



T 02236/405-158

Bad Deutsch-Altenburg

Entspannt wohnen.

A: Arch. DI Rainer ZT GmbH



32 Wohnungen

vom Land NÖ gefördert
Wohnzuschuss möglich
Miete mit Kaufrecht
Balkon oder Terrasse
im EG mit Eigengarten
Tiefgarage | Aufzug

verkauf@nbg.at | www.nbg.at

 **NBG**
NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft



Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**August 2019**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich. © NBG

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

Notruf Österreich: Feuerwehr 122 | Polizei 133 | Rettung 144

Notruf international: Euro-Notruf: 112

Objektübersicht _____ 4

Gemeindeinformation
Lage der Gemeinde
Fertigstellung
Finanzierung
Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung
Planung
Generalunternehmer
Information und Beratung

Wohnungsinformation _____ 5

Topographie
Finanzierungsübersicht

Gesamtlageplan _____ 7

Übersichtspläne _____ 8 - 17

Übersichtspläne Stiege 1 & 2
Ansichten und Schnitte

Grundrisse Wohnungen _____ 18 - 49

Top 1/1	18
Top 1/2	19
Top 1/3	20
Top 1/4	21
Top 1/5	22
Top 1/6	23
Top 1/7	24
Top 1/8	25
Top 1/9	26
Top 1/10	27
Top 1/11	28
Top 1/12	29
Top 1/13	30
Top 1/14	31

Top 2/1	32
Top 2/2	33
Top 2/3	34
Top 2/4	35
Top 2/5	36
Top 2/6	37
Top 2/7	38
Top 2/8	39
Top 2/9	40
Top 2/10	41
Top 2/11	42
Top 2/12	43
Top 2/13	44
Top 2/14	45
Top 2/15	46
Top 2/16	47
Top 2/17	48
Top 2/18	49

Kosten und Finanzierung _____ 50 - 54

Finanzierung
Voraussetzung für den Erhalt
der Wohnungsförderung
Einkommen
Hauptwohnsitz
Darlehen
Förderungsdarlehen
Hypothekendarlehen
Weitere Hypothekendarlehen
Barmittel (Finanzierungsbeitrag)
Wohnzuschuss
Höhe des Wohnzuschusses
Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale
Zumutbarer Wohnungsaufwand
Information und Antragstellung

Beilage B _____ 55

Monatliches Entgelt _____ 56 - 57

Miete
Betriebskosten (Akonto)
Verwaltungskosten
Kalkulationsgrundlage
Förderungsdarlehen
Darlehen der Volksbank Wien
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie
Betriebs- und Verwaltungskosten
Eigentumsübertragung - Miete mit Kaufmöglichkeit

Baubeschreibung _____ 58 - 69

Fundamente
Decken und Wände
Dach, Fenster und Türen
Lüftung, Heizung, Kanal

Ausstattungsbeschreibung _____ 59 - 61

Decken und Wände
Türen und Balkon
Sanitäre Einrichtung
Elektroinstallationen
Sonstiges

Energieausweis _____ 61 - 62

Wichtiger Hinweis
Rechtsnatur des Energieausweises

Sonderwünsche und Übergabe _____ 62

Objektübersicht

In 2405 Bad Deutsch-Altenburg, Wienerstraße 19-21 wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 67 Wohnungen in vier Stiegen und einer Tiefgarage mit 69 PKW-Stellplätzen sowie 33 Abstellplätzen im Freien errichtet. Der erste Bauabschnitt besteht aus zwei Stiegen mit insgesamt 32 Wohnungen in Niedrigenergiebauweise und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Wärmebereitstellung erfolgt über eine Gasbrennwertkesselanlage der EVN sowie einer Photovoltaikanlage für die Eigenversorgung der Allgemeinanlagen. Jede Wohneinheit erhält einen Balkon, eine Dachterrasse oder im Erdgeschoß eine Terrasse mit Eigengarten. Jeder Wohnung ist ein PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage zugeordnet, im Freien werden weitere 16 PKW-Abstellplätze errichtet. In jeder Stiege stehen behindertengerechte Aufzüge zur Verfügung. Zusätzlich werden ein Fahrradabstellraum, Trockenräume, Kellerabteile und ein Kinderspielfeld errichtet.

Gemeindeinformation

Bad Deutsch-Altenburg ist eine Marktgemeinde mit knapp 1800 Einwohnern im niederösterreichischen Bezirk Bruck an der Leitha und liegt am rechten Ufer der Donau. Bad Deutsch-Altenburg ist ein Kurort mit einer der stärksten Jod-Schwefelquellen Europas, welche bereits die Römer genossen haben. Ob Kur oder Urlaub, ob aus therapeutischen Gründen oder zur Erholung - hier wohnt man einfach gut. Bad Deutsch-Altenburg ist nur 40km von Wien und 20km von Bratislava entfernt.

Fertigstellung

Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 2. Quartal 2020.

Finanzierung

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

Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte

2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4

T 02236/405-0 | F 02236/405-110

www.nbg.at | office@nbg.at

Planung

Arch. DI Wolfgang Rainer ZT-GESMBH

1140 Wien, Baumgartenstraße 82

T 01/91151-15 | F 01/91151-10

www.arch-wrainer.at | mail@arch-wrainer.at

Generalunternehmer

SWIETELSKY Baugesellschaft m.b.H.

2521 Trumau, Dr. Körner Straße 49

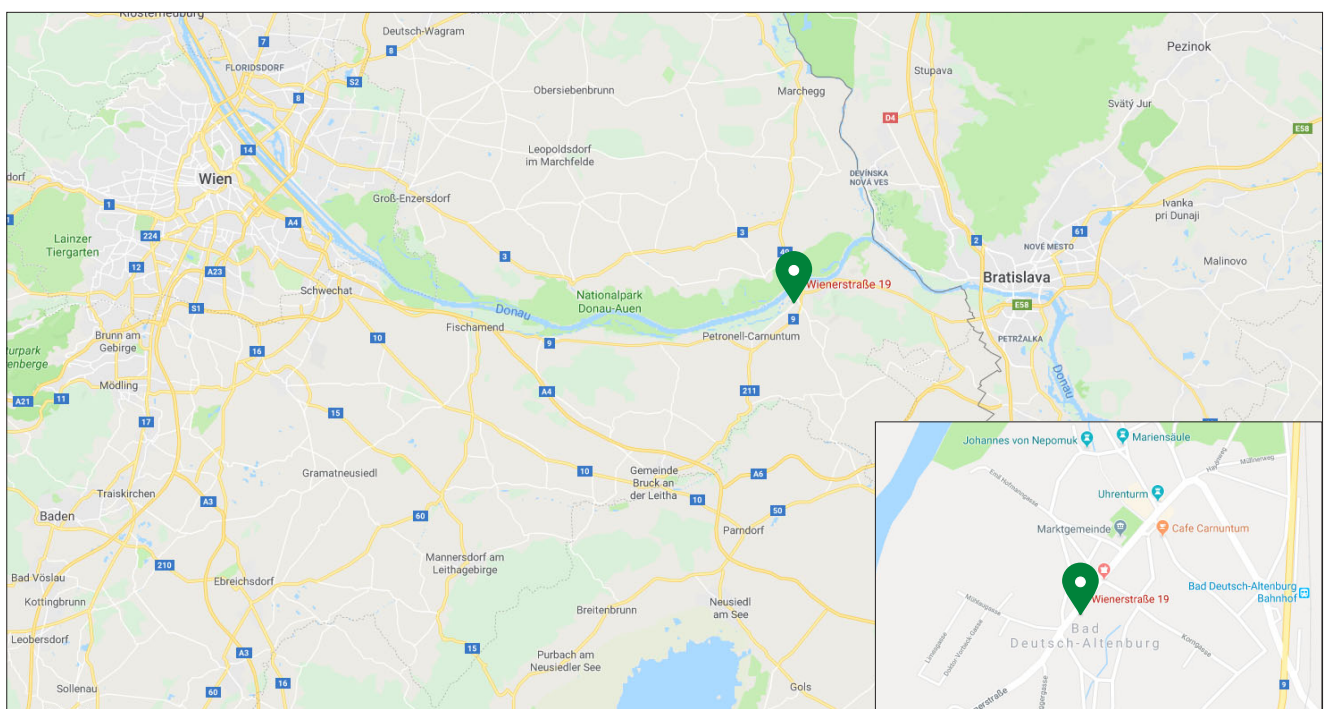
T 02253/20050 | F 02253/20050-2280

www.swietelsky.com | hochbau.trumau@swietelsky.at

Information und Beratung

Fr. Ing. Erhardt: T 02236/405-158

m.erhardt@nbg.at



Kartenausschnitt © 2019 Google - Kartendaten

Ge- schoß	Top	Raumprogramm						Wohnnutzfläche		Nutzflächen					Tief- gargae
		Zi	Koch- nische	Bad	WC	VR FL	AR SR	Woh- nung	Loggia	Ter- rasse	Balkon	Garten	Garten- hütte	Keller	
Stiege 1															
EG	01	2	1	1	1	1	1	58,49	4,71	4,71	-	50,41	3,24	2,28	1
	02	2	1	1	1	1	1	58,49	4,71	4,71	-	42,47	3,24	2,28	1
1.OG	03	3	1	1	1	1	1	76,04	11,49	-	-	-	-	3,57	1
	04	2	1	1	1	1	1	58,49	4,71	-	4,71	-	-	2,23	1
	05	2	1	1	1	1	1	58,49	4,71	-	4,71	-	-	2,23	1
	06	3	1	1	1	1	1	70,96	10,44	-	-	-	-	2,23	1
2.OG	07	3	1	1	1	1	1	76,04	11,49	-	-	-	-	2,23	1
	08	2	1	1	1	1	1	58,49	4,71	-	4,71	-	-	3,24	1
	09	2	1	1	1	1	1	58,49	4,71	-	4,71	-	-	1,99	1
	10	3	1	1	1	1	1	70,96	10,44	-	-	-	-	2,10	1
DG	11	3	1	1	1	1	1	76,04	-	-	11,49	-	-	2,33	1
	12	2	1	1	1	1	1	58,49	-	-	9,43	-	-	1,66	1
	13	2	1	1	1	1	1	58,49	-	-	9,43	-	-	2,11	1
	14	3	1	1	1	1	1	70,96	-	-	10,44	-	-	2,25	1
Stiege 2															
EG	01	3	1	1	1	1	1	72,95	1,76	6,22	-	56,37	3,24	3,25	1
	02	3	1	1	1	1	1	72,95	1,76	6,22	-	56,37	3,24	3,26	1
	03	3	1	1	1	1	1	74,79	9,32	-	-	50,31	3,24	3,28	1
	04	4	1	1	1	1	1	90,74	-	10,00	-	104,53	3,24	3,28	1
1.OG	05	3	1	1	1	1	1	71,69	8,35	-	-	-	-	3,69	1
	06	3	1	1	1	1	1	72,95	1,76	-	6,22	-	-	3,69	1
	07	3	1	1	1	1	1	72,95	1,76	-	6,22	-	-	3,69	1
	08	3	1	1	1	1	1	74,79	8,47	-	-	-	-	3,69	1
	09	4	1	1	1	1	1	90,57	-	-	10,00	-	-	3,69	1
2.OG	10	3	1	1	1	1	1	71,69	8,35	-	-	-	-	3,55	1
	11	3	1	1	1	1	1	72,95	1,76	-	6,22	-	-	3,55	1
	12	3	1	1	1	1	1	72,95	1,76	-	6,22	-	-	3,55	1
	13	3	1	1	1	1	1	74,79	8,47	-	-	-	-	3,55	1
	14	4	1	1	1	1	1	90,57	-	-	10,00	-	-	3,83	1
DG	15	3	1	1	1	1	1	71,69	-	-	8,35	-	-	3,79	1
	16	3	1	1	1	1	1	72,95	-	-	7,98	-	-	3,75	1
	17	3	1	1	1	1	1	72,95	-	-	7,98	-	-	3,72	1
	18	3	1	1	1	1	1	74,79	-	-	8,47	-	-	3,68	1

Finanzierungsübersicht

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutzflä- che m ²	Garten- fläche m ²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topo- grafie) ¹	Gesamt- finanzie- rungsbei- trag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht geför- dertes Hypothe- kardarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebs- kosten, EVB, USt, Verw. kosten ²	vorauss. mtl. Kosten je PKW-Stell- platz	bereits ver- mietet
Stiege 1									
NBG	1/1	58,49	50	€ 164.988,31	€ 49.093,87	€ 115.894,44	€ 449,37	€ 26,00	
WS	1/2	58,49	42	€ 162.925,96	€ 47.031,52	€ 115.894,44	€ 446,78	€ 26,00	
NBG	1/3	76,04		€ 167.050,66	€ 16.381,94	€ 150.668,72	€ 523,83	€ 26,00	
NBG	1/4	58,49		€ 146.427,13	€ 30.532,69	€ 115.894,44	€ 426,04	€ 26,00	
NBG	1/5	58,49		€ 146.427,13	€ 30.532,69	€ 115.894,44	€ 426,04	€ 26,00	
NBG	1/6	70,96		€ 156.738,89	€ 16.135,88	€ 140.603,01	€ 490,06	€ 26,00	
WS	1/7	76,04		€ 175.300,07	€ 24.631,35	€ 150.668,72	€ 534,19	€ 26,00	
NBG	1/8	58,49		€ 146.427,13	€ 30.532,69	€ 115.894,44	€ 426,04	€ 26,00	
NBG	1/9	58,49		€ 146.427,13	€ 30.532,69	€ 115.894,44	€ 426,04	€ 26,00	
WS	1/10	70,96		€ 162.925,96	€ 22.322,95	€ 140.603,01	€ 497,84	€ 26,00	
NBG	1/11	76,04		€ 177.362,44	€ 26.693,72	€ 150.668,72	€ 536,78	€ 26,00	
NBG	1/12	58,49		€ 148.489,48	€ 32.595,04	€ 115.894,44	€ 428,64	€ 26,00	
WS	1/13	58,49		€ 148.489,48	€ 32.595,04	€ 115.894,44	€ 428,64	€ 26,00	
NBG	1/14	70,96		€ 167.050,66	€ 26.447,65	€ 140.603,01	€ 503,02	€ 26,00	
Stiege 2									
NBG	2/1	72,95	56	€ 197.985,97	€ 53.439,90	€ 144.546,07	€ 550,04	€ 26,00	
WS	2/2	72,95	56	€ 197.985,97	€ 53.439,90	€ 144.546,07	€ 550,04	€ 26,00	
NBG	2/3	74,79	50	€ 202.110,68	€ 53.918,76	€ 148.191,92	€ 562,76	€ 26,00	
NBG	2/4	90,74	105	€ 243.357,76	€ 80.546,53	€ 162.811,23	€ 657,17	€ 26,00	
WS	2/5	71,69		€ 167.050,66	€ 25.001,20	€ 142.049,46	€ 506,01	€ 26,00	
NBG	2/6	72,95		€ 175.300,07	€ 30.754,00	€ 144.546,07	€ 521,53	€ 26,00	
NBG	2/7	72,95		€ 175.300,07	€ 30.754,00	€ 144.546,07	€ 521,53	€ 26,00	
WS	2/8	74,79		€ 181.487,14	€ 33.295,22	€ 148.191,92	€ 536,84	€ 26,00	
NBG	2/9	90,57		€ 212.422,45	€ 49.679,22	€ 162.743,23	€ 617,96	€ 26,00	
NBG	2/10	71,69		€ 175.300,07	€ 33.250,61	€ 142.049,46	€ 516,38	€ 26,00	
NBG	2/11	72,95		€ 175.300,07	€ 30.754,00	€ 144.546,07	€ 521,53	€ 26,00	
NBG	2/12	72,95		€ 175.300,07	€ 30.754,00	€ 144.546,07	€ 521,53	€ 26,00	
NBG	2/13	74,79		€ 181.487,14	€ 33.295,22	€ 148.191,92	€ 536,84	€ 26,00	
NBG	2/14	90,57		€ 212.422,45	€ 49.679,22	€ 162.743,23	€ 617,96	€ 26,00	
NBG	2/15	71,69		€ 177.362,44	€ 35.312,98	€ 142.049,46	€ 518,97	€ 26,00	
NBG	2/16	72,95		€ 181.487,14	€ 36.941,07	€ 144.546,07	€ 529,31	€ 26,00	
NBG	2/17	72,95		€ 181.487,14	€ 36.941,07	€ 144.546,07	€ 529,31	€ 26,00	
WS	2/18	74,79		€ 185.611,85	€ 37.419,93	€ 148.191,92	€ 542,03	€ 26,00	

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

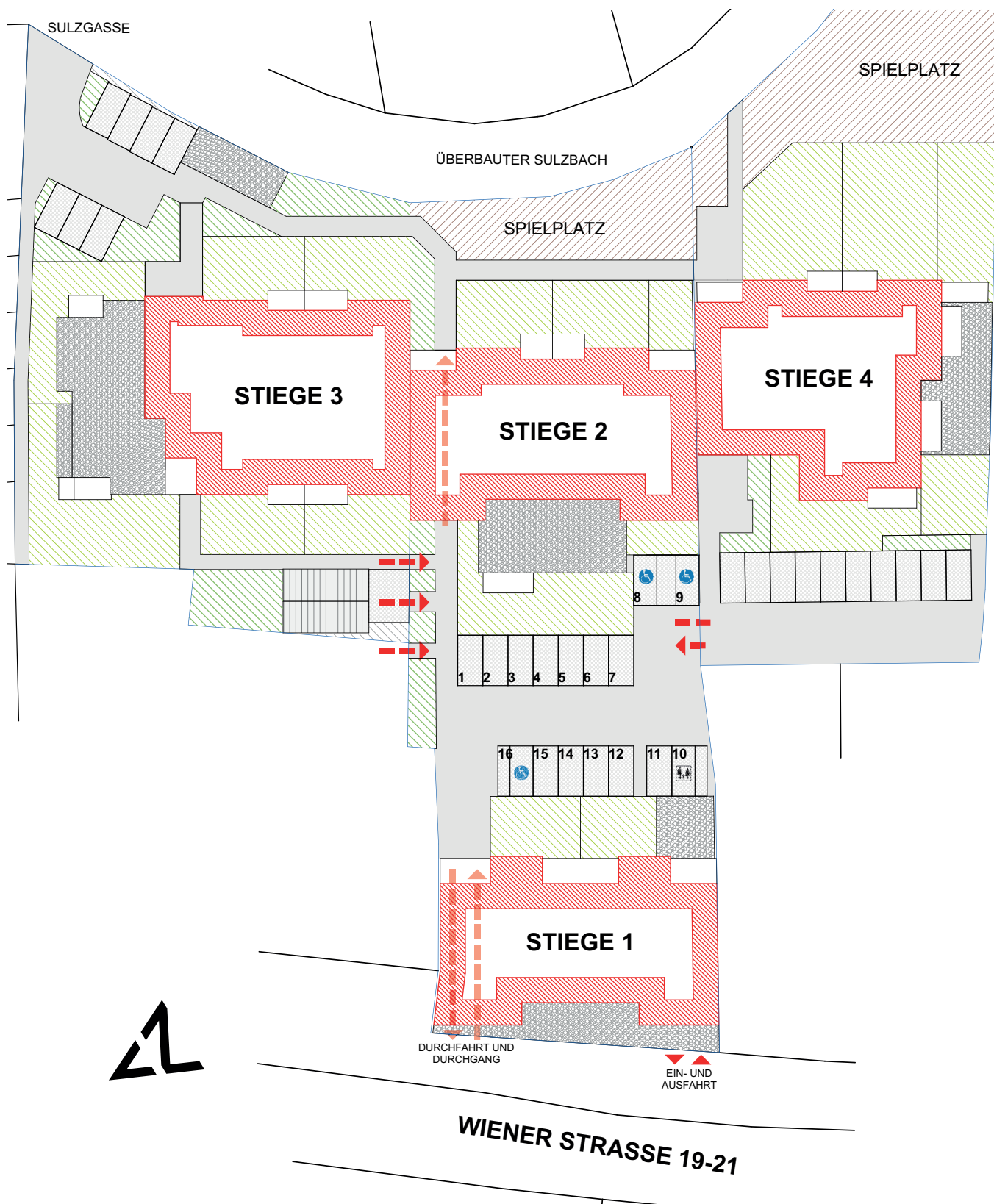
2) exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser) und exkl. Parkplatzkosten

Wichtiger Hinweis zu den Plänen

Sämtliche Pläne im vorliegenden Prospekt werden aus drucktechnischen Gründen nicht exakt im angegebenen Maßstab dargestellt. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die 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.

