

Raum zum Leben, Grund zum Bleiben.

# Gefördertes Wohnen in Bad Pirawarth

10 Wohnungen



Fertigstellung geplant:  
4. Quartal 2026

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

verkauf@nbg.at | [www.nbg.at](http://www.nbg.at)

 **NBG**  
NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft



**Information  
& Beratung**

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

## 04/06

### Projektbeschreibung

Das Bauvorhaben	04/05
Die Wohnlage	06

## 07

### Wohnungsspiegel

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

## 08

### Kostenübersicht

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

## 09/14

### Planübersicht

Gesamtlageplan	09
Erdgeschoß	10
1. Obergeschoß	11
2. Obergeschoß	12
Systemschnitt	13
Ansichten	14

## 15/24

### Wohnungsgrundriss

W01	15
W02 – W03	16/17
W04 – W05	18/19
W06 – W07	20/21
W08 – W09	22/23
W10	24

## 25/33

### Kosten und Finanzierung

Finanzierung	25
Förderungswürdigkeit	25
Darlehen	27
Finanzierungsbeitrag	28
Wohnzuschuss	28
Monatliches Entgelt	32
Miete (Baurecht) – keine Eigentumsübertragung	33
Begleitetes Wohnen	33

## 34/39

### Baubeschreibung/Ausstattung

Baubeschreibung	34
Ausstattungsbeschreibung	36
Energieausweis	39
Sonderwünsche	39
Übergabe	39

# Das Bauvorhaben

## Was wir für Sie errichten



**A**uf dem Grundstück in Bad Pirawarth, Obere Hauptstraße 40, entsteht eine moderne Wohnhausanlage mit zehn Wohnungen für **begleitetes Wohnen**. Die **2- bis 3-Zimmer-Einheiten** überzeugen durch eine sorgfältige Planung, hochwertige Ausstattung und eine energieeffiziente Bauweise. Das Gebäude wird als Niedrigenergiehaus errichtet und verfügt über eine kontrollierte Wohnraumlüftung sowie eine Photovoltaikanlage. Die Energieversorgung zur Heizung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer effizienten Fußbodenheizung.

Die **Wohnungsgrößen reichen von rund 51 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup>**. Die Erdgeschoßwohnungen bieten eigene Gärten mit Terrasse, während die

übrigen Einheiten über Balkone, Loggien oder Terrassen verfügen. Jeder Wohnung wird ein Einlagerungsraum mit eigenem Stromanschluss zugeordnet.

Ebenso wird für jede Wohneinheit ein PKW-Abstellplatz im Freien oder als Carport errichtet; auf Wunsch kann dieser mit einer E-Ladesteckdose ausgestattet werden. Ergänzend stehen ein Fahrradraum, ein Müllraum sowie ein Gemeinschaftsraum mit barrierefreiem WC zur Verfügung.

Die Wohnhausanlage bietet begleitetes Wohnen in Miete – eine moderne, alltagserleichternde Wohnform für Erwachsene, die selbstständig leben möchten und dabei auf optionale Unterstützung zurückgreifen wollen.

Die Fertigstellung und Übergabe sind für das **vierte Quartal 2026** vorgesehen.

Die Wohnhausanlage bietet begleitetes Wohnen zur Miete – eine moderne, alltagserleichterte Wohnform.



**Bauvorhaben:**

- 10 neue Wohnungen für begleitetes Wohnen
- Gefördertes Mietmodell – Wohnzuschuss möglich
- 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnnutzflächen von ca. 51 bis 80 m<sup>2</sup>
- Terrasse, Balkon bzw. Loggia
- Erdgeschoßeinheiten mit Garten
- PKW-Abstellplätze im Freien, teils überdacht als Carport
- Eigener Einlagerungsraum pro Wohnung
- Stiegenhaus barrierefrei, Personenaufzug vorhanden
- Gemeinschaftsraum mit barrierefreiem WC
- Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder
- Zukunftsorientierte Niedrigenergiebauweise
- Komfortable Fußbodenheizung mit Wärmepumpe
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Photovoltaikanlage für den Allgemeinstrombedarf

**Information, Beratung und Vergabe:**

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

**Finanzierung:**

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

# Gefördertes Wohnen in Bad Pirawarth

Obere Hauptstraße 40  
2222 Bad Pirawarth



# Die Wohnlage Pure Lebenskraft in Niederösterreich

**B**ad Pirawarth, der traditionelle Kurort im Weinviertel, liegt im Bezirk Gänserndorf und zählt rund 1.700 Einwohner. Die Marktgemeinde Bad Pirawarth verbindet natürliche Ruhe, hohe Lebensqualität und einen charmanten dörflichen Charakter. Das Ortsbild wird von der weithin sichtbaren barocken Pfarrkirche geprägt – ein Wahrzeichen des Ortes. Die Obere Hauptstraße 40 befindet sich zentral und dennoch angenehm ruhig.

Rund um Bad Pirawarth prägen Kellergassen, sanfte Hügel, Weingärten und der angrenzende Hochleithenwald das Landschaftsbild. Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Tennis, Fußball, Lauf- und Radwege sowie Wanderstrecken durch die Natur bieten vielfältige Abwechslung.

Die Lage bietet eine optimale Infrastruktur mit allen wichtigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe – vom Nahversorger über Bank, Kindergarten und Volksschule bis hin zur medizinischen Versorgung und dem Kur- und Rehabilitationszentrum.

**Die Region hat kulturell und gesellschaftlich viel zu bieten:** Veranstaltungen im Kurhaus, Vereine, Heurige, saisonale Feste und das regionale Brauchtum prägen das gemütliche



Miteinander. Die umliegenden Weinviertler Orte und das Marchfeld bieten zusätzliche Ausflugsmöglichkeiten und kulinarische Vielfalt. Mit der guten Anbindung nach Wien und Mistelbach bleibt man mobil – ideal für Pendler, Familien und Ruhesuchende gleichermaßen. Ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen – **Ihr Ruhepol in Niederösterreich!**

Bad Pirawarth bietet Weingärten, Hügel und den Hochleithenwald – plus vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten für aktive Erholung.

## Wohnungs- und Flächenübersicht

Bauteil	Top	Raumprogramm					Wohnraum/Nutzfläche						PKW-Stellplatz Carport	PKW-Stellplatz im Freien
		Zimmer	Wohnküche	Bad+WC	Vorraum	Abstellraum	Wohnung	Loggia	Terrasse	Balkon	Eigengarten	Einlagerungsraum		
Obere Hauptstraße 40														
EG	W01	2	1	1	1	1	65,61	3,67	3,37	-	48,00	3,16	-	1
	W02	1	1	1	1	1	55,63	3,67	3,37	-	31,02	2,93	1	-
1. OG	W03	2	1	1	1	1	65,61	3,46	-	3,19	-	2,96	1	-
	W04	2	1	1	1	1	80,67	-	-	6,60	-	2,99	-	1
	W05	1	1	1	1	1	55,63	3,46	-	3,19	-	3,31	-	1
	W06	1	1	1	1	1	55,49	6,06	-	-	-	3,44	-	1
2. OG	W07	1	1	1	1	1	55,43	1,83	-	4,82	-	3,34	-	1
	W08	1	1	1	1	1	50,96	-	21,73	-	-	3,32	-	1
	W09	1	1	1	1	1	51,75	1,67	-	4,82	-	3,22	-	1
	W10	1	1	1	1	1	55,49	4,77	-	1,29	-	3,34	-	1



## Gesamtkosten, Finanzierungsbeitrag, Förderung und Gesamtmiete

Vergabe durch	Top	Wohnnutzfläche m <sup>2</sup>	Gartenfläche m <sup>2</sup>	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) <sup>1</sup>	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (Bundesförderung und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw.kosten <sup>2</sup>	vorauss. mtl. Kosten je PKW-Stellplatz Carport	vorauss. mtl. Kosten je PKW-Stellplatz im Freien	bereits vermietet
NBG	W01	65,61	48	€ 250.818,02	€ 5.246,16	€ 245.571,86	€ 655,20	€ 35,00	€ 25,00	
WS	W02	55,63	31	€ 220.313,12	€ 4.511,87	€ 215.801,25	€ 588,11	€ 35,00	€ 25,00	
NBG	W03	65,61	-	€ 244.039,16	€ 5.904,90	€ 238.134,26	€ 622,05	€ 35,00	€ 25,00	
NBG	W04	80,67	-	€ 291.491,21	€ 7.260,30	€ 284.230,91	€ 731,66	€ 35,00	€ 25,00	
NBG	W05	55,63	-	€ 206.755,39	€ 5.006,70	€ 201.748,69	€ 532,36	€ 35,00	€ 25,00	
NBG	W06	55,49	-	€ 210.144,82	€ 4.994,10	€ 205.150,72	€ 547,46	€ 35,00	€ 25,00	
NBG	W07	55,43	-	€ 213.534,26	€ 4.491,01	€ 209.043,25	€ 563,63	€ 35,00	€ 25,00	
WS	W08	50,96	-	€ 213.534,26	€ 4.586,40	€ 208.947,86	€ 590,66	€ 35,00	€ 25,00	
NBG	W09	51,75	-	€ 199.976,52	€ 4.568,80	€ 195.407,72	€ 529,06	€ 35,00	€ 25,00	
NBG	W10	55,49	-	€ 220.313,12	€ 4.994,10	€ 215.319,02	€ 590,07	€ 35,00	€ 25,00	

