

Böheimkirchen

Ein Ort zum Wohlfühlen.

- 28 Wohnungen und
8 Reihenhäuser in BT 3
- Miete mit Kaufrecht
- gefördert vom Land NÖ
- Wohnzuschuss möglich
- Tiefgarage | Balkon | Terrasse |
Eigengarten
- kontroll. Wohnraumlüftung
- Niedrigenergiebauweise

Weitere Infos:

Fr. Sulzbacher
T 02236/405-157

Hr. Horacek
T 0676/81037565



A: pfeilarchitekten - ZT GmbH

Symbolbild: Lindenstraße 8 - 14 (Bauteil 3)

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

Wir bauen. Sie wohnen.

NÖ Wohnbaugruppe.



Unsere Partner.



Unser Prospekt.

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**Dezember 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 02236/405 | F 02236/405-110 | office@nwbg.at | Firmenbuchnummer: FN 95128w - LG Wiener Neustadt | UID ATU55636609 | DVR: 0090051

Service Notrufe.

| | |
|---------------------------|-----|
| Notruf Österreich: | |
| Feuerwehr | 122 |
| Polizei | 133 |
| Rettung | 144 |

**für internationale Notrufe
in allen EU-Staaten:**
Euro-Notruf 112

Inhaltsverzeichnis

| | | | |
|---------|--|---------|---|
| 2 | Objektübersicht | 61 | Reihenhaus 14c |
| 2 | Gemeindeinformation | 62 | Reihenhaus 14d |
| 2 | Lage der Gemeinde & Objektstandort | 65 | Kosten und Finanzierung |
| 2 | Fertigstellung | 65 | Finanzierung |
| 2 | Finanzierung | 65 | Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung |
| 2 | Bauträger, Bauleitung & Hausverwaltung | 65 | Einkommen |
| 2 | Planung | 65 | Hauptwohnsitz |
| 2 | Generalunternehmer | 65 | Darlehen |
| 2 | Information und Beratung | 65 | Förderungsdarlehen |
| 3 | Wohnungsinformation | 66 | Hypothekendarlehen |
| 3 | Topographie | 66 | Weitere Hypothekendarlehen |
| 5 | Finanzierungsübersicht | 66 | Barmittel (Finanzierungsbeitrag) |
| 7 | Übersicht Gesamtanlage | 67 | Wohnzuschuss (Subjektförderung) |
| 8 | Lageplan | 67 | Höhe des Wohnzuschusses |
| 10 | Übersichten | 67 | Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale |
| 17 | Ansichten und Schnitte | 67 | Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt) |
| 21 | Grundrisse Lindenstr. 8 | 68 | Information und Antragstellung |
| 21 | Top 1 | 69 | Beilage B |
| 22 | Top 2 | 70 | Monatliches Entgelt |
| 23 | Top 3 | 70 | Miete |
| 24 | Top 4 | 70 | Betriebskosten (Akonto) |
| 25 | Top 5 | 70 | Verwaltungskosten |
| 26 | Top 6 | 70 | Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt |
| 27 | Top 7 | 70 | Förderungsdarlehen) |
| 28 | Top 8 | 70 | Darlehen der Ersten Bank |
| 29 | Top 9 | 71 | Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten |
| 30 | Top 10 | 71 | Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung) |
| 31 | Top 11 | 71 | Steuerfreibeträge |
| 32 | Top 12 | 71 | Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit |
| 33 | Top 13 | 71 | Baubeschreibung |
| 34 | Top 14 | 71 | Fundamente |
| 35 | Grundrisse Lindenstr. 10 | 71 | Decken und Wände |
| 35 | Top 1 | 72 | Dach, Fenster und Türen |
| 36 | Top 2 | 72 | Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin |
| 37 | Top 3 | 73 | Aufzugsanlagen |
| 38 | Top 4 | 73 | Ausstattungsbeschreibung |
| 39 | Top 5 | 73 | Decken und Wände |
| 40 | Top 6 | 73 | Türen |
| 41 | Top 7 | 74 | Terrasse, Balkon |
| 42 | Top 8 | 74 | Sanitäre Einrichtung |
| 43 | Top 9 | 74 | Elektroinstallationsausstattung Wohnung |
| 44 | Top 10 | 74 | Elektroinstallationsausstattung Reihenhaus |
| 45 | Top 11 | 76 | Allgemeinanlagen |
| 46 | Top 12 | 77 | Außenanlagen |
| 47 | Top 13 | 77 | Energieausweis |
| 48 | Top 14 | 77 | Wichtiger Hinweis |
| 49 | Grundrisse Lindenstr. 12 | 77 | Rechtsnatur des Energieausweises |
| 49 | Reihenhaus 12a | 77 | Sonderwünsche und Übergabe |
| 51 | Reihenhaus 12b | | |
| 53 | Reihenhaus 12c | | |
| 55 | Reihenhaus 12d | | |
| 57 | Grundrisse Lindenstr. 14 | | |
| 57 | Reihenhaus 14a | | |
| 59 | Reihenhaus 14b | | |

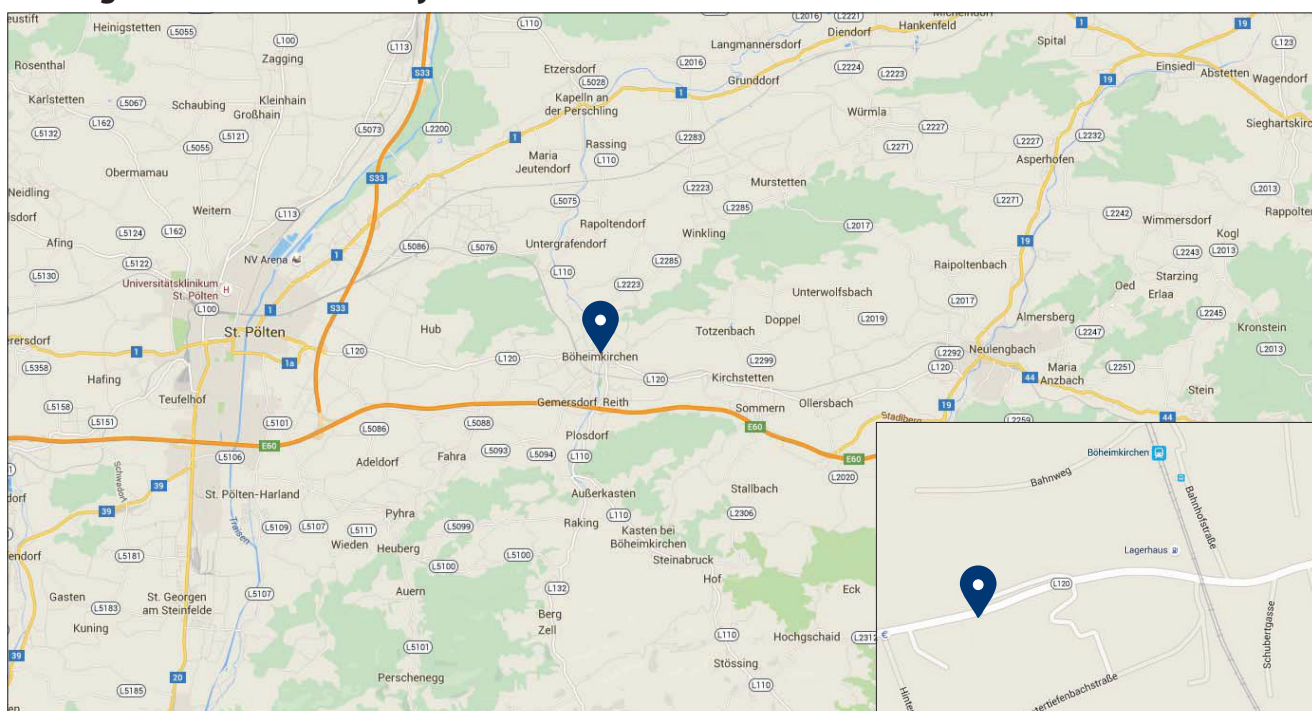
1. Objektübersicht

In 3071 Böheimkirchen, Lindenstraße 4-20 wird eine Wohn- und Reihenanlage mit insgesamt 76 Wohnungen und 12 Reihenhäusern in Niedrigenergiebauweise mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung samt Tiefgaragen errichtet. Die Errichtung erfolgt in drei Bauabschnitten, wobei der dritte Abschnitt 28 Wohnungen und acht Reihenhäuser umfasst. Die Beheizung der gesamten Anlage erfolgt über eine biogene Fernwärmanlage, die sich in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft befindet und durch die EVN betrieben wird. Jeder Wohneinheit sind Freiflächen in Form von Balkon oder Terrasse zugeordnet. EG-Wohnungen und Reihenhäuser verfügen über zugeteilte Gartenflächen. Im Garageschoß der Stiegen 1-4 (Lindenstraße 4-10) befindet sich der der jeweiligen Wohnung bzw. dem Reihnhaus zugeordnete PKW-Garagenplatz. Weitere anmietbare Stellplätze wurden in den Tiefgaragen und auch im Außenbereich errichtet. Alle Wohnungen können mittels Personenaufzug barrierefrei erreicht werden. Der den Wohnungen zugeordnete Einlagerungsraum sowie Trocken-, Müll-, Kinderwagen- & Fahrradstellräume befinden sich im Kellergeschoß der jeweiligen Häuser. Die Reihenhäuser werden voll unterkellert. Kleinkinderspielplätze und Kommunikationszonen werden auf der Liegenschaft errichtet.

1.1. Gemeindeinformation

Die Marktgemeinde Böheimkirchen verfügt über vier Kindergärten, eine Volksschule, eine Musikschule und eine Hauptschule mit dem Schwerpunkt Sport. In Ihrer Freizeit können Sie das örtliche Freibad besuchen oder am regen Vereinsleben teilnehmen. Für Ihre Sicherheit sorgen die örtliche Feuerwehr und die Polizeiinspektion. Durch den im Ort liegenden Bahnhof sowie die Nähe zur A1 gibt es hervorragende öffentliche Verkehrsverbindungen nach Wien oder St. Pölten.

1.2. Lage der Gemeinde & Objektstandort



Kartenausschnitt © 2016 Google - Kartendaten

1.3. Fertigstellung

Die Gesamtfertigstellung der Wohn- und Reihenanlage ist für Frühjahr/Sommer 2019 geplant.

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 & 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

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

1.7. Generalunternehmer

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

1.8. Information und Beratung

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

Frau Sulzbacher: T 02236/405-157
Herr Horacek (vor Ort): T 0676/81037565

2. Wohnungsinformation

























































2.1. Topographie Wohnungen

| Bauteil | Top Nr. | Raumprogramm | | | | | | Wohn-nutzfläche | Fläche Terrasse | Fläche Balkon/Loggia | Fläche Garten | Fläche Keller | Abstellplatz Tiefgarage |
|------------------------------|---------|--------------|-------|-----|----|-------|-------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|---------------|-------------------------|
| | | Zi | Kü KN | Bad | WC | Vr FI | Ar Sr | | | | | | |
| Lindenstraße 8 | | | | | | | | | | | | | |
| EG | 01 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 58,47 | 9,50 | | 167,00 | 4,16 | 1 |
| | 02 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 77,71 | 12,41 | | 196,62 | 5,02 | 1 |
| | 03 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 77,11 | 9,50 | | 76,45 | 4,04 | 1 |
| | 04 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 76,86 | 9,38 | | 95,73 | 4,04 | 1 |
| | 05 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 76,90 | 10,87 | | 246,88 | 4,12 | 1 |
| | 06 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 53,70 | 9,50 | | 92,51 | 4,19 | 1 |
| 1. OG | 07 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 58,32 | | 8,41 | | 3,95 | 1 |
| | 08 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 77,54 | | 12,41 | | 3,95 | 1 |
| | 09 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 76,97 | | 8,41 | | 4,10 | 1 |
| | 10 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 76,75 | | 8,44 | | 4,19 | 1 |
| | 11 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 76,78 | | 10,87 | | 4,04 | 1 |
| | 12 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 53,55 | | 8,41 | | 4,04 | 1 |
| DG | 13 | 4 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 99,98 | 92,44 | | | 4,04 | 1 |
| | 14 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 80,51 | 57,28 | | | 3,97 | 1 |
| Summe Lindenstraße 8 | | | | | | | | 1.021,15 | 210,88 | 56,95 | 875,19 | 57,85 | 14 |
| Lindenstraße 10 | | | | | | | | | | | | | |
| EG | 01 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 53,70 | 9,50 | | 90,68 | 3,72 | 1 |
| | 02 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 76,90 | 10,87 | | 387,12 | 3,74 | 1 |
| | 03 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 76,86 | 9,38 | | 135,75 | 3,86 | 1 |
| | 04 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 77,10 | 9,50 | | 104,61 | 3,96 | 1 |
| | 05 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 77,69 | 12,41 | | 148,65 | 4,15 | 1 |
| | 06 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 58,47 | 9,50 | | 145,80 | 4,15 | 1 |
| 1. OG | 07 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 53,55 | | 8,41 | | 4,15 | 1 |
| | 08 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 76,78 | | 10,87 | | 4,15 | 1 |
| | 09 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 76,75 | | 8,44 | | 4,15 | 1 |
| | 10 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 76,93 | | 8,41 | | 3,26 | 1 |
| | 11 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 77,53 | | 12,41 | | 3,67 | 1 |
| | 12 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 58,32 | | 8,41 | | 3,67 | 1 |
| DG | 13 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 80,52 | 57,28 | | | 3,67 | 1 |
| | 14 | 4 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 99,78 | 92,44 | | | 3,78 | 1 |
| Summe Lindenstraße 10 | | | | | | | | 1.020,88 | 210,88 | 56,95 | 1.012,61 | 54,08 | 14 |

2.2. Topographie Reihenhäuser

| Bauteil | Top Nr. | Raumprogramm | | | | | | Wohn-nutzfläche | Fläche Terrasse | Fläche Balkon/Loggia | Fläche Garten | Fläche Keller | Abstellplatz Tiefgarage |
|-------------------------------------|---------|--------------|-------|-----|----|-------|-------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|---------------|-------------------------|
| | | Zi | Kü KN | Bad | WC | Vr FI | Ar Sr | | | | | | |
| Lindenstraße 12 | | | | | | | | | | | | | |
| RH | a | 4 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 106,79 | 8,00 | | 195,47 | 52,63 | 1 |
| | b | 4 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 106,79 | 8,00 | | 113,81 | 53,42 | 1 |
| | c | 4 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 106,79 | 8,00 | | 113,81 | 53,42 | 1 |
| | d | 4 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 106,79 | 8,00 | | 283,59 | 52,63 | 1 |
| Summe Lindenstraße 12 | | | | | | | | 427,16 | 32,00 | | 706,68 | 212,10 | 4 |
| Reihenhäuser Lindenstraße 14 | | | | | | | | | | | | | |
| RH | a | 4 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 106,79 | 8,00 | | 275,99 | 52,63 | 1 |
| | b | 4 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 106,79 | 8,00 | | 101,98 | 53,42 | 1 |
| | c | 4 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 106,79 | 8,00 | | 105,63 | 53,42 | 1 |
| | d | 4 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 106,79 | 8,00 | | 308,94 | 52,63 | 1 |
| Summe Lindenstraße 14 | | | | | | | | 427,16 | 32,00 | | 792,54 | 212,10 | 4 |
| Gesamtsumme | | | | | | | | 2.896,35 | 485,76 | 113,90 | 3.387,02 | 536,13 | 36 |

















2.3. Finanzierungsübersicht Wohnungen

| Vergabe durch | Top Nr. | Wohnnutzfl. m ² | Gartenfläche m ² | Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) ¹⁾ | Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau) | Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht gefördertes Hypothekendarlehen) | vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw.kosten ²⁾ | voraussichtl. mtl. Kosten je Einstellplatz ca. | Bereits vermietet |
|---|---------|----------------------------|-----------------------------|---|--|--|---|--|---|
|  NBG | 8/1 | 58,47 | 167 | € 148.900,20 | € 32.338,96 | € 116.561,24 | € 449,89 | € 26,00 |  |
|  NBG | 8/2 | 77,71 | 197 | € 192.973,81 | € 38.508,53 | € 154.465,28 | € 590,14 | € 26,00 |  |
|  Wohnservice | 8/3 | 77,11 | 76 | € 185.806,02 | € 32.533,37 | € 153.272,65 | € 585,26 | € 26,00 |  |
|  NBG | 8/4 | 76,86 | 96 | € 186.031,74 | € 33.256,02 | € 152.775,72 | € 583,50 | € 26,00 |  |
|  NBG | 8/5 | 76,90 | 247 | € 192.555,33 | € 39.700,10 | € 152.855,23 | € 584,33 | € 26,00 |  |
|  Wohnservice | 8/6 | 53,70 | 93 | € 135.564,26 | € 28.824,00 | € 106.740,26 | € 414,36 | € 26,00 |  |
|  NBG | 8/7 | 58,32 | | € 142.399,12 | € 26.475,62 | € 115.923,50 | € 447,83 | € 26,00 |  |
|  NBG | 8/8 | 77,54 | | € 185.643,69 | € 31.516,32 | € 154.127,37 | € 588,32 | € 26,00 |  |
|  Wohnservice | 8/9 | 76,97 | | € 183.047,73 | € 30.053,36 | € 152.994,37 | € 584,04 | € 26,00 |  |
|  NBG | 8/10 | 76,75 | | € 182.606,26 | € 30.049,19 | € 152.557,07 | € 582,43 | € 26,00 |  |
|  NBG | 8/11 | 76,78 | | € 183.477,08 | € 30.860,38 | € 152.616,70 | € 582,72 | € 26,00 |  |
|  NBG | 8/12 | 53,55 | | € 132.041,18 | € 25.599,08 | € 106.442,10 | € 413,01 | € 26,00 |  |
|  NBG | 8/13 | 99,98 | | € 257.914,15 | € 84.311,61 | € 173.602,54 | € 720,53 | € 26,00 |  |
|  NBG | 8/14 | 80,51 | | € 204.956,29 | € 45.566,85 | € 159.389,44 | € 610,22 | € 26,00 |  |
|  Wohnservice | 10/1 | 53,70 | 91 | € 135.343,26 | € 28.603,00 | € 106.740,26 | € 414,34 | € 26,00 |  |
|  NBG | 10/2 | 76,90 | 387 | € 198.041,33 | € 45.186,05 | € 152.855,28 | € 584,79 | € 26,00 |  |
|  NBG | 10/3 | 76,86 | 136 | € 187.577,74 | € 34.802,02 | € 152.775,72 | € 583,63 | € 26,00 |  |
|  Wohnservice | 10/4 | 77,10 | 105 | € 186.920,25 | € 33.667,48 | € 153.252,77 | € 585,29 | € 26,00 |  |
|  NBG | 10/5 | 77,69 | 149 | € 190.749,27 | € 36.323,75 | € 154.425,52 | € 589,81 | € 26,00 |  |
|  NBG | 10/6 | 58,47 | 146 | € 148.057,20 | € 31.835,55 | € 116.221,65 | € 449,37 | € 26,00 |  |
|  Wohnservice | 10/7 | 53,55 | | € 132.074,18 | € 25.632,08 | € 106.442,10 | € 413,02 | € 26,00 |  |
|  NBG | 10/8 | 76,78 | | € 183.510,08 | € 30.893,38 | € 152.616,70 | € 582,72 | € 26,00 |  |
|  NBG | 10/9 | 76,75 | | € 182.594,26 | € 30.037,19 | € 152.557,07 | € 582,43 | € 26,00 |  |
|  Wohnservice | 10/10 | 76,93 | | € 182.708,64 | € 29.793,78 | € 152.914,86 | € 583,73 | € 26,00 |  |
|  NBG | 10/11 | 77,53 | | € 185.537,92 | € 31.430,43 | € 154.107,49 | € 588,25 | € 26,00 |  |
|  NBG | 10/12 | 58,32 | | € 142.315,12 | € 26.517,39 | € 115.797,73 | € 447,66 | € 26,00 |  |
|  NBG | 10/13 | 80,52 | | € 204.888,06 | € 45.491,32 | € 159.396,74 | € 610,26 | € 26,00 |  |
|  NBG | 10/14 | 99,78 | | € 257.400,72 | € 83.944,18 | € 173.456,54 | € 719,40 | € 26,00 |  |

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

¹⁾ Gesamteinzelkosten lt. EHV 055 T 4m der geltenden Fassung

2.4. Finanzierungsübersicht Reihenhäuser

| Vergabe durch | Top Nr. | Wohnnutzfl. m ² | Gartenfläche m ² | Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) ¹⁾ | Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau) | Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht gefördertes Hypothekendarlehen) | vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw.kosten ²⁾ | voraussichtl. mtl. Kosten je Einstellplatz ca. | Bereits vermietet |
|---|---------|----------------------------|-----------------------------|---|--|--|---|--|---|
|  NBG | 12a | 106,79 | 195 | € 265.173,20 | € 50.350,95 | € 214.822,25 | € 769,43 | € 26,00 |  |
|  Wohnservice | 12b | 106,79 | 114 | € 262.187,22 | € 47.364,97 | € 214.822,25 | € 769,18 | € 26,00 |  |
|  NBG | 12c | 106,79 | 114 | € 262.187,22 | € 47.364,97 | € 214.822,25 | € 769,18 | € 26,00 |  |
|  NBG | 12d | 106,79 | 284 | € 268.733,20 | € 53.910,95 | € 214.822,25 | € 769,72 | € 26,00 |  |
|  NBG | 14a | 106,79 | 276 | € 268.413,20 | € 53.590,95 | € 214.822,25 | € 769,70 | € 26,00 |  |
|  NBG | 14b | 106,79 | 102 | € 261.707,22 | € 46.884,97 | € 214.822,25 | € 769,14 | € 26,00 |  |
|  Wohnservice | 14c | 106,79 | 106 | € 261.867,22 | € 47.044,97 | € 214.822,25 | € 769,15 | € 26,00 |  |
|  NBG | 14d | 106,79 | 309 | € 269.733,20 | € 54.910,95 | € 214.822,25 | € 769,81 | € 26,00 |  |

¹⁾ Gesamtherstellungskosten lt. EKV 05/1 in der geltenden Fassung
²⁾ exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser) und exkl. Parkplatzkosten



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

Wichtiger Hinweis zu den Plänen

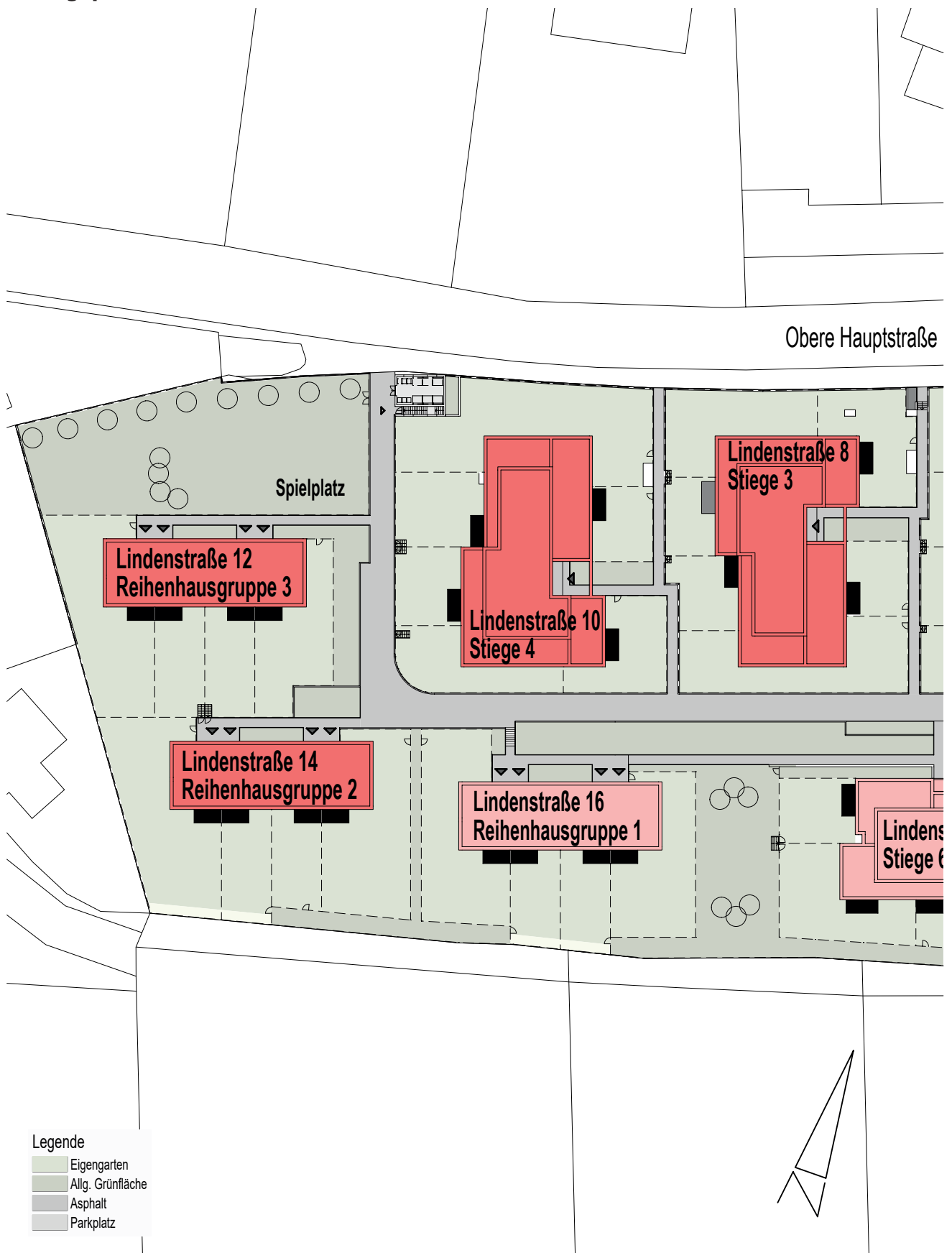
Sämtliche Pläne im vorliegenden Prospekt werden aus drucktechnischen Gründen nicht exakt im angegebenen Maßstab dargestellt. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Wohnung unmöbliert (ausgenommen Sanitärgegenstände | Details siehe Ausstattungsbeschreibung) übergeben wird. Bei Abschluss des Mietvertrages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

