

Pframa

Unendliche Weiten.

- 16 Wohneinheiten in Doppel- und Viertelhäusern (Bauteil 2)
- Miete mit Kaufrecht
- Wohnzuschuss möglich
- Terrasse und Eigengarten
- PKW-Abstellplätze im Freien bzw. Garage

Weitere Infos erhalten Sie:

T 0676/3666742
Hr. Ista (vor Ort)

T 02236/405-157
Fr. Sulzbacher



A: DI Hermann Schmidt

Symbolbild: Pframa | An der B3

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

Wir bauen. Sie wohnen.

NÖ Wohnbaugruppe.



Unsere Partner.



UNIQA



ARCHITEKT SCHMIDT ZT GmbH
Griesgasse 28, A-2340 Mödling, Tel. 02253/22006
Gebösstraße 1, A-2521 Trumau, Tel. 02253/22006

Unser Prospekt.

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**September 2014**) 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

Inhaltsverzeichnis

2	Objektübersicht	40	Kosten und Finanzierung
2	Fertigstellung	40	Finanzierung
2	Finanzierung	40	Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung
2	Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung	40	Einkommen
2	Planung	40	Hauptwohnsitz
2	Generalunternehmer	40	Darlehen
2	Information und Beratung	40	Förderungsdarlehen
2	Gemeindeinformation	41	Hypothekendarlehen
2	Lage der Gemeinde	41	Weitere Hypothekendarlehen
2	Objektstandort	41	Barmittel (Finanzierungsbeitrag)
2	geplante Objektansicht	42	Wohnzuschuss
3	Wohnungsinformation	42	Die Höhe des Wohnzuschusses
3	Topographie	42	Der Wohnungsaufwand
4	Finanzierungsübersicht	42	Die förderbare Nutzfläche
5	Übersichtspläne	43	Wohnzuschuss im Überblick
5	Übersichtslageplan Viertelhaus 225/15	44	Beilage B
6	Übersichtslageplan Viertelhaus 225/8	45	Monatliches Entgelt
7	Übersichtslageplan Doppelhäuser 13-20	45	Miete
8	Grundrisse Viertelhaus	45	Betriebskosten (Akonto)
8	Viertelhaus 08 Erdgeschoß	45	Verwaltungskosten
9	Viertelhaus 08 Obergeschoß	45 ...	Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt
10	Viertelhaus 09 Erdgeschoß	45	Förderungsdarlehen
11	Viertelhaus 09 Obergeschoß	45	Darlehen der Immo Bank
12	Viertelhaus 10 Erdgeschoß	46	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten
13	Viertelhaus 10 Obergeschoß	46	Vergebührungskosten
14	Viertelhaus 11 Erdgeschoß	46	Steuerfreibeträge
15	Viertelhaus 11 Obergeschoß	46	Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit
16	Grundrisse Viertelhaus	46	Baubeschreibung
16	Viertelhaus 09 Erdgeschoß	46	Fundamente
17	Viertelhaus 09 Obergeschoß	46	Decken und Wände
18	Viertelhaus 10 Erdgeschoß	47	Dach, Fenster und Türen
19	Viertelhaus 10 Obergeschoß	47	Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin, Photovoltaik
20	Viertelhaus 11 Erdgeschoß	47	Ausstattungsbeschreibung der Wohneinheiten
21	Viertelhaus 11 Obergeschoß	47	Fußböden, Decken und Wände
22	Viertelhaus 12 Erdgeschoß	47	Türen
23	Viertelhaus 12 Obergeschoß	48	Sanitäre Einrichtung
24	Grundrisse Doppelhäuser 13-20	48	Elektroinstallationen
24	Doppelhaus 13 Erdgeschoß	49	Sonstiges
25	Doppelhaus 13 Obergeschoß	49	Energieausweis
26	Doppelhaus 14 Erdgeschoß	49	Wichtiger Hinweis
27	Doppelhaus 14 Obergeschoß	49	Rechtsnatur des Energieausweises
28	Doppelhaus 15 Erdgeschoß	49	Sonderwünsche und Übergabe
29	Doppelhaus 15 Obergeschoß		
30	Doppelhaus 16 Erdgeschoß		
31	Doppelhaus 16 Obergeschoß		
32	Doppelhaus 17 Erdgeschoß		
33	Doppelhaus 17 Obergeschoß		
34	Doppelhaus 18 Erdgeschoß		
35	Doppelhaus 18 Obergeschoß		
36	Doppelhaus 19 Erdgeschoß		
37	Doppelhaus 19 Obergeschoß		
38	Doppelhaus 20 Erdgeschoß		
39	Doppelhaus 20 Obergeschoß		

1. Objektübersicht

In 2305 Pframa, an der B3 wird eine Wohnhausanlage in Niedrigenergiebauweise (Doppelhäuser: HWB 31 | Viertelhäuser: HWB 30) mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung errichtet. Es entstehen insgesamt 16 Wohneinheiten in Doppel- und Viertelhäusern, welche über eine Terrasse und einen Eigengarten verfügen. Je Wohneinheit der Viertelhäuser stehen zwei PKW-Abstellplätze im Freien, je Doppelhaus je ein PKW-Abstellplatz im Freien und in der Garage zur Verfügung. Für die gesamte Anlage wird ein Kinderspielplatz und eine Trinkwasserbrunnenanlage errichtet. Jede Wohneinheit verfügt über einen Technikraum, die Beheizung und Warmwasserzufuhr erfolgt über eine Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage.

1.1. Fertigstellung

Die Wohnhausanlage wird voraussichtlich im Frühjahr 2015 fertig gestellt.

1.2. Finanzierung

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

1.3. 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

1.4. Planung

Architekt Dipl. Ing. Hermann Schmidt
2340 Mödling, Hauptstraße 19-21/4
T 02236/865070 | F 02236/865070-31
www.architektenschmidt.at | office@architektenschmidt.at

1.5. Generalunternehmer

Arge Pframa B3
Swietelsky - Strabag
3106 St. Pölten, Ernst-Maerker-Str. 20
T 02253/20050 (Swietelsky)

1.6. Information und Beratung

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

Herr Ista: T 0676/3666742

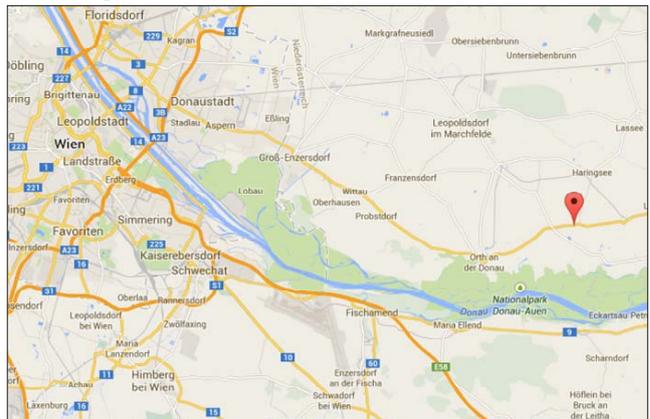
Frau Sulzbacher: T 02236/405-157

1.7. Gemeindeinformation

Am Rand des Nationalparks Donau Auen, im Weinviertel, liegt die Marktgemeinde Eckartsau auf einer Seehöhe von 147 Metern. Das Gemeindegebiet umfasst mit einer Fläche von 40 Quadratkilometern die Dorfgemeinde Pframa mit ca. 230 Einwohnern. Mit ca. 1200 Einwohnern gehört die Marktgemeinde Eckartsau zum Bezirk Gänserndorf. Pframa ist ca. 35km von Wien, und 10 km von der Staatsgrenze der Slowakei entfernt. Zu den Sehenswürdigkeiten zählt

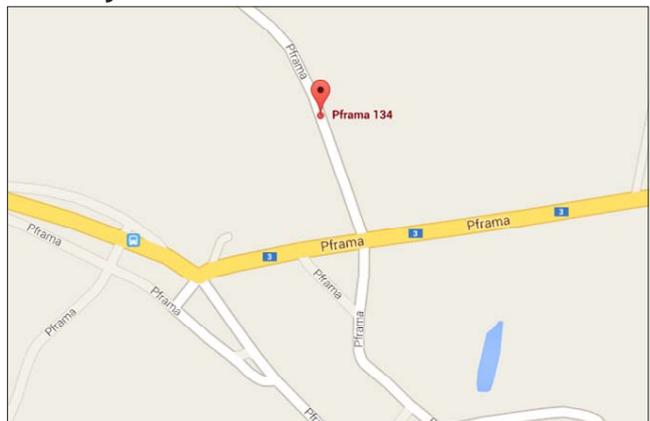
das Jagdschloss Eckartsau, welches das „Österreichische Museumsgütesiegel“ erhalten hat. Es liegt mitten im Nationalpark Donau Auen und fügt sich perfekt in die unberührte Natur ein. Der Nationalpark Donau Auen ist einer der letzten unverbauten Flussauen in Mitteleuropa. Eine große Tier- und Pflanzenwelt konnte dort erhalten werden, welche man bei einer Wanderung, Bootsfahrt oder Kutschfahrt bewundern kann. Mehrere Vereine sorgen für ein kulturelles und gesellschaftliches Miteinander.

1.8. Lage der Gemeinde



Kartenausschnitt © 2014 Google - Kartendaten

1.9. Objektstandort



Kartenausschnitt © 2014 Google - Kartendaten

1.10. geplante Objektansicht



A: DI Hermann Schmidt

Symbolbild: An der B3

2. Wohnungsinformation

2.1. Topographie

Haustyp	Haus	Raumprogramm							Wohn- nutzflä- che	Fläche Terrasse	Fläche Garten	Flä- che Heiz- raum	Anzahl Abstell- plätze	An- zahl Gara- gen
		Zi	Wohn- küche	SR	Bad/ WC	WC	Vorr, Diele	AR						
Grundstück Nummer 225/15														
Viertel- haus 01	08	2	1	1	1	1	2	1	75,61	12,42	72,07	5,12	2	-
	09	2	1	1	1	1	2	1	75,61	12,42	71,09	5,12	2	-
	10	2	1	1	1	1	2	1	86,05	15,23	90,00	5,12	2	-
	11	2	1	1	1	1	2	1	86,05	15,23	79,45	5,12	2	-
Grundstück Nummer 225/8														
Viertel- haus 02	09	2	1	1	1	1	2	1	75,61	12,42	74,53	5,12	2	-
	10	2	1	1	1	1	2	1	86,05	15,23	52,65	5,12	2	-
	11	2	1	1	1	1	2	1	75,61	12,42	67,80	5,12	2	-
	12	2	1	1	1	1	2	1	86,05	15,23	71,93	5,12	2	-
Doppel- haus 01	13	3	1	-	1	1	2	1	104,07	25,29	112,38	4,97	1	1
	14	3	1	-	1	1	2	1	104,07	25,29	112,73	4,97	1	1
	15	3	1	-	1	1	2	1	104,07	25,29	112,79	4,97	1	1
	16	3	1	-	1	1	2	1	104,07	25,29	112,85	4,97	1	1
	17	3	1	-	1	1	2	1	104,07	25,29	112,90	4,97	1	1
	18	3	1	-	1	1	2	1	104,07	25,29	112,97	4,97	1	1
	19	3	1	-	1	1	2	1	104,07	25,29	113,01	4,97	1	1
20	3	1	-	1	1	2	1	104,07	25,87	61,05	4,97	1	1	
Summe gesamt									1.479,20	313,50	1.430,20	80,72	24	8

2.2. Finanzierungsübersicht

Vergabe durch	Top Nr.	Wohnnutzfl. m ²	Gartenfläche m ²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) ¹⁾	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen, nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw.kosten ²⁾	voraussichtl. mtl. Kosten je Abstellplatz bzw. je Garage ca.	Bereits vermietet
 NBG	225/15/8	75,61	72	€ 185.781,41	€ 34.066,30	€ 151.715,11	€ 637,15	€ 10,00	
 NBG	225/15/9	75,61	71	€ 185.755,41	€ 34.040,30	€ 151.715,11	€ 637,15	€ 10,00	
 Wohnservice	225/15/10	86,05	90	€ 211.085,06	€ 38.421,59	€ 172.663,47	€ 722,34	€ 10,00	
 NBG	225/15/11	86,05	79	€ 210.799,06	€ 38.135,59	€ 172.663,47	€ 722,32	€ 10,00	
 Wohnservice	225/8/9	75,61	75	€ 185.859,41	€ 34.144,30	€ 151.715,11	€ 637,16	€ 10,00	
 NBG	225/8/10	86,05	53	€ 210.123,06	€ 37.459,59	€ 172.663,47	€ 722,26	€ 10,00	
 NBG	225/8/11	75,61	68	€ 185.677,41	€ 33.962,30	€ 151.715,11	€ 637,14	€ 10,00	
 NBG	225/8/12	86,05	72	€ 210.617,06	€ 37.953,59	€ 172.663,47	€ 722,30	€ 10,00	
 NBG	225/8/13	104,07	112	€ 260.797,16	€ 51.975,69	€ 208.821,47	€ 869,90	€ 10,00/€ 24,00	
 Wohnservice	225/8/14	104,07	113	€ 260.823,16	€ 52.001,69	€ 208.821,47	€ 869,90	€ 10,00/€ 24,00	
 NBG	225/8/15	104,07	113	€ 260.823,16	€ 52.001,69	€ 208.821,47	€ 869,90	€ 10,00/€ 24,00	
 NBG	225/8/16	104,07	113	€ 260.823,16	€ 52.001,69	€ 208.821,47	€ 869,90	€ 10,00/€ 24,00	
 Wohnservice	225/8/17	104,07	113	€ 260.823,16	€ 52.001,69	€ 208.821,47	€ 869,90	€ 10,00/€ 24,00	
 NBG	225/8/18	104,07	113	€ 260.823,16	€ 52.001,69	€ 208.821,47	€ 869,90	€ 10,00/€ 24,00	
 NBG	225/8/19	104,07	113	€ 260.823,16	€ 52.001,69	€ 208.821,47	€ 869,90	€ 10,00/€ 24,00	
 NBG	225/8/20	104,07	61	€ 259.616,16	€ 50.794,69	€ 208.821,47	€ 869,80	€ 10,00/€ 24,00	

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

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



NÖ Wohnservice
Tel: 02742/22133
www.no-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.

2.3. Übersichtspläne

2.3.1. Übersichtslageplan

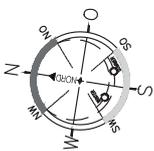
REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

VIERTELHAUS 2

GRST.NR.: 225/15

STAND JULI 2014



2.3.2. Übersichtslageplan

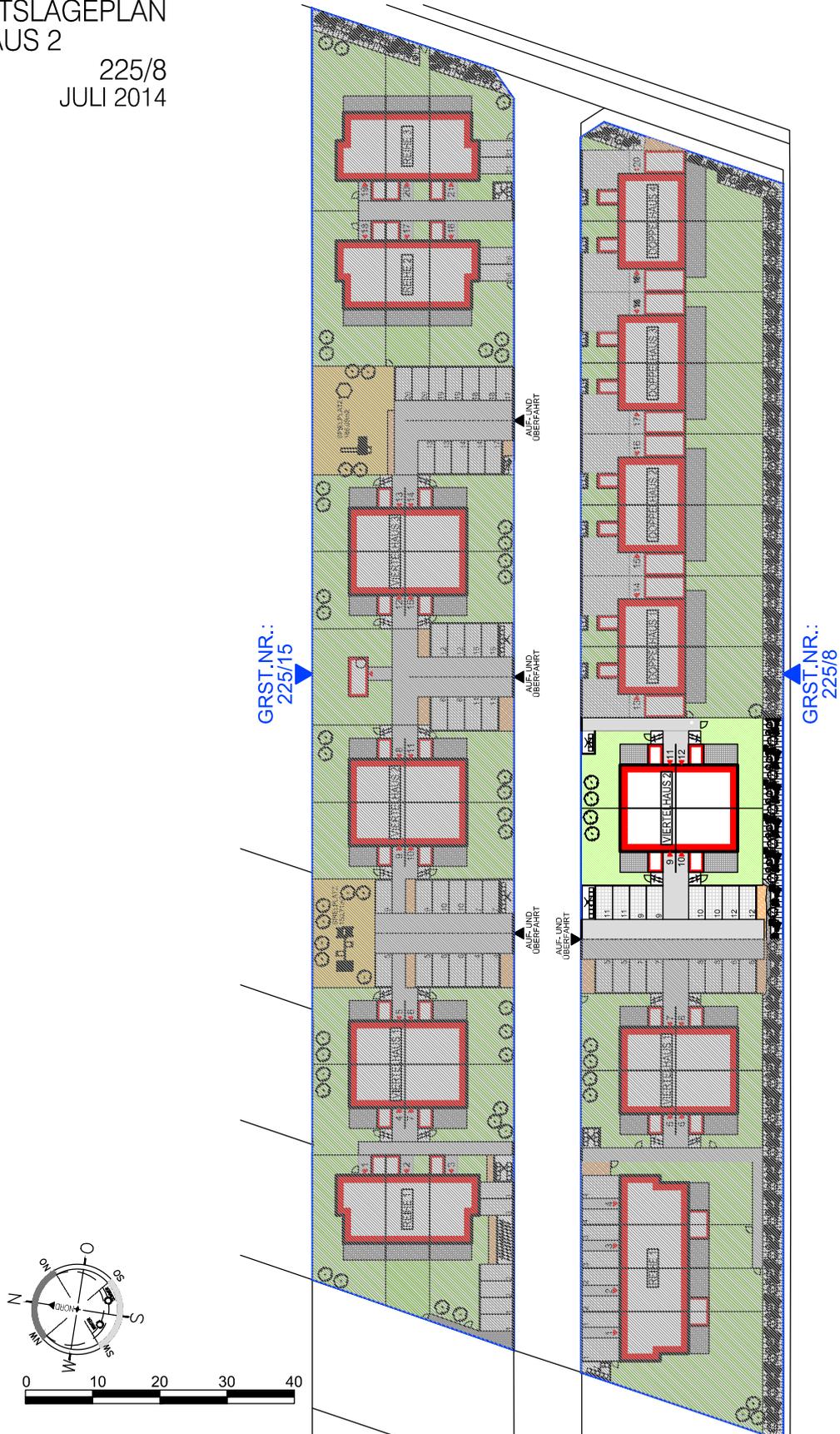
REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

VIERTELHAUS 2

GRST.NR.: 225/8

STAND JULI 2014



2.3.3. Übersichtslageplan

REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
DOPPELHÄUSER 13-20
GRST.NR.: 225/8
STAND JULI 2014

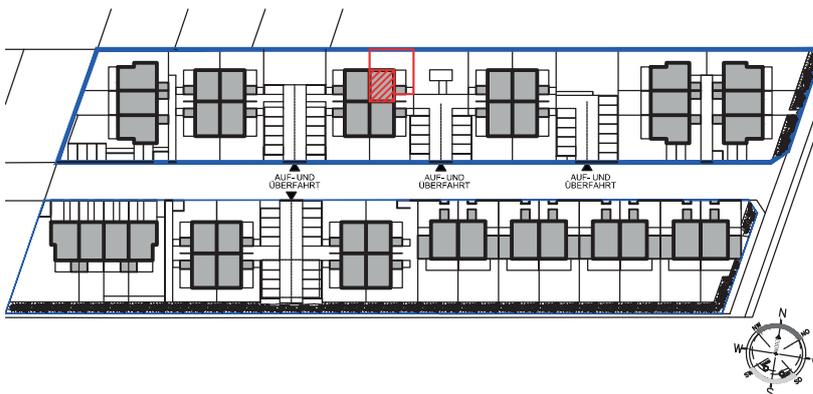


2.3.4. Grundrisse

REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

GRST.NR.: 225/15
 VIERTELHAUS
 ERDGESCHOSS
 HAUS 08

Wohnnutzfläche 75.61 m²
 Erdgeschoss 37.69 m²
 Obergeschoss 37.92 m²
 Eigengarten 72.07 m²
 Vorgarten ---
 Terrasse 12.42 m²
 Heizraum 5.12 m²
 Stellplatz 2

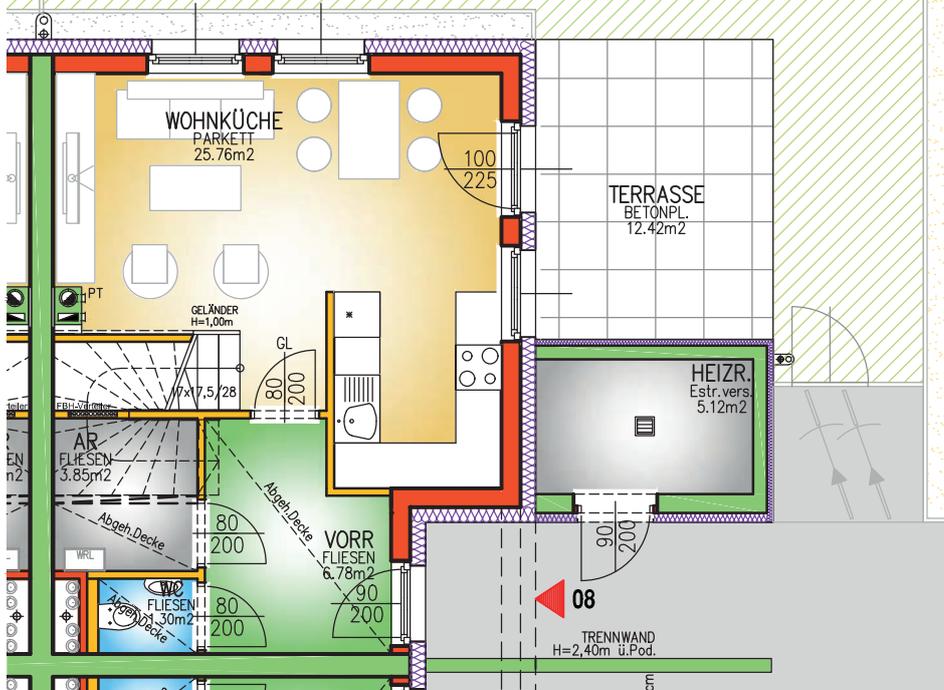
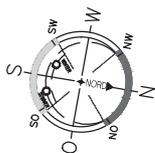


DRAHTZAUN H=1.00



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-
 ÄNDERUNGEN WÄHREND DER
 AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU-u.
 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG"
 STAND: JULI 2014