<sup>1</sup> Gesamtherstellungskosten lt. ERVO§§1-4 in der geltenden Fassung

<sup>2</sup> exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser) und exkl. Parkplatzkosten

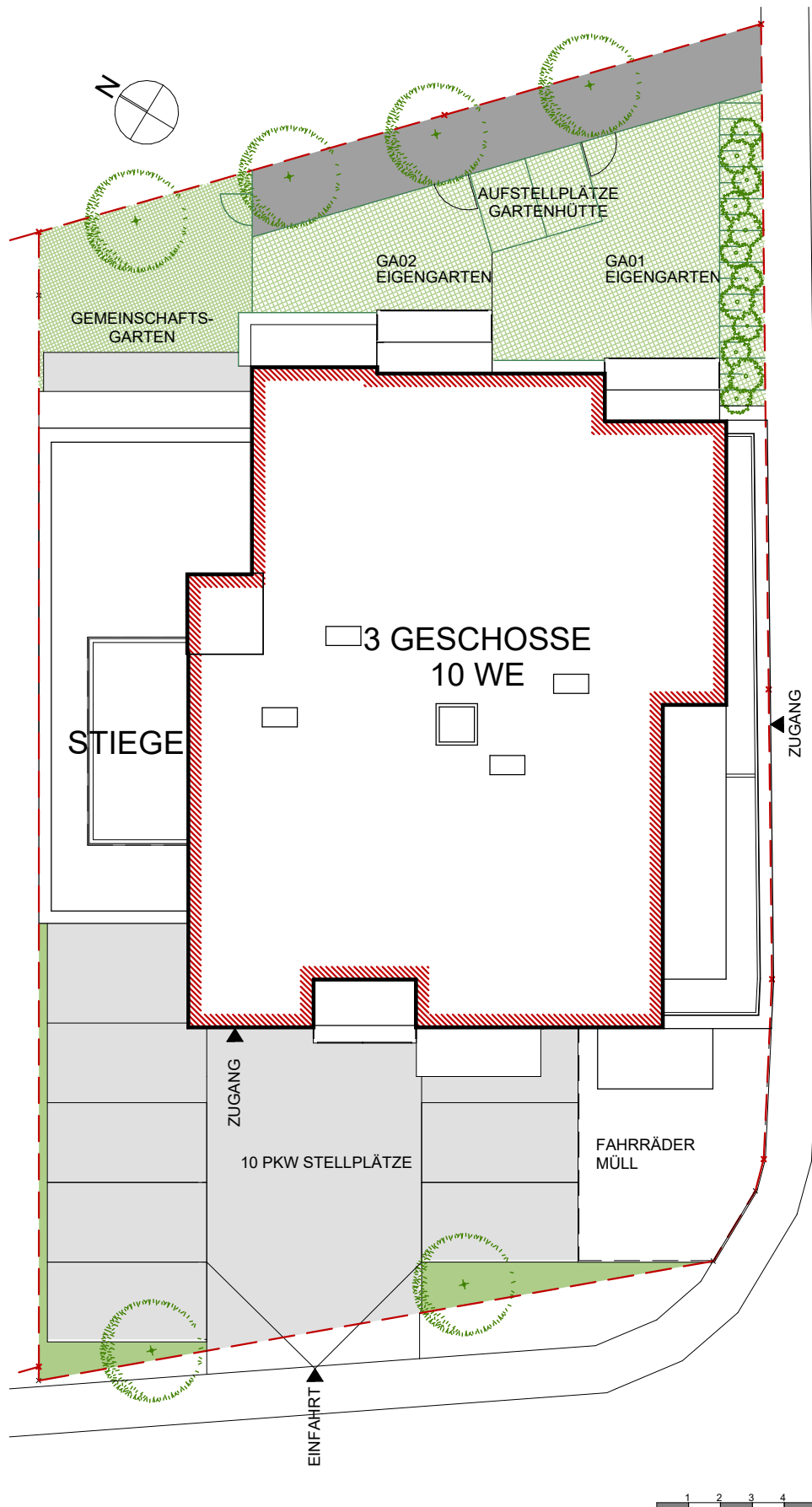


NÖ Wohnservice (WS)

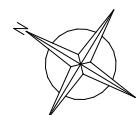
Tel: 02742/22133 | [www.no-wohnservice.at](http://www.no-wohnservice.at)



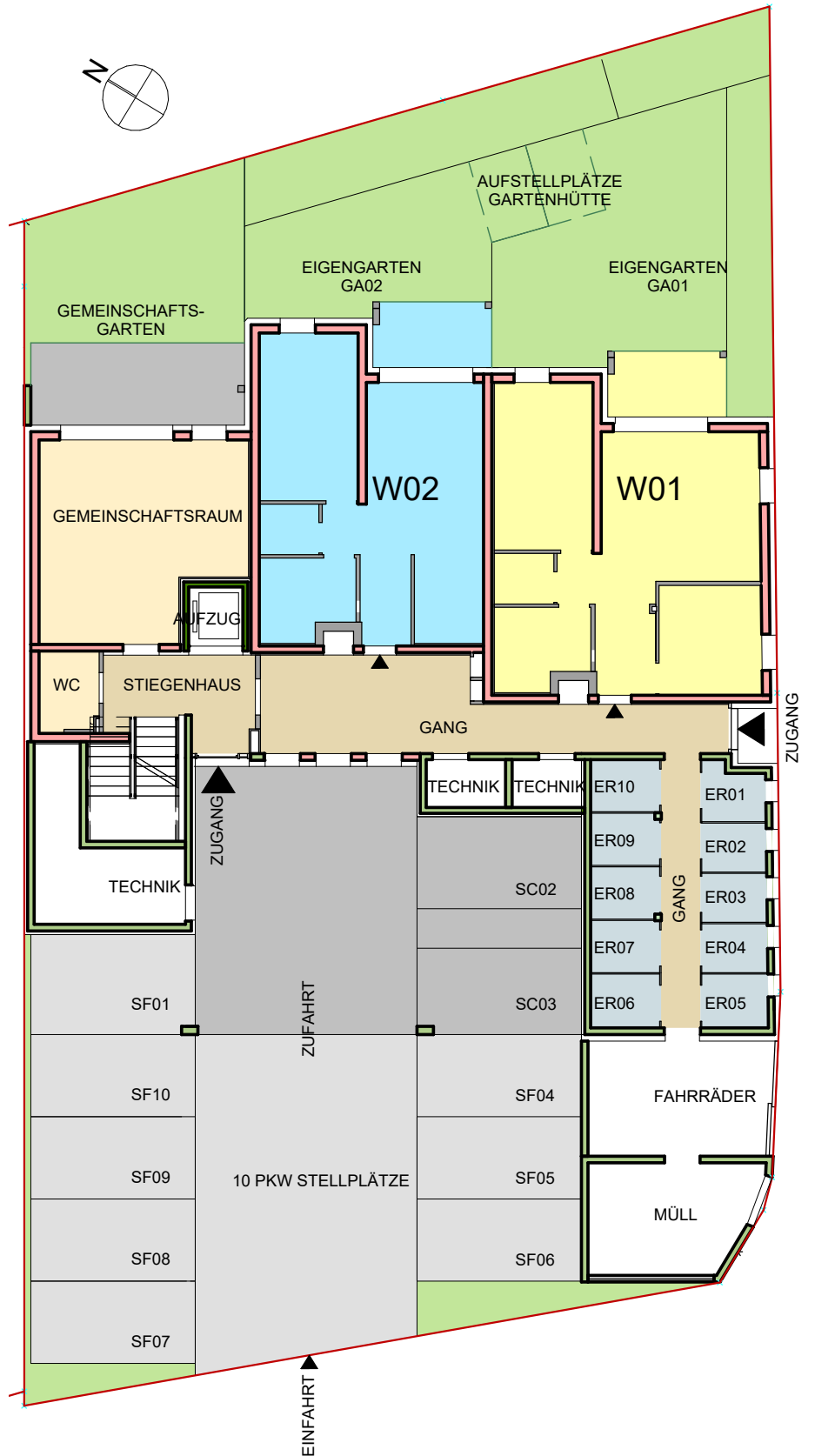
# Gesamtlageplan Obere Hauptstraße 40, 2222 Bad Pirawarth



