



T 02236/405-566

Wohnen im Erlebnisort Münchendorf.

A: Architekt DI Alfred Waller | Symbolbild: Münchendorf

Neue NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie



25 Wohnungen

vom Land NÖ gefördert
Wohnzuschuss möglich
Miete mit Kaufrecht
Terrasse oder Balkon
im EG Eigengarten
Photovoltaikanlage

verkauf@nbg.at | www.nbg.at

 **NBG**
NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft



Die Niederösterreichische
Versicherung



ARCHITEKT
DIPL.-ING. ALFRED WALLER
Staatlich befugter und beideter Ziviltechniker
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



A-2401 Fischamend, Kirchenplatz 16
Tel.: o2232/787 21 Fax: o2232/787 61 Mobil: o676/356 41 81 e-mail: aw.arch@aon.at

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**Dezember 2024**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich. © NBG

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

Notruf Österreich: Feuerwehr 122 | Polizei 133 | Rettung 144

Notruf international: Euro-Notruf: 112

Objektübersicht _____ 4

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

Wohnungsinformation ____ 5 - 6

Topographie
Finanzierungsübersicht

Gesamtlageplan _____ 7

Übersichtspläne _____ 8 - 13

Übersicht Keller und Tiefgarage
Übersicht Erdgeschoss
Übersicht Obergeschoss
Systemschnitt
Ansichten

Grundrisse Wohnungen ____ 14 - 38

W1/01 14
W1/02 15
W1/03 16
W1/04 17
W1/05 18
W1/06 19
W1/07 20
W1/08 21
W1/09 22
W1/10 23
W2/01 24
W2/02 25
W2/03 26
W2/04 27
W2/05 28
W2/06 29
W2/07 30
W2/08 31
W2/09 32
W2/10 33
W2/11 34
W2/12 35
W2/13 36
W2/14 37
W2/15 38

Kosten und Finanzierung ____ 39 - 43

Finanzierung
Voraussetzung für den Erhalt

der Wohnungsförderung
Einkommen
Hauptwohnsitz
Darlehen
Förderungsdarlehen
Progressives Hypothekendarlehen
Weitere Hypothekendarlehen
Barmittel (Finanzierungsbeitrag)
Wohnzuschuss
Höhe des Wohnzuschusses
Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale
Zumutbarer Wohnungsaufwand
Verlust des Anspruches auf Subjektförderung
Information und Antragstellung

Monatliches Entgelt _____ 44 - 45

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

Baubeschreibung _____ 46 - 47

Fundamente
Decken und Wände
Dach, Fenster und Sonnenschutz
Lüftung, Heizung, Kanal und Kamin

Ausstattungsbeschreibung ____ 47 - 51

Fußböden, Decken und Wände
Türen
Terrassen, Balkon
Sanitäre Einrichtung
Elektroinstallationsausstattung
Allgemeinbereiche & Außenanlage

Energieausweis _____ 51

Wichtiger Hinweis
Rechtsnatur des Energieausweises

Sonderwünsche und Übergabe ____ 51

Objektübersicht

In 2482 Münchendorf, Hermann Hlinka Gasse 20, werden 2 Wohnhäuser mit insgesamt 25 Wohnungen (Wohnungsgröße ca. 51 – 88 m²) errichtet. Ebenso werden 47 PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage hergestellt, wobei jeder Wohnung zumindest ein Stellplatz zugeordnet wird. Die Gesamtanlage wird in Niedrigenergiebauweise samt kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet. Die Energieerzeugung für Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über Luft/Wasserwärmepumpen. Die Warmwassererzeugung erfolgt zentral in der im Kellerbereich befindlichen Technikzentrale und wird über Leitungssysteme in die Wohnungen gebracht. Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Wiener Netze. Auf dem Dach der Stiege 1 wird eine Photovoltaikanlage installiert, welche direkt in den Heizungszähler eingespeist wird. Die Überschussproduktion wird in das Netz der Wiener Netze eingespeist. Jeder Wohnung sind Freiflächen in Form von Balkon oder Terrasse zugeordnet. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über zugeteilte Gartenflächen. Alle Wohnungen können mittels Personenaufzugs vom Keller- bis ins Dachgeschoss barrierefrei erreicht werden. Der den Wohnungen zugeordnete Einlagerungsraum befindet sich im Kellergeschoss. Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sind im Erdgeschoss situiert. Ein Kleinkinderspielplatz mit Kommunikationszone wird auf der Liegenschaft errichtet.

Fertigstellung

Die Fertigstellung erfolgt bis spätestens 30.06.2026.

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt nach den Bestimmungen des NÖ

Wohnungsförderungsgesetzes – mit einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen sowie einer nicht gestützten Ausleihung und Finanzierungsbeiträgen.

Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung

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

Planung

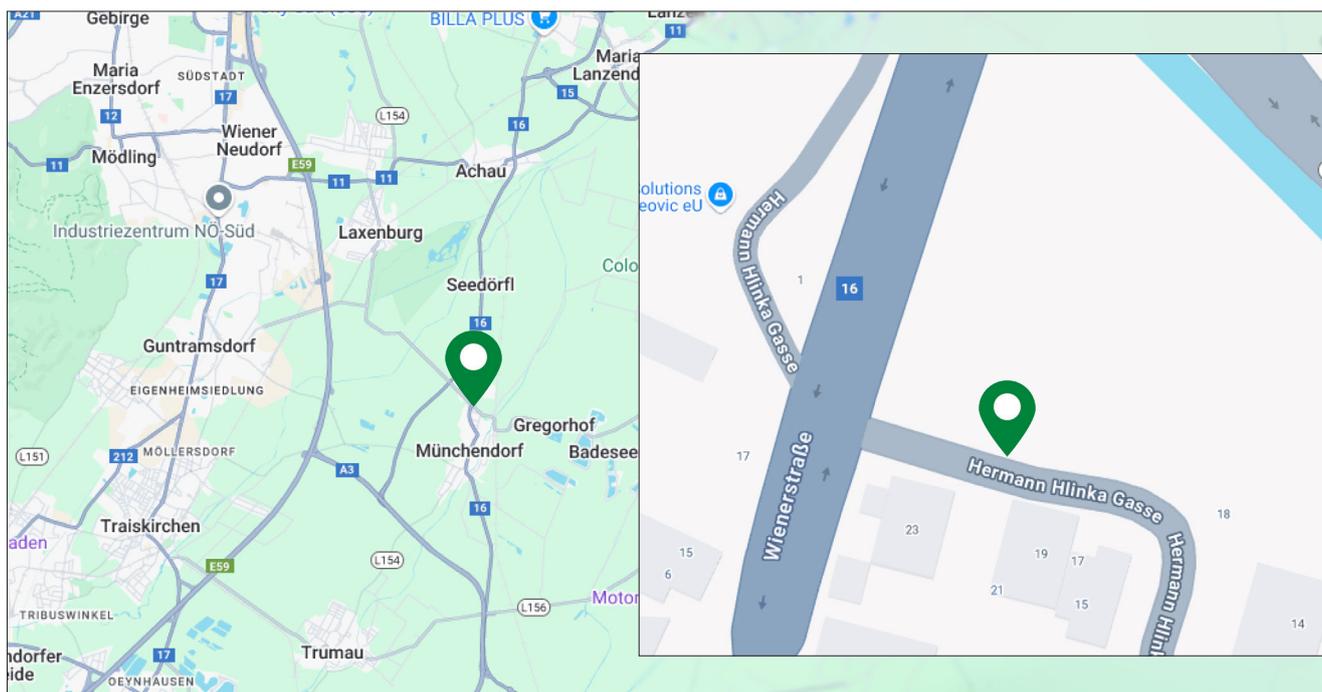
Architekt DI Alfred Waller
Kirchenplatz 16, 2401 Fischamend
T 02232 78721 | F 02232 78761
www.architektwaller.at | alfred@architektwaller.at

Generalunternehmer

SWIETELSKY AG
Zweigniederlassung Hochbau
Niederösterreich und Burgenland
Dr. Körner Straße 49, 2521 Trumau
T 02253 200 50-2254 | F 02253 200 50-2280
www.swietelsky.at | office@swietelsky.at

Information und Beratung

T 02236/405-566
verkauf@nbg.at



Kartenausschnitt © 2024 Google - Kartendaten

Wohnungsinformation

Topographie

Bauteil	Top	Raumprogramm							Wohn-nutzfläche		Nutzflächen				PKW-Stellplätze Tiefgarage
		Zimmer	Wohnküche	Bad	WC	Bad WC	Vorraum Flur	Abstellraum Schrankraum	Wohnung	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Keller	
Stiege 1															
EG	W 1/01	3	1	1	1	-	2	1	73,24	-	-	11,40	128,81	3,44	2
	W 1/02	2	1	1	1	-	1	1	51,29	-	-	11,40	35,28	3,44	2
	W 1/03	3	1	1	1	-	1	1	71,79	-	-	11,40	52,30	3,44	2
	W 1/04	3	1	1	1	-	1	1	72,86	-	-	11,40	50,78	3,44	2
	W 1/05	2	1	1	1	-	1	1	51,54	-	-	11,40	33,17	3,44	1
1. OG	W 1/06	3	1	1	1	-	2	1	73,24	-	8,24	-	-	3,44	2
	W 1/07	2	1	1	1	-	1	1	51,29	-	7,75	-	-	3,44	2
	W 1/08	3	1	1	1	-	1	1	71,78	-	8,24	-	-	3,44	2
	W 1/09	3	1	1	1	-	1	1	72,86	-	7,75	-	-	3,44	2
	W 1/10	4	1	1	1	-	1	1	88,46	-	8,24	-	-	3,44	2
Stiege 2															
EG	W 2/01	3	1	1	1	-	2	1	73,43	-	-	11,40	110,03	3,74	2
	W 2/02	2	1	1	1	-	1	1	51,29	-	-	11,40	23,51	3,74	2
	W 2/03	4	1	1	-	-	1	1	86,85	-	-	11,40	75,08	3,74	2
	W 2/04	2	1	-	-	1	1	-	57,36	-	-	11,40	38,94	3,74	2
	W 2/05	3	1	1	1	-	2	1	73,24	-	-	11,40	144,47	3,74	2
1. OG	W 2/06	3	1	1	1	-	2	1	73,43	-	7,75	-	-	3,53	2
	W 2/07	2	1	1	1	-	1	1	51,29	-	8,24	-	-	3,53	1
	W 2/08	3	1	1	1	-	1	1	72,51	-	7,75	-	-	3,53	2
	W 2/09	3	1	1	1	-	1	1	72,42	-	8,24	-	-	3,53	2
	W 2/10	3	1	1	1	-	2	1	73,24	-	7,75	-	-	3,53	2
2. OG	W 2/11	3	1	1	1	-	2	1	73,43	-	8,24	-	-	3,53	2
	W 2/12	2	1	1	1	-	1	1	51,29	-	7,75	-	-	3,53	1
	W 2/13	3	1	1	1	-	1	1	72,51	-	8,24	-	-	3,53	2
	W 2/14	3	1	1	1	-	1	1	72,42	-	7,75	-	-	3,53	2
	W 2/15	3	1	1	1	-	2	1	73,24	-	8,24	-	-	3,53	2

