

Böheimkirchen

Ein Ort zum Wohlfühlen.

- 28 geförderte Wohnungen
in Bauteil 2
- Miete mit Kaufrecht
- Wohnzuschuss möglich
- Wohnungen: ca. 54m² - 100m²
- Garage | Terrasse | Balkon |
Eigengarten
- Niedrigenergiebauweise

Weitere Infos:

Fr. Sulzbacher
T 02236/405-157

vor Ort:
Hr. Horacek
T 0676/81037565



A: pfeilarchitekten - ZT GmbH

Symbolbild: Lindenstraße 4 & 6 (Bauteil 2)

Unsere Partner.



A-3002 Purkersdorf
Hauptplatz 11/Stg.1
02231/63742-0 fax 22
office@pfeil.co.at

Ziviltechniker GmbH



Unser Prospekt.

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**Juni 2016**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.
© NÖ Wohnbaugruppe.

Unser Unternehmen.

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

Service Notrufe.

Notruf Österreich:

Feuerwehr	122
Polizei	133
Rettung	144

für internationale Notrufe in allen EU-Staaten:

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

Inhaltsverzeichnis

2	Objektübersicht	46	Kosten und Finanzierung
2	Fertigstellung	46	Finanzierung
2	Finanzierung	46	Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung
2	Bauträger, Bauleitung & Hausverwaltung	46	Einkommen
2	Planung	46	Hauptwohnsitz
2	Generalunternehmer	46	Darlehen
2	Information und Beratung	46	Förderndarlehen
2	Gemeindeinformation	47	Hypothekendarlehen
2	Lage der Gemeinde	47	Weitere Hypothekendarlehen
2	Objektstandort	47	Barmittel (Finanzierungsbeitrag)
2	geplante Objektansicht	48	Wohnzuschuss
3	Wohnungsinformation	48	Höhe des Wohnzuschusses
3	Topographie	48	Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale
4	Finanzierungsübersicht Lindenstraße 4	48	Zumutbarer Wohnungsaufwand
5	Finanzierungsübersicht Lindenstraße 6	49	Information und Antragstellung
6	Übersichtspläne	50	Beilage B
12	Ansichten	51	Monatliches Entgelt
14	Schnitte	51	Miete
16	Lagepläne	51	Betriebskosten (Akonto)
18	Grundrisse Lindenstraße 4	51	Verwaltungskosten
18	Top 1	51	Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt
19	Top 2	51	Förderndarlehen
20	Top 3	51	Darlehen der Erste Bank
21	Top 4	52	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten
22	Top 5	52	Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)
23	Top 6	52	Steuerfreibeträge
24	Top 7	52	Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit
25	Top 8	52	Baubeschreibung
26	Top 9	52	Fundamente
27	Top 10	52	Decken und Wände
28	Top 11	53	Dach, Fenster und Türen
29	Top 12	53	Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin
30	Top 13	54	Aufzugsanlagen
31	Top 14	54	Ausstattungsbeschreibung
32	Grundrisse Lindenstraße 6	54	Decken und Wände
32	Top 1	54	Türen
33	Top 2	54	Terrasse, Balkon
34	Top 3	54	Sanitäre Einrichtung
35	Top 4	55	Elektroinstallationsausstattung
36	Top 5	56	Allgemeinanlagen
37	Top 6	56	Außenanlagen
38	Top 7	57	Energieausweis
39	Top 8	57	Wichtiger Hinweis
40	Top 9	57	Rechtsnatur des Energieausweises
41	Top 10	57	Sonderwünsche und Übergabe
42	Top 11		
43	Top 12		
44	Top 13		
45	Top 14		

1. Objektübersicht

In 3071 Böheimkirchen, Lindenstraße 4 - 20 wird eine Wohn- und Reihenhausanlage mit insgesamt 76 Wohnungen und 12 Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise (Reihenhäuser: HWB 24,1 | fGEE: 0,66 | Wohnhäuser: HWB 19,7 - 20,8 | fGEE: 0,68 - 0,70) mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung samt Tiefgaragen errichtet. Die Errichtung erfolgt in drei Bauabschnitten wobei der zweite Abschnitt – Lindenstraße 4 & 6 – 28 Wohnungen umfasst. Die Beheizung der gesamten Anlage erfolgt über eine biogene Fernwärmanlage die sich in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft befindet und durch die EVN betrieben wird. Jeder Wohneinheit sind Freiflächen in Form von Balkon oder Terrasse zugeordnet; EG-Wohnungen verfügen über zugeordnete Gartenflächen. Im Garagengeschoß befindet sich der der jeweiligen Wohnung zugeordnete PKW-Garagenplatz. Weitere anmietbare Stellplätze werden in der Garage und auch im Außenbereich errichtet. Alle Wohnungen können mittels Personenaufzug barrierefrei erreicht werden. Der den Wohnungen zugeordnete Einlagerungsraum sowie Trocken-, Müll-, Kinderwagen- & Fahrradabstellräume befinden sich im Kellergeschoß der betreffenden Häuser. Kleinkinderspielplätze und Kommunikationszonen werden auf der Liegenschaft errichtet.

1.1. Fertigstellung

Fertigstellung und Übergabe des zweiten Bauabschnittes erfolgt voraussichtlich in den Sommermonaten 2017. Die Gesamtfertigstellung der Wohn- und Reihenhausanlage ist für Frühjahr/Sommer 2019 geplant.

1.2. Finanzierung

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

1.3. Bauträger, Bauleitung & Hausverwaltung

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

1.4. Planung

pfeilarchitekten - ZT GmbH
3002 Purkersdorf | Hauptplatz 11
T 02231/63742 | F 02231/6374222
www.pfeil.co.at | office@pfeil.co.at

1.5. Generalunternehmer

MHB Holz und Bau GmbH
3340 Waidhofen an der Ybbs | Grünhofstraße 2
T 07442/55000 | F 07442/5500010
www.mhb.co.at | office@mhb.co.at

1.6. Information und Beratung

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

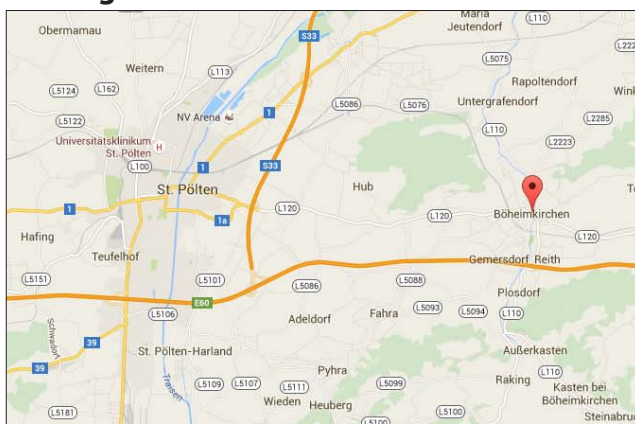
Frau Sulzbacher: T 02236/405-157

Herr Horacek (vor Ort): T 0676/81037565

1.7. Gemeindeinformation

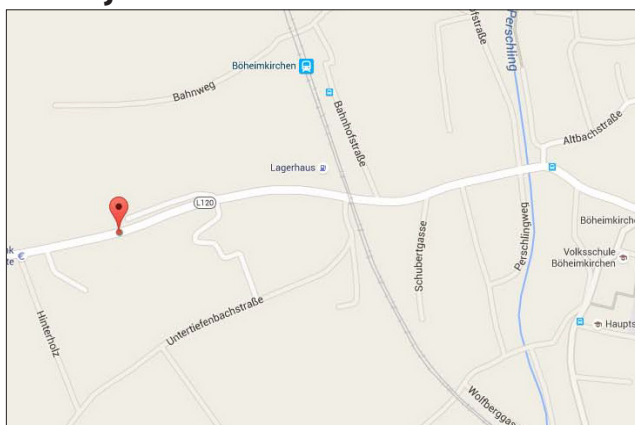
Die Marktgemeinde Böheimkirchen verfügt über vier Kindergärten, eine Volksschule, eine Musikschule und eine Hauptschule mit dem Schwerpunkt Sport. In Ihrer Freizeit können Sie das örtliche Freibad besuchen, am regen Vereinsleben teilnehmen oder einfach in der Natur spazieren gehen. Für Ihre Sicherheit sorgen die örtliche Feuerwehr und die Polizeiinspektion. Durch den im Ort liegenden Bahnhof gibt es hervorragende Verkehrsverbindungen nach Wien oder St. Pölten.

1.8. Lage der Gemeinde



Kartenausschnitt © 2016 Google - Kartendaten

1.9. Objektstandort



Kartenausschnitt © 2016 Google - Kartendaten

1.10. geplante Objektansicht



A: pfeilarchitekten - ZT GmbH





























Symbolbild: Lindenstraße 4 - 20

2. Wohnungsinformation

2.1. Topographie

Bauteil	Top Nr.	Raumprogramm						Wohn-nutzfläche	Fläche Terrasse	Fläche Balkon/Loggia	Fläche Garten	Fläche Keller	Abstellplatz Tiefgarage
		Zi	Kü KN	Bad	WC	Vr FI	Ar Sr						
Lindenstraße 4													
EG	01	2	1	1	1	1	1	58,47	47,27			4,09	1
	02	3	1	1	1	1	1	77,71	12,37		113,41	4,90	1
	03	3	1	1	1	1	2	77,11	9,50		83,48	4,04	1
	04	3	1	1	1	1	2	76,86	9,38		98,23	4,04	1
	05	3	1	1	1	1	1	76,90	10,87		187,76	4,12	1
	06	2	1	1	1	1	1	53,70	9,50		32,62	4,13	1
1. OG	07	2	1	1	1	1	1	58,32		8,41		3,95	1
	08	3	1	1	1	1	1	77,55		12,37		3,95	1
	09	3	1	1	1	1	2	76,97		8,41		4,10	1
	10	3	1	1	1	1	2	76,74		8,44		4,13	1
	11	3	1	1	1	1	1	76,78		10,87		4,04	1
	12	2	1	1	1	1	1	53,55		8,41		4,04	1
DG	13	4	1	1	1	1	1	99,98	92,42			4,04	1
	14	3	1	1	1	1	1	80,51	57,28			3,95	1
Summe Lindenstraße 4								1.021,15	248,59	56,91	515,50	57,52	14
Lindenstraße 6													
EG	01	2	1	1	1	1	1	53,70	9,50		83,99	3,72	1
	02	3	1	1	1	1	1	76,90	10,87		383,04	3,74	1
	03	3	1	1	1	1	2	76,86	9,38		118,52	3,81	1
	04	3	1	1	1	1	2	77,10	9,50		94,19	3,81	1
	05	3	1	1	1	1	1	77,69	12,41		146,96	4,15	1
	06	2	1	1	1	1	1	58,47	9,50		145,65	4,15	1
1. OG	07	2	1	1	1	1	1	53,55		8,41		4,15	1
	08	3	1	1	1	1	1	76,78		10,87		4,15	1
	09	3	1	1	1	1	2	76,75		8,44		4,15	1
	10	3	1	1	1	1	2	76,93		8,41		3,26	1
	11	3	1	1	1	1	1	77,53		12,41		3,67	1
	12	2	1	1	1	1	1	58,32		8,41		3,67	1
DG	13	3	1	1	1	1	1	80,52	57,28			3,67	1
	14	4	1	1	1	1	1	99,78	92,44			3,78	1
Summe Lindenstraße 6								1.020,88	210,88	56,95	972,35	53,88	14
Gesamtsumme								2.042,03	459,47	113,86	1.487,85	111,40	28

2.2. Finanzierungsübersicht Lindenstraße 4

Vergabe durch	Top Nr.	Wohnnutzfl. m ²	Gartenfläche m ²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) ¹⁾	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw.kosten ²⁾	voraussichtl. mtl. Kosten je Einstellplatz. ca.	Bereits vermietet
 NBG	4/1	58,47		€ 151.004,45	€ 33.728,25	€ 117.276,20	€ 450,62	€ 26,00	
 NBG	4/2	77,71	113	€ 189.313,18	€ 33.446,35	€ 155.866,83	€ 591,31	€ 26,00	
 Wohnservice	4/3	77,11	83	€ 185.819,47	€ 31.156,09	€ 154.663,38	€ 586,73	€ 26,00	
 NBG	4/4	76,86	98	€ 185.840,21	€ 31.678,26	€ 154.161,95	€ 584,93	€ 26,00	
 NBG	4/5	76,90	188	€ 189.924,58	€ 35.682,40	€ 154.242,18	€ 585,56	€ 26,00	
 NBG	4/6	53,70	33	€ 132.414,15	€ 24.705,37	€ 107.708,78	€ 414,99	€ 26,00	
 Wohnservice	4/7	58,32		€ 141.758,90	€ 24.783,56	€ 116.975,34	€ 448,78	€ 26,00	
 NBG	4/8	77,55		€ 185.393,65	€ 29.847,74	€ 155.545,91	€ 589,83	€ 26,00	
 NBG	4/9	76,97		€ 182.778,38	€ 28.395,80	€ 154.382,58	€ 585,47	€ 26,00	
 NBG	4/10	76,74		€ 182.292,57	€ 28.371,31	€ 153.921,26	€ 583,78	€ 26,00	
 NBG	4/11	76,78		€ 183.203,94	€ 29.202,45	€ 154.001,49	€ 584,14	€ 26,00	
 NBG	4/12	53,55		€ 131.306,10	€ 23.898,19	€ 107.407,91	€ 413,83	€ 26,00	
 NBG	4/13	99,98		€ 258.096,39	€ 83.050,99	€ 175.045,40	€ 722,06	€ 26,00	
 Wohnservice	4/14	80,51		€ 204.751,34	€ 43.919,04	€ 160.832,30	€ 611,73	€ 26,00	





























¹⁾ Gesamtherstellungskosten lt. ERVO §5 1 - 4 in der geltenden Fassung

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



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

2.3. Finanzierungsübersicht Lindenstraße 6

Vergabe durch	Top Nr.	Wohnnutzfl. m ²	Gartenfläche m ²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) ¹⁾	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw.kosten ²⁾	voraussichtl. mtl. Kosten je Einstellplatz. ca.	Bereits vermietet
 NBG	6/1	53,70	84	€ 134.331,15	€ 26.622,37	€ 107.708,78	€ 415,15	€ 26,00	
 Wohnservice	6/2	76,90	383	€ 197.610,58	€ 43.368,40	€ 154.242,18	€ 586,20	€ 26,00	
 NBG	6/3	76,86	119	€ 186.611,21	€ 32.449,26	€ 154.161,95	€ 584,99	€ 26,00	
 NBG	6/4	77,10	94	€ 186.168,49	€ 31.525,16	€ 154.643,33	€ 586,68	€ 26,00	
 NBG	6/5	77,69	147	€ 190.414,23	€ 34.587,51	€ 155.826,72	€ 591,25	€ 26,00	
 NBG	6/6	58,47	146	€ 147.419,95	€ 30.143,75	€ 117.276,20	€ 450,32	€ 26,00	
 NBG	6/7	53,55		€ 131.339,10	€ 23.931,19	€ 107.407,91	€ 413,83	€ 26,00	
 NBG	6/8	76,78		€ 183.236,94	€ 29.235,45	€ 154.001,49	€ 584,15	€ 26,00	
 Wohnservice	6/9	76,75		€ 182.320,53	€ 28.379,22	€ 153.941,31	€ 583,84	€ 26,00	
 NBG	6/10	76,93		€ 182.438,49	€ 28.136,14	€ 154.302,35	€ 585,16	€ 26,00	
 NBG	6/11	77,53		€ 185.279,72	€ 29.773,92	€ 155.505,80	€ 589,68	€ 26,00	
 Wohnservice	6/12	58,32		€ 141.674,90	€ 24.699,56	€ 116.975,34	€ 448,77	€ 26,00	
 Wohnservice	6/13	80,52		€ 204.689,31	€ 43.849,71	€ 160.839,60	€ 611,77	€ 26,00	
 NBG	6/14	99,78		€ 257.584,98	€ 82.685,58	€ 174.899,40	€ 720,93	€ 26,00	

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

¹⁾ Gesamtherstellungskosten lt. ERVO §5 1 - 4 in der geltenden Fassung



NÖ Wohnservice
Tel.: 02742/22133
www.noe-wohnservice.at

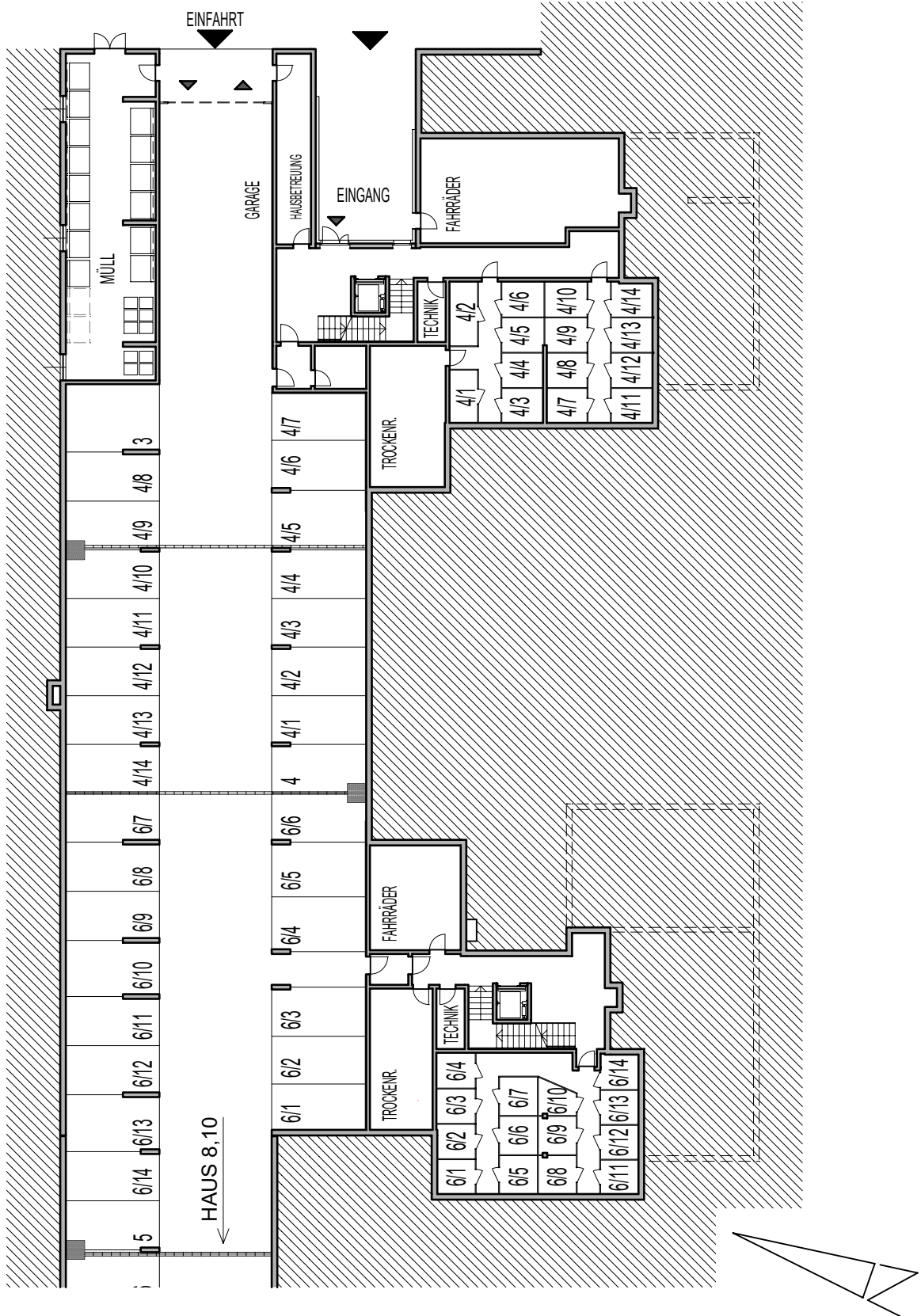
Wichtiger Hinweis zu den Plänen

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

2.4. Übersichtspläne



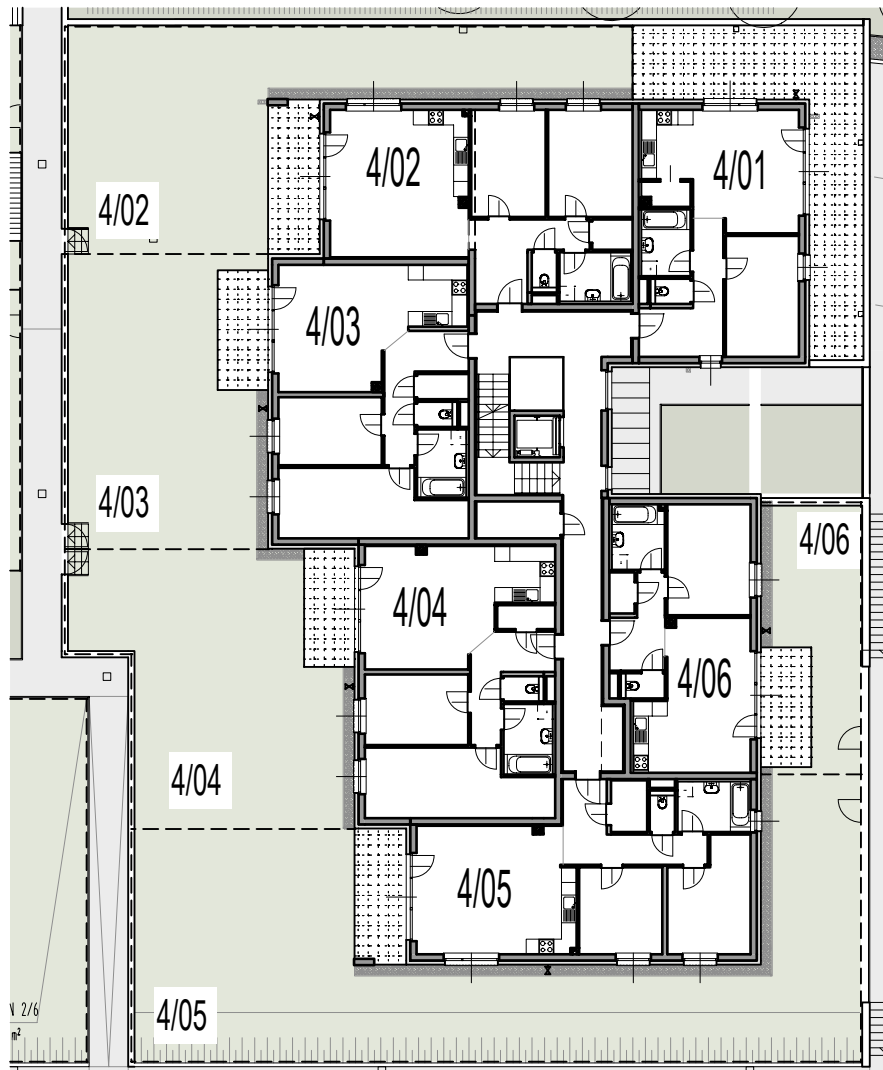
**Übersichtsplan
Lindenstraße 4,6
Keller-Garage**