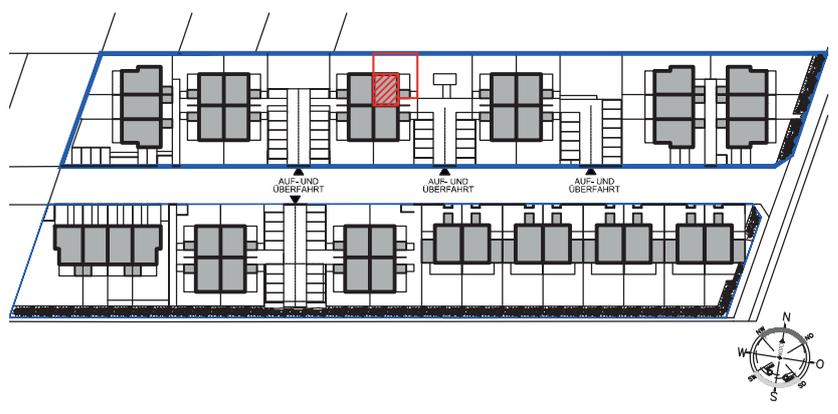
ERDGESCHOSS



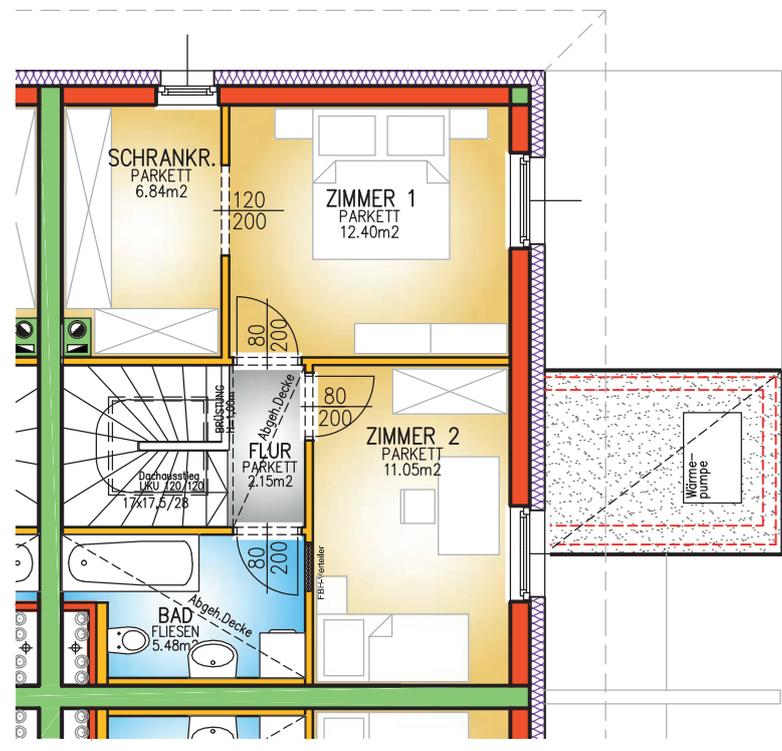
REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

GRST.NR.: 225/15
VIERTELHAUS HAUS 08
OBERGESCHOSS

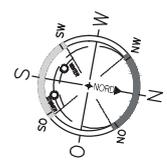
Wohnnutzfläche 75.61 m²
Erdgeschoss 37.69 m²
Obergeschoss 37.92 m²
Eigengarten 72.07 m²
Vorgarten ---
Terrasse 12.42 m²
Heizraum 5.12 m²
Stellplatz 2



Obergeschoss	
Haus 8	TOP 8
WNFL	75.61m ²
OG	37.92m ²



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-ÄNDERUNGEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN
AUSSTATTUNG SIEHE "BAU- u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG" STAND: JULI 2014



OBERGESCHOSS

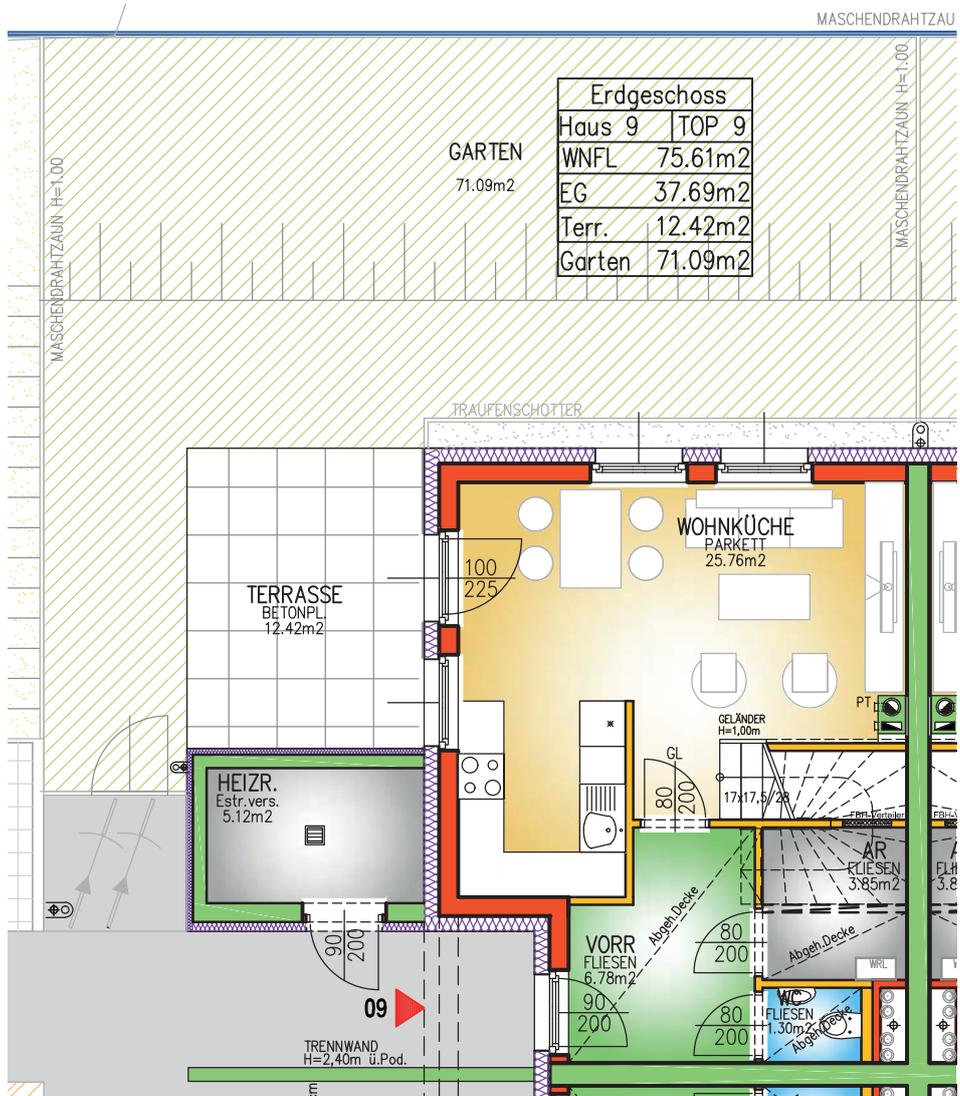
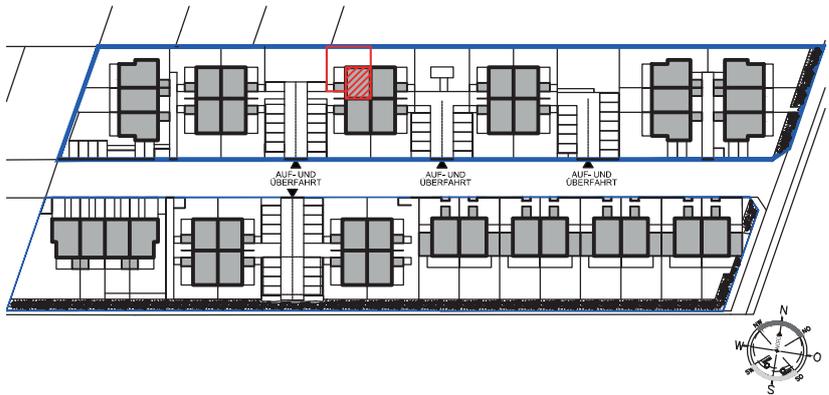


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 272 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

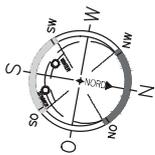
GRST.NR.: 225/15
 VIERTELHAUS HAUS 09
 ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche 75.61 m²
 Erdgeschoss 37.69 m²
 Obergeschoss 37.92 m²
 Eigengarten 71.09 m²
 Vorgarten ---
 Terrasse 12.42 m²
 Heizraum 5.12 m²
 Stellplatz 2



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-
 ÄNDERUNGEN WÄHREND DER
 AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU-u.
 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG"
 STAND: JULI 2014



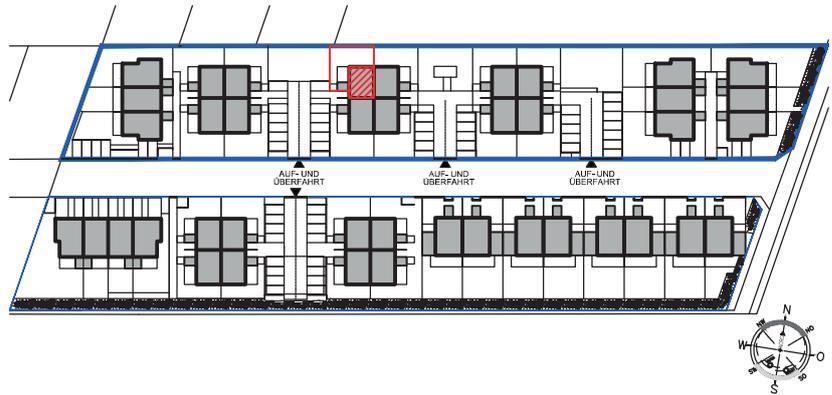
ERDGESCHOSS



REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

GRST.NR.: 225/15
VIERTELHAUS HAUS 09
OBERGESCHOSS

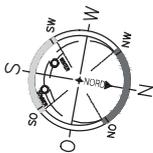
Wohnnutzfläche 75.61 m²
Erdgeschoss 37.69 m²
Obergeschoss 37.92 m²
Eigengarten 71.09 m²
Vorgarten ---
Terrasse 12.42 m²
Heizraum 5.12 m²
Stellplatz 2



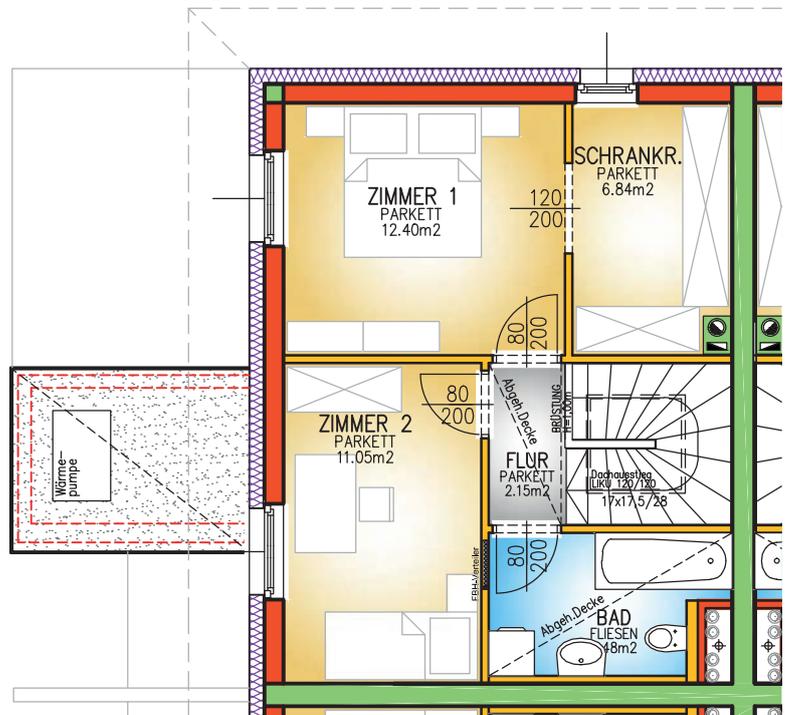
Obergeschoss	
Haus 9	TOP 9
WNFL	75.17m ²
OG	37.92m ²

DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-ÄNDERUNGEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU- u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG" STAND: JULI 2014



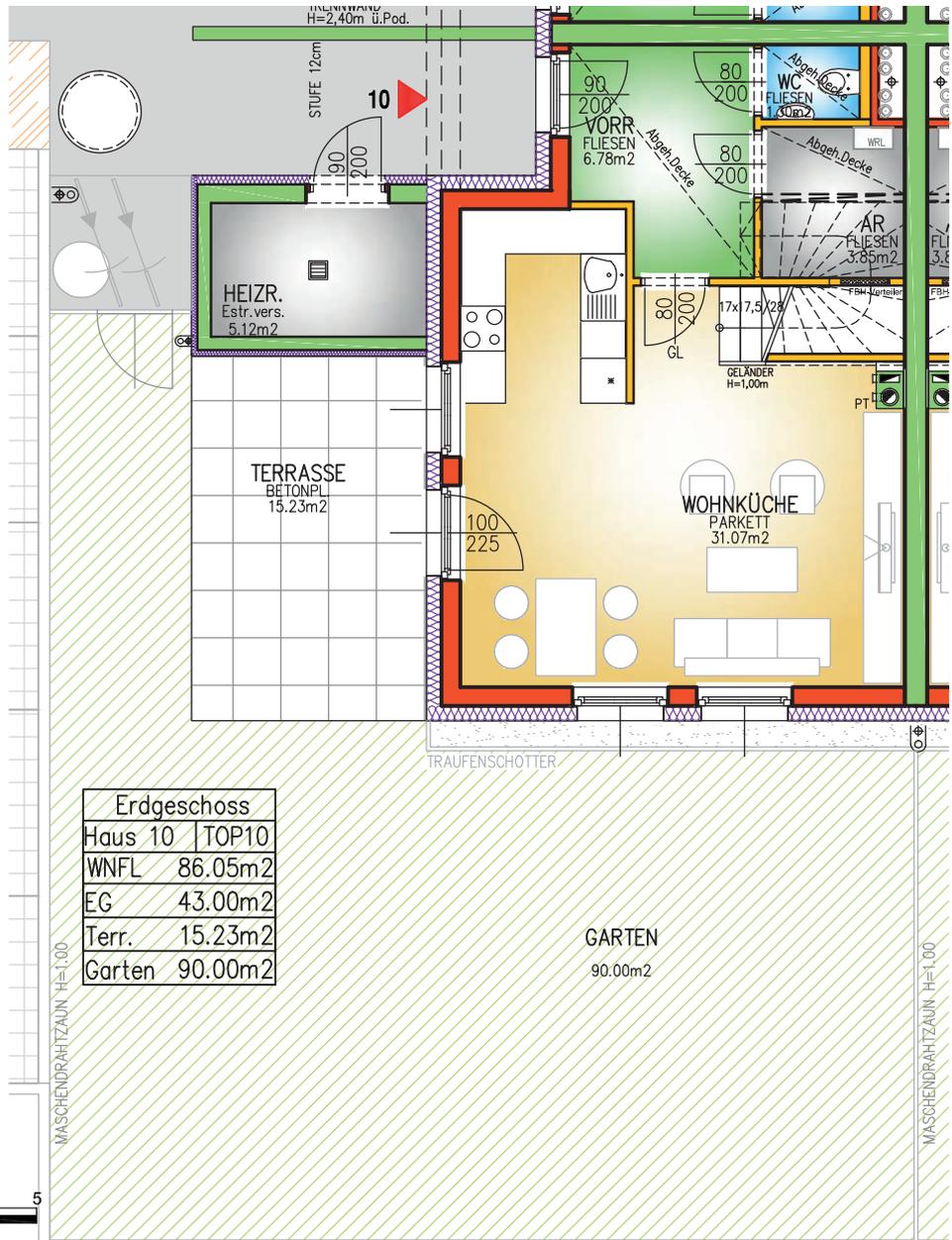
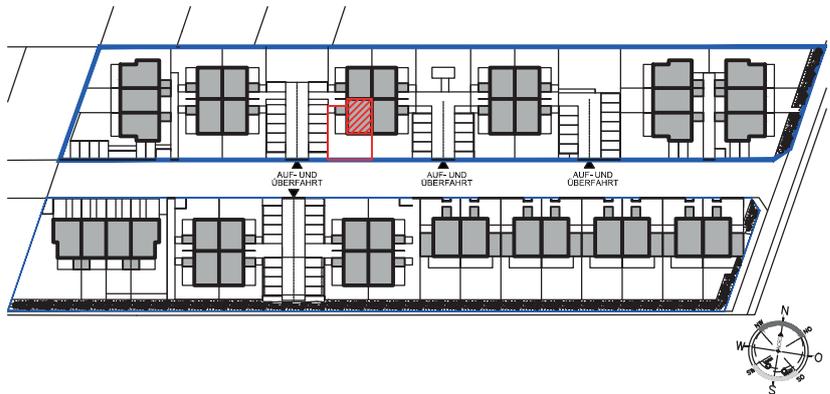
OBERGESCHOSS



REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

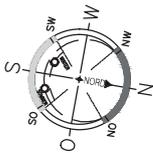
GRST.NR.: 225/15
 VIERTELHAUS
 ERDGESCHOSS HAUS 10

Wohnnutzfläche 86.05 m²
 Erdgeschoss 43.00 m²
 Obergeschoss 43.05 m²
 Eigengarten 90.00 m²
 Vorgarten ---
 Terrasse 15.23 m²
 Heizraum 5.12 m²
 Stellplatz 2



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-
 ÄNDERUNGEN WÄHREND DER
 AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU-u.
 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG"
 STAND: JULI 2014



ERDGESCHOSS

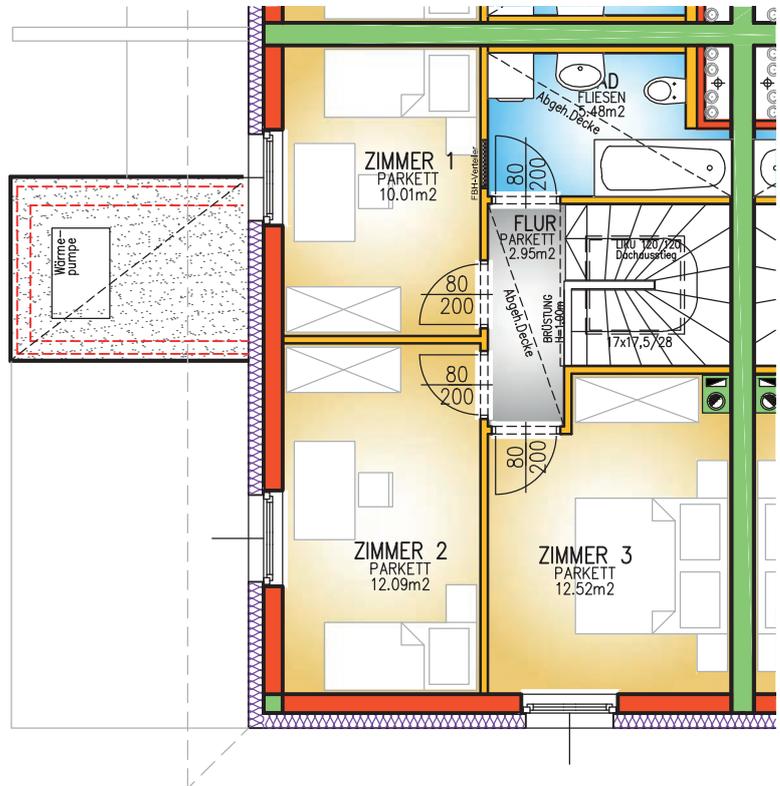
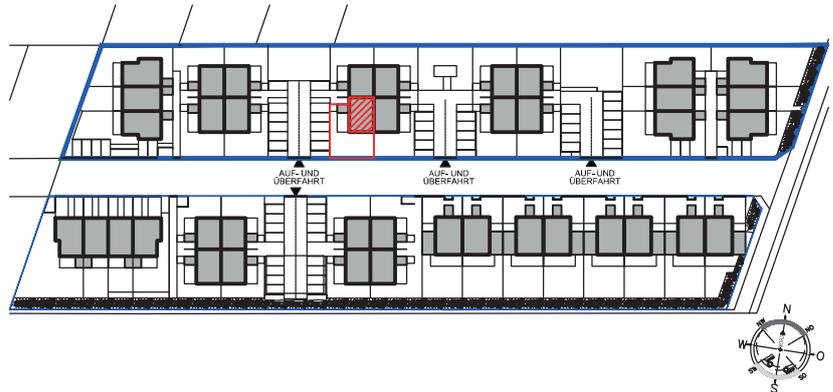


Erdgeschoss	
Haus 10	TOP10
WNFL	86.05m ²
EG	43.00m ²
Terr.	15.23m ²
Garten	90.00m ²

REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

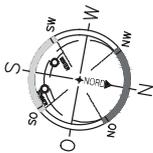
GRST.NR.: 225/15
VIERTELHAUS HAUS 10
OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche 86.05 m²
Erdgeschoss 43.00 m²
Obergeschoss 43.05 m²
Eigengarten 90.00 m²
Vorgarten ---
Terrasse 15.23 m²
Heizraum 5.12 m²
Stellplatz 2



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-ÄNDERUNGEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU-u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG" STAND: JULI 2014



OBERGESCHOSS

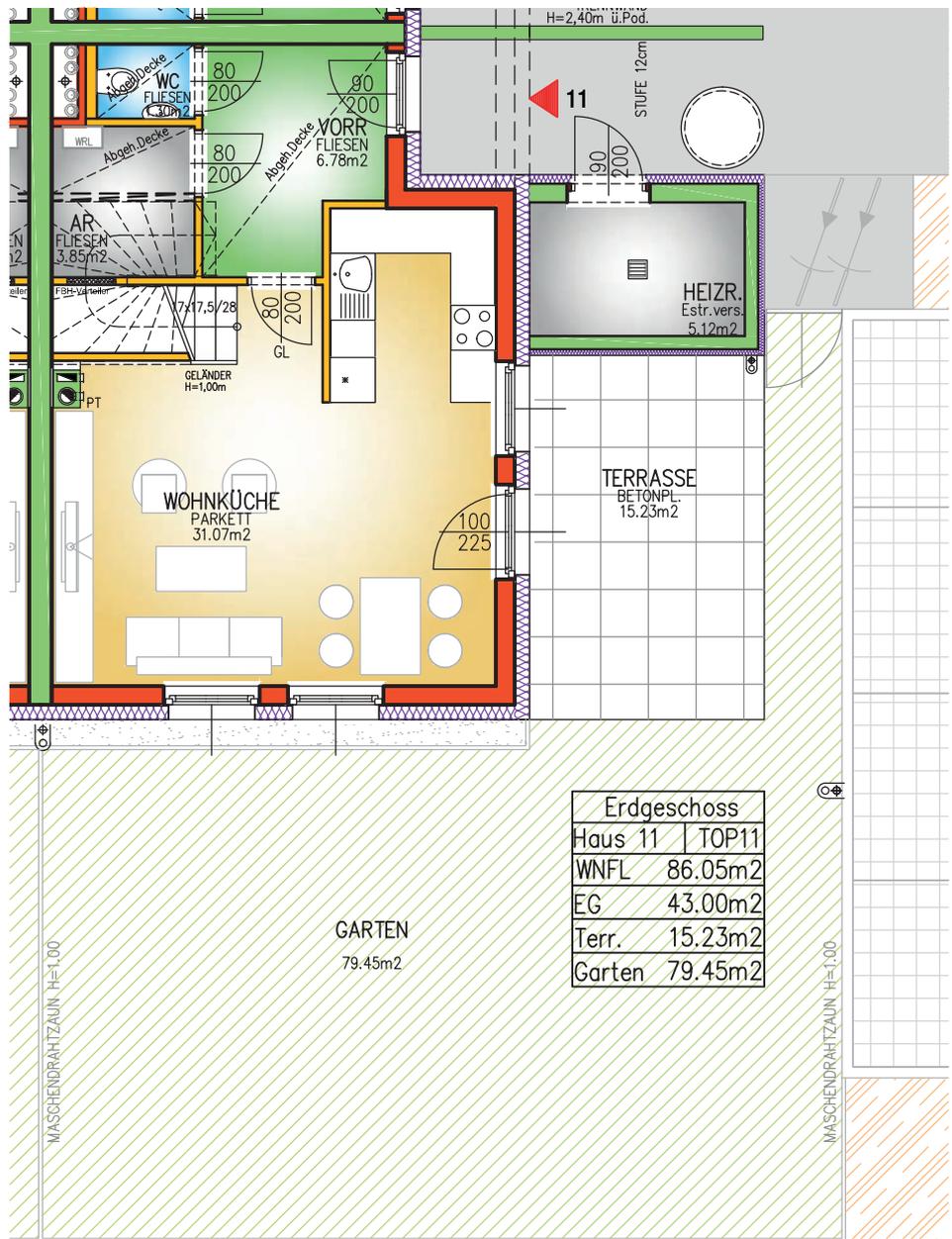
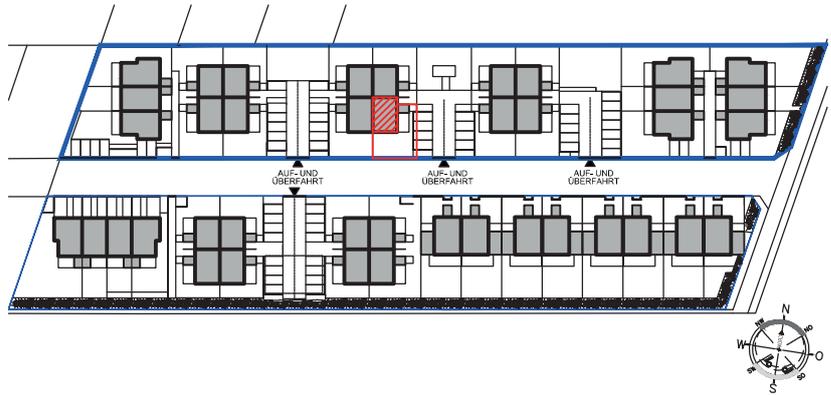


