

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



**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

Prospektstand: 28. Jänner 2026

Das Bauvorhaben Was wir für Sie errichten



Auf 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 m² bis 80 m²**. 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 m²
- Terrasse, Balkon bzw. Loggia
- Erdgeschoßseinheiten 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, Web: www.nbg.at

Finanzierung:

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

Gefördertes Wohnen in Bad Pirawarth

Obere Hauptstraße 40
2222 Bad Pirawarth



Die Wohnlage Pure Lebenskraft in Niederösterreich

Bad 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 charmanter 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	Bäd+WC	Vorraum	Abstellraum	Wohnung	Loggia	Terrasse	Balkon	Eigengarten			
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

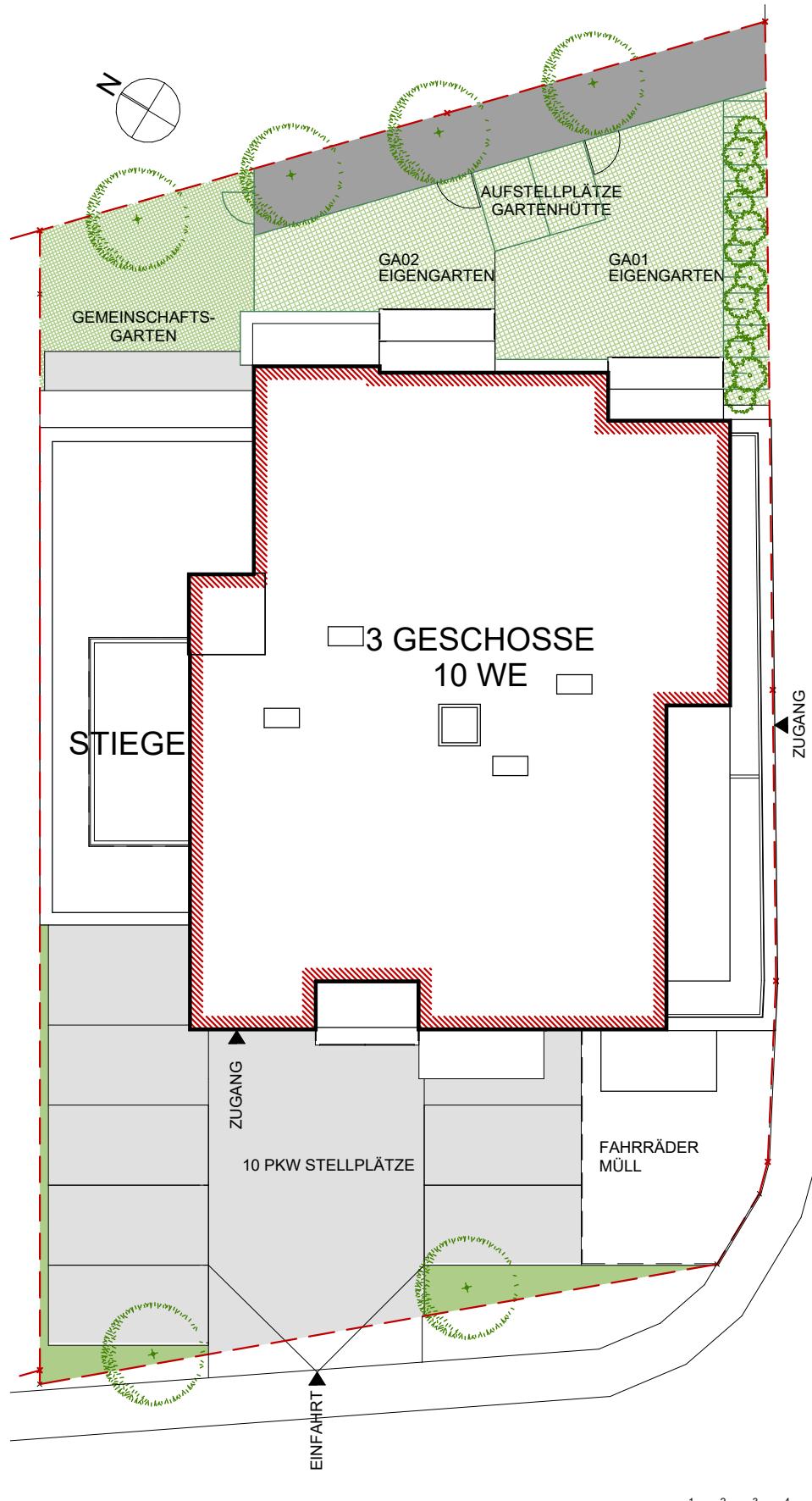
Vergabe durch	Top	Wohnnutz-fläche m ²	Garten-fläche m ²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) ¹	Gesamt-finanzierungs-beitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (Bundesförderung und nicht gefördertes Hypothekardarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw.kosten ²	vorauss. 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	

¹ Gesamtherstellungskosten lt. ERVO §§1-4 in der geltenden Fassung² exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser) und exkl. Parkplatzkosten

NÖ Wohnservice (WS)

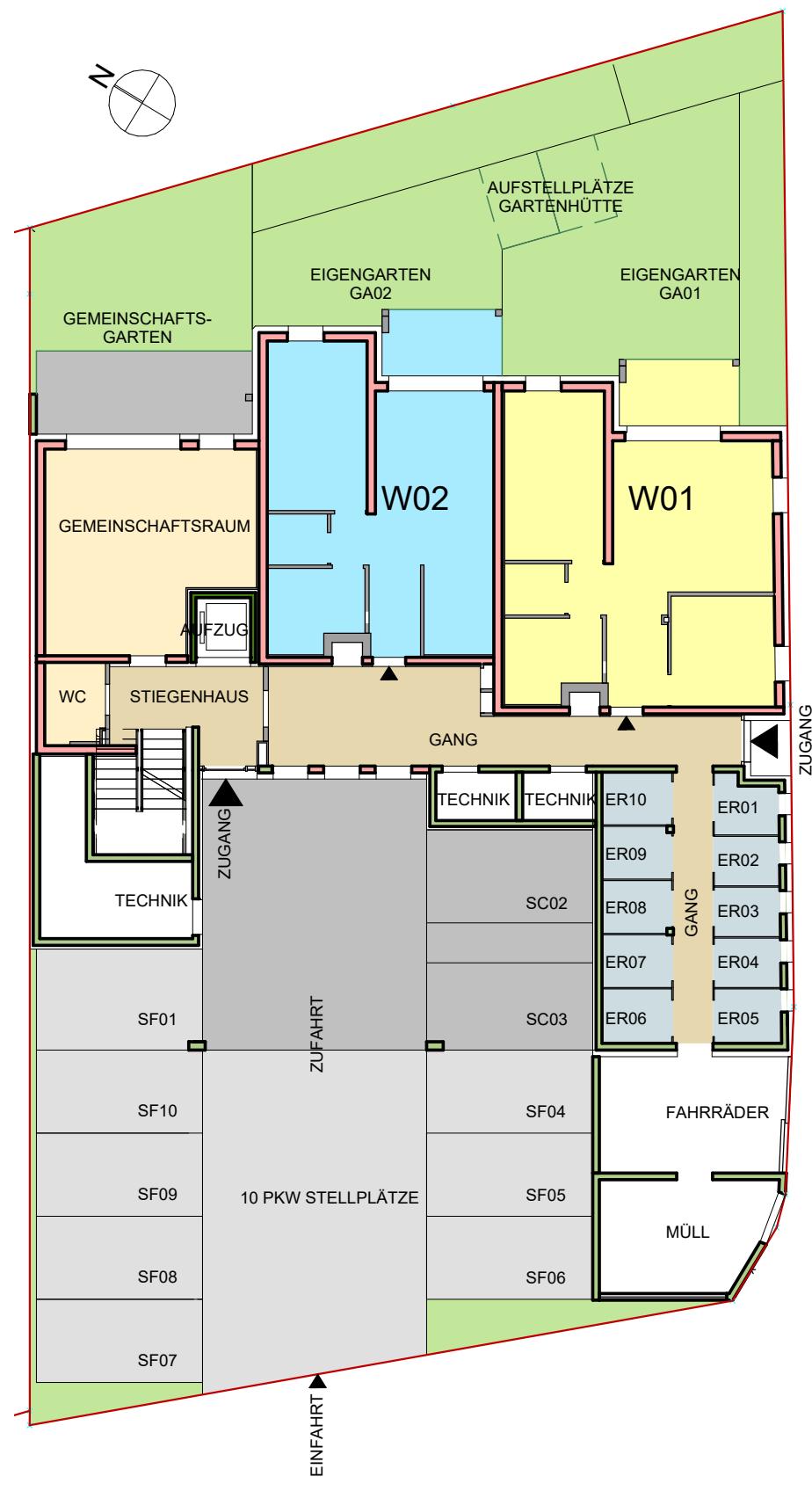
Tel: 02742/22133 | www.noe-wohnservice.at