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 323 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

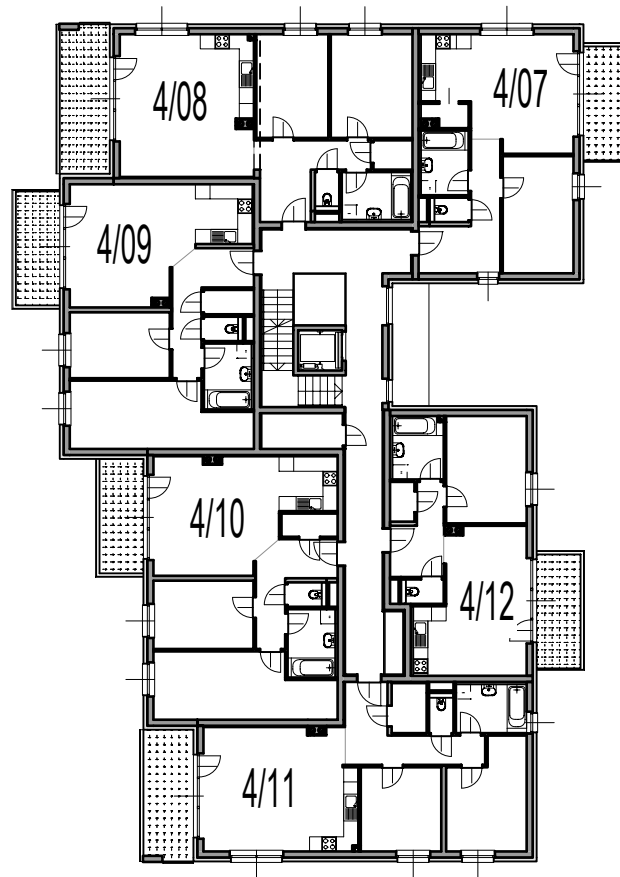
Übersichtsplan Lindenstraße 4

Erdgeschoß

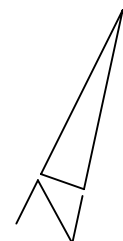
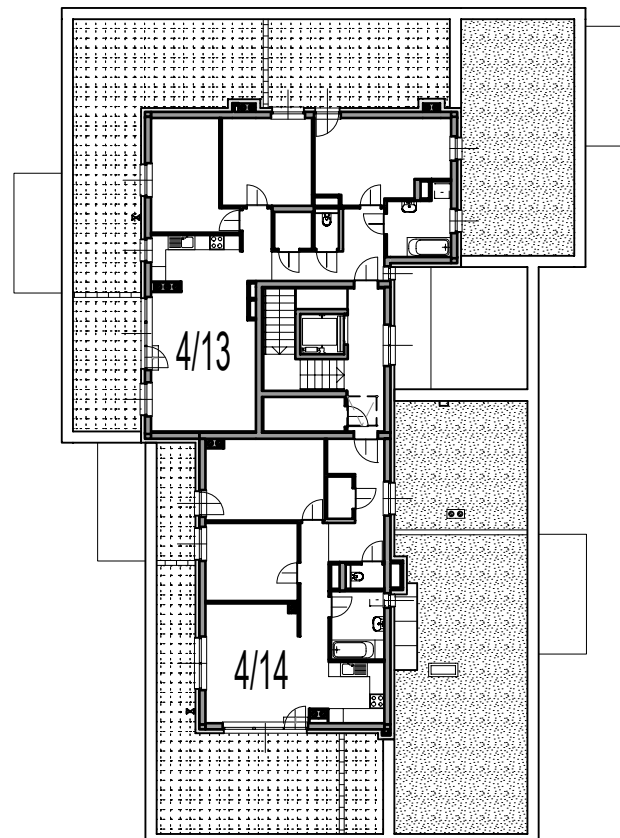


**Übersichtsplan
Lindenstraße 4**

1.Obergeschoß

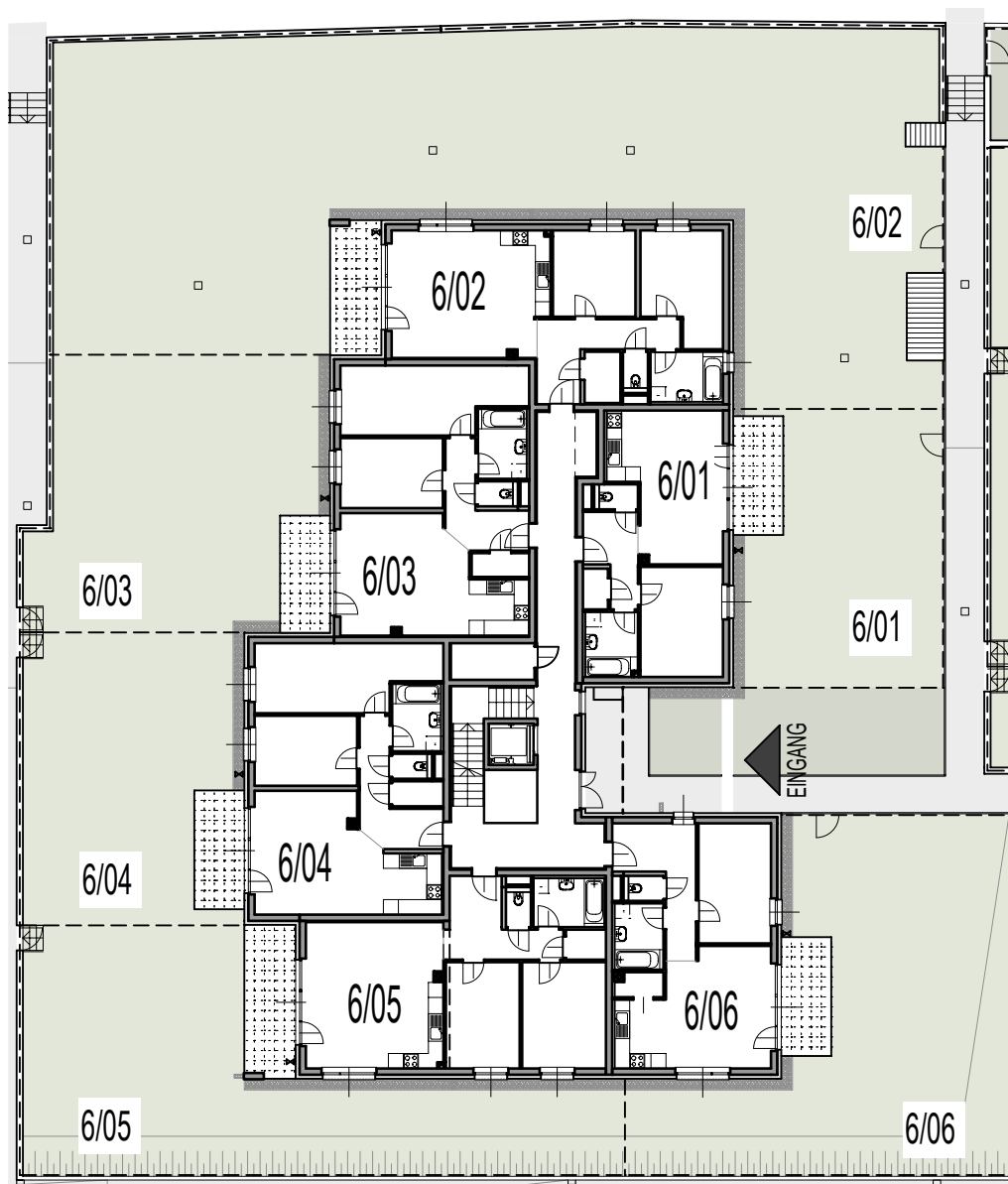


Dachgeschoß



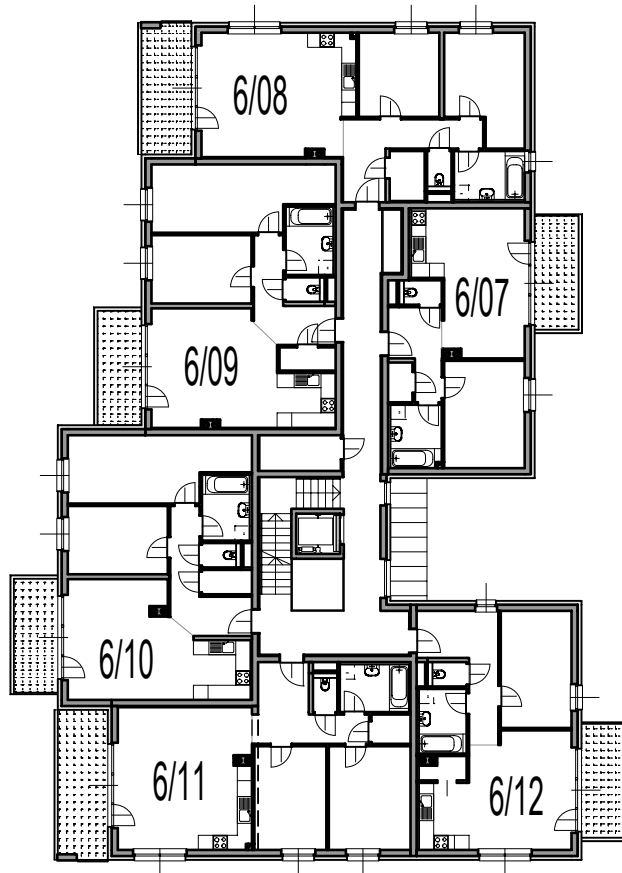
Übersichtsplan Lindenstraße 6

Erdgeschoß

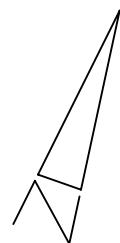
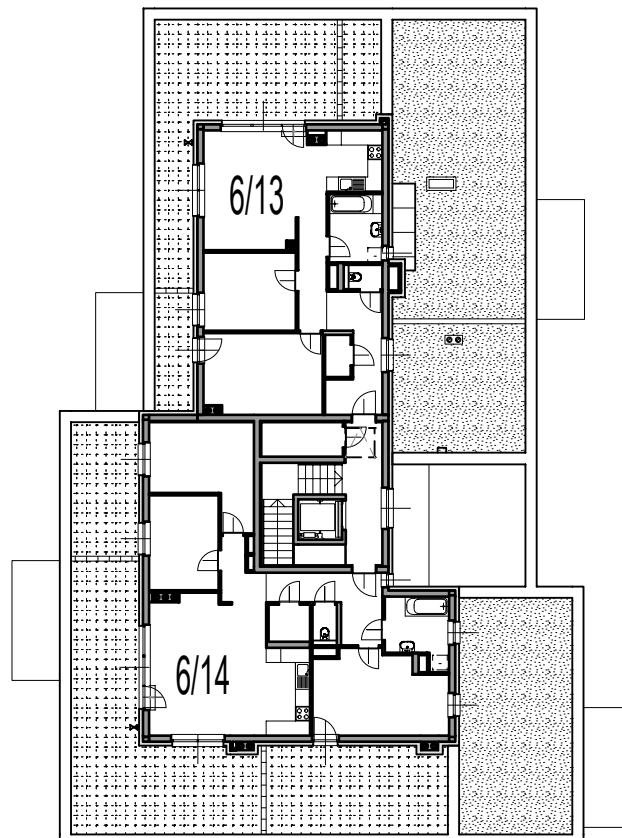


**Übersichtsplan
Lindenstraße 6**

1.Obergeschoß

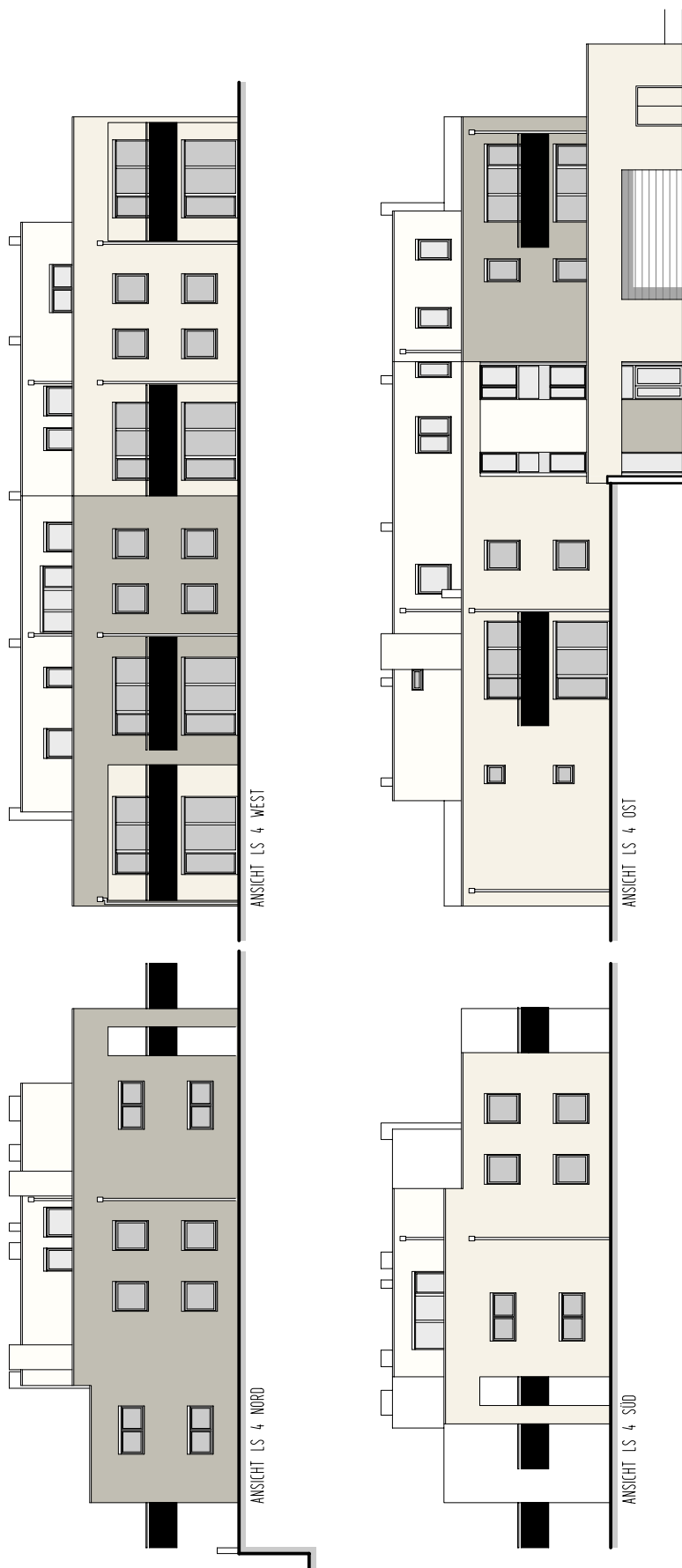


Dachgeschoß

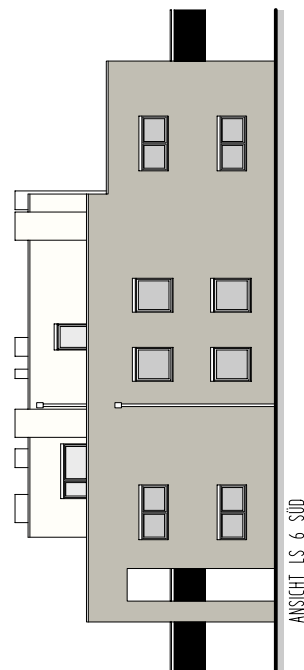
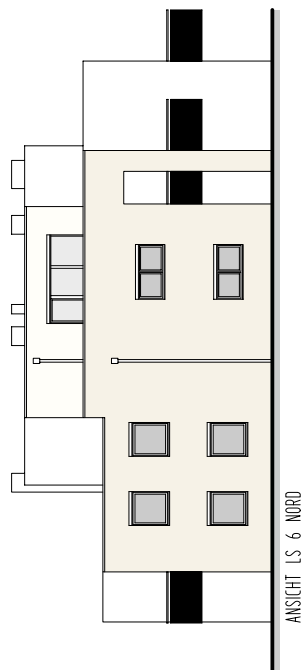
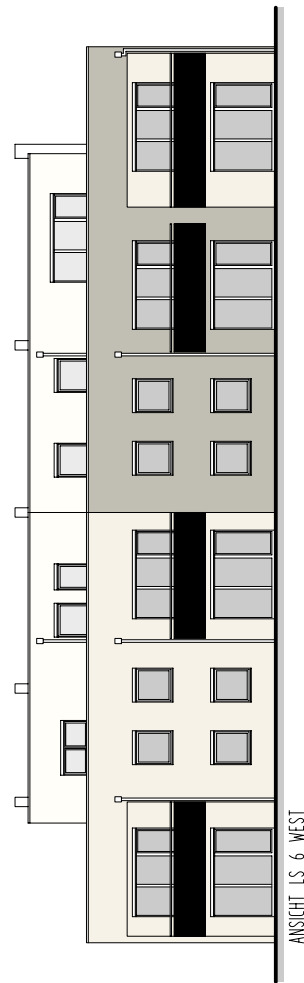
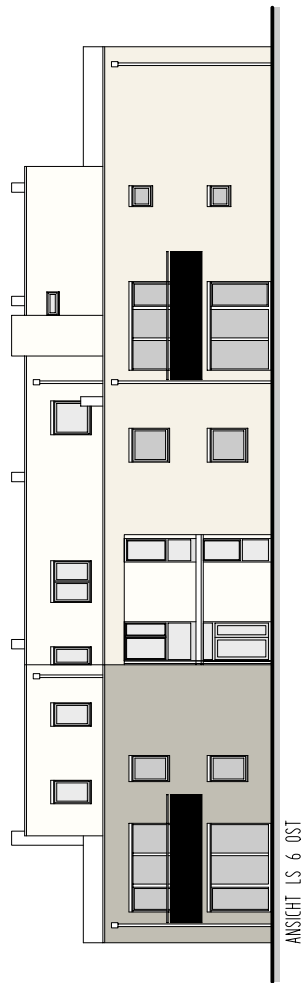


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 323 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Übersichtsplan Lindenstraße 4 Ansichten



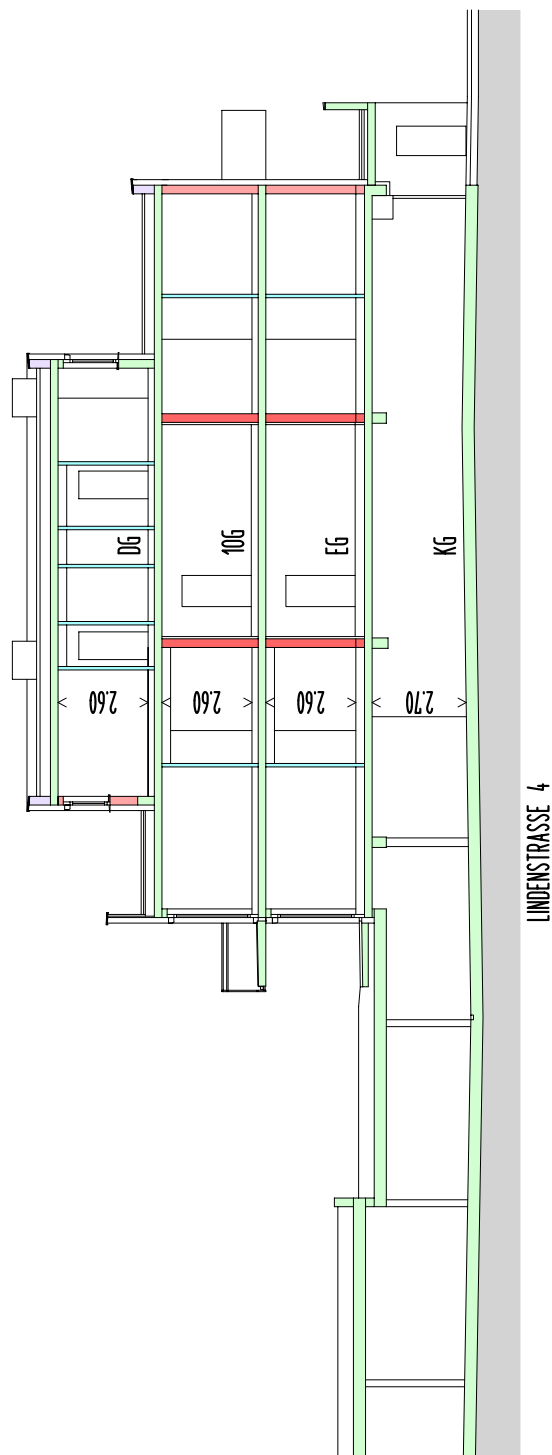
**Übersichtsplan
Lindenstraße 6
Ansichten**



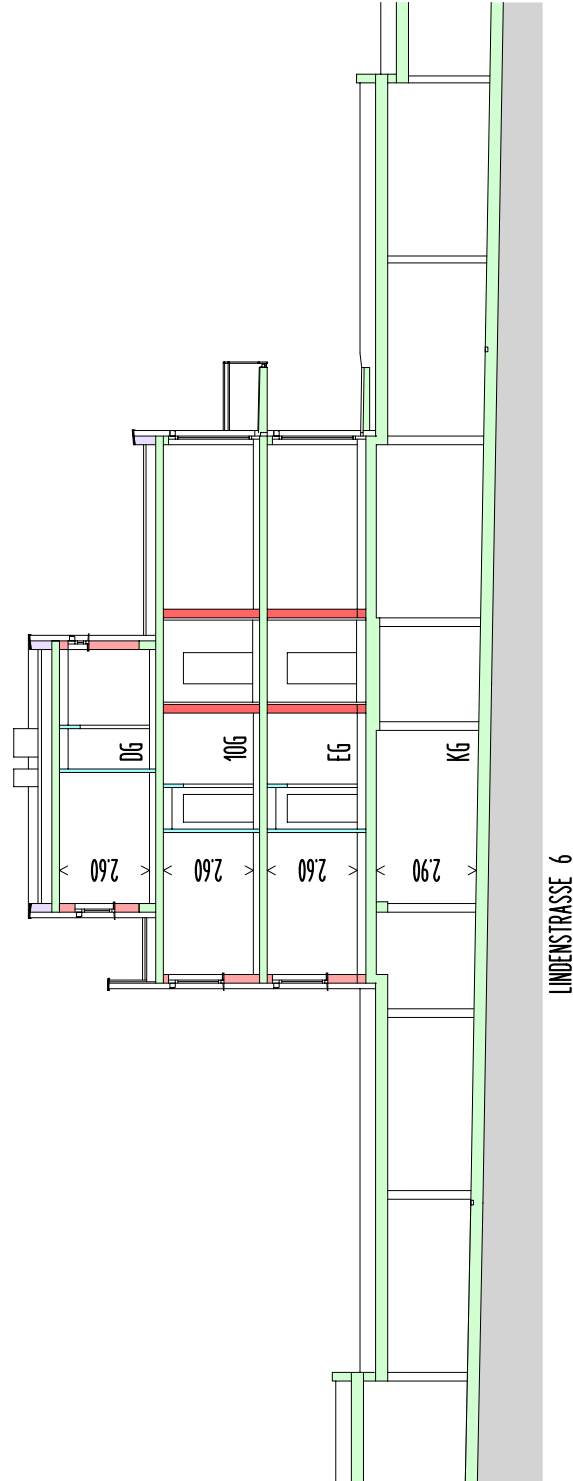
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 323 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Übersichtsplan Schnitte

