



T 02236/405-240

Wohnen in Erlauf.

A: Mang Architekten | Symbolbild: Alte Postgasse



12 Wohnungen und fünf Reihenhäuser

vom Land NÖ gefördert
Miete mit Kaufrecht
Wohnzuschuss möglich
Balkon oder Terrasse
im EG mit Eigengarten
PKW-Abstellplätze

verkauf@nbg.at | www.nbg.at

 **NBG**
NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft



Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**September 2022**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich. © NBG

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte 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

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

Wohnungsinformation _____ 5

Topographie
Finanzierungsübersicht

Übersichtspläne _____ 7 - 15

Lageplan
Erdgeschoss
1. Obergeschoss
2. Obergeschoss
Ansichten und Schnitte

Grundrisse

Doppel- & Reihenhäuser _____ 16 - 20

Doppelhaus A	16
Doppelhaus B	17
Reihenhaus C	18
Reihenhaus D	19
Reihenhaus E	20

Grundrisse Wohnungen _____ 21 - 32

Top 01	21
Top 02	22
Top 03	23
Top 04	24
Top 05	25
Top 06	26
Top 07	27
Top 08	28
Top 09	29
Top 10	30
Top 11	31
Top 12	32

Kosten und Finanzierung _____ 33 - 37

Finanzierung
Voraussetzung für den Erhalt
der Wohnungsförderung
Einkommen
Hauptwohnsitz
Darlehen
Förderungsdarlehen
Hypothekendarlehen

Weitere Hypothekendarlehen
Barmittel (Finanzierungsbeitrag)
Wohnzuschuss
Höhe des Wohnzuschusses
Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale
Zumutbarer Wohnungsaufwand
Verlust des Anspruches auf Subjektförderung
Information und Antragstellung

Beilage B _____ 38

Monatliches Entgelt _____ 39 - 40

Miete
Betriebskosten (Akonto)
Verwaltungskosten
Kalkulationsgrundlage
Förderungsdarlehen
Darlehen der UniCredit Bank Austria AG
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie
Betriebs- und Verwaltungskosten
Eigentumsübertragung - Miete mit Kaufmöglichkeit

Baubeschreibung _____ 41 - 42

Fundamente
Decken und Wände
Dach und Fenster und Türen
Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin
Aufzugsanlagen

Ausstattungsbeschreibung _____ 42 - 45

Decken und Wände
Türen
Terrasse, Balkon
Sanitäre Einrichtung
Elektroinstallationen
Allgemeinanlagen
Außenanlagen

Energieausweis _____ 46

Wichtiger Hinweis
Rechtsnatur des Energieausweises

Sonderwünsche und Übergabe _____ 46

Objektübersicht

In 3253 Erlauf, Alte Postgasse 28, wird eine Wohnhausanlage mit zwei Doppelhäusern und drei Reihenhäusern, sowie 12 Wohnungen in Niedrigenergiebauweise mit kontrollierter Wohnraumlüftung und Wärmerückgewinnung errichtet. Die Beheizung der gesamten Anlage sowie die Erwärmung des Gebrauchswarmwassers erfolgt über eine Fernwärmeversorgung. Die Übergabestation ist im Technikraum der Wohnhausanlage situiert. Die Wärmeversorgung wird ganzjährig gewährleistet, die Vorlauftemperatur ist witterungsabhängig geregelt. Jeder Wohneinheit sind Freiflächen in Form von Balkon oder Terrasse zugeordnet; EG-Wohnungen verfügen über eine zugeteilte Gartenfläche samt Gerätehütte. In der Außenanlage befinden sich ausreichend Stellplätze, welche teilweise überdacht sind. Alle Geschosse des Wohnhauses können mittels Personenaufzug barrierefrei erreicht werden. Der den Wohnungen zugeordnete Einlagerungsraum sowie Trocken-, & Fahrradabstellraum befinden sich im Erdgeschoss des Wohnhauses. Die Kleinkinderspielplätze werden im Südosten des Wohnhauses errichtet.

Gemeindeinformation

Im schönen Mostviertel gelegen, ist Erlauf auf Grund seiner Lage ein seit Jahrtausenden genutzter Siedlungsraum. Ein Kindergarten und eine Volksschule befinden sich im Ort. Für die Gesundheit sorgen diverse ortsansässige Ärzte. Weiters punktet die Gemeinde mit ihrem ausgezeichneten Anschluss an die Westautobahn, welche den Einwohnern ermöglicht, in ca. 11 Autominuten in Melk und Ybbs an der Donau, und in 7 Autominuten in Pöchlarn zu sein.

Fertigstellung

Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 4. Quartal 2023.

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

Planung

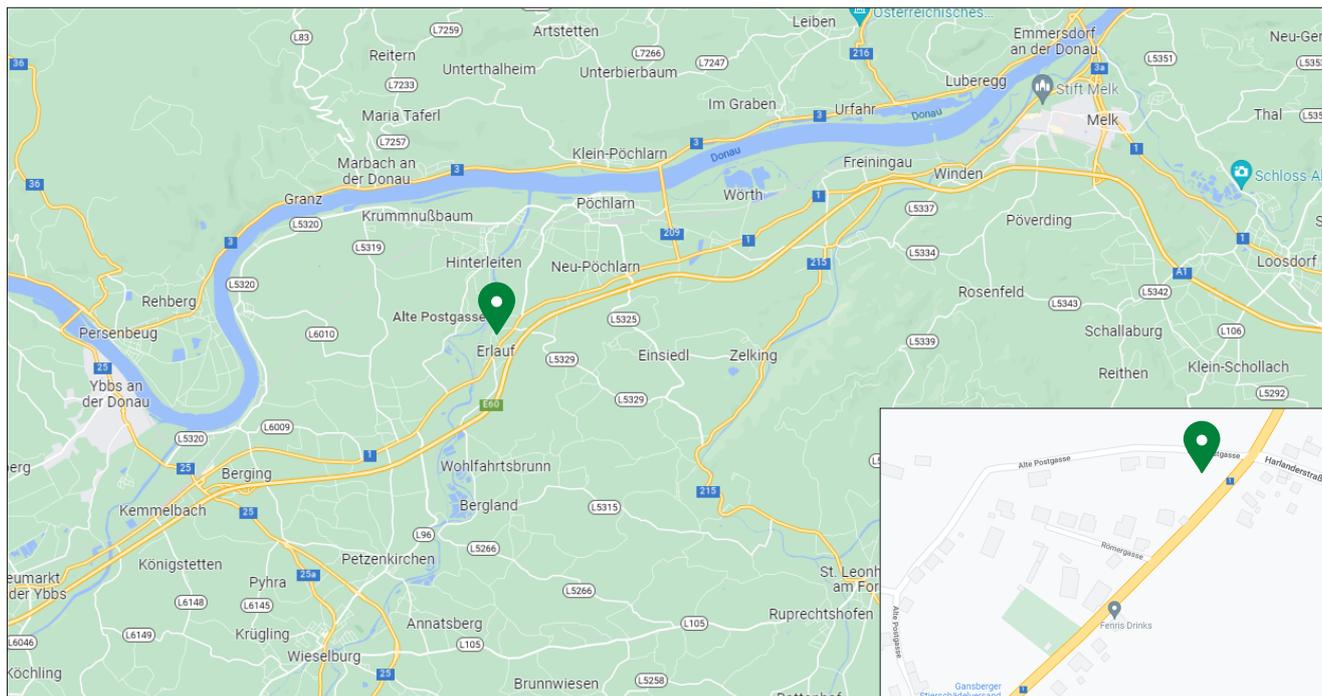
Mang Architekten
3511 Furth-Palt, Mauternerstraße 254
T 02732/72560 | F 02732/72560-22
www.arch-mang.at | office@arch-mang.at

Generalunternehmer

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

Information und Beratung

Fr. Ackermann: T 02236/405-240
n.ackermann@nbg.at



Kartenausschnitt © 2022 Google - Kartendaten

Wohnungsinformation

Topographie - Doppel- & Reihenhäuser

Ge- schoss	Top	Raumprogramm						Wohn- nutzfläche		Nutzflächen				PKW-Stellplätze	
		Zi	Kn	Bad	WC	Vor- raum/ Flur	Abstell-/ Schrank- raum	Wohnung	Terrasse	Garten	Geräte- hütte	Keller (Vorplatz & Nische)	Carport	im Freien	
Doppelhäuser															
DH 01	A	4	1	1	2	2	1	105,41	10,37	103,19	4,33	9,77	1	1	
DH 02	B	4	1	1	2	2	1	105,41	10,37	67,19	4,33	9,77	1	1	
Reihenhäuser															
RH 01	C	4	1	1	2	2	1	105,41	10,37	53,42	4,33	9,77	1	1	
RH 02	D	4	1	1	2	2	1	105,41	10,37	40,51	4,33	9,42	1	1	
RH 03	E	4	1	1	2	2	1	105,41	10,62	85,93	4,33	9,77	1	1	

Topographie - Wohnungen

Ge- schoss	Top	Raumprogramm						Wohn- nutzfläche		Nutzflächen						PKW-Stell- plätze
		Zi	Kn	Bad	WC	Vor- raum/ Flur	Abstell-/ Schrank- raum	Wohn- ung	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Geräte- hütte	Keller	im Freien	
Wohnungen																
EG	01	3	1	1	1	2	1	73,41			8,30	48,23	4,33	3,50	1	
	02	4	1	1	1	2	1	87,49			10,00	86,24	4,33	3,72	1	
1.OG	03	2	0	1	1	1	-	55,45	4,72		8,81	52,99	4,33	3,46	1	
	04	3	1	1	1	2	1	73,47	3,79		6,16	44,39	4,33	3,12	1	
	05	3	1	1	1	2	1	73,27		7,95				3,15	1	
	06	3	1	1	1	2	1	73,41		7,50				3,15	1	
	07	4	1	1	1	2	1	87,49		8,12				4,72	1	
2.OG	08	2	1	1	1	1	-	55,58	4,53	6,92				4,07	1	
	09	3	1	1	1	2	1	73,47		7,58				3,97	1	
	10	3	1	1	1	2	1	73,41		6,82				3,15	1	
	11	3	1	1	1	2	1	73,40		7,01				3,15	1	
	12	3	1	1	1	2	1	74,83			25,34			3,45	1	

Finanzierungsübersicht - Doppel- & Reihenhäuser

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutz-fläche m ²	Garten-fläche m ²	Gesamtkosten inkl. Zu-behör (siehe Topografie) ¹	Gesamt-finanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdar-lehen (WBF-Darlehen und nicht geförder-tes Hypothe-kardarlehen)	voraus. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw. kosten ²	voraus. mtl. Kosten je PKW-Stell-platz	voraus. mtl. Kosten je Carport	bereits ver-mietet
Doppelhäuser										
WS	A	105,41	103	€ 357.530,21	€ 67.180,75	€ 290.349,46	€ 954,25	€ 15,00	€ 20,00	
NBG	B	105,41	67	€ 352.071,73	€ 65.222,27	€ 286.849,46	€ 935,70	€ 15,00	€ 20,00	
Reihenhäuser										
NBG	C	105,41	53	€ 352.071,73	€ 65.222,27	€ 286.849,46	€ 935,70	€ 15,00	€ 20,00	
WS	D	105,41	41	€ 349.342,49	€ 64.993,03	€ 284.349,46	€ 923,49	€ 15,00	€ 20,00	
NBG	E	105,41	86	€ 357.530,21	€ 67.180,75	€ 290.349,46	€ 954,25	€ 15,00	€ 20,00	

1) Gesamtherstellungskosten lt. ERVO§51-4 in der geltenden Fassung

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



NÖ Wohnservice (WS)

Tel: 02742/22133 | www.noewohnservice.at

Finanzierungsübersicht - Wohnungen

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutz-fläche m ²	Garten-fläche m ²	Gesamtkosten inkl. Zu-behör (siehe Topografie) ¹	Gesamt-finanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdar-lehen (WBF-Darlehen und nicht geförder-tes Hypothe-kardarlehen)	voraus. mtl. Ge-samtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw. kosten ²	voraus. mtl. Kosten je Carport	bereits ver-mietet
Wohnungen									
NBG	1/1	73,41	48	€ 223.797,54	€ 32.599,94	€ 191.197,60	€ 641,60	€ 20,00	
NBG	1/2	87,49	86	€ 270.194,58	€ 41.564,93	€ 228.629,65	€ 809,35	€ 20,00	
NBG	1/3	55,45	53	€ 177.400,49	€ 27.672,50	€ 149.727,99	€ 517,67	€ 20,00	
NBG	1/4	73,47	44	€ 229.256,01	€ 31.931,57	€ 197.324,44	€ 671,02	€ 20,00	
NBG	1/5	73,27		€ 215.609,82	€ 31.208,20	€ 184.401,62	€ 607,06	€ 20,00	
WS	1/6	73,41		€ 215.609,82	€ 30.912,22	€ 184.697,60	€ 607,55	€ 20,00	
NBG	1/7	87,49		€ 253.819,16	€ 38.189,51	€ 215.629,65	€ 741,26	€ 20,00	
WS	1/8	55,58		€ 174.671,25	€ 28.168,42	€ 146.502,83	€ 501,54	€ 20,00	
NBG	1/9	73,47		€ 226.526,77	€ 29.702,33	€ 196.824,44	€ 666,20	€ 20,00	
NBG	1/10	73,41		€ 226.526,77	€ 29.829,17	€ 196.697,60	€ 666,00	€ 20,00	
NBG	1/11	73,40		€ 226.526,77	€ 29.850,31	€ 196.676,46	€ 665,97	€ 20,00	
NBG	1/12	74,83		€ 245.631,44	€ 42.431,79	€ 203.199,65	€ 704,65	€ 20,00	

1) Gesamtherstellungskosten lt. ERVO§51-4 in der geltenden Fassung

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



NÖ Wohnservice (WS)

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 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

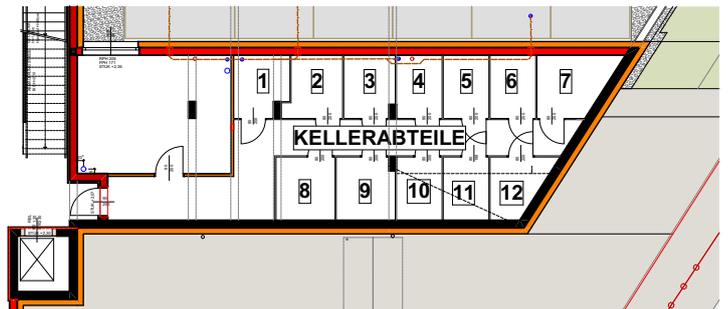
Gesamtlageplan



ÜBERSICHT EG GESAMT MIT STELLPLÄTZE



ZUORDNUNG KELLERABTEILE o.M.