Finanzierungsübersicht

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutzflä- che m ²	Garten- fläche m ²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topo- grafie) ¹	Gesamt- finanzie- rungs- beitrags (Grund und Bau)	Gesamtdarle- hen (WBF-Dar- lehen und nicht gefördertes Hypothekardar- lehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiets- inkl. Betriebs- kosten, EVB, USt, Verw. kosten ²	voraussichtl. mtl. Kosten je Garage ca.	bereits vermie- tet
NBG	W 1/01	73,24	129	€ 320.661,29	€ 73.936,85	€ 246.724,44	€ 867,96	€ 35,00	
NBG	W 1/02	51,29	35	€ 232.567,53	€ 56.831,85	€ 175.735,68	€ 624,31	€ 35,00	
NBG	W 1/03	71,79	52	€ 299.518,79	€ 63.136,89	€ 236.381,90	€ 821,61	€ 35,00	
WS	W 1/04	72,86	51	€ 303.042,54	€ 63.484,42	€ 239.558,12	€ 831,83	€ 35,00	
NBG	W 1/05	51,54	33	€ 214.948,78	€ 45.274,72	€ 169.674,06	€ 600,31	€ 35,00	
NBG	W 1/06	73,24		€ 310.090,03	€ 67.265,59	€ 242.824,44	€ 842,62	€ 35,00	
NBG	W 1/07	51,29		€ 229.043,78	€ 54.608,10	€ 174.435,68	€ 616,75	€ 35,00	
WS	W 1/08	71,78		€ 306.566,29	€ 67.601,91	€ 238.964,38	€ 831,43	€ 35,00	
NBG	W 1/09	72,86		€ 303.042,54	€ 63.484,42	€ 239.558,12	€ 831,83	€ 35,00	
NBG	W 1/10	88,46		€ 359.422,54	€ 86.544,62	€ 272.877,92	€ 973,57	€ 35,00	
NBG	W 2/01	73,43	110	€ 320.661,29	€ 73.603,69	€ 247.057,60	€ 868,43	€ 35,00	
WS	W 2/02	51,29	24	€ 229.043,78	€ 54.608,10	€ 174.435,68	€ 616,75	€ 35,00	
NBG	W 2/03	86,85	75	€ 359.422,54	€ 86.544,62	€ 272.877,92	€ 972,50	€ 35,00	
NBG	W 2/04	57,36	39	€ 243.138,78	€ 52.859,50	€ 190.279,28	€ 664,71	€ 35,00	
NBG	W 2/05	73,24	145	€ 320.661,29	€ 73.936,85	€ 246.724,44	€ 870,60	€ 35,00	
WS	W 2/06	73,43		€ 303.042,54	€ 62.484,94	€ 240.557,60	€ 833,25	€ 35,00	
NBG	W 2/07	51,29		€ 207.901,28	€ 41.265,60	€ 166.635,68	€ 587,20	€ 35,00	
NBG	W 2/08	72,51		€ 306.566,29	€ 66.321,89	€ 240.244,40	€ 835,89	€ 35,00	
NBG	W 2/09	72,42		€ 303.042,54	€ 64.255,94	€ 238.786,60	€ 828,08	€ 35,00	
WS	W 2/10	73,24		€ 303.042,54	€ 62.818,10	€ 240.224,44	€ 832,76	€ 35,00	
NBG	W 2/11	73,43		€ 320.661,29	€ 73.603,69	€ 247.057,60	€ 868,43	€ 35,00	
NBG	W 2/12	51,29		€ 218.472,52	€ 47.936,84	€ 170.535,68	€ 609,88	€ 35,00	
NBG	W 2/13	72,51		€ 317.137,54	€ 72.993,14	€ 244.144,40	€ 858,57	€ 35,00	
WS	W 2/14	72,42		€ 317.137,54	€ 73.150,94	€ 243.986,60	€ 858,36	€ 35,00	
NBG	W 2/15	73,24		€ 324.185,04	€ 76.160,60	€ 248.024,44	€ 872,89	€ 35,00	

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

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



NÖ Wohnservice (WS)

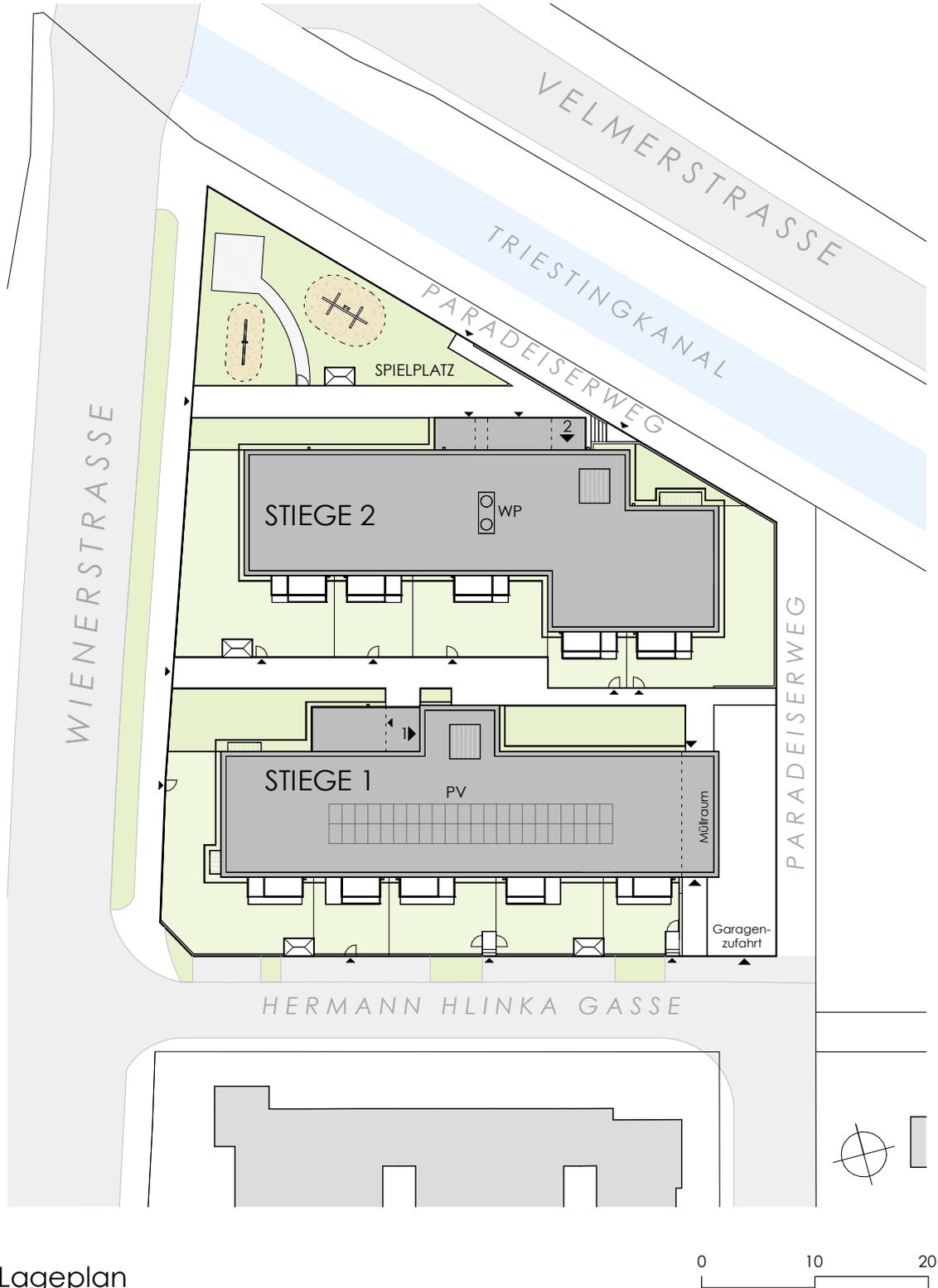
Tel: 02742/22133 | www.noee-wohnservice.at

Wichtiger Hinweis zu den Plänen

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

Übersichtspläne

Gesamtlageplan



Lageplan

0 10 20

Übersicht Keller / Tiefgarage



Übersicht Erdgeschoss

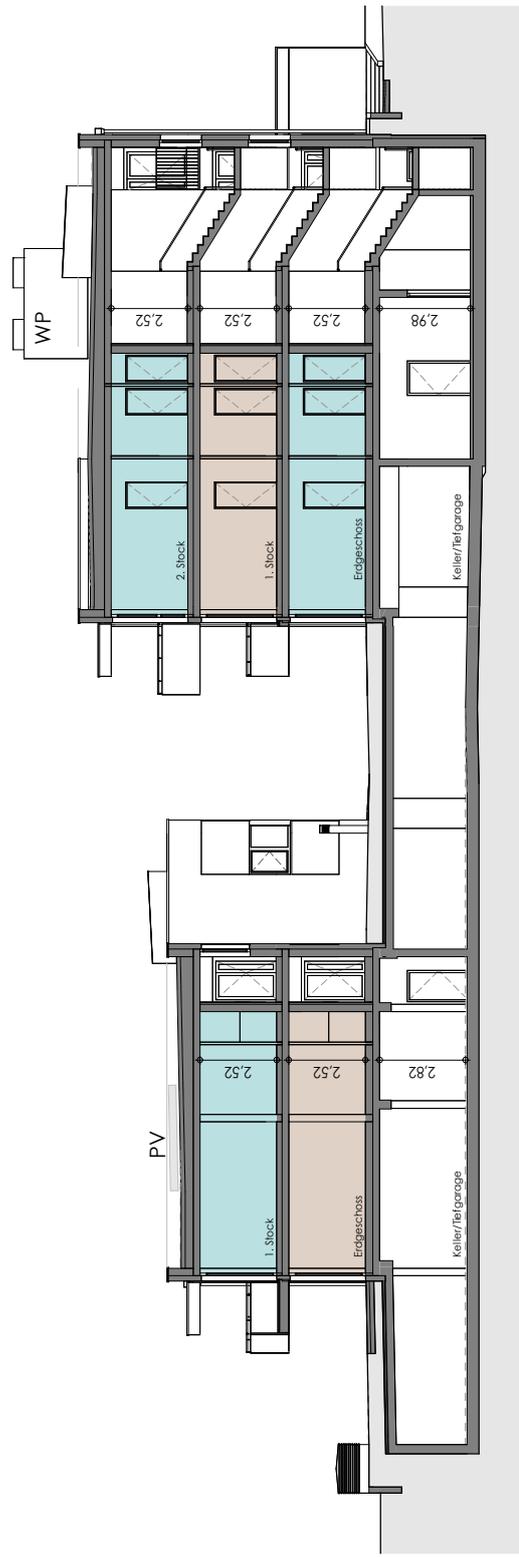


Übersicht Obergeschoß 1



Übersicht Obergeschoß 2





Schnitt durch Tiefgarage



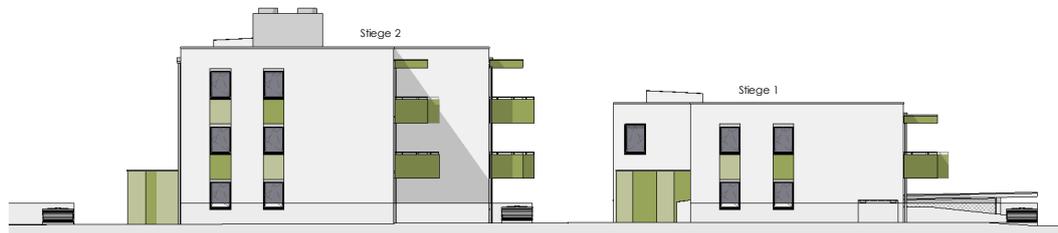
Ansicht Nord - Stiege 1



Ansicht Süd - Stiege 1



Ansicht Ost - durch Tiefgaragenabfahrt



Ansicht West - Wienerstraße



Ansicht Nord - Stiege 2



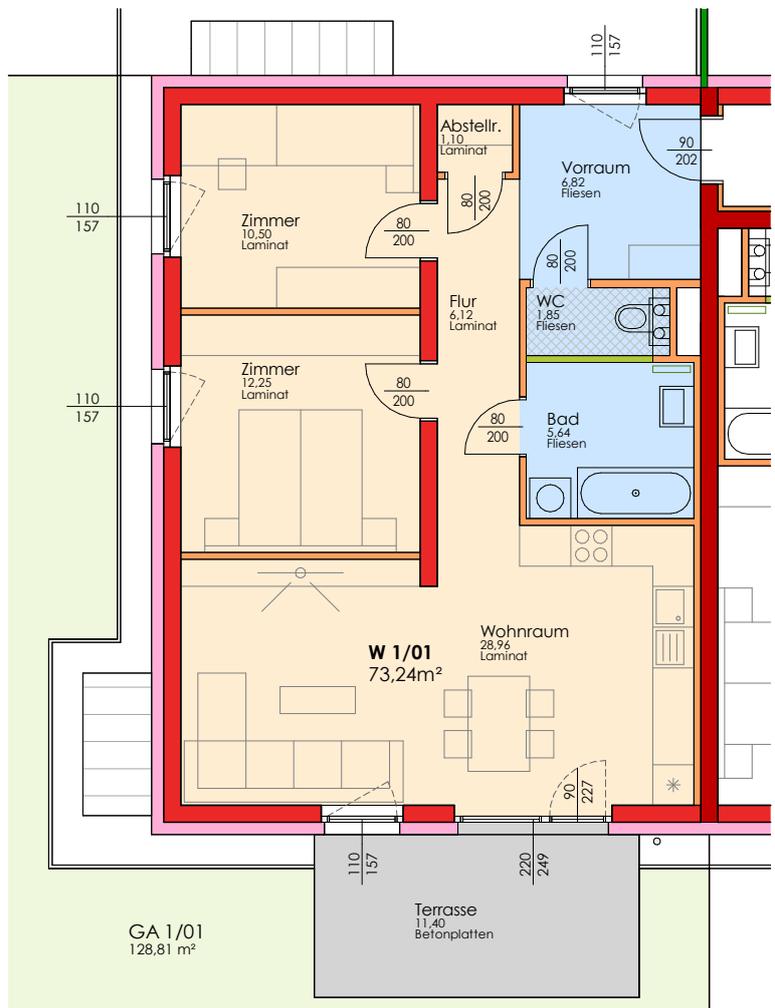
Ansicht Süd - Stiege 2

Grundrisse Wohnungen

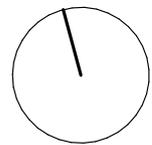
W 1/01

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche 73,24 m²
 Eigengarten 128,81 m²
 Terrasse 11,40 m²
 Einlagerungsraum 3,44 m²
 KFZ-Stellplatz 2 Stk.



