

# Weikendorf

eine l(i)ebenswerte Gemeinde.

- 6 geförderte Wohnungen
- „Junges Wohnen“ in Miete
- Wohnzuschuss möglich
- Loggia oder Terrasse mit Eigengarten
- 3 überdachte & 3 PKW-Abstellplätze im Freien
- Niedrigenergiebauweise

**Weitere Infos  
erhalten Sie:**

**Hr. Abraham  
T 02236/405-215**



A: ArchiMedia ZT GmbH

Schaubild: Obere Hauptstraße 21

[verkauf@nwbg.at](mailto:verkauf@nwbg.at) | [www.nwbg.at](http://www.nwbg.at)  
NBG

Wir bauen. Sie wohnen.

NÖ Wohnbaugruppe.



## Unsere Partner.



ArchiMedia ZT GmbH  
Architekt Dipl.-Ing. Leopold Dungal  
1020 Wien, Zirkusgasse 44  
Telefon (01) 216 36 34 / Fax DW 14  
e-mail: office@archimedia.at  
website: www.archimedia.at



## Unser Prospekt.

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**Mai 2017**) 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 +43 (2236) 405 | F +43 (2236) 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	23 ....	Monatliches Entgelt
2 ....	Gemeindeinformation	23 ....	Miete
2 ....	Fertigstellung	23 ....	Betriebskosten (Akonto)
2 ....	Lage der Gemeinde	23 ....	Verwaltungskosten
2 ....	Finanzierung	23 ....	Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt
2 ....	Bauträger und Hausverwaltung	23 ....	Förderungsdarlehen (WFG 2005 – NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien in der letztgültigen Fassung)
2 ....	Planung und Bauleitung	23 ....	Darlehen der Ersten Bank
2 ....	Generalunternehmer	24 ....	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten
2 ....	Information und Beratung	24 ....	Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)
3 ....	Wohnungsinformation	24 ....	Energiekosten
3 ....	Topographie	24 ....	Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit
4 ....	Finanzierungsübersicht	24 ....	Junges Wohnen
5 ....	Lageplan	25 ....	Baubeschreibung
6 ....	Übersichtsplan Erdgeschoß	25 ....	Fundamente
7 ....	Übersichtsplan 1. Obergeschoß	25 ....	Decken und Wände
7 ....	Übersichtsplan 2. Obergeschoß	25 ....	Dach, Fenster und Türen
8 ....	Allgemeine Räume	25 ....	Lüftung, Heizung, Kanal, Photovoltaik
9 ....	Schnitte	25 ....	Ausstattungsbeschreibung
10 ....	Ansichten	25 ....	Fußböden, Decken und Wände
12 ....	Grundrisse	26 ....	Türen
12 ....	Top 1	26 ....	Sanitäre Einrichtung
13 ....	Top 2	26 ....	Elektroinstallationen
14 ....	Top 3	27 ....	Sonstiges
15 ....	Top 4	27 ....	Energieausweis
16 ....	Top 5	27 ....	Wichtiger Hinweis
17 ....	Top 6	27 ....	Rechtsnatur des Energieausweises
18 ....	Kosten und Finanzierung	27 ....	Sonderwünsche und Übergabe
18 ....	Finanzierung		
18 ....	Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung		
18 ....	Einkommen		
18 ....	Hauptwohnsitz		
18 ....	Darlehen		
18 ....	Förderungsdarlehen		
19 ....	Hypothekendarlehen		
19 ....	Weitere Hypothekendarlehen		
19 ....	Barmittel (Finanzierungsbeitrag)		
20 ....	Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)		
20 ....	Höhe des Wohnzuschusses		
20 ....	Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale		
20 ....	Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)		
21 ....	Information und Antragstellung		
22 ....	Beilage B		

## 1. Objektübersicht

In 2253 Weikendorf, Obere Hauptstraße 21 wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 6 Wohnungen „Junges Wohnen“ in Niedrigenergiebauweise (HWBSK 24,9 | fGEE 0,76) mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung errichtet. Zwei Wohneinheiten verfügen über Freiflächen in Form von Terrassen und Eigengärten, die restlichen Wohnungen über Loggien. Jeder Wohnung wird ein PKW-Abstellplatz zugeordnet (drei überdachte und drei PKW-Abstellplätze im Freien). Im Außenbereich wird zusätzlich ein Kinderspielplatz errichtet. Die Trinkwasserversorgung der gesamten Wohnhausanlage erfolgt über die örtliche Wasserleitung. Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Wärmepumpe und Photovoltaikanlage.

### 1.1. Gemeindeinformation

Die lebenswerte Marktgemeinde Weikendorf liegt sehr zentral im Bezirk Gänserndorf im Industrieviertel. An Bildungseinrichtungen steht ein Kindergarten und eine Volksschule zur Verfügung. Ebenso gibt es eine Nachmittagsbetreuung im Schülerhort. Weiterführende Schulen können in Gänserndorf besucht werden. Ortsansässige Ärzte sorgen für das gesundheitliche Wohl der Bewohner und Bewohnerinnen. Gänserndorf ist nur wenige Kilometer entfernt und problemlos mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Wien liegt etwa 30 Autominuten entfernt.

### 1.2. Fertigstellung

Die Fertigstellung der Wohnhausanlage erfolgt voraussichtlich im 4. Quartal 2017.

### 1.4. Finanzierung

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

### 1.5. Bauträger, Bauleitung 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.nwbg.at | office@nwbg.at

### 1.6. Planung

Archimedia ZT GmbH  
4490 St. Florian, Wiener Straße 22  
T 07224/4311 | F 07224/4311-76  
www.amm.at | office@amm.at

### 1.7. Generalunternehmer

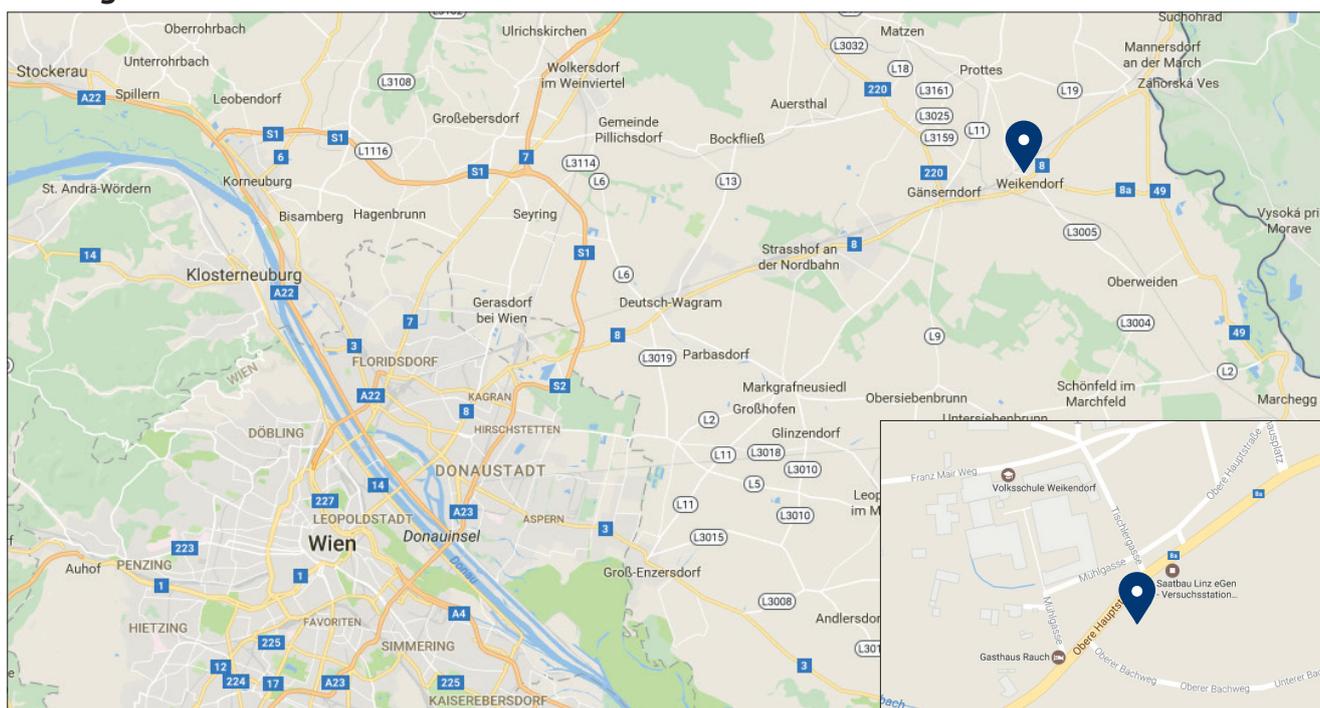
Gebrüder Lang Bau GmbH  
3504 Krems/Stein, Steiner Landstraße 86  
T 02732/71055  
www.lang-bau.at | office.krems@lang-bau.at