Gesamtlageplan Obere Hauptstraße 40, 2222 Bad Pirawarth

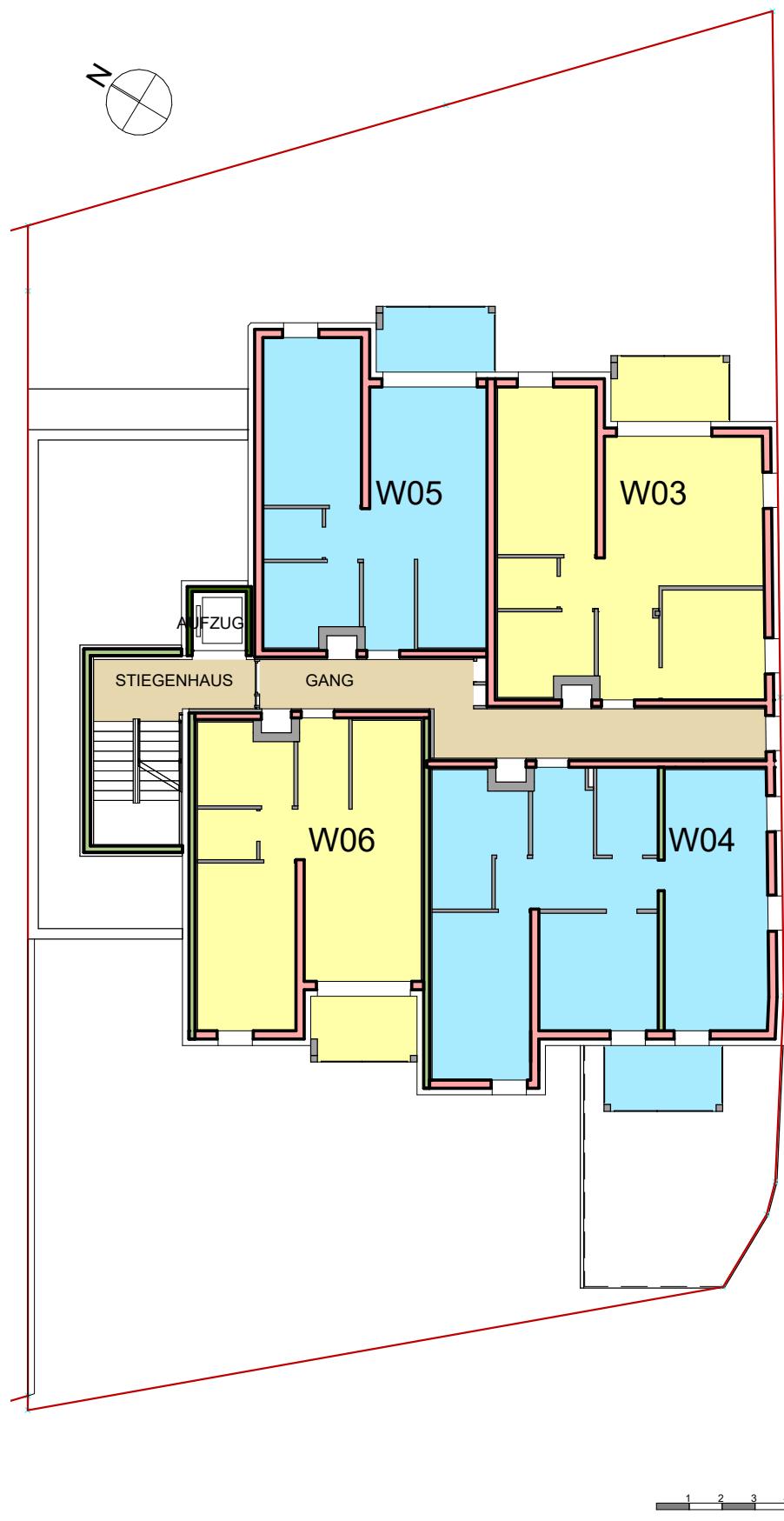


Gesamtlageplan,
Geschoßpläne, Schnitte,
Ansichten und
Wohnungspläne
vermitteln einen klaren
Eindruck von durchdachter
Architektur, optimaler
Lage und hochwertiger
Raumaufteilung.