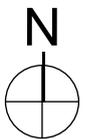


ÜBERSICHT 1.OG GESAMT

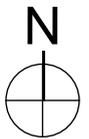


© NBG | Objekt NBG-413 | Erlauf | Alte Postgasse 28 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten | Stand der Drucklegung, September 2022

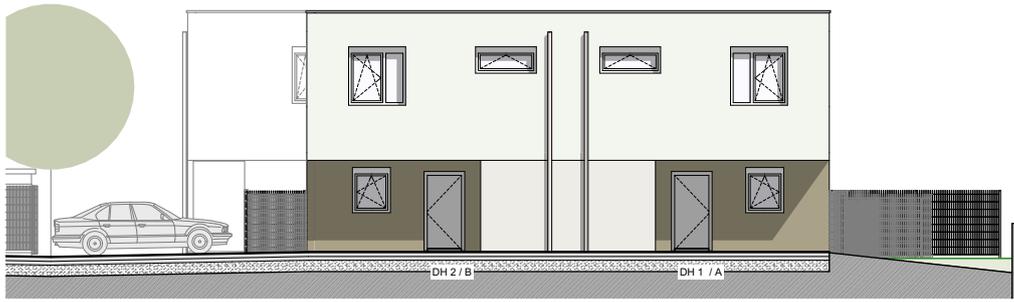
0 5 10 20 30m



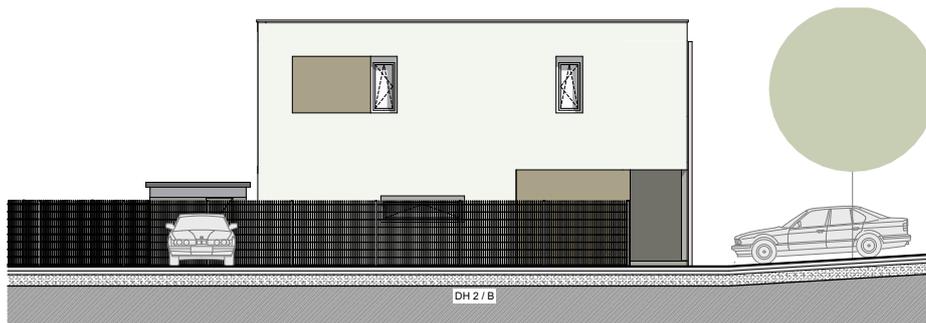
ÜBERSICHT 2.OG GESAMT



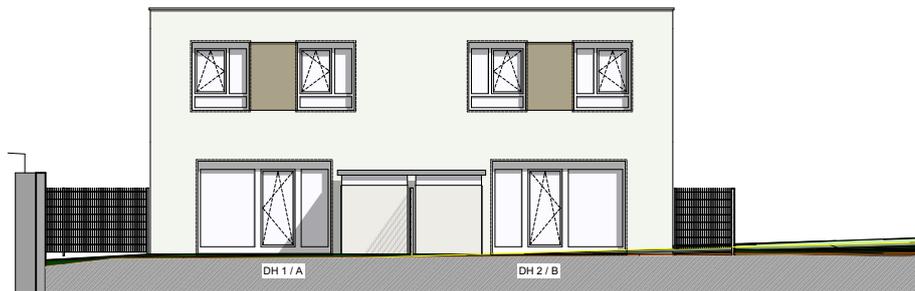
0 5 10 20 30m



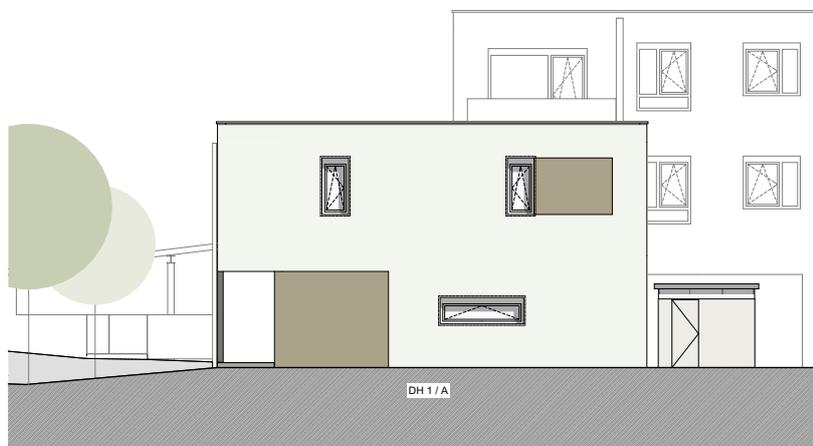
DH Ansicht Nord



DH Ansicht Ost

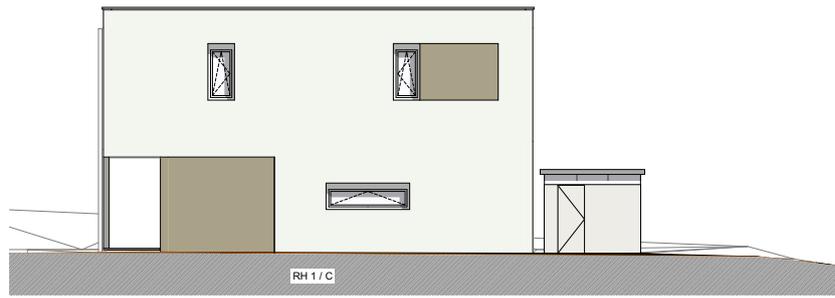


DH Ansicht Süd

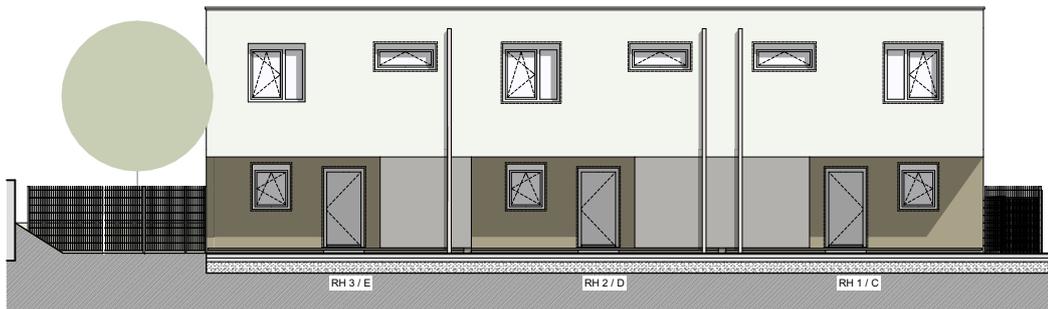


DH Ansicht West

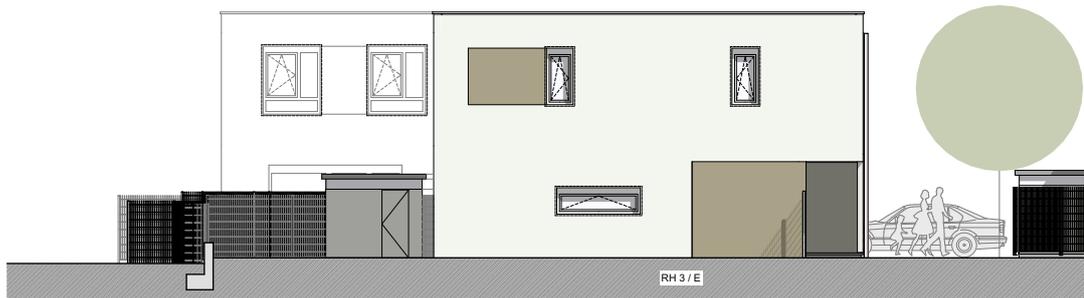




RH Ansicht Nord



RH Ansicht Ost

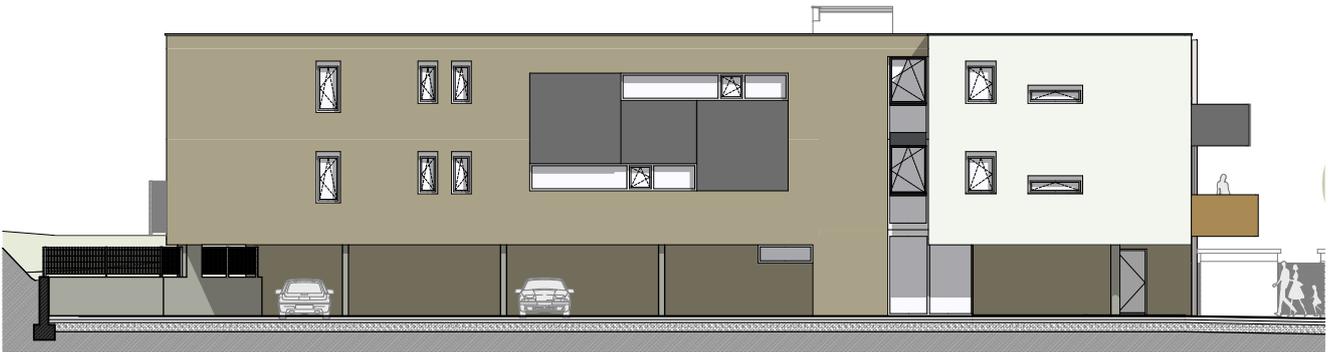


RH Ansicht Süd



RH Ansicht West

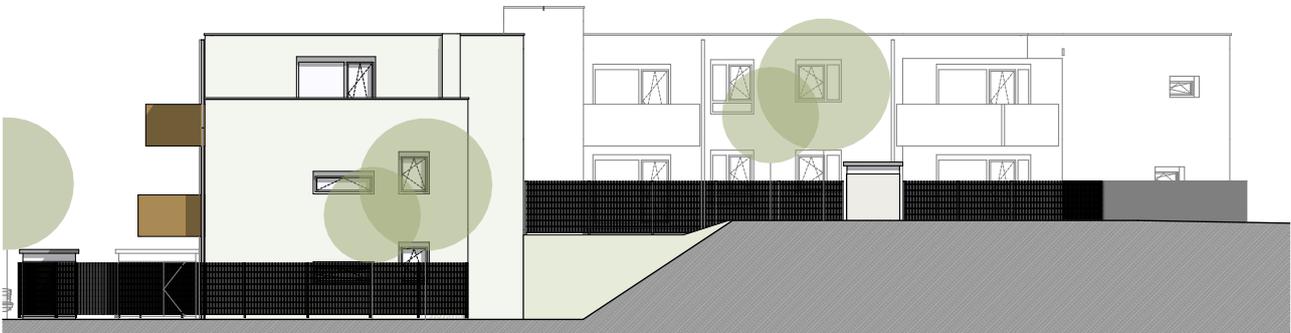




WH Ansicht Nord



WH Ansicht Ost

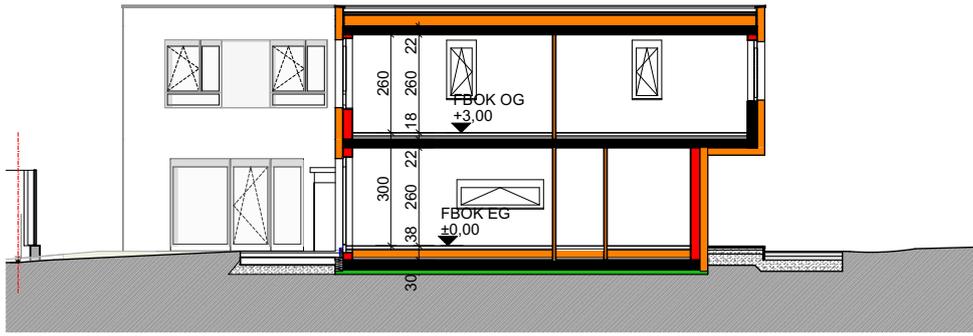


WH Ansicht Süd

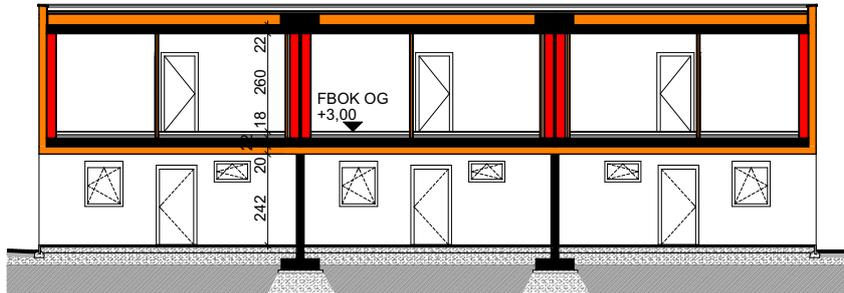


WH Ansicht West

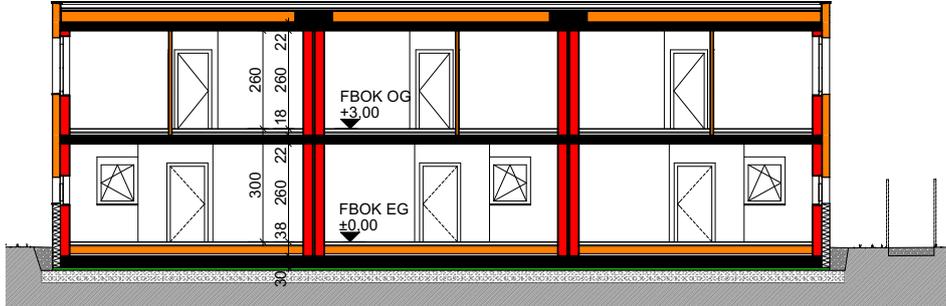
0 2,5 5 10 15m



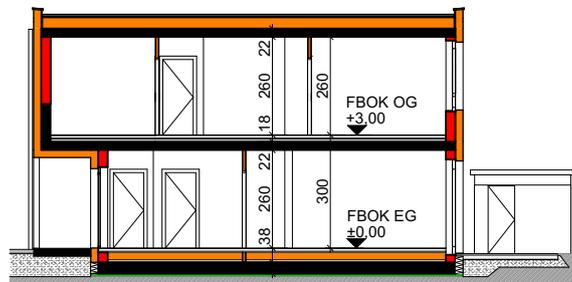
RH Schnitt 1-1



RH Schnitt 3-3



RH Schnitt 4-4



DH Schnitt 8-8