2.5. Übersicht Gesamtanlage

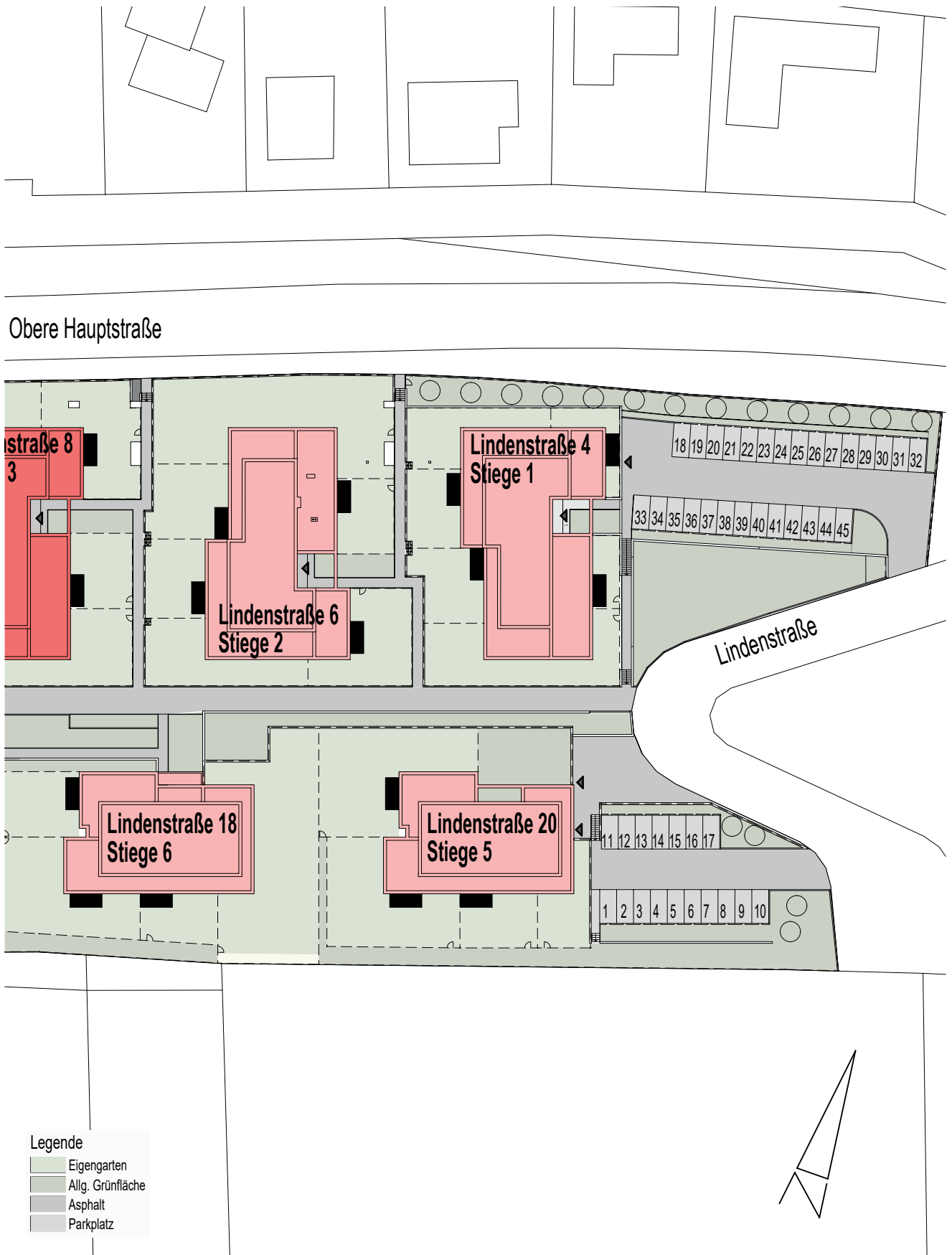


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.6. Lageplan Westteil

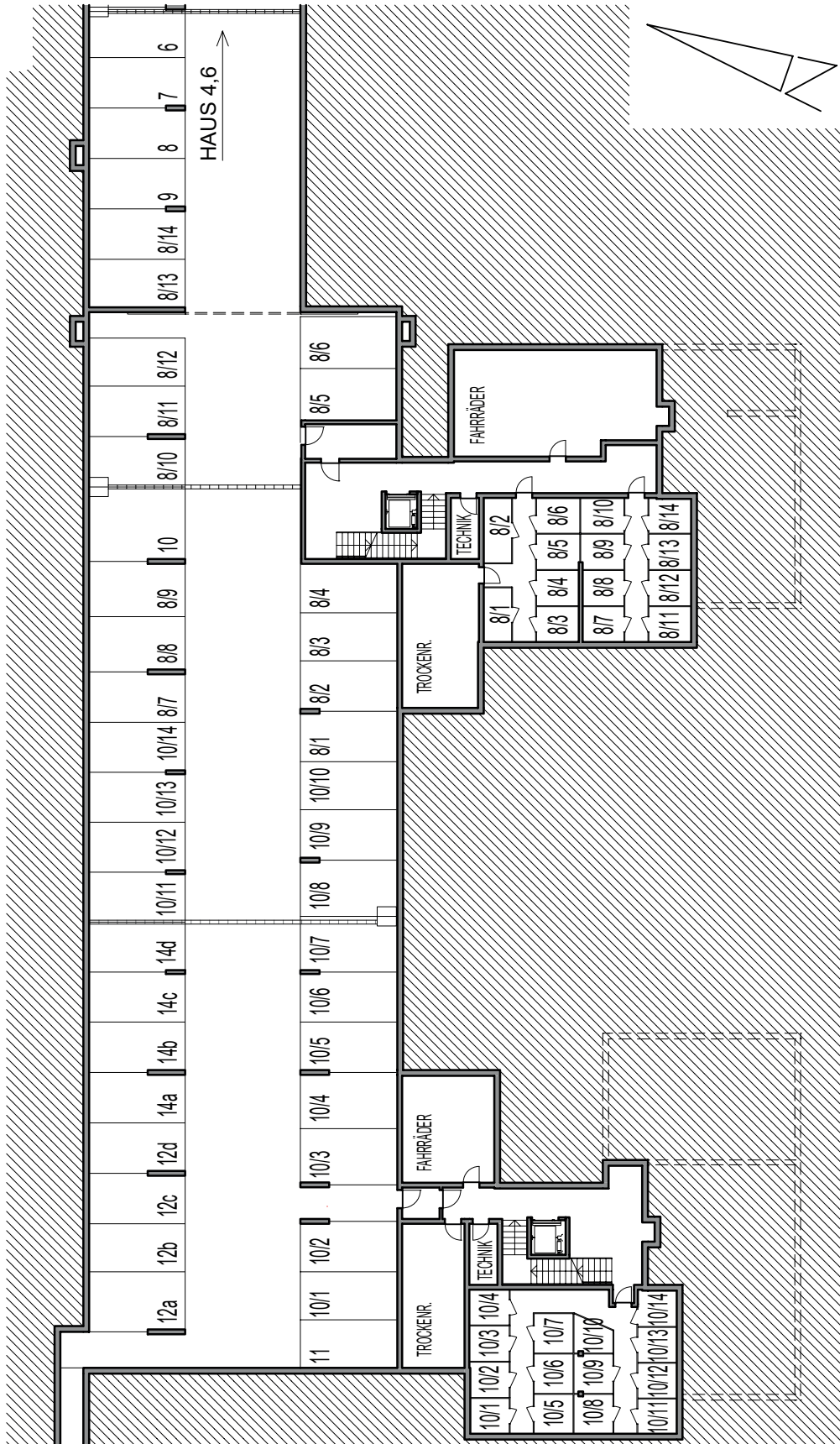


2.7. Lageplan Ostteil

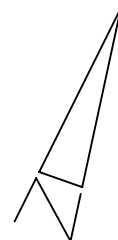
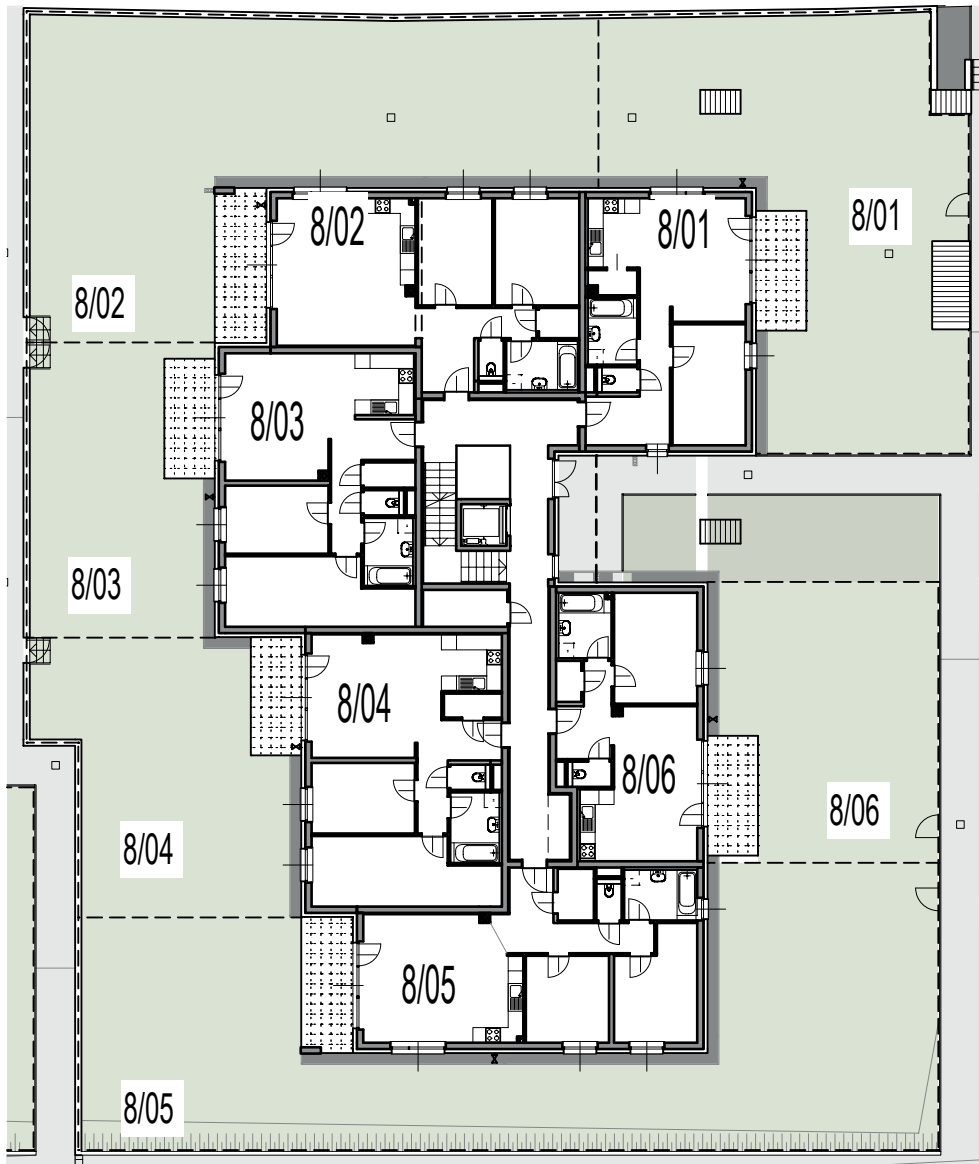


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.8. Übersicht Lindenstraße 8, 10, 12, 14 | Keller - Garage

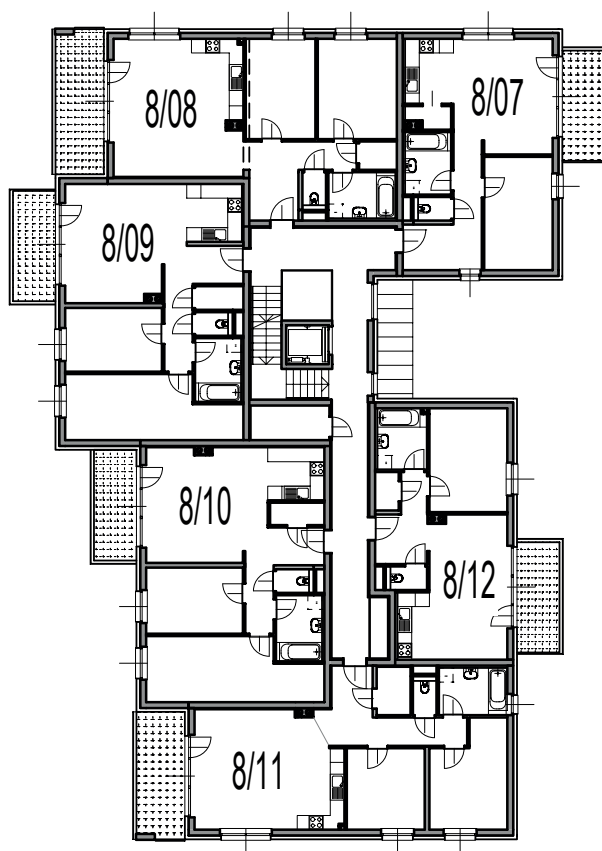


2.9. Übersicht Lindenstraße 8 | EG

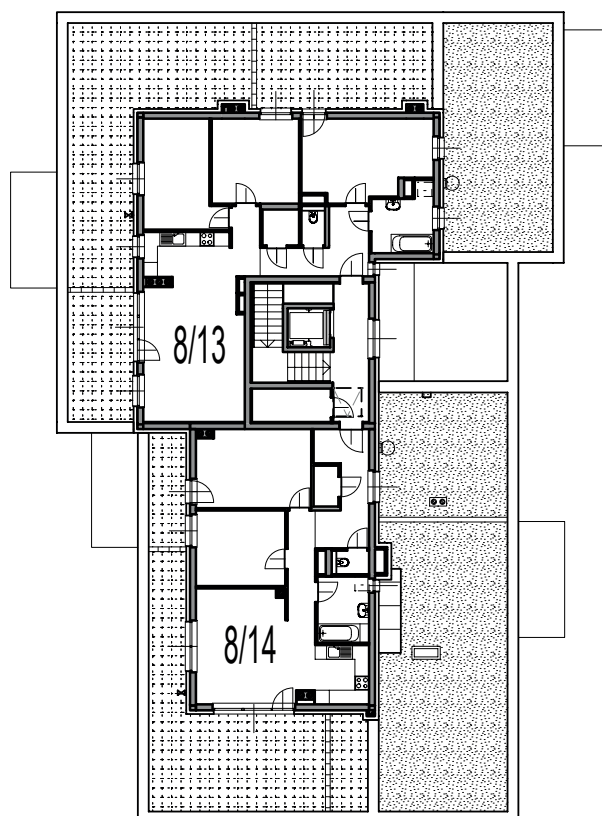


2.10. Übersicht Lindenstraße 8 | 1. OG - DG

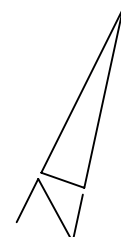
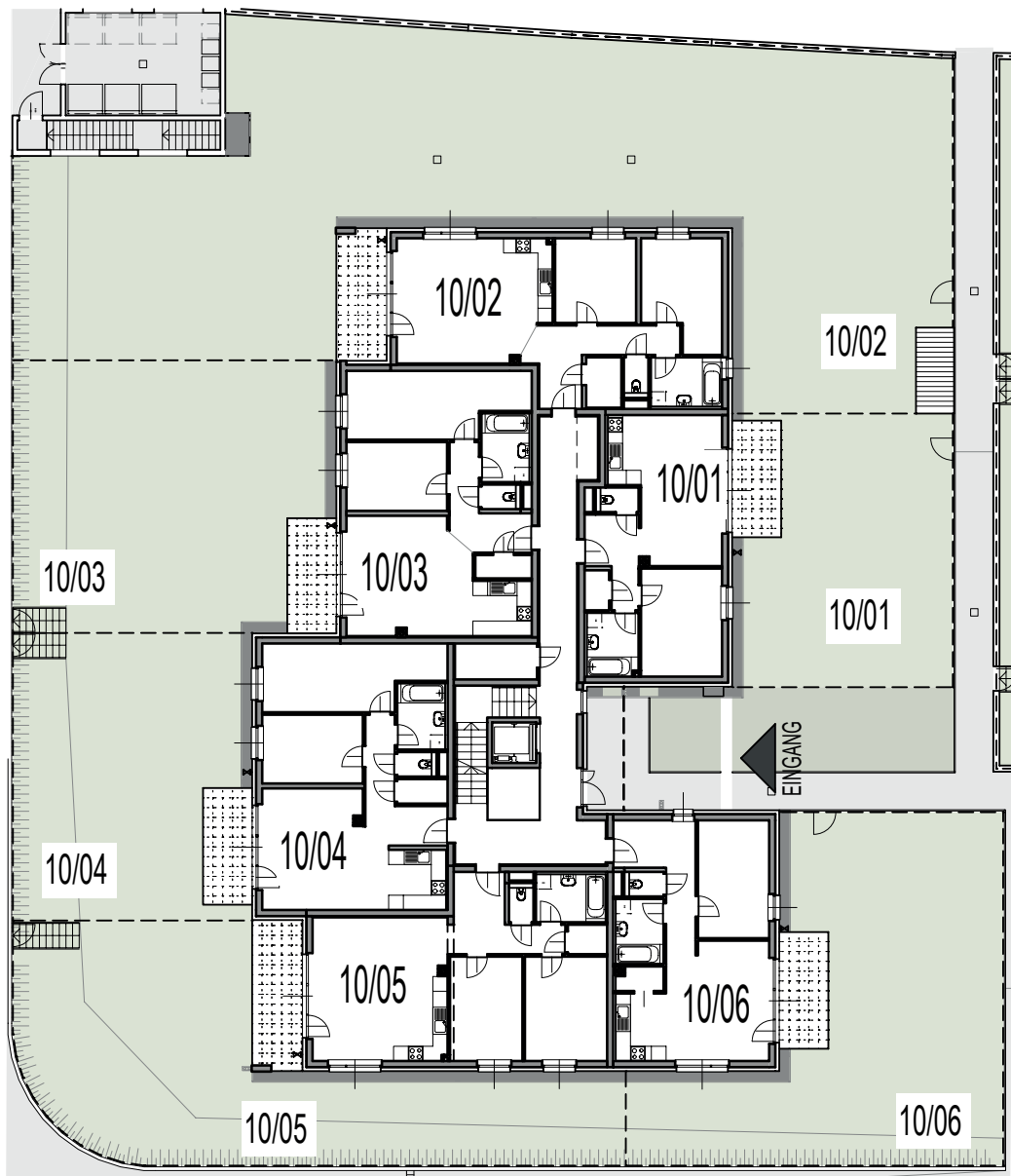
1.Obergeschoß



Dachgeschoß



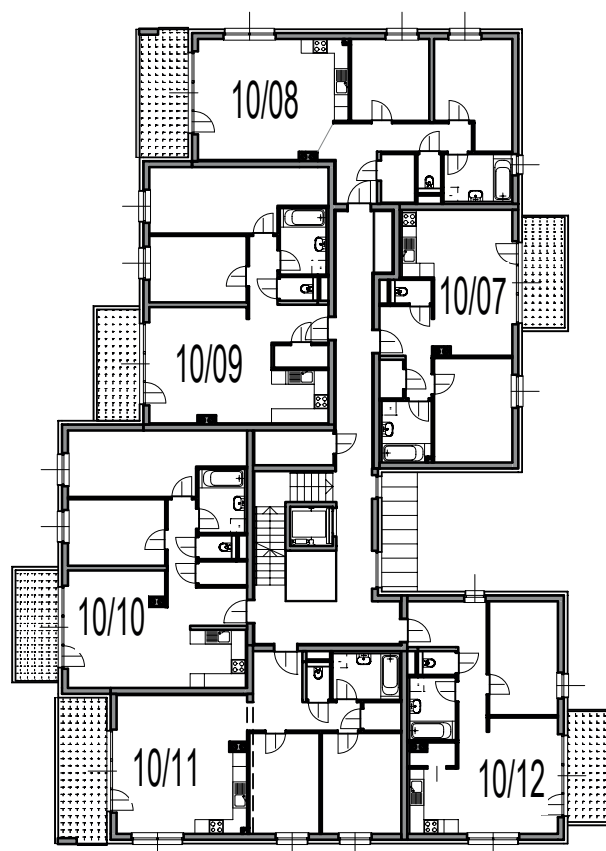
2.11. Übersicht Lindenstraße 10 | EG



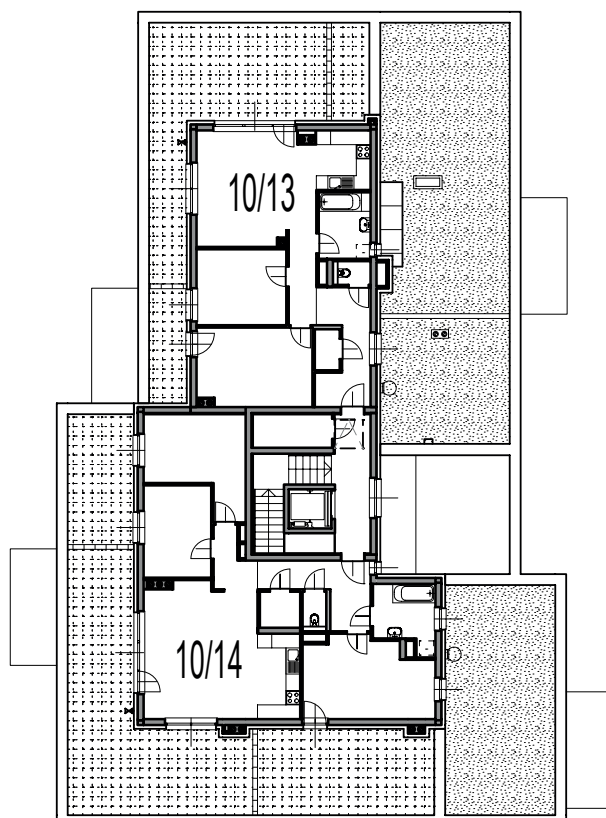
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.12. Übersicht Lindenstraße 10 | 1. OG - DG

1.Obergeschoß

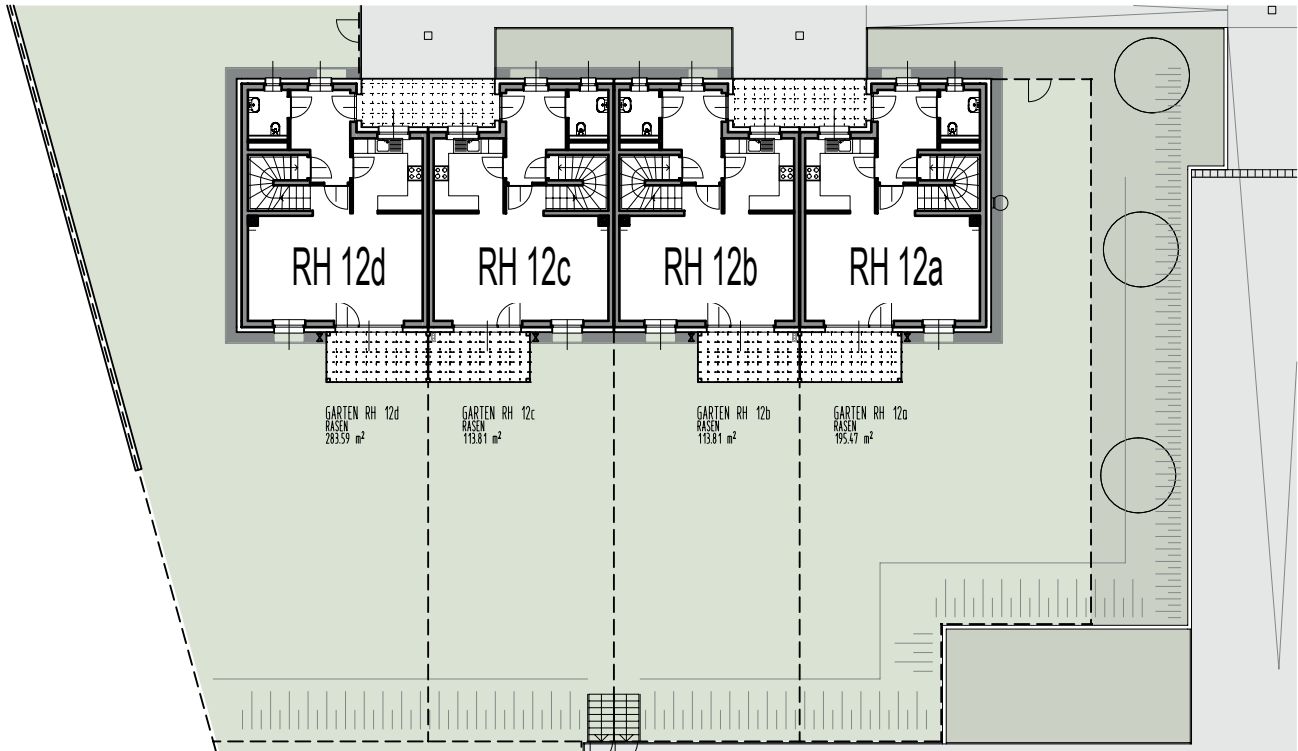


Dachgeschoß

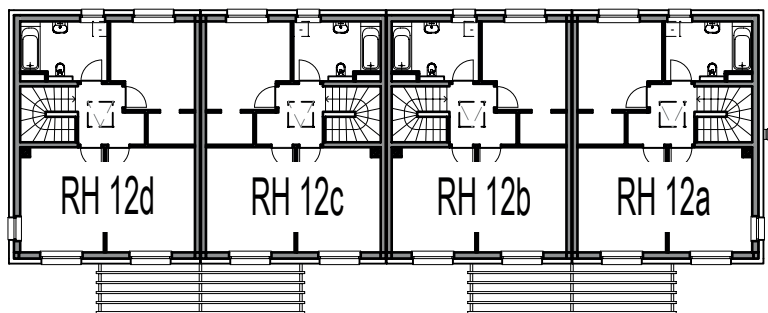


2.13. Übersicht Lindenstraße 12 | Reihenhaushgruppe 3

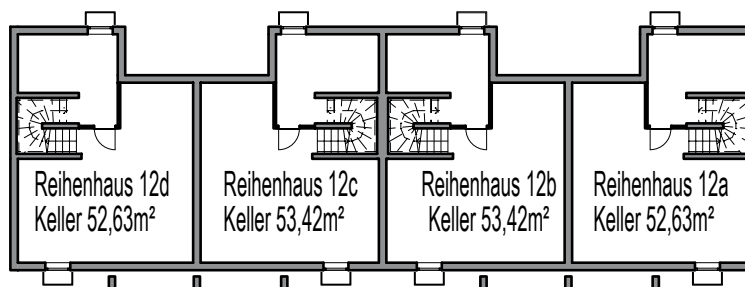
Erdgeschoß



1. Obergeschoß

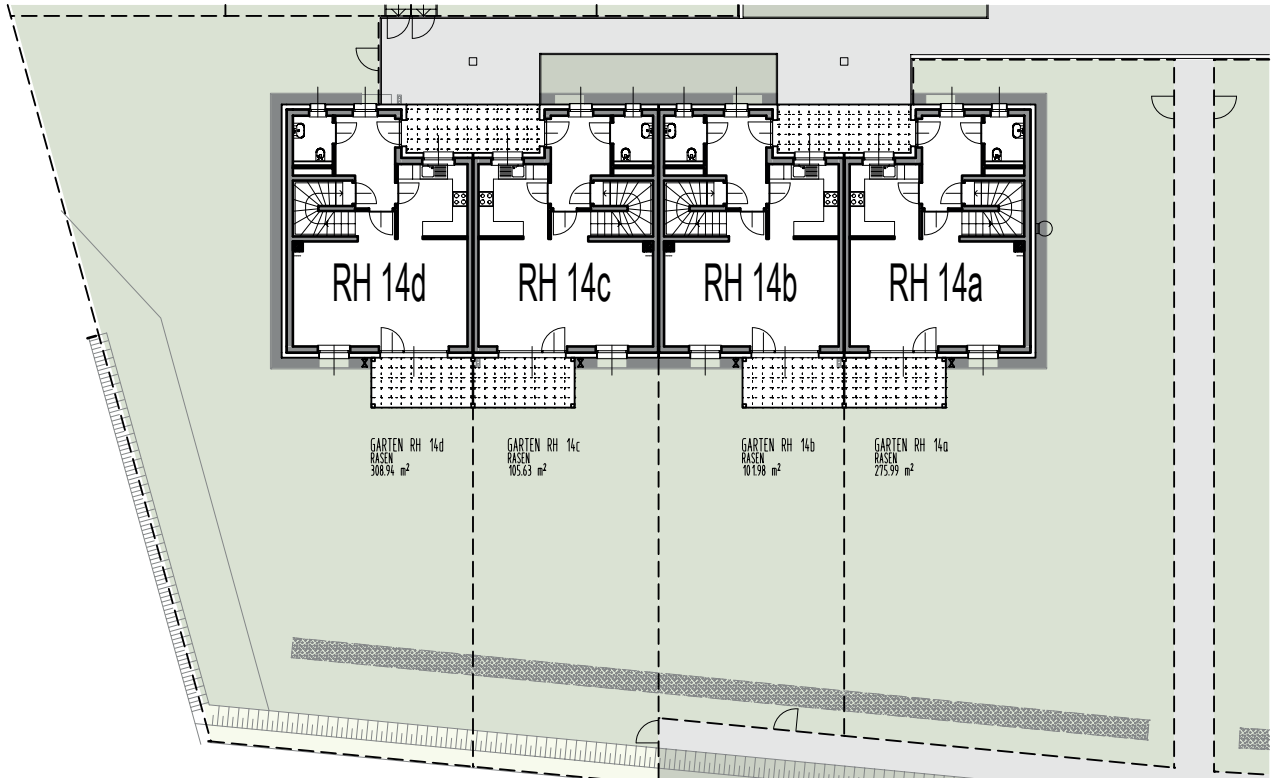


Keller

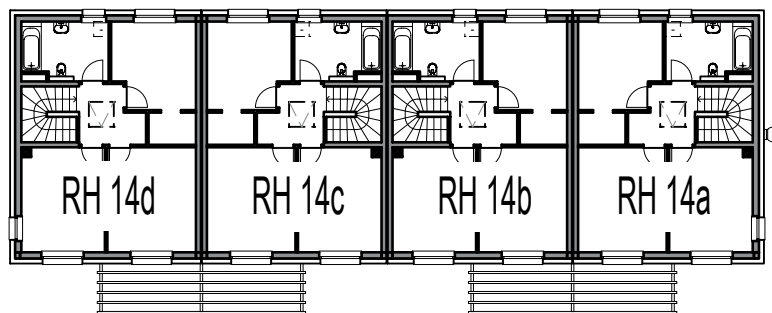


2.14. Übersicht Lindenstraße 14 | Reihenhausgruppe 2

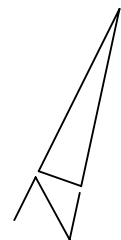
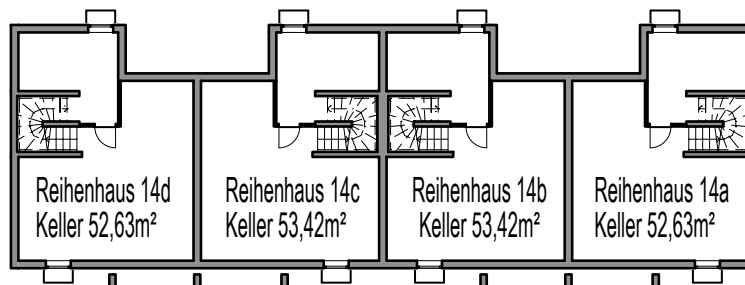
Erdgeschoß



1. Obergeschoß



Keller



2.15. Ansichten | Lindenstraße 8

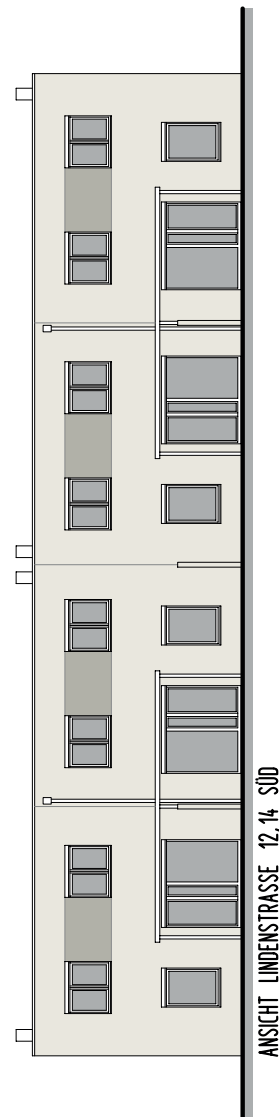
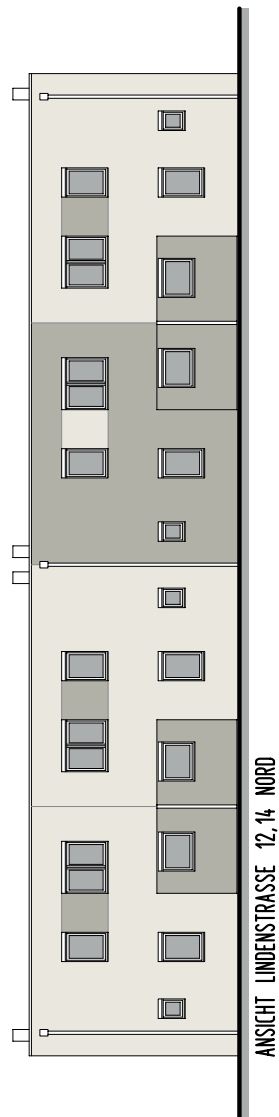
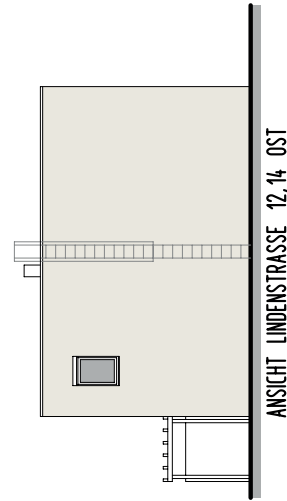
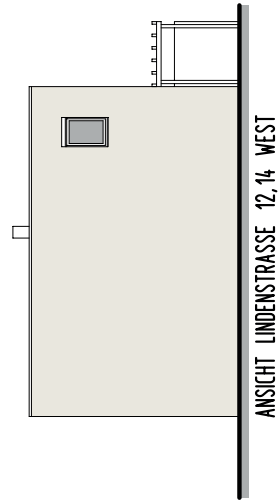


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.16. Ansichten | Lindenstraße 10