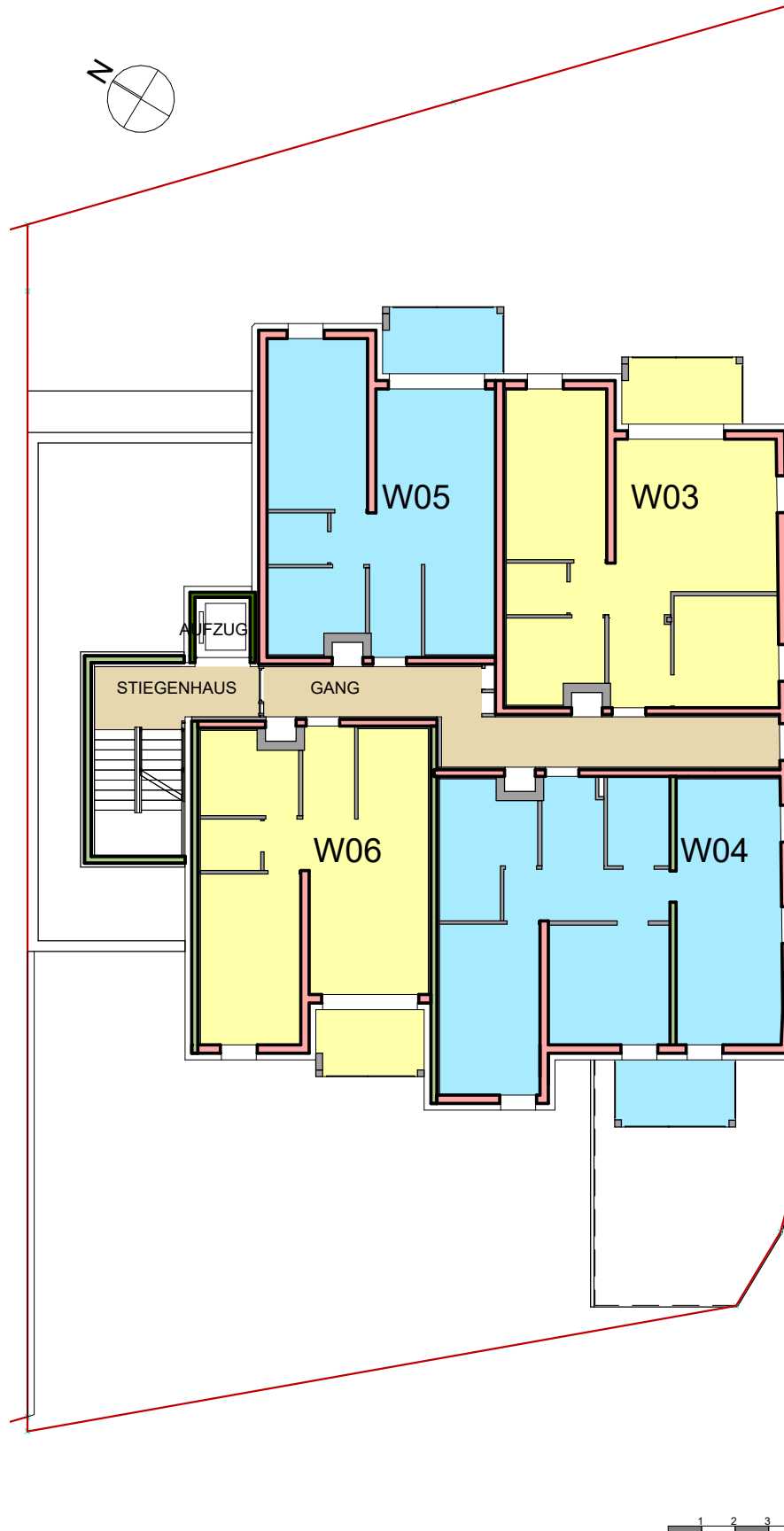
Gesamtlageplan,  
Geschoßpläne, Schnitte,  
Ansichten und  
Wohnungspläne  
vermitteln einen klaren  
Eindruck von durchdachter  
Architektur, optimaler  
Lage und hochwertiger  
Raumaufteilung.



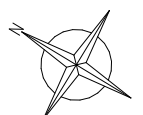
# Erdgeschoß



## 1. Obergeschoß

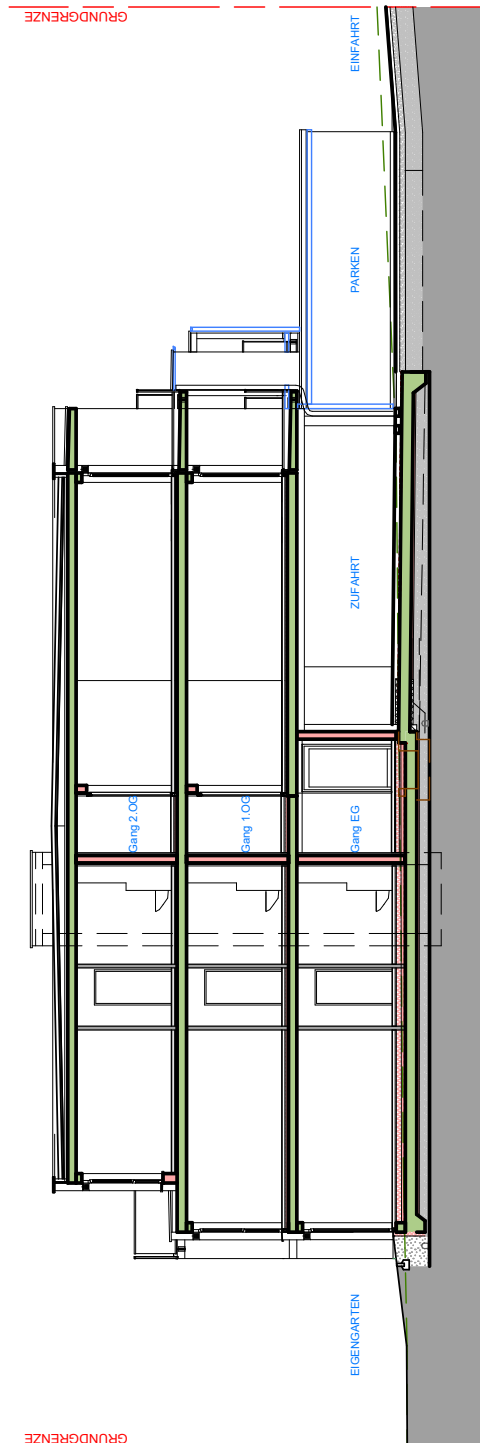


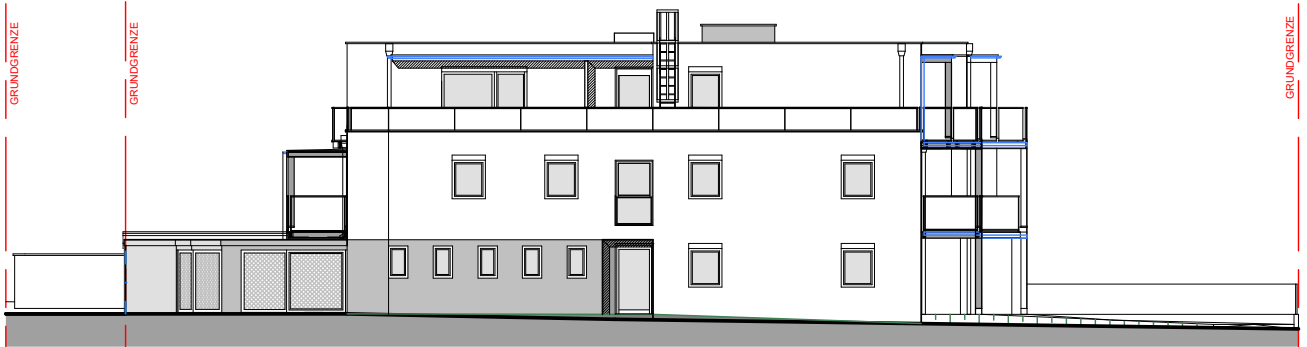
## 2. Obergeschoß





## Systemschnitt

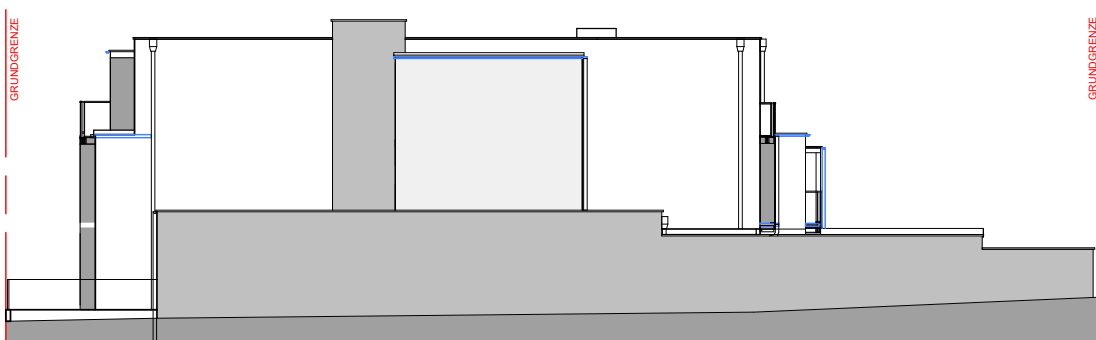




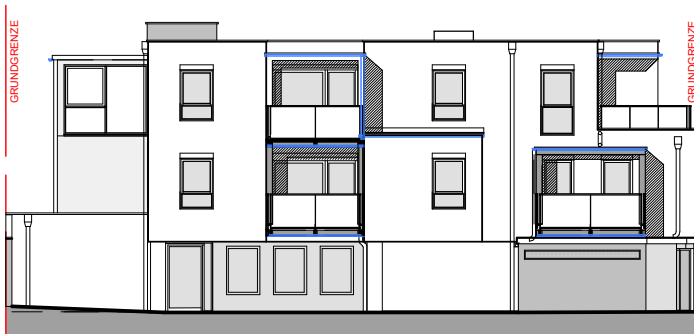
Süd - Ansicht (Symbolbild)



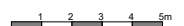
Ost - Ansicht (Symbolbild)



Nord - Ansicht (Symbolbild)



