



T 02236/405-158

Wohnen in Hofamt Priel.

A: Arch. Jürgen Fuchsberger ZT GmbH | Symbolbild: Knoglgasse 2



8 Reihenhäuser

vom Land NÖ gefördert
Wohnzuschuss möglich
Miete mit Kaufrecht
Eigengarten mit Terrasse
PKW-Stellplätze im Freien
kontr. Wohnraumlüftung
Niedrigenergiebauweise

verkauf@nbg.at | www.nbg.at

 **NBG**
NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft



ARGE Hofamt Priel
ÖKO-DORF Bau GmbH & Brächinger Bau Ges.m.H.
Energiestraße 1, 3376 Karlsbach
office@oeko-dorf.at
Tel. 07412/55670



ARCHITEKT JÜRGEN FUCHSBERGER
ZIVILTECHNIKER GMBH

3300 Amstetten, Am Kreuzberg 1a
Tel.: 07472/61 800-0, Fax: 07472/61 800-8
www.fuchsbergerarchitektur.com



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

Objektübersicht _____ 4

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

Wohnungsinformation _____ 5

Topographie
Finanzierungsübersicht

Übersichtspläne _____ 7 - 12

Lageplan
Kellergeschoss
Erdgeschoss
Obergeschoss
Ansichten und Schnitte

Grundrisse Reihenhäuser _____ 13 - 20

Reihenhaus 01 | Kellergeschoss 13
Reihenhaus 01 | Erdgeschoss 14
Reihenhaus 01 | Obergeschoss 15

Reihenhaus 02 | Kellergeschoss 16
Reihenhaus 02 | Erdgeschoss 17
Reihenhaus 02 | Obergeschoss 18

Reihenhaus 03 | Kellergeschoss 19
Reihenhaus 03 | Erdgeschoss 20
Reihenhaus 03 | Obergeschoss 21

Reihenhaus 04 | Kellergeschoss 22
Reihenhaus 04 | Erdgeschoss 23
Reihenhaus 04 | Obergeschoss 24

Reihenhaus 05 | Erdgeschoss 25
Reihenhaus 05 | Obergeschoss 26

Reihenhaus 06 | Erdgeschoss 27
Reihenhaus 06 | Obergeschoss 28

Reihenhaus 07 | Erdgeschoss 29
Reihenhaus 07 | Obergeschoss 30

Reihenhaus 08 | Erdgeschoss 31
Reihenhaus 08 | Obergeschoss 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

Ausstattungsbeschreibung _____ 42 - 48

Decken und Wände
Türen
Terrasse, Balkon
Sanitäre Einrichtung
Elektroinstallationen
Allgemeinbereiche & Außenanlagen

Energieausweis _____ 48

Wichtiger Hinweis
Rechtsnatur des Energieausweises

Sonderwünsche und Übergabe _____ 48

Objektübersicht

In 3681 Hofamt Priel, Knoglgasse 2 wird eine Reihenhausanlage mit insgesamt acht Reihenhäusern in Niedrigenergiebauweise samt Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie 16 PKW-Außenstellplätzen errichtet. Die Errichtung erfolgt in einem Bauabschnitt, welcher im 4. Quartal 2023 fertig gestellt wird. Die Energiebereitstellung für die gesamte Reihenhausanlage erfolgt über Luft/Wasser-Wärmepumpen in Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen je Haus. Jeder Einheit sind Freiflächen in Form von Terrasse und Eigengarten zugeordnet. Jedem Haus werden zwei PKW-Abstellplätze im Freien zugeordnet; eine Leerverrohrung zum zugeordneten Stellplatz für die nachträgliche Montage von Ladestationen wird vorgesehen. Bei jedem Haus werden zwei Abstellräume im Außenbereich errichtet. Die Reihenhäuser 1-4 werden teilweise unterkellert.

Gemeindeinformation

Die Gemeinde Hofamt Priel liegt im Waldviertel am Nordufer der Donau im Bezirk Melk. Die schöne Waldlandschaft lädt zum entspannten Wandern oder zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort. Die Volksschule und Neue Mittelschule Persenbeug ist nur ca. drei Kilometer von der Reihenhausanlage entfernt. Weiters punktet die Gemeinde mit ihrer ausgezeichneten Lage, welche den Einwohnern ermöglicht, in ca. 25 Autominuten in Melk und in sieben Autominuten in Ybbs an der Donau 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 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 und Bauleitung

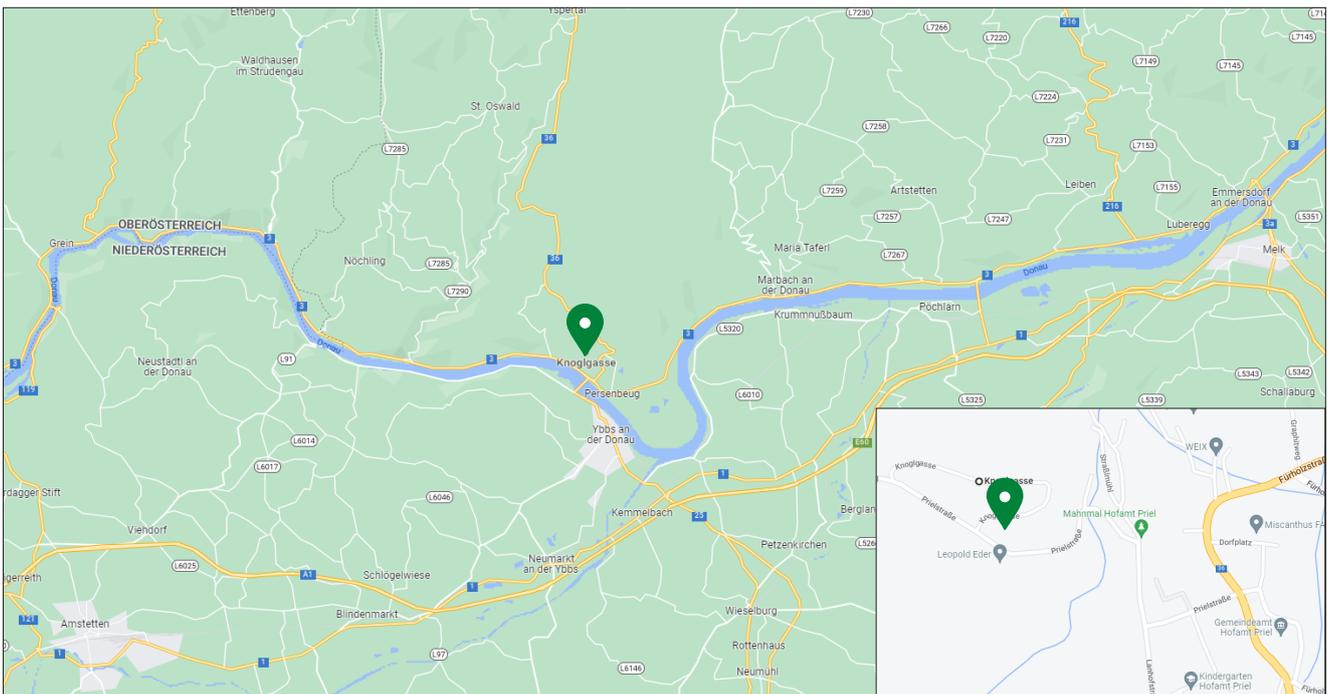
Architekt Jürgen Fuchsberger ZT GmbH
3300 Amstetten, Am Kreuzberg 1a
T 07472/61800-0 | F 07472/61800-8
office@fuchsberger-architekt.com

Generalunternehmer

ARGE Hofamt Priel
ÖKO-Dorf Bau GmbH & Ing. Franz Brachinger Bau GmbH
3376 St. Martin-Karlsbach, Energiestraße 1
T 07412/55 670 | F 07412/55 670-10
office@oeko-dorf.at

Information und Beratung

Fr. Erhardt: T 02236/405-158
m.erhardt@nbg.at



Kartenausschnitt © 2022 Google - Kartendaten

Wohnungsinformation

Topographie

Geschoss	Top	Raumprogramm						Wohn-nutzfläche	Nutzflächen							PKW-Stell-plätze
		Zimmer	Wohnküche	Bad	WC	Vorraum Flur	Abstellraum		Wohnung	Abstellraum (Eingang)	Terrasse	Garten	Garten gebösch	Abstellraum (Terrasse)	Keller	
Reihenhäuser																
RH	01	3	1	1	2	4	3	109,88	3,35	14,76	143,56	14,52	4,19	9,82	-	2
RH	02	3	1	1	2	4	3	109,88	3,35	12,97	53,86	0,00	4,19	9,82	-	2
RH	03	3	1	1	2	4	3	109,88	3,35	12,97	53,86	0,00	4,19	9,82	-	2
RH	04	3	1	1	2	4	3	109,88	3,35	14,39	42,28	8,04	4,19	9,82	-	2
RH	05	3	1	1	2	4	3	108,51	4,39	15,32	42,24	1,04	4,19	-	9,23	2
RH	06	3	1	1	2	4	3	108,51	4,39	13,85	39,58	0,00	4,19	-	9,23	2
RH	07	3	1	1	2	4	3	108,51	4,39	13,61	39,54	0,00	4,19	-	9,23	2
RH	08	3	1	1	2	4	3	108,51	4,39	15,69	109,33	52,65	4,19	-	9,23	2

Finanzierungsübersicht

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutzflä- che m ²	Garten- fläche inkl. Böschung m ²	Gesamtkos- ten inkl. Zu- behör (siehe Topografie) ¹	Gesamt- finan- zierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht geför- dertes Hypothe- kardarlehen)	voraus. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebs- kosten, EVB, USt, Verw. kosten ²	voraus. mtl. Kosten je PKW- Stellplatz	bereits ver- mietet
Reihenhäuser									
WS	RH 1	109,88	158	€ 378.397,63	€ 89.255,46	€ 289.142,17	€ 1.069,04	€ 20,00	
NBG	RH 2	109,88	54	€ 369.528,94	€ 87.386,77	€ 282.142,17	€ 1.029,57	€ 20,00	
NBG	RH 3	109,88	54	€ 369.528,94	€ 87.386,77	€ 282.142,17	€ 1.029,57	€ 20,00	
NBG	RH 4	109,88	50	€ 363.616,47	€ 86.474,30	€ 277.142,17	€ 1.001,74	€ 20,00	
NBG	RH 5	108,51	43	€ 357.704,01	€ 83.082,17	€ 274.621,84	€ 992,52	€ 20,00	
NBG	RH 6	108,51	39	€ 369.528,94	€ 87.907,11	€ 281.621,83	€ 1.034,48	€ 20,00	
WS	RH 7	108,51	40	€ 369.528,94	€ 87.907,11	€ 281.621,83	€ 1.034,48	€ 20,00	
NBG	RH 8	108,51	162	€ 375.441,39	€ 89.819,56	€ 285.621,83	€ 1.057,74	€ 20,00	

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.noewohnservice.at

Wichtiger Hinweis zu den Plänen

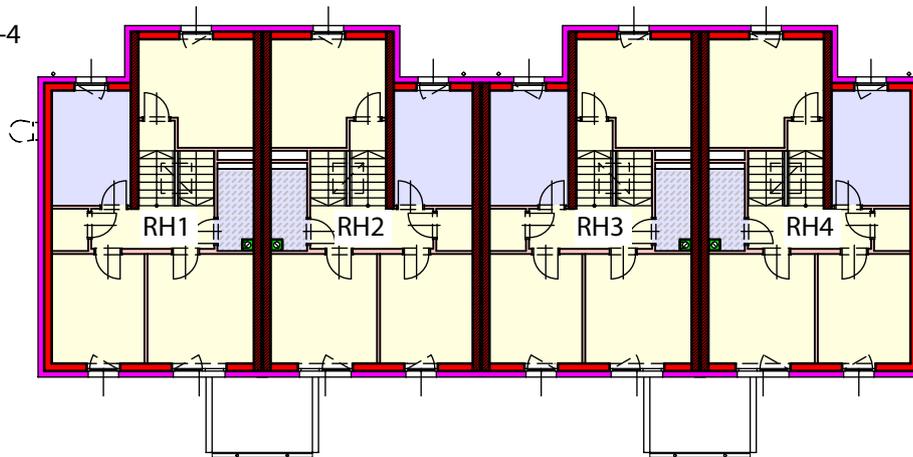
Sämtliche Pläne im vorliegenden Prospekt werden aus drucktechnischen Gründen nicht exakt im angegebenen Maßstab dargestellt. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Wohneinheiten unmöbliert (ausgenommen Sanitärgegenstände, Details siehe Ausstattungsbeschreibung) übergeben werden. Bei Abschluss des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