- | | |
|------------------|-----------------------------------|
| Laminat | Ziegel |
| Fliesen | Ziegel Schallschutz |
| Betonplatten | Gipskarton |
| abgehängte Decke | rückbaub. Wand (Barrierefreiheit) |
| | Wärmedämmung |

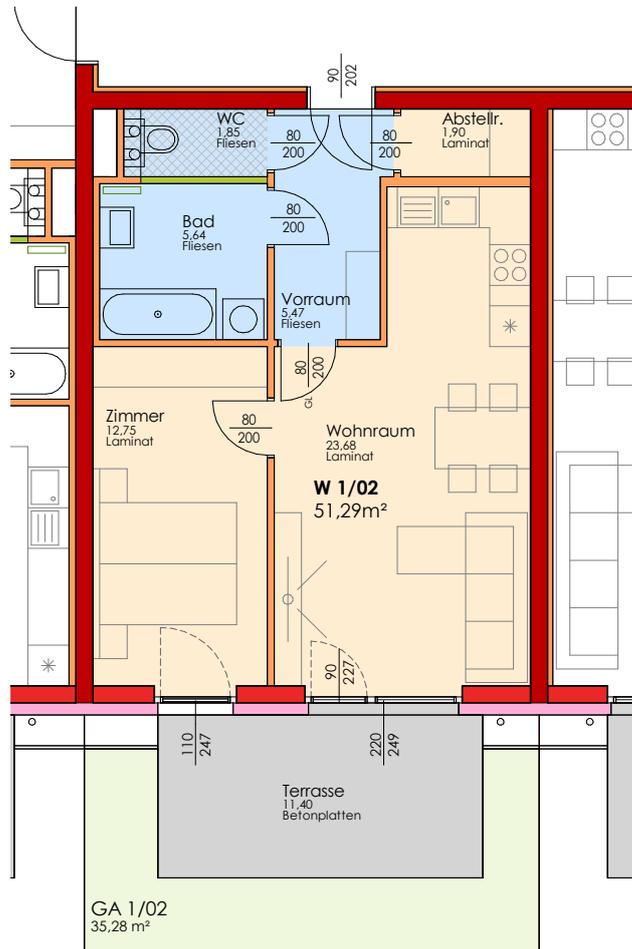


© NBG | Objekt NBG 434 | München | Hermann Hlinka Gasse 20 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Dezember 2024

W 1/02

Erdgeschoß

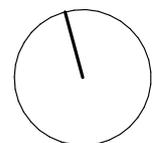
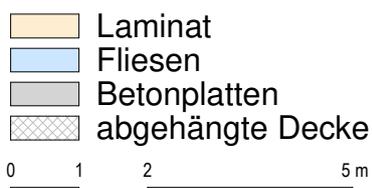
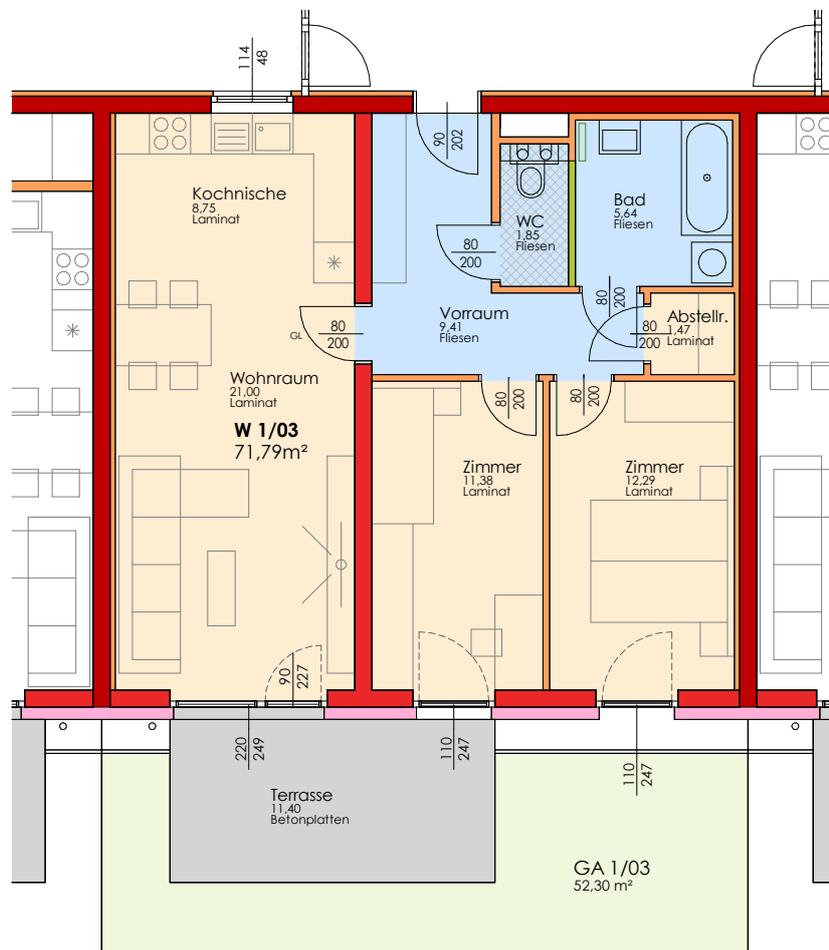
Wohnnutzfläche	51,29 m ²
Eigengarten	35,28 m ²
Terrasse	11,40 m ²
Einlagerungsraum	3,44 m ²
KFZ-Stellplatz	2 Stk.



W 1/03

Erdgeschoß

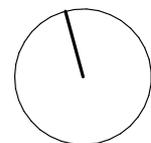
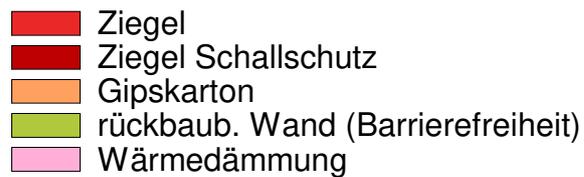
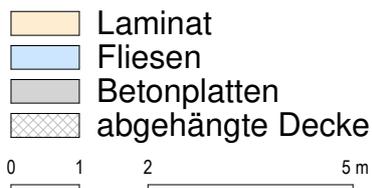
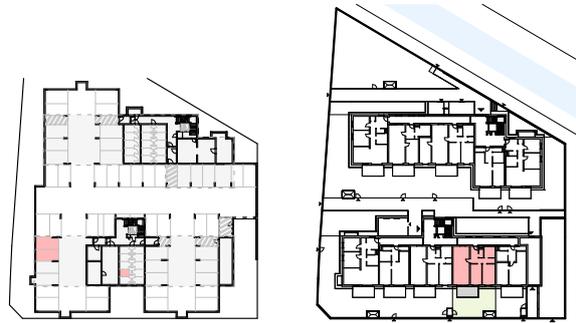
Wohnnutzfläche	71,79 m ²
Eigengarten	52,30 m ²
Terrasse	11,40 m ²
Einlagerungsraum	3,44 m ²
KFZ-Stellplatz	2 Stk.



W 1/04

Erdgeschoß

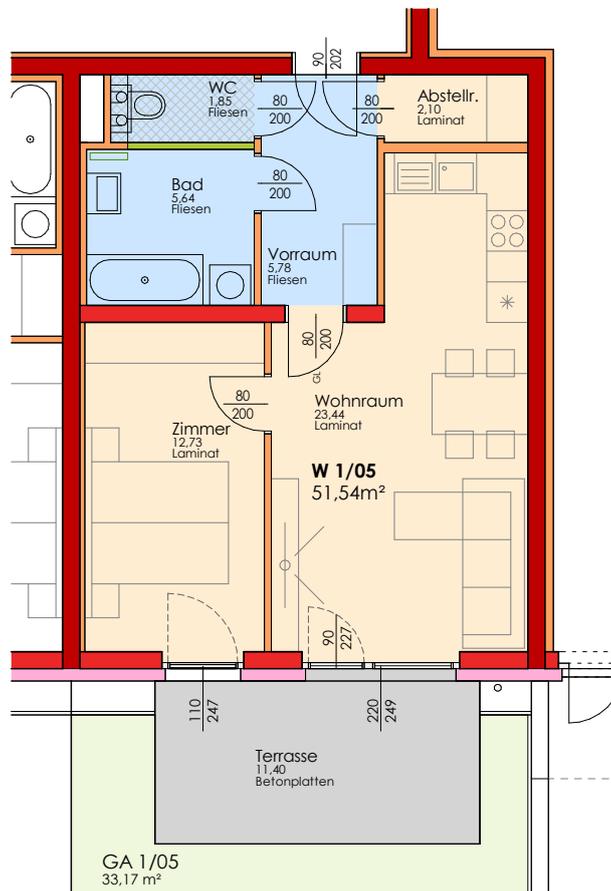
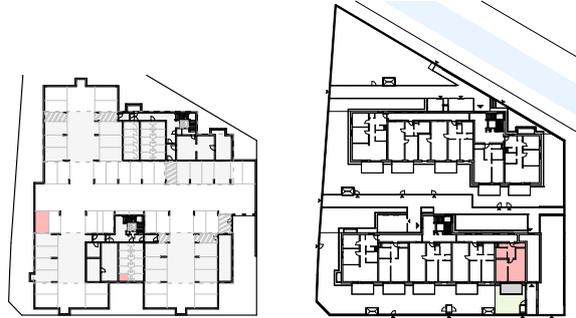
Wohnnutzfläche	72,86 m ²
Eigengarten	50,78 m ²
Terrasse	11,40 m ²
Einlagerungsraum	3,44 m ²
KFZ-Stellplatz	2 Stk.



W 1/05

Erdgeschoß

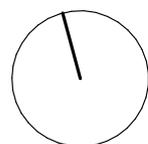
Wohnnutzfläche	51,54 m ²
Eigengarten	33,17 m ²
Terrasse	11,40 m ²
Einlagerungsraum	3,44 m ²
KFZ-Stellplatz	1 Stk.



- Laminat
- Fliesen
- Betonplatten
- abgehängte Decke

0 1 2 5 m

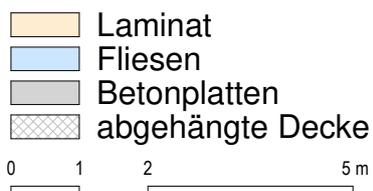
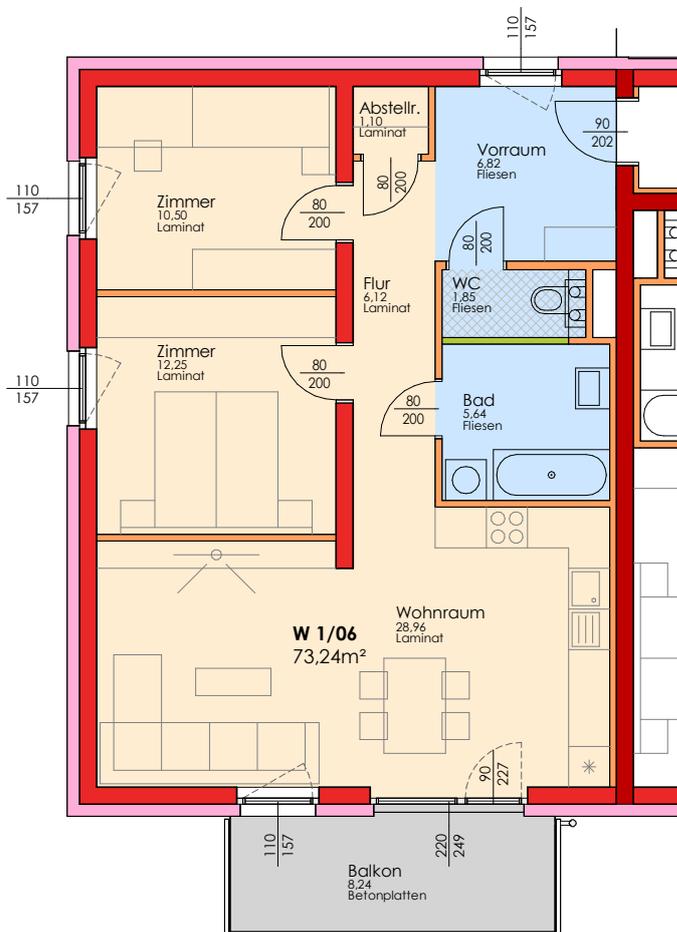
- Ziegel
- Ziegel Schallschutz
- Gipskarton
- rückbaub. Wand (Barrierefreiheit)
- Wärmedämmung



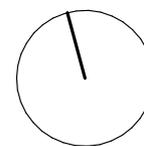
W 1/06

Obergeschoß 1

Wohnnutzfläche 73,24 m²
 Balkon 8,24 m²
 Einlagerungsraum 3,44 m²
 KFZ-Stellplatz 2 Stk.