Obergeschoss	
Haus 10	TOP10
WNFL	86.05m ²
OG	43.05m ²

REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

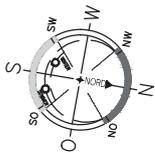
GRST.NR.: 225/15
 VIERTELHAUS
 ERDGESCHOSS
 HAUS 11

Wohnnutzfläche 86.05 m²
 Erdgeschoss 43.00 m²
 Obergeschoss 43.05 m²
 Eigengarten 79.45 m²
 Vorgarten ---
 Terrasse 15.23 m²
 Heizraum 5.12 m²
 Stellplatz 2



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-
 ÄNDERUNGEN WÄHREND DER
 AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU- u.
 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG"
 STAND: JULI 2014



ERDGESCHOSS

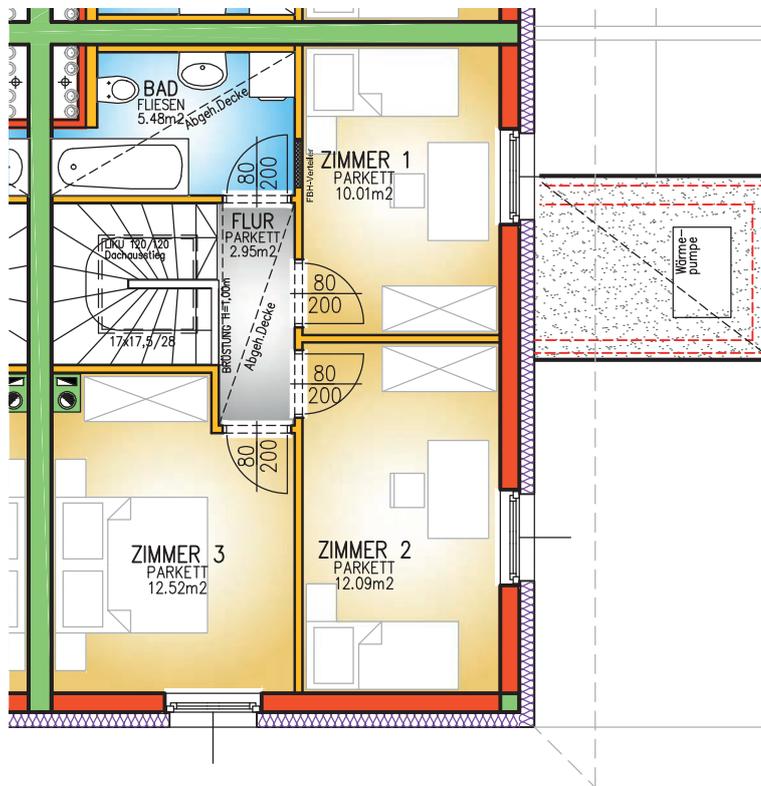
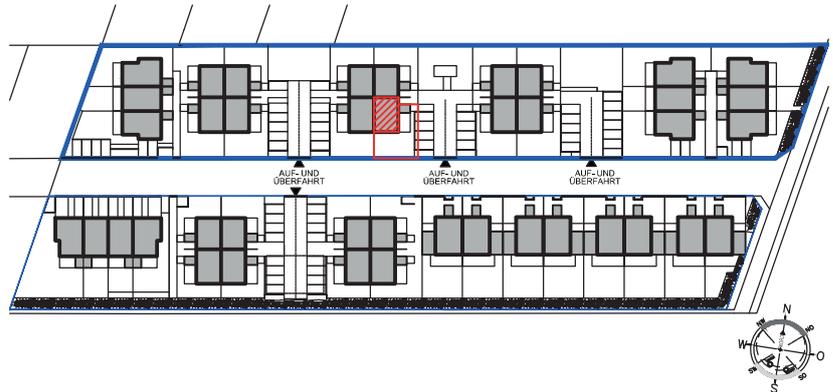


Erdgeschoss	
Haus 11	TOP11
WNFL	86.05m ²
EG	43.00m ²
Terr.	15.23m ²
Garten	79.45m ²

REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

GRST.NR.: 225/15
VIERTELHAUS HAUS 11
OBERGESCHOSS

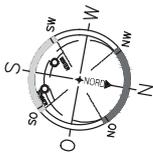
Wohnnutzfläche 86.05 m²
Erdgeschoss 43.00 m²
Obergeschoss 43.05 m²
Eigengarten 79.45 m²
Vorgarten ---
Terrasse 15.23 m²
Heizraum 5.12 m²
Stellplatz 2



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-ÄNDERUNGEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU-u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG" STAND: JULI 2014

Obergeschoss	
Haus 11	TOP11
WNFL	86.05m ²
OG	43.05m ²



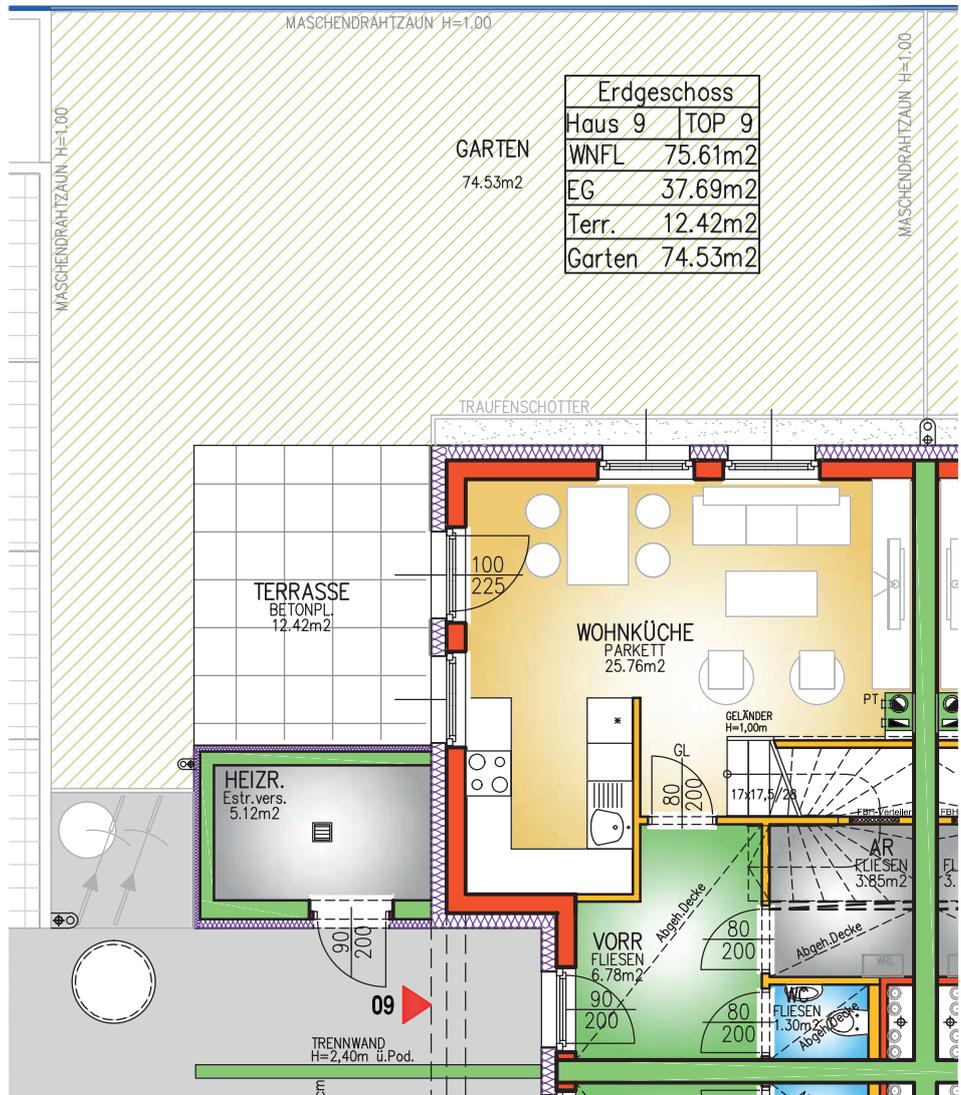
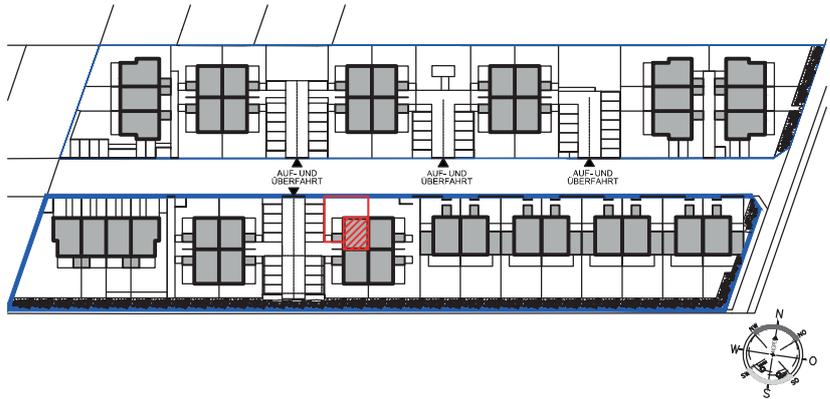
OBERGESCHOSS



REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

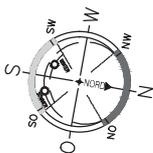
GRST.NR.: 225/8
 VIERTELHAUS HAUS 09
 ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche 75.61 m²
 Erdgeschoss 37.69 m²
 Obergeschoss 37.92 m²
 Eigengarten 74.53 m²
 Vorgarten ---
 Terrasse 12.42 m²
 Heizraum 5.12 m²
 Stellplatz 2



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-
 ÄNDERUNGEN WÄHREND DER
 AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU- u.
 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG"
 STAND: JULI 2014



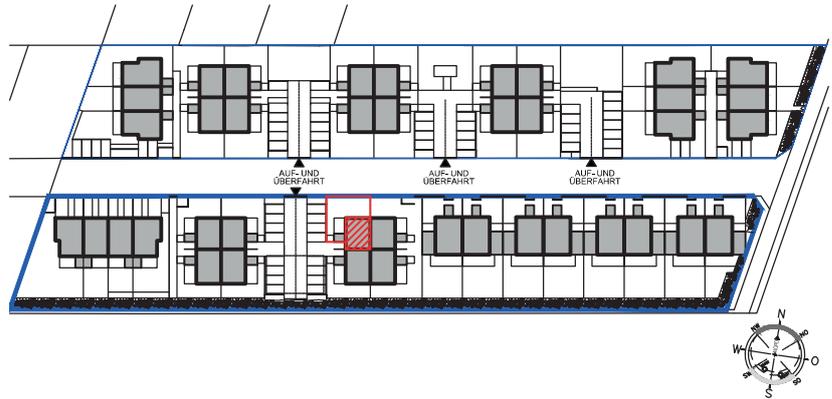
ERDGESCHOSS



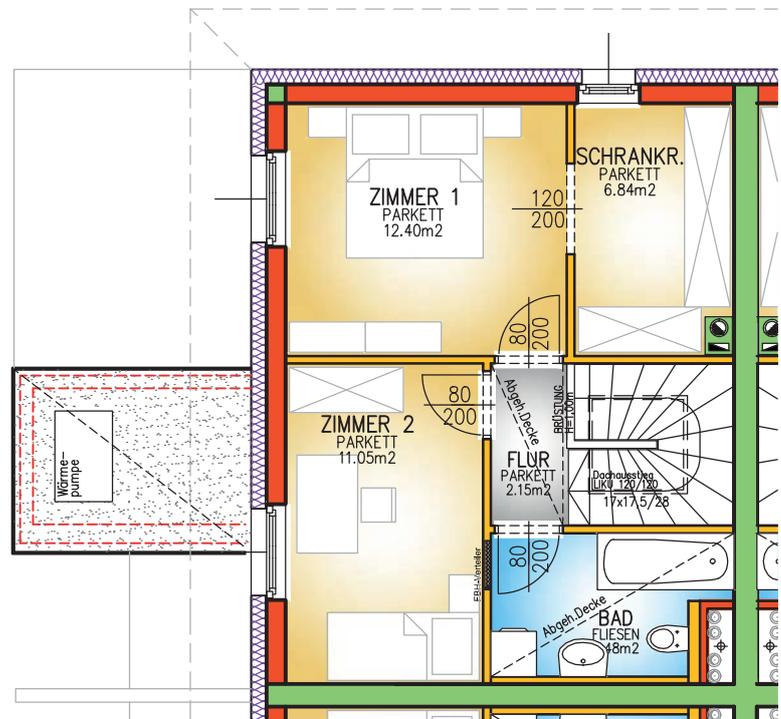
REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

GRST.NR.: 225/8
VIERTELHAUS HAUS 09
OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche 75.61 m²
Erdgeschoss 37.69 m²
Obergeschoss 37.92 m²
Eigengarten 74.53 m²
Vorgarten ---
Terrasse 12.42 m²
Heizraum 5.12 m²
Stellplatz 2

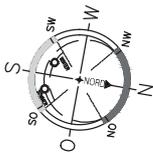


Obergeschoss	
Haus 9	TOP 9
WNFL	75.61m ²
OG	37.92m ²



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-ÄNDERUNGEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU- u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG" STAND: JULI 2014



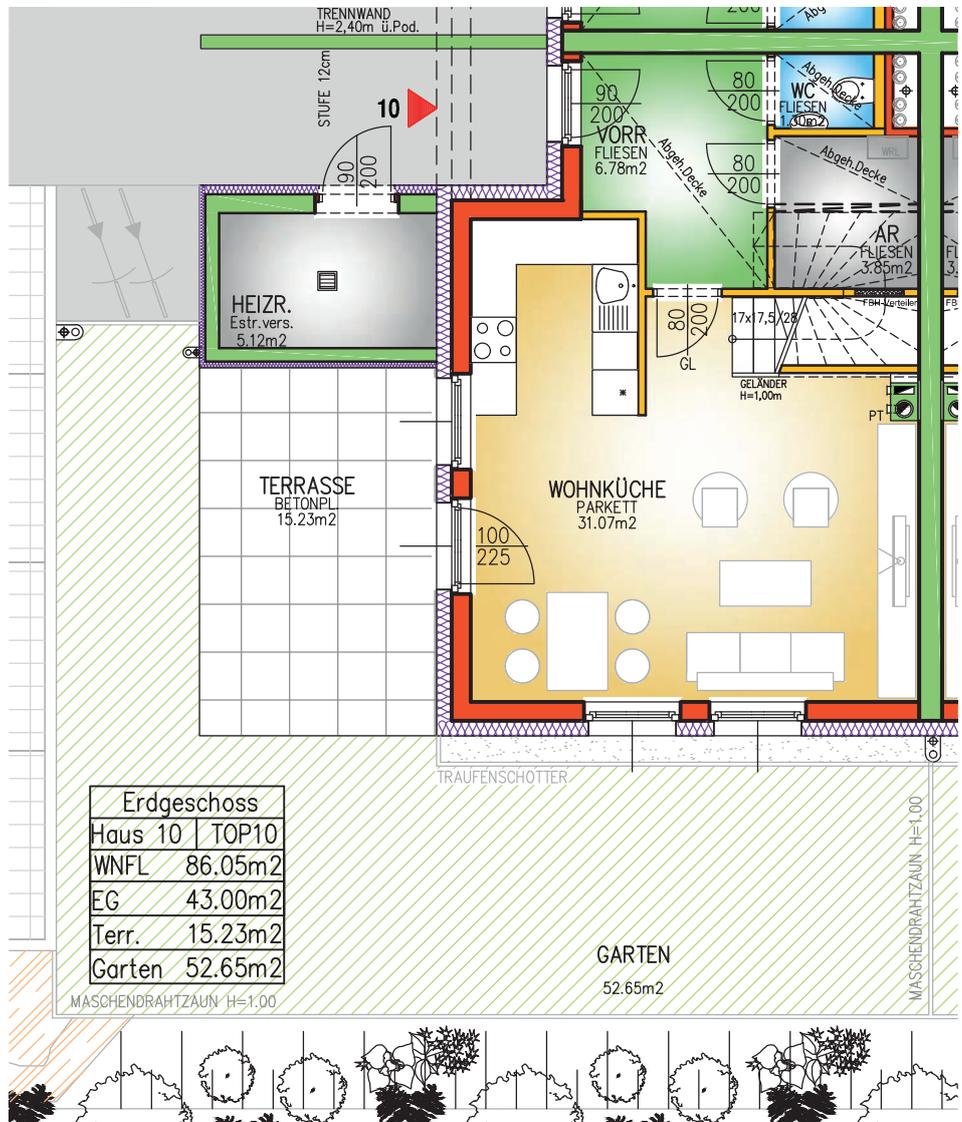
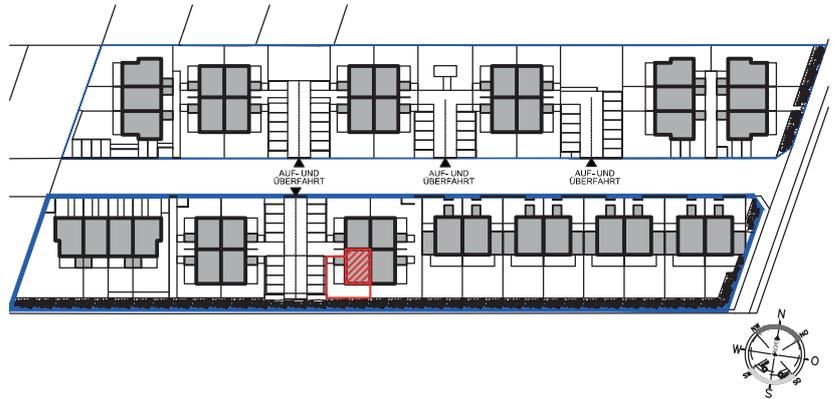
OBERGESCHOSS



REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

GRST.NR.: 225/8
 VIERTELHAUS
 ERDGESCHOSS
 HAUS 10

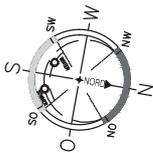
Wohnnutzfläche 86.05 m²
 Erdgeschoss 43.00 m²
 Obergeschoss 43.05 m²
 Eigengarten 52.65 m²
 Vorgarten ---
 Terrasse 15.23 m²
 Heizraum 5.12 m²
 Stellplatz 2



Erdgeschoss	
Haus 10	TOP10
WNFL	86.05m ²
EG	43.00m ²
Terr.	15.23m ²
Garten	52.65m ²

DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-
 ÄNDERUNGEN WÄHREND DER
 AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU- u.
 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG"
 STAND: JULI 2014



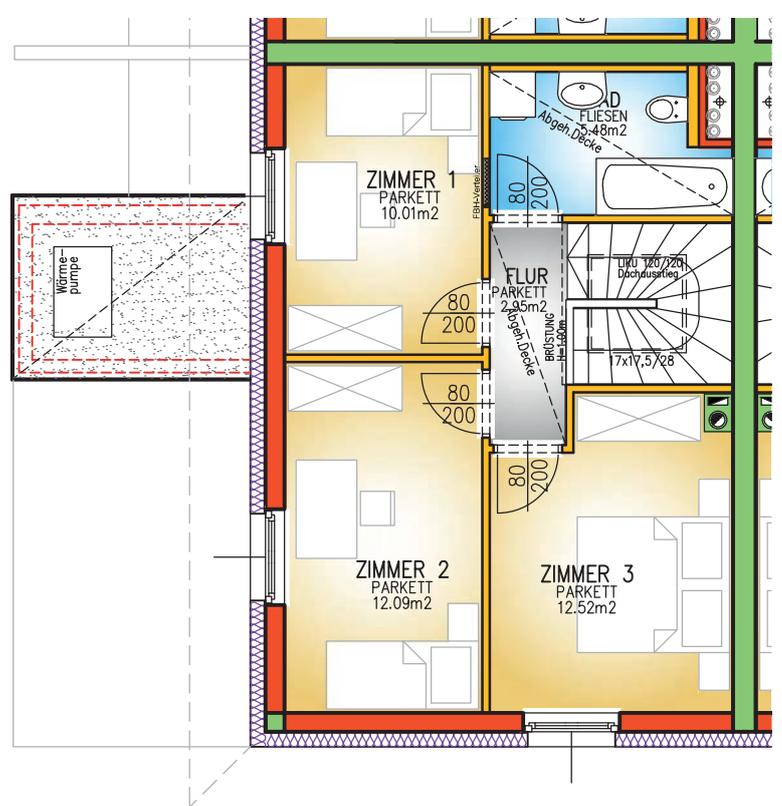
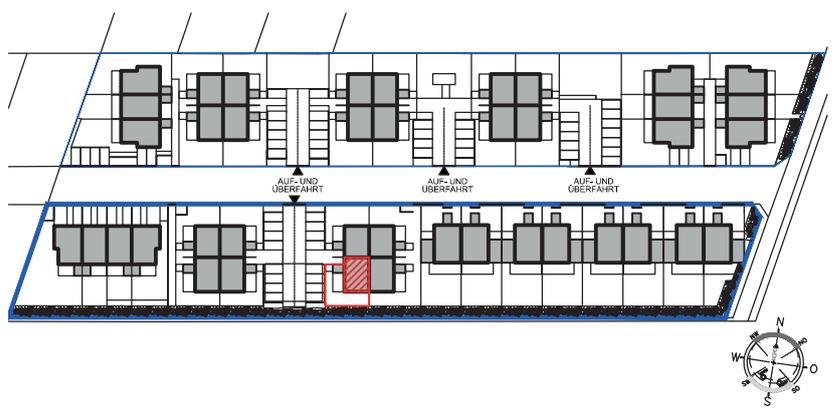
ERDGESCHOSS



REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

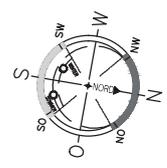
GRST.NR.: 225/8
VIERTELHAUS HAUS 10
OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche 86.05 m²
Erdgeschoss 43.00 m²
Obergeschoss 43.05 m²
Eigengarten 52.65 m²
Vorgarten ---
Terrasse 15.23 m²
Heizraum 5.12 m²
Stellplatz 2



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-ÄNDERUNGEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU-u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG" STAND: JULI 2014



OBERGESCHOSS



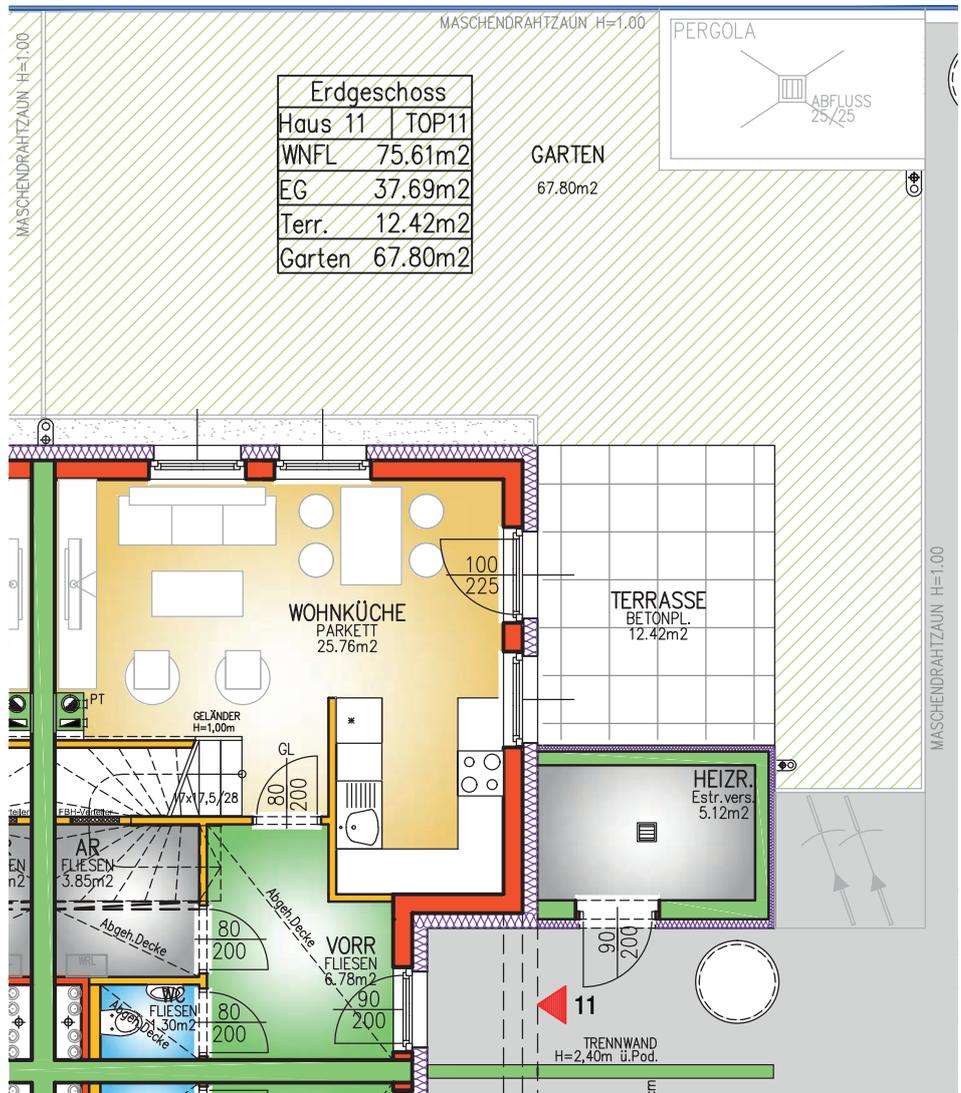
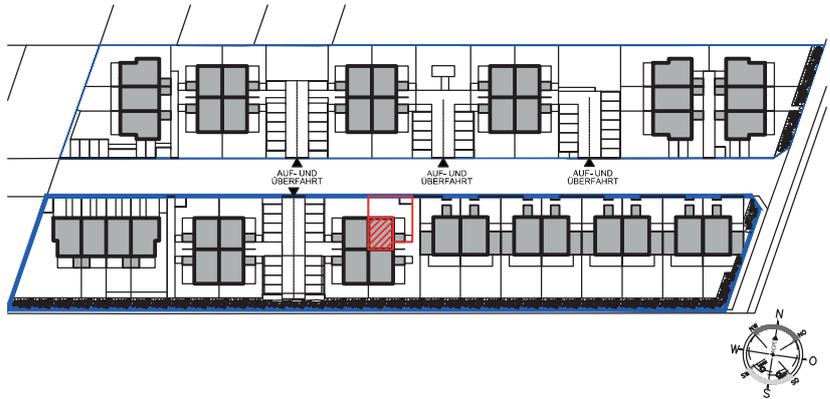
Obergeschoss	
Haus 10	TOP10
WNFL	86.05m ²
OG	43.05m ²

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 272 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

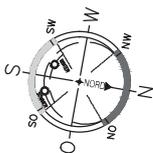
GRST.NR.: 225/8
 VIERTELHAUS HAUS 11
 ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche 75.61 m²
 Erdgeschoss 37.69 m²
 Obergeschoss 37.92 m²
 Eigengarten 67.80 m²
 Vorgarten ---
 Terrasse 12.42 m²
 Heizraum 5.12 m²
 Stellplatz 2



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-
 ÄNDERUNGEN WÄHREND DER
 AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU- u.
 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG"
 STAND: JULI 2014



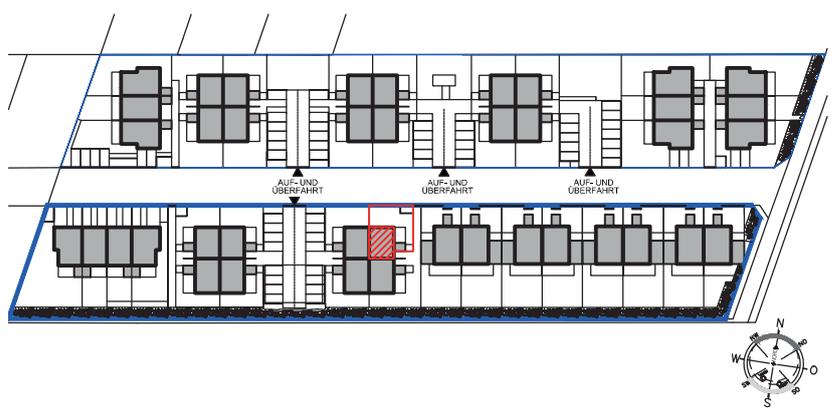
ERDGESCHOSS



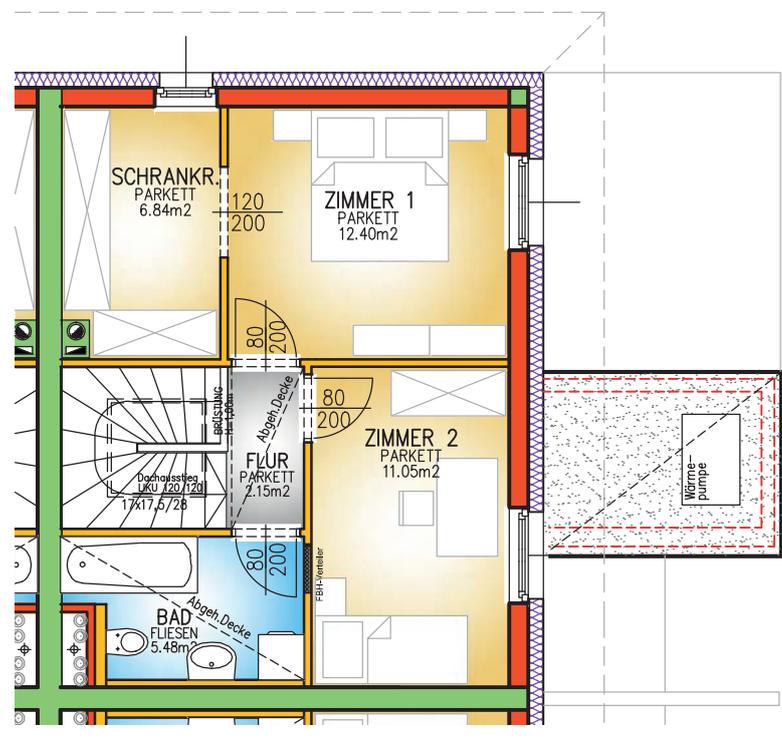
REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

GRST.NR.: 225/8
VIERTELHAUS
OBERGESCHOSS
HAUS 11

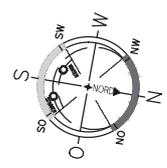
Wohnnutzfläche 75.61 m²
Erdgeschoss 37.69 m²
Obergeschoss 37.92 m²
Eigengarten 67.80 m²
Vorgarten ---
Terrasse 12.42 m²
Heizraum 5.12 m²
Stellplatz 2



Obergeschoss	
Haus 11	TOP11
WNFL	75.61m ²
OG	37.92m ²



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-ÄNDERUNGEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN
AUSSTATTUNG SIEHE "BAU-u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG" STAND: JULI 2014



OBERGESCHOSS

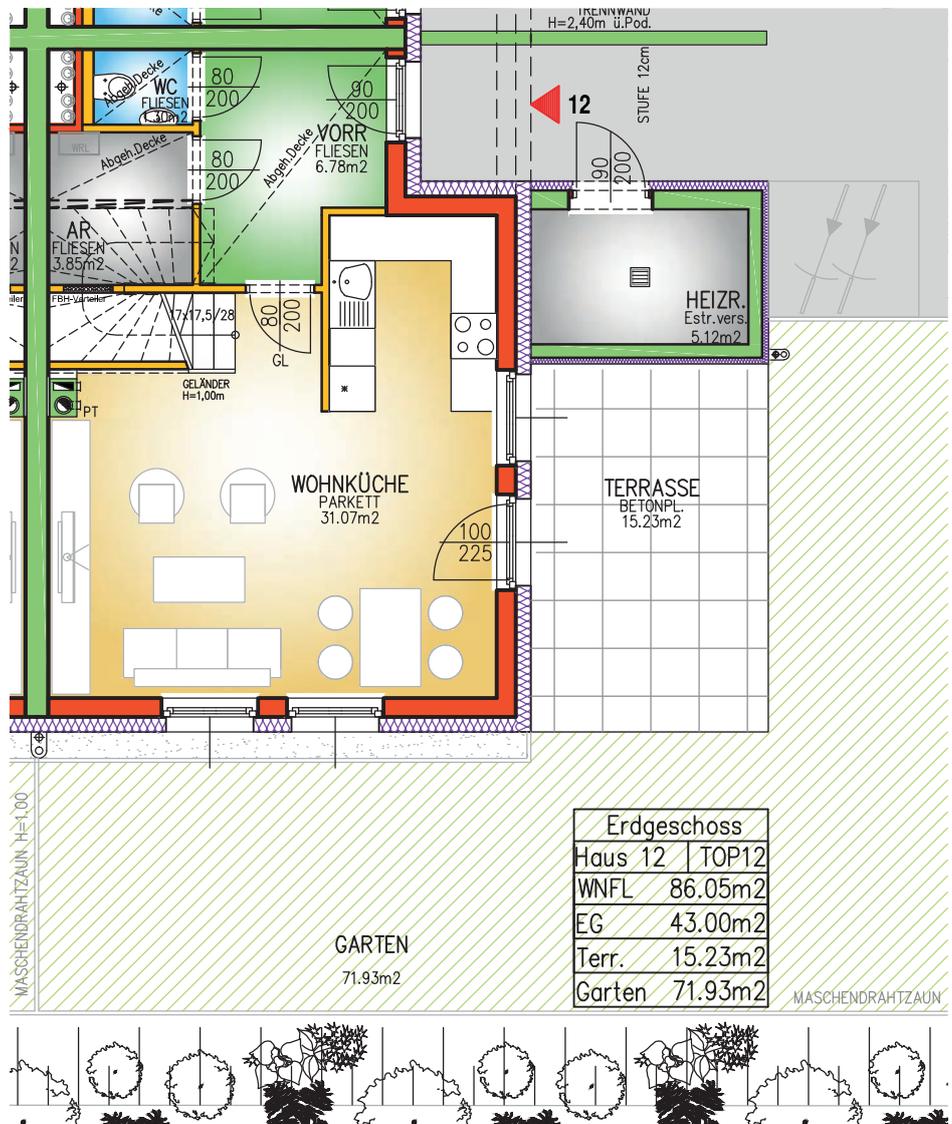
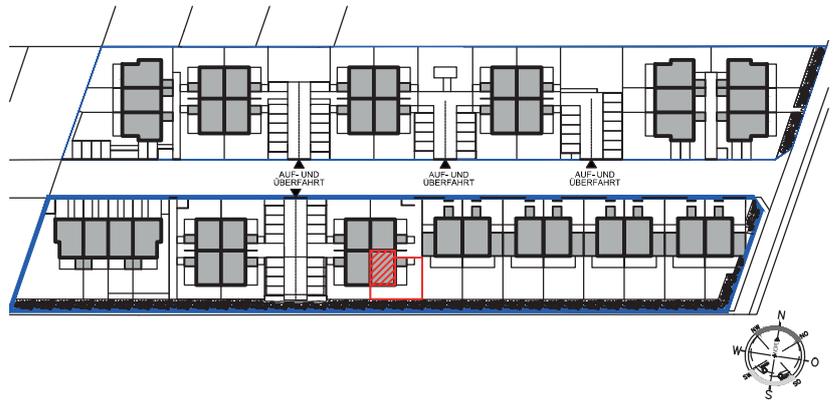


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 272 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

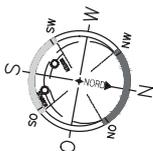
GRST.NR.: 225/8
 VIERTELHAUS
 ERDGESCHOSS HAUS 12

Wohnnutzfläche 86.05 m²
 Erdgeschoss 43.00 m²
 Obergeschoss 43.05 m²
 Eigengarten 71.93m²
 Vorgarten ---
 Terrasse 15.23 m²
 Heizraum 5.12 m²
 Stellplatz 2



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-
 ÄNDERUNGEN WÄHREND DER
 AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU-u.
 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG"
 STAND: JULI 2014



ERDGESCHOSS

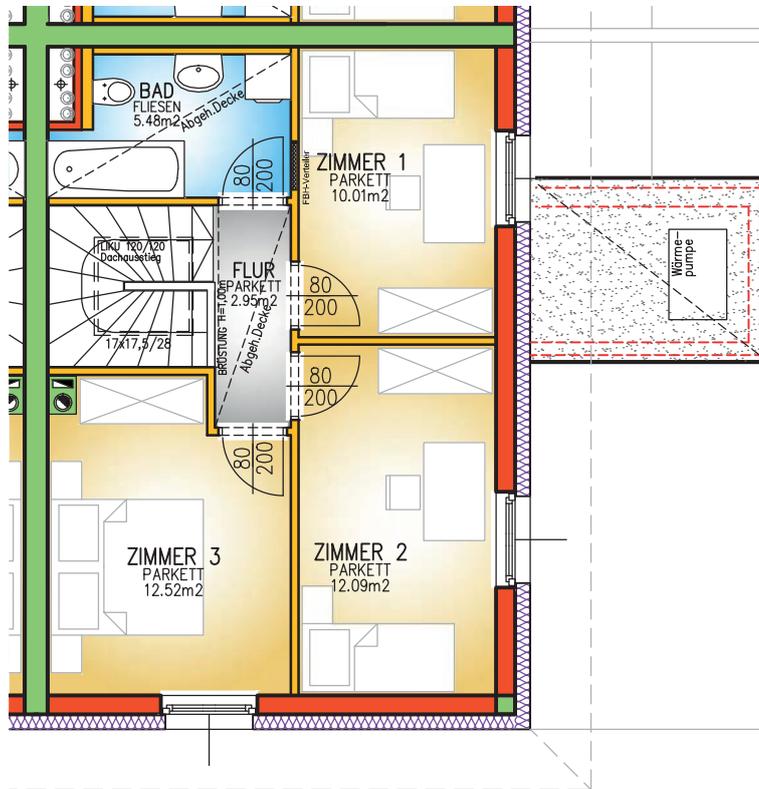
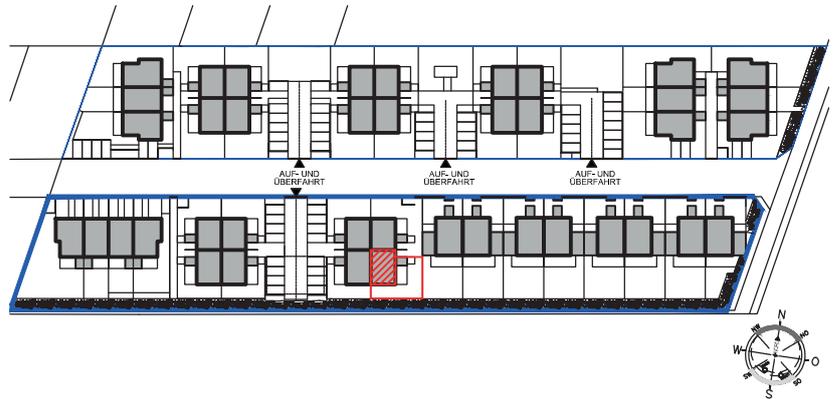


Erdgeschoss	
Haus 12	TOP12
WNFL	86.05m ²
EG	43.00m ²
Terr.	15.23m ²
Garten	71.93m ²

REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

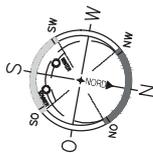
GRST.NR.: 225/8
VIERTELHAUS HAUS 12
OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche 86.05 m²
Erdgeschoss 43.00 m²
Obergeschoss 43.05 m²
Eigengarten 71.93m²
Vorgarten ---
Terrasse 15.23 m²
Heizraum 5.12 m²
Stellplatz 2



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-ÄNDERUNGEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU-u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG" STAND: JULI 2014



Obergeschoss	
Haus 12	TOP12
WNFL	86.05m ²
OG	43.05m ²

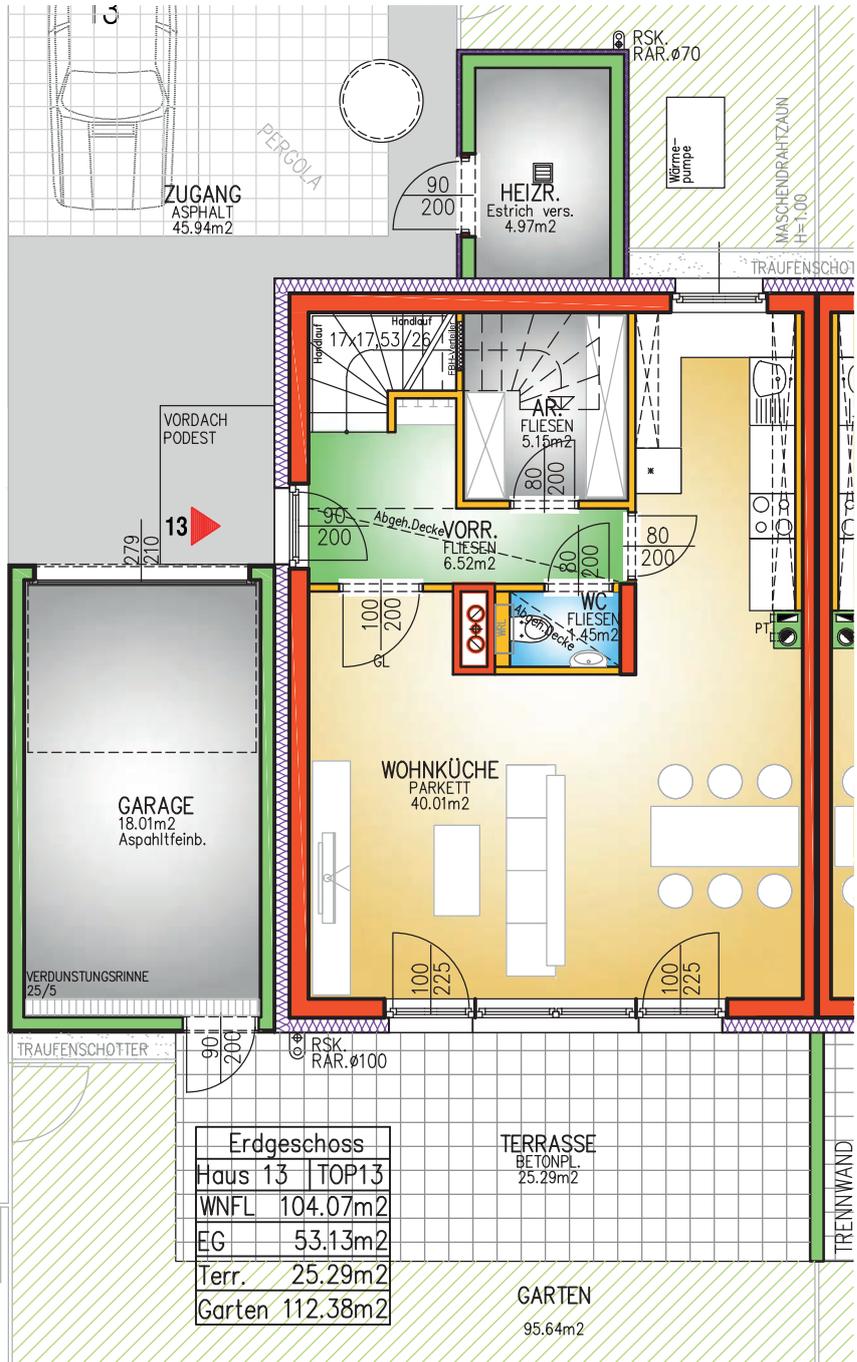
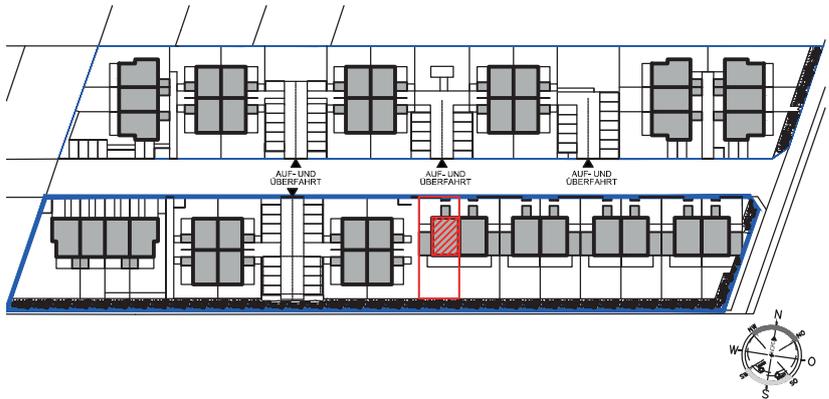
OBERGESCHOSS



REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

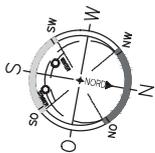
GRST.NR.: 225/8
 DOPPELHAUS HAUS 13
 ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche 104.07 m²
 Erdgeschoss 53.13 m²
 Obergeschoss 50.94 m²
 Eigengarten 112.38 m²
 Terrasse 25.29 m²
 Heizraum 4.97 m²
 1 Garagenstellplatz 18.01 m²
 Stellplatz im Freien 1