Übersichtspläne

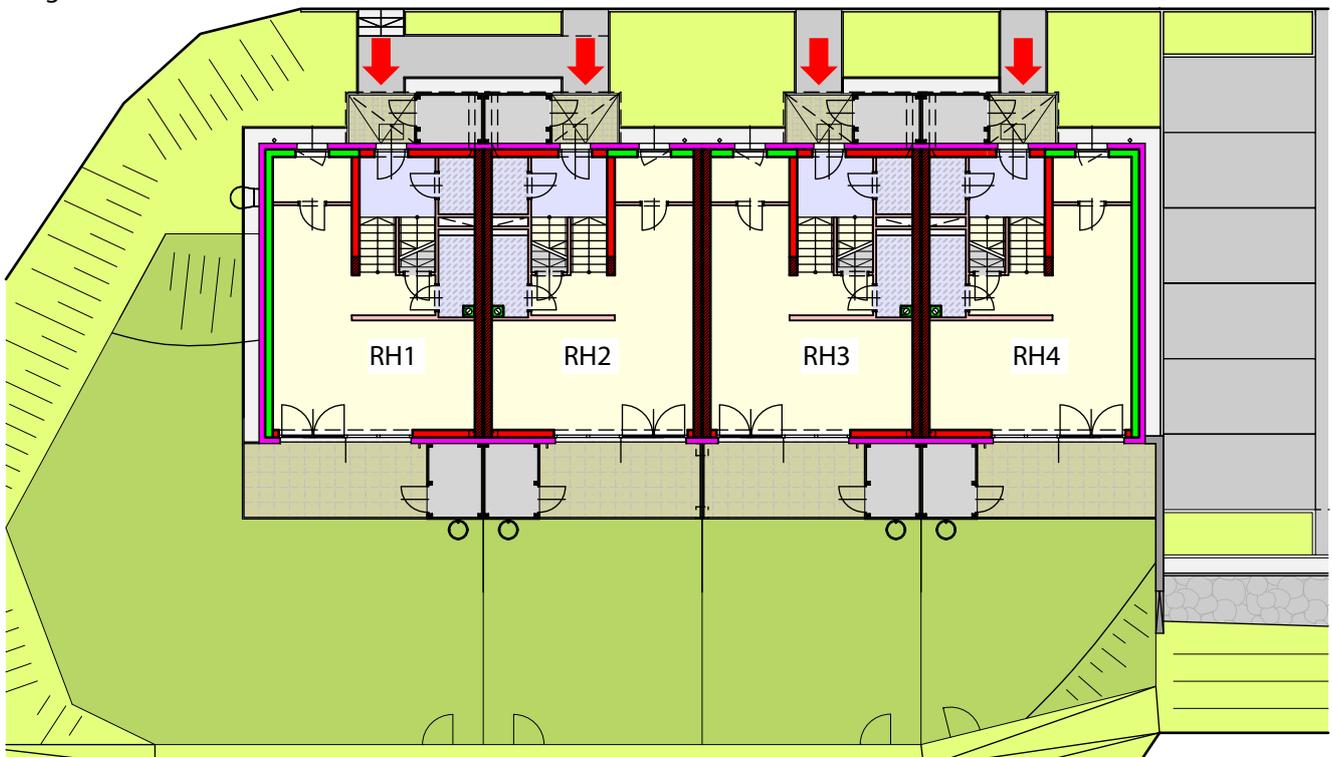
Gesamtlageplan



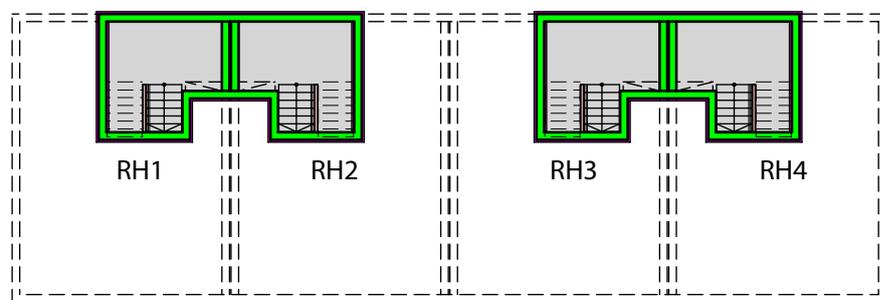
Obergeschoß RH1-4



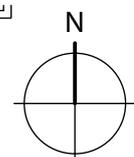
Erdgeschoß RH1-4



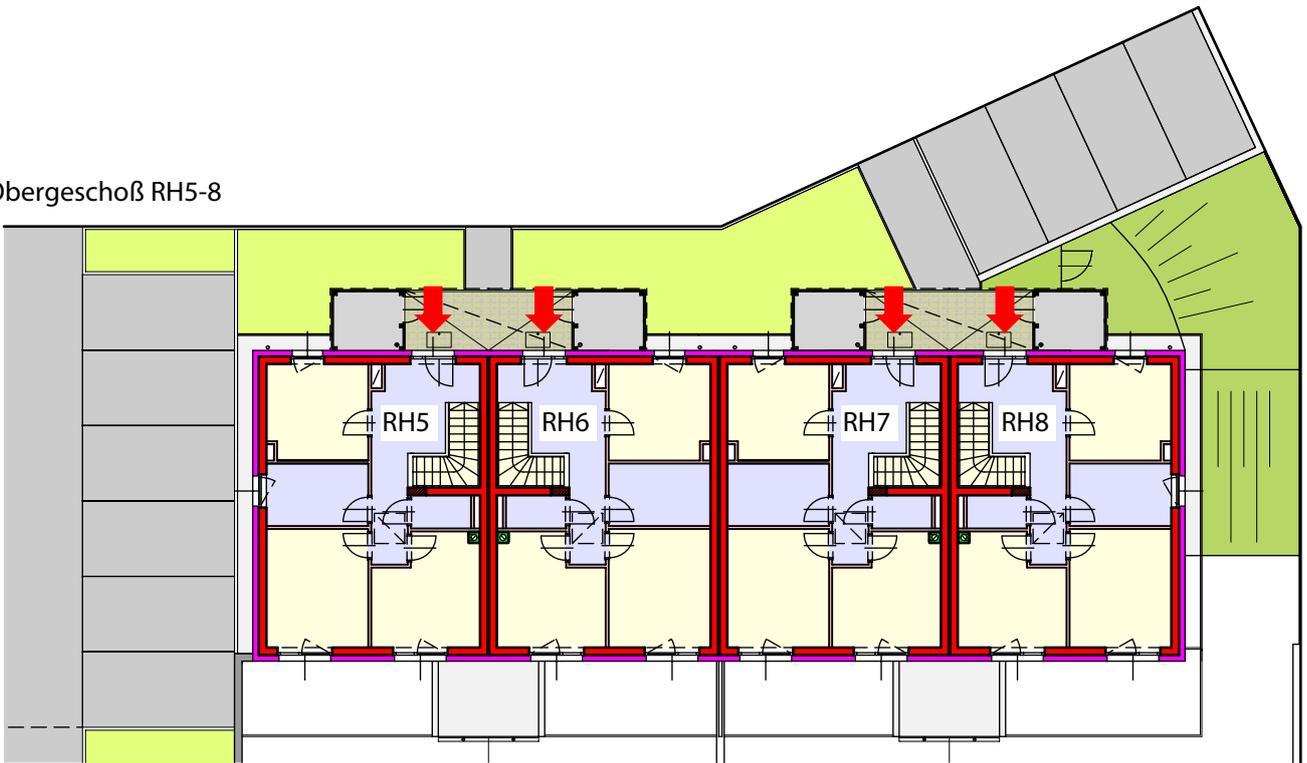
Kellergeschoß RH1-4



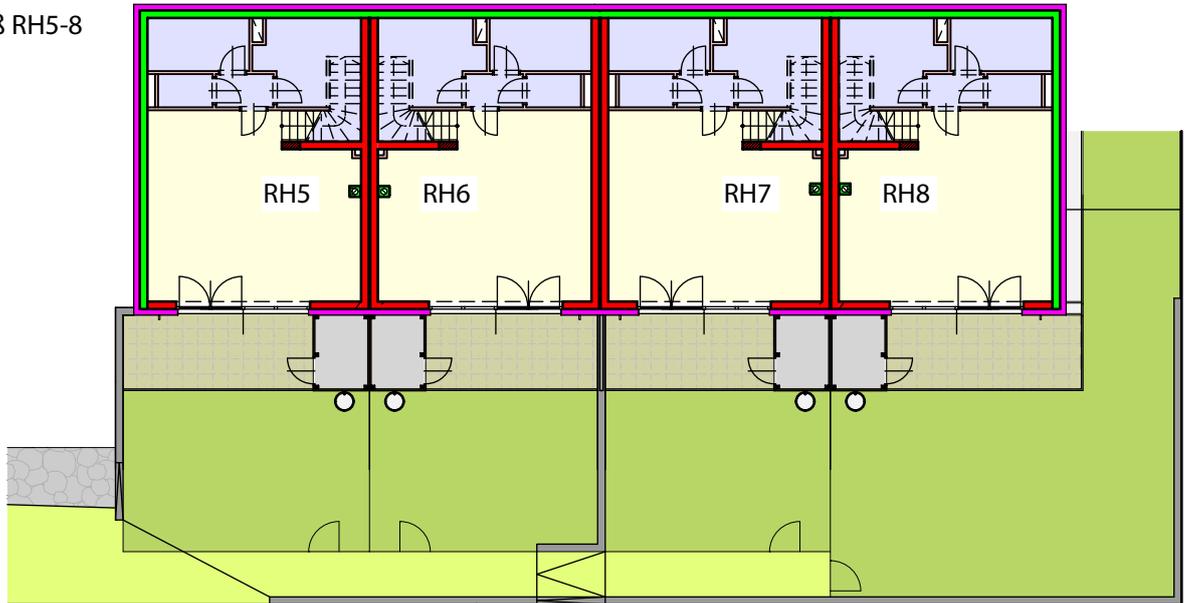
- | | |
|--|--|
|  GIPSKARTON |  ABGEHÄNGTE DECKE |
|  ZIEGEL |  PARKETT |
|  STAHLBETON |  FLIESEN |
|  WÄRMEDÄMMUNG |  BETONPLATTEN |



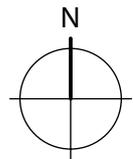
Obergeschoß RH5-8

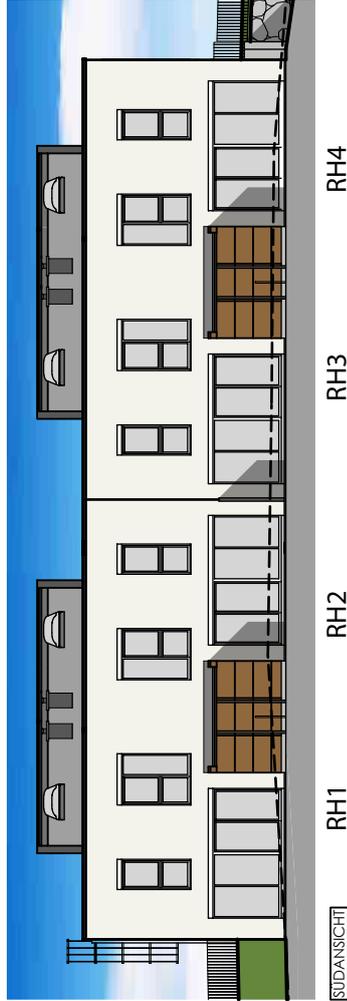
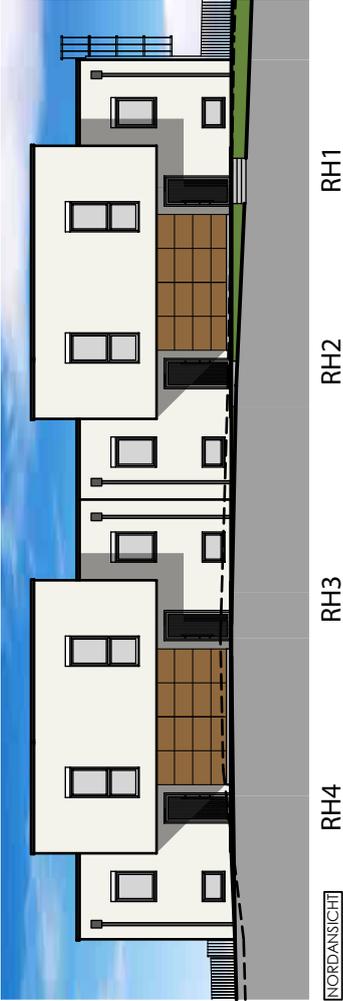
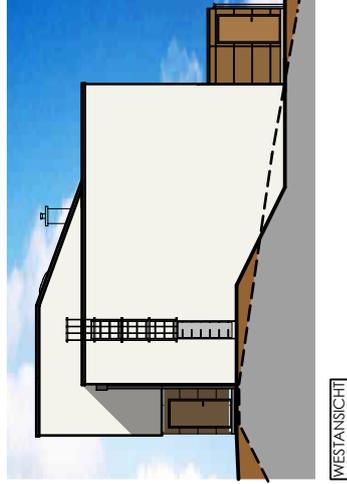
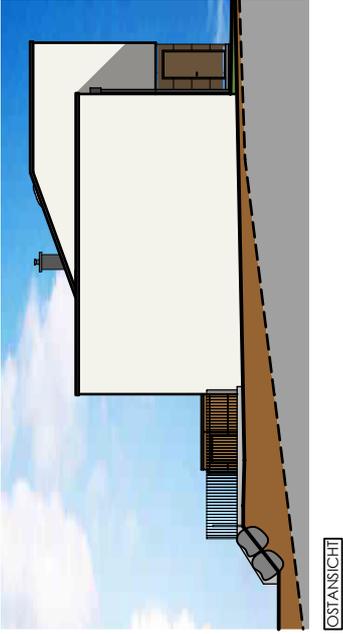


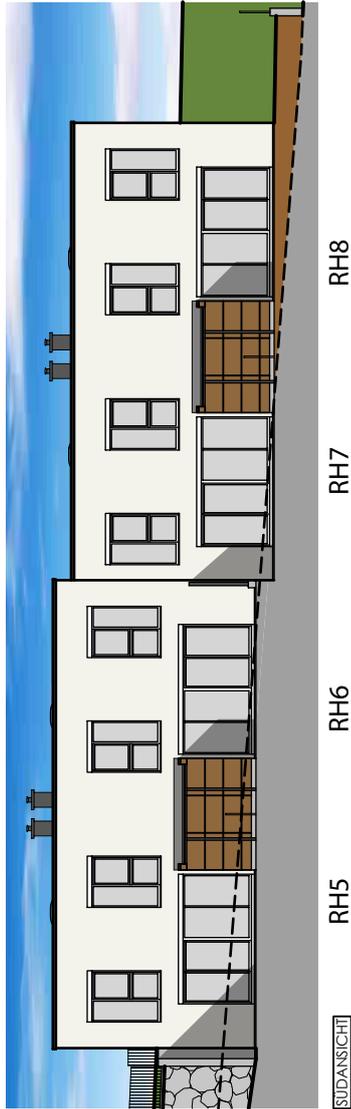
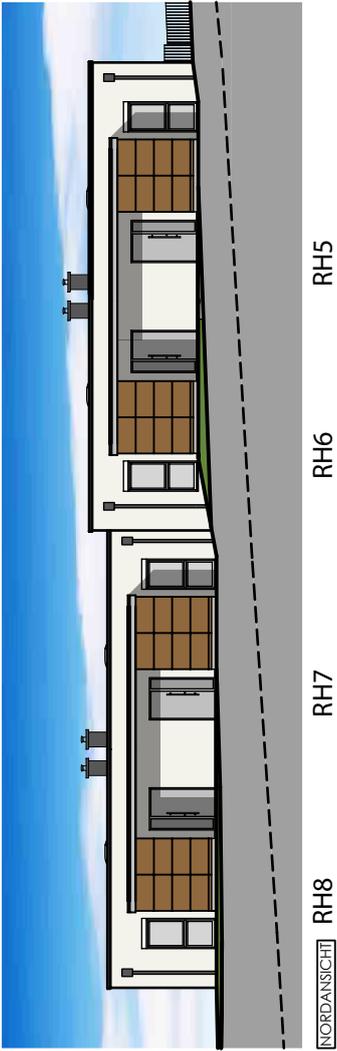
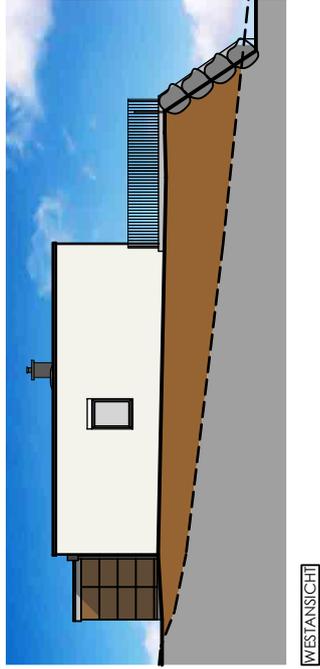
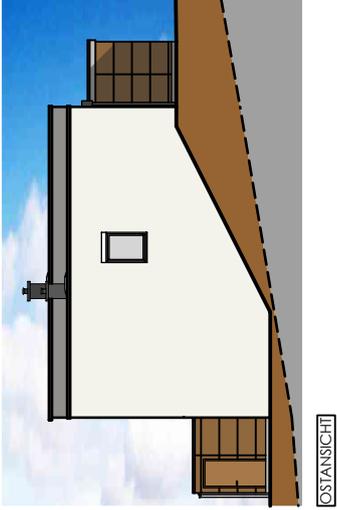
Erdgeschoß RH5-8



