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

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

Zumutbarer Wohnungsaufwand

(gem. § 47a NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2011
in der geltenden Fassung)

für eine Person bei einem Jahreseinkommen	
bis € 9.000,00	0 %
bis € 10.200,00	5 %
bis € 11.400,00	10 %
bis € 12.600,00	15 %
bis € 14.640,00	17,5 %
bis € 16.680,00	20 %
ab € 16.680,01	25 %

Maximal förderbare Nutzfläche

(gem. § 47a NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2011
in der geltenden Fassung)

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

Gewichtungsfaktor

(Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)

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

Wohnzuschuss „Modell 2009“

(Übersicht Berechnung)

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

Wohnzuschuss

2.11.2.10. 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.

2.11.2.11. Beilage B

Rückzahlungsjahr	Kapitalrate *	Höchstförderzins *	maximale Ratenbelastung *
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

* in Prozent

2.11.3. Monatliches Entgelt

2.11.3.1. 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 Wohnungsanlage eingehoben wird
- Rücklage 2% der vorstehend angeführten Entgeltbestandteile
- Umsatzsteuer von der Miete und von 1% des Finanzierungsbeitrages pro Jahr (Verwohnung)

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Höhe des vom Mieter zu 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 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 Entgeltsvorschrift dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekannt zu geben.

2.11.3.2. 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 Vorschrift bringen. Zu den Betriebskostenaufwendungen gehören insbesondere:

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

2.11.3.3. Verwaltungskosten

Jahrespauschalbetrag für Verwaltungskosten mit Entgeltrichtlinienverordnung zum WGG festgelegten Höchstbetrag zuzüglich allfälliger Mahnspesen und Barauslagen zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Vorschrift 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.

2.11.3.4. Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

2.11.3.5. 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.

2.11.3.6. Darlehen der Hypo NÖ Landesbank

Die Laufzeit des nicht geförderten Darlehens beträgt 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): 1. - 5. Tilgungsjahr: Fixzinssatz 1,05% danach Neuverhandlung des Zinssatzes. Der Berechnung des monatlichen Entgelts wurde der Zinssatz von 1,05% zugrunde gelegt.

2.11.3.7. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,50 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei € 2,20 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 18,60 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte September 2016). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten kommen noch insgesamt ca. € 11,00 für einen Abstellplatz 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).

2.11.4. Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)

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

2.12. Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit

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

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

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

2.13. Baubeschreibung

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

2.13.1. Fundamente

Stahlbetonplatte und Streifenfundamente laut statischen Erfordernisses.

2.13.2. Decken und Wände

Außenwände:	keramischer Hohlziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich Stahlbeton mit Vollwärmeschutz 20 cm
Zwischenwände:	nichttragende Wände in 10cm Trockenbaukonstruktion
Wohnungstrennwände:	keramischer Hohlziegel 25cm mit 5cm Vorsatzschalung (Schallschutz)
Geschoßdecken:	Elementdecken oder Ortbetondecken laut statischen Erfordernissen
Stiegen:	zweiläufige Stahlbetontreppen mit Podest, die Stufenoberflächen werden verflies

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

2.13.3. Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung:	Flachdächer mit extensiver Begrünung
Fenster und Terrassentüren:	ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff, mit weißer Oberfläche und 2 Scheiben - Isolierverglasung, mit Dreh-Kipp-Beschlag
Fensterbänke außen:	Aluminium Sohlbänke pulverbeschichtet
Fensterbänke innen:	Werzalith-Fensterbänke, weiß
Hauseingangstüren:	isolierverglaste Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet

2.13.4. Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

Lüftung:	Die Häuser werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet (jede Wohneinheit separat). Die Luft- Wärmeverteilung erfolgt über Blechkanäle und wird in den Wohnräumen eingebracht. Die Abluft erfolgt im Bad, WC und Küche, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist. Mit der aus der Abluft genommenen Wärme wird die Zuluft erwärmt.
Heizung:	Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Fernwärme. Die Raumheizung erfolgt mittels Radiatoren.
Kanal:	Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC.
Notkamin (Sammler):	Durchmesser 18 cm, ohne Thermoluftschacht Hinweis: Auf Grund der kontrollierten Wohnraumlüftung ist ausschließlich die Aufstellung raumluftunabhängiger Heizöfen, Kachelöfen oder sonstiger Heizquellen am Kamin zulässig. Vor Anschluss eines wie immer getesteten Ofens an den Kamin ist die Bewilligung des zuständigen Rauchfangekehrermeisters für notwendige zusätzliche Vorkehrungen bezüglich „kontrollierter Wohnraumlüftung“ zu erwirken

2.14. Ausstattungsbeschreibung

2.14.1. Fußböden, Decken und Wände

Fußbodenbeläge:	im Bad und WC Fliesen, im Vorraum und Abstellraum Fliesen samt Sockelleisten, in Wohnküche, Zimmer, Diele, Flur und Schrankraum Fertigparkett mit Sesselleiste, auf der Terrasse oder Balkon Betonestrichplatten, in den allgemeinen Lagerungsräumen Estrich versiegelt
Wandverfliesung:	im Bad und WC Wände bis ca. Türzargenoberkante
Malerei:	Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gemalt (Farbton weiß)
Anstrich:	im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen, grundiert und grau lackiert. im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt und pulverbeschichtet ausgeführt