Grundrisse Doppel- und Reihenhäuser

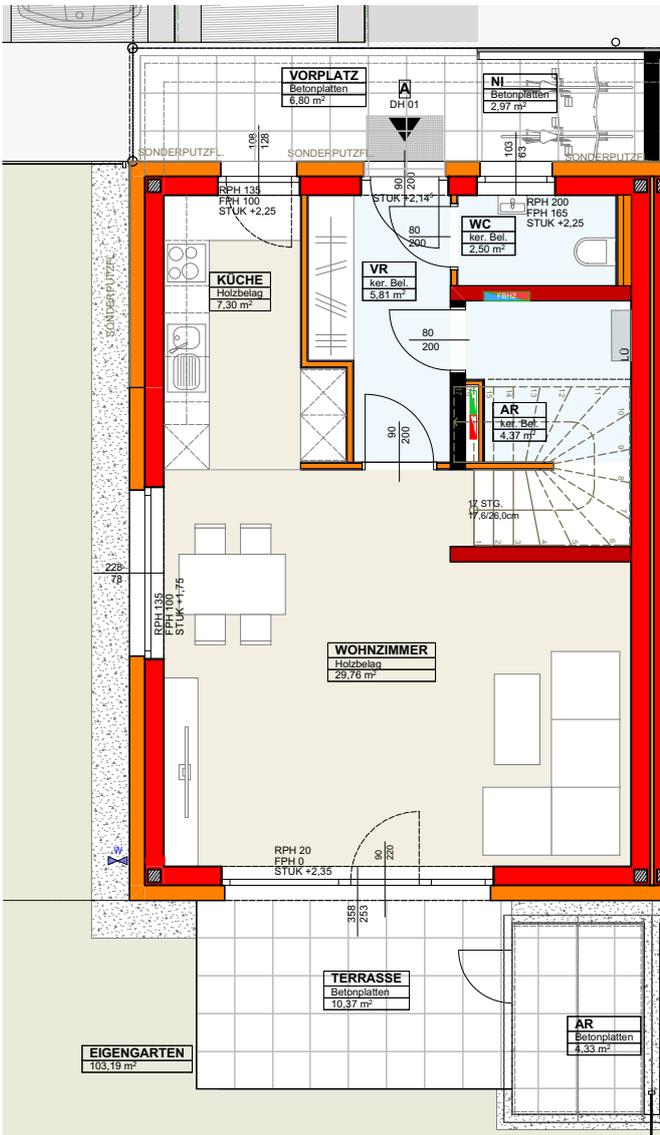
Top

Geschoß

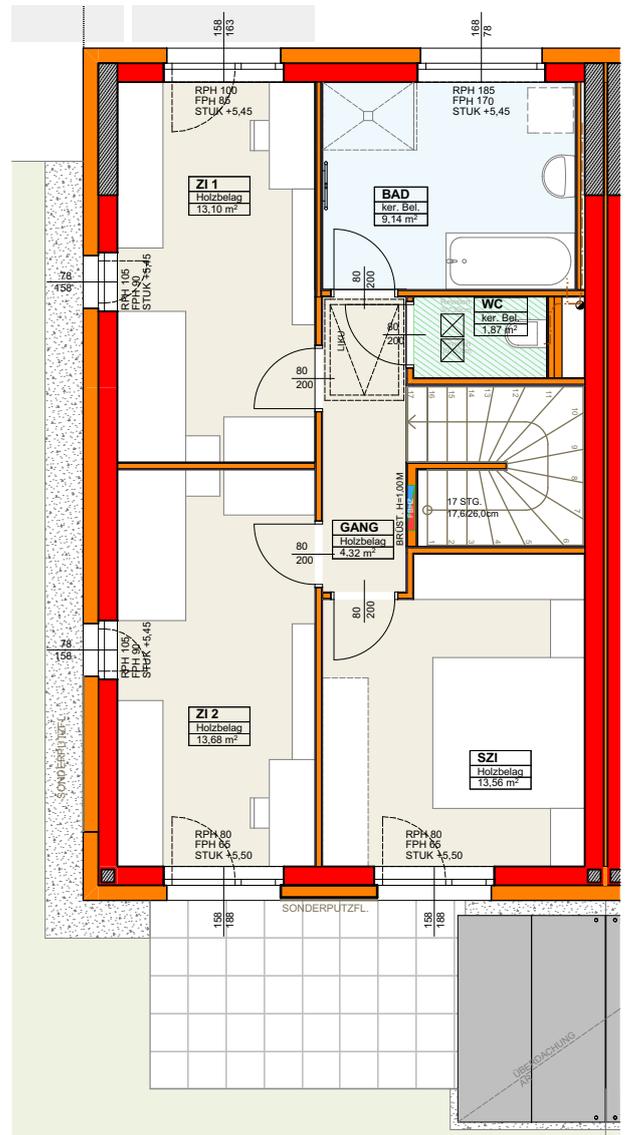
Wohnnutzfläche	105,41 m ²
Eigengarten	103,19 m ²
AR Garten	4,33 m ²
Terrasse	10,37 m ²
Stellplätze im Freien	1 Stk.
Stellplätze tw.überdacht	1 Stk.

A

EG/OG

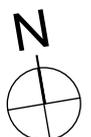


ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

	STAHLBETON		KER.BELAG
	HOCHLOCHZIEGEL		HOLZBELAG
	SCHALLSCHUTZ		BETONPLATTEN
	WÄRMEDÄMMUNG		ABGEH. DECKE
	GIPSKARTONPLATTE		



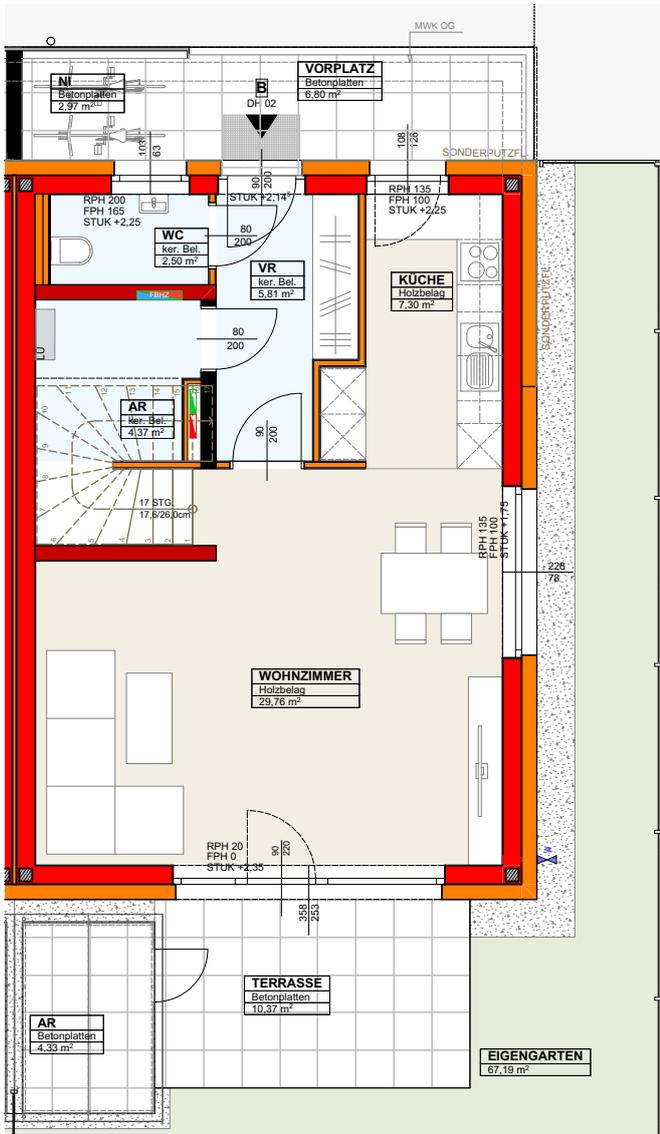
Top

Geschoß

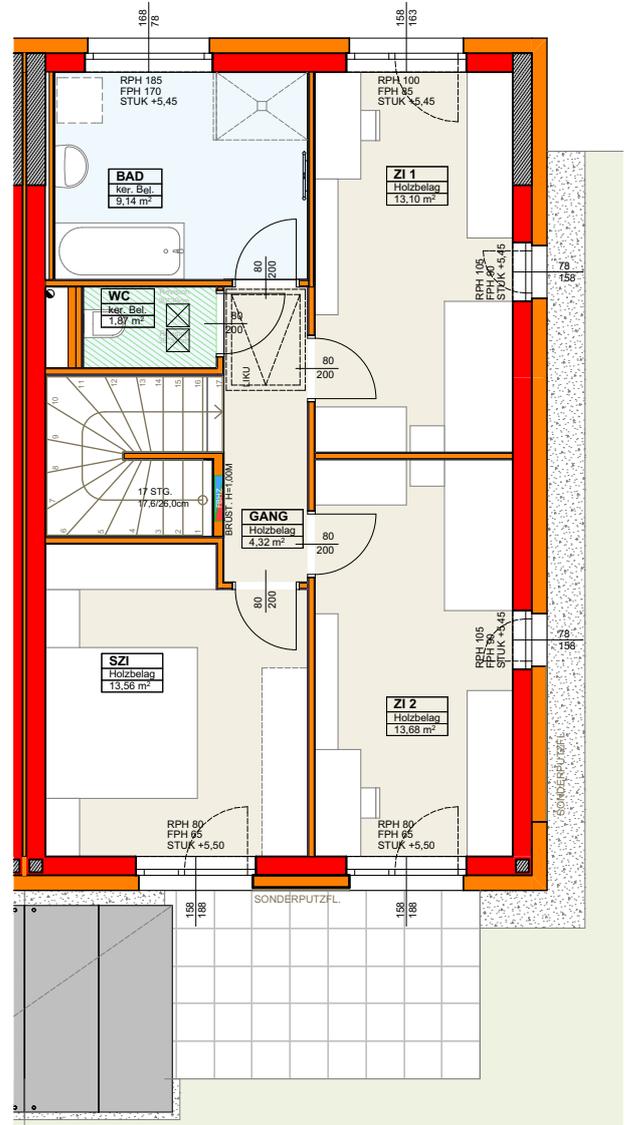
Wohnnutzfläche	105,41 m ²
Eigengarten	67,19 m ²
AR Garten	4,33 m ²
Terrasse	10,37 m ²
Stellplätze im Freien	1 Stk.
Stellplätze tw.überdacht	1 Stk.

B

EG/OG



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

	STAHLBETON		KER.BELAG
	HOCHLOCHZIEGEL		HOLZBELAG
	SCHALLSCHUTZ		BETONPLATTEN
	WÄRMEDÄMMUNG		ABGEH. DECKE
	GIPSKARTONPLATTE		



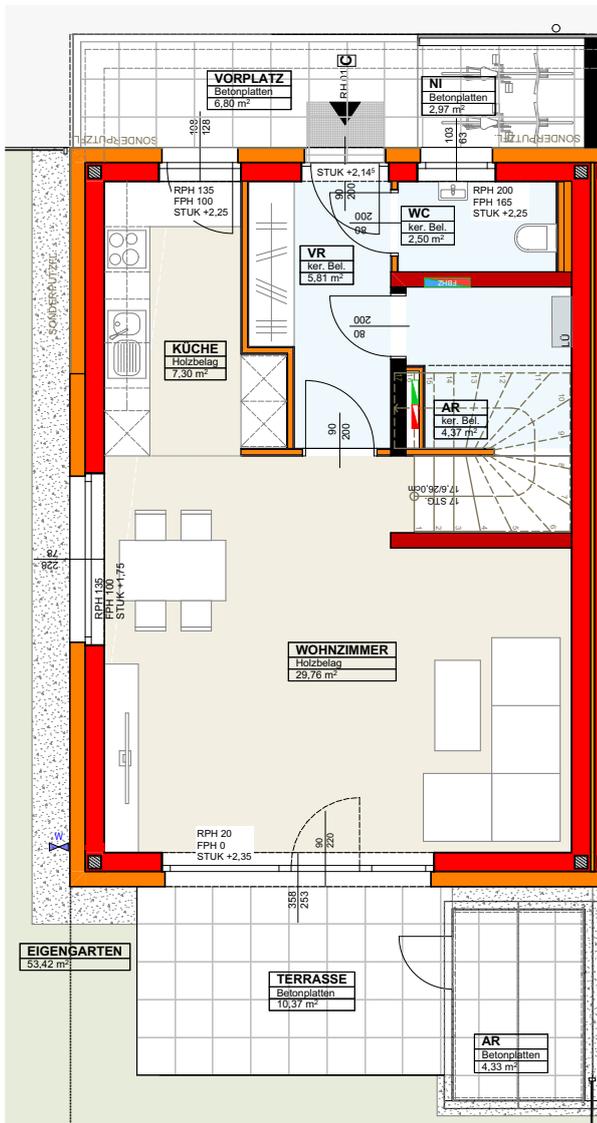
Top

Geschoß

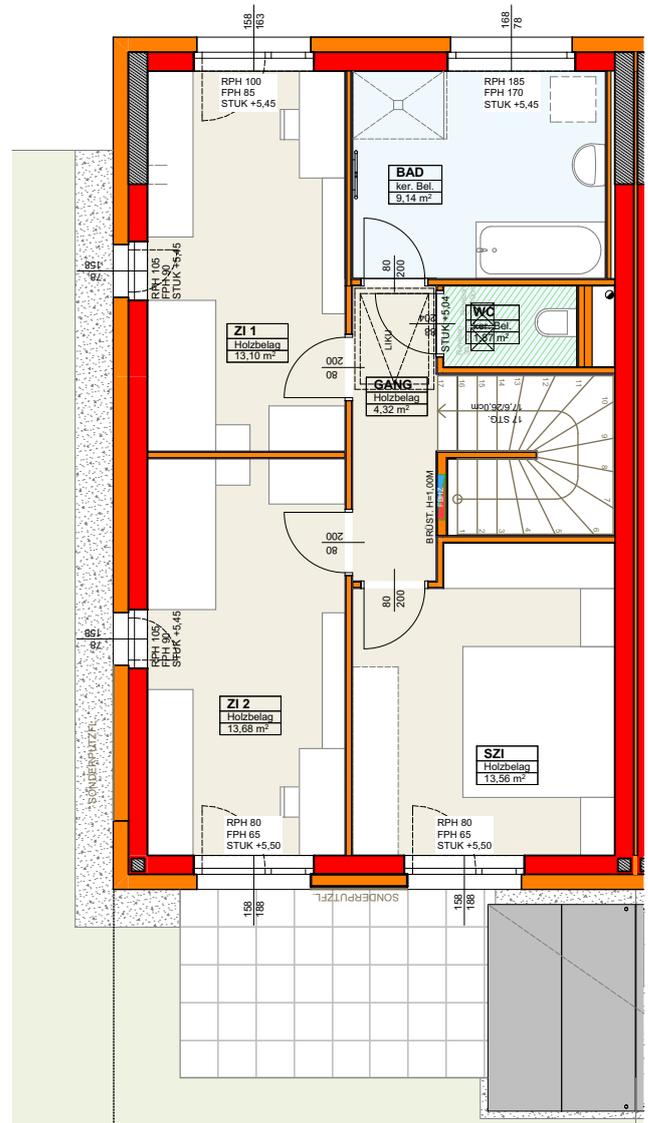
Wohnnutzfläche	105,41 m ²
Eigengarten	53,42 m ²
AR Garten	4,33 m ²
Terrasse	10,37 m ²
Stellplätze im Freien	1 Stk.
Stellplätze tw.überdacht	1 Stk