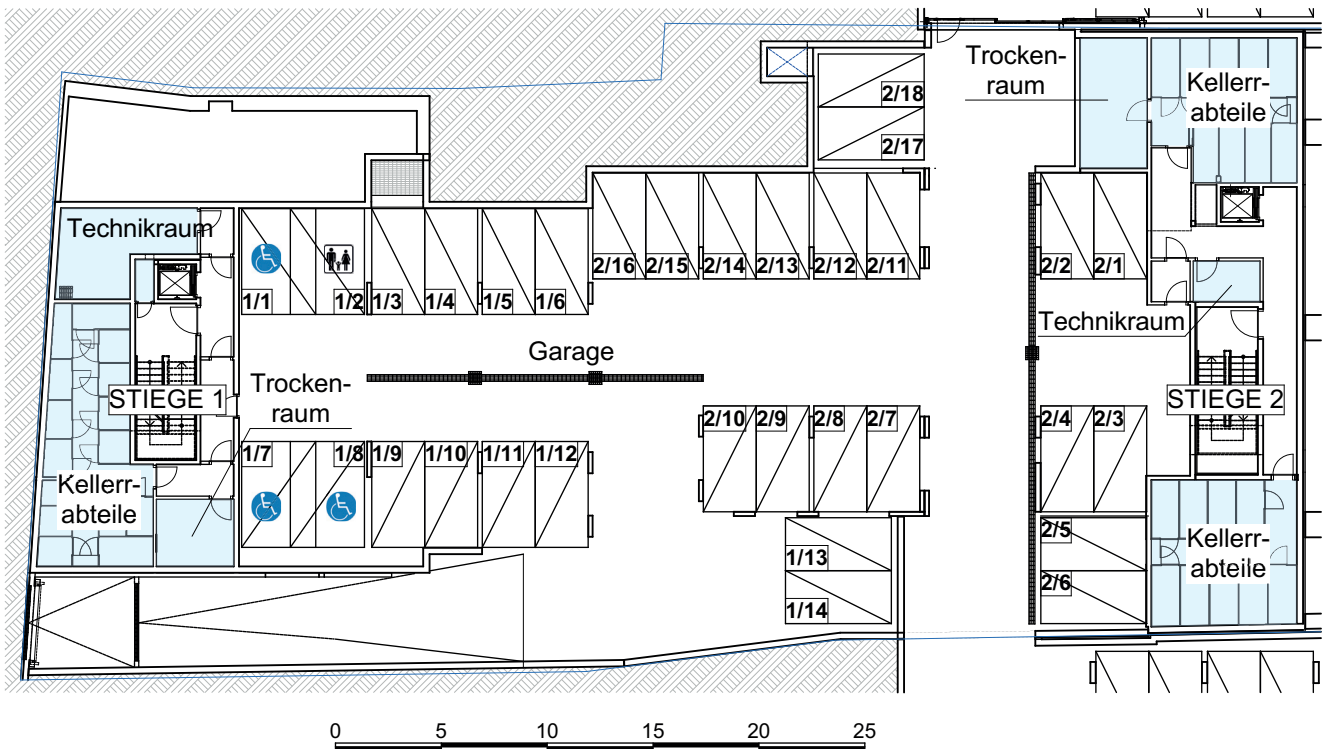
Übersichtspläne

Gesamtanlageplan

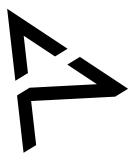
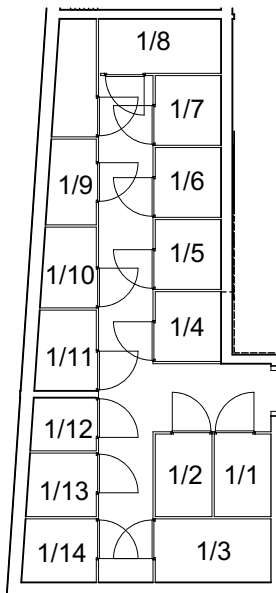