West - Ansicht (Symbolbild)

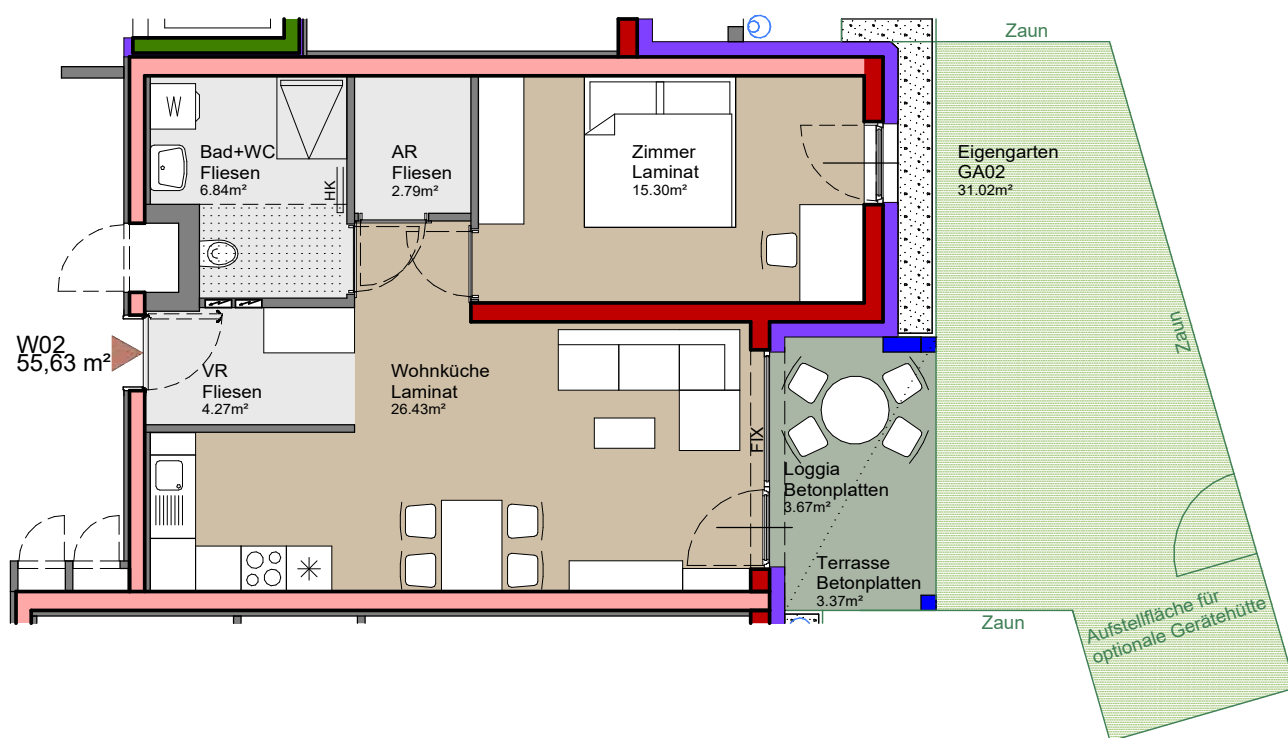
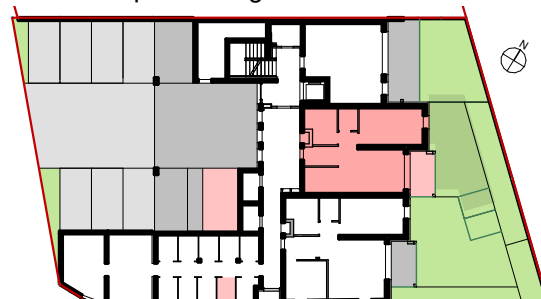




## Erdgeschoß

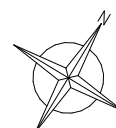
Wohnnutzfläche	55,63 m <sup>2</sup>
Eigengarten	31,02 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,37 m <sup>2</sup>
Loggia	3,67 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,93 m <sup>2</sup>
Stellplatz Carport	1 Stk

Übersichtsplan - Erdgeschoß



Gipskarton	Fliesen
Ziegel	Laminat
Schallschutzziegel	Betonplatten
Beton	
Stahl	
Wärmedämmung	
Abgehängte Decke	

1 2 3 4 5m



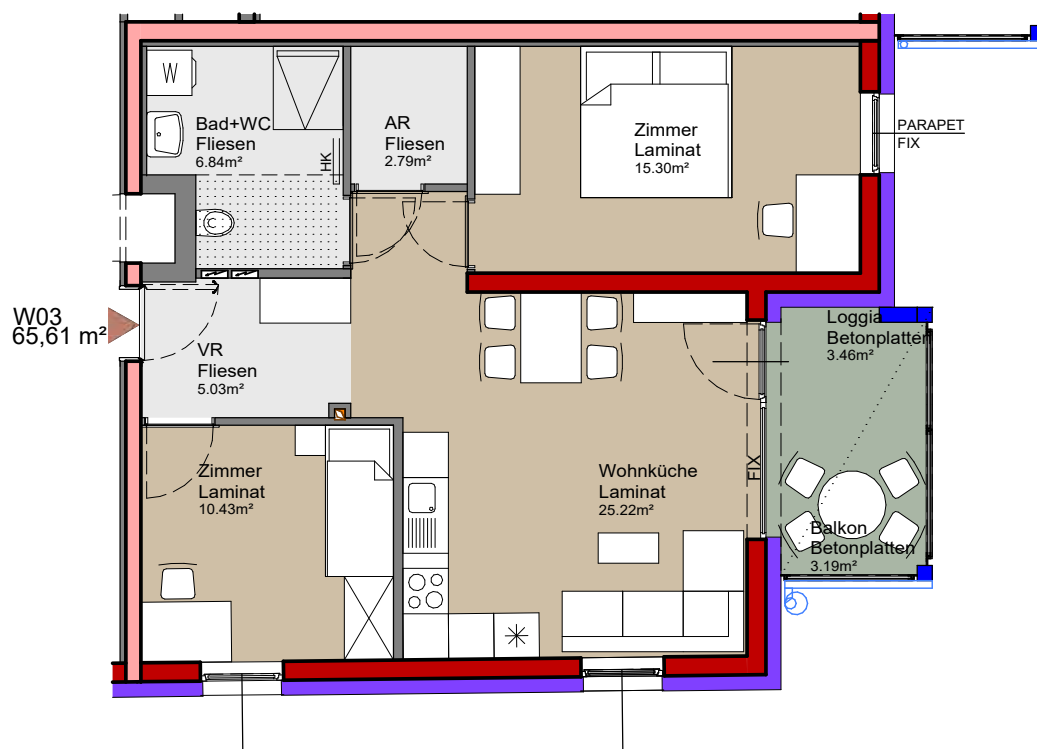
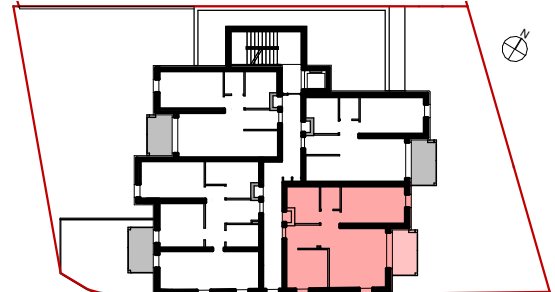


## W03

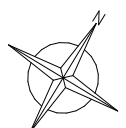
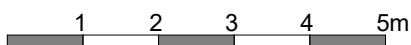
## 1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	65,61 m <sup>2</sup>
Balkon	3,19 m <sup>2</sup>
Loggia	3,46 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum ER 01	2,96 m <sup>2</sup>
Stellplatz Carport	1 Stk

Übersichtsplan - 1. Obergeschoß



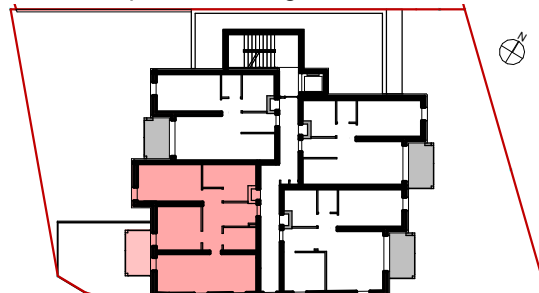
	Gipskarton		Fliesen
	Ziegel		Laminat
	Schallschutzziegel		Betonplatten
	Beton		
	Stahl		
	Wärmedämmung		
	Abgehängte Decke		



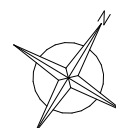
## 1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	80,67 m <sup>2</sup>
Balkon	6,60 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,99 m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien	1 Stk

Übersichtsplan - 1.Obergeschoß



	Gipskarton		Fliesen
	Ziegel		Laminat
	Schallschutzziegel		Betonplatten
	Beton		
	Stahl		
	Wärmedämmung		
	Abgehängte Decke		