C

EG/OG



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

	STAHLBETON		KER.BELAG
	HOCHLOCHZIEGEL		HOLZBELAG
	SCHALLSCHUTZ		BETONPLATTEN
	WÄRMEDÄMMUNG		ABGEH. DECKE
	GIPSKARTONPLATTE		



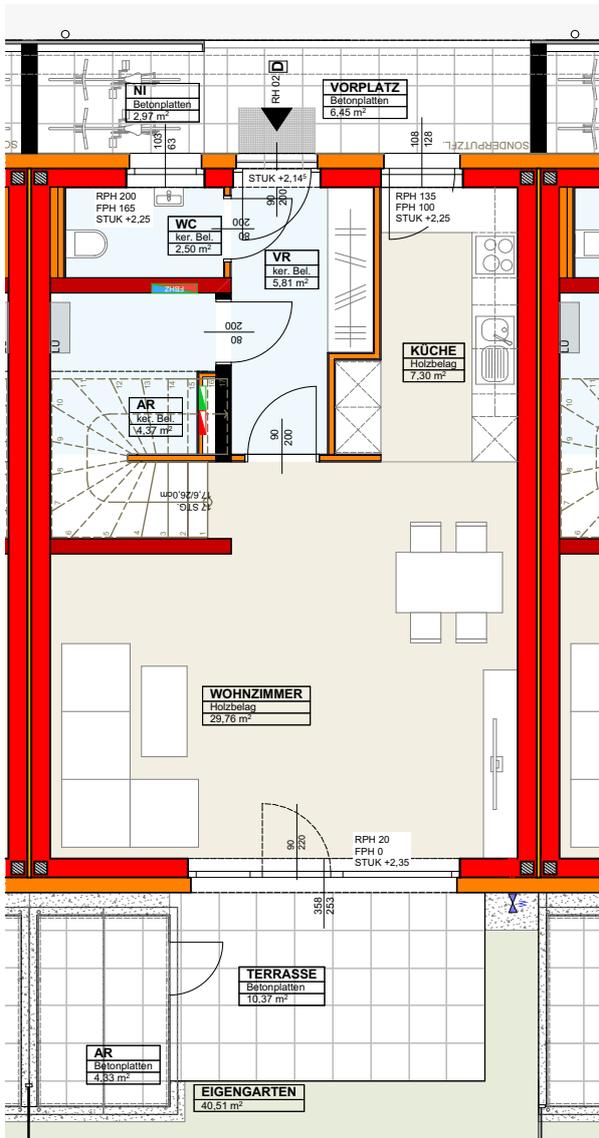
Top

Geschoß

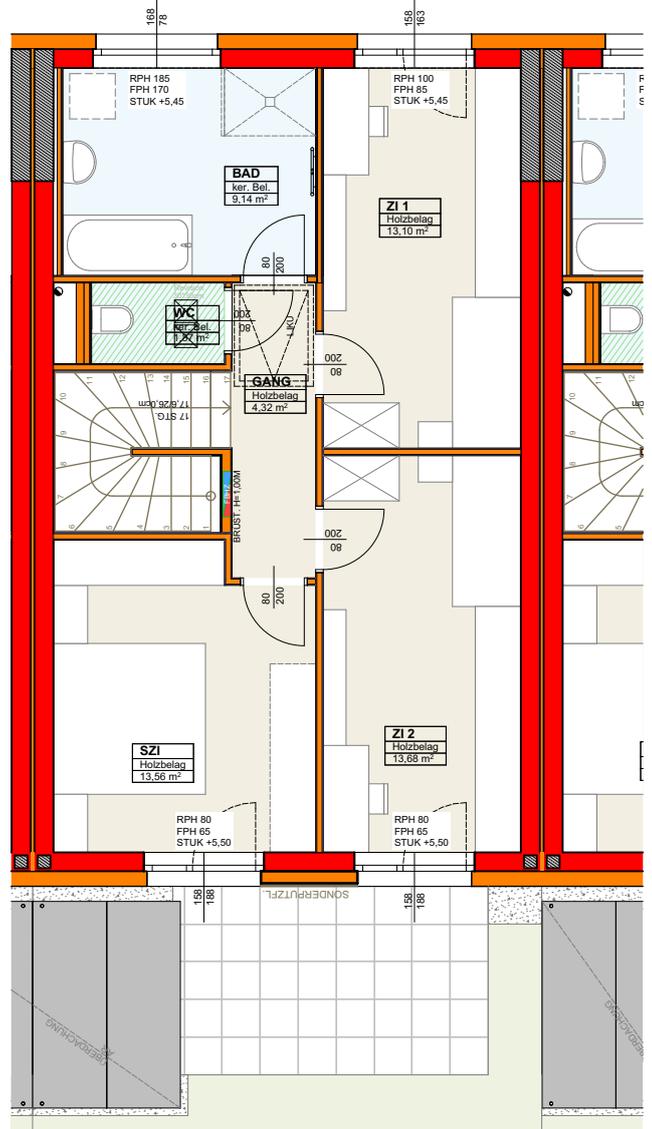
Wohnnutzfläche	105,41 m ²
Eigengarten	53,42 m ²
AR Garten	4,33 m ²
Terrasse	10,37 m ²
Stellplätze im Freien	1 Stk.
Stellplätze tw.überdacht	1 Stk.

D

EG/OG



ERDGESCHOSS

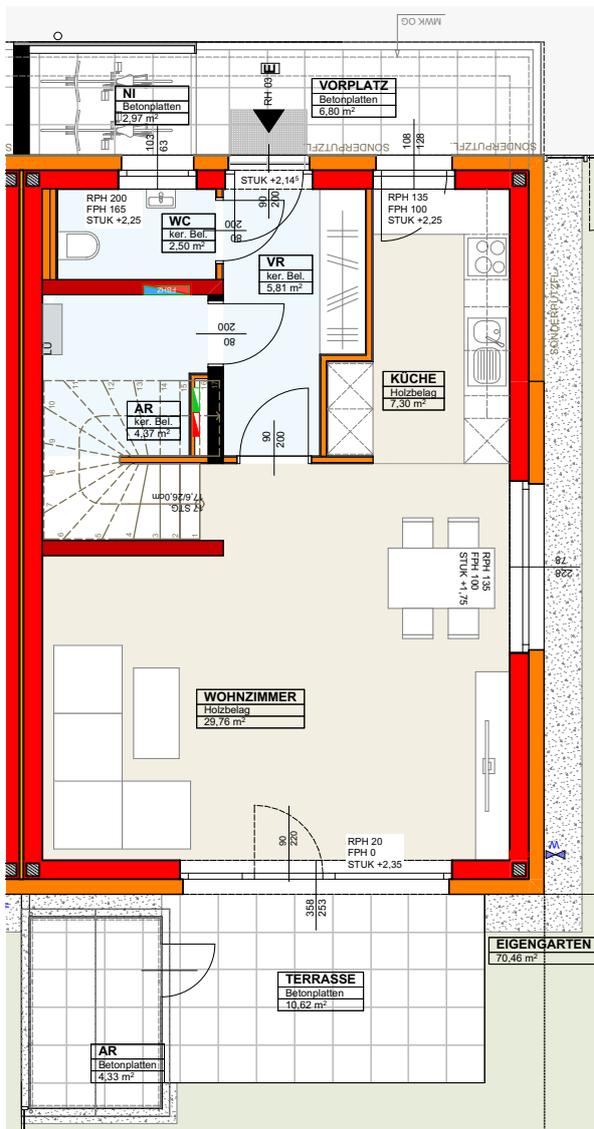


OBERGESCHOSS

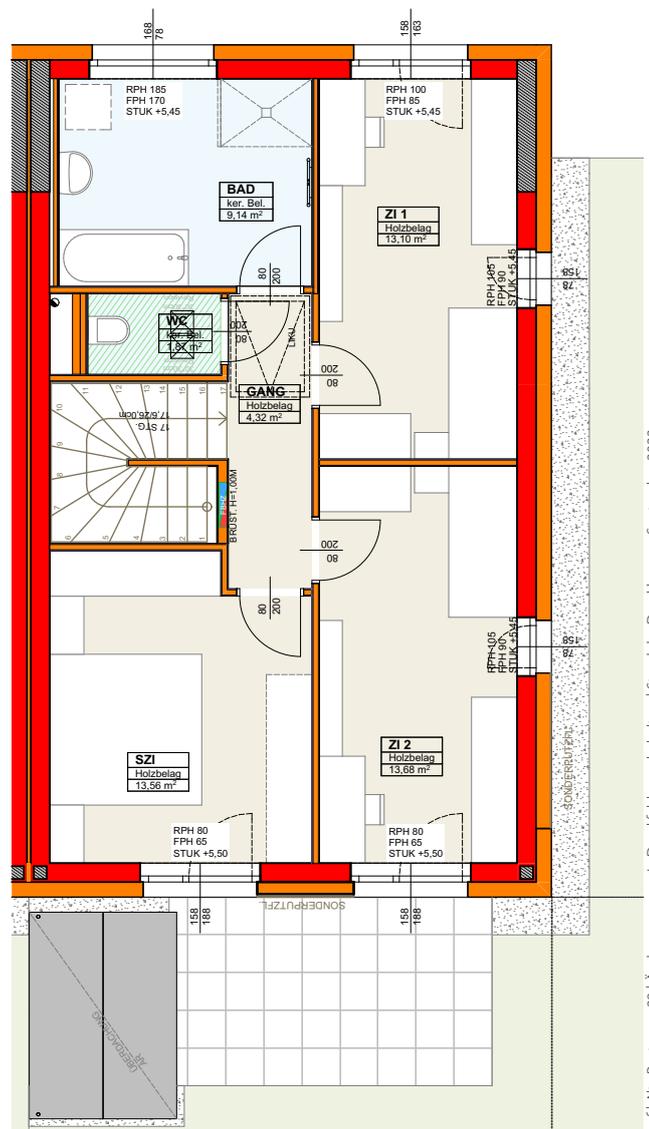
	STAHLBETON		KER.BELAG
	HOCHLOCHZIEGEL		HOLZBELAG
	SCHALLSCHUTZ		BETONPLATTEN
	WÄRMEDÄMMUNG		ABGEH. DECKE
	GIPSKARTONPLATTE		



Top	E
Geschoß	EG/OG
Wohnnutzfläche	105,41 m ²
Eigengarten	70,46 m ²
Garten gebösch	15,47 m ²
AR Garten	4,33 m ²
Terrasse	10,37 m ²
Stellplätze im Freien	1 Stk.
Stellplätze tw.überdacht	1 Stk.



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

STAHLBETON	KER.BELAG
HOCHLOCHZIEGEL	HOLZBELAG
SCHALLSCHUTZ	BETONPLATTEN
WÄRMEDÄMMUNG	ABGEH. DECKE
GIPSKARTONPLATTE	



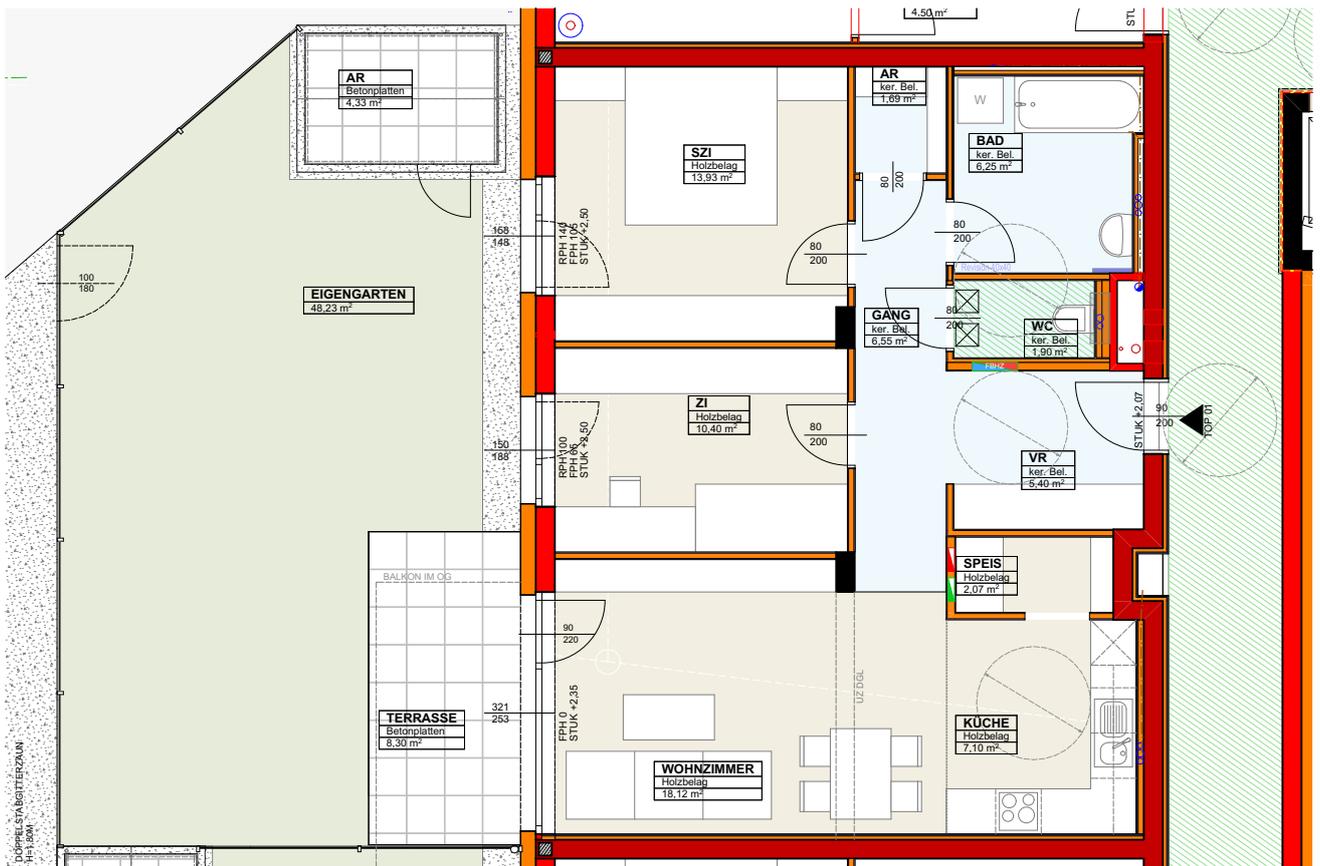
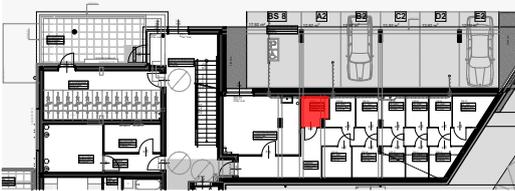
© NBG | Objekt NBG-413 | Erlauf | Alte Postgasse 28 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: September 2022

Grundrisse Wohnungen

Top	1
Geschoß	EG
Wohnnutzfläche	73,41 m ²
Kellerabteil	3,50 m ²
Eigengarten	48,23 m ²
AR Garten	4,33 m ²
Terrasse	8,30 m ²
Stellplätze überdacht	1 Stk.