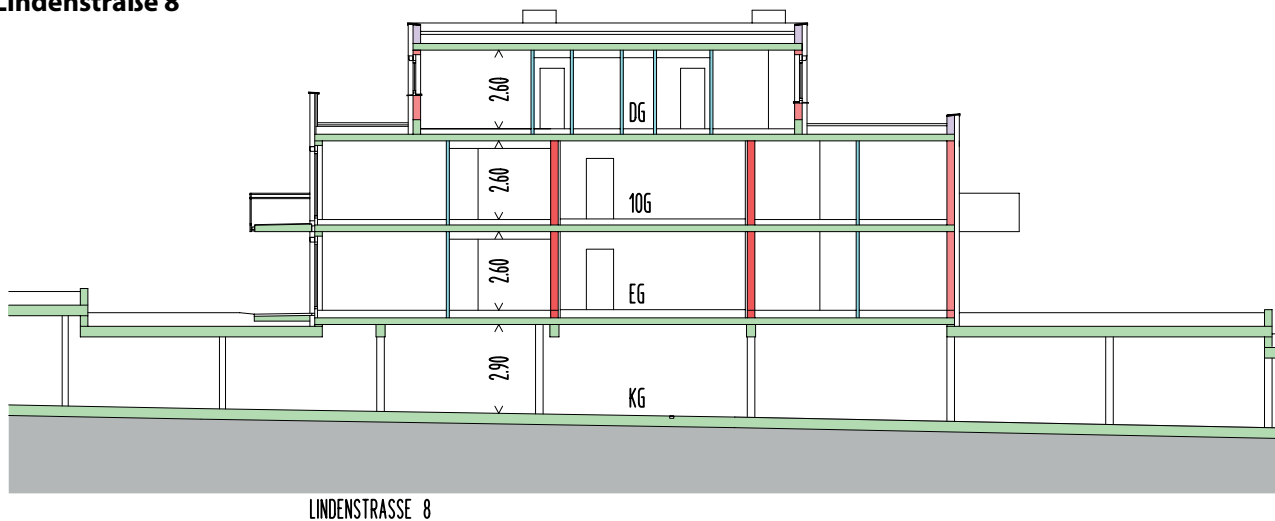


2.17. Ansichten | Reihenhausergruppe 2 + 3

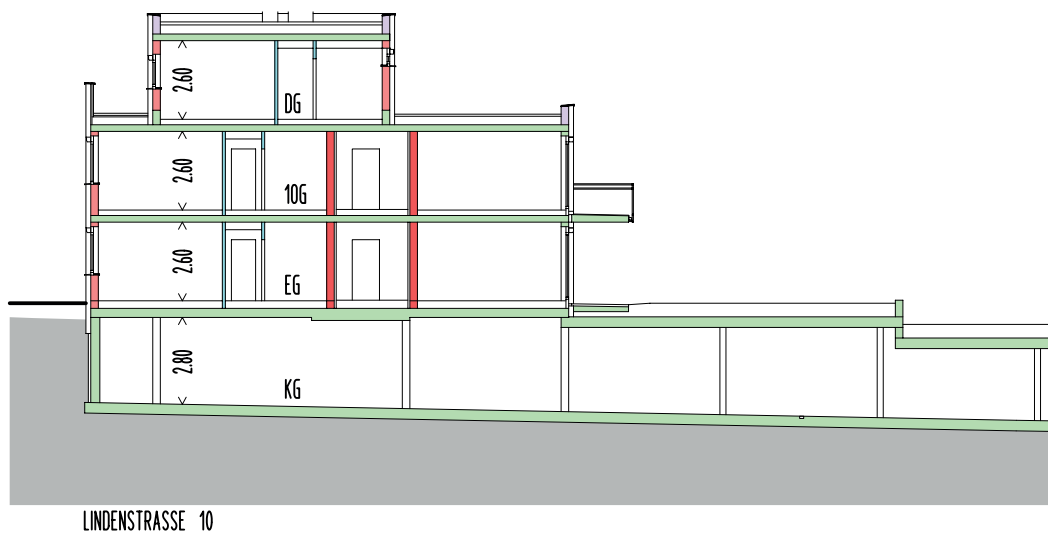


2.18. Schnitte | Lindenstraße 8 + 10

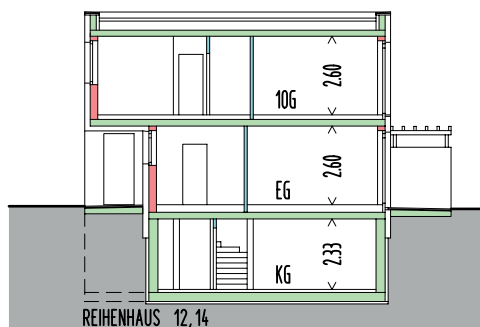
Lindenstraße 8



Lindenstraße 10



Lindenstraße 12,14

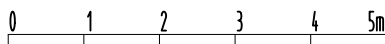
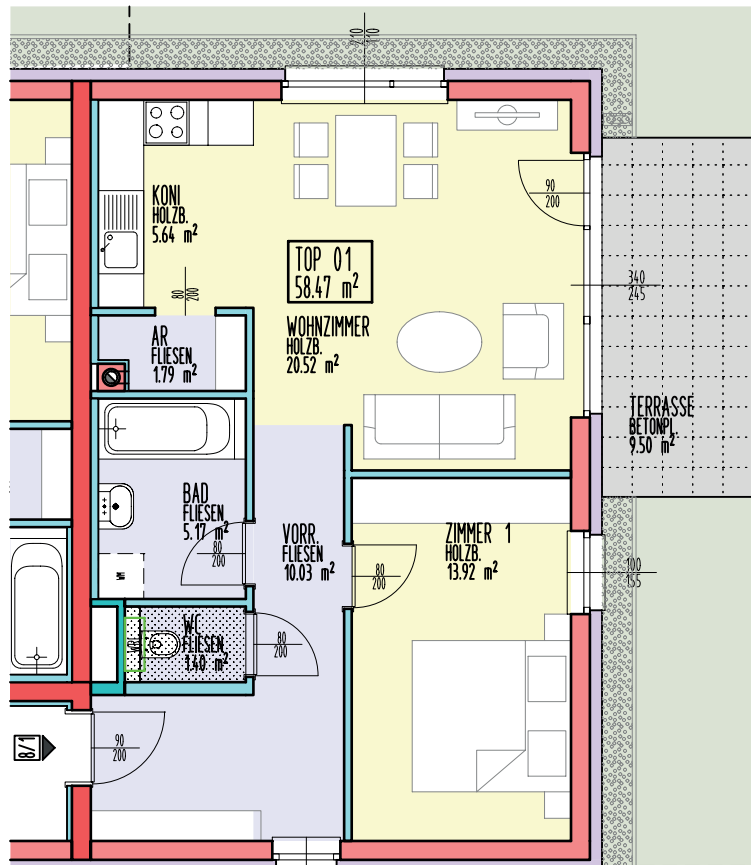
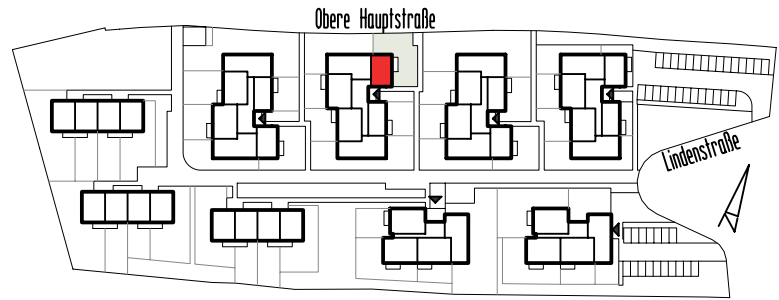


2.19. Grundrisse | Lindenstraße 8

Top 1

Erdgeschoß

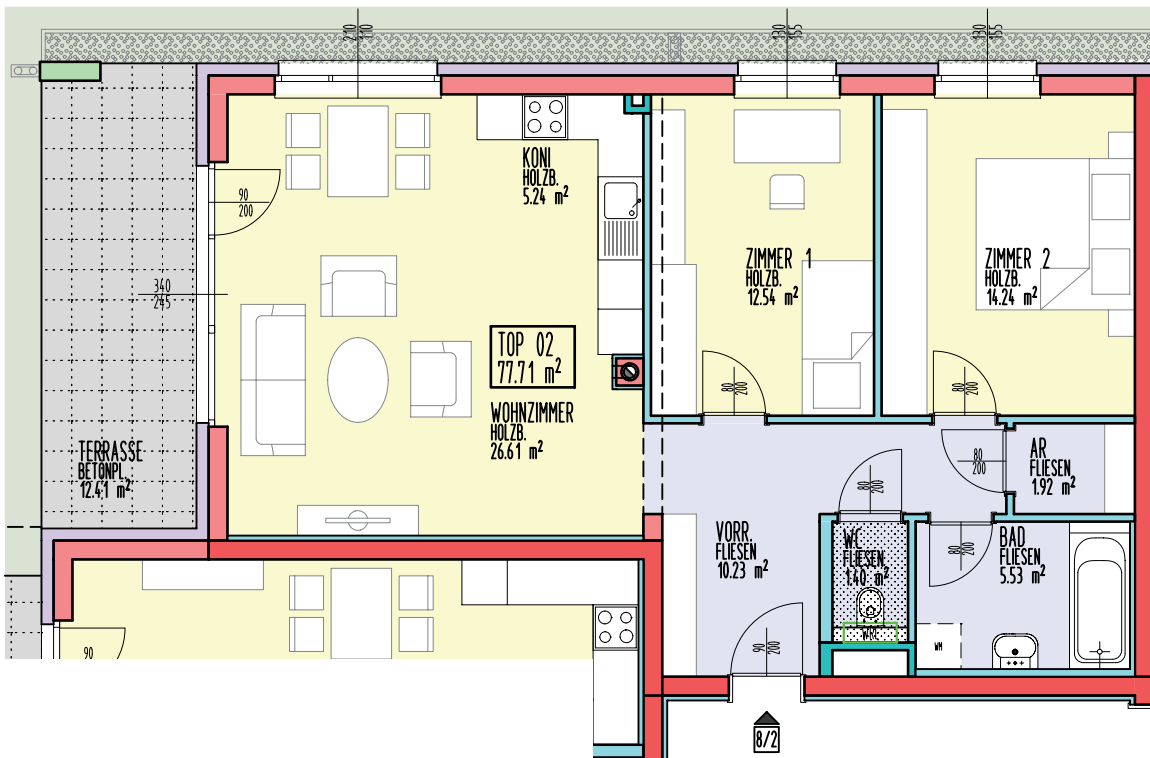
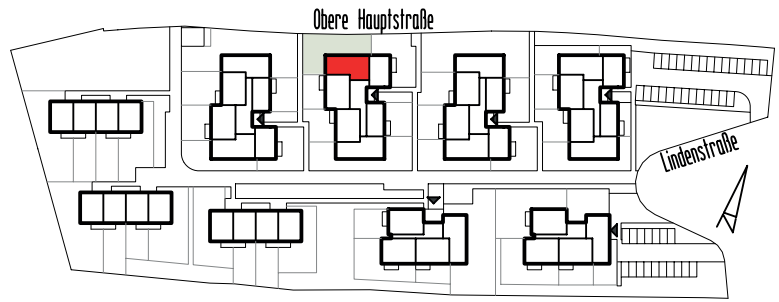
| | |
|--------------------|-----------------------|
| Wohnnutzfläche: | 58,47 m ² |
| Eigengarten: | 167,00 m ² |
| Terrasse: | 9,50 m ² |
| Kellerabteil: | 4,16 m ² |
| Stellplatz Garage: | 1 Stk. |



Top 2

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 77,71 m²
 Eigengarten: 196,62 m²
 Terrasse: 12,41 m²
 Kellerabteil: 5,02 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.

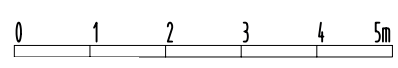
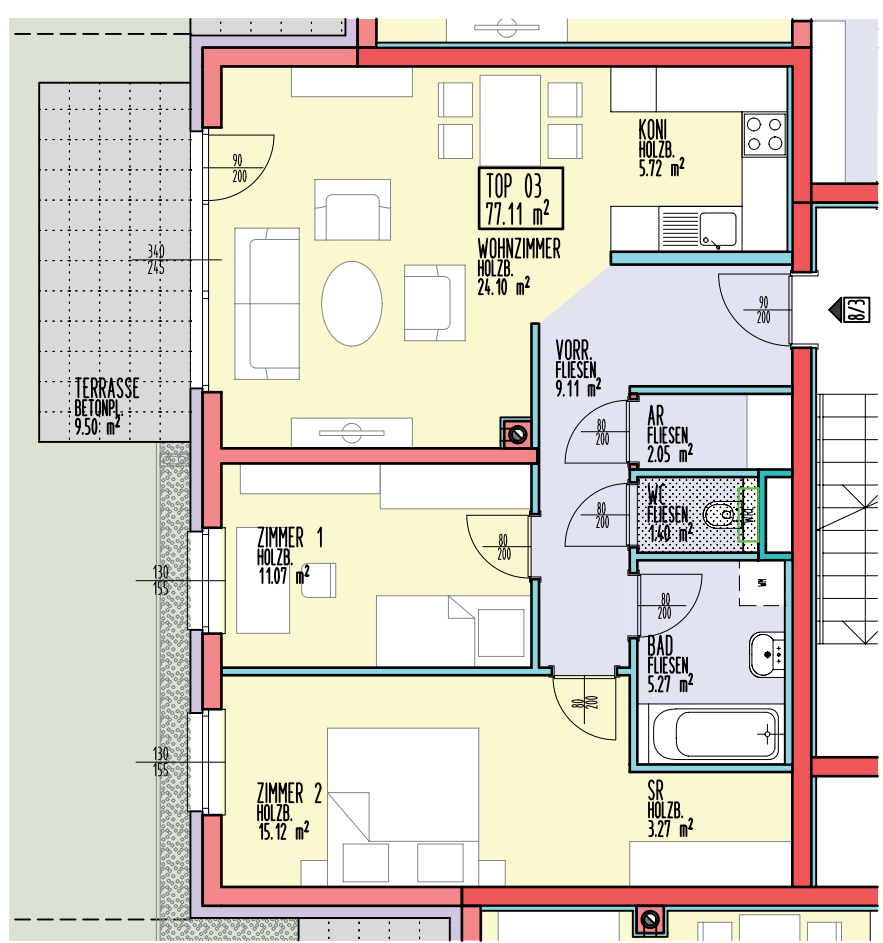


STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Top 3

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 77,11 m²
 Eigengarten: 76,45 m²
 Terrasse: 9,50 m²
 Kellerabteil: 4,04 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



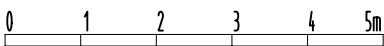
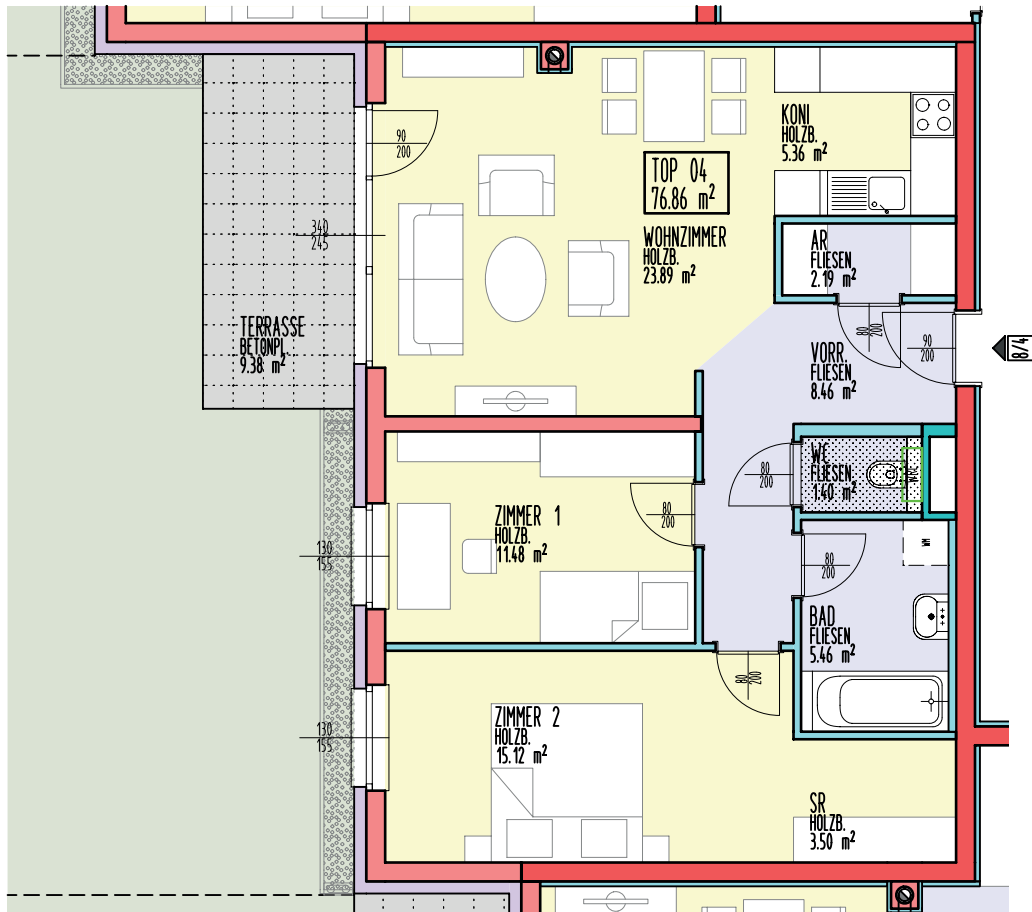
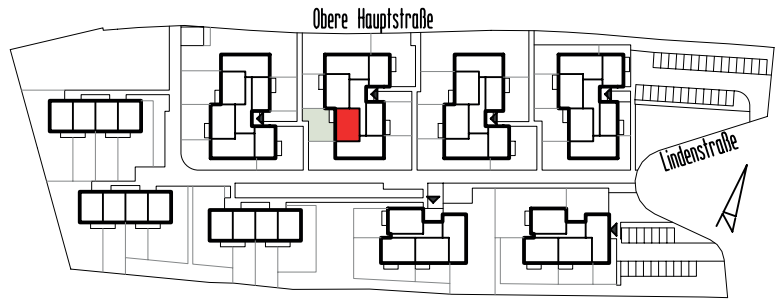
- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 4

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 76,86 m²
 Eigengarten: 95,73 m²
 Terrasse: 9,38 m²
 Kellerabteil: 4,04 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.

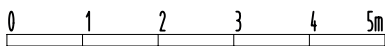
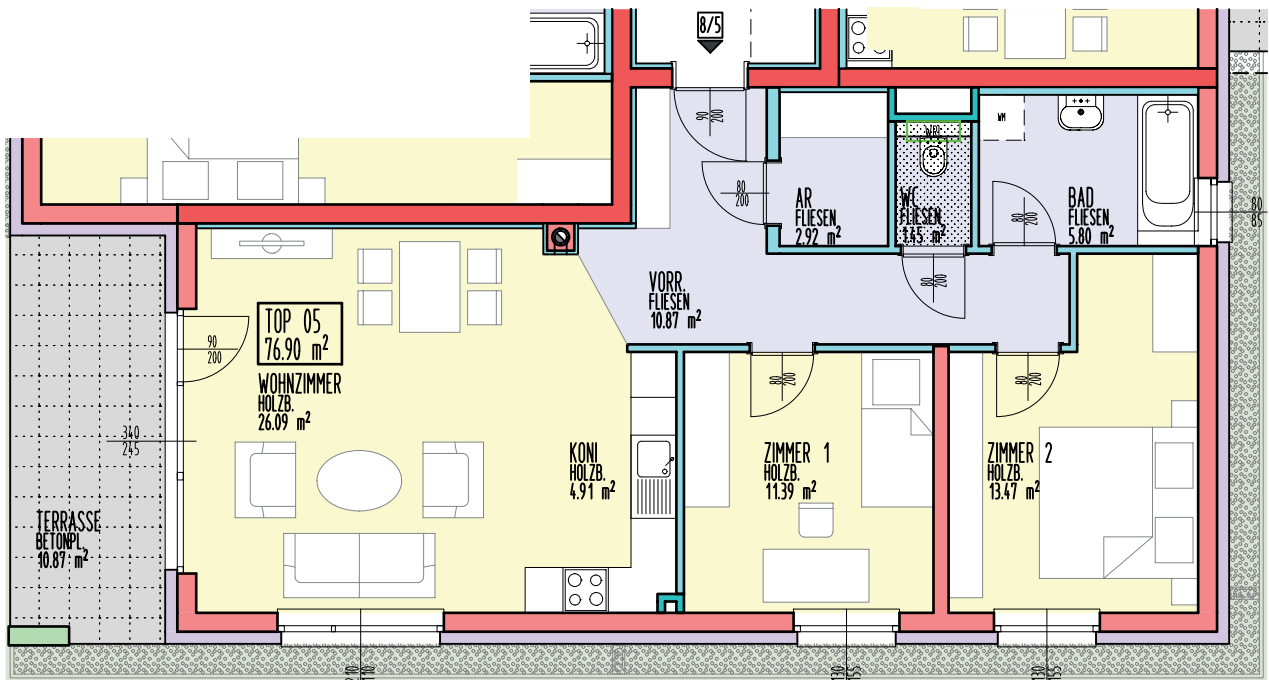
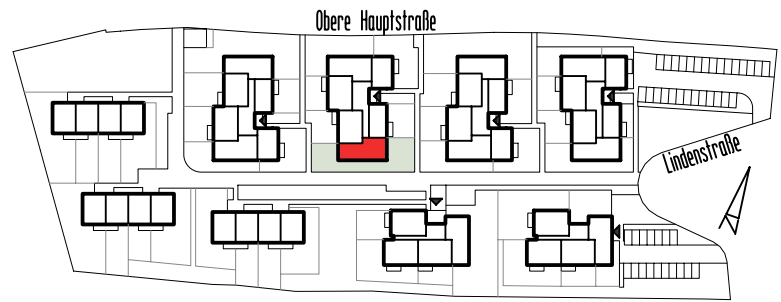


STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Top 5

Erdgeschoß

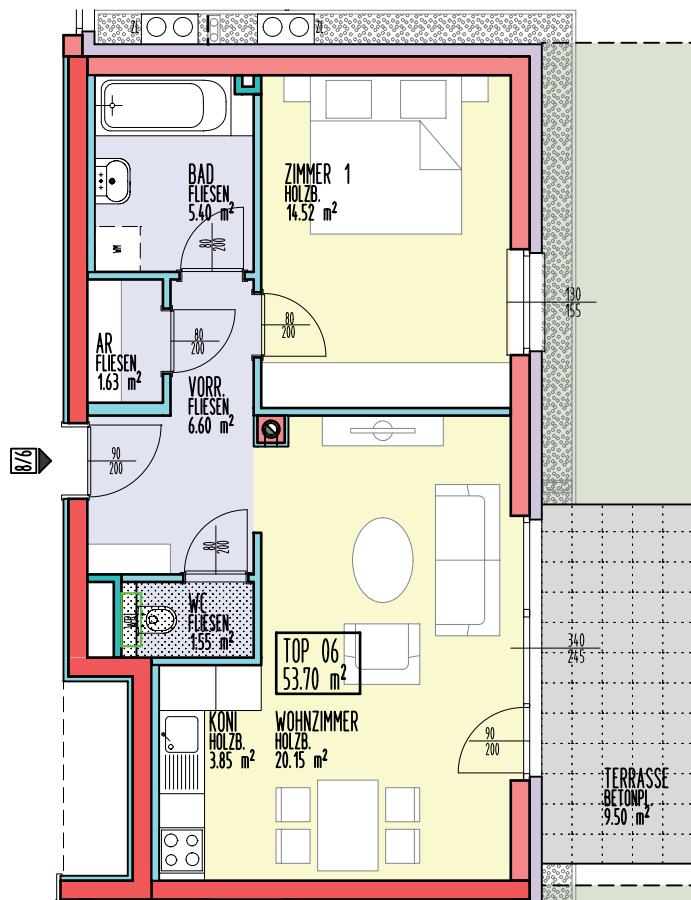
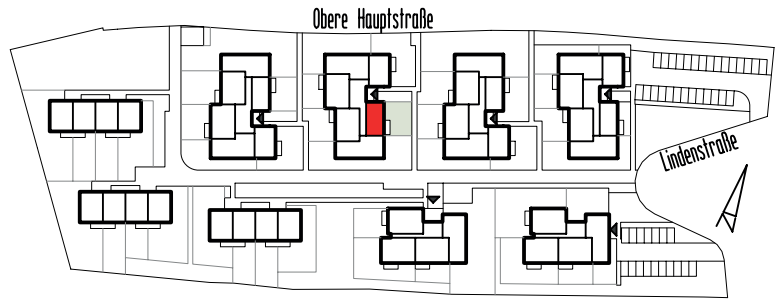
Wohnnutzfläche: 76,90 m²
 Eigengarten: 246,88 m²
 Terrasse: 10,87 m²
 Kellerabteil: 4,12 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



Top 6

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 53,70 m²
 Eigengarten: 92,51 m²
 Terrasse: 9,50 m²
 Kellerabteil: 4,19 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.

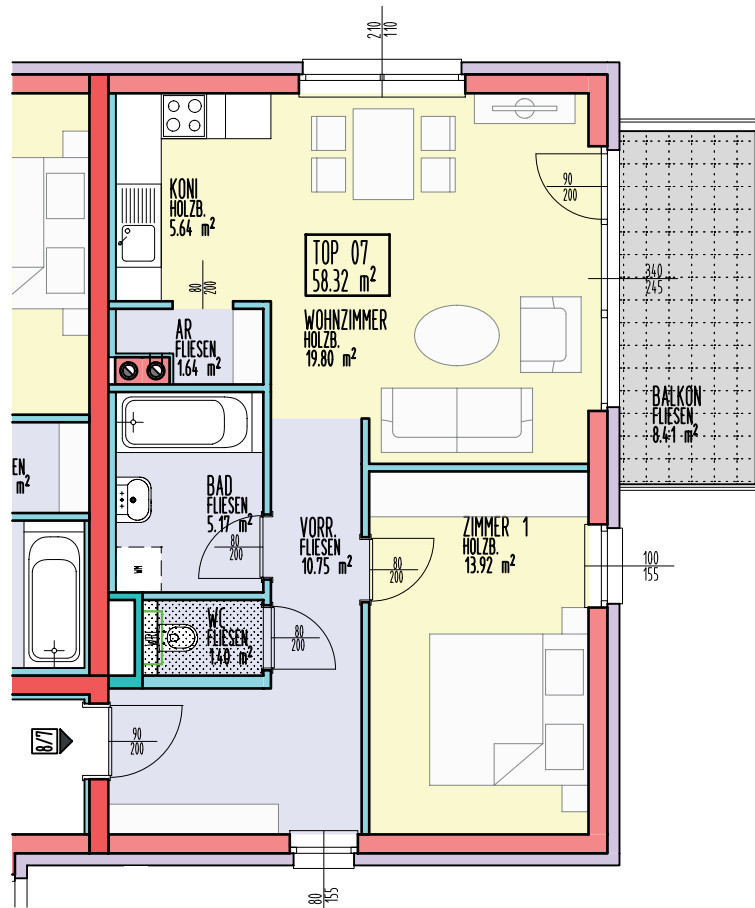
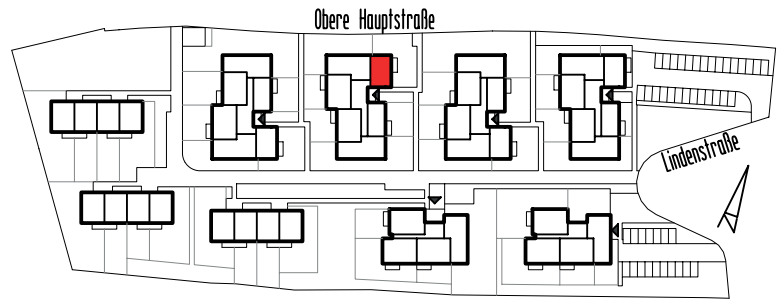


STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Top 7

1. Obergeschoß

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

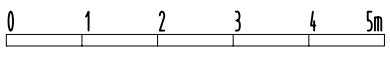
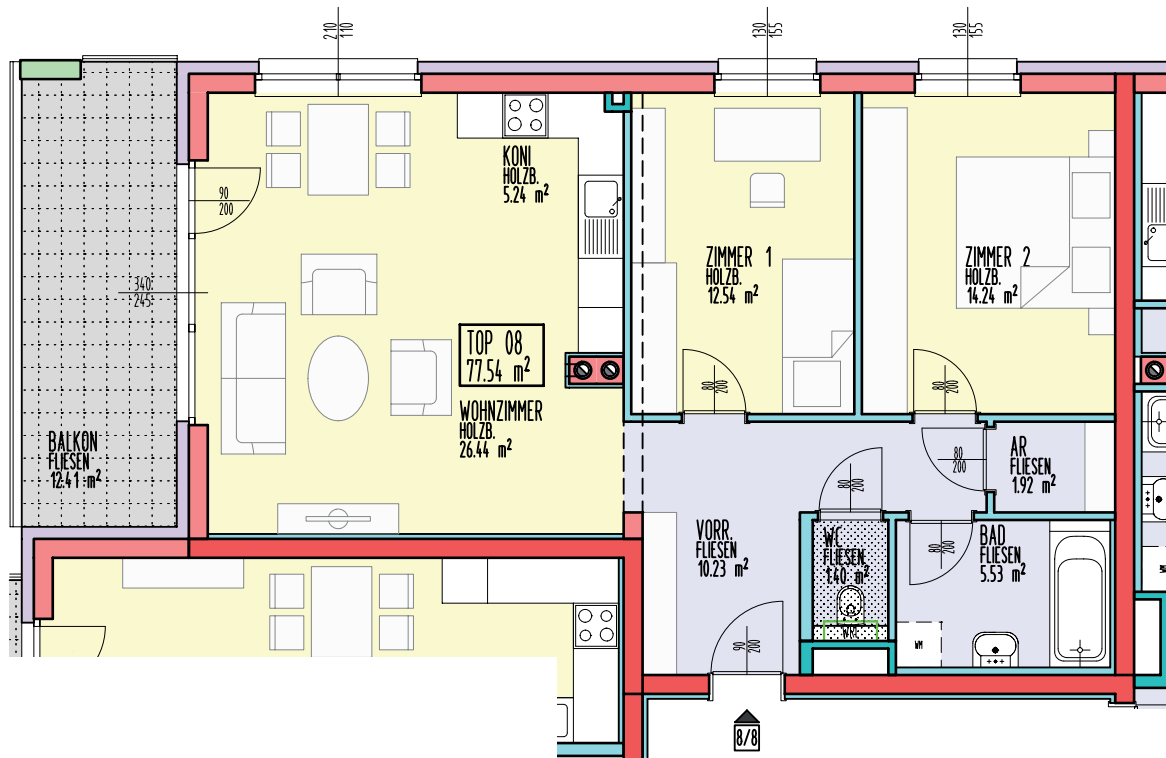
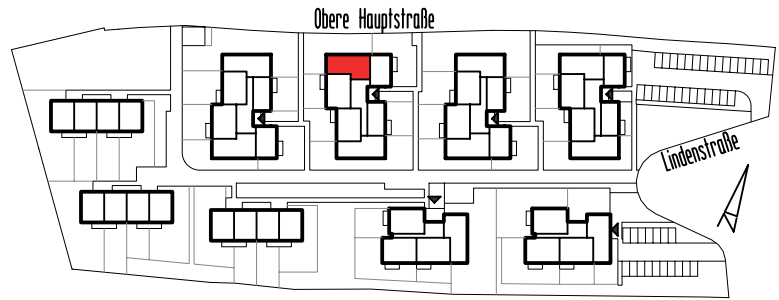


STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Top 8

1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 77,54 m²
 Balkon: 12,41 m²
 Kellerabteil: 3,95 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.