### 1.8. Information und Beratung

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

Herr Abraham: T 02236/405-215 | f.abraham@nwbg.at

### 1.3. Lage der Gemeinde



Kartenausschnitt © 2017 Google - Kartendaten

## 2. Wohnungsinformation

### 2.1. Topographie

Ge- schoß	Top Nr.	Raumprogramm							Wohn- nutzflä- che	Flä- che Ter- rasse	Fläche Loggia	Fläche Garten	Fläche Ein- lage- rungs- raum	Anzahl PKW- Ab- stell- plätze	Anzahl PKW- Ein- stell- plätze
		Zi	Wohn- küche	WC	Bad	Flur	VR	AR							
EG	01	1	1	1	1	1	1	1	59,19	9,48		105,45	2,04		1
	02	1	1	1	1	1	1	1	58,17	13,53		47,12	2,05	1	
1. OG	03	1	1	1	1	1	1	1	59,04		5,02		1,74		1
	04	1	1	1	1	1	1	1	59,04		5,02		3,32	1	
2. OG	05	1	1	1	1	1	1	1	59,04		5,02		1,74		1
	06	2	1	1	1	1	1	1	59,04		5,02		3,32	1	
<b>Gesamtsumme</b>									<b>353,52</b>	<b>23,01</b>	<b>20,08</b>	<b>152,57</b>	<b>14,21</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

## 2.2. Finanzierungsübersicht

Vergabe durch	Top Nr.	Wohnnutzfl. m <sup>2</sup>	Gartenfläche m <sup>2</sup>	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) <sup>1)</sup>	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw.kosten <sup>2)</sup>	voraussichtl. mtl. Kosten je Abstellplatz im Freien/überdacht ca.	Bereits vermietet
 NBG	1	59,19	105	€ 136.851,72	€ 3.999,47	€ 132.852,25	€ 459,00	€ 18,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	2	58,17	47	€ 132.647,99	€ 3.930,55	€ 128.717,44	€ 445,44	€ 12,00	<input type="checkbox"/>
 Wohnservice	3	59,04		€ 132.149,66	€ 3.989,33	€ 128.160,33	€ 443,73	€ 18,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	4	59,04		€ 131.623,66	€ 3.989,33	€ 127.634,33	€ 442,01	€ 12,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	5	59,04		€ 132.149,66	€ 3.989,33	€ 128.160,33	€ 443,73	€ 18,00	<input type="checkbox"/>
 NBG	6	59,04		€ 131.623,66	€ 3.989,33	€ 127.634,33	€ 442,01	€ 12,00	<input type="checkbox"/>