- Ziegel
- Ziegel Schallschutz
- Gipskarton
- rückbaub. Wand (Barrierefreiheit)
- Wärmedämmung

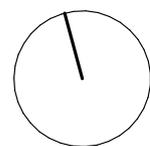
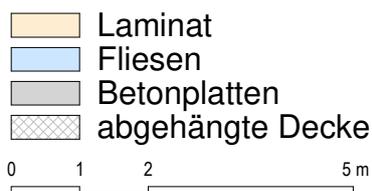
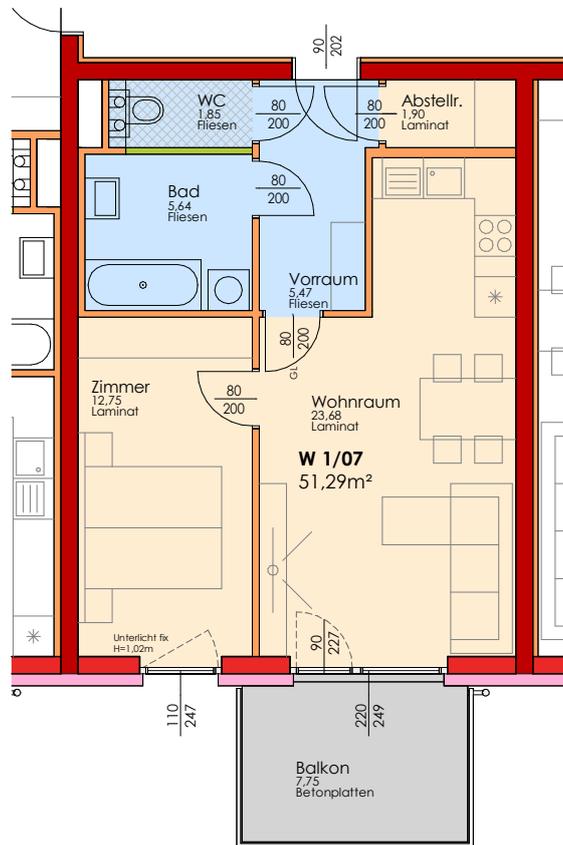


W 1/07

Obergeschoß 1

Wohnnutzfläche
Balkon
Einlagerungsraum
KFZ-Stellplatz

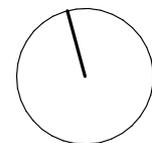
51,29 m²
7,75 m²
3,44 m²
2 Stk.



W 1/08

Obergeschoß 1

Wohnnutzfläche	71,78 m ²
Balkon	8,24 m ²
Einlagerungsraum	3,44 m ²
KFZ-Stellplatz	2 Stk.



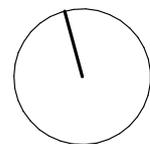
W 1/09

Obergeschoß 1

Wohnnutzfläche 72,86 m²
 Balkon 7,75 m²
 Einlagerungsraum 3,44 m²
 KFZ-Stellplatz 2 Stk.



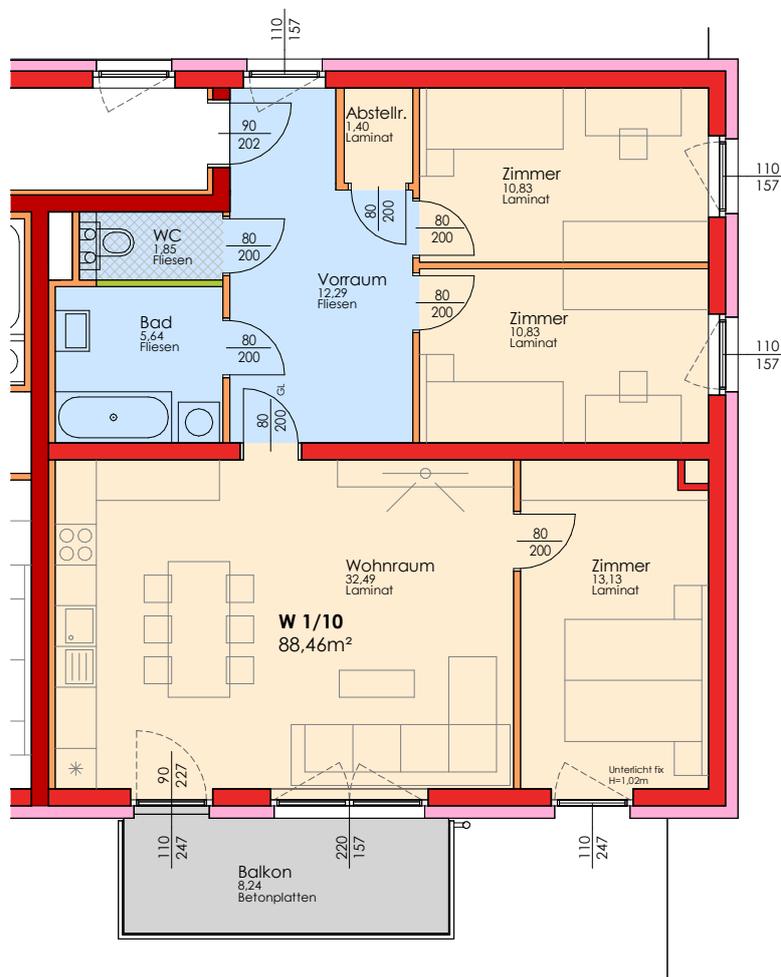
- | | |
|--|---|
|  Laminat |  Ziegel |
|  Fliesen |  Ziegel Schallschutz |
|  Betonplatten |  Gipskarton |
|  abgehängte Decke |  rückbaub. Wand (Barrierefreiheit) |
| |  Wärmedämmung |
- 0 1 2 5 m



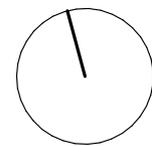
W 1/10

Obergeschoß 1

Wohnnutzfläche	88,46 m ²
Balkon	8,24 m ²
Einlagerungsraum	3,44 m ²
KFZ-Stellplatz	2 Stk.



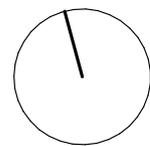
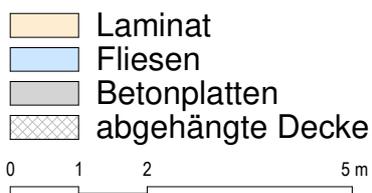
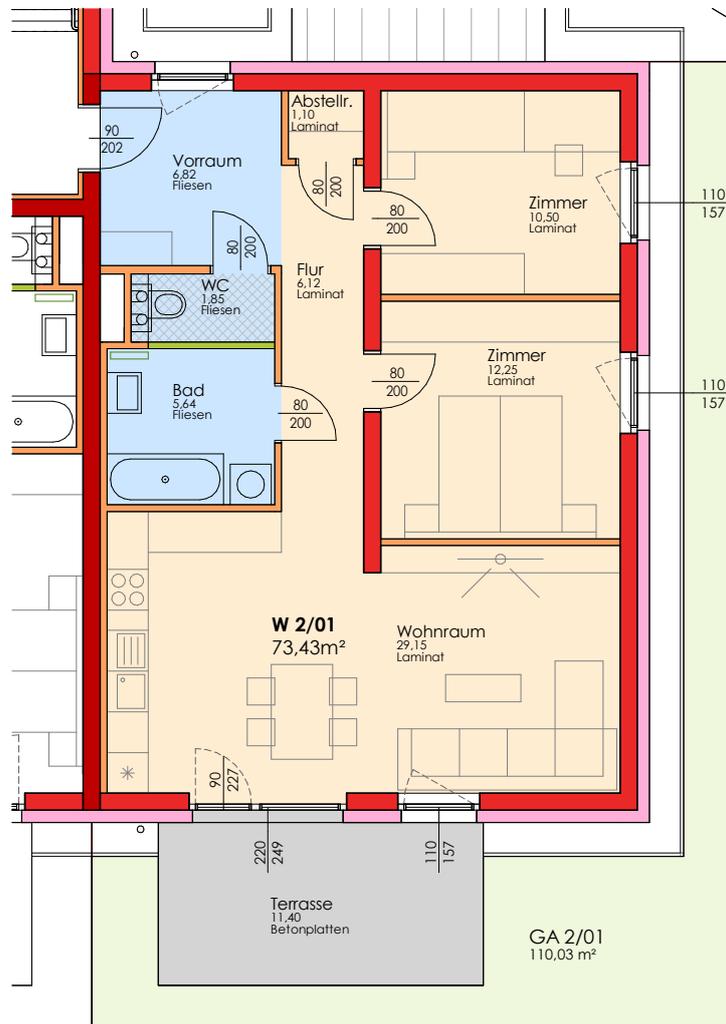
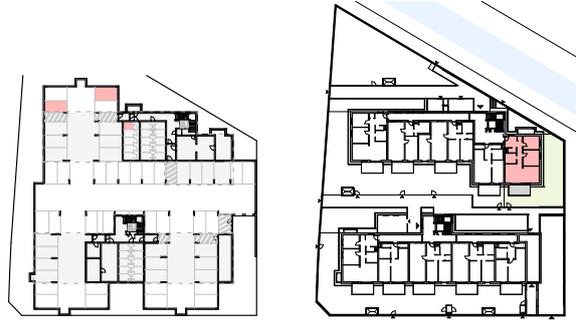
Laminat	Ziegel
Fliesen	Ziegel Schallschutz
Betonplatten	Gipskarton
abgehängte Decke	rückbaub. Wand (Barrierefreiheit)
	Wärmedämmung



W 2/01

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	73,43 m ²
Eigengarten	110,03 m ²
Terrasse	11,40 m ²
Einlagerungsraum	3,74 m ²
KFZ-Stellplatz	2 Stk.



W 2/02

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche

51,29 m²

Eigengarten

23,51 m²

Terrasse

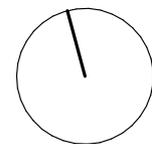
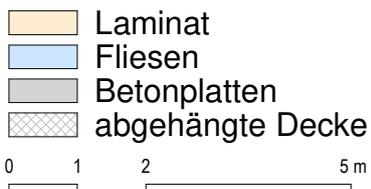
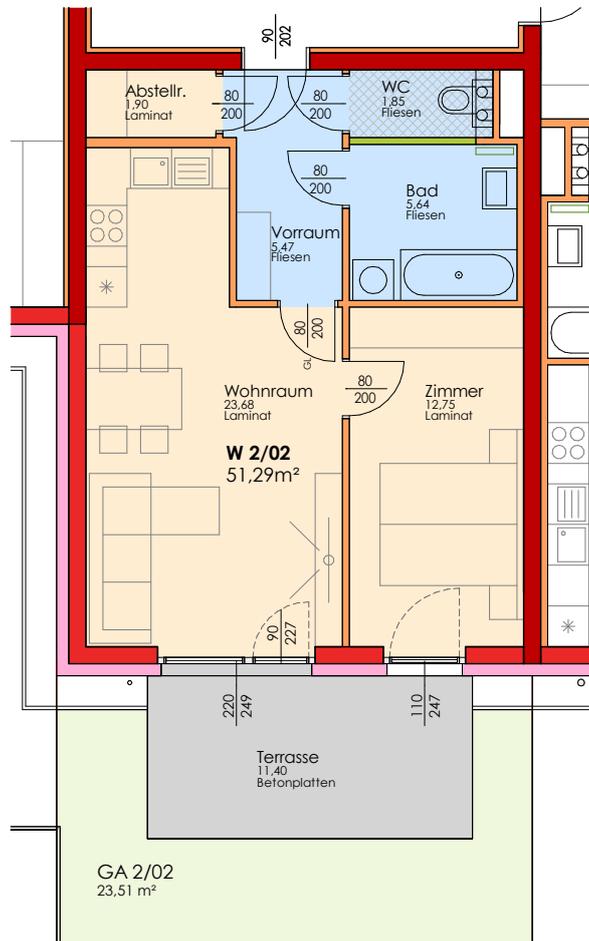
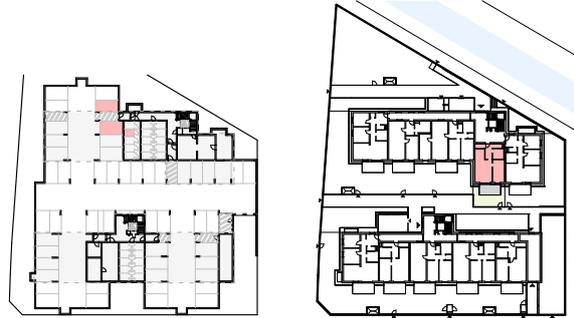
11,40 m²

Einlagerungsraum

3,74 m²

KFZ-Stellplatz

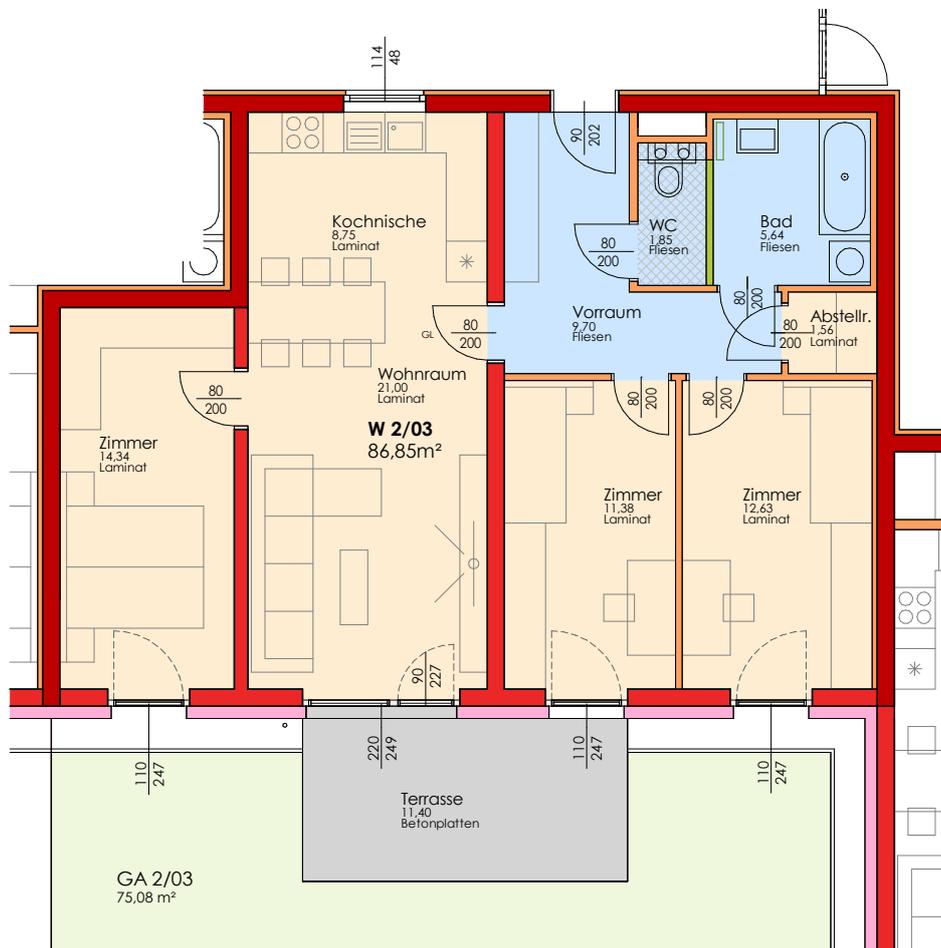
2 Stk.