Übersicht Stiege 1, Stiege 2 / Kellergeschoß

Technikraum / Kellerrabteile / Trockenraum / Garage

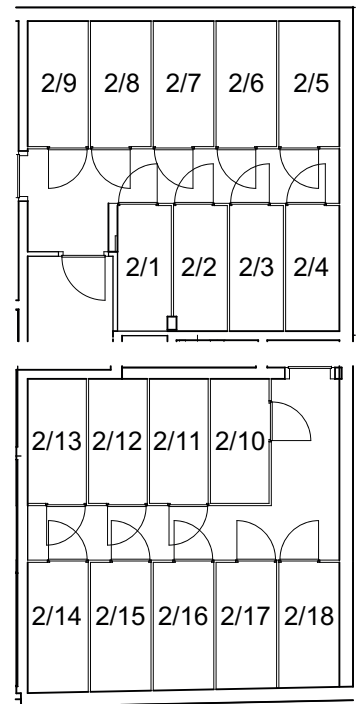


Kellerrabteile Stiege 1



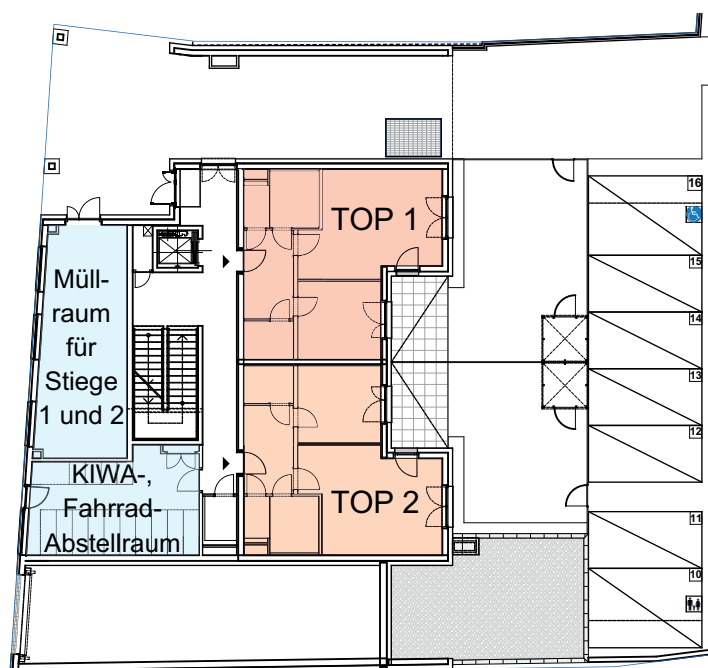
0 2,5 5 7,5 10

Kellerrabteile Stiege 2

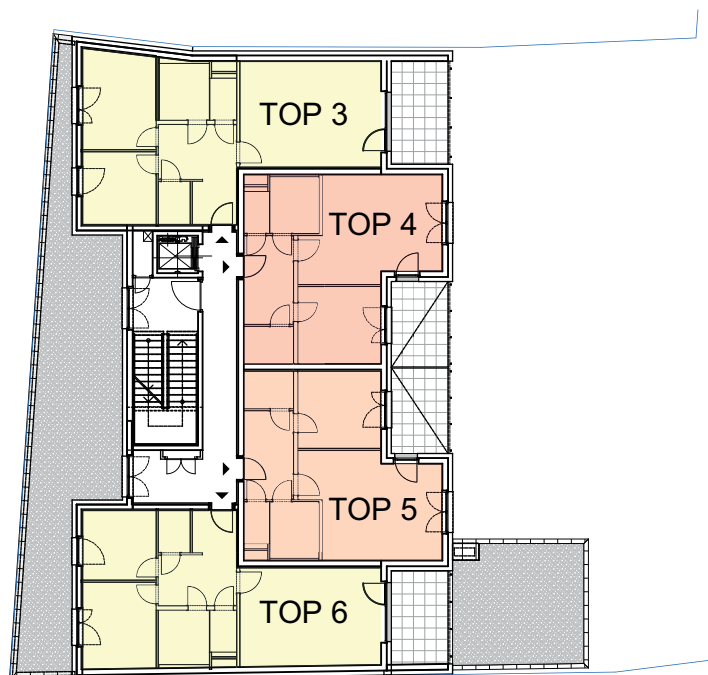


Übersicht Stiege 1 / Erdgeschoß

Müllraum / KIWA-, Fahrrad-Abstellraum



Übersicht Stiege 1 / 1.Stock

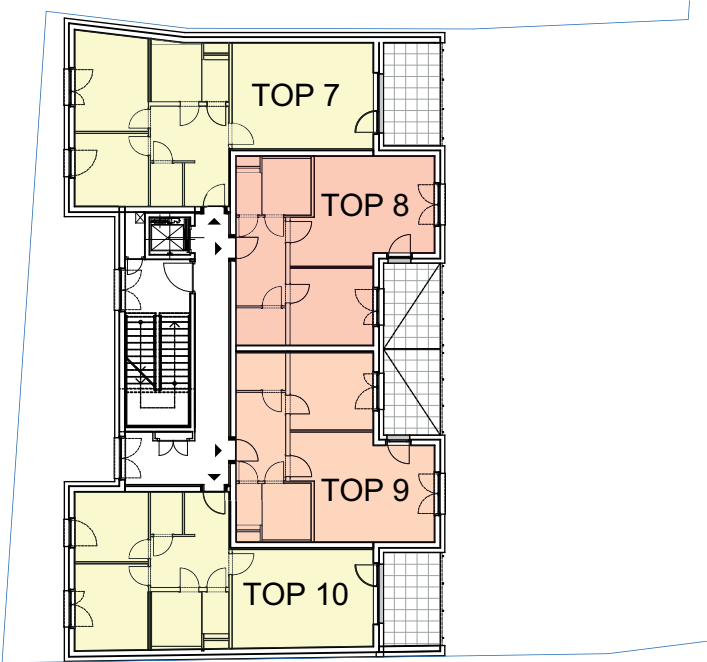


3-Zimmer Wohnung 2-Zimmer Wohnung

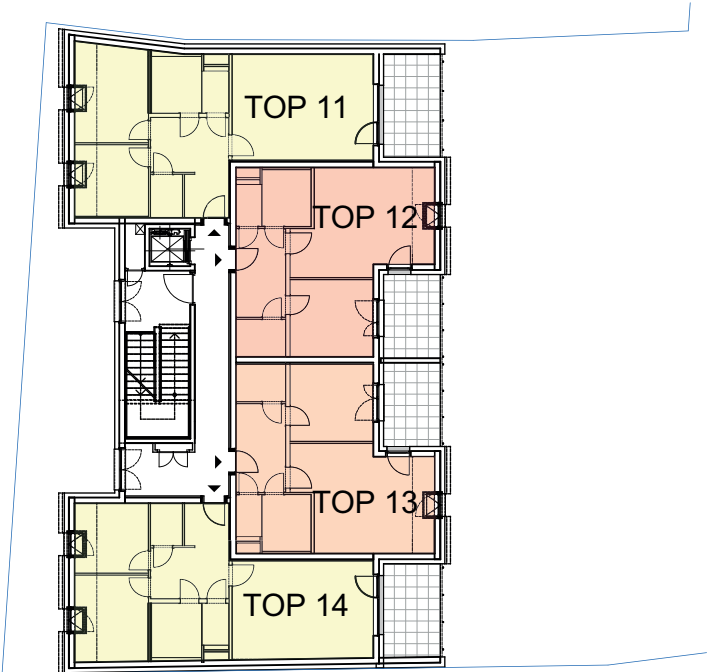
0 5 10 15 20 25



Übersicht Stiege 1 / 2.Stock



Übersicht Stiege 1 / DG

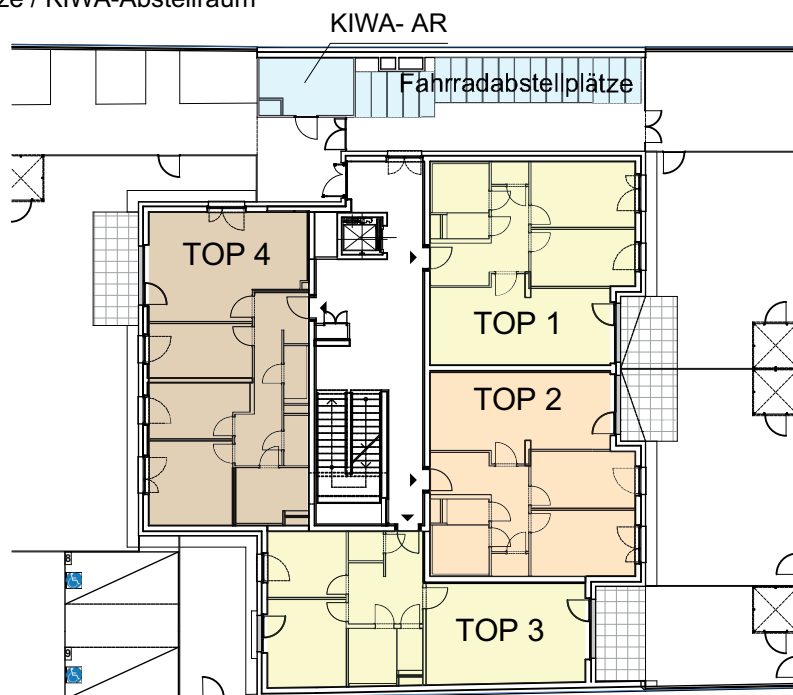


3-Zimmer Wohnung 2-Zimmer Wohnung

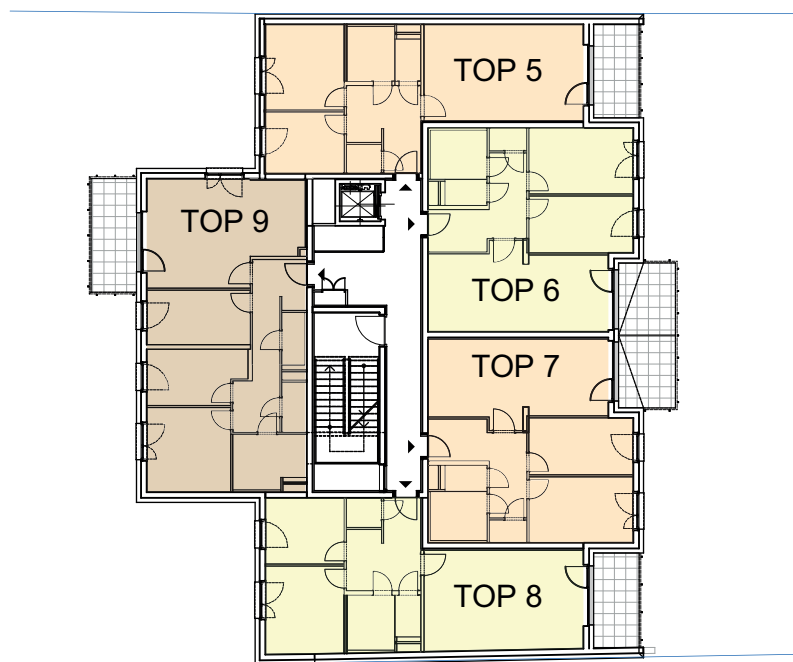


Übersicht Stiege 2 / Erdgeschoß

Fahrradabstellplätze / KIWA-Abstellraum



Übersicht Stiege 2 / 1.Stock

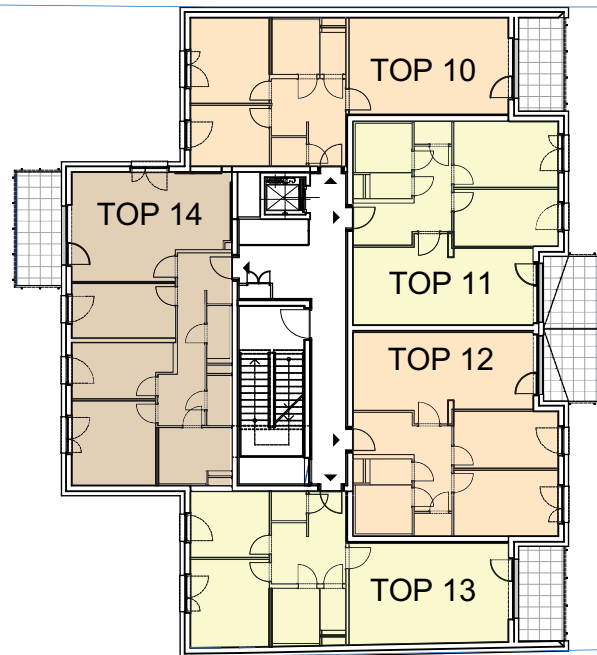


3-Zimmer Wohnung 4-Zimmer Wohnung

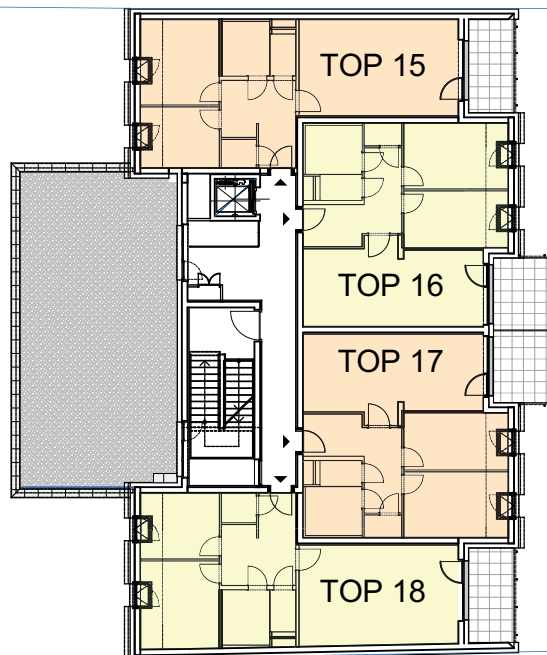
0 5 10 15 20 25



Übersicht Stiege 2 / 2.Stock



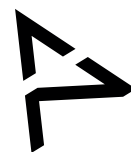
Übersicht Stiege 2 / DG



3-Zimmer Wohnung

 4-Zimmer Wohnung

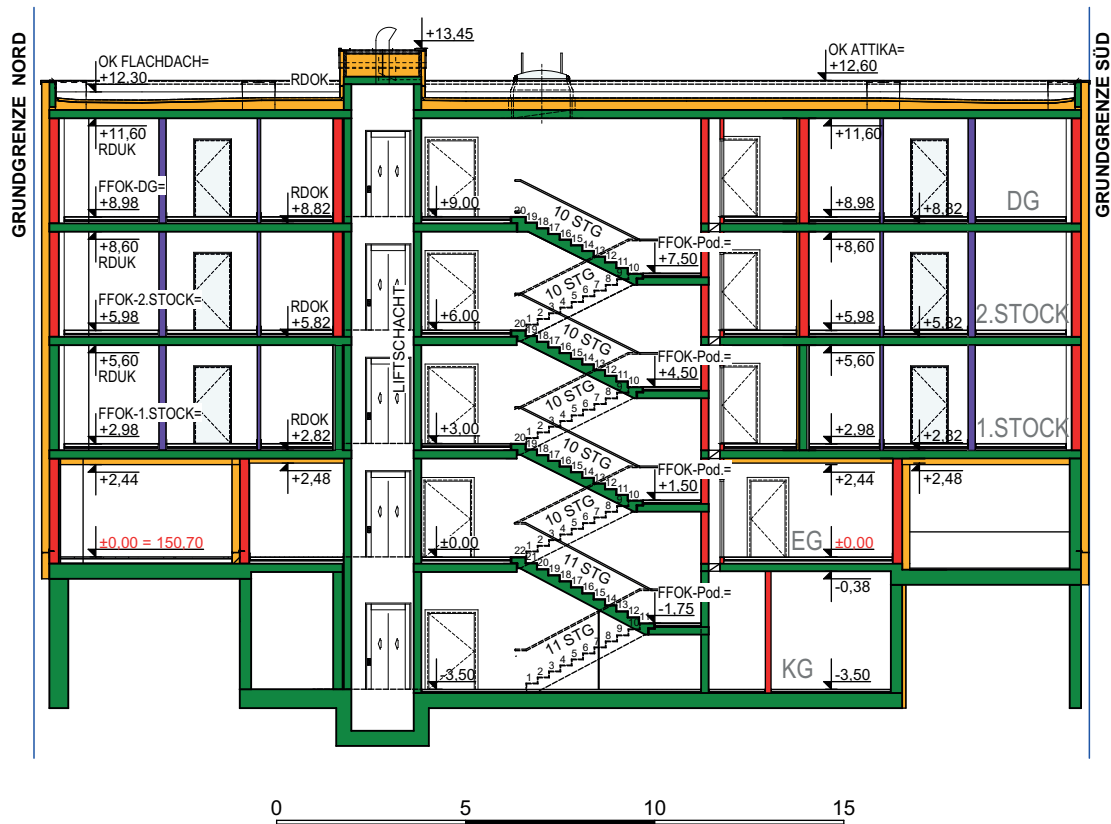
0 5 10 15 20 25



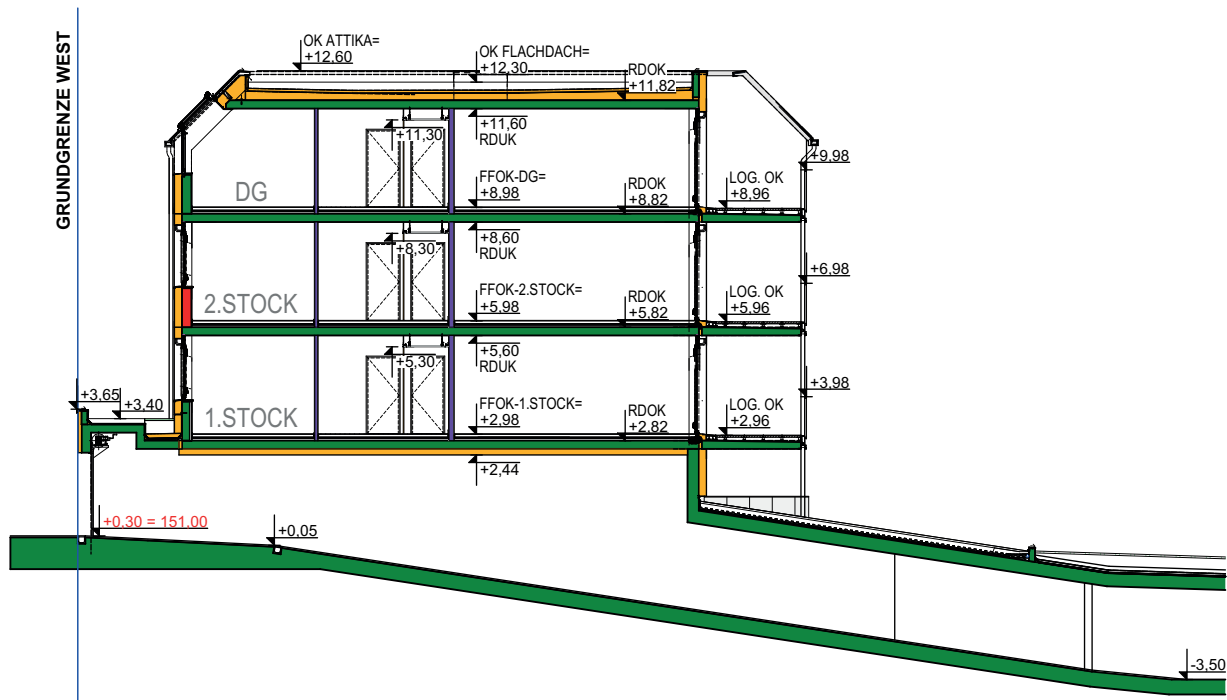
Schnitt Stiege 1



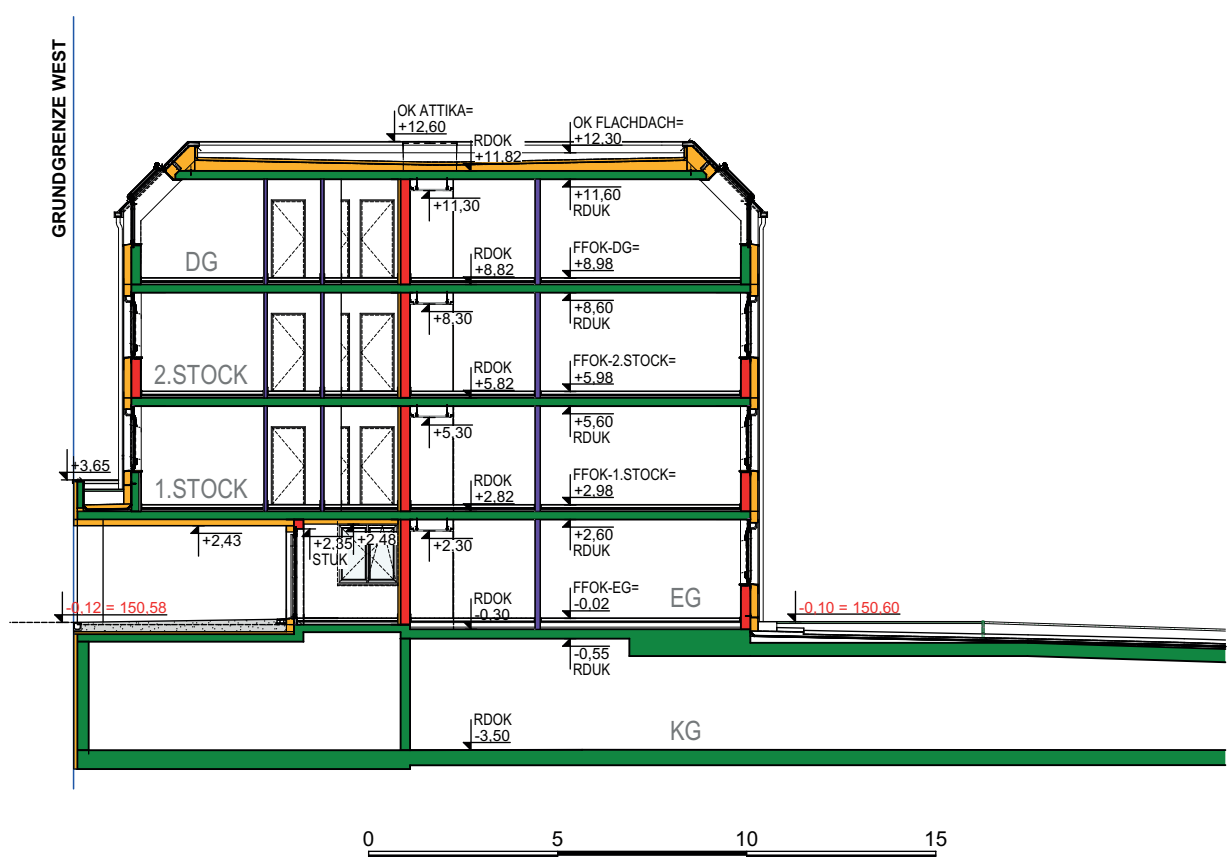
Schnitt Stiege 1



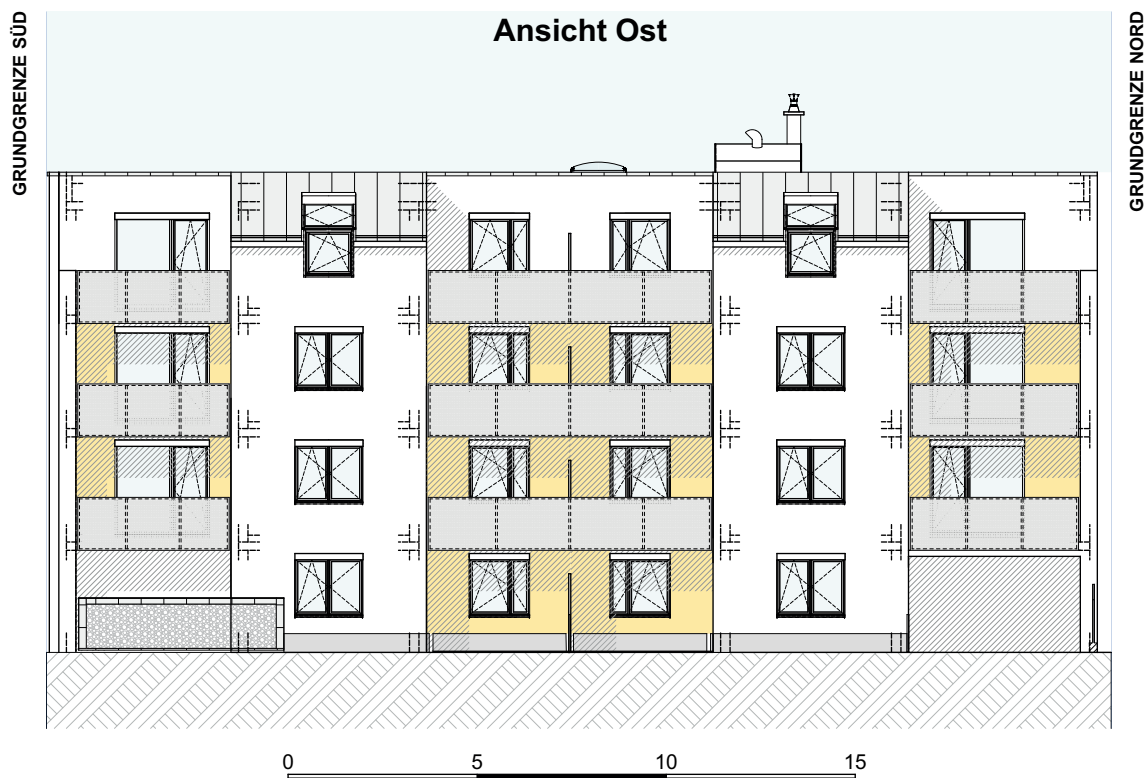
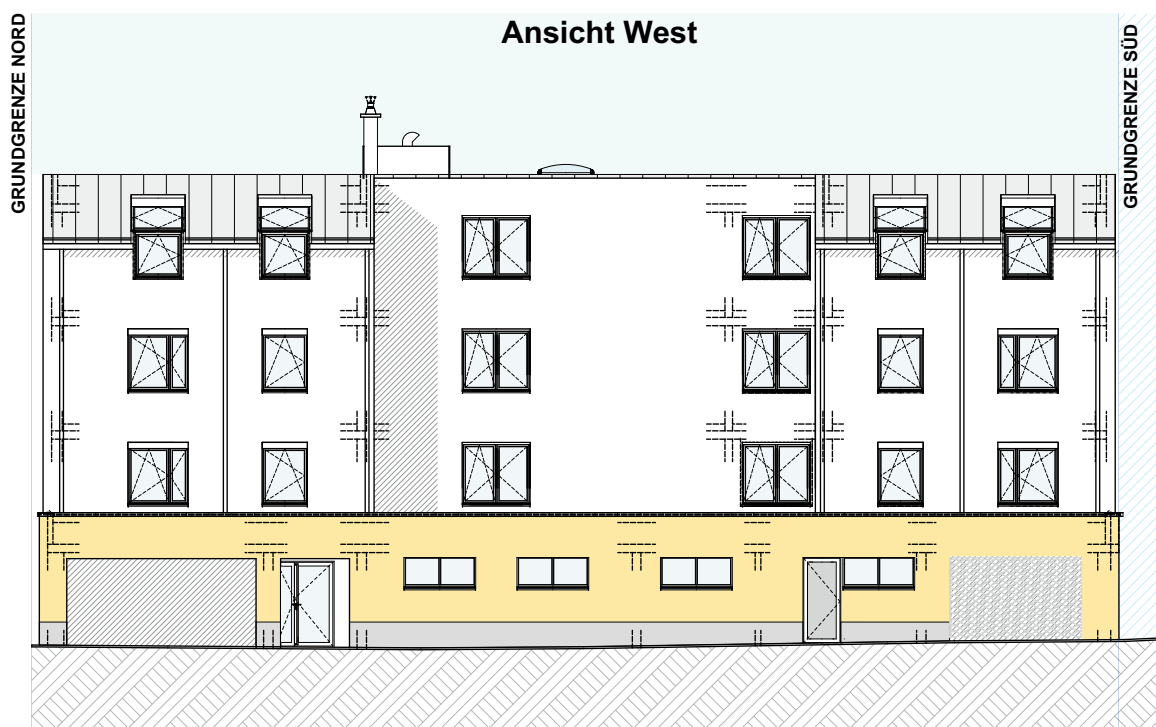
Schnitt Stiege 1



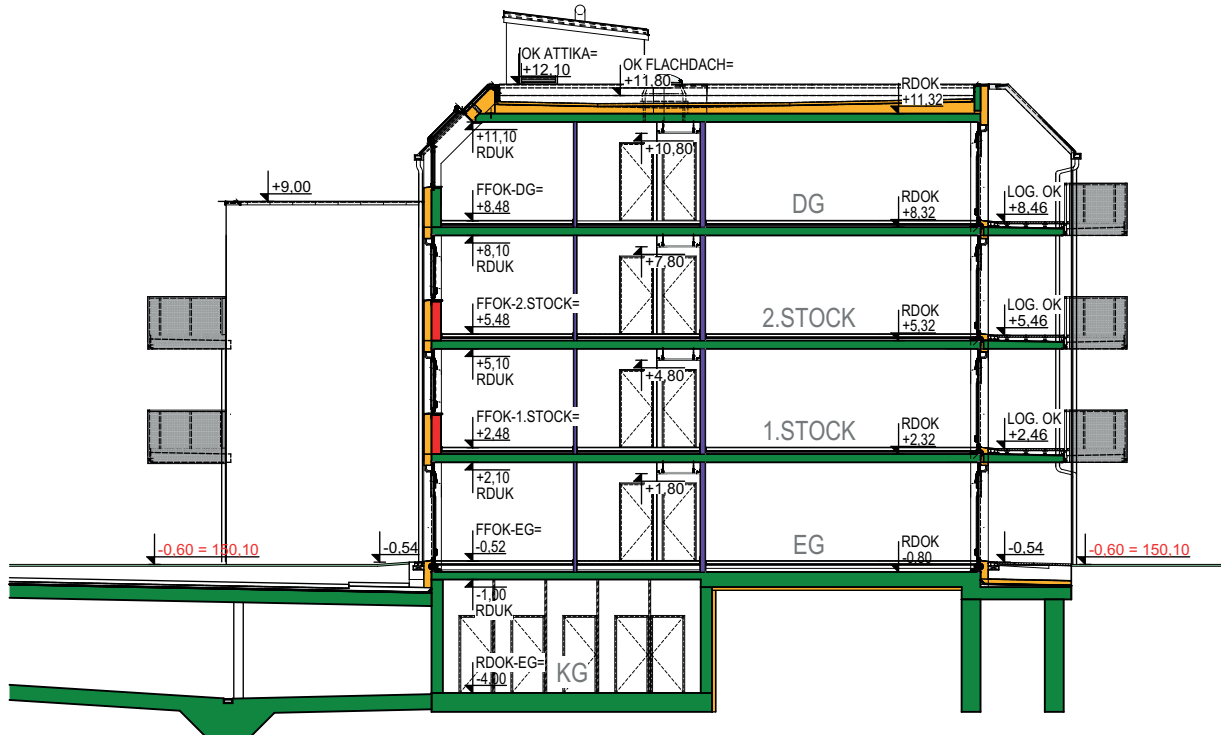
Schnitt Stiege 1



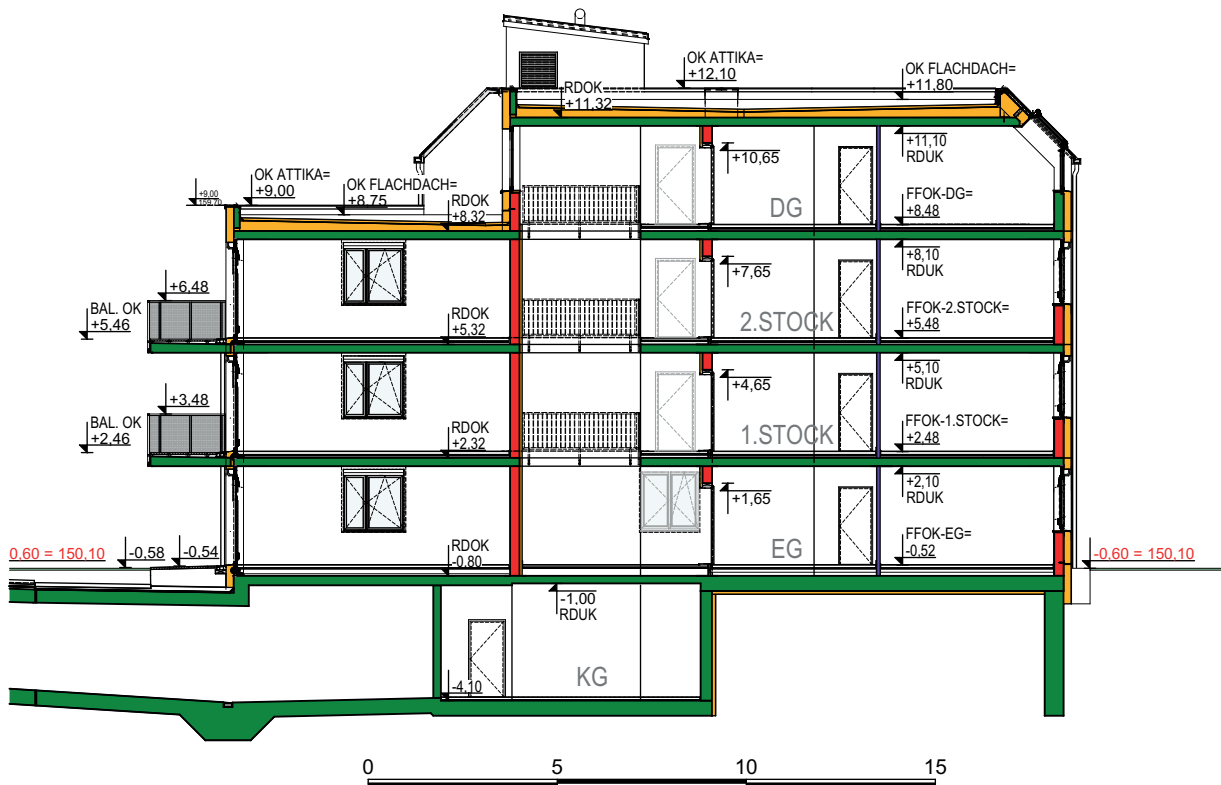
Ansichten Stiege 1



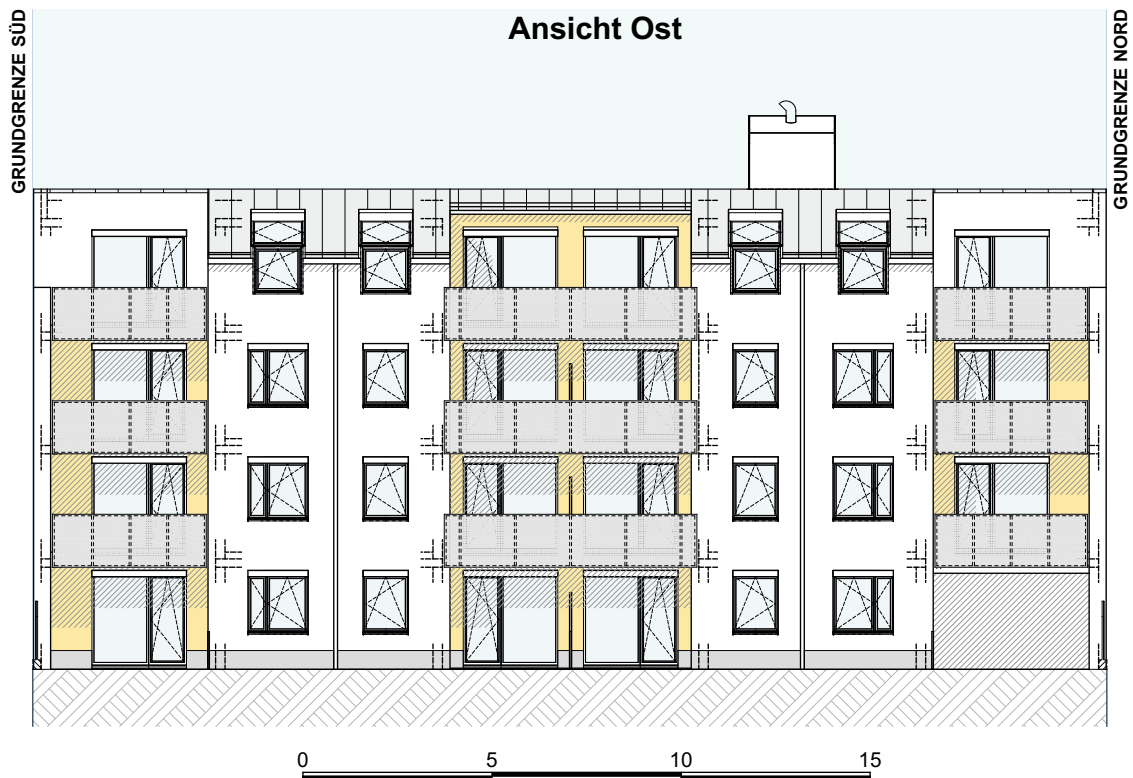
Schnitt Stiege 2



Schnitt Stiege 2



Ansichten Stiege 2

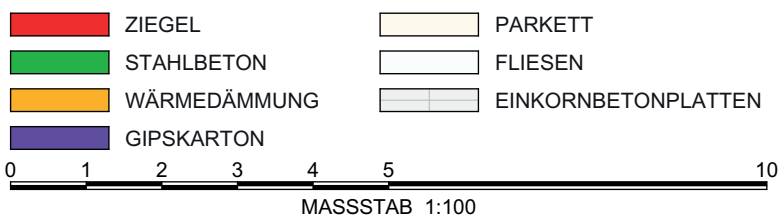
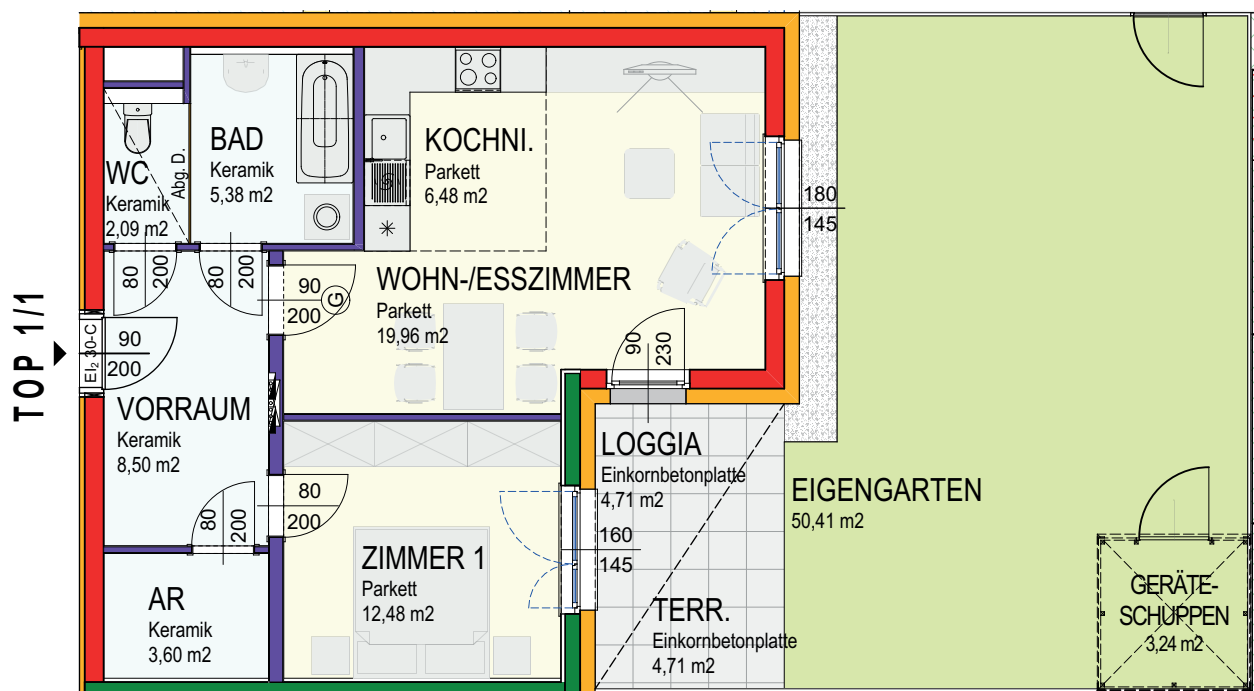


Grundrisse Wohnungen

Grundrisse Stiege 1

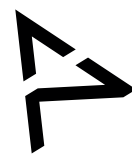
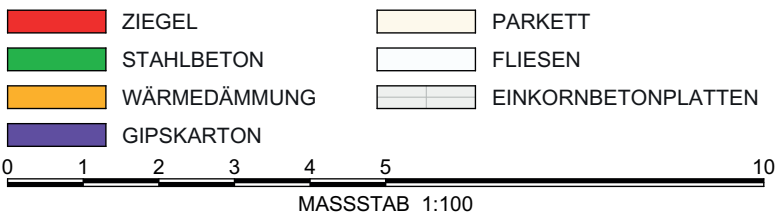
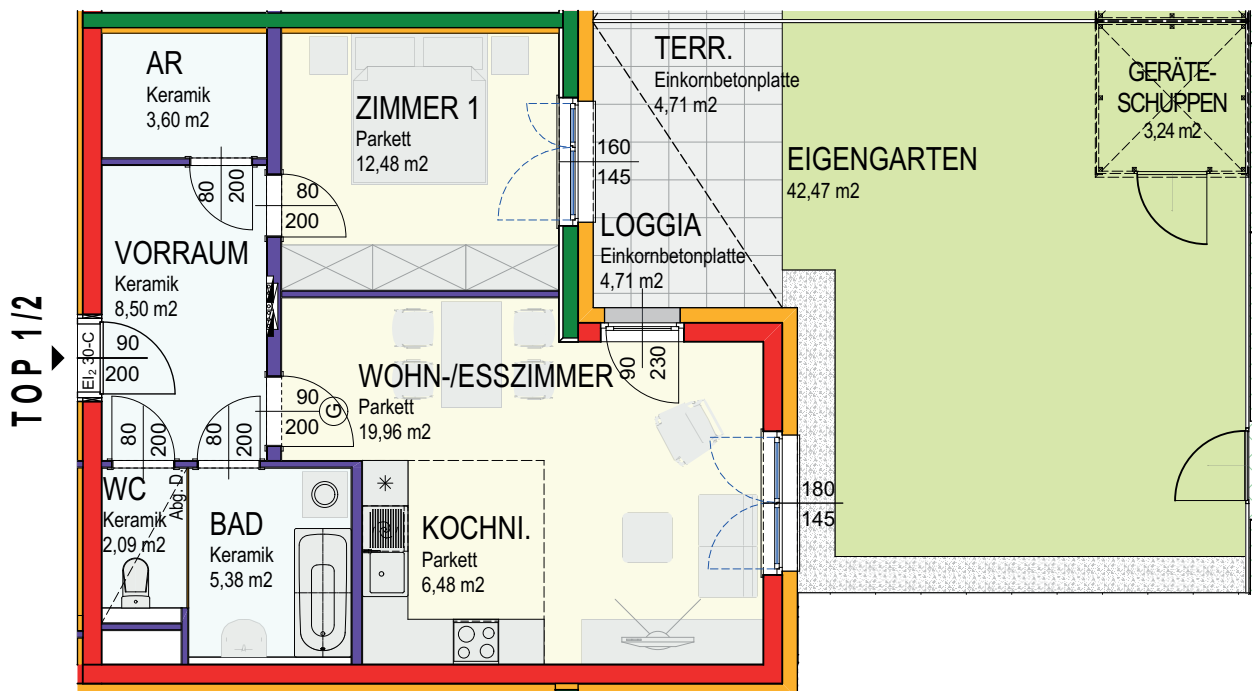
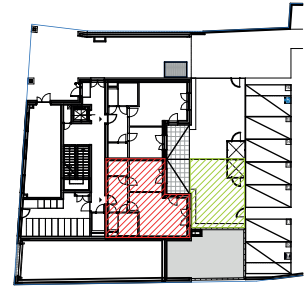
Top 1/1 Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	58,49 m ²
Eigengarten	50,41 m ²
Geräte Schuppen	3,24 m ²
Loggia	4,71 m ²
Terrasse	4,71 m ²
Kellerabteil	2,28 m ²
Stellplatz	1



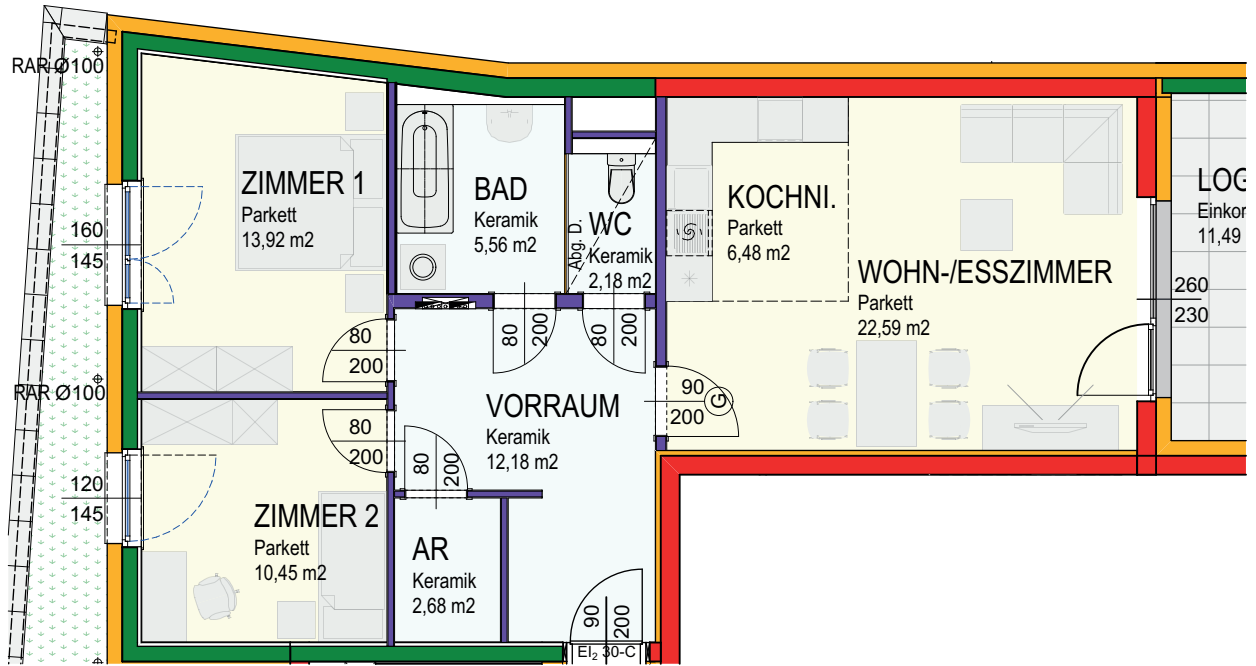
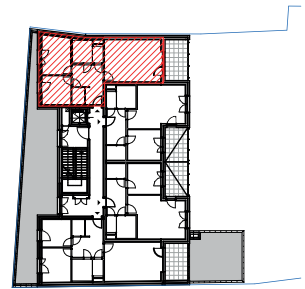
Top 1/2 Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	58,49 m ²
Eigengarten	42,47 m ²
Geräte Schuppen	3,24 m ²
Loggia	4,71 m ²
Terrasse	4,71 m ²
Kellerabteil	2,28 m ²
Stellplatz	1