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

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

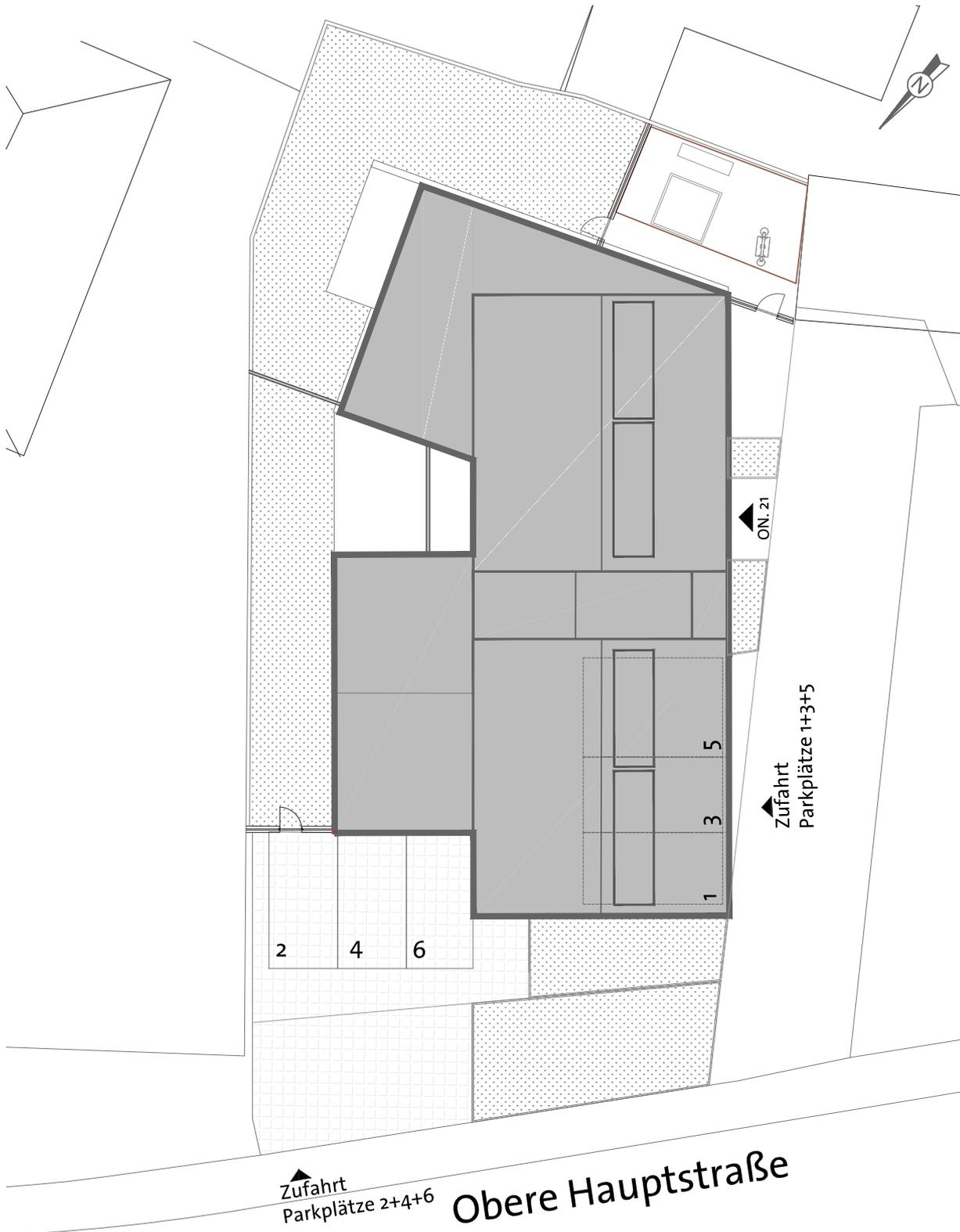


**NÖ Wohnservice**  
 Tel: 02742/22133  
[www.noewohnservice.at](http://www.noewohnservice.at)

**Wichtiger Hinweis zu den Plänen**

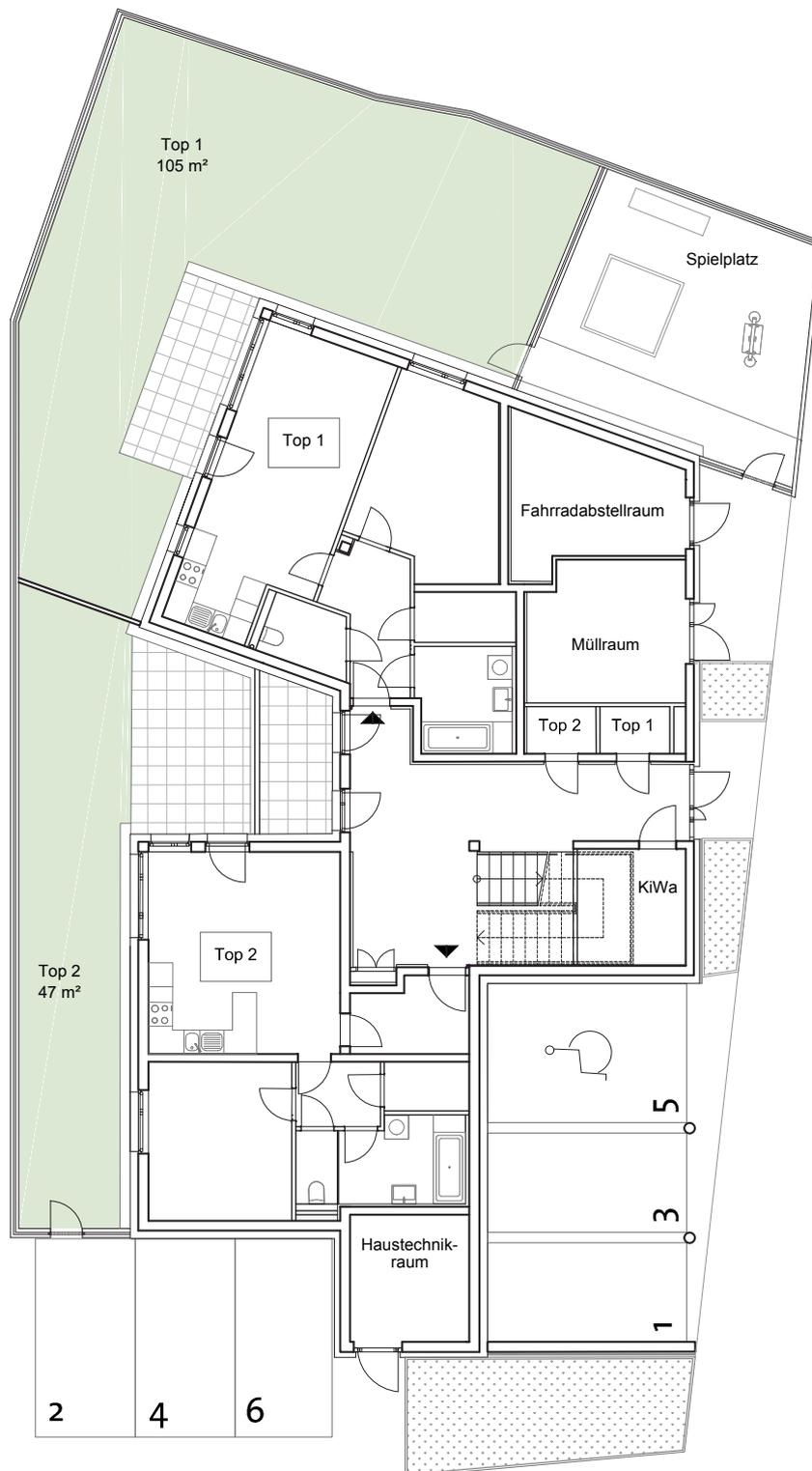
Sämtliche Pläne im vorliegenden Prospekt werden aus drucktechnischen Gründen nicht exakt im angegebenen Maßstab dargestellt. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Wohnung unmöbliert (ausgenommen Sanitärgegenstände | Details siehe Ausstattungsbeschreibung) übergeben wird. Bei Abschluss des Mietvertrages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

**2.3. Lageplan**

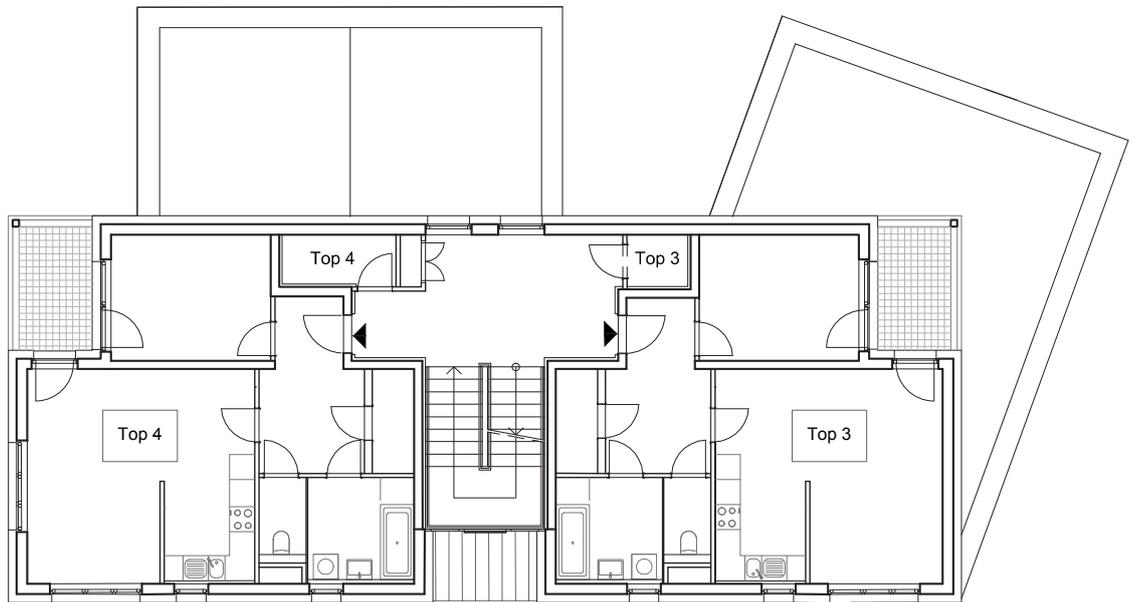


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 347 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