W 2/03

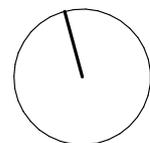
Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	86,85 m ²
Eigengarten	75,08 m ²
Terrasse	11,40 m ²
Einlagerungsraum	3,74 m ²
KFZ-Stellplatz	2 Stk.



Laminat	Ziegel
Fliesen	Ziegel Schallschutz
Betonplatten	Gipskarton
abgehängte Decke	rückbaub. Wand (Barrierefreiheit)
	Wärmedämmung

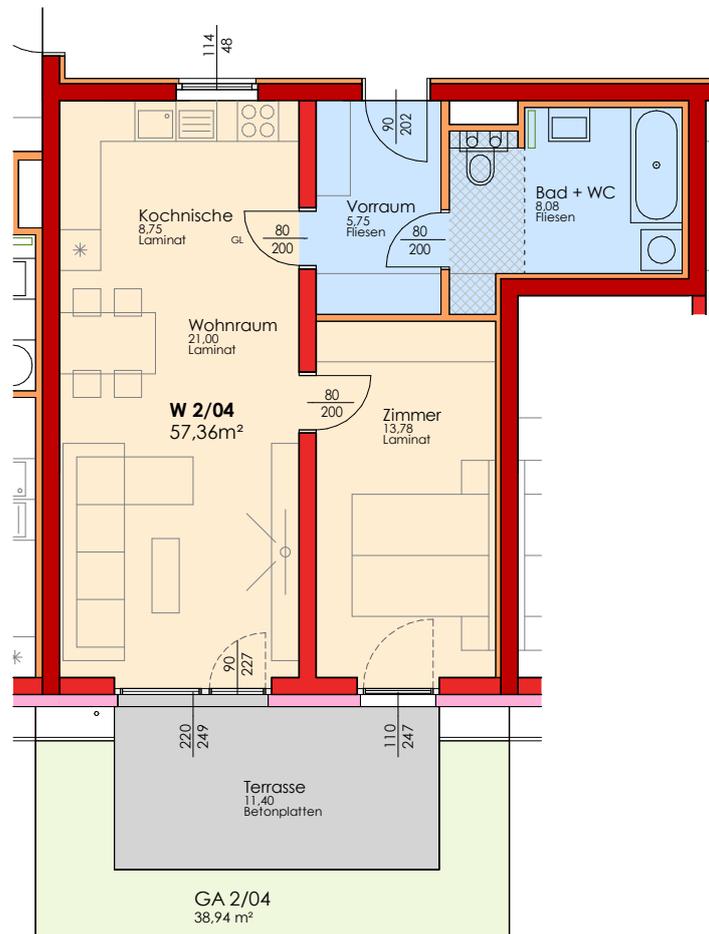
0 1 2 5 m



W 2/04

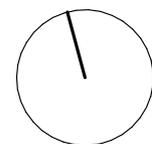
Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	57,36 m ²
Eigengarten	38,94 m ²
Terrasse	11,40 m ²
Einlagerungsraum	3,74 m ²
KFZ-Stellplatz	2 Stk.



Laminat	Ziegel
Fliesen	Ziegel Schallschutz
Betonplatten	Gipskarton
abgehängte Decke	rückbaub. Wand (Barrierefreiheit)
	Wärmedämmung

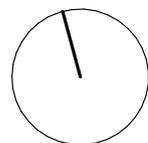
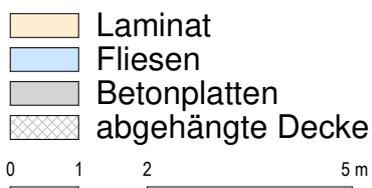
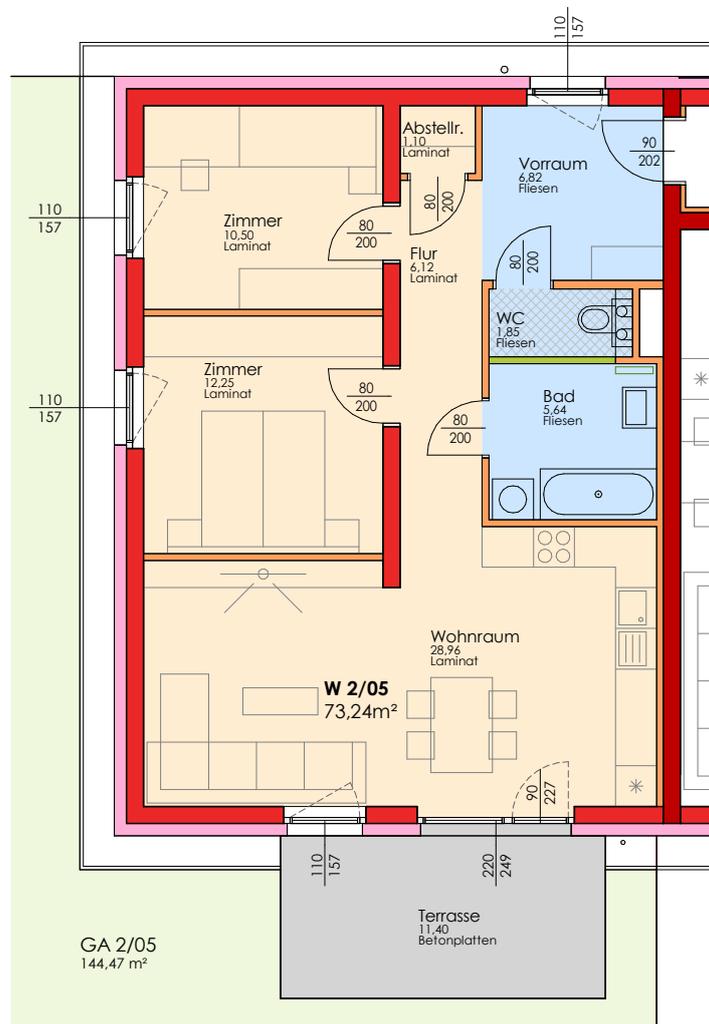
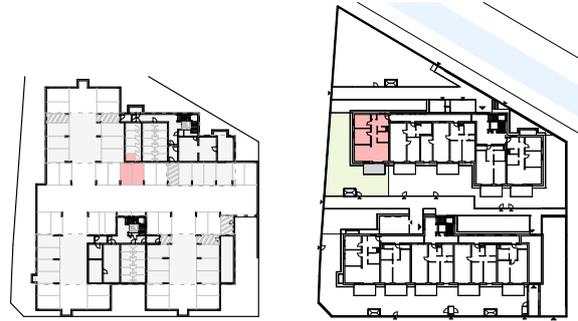
0 1 2 5 m



W 2/05

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	73,24 m ²
Eigengarten	144,47 m ²
Terrasse	11,40 m ²
Einlagerungsraum	3,74 m ²
KFZ-Stellplatz	2 Stk.



W 2/06

Obergeschoß 1

Wohnnutzfläche

73,43 m²

Balkon

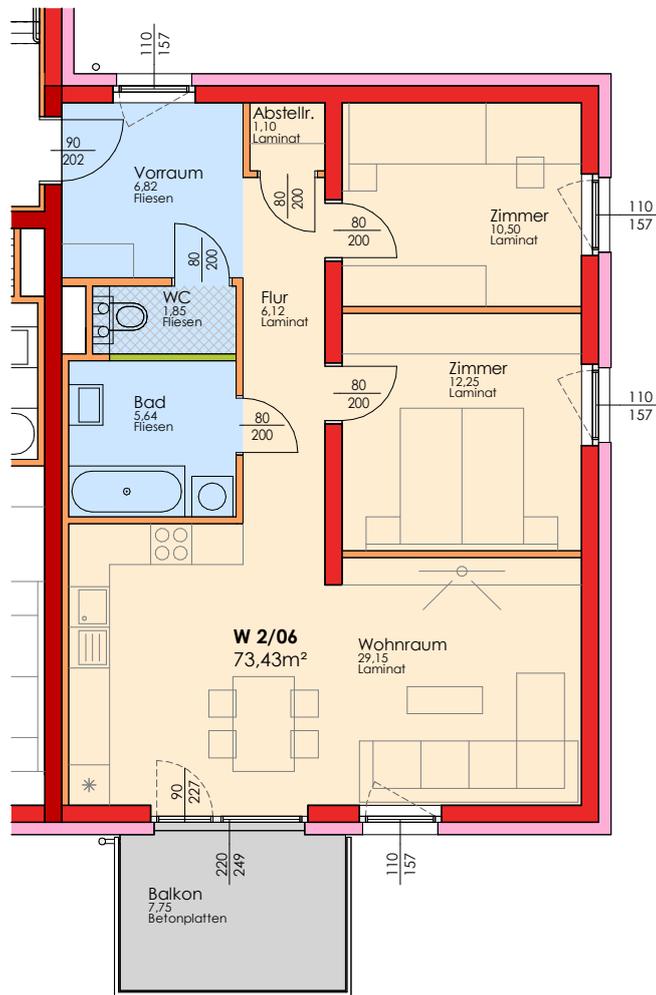
7,75 m²

Einlagerungsraum

3,53 m²

KFZ-Stellplatz

2 Stk.



W 2/07

Obergeschoß 1

Wohnnutzfläche

51,29 m²

Balkon

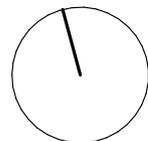
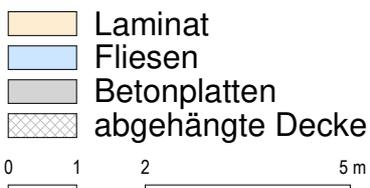
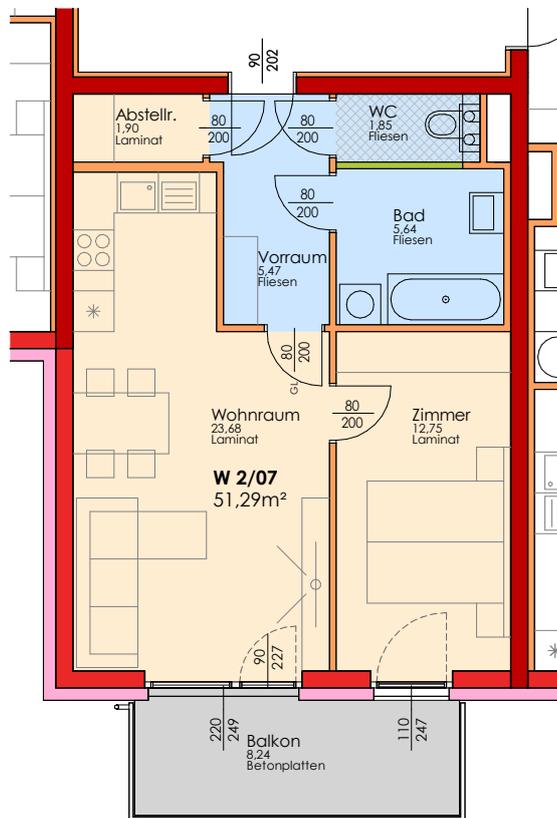
8,24 m²

Einlagerungsraum

3,53 m²

KFZ-Stellplatz

1 Stk.



W 2/08

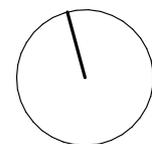
Obergeschoß 1

Wohnnutzfläche 72,51 m²
 Balkon 7,75 m²
 Einlagerungsraum 3,53 m²
 KFZ-Stellplatz 2 Stk.