KELLERABTEIL



ERDGESCHOSS

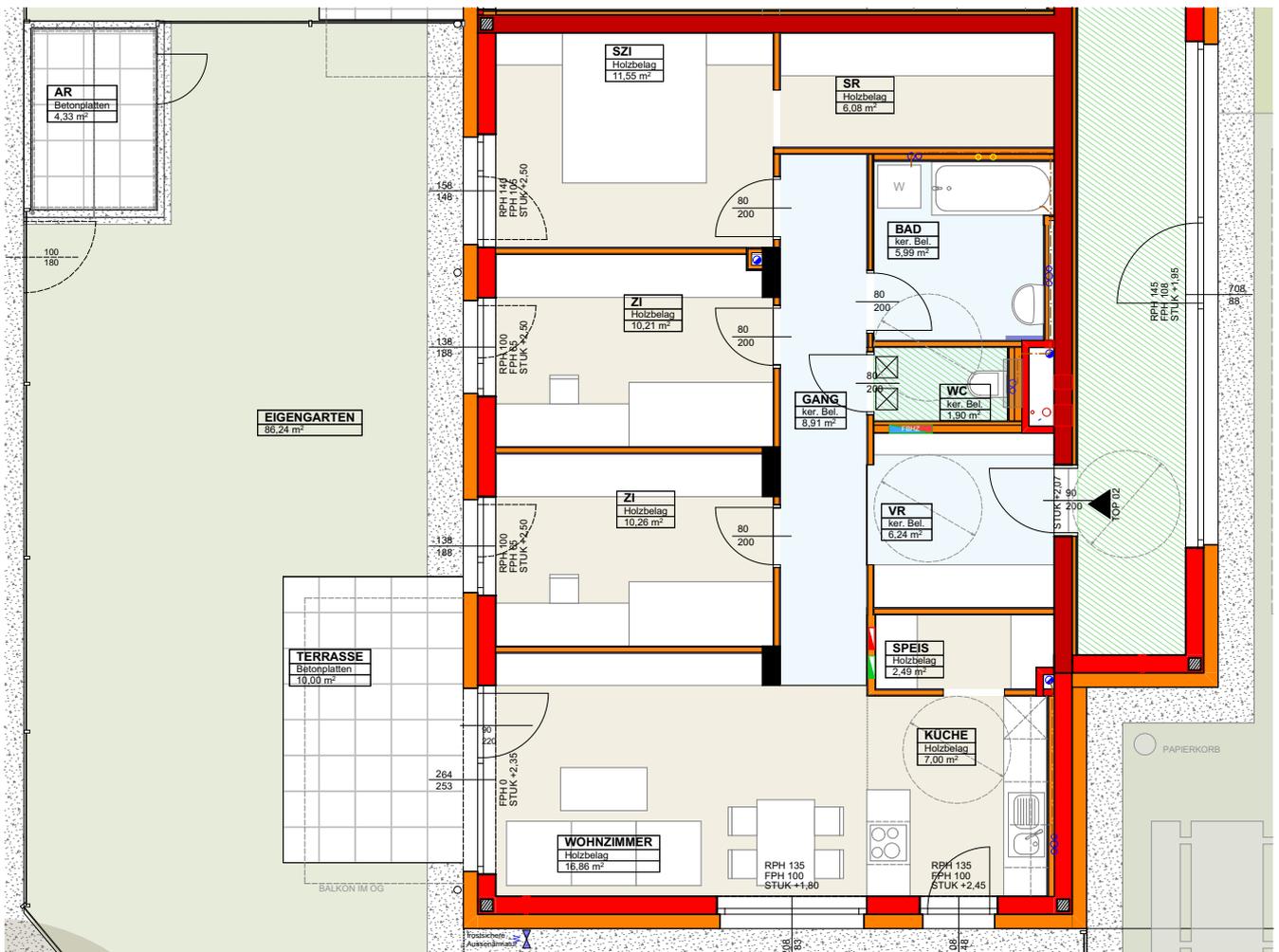
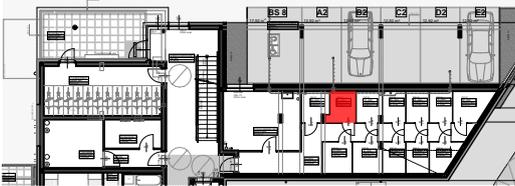
	STAHLBETON		KER.BELAG
	HOCHLOCHZIEGEL		HOLZBELAG
	SCHALLSCHUTZ		BETONPLATTEN
	WÄRMEDÄMMUNG		ABGEH. DECKE
	GIPSKARTONPLATTE		



Top	2
Geschoß	EG
Wohnnutzfläche	87,49 m ²
Kellerabteil	3,72 m ²
Eigengarten	86,24 m ²
AR Garten	4,33 m ²
Terrasse	10,00 m ²
Stellplätze überdacht	1 Stk.



KELLERABTEIL

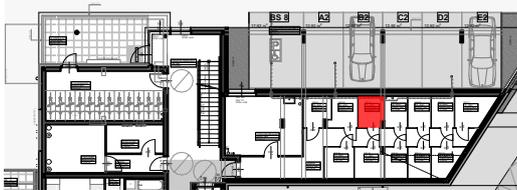


ERDGESCHOSS

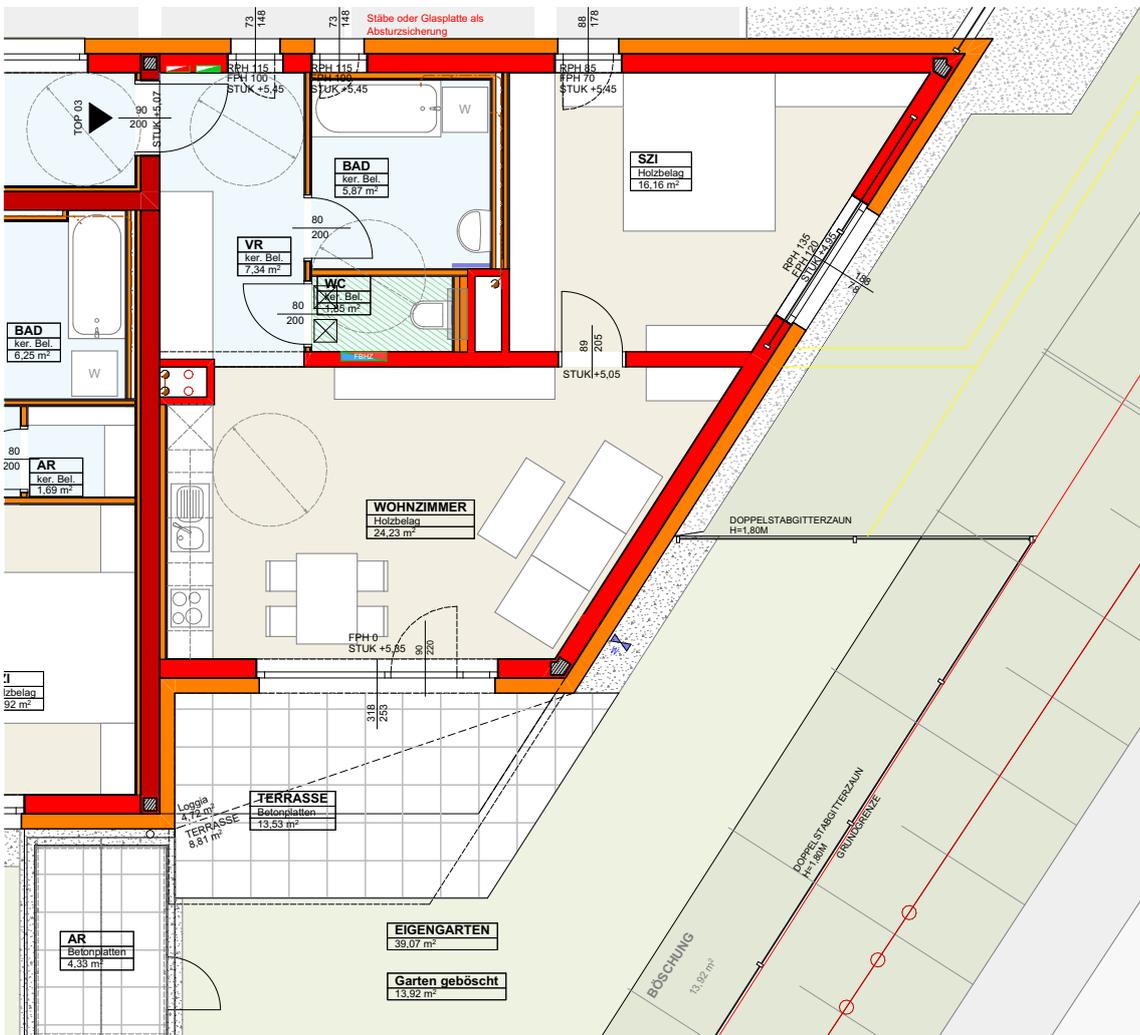
- | | | | |
|--|------------------|--|--------------|
| | STAHLBETON | | KER.BELAG |
| | HOCHLOCHZIEGEL | | HOLZBELAG |
| | SCHALLSCHUTZ | | BETONPLATTEN |
| | WÄRMEDÄMMUNG | | ABGEH. DECKE |
| | GIPSKARTONPLATTE | | |



Top	3
Geschoß	1.OG
Wohnnutzfläche	55,45 m ²
Kellerabteil	3,46 m ²
Eigengarten	39,07 m ²
Garten gebösch	13,92 m ²
AR Garten	4,33 m ²
Terrasse	13,54 m ²
Stellplätze überdacht	1 Stk.



KELLERABTEIL

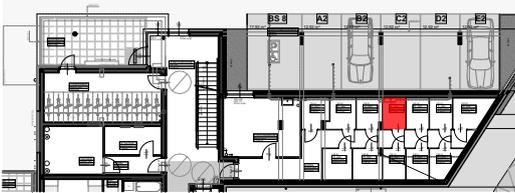


1. OBERGESCHOSS

	STAHLBETON		KER.BELAG
	HOCHLOCHZIEGEL		HOLZBELAG
	SCHALLSCHUTZ		BETONPLATTEN
	WÄRMEDÄMMUNG		ABGEH. DECKE
	GIPSKARTONPLATTE		



Top	4
Geschoß	1.OG
Wohnnutzfläche	73,47 m ²
Kellerabteil	3,12 m ²
Eigengarten	44,39 m ²
AR Garten	4,33 m ²
Terrasse	9,95 m ²
Stellplätze überdacht	1 Stk.

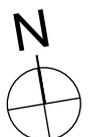


KELLERABTEIL



1. OBERGESCHOSS

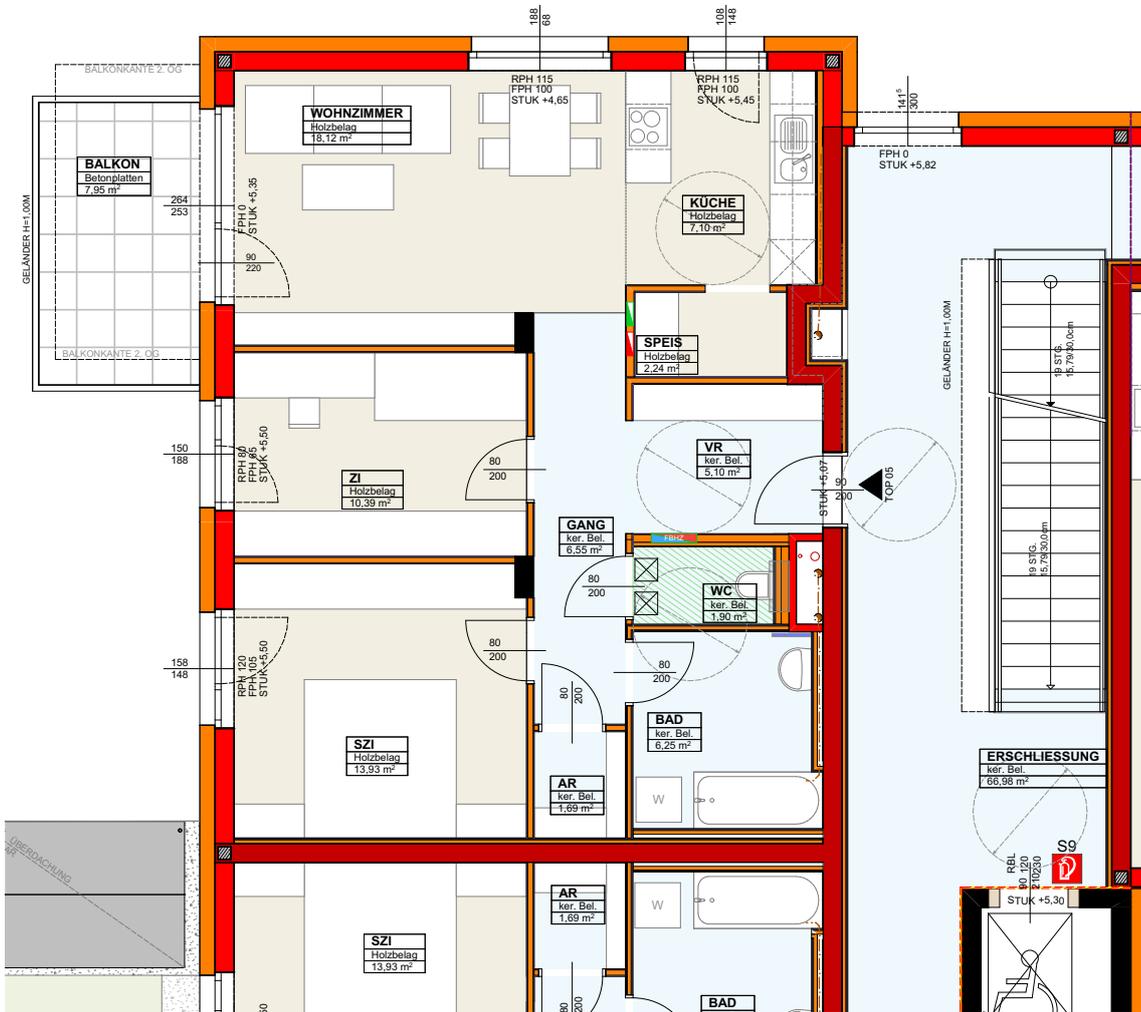
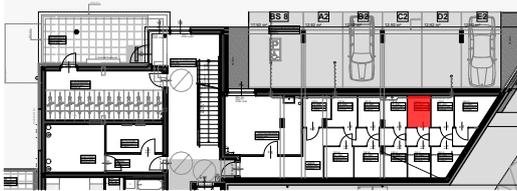
	STAHLBETON		KER.BELAG
	HOCHLOCHZIEGEL		HOLZBELAG
	SCHALLSCHUTZ		BETONPLATTEN
	WÄRMEDÄMMUNG		ABGEH. DECKE
	GIPSKARTONPLATTE		



Top 5
Geschoß 1.OG
 Wohnnutzfläche 73,27 m²
 Kellerabteil 3,15 m²
 Balkon 7,95 m²
 Stellplätze überdacht 1 Stk.