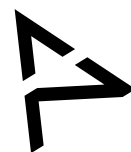
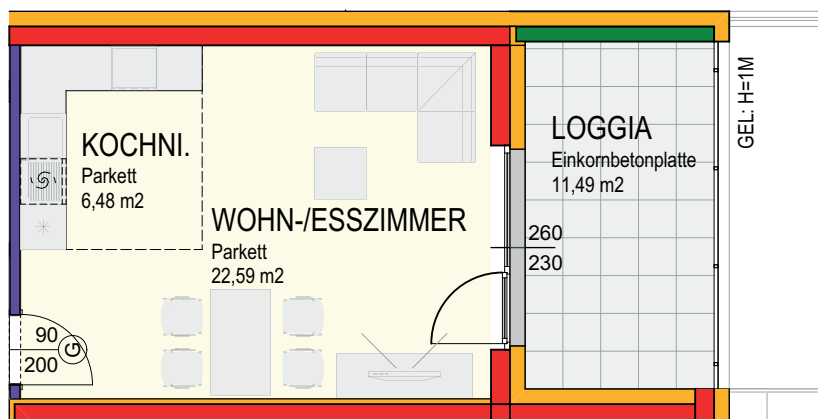


Top 1/3 1.Stock

Wohnnutzfläche	76,04 m ²
Loggia	11,49 m ²
Kellerabteil	3,57 m ²
Stellplatz	1

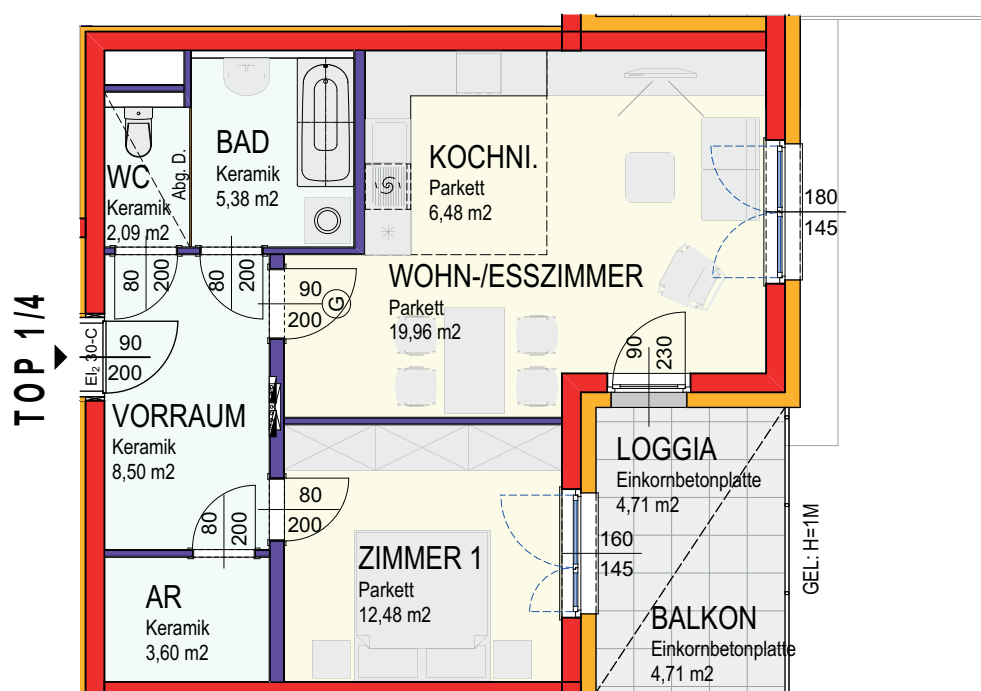
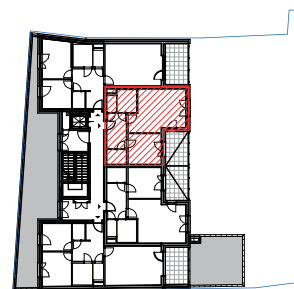


TOP 1/3

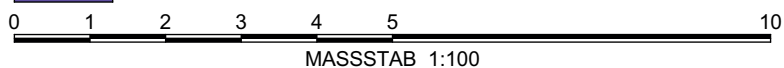


Top 1/4 1.Stock

Wohnnutzfläche	58,49 m ²
Loggia	4,71 m ²
Balkon	4,71 m ²
Kellerabteil	2,23 m ²
Stellplatz	1

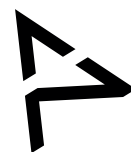
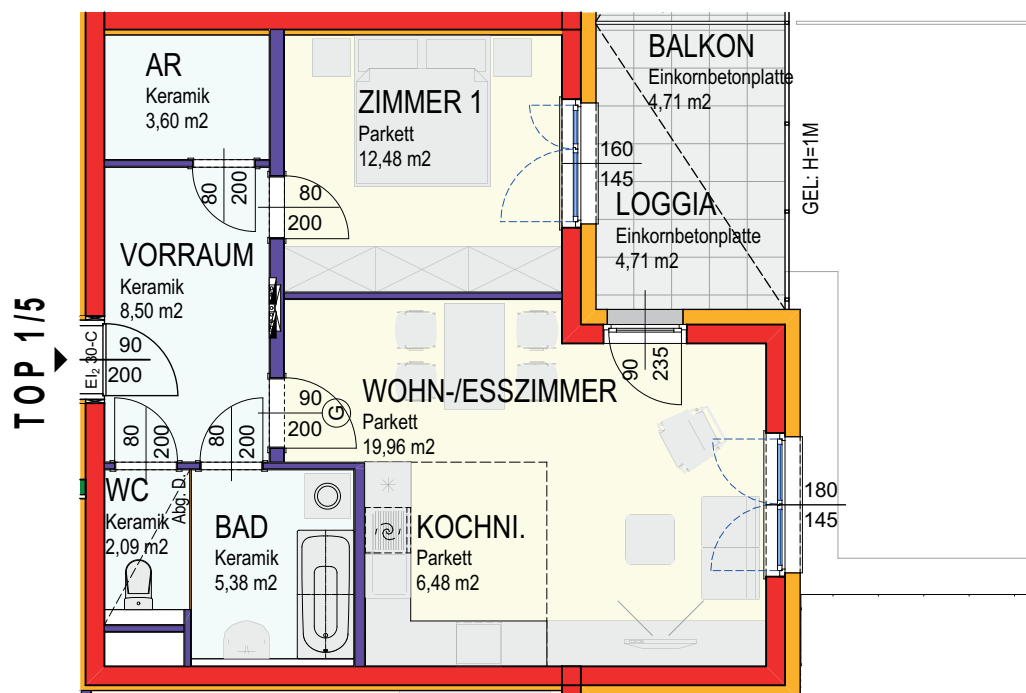
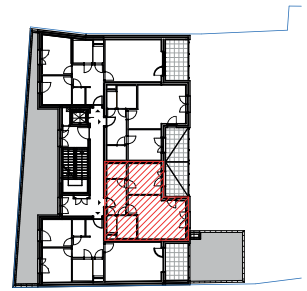


ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	EINKORNBETONPLATTEN
GIPSKARTON	



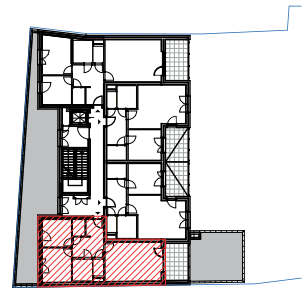
Top 1/5
1.Stock

Wohnnutzfläche	58,49 m ²
Loggia	4,71 m ²
Balkon	4,71 m ²
Kellerabteil	2,23 m ²
Stellplatz	1

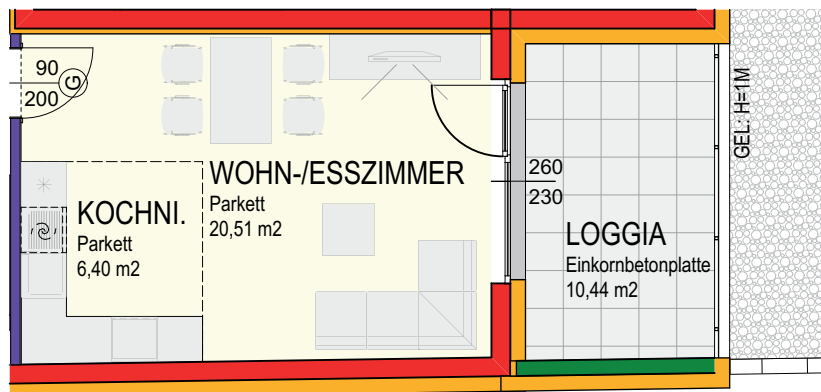
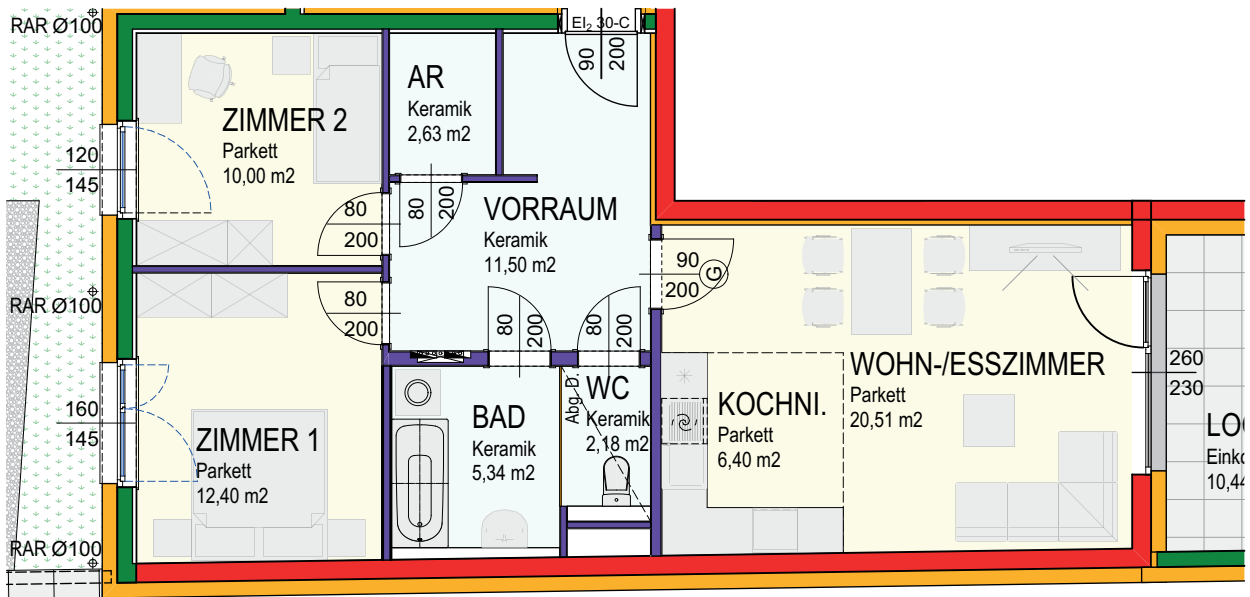


Top 1/6
1.Stock

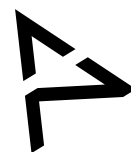
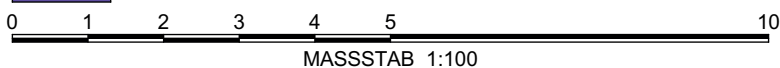
Wohnnutzfläche	70,96 m ²
Loggia	10,44 m ²
Kellerabteil	2,23 m ²
Stellplatz	1



TOP 1/6

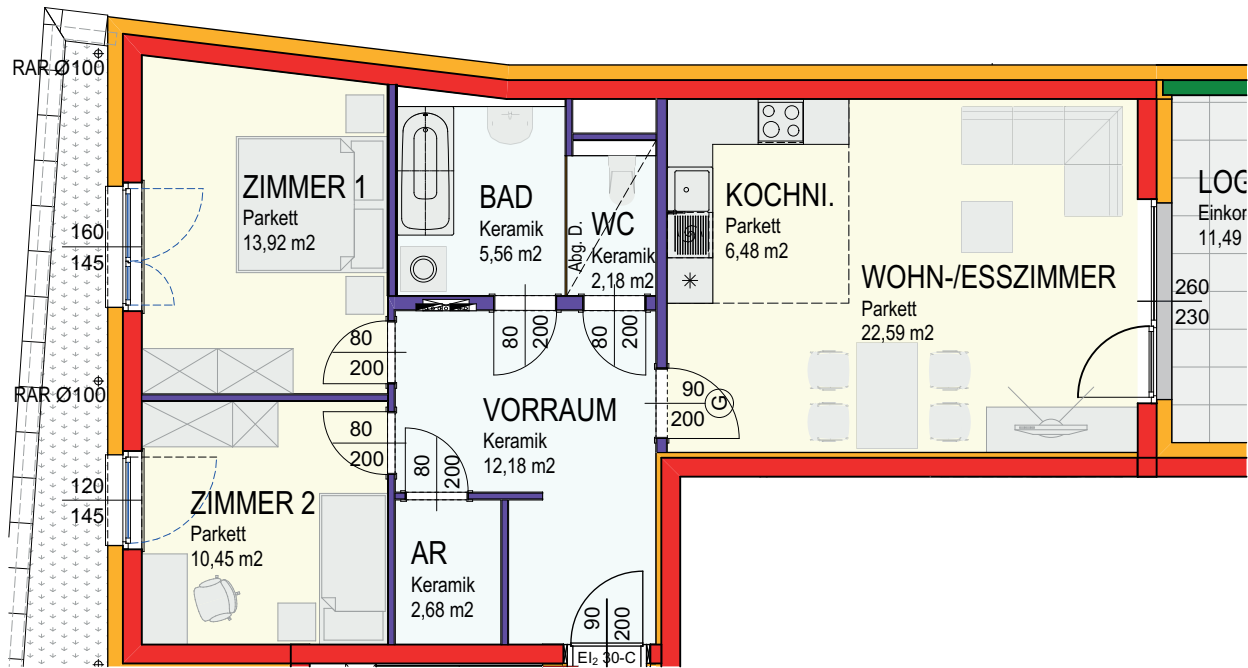
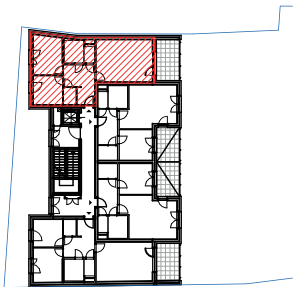


	ZIEGEL		PARKETT
	STAHLBETON		FLIESEN
	WÄRMEDÄMMUNG		EINKORNBETONPLATTEN
	GIPSKARTON		

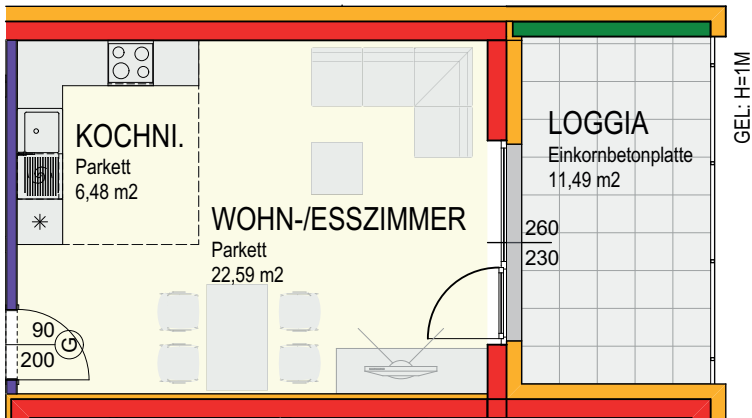


Top 1/7
2.Stock

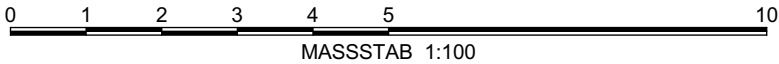
Wohnnutzfläche	76,04 m ²
Loggia	11,49 m ²
Kellerabteil	2,23 m ²
Stellplatz	1



TOP 1/7

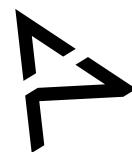
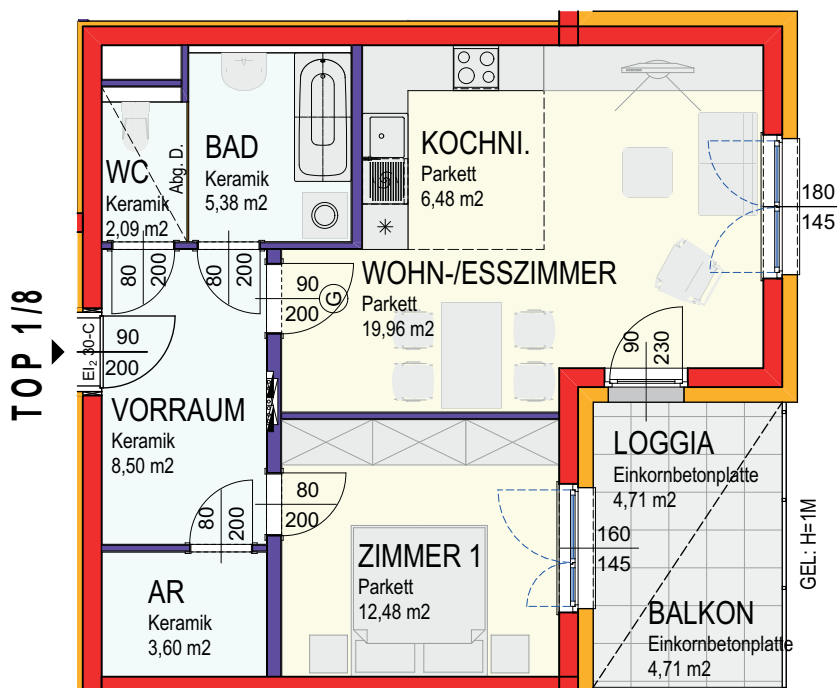
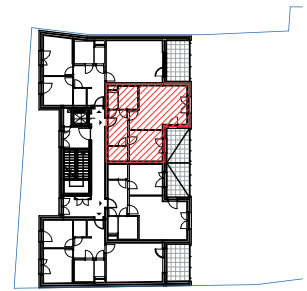


	ZIEGEL		PARKETT
	STAHLBETON		FLIESEN
	WÄRMEDÄMMUNG		EINKORNBETONPLATTEN
	GIPSKARTON		



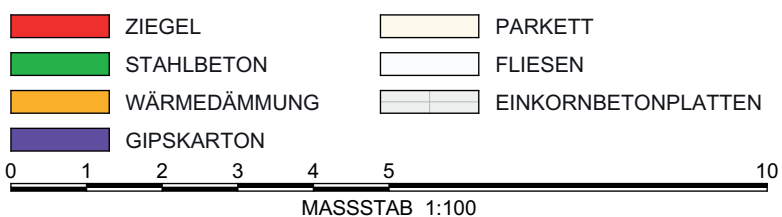
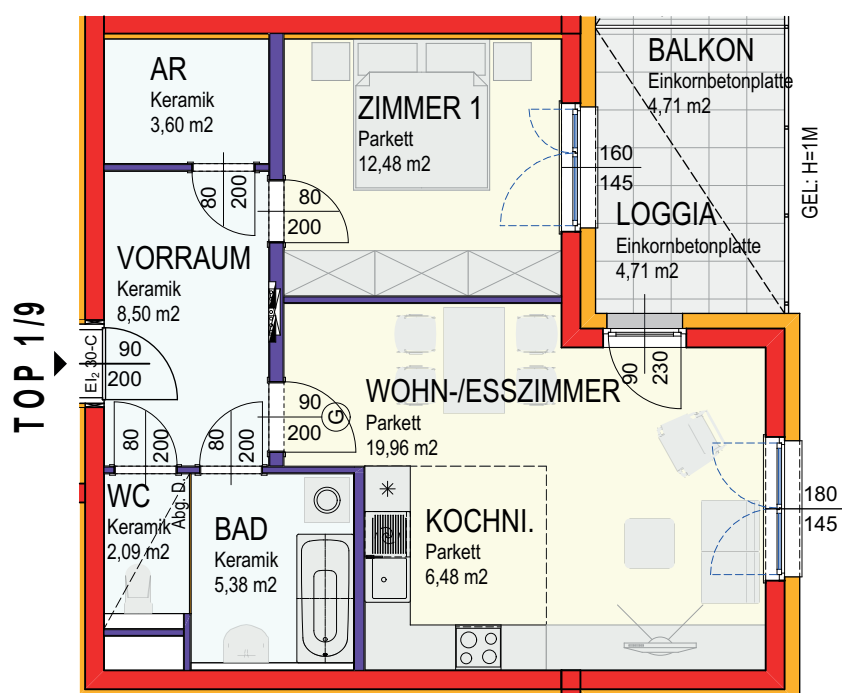
Top 1/8 2.Stock

Wohnnutzfläche	58,49 m ²
Loggia	4,71 m ²
Balkon	4,71 m ²
Kellerabteil	3,24 m ²
Stellplatz	1



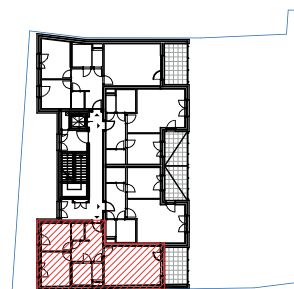
Top 1/9
2.Stock

Wohnnutzfläche	58,49 m ²
Loggia	4,71 m ²
Balkon	4,71 m ²
Kellerabteil	1,99 m ²
Stellplatz	1

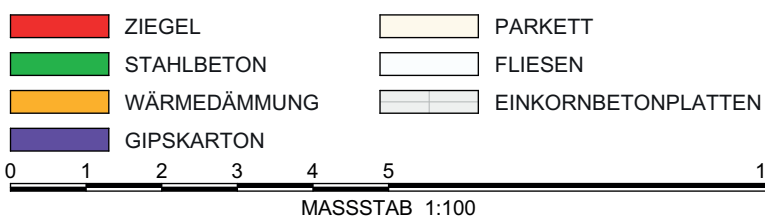
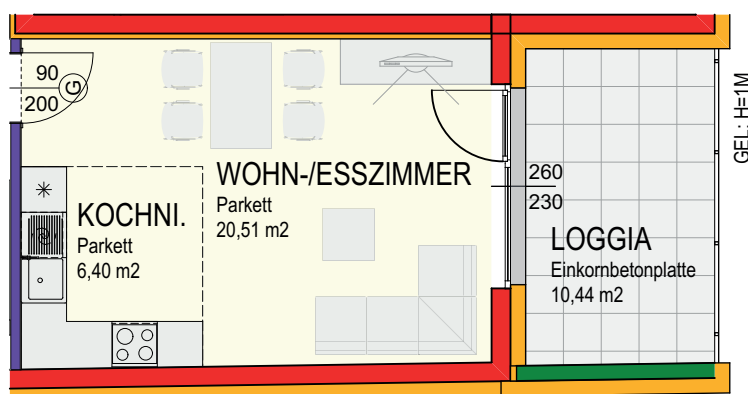
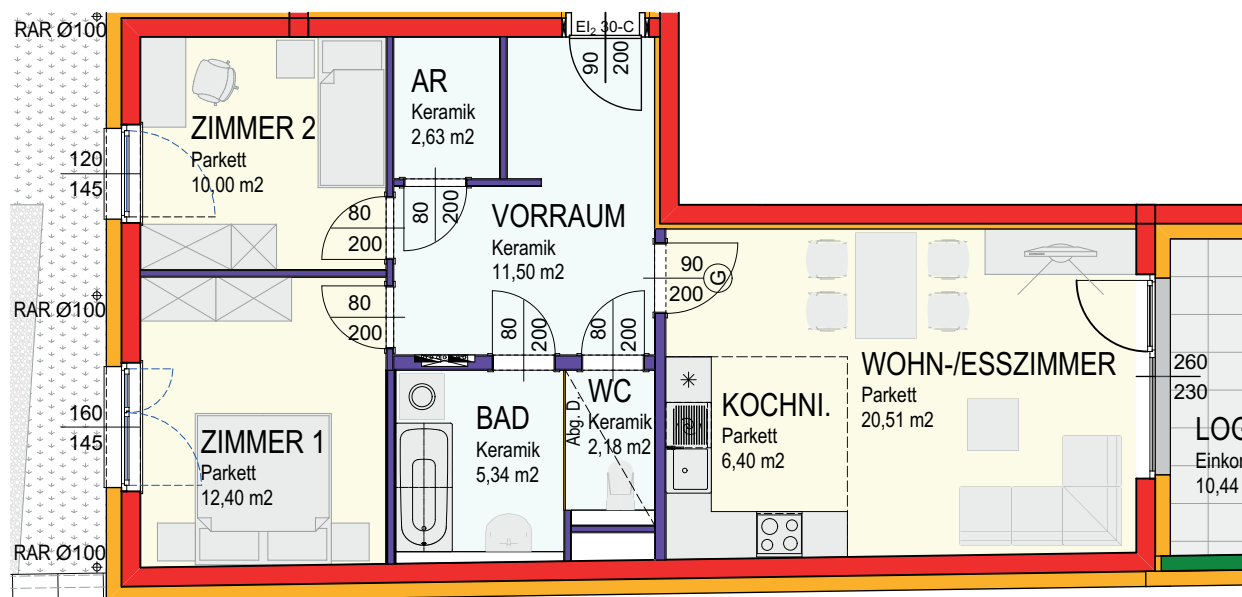