Lindenstraße 4

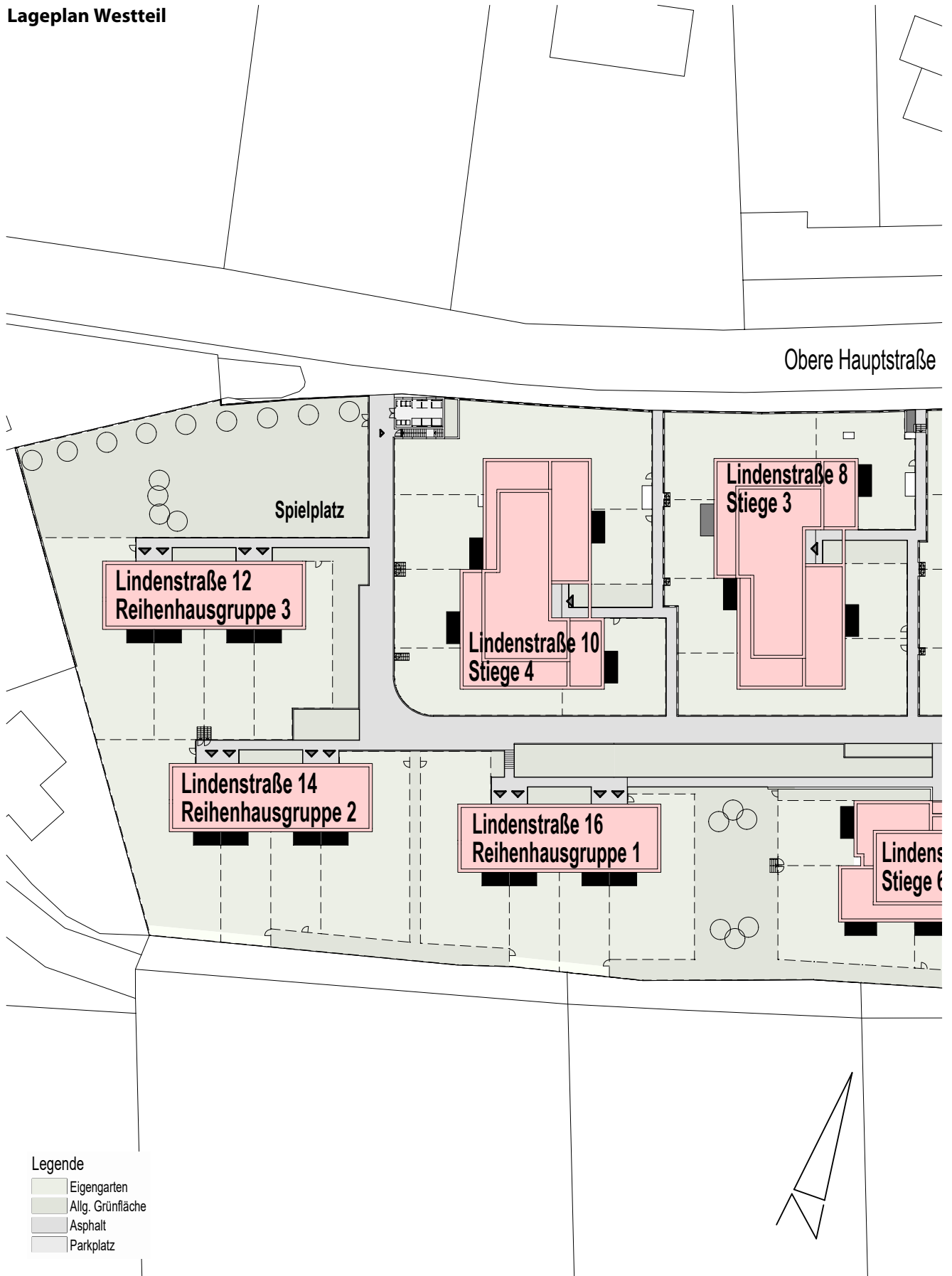


Lindenstraße 6

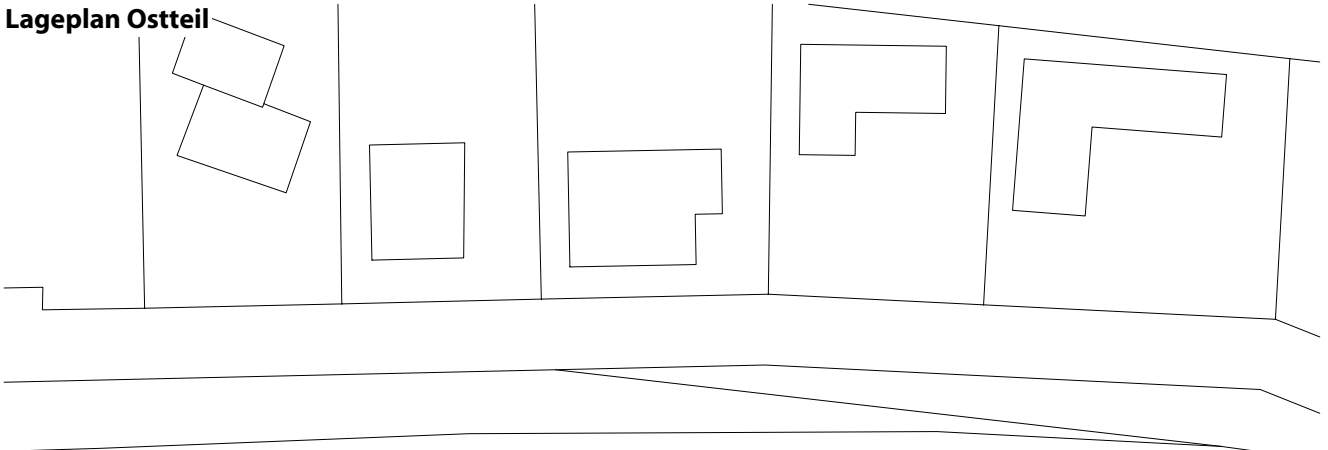


2.5. Lagepläne

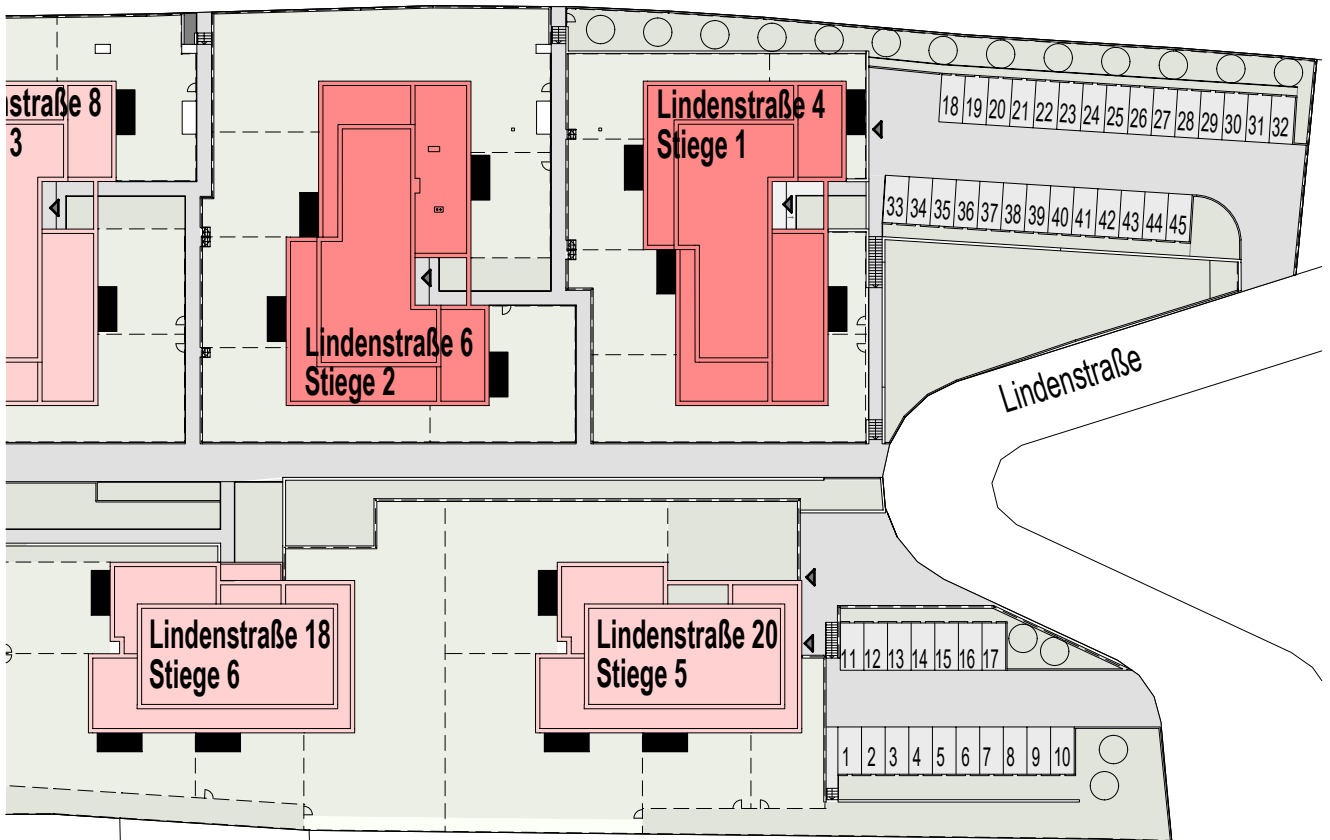
Lageplan Westteil



Lageplan Ostteil



Obere Hauptstraße



Legende

-  Eigengarten
-  Allg. Grünfläche
-  Asphalt
-  Parkplatz

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 323 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

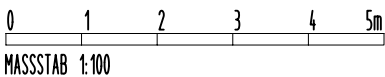
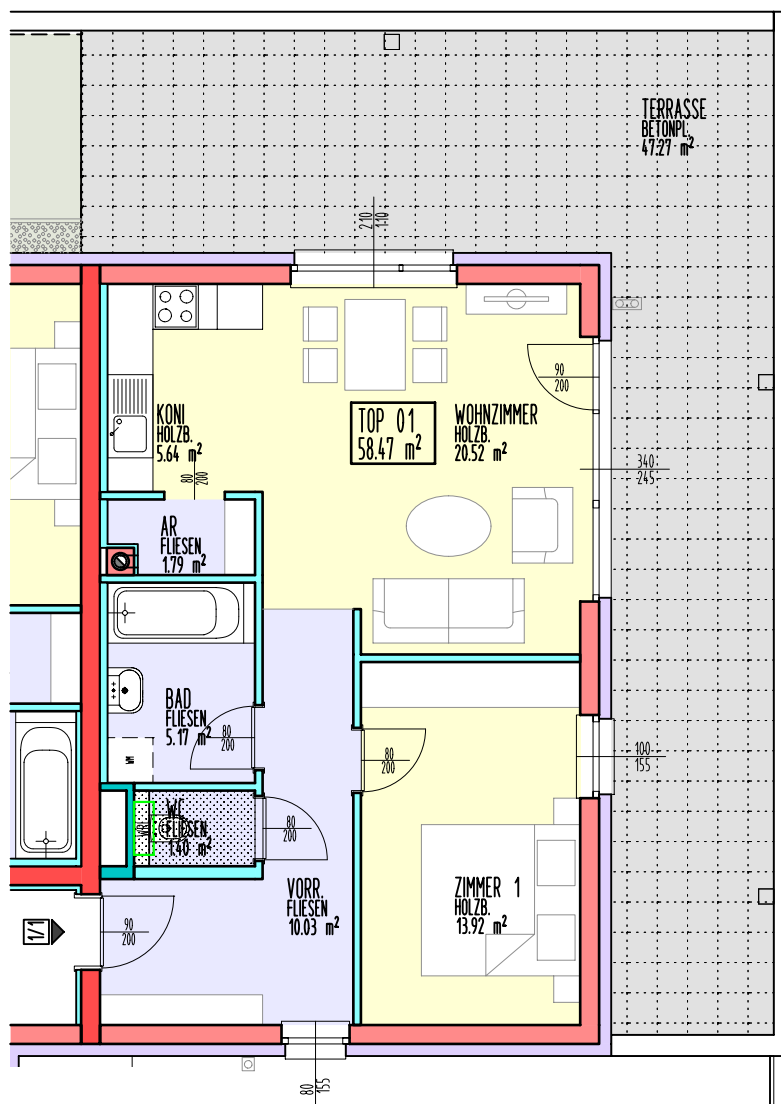
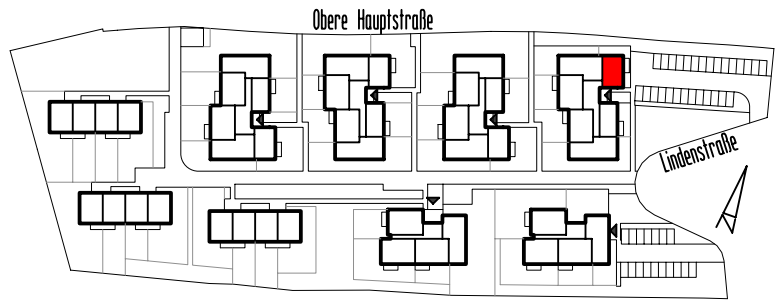
2.6. Grundrisse Lindenstraße 4

Lindenstraße 4

Top 1

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 58,47 m²
 Terrasse: 47,27 m²
 Kellerabteil: 4,09 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



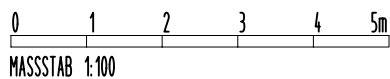
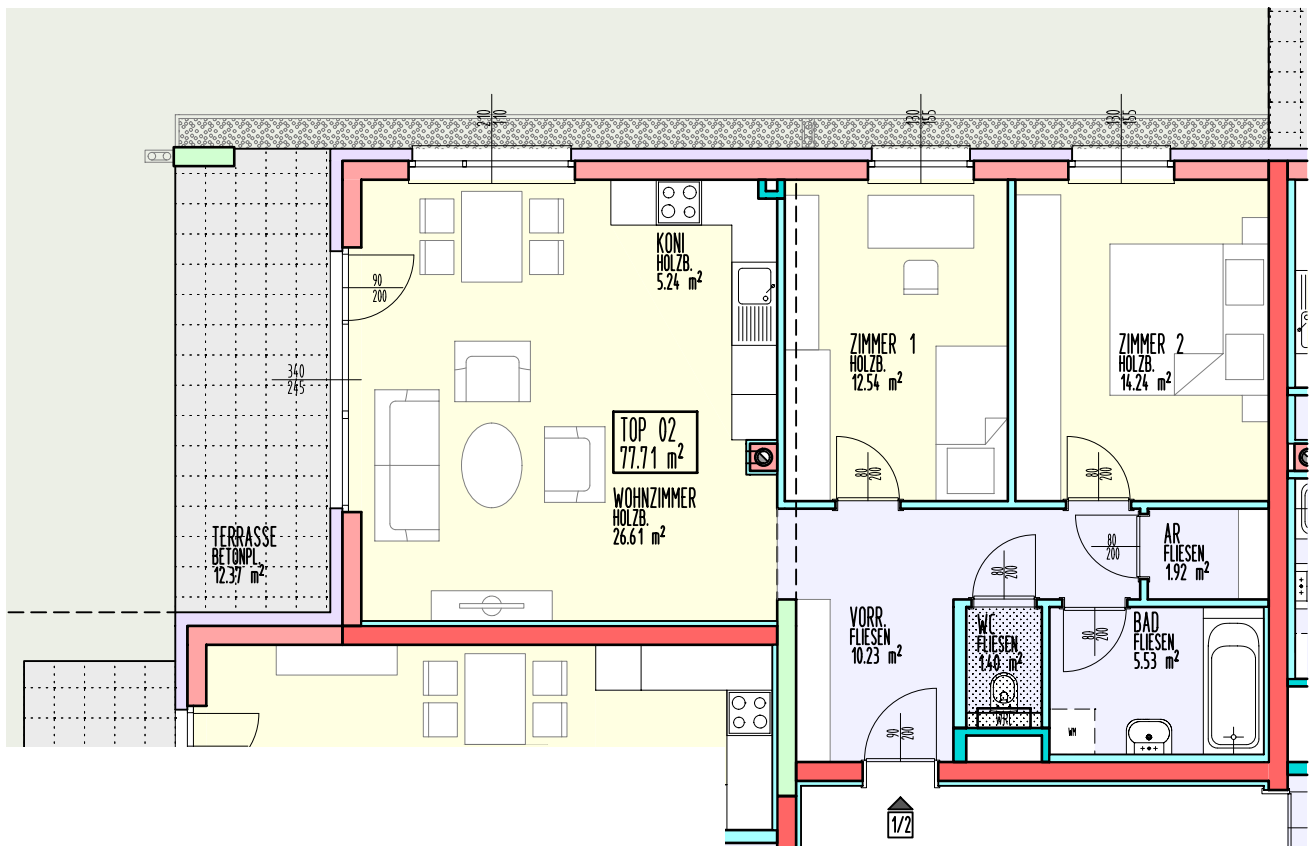
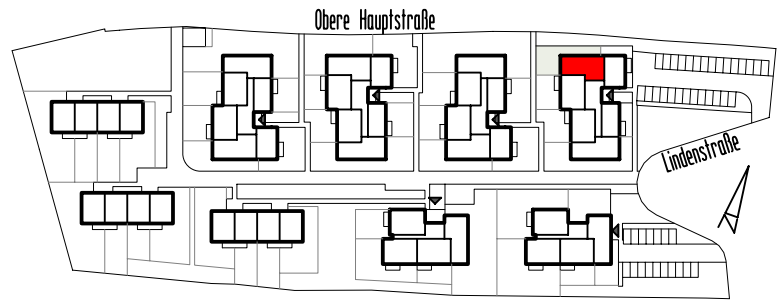
STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Lindenstraße 4

Top 2

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 77,71 m²
 Eigengarten: 113,41 m²
 Terrasse: 12,37 m²
 Kellerabteil: 4,90 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



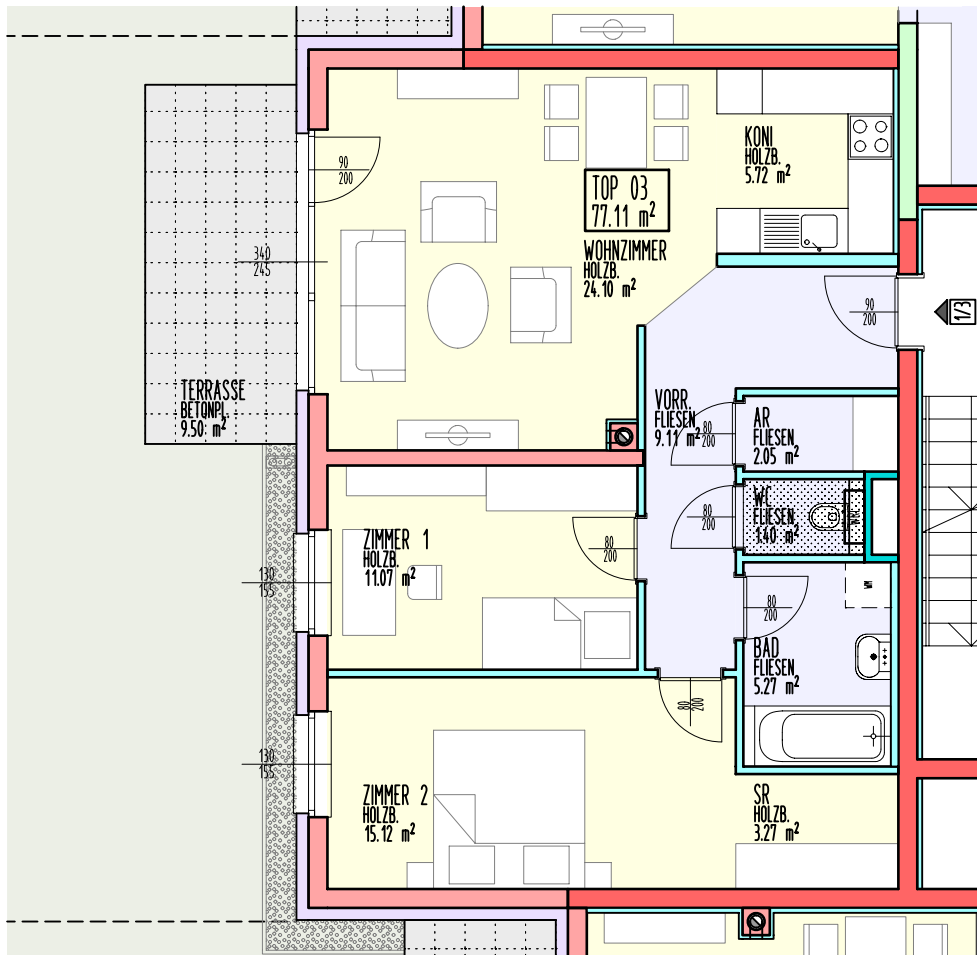
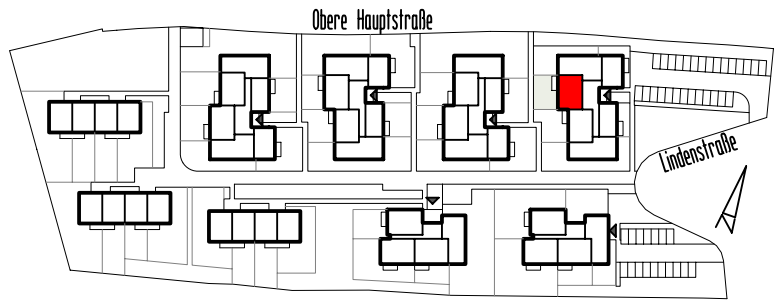
STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Lindenstraße 4