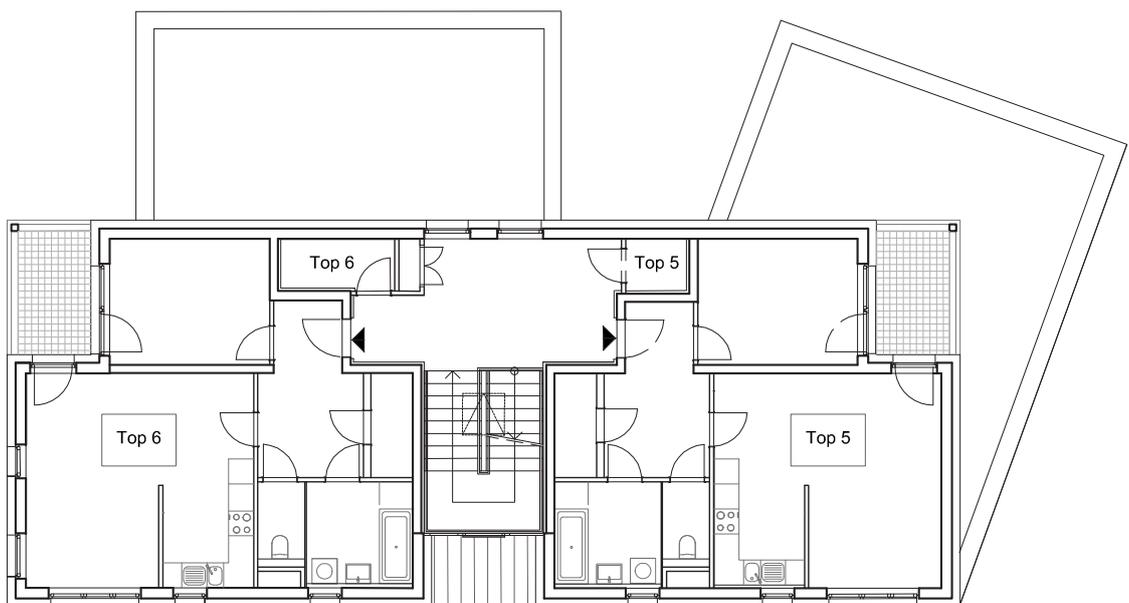
## 2.4. Übersichtsplan Erdgeschoß



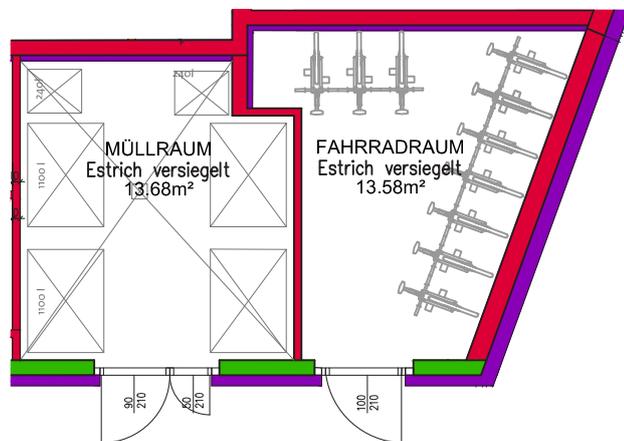
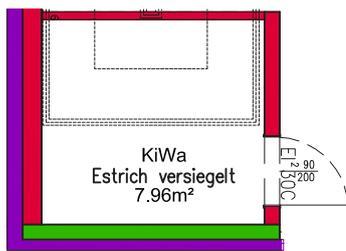
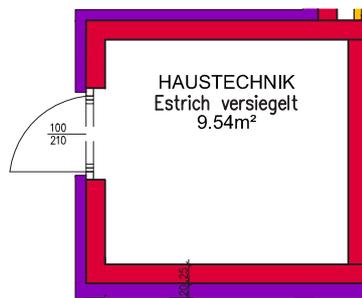
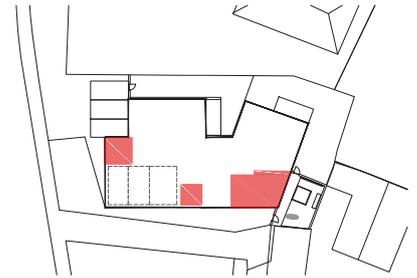
## 2.5. Übersichtsplan 1. Obergeschoß



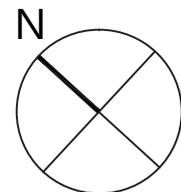
## 2.6. Übersichtsplan 2. Obergeschoß



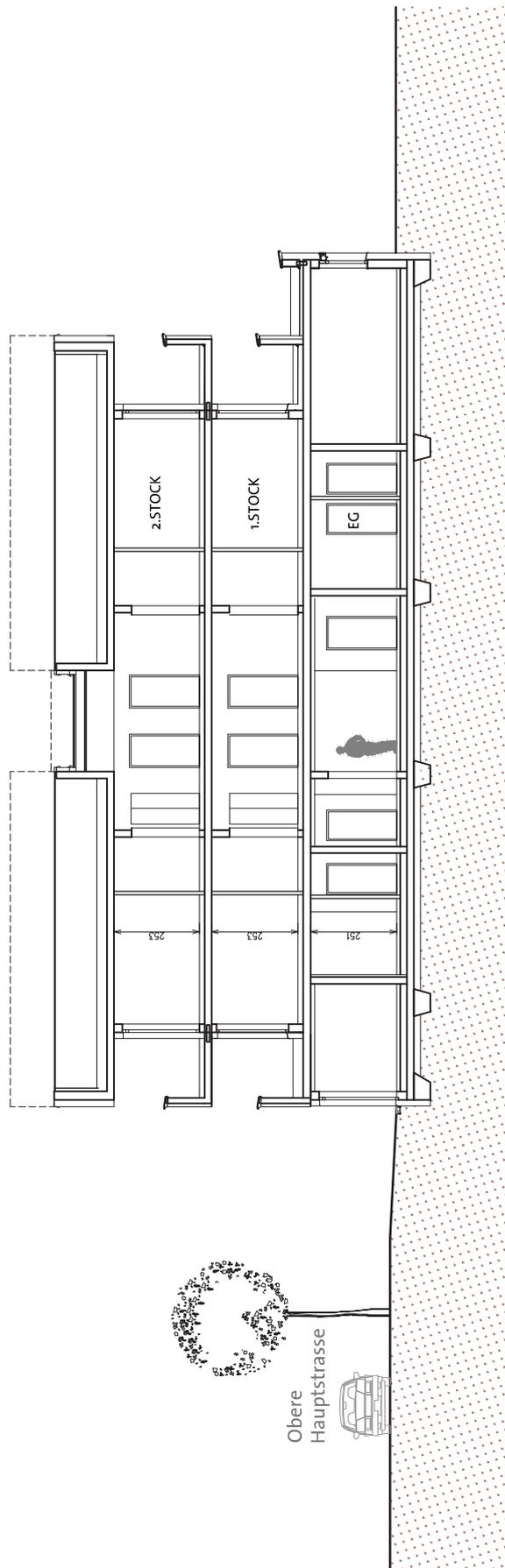
## 2.7. Allgemeine Räume



- Ziegel
- Gipskarton
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Parkett
- Fliesen
- Abgehängte Decke