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-
 ÄNDERUNGEN WÄHREND DER
 AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU-u.
 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG"
 STAND: JULI 2014



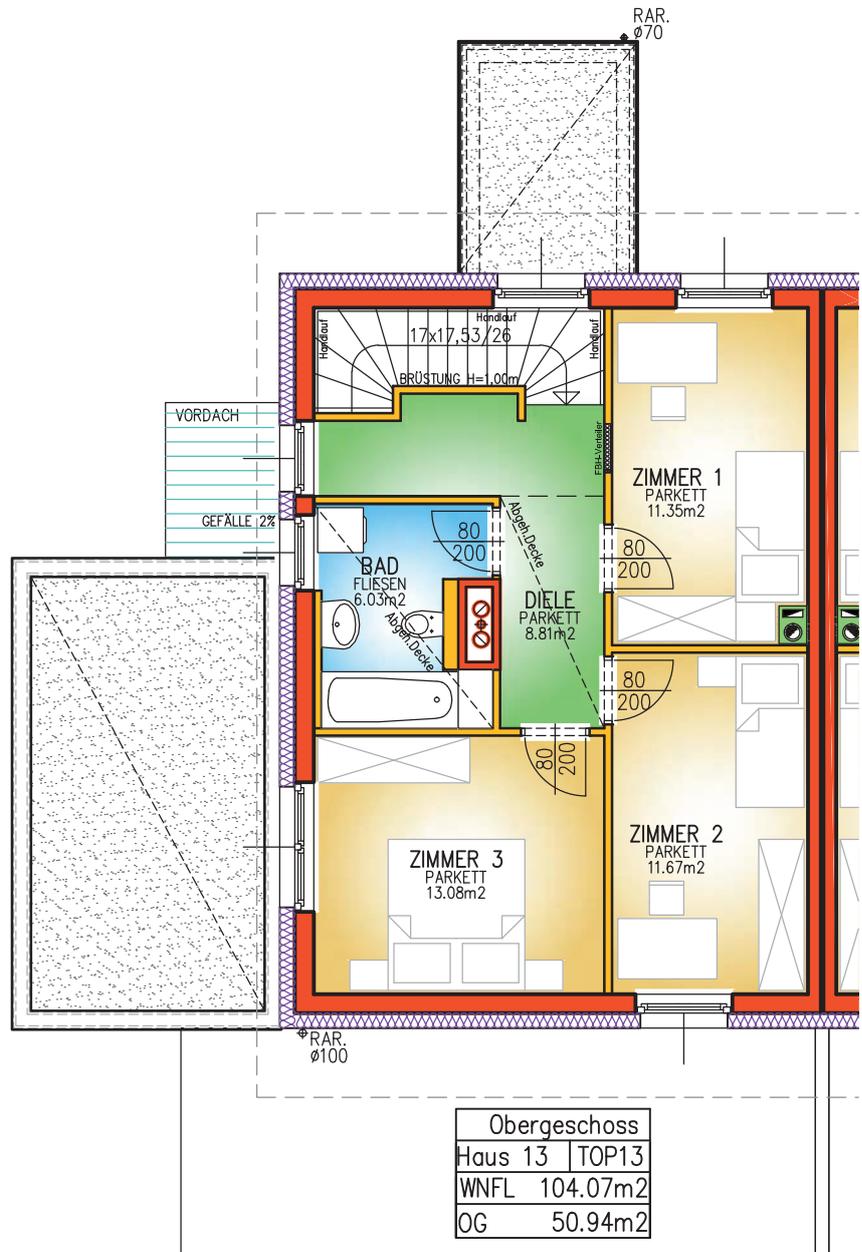
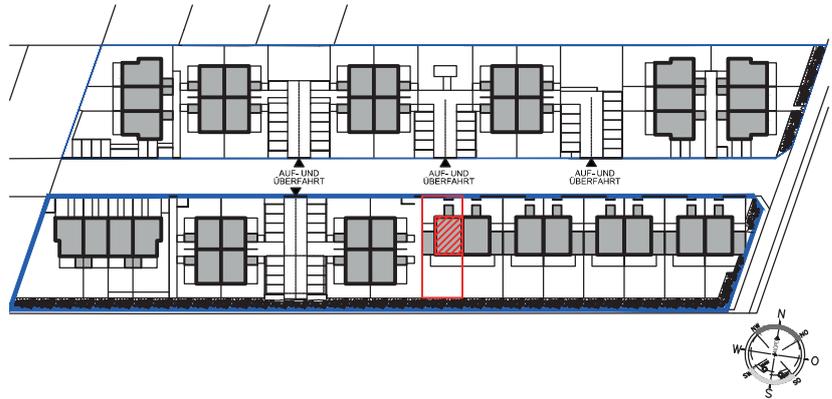
ERDGESCHOSS



REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

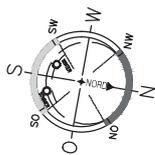
GRST.NR.: 225/8
DOPPELHAUS HAUS 13
OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche 104.07 m²
Erdgeschoss 53.13 m²
Obergeschoss 50.94 m²
Eigengarten 112.38 m²
Terrasse 25.29 m²
Heizraum 4.97 m²
1 Garagenstellplatz 18.01 m²
Stellplatz im Freien 1



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-ÄNDERUNGEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU- u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG" STAND: JULI 2014



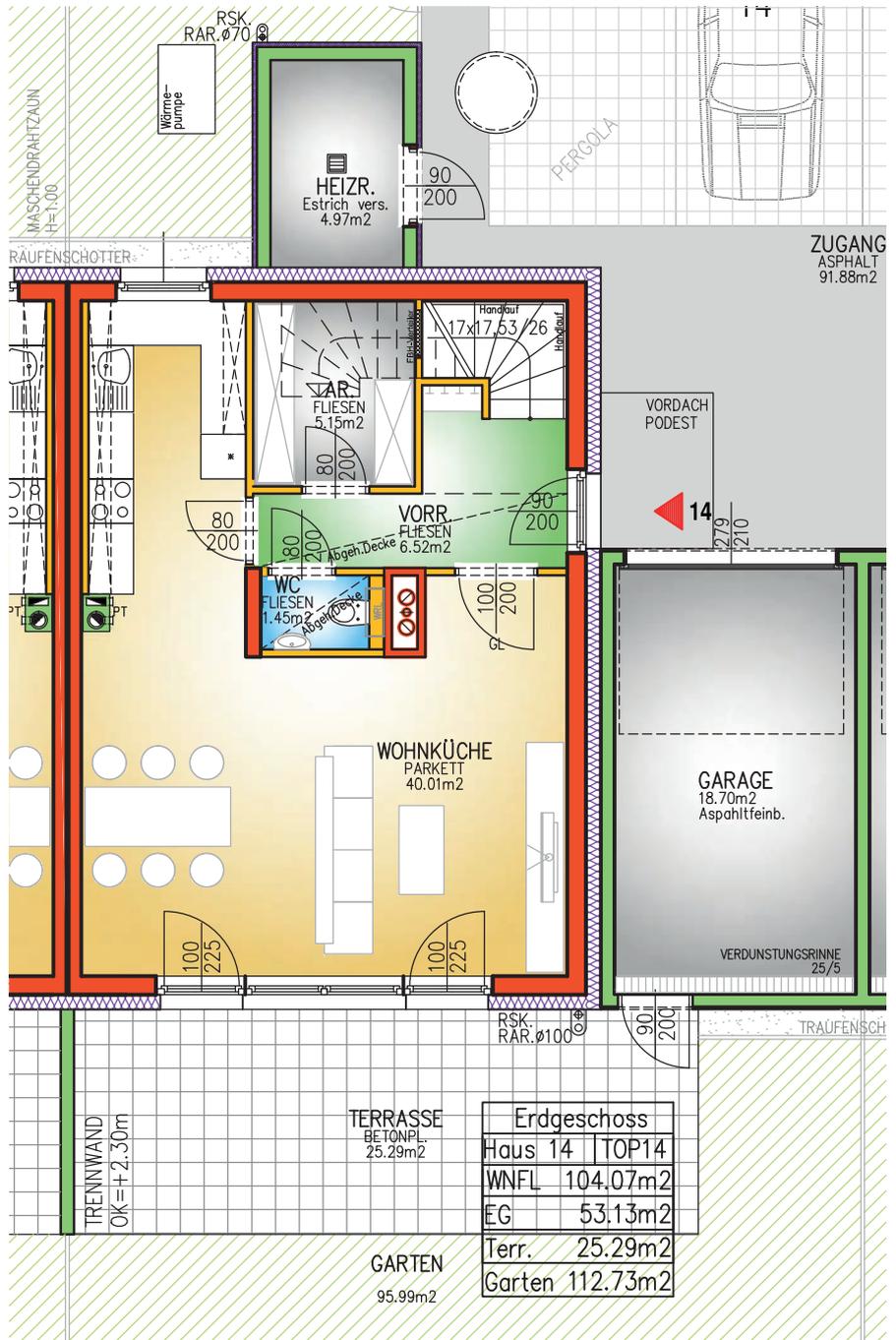
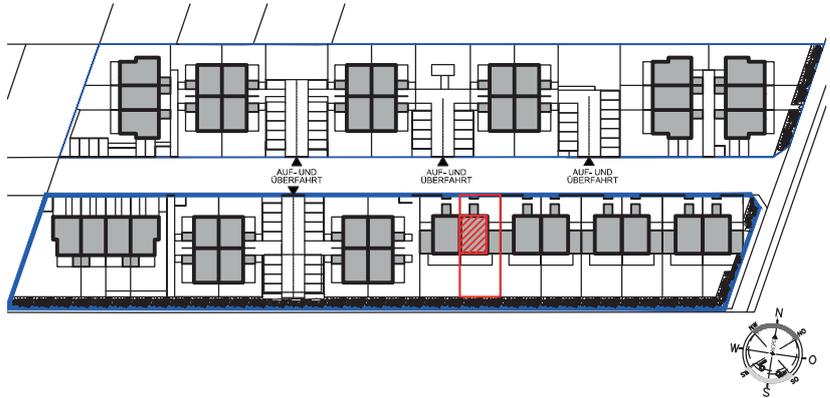
OBERGESCHOSS



REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

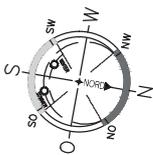
GRST.NR.: 225/8
 DOPPELHAUS HAUS 14
 ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche 104.07 m²
 Erdgeschoss 53.13 m²
 Obergeschoss 50.94 m²
 Eigengarten 112.73 m²
 Terrasse 25.29 m²
 Heizraum 4.97 m²
 1 Garagenstellplatz 18.70 m²
 Stellplatz im Freien 1



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-
 ÄNDERUNGEN WÄHREND DER
 AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU- u.
 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG"
 STAND: JULI 2014



ERDGESCHOSS

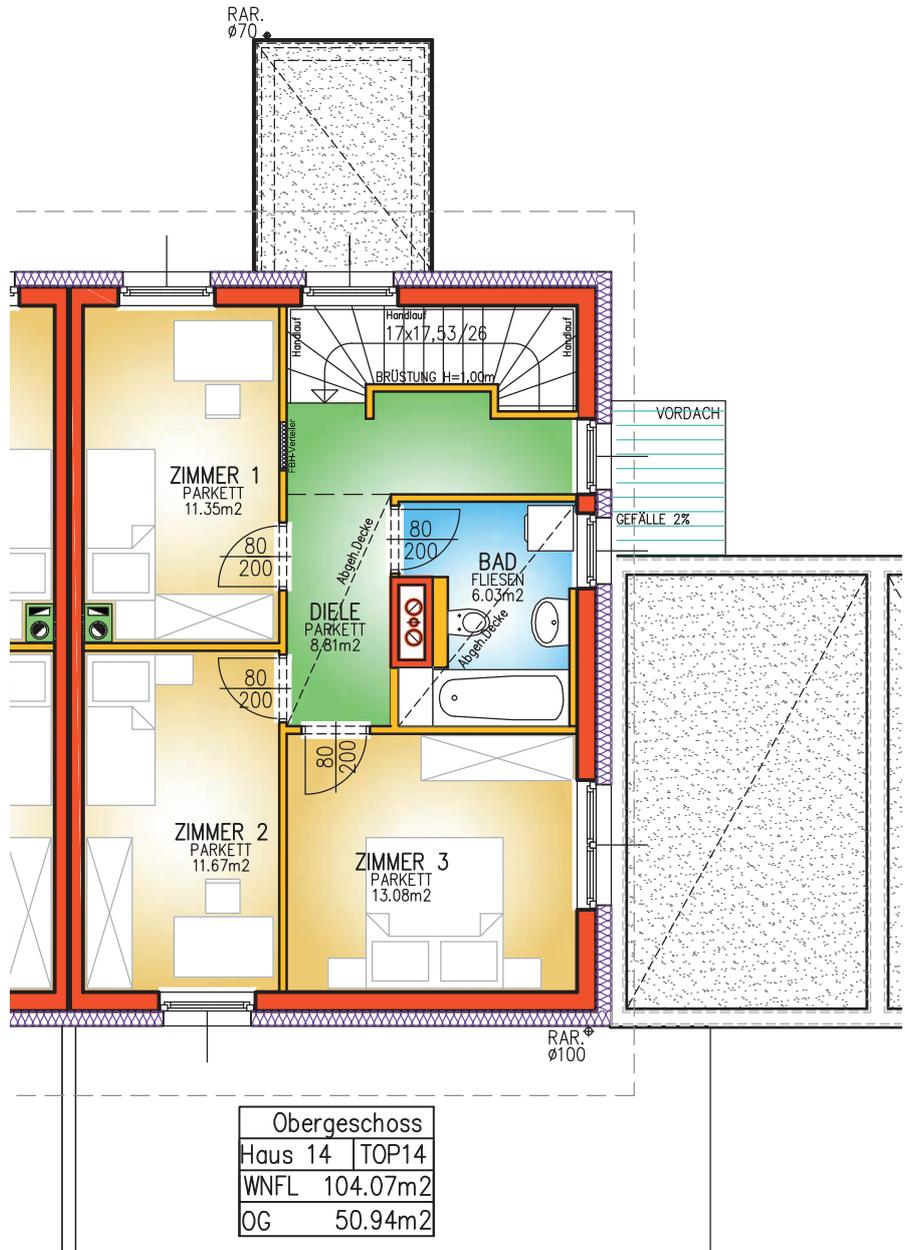
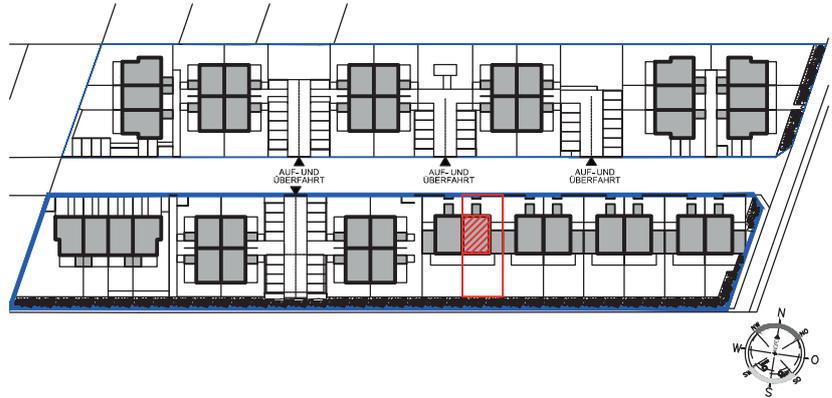


Erdgeschoss	
Haus 14	TOP14
WNFL	104.07m ²
EG	53.13m ²
Terr.	25.29m ²
Garten	112.73m ²

REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

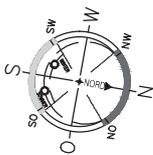
GRST.NR.: 225/8
DOPPELHAUS HAUS 14
OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche 104.07 m²
Erdgeschoss 53.13 m²
Obergeschoss 50.94 m²
Eigengarten 112.73 m²
Terrasse 25.29 m²
Heizraum 4.97 m²
1 Garagenstellplatz 18.70 m²
Stellplatz im Freien 1



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-ÄNDERUNGEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU- u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG" STAND: JULI 2014



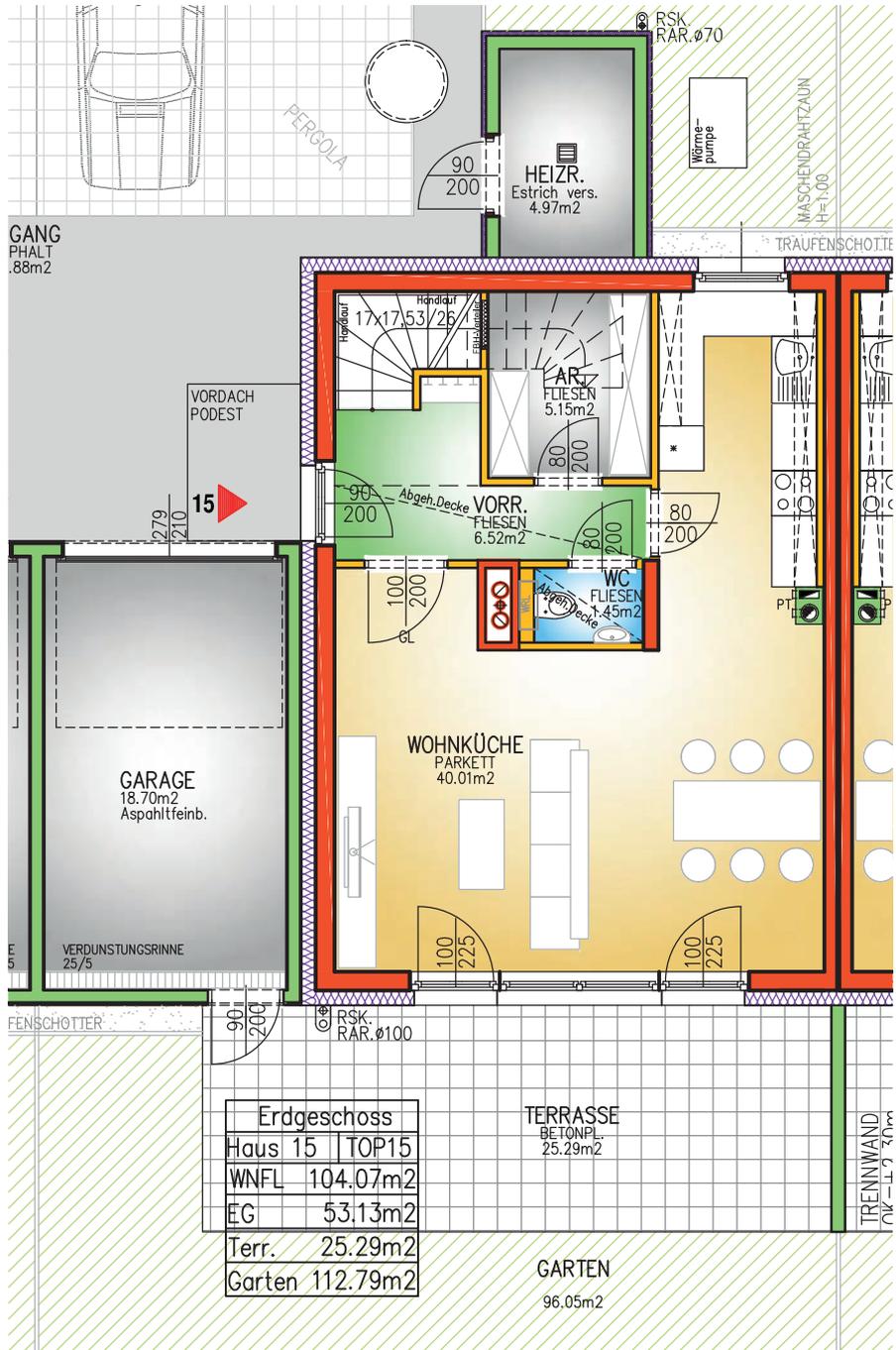
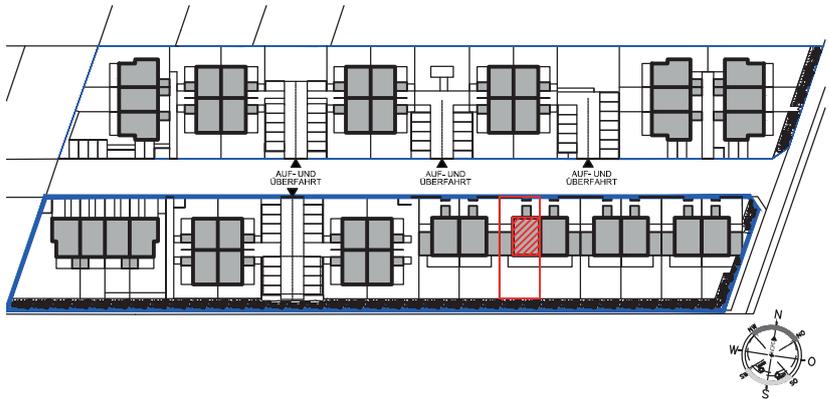
OBERGESCHOSS



REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

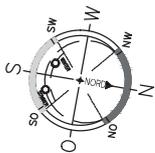
GRST.NR.: 225/8
 DOPPELHAUS HAUS 15
 ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche 104.07 m²
 Erdgeschoss 53.13 m²
 Obergeschoss 50.94 m²
 Eigengarten 112.79 m²
 Terrasse 25.29 m²
 Heizraum 4.97 m²
 1 Garagenstellplatz 18.70 m²
 Stellplatz im Freien 1



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-
 ÄNDERUNGEN WÄHREND DER
 AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU- u.
 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG"
 STAND: JULI 2014