KELLERABTEIL



1. OBERGESCHOSS

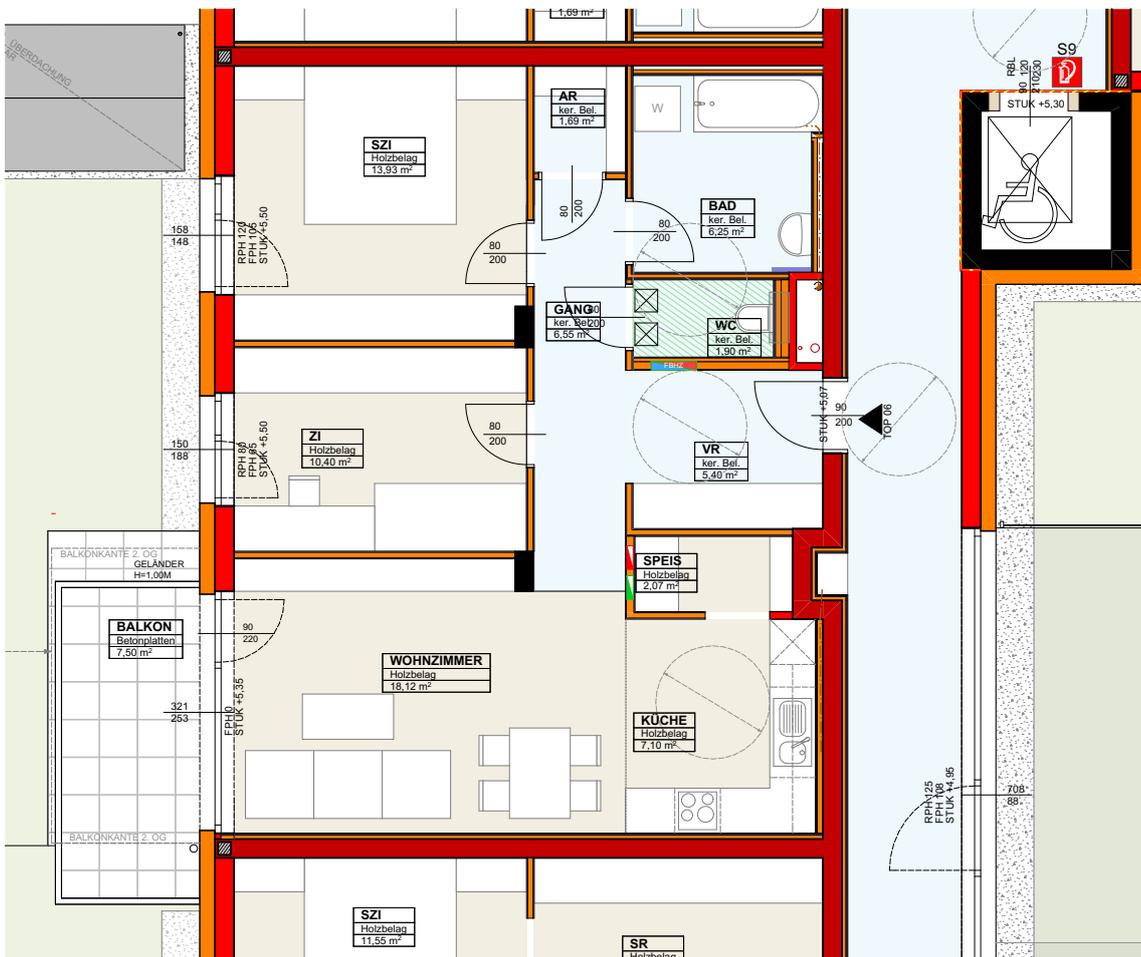
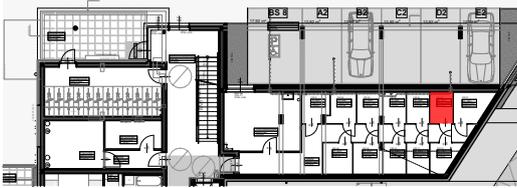
- | | | | |
|--|------------------|--|--------------|
| | STAHLBETON | | KER.BELAG |
| | HOCHLOCHZIEGEL | | HOLZBELAG |
| | SCHALLSCHUTZ | | BETONPLATTEN |
| | WÄRMEDÄMMUNG | | ABGEH. DECKE |
| | GIPSKARTONPLATTE | | |



Top 6
Geschoß 1.OG
 Wohnnutzfläche 73,41 m²
 Kellerabteil 3,15 m²
 Balkon 7,50 m²
 Stellplätze überdacht 1 Stk.

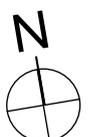


KELLERABTEIL



1. OBERGESCHOSS

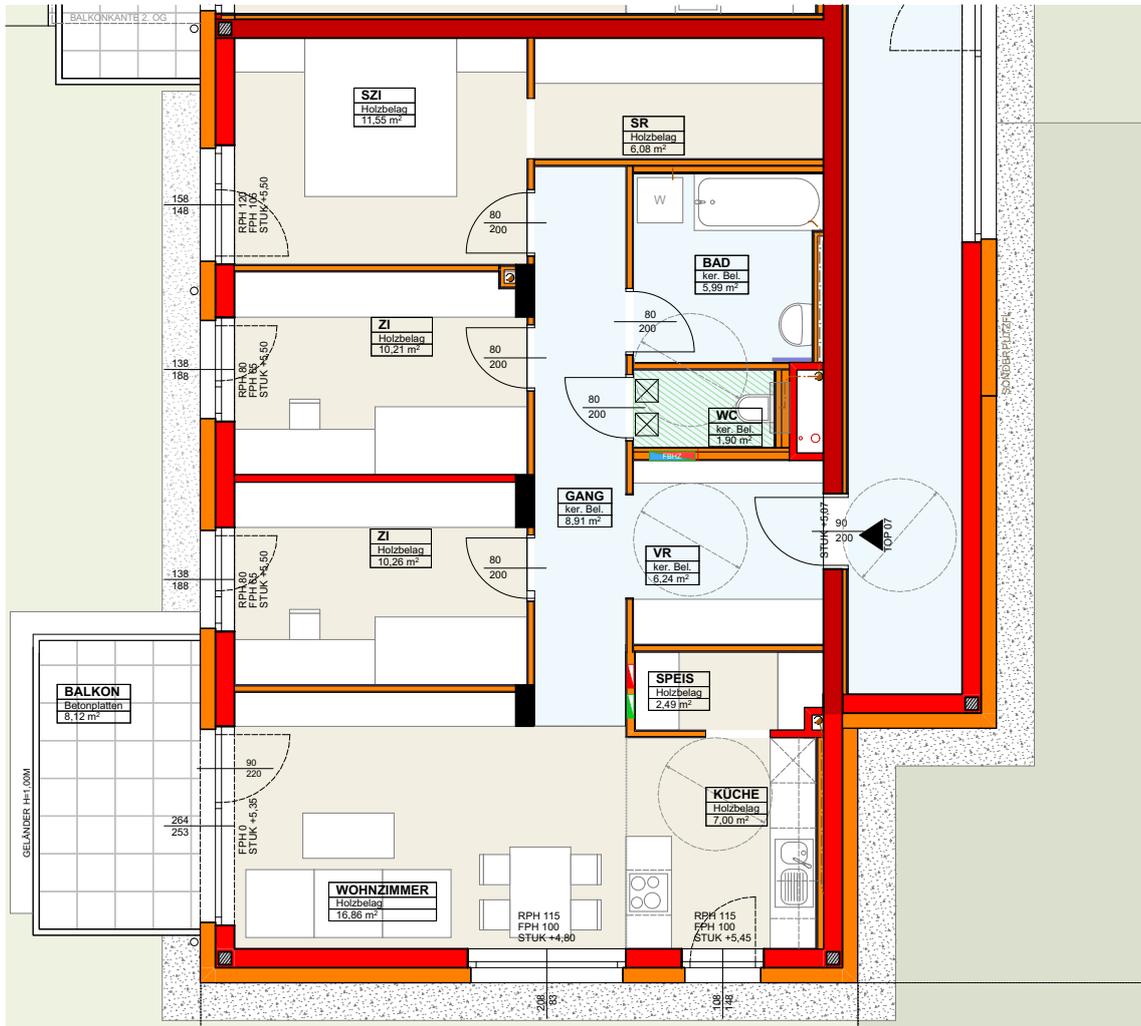
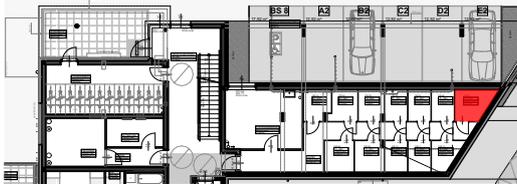
- | | |
|--|--|
|  STAHLBETON |  KER.BELAG |
|  HOCHLOCHZIEGEL |  HOLZBELAG |
|  SCHALLSCHUTZ |  BETONPLATTEN |
|  WÄRMEDÄMMUNG |  ABGEH. DECKE |
|  GIPSKARTONPLATTE | |



Top 7
Geschoß 1.OG
 Wohnnutzfläche 87,49 m²
 Kellerabteil 4,72 m²
 Balkon 8,12 m²
 Stellplätze überdacht 1 Stk.



KELLERABTEIL



1. OBERGESCHOSS

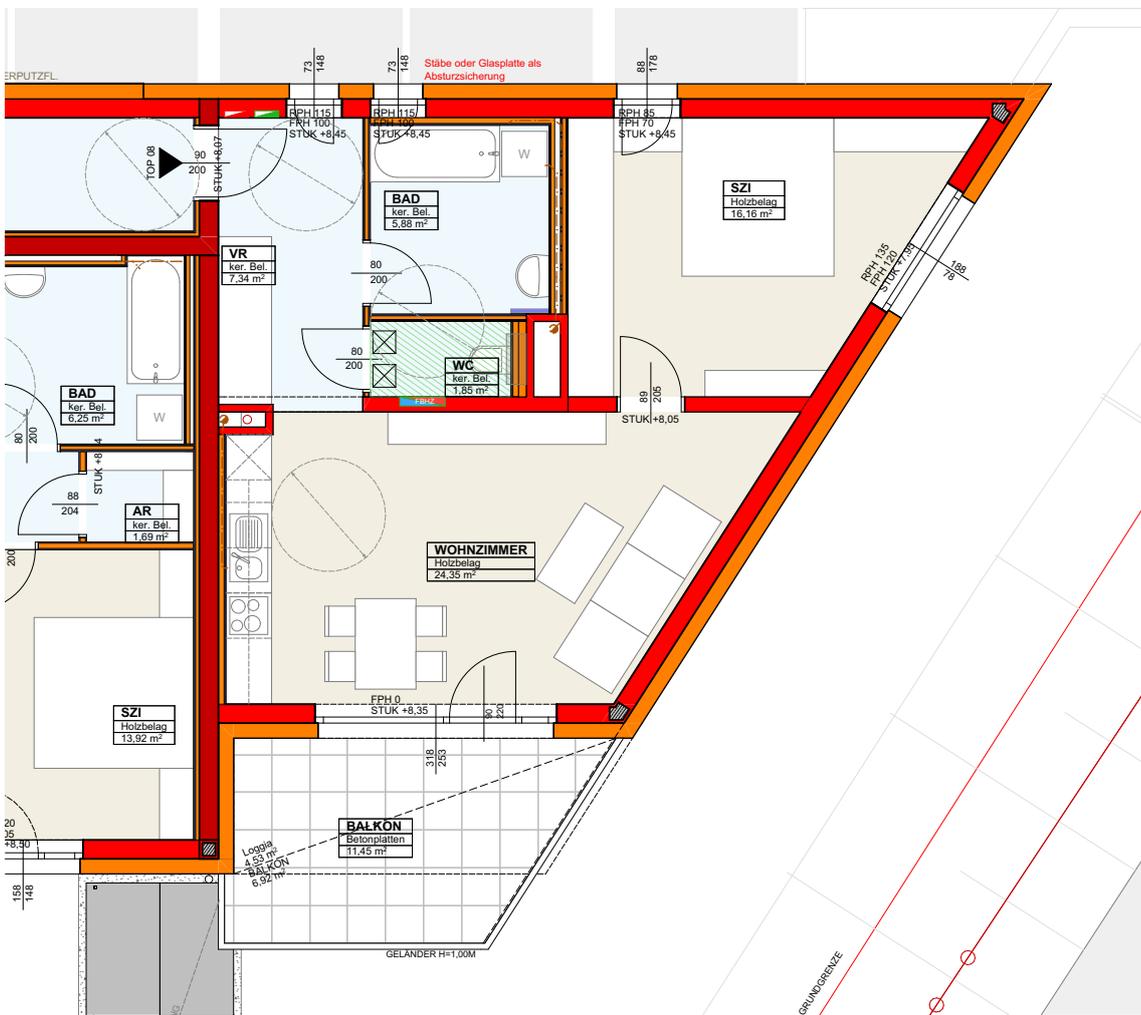
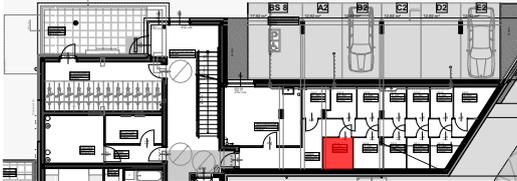
- | | | | |
|--|------------------|--|--------------|
| | STAHLBETON | | KER.BELAG |
| | HOCHLOCHZIEGEL | | HOLZBELAG |
| | SCHALLSCHUTZ | | BETONPLATTEN |
| | WÄRMEDÄMMUNG | | ABGEH. DECKE |
| | GIPSKARTONPLATTE | | |



Top 8
Geschoß 2.OG
 Wohnnutzfläche 55,58 m²
 Kellerabteil 4,07 m²
 Balkon 11,45 m²
 Stellplätze überdacht 1 Stk.



KELLERABTEIL



2. OBERGESCHOSS

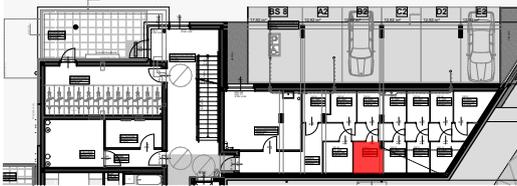
- | | |
|--|--|
|  STAHLBETON |  KER.BELAG |
|  HOCHLOCHZIEGEL |  HOLZBELAG |
|  SCHALLSCHUTZ |  BETONPLATTEN |
|  WÄRMEDÄMMUNG |  ABGEH. DECKE |
|  GIPSKARTONPLATTE | |



Top 9
Geschoß 2.OG
 Wohnnutzfläche 73,47 m²
 Kellerabteil 3,97 m²
 Balkon 7,58 m²
 Stellplätze überdacht 1 Stk.