Erdgeschoß



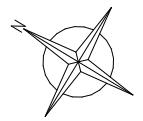
1. Obergeschoß



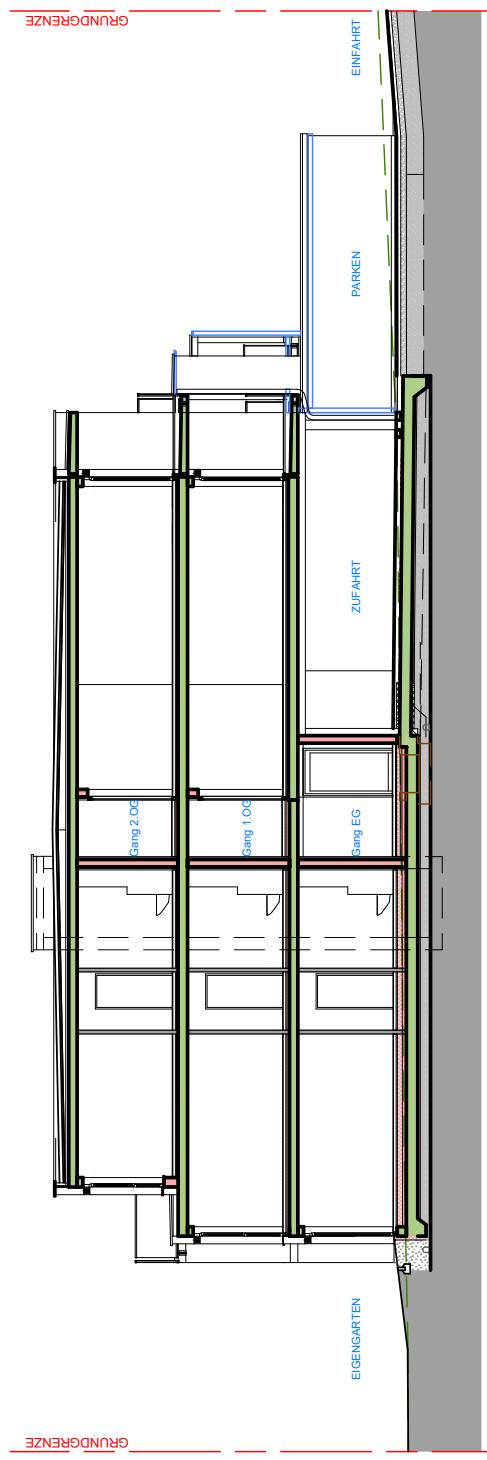
2. Obergeschoß



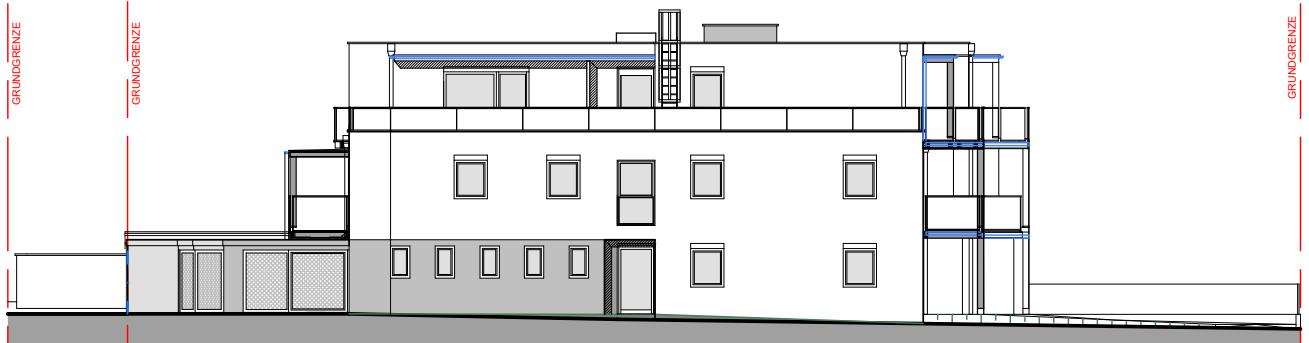
1 2 3 4 5m



Systemschnitt



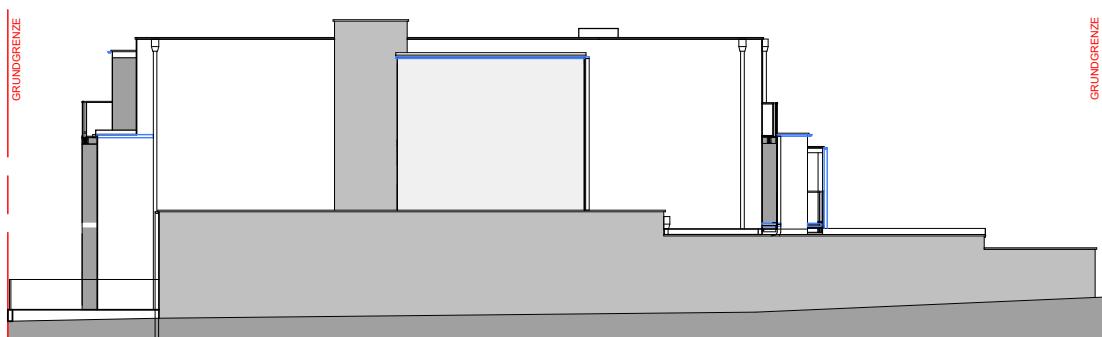
Ansichten



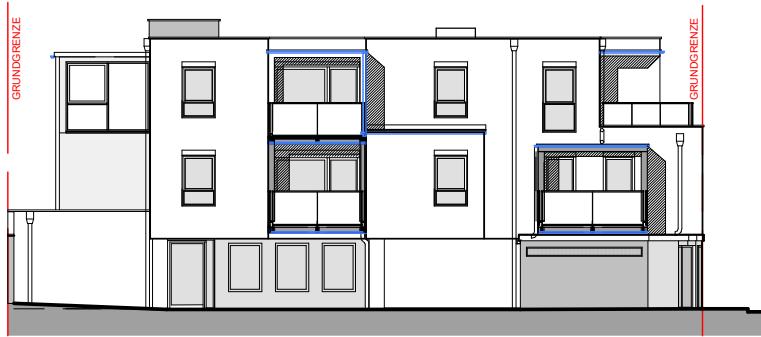
Süd - Ansicht (Symbolbild)



Ost - Ansicht (Symbolbild)



Nord - Ansicht (Symbolbild)



West - Ansicht (Symbolbild)