## 2.8. Schnitt



## 2.9. Ansichten

### Ansicht Nord-West



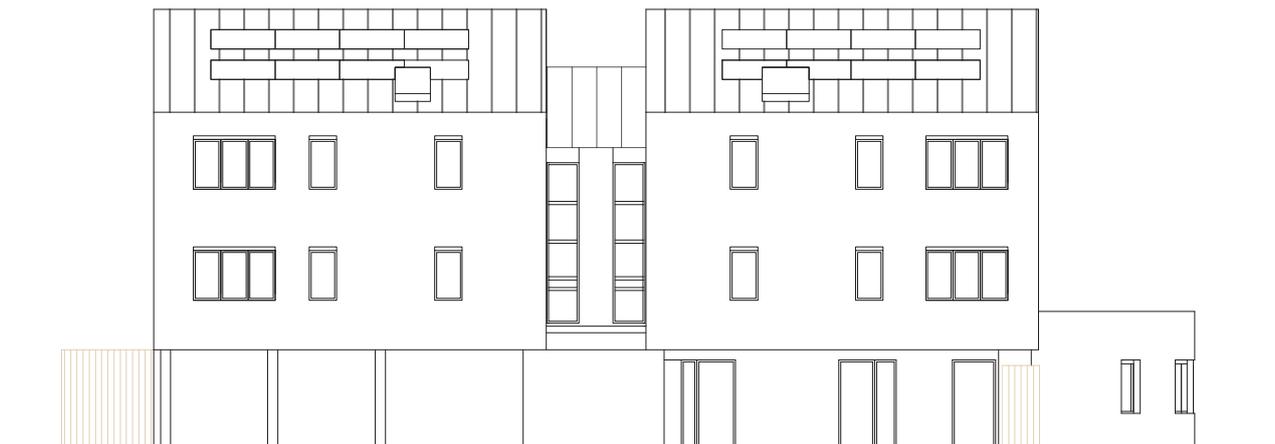
### Ansicht Süd-Ost



## Ansicht Nord-Ost



## Ansicht Süd-West

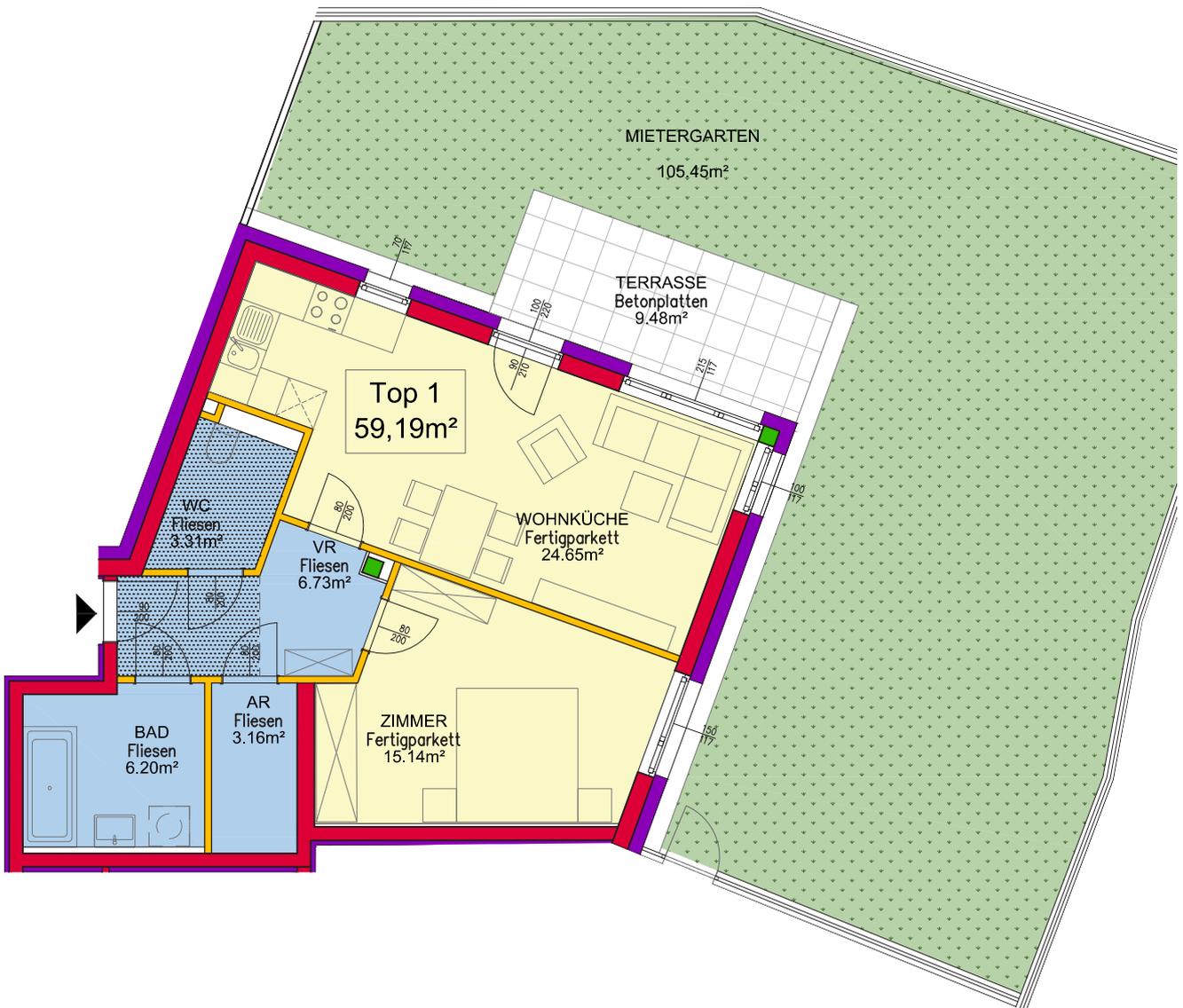
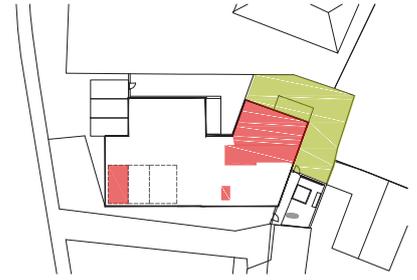


## 2.10. Grundrisse

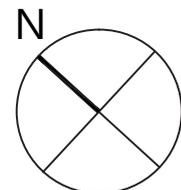
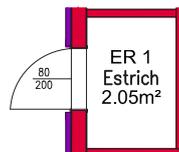
### Top 1

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	59,19 m <sup>2</sup>
Eigengarten	105,45 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,48 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,05 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1



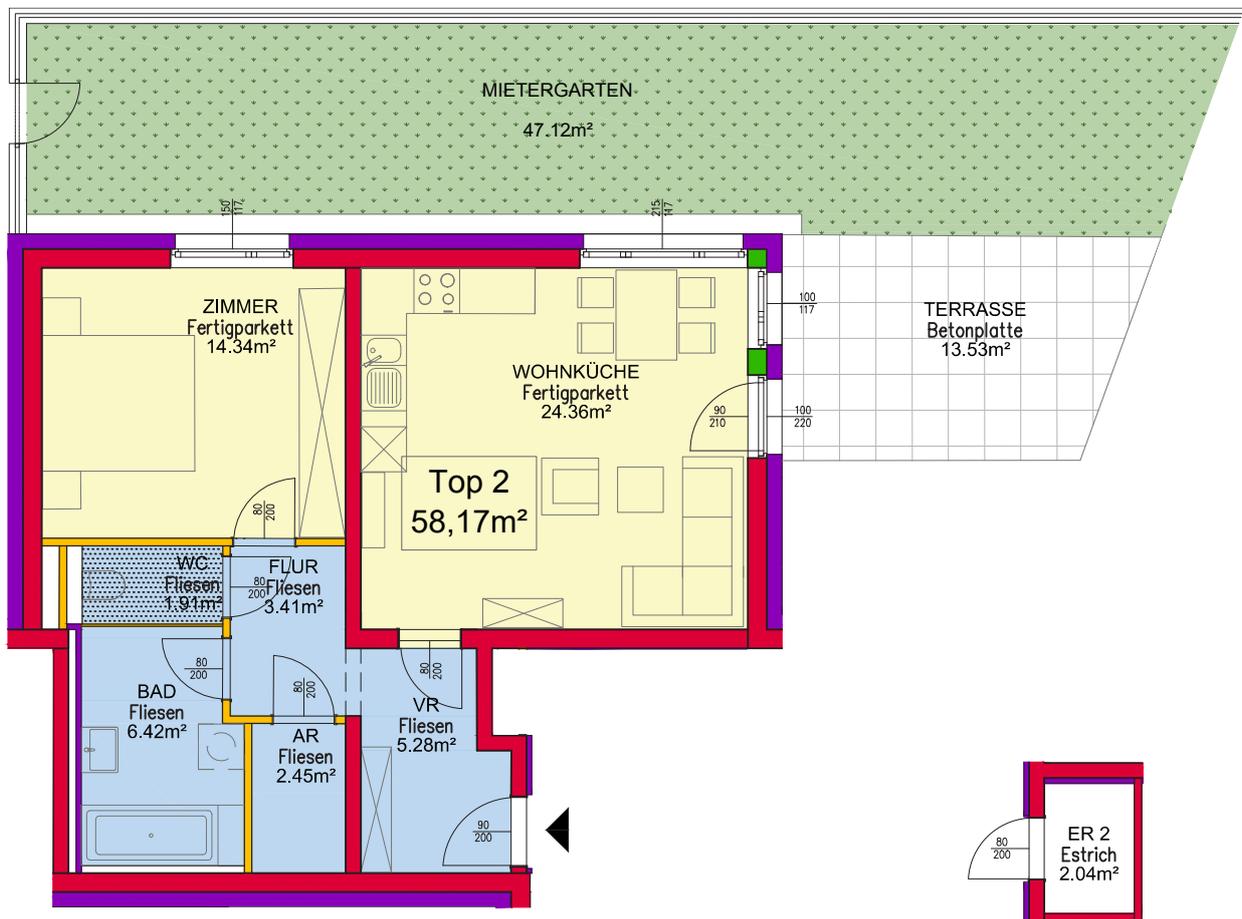
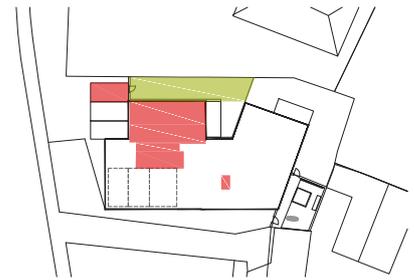
- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: red;">■</span> Ziegel          | <span style="background-color: yellow;">■</span> Parkett             |
| <span style="color: orange;">■</span> Gipskarton   | <span style="background-color: lightblue;">■</span> Fliesen          |
| <span style="color: green;">■</span> Stahlbeton    | <span style="background-color: lightgrey;">■</span> Abgehängte Decke |
| <span style="color: purple;">■</span> Wärmedämmung |  |