Top 3

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 77,11 m²
 Eigengarten: 83,48 m²
 Terrasse: 9,50 m²
 Kellerabteil: 4,04 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



0 1 2 3 4 5m
 MASSSTAB 1:100

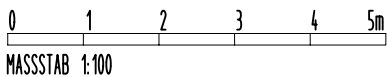
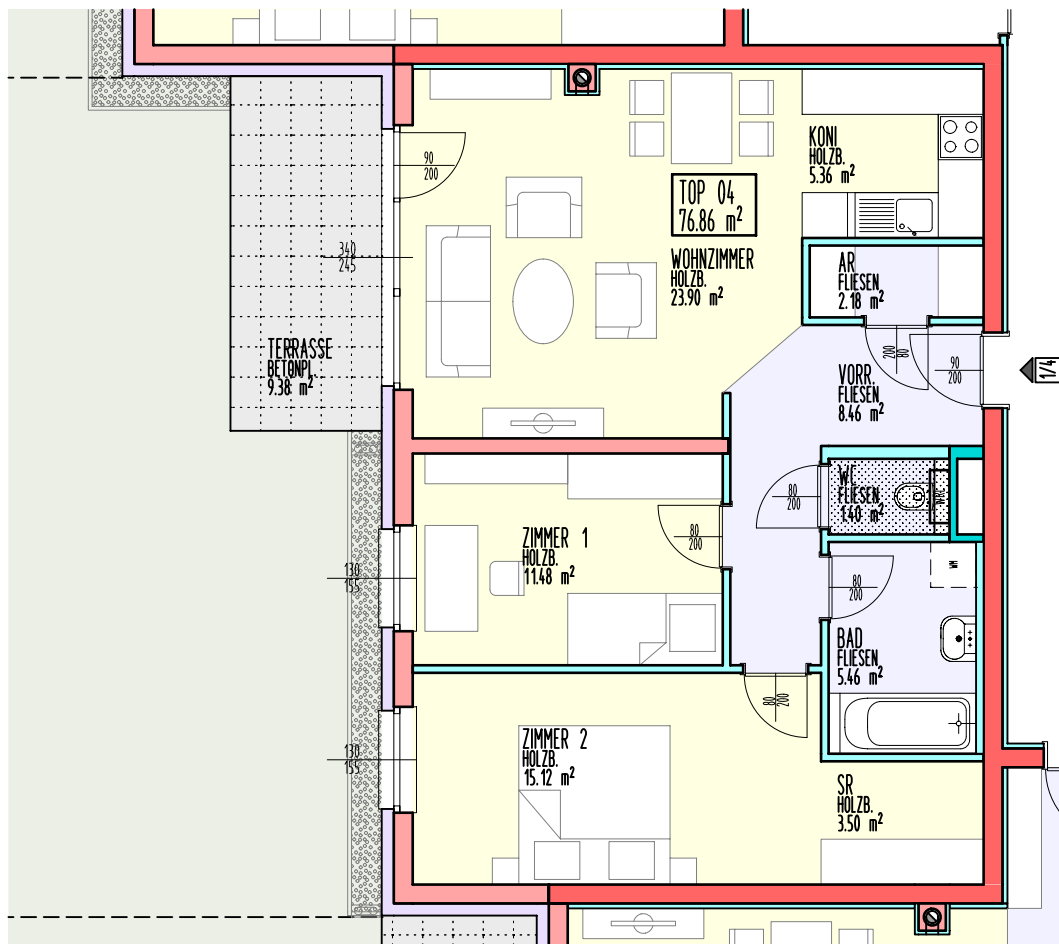
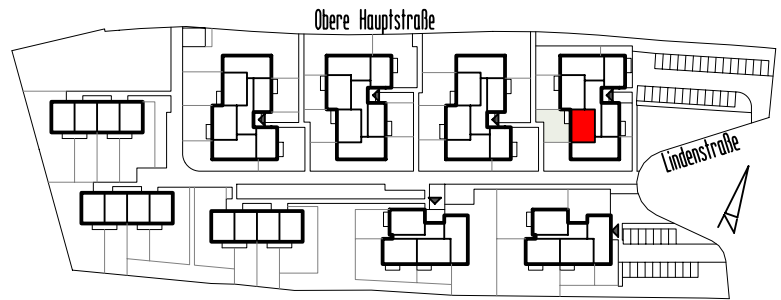
STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Lindenstraße 4

Top 4

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 76,86 m²
 Eigengarten: 98,23 m²
 Terrasse: 9,38 m²
 Kellerabteil: 4,04 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

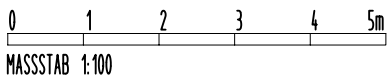
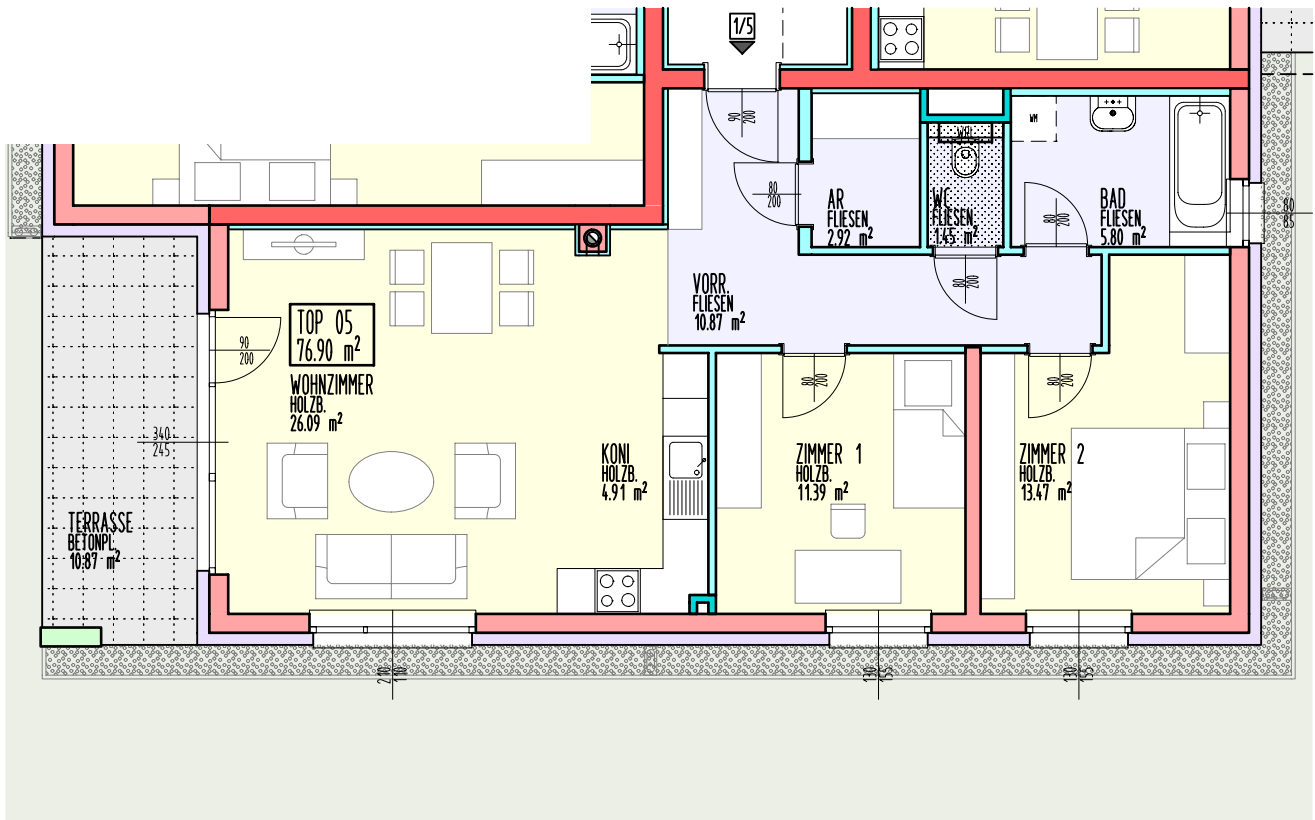
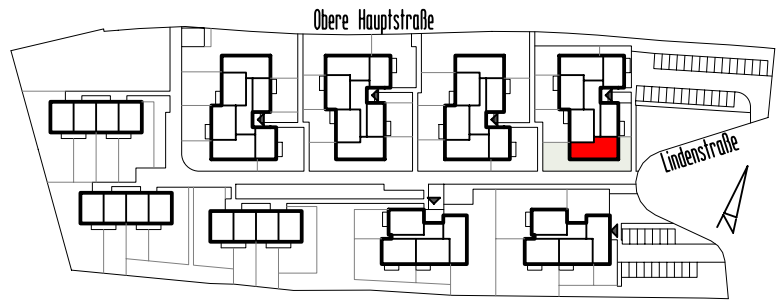
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 323 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Lindenstraße 4

Top 5

Erdgeschoß

- Wohnnutzfläche: 76,90 m²
- Eigengarten: 187,76 m²
- Terrasse: 10,87 m²
- Kellerabteil: 4,12 m²
- Stellplatz Garage: 1 Stk.



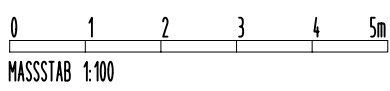
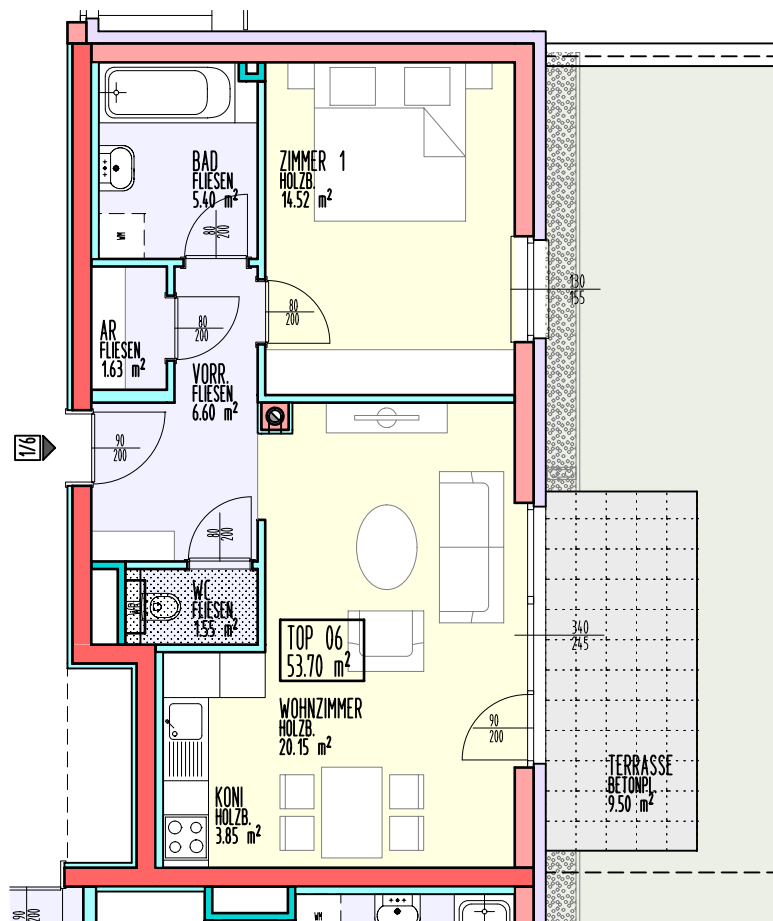
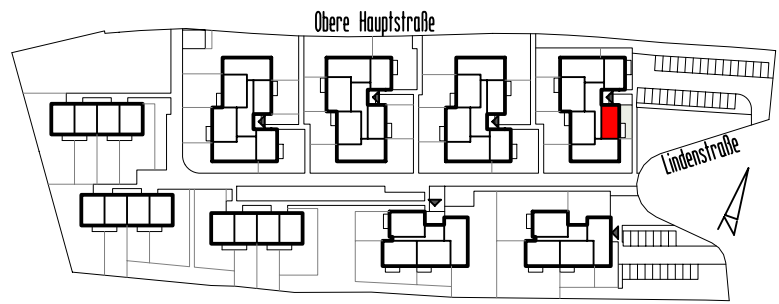
- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

Lindenstraße 4

Top 6

Erdgeschoß

- Wohnnutzfläche: 53,70 m²
- Eigengarten: 32,62 m²
- Terrasse: 9,50 m²
- Kellerabteil: 4,13 m²
- Stellplatz Garage: 1 Stk.



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

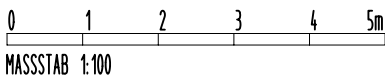
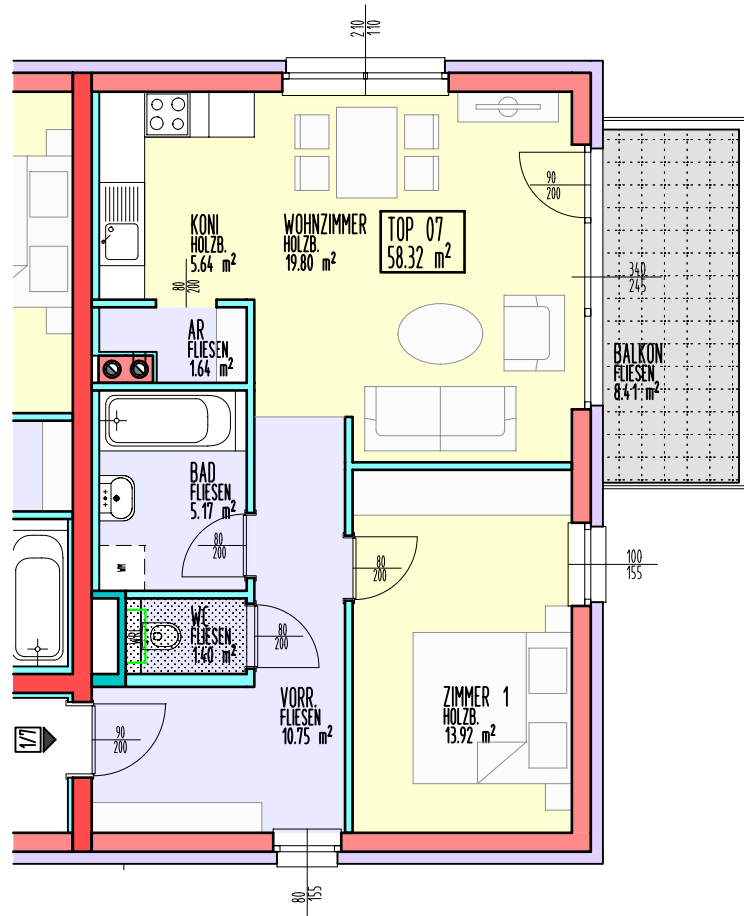
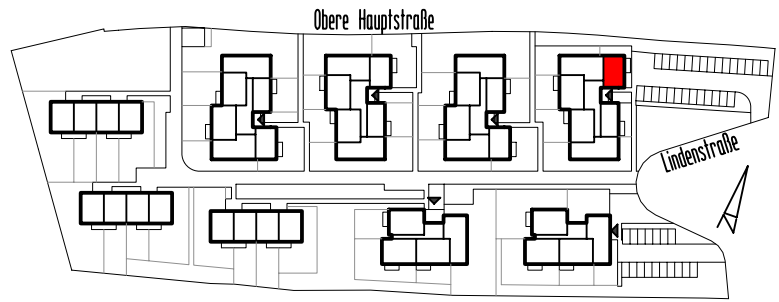
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 323 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Lindenstraße 4

Top 7

1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 58,32 m²
 Balkon: 8,41 m²
 Kellerabteil: 3,95 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



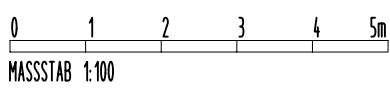
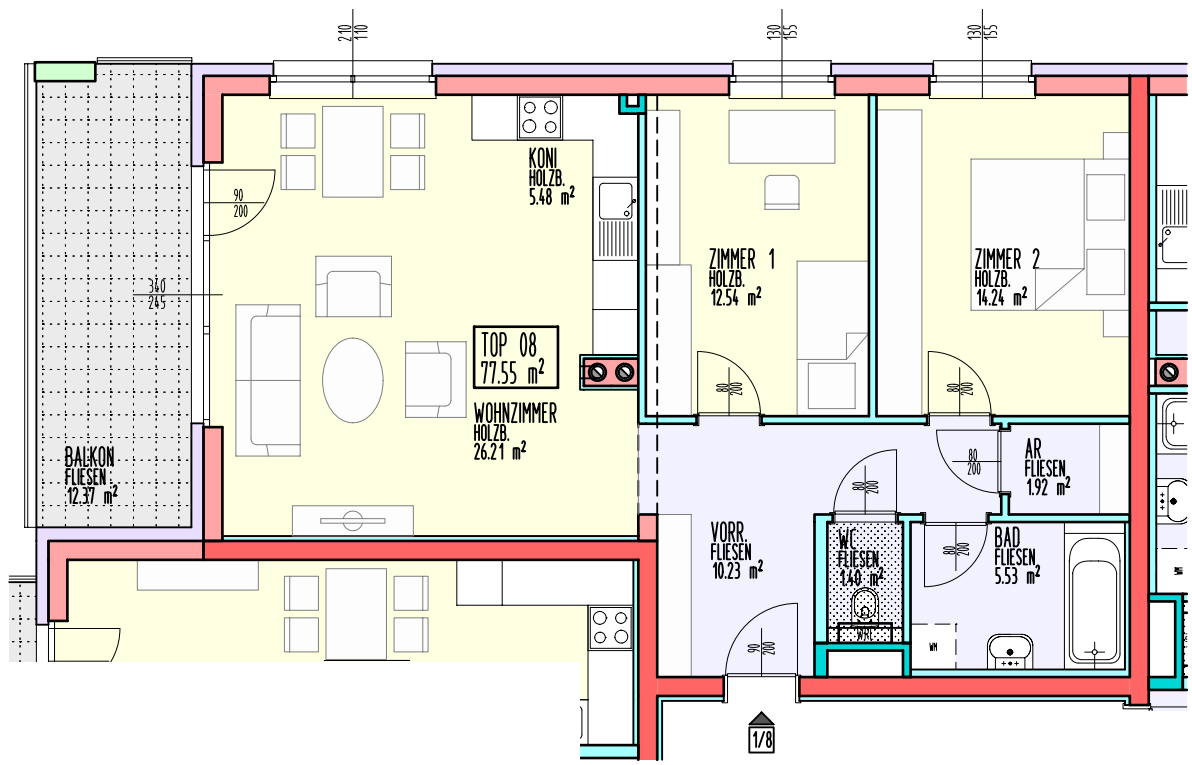
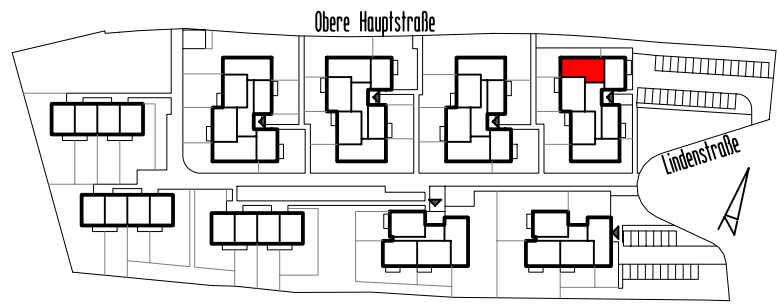
STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Lindenstraße 4

Top 8

1. Obergeschoß

- Wohnnutzfläche: 77,55 m²
- Balkon: 12,37 m²
- Kellerabteil: 3,95 m²
- Stellplatz Garage: 1 Stk.