ERDGESCHOSS

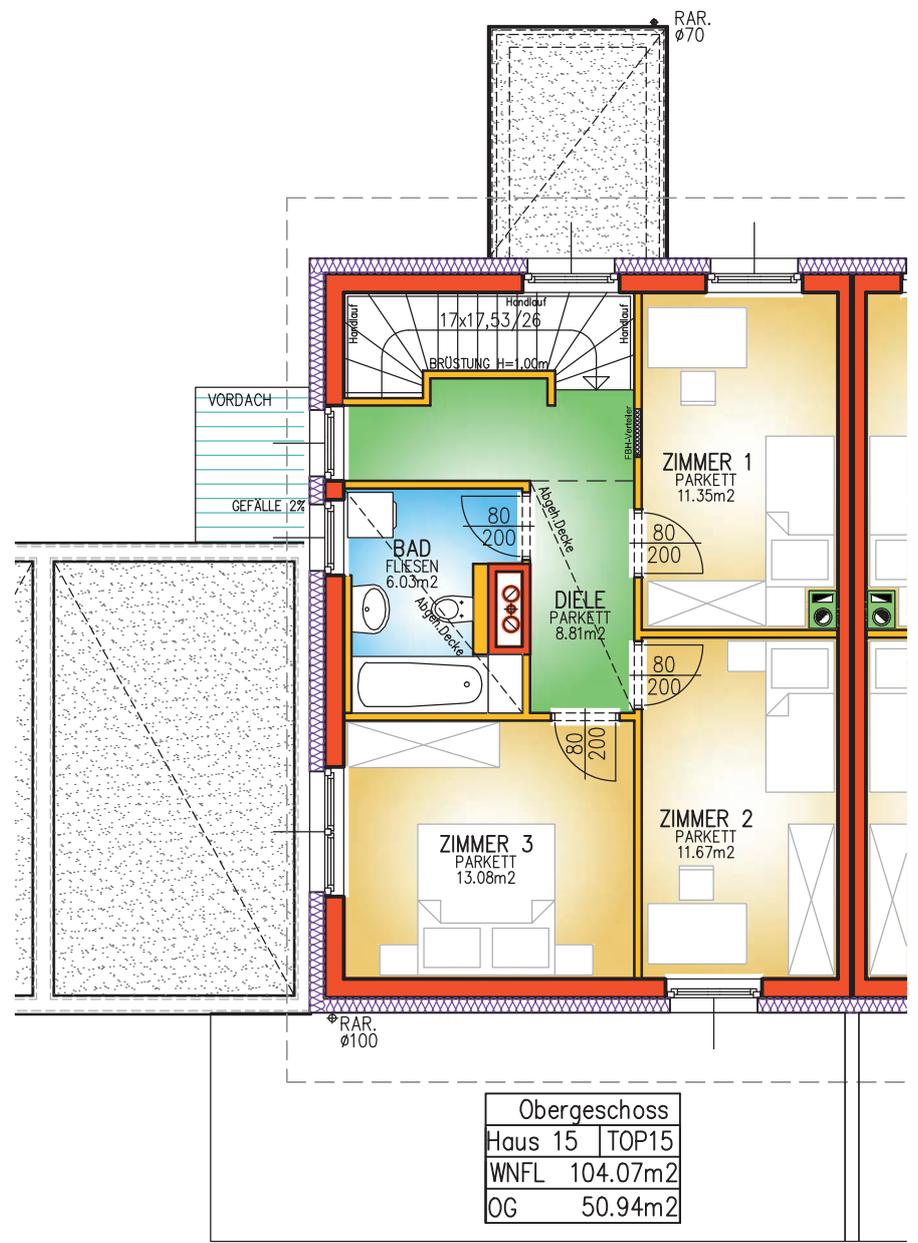
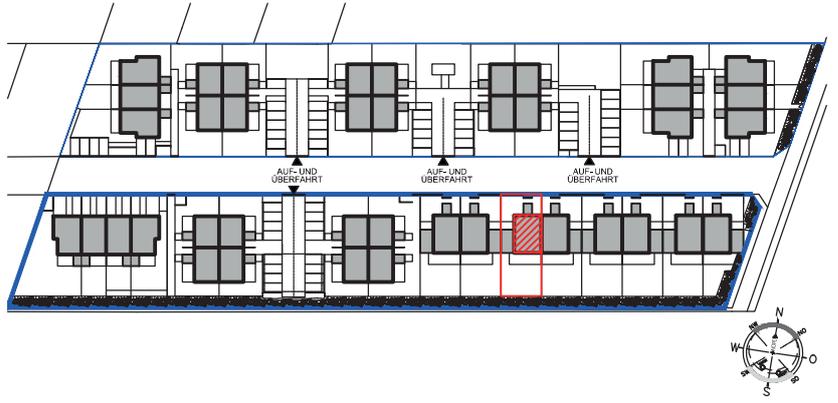


Erdgeschoss	
Haus 15	TOP15
WNFL	104.07m ²
EG	53.13m ²
Terr.	25.29m ²
Garten	112.79m ²

REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

GRST.NR.: 225/8
DOPPELHAUS HAUS 15
OBERGESCHOSS

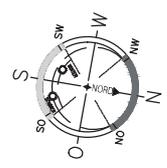
Wohnnutzfläche	104.07 m ²
Erdgeschoss	53.13 m ²
Obergeschoss	50.94 m ²
Eigengarten	112.79 m ²
Terrasse	25.29 m ²
Heizraum	4.97 m ²
1 Garagenstellplatz	18.70 m ²
Stellplatz im Freien	1



Obergeschoss	
Haus 15	TOP15
WNFL	104.07m ²
OG	50.94m ²

DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-ÄNDERUNGEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU- u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG" STAND: JULI 2014



OBERGESCHOSS

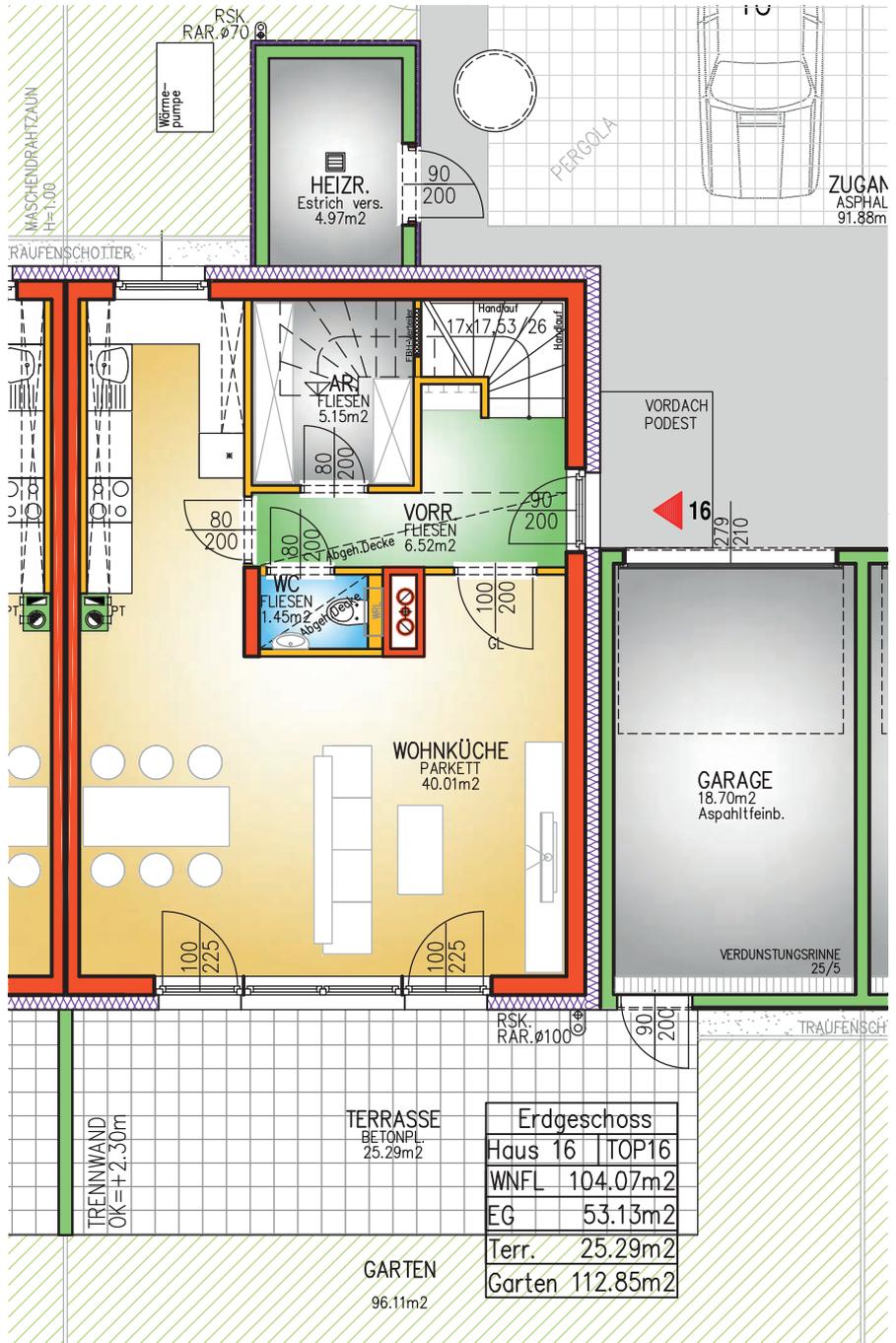
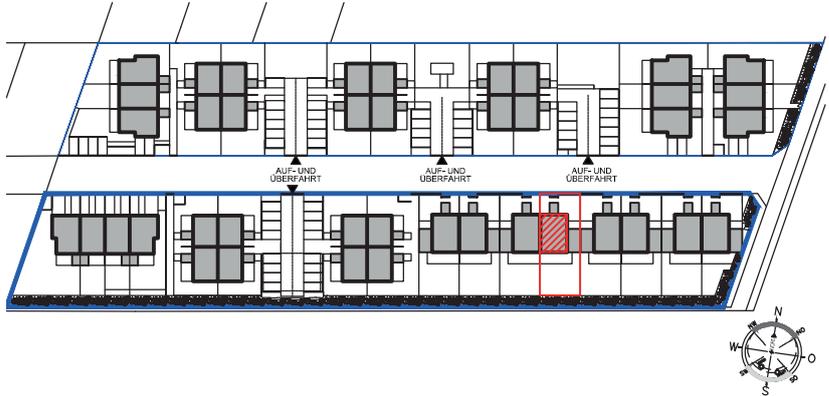


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 272 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

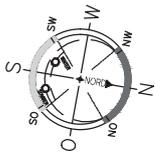
GRST.NR.: 225/8
 DOPPELHAUS HAUS 16
 ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche 104.07 m²
 Erdgeschoss 53.13 m²
 Obergeschoss 50.94 m²
 Eigengarten 112.85 m²
 Terrasse 25.29 m²
 Heizraum 4.97 m²
 1 Garagenstellplatz 18.70 m²
 Stellplatz im Freien 1



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-
 ÄNDERUNGEN WÄHREND DER
 AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU-u.
 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG"
 STAND: JULI 2014



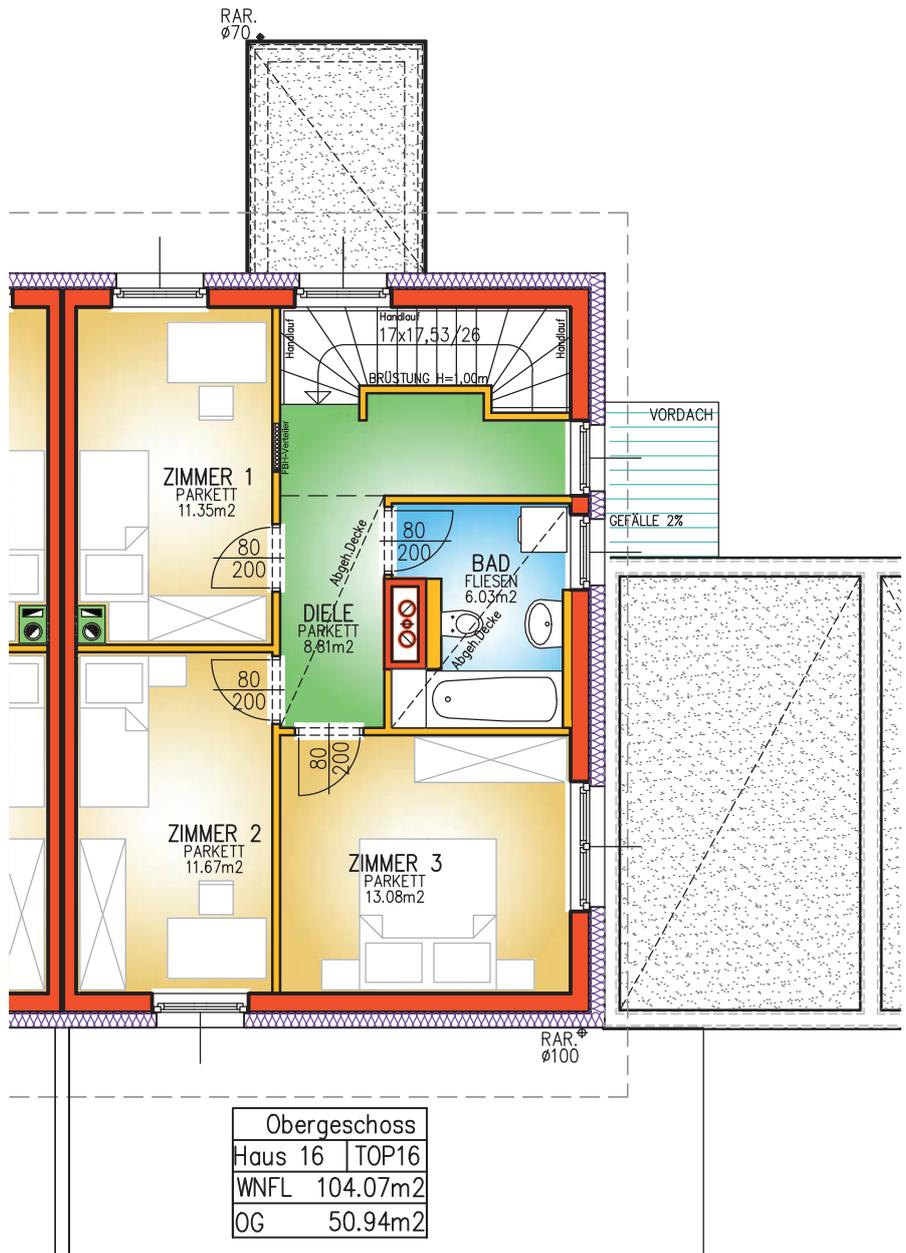
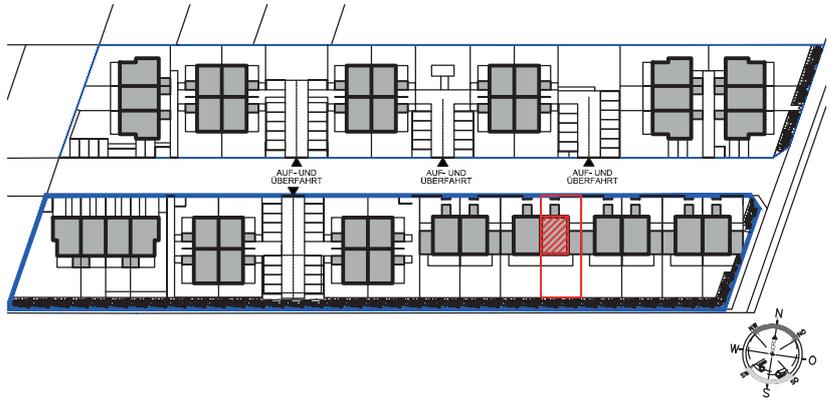
ERDGESCHOSS



REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

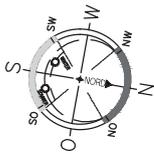
GRST.NR.: 225/8
DOPPELHAUS HAUS 16
OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche 104.07 m²
Erdgeschoss 53.13 m²
Obergeschoss 50.94 m²
Eigengarten 112.85 m²
Terrasse 25.29 m²
Heizraum 4.97 m²
1 Garagenstellplatz 18.70 m²
Stellplatz im Freien 1



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-ÄNDERUNGEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU-u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG" STAND: JULI 2014



OBERGESCHOSS

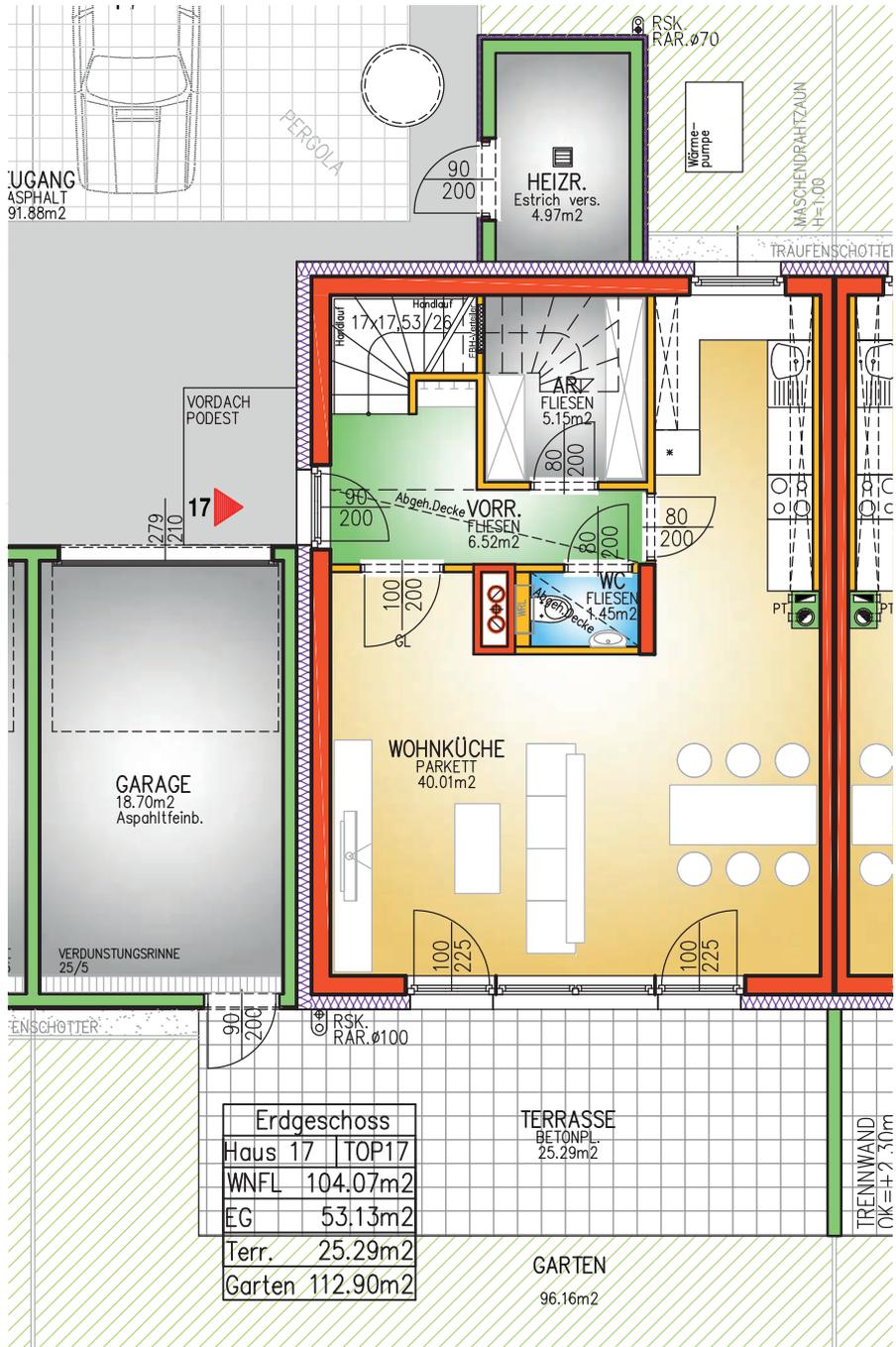
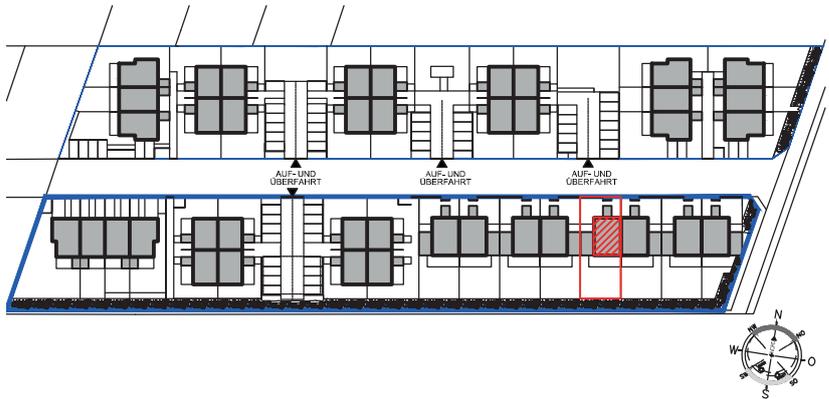


Obergeschoss	
Haus 16	TOP16
WNFL	104.07m ²
OG	50.94m ²

REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

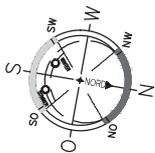
GRST.NR.: 225/8
 DOPPELHAUS HAUS 17
 ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche 104.07 m²
 Erdgeschoss 53.13 m²
 Obergeschoss 50.94 m²
 Eigengarten 112.90 m²
 Terrasse 25.29 m²
 Heizraum 4.97 m²
 1 Garagenstellplatz 18.70 m²
 Stellplatz im Freien 1



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-
 ÄNDERUNGEN WÄHREND DER
 AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU- u.
 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG"
 STAND: JULI 2014



ERDGESCHOSS



Erdgeschoss	
Haus 17	TOP17
WNFL	104.07m ²
EG	53.13m ²
Terr.	25.29m ²
Garten	112.90m ²

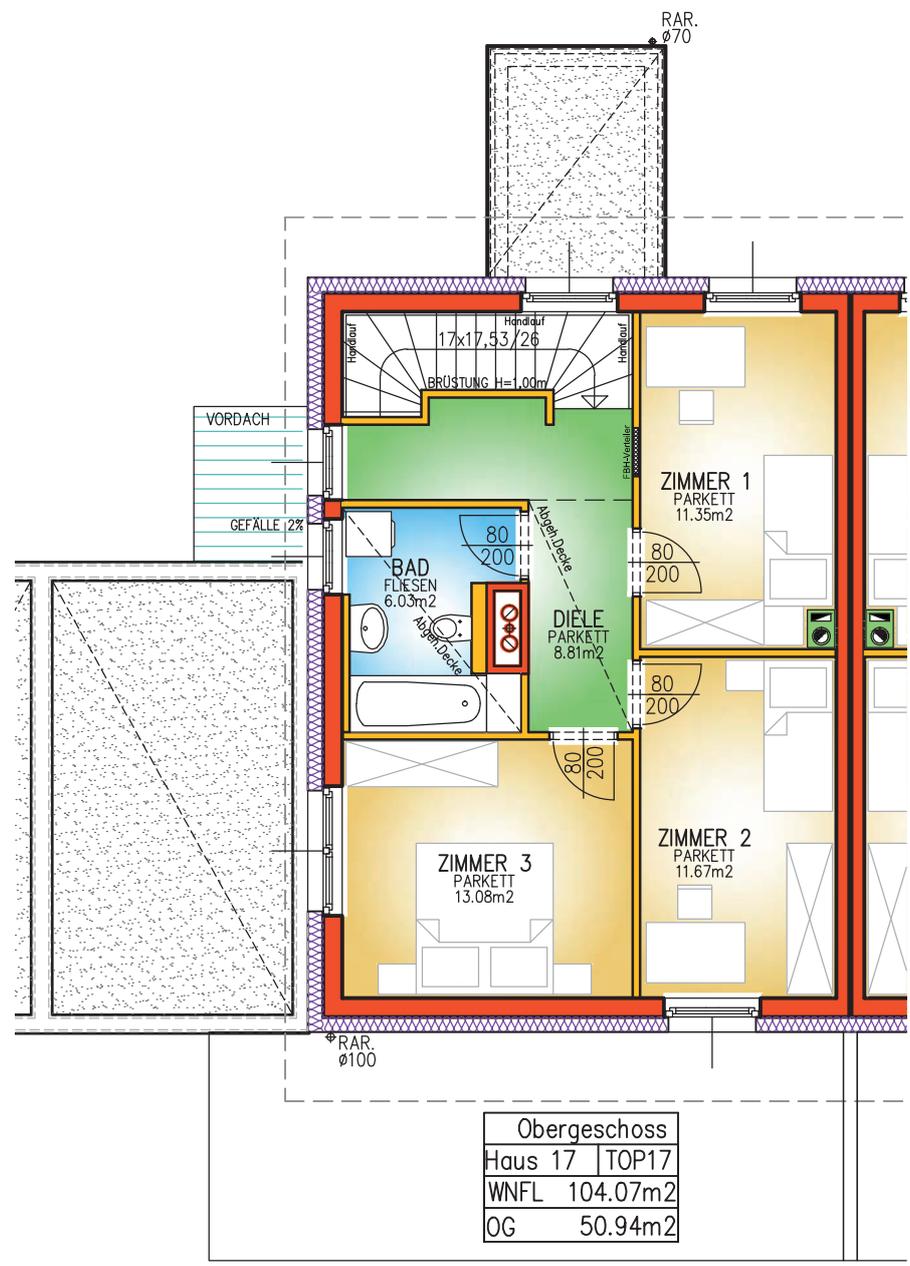
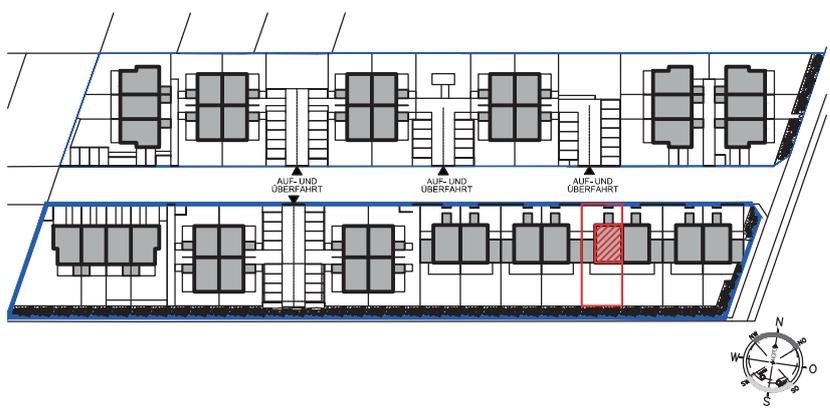
TERRASSE
 BETONPL.
 25.29m²