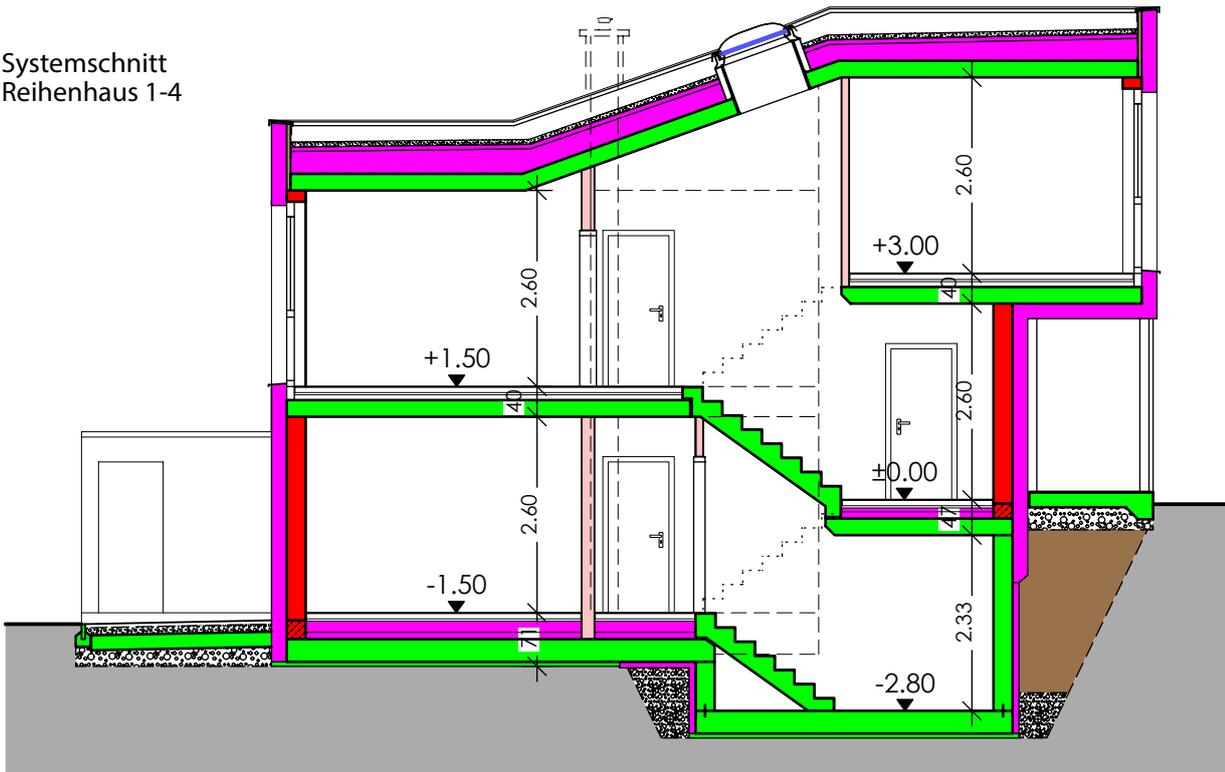
- | | |
|--|--|
|  GIPSKARTON |  ABGEHÄNGTE DECKE |
|  ZIEGEL |  PARKETT |
|  STAHLBETON |  FLIESEN |
|  WÄRMEDÄMMUNG |  BETONPLATTEN |



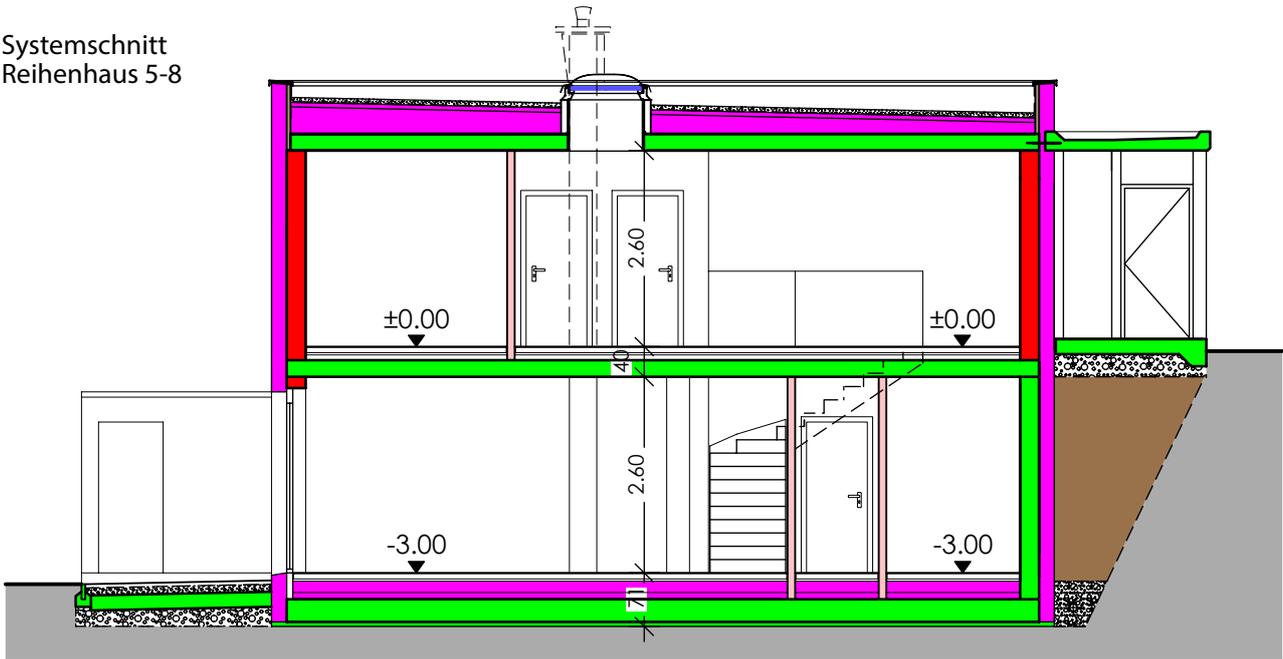




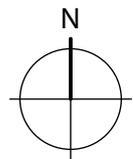
Systemschnitt
Reihenhaus 1-4



Systemschnitt
Reihenhaus 5-8



- | | |
|--|--|
|  GIPSKARTON |  ABGEHÄNGTE DECKE |
|  ZIEGEL |  PARKETT |
|  STAHLBETON |  FLIESEN |
|  WÄRMEDÄMMUNG |  BETONPLATTEN |

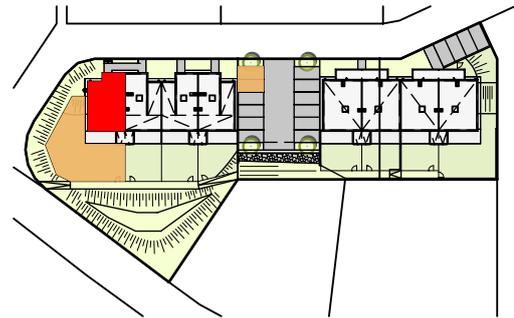


Grundrisse Reihenhäuser

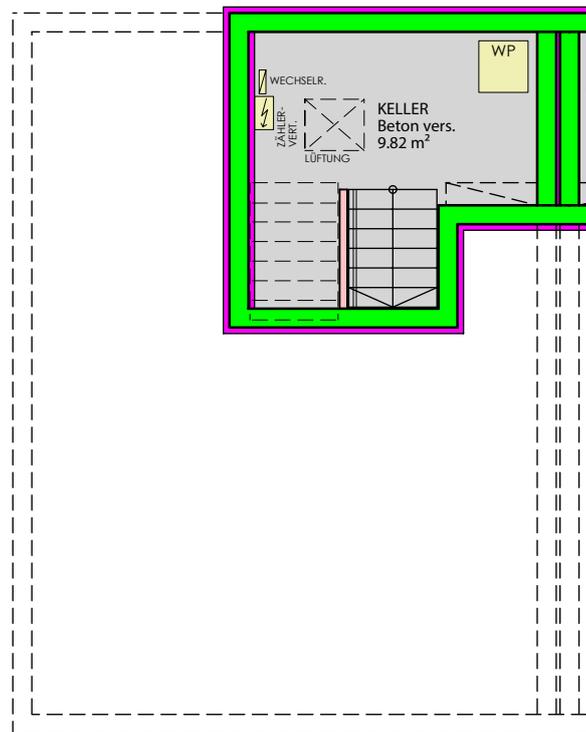
Reihenhaus 01

Kellergeschoß

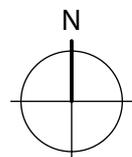
Wohnnutzfläche	109,88 m ²
Keller	9,82 m ²
ARa 1-1	3,35 m ²
ARa 1-2	4,19 m ²
Eigengarten	143,56 m ²
Böschung	14,52 m ²
Terrasse	14,76 m ²
Stellplatz	2 Stk.



Übersichtsplan



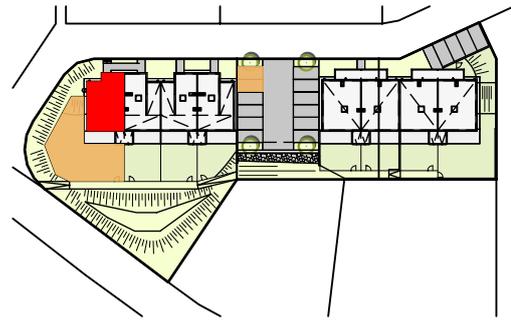
	GIPSKARTON		ABGEHÄNGTE DECKE
	ZIEGEL		PARKETT
	STAHLBETON		FLIESEN
	WÄRMEDÄMMUNG		BETONPLATTEN



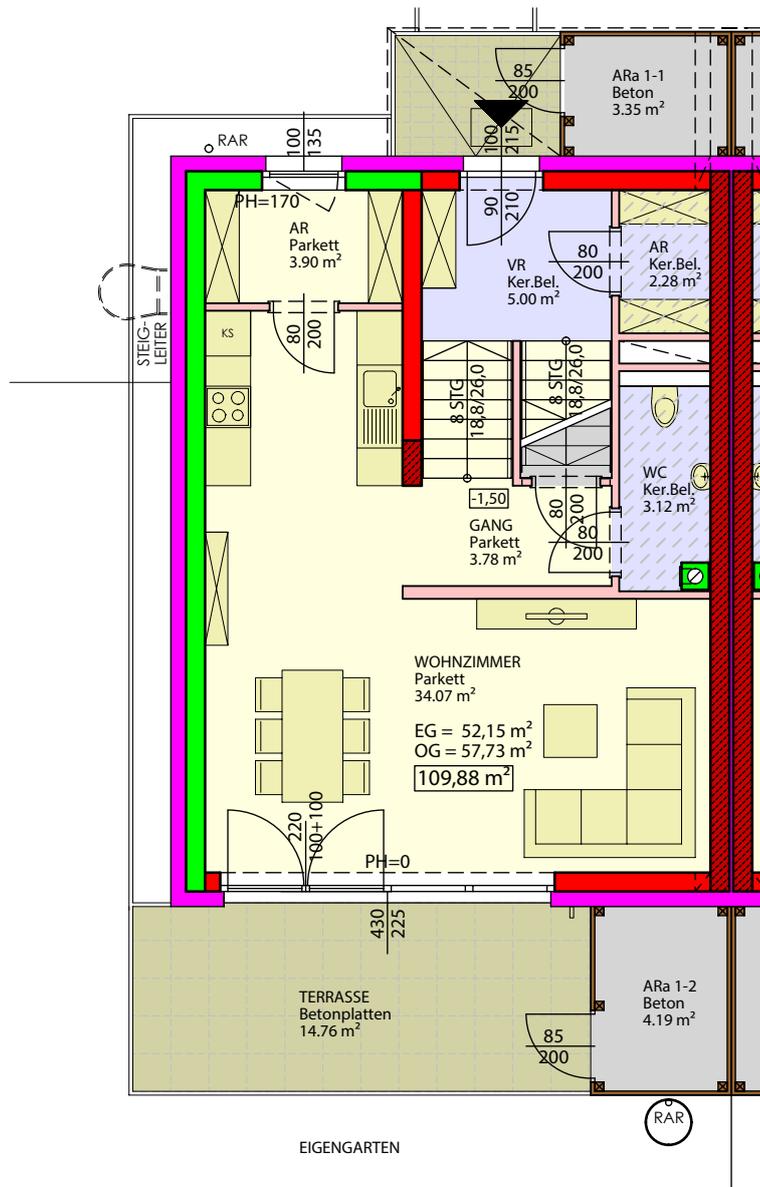
Reihenhaus 01

Erdgeschoß

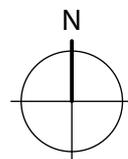
Wohnnutzfläche	109,88 m ²
Keller	9,82 m ²
ARa 1-1	3,35 m ²
ARa 1-2	4,19 m ²
Eigengarten	143,56 m ²
Böschung	14,52 m ²
Terrasse	14,76 m ²
Stellplatz	2 Stk.