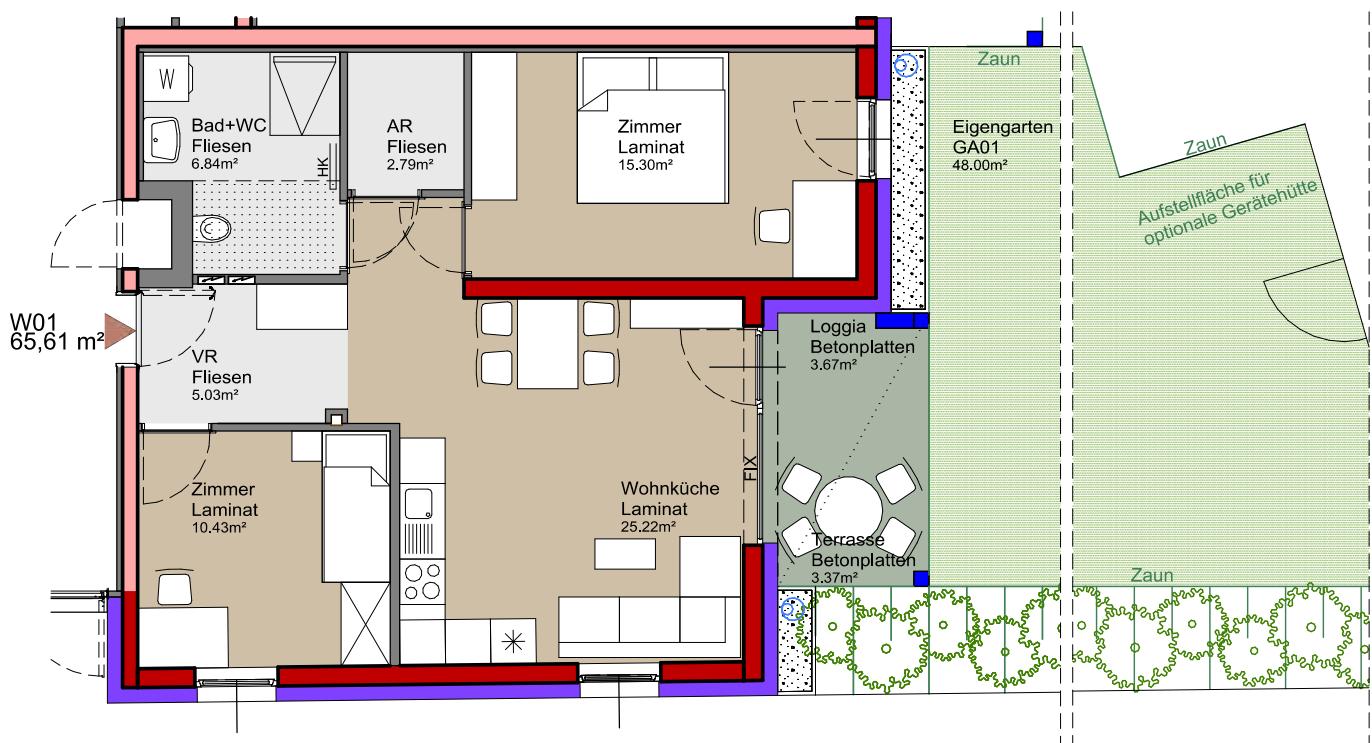
1 2 3 4 5m

W01

Erdgeschoß

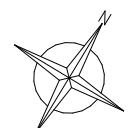
Wohnnutzfläche	65,61 m ²
Eigengarten	48,00 m ²
Terrasse	3,37 m ²
Loggia	3,67 m ²
Einlagerungsraum	3,16 m ²
Stellplatz im Freien	1 Stk

Übersichtsplan - Erdgeschoß



- | | |
|--------------------|--------------|
| Gipskarton | Fliesen |
| Ziegel | Laminat |
| Schallschutzziegel | Betonplatten |
| Beton | |
| Stahl | |
| Wärmedämmung | |
| Abgehängte Decke | |

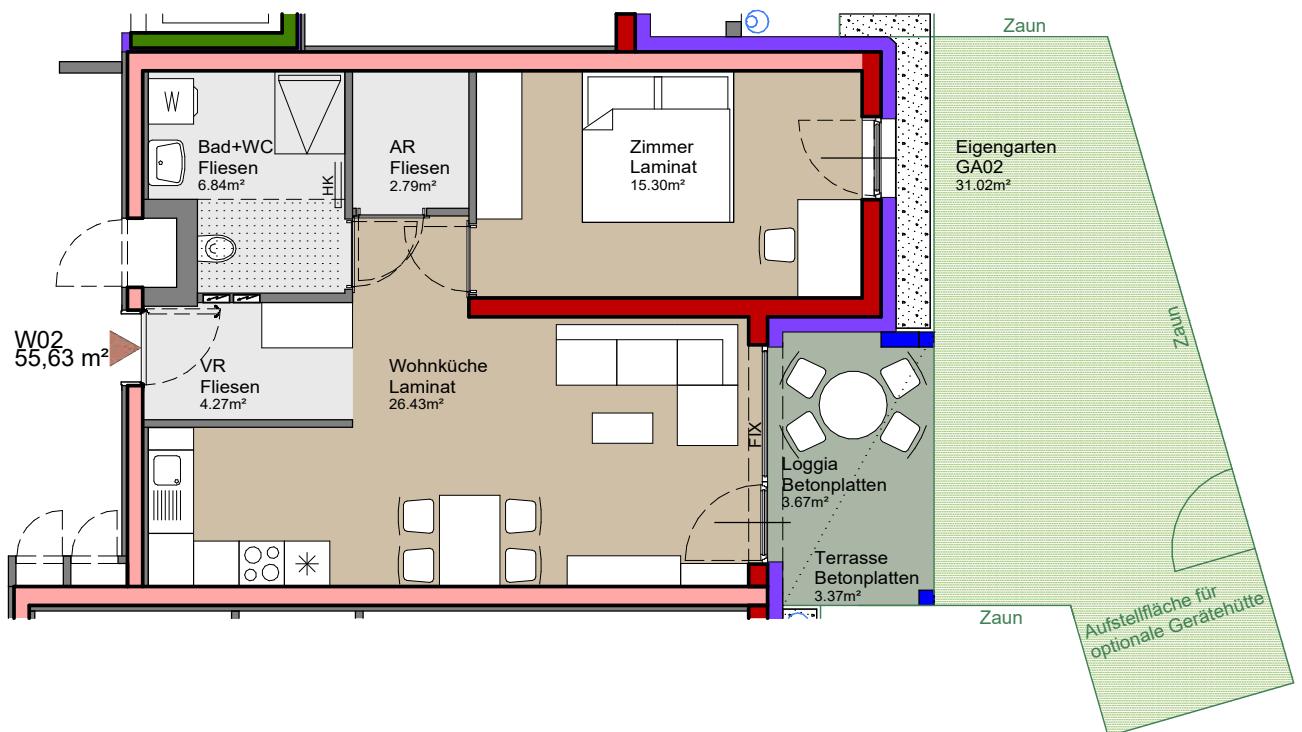
1 2 3 4 5m



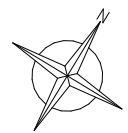
W02

Erdgeschoß

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

Übersichtsplan - Erdgeschoß

Gipskarton	Fliesen
Ziegel	Laminat
Schallschutzziegel	Betonplatten
Beton	
Stahl	
Wärmedämmung	
Abgehängte Decke	