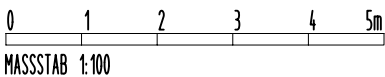
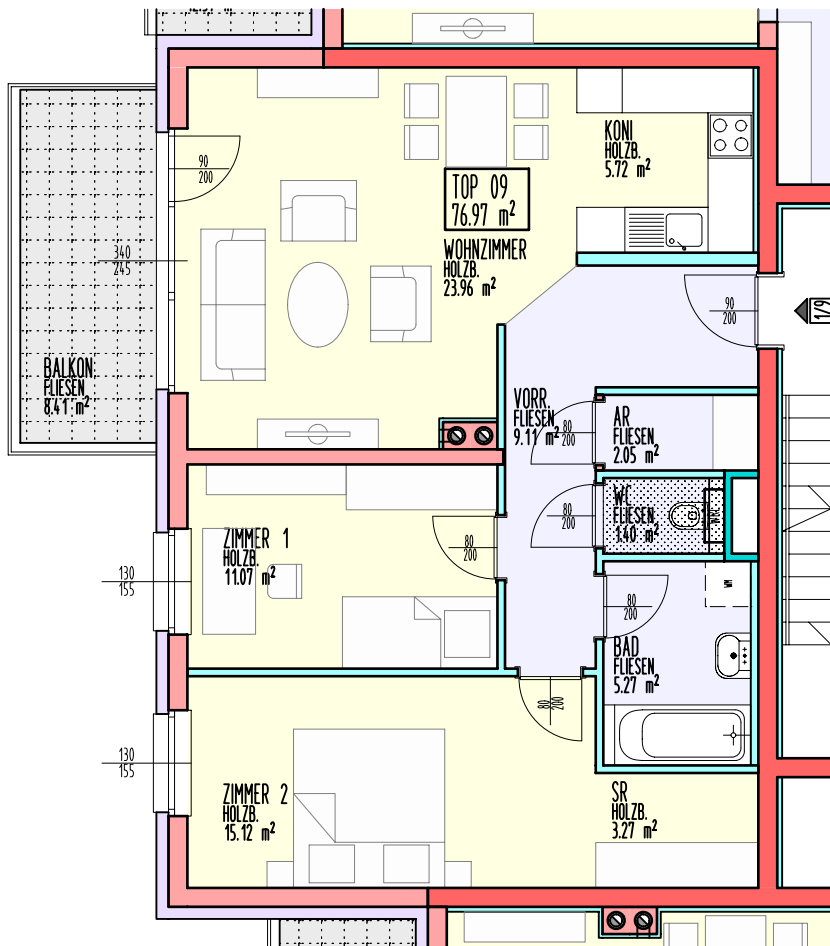
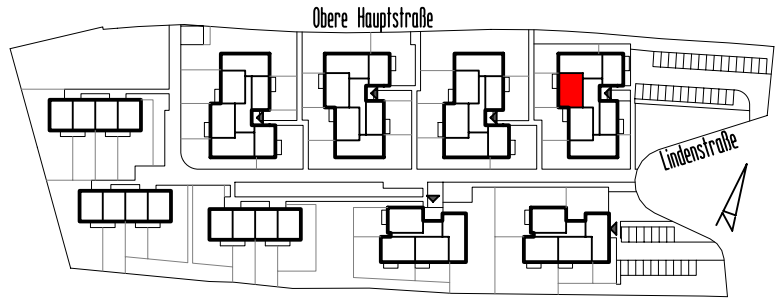
- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

Lindenstraße 4

Top 9

1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 76,97 m²
 Balkon: 8,41 m²
 Kellerabteil: 4,10 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



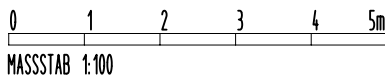
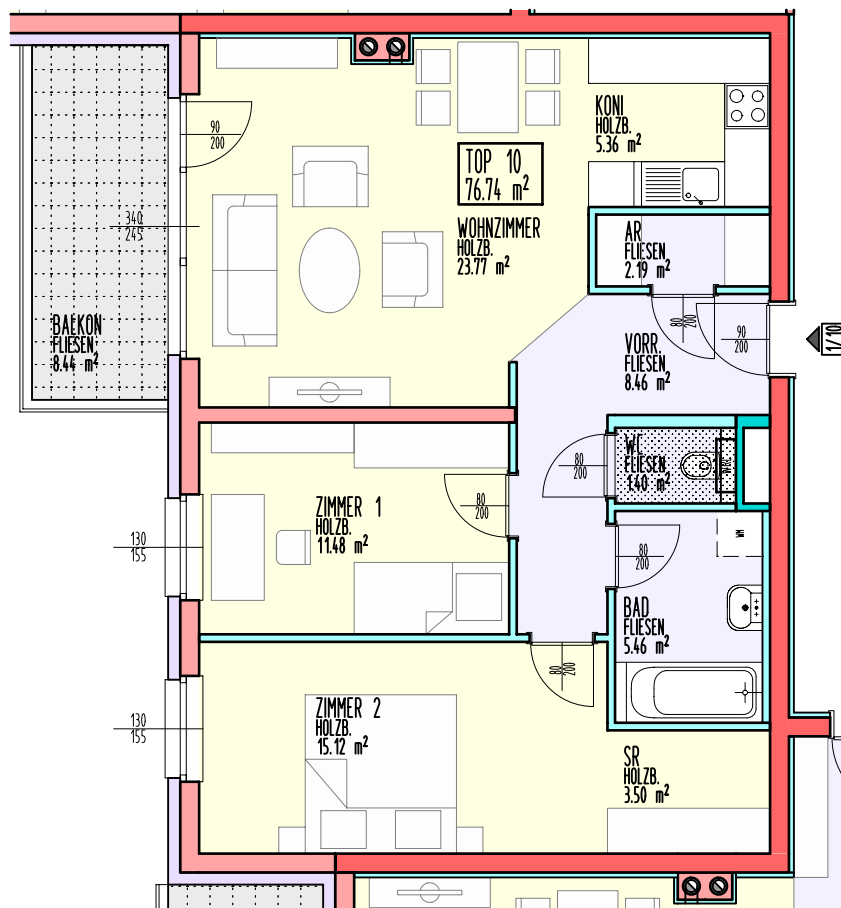
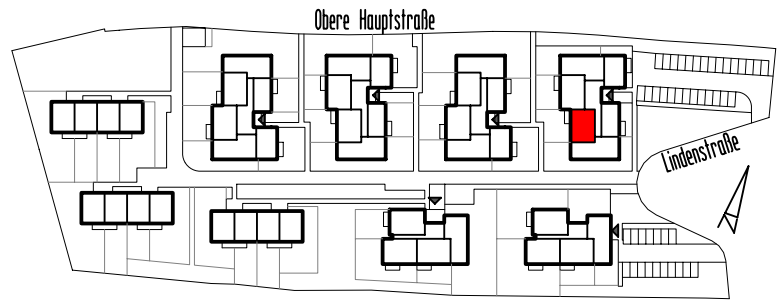
- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

Lindenstraße 4

Top 10

1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 76,74 m²
 Balkon: 8,44 m²
 Kellerabteil: 4,13 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

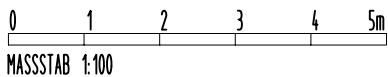
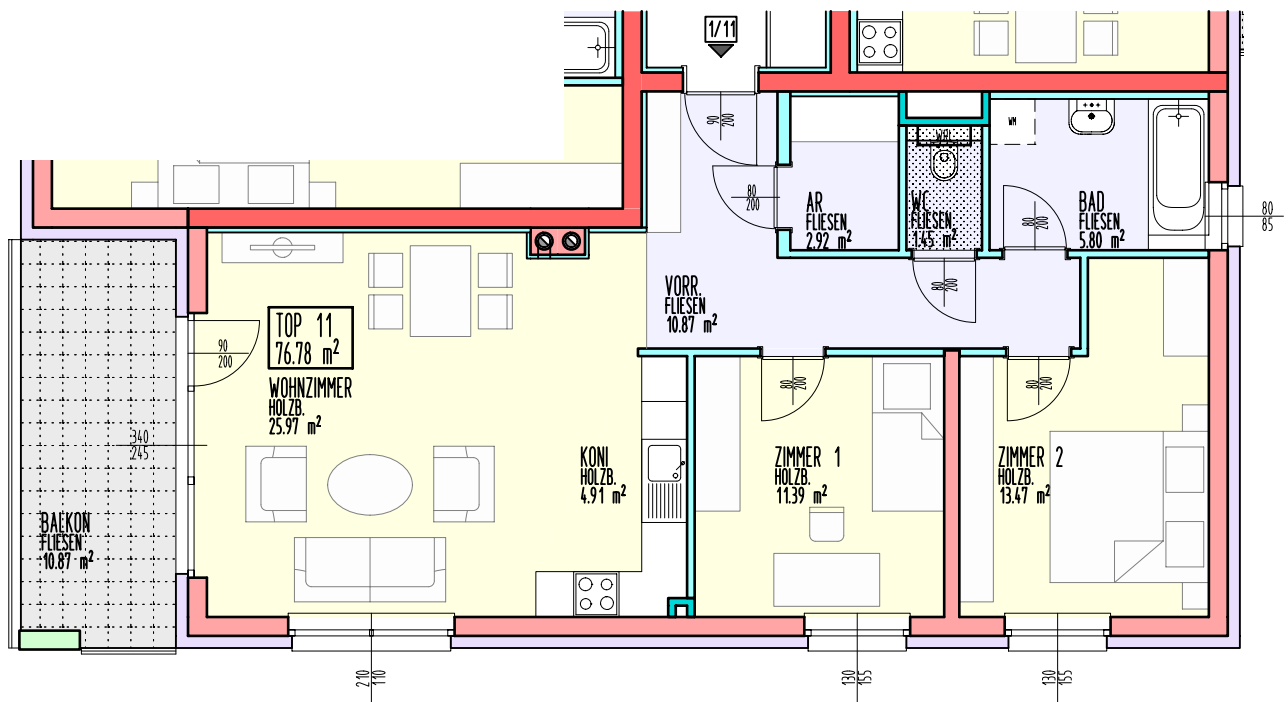
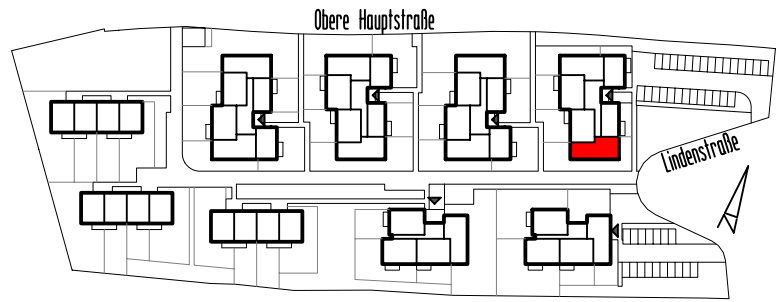
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 323 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Lindenstraße 4

Top 11

1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 76,78 m²
 Balkon: 10,87 m²
 Kellerabteil: 4,04 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



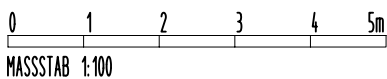
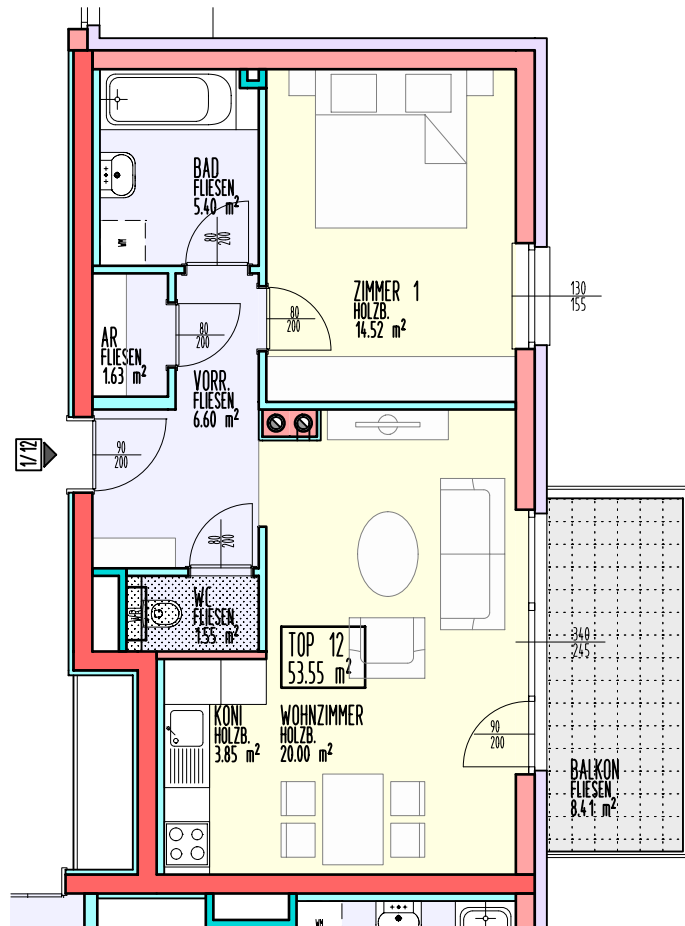
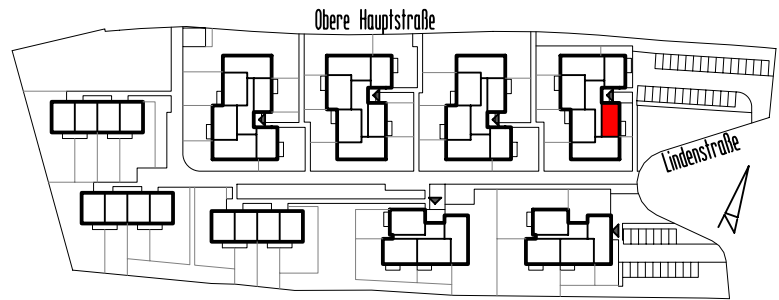
STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Lindenstraße 4

Top 12

1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 53,55 m²
Balkon: 8,41 m²
Kellerabteil: 4,04 m²
Stellplatz Garage: 1 Stk.



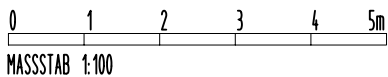
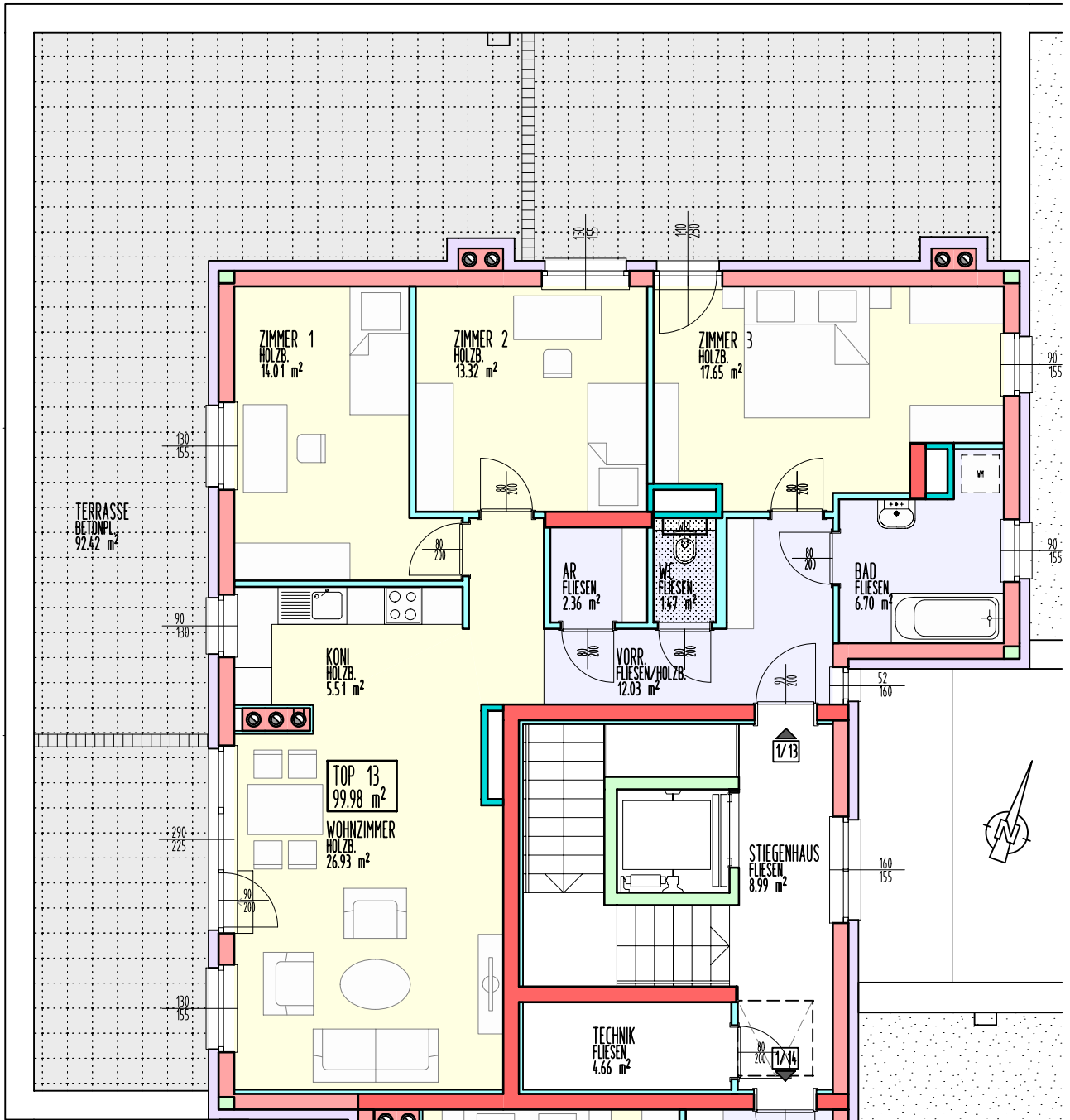
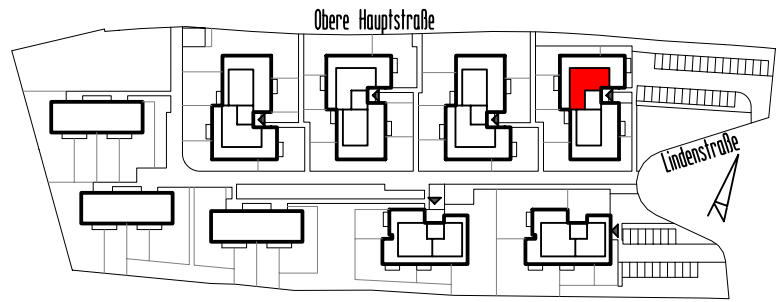
STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Lindenstraße 4

Top 13

Dachgeschoß

Wohnnutzfläche: 99,98 m²
 Terrasse: 92,42 m²
 Kellerabteil: 4,04 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



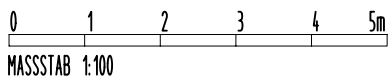
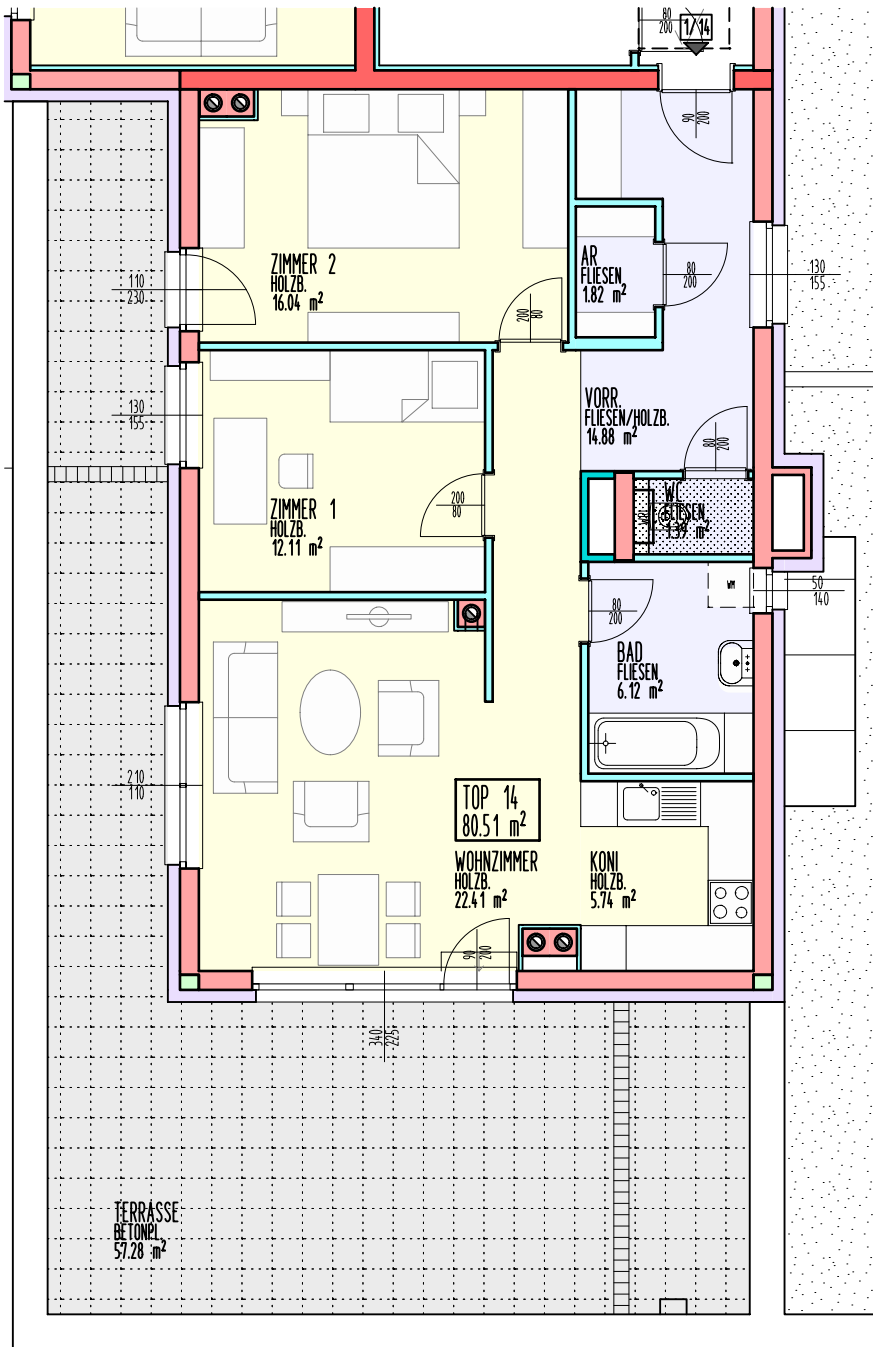
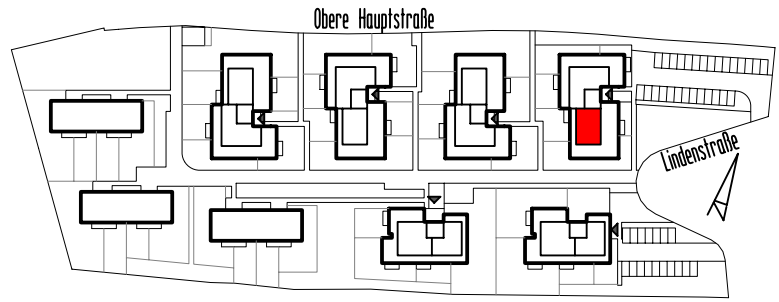
- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

Lindenstraße 4

Top 14

Dachgeschoß

Wohnnutzfläche: 80,51 m²
Terrasse: 57,28 m²
Kellerabteil: 3,95 m²
Stellplatz Garage: 1 Stk.