Übersichtsplan



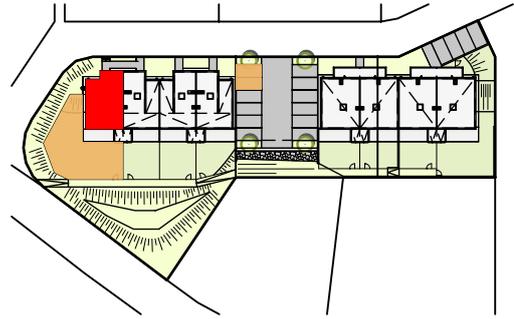
- | | |
|--------------|------------------|
| GIPSKARTON | ABGEHÄNGTE DECKE |
| ZIEGEL | PARKETT |
| STAHLBETON | FLIESEN |
| WÄRMEDÄMMUNG | BETONPLATTEN |



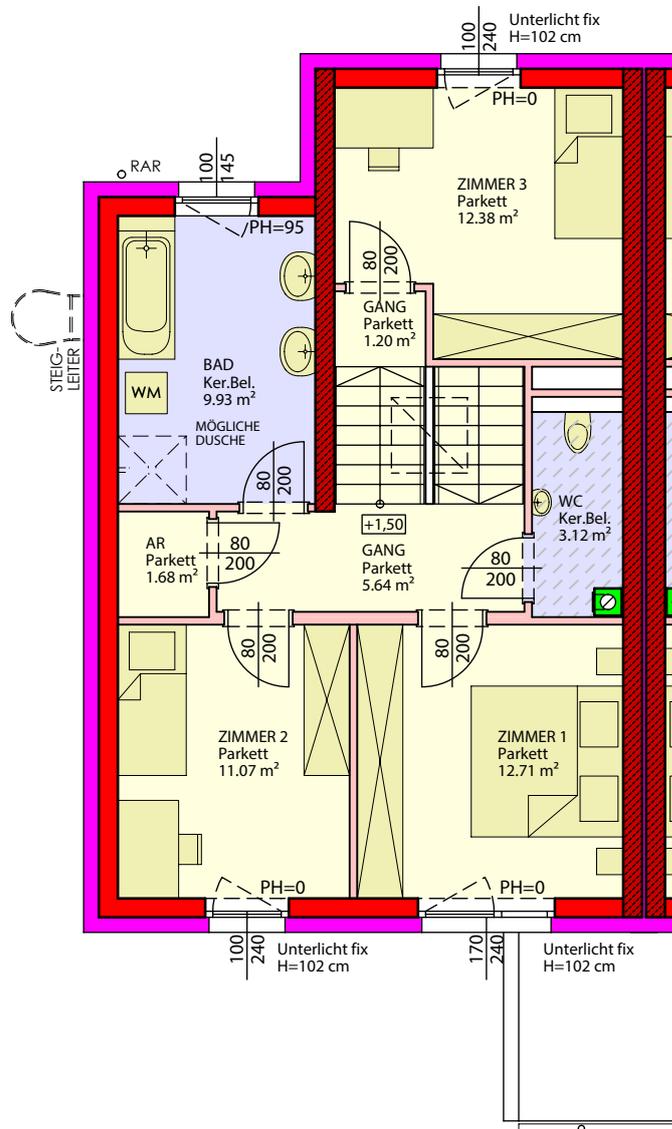
Reihenhaus 01

Obergeschoß

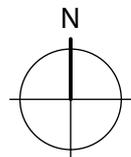
Wohnnutzfläche	109,88 m ²
Keller	9,82 m ²
ARa 1-1	3,35 m ²
ARa 1-2	4,19 m ²
Eigengarten	143,56 m ²
Böschung	14,52 m ²
Terrasse	14,76 m ²
Stellplatz	2 Stk.



Übersichtsplan



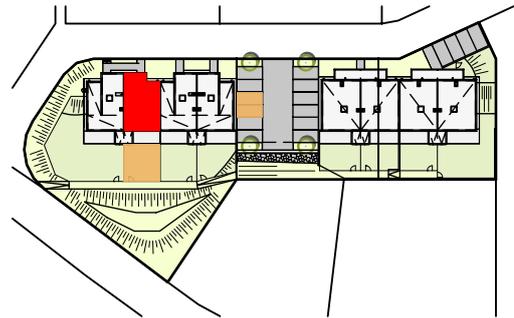
GIPSKARTON	ABGEHÄNGTE DECKE
ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	BETONPLATTEN



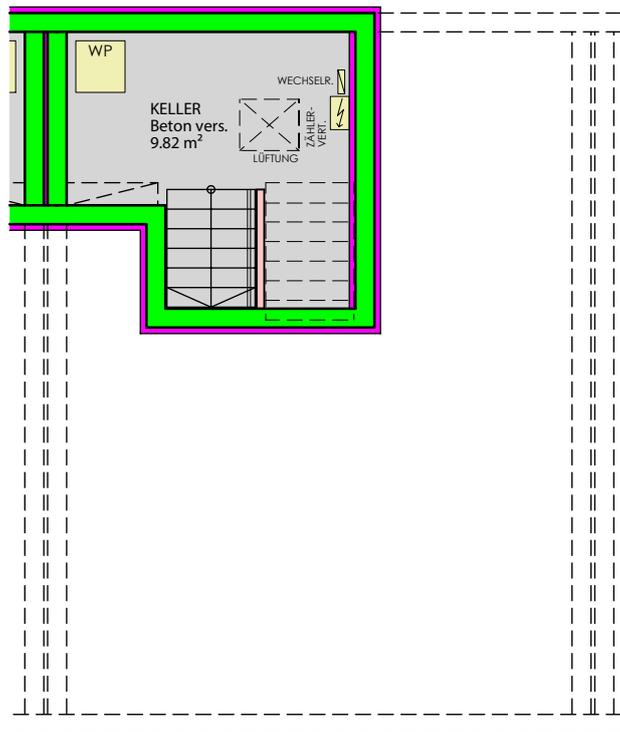
Reihenhaus 02

Kellergeschoß

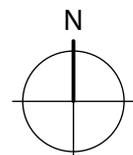
Wohnnutzfläche	109,88 m ²
Keller	9,82 m ²
ARa 2-1	3,35 m ²
ARa 2-2	4,19 m ²
Eigengarten	53,86 m ²
Terrasse	12,97 m ²
Stellplatz	2 Stk.



Übersichtsplan



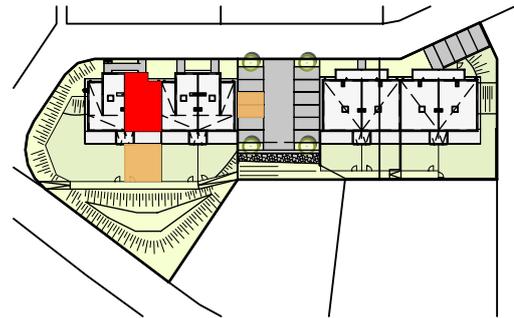
	GIPSKARTON		ABGEHÄNGTE DECKE
	ZIEGEL		PARKETT
	STAHLBETON		FLIESEN
	WÄRMEDÄMMUNG		BETONPLATTEN



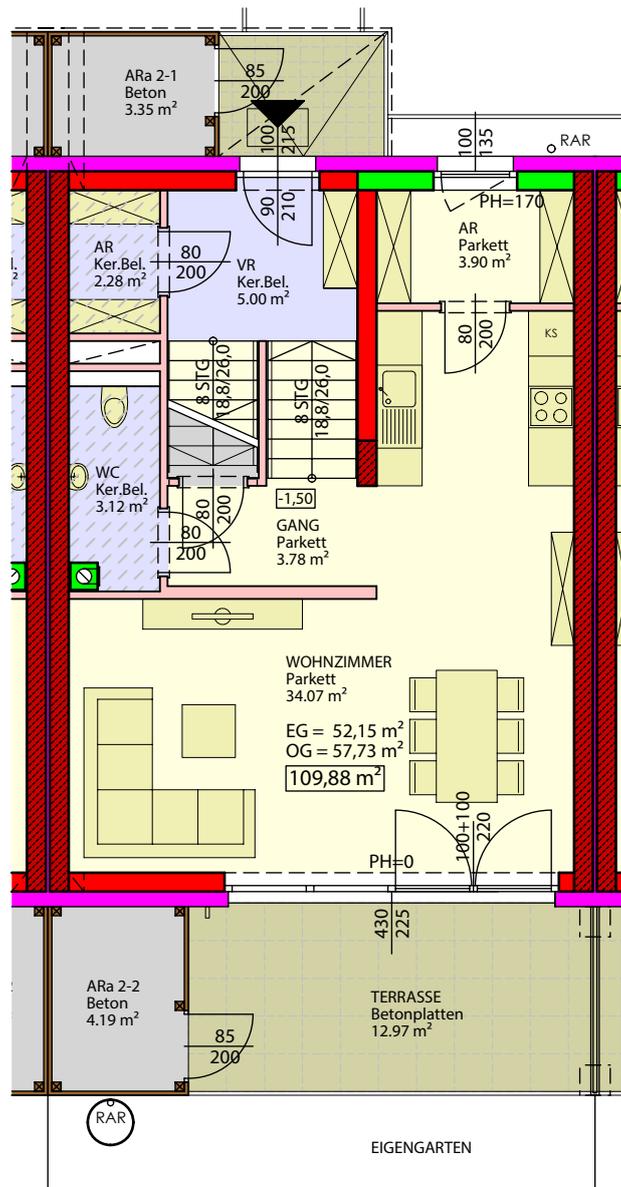
Reihenhaus 02

Erdgeschoß

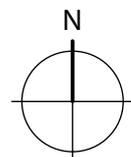
Wohnnutzfläche	109,88 m ²
Keller	9,82 m ²
ARa 2-1	3,35 m ²
ARa 2-2	4,19 m ²
Eigengarten	53,86 m ²
Terrasse	12,97 m ²
Stellplatz	2 Stk.



Übersichtsplan



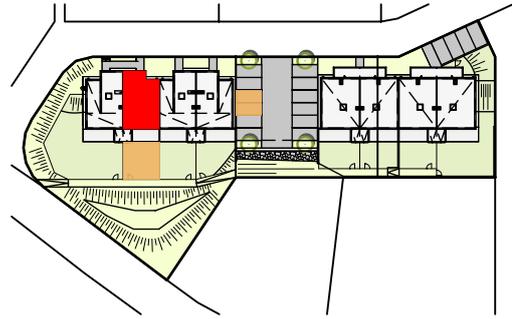
- | | |
|--------------|------------------|
| GIPSKARTON | ABGEHÄNGTE DECKE |
| ZIEGEL | PARKETT |
| STAHLBETON | FLIESEN |
| WÄRMEDÄMMUNG | BETONPLATTEN |



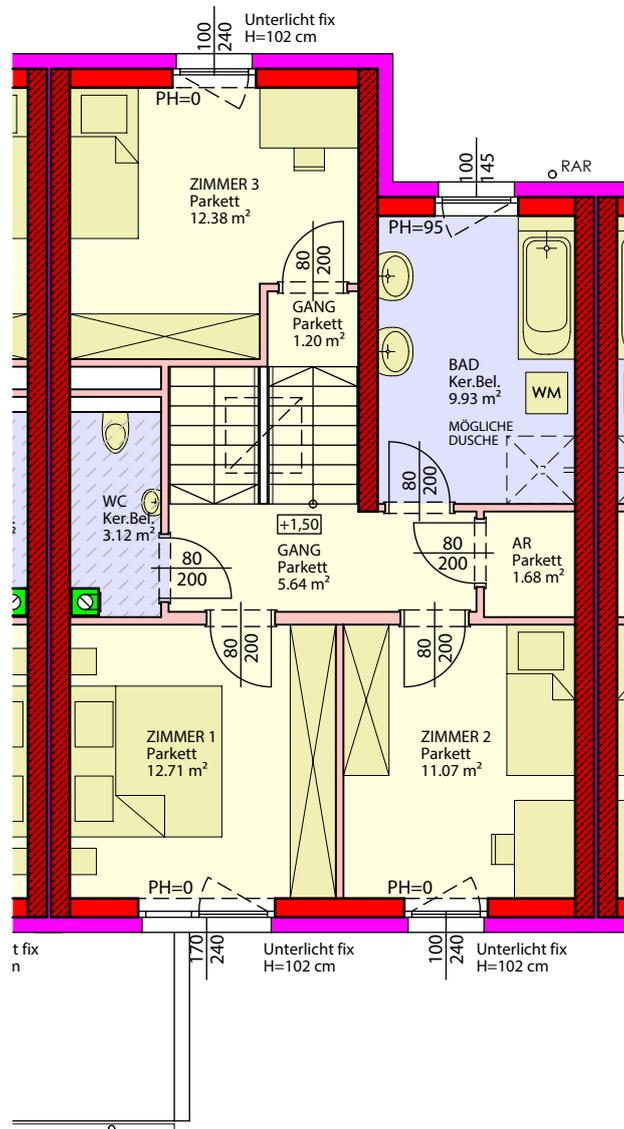
Reihenhaus 02

Obergeschoß

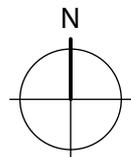
Wohnnutzfläche	109,88 m ²
Keller	9,82 m ²
ARa 2-1	3,35 m ²
ARa 2-2	4,19 m ²
Eigengarten	53,86 m ²
Terrasse	12,97 m ²
Stellplatz	2 Stk.



Übersichtsplan



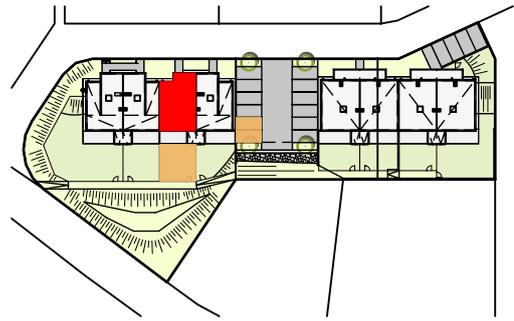
GIPSKARTON	ABGEHÄNGTE DECKE
ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	BETONPLATTEN



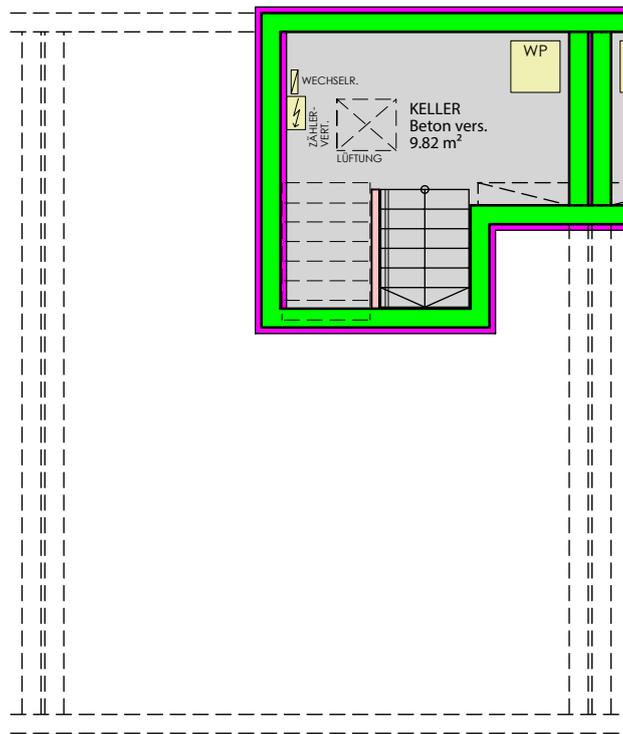
Reihenhaus 03

Kellergeschoß

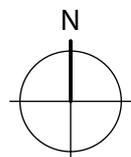
Wohnnutzfläche	109,88 m ²
Keller	9,82 m ²
ARa 3-1	3,35 m ²
ARa 3-2	4,19 m ²
Eigengarten	53,86 m ²
Terrasse	12,97 m ²
Stellplatz	2 Stk.