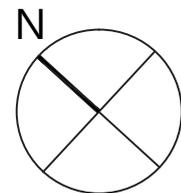
## Top 2

### Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	58,17 m <sup>2</sup>
Eigengarten	47,12 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,53 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,04 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1



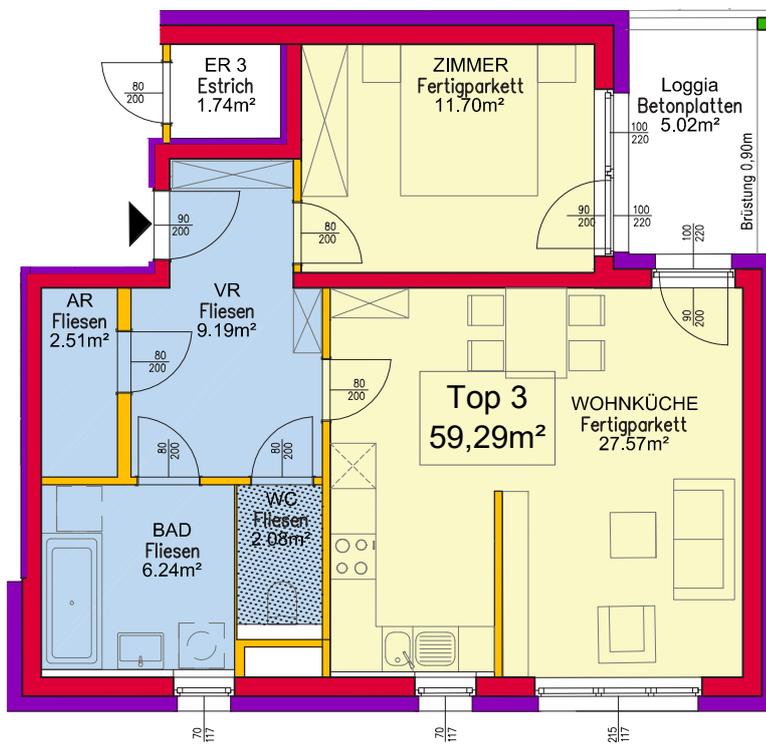
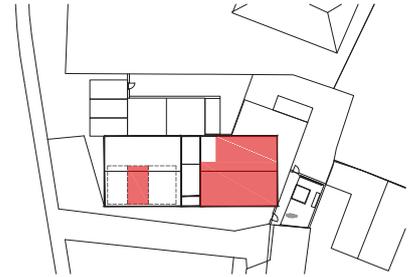
- Ziegel
- Parkett
- Gipskarton
- Fliesen
- Stahlbeton
- Abgehängte Decke
- Wärmedämmung



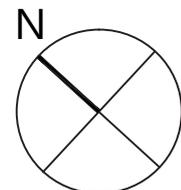
## Top 3

### 1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	59,29 m <sup>2</sup>
Loggia	5,02 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	1,74 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1



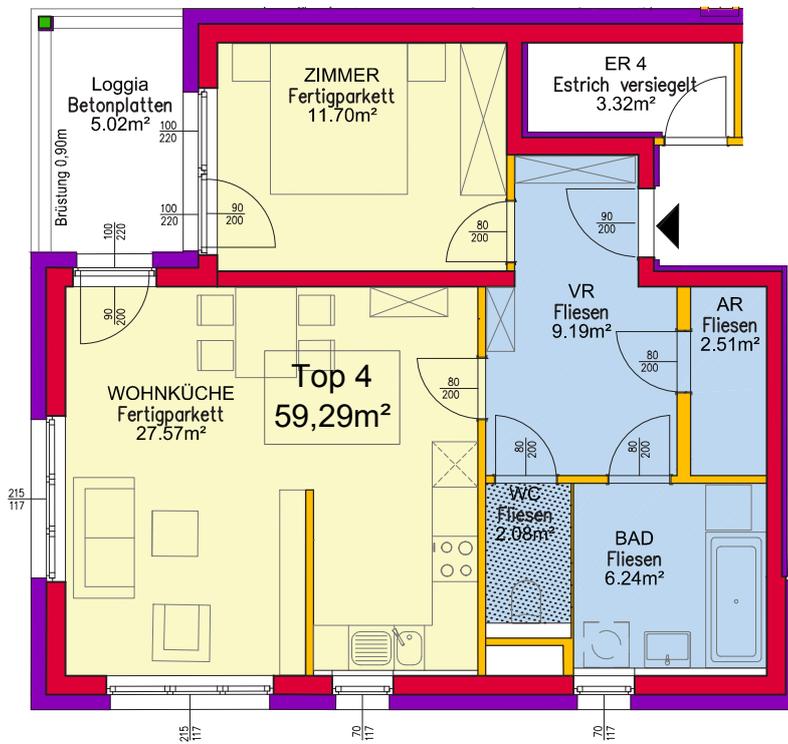
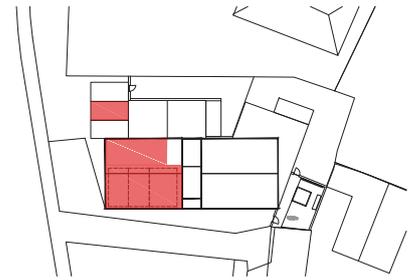
- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: red;">■</span> Ziegel                     | <span style="background-color: yellow;">■</span> Parkett  |
| <span style="background-color: orange;">■</span> Gipskarton   | <span style="background-color: lightblue;">■</span> Fliesen   |
| <span style="background-color: green;">■</span> Stahlbeton    | <span style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Abgehängte Decke |
| <span style="background-color: purple;">■</span> Wärmedämmung |   |



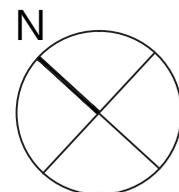
## Top 4

### 1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	59,29 m <sup>2</sup>
Loggia	5,02 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,32 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1