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 323 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

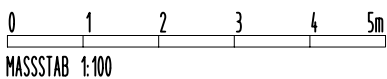
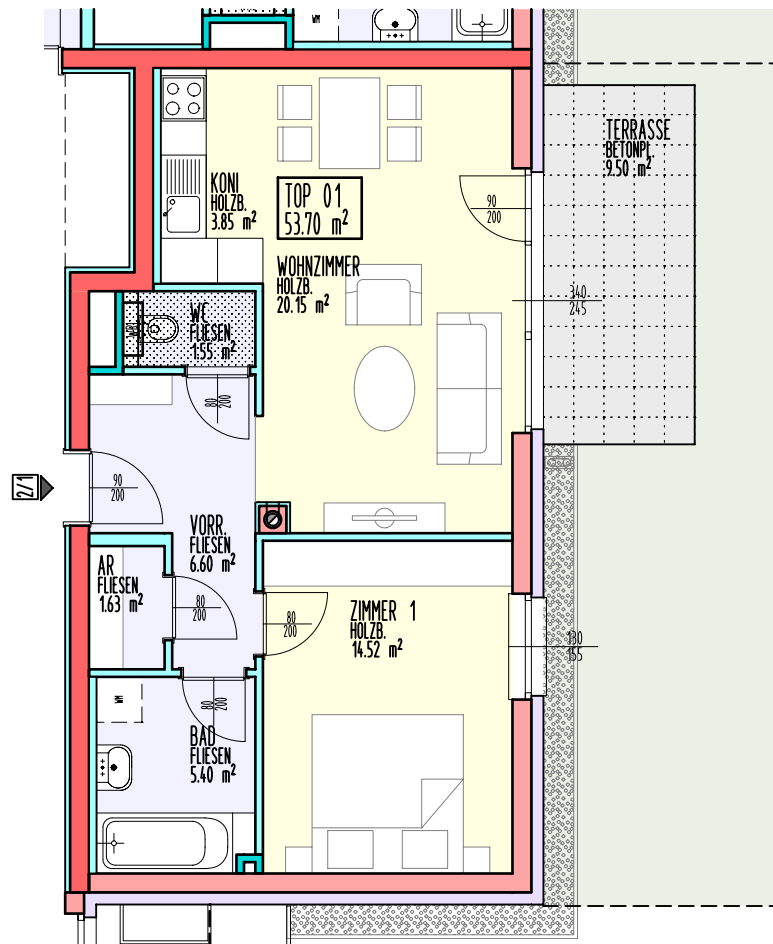
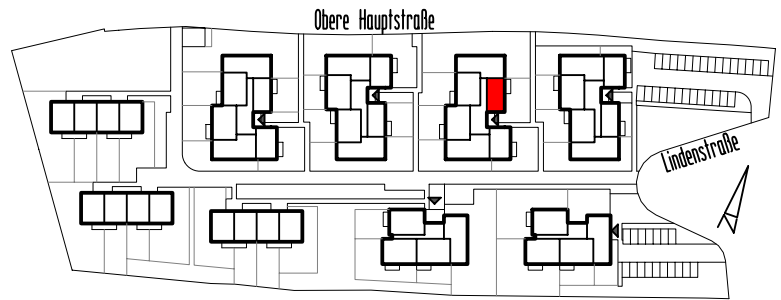
2.7. Grundrisse Lindenstraße 6

Lindenstraße 6

Top 1

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 53,70 m²
 Eigengarten: 83,99 m²
 Terrasse: 9,50 m²
 Kellerabteil: 3,72 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



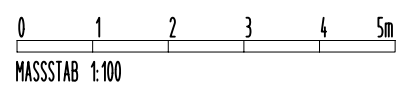
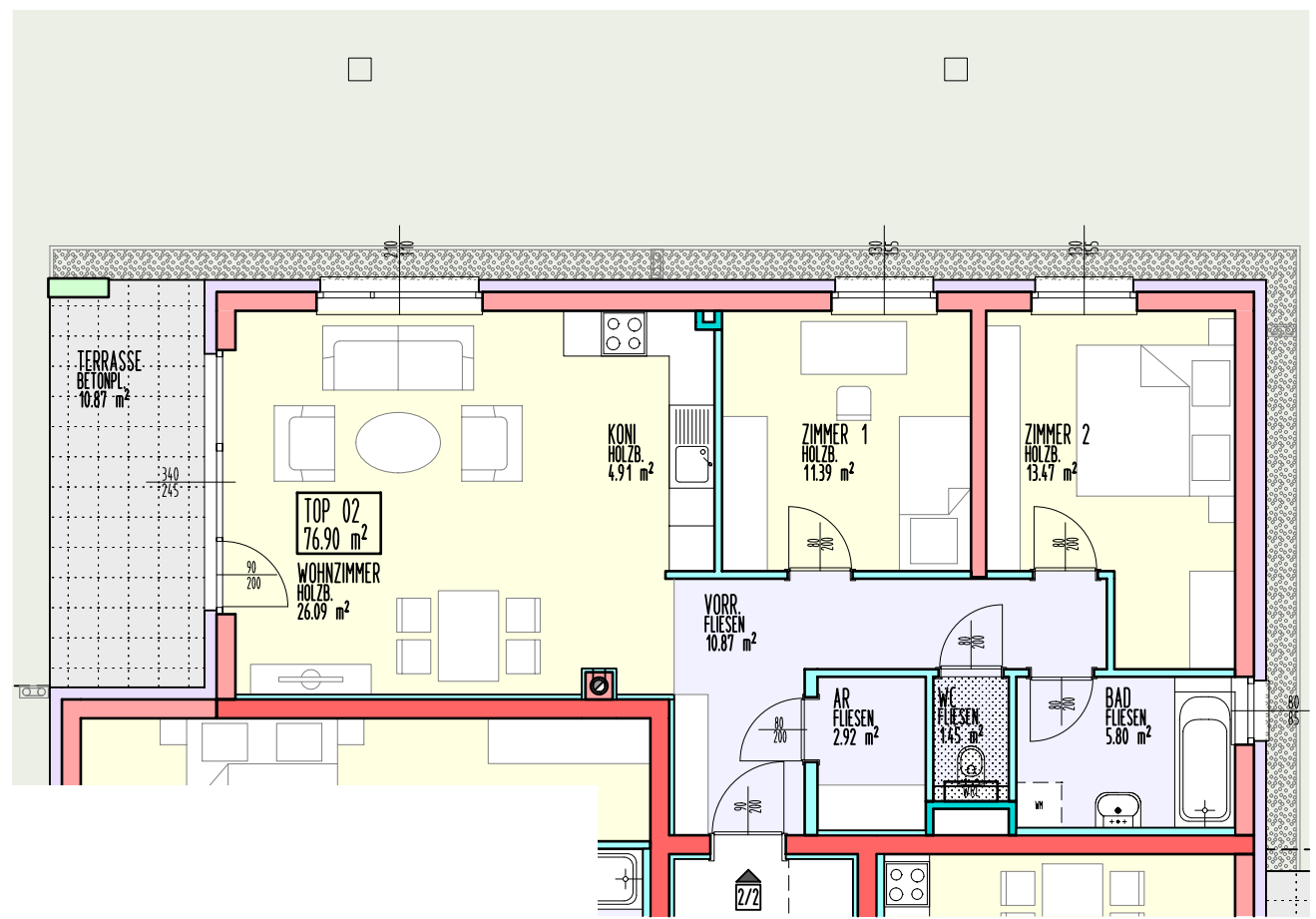
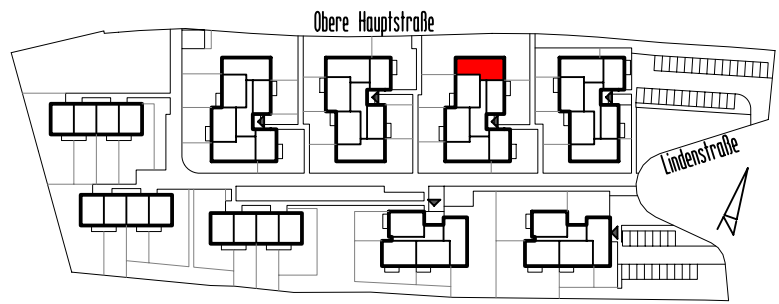
STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Lindenstraße 6

Top 2

Erdgeschoß

- Wohnnutzfläche: 76,90 m²
- Eigengarten: 383,04 m²
- Terrasse: 10,87 m²
- Kellerabteil: 3,74 m²
- Stellplatz Garage: 1 Stk.



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

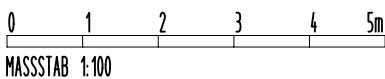
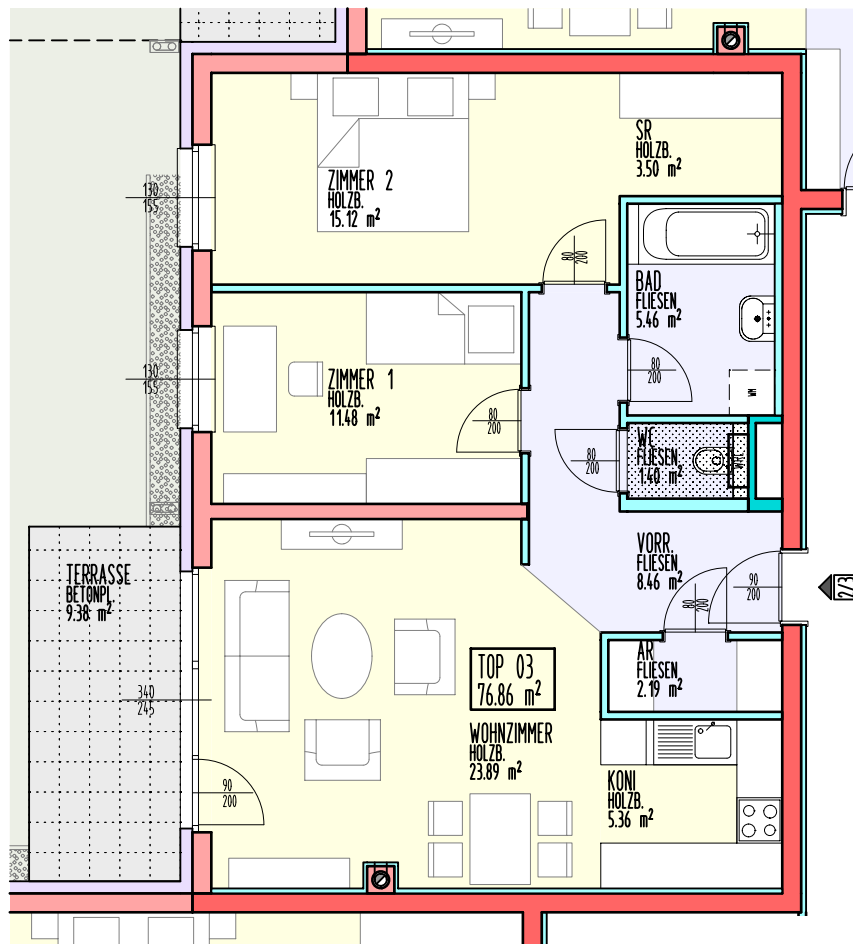
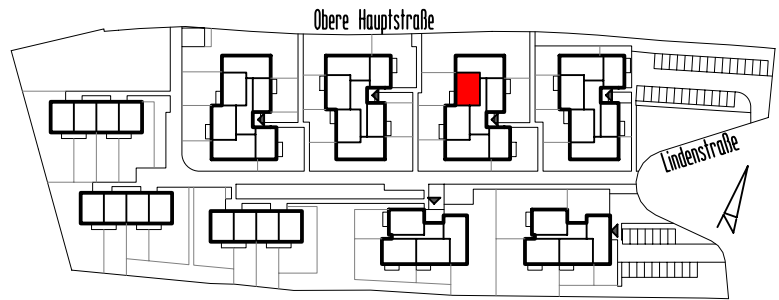
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 323 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Lindenstraße 6

Top 3

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 76,86 m²
 Eigengarten: 118,52 m²
 Terrasse: 9,38 m²
 Kellerabteil: 3,81 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



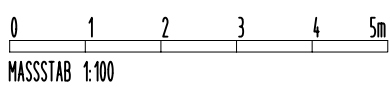
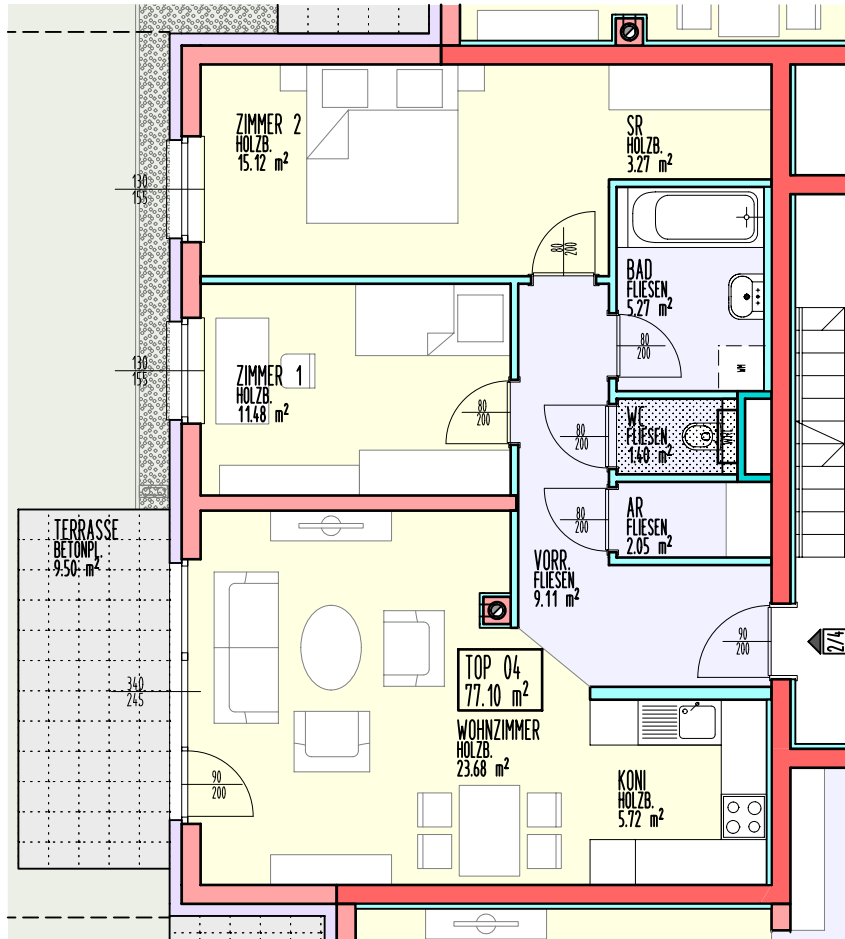
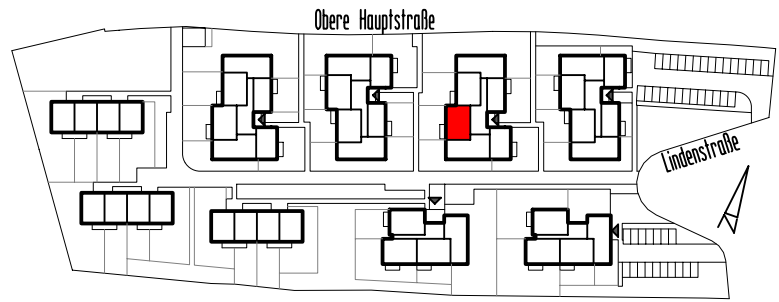
STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Lindenstraße 6

Top 4

Erdgeschoß

- Wohnnutzfläche: 77,10 m²
- Eigengarten: 94,19 m²
- Terrasse: 9,50 m²
- Kellerabteil: 3,81 m²
- Stellplatz Garage: 1 Stk.



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

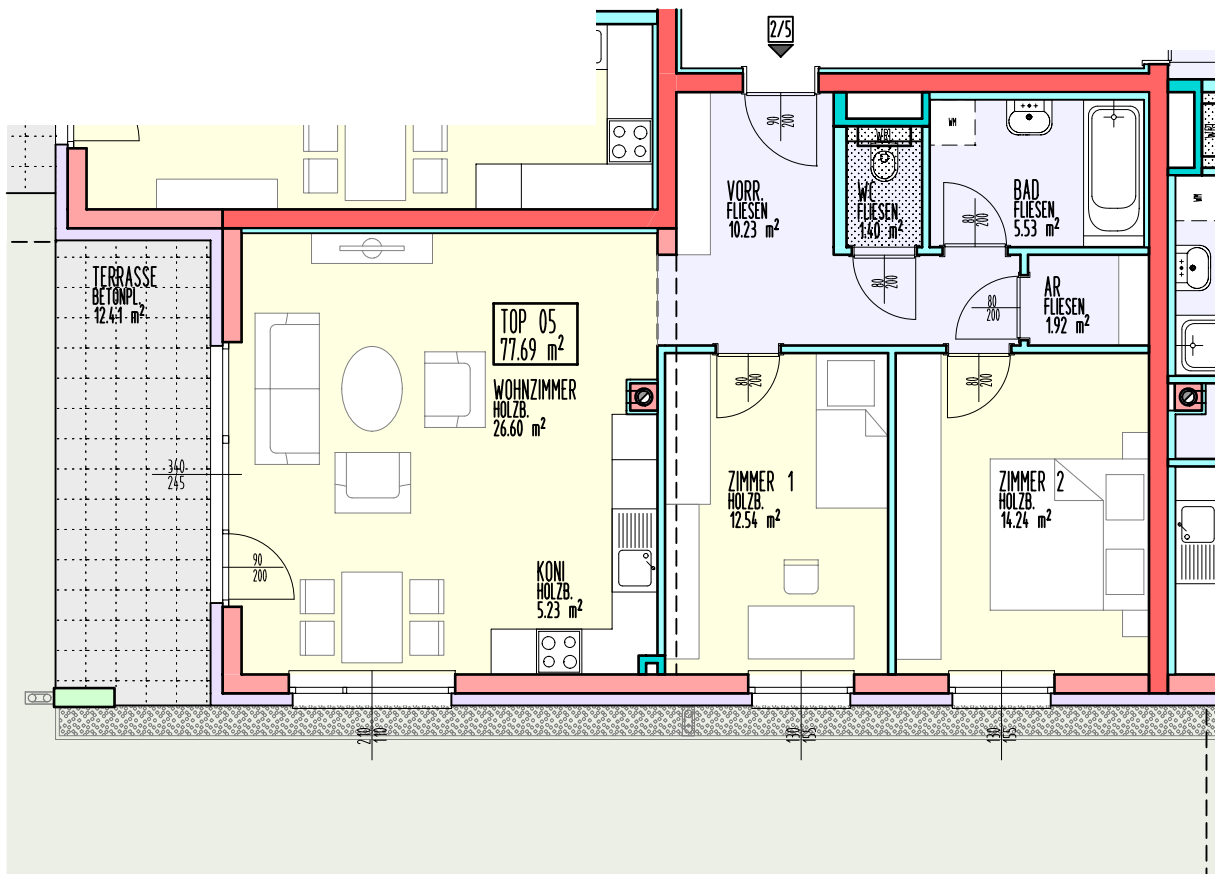
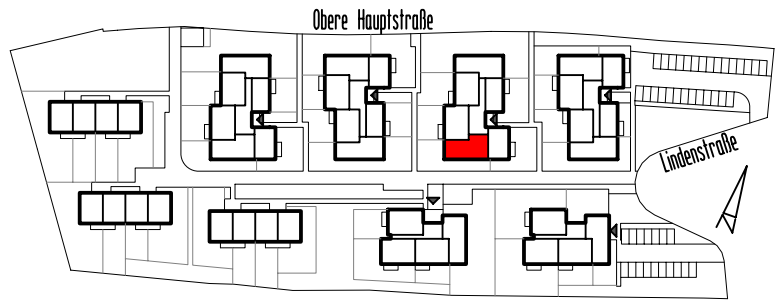
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 323 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Lindenstraße 6

Top 5

Erdgeschoß

- Wohnnutzfläche: 77,69 m²
- Eigengarten: 146,96 m²
- Terrasse: 12,41 m²
- Kellerabteil: 4,15 m²
- Stellplatz Garage: 1 Stk.



0 1 2 3 4 5m
 MASSSTAB 1:100

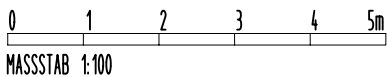
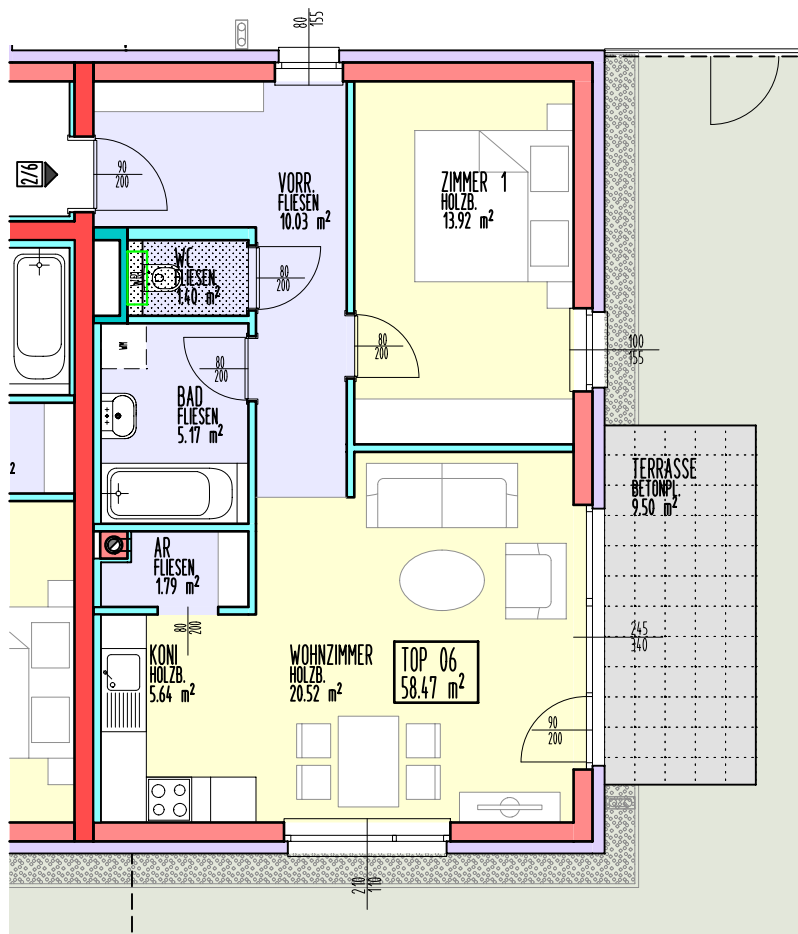
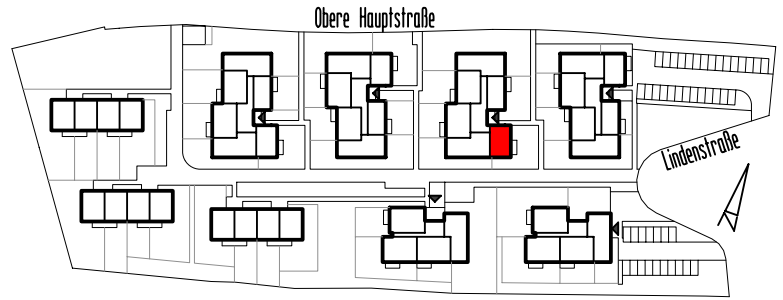
- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

Lindenstraße 6

Top 6

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 58,47 m²
 Eigengarten: 145,65 m²
 Terrasse: 9,50 m²
 Kellerabteil: 4,15 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