Top 1/10 2.Stock

Wohnnutzfläche	70,96 m ²
Loggia	10,44 m ²
Kellerabteil	2,10 m ²
Stellplatz	1

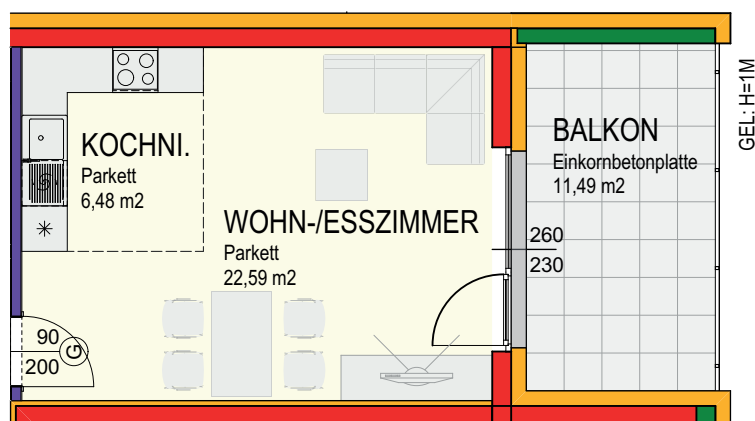
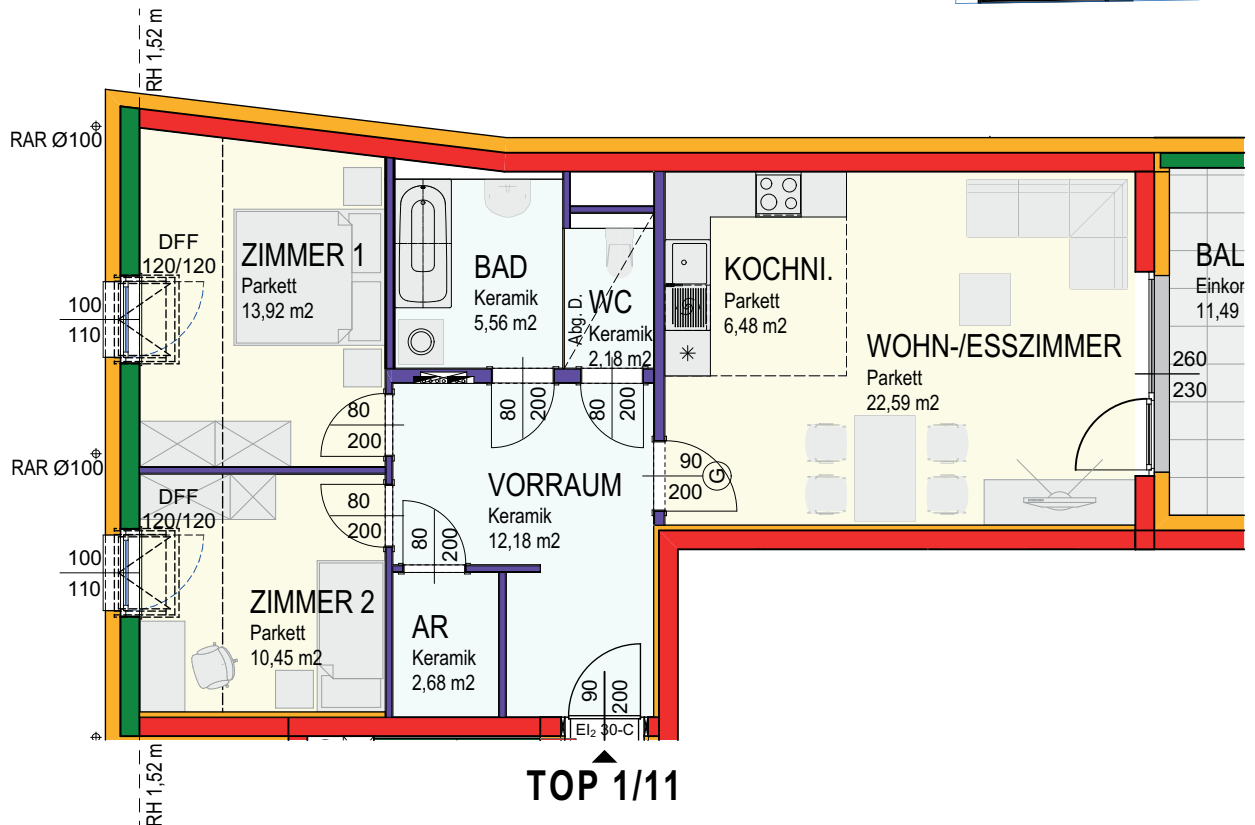


TOP 1/10



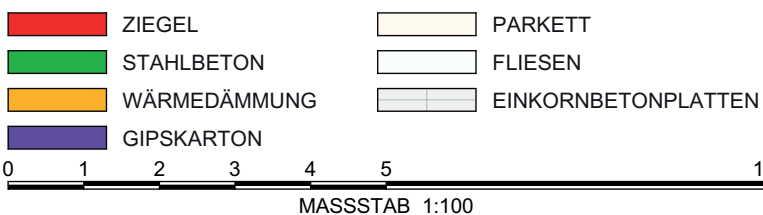
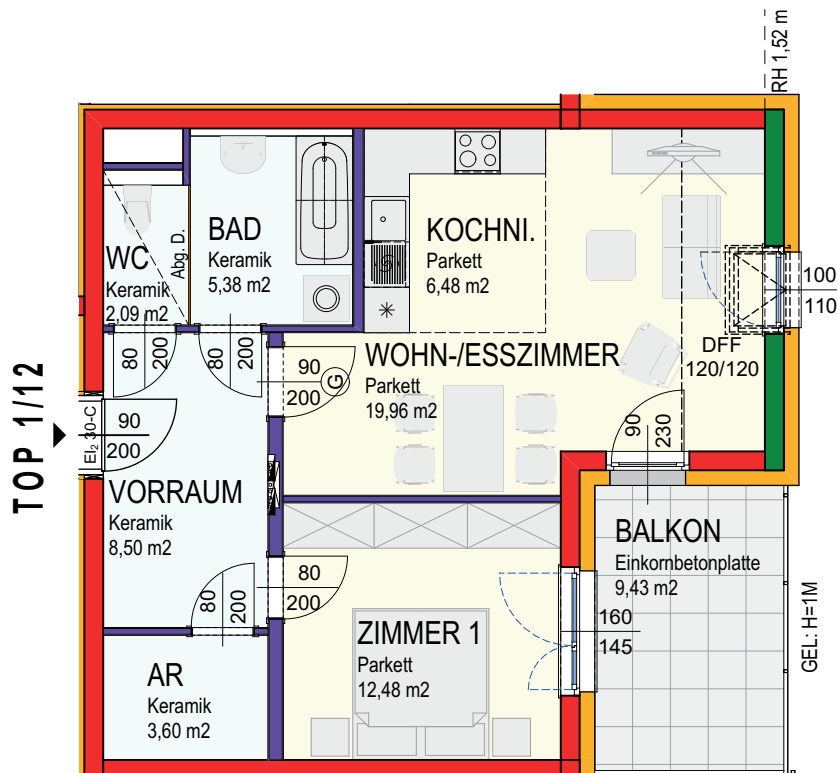
Top 1/11 Dachgeschoss

Wohnnutzfläche	76,04 m ²
Balkon	11,49 m ²
Kellerabteil	2,33 m ²
Stellplatz	1



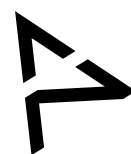
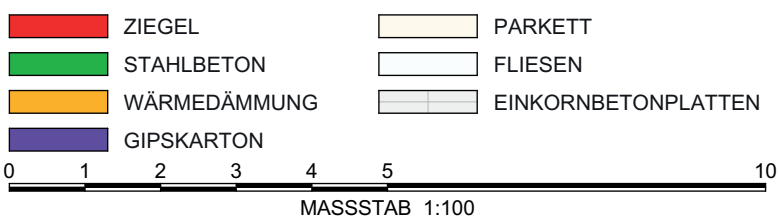
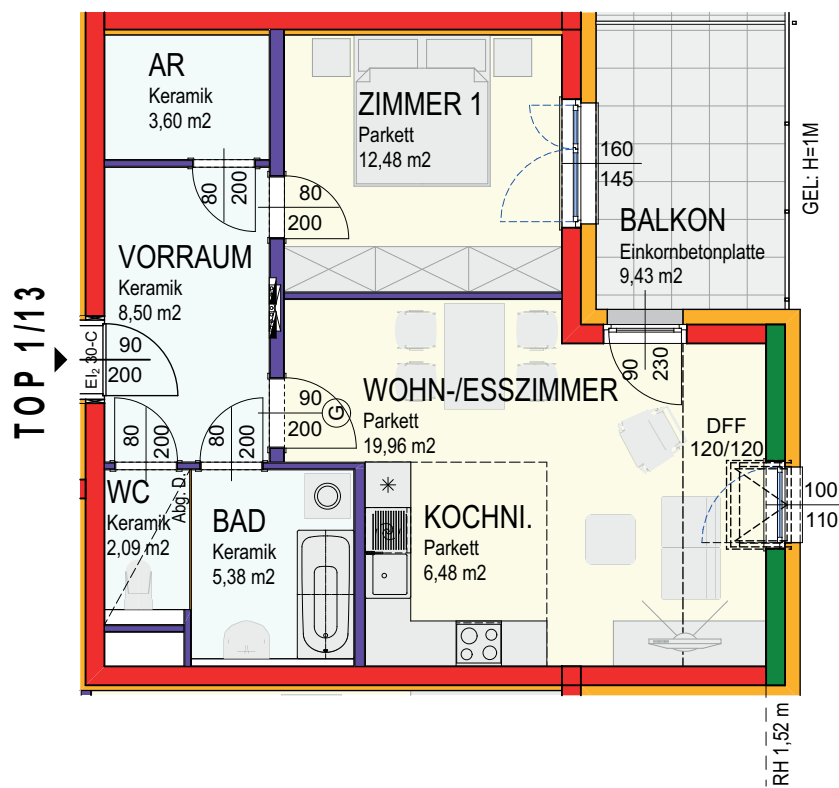
Top 1/12 Dachgeschoss

Wohnnutzfläche	58,49 m ²
Balkon	9,43 m ²
Kellerabteil	1,66 m ²
Stellplatz	1



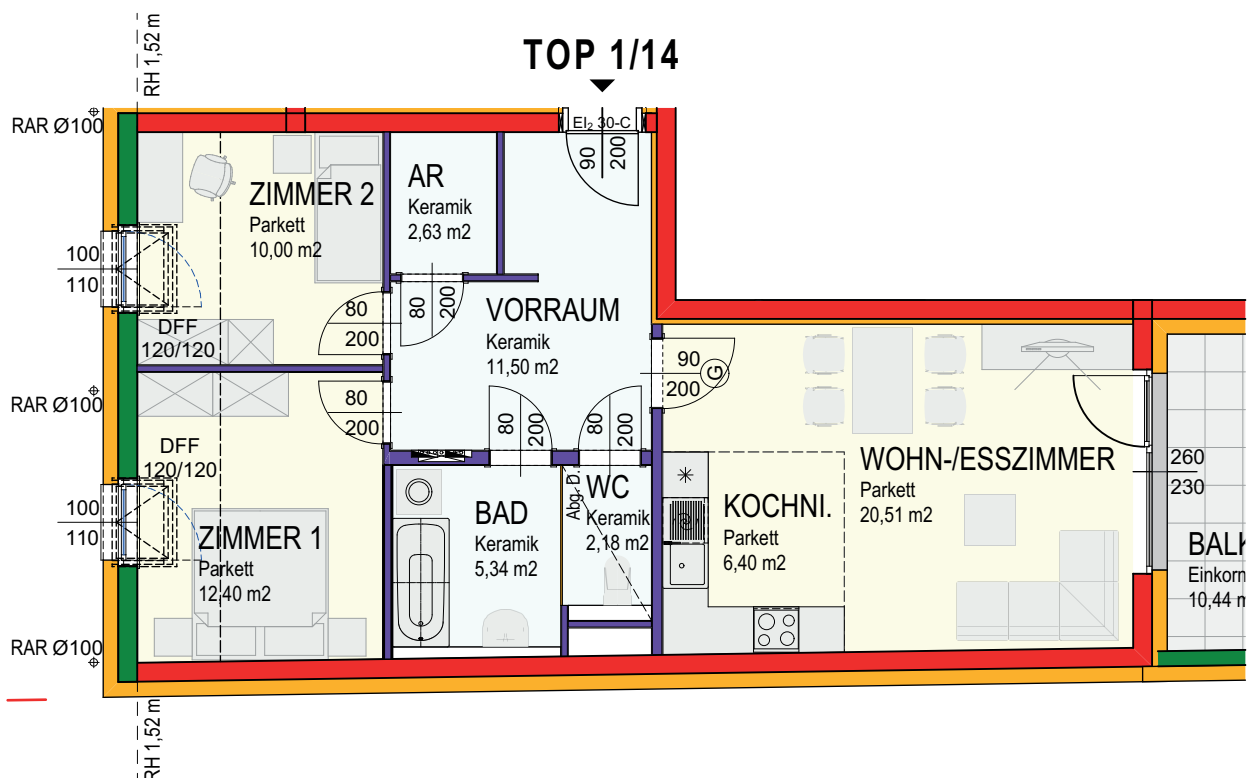
Top 1/13 Dachgeschoss

Wohnnutzfläche	58,49 m ²
Balkon	9,43 m ²
Kellerabteil	2,11 m ²
Stellplatz	1

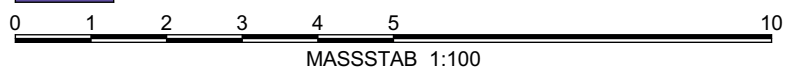


Top 1/14 Dachgeschoss

Wohnnutzfläche	70,96 m ²
Balkon	10,44 m ²
Kellerabteil	2,25 m ²
Stellplatz	1



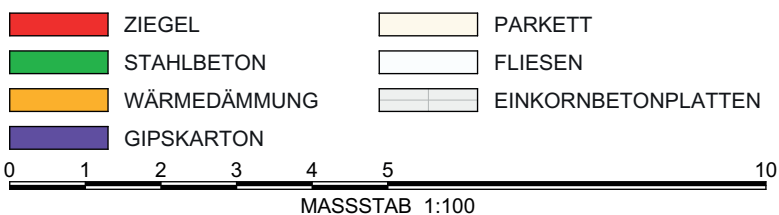
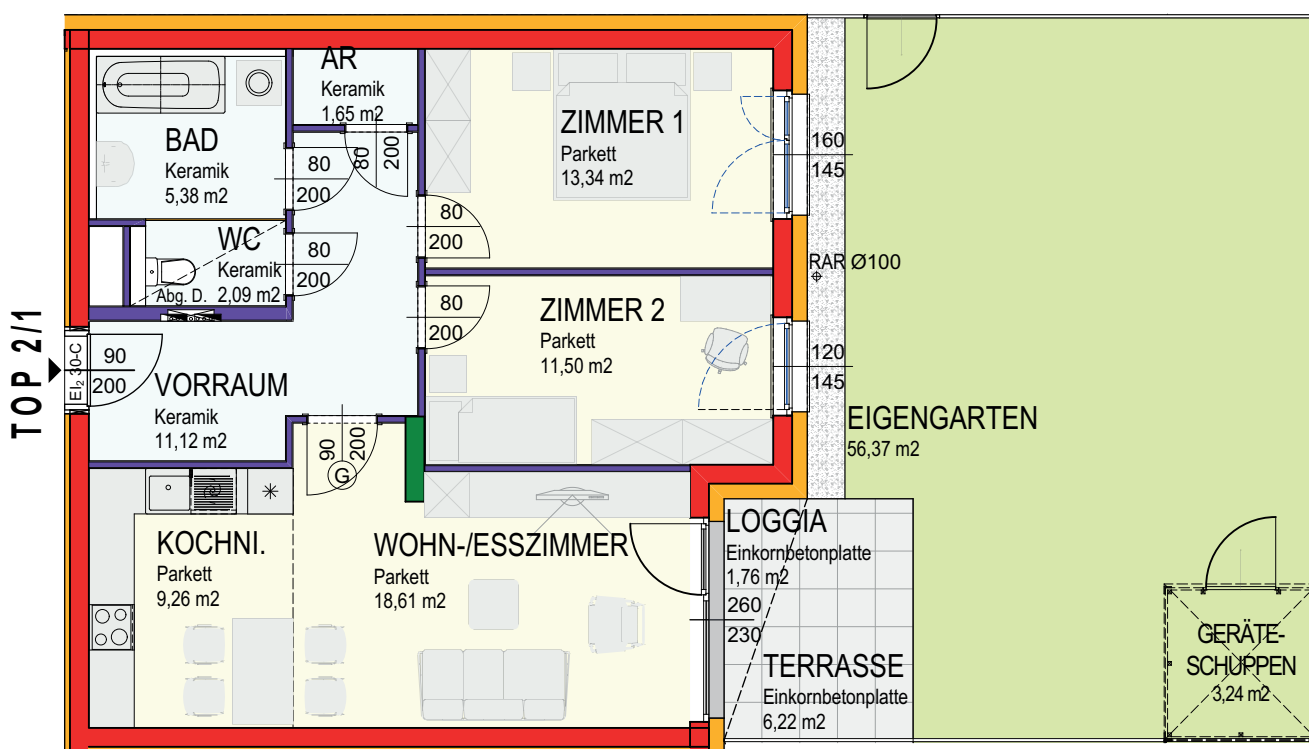
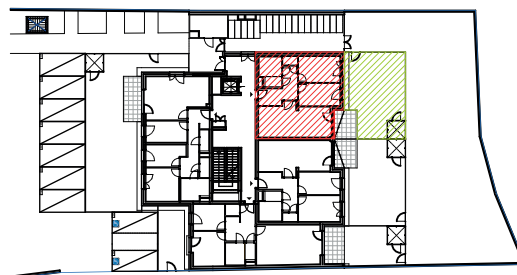
ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	EINKORNBETONPLATTEN
GIPSKARTON	



Grundrisse Stiege 2

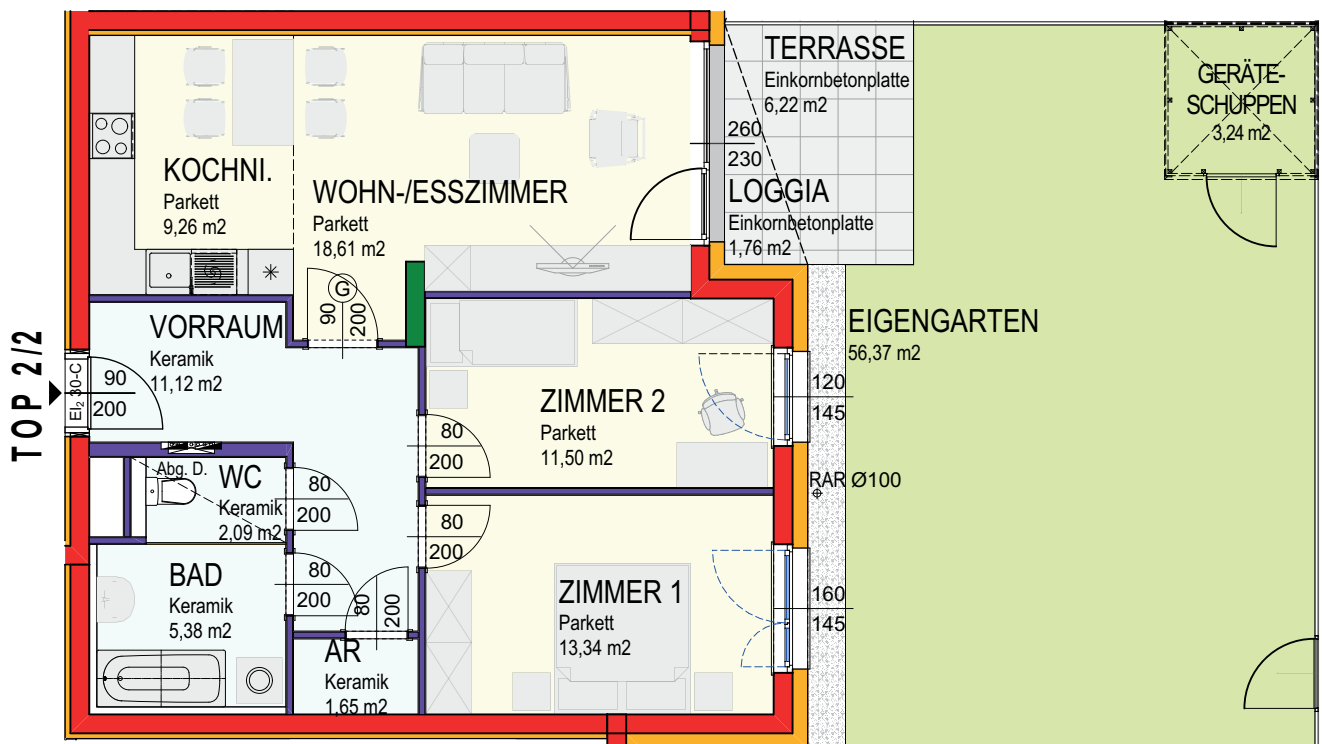
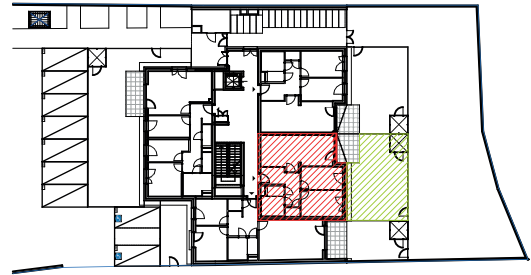
Top 2/1 Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	72,95 m ²
Eigengarten	56,37 m ²
Geräte Schuppen	3,24 m ²
Loggia	1,76 m ²
Terrasse	6,22 m ²
Kellerabteil	3,25 m ²
Stellplatz	1

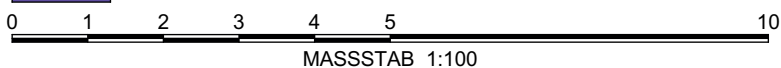


Top 2/2 Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	72,95 m ²
Eigengarten	56,37 m ²
Geräte Schuppen	3,24 m ²
Loggia	1,76 m ²
Terrasse	6,22 m ²
Kellerabteil	3,26 m ²
Stellplatz	1