2.14.2. Türen

Wohnungseingangstüre:	Vollbautüre aus Holz in EI2-30 mit Doppelfalz, weiß lackiert, Klimaklasse III, in einbruchhemmender Ausführung, Sicherheitsbeschlag, Einbauszylinder, innen mit Drücker und außen mit Knopf und Rosetten, mit Weitwinkelspion und Namensschild
Innentüren:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit Rosetten und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel, in Wohnküche mit Glaslichte, beim Bad und WC mit WC-Beschlag

2.14.3. Sanitäre Einrichtung

WC:	Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß
Bad:	Waschtisch, weiß, WT-Einhandarmatur, Badewanne oder Dusche mit Einhandmischer und Brausegarnitur, Deckel und Spültaste weiß, Waschmaschinenanschluss
Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspülanschluss
Terrasse:	frostsicherer Wasseranschluss

2.14.4. Elektroinstallationen

WC:	ein Deckenauslass mit Ausschalter
Bad:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein Wandauslass mit Ausschalter, zwei Einfachsteckdosen Feuchtraum, eine Badewannenerdung
Wohnküche (Kochbereich):	ein Deckenauslass mit Ausschalter, zwei Doppelsteckdosen, eine Einfachsteckdose Kühlschrank, eine Einfachsteckdose Geschirrspüler, ein Kraftauslass E-Herd, ein Wandauslass für Dunstabzug (Umlufthaube), ein Wandauslass für Beleuchtung
Wohnküche (Wohnbereich):	ein Deckenauslass mit zwei Wechselschalter, ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein Ausschalter für Außenleuchte auf Terrasse bzw. Balkon, drei Einfachsteckdosen, zwei Doppelsteckdosen, eine Antennensteckdose für TV, ein Leerrohr Internet, ein Regler Wohnraumlüftung ein Rauchmelder
je Zimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, vier Einfachsteckdosen, eine Antennensteckdose für TV ein Leerrohr samt Dose Telefon/Internet ein Rauchmelder
Schrankraum :	ein Deckenauslass mit einem Ausschalter
Vorraum:	ein Deckenauslass mit drei Taster, eine Klingel, eine Einfachsteckdose, ein Leerrohr samt Dose für Telefon, ein Leerrohr samt Dose für IT, ein Rauchmelder ein Anschluss für Wohnungsstation
Diele:	ein Deckenauslass mit zwei Wechselschaltern
Abstellraum:	ein Wandauslass mit Ausschalter, ein Deckenauslass mit Ausschalter, eine Einfachsteckdose, ein Wohnungsverteiler, ein Anschluss für Wohnungsstation

Terrasse:	ein Wandauslass mit Leuchte, eine Einfachsteckdose Feuchtraum
vor Eingangstür:	ein Klingeltaster
Antennenanlage:	Es ist eine Multi- Satellitenanlage vorgesehen, die Anschlüsse sind in Wohn- bzw. Schlafräumen.
Telefonleerverrohrung:	Für das Telefon ist ein Leerrohrsystem mit Vorspanndraht vorgesehen.

2.15. Sonstiges

Müllplätze:	Die Müllplätze sind in einem gesonderten Gebäude auf Eigengrund ange- ordnet.
Fahrradabstellplätze:	Es ist ein überdachter Fahrradabstellplatz im Bereich des Hauszuganges vorgesehen.
PKW-Stellplätze:	Für jede Wohneinheit steht ein PKW-Stellplatz im Freien zur Verfügung.
Kinderspielplatz:	Im östlichen Bereich der Wohnhausanlage wird ein Kinderspielplatz ange- ordnet.
Allgemein:	Der Briefkasten ist für jede Wohneinheit neben der Hauseingangstür ange- ordnet. Die Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Maschen- gitterzaun eingezäunt. Die Grünflächen werden humusiert und besämt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt für die ganze Wohnhausanlage über ört- liches Brunnenwasser.

2.16. Energieausweis

2.16.1. Wichtiger Hinweis

Die Energiekennzahlen (EKZ) des Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Im Energieausweis werden ausschließlich Indikatoren auf Basis berechneter Bedarfswerte ausgewiesen und nicht auf Basis von gemessenen Verbrauchsdaten. Mit den Indikatoren auf Basis von Bedarfsdaten kann sichergestellt werden, dass Energieausweise für neue Gebäude, für die ja noch keine Vergleichswerte vorliegen, mit Energieausweisen für bestehende Gebäude grundsätzlich vergleichbar sind.

2.16.2. 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.

2.16.3. Sonderwünsche und Übergabe

Sonderwünsche der künftigen Mieter sind mit dem Generalunternehmer direkt zu vereinbaren und zu verrechnen. Diese dürfen aber nicht den ordentlichen Gebrauch der Wohnhausanlage und KFZ-Abstellplätze behindern. Sie sind weiters der Bauherrschaft und dem Architekten vor Beauftragung zur Kenntnis zu bringen und eine schriftliche Freigabe der Bauherrschaft zu erwirken. Weiters dürfen Sie den Rahmen der Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Niederösterreich sowie die Bauordnung nicht überschreiten. Im Falle des Rücktrittes ist der Urzustand herzustellen. Der Wohnungswerber übernimmt eine mängelfreie Wohnung, wobei technische Toleranzen, z.B. Haar-, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Putz- oder Spachtelungsunebenheiten und dgl. nicht als Mängel zu verstehen sind. Weiters ist zu berücksichtigen, dass bei einem Neubau die Baufeuchte durch ca. zwei Jahre anhält, sodass für diesen Zeitraum von Tapezierungen, dicht um schließenden Einbauten etc. abgeraten wird, um eine Schimmelbildung zu vermeiden.