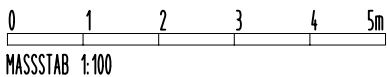
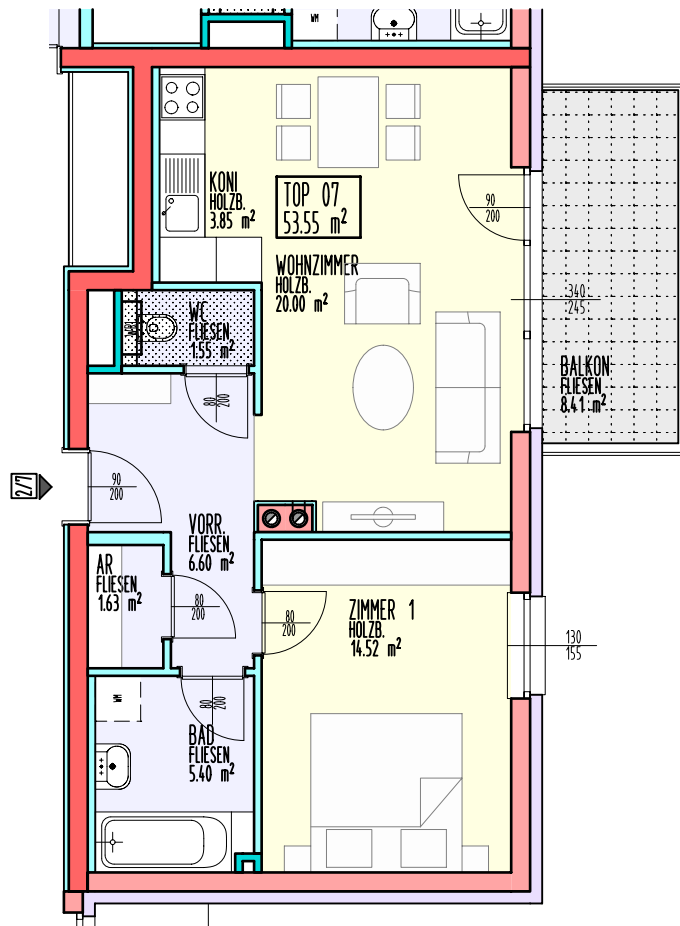
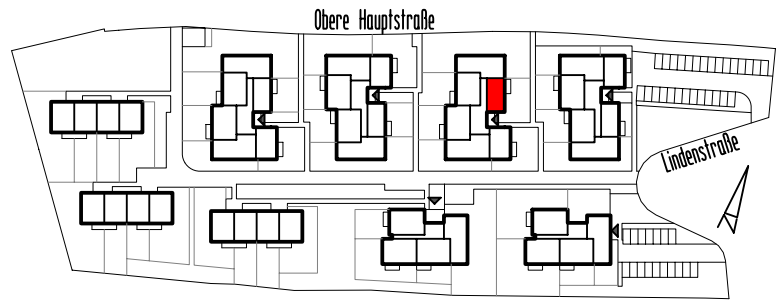
STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Lindenstraße 6

Top 7

1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 53,55 m²
 Balkon: 8,41 m²
 Kellerabteil: 4,15 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



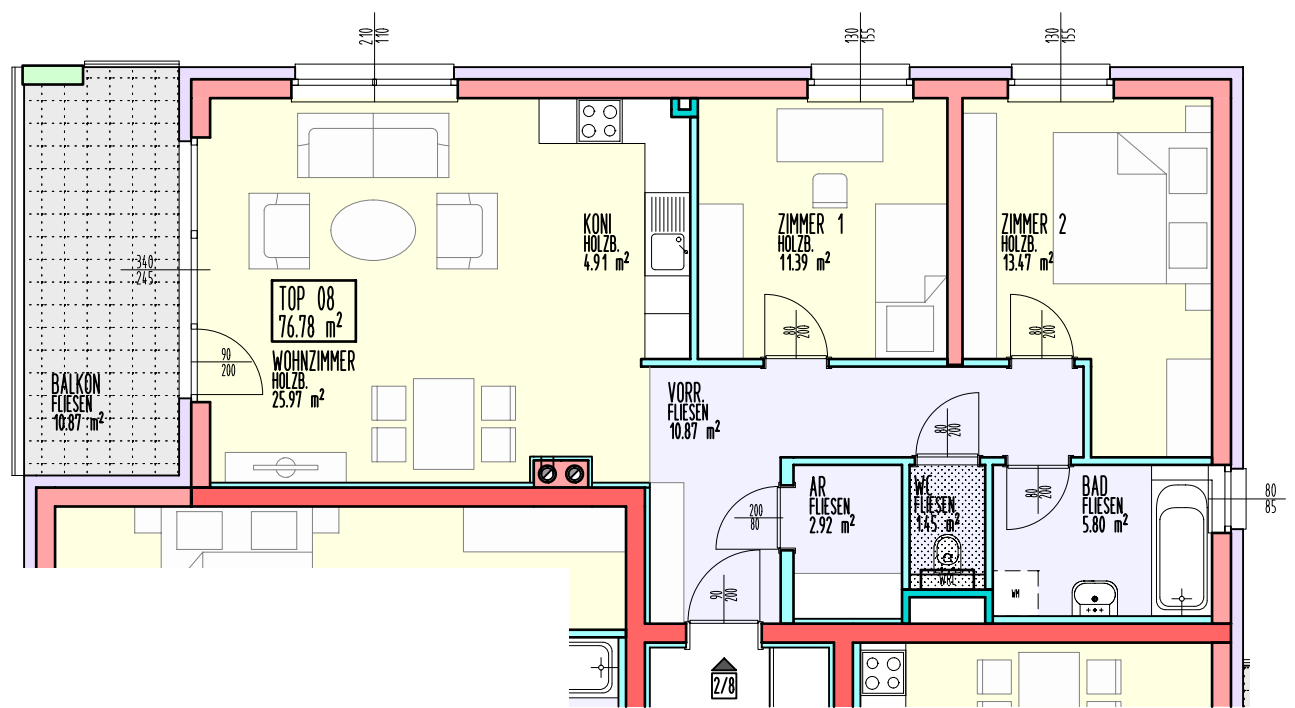
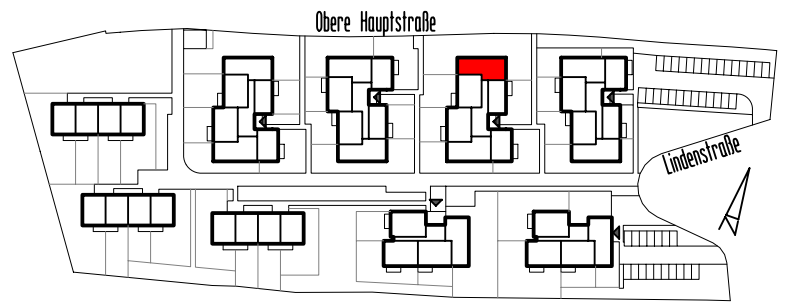
STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Lindenstraße 6

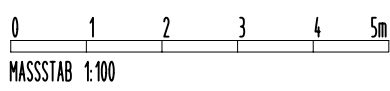
Top 8

1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 76,78 m²
 Balkon: 10,87 m²
 Kellerabteil: 4,15 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 323 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.



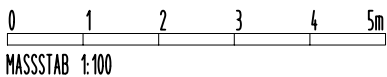
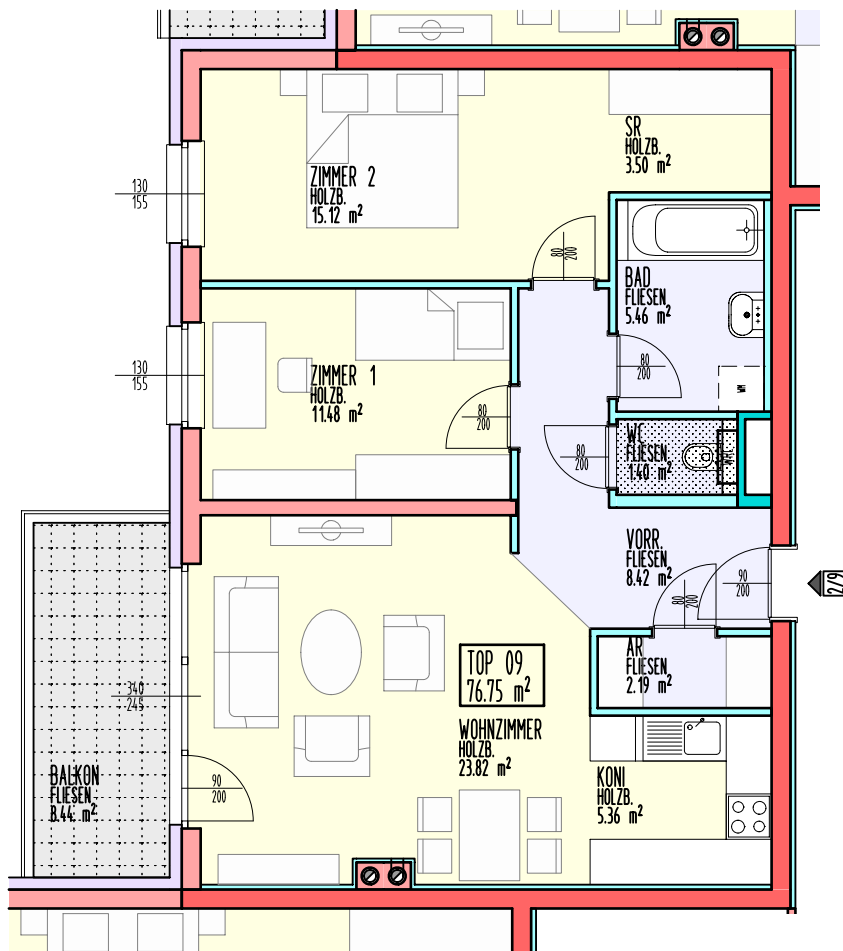
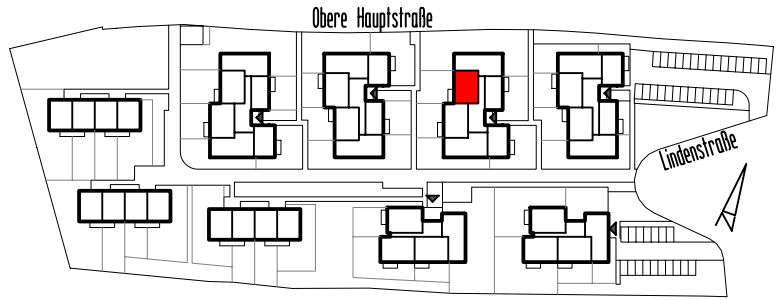
STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Lindenstraße 6

Top 9

1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 76,75 m²
 Balkon: 8,44 m²
 Kellerabteil: 4,15 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



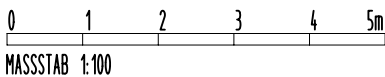
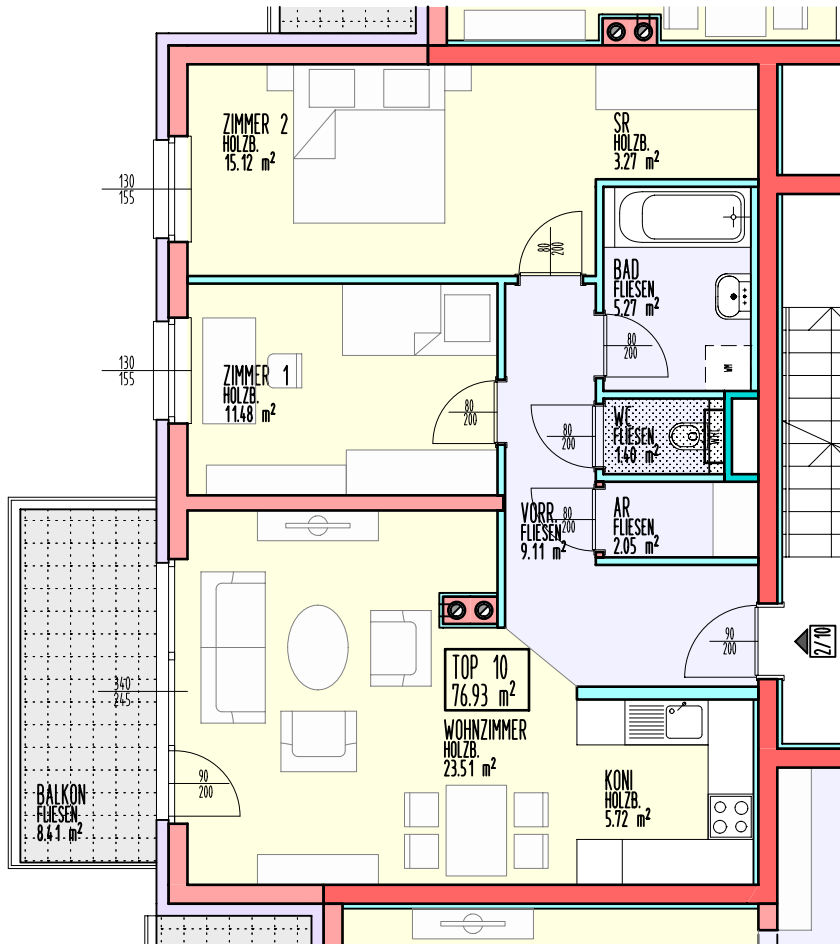
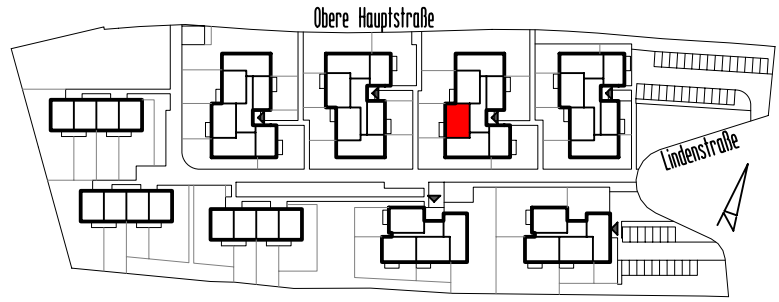
STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Lindenstraße 6

Top 10

1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 76,93 m²
 Balkon: 8,41 m²
 Kellerabteil: 3,26 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



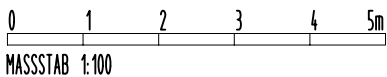
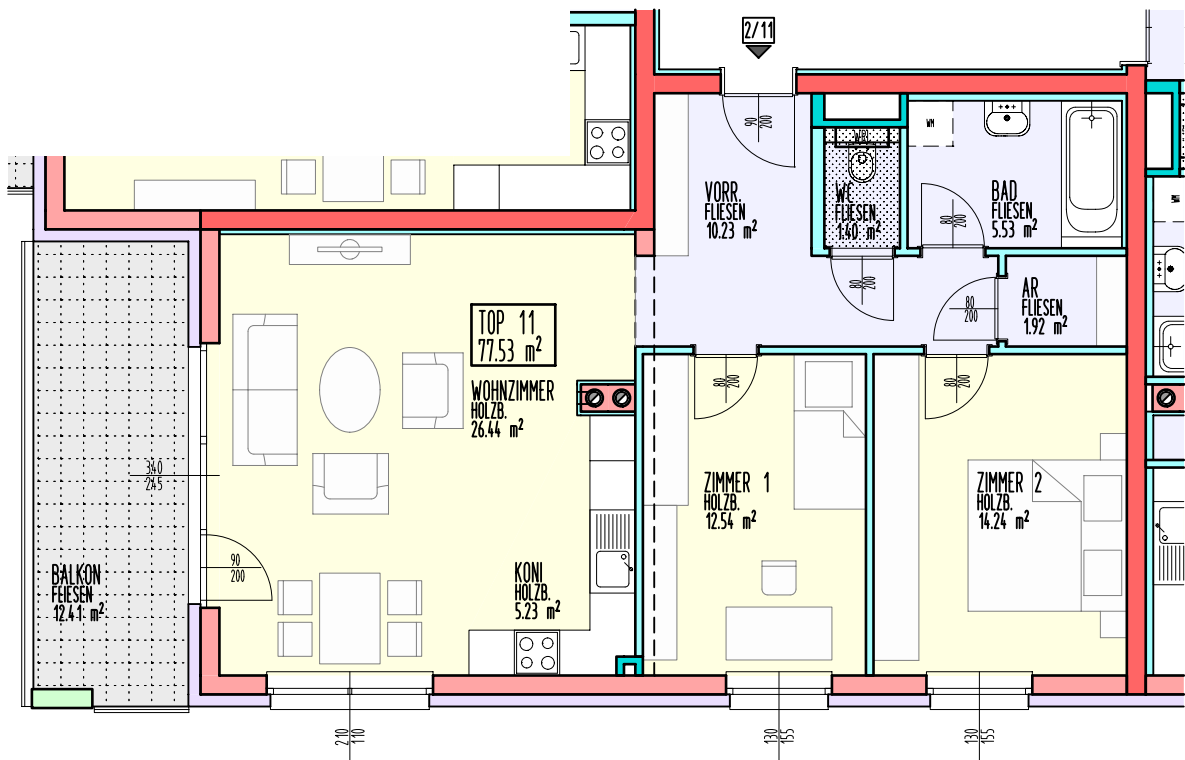
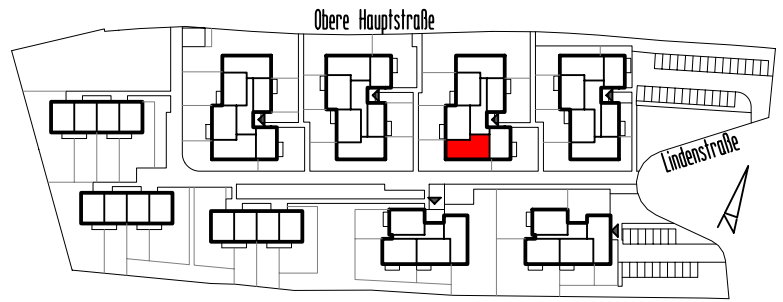
STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Lindenstraße 6

Top 11

1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 77,53 m²
 Balkon: 12,41 m²
 Kellerabteil: 3,67 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



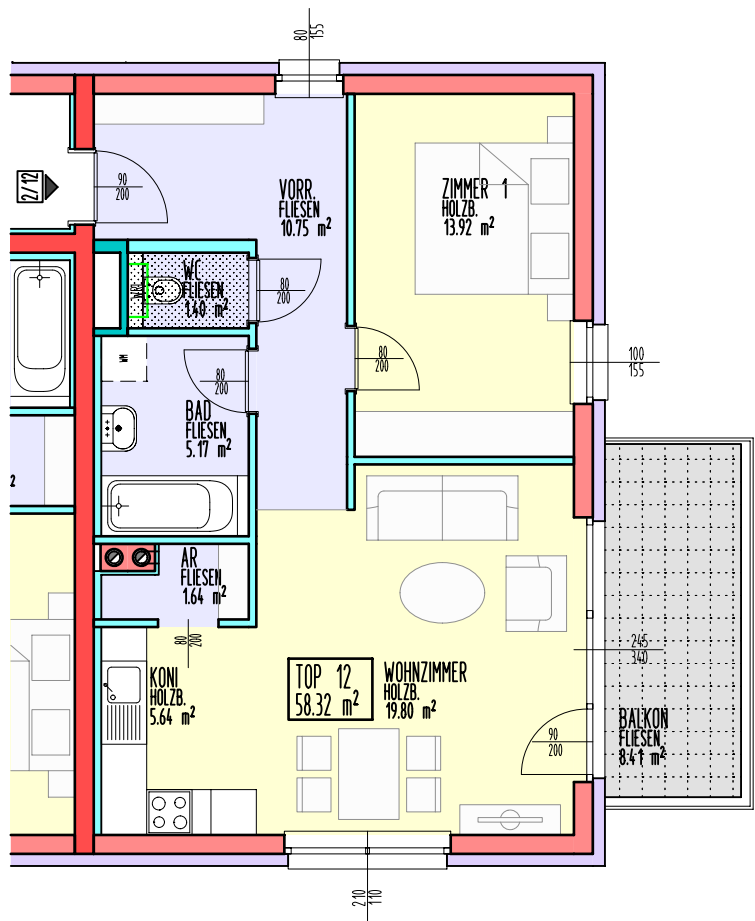
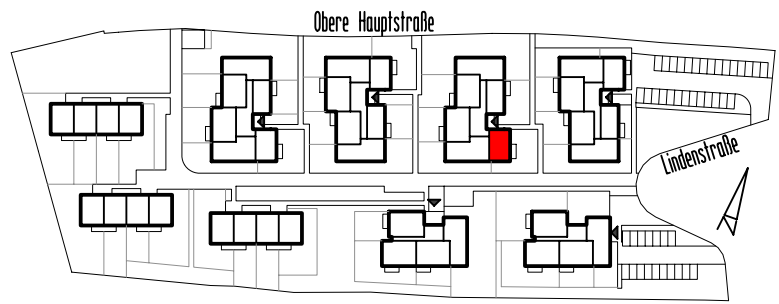
STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Lindenstraße 6

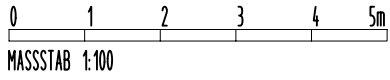
Top 12

1. Obergeschoß

- Wohnnutzfläche: 58,32 m²
- Balkon: 8,41 m²
- Kellerabteil: 3,67 m²
- Stellplatz Garage: 1 Stk.



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 323 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.