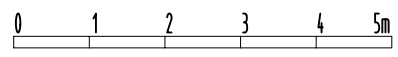
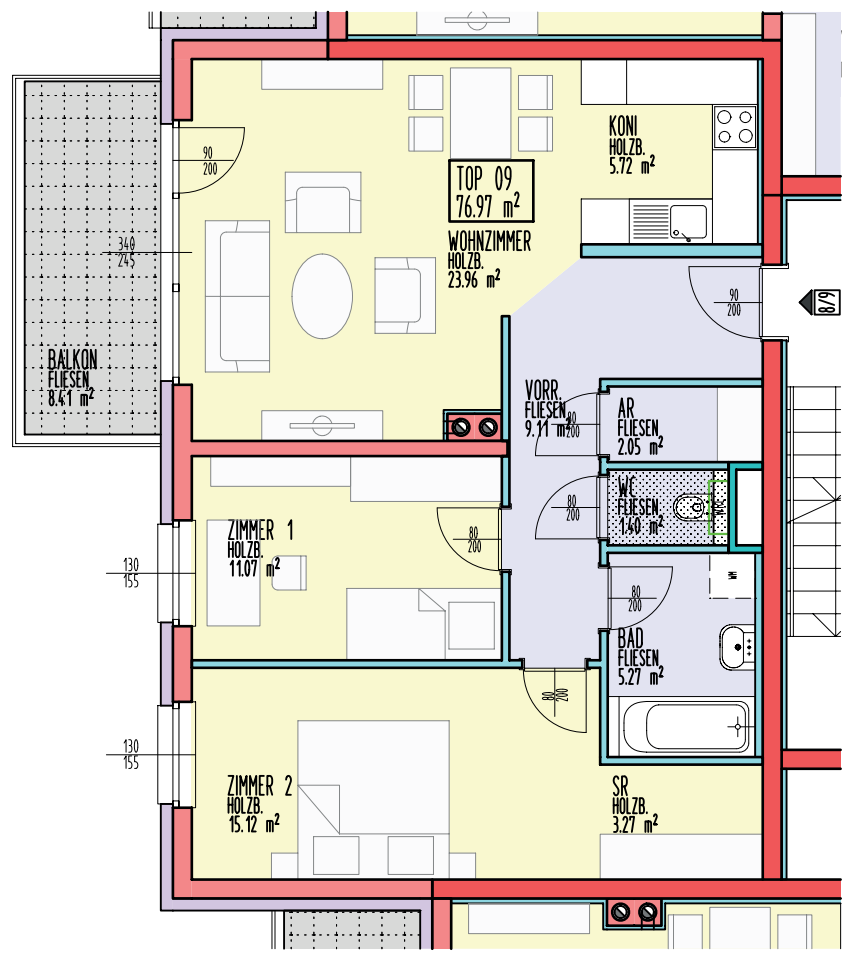
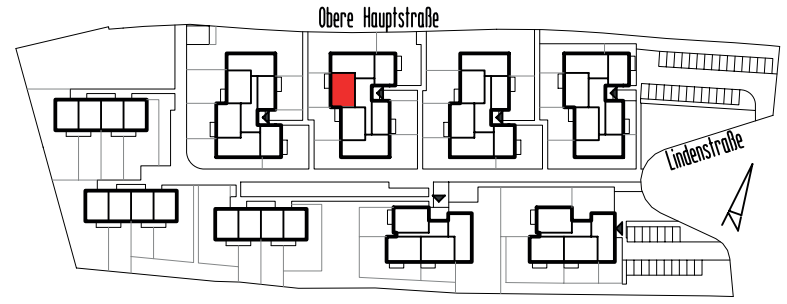


- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

Top 9

1. Obergeschoß

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



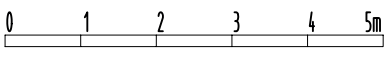
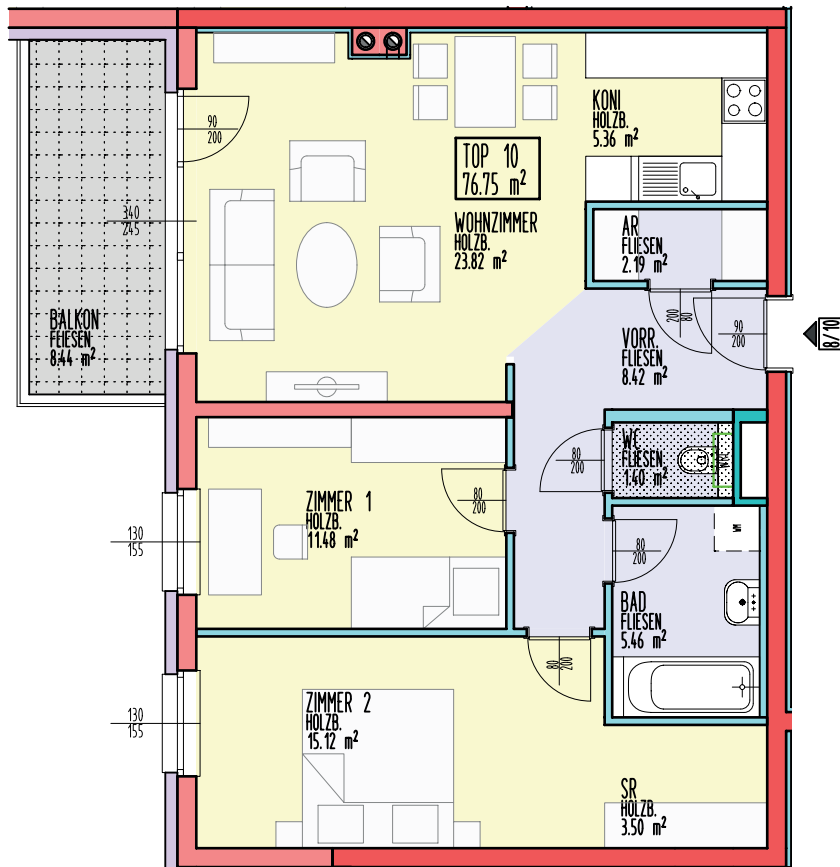
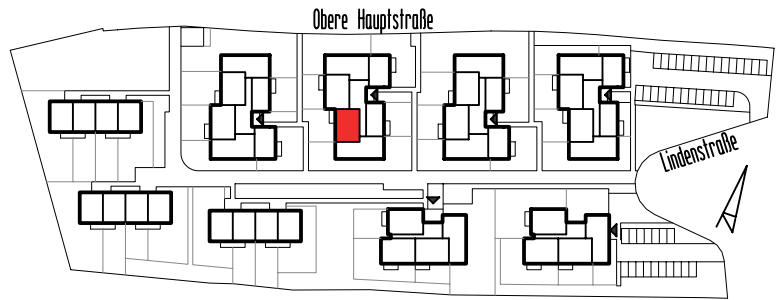
- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 10

1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 76,75 m²
 Balkon: 8,44 m²
 Kellerabteil: 4,19 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.

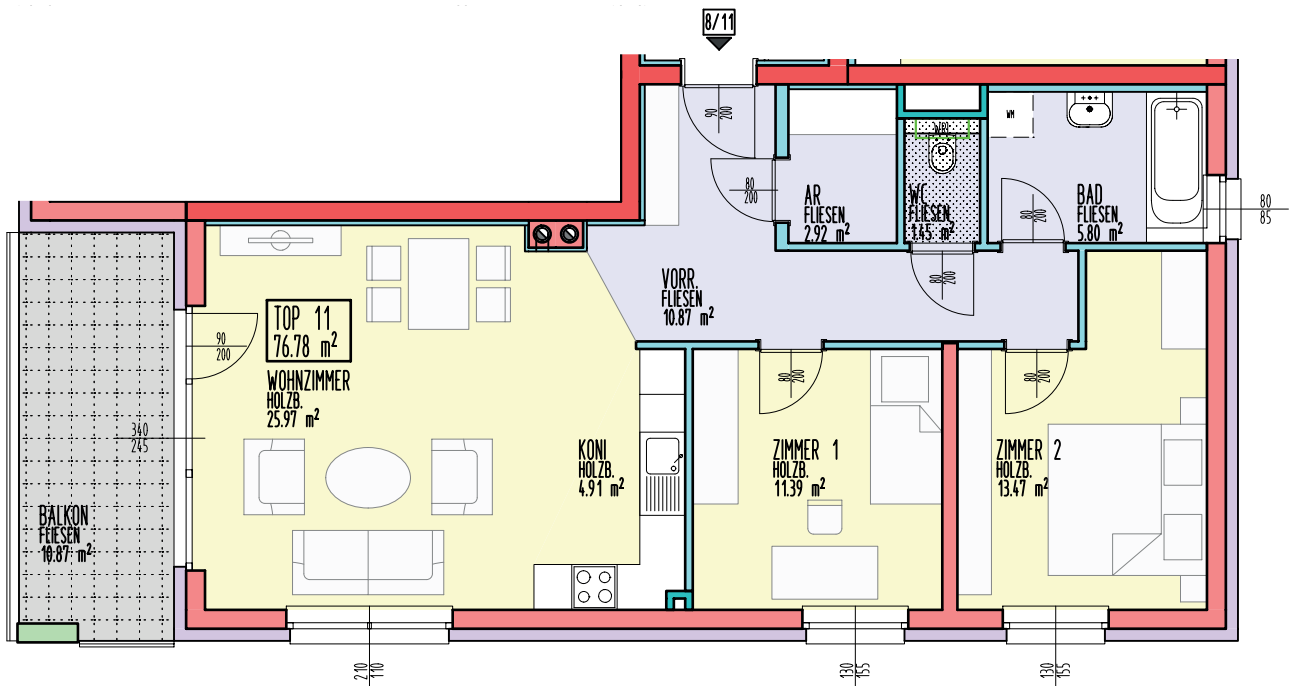
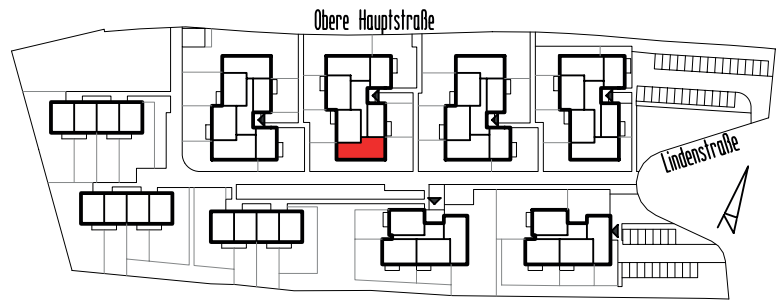


- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

Top 11

1. Obergeschoß

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

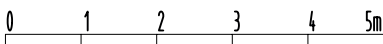
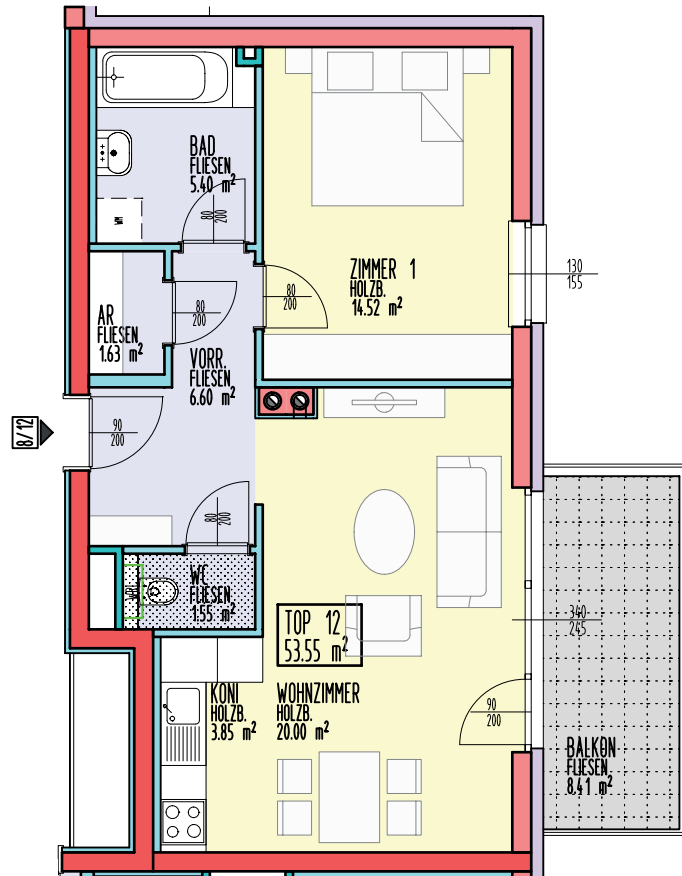
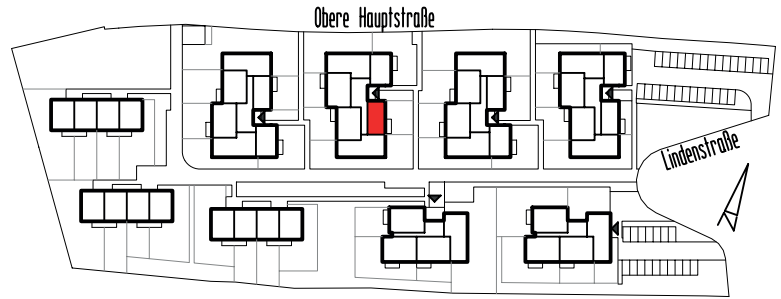


STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Top 12

1. Obergeschoß

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

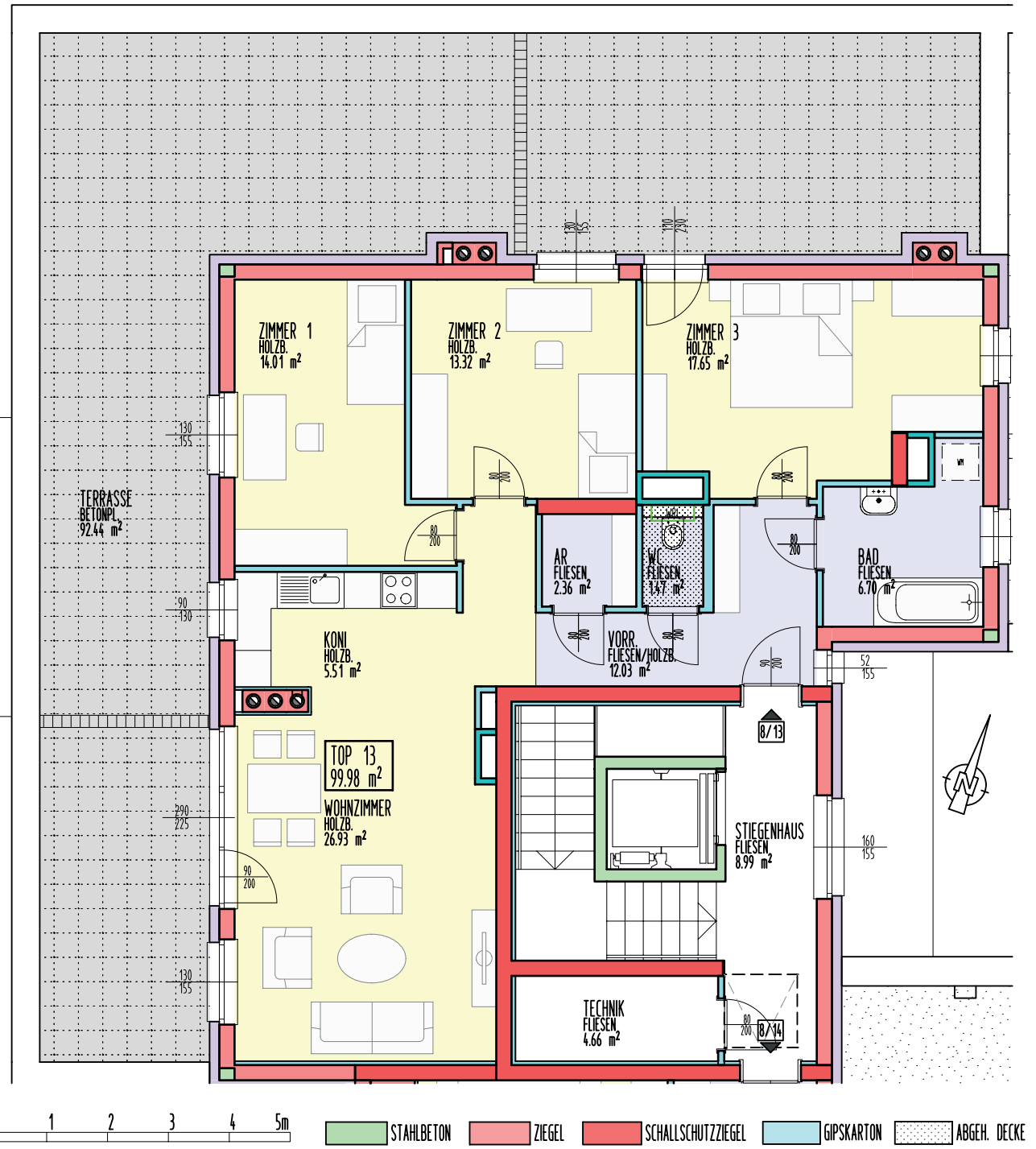
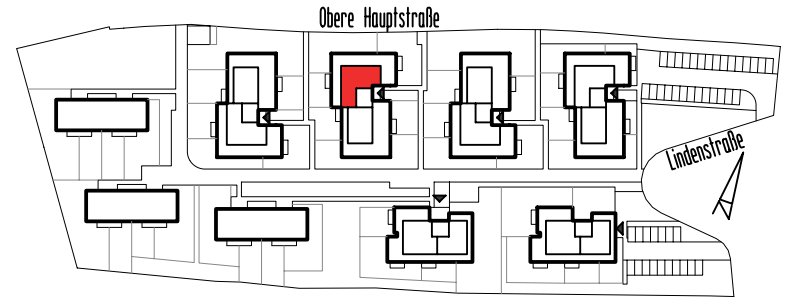


STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Top 13

Dachgeschoß

Wohnnutzfläche: 99,98 m²
Terrasse: 92,44 m²
Kellerabteil: 4,04 m²
Stellplatz Garage: 1 Stk.

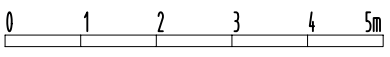
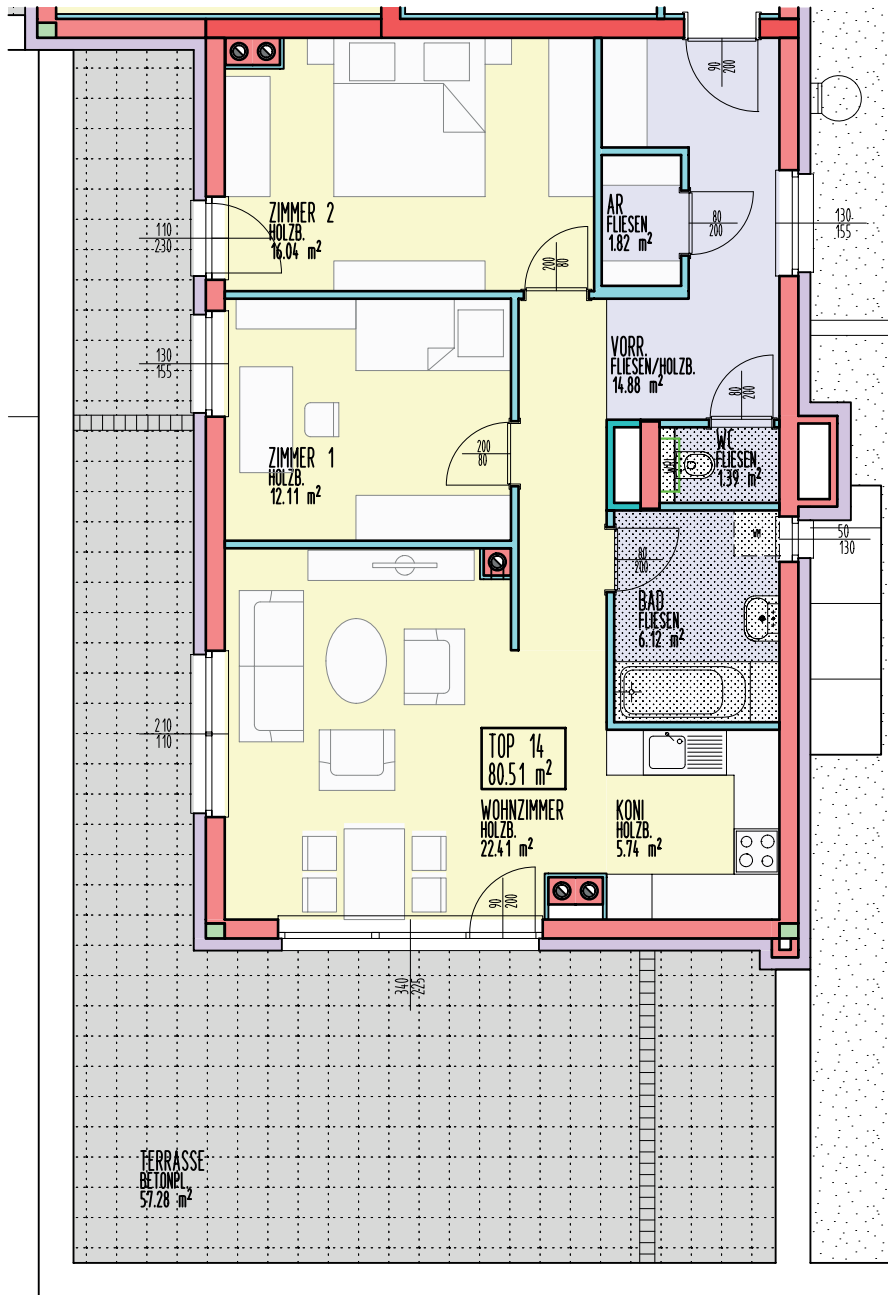
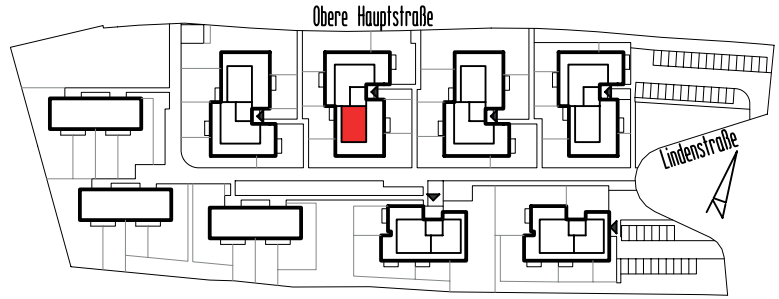


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 14

Dachgeschoß

Wohnnutzfläche: 80,51 m²
 Terrasse: 57,28 m²
 Kellerabteil: 3,97 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



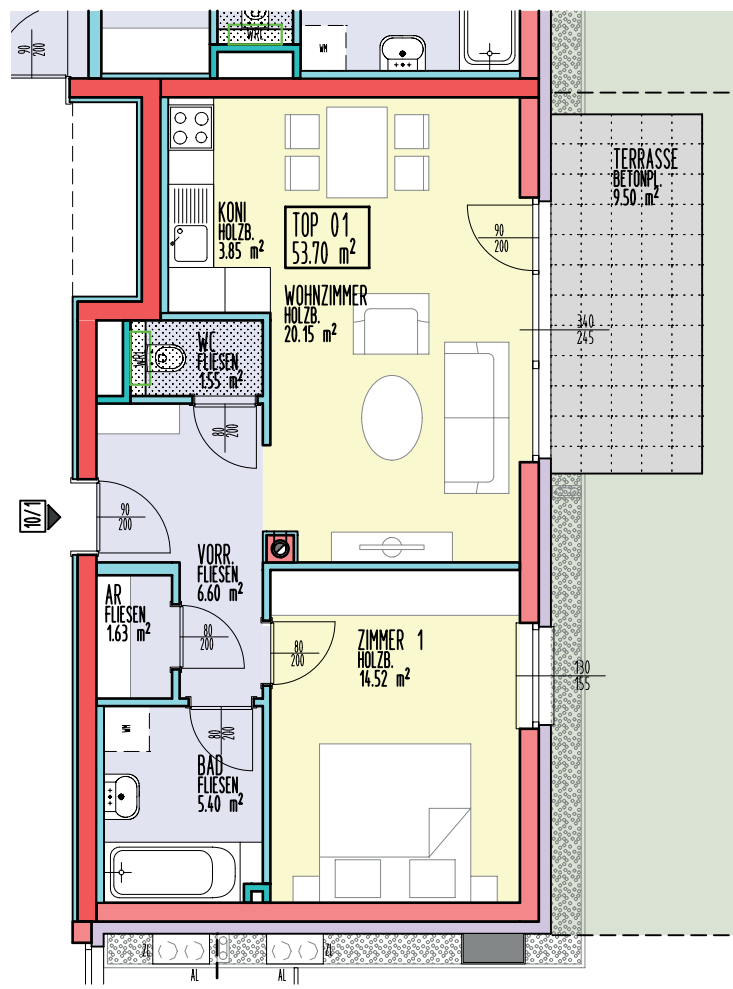
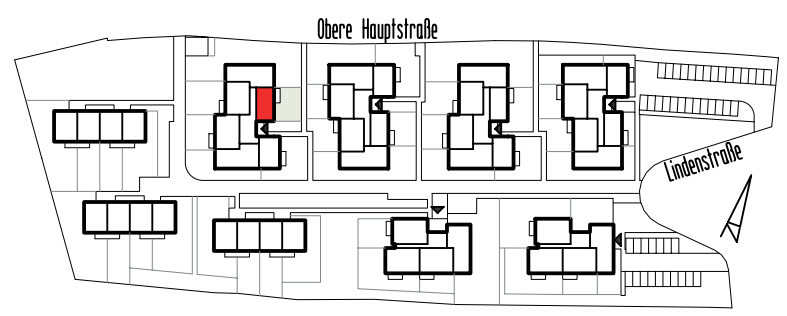
- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

2.20. Grundrisse Lindenstraße 10

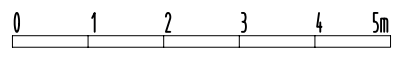
Top 1

Erdgeschoß

- Wohnnutzfläche: 53,70 m²
- Eigengarten: 90,68 m²
- Terrasse: 9,50 m²
- Kellerabteil: 3,72 m²
- Stellplatz Garage: 1 Stk.



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

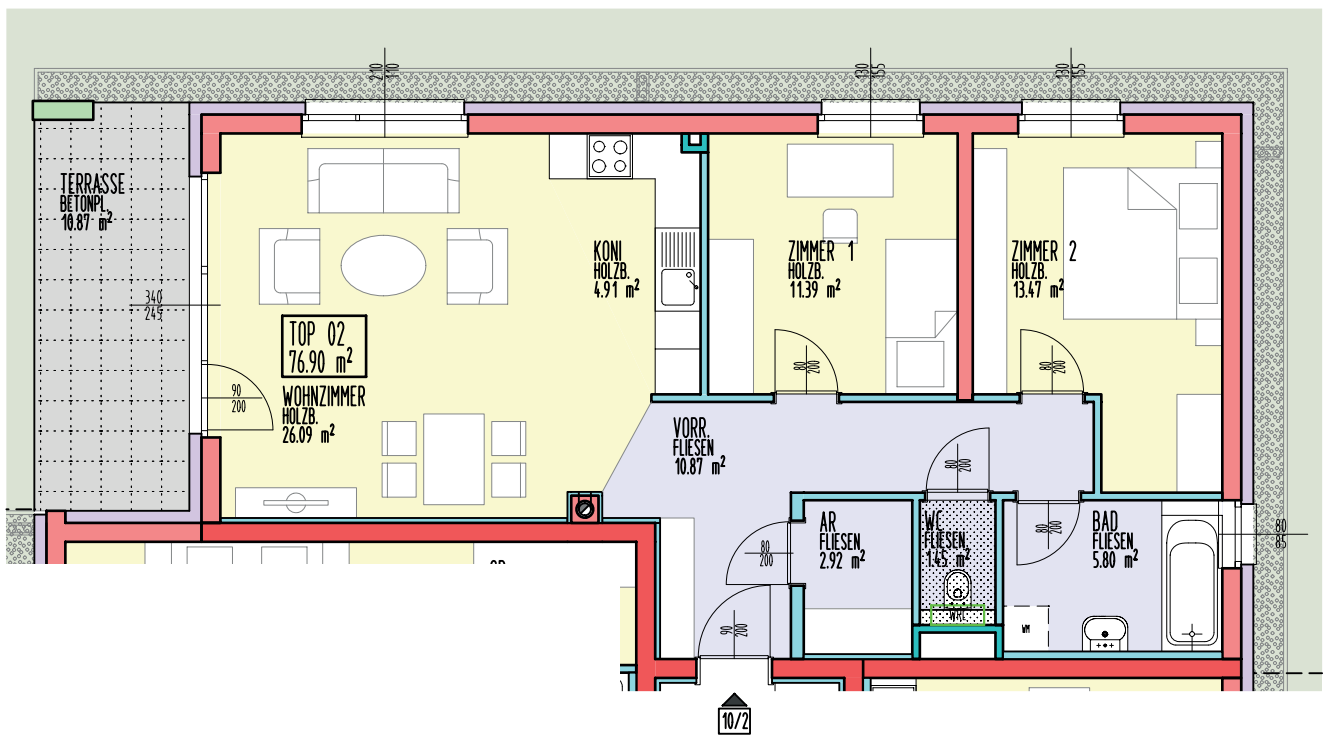
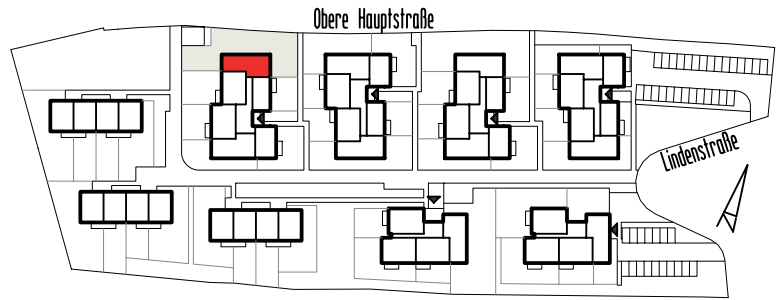


- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

Top 2

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 76,90 m²
 Eigengarten: 387,12 m²
 Terrasse: 10,87 m²
 Kellerabteil: 3,74 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.