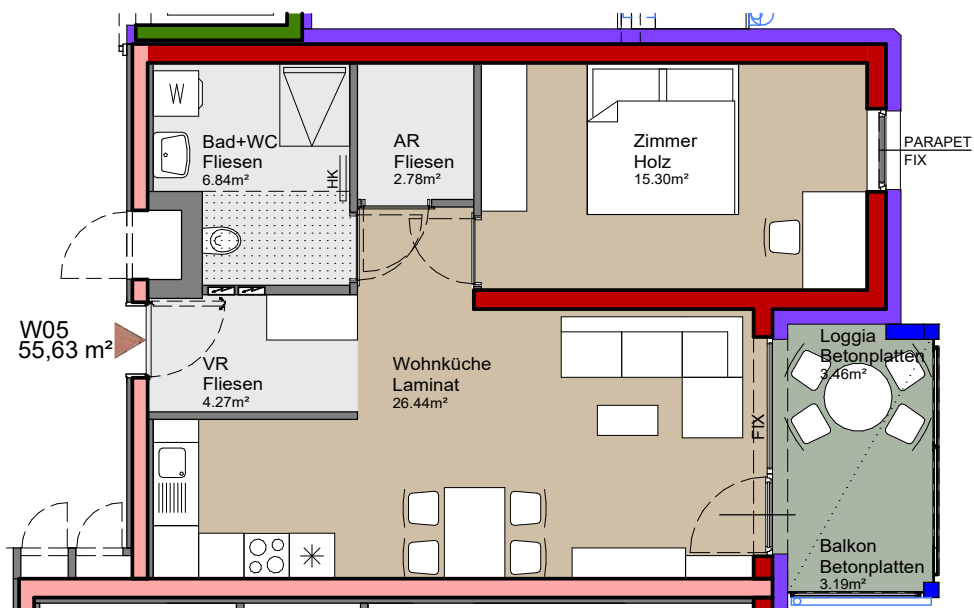
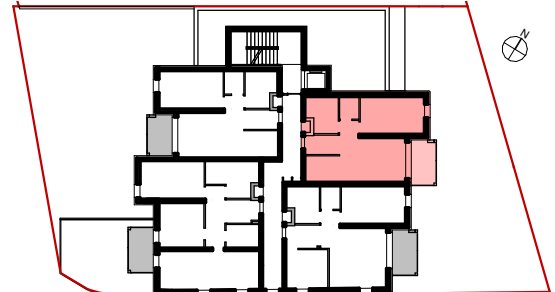


## W05

## 1. Obergeschoß

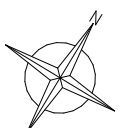
Wohnnutzfläche	55,63 m <sup>2</sup>
Balkon	3,19 m <sup>2</sup>
Loggia	3,46 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,31 m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien	1 Stk

Übersichtsplan - 1. Obergeschoß



	Gipskarton		Fliesen
	Ziegel		Laminat
	Schallschutzziegel		Betonplatten
	Beton		
	Stahl		
	Wärmedämmung		
	Abgehängte Decke		

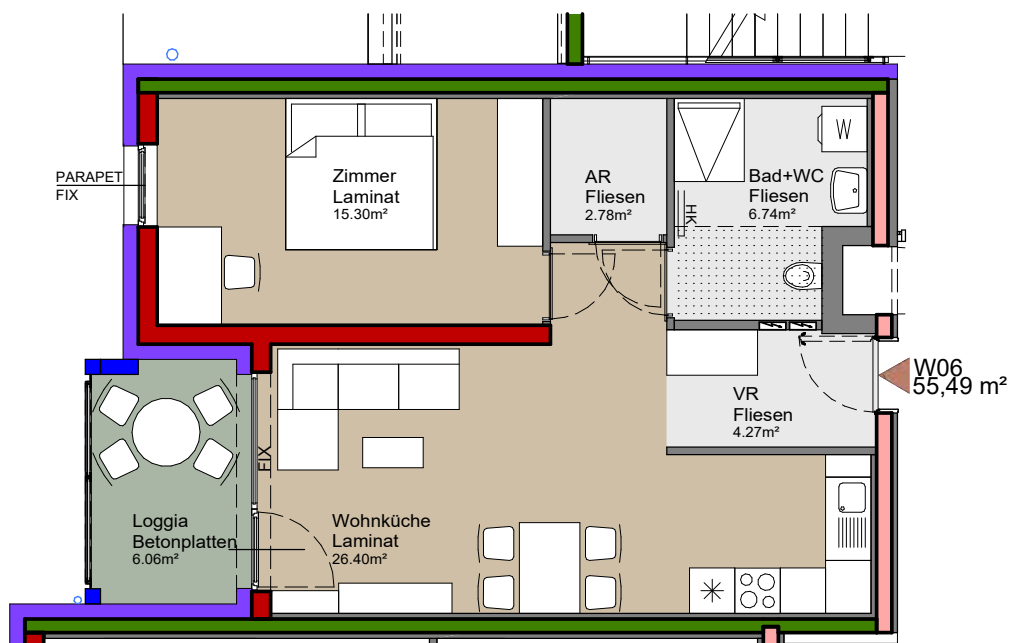
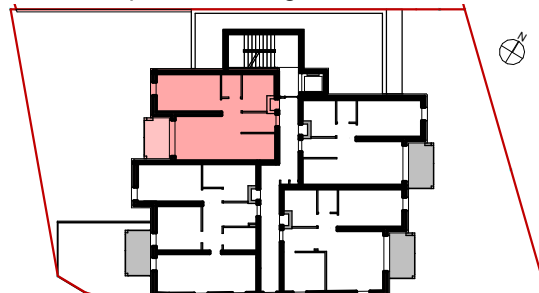
1 2 3 4 5m



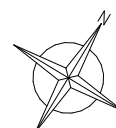
## 1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	55,49 m <sup>2</sup>
Loggia	6,06 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,44 m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien	1 Stk

Übersichtsplan - 1. Obergeschoß



Gipskarton	Fliesen
Ziegel	Laminat
Schallschutzziegel	Betonplatten
Beton	
Stahl	
Wärmedämmung	
Abgehängte Decke	



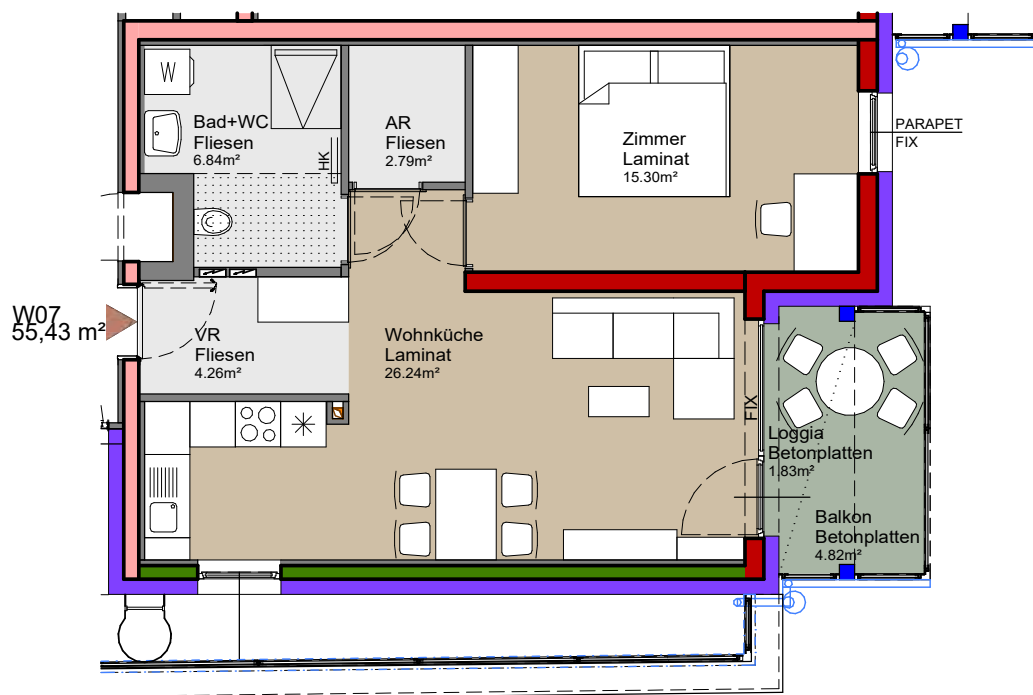
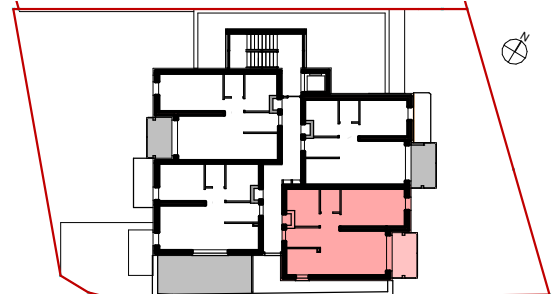


## W07

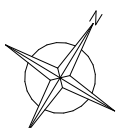
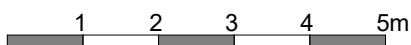
## 2. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	55,43 m <sup>2</sup>
Balkon	4,82 m <sup>2</sup>
Loggia	1,83 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,34 m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien	1 Stk