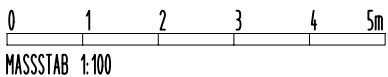
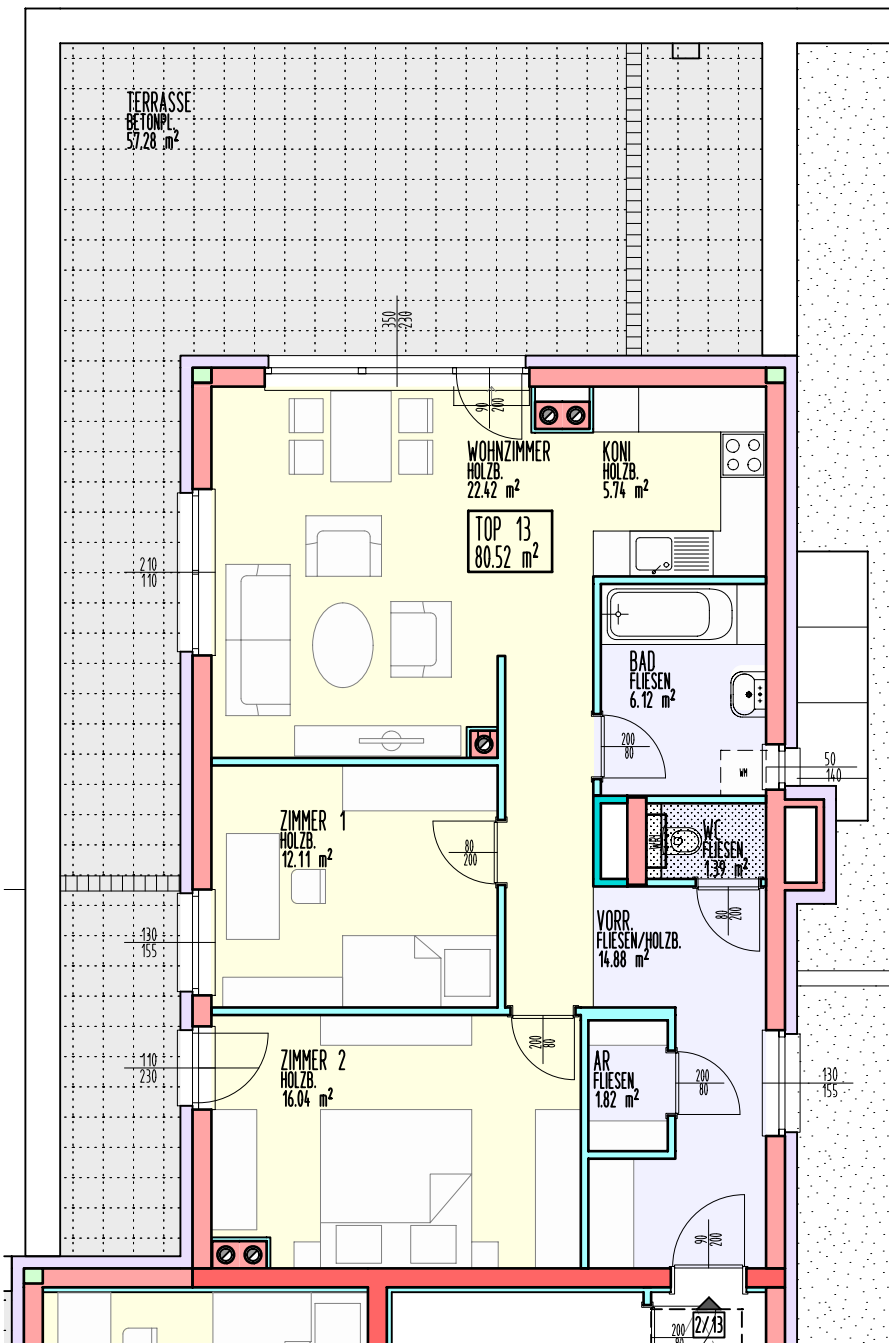
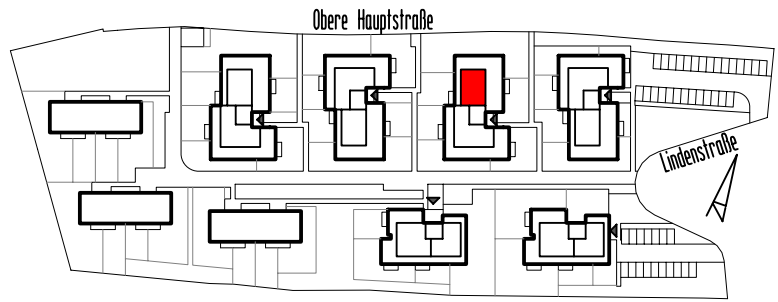
- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

Lindenstraße 6

Top 13

Dachgeschoß

Wohnnutzfläche: 80,52 m²
 Terrasse: 57,28 m²
 Kellerabteil: 3,67 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



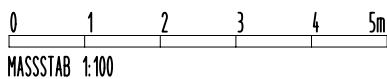
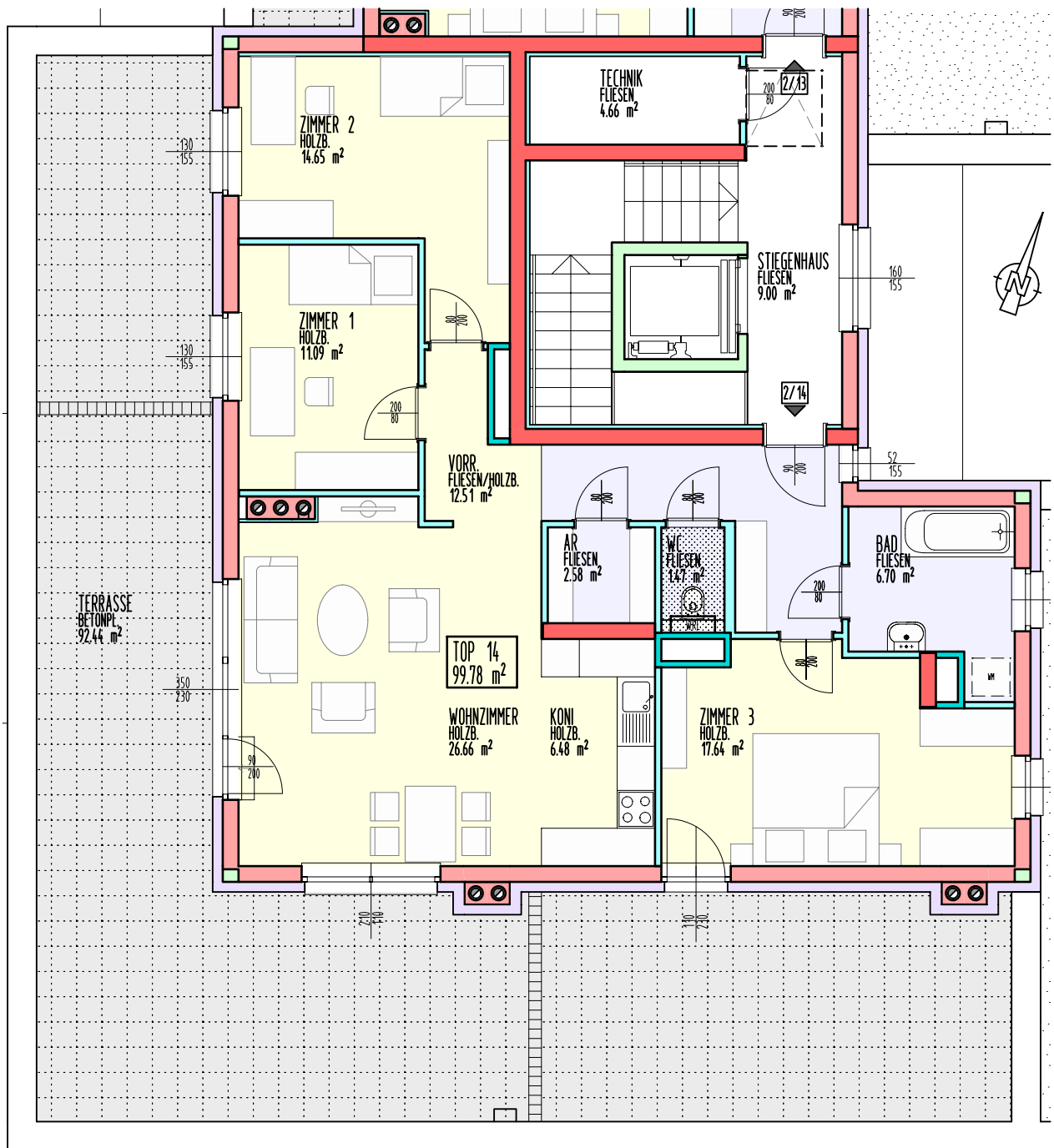
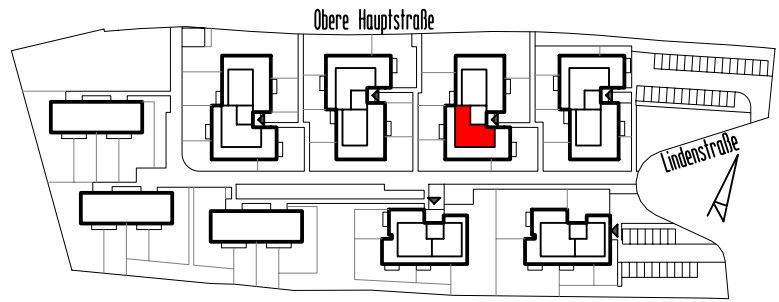
- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

Lindenstraße 6

Top 14

Dachgeschoß

Wohnnutzfläche: 99,78 m²
Terrasse: 92,44 m²
Kellerabteil: 3,78 m²
Stellplatz Garage: 1 Stk.



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEG. DECKE

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 323 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.8. Kosten und Finanzierung

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

2.8.1. Finanzierung

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

2.8.1.1. Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung*

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

2.8.1.2. Einkommen

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

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

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

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

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

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

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

2.8.1.3. Hauptwohnsitz

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

2.8.2. Darlehen

2.8.2.1. Förderungsdarlehen

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

* lt. NÖ WFG 2005, www.noe.gv.at

2.8.2.2. Förderbares Nominale

Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35m².

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

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

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

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

2.8.2.3. Hypothekardarlehen

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

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

2.8.2.4. Weitere Hypothekardarlehen

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

2.8.2.5. Barmittel (Finanzierungsbeitrag)

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

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

2.8.2.6. Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)

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

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

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

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

2.8.2.7. Höhe des Wohnzuschusses

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

2.8.2.8. Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale

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

2.8.2.9. Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

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

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

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

Zumutbarer Wohnungsaufwand

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

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

Maximal förderbare Nutzfläche

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

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

Gewichtungsfaktor

(Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)

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

Wohnzuschuss „Modell 2009“

(Übersicht Berechnung)

<p>förderbarer Wohnungsaufwand + Betriebskostenpauschale pro m² Nutzfläche - zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)</p>
<p>Wohnzuschuss</p>

2.8.2.10. 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.

2.8.2.11. Beilage B

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

* in Prozent

2.8.3. Monatliches Entgelt

2.8.3.1. Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

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

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

2.8.3.2. Betriebskosten (Akonto)

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

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

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

2.8.3.3. Verwaltungskosten

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

2.8.3.4. Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

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

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

2.8.3.6. Darlehen der Erste Bank

Die Laufzeit des nicht geförderten Darlehens beträgt 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): Fixzinssatz 1,49% bis 31.12.2023, danach Neuverhandlung des Zinssatzes. Der Berechnung des monatlichen Entgelts wurde der Zinssatz von 1,49% zugrunde gelegt.

2.8.3.7. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,50 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei € 2,20 netto für Wohnungen pro m² Nutzfläche und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 18,40 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte April 2016). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten kommen noch insgesamt ca. € 26,00 für einen Einstellplatz hinzu. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzflächen aufgeteilt. Nach Fertigstellung der Wohnungen werden diese über Nutzwert-Anteile verrechnet (Änderungen sind wahrscheinlich bedingt durch Wohnungszubehör wie Gärten, Terrassen und Balkone).

2.8.4. Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)

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

2.8.5. Steuerfreibeträge

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

2.9. Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit

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

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

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

2.10. Baubeschreibung

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

2.10.1. Fundamente

Fundierung: Stahlbetonplatte laut statischer Erfordernis

2.10.2. Decken und Wände

Kellerwände: Außenwände: STB-Ortbeton 30 cm
Innenwände: 20 cm STB-Hohlwand

Außenwände EG-DG: Hochlochziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich teilweise Stahlbetonwände samt Außenwand-Wärmedämmverbundsystem
(Dämmstärke Wohnhäuser: 16 cm / Dämmstärke Reihenhäuser: 20 cm)

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

Innenwände tragend: Innenwände nicht tragend:	20 cm bzw. 25 cm Hochloch- bzw. Schallschutzziegel 10 cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion
Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände:	Schallschutzwand (Schallschutzziegel) 25 cm mit Vorsatzschale 50-75 mm Gipskartonvorsatzschale (je nach schalltechnischer Anforderung); bzw. wo statisch erforderlich teilweise Stahlbetonwände mit entsprechender Vorsatzschale
Geschoßdecken:	Elementdecken mit Aufbeton bzw. STB-Ortbetondecken laut statischer Erfordernis
Stufenanlagen:	Stahlbetonlauftreppen und Podeste als Fertigteil
2.10.3. Dach, Fenster und Türen	
Dach:	Flachdachkonstruktionen mit Feuchtigkeitsabdichtung entsprechend der geltenden ÖNormen 2-lagig samt Wärmedämmung laut Anforderung des Energieausweises als DUO-Dach hergestellt und entsprechend der vorgesehenen Nutzung mit Betonplatten, Bekiesung bzw. Begrünung ausgeführt. Garagendächer werden als Flachdachkonstruktion mit 3-lagiger Feuchtigkeitsisolierung und Gründachaufbau hergestellt.
Fenster:	ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff mit weißer Oberfläche und Isolierglas (3-fach Wärmeschutzverglasung); die Bedienung der Elemente erfolgt über Dreh/Kipp- bzw. Drehbeschläge Ug: 0,70 W/m ² K / Uf: 1,20 W/m ² K
Fensterbänke außen:	Aluminium Sohlbänke weiß
Fensterbänke innen:	MAX-postforming oder Werzalith weiß
Sonnenschutz:	alle Fensterelemente werden mit außenliegenden Aufputzminirollläden ausgestattet
Stiegenhauseingangstüren:	Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet
2.10.4. Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin	
Kanal:	Schmutzwasserkanal wird in PVC ausgeführt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Regen- & Oberflächenwässer werden über ein unterirdisches Rückhaltebecken in den öffentlichen Kanal eingeleitet.
Notkamin:	Durchmesser 16 cm mit Luftringspalt Achtung: standardmäßig werden keine Rauchrohranschlüsse in den Wohnungen hergestellt
Lüftung/Wärme:	Die Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Luftverteilung innerhalb der Wohnungen erfolgt über Kunststoffrohre bzw. Kunststoffschläuche wobei die Leitungsführung in den Stahlbetondecken erfolgt, abgehängte Decken werden im WC-Bereich hergestellt. Die vorgewärmte Frischluft wird in den Aufenthaltsräumen eingebracht; mit der aus der Abluft genommenen Wärme wird die Zuluft vermischungsfrei erwärmt. Die Absaugung der Abluft erfolgt im Bad, WC, Abstellraum, Küche und Kochnische, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist. Die Energieerzeugung für Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über biogene Fernwärmeanlage die durch die EVN errichtet und betrieben wird. Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral. In jeder Wohnung befindet sich eine Wohnungsstation in der, über ei-

nen Wärmetauscher, Warmwasser erzeugt wird. Anzahl und Dimension der Heizkörper wird von der Haustechnikplanung festgelegt. Jede Wohneinheit wird mit einem separaten Wärmemengenzähler ausgestattet.

2.10.5. Aufzugsanlagen

Jede Stiege erhält eine Aufzugsanlage die den Kriterien der Barrierefreiheit entspricht und vom Kellergeschoß bis ins Terrassengeschoß führt

2.11. Ausstattungsbeschreibung

2.11.1. Decken und Wände

Parkettboden (Wohnung):

Wohn- & Schlafzimmer, Schrankraum, Kochnische bzw. Küche: Fertigparkett; Oberfläche Eiche – Sortierung Struktur; mit passenden Sesselleisten

Verfliesung (Wohnung):

Badezimmer: Boden sowie Wände mit einer Höhe von ca. 215 cm
WC: Boden mit Sockelleiste sowie WC-Rückwand mit einer Höhe von ca. 150 cm, Vorraum, Abstellraum: Boden mit Sockelleiste

Malerei:

Decken und Wände mit Innendispersion gemalt, Farbton gebrochen weiß

Anstrich:

Im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert, im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt und pulverbeschichtet oder lackiert

2.11.2. Türen

Wohnungseingangstüren:

Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Sicherheitsbeschlag mit Langschilder und Einstemmschloss für Einbauszylinder, Türspion und Namensschild; einbruchhemmend WK2 nach ENV 1627

Innentüren:

Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerverbund mit Rosette und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel; WC- und Badezimmer mit WC-Drehbeschlag

2.11.3. Terrasse, Balkon

Bodenbelag Terrasse:

Einkornbetonplatte grau

Bodenbelag Balkon:

frostsichere keramische Bodenplatten inkl. Sockelleiste

2.11.4. Sanitäre Einrichtung

WC:

Hänge-WC mit Brille und Deckel, Unterputzspülkasten und Spülta-
ste, Farbe weiß

Bad:

Waschtisch – weiße Keramik mit Einhandmischer; Badewanne
Stahlblech weiß mit Wannenträger, Wannenfüll- und Brausegarni-
tur Einhandbedienung; Waschmaschinenanschluss

Kochnische/Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschlüsse

2.11.5. Elektroinstallationsausstattung

Vorraum:	<ul style="list-style-type: none"> 1x bzw. 2x Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Taster 2x Einfachschukosteckdose 1x Gegensprechanlage (Innensprechstelle) 1x Leerrohr Telefon 1x Kleinverteiler zweireihig (Wohnungsverteiler) 1x Schwachstromverteildose 1x Rauchwarnmelder
WC:	<ul style="list-style-type: none"> 1x Deckenauslass mit Ausschalter Anschluss Wohnraumlüftungsgerät
Abstellraum:	<ul style="list-style-type: none"> 1x Deckenauslass mit Ausschalter 1x Einfachschukosteckdose
Bad:	<ul style="list-style-type: none"> 1x Deckenauslass mit Ausschalter 1x Wandauslass (über Waschbecken Höhe ca. 1,85m) mit Ausschalter 1x Feuchtraum-Einfachschukosteckdose 1x Einfachschukosteckdose für die Waschmaschine
Kochnische/Küche:	<ul style="list-style-type: none"> 1x Deckenauslass mit Ausschalter 1x Einfachschukosteckdose für Dunstabzug 1x Doppelschukosteckdose 2x Einfachschukosteckdose (bzw. 1 Doppelschukosteckdose) 1x Kraftstromanschluss E-Herd 1x Geschirrspülersteckdose 1x Kühlschranksteckdose
Wohnzimmer:	<ul style="list-style-type: none"> 1x Deckenauslass mit Wechselschalter im Wohnbereich 1x Deckenauslass mit Ausschalter im Esstischbereich 1x Ausschalter für die Außenleuchte (Balkon/Terrasse) 3x Einfachschukosteckdose 2x Doppelschukosteckdose 1x Antennensteckdose (SAT) 1x Fernsehsteckdose (Kabelfernsehen – KabelPlus) 1x Leerrohr für Schwachstrom 1x Bedienelement für Lüftung 1x Rauchwarnmelder
Zimmer:	<ul style="list-style-type: none"> 1x Deckenauslass mit Ausschalter 4x Einfachschukosteckdose (bzw. 1x Doppel- & 2x Einfachsteckdose) 1x Leerrohr für Schwachstrom 1x Rauchwarnmelder
Schrankraum:	<ul style="list-style-type: none"> 1x Deckenauslass mit Ausschalter
Kellerabteil:	<ul style="list-style-type: none"> 1x Decken- bzw. Wandleuchte mit Ausschalter 1x Einfachschukosteckdose
Terrasse/Balkon:	<ul style="list-style-type: none"> 1x Wandauslass mit Wandleuchte 1x Einfachschukosteckdose
TV:	<p>Die TV-Versorgung erfolgt einerseits über hauseigene digitale SAT-Anlagen und andererseits über Kabelfernsehen (Anbieter KabelPlus). Achtung: Ein für die SAT-Anlage geeigneter Receiver ist vom Mieter zum Empfang der Programme selbst bereit zu stellen. Für den Empfang des Kabelfernsehens ist vom einzelnen Mieter ein Vertrag mit dem Anbieter abzuschließen und sind alle Kosten zu übernehmen.</p>

Telefonvorbereitung: Für das Telefon wird ein Leerrohrsystem mit Vorspanndraht, ausgehend von der Verteilerdose der Telekom, installiert.
Achtung: Wenn ein Festnetzanschluss gewünscht wird so ist dieser vom Mieter selbst anzumelden und sind alle Kosten zu übernehmen.

Allgemeinbereich: Die Beleuchtung umfasst: Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, die Beleuchtung und Stromversorgung aller Allgemeinräume im Kellergeschoß und die Außenbeleuchtung. Die Beleuchtung im Bereich der Gehwege erfolgt mittels Pollerleuchten. Das Licht im Stiegenhaus wird über einen Treppenhausautomaten geschaltet.

2.12. Allgemeinanlagen

Trocken, Kinderwagen- & Fahrradstellräume: befinden sich im Kellergeschoß der jeweiligen Stiege

Müllräume: befinden sich im Kellergeschoß im Bereich der Garageneinfahrt

PKW-Garage: für jede Wohnung ist in der Garage die sich im Kellergeschoß der Stiegen 1-4 befindet ein zugeordneter PKW-Einstellplatz vorgesehen; bei Bedarf können weitere PKW-Abstellplätze im Außenbereich angemietet werden.

Allgemein: zu jeder Wohnung gehört ein zugeordneter Einlagerungsraum der sich im Kellergeschoß der jeweiligen Stiege befindet. Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) werden beim Hauseingang der jeweiligen Stiege angeordnet; Die Hausinformationstafel (Anschlagbrett) wird im Stiegenhaus angebracht.

2.13. Außenanlagen

Eigengärten: Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Maschengitterzaun der auf Betonsockeln bzw. Stützmauern oder mittels Punktfundamenten montiert wird eingezäunt. Zwischen den Eigengärten erfolgt die Montage der Zäune mittels Punktfundamenten. Jeder Eigengarten erhält einen Zugang von außen. Höhendifferenzen zwischen Gehweg und Eigengarten werden mit Betonstufen überbrückt.

Kinderspielplatz: im Zuge des ersten Bauabschnittes wird zwischen der Stiege 5 und dem Reihenhausblock 1 ein Kleinkinderspielplatz errichtet der kleinkindertauglichen Spielgeräten ausgestattet wird; im Zuge des dritten Bauabschnittes wird im westlichen Liegenschaftsteil eine große Fläche als Spielplatz und Kommunikationszone eingerichtet welche mit kleinkindertauglichen Spielgeräten sowie Sitzgelegenheiten ausgestattet wird.

PKW-Stellplätze: im Außenbereich (bei der Garagenzufahrt) werden nicht zugeordnete PKW-Abstellplätze errichtet die im Bedarfsfall angemietet werden können.

2.14. Energieausweis

2.14.1. Wichtiger Hinweis

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

2.14.2. Rechtsnatur des Energieausweises

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

2.14.3. Sonderwünsche und Übergabe

Sonderwünsche der künftigen Mieter sind mit dem Generalunternehmer direkt zu vereinbaren und zu verrechnen. Diese dürfen aber nicht den ordentlichen Gebrauch der 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 er Urzustand herzustellen. Der Wohnungswerber übernimmt eine mangelfreie Wohnung, ist sich jedoch bewusst zwecks Kostenersparnis in Kauf genommene technische Toleranzen, z.B. Haar-, 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.