GARTEN
 96.16m²

REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

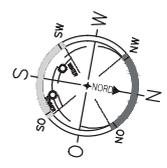
GRST.NR.: 225/8
DOPPELHAUS HAUS 17
OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche	104.07 m ²
Erdgeschoss	53.13 m ²
Obergeschoss	50.94 m ²
Eigengarten	112.90 m ²
Terrasse	25.29 m ²
Heizraum	4.97 m ²
1 Garagenstellplatz	18.70 m ²
Stellplatz im Freien	1



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-ÄNDERUNGEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU- u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG" STAND: JULI 2014



OBERGESCHOSS



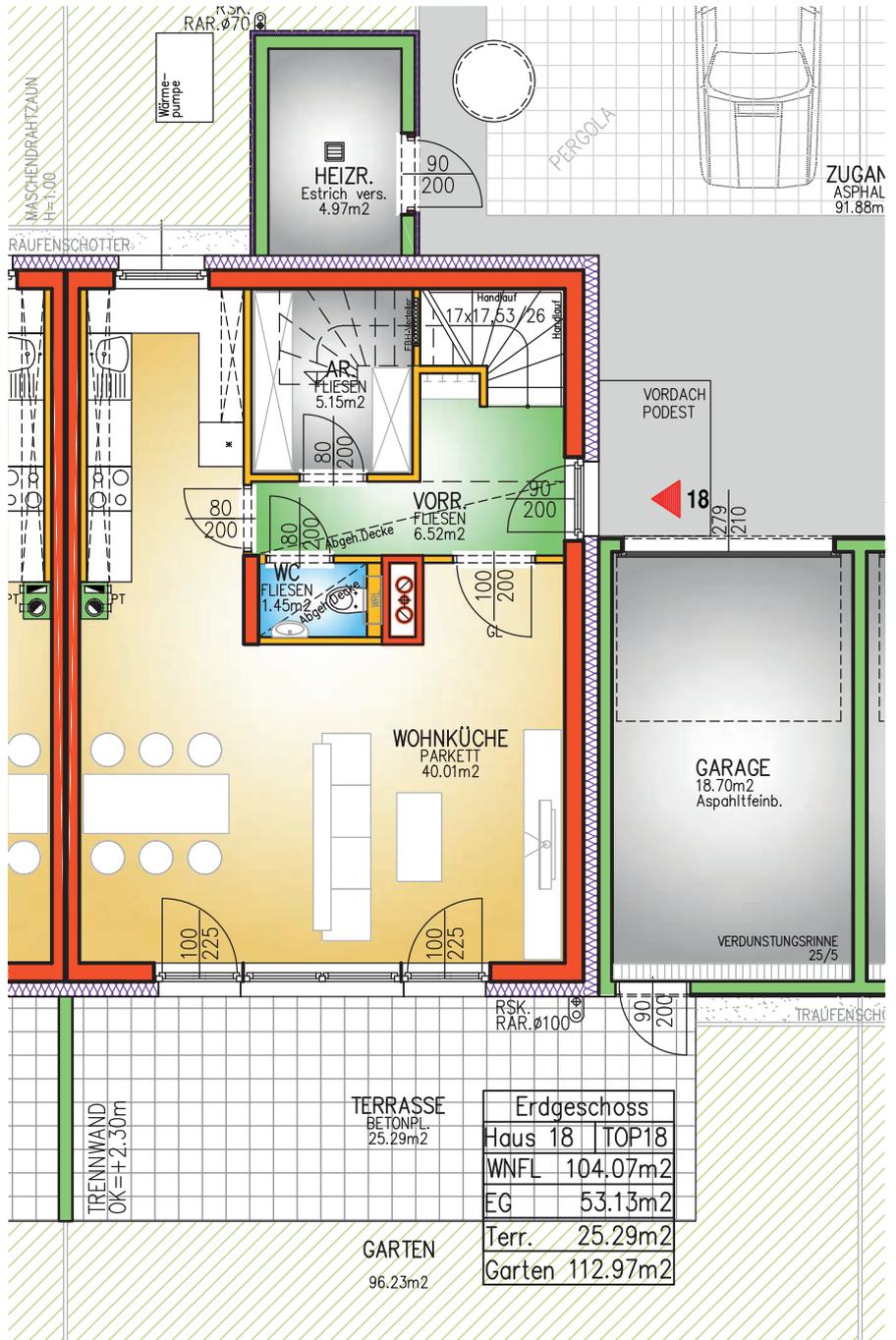
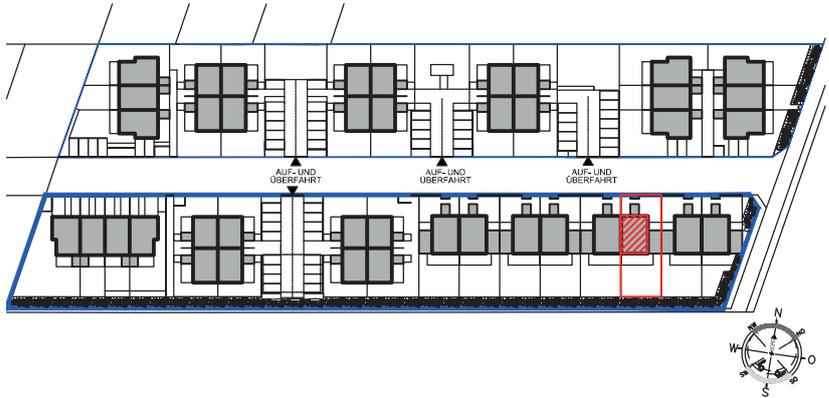
Obergeschoss	
Haus 17	TOP17
WNFL	104.07m ²
OG	50.94m ²

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 272 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

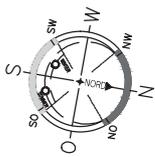
GRST.NR.: 225/8
 DOPPELHAUS HAUS 18
 ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche 104.07 m²
 Erdgeschoss 53.13 m²
 Obergeschoss 50.94 m²
 Eigengarten 112.97 m²
 Terrasse 25.29 m²
 Heizraum 4.97 m²
 1 Garagenstellplatz 18.70 m²
 Stellplatz im Freien 1



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-
 ÄNDERUNGEN WÄHREND DER
 AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU-u.
 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG"
 STAND: JULI 2014



ERDGESCHOSS

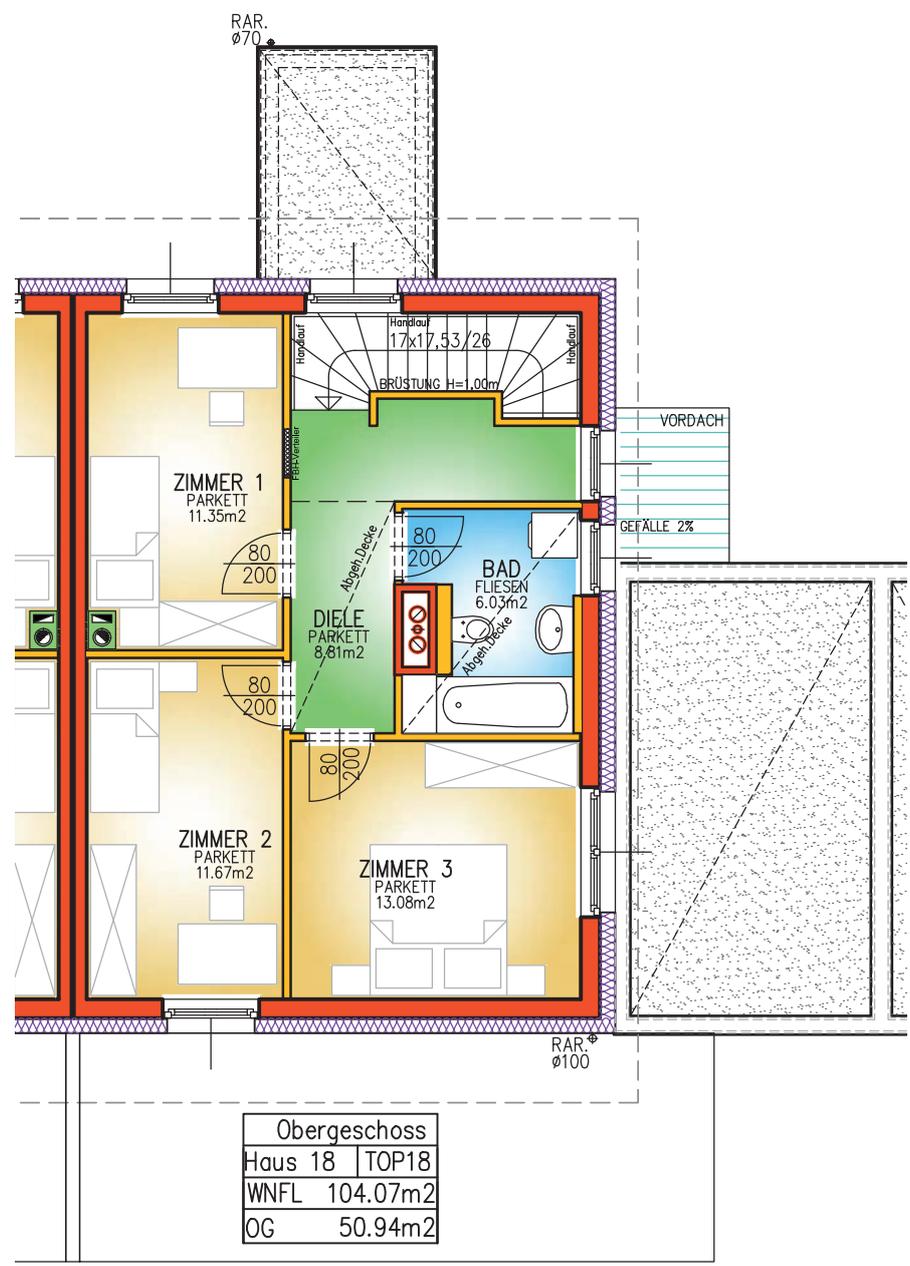
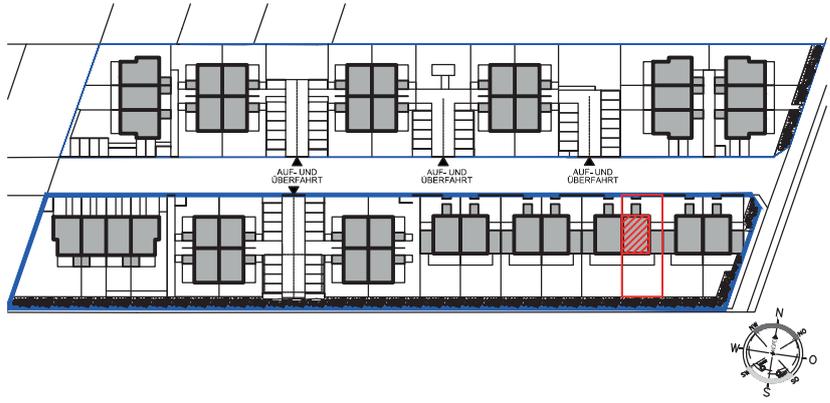


Erdgeschoss	
Haus 18	TOP18
WNFL	104.07m ²
EG	53.13m ²
Terr.	25.29m ²
Garten	112.97m ²

REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

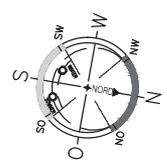
GRST.NR.: 225/8
DOPPELHAUS HAUS 18
OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche 104.07 m²
Erdgeschoss 53.13 m²
Obergeschoss 50.94 m²
Eigengarten 112.97 m²
Terrasse 25.29 m²
Heizraum 4.97 m²
1 Garagenstellplatz 18.70 m²
Stellplatz im Freien 1



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-ÄNDERUNGEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU- u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG" STAND: JULI 2014



OBERGESCHOSS



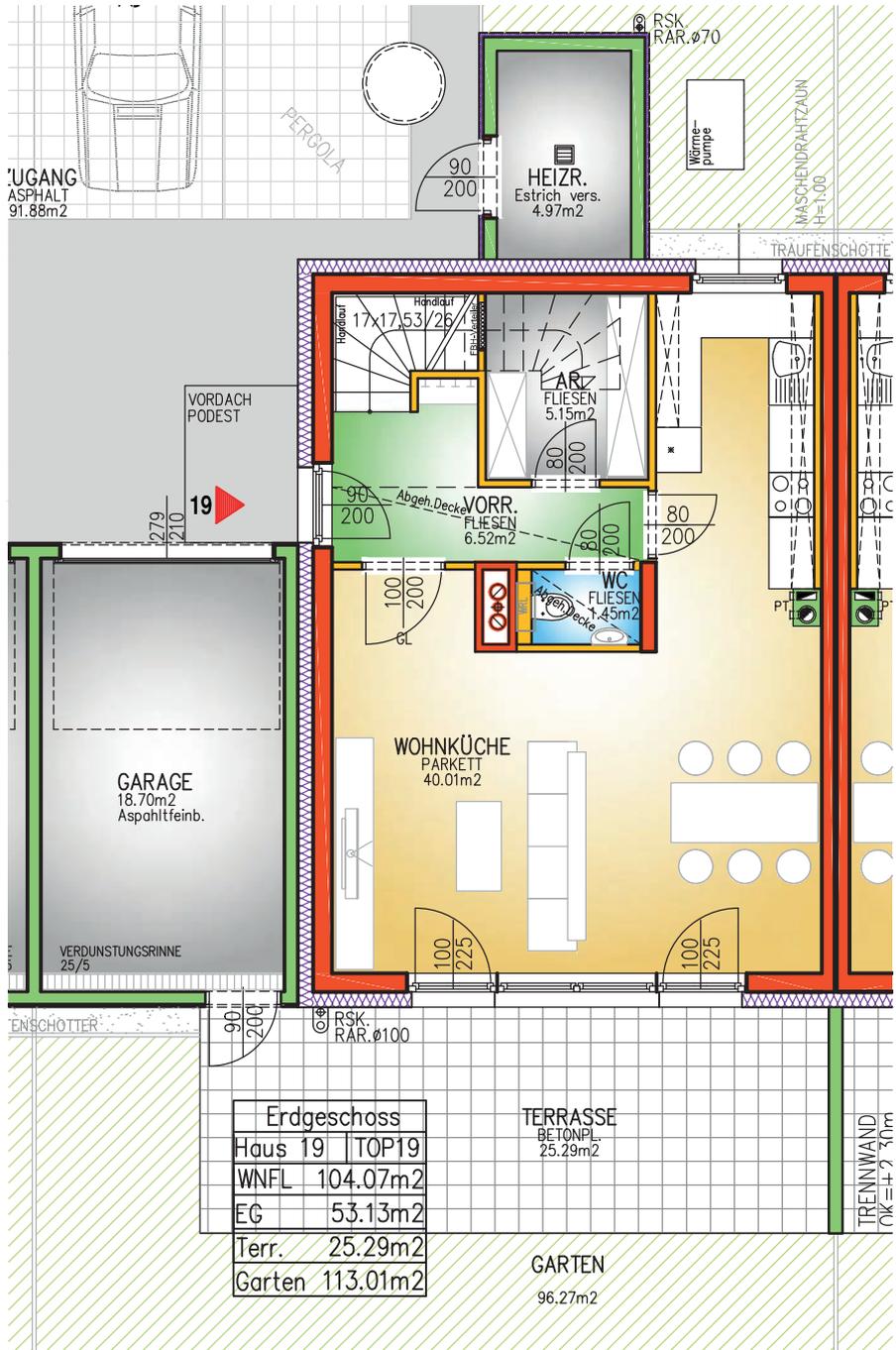
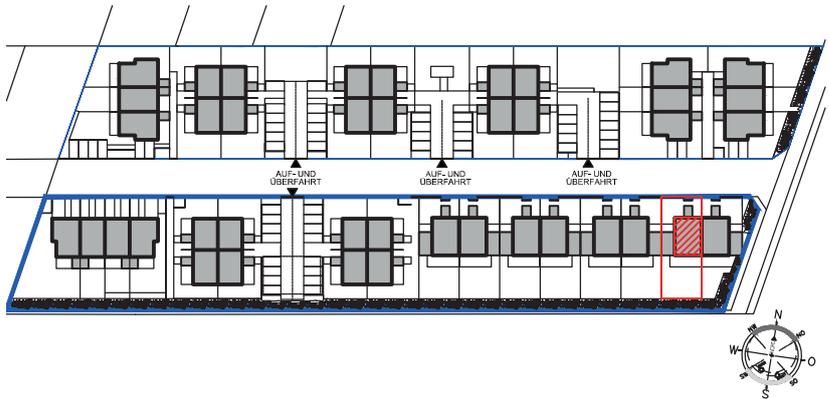
Obergeschoss	
Haus 18	TOP18
WNFL	104.07m ²
OG	50.94m ²

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 272 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

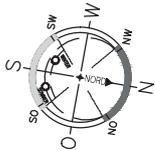
GRST.NR.: 225/8
 DOPPELHAUS HAUS 19
 ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche 104.07 m²
 Erdgeschoss 53.13 m²
 Obergeschoss 50.94 m²
 Eigengarten 113.01 m²
 Terrasse 25.29 m²
 Heizraum 4.97 m²
 1 Garagenstellplatz 18.70 m²
 Stellplatz im Freien 1



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-
 ÄNDERUNGEN WÄHREND DER
 AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU- u.
 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG"
 STAND: JULI 2014



ERDGESCHOSS



Erdgeschoss	
Haus 19	TOP19
WNFL	104.07m ²
EG	53.13m ²
Terr.	25.29m ²
Garten	113.01m ²

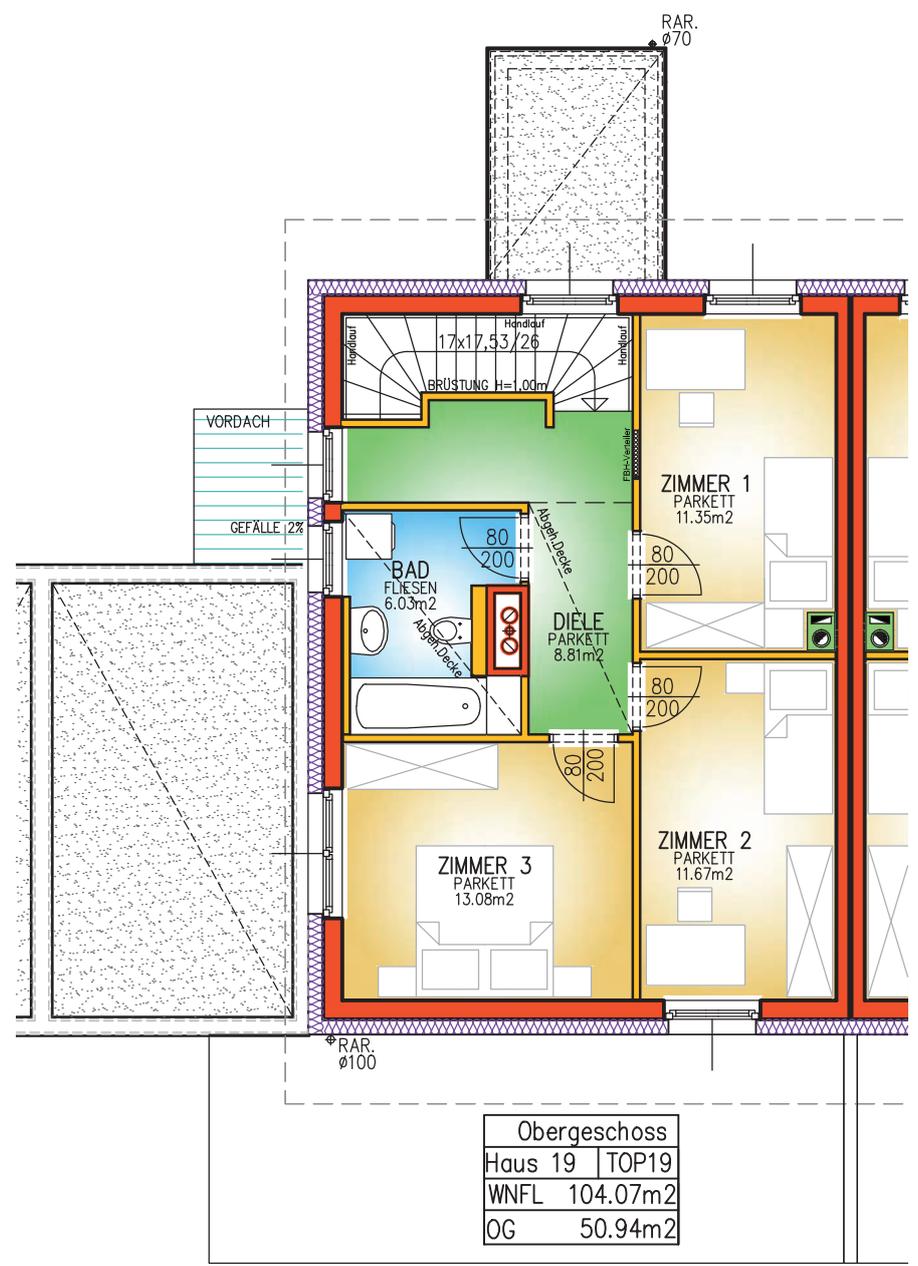
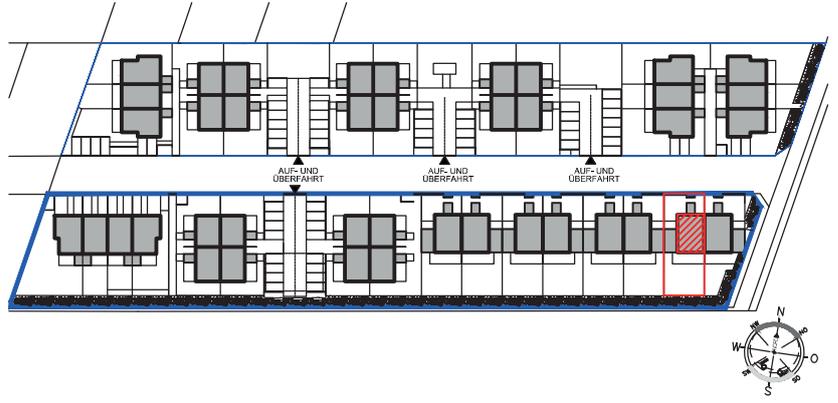
TERRASSE
 BETONPL.
 25.29m²