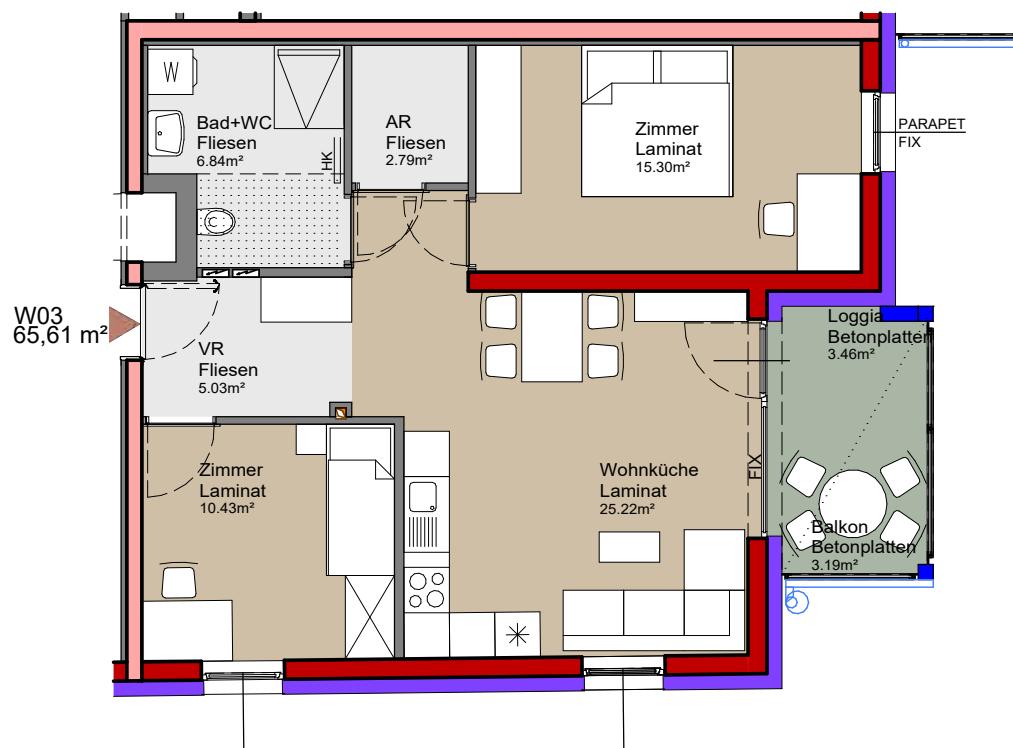
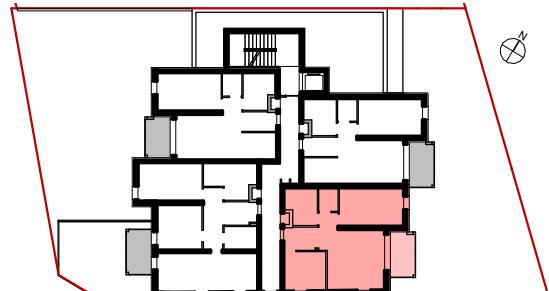


W03

1. Obergeschoß

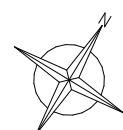
Wohnnutzfläche	65,61 m ²
Balkon	3,19 m ²
Loggia	3,46 m ²
Einlagerungsraum ER 01	2,96 m ²
Stellplatz Carport	1 Stk

Übersichtsplan - 1.Obergeschoß



Gipskarton	
Ziegel	
Schallschutzziegel	
Beton	
Stahl	
Wärmedämmung	
Abgehängte Decke	

1 2 3 4 5m

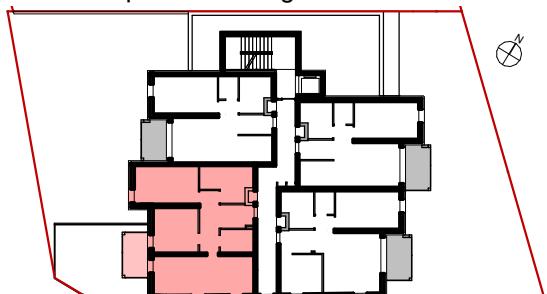


W04

1. Obergeschoß

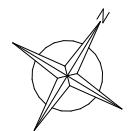
Wohnnutzfläche	80,67 m ²
Balkon	6,60 m ²
Einlagerungsraum	2,99 m ²
Stellplatz im Freien	1 Stk

Übersichtsplan - 1.Obergeschoß



Gipskarton	
Ziegel	
Schallschutzziegel	
Beton	
Stahl	
Wärmedämmung	
Abgehängte Decke	
	Fliesen
	Laminat
	Betonplatten

1 2 3 4 5m

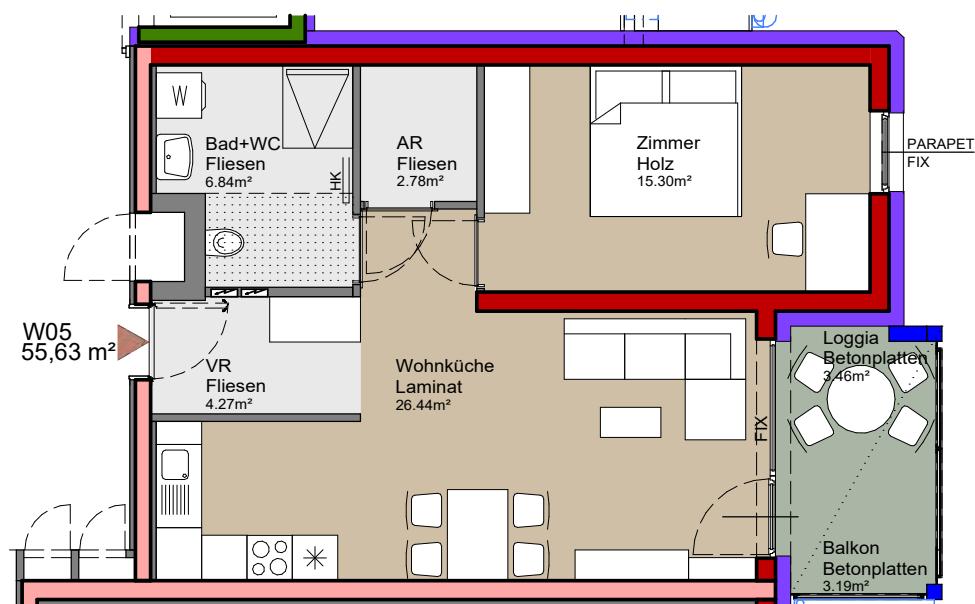
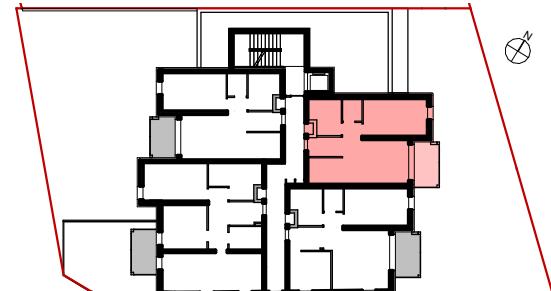


W05

1. Obergeschoß

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

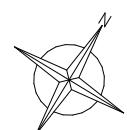
Übersichtsplan - 1.Obergeschoß



Gipskarton	
Ziegel	
Schallschutzziegel	
Beton	
Stahl	
Wärmedämmung	
Abgehängte Decke	