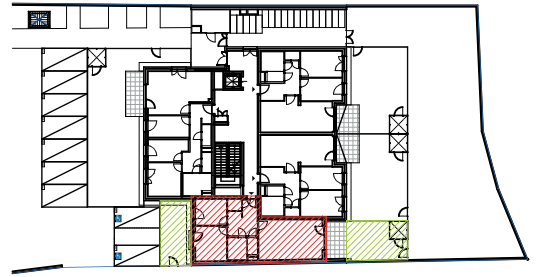


ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	EINKORNBETONPLATTEN
GIPSKARTON	

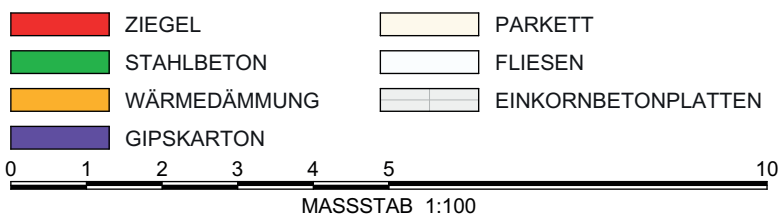
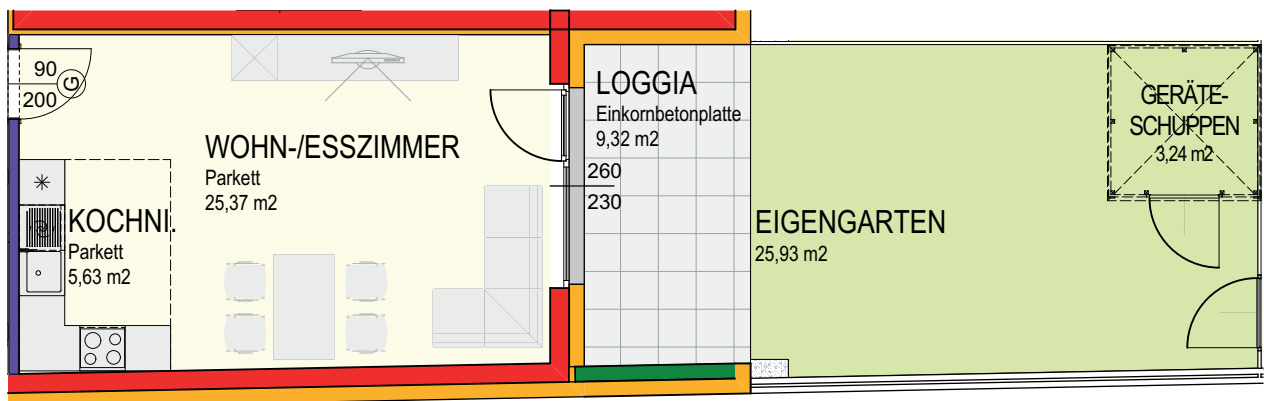
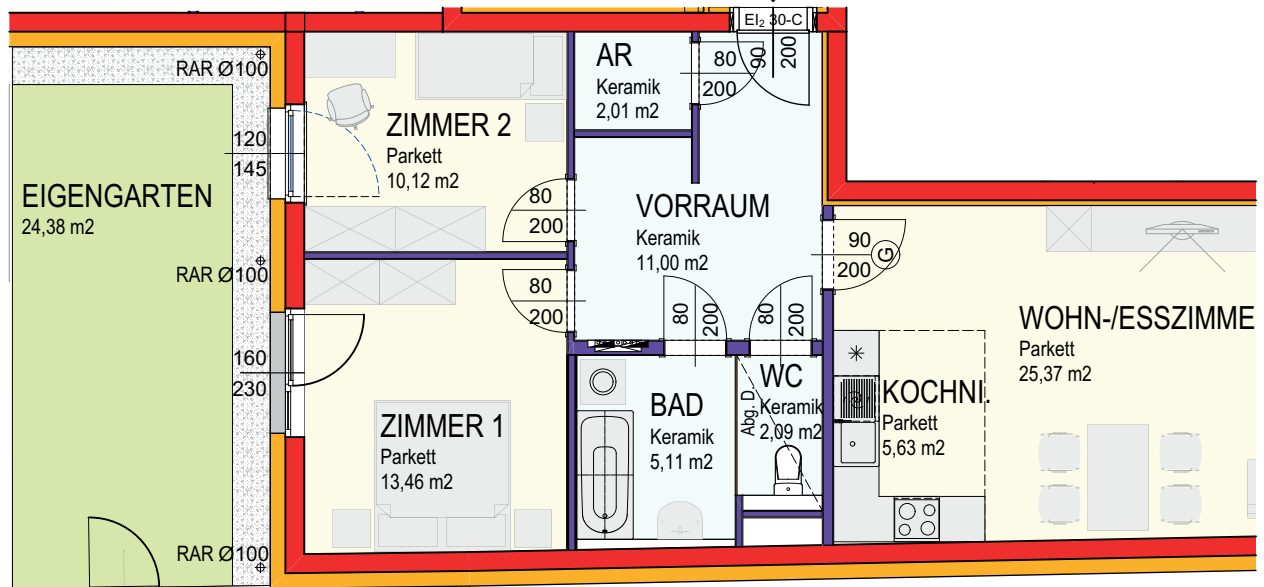


Top 2/3 Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	74,79 m ²
Eigengarten	50,31 m ²
Geräte Schuppen	3,24 m ²
Loggia	9,32 m ²
Kellerabteil	3,28 m ²
Stellplatz	1

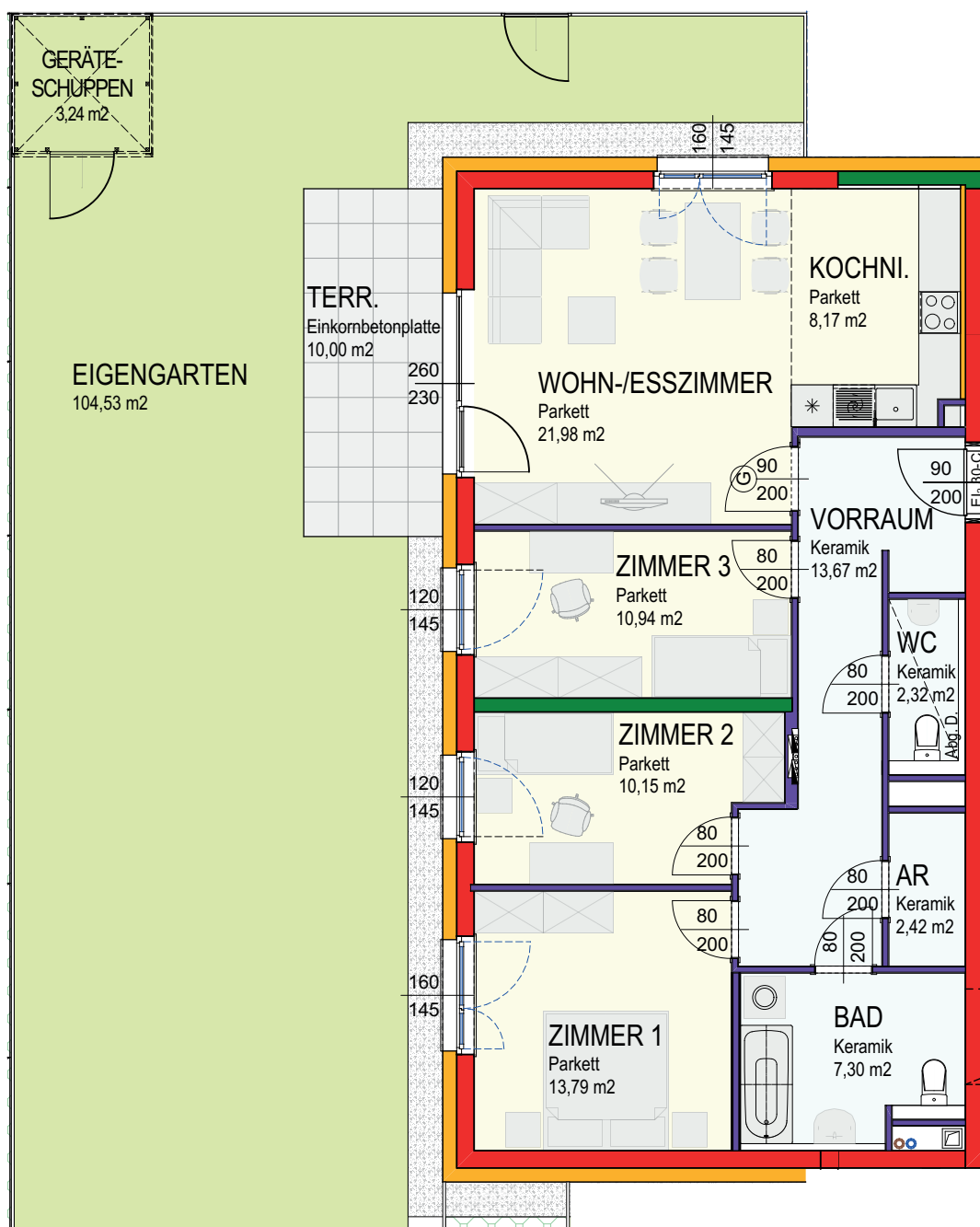
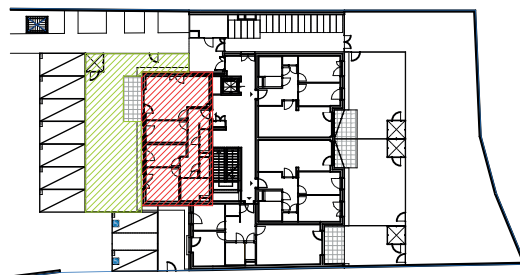


TOP 2/3

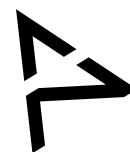


Top 2/4 Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	90,74 m ²
Eigengarten	104,53 m ²
Geräte Schuppen	3,24 m ²
Terrasse	10,00 m ²
Kellerabteil	3,28 m ²
Stellplatz	1

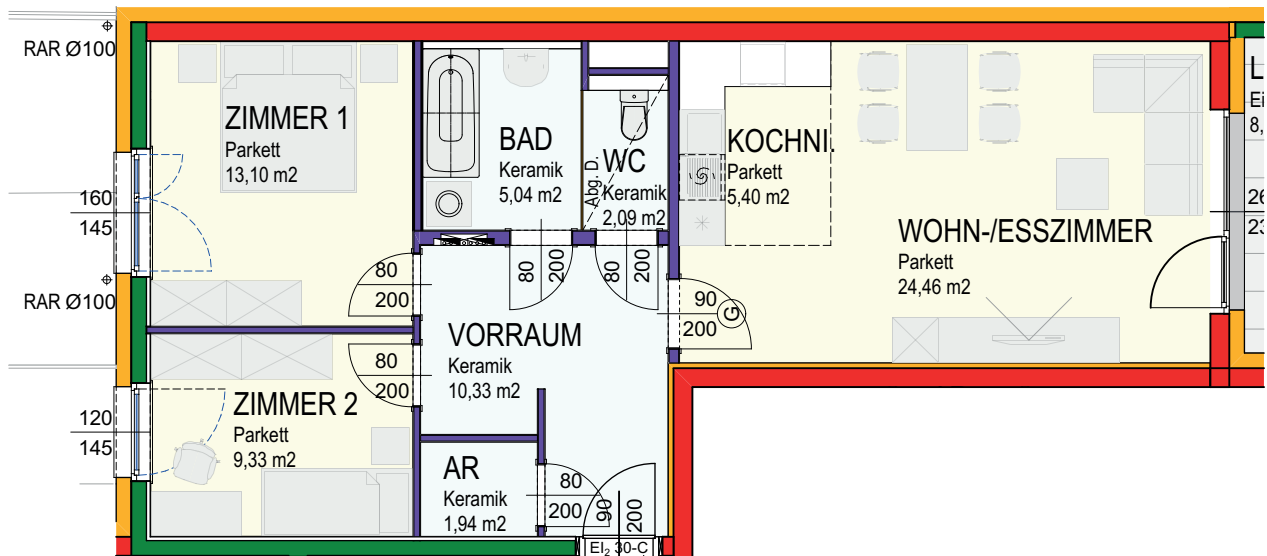
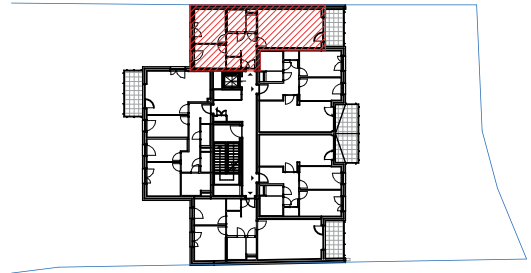


TOP 2/4

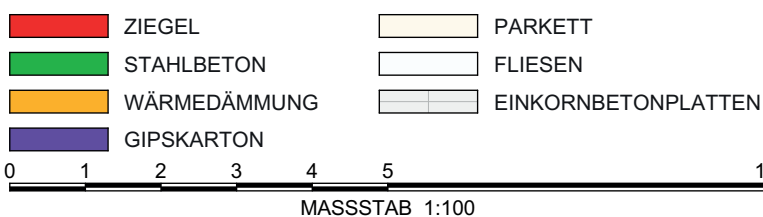
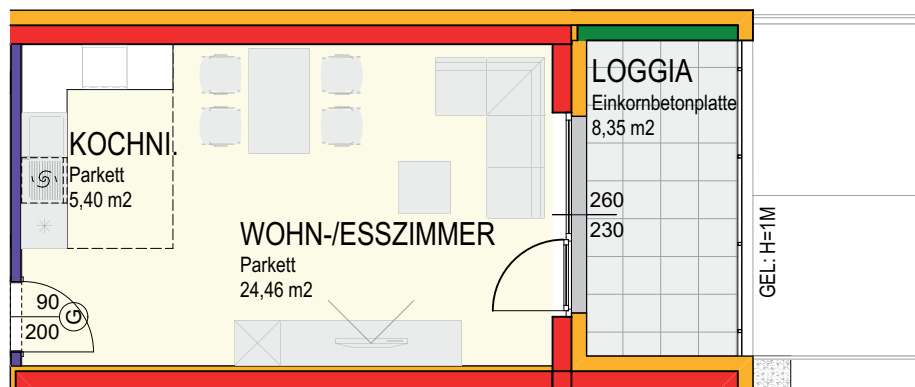


Top 2/5
1.Stock

Wohnnutzfläche	71,69 m ²
Loggia	8,35 m ²
Kellerabteil	3,69 m ²
Stellplatz	1

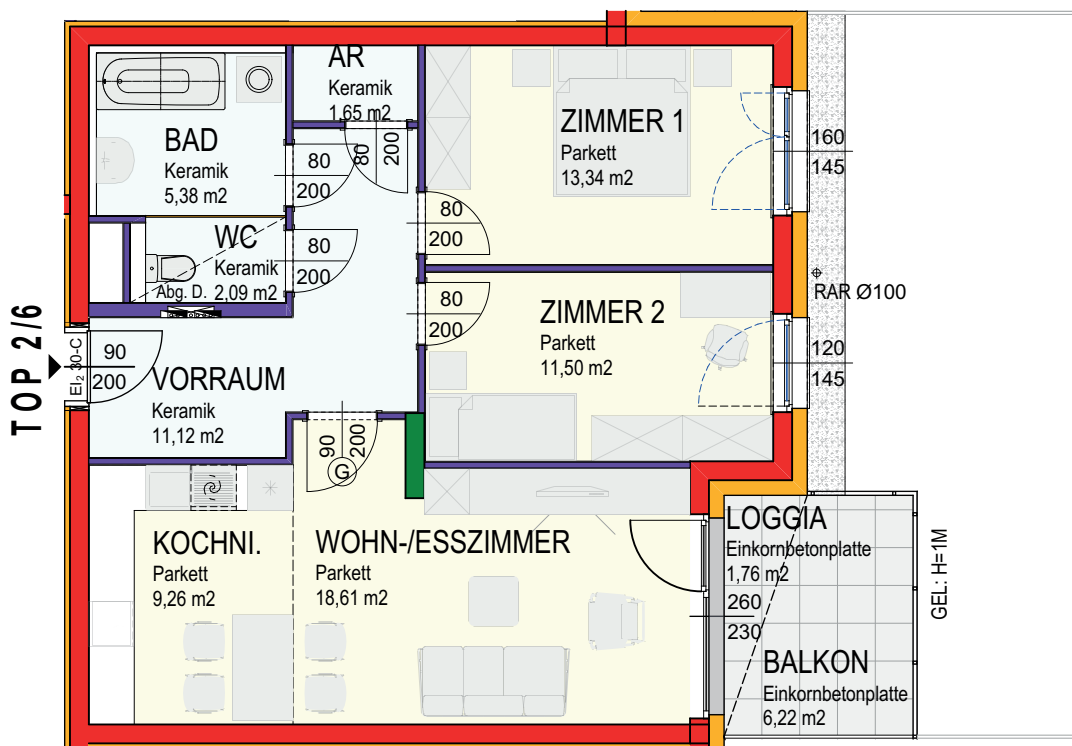
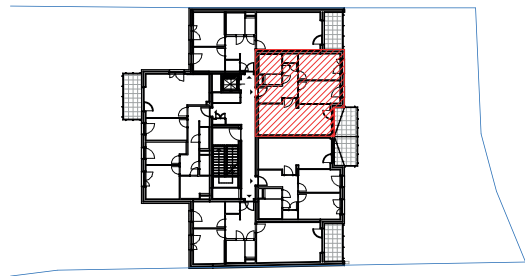


TOP 2/5



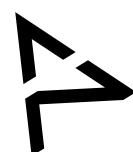
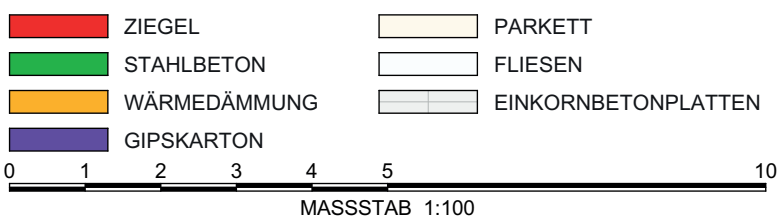
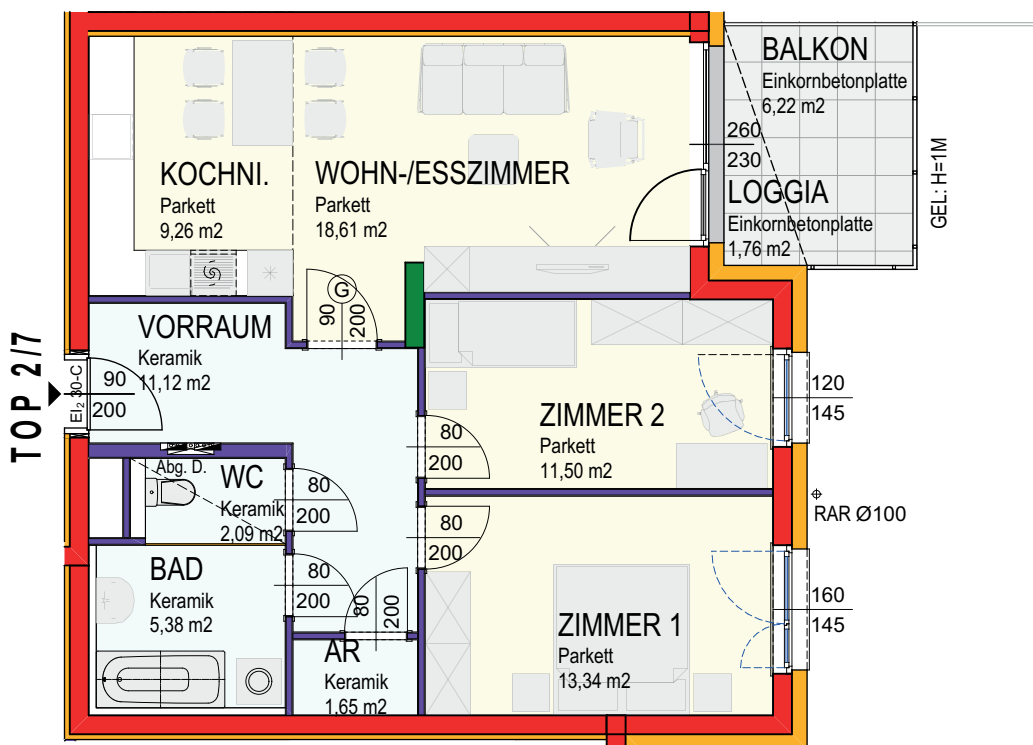
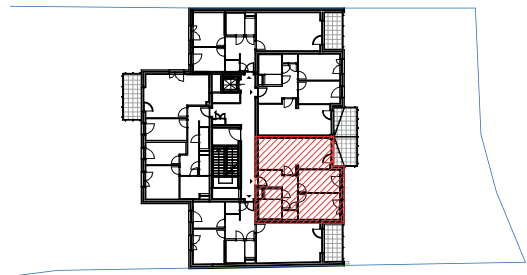
Top 2/6 1.Stock

Wohnnutzfläche	72,95 m ²
Loggia	1,76 m ²
Balkon	6,22 m ²
Kellerabteil	3,69 m ²
Stellplatz	1



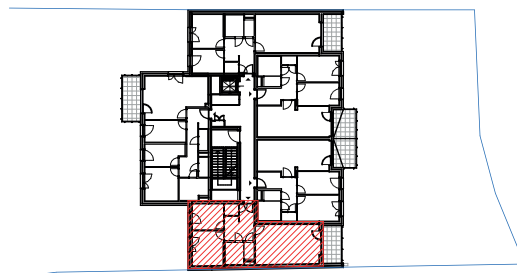
Top 2/7
1.Stock

Wohnnutzfläche	72,95 m ²
Loggia	1,76 m ²
Balkon	6,22 m ²
Kellerabteil	3,69 m ²
Stellplatz	1

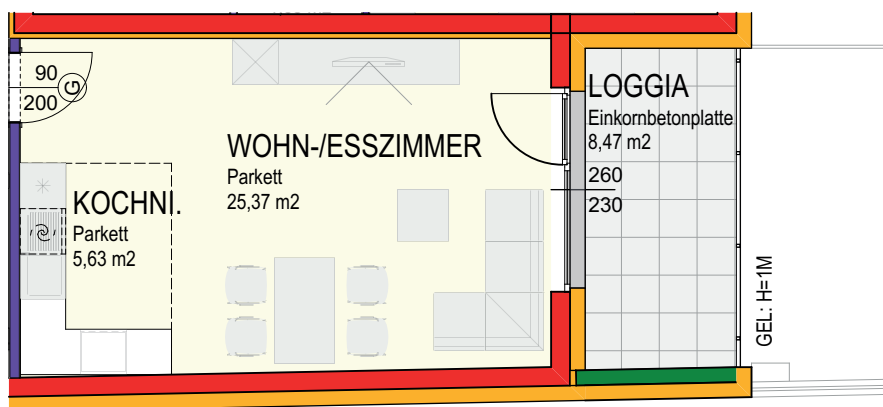
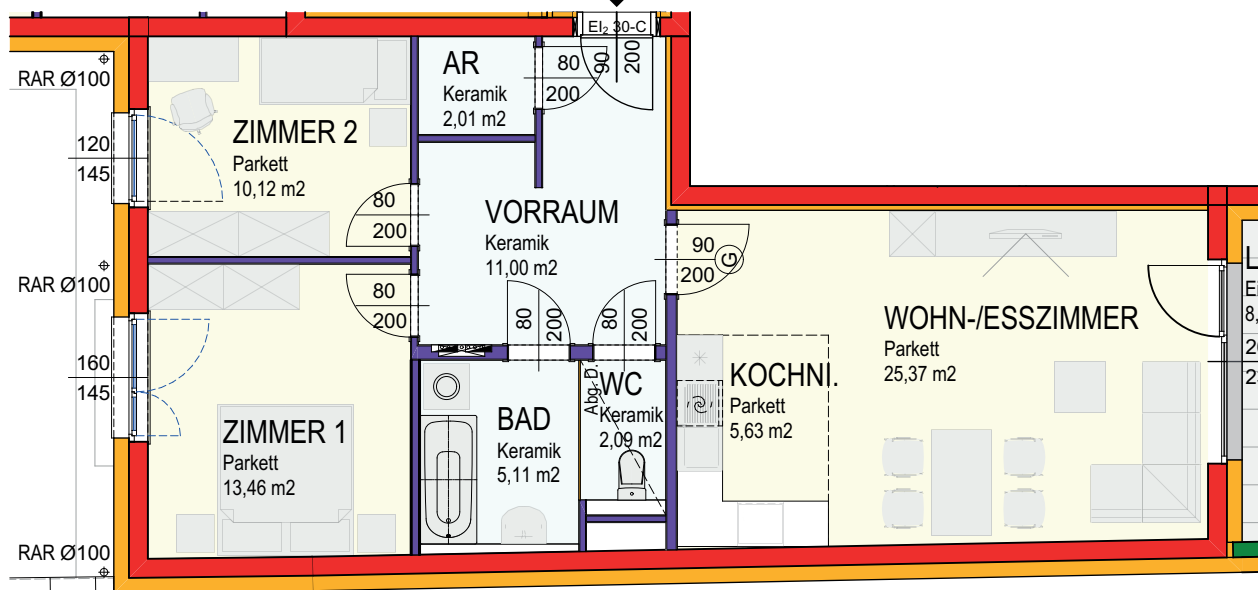