KELLERABTEIL



2. OBERGESCHOSS

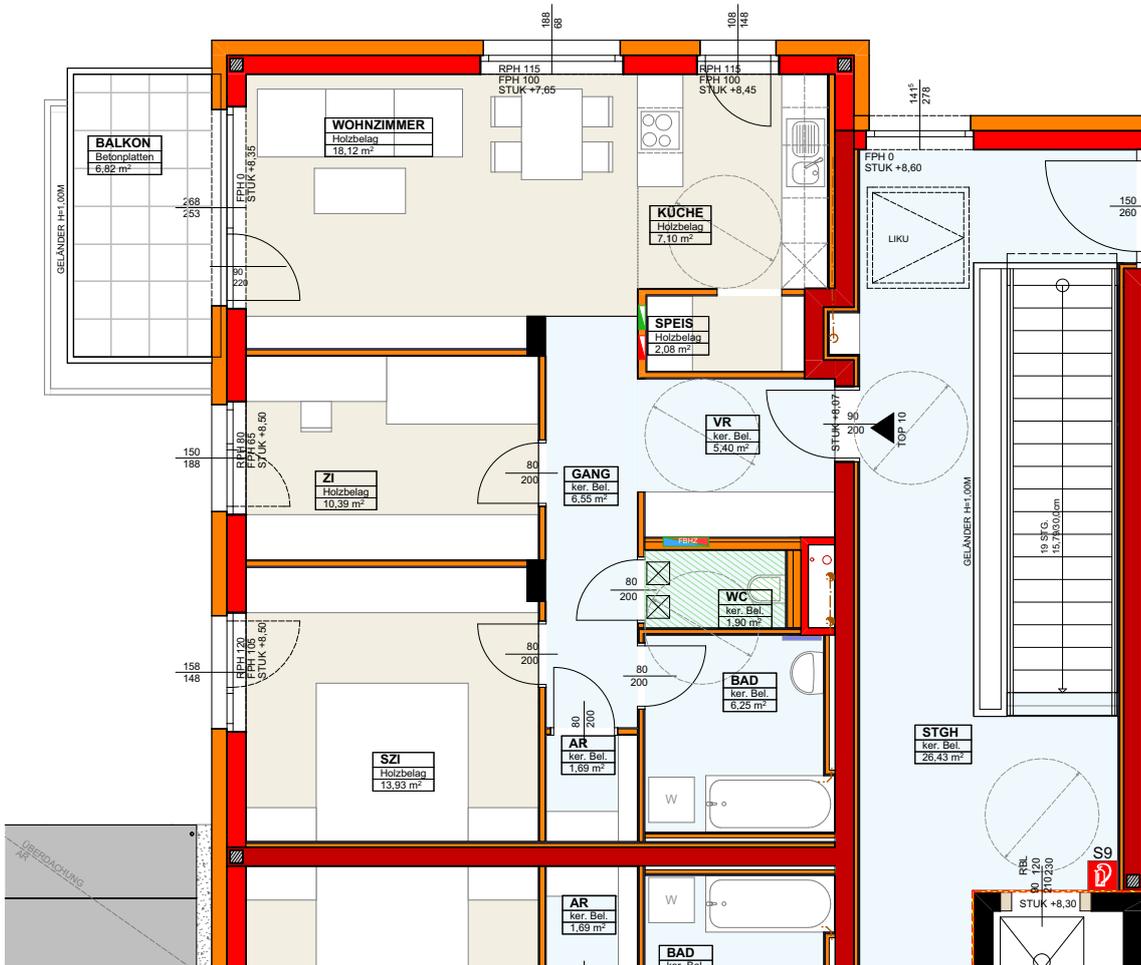
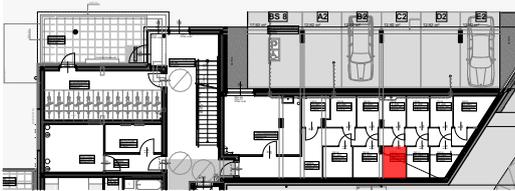
- | | | | |
|--|------------------|--|--------------|
| | STAHLBETON | | KER.BELAG |
| | HOCHLOCHZIEGEL | | HOLZBELAG |
| | SCHALLSCHUTZ | | BETONPLATTEN |
| | WÄRMEDÄMMUNG | | ABGEH. DECKE |
| | GIPSKARTONPLATTE | | |



Top 10
Geschoß 2.OG
 Wohnnutzfläche 73,41 m²
 Kellerabteil 3,15 m²
 Balkon 6,82 m²
 Stellplätze überdacht 1 Stk.

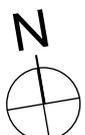


KELLERABTEIL



2. OBERGESCHOSS

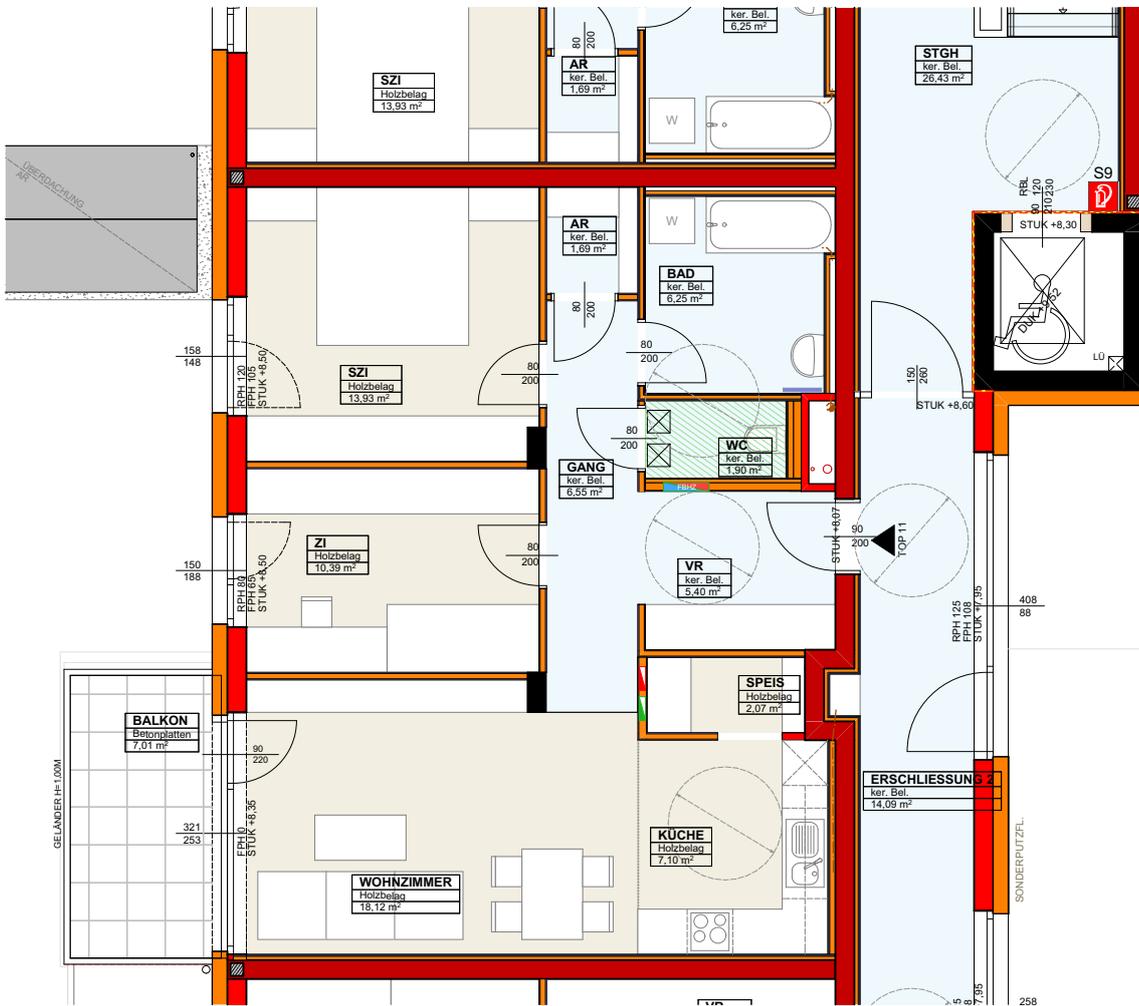
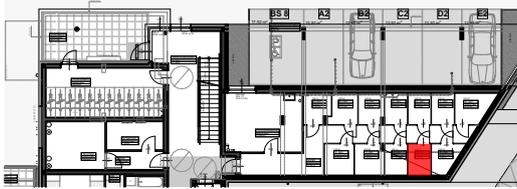
- | | | | |
|--|------------------|--|--------------|
| | STAHLBETON | | KER.BELAG |
| | HOCHLOCHZIEGEL | | HOLZBELAG |
| | SCHALLSCHUTZ | | BETONPLATTEN |
| | WÄRMEDÄMMUNG | | ABGEH. DECKE |
| | GIPSKARTONPLATTE | | |



Top 11
Geschoß 2.OG
 Wohnnutzfläche 73,40 m²
 Kellerabteil 3,15 m²
 Balkon 7,01 m²
 Stellplätze überdacht 1 Stk.

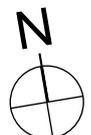


KELLERABTEIL



2. OBERGESCHOSS

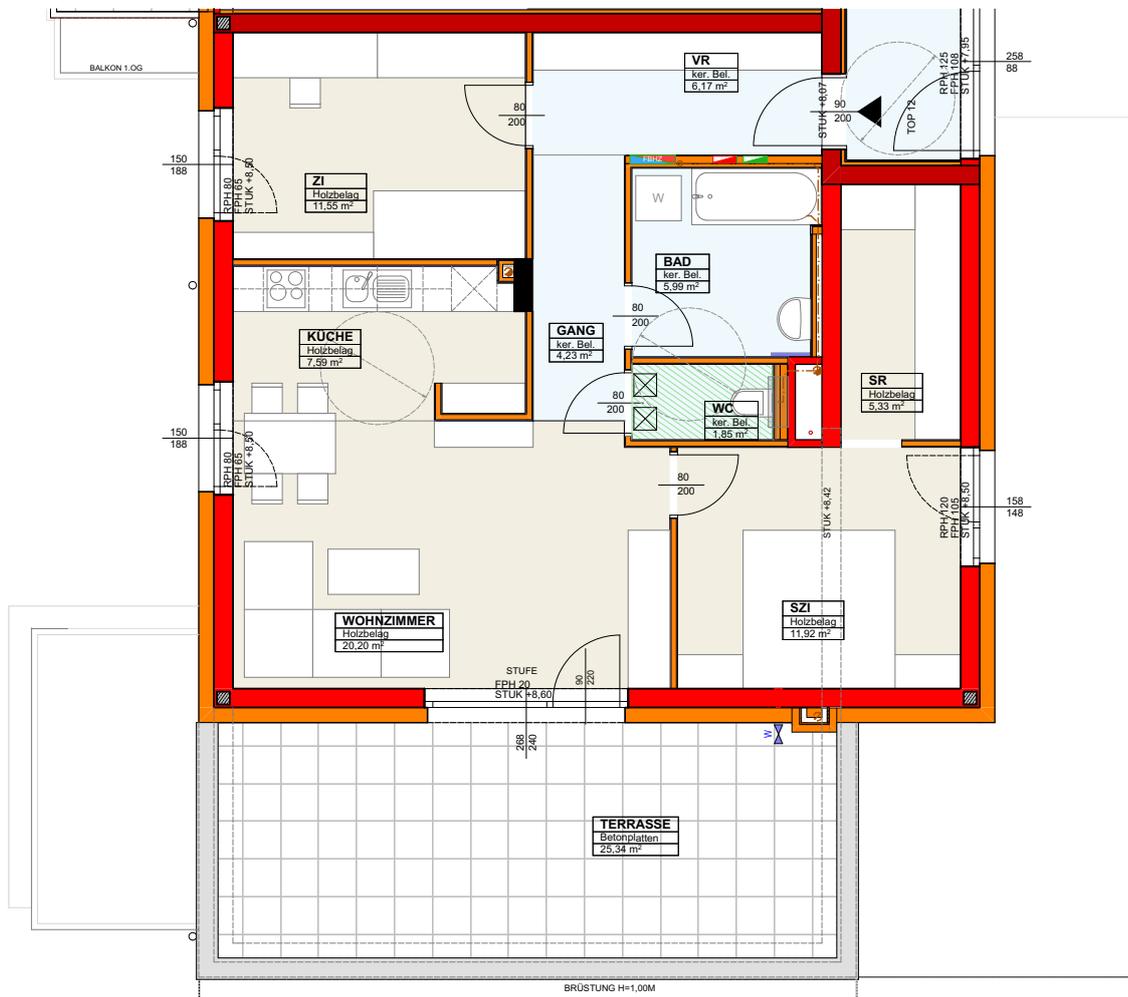
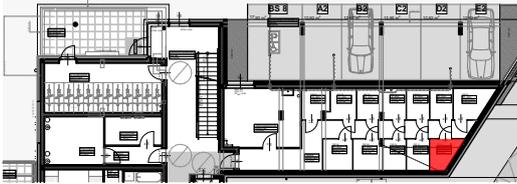
- | | | | |
|--|------------------|--|--------------|
| | STAHLBETON | | KER.BELAG |
| | HOCHLOCHZIEGEL | | HOLZBELAG |
| | SCHALLSCHUTZ | | BETONPLATTEN |
| | WÄRMEDÄMMUNG | | ABGEH. DECKE |
| | GIPSKARTONPLATTE | | |



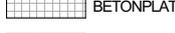
Top 12
Geschoß 2.OG
 Wohnnutzfläche 74,83 m²
 Kellerabteil 3,45 m²
 Balkon 25,34 m²
 Stellplätze überdacht 1 Stk.



KELLERABTEIL



2. OBERGESCHOSS

- | | |
|--|--|
|  STAHLBETON |  KER.BELAG |
|  HOCHLOCHZIEGEL |  HOLZBELAG |
|  SCHALLSCHUTZ |  BETONPLATTEN |
|  WÄRMEDÄMMUNG |  ABGEH. DECKE |
|  GIPSKARTONPLATTE | |



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 Reihenhäuser erfolgt durch ein Förderungsdarlehen, ein 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 zugeflossene 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 140 Punkten und die Reihenhäuser mit 120 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt.

Das 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 Jahresrungen 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.

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.

Weitere Hypothekendarlehen

Ein weiterer Finanzierungsbestandteil ist eine nicht gestützte Ausleihe (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-Althaussanierung) 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 € 16.920,00 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 € 12.100,00	0 %
bis € 13.680,00	5 %
bis € 14.040,00	7,5 %
bis € 14.400,00	10 %
bis € 14.680,00	12,5 %
bis € 15.400,00	15 %
bis € 17.850,00	17,5 %
bis € 20.300,00	20 %
ab € 20.300,01	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.