Fliesen	
Laminat	
Betonplatten	

1 2 3 4 5m

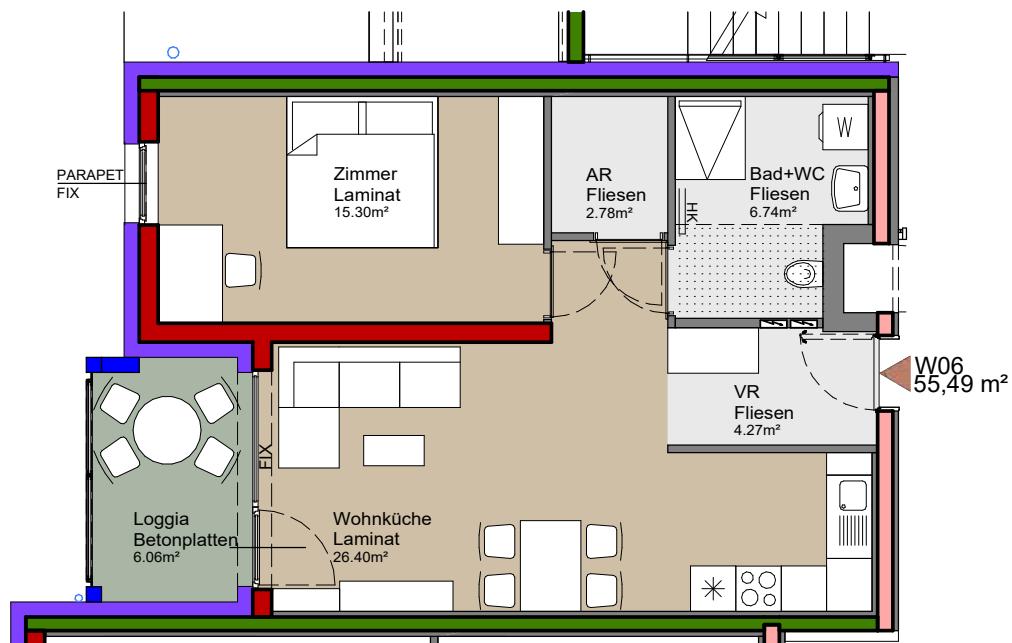
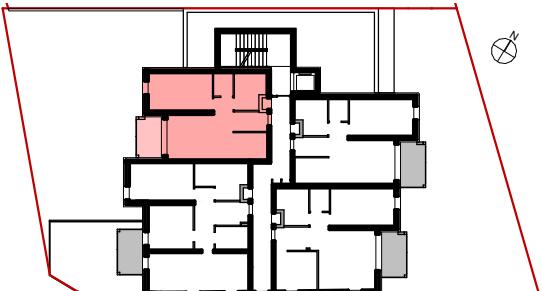


W06

1. Obergeschoß

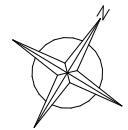
Wohnnutzfläche	55,49 m ²
Loggia	6,06 m ²
Einlagerungsraum	3,44 m ²
Stellplatz im Freien	1 Stk

Übersichtsplan - 1.Obergeschoß



Gipskarton	
Ziegel	
Schallschutzziegel	
Beton	
Stahl	
Wärmedämmung	
Abgehängte Decke	
	Fliesen
	Laminat
	Betonplatten

1 2 3 4 5m

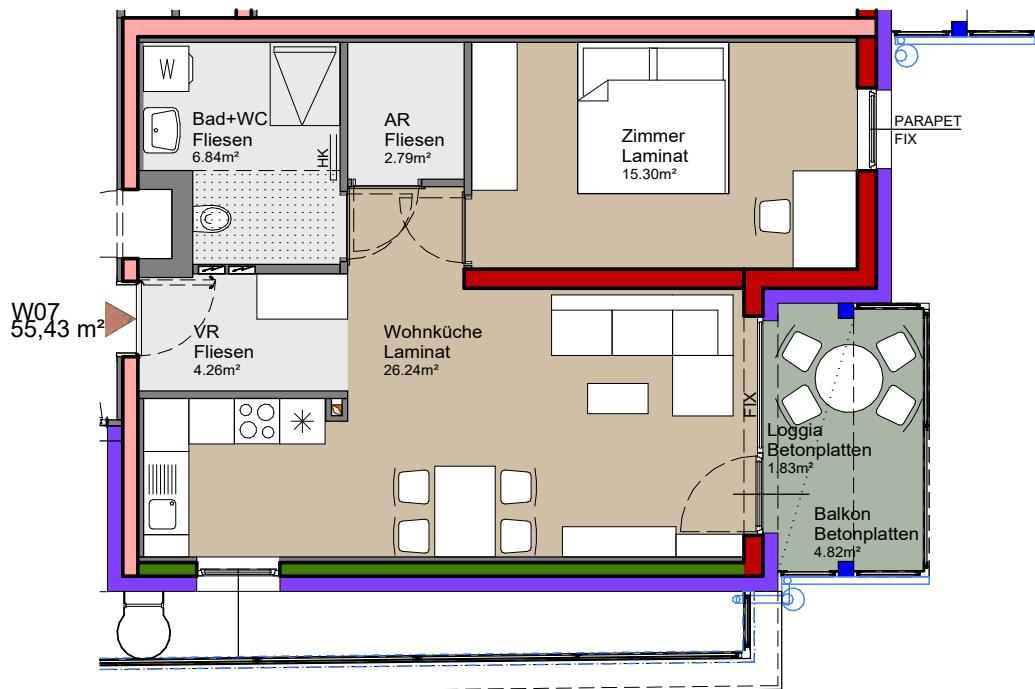


W07

2. Obergeschoß

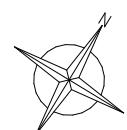
Wohnnutzfläche	55,43 m ²
Balkon	4,82 m ²
Loggia	1,83 m ²
Einlagerungsraum	3,34 m ²
Stellplatz im Freien	1 Stk

Übersichtsplan - 2.Obergeschoß



- | | |
|--------------------|--|
| Gipskarton | |
| Ziegel | |
| Schallschutzziegel | |
| Beton | |
| Stahl | |
| Wärmedämmung | |
| Abgehängte Decke | |
| Fliesen | |
| Laminat | |
| Betonplatten | |

1 2 3 4 5m

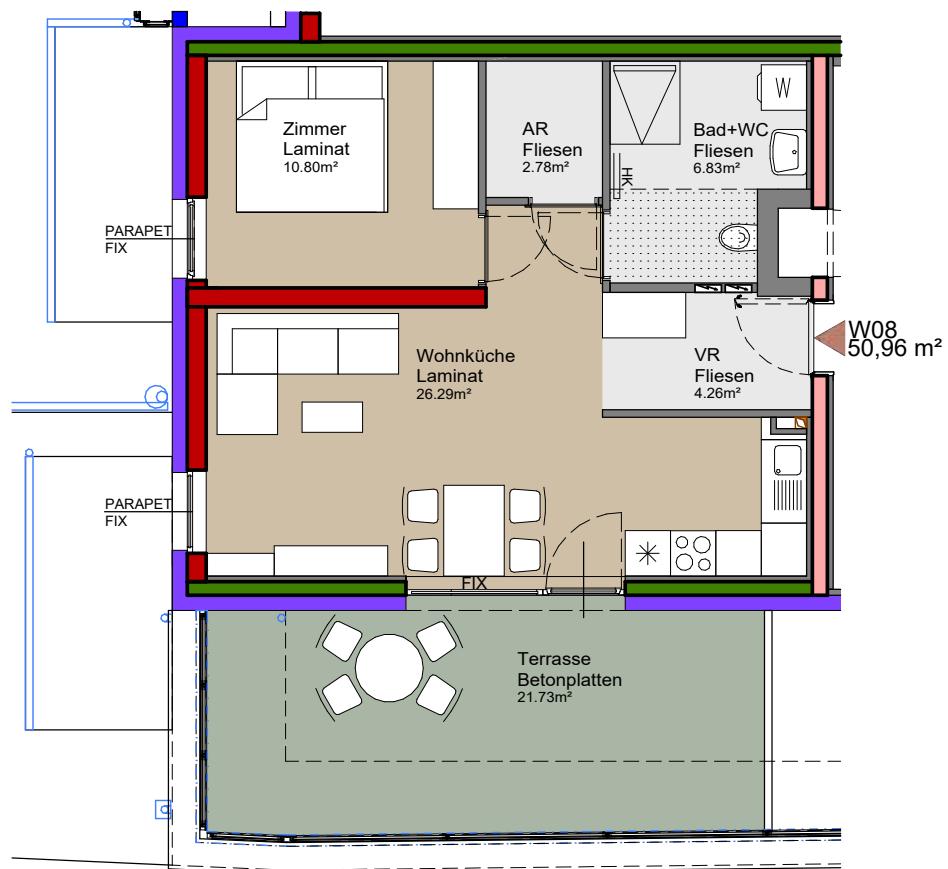
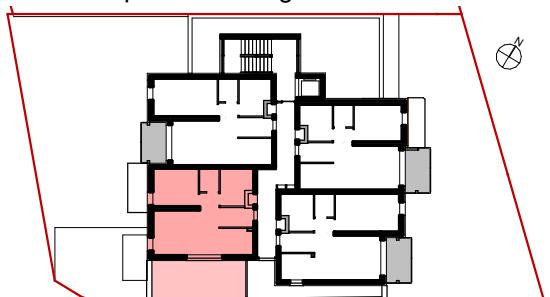