- | | |
|--|---|
|  Laminat |  Ziegel |
|  Fliesen |  Ziegel Schallschutz |
|  Betonplatten |  Gipskarton |
|  abgehängte Decke |  rückbaub. Wand (Barrierefreiheit) |
| |  Wärmedämmung |

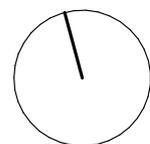
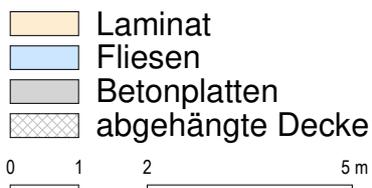
0 1 2 5 m



W 2/09

Obergeschoß 1

Wohnnutzfläche 72,42 m²
 Balkon 8,24 m²
 Einlagerungsraum 3,53 m²
 KFZ-Stellplatz 2 Stk.

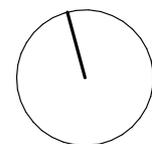
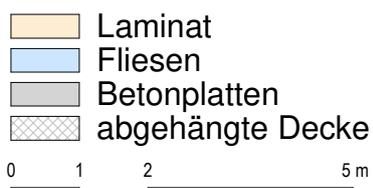
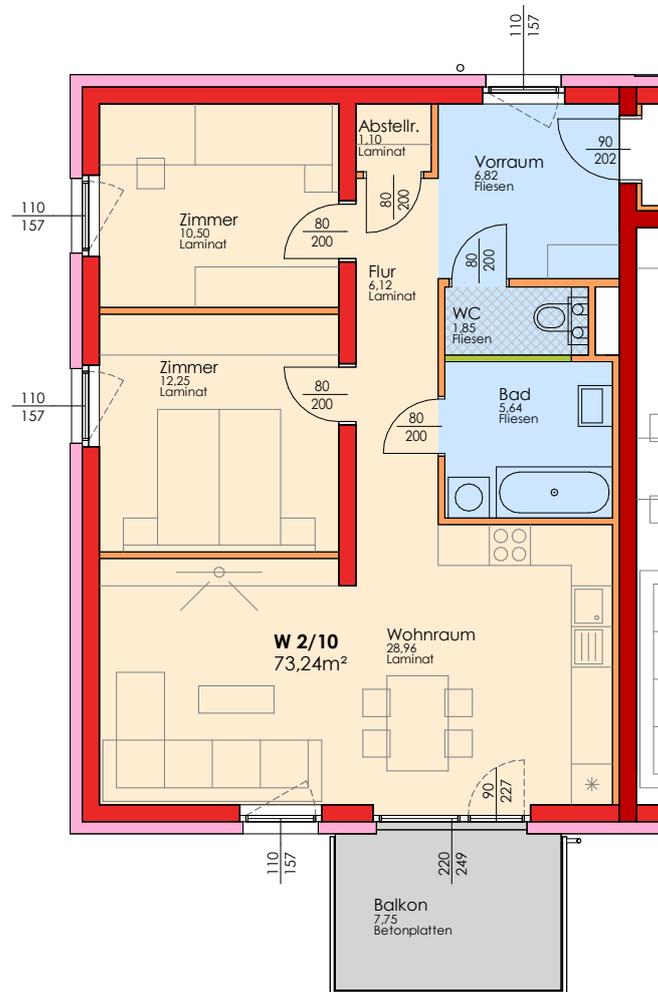


W 2/10

Obergeschoß 1

Wohnnutzfläche
Balkon
Einlagerungsraum
KFZ-Stellplatz

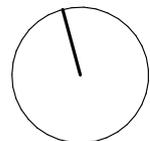
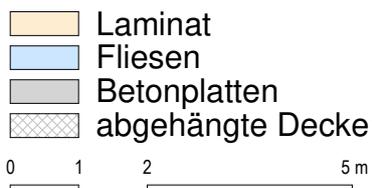
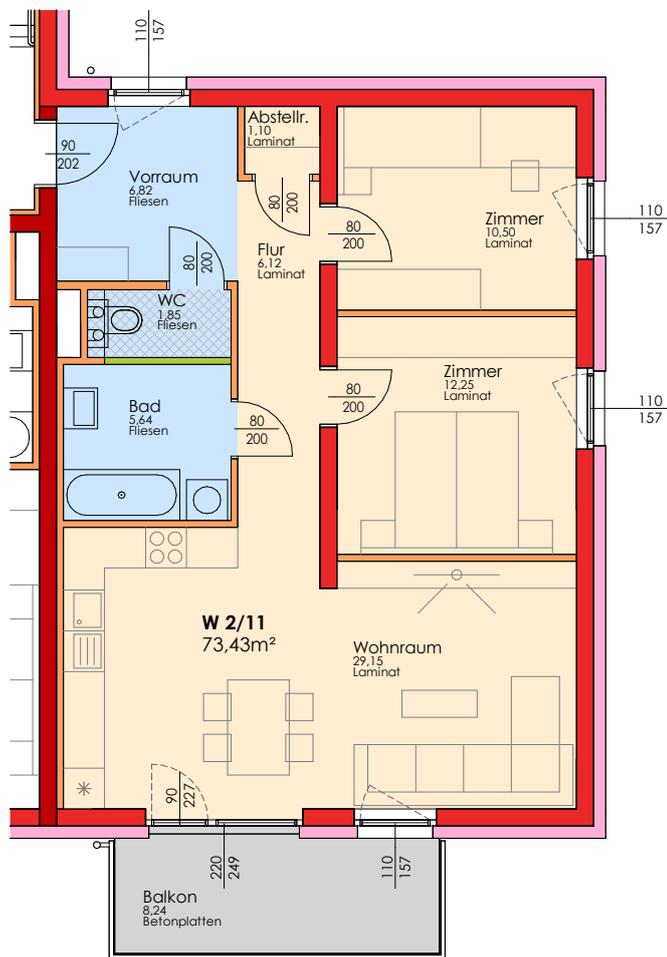
73,24 m²
7,75 m²
3,53 m²
2 Stk.



W 2/11

Obergeschoß 2

Wohnnutzfläche 73,43 m²
 Balkon 8,24 m²
 Einlagerungsraum 3,53 m²
 KFZ-Stellplatz 2 Stk.

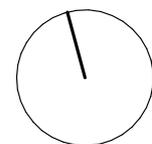
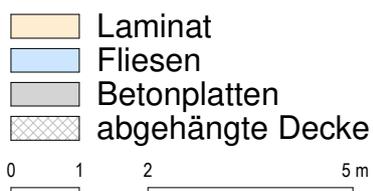
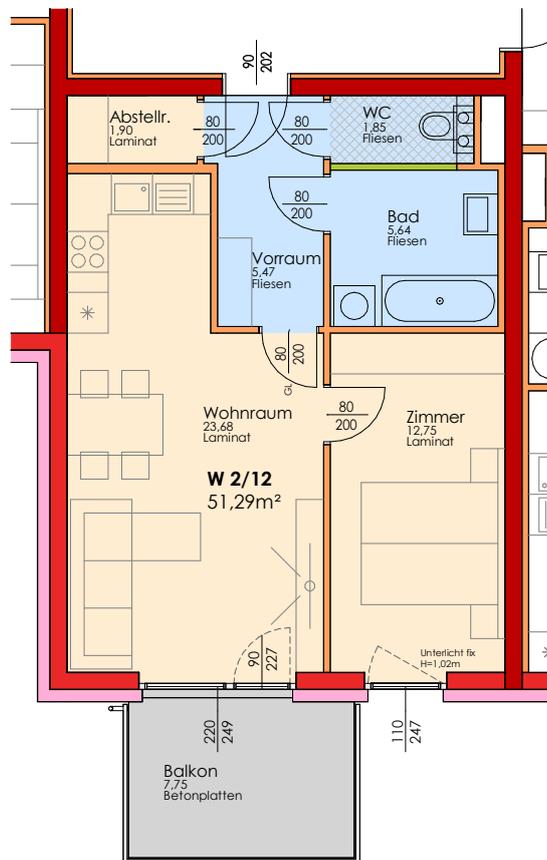


W 2/12

Obergeschoß 2

Wohnnutzfläche
Balkon
Einlagerungsraum
KFZ-Stellplatz

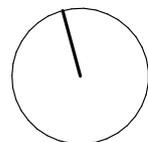
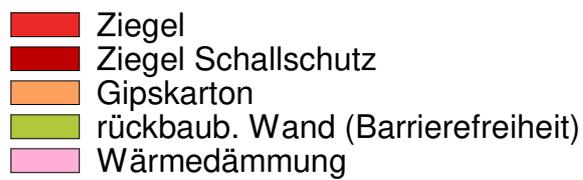
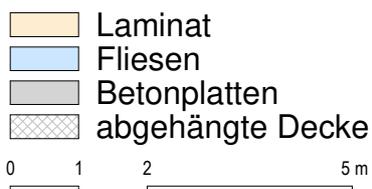
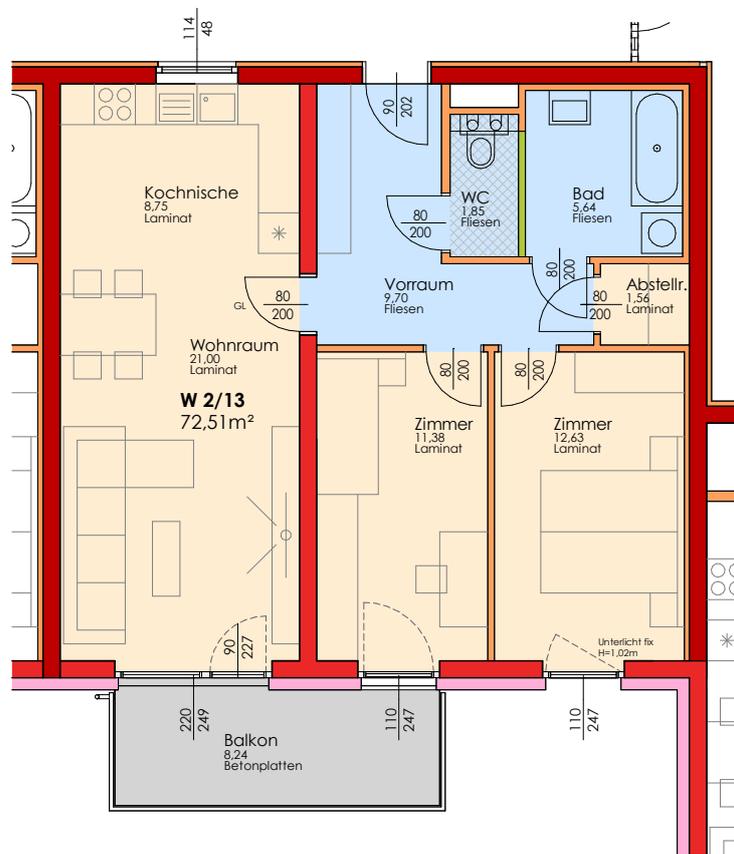
51,29 m²
7,75 m²
3,53 m²
1 Stk.



W 2/13

Obergeschoß 2

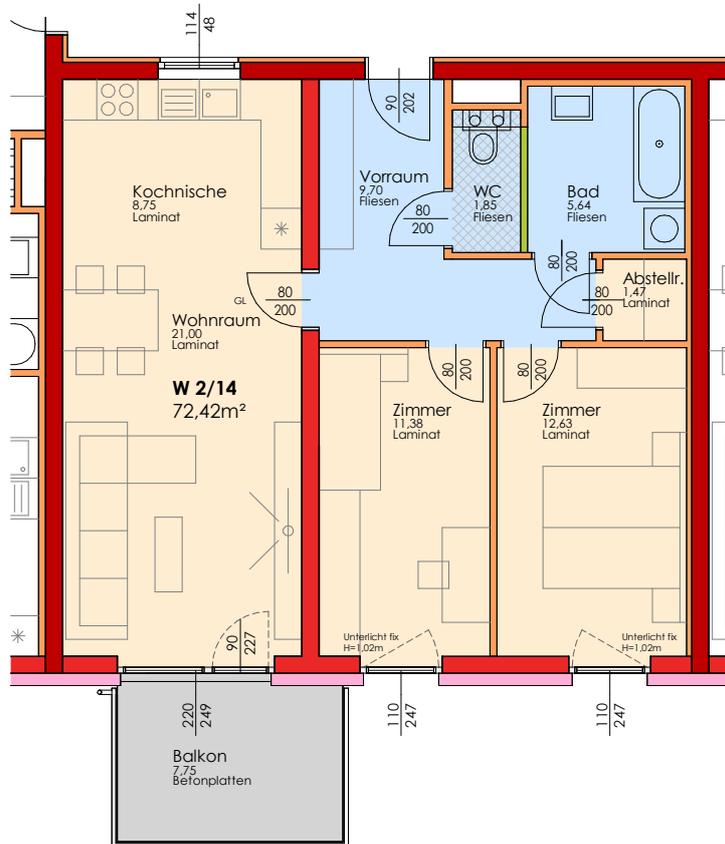
Wohnnutzfläche 72,51 m²
 Balkon 8,24 m²
 Einlagerungsraum 3,53 m²
 KFZ-Stellplatz 2 Stk.