GARTEN
 96.27m²

REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

GRST.NR.: 225/8
DOPPELHAUS HAUS 19
OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche	104.07 m ²
Erdgeschoss	53.13 m ²
Obergeschoss	50.94 m ²
Eigengarten	113.01 m ²
Terrasse	25.29 m ²
Heizraum	4.97 m ²
1 Garagenstellplatz	18.70 m ²
Stellplatz im Freien	1



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-ÄNDERUNGEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU- u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG" STAND: JULI 2014

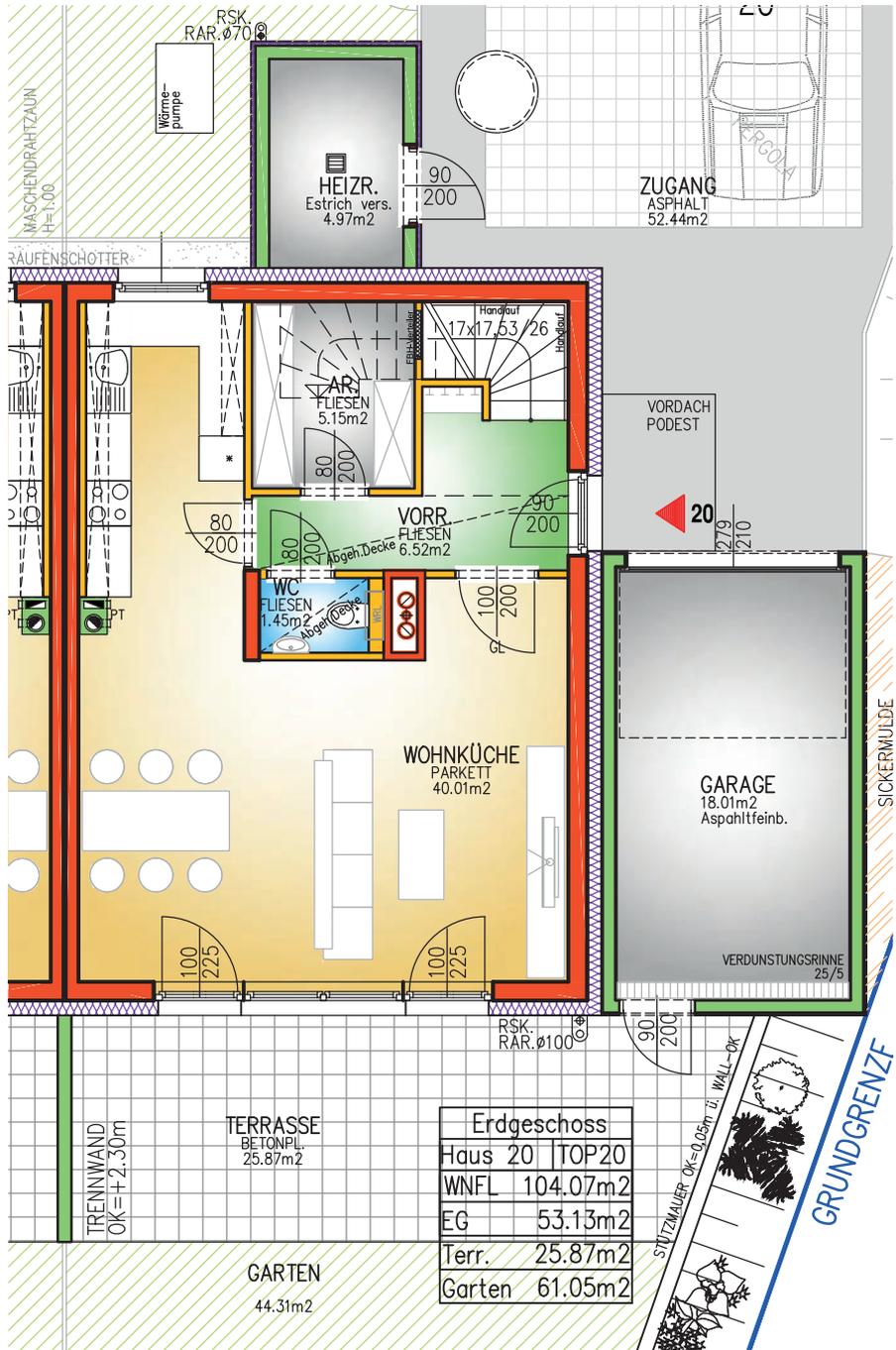
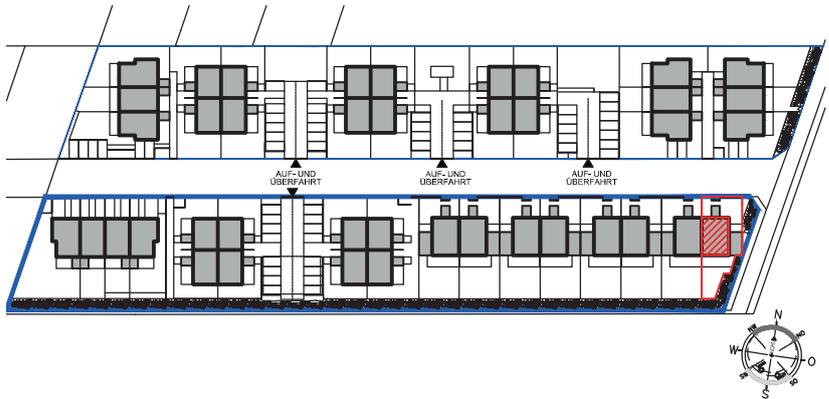
Obergeschoss	
Haus 19	TOP19
WNFL	104.07m ²
OG	50.94m ²

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 272 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

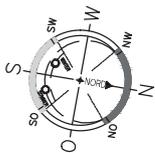
GRST.NR.: 225/8
 DOPPELHAUS HAUS 20
 ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche 104.07 m²
 Erdgeschoss 53.13 m²
 Obergeschoss 50.94 m²
 Eigengarten 61.05 m²
 Terrasse 25.87 m²
 Heizraum 4.97 m²
 1 Garagenstellplatz 18.01 m²
 Stellplatz im Freien 1



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-
 ÄNDERUNGEN WÄHREND DER
 AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU-u.
 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG"
 STAND: JULI 2014



ERDGESCHOSS

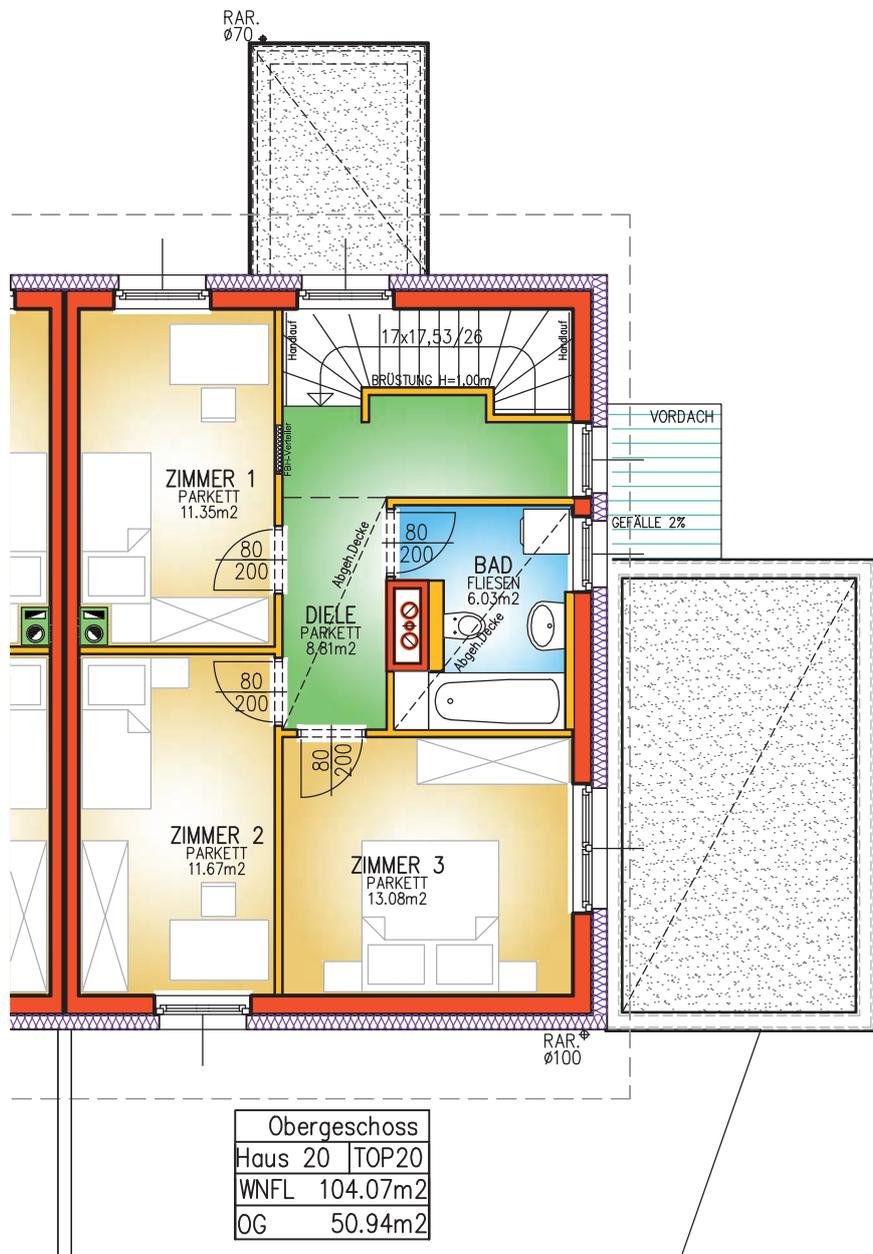
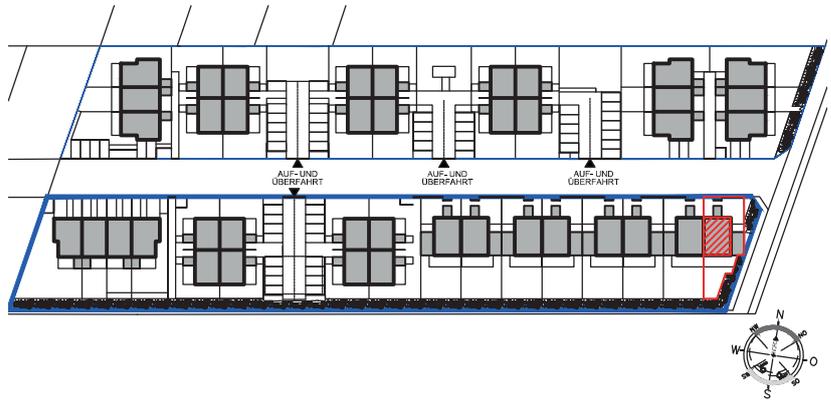


Erdgeschoss	
Haus 20	TOP20
WNFL	104.07m ²
EG	53.13m ²
Terr.	25.87m ²
Garten	61.05m ²

REIHENHAUSANLAGE PFRAMA

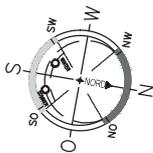
GRST.NR.: 225/8
DOPPELHAUS HAUS 20
OBERGESCHOSS

Wohnnutzfläche 104.07 m²
Erdgeschoss 53.13 m²
Obergeschoss 50.94 m²
Eigengarten 61.05 m²
Terrasse 25.87 m²
Heizraum 4.97 m²
1 Garagenstellplatz 18.01 m²
Stellplatz im Freien 1



DERZEITIGER PLANUNGSSTAND-ÄNDERUNGEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN

AUSSTATTUNG SIEHE "BAU- u. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG" STAND: JULI 2014



OBERGESCHOSS



2.4. 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.).

2.4.1. 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.

2.4.1.1. 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:

2.4.1.2. 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, Wochenlohn, 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)

2.4.1.3. Hauptwohnsitz

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

2.4.2. Darlehen

2.4.2.1. Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung ab der 5. Änderung.

* lt. NÖ WFG 2005, www.noe.gv.at

2.4.2.2. 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 € 12,80 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35m².

Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zu Vorlage der Baufortschrittmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und 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 Häuser wurden mit 100 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.

2.4.2.3. 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.

2.4.2.4. Weitere Hypothekardarlehen

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

2.4.2.5. 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.

2.4.2.6. Wohnzuschuss* im Detail (Subjektförderung; Modell 2009)

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 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.

2.4.2.7. Die Höhe des Wohnzuschusses

ergibt sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wohnungsaufwand und einer Betriebskostenpauschale von € 1,00 bezogen auf die förderbare Nutzfläche und dem zumutbaren Wohnungsaufwand.

2.4.2.8. Der Wohnungsaufwand

kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m² Nutzfläche anerkannt werden. 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 %.

2.4.2.9. Die förderbare Nutzfläche

beträgt höchstens: für eine Person 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. Der zumutbare Wohnungsaufwand beträgt (gem. § 47a Abs. 5 Wohnzuschuss Modell 2009; gültig ab 2012-01-01): für 1 Person bei einem Jahreseinkommen

- bis € 09.000,00 ... 0 %
- bis € 10.200,00 ... 5 %
- bis € 11.400,00 ... 10 %
- bis € 12.600,00 ... 15 %
- bis € 13.800,00 ... 17,5 %
- bis € 15.000,00 ... 20 %
- ab € 15.000,01 ... 25 %

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 %.

* Wir weisen darauf hin, dass über die Gewährung und Höhe des Wohnzuschusses das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung entscheidet!

2.4.2.10. Wohnzuschuss im Überblick (Subjektförderung; Modell 2009)

Förderbarer Wohnungsaufwand = Aufwand pro m² und Monat förderbare Nutzfläche

Aufwand pro m² und Monat

Rückzahlungsleistung aus Baukostenfinanzierung (max. € 4,00 bzw. € 4,50)
zuzüglich Betriebskostenpauschale (€ 1,00)
ergibt ein Gesamtmaximum je förderbarer Nutzfläche von € 5,50

Maximal förderbare Nutzfläche

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

Zumutbarer Wohnungsaufwand = %-Anteil des Familieneinkommens = Selbstbehalt

Zumutbarer Wohnungsaufwand (gem. § 47a Abs. 5 Wohnzuschuss Modell 2009; gültig ab 2012-01-01)

zumutbar	monatl. gewichtetes Einkommen = pro-Kopf-Einkommen
0%	bis zu € 750,00
5%	bis zu € 850,00
10%	bis zu € 950,00
15%	bis zu € 1.050,00
17,5%	bis zu € 1.150,00
20%	bis zu € 1.250
25%	ab € 1.250,01

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 = förderbarer Wohnaufwand - zumutbarer Wohnungsaufwand

2.4.2.11. Beilage B

Rückzahlungsjahr	Kapitalrate	Höchstförderzins	maximale Ratenbelastung
	in Prozent		
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

2.4.3. Monatliches Entgelt

2.4.3.1. 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 Wohnanlage 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.

2.4.3.2. 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.

2.4.3.3. 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.

2.4.3.4. Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

2.4.3.5. 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.

2.4.3.6. Darlehen der Bausparkasse Wüstenrot AG

Die Laufzeit des nicht geförderten Darlehens beträgt 30 Jahre. Darlehenscondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): Der Berechnung des monatlichen Entgelts wurde der Zinssatz von 2,50% zugrunde gelegt; Fixzinssatz 2,50% bis 10 Jahre (inkl. Bauphase), danach 6M Euribor + 1,25% Punkte.

2.4.3.7. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,43 pro m²/netto Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei € 2,00/pro m²/netto Nutzfläche und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 18,10 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte Juni 2014). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten kommen noch insgesamt ca. € 24,00 für einen Einstellplatz und ca. € 10,00 für einen Abstellplatz 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).

2.4.4. Vergebührgskosten (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 Bemessungsgundlage. Als Richtwert für die Bemessungsgrundlage ist anzunehmen: dreifacher Jahresmietwert (inkl. BK) zuzüglich 3% der Barmittel.

2.4.5. 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.

2.5. 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.

2.6. Baubeschreibung

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

2.6.1. Fundamente

Fundamente Stahlbetonplatte und Streifenfundamente laut statischen Erfordernisses.

2.6.2. 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:	Mantelbetonmauerwerk 2 x 17 cm mit dazwischen liegender Trittschalldämmplatte (bei Doppelhaus), Mantelbetonmauerwerk 30 cm (bei Viertelhaus)
Außenwände Heizhaus:	Betonelemente 18cm mit Vollwärmeschutz 6cm

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

Außenwände Garage: (Doppelhaus)	Betonelemente 18 cm mit 3cm Außenputz
Garagentrennwände: (Doppelhaus)	Betonelement 18cm verspachtelt und gemalt
Geschoßdecken: Stiegen:	Elementdecken oder Ortbetondecken laut statischen Erfordernisses gewendelter Stahlbetonlaufftreppen, die Stufenkerne mit Holz belegt

2.6.3. Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung:	Flachdächer mit Bekiesung (bei Viertelhaus und Heizraum), Pultdach mit Blechein- deckung (bei Doppelhaus)
Fenster und Terrassentüren:	ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff, mit weißer Oberfläche und 2 Scheiben- Isolierverglasung, mit Dreh-Kipp-Beschlag
Fensterbänke außen:	Aluminium Sohlbänke
Fensterbänke innen:	Werzalith-Fensterbänke, weiß
Hauseingangstüren:	aus Holz-Verbundwerkstoffen mit Glasausschnitt

2.6.4. Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin, Photovoltaik

Lüftung:	Die Häuser werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerück- gewinnung ausgestattet (jede Wohneinheit separat). Die Luft- Wärmeverteilung erfolgt über Blechkanäle 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 genommenen 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.
Notkamin:	Durchmesser 16 cm, mit Thermoluftschaft

Hinweis: Auf Grund der kontrollierten Wohnraumlüftung ist ausschließlich die Aufstellung raumluftunabhängiger Heizöfen, Kachelöfen oder sonstiger Heizquellen am Kamin sowie der Anschluss an den Thermoluftschaft zulässig. Vor Anschluss eines wie immer gearteten Ofens an den Kamin ist die Bewilligung des zuständigen Rauchfangkehrermeisters für notwendige zusätzliche Vorkehrungen bezüglich „kontrollierter Wohnraumlüftung“ zu erwirken.

Photovoltaik:	Jede Wohneinheit erhält eine auf dem Dach montierte eigene Photovoltaikanlage mit ca. 3 m ² Modulfläche mit Wechselrichter zur Reduzierung des eigenen Strombedarfs.
---------------	--

2.7. Ausstattungsbeschreibung der Wohneinheiten

2.7.1. 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 Betonestrichplatten, im Heizraum Estrich versiegelt
Wandverfliesung:	im Bad Wände bis Türzargenoberkante im WC Wände bis 1,50 m hoch
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

2.7.2. Türen

Hauseingangstüren:	aus Holz-Verbundwerkstoffen, in einbruchhemmender Ausführung, Sicherheitsbeschlag, Einbauzylinder, innen mit Drücker und außen mit Knopf und Rosetten, mit Weitwinkelspion und Namensschild, mit Glasausschnitt
Innentüren:	Türblätter glatt, Oberfläche Buche natur, Drückerpaar mit Langschilder und Ein- stemmschloss für Bundbartschlüssel, in Wohnküche mit Glaslichte, beim Bad und WC mit WC-Beschlag

2.7.3. Sanitäre Einrichtung

WC:	Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß,
Bad:	Handwaschbecken, weiß, WT-Einhandarmatur Waschtisch, weiß, WT-Einhandarmatur, Badewanne mit Einhandmischer und Brausgarnitur, Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß, Waschmaschinenanschluss
Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspülanschluss
Terrasse:	frostsicherer Gartenanschluss (Viertelhäuser) Unterflurhydrant (Doppelhäuser)

2.7.4. Elektroinstallationen

WC:	ein Deckenauslass mit Ausschalter,
Bad:	ein Anschluss für Wohnungsstation (Doppelhaus) ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein Wandauslass mit Ausschalter, zwei Einfachsteckdosen Feuchtraum, ein Auslass für Fußbodenheizungsverteiler, 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, ein Rauchmelder
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
je Zimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, vier Einfachsteckdosen, ein Leerrohr samt Dose für TV, Telefon/Internet ein Rauchmelder
Schrankraum (Viertelhaus): Vorraum:	ein Deckenauslass mit einem Ausschalter ein Deckenauslass mit drei Taster, eine Klingel, eine Einfachsteckdose, ein Leerrohr samt Dose für Telefon, ein Leerrohr samt Dose für IT, ein Rauchmelder
Diele: Abstellraum:	ein Deckenauslass mit zwei Wechselschaltern ein Wandauslass mit Ausschalter (Doppelhaus), ein Deckenauslass mit Ausschalter (Viertelhaus), eine Einfachsteckdose, ein Wohnungsverteiler, ein Anschluss für Wohnungsstation
Terrasse:	ein Wandauslass mit Leuchte, eine Einfachsteckdose Feuchtraum
vor Eingangstür:	eine Wandleuchte mit Bewegungsmelder, ein Klingeltaster
Antennenanlage:	Für jede Wohneinheit ist eine Satellitenanlage vorgesehen, für den Empfang des Satelliten Astra 19,2 Grad. Die Montage erfolgt am Dach.
Telefonleerverrohrung:	Für das Telefon wird ein Leerrohrsystem mit Vorspanndraht, ausgehend von der Straße vorgesehen.

Heizraum:	eine Feuchtraumdeckenleuchte mit Ausschalter, eine Einfachsteckdose Feuchtraum, ein Anschluss für Wärmepumpe, ein Anschluss für Umwälzpumpe, ein Kraftsteckdose Feuchtraum
Garage:	eine Feuchtraumdeckenleuchte mit Bewegungsmelder, eine Einfachsteckdose Feuchtraum

2.8. Sonstiges

Müllplätze:	Die Müllplätze sind entlang der öffentlichen Straße angeordnet.
Fahrradabstellplätze:	Es ist ein allgemeiner Fahrradabstellplatz vorgesehen. Bei den Viertelhäuser ist je ein Fahrradabstellplatz angeordnet.
PKW-Stellplätze:	Für jede Wohneinheit der Viertelhäuser stehen zwei PKW-Stellplätze mit Carport im Freien zur Verfügung. Für jede Doppelhaushälfte steht neben der Garage ein PKW-Stellplatz im Freien zur Verfügung.
Kinderspielplatz:	An der nördlichen Grundgrenze ist der Kinderspielplatz angeordnet.
Allgemein:	Der Briefkasten ist bei jeder 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 von einem gemeinsamen Trinkwasserbrunnen.

2.9. Energieausweis

2.9.1. 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.

2.9.2. 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.

2.10. Sonderwünsche und Übergabe

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

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

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