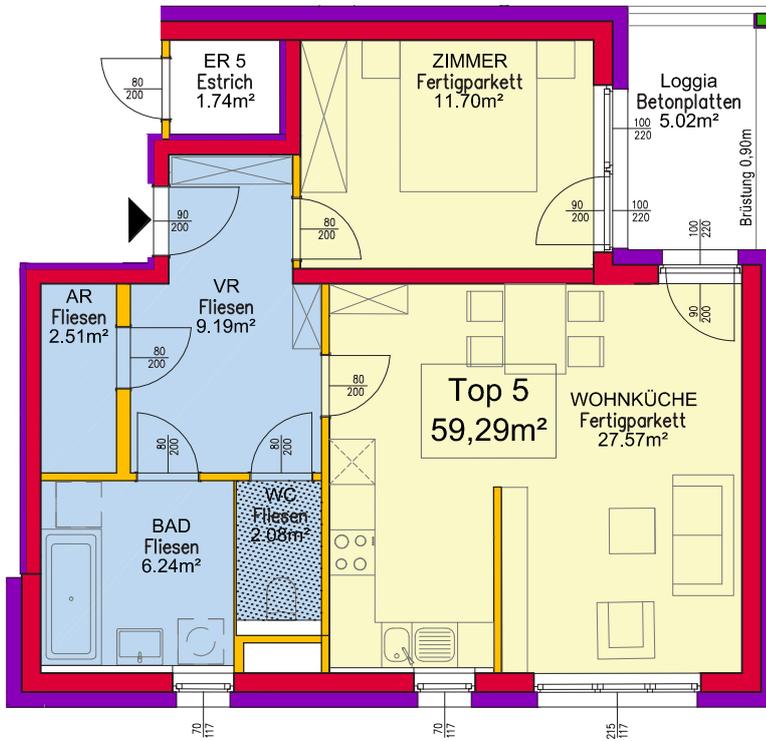
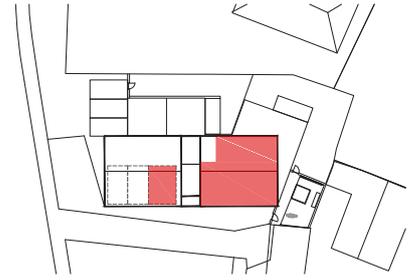
- Ziegel
- Gipskarton
- Stahlbeton
- Wärmedämmung
- Parkett
- Fliesen
- Abgehängte Decke



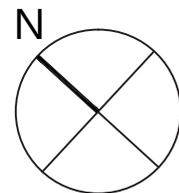
## Top 5

### 2. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	59,29 m <sup>2</sup>
Loggia	5,02 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	1,74 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1



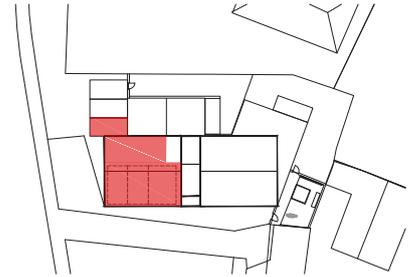
- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: red;">■</span> Ziegel                     | <span style="background-color: yellow;">■</span> Parkett          |
| <span style="background-color: orange;">■</span> Gipskarton   | <span style="background-color: lightblue;">■</span> Fliesen       |
| <span style="background-color: green;">■</span> Stahlbeton    | <span style="background-color: dotted;">■</span> Abgehängte Decke |
| <span style="background-color: purple;">■</span> Wärmedämmung |   |



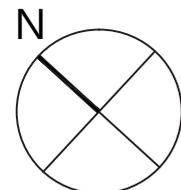
## Top 6

### 2. Obergeschoß

Wohnnutzfläche	59,29 m <sup>2</sup>
Loggia	5,02 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,32 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1



- Ziegel
- Parkett
- Gipskarton
- Fliesen
- Stahlbeton
- Abgehängte Decke
- Wärmedämmung



## 2.11. Kosten und Finanzierung

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

### 2.11.1. Finanzierung

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

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

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

#### 2.11.1.2. Einkommen

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

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

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

Weitere zu erbringende Nachweise sind insbesondere die steuerfreien Einkünfte – wie z. B. Ausgleichszulage, 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)

#### 2.11.1.3. Hauptwohnsitz

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

## 2.11.2. Darlehen

### 2.11.2.1. Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der letztgültigen Fassung.

\* lt. NÖ WFG 2005, www.noe.gv.at

### 2.11.2.2. Förderbares Nominale

Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m<sup>2</sup>. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105m<sup>2</sup>. Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35m<sup>2</sup>.

Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zu Vorlage der Baufortschrittmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter 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 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 Jahressprüngen um 0,5% und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3% jährlich dekursiv verzinst. Die Haftung für die Einbringlichkeit der Forderung aus dem Förderungsdarlehen als Bürge und Zahler wird mit Annahme der Zusicherung übernommen. Die Rückzahlung beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin ab der nachweislichen Benutzbarkeit. Rückzahlungstermine sind jeweils der 1.6. und 1.12. Eine rückwirkende Vorschreibung der Rückzahlung ist nicht möglich. Der Anteil der Kapitaltilgung und der Zinsen an der maximalen Ratenbelastung ergibt sich aus Beilage B.

### 2.11.2.3. Hypothekardarlehen

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

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

### 2.11.2.4. Weitere Hypothekardarlehen

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

### 2.11.2.5. Barmittel (Finanzierungsbeitrag)

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

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

### 2.11.2.6. Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)

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

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

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 und 2011 zugesichert worden ist.
- die Voraussetzung erfüllt ist, dass der Förderungswerber unmittelbar vor Einbringen des Ansuchens um Subjektförderung mindestens 5 Jahre ununterbrochen mit einem Wohnsitz in Österreich gemeldet war. Die Landesregierung kann aufgrund der persönlichen und familiären Verhältnisse des Förderungswerbers zur Vermeidung einer sozialen Härte von dieser Voraussetzung absehen. Auf alle am 1. Jänner 2017 noch nicht abgeschlossenen Verfahren auf Zuerkennung der Subjektförderung sind die bis 31. Dezember 2016 geltenden Förderungsrichtlinien anzuwenden.
- der Beginn des Nutzungsverhältnisses nach dem 30.6.2009 lag. Ausschlaggebend ist das Datum des Abschlusses des Nutzungsvertrages (Miet-, Kauf-, Anwartschaftsvertrag, u.ä.). Eintrittsrechte in bestehende Verträge werden nur innerhalb von (Ehe) Partnerschaften anerkannt.

### 2.11.2.7. Höhe des Wohnzuschusses

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

### 2.11.2.8. Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale

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

### 2.11.2.9. Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

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

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

### Gewichtungsfaktor

(Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)

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

### Wohnzuschuss „Modell 2009“

(Übersicht Berechnung)

<p><b>förderbarer Wohnungsaufwand</b>  <b>+ Betriebskostenpauschale pro m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>  <b>- zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)</b></p>
<p><b>Wohnzuschuss</b></p>

### 2.11.2.10. Information und Antragstellung

Nähere Informationen erhalten Sie auf [www.noe.gv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html](http://www.noe.gv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html)

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

## 2.11.2.11. Beilage B

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

\* in Prozent

### 2.11.3. Monatliches Entgelt

#### 2.11.3.1. Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

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

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.

#### 2.11.3.2. Betriebskosten (Akonto)

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

#### 2.11.3.3. Verwaltungskosten

Jahrespauschalbetrag für Verwaltungskosten mit Entgelttrichtlinienverordnung 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.

#### 2.11.3.4. Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

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

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

#### 2.11.3.6. Darlehen der Ersten 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 für 6 Jahre: 1,13%, danach Neuvereinbarung.

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

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,50 netto pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei € 2,20 netto pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 18,60 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte Mai 2017). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten wird noch ca. € 12,00 pro PKW-Abstellplatz im Freien und € 18,00 pro überdachtem PKW-Abstellplatz verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzflächen aufgeteilt. Nach Fertigstellung der Wohnungen werden diese über Nutzwert-Anteile verrechnet (Änderungen sind wahrscheinlich bedingt durch Wohnungszubehör wie Gärten, Terrassen und Balkone).