W 2/14

Obergeschoß 2

Wohnnutzfläche 72,42 m²
 Balkon 7,75 m²
 Einlagerungsraum 3,53 m²
 KFZ-Stellplatz 2 Stk.

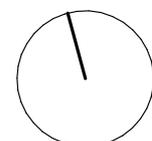
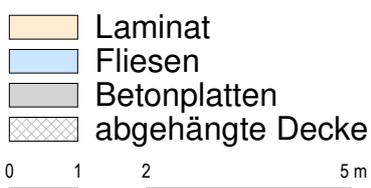
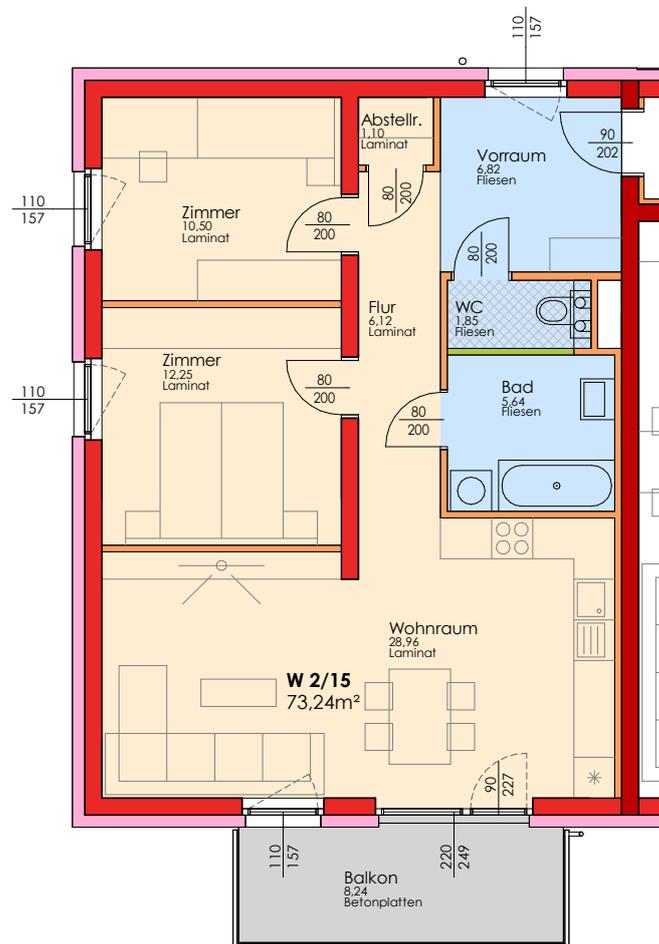


W 2/15

Obergeschoß 2

Wohnnutzfläche
Balkon
Einlagerungsraum
KFZ-Stellplatz

73,24 m²
8,24 m²
3,53 m²
2 Stk.



Kosten und Finanzierung

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

Finanzierung

Die Finanzierung der Wohneinheiten erfolgt mit einem Förderungsdarlehen, einem progressiven Hypothekendarlehen oder Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung mit Zuschuss, einen nicht geförderten Hypothekendarlehen und Barmittel (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter. Die Sicherungspflicht gemäß Bauträgervertragsgesetz 2008 erfolgt entsprechend BTVG § 7 Abs.6 Z 3.

Der Mieter hat vor der Fertigstellung des Vertragsgegenstandes vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als € 150,00/m² Nutzfläche (§ 2 Abs 7 und § 7 WEG 2002) an die Vermieterin zu leisten, weshalb auf diesen Mietvertrag das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) Anwendung findet.

Die Vermieterin hat den Rechtserwerb des Mieters gegen den Verlust der von ihm auf Grund dieses Vertrages geleisteten Zahlungen mit Ausnahme von Zahlungen des Mieters für Abgaben und Steuern zu sichern (§ 7 Abs 1 BTVG). Das Land Niederösterreich hat eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt und der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband hat eine Bescheinigung ausgestellt, dass für den zuletzt erstellten Jahresabschluss der Vermieterin ein unbeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde und allfällige Rückforderungsansprüche der Erwerber aufgrund der sich aus der Bilanz ergebenden Eigenkapitalausstattung ausreichend gedeckt werden können. Allfällige Rückforderungsansprüche des Mieters werden gem. 7 Abs 6 Z 3 lit c) BTVG gesichert, wenn bis zum vereinbarten Bezugstermin der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband jährlich eine derartige Bescheinigung ausstellt.

Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung*

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

Einkommen

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

Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von **einer Person € 50.000,00 netto**, von **zwei Personen € 70.000,00 netto** und für **jede zusätzliche Person € 10.000,00 netto** nicht übersteigen (gem. § 4 Abs. 2 Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI; gültig ab 2019-10-01). 13. und 14. Monatsgehalt, sowie Abfertigungen werden nicht berücksichtigt. Als Nachweis ist der Gemeinnützigen Bauvereinigung folgendes vorzulegen:

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

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

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

* lt. NÖ WFG 2005, www.noel.gv.at

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

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

Hauptwohnsitz

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

Darlehen

Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung.

Förderbares Nominale

Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 16,00 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 110m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 40m².

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 Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3% von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.

Die Wohnungen wurden mit 110 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem nachrangigen Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales und einem degressiven Zuschuss für eine Ausleiherung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales.

Das Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich hat eine Laufzeit von 35 Jahren und einen fixen Zinssatz von 3,25 % bis 01.12.2035. Danach erfolgt eine neue Konditionsvereinbarung..

Progressives Hypothekendarlehen

Der Zuschuss zu einer Ausleiherung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung wird auf 20 Jahre gewährt und in jedem Jahr vom ursprünglich gewährten förderbaren Nominale (50 %) berechnet. Der im Rahmen des Förderverfahrens für das förderbare Objekt gewährte prozentuelle Zuschuss wird jährlich um 10 % gegenüber dem Vorjahr reduziert.

Die Höhe des degressiven Zuschusses wird jährlich im Dezember für die Zusicherungen des kommenden Jahres ermittelt. Referenzwert ist die UDRB (Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen), die auf der Homepage der OeNB veröffentlicht wird. Die Ermittlung des Referenzwertes erfolgt im Dezember des laufenden Jahres als Durchschnitt der vorangegangenen 12 Monatsdurchschnittswerte. Der so ermittelte Referenzwert erhöht um einen banküblichen Margenaufschlag von 1 % stellt die Basis für die Festlegung des Zinssatzes für die Zusicherungen des folgenden Kalenderjahres dar und beträgt im Jahr 2024 4,5 % bzw. danach höchstens 4,5 %. Der wie oben dargestellt ermittelte Referenzwert (ØUDRB 12 Monate) wird kaufmännisch auf das nächste halbe Prozent aufgerundet.

Um die Förderbarkeit der Ausleiherung oder des Eigenmitteleinsatzes einer gemeinnützigen Bauvereinigung für den Zuschuss

zu erlangen, muss die Ausleihung oder der Eigenmitteleinsatz eine Mindestlaufzeit von 35 Jahren aufweisen und die Rückführung der Ausleihung oder des Eigenmitteleinsatzes muss in progressiv ansteigenden Raten erfolgen.

Die Verwaltung der Rückzahlung des Förderungsdarlehens erfolgt durch die Hypo NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG.

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

Weitere Hypothekendarlehen

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

Barmittel (Finanzierungsbeitrag)

Die im Prospekt angeführten Barmittel ergeben sich aufgrund der zum Kalkulationszeitpunkt ermittelten Wohnbauförderung und Bankfinanzierung. Sie beinhalten auch die Kosten für das Zubehör der Wohnung (z.B. PKW-Einstellplatz, Hausgarten, etc.) und sind gemäß der im Mietvertrag getroffenen Vereinbarung zur Einzahlung zu bringen. Eine Verzinsung der Barmittel erfolgt nicht. Bei Auflösung des Mietvertrages hat der Mieter gemäß § 17 WGG Anspruch auf Rückerstattung der von ihm geleisteten Barmittel (Finanzierungsbeitrag), vermindert um 1% Verwohnung im Jahr.

Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)

Als finanzielle Unterstützung für die monatlichen Wohnungskosten hat das Land Niederösterreich innerhalb des „NÖ Wohnbaumodell“ den Wohnzuschuss eingerichtet. Es handelt sich hierbei um einen variablen Zuschuss, der sich nach dem Familieneinkommen und der Belastung durch Rückzahlungsverpflichtungen handelt. Das Wohnzuschuss „Modell 2009“ gilt für Nutzungsverträge (Miete-Anwartschaft-Kauf) ab 01.07.2009 im Wohnungsbau und Wohnungssanierung. Das „Modell 2009“ ist ein Zuschuss zum Wohnungsaufwand.

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- ▶ eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, 2011 und 2019 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.

Höhe des Wohnzuschusses

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

Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale

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

Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

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

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

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

Wird bei der Wohnform „Betreutes Wohnen“ oder „Begleitetes Wohnen“ ein Betreuungsgrundpaket bezahlt, erhöht sich der monatliche Wohnzuschuss bei einem zumutbaren Wohnungsaufwand

von	5%	um	€ 50,00,
von	10%	um	€ 40,00,
von	15%	um	€ 30,00.

Verlust des Anspruches auf Subjektförderung

Unbeschadet des § 7 gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung erlischt der in der Förderungsvereinbarung zuerkannte Anspruch auf Förderung nach diesem Abschnitt bei Wegfall der Voraussetzungen insbesondere wenn:

- ▶ die geförderte Wohnung veräußert oder der Mietvertrag aufgelöst wird;
- ▶ der Förderungswerber aus dem geförderten Objekt auszieht;
- ▶ ein Ansuchen auf begünstigte Darlehenstilgung eingebracht wird;
- ▶ ein Förderungs- oder Konversionsdarlehen vollständig zurückgezahlt oder gekündigt wird oder kein Zuschuss mehr geleistet wird;
- ▶ das geförderte Objekt entgegen den gesetzlichen Bestimmungen benützt wird.

Zumutbarer Wohnungsaufwand (gem. § 48 Abs. 4 NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung)	
für eine Person bei einem Jahreseinkommen	
bis € 12.800,00	0 %
bis € 14.380,00	5 %
bis € 14.740,00	7,5 %
bis € 15.100,00	10 %
bis € 15.380,00	12,5 %
bis € 16.100,00	15 %
bis € 18.550,00	17,5 %
bis € 21.000,00	20 %
ab € 21.000,01	25 %

Maximal förderbare Nutzfläche (gem. § 48 Abs. 3 NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung)	
1 Person	höchstens 50 m ²
2 Personen	höchstens 70 m ²
3 Personen	höchstens 80 m ²
4 Personen	höchstens 90 m ²
5 Personen	höchstens 105 m ²

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

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

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

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

Monatliches Entgelt

Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- ▶ Kapitaltilgung + Zinsen – Förderungsdarlehen
- ▶ Annuität (Kapitaltilgung+Zinsen abzüglich temporären Zuschuss) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten progressiven Hypothekendarlehens oder Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung
- ▶ Annuität (Kapitaltilgung+Zinsen) nicht geförderten Hypothekendarlehen
- ▶ Baurechtszins im Falle der Einräumung eines Baurechts, Zins für die zur Verfügungstellung des Baugrundstückes
- ▶ Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der Wohnungsanlage eingehoben wird
- ▶ Rücklage 2% der vorstehend angeführten Entgeltbestandteile
- ▶ Umsatzsteuer von der Miete und von 1% des Finanzierungsbeitrages pro Jahr (Verwohung)

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

Betriebskosten (Akonto)

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

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

Verwaltungskosten

Jahrespauschalbetrag für Verwaltungskosten mit 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.

Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

Annuität (Kapitaltilgung + Zinsen abzüglich Zuschuss) der zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Darlehen. Die Finanzierung der Wohnung wird wie folgt vorgenommen:

Förderungsdarlehen, progressives bezuschusstes Hypothekendarlehen und nicht gefördertes Hypothekendarlehen
WFG 2005 | NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien - letztgültige Fassung

Darlehen der Volksbank Wien AG

Die Laufzeit des geförderten bezuschussten Hypothekendarlehens, sowie das nicht geförderte Hypothekendarlehen beträgt 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019): 1. bis 10. Tilgungsjahr 3,25 % p.a. fix (danach erfolgt eine neue Konditionsvereinbarung) mit einer jährlichen Ratensteigerung von 1,5% p.a. von der jeweiligen Vorjahresannuität.

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,59 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 2,40 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 24,22 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte September 2024). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten wird noch ca. € 35,00 je PKW-Stellplatz in der Tiefgarage verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzwert-Anteile aufgeteilt.

Eigentumsübertragung - Miete mit Kaufmöglichkeit

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

Im Umsatzsteuergesetz* (gemäß § 12 Abs. 10 UStG 1995) beträgt bei Verkauf einer „Optionswohnung“ der Vorsteuerberichtszeitraum 10 Jahre. Das hat zur Folge, dass beim Erwerb der Wohnung nach 5 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 5 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.