Übersichtsplan - 2. Obergeschoß



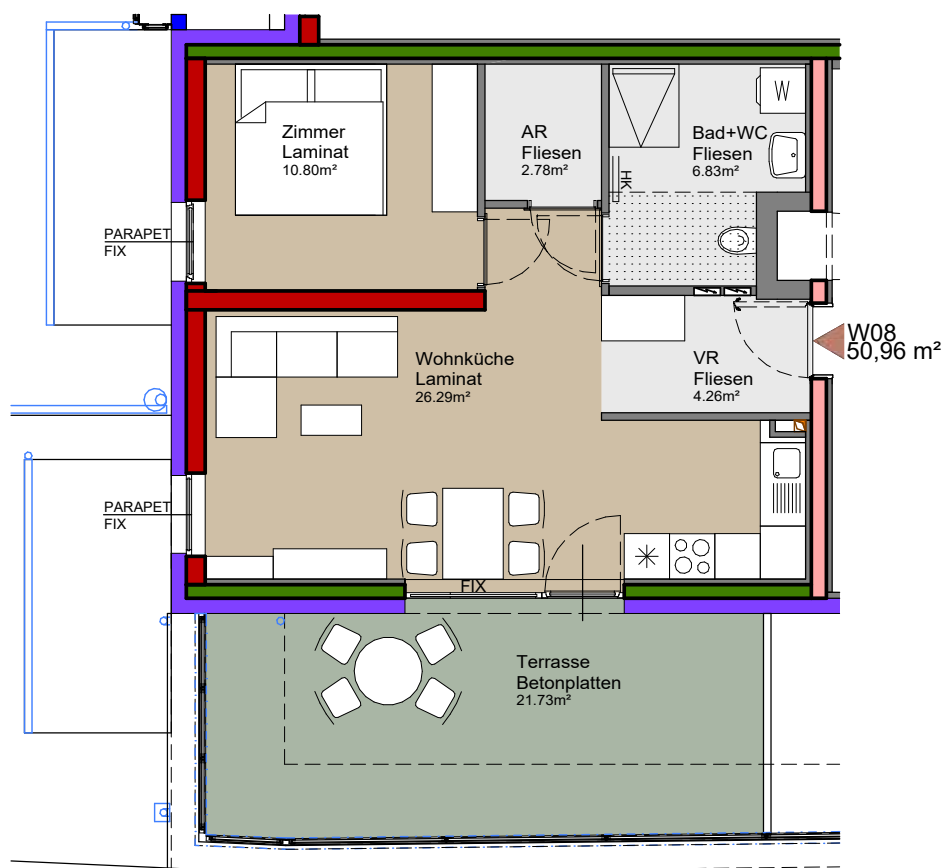
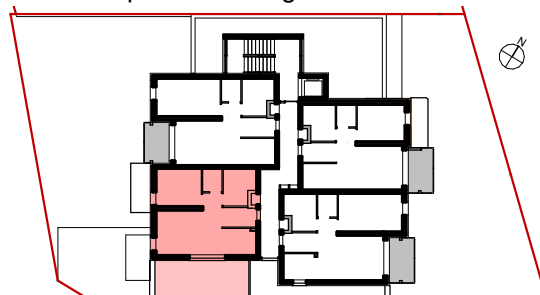
	Gipskarton		Fliesen
	Ziegel		Laminat
	Schallschutzziegel		Betonplatten
	Beton		
	Stahl		
	Wärmedämmung		
	Abgehängte Decke		



## 2. Obergeschoß

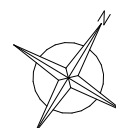
Wohnnutzfläche	50,96 m <sup>2</sup>
Terrasse	21,73 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,32 m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien	1 Stk

Übersichtsplan - 2.Obergeschoß



	Gipskarton		Fliesen
	Ziegel		Laminat
	Schallschutzziegel		Betonplatten
	Beton		
	Stahl		
	Wärmedämmung		
	Abgehängte Decke		

1 2 3 4 5m

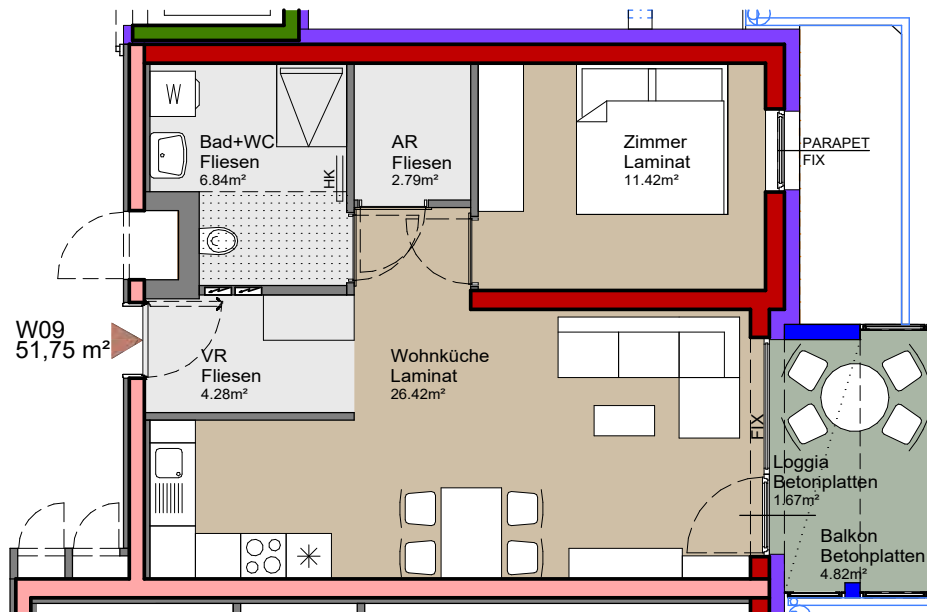
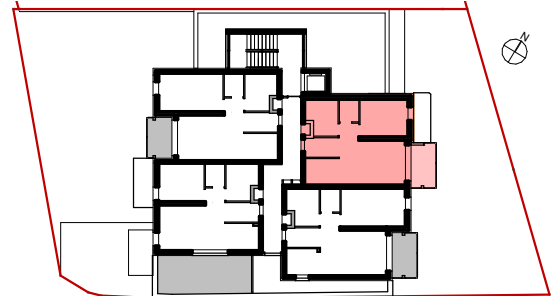


## W09

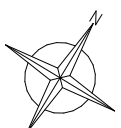
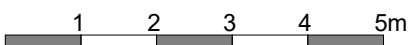
## 2. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	51,75 m <sup>2</sup>
Balkon	4,82 m <sup>2</sup>
Loggia	1,67 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,22 m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien	1 Stk

Übersichtsplan - 2. Obergeschoß



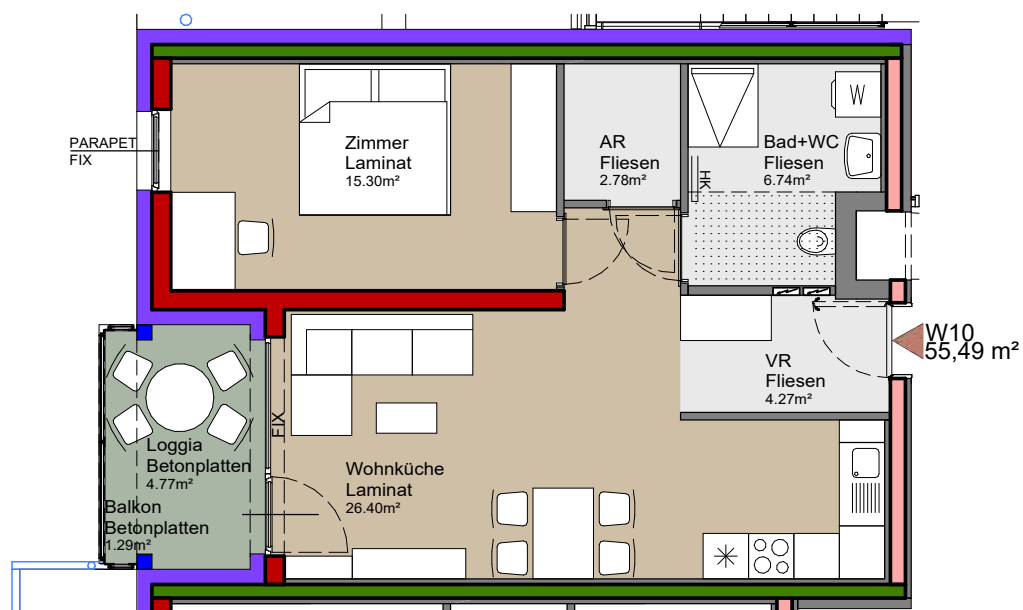
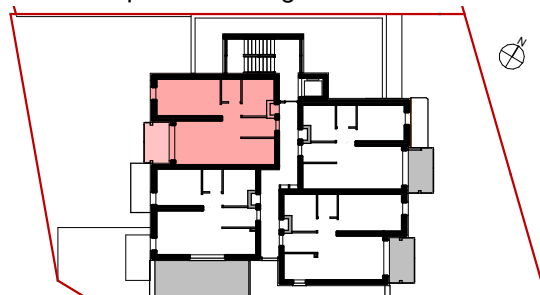
	Gipskarton		Fliesen
	Ziegel		Laminat
	Schallschutzziegel		Betonplatten
	Beton		
	Stahl		
	Wärmedämmung		
	Abgehängte Decke		



## 2. Obergeschoß

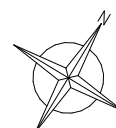
Wohnnutzfläche	55,49 m <sup>2</sup>
Balkon	1,29 m <sup>2</sup>
Loggia	4,77 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,34 m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien	1 Stk

Übersichtsplan - 2. Obergeschoß



	Gipskarton		Fliesen
	Ziegel		Laminat
	Schallschutzziegel		Betonplatten
	Beton		
	Stahl		
	Wärmedämmung		
	Abgehängte Decke		

1 2 3 4 5m







## Kosten und Finanzierung

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

### Finanzierung

Die Finanzierung der Wohneinheiten erfolgt mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss (Bundesförderung), einem nicht geförderten Hypothekendarlehen sowie Barmitteln (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter. Die Sicherungspflicht gemäß Bauträgervertragsgesetz 2008 wird entsprechend § 7 Abs. 6 Z 3 BTVG erfüllt.