W08

2. Obergeschoß

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

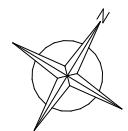
Übersichtsplan - 2.Obergeschoß



- [Grey Box] Gipskarton
- [Red Box] Ziegel
- [Pink Box] Schallschutzziegel
- [Green Box] Beton
- [Blue Box] Stahl
- [Purple Box] Wärmedämmung
- [Light Blue Box] Abgehängte Decke

- | | |
|--|--------------|
| | Fliesen |
| | Laminat |
| | Betonplatten |

1 2 3 4 5m

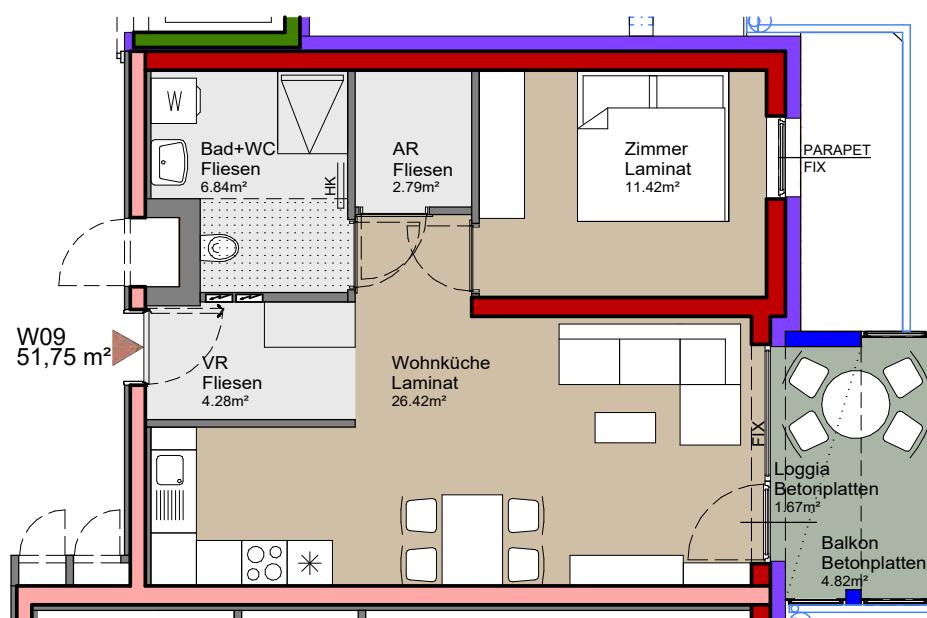
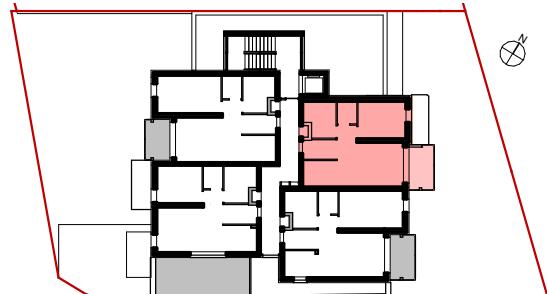


W09

2. Obergeschoß

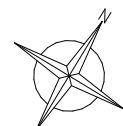
Wohnnutzfläche	51,75 m ²
Balkon	4,82 m ²
Loggia	1,67 m ²
Einlagerungsraum	3,22 m ²
Stellplatz im Freien	1 Stk

Übersichtsplan - 2.Obergeschoß



Gipskarton	
Ziegel	
Schallschutzziegel	
Beton	
Stahl	
Wärmedämmung	
Abgehängte Decke	

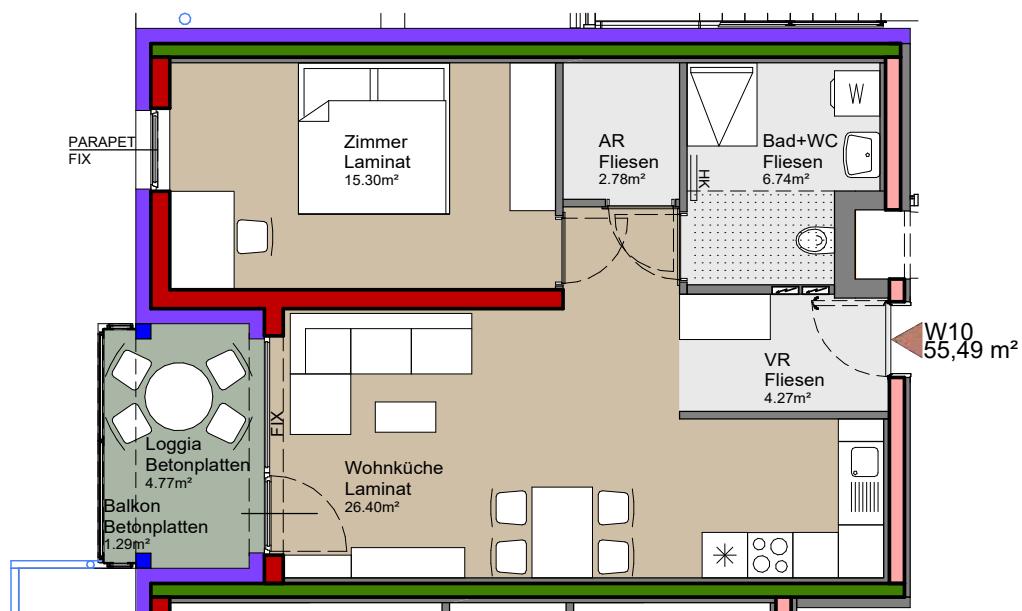
1 2 3 4 5m



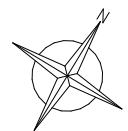
2. Obergeschoß

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

Übersichtsplan - 2.Obergeschoß



Gipskarton	
Ziegel	
Schallschutzziegel	
Beton	
Stahl	
Wärmedämmung	
Abgehängte Decke	
	Fliesen
	Laminat
	Betonplatten





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 Hypothekardarlehen 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/m² Nutzfläche (§ 2 Abs 7 und § 7 WEG 2002) an die Vermieterin zu leisten, weshalb auf diesen Mietvertrag das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) Anwendung findet.