Baubeschreibung

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

Fundamente

Fundierung: Stahlbetonplatte laut statischen Erfordernisses

Decken und Wände

Kellerwände: Außenwände: Stahlbeton 30 cm, Innenwände: Stahlbeton 25 bzw. 20 cm

Kellerabteiwände: Metalltrennwände mit entsprechender Unterkonstruktion

Außenwände EG-OG: Hochlochziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich teilweise Stahlbetonwände bzw. SBZ-Ziegelwände samt Außenwand-Wärmedämmverbundsystem (Dämmstärke 18cm)

Innenwände tragend: 20 bzw. 25 cm Hochloch- bzw. SBZ-Ziegelwände

Innenwände nicht tragend: 10 bzw. 15 cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion. Im Bereich zwischen WC und Bad ist die Zwischenwand installationsfrei, barrierefrei anpassbar ausgeführt.

Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände: Schallschutzziegel oder SBZ 25 cm mit Gipskartonvorsatzschale (in Stärke nach schalltechnischer Anforderung) bzw. wo stat. erforderlich Stahlbeton

Geschossdecken: Elementdecken mit Aufbeton bzw. STB-Ortbetondecken laut statischen Erfordernisses

Stufenanlagen: Stahlbetonlaufftreppen als Fertigteil mit Fliesen belegt

Dach, Fenster und Sonnenschutz

Dach: Flachdachkonstruktionen mit Feuchtigkeitsabdichtung entsprechend der geltenden ÖNormen samt Wärmedämmung laut Anforderung des Energieausweises hergestellt, entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Gründachaufbau ausgeführt.

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=0,6W/m²K; Uf=1,0W/m²K

Küchenfenster zum Gang: als fixverglastes Brandschutzfenster

Fensterbänke außen: Aluminiumsohlbänke weiß

Fensterbänke innen:	MAX-postforming oder Werzalith weiß
Sonnenschutz:	Die Fensterelemente in den Wohnungen werden mit außenliegenden Aufputzminirollläden mit Kurbelbetätigung, Farbe weiß, ausgestattet.
Stiegenhauseingangstüren:	Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet

Lüftung, Heizung, Kanal und Kamin

Kanal:	Schmutzwasserkanal wird in PVC ausgeführt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Regenwasser wird auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.
Lüftung:	Die Wohnungen werden mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Luftverteilung innerhalb der Wohnungen erfolgt über Kunststoffrohre bzw. Kunststoffschläuche, wobei die Leitungsführung in den Stahlbetondecken erfolgt, abgehängte Decken werden im WC und Bad (bzw. je nach Bedarf, betroffene Bereiche sind in den Plänen dargestellt) hergestellt. Die Frischluft wird in den Aufenthaltsräumen eingebracht – mit der aus der Abluft gewonnenen Wärme wird die Zuluft vermischungsfrei erwärmt. Die Absaugung der Abluft erfolgt im Bad, WC, Abstellraum und Kochnische; eine separate Entlüftung der Sanitärräume ist dadurch nicht notwendig. Die Geräte werden über dem WC an der Wand hängend montiert.
Notkamin:	Es werden keine Notkamine innerhalb der Wohnungen errichtet.
Heizung & Warmwasser:	Die Energieerzeugung für Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über Luft/Wasserwärmepumpen. Die Warmwassererzeugung erfolgt zentral in der im Kellerbereich befindlichen Technikzentrale und wird über Leitungssysteme in die Wohnungen gebracht. Die Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung beheizt, in den Bädern wird zusätzlich ein Sprossenheizkörper mit E-Heizelement installiert. Die Temperaturregelung der Fußbodenheizung erfolgt über Raumthermostate, über diese wird die Temperatur je Zimmer geregelt. Die Wärmepumpe verfügt zusätzlich über eine Kühlfunktion (Hinweis: keine Klimatisierung wie bei Klimaanlage). Die Temperatursauslegung wird seitens der Haustechnikplanung festgelegt. Der Wärmemengen- und Warmwasserverbrauch wird mittels wohnungszugeordneter Zähler erfasst und je Wohnung abgerechnet.
Stromversorgung:	Erfolgt aus dem Netz der Wiener Netze. Auf dem Dach der Stiege 1 wird eine Photovoltaikanlage installiert, welche direkt in den Heizungszähler einspeist. Die Überschussproduktion wird in das Netz der Wiener Netze eingespeist.
Kaltwasserversorgung:	Erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz. Es werden keine wohnungszugeordneten Einzelwasserzähler vorgesehen.

Ausstattungsbeschreibung

Decken und Wände

Laminatboden:	Wohnküche, Zimmer, Abstellraum: Laminatboden; Oberfläche in Holzoptik; mit passenden Sesselleisten.
---------------	--

Verfliesung:	<p>Bad: Wände bei Badewanne und Waschbecken (Format 20/40 cm, Farbe weiß matt), Höhe bis Zargenoberkante (ca. 205 cm) Boden (Format 30/60 cm, 3 Farben zur Wahl) mit Sockelleiste wo keine Wandverfliesung, restliche Wandflächen mittels Innendispersion gemalt</p> <p>WC: Boden (Format 30/60 cm, 3 Farben zur Wahl) mit Sockelleiste sowie WC-Vormauerung (Format 20/40 cm, Farbe weiß matt) mit einer Höhe von ca. 120 cm</p> <p>Vorraum: Boden (Format 30/60 cm, 3 Farben zur Wahl) mit Sockelleiste</p>
Malerei:	Decken und Wände mit Innendispersion gemalt, Farbton gebrochen weiß
Anstrich:	Im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert; im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt ausgeführt.

Türen

Wohnungseingangstüren:	<p>Türblätter glatt; Oberfläche innen weiß, außen nach Wahl AG; Sicherheitsbeschlag mit Langschilder und Einstemmschloss für Einbauzylinder, Türspion und Namensschild. Die Wohnungseingangstüren entsprechen der Einbruchwiderstandsklasse RC2.</p>
Innentüren:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß, Drückerpaar mit Rosette und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel; WC- und Badezimmertüre mit WC-Drehbeschlag

Terrasse, Balkon

Bodenbelag Terrasse:	Betonplatte ca. 50/50cm grau
----------------------	------------------------------

Sanitäre Einrichtung

WC:	Hänge-WC (Tiefspüler) mit Brille und Deckel, Unterputzpülkasten und Spültaste, Farbe weiß.
Bad:	Badewanne (Größe 170/75 cm) weiß, Wannenfüll- und Brausegarnitur Einhandbedienung; Waschtisch – weiße Keramik mit Einhandmischer; Waschmaschinenanschluss
Kochnische/Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrpülanschluss
Terrasse & Balkon:	Außenwasseranschluss mittels Kemperventil

Elektroinstallationsausstattung

Zugang:	1x Klingeltaster vor der Wohnung
Vorraum/ Flur:	1x bzw. 2x Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Taster 2x Einfachschukosteckdose

1x Gegensprechanlage mit Türöffner (Innensprechstelle)
1x kombinierter Elektro- & IT-Verteiler (Wohnungsverteiler) – wenn nicht im Abstellraum situiert
1x Leerverrohrung (Telefon/Internet/TV)
1-2x Rauchwarnmelder

WC: 1x Wandauslass mit Ausschalter
Anschluss Wohnraumlüftungsgerät

Abstellraum: 1x Wandauslass mit Ausschalter
1x Einfachschukosteckdose
1x kombinierter Elektro- & IT-Verteiler (Wohnungsverteiler) – wenn nicht im Vorraum situiert.

Bad: 1x Deckenauslass mit Serienschalter (samt Fassung & Glühbirne)
1x Wandauslass (über Waschbecken Höhe ca. 1,85m) mit Serienschalter
1x Feuchtraum (FR)-Einfachschukosteckdose
1x FR-Einfachschukosteckdose für die Waschmaschine
1x FR-Einfachschukosteckdose für E-Heizkörper
1x Bedienelement Raumthermostat Heizung

Kochnische/Küche: 1x Deckenauslass mit Ausschalter
1x Wandauslass im Arbeitsbereich
2x Doppelschukosteckdose oder
1x Doppel und 2x Einfachschukosteckdose für Arbeitsplatz
1x Einfachschukosteckdose für Kühlschrank
1x Einfachschukosteckdose für Dunstabzug
1x Einfachschukosteckdose für Geschirrspüler
1x Kraftstromanschluss E-Herd

Wohn-/Esszimmer: 1x Deckenauslass mit Wechselschalter (samt Fassung & Glühbirne) im Wohnbereich
1x Deckenauslass mit Wechselschalter im Esstischbereich
1x Ausschalter für die Außenleuchte (Balkon/Terrasse)
3x Einfachschukosteckdosen
1x Doppelschukosteckdosen
1x TV-Anschlussdose SAT
1x Telefonauslass A1
2x Leerverrohrung (Telefon/Internet/TV)
1x Bedienelement Raumthermostat Heizung
1x Bedienelement für Wohnraumlüftung
1x Rauchwarnmelder

Schlafzimmer: 1x Deckenauslass mit Ausschalter
1x Doppelschukosteckdosen
3x Einfachschukosteckdosen
1x Leerverrohrung (Telefon/Internet/TV)
1x Bedienelement Raumthermostat Heizung
1x Rauchwarnmelder

Kinderzimmer: 1x Deckenauslass mit Ausschalter
1x Doppelschukosteckdosen

	<p>2x Einfachschukosteckdosen 1x Leerverrohrung (Telefon/Internet/TV) 1x Bedienelement Raumthermostat Heizung 1x Rauchwarnmelder</p>
Terrasse/Balkon:	<p>1x Wandauslass mit Wandleuchte 1x FR-Einfachschukosteckdose</p>
Einlagerungsraum:	<p>1x Decken- bzw. Wandleuchte mit Ausschalter 1x FR-Einfachschukosteckdose</p>
TV:	<p>Die TV-Versorgung erfolgt über hauseigene digitale SAT-Anlage Astra 19,2° Achtung: Ein für die SAT-Anlage geeigneter Receiver ist vom Mieter zum Empfang der Programme selbst bereit zu stellen. Für den Empfang des Kabelfernsehens ist vom einzelnen Mieter ein Vertrag mit dem Anbieter abzuschließen und sind alle Kosten zu übernehmen.</p>
Internetvorbereitung:	<p>Internetversorgung erfolgt mittels Glasfaserverkabelung vom Gebäudeanschluss über den Wohnungsverteiler bis zur abgedeckelten Dose im Wohnzimmer; Anbieter ist A1 Telekom. Achtung: Wenn ein Anschluss gewünscht wird, so ist dieser vom Mieter selbst anzumelden und sind alle Kosten zu übernehmen.</p>
Allgemeinbereich:	<p>Die Beleuchtung umfasst: Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, die Beleuchtung und Stromversorgung aller Allgemeinräume im Kellergeschoss und die Außenbeleuchtung. Das Licht im Stiegenhaus wird über Bewegungsmelder geschaltet. Die Beleuchtung im Bereich der Gehwege erfolgt mittels Poller- bzw. Wandleuchten.</p>
<h3>Allgemeinbereiche & Außenanlagen:</h3>	
Einlagerungsraum:	<p>befinden sich im Kellergeschoss der jeweiligen Stiege. Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum zugeordnet.</p>
Fahrradabstellraum:	<p>vorgelagert im Zugangsbereich der beiden Wohnhäuser sowie im Kellergeschoss der Stiege 1 und 2.</p>
Müllraum:	<p>befindet sich im Erdgeschoss der Stiege 1.</p>
PKW-Garage:	<p>für jede Wohneinheit ist in der Tiefgarage 1-2 zugeordneter PKW-Abstellplatz vorgesehen (siehe Übersicht Garage). Eine Leerverrohrung wird für eine etwaige nachträgliche Montage einer E-Ladestation (max. 11kW pro Zählpunkt) vorgesehen. Verkabelung als Sonderwunsch möglich.</p>
Briefkasten:	<p>Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) werden beim Stiegenhauseingang der jeweiligen Stiege angeordnet.</p>
Eigengärten:	<p>Die Gartenflächen werden humusiert und begrünt.</p>

Allgemeingrünflächen:	Die Flächen werden humusiert und begrünt; teilweise erfolgt eine Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken und/oder Bäumen.
Geh- und Fahrwege:	Geh- und Fahrbereiche werden asphaltiert.

Anmerkungen

Energieausweis

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

Rechtsnatur des Energieausweises

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

Sonderwünsche und Übergabe

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

Weiters dürfen Sie den Rahmen der Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Niederösterreich sowie die Bauordnung nicht überschreiten. Im Falle des Rücktrittes ist er ursprüngliche Zustand herzustellen.

Der Wohnungswerber übernimmt eine mängelfreie Wohnung, ist sich jedoch bewusst zwecks Kostenersparnis in Kauf genommene technische Toleranzen, z.B. Haar-, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Putz- oder Spachtelungsunebenheiten sowie geringe Farbunterschiede, Oberflächenstrukturtoleranzen und dergleichen nicht als Mangel zu verstehen und daher auch nicht als Mangel zu rügen.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass bei einem Neubau die Baufeuchte durch ca. zwei Jahre anhält, sodass für diesen Zeitraum von Tapezierungen, dicht umschließenden Einbauten etc. abgeraten wird, um eine Schimmelbildung zu vermeiden.