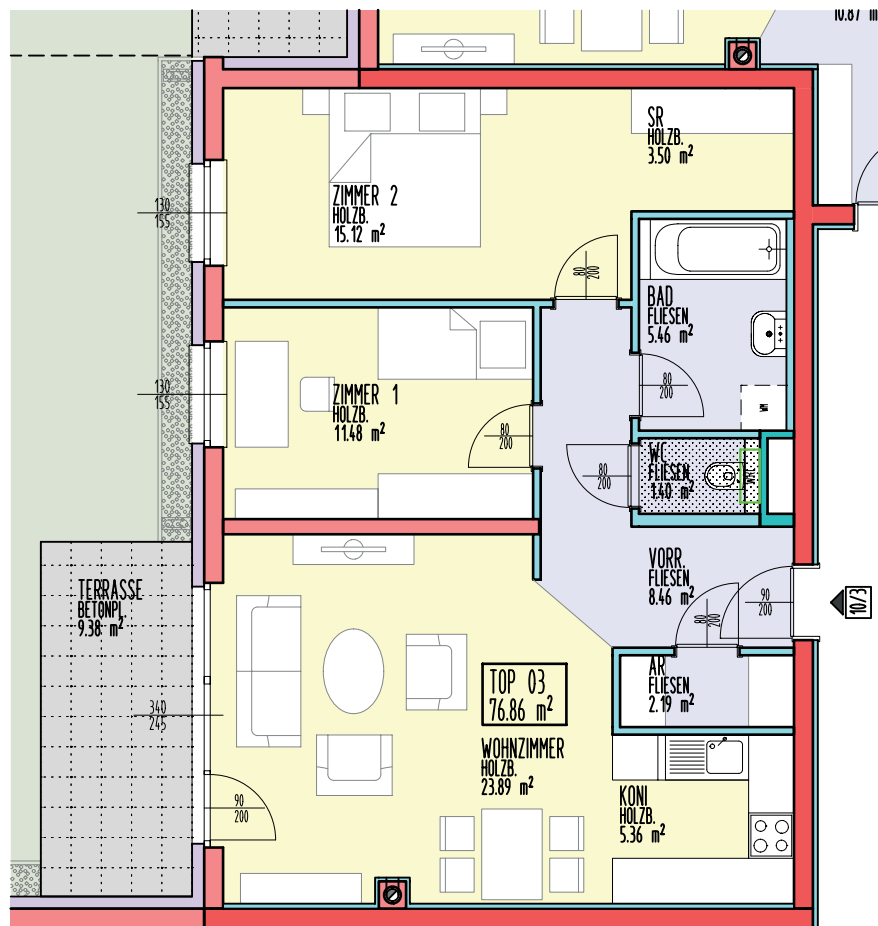
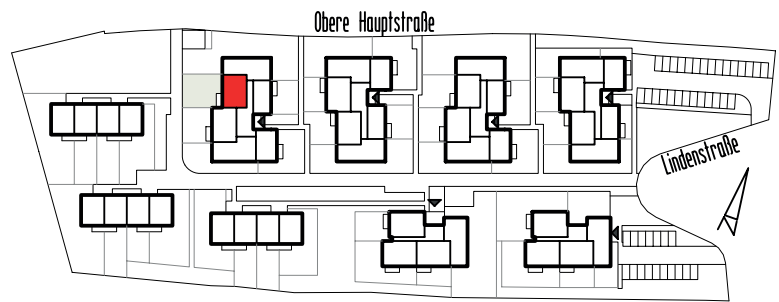


STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Top 3

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 76,86 m²
 Eigengarten: 135,75 m²
 Terrasse: 9,38 m²
 Kellerabteil: 3,86 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



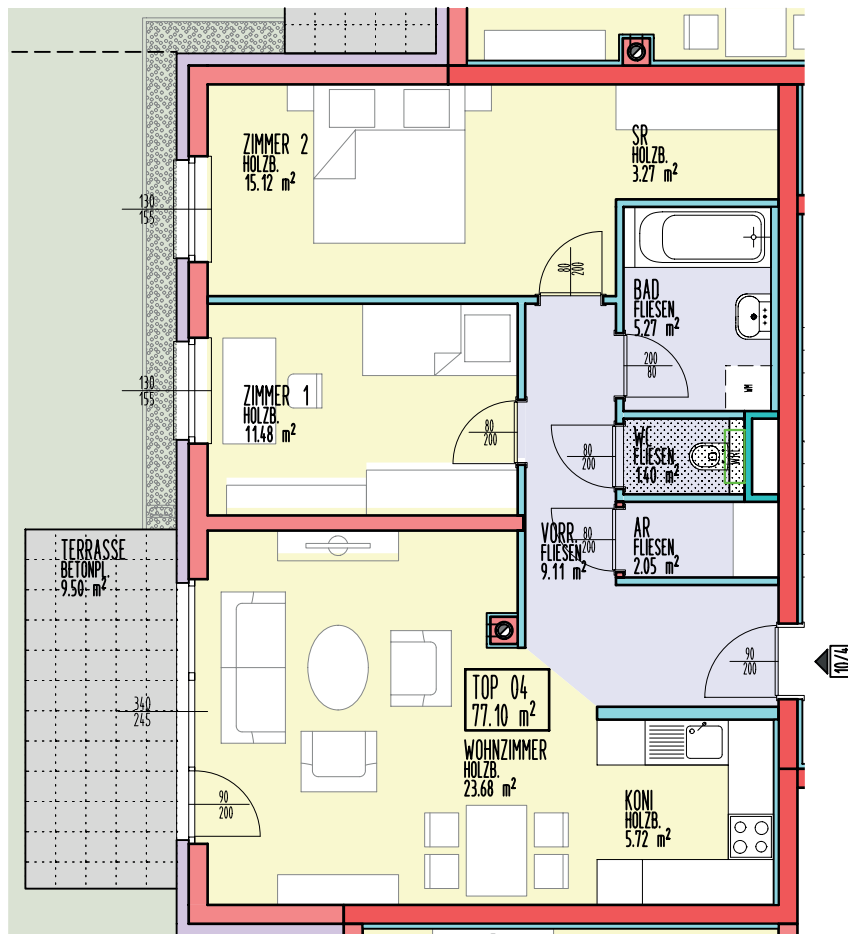
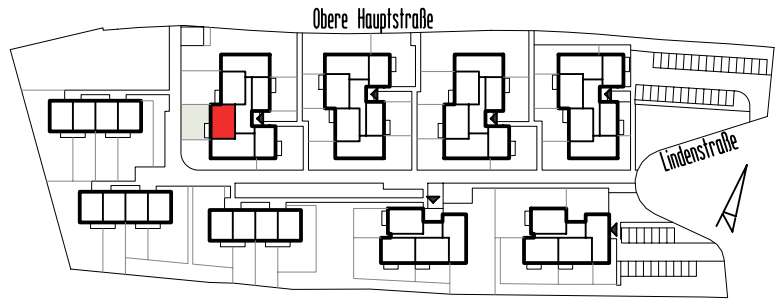
STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 4

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 77,10 m²
 Eigengarten: 104,61 m²
 Terrasse: 9,50 m²
 Kellerabteil: 3,96 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.

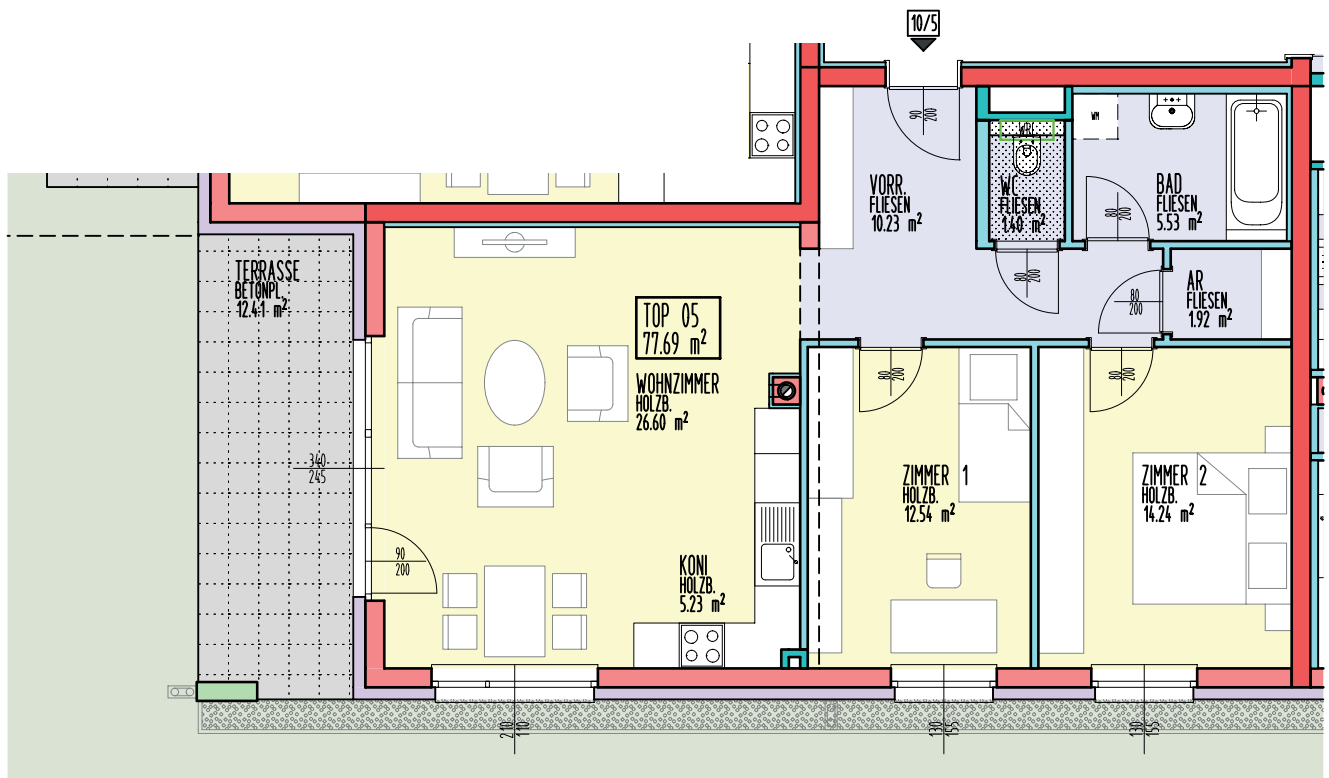
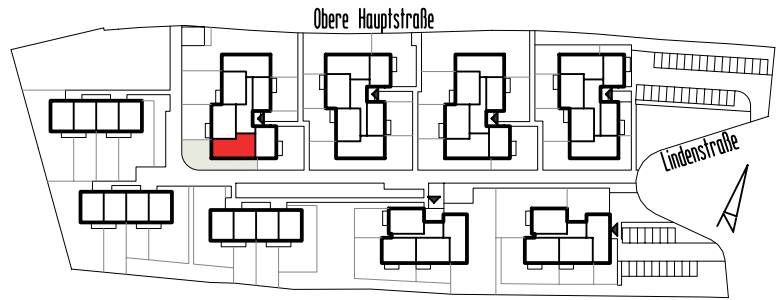


- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

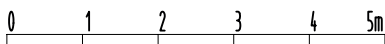
Top 5

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 77,69 m²
Eigengarten: 148,65 m²
Terrasse: 12,41 m²
Kellerabteil: 4,15 m²
Stellplatz Garage: 1 Stk.



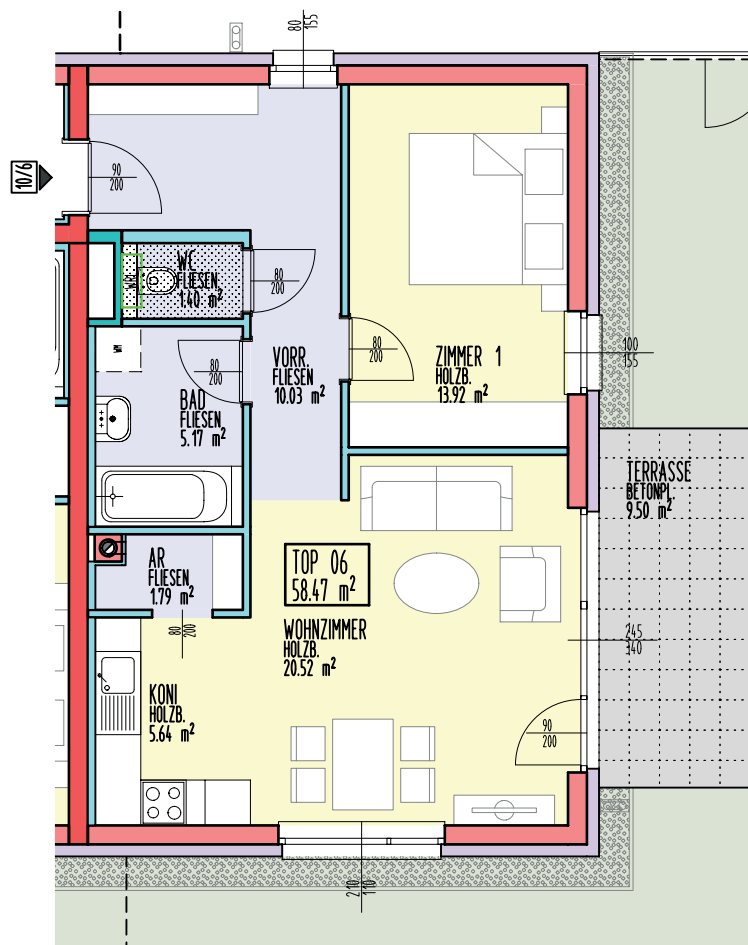
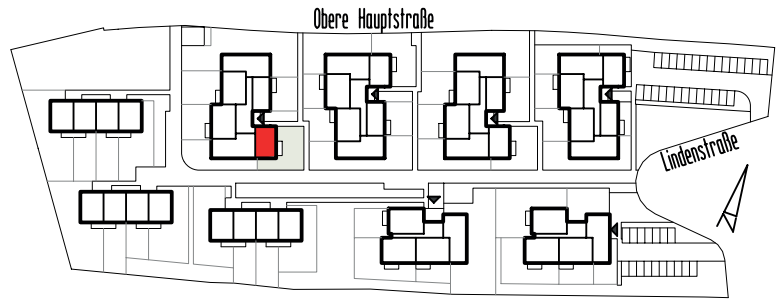
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.



Top 6

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche: 58,47 m²
 Eigengarten: 145,80 m²
 Terrasse: 9,50 m²
 Kellerabteil: 4,15 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.

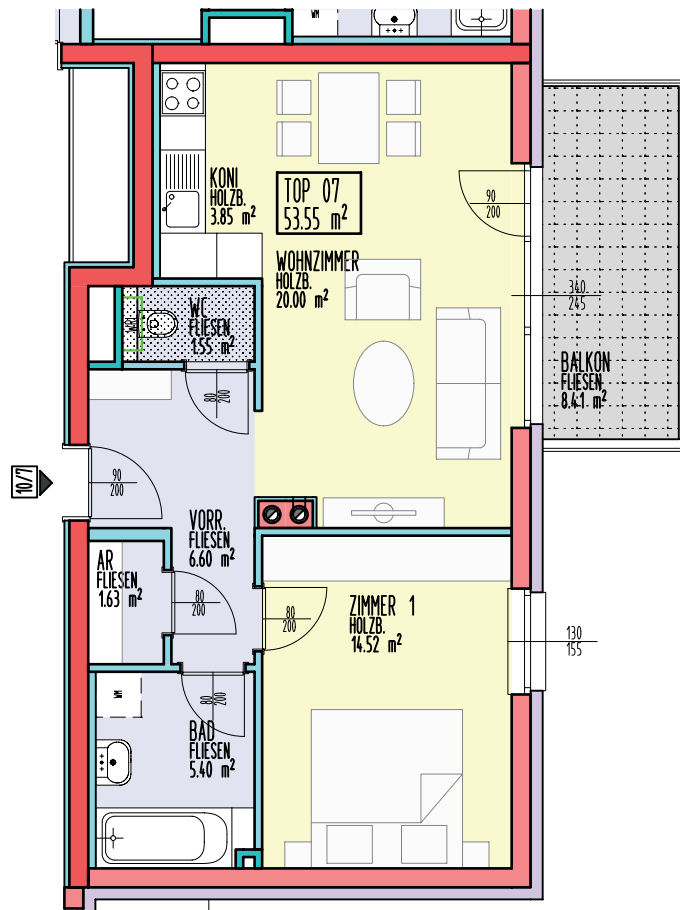
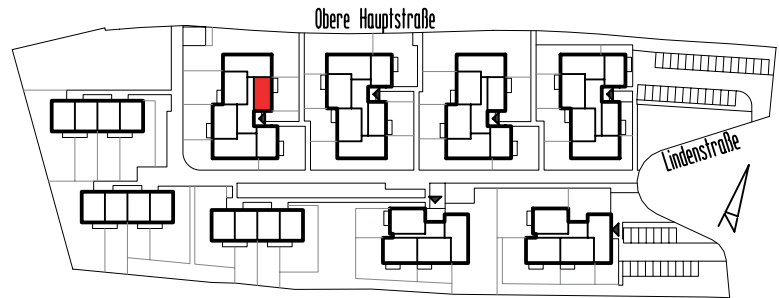


STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Top 7

1. Obergeschoß

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



10/7

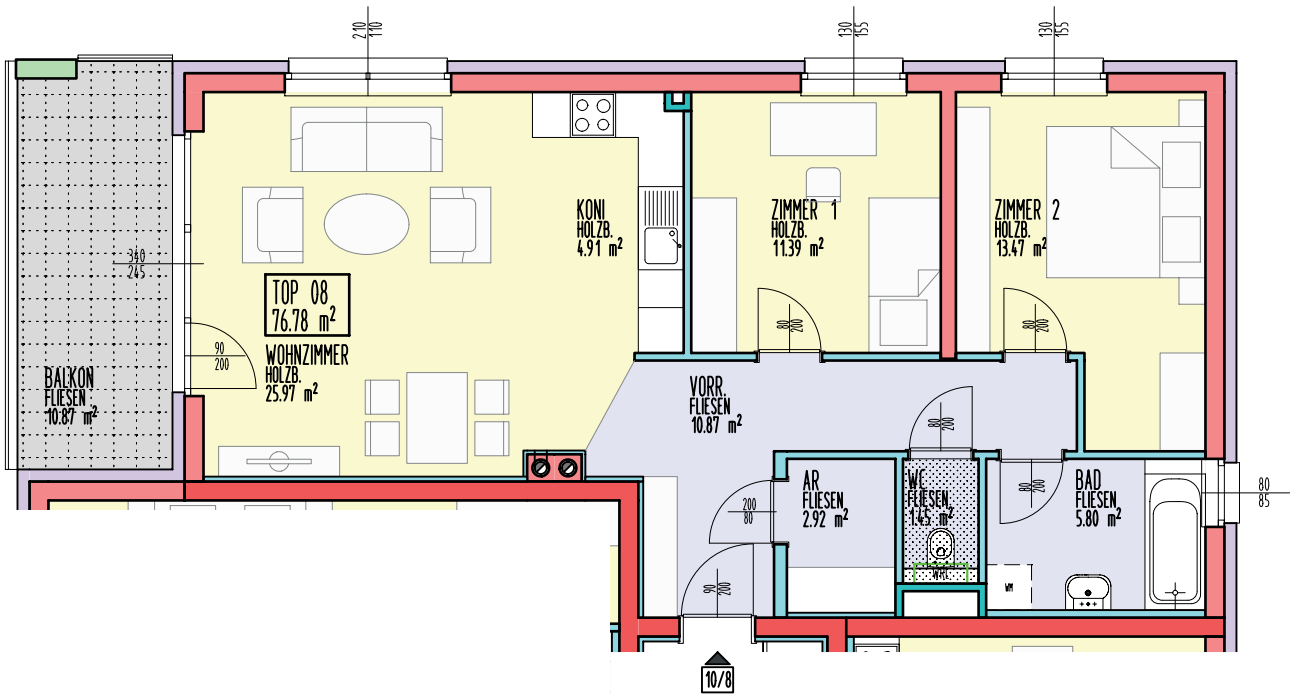
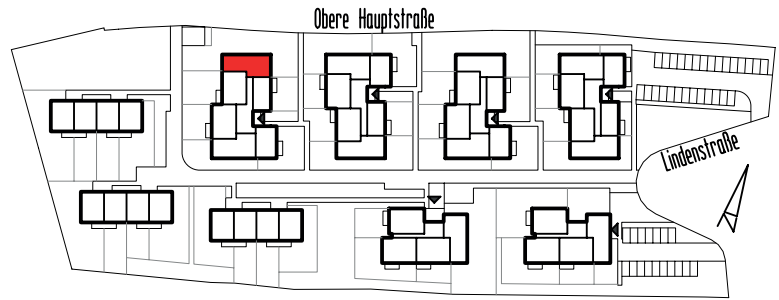


STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Top 8

1. Obergeschoß

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

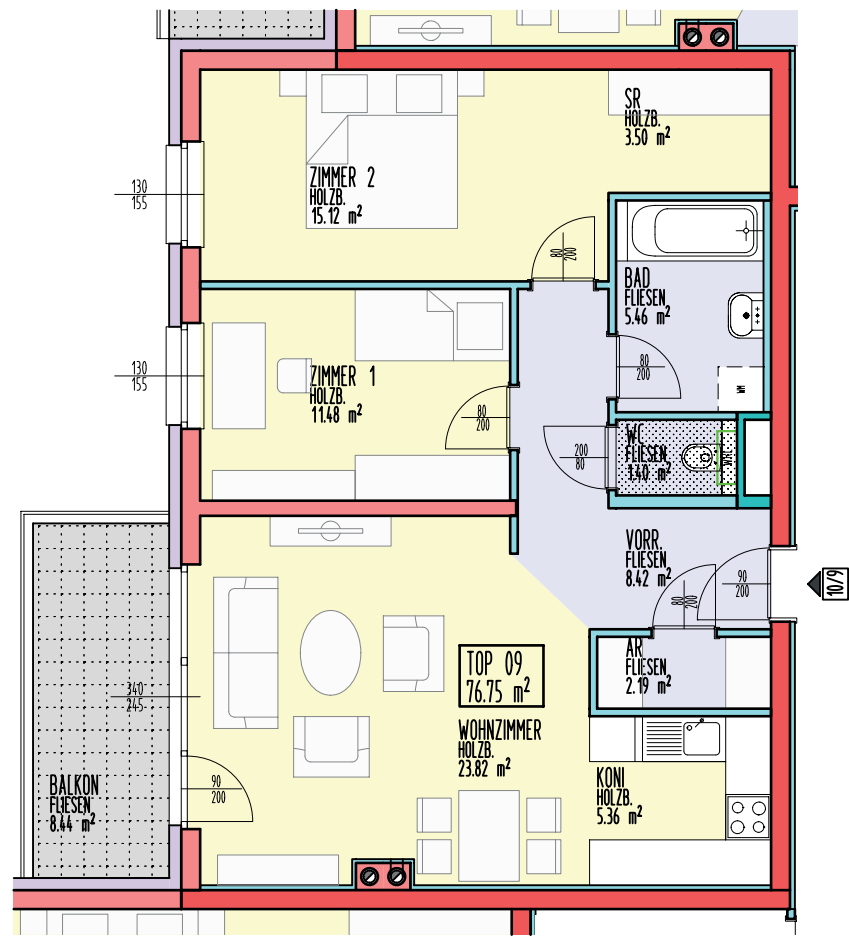
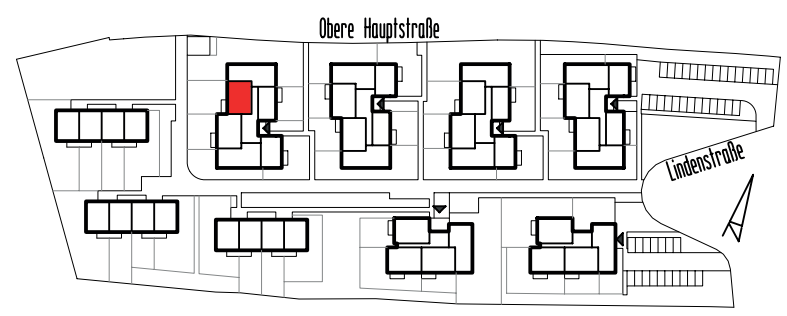


STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

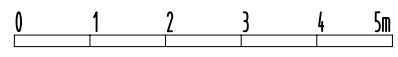
Top 9

1. Obergeschoß

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



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

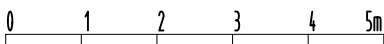
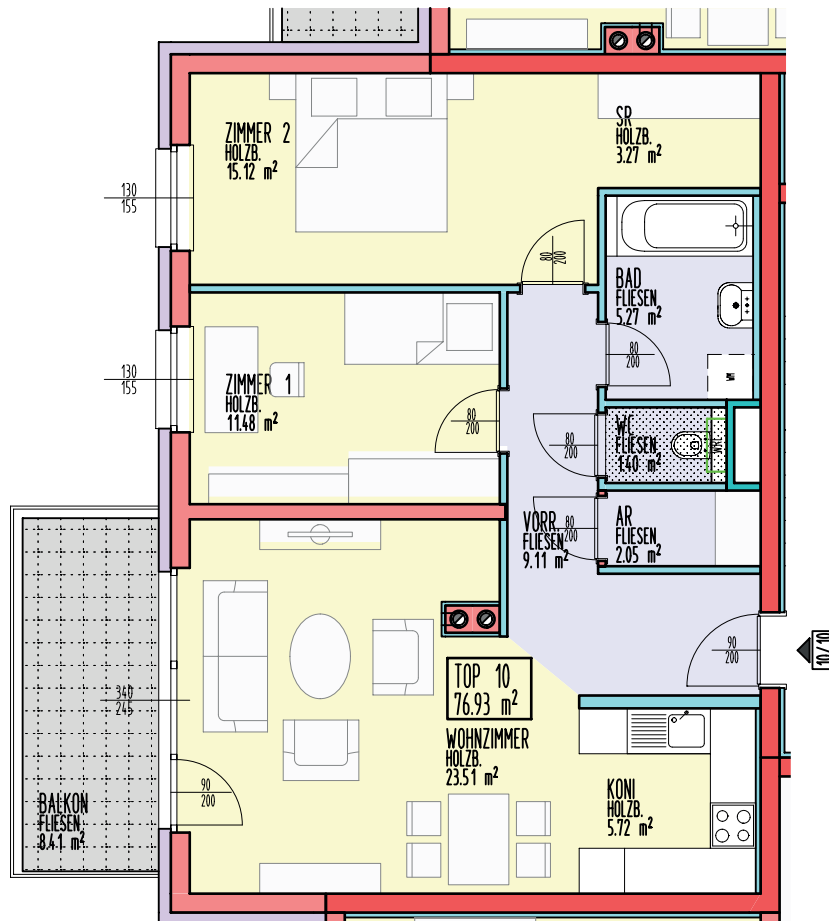
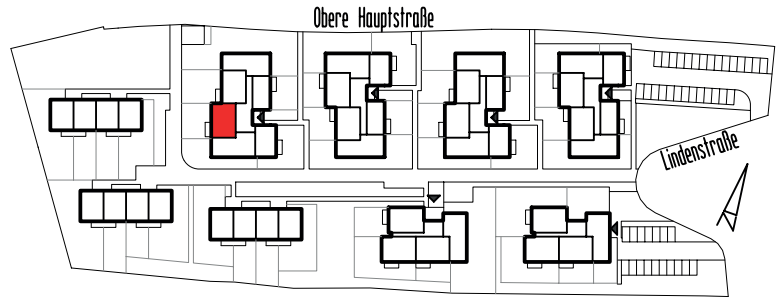


| | | | | |
|------------|--------|--------------------|------------|--------------|
| STAHLBETON | ZIEGEL | SCHALLSCHUTZZIEGEL | GIPSKARTON | ABGEH. DECKE |
|------------|--------|--------------------|------------|--------------|

Top 10

1. Obergeschoß

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

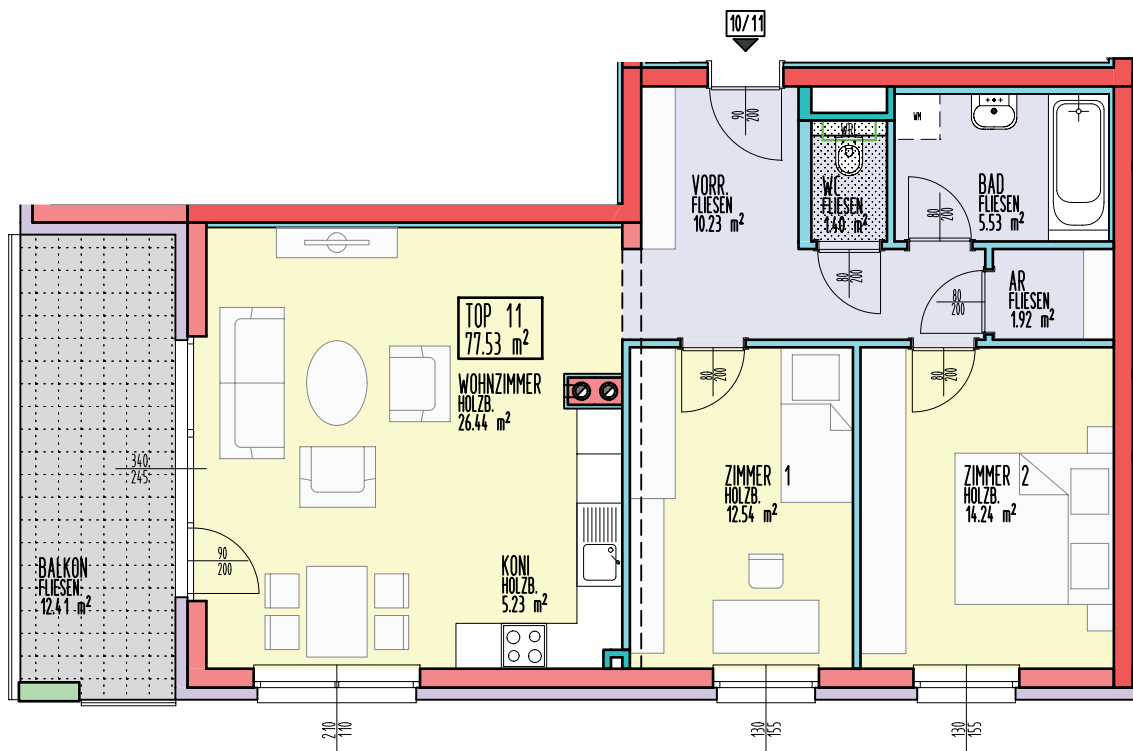
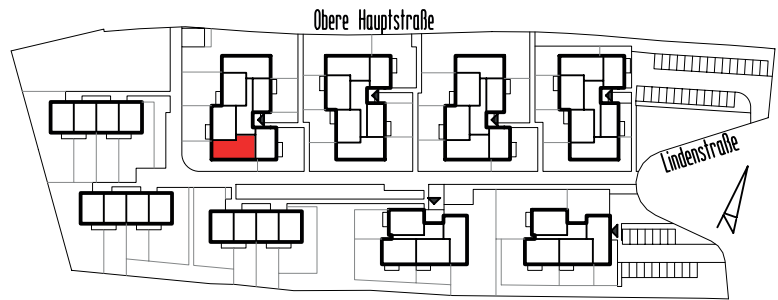


STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Top 11

1. Obergeschoß

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



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

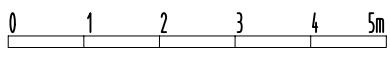
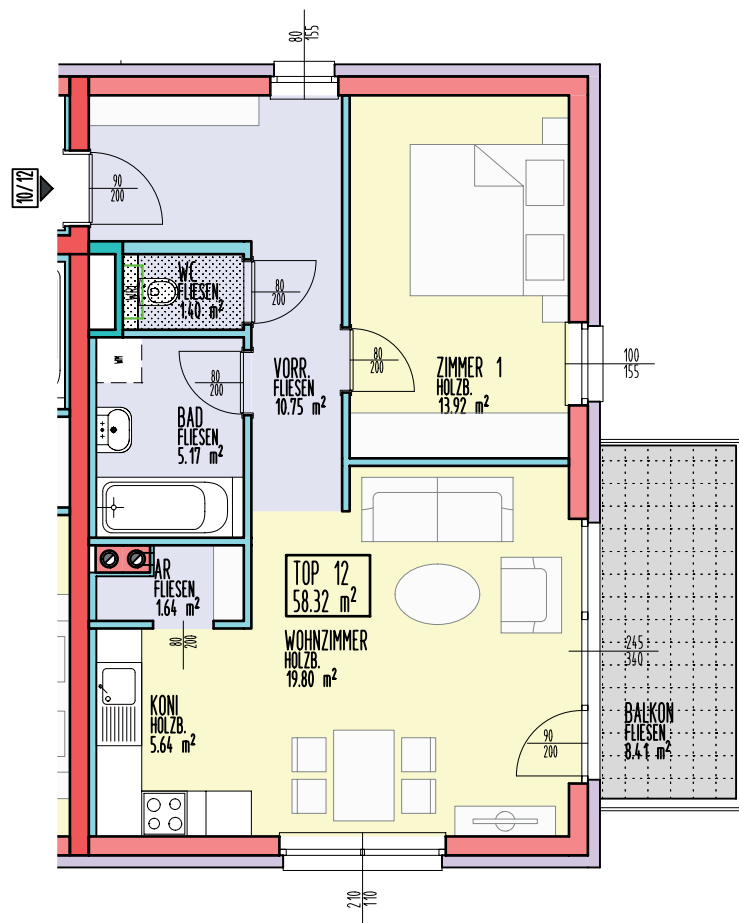
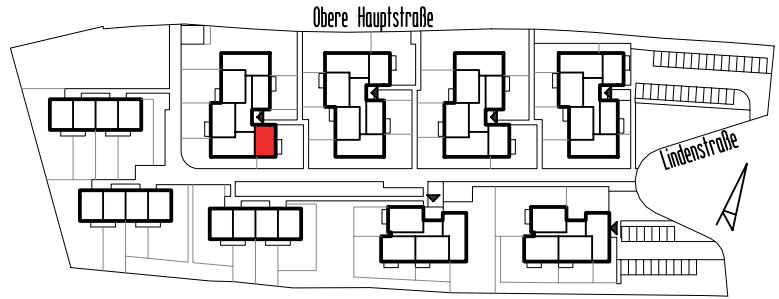


STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

Top 12

1. Obergeschoß

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

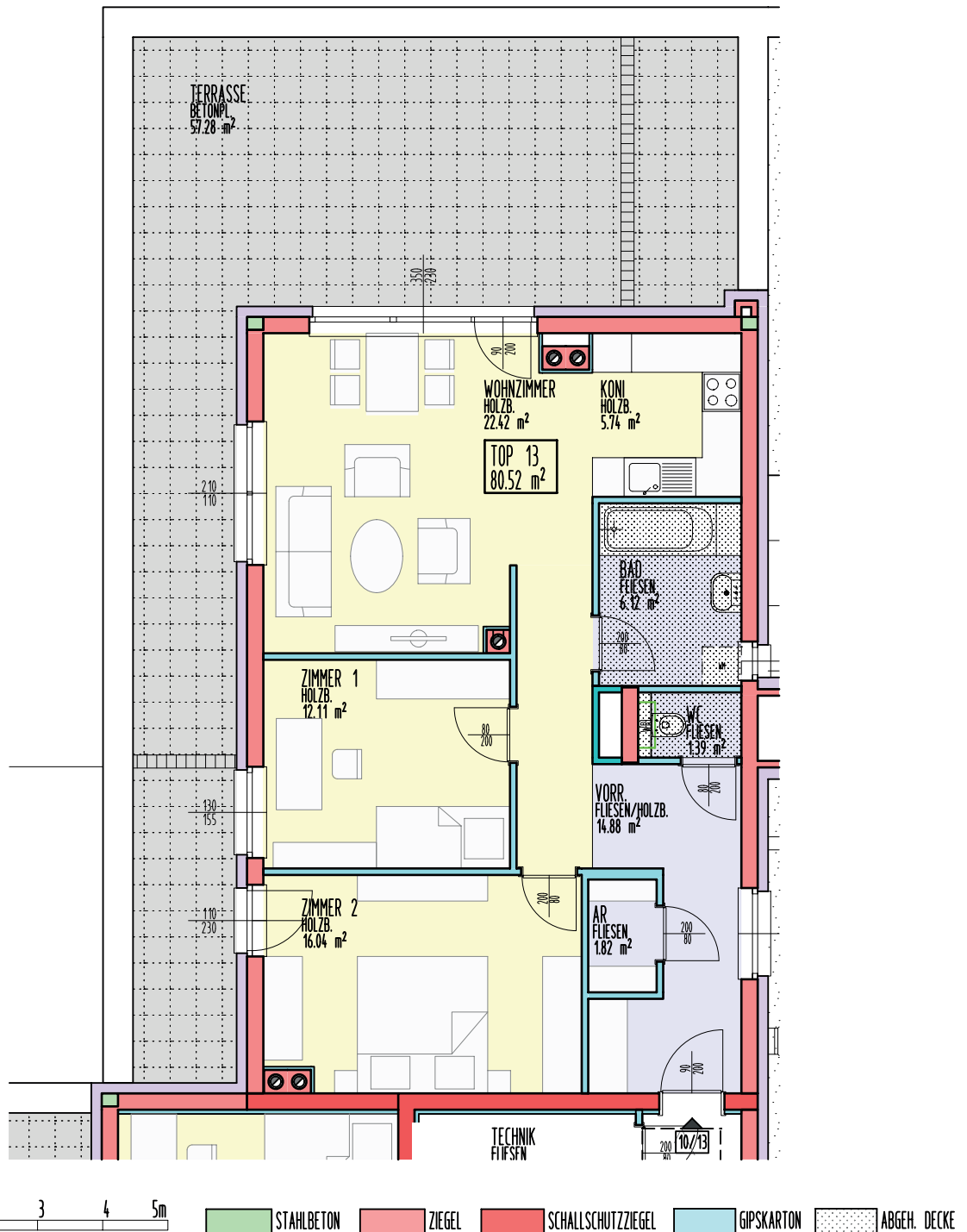
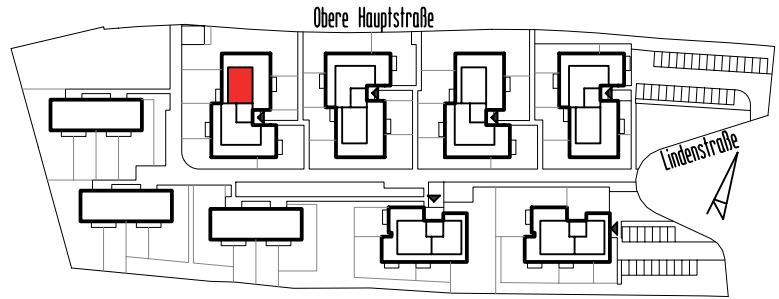


- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

Top 13

Dachgeschoß

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

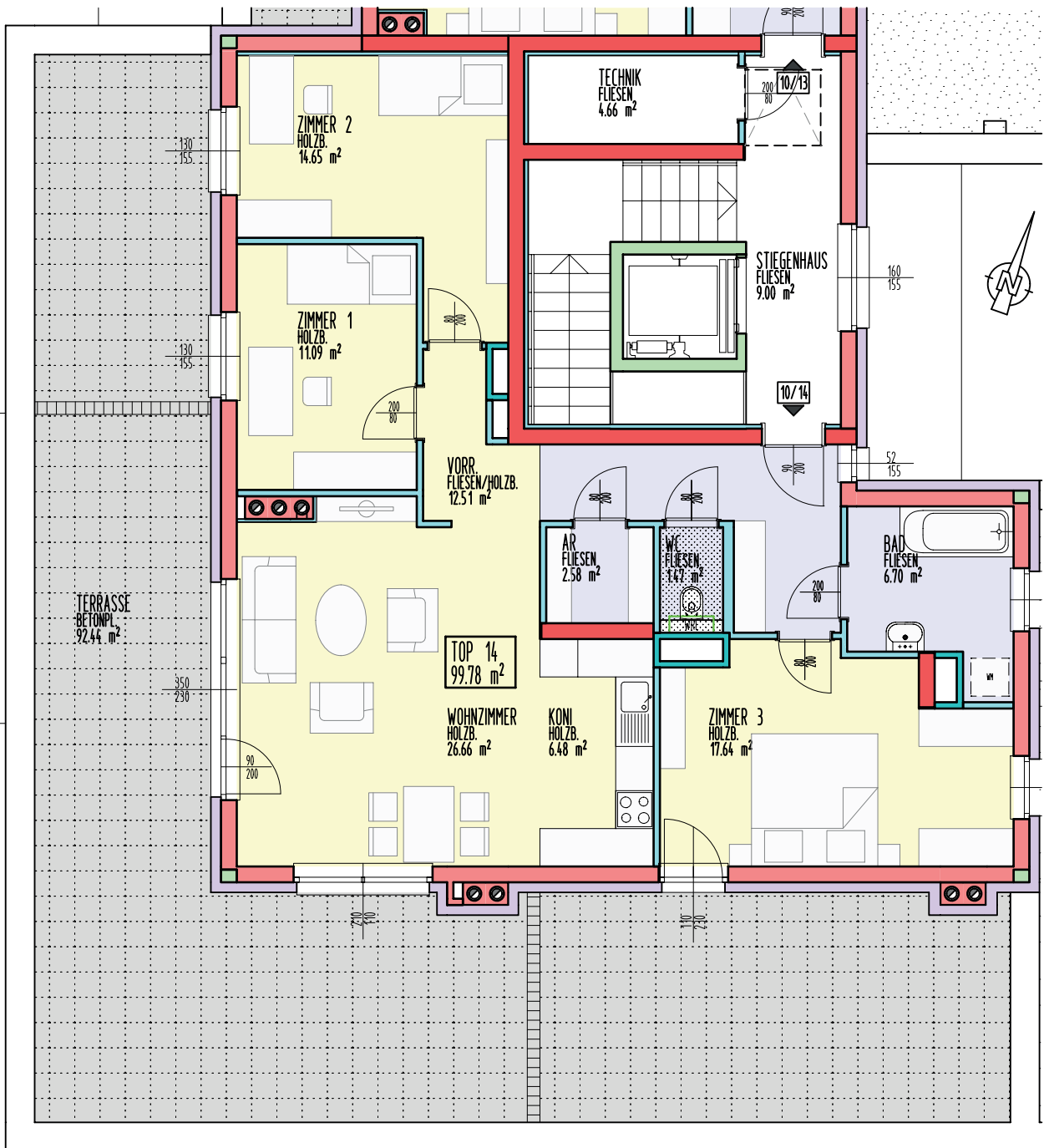
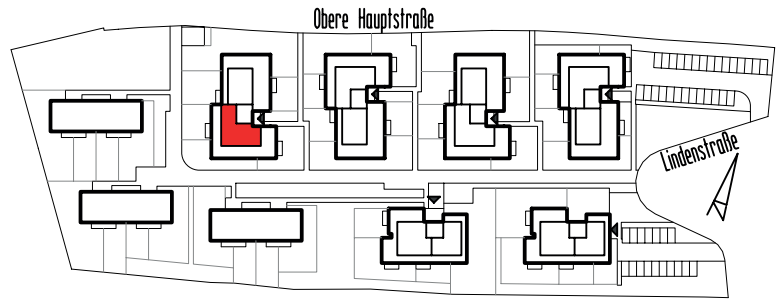


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Top 14

Dachgeschoß

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



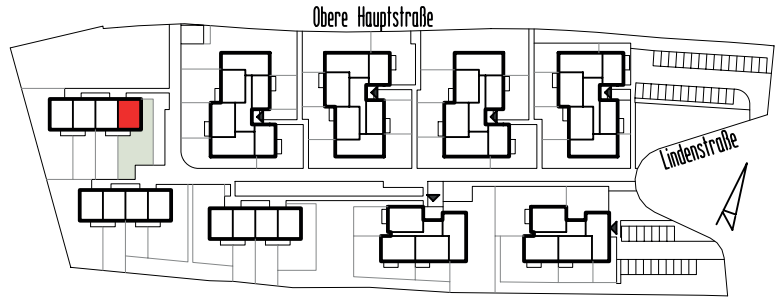
- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

2.21. Grundrisse Lindenstraße 12

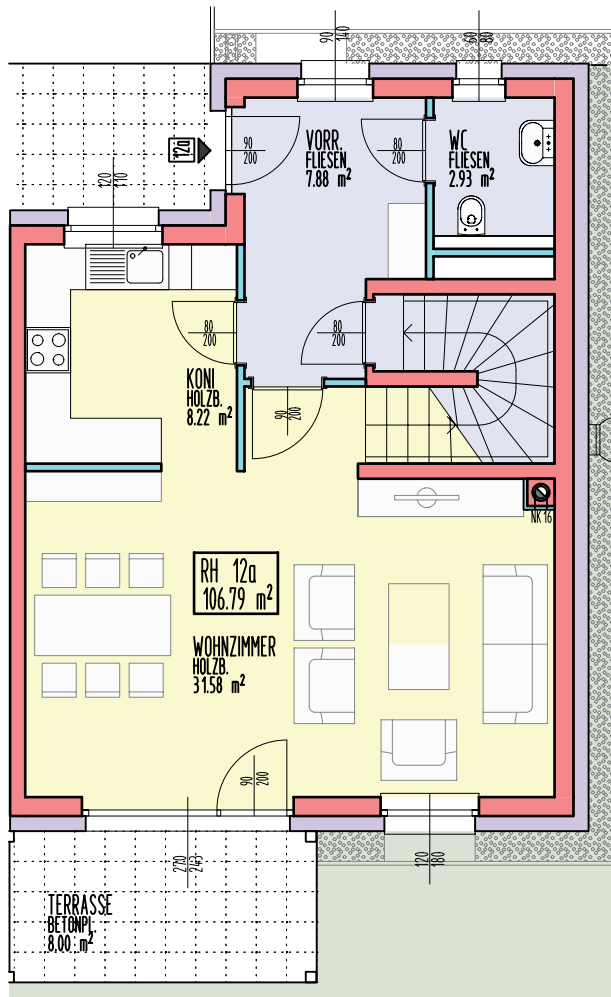
Reihenhaus 12a

Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 106,79 m²
Eigengarten: 195,47 m²
Terrasse: 8,00 m²
Keller: 52,63 m²
Stellplatz Garage: 1 Stk.



Erdgeschoß



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

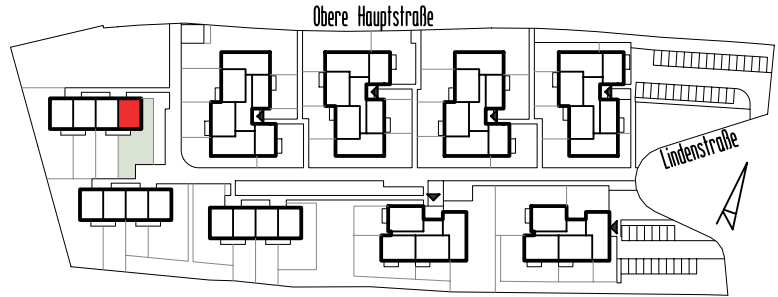


STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

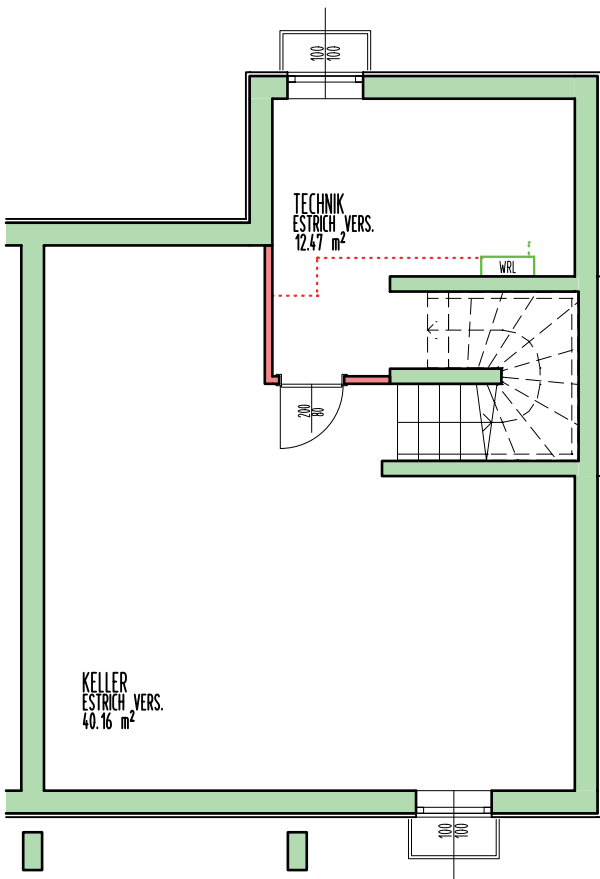
Reihenhaus 12a

Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß

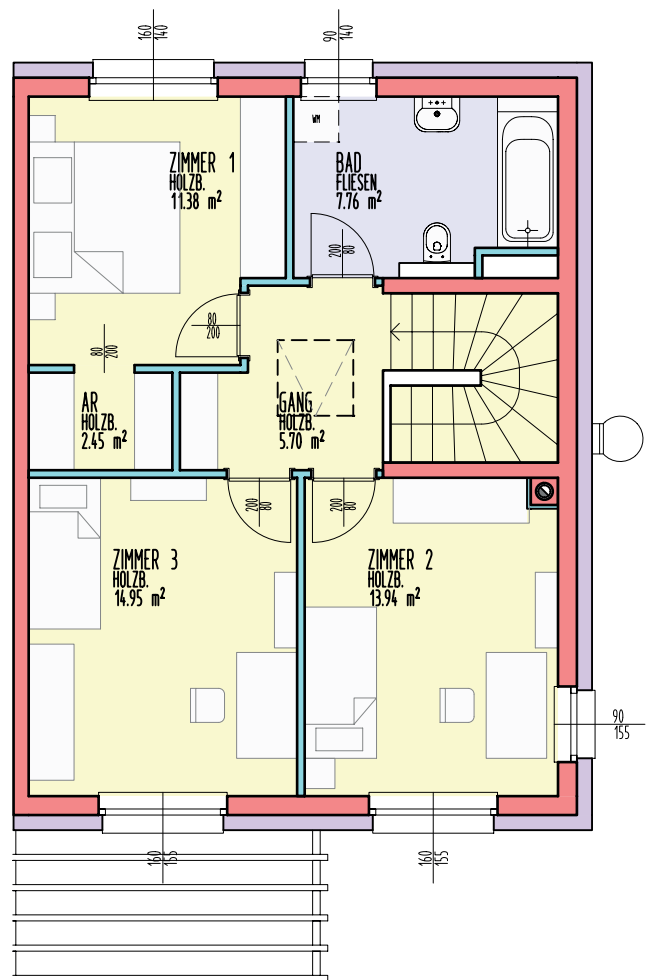
Wohnnutzfläche: 106,79 m²
 Eigengarten: 195,47 m²
 Terrasse: 8,00 m²
 Keller: 52,63 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



Keller



Obergeschoß

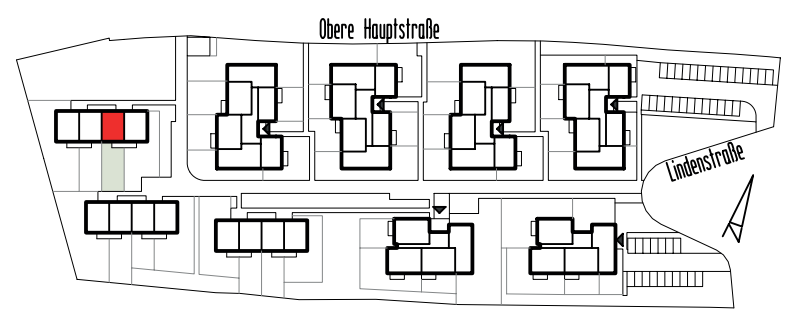


- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

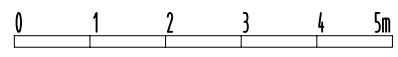
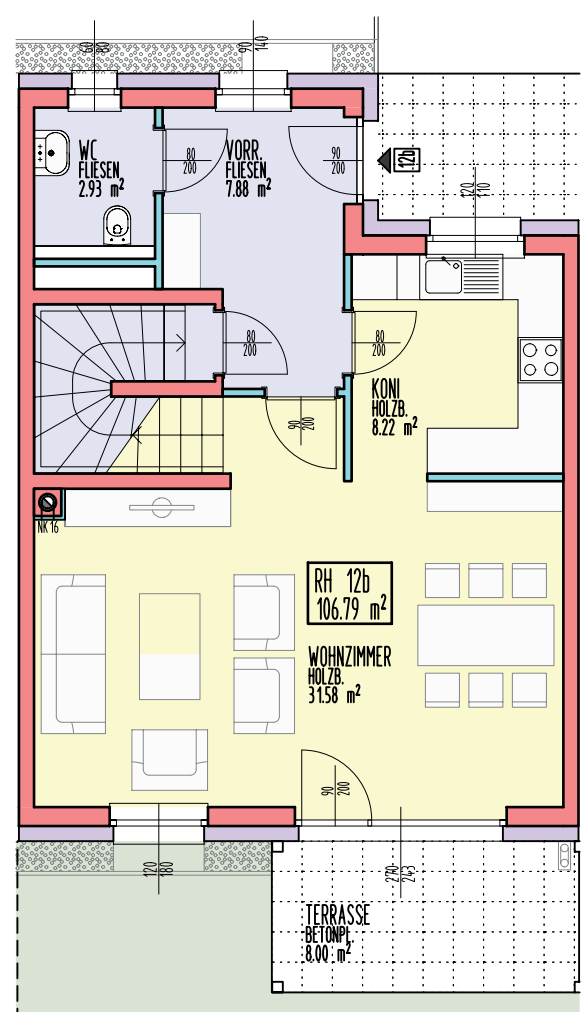
Reihenhaus 12b

Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß

- Wohnnutzfläche: 106,79 m²
- Eingarten: 113,81 m²
- Terrasse: 8,00 m²
- Keller: 53,42 m²
- Stellplatz Garage: 1 Stk.



Erdgeschoß



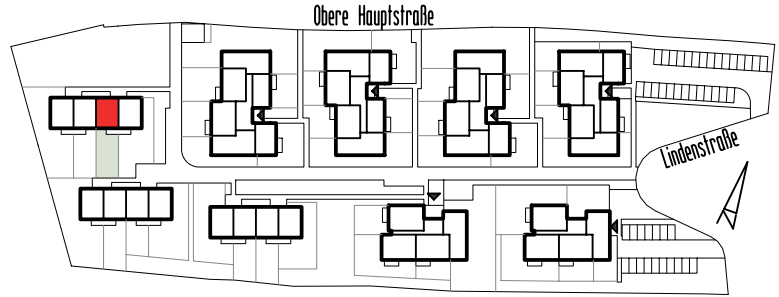
- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

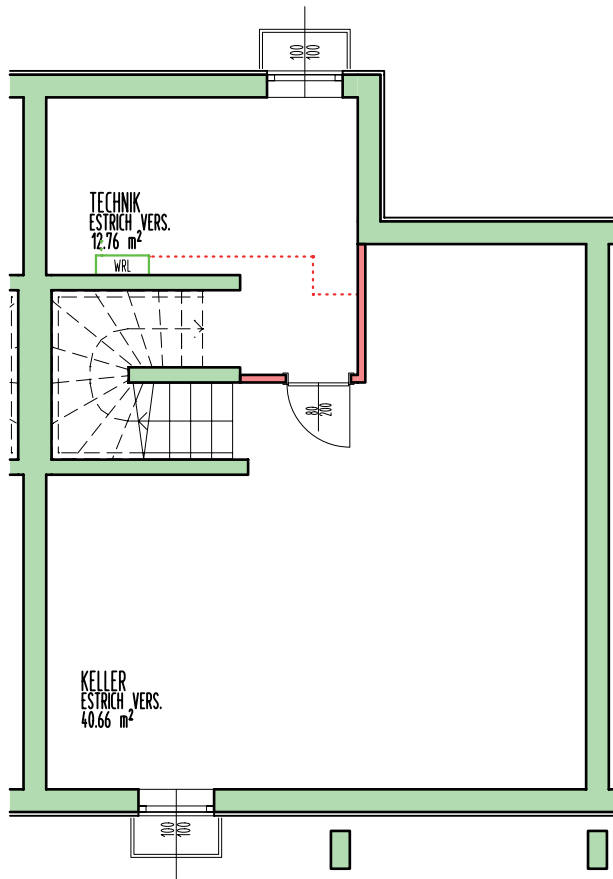
Reihenhaus 12b

Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß

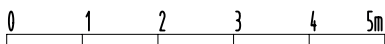
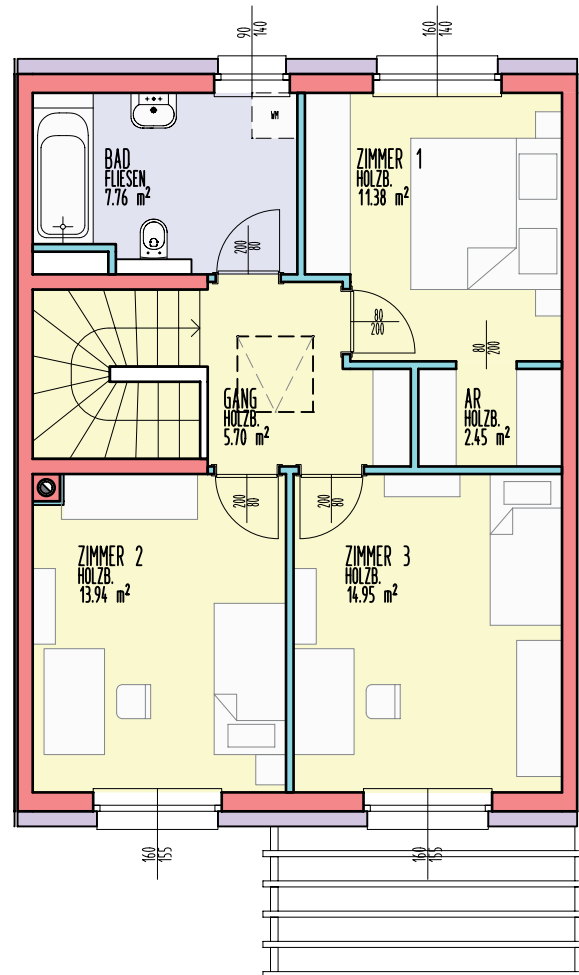
Wohnnutzfläche: 106,79 m²
 Eigengarten: 113,81 m²
 Terrasse: 8,00 m²
 Keller: 53,42 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



Keller



Obergeschoß

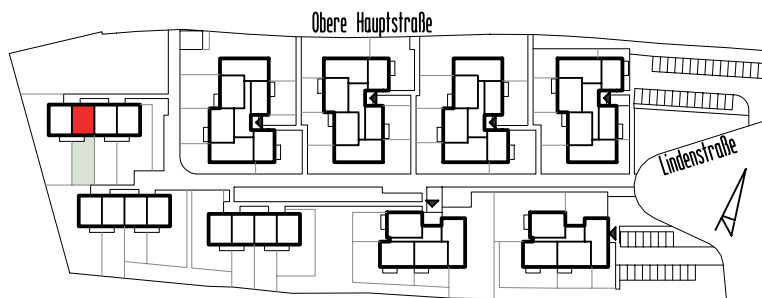


- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

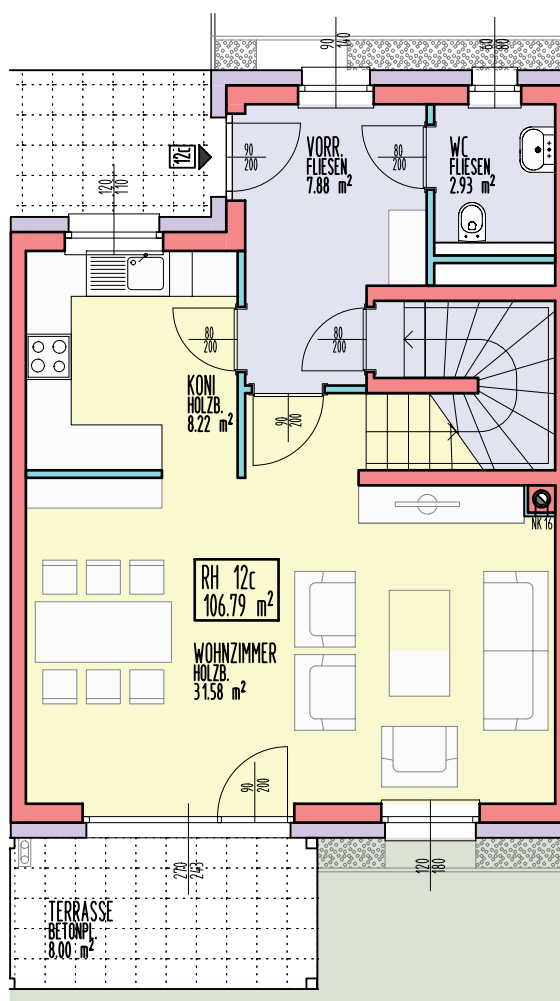
Reihenhaus 12c

Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß

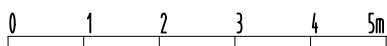
Wohnnutzfläche: 106,79 m²
Eigengarten: 113,81 m²
Terrasse: 8,00 m²
Keller: 53,42 m²
Stellplatz Garage: 1 Stk.



Erdgeschoß



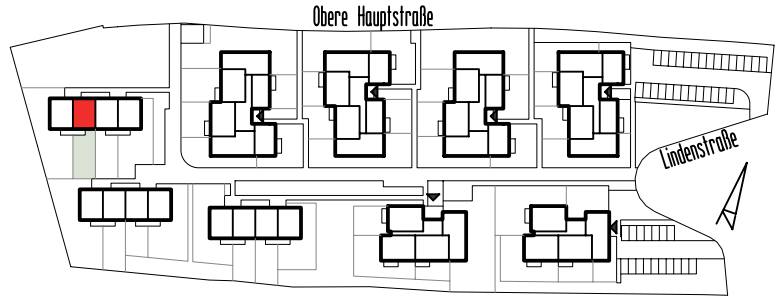
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.