Die Vermieterin hat den Rechtserwerb des Mieters gegen den Verlust der von ihm auf Grund dieses Vertrages geleisteten Zahlungen mit Ausnahme von Zahlungen des Mieters für Abgaben und Steuern zu sichern (§ 7 Abs 1 BTVG).

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

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 gemeinnützige 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.noe.gov.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 Auslands-tätigkeit, Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebühren-

gesetz, Bezüge der Zivildiener, 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 Nominal

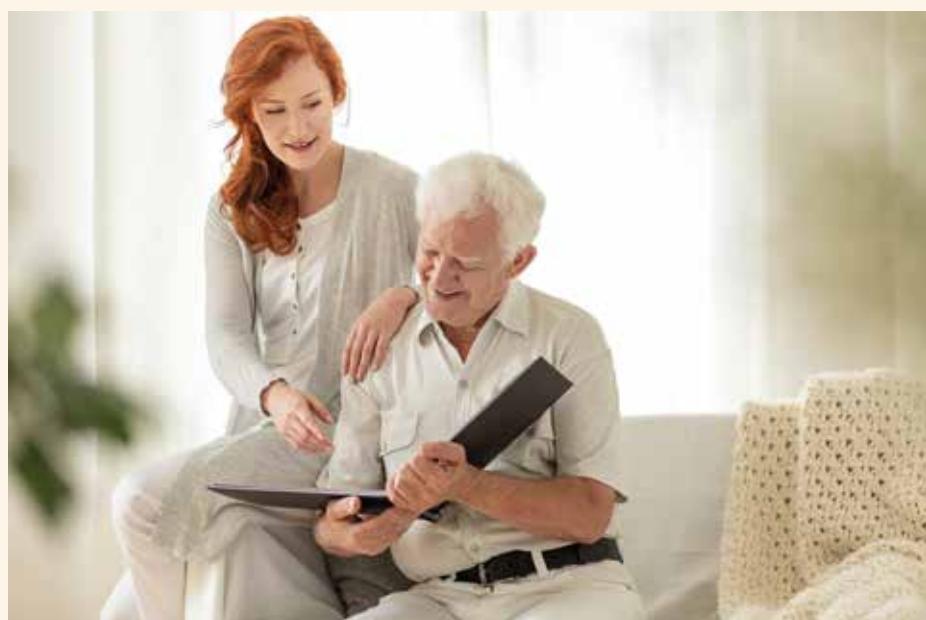
Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 16,00 bewertet wird. Das Höchstmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m². Das Höchstmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern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

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

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 Baufortschrittsmeldung 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.





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 Bauwerksoberflächen 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 m² 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 Hypothekardarlehen

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

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 % Verwöhnung pro Jahr.

Wohnzuschuss

Subjektförderung: „Modell 2009“

Als finanzielle Unterstützung für die monatlichen Wohnungs kosten 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-Althaussanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, 2011 und 2019 zugesichert worden ist.



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

Höhe des Wohnzuschusses

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

Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale

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

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

Das Jahreseinkommen erhöht sich für

- den (Ehe-)Partner um 50 %
- im Haushalt lebende versorgungsberechtigte Kinder
 (auf Dauer des Bezuges der Familienbeihilfe) um 30 %
 für das erste Kind, um 35 % für das zweite Kind und um
 jeweils 40 % ab dem dritten Kind
- alleinerziehende Förderungsgeber, welche aufgrund
 der Bestimmungen des EStG 1988 Anspruch auf den
 Alleinerzieherabsetzbetrag haben, um 10 %
- jede weitere im Haushalt lebende nahestehende
 Person um 10 %
- Haushaltangehörige, 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 Bundes-
 pflegegesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993
 nachweisen, um je 10 %.

Werden in **Trennungentscheidungen** geteilte
 Sorgepflichten und Unterhaltpflichten 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 Trennungentscheidungen
 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 Wohnungs-
 förderungsrichtlinien 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 Förderungsgeber 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 benutzt wird.

Zumutbarer Wohnungsaufwand (gem. § 48 Abs. 4 NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung)	
für eine Person bei einem Jahreseinkommen	
bis € 14.600,00	0 %
bis € 16.000,00	5 %
bis € 16.350,00	7,5 %
bis € 16.700,00	10 %
bis € 17.200,00	12,5 %
bis € 17.700,00	15 %
bis € 20.150,00	17,5 %
bis € 22.600,00	20 %
ab € 22.600,01	25 %

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

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

Wohnzuschuss „Modell 2009“ (Übersicht Berechnung)	
förderbarer Wohnungsaufwand + Betriebskostenpauschale pro m ² Nutzfläche – zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)	
Wohnzuschuss	

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

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



Monatliches Entgelt

Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- Annuität (Kapitaltilgung + Zinsen) des nicht geförderten Hypothekardarlehens
- 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 Betriebskostenakonto 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 Wohnungsgemeinnützigeingesetz (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 Finanzausgleichsgesetz 2024.

Darlehen der Erste Bank AG

Die Laufzeit des nicht geförderten Hypothekardarlehens 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 m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 2,40 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen

derzeit bei € 24,92 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte: 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 Ort betondecken 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:

Wärmegedämmte 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. Luftverteilschlüsse, 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 Haustechnikplanung 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 Einzelwassermesszähler vorgesehen.

Ausstattungsbeschreibung

Boden und Wandoberflächen

Fußbodenbeläge:

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

Wandverfliesung:

Im Bad werden die Wände bis zur Türzargenoberkante (ca. 205 cm) verfliesst, 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 Weitwinkel-spihon und Namensschild, Türwiderstandsklasse RC3



Innentüren:

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

Sanitäre Einrichtung

Bad + WC:

Waschtisch – weiß, WT-Einhandarmatur; bodenebene Dusche mit Bodenablauf, mit Thermostat-Brausebatterie und Brausegarnitur; Waschmaschinenschluss, elektrischer Handtuchheizkörper Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültafel, 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 Zufahrtsbereich sind asphaltiert.

Energieausweis

Energiekennzahl: HWB_{SK} 27,1 kWh/m²a, f_{GEE SK} 0,62

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

Rechtsnatur des Energieausweises

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

Sonderwünsche

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

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

Übergabe

Der Wohnungswerber übernimmt eine mängelfreie Wohnung, ist sich jedoch bewusst, zwecks Kostenersparnis in 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 Gesamtlageplan: 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