Der Mieter hat vor der Fertigstellung des Vertragsgegenstandes vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als € 150,00/m<sup>2</sup> Nutzfläche (§ 2 Abs 7 und § 7 WEG 2002) an die Vermieterin zu leisten, weshalb auf diesen Mietvertrag das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) Anwendung findet. Die Vermieterin hat den Rechtserwerb des Mieters gegen den Verlust der von ihm auf Grund dieses Vertrages geleisteten Zahlungen mit Ausnahme von Zahlungen des Mieters für Abgaben und Steuern zu sichern (§ 7 Abs 1 BTVG).

Das Land Niederösterreich hat eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt und der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband hat eine Bescheinigung ausgestellt, dass für den zuletzt erstellten Jahresabschluss der Vermieterin ein unbeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde und allfällige Rückforderungsansprüche der Erwerber aufgrund der sich aus der Bilanz ergebenden Eigenkapitalausstattung ausreichend gedeckt werden können. Allfällige Rückforderungsansprüche des Mieters werden gem. 7 Abs 6 Z 3 lit c) BTVG gesichert, wenn bis zum vereinbarten Bezugstermin der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband jährlich eine derartige Bescheinigung ausstellt.

### Förderungswürdigkeit

#### Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung\*

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

#### Einkommen

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

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

Als Nachweis ist der gemeinnützigen Bauvereinigung Folgendes vorzulegen: Bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, kann der Nachweis des Einkommens wahlweise bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Förderung oder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens

\* Lt. NÖ WFG 2005, [www.noefg.at](http://www.noefg.at)



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

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

gesetz, Bezüge der Zivildienstler, Auslandseinsatzzulage. Land- und Forstwirte müssen, sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird, den zuletzt ergangenen Einheitswertbescheid bzw. Pachtverträge von zugepachteten Flächen mit Angabe des Einheitswertes vorlegen. Sämtliche Nachweise aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen müssen denselben Zeitraum betreffen, da sonst das Haushaltseinkommen für den Prüfzeitraum (Jahr, das dem Abschluss des Mietvertrages vorangeht) nicht feststellbar ist.

Bei der Berechnung des Haushaltseinkommens sind die Einkommen der tatsächlichen Wohnungsnutzer relevant. Es wird daher widerleglich anzunehmen sein, dass sofern gemeinsame Kinder vorhanden sind, eine Lebensgemeinschaft gegeben ist. Eine Lebensgemeinschaft ist gegeben, wenn eine gemeinsame Lebensführung auch aus wirtschaftlicher Sicht und eine gemeinsame Nutzung der Wohnung bestehen. Dies ist widerleglich anzunehmen, wenn gemeinsame Kinder vorhanden sind. Die Meldung

mit Hauptwohnsitz an einer anderen Adresse ist somit nicht vorrangig relevant (gem. § 39 Abs. 2 Lebensgemeinschaft Beweislastumkehr; gültig ab 2012-01-01).

#### Hauptwohnsitz

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

## Darlehen

### Finanzielle Unterstützung

§ 31a Zweckzuschüsse des Bundes für die Wohnbauförderung gem. NÖ WFG 2005 – NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung.

### Förderbares Nominale

Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 16,00 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m<sup>2</sup>. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 110 m<sup>2</sup>. Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 40 m<sup>2</sup>.

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

Die Wohnungen wurden mit 155 Punkten berechnet.

#### Die jeweilige Förderungshöhe wird wie folgt festgelegt:

Die Förderung von Eigentumswohnungen, Wohnungen in Miete mit Kaufoption und Mietwohnungen besteht in einem nicht rückzahlbaren Zuschuss in der Höhe von 70 % des förderbaren Nominales.

Bei der Berechnung des Haushaltseinkommens sind die Einkommen der tatsächlichen Wohnungsnutzer relevant.





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

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

b) Es sind Photovoltaikanlagen auf den Bauwerksflächen oder auf sonstigen baulichen Anlagen auf dem Bauplatz zu errichten; in begründeten Fällen (z. B. Gebäude in Schutzzonen) kann von der verpflichtenden Errichtung einer Photovoltaikanlage Abstand genommen werden. Die Leistung der PV-Anlage hat mindestens 10 Wpeak pro m<sup>2</sup> konditionierte Brutto-Grundfläche zu betragen.

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

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

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

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

## Weitere Hypothekendarlehen

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

## Finanzierungsbeitrag

### Barmittel

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

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

## Wohnzuschuss

### Subjektförderung: „Modell 2009“

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

### Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, 2011 und 2019 zugesichert worden ist.





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

### Höhe des Wohnzuschusses

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

### Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale

Zur Berechnung des förderbaren Wohnungsaufwandes sind die monatliche Rückzahlungsleistung aus der Baukostenfinanzierung (€ pro m<sup>2</sup>) sowie die förderbare Nutzfläche relevant. Der monatliche Wohnungsaufwand kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche anerkannt werden, zuzüglich einer Betriebskostenpauschale von € 1,00 pro m<sup>2</sup>. Die Begrenzung mit € 4,50 gilt für Wohnbauten, deren Benützung ab dem 1.1.2009 baubehördlich zulässig ist (§ 30 NÖ Bauordnung 1996). Bei Wohnheimen und Wohnungen mit Zusatzförderungen, welche z. B. für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, zum Zwecke der Aus- und Weiterbildung und dgl. zuerkannt wurden, erhöht sich dieser Betrag um 25 %.

**Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)**

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

**Das Jahreseinkommen erhöht sich für**

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

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

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

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



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

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

**Verlust des Anspruches auf Subjektförderung**

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

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

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

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

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

1 Person	höchstens 50 m <sup>2</sup>
2 Personen	höchstens 70 m <sup>2</sup>
3 Personen	höchstens 80 m <sup>2</sup>
4 Personen	höchstens 90 m <sup>2</sup>
5 Personen	höchstens 105 m <sup>2</sup>

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

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

**Wohnzuschuss „Modell 2009“***(Übersicht Berechnung)*

**förderbarer Wohnungsaufwand**  
 + Betriebskostenpauschale pro m<sup>2</sup> Nutzfläche  
 – zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

**Wohnzuschuss****Information und Antragstellung**

Nähere Informationen erhalten Sie auf

[www.noeg.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html](http://www.noeg.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html)*Über die Gewährung und Höhe des Wohnzuschusses entscheidet das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung.*





## Monatliches Entgelt

### Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

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

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

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

### Betriebskosten (Akonto)

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

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

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

### Verwaltungskosten

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

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

### Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

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

### Darlehen der Erste Bank AG

Die Laufzeit des nicht geförderten Hypothekendarlehens beträgt 40 Jahre.

Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019) für Miete mit Kaufoption: 1. bis 34. Tilgungsjahr 3,45 % p.a. fix (danach erfolgt eine neue Konditionsvereinbarung).

### Eigenmittel-GWU (Top W01-W10)

Finanzierungskonditionen gem. § 14 WGG inkl. zugehöriger Verordnung.

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

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,59 netto pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 2,40 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen

derzeit bei € 24,92 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte: Dezember 2025). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten werden noch ca. € 25,00 netto je PKW-Stellplatz im Freien und ca. € 35,00 netto je PKW-Stellplatz Carport verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzwert-Anteile aufgeteilt.

### Miete (Baurecht) – keine Eigentumsübertragung

Es besteht keine Möglichkeit der Eigentumsübertragung.

### Begleitetes Wohnen

Gemäß den NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass für den Abschluss eines Nutzungsvertrages für eine der „begleiteten Wohnungen“ der Abschluss eines Basispakets mit der Betreuungsorganisation vorausgesetzt wird. Für nähere Informationen steht Ihnen die Verkaufsabteilung gerne zur Verfügung.





## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

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

### Baubeschreibung

#### Fundamente

##### Fundierung:

Stahlbetonplatte und Streifenfundamente laut statischen Erfordernissen

#### Decken und Wände

##### Außenwände:

Keramischer Hochlochziegel 20 und 25 cm bzw. wo statisch erforderlich, in Stahlbeton 18 und 20 cm mit Vollwärmeschutz 18 cm

##### Innenwände tragend:

Keramischer Hochlochziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich, in Stahlbeton 18 cm

##### Innenwände nicht tragend:

10 bzw. 12,5 cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion

##### Wohnungstrennwände und Stiegenhauswände:

Schallschutzziegel 20 und 25 cm bzw. wo statisch erforderlich Stahlbeton 18 cm mit Vorsatzschale laut Bauphysik

##### Schachtwände nicht tragend zu Wohnung:

27,5 cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion

##### Einlagerungsräume:

Metalltrennwände mit entsprechender Unterkonstruktion

##### Geschoßdecken:

Elementdecken oder Ortbetondecken laut statischen Erfordernissen

##### Stiegen:

Gerade Stahlbetontreppenläufe mit Zwischenpodest, die Stufenkerne mit Fliesen belegt

#### Dachkonstruktion und Öffnungselemente

##### Flachdächer:

Flachdachkonstruktionen mit Feuchtigkeitsabdichtung entsprechend der geltenden ÖNormen samt Wärmedämmung laut Anforderung des Energieausweises und entsprechend der vorgesehenen Nutzung mit Betonplatten (Terrassen) bzw. mit Bekiesung oder als Gründach ausgeführt.