Übersichtsplan



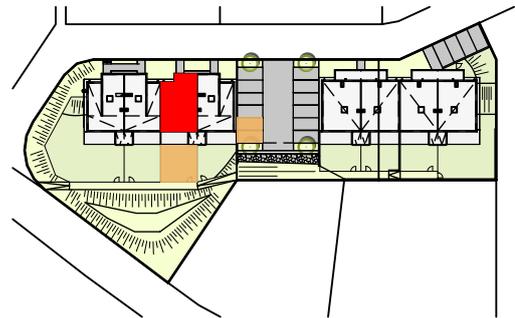
- | | | | |
|---|--------------|---|------------------|
|  | GIPSKARTON |  | ABGEHÄNGTE DECKE |
|  | ZIEGEL |  | PARKETT |
|  | STAHLBETON |  | FLIESEN |
|  | WÄRMEDÄMMUNG |  | BETONPLATTEN |



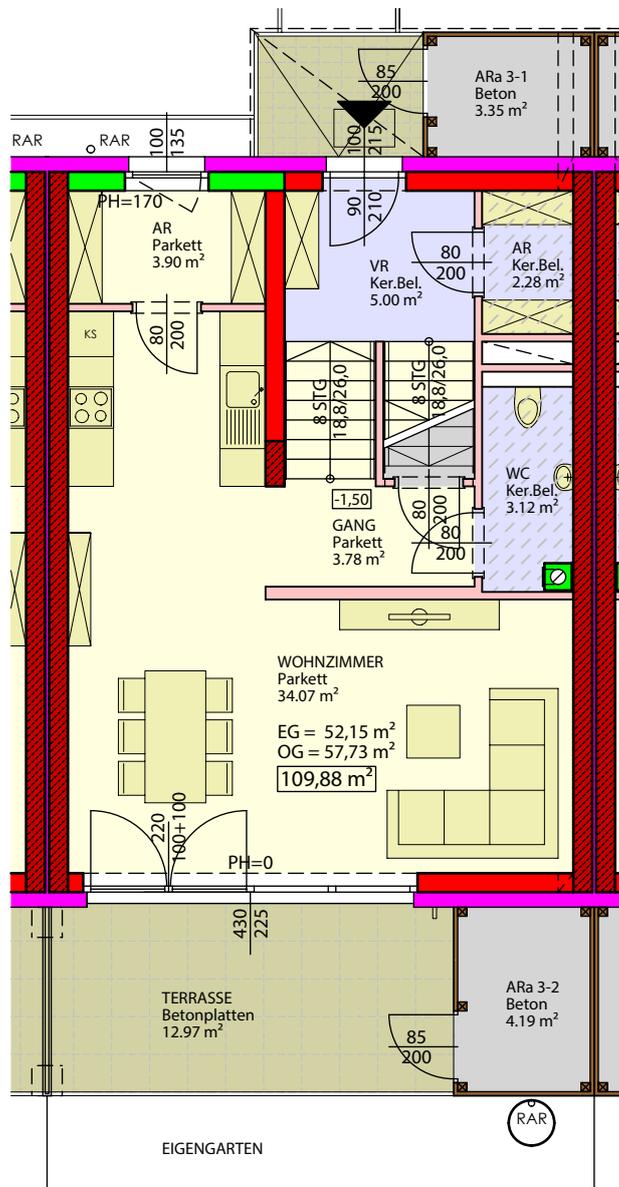
Reihenhaus 03

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	109,88 m ²
Keller	9,82 m ²
ARa 3-1	3,35 m ²
ARa 3-2	4,19 m ²
Eigengarten	53,86 m ²
Terrasse	12,97 m ²
Stellplatz	2 Stk.



Übersichtsplan



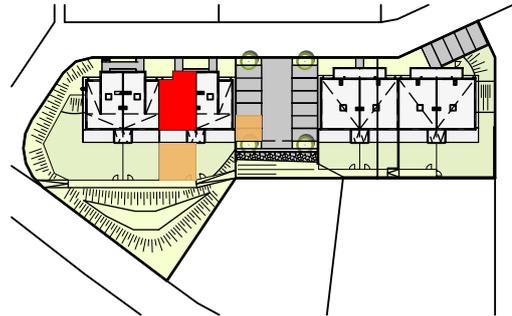
- | | |
|--------------|------------------|
| GIPSKARTON | ABGEHÄNGTE DECKE |
| ZIEGEL | PARKETT |
| STAHLBETON | FLIESEN |
| WÄRMEDÄMMUNG | BETONPLATTEN |



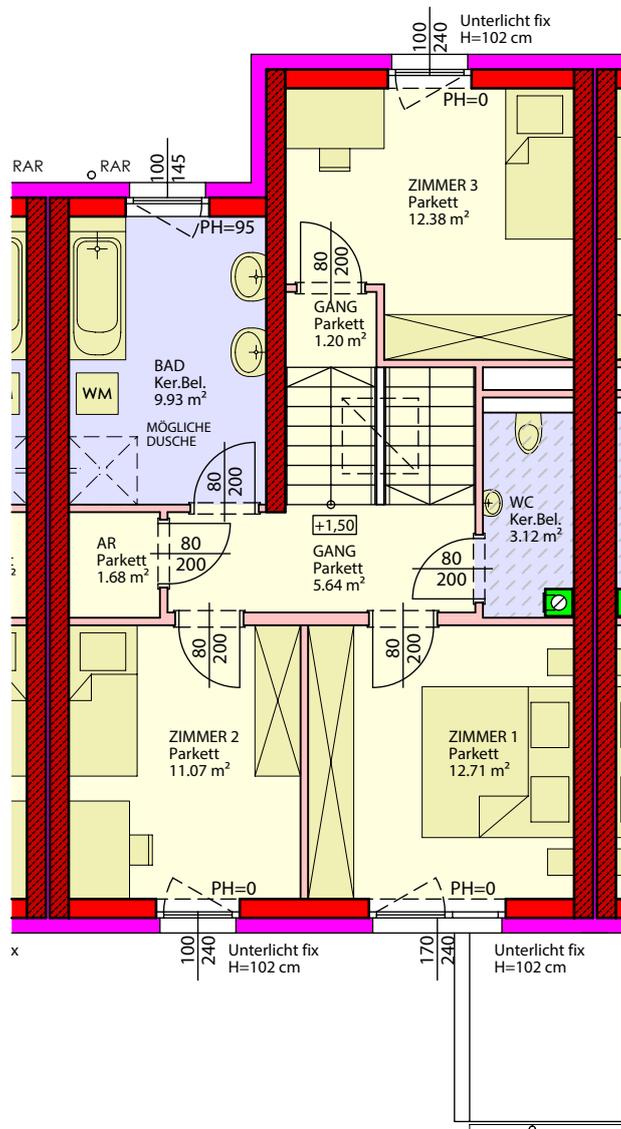
Reihenhaus 03

Obergeschoß

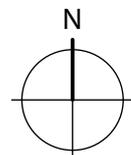
Wohnnutzfläche	109,88 m ²
Keller	9,82 m ²
ARa 3-1	3,35 m ²
ARa 3-2	4,19 m ²
Eigengarten	53,86 m ²
Terrasse	12,97 m ²
Stellplatz	2 Stk.



Übersichtsplan



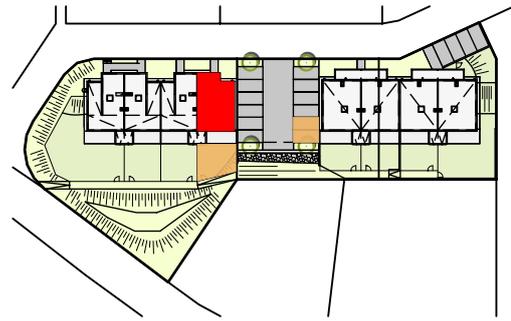
- | | |
|--------------|------------------|
| GIPSKARTON | ABGEHÄNGTE DECKE |
| ZIEGEL | PARKETT |
| STAHLBETON | FLIESEN |
| WÄRMEDÄMMUNG | BETONPLATTEN |



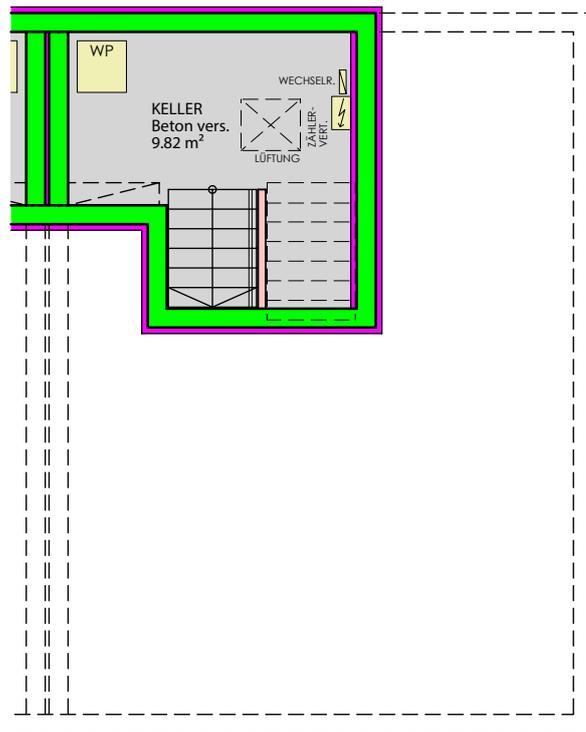
Reihenhaus 04

Kellergeschoß

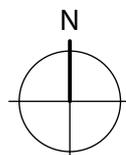
Wohnnutzfläche	109,88 m ²
Keller	9,82 m ²
ARa 4-1	3,35 m ²
ARa 4-2	4,19 m ²
Eigengarten	42,28 m ²
Böschung	8,04 m ²
Terrasse	14,39 m ²
Stellplatz	2 Stk.



Übersichtsplan



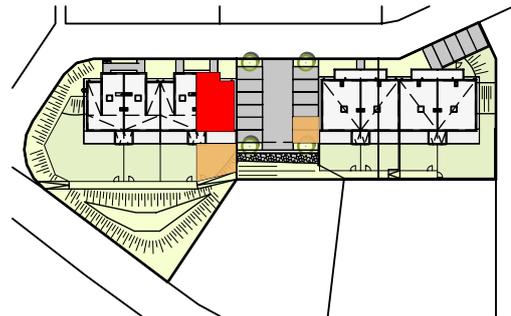
GIPSKARTON	ABGEHÄNGTE DECKE
ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	BETONPLATTEN



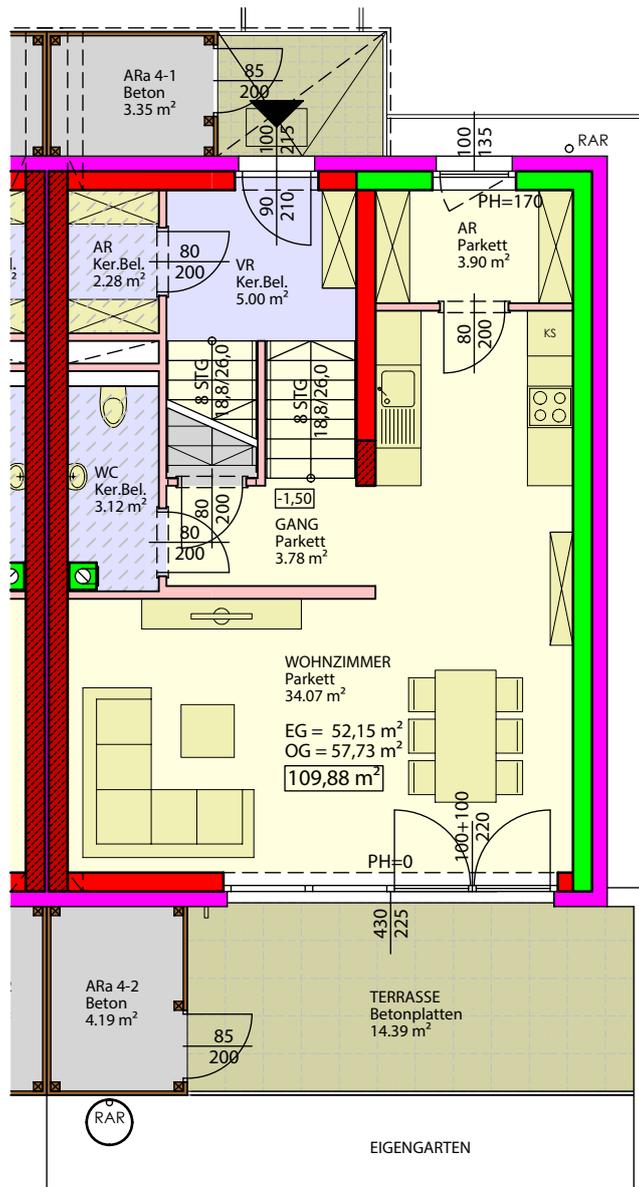
Reihenhaus 04

Erdgeschoß

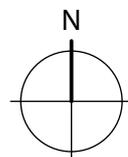
Wohnnutzfläche	109,88 m ²
Keller	9,82 m ²
ARa 4-1	3,35 m ²
ARa 4-2	4,19 m ²
Eigengarten	42,28 m ²
Böschung	8,04 m ²
Terrasse	14,39 m ²
Stellplatz	2 Stk.



Übersichtsplan



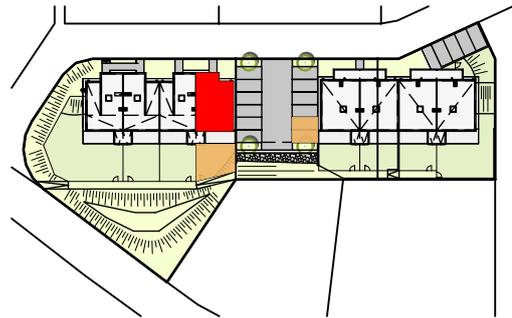
- | | |
|--------------|------------------|
| GIPSKARTON | ABGEHÄNGTE DECKE |
| ZIEGEL | PARKETT |
| STAHLBETON | FLIESEN |
| WÄRMEDÄMMUNG | BETONPLATTEN |



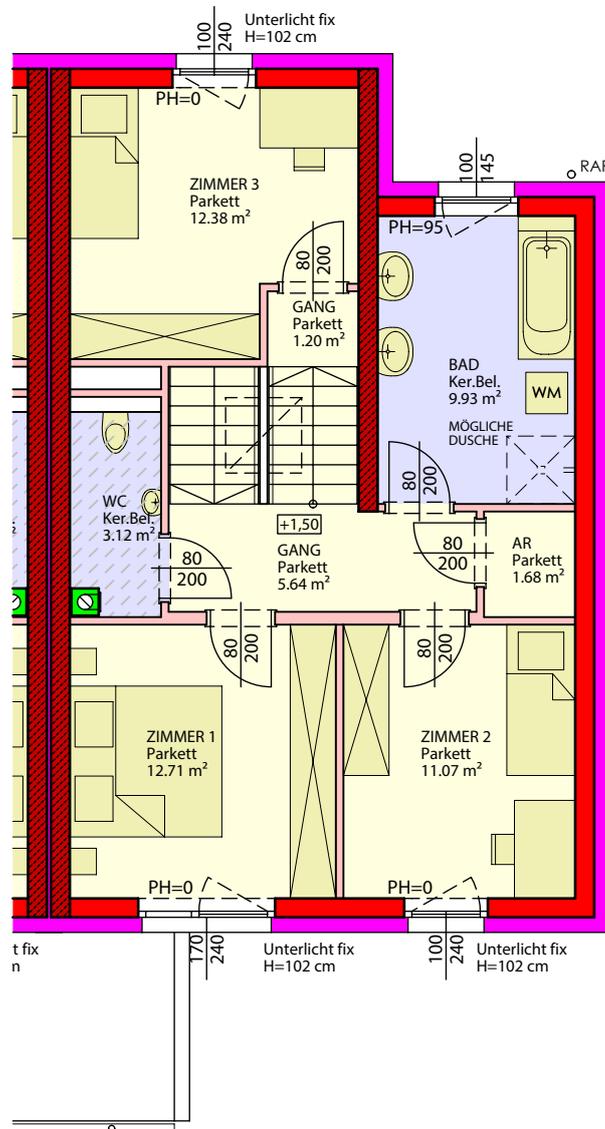
Reihenhaus 04

Obergeschoß

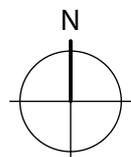
Wohnnutzfläche	109,88 m ²
Keller	9,82 m ²
ARa 4-1	3,35 m ²
ARa 4-2	4,19 m ²
Eigengarten	42,28 m ²
Böschung	8,04 m ²
Terrasse	14,39 m ²
Stellplatz	2 Stk.