Top 2/8 1.Stock

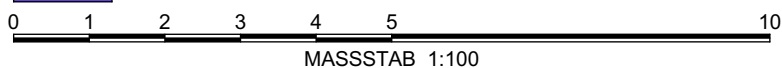
Wohnnutzfläche	74,79 m ²
Loggia	8,47 m ²
Kellerabteil	3,69 m ²
Stellplatz	1



TOP 2/8



ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	EINKORNBETONPLATTEN
GIPSKARTON	



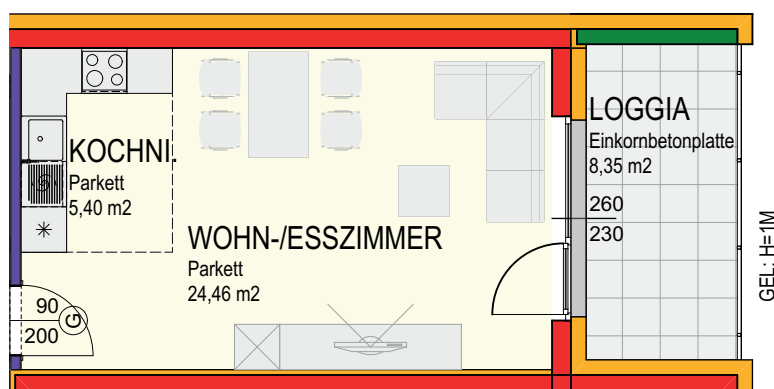
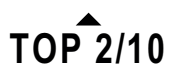
90,57 m²
10,00 m²
3,69 m²
1



-
- MASSTAB 1:100

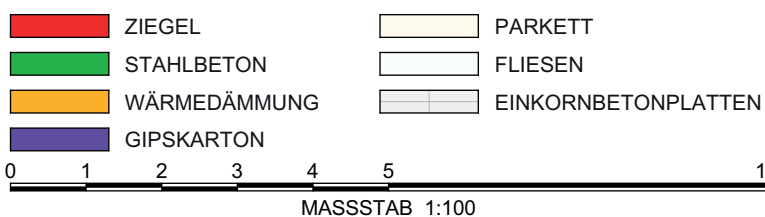
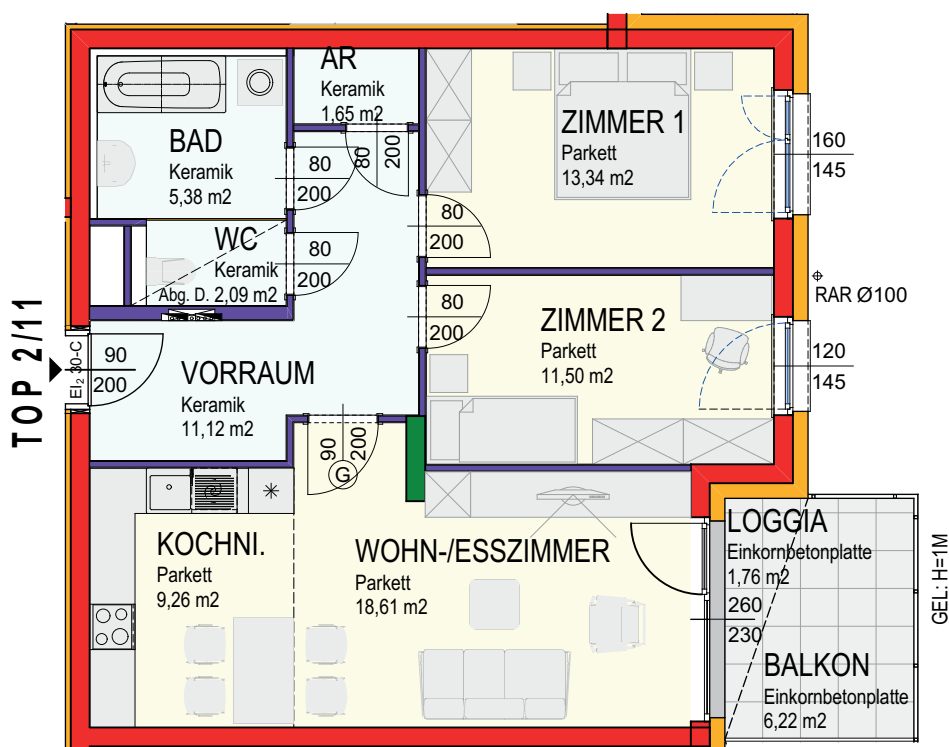
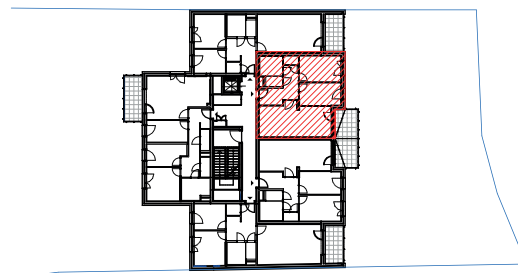


A detailed floor plan of a building, oriented vertically. The plan shows a central corridor and various rooms. A section at the top of the plan is shaded in red with diagonal lines. The building has a complex, irregular shape with several wings and a central core. The red-shaded area appears to be a specific wing or section of the building.



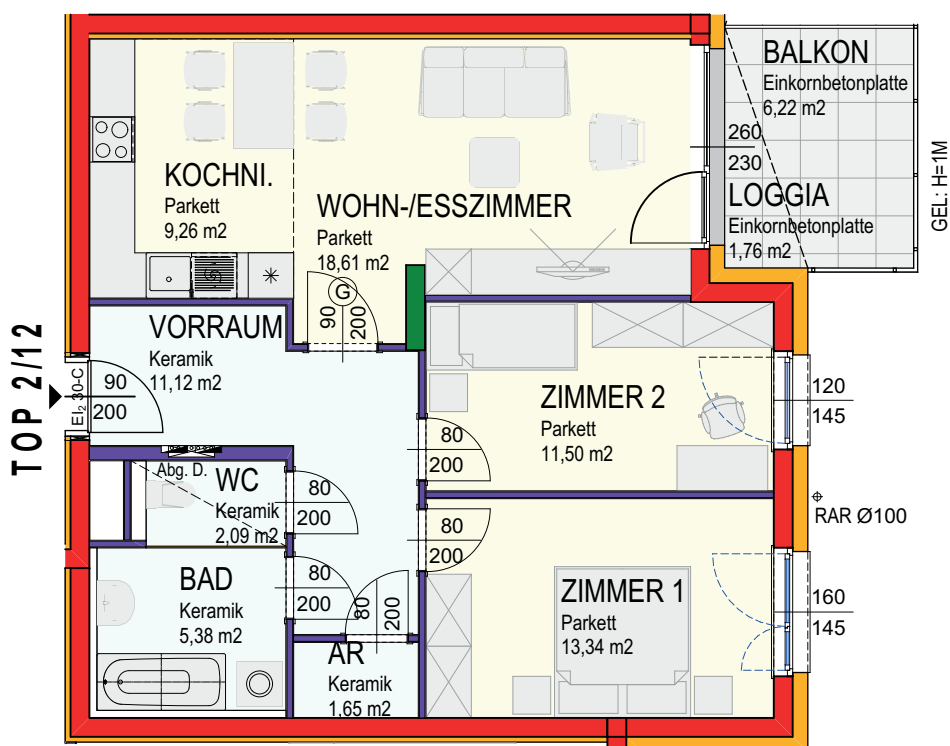
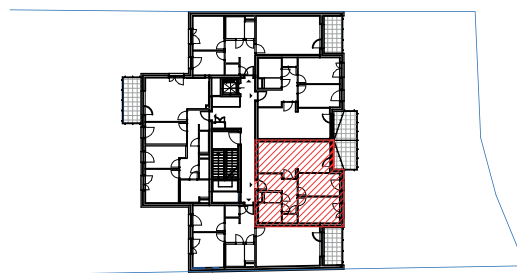
Top 2/11
2.Stock

Wohnnutzfläche	72,95 m ²
Loggia	1,76 m ²
Balkon	6,22 m ²
Kellerabteil	3,55 m ²
Stellplatz	1

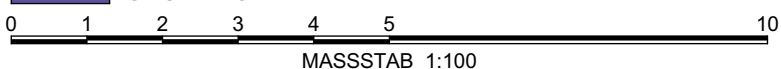


Top 2/12 2.Stock

Wohnnutzfläche	72,95 m ²
Loggia	1,76 m ²
Balkon	6,22 m ²
Kellerabteil	3,55 m ²
Stellplatz	1

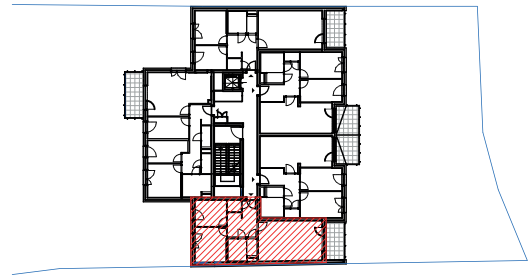


ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	EINKORNBETONPLATTEN
GIPSKARTON	

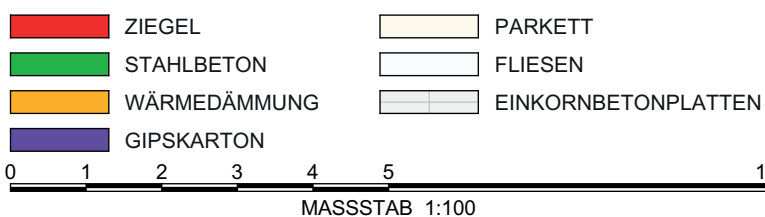
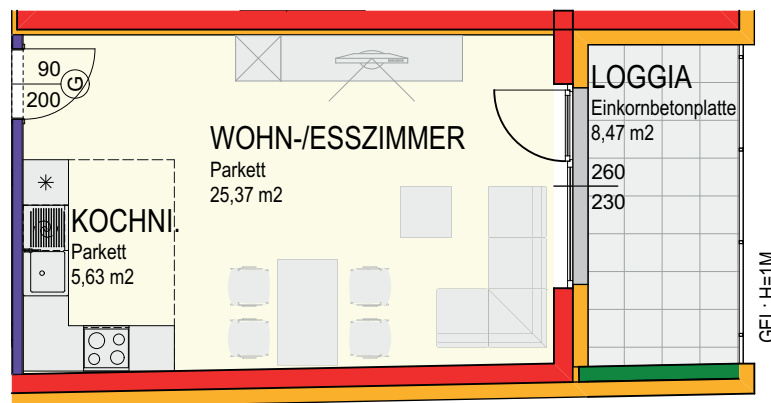
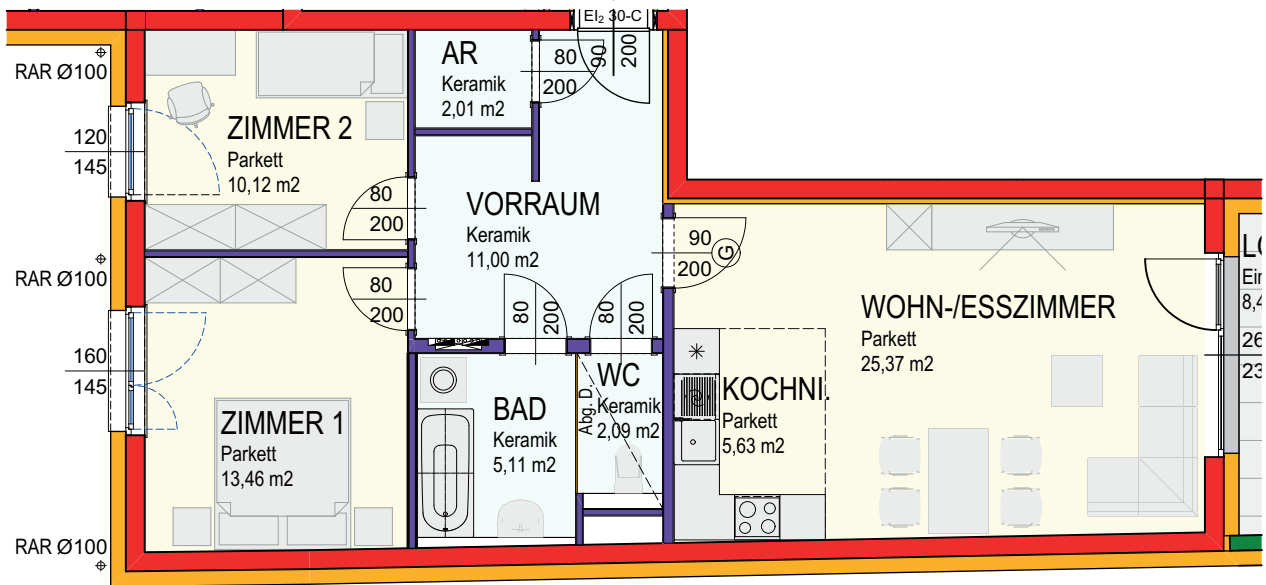


Top 2/13 2.Stock

Wohnnutzfläche	74,79 m ²
Loggia	8,47 m ²
Kellerabteil	3,55 m ²
Stellplatz	1

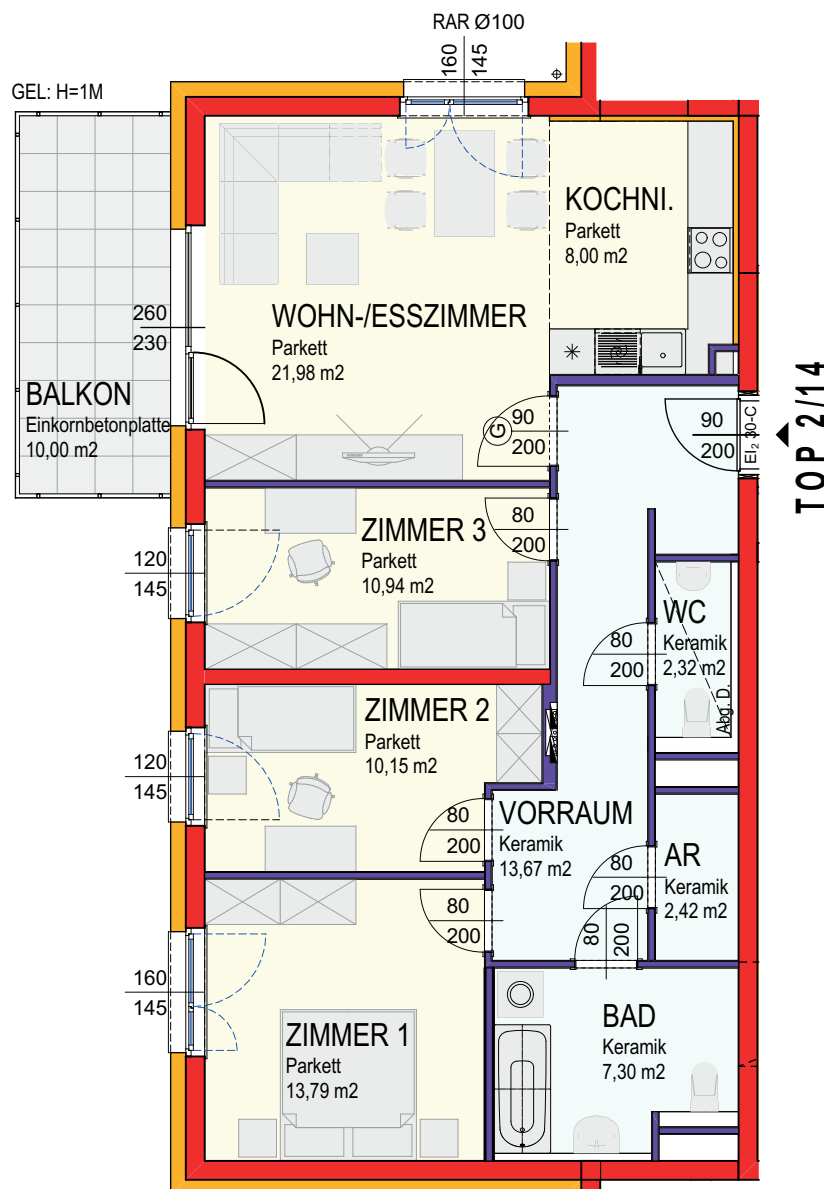
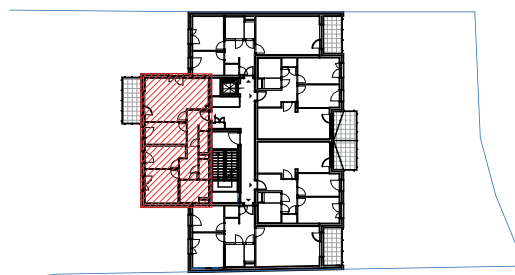


TOP 2/13



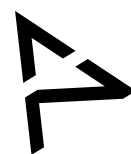
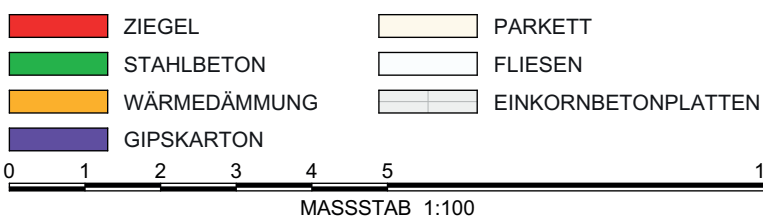
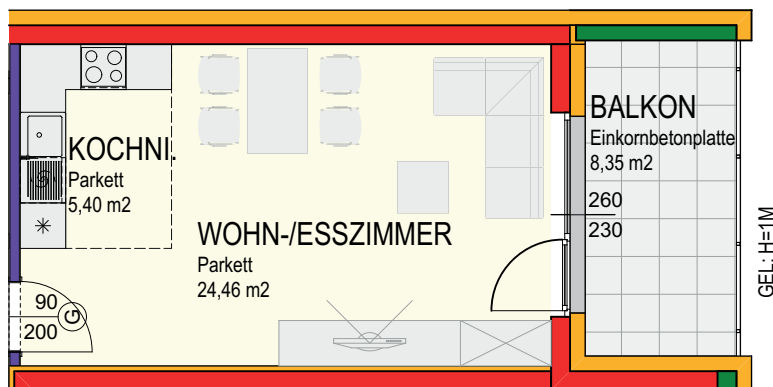
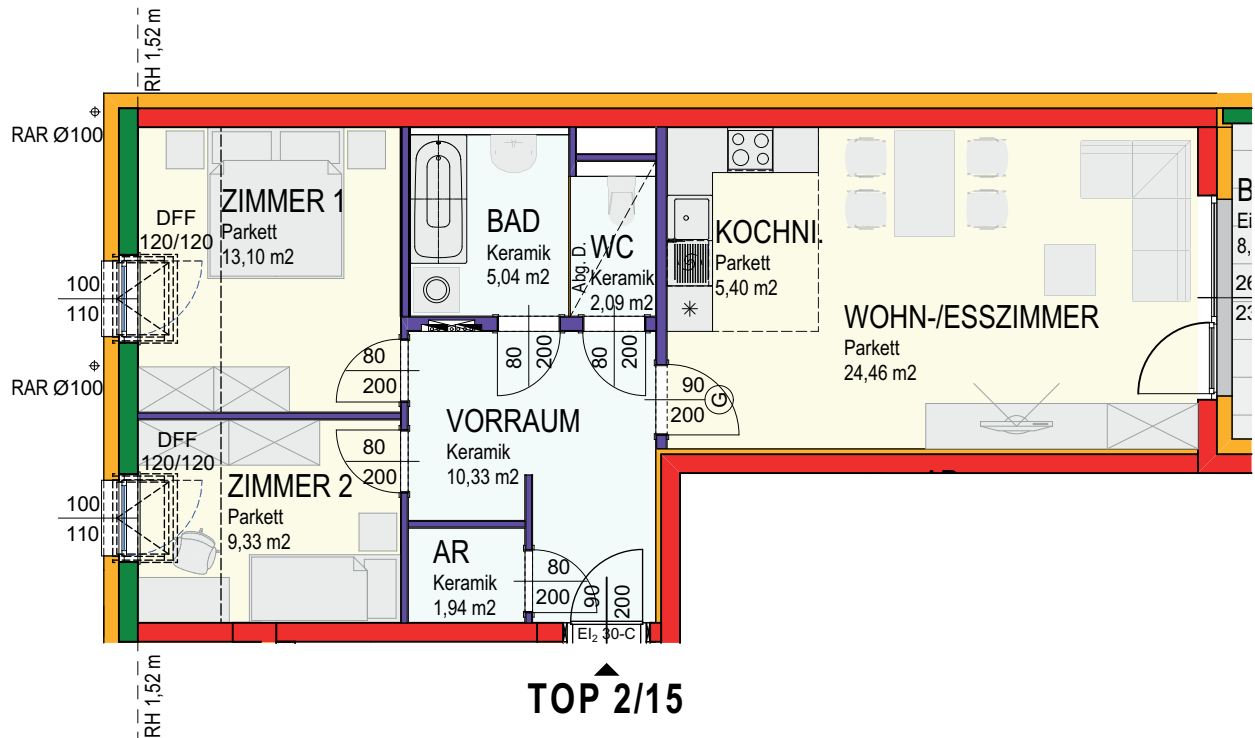
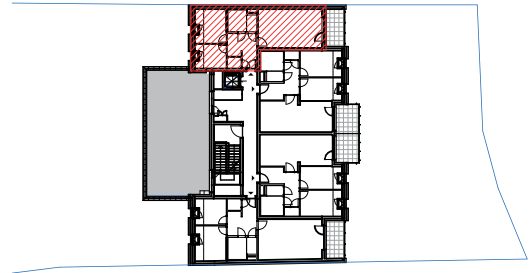
Top 2/14 2.Stock