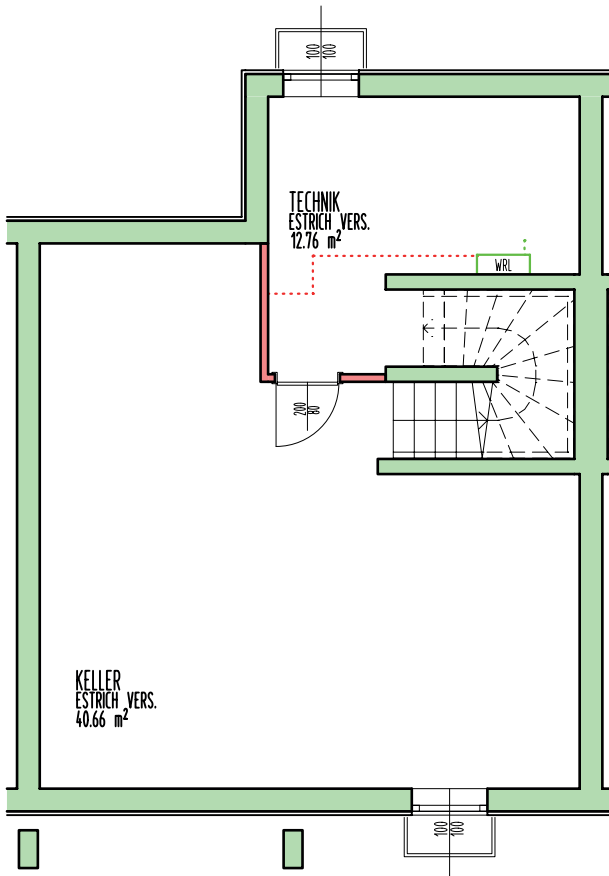
Reihenhaus 12c

Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß

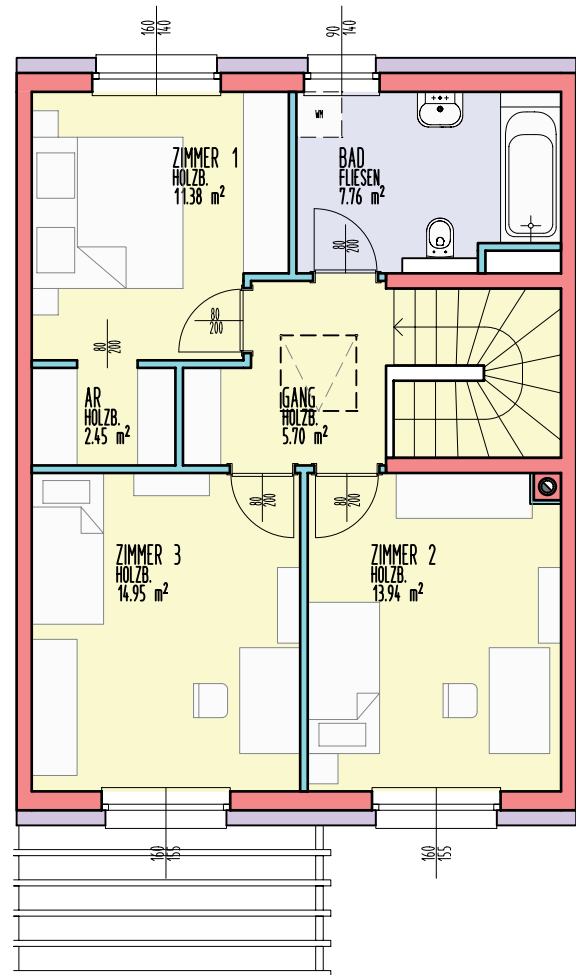
Wohnnutzfläche: 106,79 m²
 Eigengarten: 113,81 m²
 Terrasse: 8,00 m²
 Keller: 53,42 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



Keller



Obergeschoß

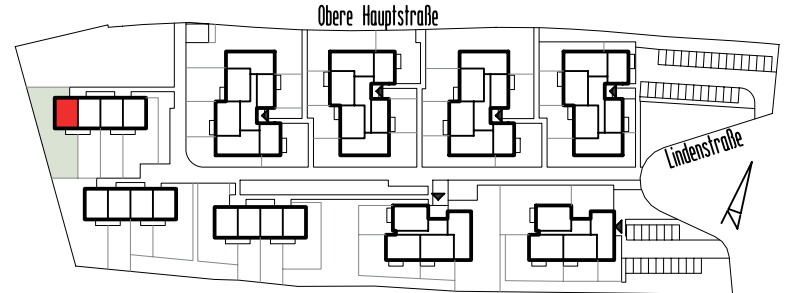


- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

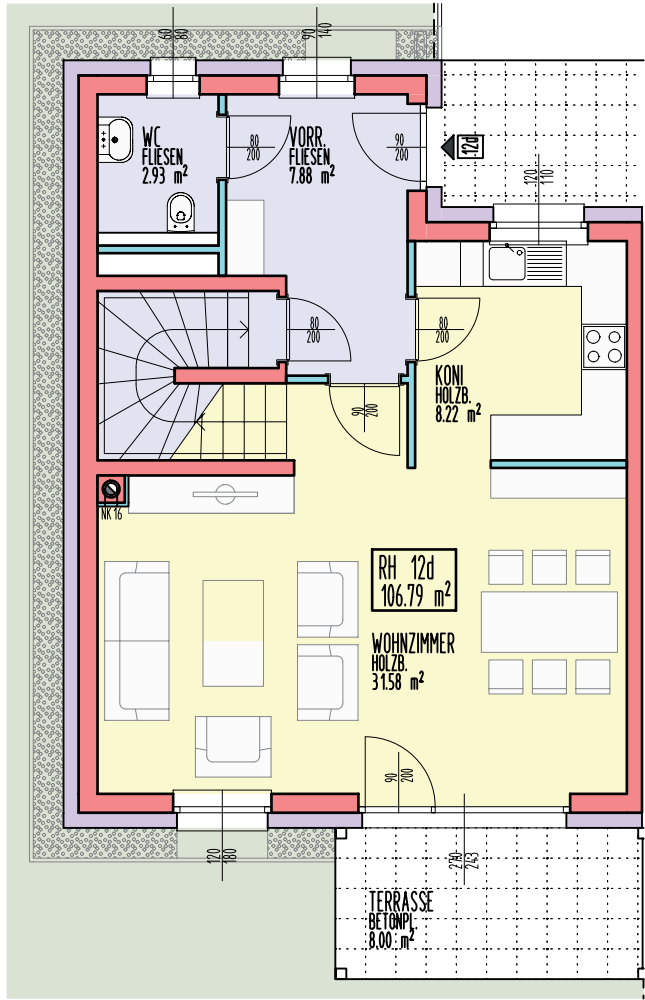
Reihenhaus 12d

Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß

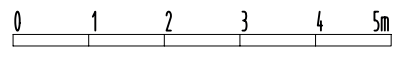
- Wohnnutzfläche: 106,79 m²
- Eigengarten: 283,59 m²
- Terrasse: 8,00 m²
- Keller: 52,63 m²
- Stellplatz Garage: 1 Stk.



Erdgeschoß



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

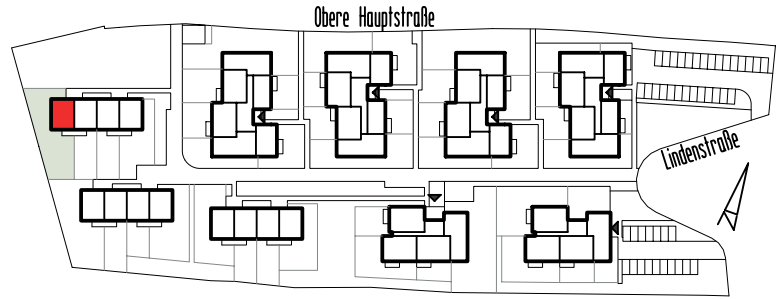


- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

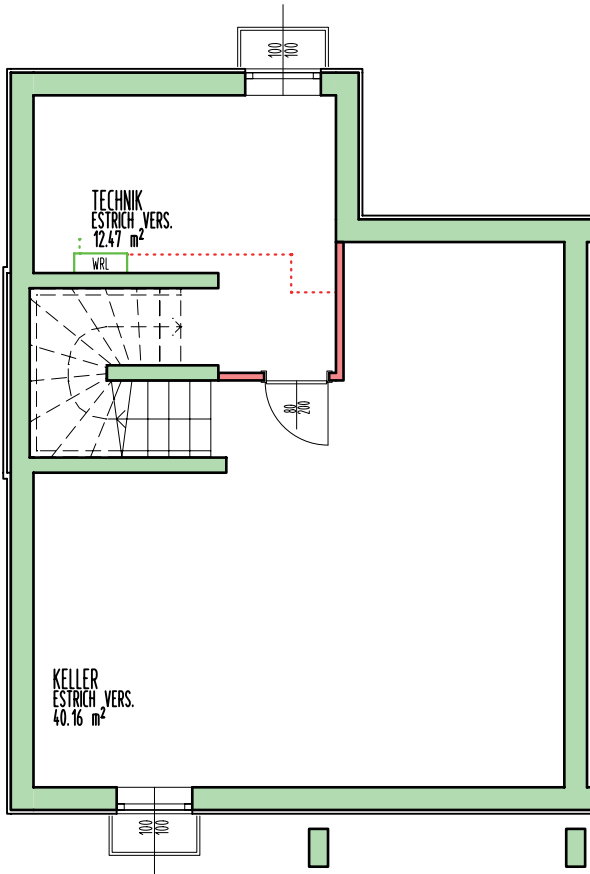
Reihenhaus 12d

Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß

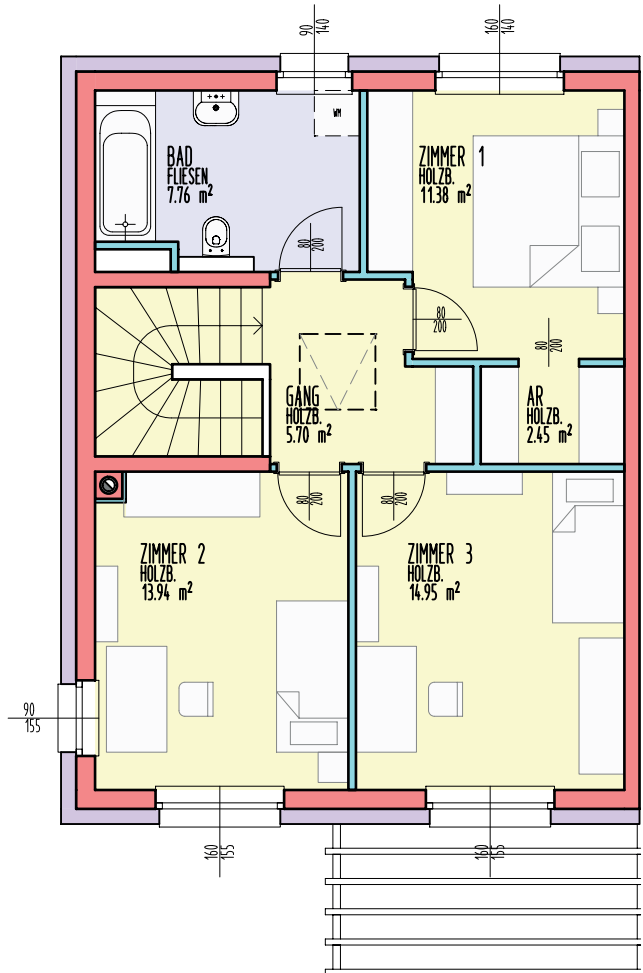
Wohnnutzfläche: 106,79 m²
 Eigengarten: 283,59 m²
 Terrasse: 8,00 m²
 Keller: 52,63 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



Keller



Obergeschoß



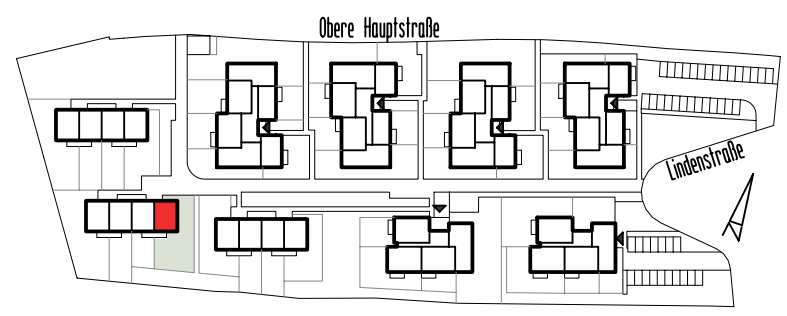
- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

2.22. Grundrisse Lindenstraße 14

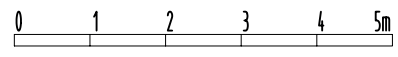
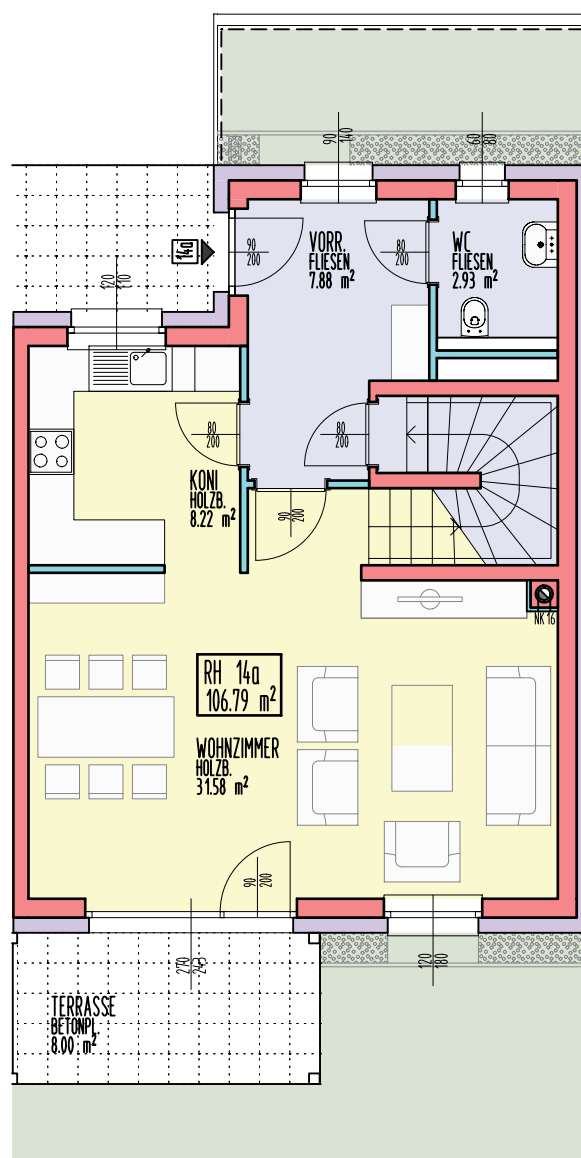
Reihenhaus 14a

Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß

- Wohnnutzfläche: 106,79 m²
- Eigengarten: 275,99 m²
- Terrasse: 8,00 m²
- Keller: 52,63 m²
- Stellplatz Garage: 1 Stk.



Erdgeschoß



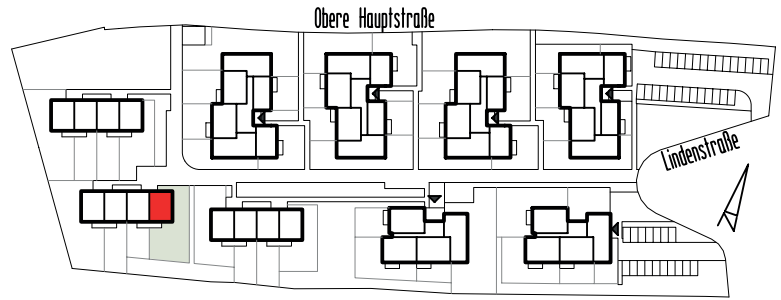
- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

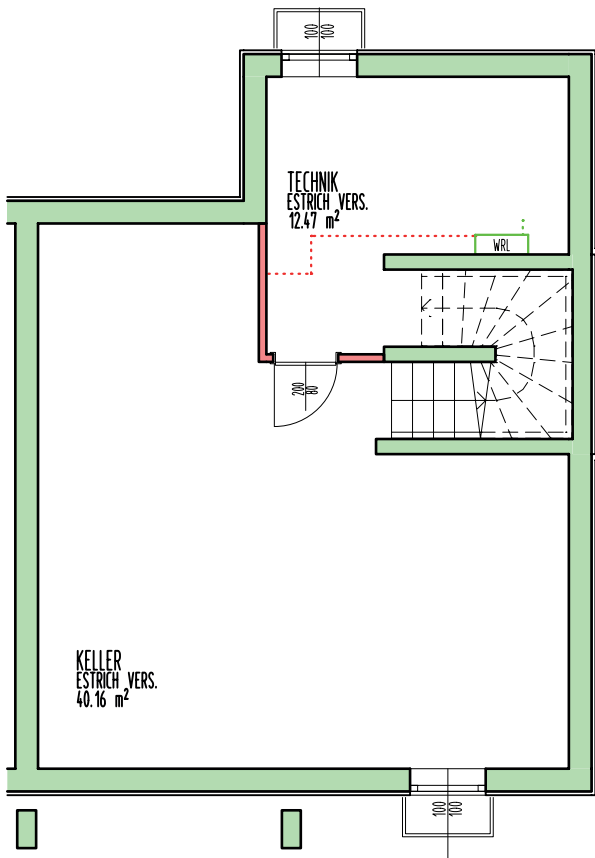
Reihenhaus 14a

Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß

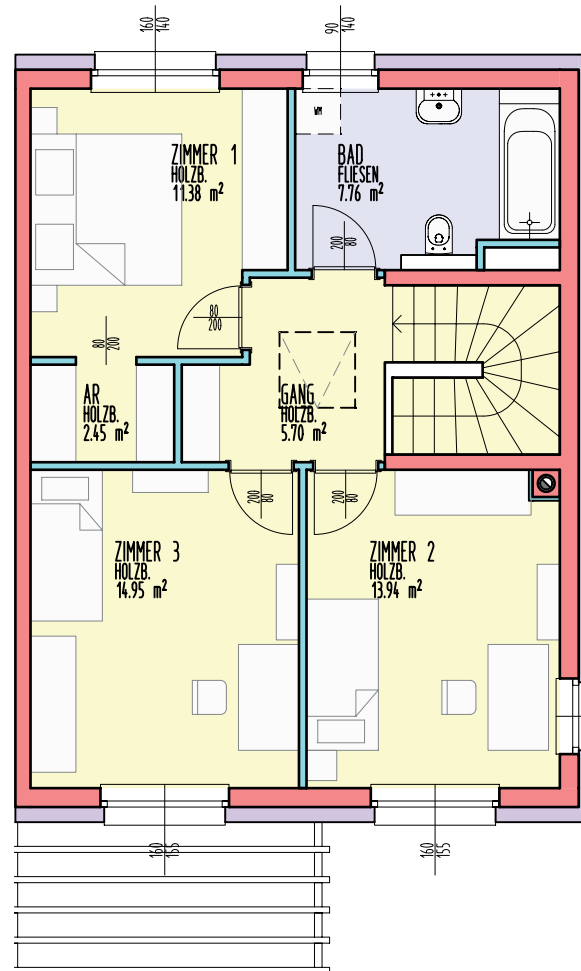
Wohnnutzfläche: 106,79 m²
 Eigengarten: 275,99 m²
 Terrasse: 8,00 m²
 Keller: 52,63 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



Keller



Obergeschoß

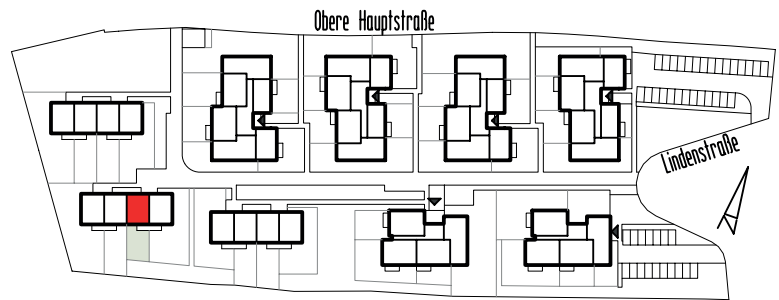


STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

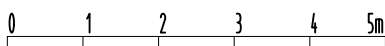
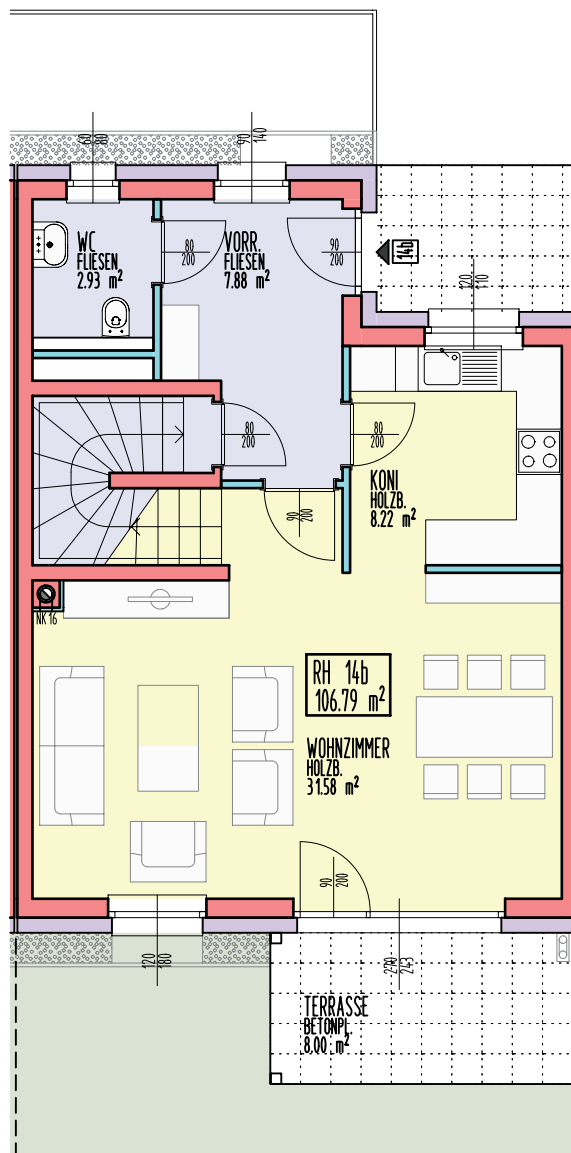
Reihenhaus 14b

Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß

Wohnnutzfläche: 106,79 m²
Eigengarten: 101,98 m²
Terrasse: 8,00 m²
Keller: 53,42 m²
Stellplatz Garage: 1 Stk.



Erdgeschoß

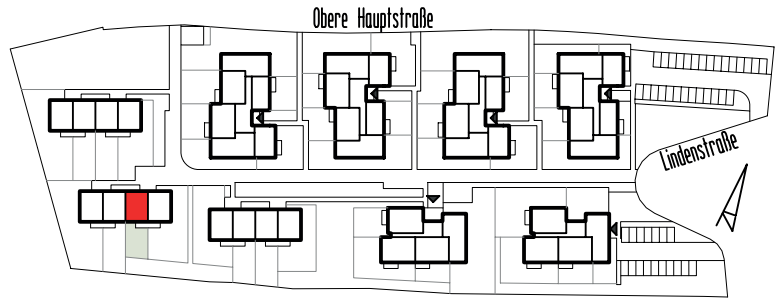


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

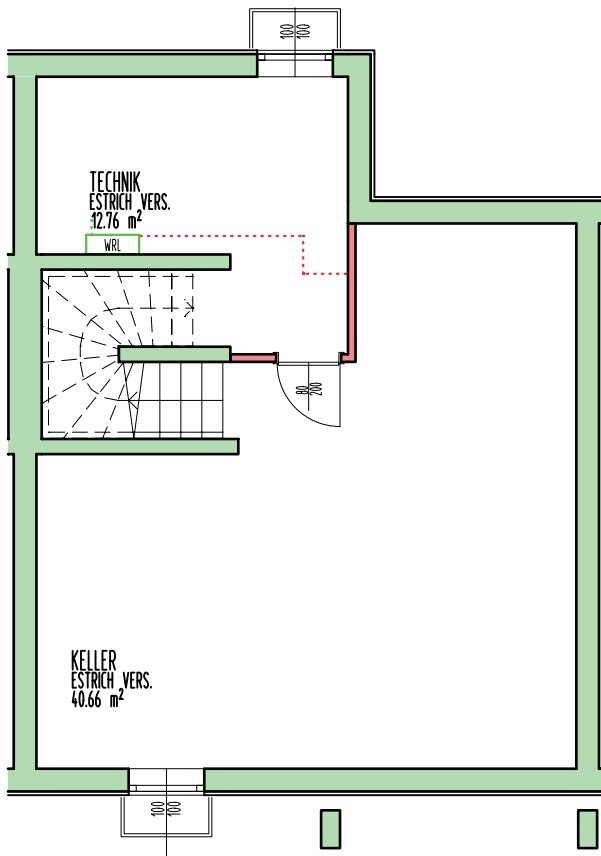
Reihenhaus 14b

Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß

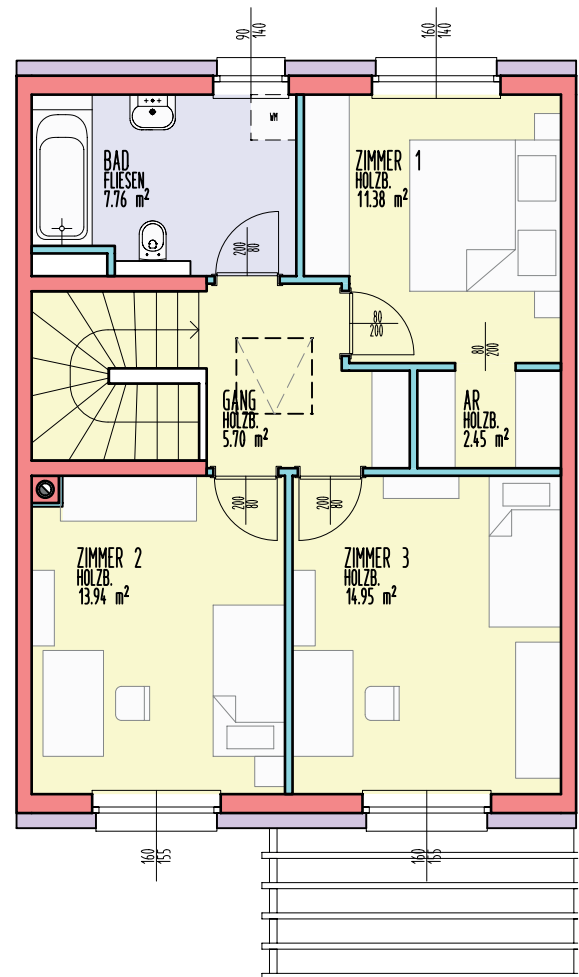
Wohnnutzfläche: 106,79 m²
 Eigengarten: 101,98 m²
 Terrasse: 8,00 m²
 Keller: 53,42 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



Keller



Obergeschoß

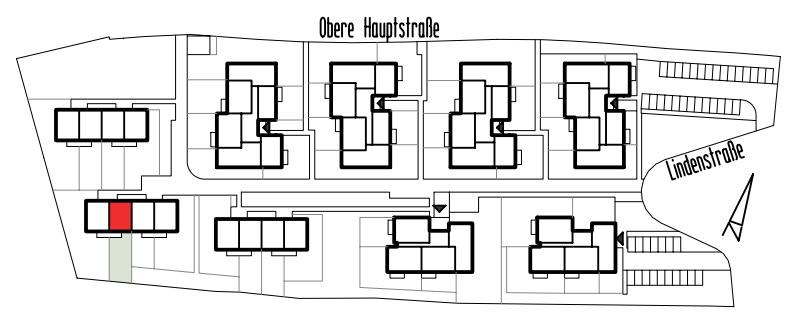


STAHLBETON
 ZIEGEL
 SCHALLSCHUTZZIEGEL
 GIPSKARTON
 ABGEH. DECKE

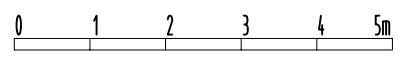
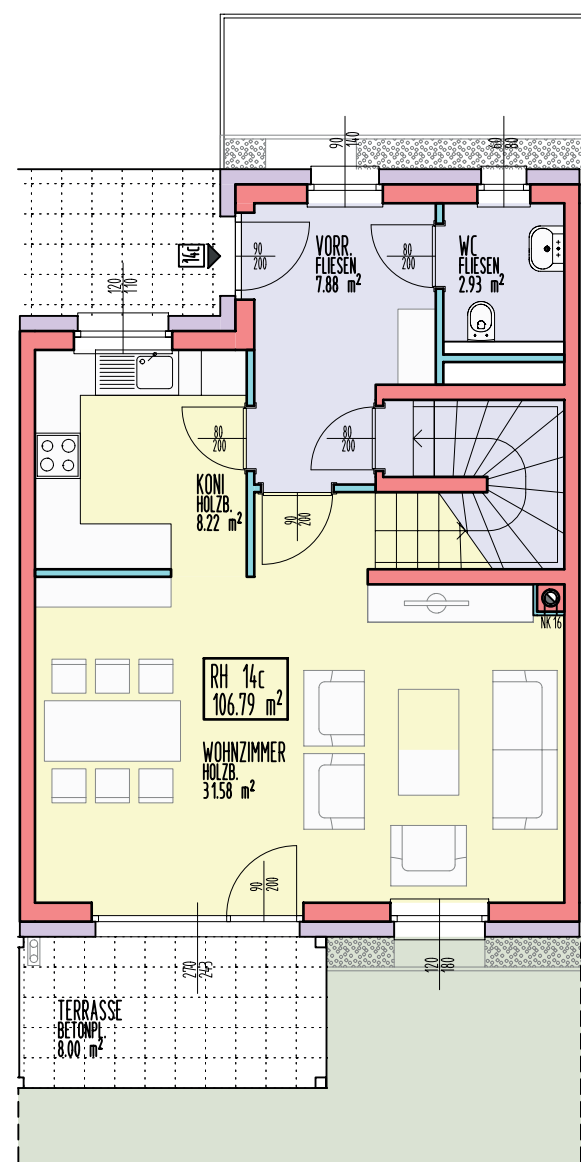
Reihenhaus 14c

Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß

- Wohnnutzfläche: 106,79 m²
- Eigengarten: 105,63 m²
- Terrasse: 8,00 m²
- Keller: 53,42 m²
- Stellplatz Garage: 1 Stk.