### 2.11.4. Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)

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

### 2.11.5. Energiekosten

Die Kosten und Gebühren für Energie (insbesondere Heizung, Warmwasser und Strom) sind von jedem Mieter entweder aufgrund der im Mietgegenstand installierten Zähler oder der direkt zwischen dem Mieter und den Energielieferanten oder eines beauftragten Abrechnungsunternehmens direkt zu bezahlen. Sofern diese Kosten dem einzelnen Mieter nicht direkt vorgeschrieben werden, sind diese nach Vorschreibung durch die Vermieterin bzw. durch die von dieser beauftragten Hausverwaltung anteilig zu berichtigen.

## 2.12. Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit

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

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

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

## 2.13. Junges Wohnen

Folgende Kriterien sind zu erfüllen:

- Die Wohnungsgröße beträgt maximal 60m<sup>2</sup>. Die Verbindung von zwei Wohnungen gemäß § 32 NÖWFG ist nicht möglich.
- Die Vergabe der Wohnung darf nur in Miete erfolgen.
- Der Finanzierungsbeitrag darf höchstens € 4.000,- betragen.
- Das Objekt muss auf einem Baurechtsgrund errichtet werden.
- Die Bewohner dürfen zum Zeitpunkt der Anmietung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Bei Ehepartnern oder Lebenspartnerschaften muss mindestens einer der Partner die Anforderung erfüllen.

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

## 2.14. 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“).

### 2.14.1. Fundamente

Fundierung: Stahlbetonplatte und Streifenfundamente laut statischen Erfordernisses

### 2.14.2. Decken und Wände

Außenwände: keramischer Hohlziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich Stahlbeton mit Vollwärmeschutz 20 cm

Zwischenwände: nichttragende Wände aus 10 cm Ständerwandkonstruktion

Wohnungstrennwände: keramischer Schalschutzziegel 25 bzw. 20cm mit 7cm Vorsatzschalung

Geschossdecken: Elementdecken oder Ortbetondecken laut statischen Erfordernisses

Stiegen: zweiläufige Stahlbetonlauftreppen, die Stufenkerne mit Fliesen belegt

### 2.14.3. Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung: Steildach 30° mit Blecheindeckung

Fenster und Terrassentüren: ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff, mit weißer Oberfläche und 3 Scheiben - Isolierverglasung, mit Dreh-Kipp-Beschlag

Fensterbänke außen: Aluminium Sohlbänke, weiß

Fensterbänke innen: Werzalith-Fensterbänke, weiß

Hauseingangstüren: aus Alu-Portal mit Glasausschnitt

### 2.14.4. Lüftung, Heizung, Kanal, Photovoltaik

Lüftung: Die Häuser werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet (jede Wohneinheit separat). Die Luft- Wärmeverteilung erfolgt über Kunststoffkanäle und wird in den Wohnräumen eingebracht. Die Abluft erfolgt im Bad, WC und Küche, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist. Mit der aus der Abluft entnommenen Wärme wird die Zuluft erwärmt.

Heizung: Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgt für jede Wohneinheit separat über eine zentrale Wärmepumpe. Die Raumheizung erfolgt mittels Flächenheizung (Fußbodenheizung).

Kanal: Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC.

Photovoltaik: Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage mit ca. 24m<sup>2</sup> Modulfläche samt Wechselrichter zur Reduzierung des allgemeinen Strombedarfs montiert.

## 2.15. Ausstattungsbeschreibung

### 2.15.1. Fußböden, Decken und Wände

Fußbodenbeläge: im Bad und WC Fliesen  
im Vorraum und Abstellraum Fliesen samt Sockelleisten  
in Wohnküche, Zimmer, Diele, Flur und Schrankraum Fertigparkett mit Sesselleiste  
auf der Terrasse oder Loggia Betonestrichplatten  
in den allgemeinen Lagerungsräumen Estrich versiegelt

Wandverfliesung: im Bad und WC Wände bis Türzargenoberkante

Malerei: Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gemalt (Farbton weiß)

Anstrich: im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen, grundiert und weiß lackiert. Im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt und pulverbeschichtet ausgeführt.

### 2.15.2. Türen

Wohnungseingangstüre: Vollbautüre aus Holz in EI2-30 mit Doppelfalz, weiß lackiert, Klimaklasse III, in einbruchhemmender Ausführung, Sicherheitsbeschlag, Einbauzylinder, innen mit Drücker und außen mit Knopf und Rosetten, mit Weitwinkelspion und Namensschild.

Innentüren: Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit Rosetten und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel, in Wohnküche mit Glaslichte, beim Bad und WC mit WC-Beschlag.

### 2.15.3. Sanitäre Einrichtung

WC: Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß

Bad: Waschtisch, weiß, WT-Einhandarmatur, Badewanne mit Einhandmischer und Brausgarnitur, Waschmaschinenanschluss

Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspülanschluss

Terrasse: frostsicherer Gartenanschluss im EG

### 2.15.4. Elektroinstallationen

WC: ein Deckenauslass mit Ausschalter

Bad: ein Deckenauslass mit Ausschalter  
ein Wandauslass mit Ausschalter  
zwei Einfachsteckdosen Feuchtraum  
eine Badewannenerdung

Wohnküche (Kochbereich): ein Deckenauslass mit Ausschalter  
zwei Doppelsteckdosen  
eine Einfachsteckdose Kühlschrank  
eine Einfachsteckdose Geschirrspüler  
ein Kraftauslass E-Herd  
ein Wandauslass für Dunstabzug (Umlufthaube)  
ein Wandauslass für Beleuchtung

Wohnküche (Wohnbereich): ein Deckenauslass mit zwei Wechselschalter  
ein Deckenauslass mit Ausschalter  
ein Ausschalter für Außenleuchte auf Terrasse  
drei Einfachsteckdosen  
zwei Doppelsteckdosen  
eine Antennensteckdose für TV  
ein Leerrohr Internet  
ein Regler Raumthermostat  
ein Regler Wohnraumlüftung  
ein Rauchmelder

je Zimmer: ein Deckenauslass mit Ausschalter  
vier Einfachsteckdosen  
ein Leerrohr samt Dose für TV, Telefon/Internet  
ein Rauchmelder

Vorraum: ein Deckenauslass mit drei Taster  
eine Klingel  
eine Einfachsteckdose  
ein Leerrohr samt Dose für Telefon  
ein Leerrohr samt Dose für IT  
ein Rauchmelder  
ein Auslass für Fußbodenheizungsverteiler

Diele:	ein Deckenauslass mit zwei Wechselschaltern
Abstellraum:	eine Einfachsteckdose ein Wohnungsverteiler ein Anschluss für Wohnungsstation
Terrasse & Loggia:	ein Wandauslass mit Leuchte eine Einfachsteckdose Feuchtraum
vor Wohnungstür:	ein Klingeltaster
Antennenanlage:	Es ist eine Multi- Satellitenanlage vorgesehen, die Anschlüsse sind in Wohn- bzw. Schlafräumen.
Telefonleerverrohrung:	Für das Telefon wird ein Leerrohrsystem mit Vorspanndraht vorgesehen

## 2.16. Sonstiges

Müllplätze:	Der Müllraum ist neben dem Hauseingang angeordnet
Fahrradabstellplätze:	Es ist ein allgemeiner Fahrradabstellraum vorgesehen
PKW-Stellplätze:	Für jede Wohneinheit steht ein PKW-Stellplatz (drei überdachte und drei PKW-Stellplätze im Freien) zur Verfügung.
Kinderspielplatz:	An der südlichen Grundgrenze ist der Kinderspielplatz angeordnet
Allgemein:	Der Briefkasten ist für jede Wohneinheit neben der Hauseingangstür angeordnet. Die Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Maschengitterzaun eingezäunt. Die Grünflächen werden humusiert und besämt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt für die ganze Wohnhausanlage vom örtlichen Trinkwassernetz.

## 2.17. Energieausweis

### 2.17.1. Wichtiger Hinweis

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

### 2.17.2. 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.

### 2.17.3. Sonderwünsche und Übergabe

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