Beilage B | Förderungsdarlehen (Objektförderung)

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

Monatliches Entgelt

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 Wohnungsanlage eingehoben wird
- ▶ Rücklage 2% der vorstehend angeführten Entgeltbestandteile
- ▶ Umsatzsteuer von der Miete und von 1% des Finanzierungsbeitrages pro Jahr (Verwohnung)

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Höhe des vom Mieter zu 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. Kinderspielflächen, 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 Entgeltrichtlinienverordnung zum WGG festgelegten Höchstbetrag zuzüglich allfälliger Mahnespesen 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 (Kapitiltilgung + Zinsen) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Darlehens. Die Finanzierung der Wohnung wird wie folgt vorgenommen:

Förderungsdarlehen (WFG 2005 | NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien - letztgültige Fassung)

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

Darlehen der UniCredit Bank Austria AG

Die Laufzeit des nicht geförderten Darlehens beträgt 40 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019): 1. bis 5 Tilgungsjahr 2,91 % p.a. fix, danach erfolgt eine neue Vereinbarung.

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,56 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 2,40 netto und die der Reihenhäuser liegen derzeit bei € 2,00 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 20,13 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte Jänner 2019). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten wird noch ca. € 20,00 je PKW-Abstellplatz mit Carport und ca. € 15,00 je PKW-Abstellplatz im Freien 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* wird bei Verkauf einer „Optionswohnung“ der Vorsteuerberichtigungszeitraum von 10 Jahren auf 20 Jahre verlängert. 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 vereinbarend 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.

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

Baubeschreibung

Wir ersuchen um Verständnis und behalten uns vor, dass sich aufgrund technischer bzw. baupo-lizeilicher 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 statischer Erfordernis

Decken und Wände

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

Innenwände tragend: 20 bzw. 25 cm Hochloch- bzw. Schallschutzziegel sowie Stahlbeton wenn statisch erforderlich

Innenwände nicht tragend: 10-15cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion

Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände: Schallschutzwand (Schallschutzziegel) 25 cm mit Gipskartonvorsatzschale (je nach schalltechnischer Anforderung); bzw. wo statisch erforderlich teilweise Stahlbetonwände mit entsprechender Vorsatzschale

Geschossdecken: Elementdecken mit Aufbeton bzw. STB-Ortbetondecken laut statischem Erfordernis

Stufenanlagen: Stahlbetonlaufftreppen und Podeste als Fertigteil;

Dach, Fenster und Türen

Dach: Flachdachkonstruktionen mit Feuchtigkeitsabdichtung entsprechend der geltenden ÖNormen 2-lagig samt Wärmedämmung laut Anforderung des Energieausweises hergestellt

Fenster: Kunststofffenster in Farbe Weiß und Isolierglas (3-fach Wärmeschutzverglasung); die Bedienung der Elemente erfolgt über Dreh/Kipp- bzw. Drehbeschläge, öffenbar gem. Ansichten.

Fensterbänke außen: Aluminium Sohlbänke weiß

Fensterbänke innen: MAX-postforming oder Werzalith weiß

Sonnenschutz: Fensterelemente werden mit außenliegenden Rollläden mit Kurbelbetätigung ausgestattet

Hauseingangportal: Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet, Farbe weiß

Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

Kanal: Schmutzkanal wird in PVC ausgeführt und an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Regen- & Oberflächenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Notkamin: Es werden keine Notkamine errichtet.

Lüftung:	Die Wohneinheiten werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Luftverteilung erfolgt über Kunststoffrohre bzw. Kunststoffschläuche und die vorgewärmte Frischluft wird in den Aufenthaltsräumen eingebracht. Mit der aus der Abluft genommenen Wärme wird die Zuluft erwärmt. Die Absaugung der Abluft erfolgt im Bad, WC, Abstellraum und Kochnische, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist. In den Reihen- & Doppelhäusern werden die Geräte im Abstellraum im EG an der Wand hängend montiert. In den Wohnungen werden die Geräte über dem WC an der Wand hängend montiert.
Heizung/Warmwasser:	Die Energieerzeugung für Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine biogene Fernwärmeversorgungsanlage. Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral. In jeder Wohneinheit befindet sich eine Wohnungsstation in der, über einen Wärmetauscher, Warmwasser erzeugt wird. Die Wärmeabgabe erfolgt eine Fußbodenheizung. In den Bädern wird zusätzlich ein E-Sprossenheizkörper vorgesehen. Jede Wohneinheit wird mit einem separaten Wärmemengenzähler ausgestattet, der in der Wohnungsstation situiert ist. Die Abrechnung der verbrauchten Energie erfolgt direkt mit dem Wärmebetreiber LMD Energy GmbH.
Wasserversorgung:	Erfolgt aus dem Wasserleitungsnetz der Marktgemeinde Erlauf. Die Wasserzählung für das Gebrauchskaltwasser wird über einen geeichten Wasserzähler realisiert.

Aufzugsanlagen

Das Wohnhaus erhält eine Aufzugsanlage, die den Kriterien der Barrierefreiheit entspricht und vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss führt. Die Doppel- und Reihenhäuser verfügen über keine Aufzugsanlage.

Ausstattungsbeschreibung

Decken und Wände

Parkettboden:	Wohnküche & Schlafzimmer, Schrankraum und Gang bei Doppel- und Reihenhäusern: Fertigparkett, Holzoberfläche mit passenden Sesselleisten
Treppen Doppel- und Reihenhäuser:	Die Tritt- und Setzstufen erhalten Fertigparkettbelag
Verfliesung:	Badezimmer: Boden (Format 30/60cm) - 3 Farben zur Wahl Wände (Format 20/40cm) weiß matt mit einer Höhe von ca. 2,05m. WC: Boden (Format 30/60cm) - 3 Farben zur Wahl mit Sockelleiste. Rückwand Vorsatzschale (Format 20/40cm) weiß matt mit einer Höhe von ca. 1,20m. Vorraum, Gang, Abstellraum: Boden (Format 30/60cm) - 3 Farben zur Wahl mit Sockelleiste.
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.

Türen

Reiheneingangstüren:	Holzverbundtüre weiß; Sicherheitsbeschlag, außen Knauf, innen Drücker und Einstemmschloss für Einbauzylinder, Türspion und Namensschild, einbruchhemmend Qualifikation: RC3.
Wohnungseingangstüren:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Sicherheitsbeschlag außen Knauf, innen Drücker und Einstemmschloss für Einbauzylinder, Türspion und Namensschild, einbruchhemmend Qualifikation: RC3
Innentüren:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit Rosette und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel; WC- und Badezimmertüre mit WC-Drehbeschlag.

Terrasse, Balkon

Bodenbelag:	Betonplatte ca. 40/40cm grau im Splittbett verlegt.
-------------	---

Sanitäre Einrichtung

WC:	Hänge-WC (Tiefspüler) mit Brille und Deckel, Unterputzspülkasten und Spülta- ste, Farbe weiß.
WC Doppel- und Reihenhäuser im EG:	kleiner Waschtisch weiße Keramik mit Einhandmischer
Bad:	Waschtisch – weiße Keramik mit Einhandmischer, Badewanne (170/75cm) Stahl- blech weiß, Wannenfüll- und Brausegarnitur Einhandbedienung, Waschmaschi- nenanschluss.
Kochnische/Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschlüsse
Terrasse (Garten/2.OG):	Außenwasseranschluss mittels Kemperventil

Elektroinstallationen

Vorraum:	1x Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Taster 2x Einfachschukosteckdose 1x Gegensprechanlage (Innensprechstelle) bei Wohnungen 1x Rauchwarnmelder 1x E-Anschluss bei Wohnungsstation bei Wohnhaus
Gang:	1-2x Deckenauslässe mit Wechselschalter bzw. Taster 1x Rauchwarnmelder
WC:	1x Deckenauslass mit Ausschalter Anschluss Wohnraumlüftungsgerät bei Wohnhaus
Abstellraum:	1x Deckenauslass mit Ausschalter 1x Einfachschukosteckdose 1x E-Anschluss bei FBH-Vert. bei DH/RH Anschluss Wohnraumlüftungsgerät bei DH/RH 1x Elektro- & IT-Verteiler (Wohnungsverteiler) bei DH/RH
Bad:	1x Deckenauslass mit Ausschalter (samt Fassung & Glühbirne) 1x Wandauslass (über Waschbecken Höhe ca. 1,85m) mit Ausschalter 1x Feuchtraum-Einfachschukosteckdose 1x Feuchtraum-Einfachschukosteckdose für die Waschmaschine 1x Feuchtraum-Einfachschukosteckdose für den Heizkörper

Kochnische/Küche:	<ul style="list-style-type: none"> 1x Deckenauslass mit Ausschalter 1x Wandlichtauslass (im Bereich der Hängeschränke) 1x Einfachschukosteckdose für Dunstabzug 2x Doppelschukosteckdose (Arbeitssteckdose) 1x Kraftstromanschluss E-Herd 1x Geschirrspülersteckdose 1x Kühlschranksteckdose
Wohnzimmer:	<ul style="list-style-type: none"> 1x Deckenauslass mit Wechselschalter (samt Fassung & Glühbirne) im Wohnbereich 1x Deckenauslass mit Ausschalter im Esstischbereich 1x Ausschalter für die Außenleuchte (Balkon/Terrasse) 3x Einfachschukosteckdosen 1x 3-fach Schukosteckdose 1x Antennensteckdose (SAT) 1x Leerdose Multimedia 1x Leerdose A1 1x Telefonauslass 1x Bedienelement für Lüftung 1x Raumthermostat 1x Rauchwarnmelder
Zimmer:	<ul style="list-style-type: none"> 1x Deckenauslass mit Ausschalter 4x Einfachschukosteckdosen (bzw. 1x Doppel- & 2x Einfachsteckdosen) 1x Leerrohr für Multimedia 1x Rauchwarnmelder
Kellerabteil:	<ul style="list-style-type: none"> 1x Decken- bzw. Wandleuchte mit Ausschalter
EG Wohnhaus:	<ul style="list-style-type: none"> 1x Feuchtraum-Einfachschukosteckdose
Terrasse/Balkon:	<ul style="list-style-type: none"> 1x Wandauslass mit Wandleuchte 1x Feuchtraum-Einfachschukosteckdose
Gerätehütte:	<ul style="list-style-type: none"> 1x Decken- bzw. Wandleuchte mit Ausschalter 1x Feuchtraum-Einfachschukosteckdose
TV:	<p>Die TV-Versorgung erfolgt über eine hauseigene digitale SAT-Anlage.</p> <p>Achtung: Ein für die SAT-Anlage geeigneter Receiver ist vom Mieter zum Empfang der Programme selbst bereit zu stellen.</p>
Telefonvorbereitung:	<p>Die Internetversorgung erfolgt über eine Glasfaseranbindung der A1 Telekom Austria, welche vom Gebäudeanschluss über den Elektroverteiler bis zur abgedeckten Dose im Wohnzimmer reicht. A1 Internet Power bietet Geschwindigkeiten bis zu 1000Mbit/s und Fernsehen in HD-Qualität,</p> <p>Achtung: Wenn ein Internet bzw. ein TV-Anschluss über A1 Telekom Austria gewünscht wird, so ist dieser vom Mieter selbst anzumelden und es sind alle Kosten zu übernehmen.</p>

Allgemeinbereich:

Die Beleuchtung umfasst:

Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, die Beleuchtung und Stromversorgung aller Allgemeinräume im Erdgeschoß und die Außenbeleuchtung. Die Beleuchtung im Bereich der Gehwege erfolgt mittels Poller bzw. Mastleuchten. Das Licht im Stiegenhaus wird über einen Treppenhausautomaten geschaltet.

Photovoltaikanlage:

Das Wohnhaus verfügt über eine PV-Anlage, die Erträge werden in den Allge-
meinstromzähler eingespeist und kommen so anteilmäßig jeder Wohnung glei-
chermaßen zu Gute. Auf jedem Dach eines RH und DH ist eine kleine PV-Anlage
situiert. Diese sind jeweils direkt mit der Wohneinheit verbunden und werden
dieser direkt zugerechnet.

Allgemeinanlagen

Trockenraum und Kellerabteil:

befinden sich im Erdgeschoss des Wohnhauses, Oberfläche Estrich versiegelt.
Jeder Wohnung ist ein Einlagerungs-Abstellraum zugeordnet. Erdgeschosswoh-
nungen und die Doppel- & Reihenhäuser verfügen über eine Gerätehütte, situ-
iert im Eigengarten, Oberfläche Betonplatten.

Fahrradabstellraum:

befindet sich im Erdgeschoss des Wohnhauses, Oberfläche Estrich versiegelt. Bei
den Doppel- & Reihenhäusern sind Abstellnischen im Vorplatzbereich für Fahr-
räder vorgesehen, Oberfläche Betonplatten.

Müllraum:

Der allgemeine Müllraum befindet sich nördlich an der Grundgrenze zur Straße
„Alte Postgasse“.

PKW-Stellplätze:

Im Außenbereich werden insgesamt 30 PKW-Abstellplätze errichtet. Davon sind
10 PKW-Abstellplätze den Doppel- und Reihenhäusern zugeordnet, je 1x über-
dacht und 1x im Freien. Ebenso ist jeder Wohnung des Wohnhauses ist ein über-
dachter Stellplatz zugeordnet. Die restlichen 8 PKW-Abstellplätze können tw. bei
Bedarf angemietet werden.

Allgemein:

Wohnungen:

Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) werden beim Hauseingang des
Wohnhauses überdacht angeordnet.

Doppel- und Reihenhäuser:

Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) werden bei jedem Zugang ange-
ordnet.

Die Hausinformationstafel (Anschlagbrett) wird im Stiegenhaus des Wohnhauses angebracht.

Außenanlagen

Eigengärten:

Eigengärten werden mit einem ca. 180cm hohen anthrazit beschichteten Dop-
pelstabmattenzaun, der auf Betonsockeln bzw. Stützmauern oder mittels
Punktfundamenten montiert wird, eingezäunt. Zwischen den Eigengärten er-
folgt die Montage der Zäune mittels Punktfundamenten. Jeder Eigengarten er-
hält einen Zugang von außen.

Kinderspielplatz:

Der Kinderspielplatz befindet sich süd-östlich des Wohnhauses. Ausstattung mit
kleinkindertauglichen Spielgeräten sowie einer Sandkiste und Sitzmöglichkeit.
Zaunhöhe bei Allgemeinanlagen ca. 120cm.

Die Fahrstraßen und Abstellplätze werden asphaltiert.

Energieausweis

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.

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.

Sonder- bzw. Änderungswünsche und Übergabe

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

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

Der Wohnungswerber übernimmt eine 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.