Erdgeschoß



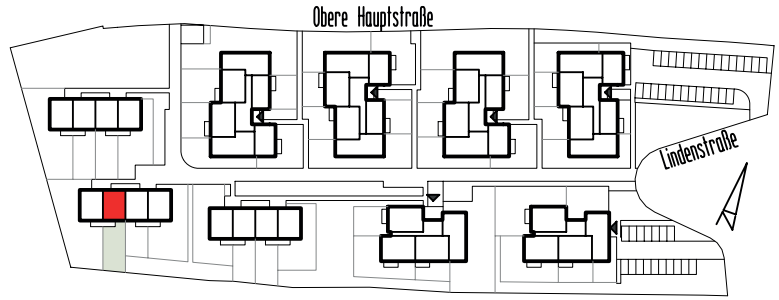
- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

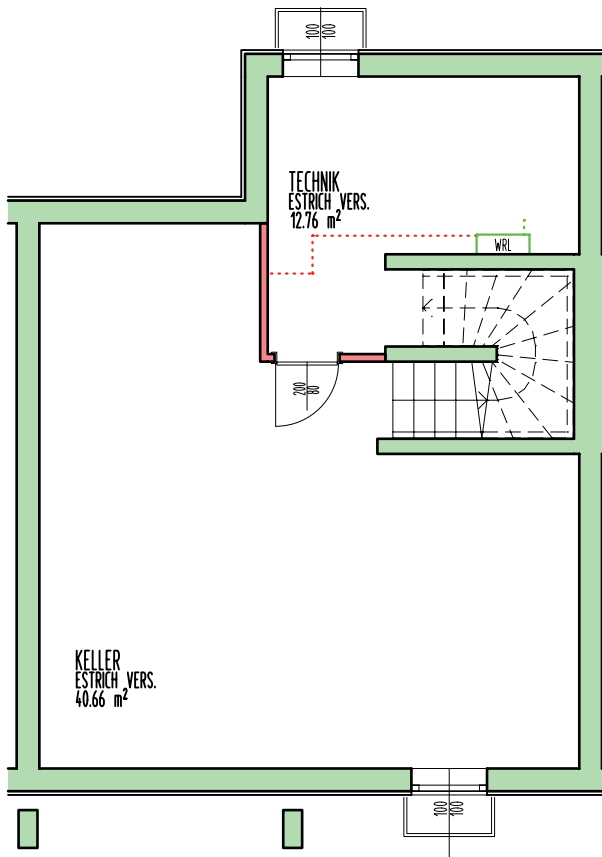
Reihenhaus 14c

Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß

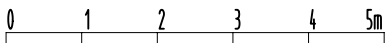
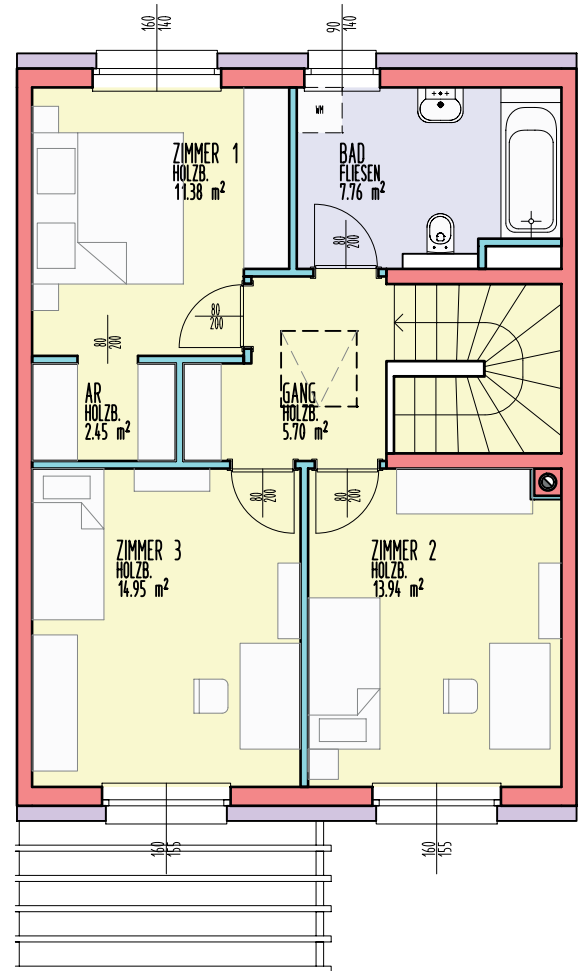
Wohnnutzfläche: 106,79 m²
 Eigengarten: 105,63 m²
 Terrasse: 8,00 m²
 Keller: 53,42 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



Keller



Obergeschoß

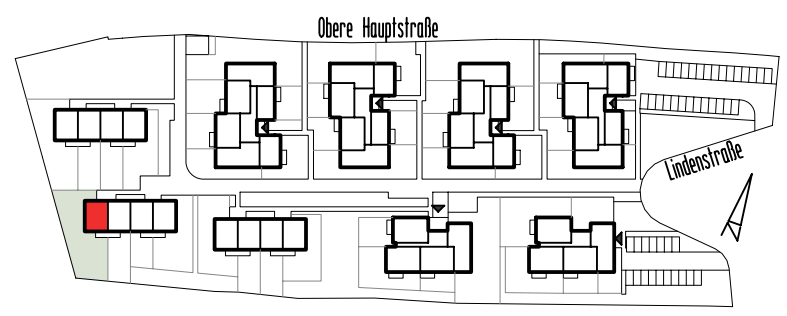


- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

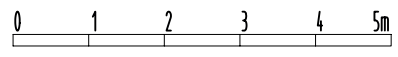
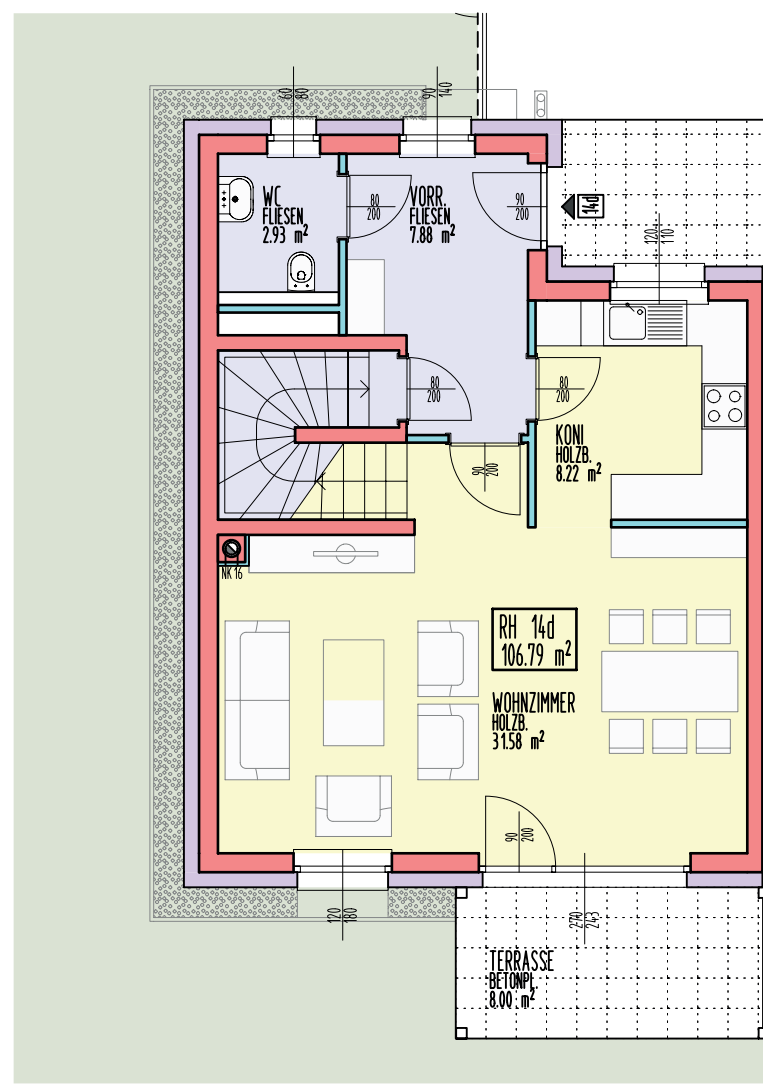
Reihenhaus 14d

Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß

- Wohnnutzfläche: 106,79 m²
- Eigengarten: 308,94 m²
- Terrasse: 8,00 m²
- Keller: 52,63 m²
- Stellplatz Garage: 1 Stk.



Erdgeschoß



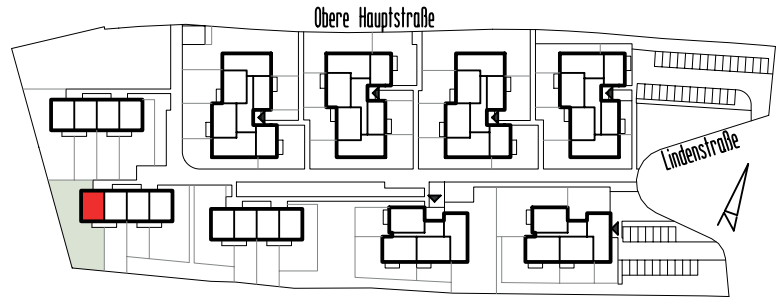
- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- ABGEH. DECKE

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 327 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

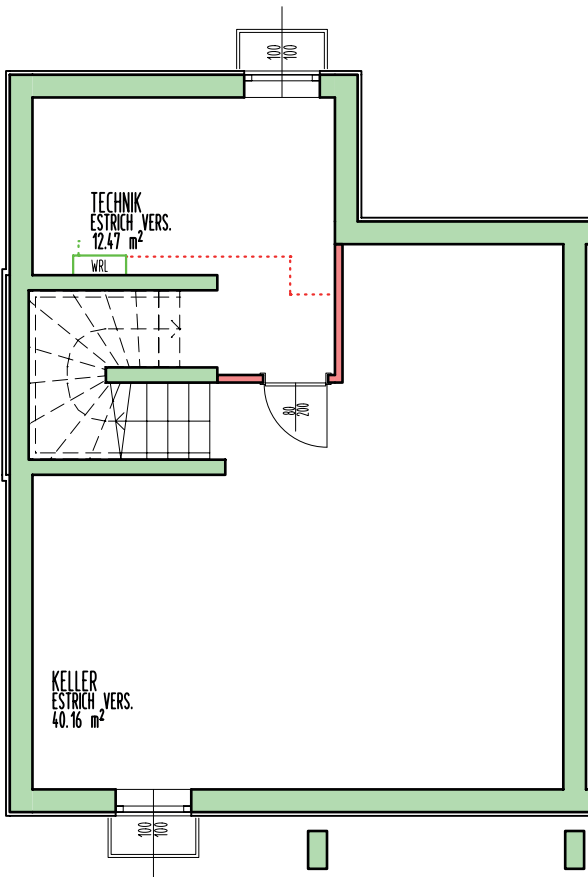
Reihenhaus 14d

Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß

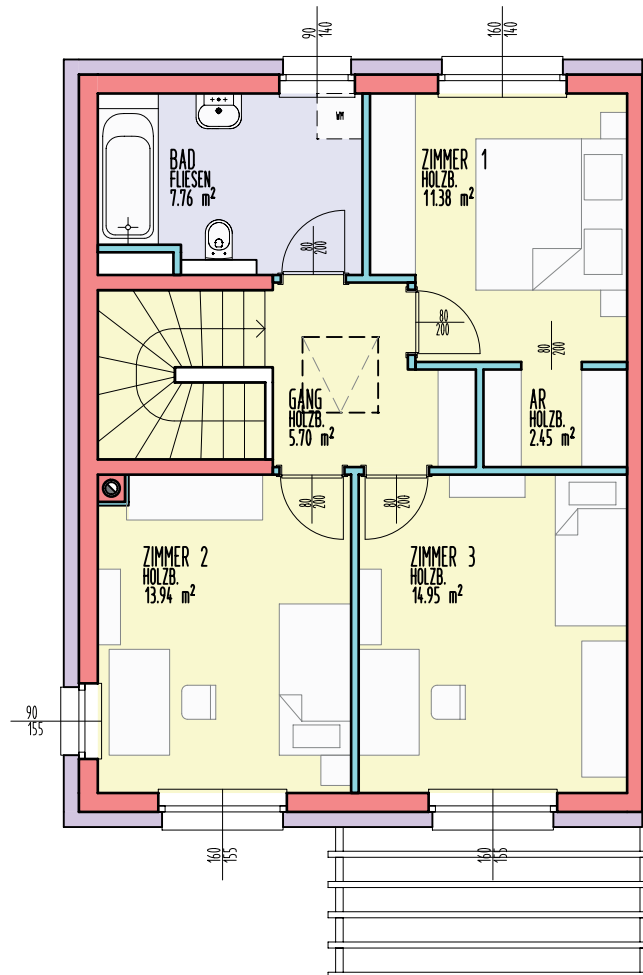
Wohnnutzfläche: 106,79 m²
 Eigengarten: 308,94 m²
 Terrasse: 8,00 m²
 Keller: 52,63 m²
 Stellplatz Garage: 1 Stk.



Keller



Obergeschoß



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

2.23. 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.).

2.23.1. Finanzierung

Die Finanzierung der Wohnungen erfolgt mittels eines Förderungsdarlehens, einem Hypothekendarlehen sowie Bar-mittel (Finanzierungsbeitrag) der künftigen MieterInnen. Die Sicherungspflicht gemäß Bauträgervertragsgesetz 2008 erfolgt entsprechend BTVG § 7 Abs.6 Z 3.

2.23.1.1. Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung*

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

2.23.1.2. Einkommen

Unter Einkommen versteht man im Wesentlichen sämtliche zugeflossenen Einkünfte eines Jahres. Hierbei ist das Haus-haltseinkommen 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 Förderungswür-digkeit 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, Wochen-geld, Arbeitslosengeld, Karenzurlaubsgeld, Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete, Beihilfen nach dem Arbeits-marktförderungsgesetz, Einkünfte aus Auslandstätigkeit, Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebührengesetz, Bezü-ge der Zivildienere, Auslandseinsatzzulage.

Land- und Forstwirte müssen, sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird, den zuletzt ergangenen Einheits-wertbescheid 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 fest-stellbar 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 ge-geben 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)

2.23.1.3. Hauptwohnsitz

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

2.23.2. Darlehen

2.23.2.1. Förderungsdarlehen

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

* lt. NÖ WFG 2005, www.noe.gv.at

2.23.2.2. Förderbares Nominale

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

Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zu Vorlage der 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 und Reihenhäuser wurden mit 105 bzw. 100 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.

2.23.2.3. 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.

2.23.2.4. Weitere Hypothekardarlehen

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

2.23.2.5. 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 bzw. die Mieterin gemäß § 17 WGG Anspruch auf Rückerstattung der von ihm geleisteten Barmittel (Finanzierungsbeitrag), vermindert um 1% Verwohnung im Jahr.

2.23.2.6. 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 Wohnungsanierung. 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.

2.23.2.7. 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).

2.23.2.8. Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale

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

2.23.2.9. Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

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

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

- den (Ehe)Partner/die (Ehe)Partnerin 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 % |

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% |

Maximal förderbare Nutzfläche

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

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

Wohnzuschuss „Modell 2009“

(Übersicht Berechnung)

| |
|---|
| förderbarer Wohnungsaufwand + Betriebskostenpauschale pro m² Nutzfläche - zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt) |
| Wohnzuschuss |

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

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

2.23.2.11. 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

2.23.3. Monatliches Entgelt

2.23.3.1. Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- Kapitiltilgung + Zinsen – Förderungsdarlehen (Beilage B)
- Annuität (Kapitiltilgung+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 bzw. von der Mieterin 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 bzw. der Mieterin oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekannt zu geben.

2.23.3.2. 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.

2.23.3.3. 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.

2.23.3.4. Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

2.23.3.5. 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.

2.23.3.6. 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 2011): Fixzinssatz 1,49% bis 30.06.2023, danach erfolgt eine neue Zinssatzvereinbarung.

2.23.3.7. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,50 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei € 1,80 (Reihenhaus) und € 2,20 (Wohnung) netto je Nutzwertanteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 18,77 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte November 2017). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten wird noch ca. € 26,00 pro PKW-Abstellplatz im Carport verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzwert-Anteile aufgeteilt.

2.23.4. Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)

Mietverträge über die Miete von Wohnräumen sind gemäß Gebührengesetz in der geltenden Fassung (§ 33 TP Abs. 4 Z, 1 lt. BGBl | 2017/147) nicht zu vergebühren. Unter die Befreiung fällt nicht nur die Vermietung oder Nutzungsüberlassung der eigentlichen Wohnräume, sondern auch die mitvermieteten Nebenräume. Auch ein gemeinsam (d.h. im selben Vertrag) mit dem Wohnraum in Bestand gegebener Abstellraum ist, wenn nicht eine andere Nutzung dominiert, als zu Wohnzwecken vermietet anzusehen.

2.23.5. Steuerfreibeträge

Die bei dem Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen einbezahlten Beträge können – bis zu den jeweils gültigen Höchstätzen – 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.

2.24. Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit

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

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

- In den Herstellungskosten in diesem Prospekt ist keine Umsatzsteuer enthalten (Nettobeträge).
- Bei der Ausübung des Kaufrechtes (erstmalig möglich 10 Jahre ab Bezug) wird der zu vereinbarenden 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.

2.25. 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“).

2.25.1. Fundamente

Fundierung: Stahlbetonplatte laut statischer Erfordernis

2.25.2. Decken und Wände

Kellerwände: Außenwände: STB-Ortbeton 30 cm

Innenwände: 20 cm STB-Hohlwand

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

Innenwände tragend: 20 cm bzw. 25 cm Hochloch- bzw. Schallschutzziegel

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

| | |
|--------------------------------------|--|
| Innenwände nicht tragend: | 10 cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion |
| Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände: | Schallschutzwand (Schallschutzziegel) 25 cm mit Vorsatzschale 50-75 mm Gipskartonvorsatzschale (je nach schalltechnischer Anforderung); bzw. wo statisch erforderlich teilweise Stahlbetonwände mit entsprechender Vorsatzschale |
| Reihenhaustrennwände: | 2-schalig mit Hochlochziegel (2x20 cm) mit zwischenliegenden Dämmplatten (2x2 cm) |
| Geschoßdecken: | Elementdecken mit Aufbeton bzw. STB-Ortbetondecken laut statischer Erfordernis |
| Stufenanlagen: | Stahlbetonlauftreppen und Podeste als Fertigteil |

2.25.3. Dach, Fenster und Türen

| | |
|---------------------------|---|
| Dach: | Flachdachkonstruktionen mit Feuchtigkeitsabdichtung entsprechend der geltenden ÖNormen 2-lagig samt Wärmedämmung laut Anforderung des Energieausweises als DUO-Dach hergestellt und entsprechend der vorgesehenen Nutzung mit Betonplatten, Bekiesung bzw. Begrünung ausgeführt. Garagendächer werden als Flachdachkonstruktion mit 3-lagiger Feuchtigkeitsisolierung und Gründachaufbau hergestellt. |
| Fenster: | ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff mit weißer Oberfläche und Isolierglas (3-fach Wärmeschutzverglasung); die Bedienung der Elemente erfolgt über Dreh/Kipp- bzw. Drehbeschläge Ug: 0,70 W/m ² K / Uf: 1,20 W/m ² K |
| Fensterbänke außen: | Aluminium Sohlbänke weiß |
| Fensterbänke innen: | MAX-postforming oder Werzalith weiß |
| Sonnenschutz: | alle Fensterelemente werden mit außenliegenden Aufputzminirollläden ausgestattet |
| Stiegenhauseingangstüren: | Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet |
| Reihenhauseingangstüren: | wärmegeämmte Holzkonstruktion, Türblatt mit Glaseinschnitten; Farbe: weiss lackiert; einbruchhemmend WK2 nach ENV 1627 |

2.25.4. Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

| | |
|----------------|---|
| Kanal: | Schmutzwasserkanal wird in PVC ausgeführt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Regen- & Oberflächenwasser werden über ein unterirdisches Rückhaltebecken in den öffentlichen Kanal eingeleitet. |
| Notkamin: | Durchmesser 16 cm mit Luftringspalt Achtung: standardmäßig werden keine Rauchrohranschlüsse hergestellt |
| Lüftung/Wärme: | Die Wohnungen und Reihenhäuser werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Luftverteilung innerhalb der Wohneinheiten erfolgt über Kunststoffrohre bzw. Kunststoffschläuche, wobei die Leitungsführung in den Stahlbetondecken erfolgt, abgehängte Decken werden im WC-Bereich hergestellt. Die vorgewärmte Frischluft wird in den Aufenthaltsräumen eingebracht; mit der aus der Abluft genommenen Wärme wird die Zuluft vermischungsfrei erwärmt. Die Absaugung der Abluft erfolgt im Bad, WC, Abstellraum, Küche und Kochnische, sodass eine separate Entlüftung der Sanitäräume nicht notwendig ist. Die Energieerzeugung für Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über biogene Fernwärmanlage, die durch die EVN errichtet und betrieben wird. |

Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral. In jeder Wohnung bzw. Reihenhauseinheit befindet sich eine Wohnungsstation in der, über einen Wärmetauscher, Warmwasser erzeugt wird. Anzahl und Dimension der Heizkörper wird von der Haustechnikplanung festgelegt.

Jede Wohneinheit wird mit einem separaten Wärmemengenzähler ausgestattet.

2.25.5. Aufzugsanlagen

Aufzugsanlage:

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

2.26. Ausstattungsbeschreibung

2.26.1. Decken und Wände

Parkettboden (Wohnung):

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

Parkettboden (Reihenhaus):

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

Stiegenaufgang:

Holztrittstufe aus Eiche ohne Sockelleiste; Setzstufe gespachtelt und weiß gemalt

Verfliesung (Wohnung):

Badezimmer:

Boden sowie Wände mit einer Höhe von ca. 215 cm

WC:

Boden mit Sockelleiste sowie WC-Rückwand mit einer Höhe von ca. 150 cm

Vorraum, Abstellraum:

Boden mit Sockelleiste

Verfliesung (Reihenhaus):

Badezimmer:

Boden sowie Wände mit einer Höhe von ca. 215 cm

WC:

Boden mit Sockelleiste sowie WC-Rückwand mit einer Höhe von ca. 150 cm

Vorraum:

Boden mit Sockelleiste

Kellerabgang:

Tritt- und Setzstufe mit Sockelleiste

Kellerräume (Reihenhaus):

Estrich, Oberfläche versiegelt grau

Achtung: standardmäßig wird kein Bodenbelag hergestellt

Malerei:

Decken und Wände mit Innendispersion gemalt, Farbton gebrochen weiß

Anstrich:

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

2.26.2. Türen

Wohnungseingangstüren:

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

Reihenhouseingangstüren:

wärmedämmte Holzkonstruktion, Türblatt mit Glaseinschnitt; Oberfläche weiß lackiert, Sicherheitsbeschlag mit Langschilder und Einstemmschloss für Einbauzylinder; einbruchhemmend WK2 nach ENV 1627

Innentüren: Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit Rosette und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel; WC- und Badezimmertüre mit WC-Drehbeschlag; Türe von Vorraum ins Wohnzimmer (bei Reihenhaus) mit Glasausschnitt (ESG – Klarglas)

2.26.3. Terrasse, Balkon

Bodenbelag Terrasse: Einkornbetonplatte grau

Bodenbelag Balkon: frostsichere keramische Bodenplatten inkl. Sockelleiste

2.26.4. Sanitäre Einrichtung

WC (Wohnung): Hänge-WC mit Brille und Deckel, Unterputzspülkasten und Spültaste, Farbe weiß

WC (Reihenhaus): Hänge-WC mit Brille und Deckel, Unterputzspülkasten und Spültaste, Farbe weiß; Handwaschbecken – weiße Keramik mit Einhandmischer

Bad (Wohnung): Waschtisch – weiße Keramik mit Einhandmischer; Badewanne Stahlblech weiß mit Wannenträger, Wannenfüll- und Brausegarnitur Einhandbedienung; Waschmaschinenanschluss

Bad (Reihenhaus): Waschtisch – weiße Keramik mit Einhandmischer; Badewanne Stahlblech weiß mit Wannenträger, Wannenfüll- und Brausegarnitur Einhandbedienung; Waschmaschinenanschluss, Hänge-WC mit Brille und Deckel, Unterputzspülkasten und Spültaste, Farbe weiß

Kochnische/Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschlüsse

2.26.5. Elektroinstallationsausstattung Wohnung

Vorraum: 1x bzw. 2x Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Taster
2x Einfachschukosteckdose
1x Gegensprechanlage (Innensprechstelle)
1x Leerrohr Telefon
1x Kleinverteiler zweireihig (Wohnungsverteiler)
1x Schwachstromkleinverteiler
1x Rauchwarnmelder

WC: 1x Deckenauslass mit Ausschalter
Anschluss Wohnraumlüftungsgerät

Abstellraum: 1x Deckenauslass mit Ausschalter
1x Einfachschukosteckdose

Bad: 1x Deckenauslass mit Ausschalter
1x Wandauslass (über Waschbecken Höhe ca. 1,85m) mit Ausschalter
1x Feuchtraum-Einfachschukosteckdose
1x Einfachschukosteckdose für die Waschmaschine

Kochnische/Küche: 1x Deckenauslass mit Ausschalter
1x Einfachschukosteckdose für Dunstabzug
1x Doppelschukosteckdose
2x Einfachschukosteckdose (bzw. 1 Doppelschukosteckdose)
1x Kraftstromanschluss E-Herd
1x Geschirrspülersteckdose
1x Kühlschranksteckdose

Wohnzimmer: 1x Deckenauslass mit Wechselschalter im Wohnbereich
1x Deckenauslass mit Ausschalter im Esstischbereich
1x Ausschalter für die Außenleuchte (Balkon/Terrasse)
3x Einfachschukosteckdose
2x Doppelschukosteckdose
1x Antennensteckdose (SAT)
1x Fernsehsteckdose (Kabelfernsehen – KabelPlus)

| | |
|------------------|---|
| | 1x Leerrohr für Schwachstrom 1x Bedienelement für Lüftung 1x Rauchwarnmelder |
| Zimmer: | 1x Deckenauslass mit Ausschalter 4x Einfachschukosteckdose (bzw. 1x Doppel- & 2x Einfachsteckdose) 1x Leerrohr für Schwachstrom 1x Rauchwarnmelder |
| Schrankraum: | 1x Deckenauslass mit Ausschalter |
| Kellerabteil: | 1x Decken- bzw. Wandleuchte mit Ausschalter 1x Einfachschukosteckdose |
| Terrasse/Balkon: | 1x Wandauslass mit Wandleuchte 1x Einfachschukosteckdose |

2.26.6. Elektroinstallationsausstattung Reihenhaus

| | |
|-------------------------|--|
| Vorraum: | 1x Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Taster 1x Einfachschukosteckdose 1x Doppelschukosteckdose 1x Kontrollschalter für Außenlicht 1x Klingel 1x Leerrohr Telefon 1x Kleinverteiler zweireihig (Wohnungsverteiler) 1x Schwachstromkleinverteiler 1x Rauchwarnmelder |
| WC: | 1x Deckenauslass mit Ausschalter |
| Kochnische/Küche: | 1x Deckenauslass mit Ausschalter 1x Einfachschukosteckdose für Dunstabzug 1x Doppelschukosteckdose 2x Einfachschukosteckdose (bzw. 1 Doppelschukosteckdose) 1x Kraftstromanschluss E-Herd 1x Geschirrspülersteckdose 1x Kühlschranksteckdose |
| Wohnzimmer: | 1x Deckenauslass mit Wechselschalter im Wohnbereich 1x Deckenauslass mit Ausschalter im Esstischbereich 1x Ausschalter für die Außenleuchte (Balkon/Terrasse) 3x Einfachschukosteckdose 2x Doppelschukosteckdose 1x Antennensteckdose (SAT) 1x Fernsehsteckdose (Kabelfernsehen – KabelPlus) 1x Leerrohr für Schwachstrom 1x Bedienelement für Lüftung 1x Rauchwarnmelder |
| Stiegenaufgang (EG-OG): | 1x Wandauslass mit Wechselschalter |
| Gang (Obergeschoß): | 1x Deckenauslass mit Taster 1x Einfachschukosteckdose 1x Rauchwarnmelder |
| Bad: | 1x Deckenauslass mit Ausschalter 1x Wandauslass (über Waschbecken Höhe ca. 1,85m) mit Ausschalter 1x Feuchtraum-Einfachschukosteckdose 1x Einfachschukosteckdose für die Waschmaschine |

| | |
|--|---|
| Zimmer: | 1x Deckenauslass mit Ausschalter 4x Einfachschukosteckdose (bzw. 1x Doppel- & 2x Einfachsteckdose) 1x Leerrohr für Schwachstrom 1x Rauchwarnmelder |
| Abstellraum (Obergeschoß): | 1x Deckenauslass mit Ausschalter 1x Einfachschukosteckdose |
| Kellerabgang (EG-KG): | 1x Wandauslass mit Wechselschalter |
| Kellerraum: | 1x Deckenauslass mit Ausschalter 2x Einfachschukosteckdose |
| Technikraum (KG): | 1x Deckenauslass mit Ausschalter 1x Einfachschukosteckdose Anschluss Wohnraumlüftungsgerät Zählerverteiler (Stromzähler) |
| Dach: | SAT-Anlage |
| Reihenhauszugang: | 1x Wandauslass mit Wandleuchte samt Bewegungsmelder 1x Klingeltaster |
| Terrasse/Balkon: | 1x Wandauslass mit Wandleuchte 1x Einfachschukosteckdose |
| TV: | Die TV-Versorgung erfolgt einerseits über hauseigene digitale SAT-Anlagen und andererseits über Kabelfernsehen (Anbieter KabelPlus) Achtung: Ein für die SAT-Anlage geeigneter Receiver ist vom Mieter zum Empfang der Programme selbst bereit zu stellen. Für den Empfang des Kabelfernsehens ist vom einzelnen Mieter ein Vertrag mit dem Anbieter abzuschließen und sind alle Kosten zu übernehmen |
| Telefonvorbereitung: | Für das Telefon wird ein Leerrohrsystem mit Vorspanndraht, ausgehend vom der Verteilerdose der Telekom, installiert. Achtung: Wenn ein Festnetzanschluss gewünscht wird so ist dieser vom Mieter/ von der Mieterin selbst anzumelden und sind alle Kosten zu übernehmen |
| Allgemeinbereich: | Die Beleuchtung umfasst: Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, die Beleuchtung und Stromversorgung aller Allgemeinräume im Kellergeschoß und die Außenbeleuchtung. Die Beleuchtung im Bereich der Gehwege erfolgt mittels Pollerleuchten. Das Licht im Stiegenhaus wird über einen Treppenhaus-automaten geschaltet. |
| 2.26.7. Allgemeinanlagen: Trocken, Kinderwagen- & Fahrradabstellräume: Müllräume: | befinden sich im Kellergeschoß der jeweiligen Stiege befinden sich im Kellergeschoß im Bereich der Garageneinfahrt (Lindenstraße 2) bzw. beim Garagenabgang (Feuerwehrrzufahrt) |
| PKW-Garage: | für jede Wohnung bzw. für jedes Reihenhaus ist in der Garage, die sich im Kellergeschoß der Stiegen 1-4 (Lindenstraße 4-10) befindet, ein zugeordneter PKW-Einstellplatz vorgesehen; bei Bedarf können weitere PKW-Abstellplätze im Außenbereich angemietet werden, solange verfügbar |
| Allgemein: | zu jeder Wohnung gehört ein zugeordneter Einlagerungsraum der sich im Kellergeschoß der jeweiligen Stiege befindet. Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) werden beim Hauseingang der jeweiligen Stiege angeordnet; die Briefkästen (mit Reihenhausschlüssel sperrbar) der Reihenhäuser befinden sich beim Zugang. Die Hausinformationstafel (Anschlagbrett) wird im Stiegenhaus angebracht |

2.26.8. Außenanlagen:

Eigengärten:

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

Kinderspielplatz:

im Zuge des ersten Bauabschnittes wurde zwischen der Lindenstraße 18 und dem Reihenhausblock Lindenstraße 16 ein Kleinkinderspielplatz errichtet, der mit kleinkindertauglichen Spielgeräten ausgestattet wurde; im Zuge des anstehenden Bauabschnittes wird im westlichen Liegenschaftsteil eine große Fläche als Spielplatz und Kommunikationszone eingerichtet, welche mit kleinkindertauglichen Spielgeräten sowie Sitzgelegenheiten ausgestattet wird

PKW-Stellplätze:

im Außenbereich (bei der Garagenzufahrt) werden nicht zugeordnete PKW-Abstellplätze errichtet, die im Bedarfsfall angemietet werden können, solange verfügbar.

2.27. Energieausweis

2.27.1. 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.

2.27.2. 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.

2.28. Sonderwünsche und Übergabe

Sonderwünsche der künftigen MieterInnen sind mit dem Generalunternehmer direkt zu vereinbaren und zu verrechnen. Diese dürfen aber nicht den ordentlichen Gebrauch der Wohnhausanlage und KFZ-Einstellplätze 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 bzw. die Wohnungswerberin 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 um schließenden Einbauten etc. abgeraten wird, um eine Schimmelbildung zu vermeiden.