Übersichtsplan



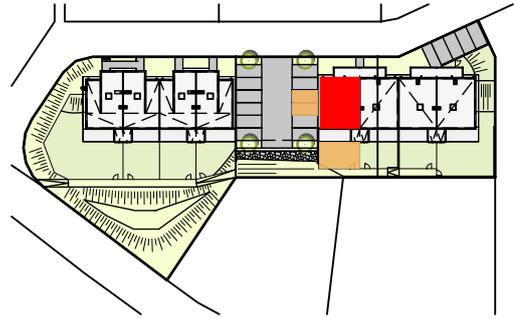
GIPSKARTON	ABGEHÄNGTE DECKE
ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	BETONPLATTEN



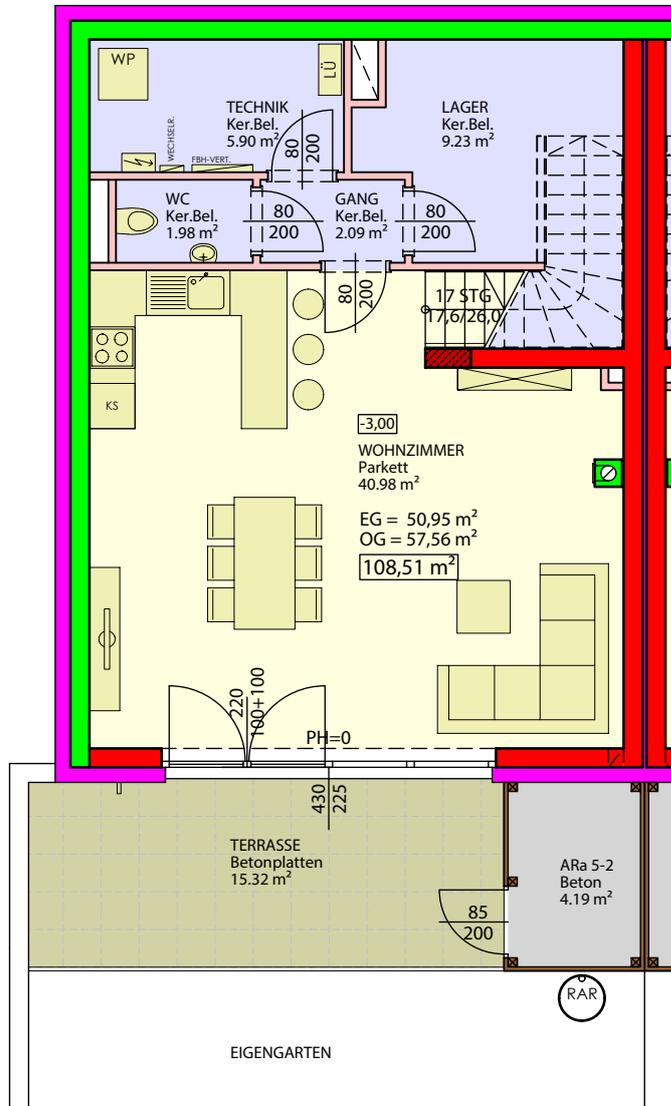
Reihenhaus 05

Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	108,51 m ²
Lager EG	9,23 m ²
ARa 5-1	4,39 m ²
ARa 5-2	4,19 m ²
Eigengarten	42,24 m ²
Böschung	1,04 m ²
Terrasse	15,32 m ²
Stellplatz	2 Stk.



Übersichtsplan



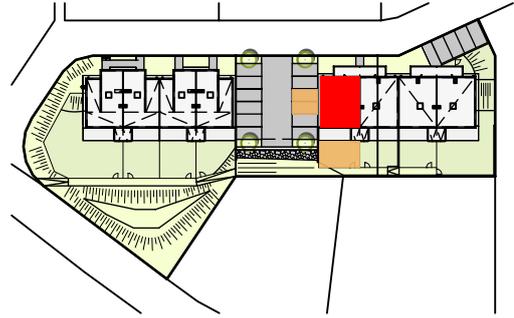
- | | |
|--------------|------------------|
| GIPSKARTON | ABGEHÄNGTE DECKE |
| ZIEGEL | PARKETT |
| STAHLBETON | FLIESEN |
| WÄRMEDÄMMUNG | BETONPLATTEN |



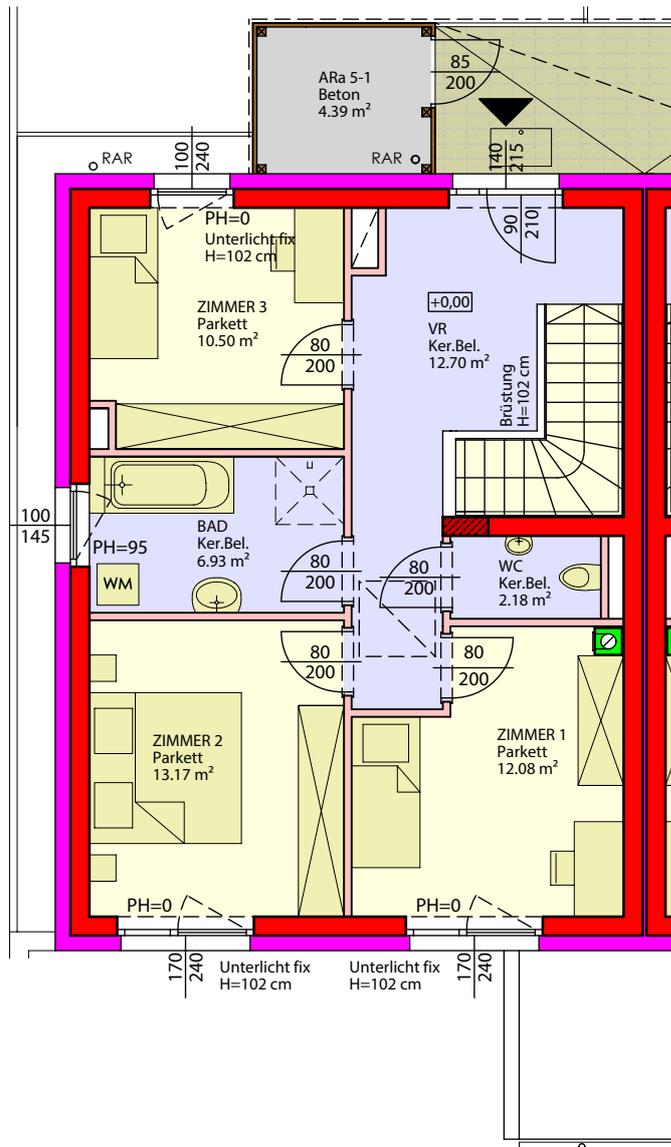
Reihenhaus 05

Obergeschoß

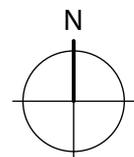
Wohnnutzfläche	108,51 m ²
Lager EG	9,23 m ²
ARa 5-1	4,39 m ²
ARa 5-2	4,19 m ²
Eigengarten	42,24 m ²
Böschung	1,04 m ²
Terrasse	15,32 m ²
Stellplatz	2 Stk.



Übersichtsplan



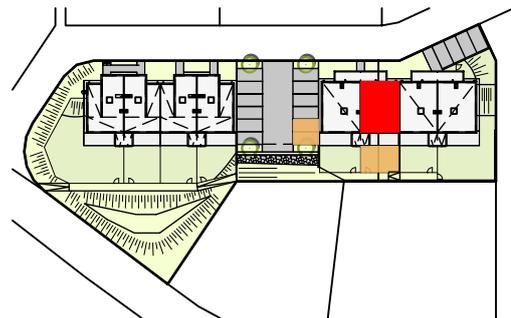
GIPSKARTON	ABGEHÄNGTE DECKE
ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	BETONPLATTEN



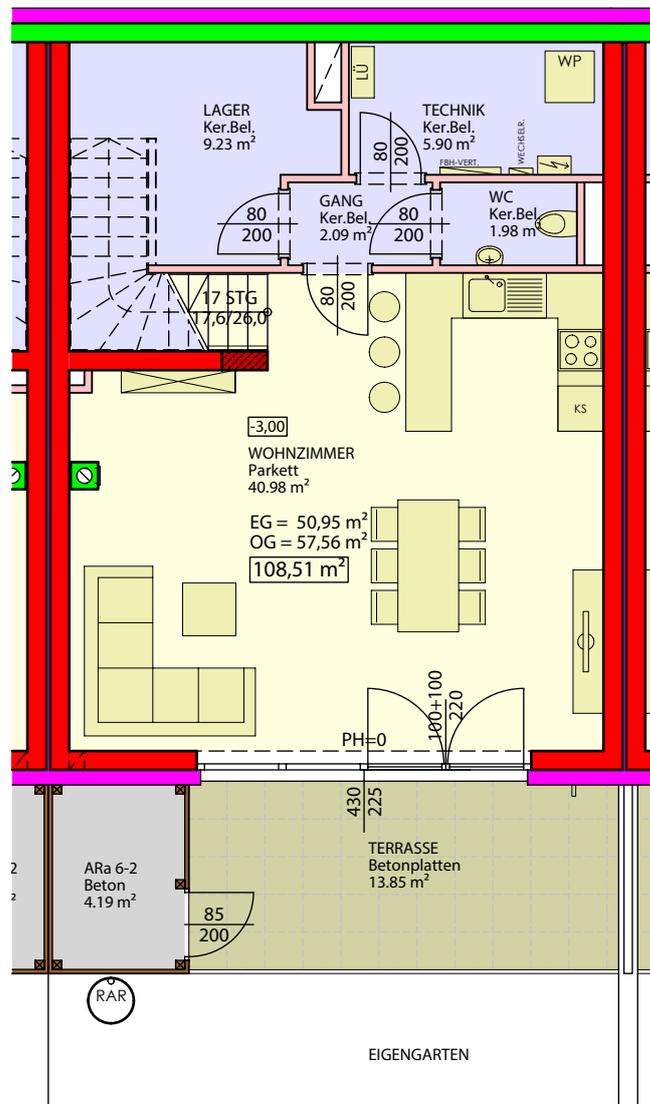
Reihenhaus 06

Erdgeschoß

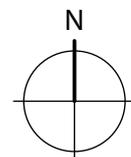
Wohnnutzfläche	108,51 m ²
Lager EG	9,23 m ²
ARa 6-1	4,39 m ²
ARa 6-2	4,19 m ²
Eigengarten	39,58 m ²
Terrasse	13,85 m ²
Stellplatz	2 Stk.



Übersichtsplan



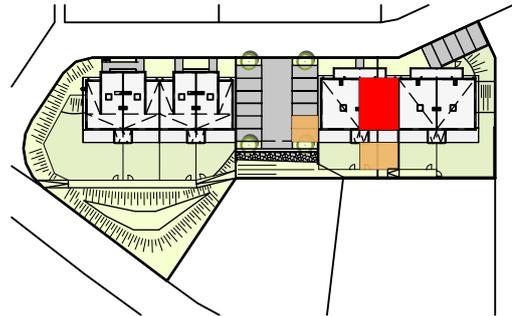
- | | |
|--------------|------------------|
| GIPSKARTON | ABGEHÄNGTE DECKE |
| ZIEGEL | PARKETT |
| STAHLBETON | FLIESEN |
| WÄRMEDÄMMUNG | BETONPLATTEN |



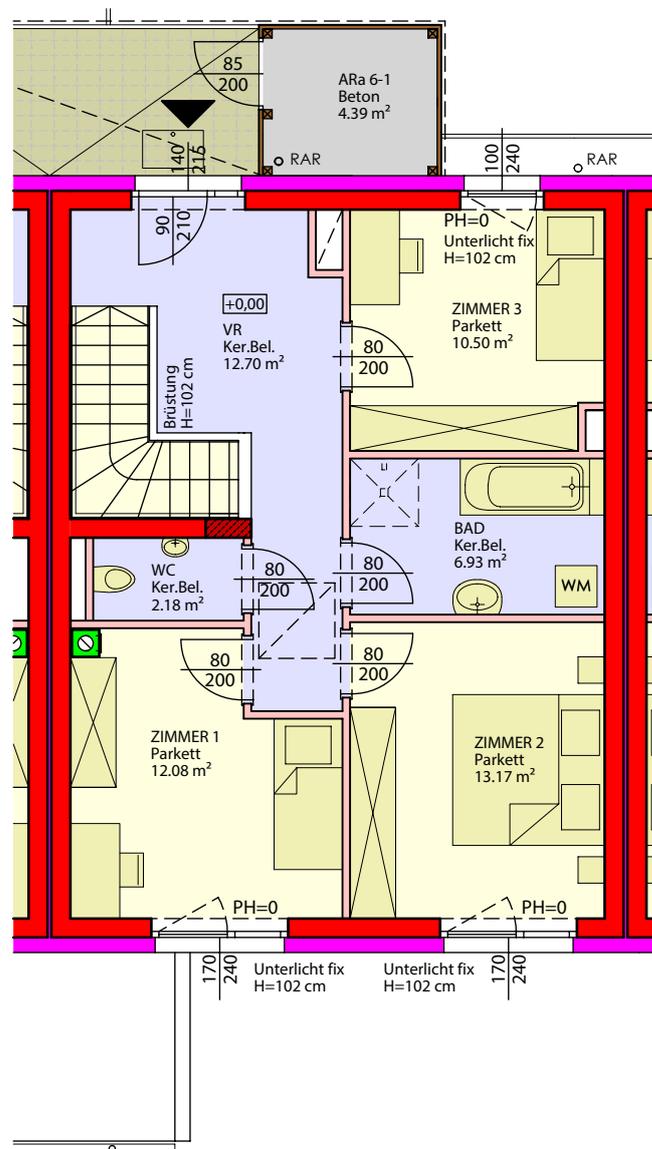
Reihenhaus 06

Obergeschoß

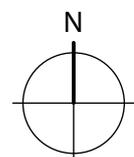
Wohnnutzfläche	108,51 m ²
Lager EG	9,23 m ²
ARa 6-1	4,39 m ²
ARa 6-2	4,19 m ²
Eigengarten	39,58 m ²
Terrasse	13,85 m ²
Stellplatz	2 Stk.