**Fenster und Terrassentüren:**

Einflügelig in Kunststoff mit weißer Oberfläche und 3-fach Wärmeschutzverglasung, Bedienung mit Dreh- oder Dreh-Kipp-Beschlag, Terrassen- bzw. Balkontüren zum Teil mit fixen Seitenteilen, Fensterparapete aus Glas werden als Fixverglasung ausgeführt.

**Sonnenschutz:**

Alle Fensterelemente in den Wohnungen werden mit außenliegenden Aufputzminirollläden mit Kurbelbedienung in der Farbe Weiß ausgestattet.

**Fensterbänke außen:**

Aluminium-Sohlbänke, Farbe weiß

**Fensterbänke innen:**

MAX-Postforming-Fensterbänke oder Werzalith-Fensterbänke, weiß

**Stiegenhauseingangstüren:**

Wärmedämmte Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet mit Isolierverglasung als Drehtüranlage

**Gebäudetechnische Anlagen****Lüftung:**

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

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

Die Lüftungsgeräte werden in der Techniknische (vor der Wohnung) im Stiegenhaus hängend montiert.

**Heizung und Warmwasser:**

Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Warmwassererzeugung erfolgt zentral in der Technikzentrale im Erdgeschoß. Über eine Zirkulationsleitung gelangt das Warmwasser in die Techniknische vor der Wohnung, wo der Verbrauch gezählt wird.

Jede Wohneinheit hat einen eigenen Wärmemengenzähler, welcher in der Techniknische vor der Wohnung eingebaut wird. Die Abrechnung erfolgt pro Wohneinheit direkt mit einem Abrechnungsunternehmen. Der Fußbodenheizungsverteiler befindet sich im Vorraum jeder Wohnung. Die Dimensionierung der Fußbodenheizung wird von der Haus-technikplanung festgelegt. Die Temperaturregelung erfolgt über Raumthermostate, welche in jedem Wohnraum und im Bad situiert sind (Einzelraumregelung).

**Kanal:**

Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC

**Stromversorgung:**

Erfolgt aus dem Netz der EVN – Netz NÖ.

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

**Kaltwasserversorgung:**

Erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz.

Es werden keine wohnungszugeordneten Einzelwasserzähler vorgesehen.



## Ausstattungsbeschreibung

### Boden und Wandoberflächen

#### Fußbodenbeläge:

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

#### Wandverfliesung:

Im Bad werden die Wände bis zur Türzargenoberkante (ca. 205 cm) verflies, im Vorraum und Abstellraum werden Sockelleisten ausgeführt

#### Malerei:

Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gemalt (Farbton: Weiß)

#### Anstrich:

Im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert. Im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt und pulverbeschichtet ausgeführt.

### Türen

#### Wohnungseingangstüren:

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

#### Innentüren:

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

### Sanitäre Einrichtung

#### Bad + WC:

Waschtisch – weiß, WT-Einhandarmatur; bodenebene Dusche mit Bodenablauf, mit Thermostat-Brausebatterie und Brausegarnitur; Waschmaschinenanschluss, elektrischer Handtuchheizkörper Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste, Farbe weiß

#### Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschluss

#### Freiflächen:

Frostsichere Kemperarmaturen bei den Mietergärten und Dachterrassen (nicht bei Balkonen)

### Elektroinstallation

#### Vorraum:

1 bzw. 3 x Deckenauslässe (je nach Wohnung) mit Taster bzw. Schalter nach Bedarf  
1 x Gegensprechanlage mit Klingel  
1 x Klingeltaster vor der Wohnungseingangstür  
1 x Einfach-Schuko-Steckdose  
1 x Wohnungs-Kleinverteiler  
1 x Kleinverteiler-Schwachstrom  
1 x Leerdose für nachrüstbares Notrufsystem  
1 x Rauchwarnmelder

#### Bad + WC:

1 x Deckenauslass mit Ausschalter  
1 x Wandauslass über Waschtisch mit Ausschalter  
1 x Feuchtraum-Einfach-Schuko-Steckdose  
1 x Einfach-Schuko-Steckdose Waschmaschine  
1 x Einfach-Schuko-Steckdose für Handtuchheizkörper  
1 x Bedienteil Heizung

#### Küche:

1 x Deckenauslass mit Ausschalter  
2 x Doppel-Schuko-Steckdose Arbeitsbereich  
1 x Einfach-Schuko-Steckdose Kühlschrank







- 1 x Einfach-Schuko-Steckdose Geschirrspüler
- 1 x Kraftauslass E-Herd
- 1 x Einfach-Schuko-Steckdose Backofen
- 1 x Einfach-Schuko-Steckdose Dunstabzug
- 1 x Wandauslass für Beleuchtung Oberschränke

#### **Wohnen und Essen:**

- 1 x Deckenauslass mit Taster bzw. Schalter nach Bedarf (Wohnbereich)
- 1 x Deckenauslass mit Ausschalter (Esstisch)
- 1 x Ausschalter für Außenleuchte Terrasse/Balkon
- 3 x Einfach-Schuko-Steckdose
- 2 x Doppel-Schuko-Steckdose
- 1 x SAT-Anschlussdose für TV
- 1 x Telefonanschlussdose
- 1 x Leerdose für Schwachstrom
- 1 x Bedienteil Wohnraumlüftung
- 1 x Bedienteil Heizung
- 1 x Rauchwarnmelder

#### **Zimmer:**

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

#### **Abstellraum:**

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

#### **Terrasse, Balkon/Loggia:**

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

#### **Einlagerungsraum:**

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

#### **Techniknische vor Wohnung:**

- 1 x Anschluss Wohnraumlüftungsgerät
- 1 x Leerverrohrung

#### **Antennenanlage:**

Montage einer digitalen Satellitenanlage am Dach/Anschluss nÖGiG

#### **Internetvorbereitung:**

Die Internetversorgung erfolgt mittels Glasfaserverkabelung vom Gebäudeanschluss über den Wohnungsverteiler bis zur abgedeckelten Dose im Wohnzimmer; Anbieter ist nÖGiG.

Wenn ein Anschluss gewünscht wird, so ist dieser vom Mieter selbst anzumelden und sind alle Kosten zu übernehmen.

**Photovoltaikanlage:**

Am Flachdach wird eine Photovoltaikanlage installiert und diese dient vorrangig zur Abdeckung des Strombedarfs der Allgemeinbereiche. Der Überschuss wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist.

**Allgemeinbereich:**

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

**Allgemeinbereiche & Außenanlagen:****Einlagerungsraum:**

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

**Müllraum:**

Für die Wohnhausanlage steht ein Müllraum, auch mit direktem Zugang von der Straße, zur Verfügung.

**Fahrradabstellraum:**

Der Fahrradabstellraum ist im Erdgeschoß situiert, Zugang auch von außen.

**Aufzug:**

Im Bereich des Stiegenhauses wird ein Aufzug über alle Geschoße eingebaut.

**PKW-Stellplätze:**

Jeder Wohnung ist ein PKW-Stellplatz zugeordnet (siehe Übersichtsplan).

**E-Mobilität:**

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

**Briefkasten:**

Die Briefkastenanlagen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) sind beim Hauseingang situiert.

**Eigengärten:**

Die Eigengärten werden mit einem verzinkten Maschendrahtzaun, welcher mittels Punktfundamenten oder auf Betonsockeln montiert wird, eingezäunt. Jeder Eigengarten erhält einen Zugang von außen mit einer versperrbaren Gartentür. Die Gartenflächen werden humusiert und begrünt; es erfolgt keine Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken und/oder Bäumen.

**Allgemeine Flächen:**

Die allgemeinen Grünflächen werden humusiert und besamt, teilweise mit Bäumen sowie Sträuchern bepflanzt. Der Hauptzugang und der Zufahrtbereich sind asphaltiert.



## Energieausweis

**Energiekennzahl:** HWB<sub>SK</sub> 27,1 kWh/m<sup>2</sup>a, f<sub>GEE SK</sub> 0,62

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

### Rechtsnatur des Energieausweises

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

## Sonderwünsche

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

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

## Übergabe

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

### Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung:

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

### Planung:

Architekt DI Peter Lidl  
Kernstockgasse 1, 8200 Gleisdorf  
Tel.: 03112/6992  
E-Mail: office@architekt-lidl.at

### Generalunternehmer:

M & R Bau GmbH  
Zimmerei Schwab-Weg 8, 2340 Mödling  
Tel.: 02236/864718  
E-Mail: office@mrbau.at

### Notruf Österreich:

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

© NBG Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H.  
Objekt: NBG 463 I Obere Hauptstraße 40 I 2222 Bad Pirawarth

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

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



Dipl.-Ing. Alexander BERGMANN  
Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen  
Konstruktiver Ingenieurbau