Wohnnutzfläche	90,57 m ²
Balkon	10,00 m ²
Kellerabteil	3,83 m ²
Stellplatz	1



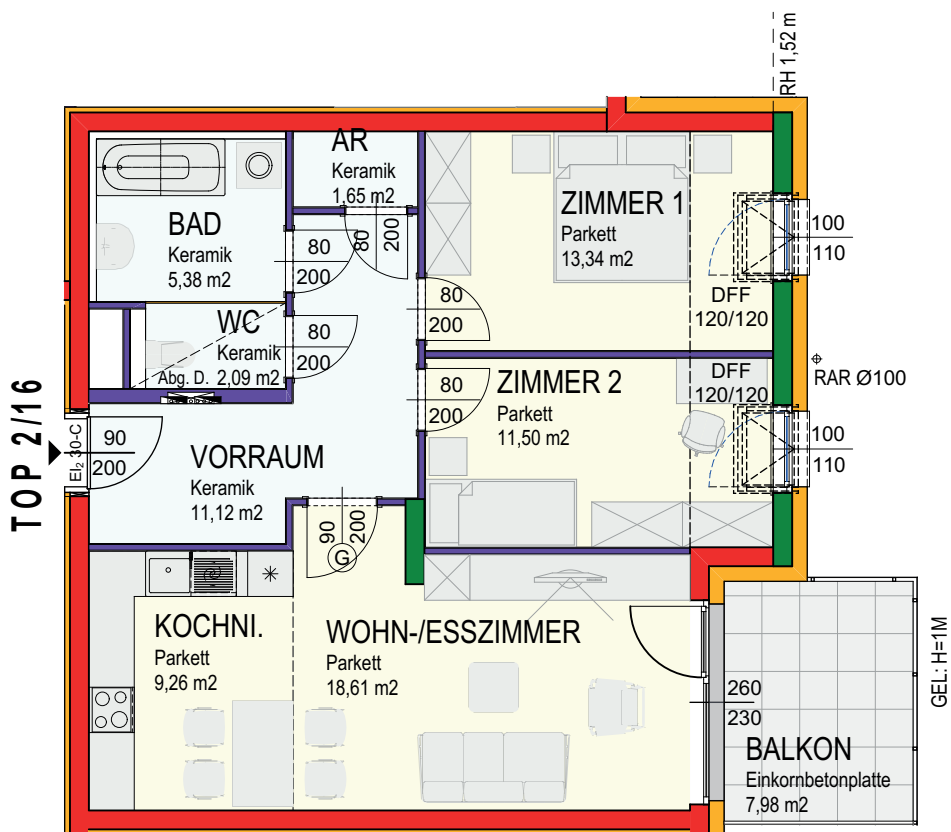
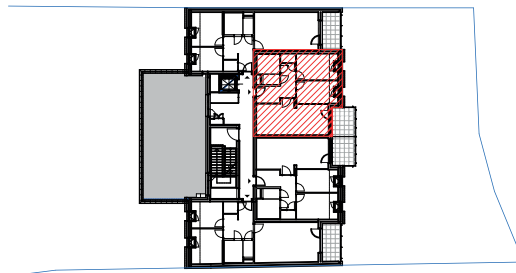
Top 2/15 Dachgeschoss

Wohnnutzfläche	71,69 m ²
Balkon	8,35 m ²
Kellerabteil	3,79 m ²
Stellplatz	1



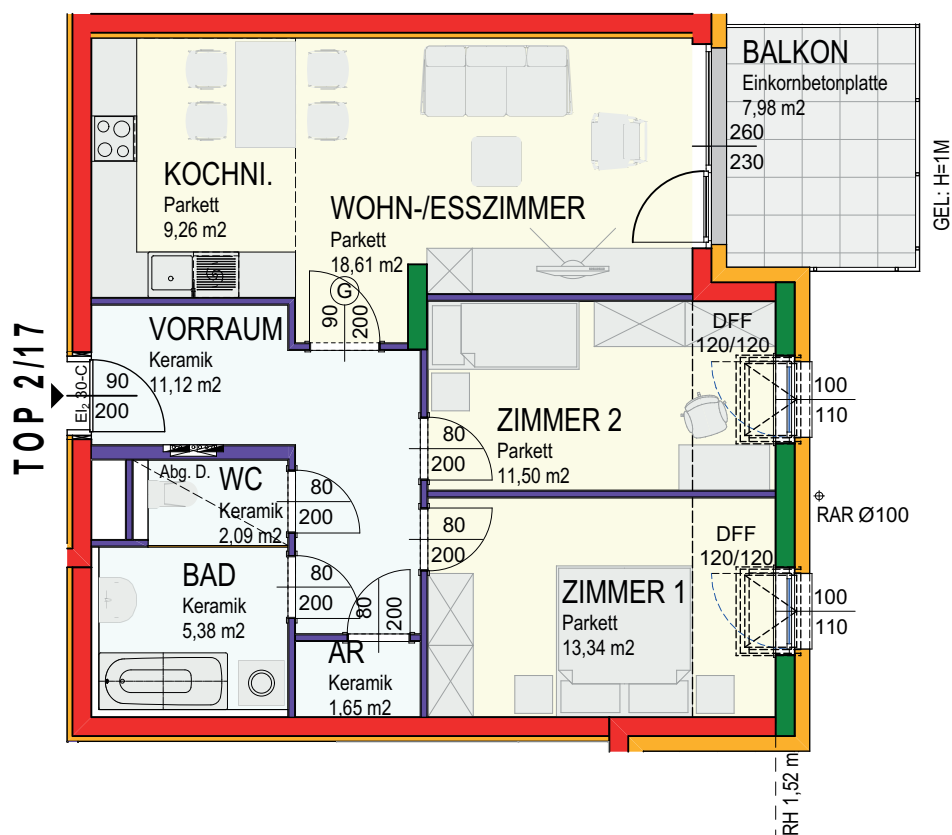
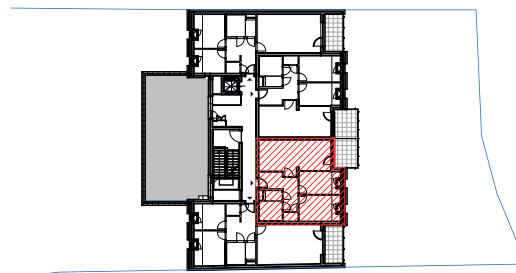
Top 2/16 Dachgeschoss

Wohnnutzfläche	72,95 m ²
Balkon	7,98 m ²
Kellerabteil	3,75 m ²
Stellplatz	1



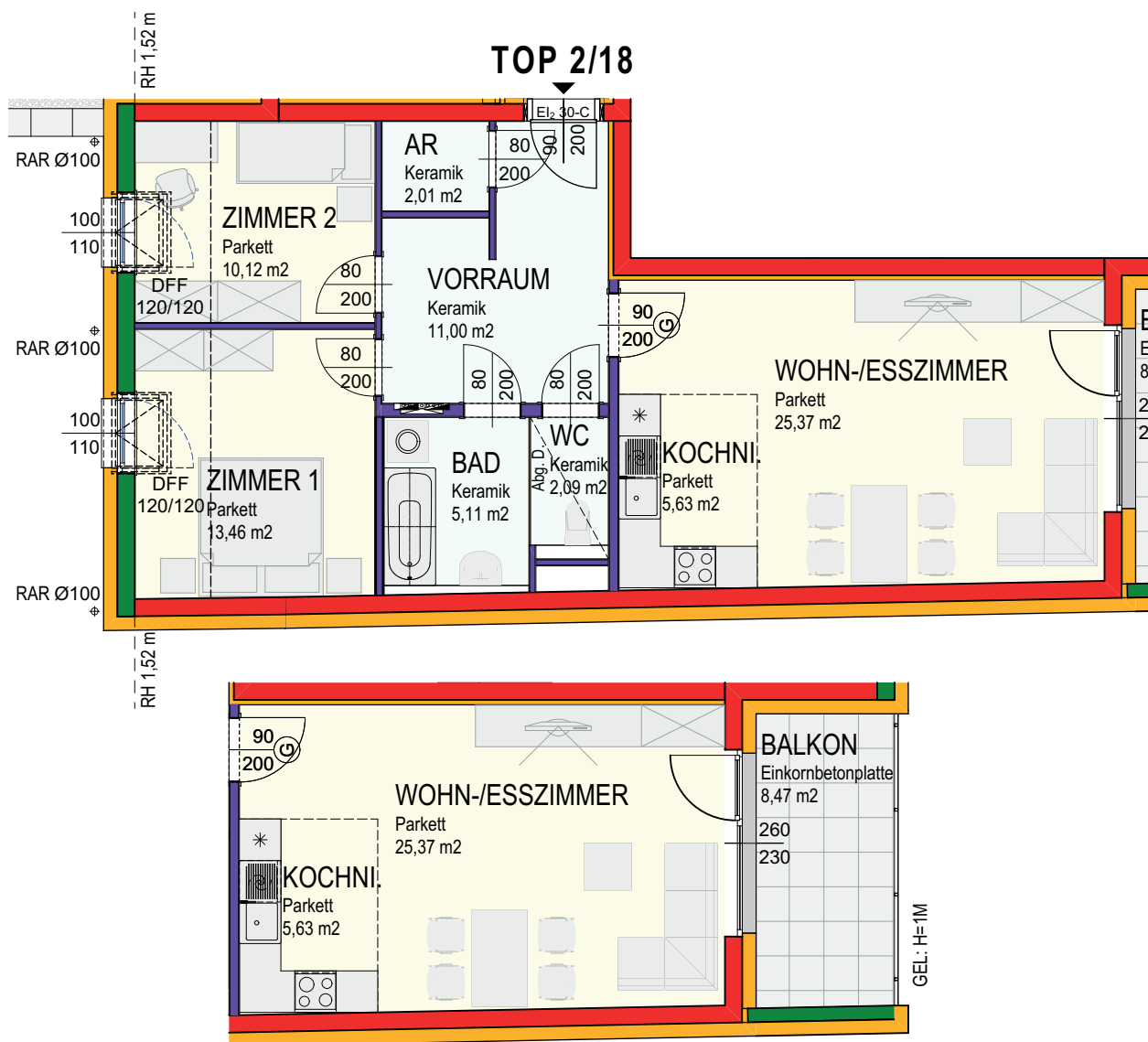
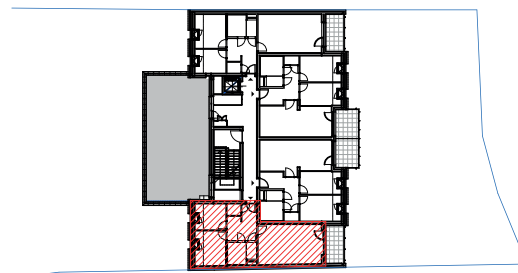
Top 2/17 Dachgeschoss

Wohnnutzfläche	72,95 m ²
Balkon	7,98 m ²
Kellerabteil	3,72 m ²
Stellplatz	1



Top 2/18 Dachgeschoss

Wohnnutzfläche	74,79 m ²
Balkon	8,47 m ²
Kellerabteil	3,68 m ²
Stellplatz	1



Kosten und Finanzierung

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

Finanzierung

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

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.

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

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

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

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

* lt. NÖ WFG 2005, www.noel.gv.at

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

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

Hauptwohnsitz

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

Darlehen

Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 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 € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35m².

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

Die Wohnungen wurden mit 130 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 35 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90% des förderbaren Nominales zuerkannt.

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

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

Hypothekardarlehen

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

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

Weitere Hypothekendarlehen

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

Barmittel (Finanzierungsbeitrag)

Die im Prospekt angeführten Barmittel ergeben sich aufgrund der zum Kalkulationszeitpunkt ermittelten Wohnbauförderung und Bankfinanzierung. Sie beinhalten auch die Kosten für das Zubehör der Wohnung (z.B. PKW-Einstellplatz, Hausgarten, etc.) und sind gemäß der im Mietvertrag getroffenen Vereinbarung zur Einzahlung zu bringen. Eine Verzinsung der Barmittel erfolgt nicht. Bei Auflösung des Mietvertrages hat der Mieter gemäß § 17 WGG Anspruch auf Rückerstattung der von ihm geleisteten Barmittel (Finanzierungsbeitrag), vermindert um 1% Verwohnung im 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 handelt. Der Wohnzuschuss „Modell 2009“ gilt für Nutzungsverträge (Miete-Anwartschaft-Kauf) ab 01.07.2009 im Wohnungsbau und Wohnungssanierung. Das „Modell 2009“ ist ein Zuschuss zum Wohnungsaufwand.

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- ▶ eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 und 2011 zugesichert worden ist.
- ▶ 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 Führungsrichtlinien anzuwenden.
- ▶ der Beginn des Nutzungsverhältnisses nach dem 30.6.2009 lag. Ausschlaggebend ist das Datum des Abschlusses des Nutzungsvertrages (Miet-, Kauf-, Anwartschaftsvertrag, u.ä.). Eintrittsrechte in bestehende Verträge werden nur innerhalb von (Ehe) Partnerschaften anerkannt.

Höhe des Wohnzuschusses

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

Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale

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

Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

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

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

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

Zumutbarer Wohnungsaufwand (gem. § 47a NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2011 in der geltenden Fassung)	
für eine Person bei einem Jahreseinkommen	
bis € 9.000,00	0 %
bis € 10.200,00	5 %
bis € 11.400,00	10 %
bis € 12.600,00	15 %
bis € 14.640,00	17,5 %
bis € 16.680,00	20 %
ab € 16.680,01	25 %

Maximal förderbare Nutzfläche (gem. § 47a NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2011 in der geltenden Fassung)	
1 Person	höchstens 50 m ²
2 Personen	höchstens 70 m ²
3 Personen	höchstens 80 m ²
4 Personen	höchstens 90 m ²
5 Personen	höchstens 105 m ²

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

Wohnzuschuss „Modell 2009“ (Übersicht Berechnung)
förderbarer Wohnungsaufwand + Betriebskostenpauschale pro m² Nutzfläche - zumutbarer Wohnungsaufwand (=Selbstbehalt)
Wohnzuschuss

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

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

Beilage B | Förderungsdarlehen (Objektförderung)

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

* in Prozent

Monatliches Entgelt

Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- ▶ Kapitiltilgung + Zinsen – Förderungsdarlehen (Beilage B)
- ▶ Annuität (Kapitiltilgung+Zinsen) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Hypothekardarlehens
- ▶ Baurechtszins im Falle der Einräumung eines Baurechts, Zins für die zur Verfügungstellung des Baugrundstückes
- ▶ Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der Wohnungsanlage eingehoben wird
- ▶ Rücklage 2% der vorstehend angeführten Entgeltbestandteile
- ▶ Umsatzsteuer von der Miete und von 1% des Finanzierungsbeitrages pro Jahr (Verwohnung)

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

- ▶ Öffentliche Abgaben (Kanal-, Müll-, Wassergebühr, Grundsteuer)
- ▶ Versicherungsaufwand (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- u. Sturmschadenversicherung jeweils zum Neuwert)
- ▶ allgemeine Stromkosten (Stiegenhaus, Keller, Außenbeleuchtung)
- ▶ Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Außenanlagen (z. B. Kinderspielplätze, Grünflächen, Müllplätze u.dgl.)
- ▶ Rauchfangkehrergebühr
- ▶ gegebenenfalls Kosten einer Liftanlage etc.
- ▶ Im Betriebskostenkonto sind die Kosten einer Hausbetreuung (Stiegenhausreinigung, Winterdienst, Grünflächenpflege) nicht berücksichtigt. Je nach Beauftragung dieser Arbeiten (eine oder mehrere Personen, gegebenenfalls auch eine Firma) sind diese Kosten variabel.

Verwaltungskosten

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

Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

Förderungsdarlehen (WFG 2005 | NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien - letztgültige Fassung)

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

Darlehen der Volksbank Wien

Die Laufzeit des nicht geförderten Darlehens beträgt 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): 1. bis 10. Tilgungsjahr 1,75% p.a. fix, danach erfolgt eine neue Vereinbarung.

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,51 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 2,20 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 19,55 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte Jänner 2019). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten wird noch ca. € 26,00 pro PKW-Einstellplatz in der Tiefgarage verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzwert-Anteile aufgeteilt.

Eigentumsübertragung - Miete mit Kaufmöglichkeit

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

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

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

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

Baubeschreibung

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

Fundamente

Stahlbetonplatte: laut statischen Erfordernissen

Streifenfundamente: laut statischen Erfordernissen

Decken und Wände

Kellerwände: Stahlbeton 25 und 30 cm (nicht tragende Innenwände: 10 cm Splittbeton)

Kellerabteiwände: Holz- oder Metalltrennwände mit entsprechender Unterkonstruktion

Außenwände: Hohlziegel 25 cm oder Stahlbeton mit Vollwärmeschutz

Innenwände: Tragende Wände: 25 cm Hochlochziegel oder SBZ, bzw. wo stat. erforderlich Stahlbeton (**grün dargestellt**)

Nicht tragende Wände: 10 cm Gipskartonständerwände

Trennwand – WC: melaminharzbeschichtete Pressspanplatte

Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände: Schallschutzziegel oder SBZ 25 cm mit Vorsatzschale (nach schalltechnischer Anforderung) bzw. wo stat. erforderlich Stahlbeton (**grün dargestellt**)

Geschossdecken: Stahlbetondecken laut statischen Erfordernissen

Stiegen: Stahlbetonlaufftreppen, die Stufenkerne mit Fliesen belegt

Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung: Duo-Dach (Schwarzdeckung mit Kies), Steildächer und sonstige Spenglerarbeiten Alu beschichtet

Fenster: ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff, teilweise Fixverglasungen mit weißer Oberfläche und Isolierglas

Fensterbänke außen: Aluminium Sohlbänke weiß

Fensterbänke innen: MAX-postforming oder Werzalith weiß

Sonnenschutz: Außen liegende Rollläden mit Gurtzug oder Kurbel, bei Dachflächenfenster elektrisch betrieben, Elemente unter den Dachflächenfenstern mit Innenjalousien

Hauseingangstüren: Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet

Lüftung, Heizung, Kanal

Lüftung:

Die einzelnen Wohnungen sind mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Absaugung erfolgt im Bad, WC, AR und Küche sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist. Mit der aus der Abluft gewonnenen Wärme wird die Zuluft (Frischlufte) für die Wohnräume vorgewärmt. Die Leitungsführung erfolgt in abgehängten Decken bzw. in den Stahlbetondecken.

Kanal:

Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC

Wasser:

Die Versorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Marktgemeinde Bad Deutsch-Altenburg.

Heizung/Warmwasser:

Die Beheizung erfolgt mit einer Gasbrennwertkesselanlage (Biogas) der EVN im Heizhaus im Keller der Stiege 1. Die Warmwasserbereitung wird dezentral mittels Wohnungsstationen ausgeführt. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt durch eine Radiatorenheizung. Jede Wohneinheit wird mit einem separaten Wärmemengenzähler ausgestattet.

Ausstattungsbeschreibung

Decken und Wände

Fußbodenbeläge:

Holzboden mit Sesselleisten in den Wohnräumen

Verfliesung:

Bad - Boden (Format 30/60 cm) und Wände (Format 20/40 cm) mit einer Höhe von ca. 195 cm, türseitig Sockel
WC - Boden (Format 30/60 cm) und Sockel, Rückwand (Format 20/40 cm) bis Spülkastenoberkante
Vorraum, und AR - Boden (Format 30/60 cm) und Sockel

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 großteils pulverbeschichtet

Türen und Balkon

Wohnungseingangstür:

Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Sicherheitsbeschlag mit Langschilder und Einstemmschloss für Einbauzylinder

Innentüren:

Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit Rundrosetten und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel

Balkone und Dachterr.:

Einkornbetonplatte grau

Terrassen:

Einkornbetonplatte grau

Sanitäre Einrichtung

WC:

Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß

Bad:

Waschtisch weiß, Einhebel -WT- Batterie, Waschmaschinenanschluss, Badewanne Stahlblech, mit Wannenfüll- und Brausegarnitur

Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschlüsse
Mietgärten:	frostsicherer Wasserhahn
Elektroinstallationen	
WC:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, Anschluss Lüftungsgerät über Unterputzpülgasten
Bad:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein Wandauslass (oberhalb des Waschbeckens H = 1,90m) mit Ausschalter, eine Schukosteckdose, eine Schukosteckdose für die Waschmaschine
Küche:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, eine Schukosteckdose für den Umluftdunstabzug, zwei Doppelschukosteckdosen, ein Kraftstromanschluss E-Herd, eine Geschirrspülersteckdose, eine Kühlschranksteckdose
Wohnzimmer:	ein Deckenauslass mit Wechselschalter, ein Deckenauslass mit Ausschalter (Esstisch), ein Ausschalter für die Außenleuchte, zwei Schukosteckdosen, eine Doppelschukosteckdose, eine Antennensteckdose, ein Leerrohr Schwachstrom, ein Leerrohr Telefon ein Bedienteil für die kontrollierte Wohnraumlüftung ein Leerrohr für Heizungsbedienteil (auf Sonderwunsch möglich)
Zimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, vier Schukosteckdosen, ein Leerrohr Schwachstrom
Vorraum:	ein oder zwei Deckenauslässe mit Serienschalter u. 1 Glühbirne, zwei Schukosteckdosen, eine Gegensprechanlage mit Klingel, ein Wohnungs- und ein Schwachstrom-Kleinverteiler zweireihig Unterputz
Abstellraum:	ein Deckenauslass mit Ausschalter eine Schukosteckdose
Terrasse, Loggia oder Balkon:	eine Wandleuchte, eine Schukosteckdose
TV:	Für das Bauvorhaben ist eine digitale Satellitenanlage vorgesehen. Der dafür erforderliche SAT-Spiegel ist am Dach montiert. Ein, für die Sat-Anlage geeignete Receiver, ist vom Mieter zum Empfang der gewünschten Programme selbst bereitzustellen.
Telefonvorbereitung:	Für das Telefon wird ein Leerrohrsystem mit Verkabelung, ausgehend vom Steig-schacht zur Verteilerdose der A1 bis zu jeder Wohnung verlegt.

Kellerabteil:	Im zugeordneten Kellerabteil ist von der jeweiligen Wohnung ein Stromanschluss für eine Steckdose und eine Beleuchtung mit Schalter vorgesehen.
Allgemeinbereich:	Die Beleuchtung umfasst: die Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, die Allgemeinräume im Erd- und Kellergeschoss, die Tiefgarage, die Aufzüge, sowie die Außenbeleuchtung.
Photovoltaikanlage:	Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage vorrangig zur Eigenversorgung des Allgemeinbereiches vorgesehen.

Sonstiges

Müllplatz:	Für die Anlage ist ein Müllraum in Stiege 1 vorgesehen.
Fahrrad- u. Kiwa-Abstellplatz:	In Stiege 1 ein Raum im Erdgeschoss, in Stiege 2 im überdachten, absperzbaren Durchgang.
Aufzugsanlagen:	Jede Stiege erhält eine Aufzugsanlage die den Kriterien der Barrierefreiheit entspricht und vom Keller bis ins Dachgeschoss führt.
Trockenraum:	In jeder Stiege ist im Keller ein Trockenraum vorgesehen.
Allgemein:	Zu jeder Wohnung gehört ein zugeordnetes Kellerabteil. Die Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) sind bei den Hauseingangstüren im Freien montiert. Das Anschlagbrett ist im Stiegenhaus angeordnet.
Eigengärten:	Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Maschendrahtzaun, der mittels Punktfundamenten montiert wird, eingezäunt. Jeder Eigengarten erhält einen Zugang von außen. Die Gartenflächen werden humusiert und begrünt; es erfolgt keine weitere Bepflanzung; ausgenommen Böschungen diese werden mit einfachen Bodendeckern bepflanzt. Je Wohnung mit Eigengarten wird eine Gartengerätehütte ohne Stromanschluss hergestellt.
Allgemeingrünflächen:	Die Flächen werden humusiert und begrünt; teilweise erfolgt eine Bepflanzung mit Bodendeckern, Sträuchern, Hecken und/oder Bäumen.
Stellplatz:	Für jede Wohneinheit ist ein PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage vorgesehen (siehe Stellplatzübersicht). Weitere Stellplätze im Freien können zusätzlich - solange verfügbar – angemietet werden.
Spielplatz:	Entlang dem „Sulzbach“

Energieausweis

Wichtiger Hinweis

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

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 und Übergabe

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 der Bauherrschaft und dem Architekten vor Beauftragung zur Kenntnis zu bringen und eine schriftliche Freigabe der Bauherrschaft zu erwirken.

Weiters dürfen sie den Rahmen der Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Niederösterreich sowie die Bauordnung nicht überschreiten. Im Falle des Rücktrittes ist der Urzustand herzustellen oder ein Wohnungswerber beizubringen, der die Veränderung mit übernimmt.

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