Übersichtsplan



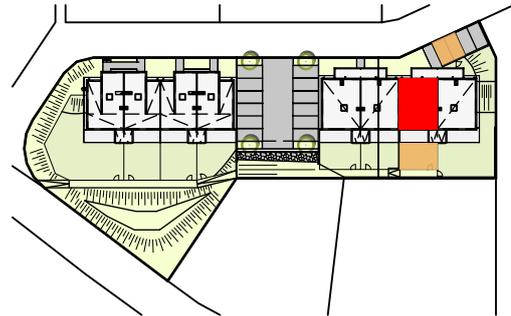
- | | |
|--------------|------------------|
| GIPSKARTON | ABGEHÄNGTE DECKE |
| ZIEGEL | PARKETT |
| STAHLBETON | FLIESEN |
| WÄRMEDÄMMUNG | BETONPLATTEN |



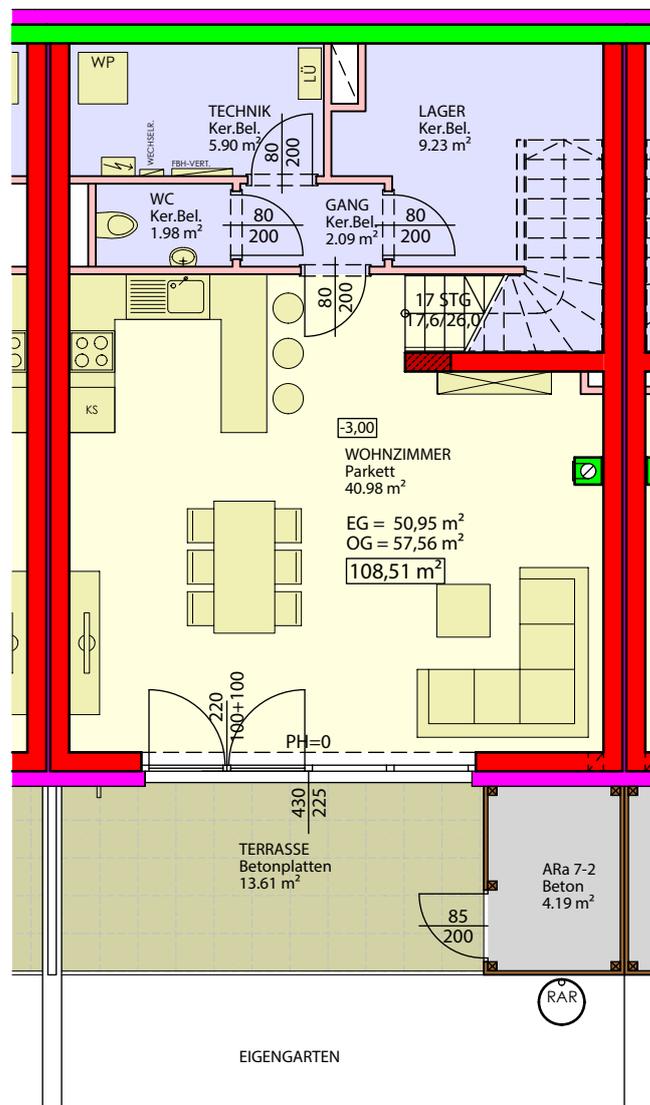
Reihenhaus 07

Erdgeschoß

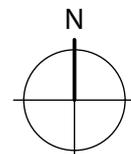
Wohnnutzfläche	108,51 m ²
Lager EG	9,23 m ²
ARa 7-1	4,39 m ²
ARa 7-2	4,19 m ²
Eigengarten	39,54 m ²
Terrasse	13,61 m ²
Stellplatz	2 Stk.



Übersichtsplan



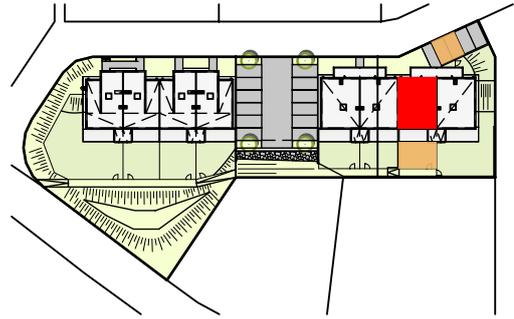
- | | |
|--------------|------------------|
| GIPSKARTON | ABGEHÄNGTE DECKE |
| ZIEGEL | PARKETT |
| STAHLBETON | FLIESEN |
| WÄRMEDÄMMUNG | BETONPLATTEN |



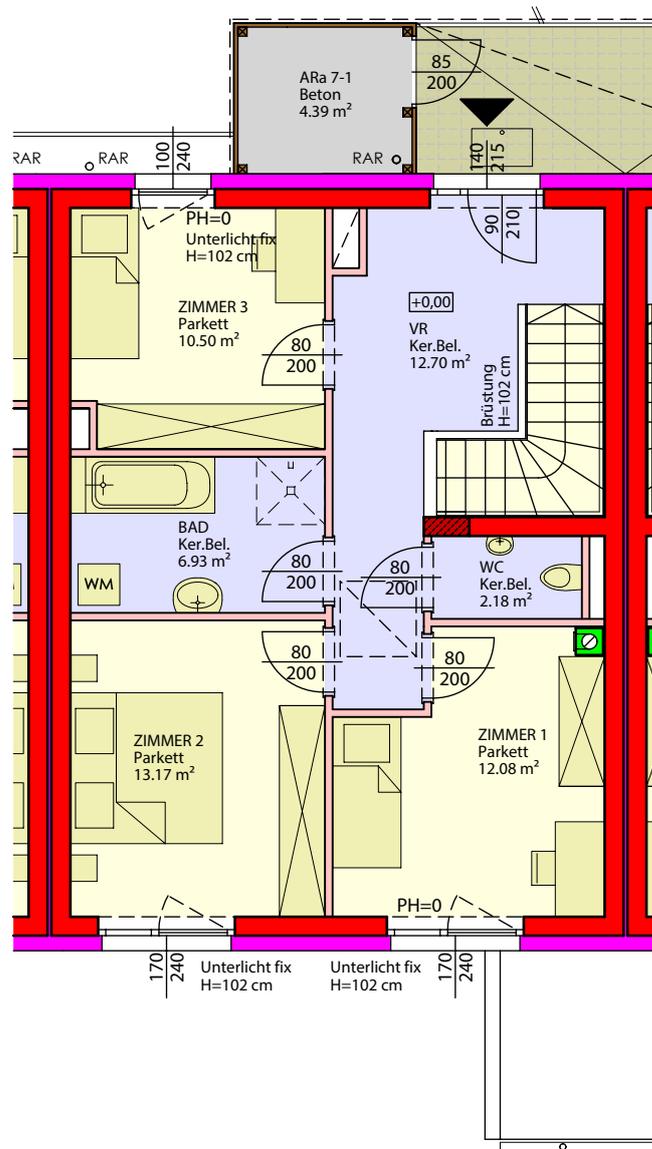
Reihenhaus 07

Obergeschoß

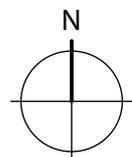
Wohnnutzfläche	108,51 m ²
Lager EG	9,23 m ²
ARa 7-1	4,39 m ²
ARa 7-2	4,19 m ²
Eigengarten	39,54 m ²
Terrasse	13,61 m ²
Stellplatz	2 Stk.



Übersichtsplan



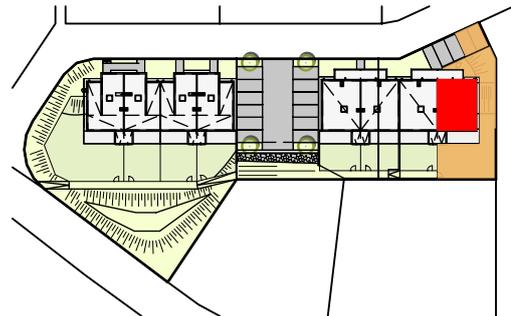
- | | |
|--------------|------------------|
| GIPSKARTON | ABGEHÄNGTE DECKE |
| ZIEGEL | PARKETT |
| STAHLBETON | FLIESEN |
| WÄRMEDÄMMUNG | BETONPLATTEN |



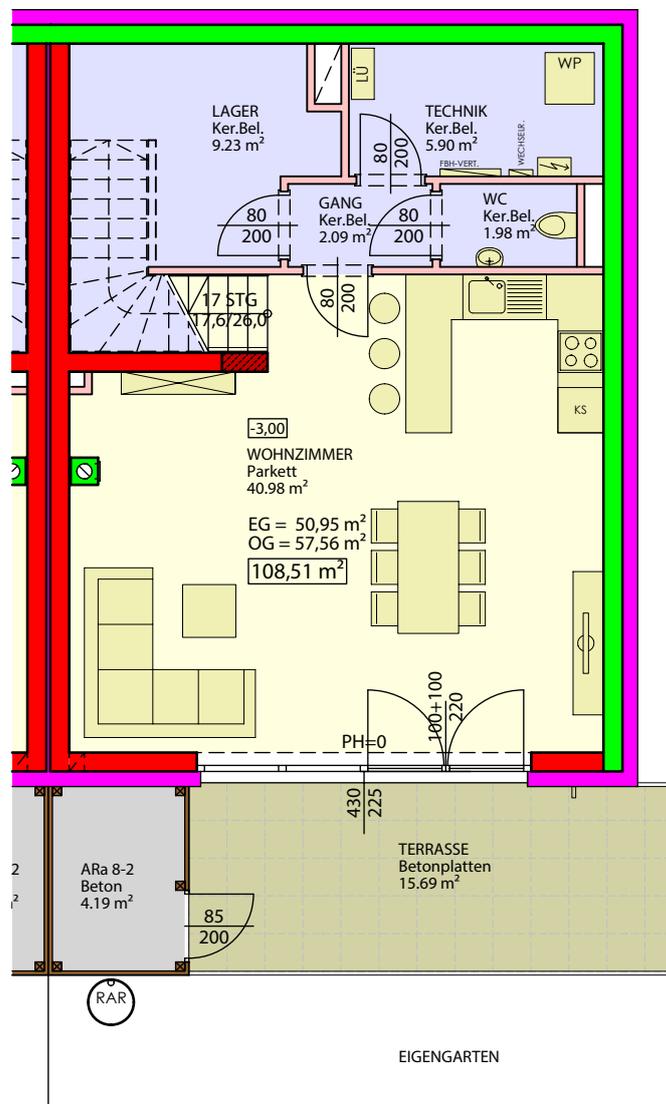
Reihenhaus 08

Erdgeschoß

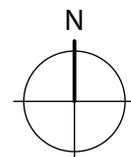
Wohnnutzfläche	108,51 m ²
Lager EG	9,23 m ²
ARa 8-1	4,39 m ²
ARa 8-2	4,19 m ²
Eigengarten	109,33 m ²
Böschung	52,65 m ²
Terrasse	15,69 m ²
Stellplatz	2 Stk.



Übersichtsplan



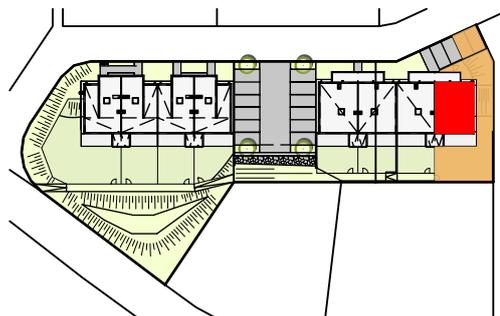
- | | |
|--------------|------------------|
| GIPSKARTON | ABGEHÄNGTE DECKE |
| ZIEGEL | PARKETT |
| STAHLBETON | FLIESEN |
| WÄRMEDÄMMUNG | BETONPLATTEN |



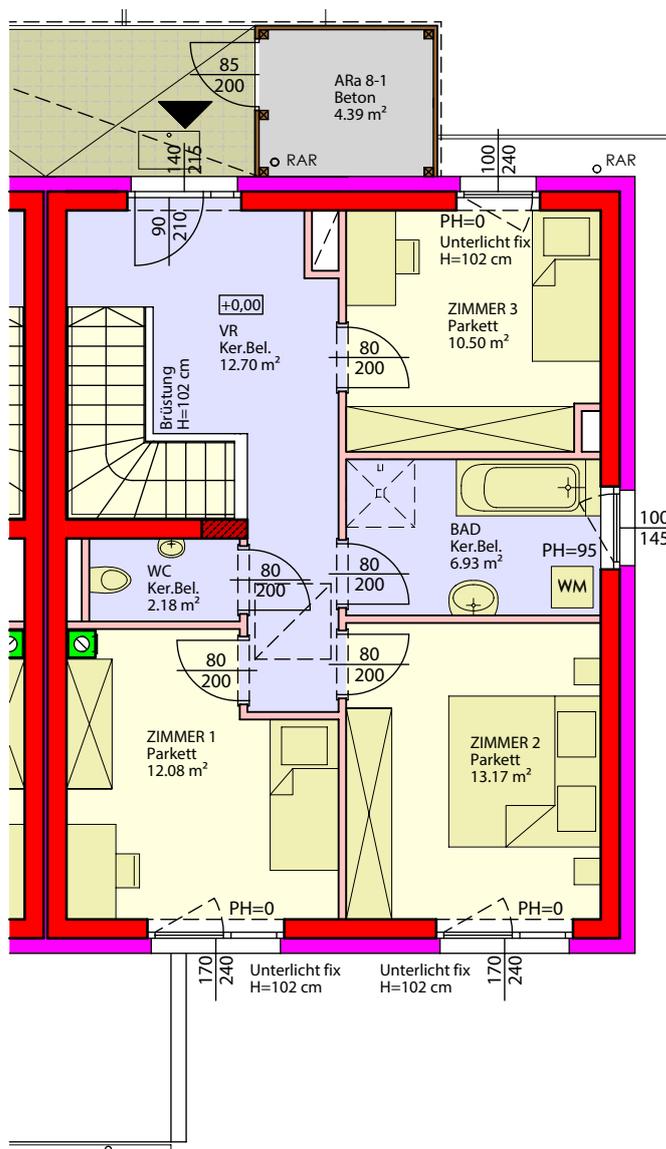
Reihenhaus 08

Obergeschoß

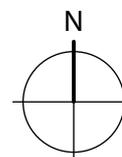
Wohnnutzfläche	108,51 m ²
Lager EG	9,23 m ²
ARa 8-1	4,39 m ²
ARa 8-2	4,19 m ²
Eigengarten	109,33 m ²
Böschung	52,65 m ²
Terrasse	15,69 m ²
Stellplatz	2 Stk.



Übersichtsplan



GIPSKARTON	ABGEHÄNGTE DECKE
ZIEGEL	PARKETT
STAHLBETON	FLIESEN
WÄRMEDÄMMUNG	BETONPLATTEN



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

Die Reihenhäuser wurden mit 115 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 style="color: green;">förderbarer Wohnungsaufwand + Betriebskostenpauschale pro m² Nutzfläche - zumutbarer Wohnungsaufwand (=Selbstbehalt)</p>
Wohnzuschuss

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 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 (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 10. Tilgungsjahr 3,87 % 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 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 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 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.

* 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. 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: STB-Ortbeton 25 cm

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

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

Raumtrennwände
Innenwände nicht tragend: 10 bzw. 17 cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion

Reihenhaustrennwände: SBZ-Ziegelwände bzw. Hochlochziegel (je nach statischer Anforderung) 2x25 cm mit 5 cm Trennlage

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

Stufenanlagen: Stahlbetonlaufftreppen als Fertigteil

Dach, Fenster und Türen

Dach: Flachdachkonstruktionen mit Feuchtigkeitsabdichtung entsprechend der geltenden ÖNormen 2 bzw. 3-lagig samt Wärmedämmung laut Anforderung des Energieausweises als DUO-Dach hergestellt und entsprechend der vorgesehenen Nutzung mit Bekiesung ausgeführt.

Fenster: ein- bzw. zweiflügelig mit Fixelementen in Kunststoff mit weißer Oberfläche und Isolierglas (3-fach Wärmeschutzverglasung); die Bedienung der Elemente erfolgt über Dreh/Kipp- bzw. Drehbeschläge
Ug: 0,5 W/m²K / Uf: 1,00 W/m²K

Fensterbänke außen: Aluminiumsohlbänke weiß

Fensterbänke innen: MAX-postforming oder Werzalith weiß

Sonnenschutz: alle Fensterelemente werden mit außenliegenden Aufputzminirollläden, Farbe weiß, ausgestattet

Reihenhouseingangstüren: Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet; teilweise mit Glasfüllung (RH1-4) bzw. teilweise mit Vollfüllung und Glasseitenteil (RH5-8) die Reihenhouseingangstüren entsprechen der Einbruchswiderstandsklasse RC3

Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

Kanal:	Schmutzwasserkanal wird in PVC ausgeführt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Regen- & Oberflächenwässer werden über ein Kanalsystem zusammengefasst und ebenfalls an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.
Notkamine:	es werden Kamine mit Ø 16 cm innerhalb der Reihenhäuser errichtet; Rauchrohr- und Zuluftanschluss werden hergestellt
Lüftung:	Die Reihenhäuser werden mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Luftverteilung innerhalb der Häuser erfolgt über Kunststoffrohre bzw. Kunststoffschläuche, wobei die Leitungsführung in den Stahlbetondecken erfolgt, abgehängte Decken werden im Badezimmer- oder Abstellraumbereich (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 im Keller bzw. Technikraum an der Wand hängend montiert.
Heizung & Warmwasser:	Die Energieerzeugung für Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Luft/Wasserwärmepumpe. Die Warmwassererzeugung erfolgt im Haus über einen 190 Liter Warmwasserspeicher. Die Häuser werden über eine Fußbodenheizung beheizt, im Badezimmer wird zusätzlich ein Sprossenheizkörper mit E-Heizelement installiert; die Temperaturregelung der Fußbodenheizung erfolgt über einen Raumthermostat, der im Wohnraum installiert ist und über diesen die Temperatur geregelt wird – es wird keine Einzelraumregelung ausgeführt. Die Temperaturlauslegung wird seitens der Haustechnikplanung festgelegt.
Elektro:	Auf den Hausdächern werden Photovoltaikanlagen (ca. 0,96 kWp/Haus) installiert welche direkt in die Häuser einspeisen. Die Überschussproduktion wird in das Netz der EVN eingespeist und dem einzelnen Haus gutgeschrieben.
Wasserversorgung:	Erfolgt aus dem Wasserleitungsnetz der Marktgemeinde Hofamt Priel. Es werden keine hauszugeordneten Einzelwasserzähler vorgesehen.

Ausstattungsbeschreibung

Decken und Wände

Parkettboden:	Wohn- & Schlafzimmer, Gang, Vorraum, Küche, Abstellraum OG+EG (genaue Ausführungsbereich siehe Pläne): Fertigparkett Holz; Oberfläche zumindest in der Sortierung Struktur; mit passenden Sesselleisten
Verfliesung:	Badezimmer: Boden (Format 60/30 cm) sowie Wände (Format 40/20 cm) mit einer Höhe bis Zargenoberkante (ca. 205 cm) WC: Boden (Format 60/30 cm) mit Sockelleiste sowie WC-Rückwand (Format 40/20 cm) mit einer Höhe von ca. 155 cm

Vorraum (Eingangsbereich), Abstellraum EG (nebenVorraum) sowie Gang, Technikraum & Lager (bei RH 5-8):
Boden (Format 60/30 cm) mit Sockelleiste

Kellerraum (RH 1-4):

Estrich, Oberfläche versiegelt grau

Malerei:

Decken und Wände mit Innendispersion gemalt, Farbton gebrochen weiß

Anstrich:

im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert

Türen

Reiheneingangstüren:

Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet; teilweise mit Glasfüllung (RH1-4) bzw. teilweise mit Vollfüllung und Glasseitenteil (RH5-8) die Reiheneingangstüren entsprechen der Einbruchwiderstandsklasse RC3

Innentüren:

Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit Rosette und Einsteinschloss für Bundbartschlüssel; WC- und Badezimmertüre mit WC-Drehbeschlag;

Terrasse, Balkon

Bodenbelag Terrasse:

Einkornbetonplatte grau

Sanitäre Einrichtung

WC:

Hänge-WC mit Brille und Deckel, Unterputzspülkasten und Spültaste, Farbe weiß sowie Handwaschbecken – weiße Keramik mit Einhandmischer

Bad:

Waschtisch – weiße Keramik mit Einhandmischer; (RH 1-4 kommen zwei Waschbecken im Badezimmer zur Ausführung bei RH 5-8 kommt ein Waschbecken im Badezimmer zur Ausführung) Badewanne (Größe 170/75 cm) Stahlblech weiß, Wannenfüll- und Brausegarnitur Einhandbedienung; Waschmaschinenanschluss (Anmerkung: Waschmaschinenanschluss befindet sich generell im Badezimmer)

Kochnische/Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspülanschluss

Terrasse (gartenseitig):

Außenwasseranschluss mittels Kemperventil

Elektroinstallationen

DA	Deckenlichtauslass
AS	Ausschalter
WS	Wechselschalter
EST	Einfachsteckdose
EST-FR	Einfachsteckdose Feuchtraum
DST	Doppelsteckdose
WL	Wandlicht
BM	Bewegungsmelder

Reihenhäuser 1-4:

Kellergeschoß

Keller	1 DA mit AS E-Anschlüsse für Wärmepumpe E-Anschlüsse für Filter-Rückspülbar E-Anschlüsse Wohnraumlüftung 1 EST-FR samt Kleinhebeanlage 1 IT-Kleinverteiler 4-Reihig 1 E-Kleinverteiler 4-Reihig 1 HAK nötig
--------	--

Erdgeschoß

vor den Hauseingangstüren:	1 WL mit BM Klingeltaster
Abstellraum 1 Hauseingang	1 WL mit AS 1 EST-FR
EG - Vorraum/Gang	Klingelanlage bei der Eingangstüre DA nach Bedarf mit Taster 2 EST 2 Batterierauchmelder
Abstellraum groß	1 DA mit AS 1 EST
Abstellraum klein	1 WA mit AS 1 EST
WC	1 DA mit AS
Küche	1 DA mit AS 1 EST Geschirrspüler 1 Herdanschluss 1 EST Dunstabzug 1 EST Kühlschrank 1 Auslass für Beleuchtung Oberschränke 2 EST Arbeitsbereich 1 DST im Arbeitsbereich

Wohnzimmer	<ul style="list-style-type: none"> 1 DA mit WS (s. Fassung u. Glühb.) 1 DA mit AS 2 EST 2 DST 1 SAT-TV-Steckdose 1 A1-Telekom-abgedeckelt 1 nötig Glasfaseranschluss 1 Leerrohr samt Dose für Schwachstrom 1 Bedienteil Lüftung 1 Bedienteil Heizung 1 Batterierauchmelder
Terrasse	<ul style="list-style-type: none"> 1 WL mit 1 AS im Wohnzimmer 1 EST-FR
Abstellraum 2 bei Terrasse	<ul style="list-style-type: none"> 1 WL mit AS 1 ESTFR
1.Obergeschoß	
Gang	<ul style="list-style-type: none"> 1 WA & 2 DA mit Taster (s. Fassung u. Glühb.) 1 EST 2 Batterierauchmelder 2 E-Anschluss FBH-Verteiler
Zimmer 1	<ul style="list-style-type: none"> 1 DA mit AS 5 EST 1 Leerrohr samt Dose für TV/Telefon/Internet 1 Batterierauchmelder
Zimmer 2	<ul style="list-style-type: none"> 1 DA mit AS 4 EST 1 Leerrohr samt Dose für TV/Telefon/Internet 1 Batterierauchmelder
Zimmer 3	<ul style="list-style-type: none"> 1 DA mit AS 4 EST 1 Leerrohr samt Dose für TV/Telefon/Internet 1 Batterierauchmelder
Abstellraum	<ul style="list-style-type: none"> 1 WA mit AS 1 EST
WC	<ul style="list-style-type: none"> 1 WA mit AS
Bad	<ul style="list-style-type: none"> 1 DA mit AS (samt Fassung und Glühbirne) 1 WA je Waschtisch mit gemeinsamen AS 1 EST FR je Waschtisch 1 EST Waschmaschine 1 EST Wäschetrockner 1 Erdung Badewanne
Dach	
Dach	<ul style="list-style-type: none"> Wärmepumpenanlage samt E-Anschluss und Verkabelung SAT-Spiegel samt Verkabelung PV-Anlage

**Reihenhäuser 5-8:
Erdgeschoß**

Technik	1 DA mit AS E-Anschlüsse für Wärmepumpe E-Anschlüsse für Filter-Rückspülbar E-Anschlüsse Wohnraumlüftung 1 EST-FR samt Kleinhebeanlage 1 IT-Kleinverteiler 4-Reihig 1 E-Kleinverteiler 4-Reihig 1 HAK nötig
Lager	1 DA mit AS 2 EST 1 DST
Gang	1 DA mit AS 1 EST
WC	1 DA mit AS
Küche	1 DA mit AS 1 EST Geschirrspüler 1 Herdanschluss 1 EST Dunstabzug 1 EST Kühlschrank 1 Auslass für Beleuchtung Oberschränke 2 EST Arbeitsbereich 1 DST im Arbeitsbereich
Wohnzimmer	1 DA mit WS (s. Fassung u. Glühb.) 1 DA mit AS 2 EST 2 DST 1 SAT-TV-Steckdose 1 A1-Telekom-abgedeckelt 1 nötig Glasfaseranschluss 1 Leerrohr samt Dose für Schwachstrom 1 Bedienteil Lüftung 1 Bedienteil Heizung 1 Batterierauchmelder
Terrasse	1 WL mit 1 AS im Wohnzimmer 1 ESTFR
Abstellraum 2 bei Terrasse	1 WL mit AS 1 ESTFR
1.Obergeschoß vor den Hauseingangstüren	WL mit BM Klingeltaster
Abstellraum 1 Hauseingang	1 WL mit AS 1 ESTFR

Vorraum/Gang	Klingelanlage bei der Eingangstüre DA nach Bedarf mit Taster (s. Fassung u. Glühb.) 2 EST 1 Batterierauchmelder
Zimmer 1	1 DA mit AS 4 EST 1 Leerrohr samt Dose für TV/Telefon/Internet 1 Batterierauchmelder
Zimmer 2	1 DA mit AS 5 EST 1 Leerrohr samt Dose für TV/Telefon/Internet 1 Batterierauchmelder
Zimmer 3	1 DA mit AS 4 EST 1 Leerrohr samt Dose für TV/Telefon/Internet 1 Batterierauchmelder
WC	1 WA mit AS
Bad	1 DA mit AS (samt Fassung und Glühbirne) 1 WA mit AS (über Waschtisch) 1 EST Waschtisch 1 EST Waschmaschine 1 EST Wäschetrockner 1 Erdung Badewanne
Dach Dach	Wärmepumpenanlage samt E-Anschluss und Verkabelung SAT-Spiegel samt Verkabelung PV-Anlage
TV:	Die TV-Versorgung erfolgt über hauseigene digitale SAT-Anlagen Achtung: Ein für die SAT-Anlage geeigneter Receiver ist vom Mieter zum Empfang der Programme selbst bereit zu stellen. Für den Empfang des Kabelfernsehens ist vom einzelnen Mieter ein Vertrag mit dem Anbieter abzuschließen und sind alle Kosten zu übernehmen
Telefonvorbereitung:	Telefonversorgung erfolgt mittels Glasfaserverkabelung vom Gebäudeanschluss über den Wohnungsverteiler bis zur abgedeckelten Dose im Wohnzimmer; Anbieter ist A1 Telekom. Achtung: Wenn ein Festnetzanschluss gewünscht wird, so ist dieser vom Mieter selbst anzumelden und sind alle Kosten zu übernehmen
„nötig“-Vorbereitung:	Glasfaserverkabelung vom Gebäudeanschluss in den Technikraum bzw. Keller in den Hausanschlusskasten „nötig“ und weiter ins Wohnzimmer Achtung: Wenn ein Anschluss an einen Anbieter gewünscht wird, so ist dieser vom Mieter selbst anzumelden und sind alle Kosten zu übernehmen
Allgemeinbereich:	Die Beleuchtung umfasst: Die Beleuchtung im Bereich der Gehwege und Außenstellplätze erfolgt mittels Pollerleuchten; die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder gekoppelt mit einem Dämmerungsschalter.

Allgemeinbereiche & Außenanlagen

Briefkasten:	Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) werden beim Hauseingang angeordnet;
Eigengärten:	Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Maschengitterzaun, der mittels Punktfundamenten montiert wird, eingezäunt. Jeder Eigengarten erhält einen Zugang von außen. Die Gartenflächen werden humusiert und begrünt; es erfolgt keine Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken und/oder Bäumen; ausgenommen Böschungen diese werden mit einfachen Bodendeckern bepflanzt. Im Eingangsbereich sowie bei der Terrasse werden Außenabstellräume ohne Strom- und Wasseranschluss (genaue Lage siehe Übersichtsplan) hergestellt.
Allgemeingrünflächen:	Die Flächen werden humusiert und begrünt; teilweise erfolgt eine Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken und/oder Bäumen; teilweise werden Unterflurhydranten für die Bewässerung vorgesehen
PKW-Abstellplätze:	für jedes Reihenhaus werden im Außenbereich zwei zugeordnete PKW-Abstellplatz errichtet (Lage siehe Übersichtsplan). Ein zugeordneter PKW-Abstellplatz erhält eine Leerverrohrung sowie ein Betonfundament für die Möglichkeit der nachträglichen Montage einer E-Ladestation
Geh- und Fahrwege:	Geh- und Fahrbereiche 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.