



T 02236/405-215

Wohnen in Alt Lengbach-Nest.

A: Architekt Schmidt ZT GmbH | Symbolbild: Wienerwaldstraße 1



26 Wohnungen

vom Land NÖ gefördert

Wohnzuschuss möglich

Miete mit Kaufrecht

Terrasse, Balkon oder
Loggia

PKW-Abstellplätze in der
Tiefgarage

verkauf@nbg.at | www.nbg.at


NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft



ARCHITEKT SCHMIDT ZT GmbH
www.architekttschmidt.at 02236865070 hauptstr 19-21 2340 mödling



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

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 - 19

Lageplan
Tiefgarage
Erdgeschoss
1. Obergeschoss
2. Obergeschoss
Ansichten und Schnitte

Grundrisse Wohnungen _____ 20 - 45

Top 1/01	20
Top 1/02	21
Top 1/03	22
Top 1/04	23
Top 1/05	24
Top 1/06	25
Top 1/07	26
Top 1/08	27
Top 1/09	28
Top 1/10	29
Top 1/11	30
Top 1/12	31
Top 1/13	32
Top 2/01	33
Top 2/02	34
Top 2/03	35
Top 2/04	36
Top 2/05	37
Top 2/06	38
Top 2/07	39
Top 2/08	40
Top 2/09	41
Top 2/10	42
Top 2/11	43
Top 2/12	44
Top 2/13	45

Kosten und Finanzierung _____ 46 - 50

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 _____ 51

Monatliches Entgelt _____ 52 - 53

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

Baubeschreibung _____ 54 - 55

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

Ausstattungsbeschreibung _____ 55 - 57

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

Energieausweis _____ 57

Wichtiger Hinweis
Rechtsnatur des Energieausweises

Sonderwünsche und Übergabe _____ 57

Objektübersicht

In 3033 Alt Lengbach-Nest, Wienerwaldstraße 1, wird eine Wohnhausanlage mit 26 Wohnungen, aufgeteilt auf zwei Stiegen, errichtet. Die gesamte Wohnhausanlage wird in Niedrigenergiebauweise samt kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung hergestellt. Die Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnhausanlage erfolgt durch Fernwärme sowie einer Photovoltaikanlage. Jeder Wohneinheit steht ein Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse zur Verfügung. Zwei Erdgeschosswohnungen verfügen darüber hinaus zusätzlich über einen Eigengarten mit Gerätehaus. Insgesamt werden 52 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage hergestellt, wobei zwei PKW-Abstellplätze jeder Wohneinheit zugeordnet sind. Auf Sonderwunsch und Kosten des Mieters kann jeweils ein Stellplatz mit einer Ladesteckdose für ein Elektroauto ausgestattet werden. Zusätzlich stehen Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zur Verfügung. Innerhalb der Wohnhausanlage befindet sich ein Kleinkinderspielplatz und ein öffentlicher Spielplatz wird in der Nähe von der Marktgemeinde errichtet.

Gemeindeinformation

Die Marktgemeinde Alt Lengbach liegt am Rande des Wienerwaldes. Zwei Kindergärten, eine Volksschule und eine Neue Mittelschule befinden sich in der Marktgemeinde. Für die Gesundheit sorgen diverse ortsansässige Ärzte. Weiters punktet Alt Lengbach mit ihrem Anschluss an die Westautobahn, welche die Erreichbarkeit von St. Pölten in ca. 15 Autominuten ermöglicht. Zusätzlich steht ein Fahrtendienst des Vereins „E-Mobilität Laabental“ für die Bevölkerung zur Verfügung.

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

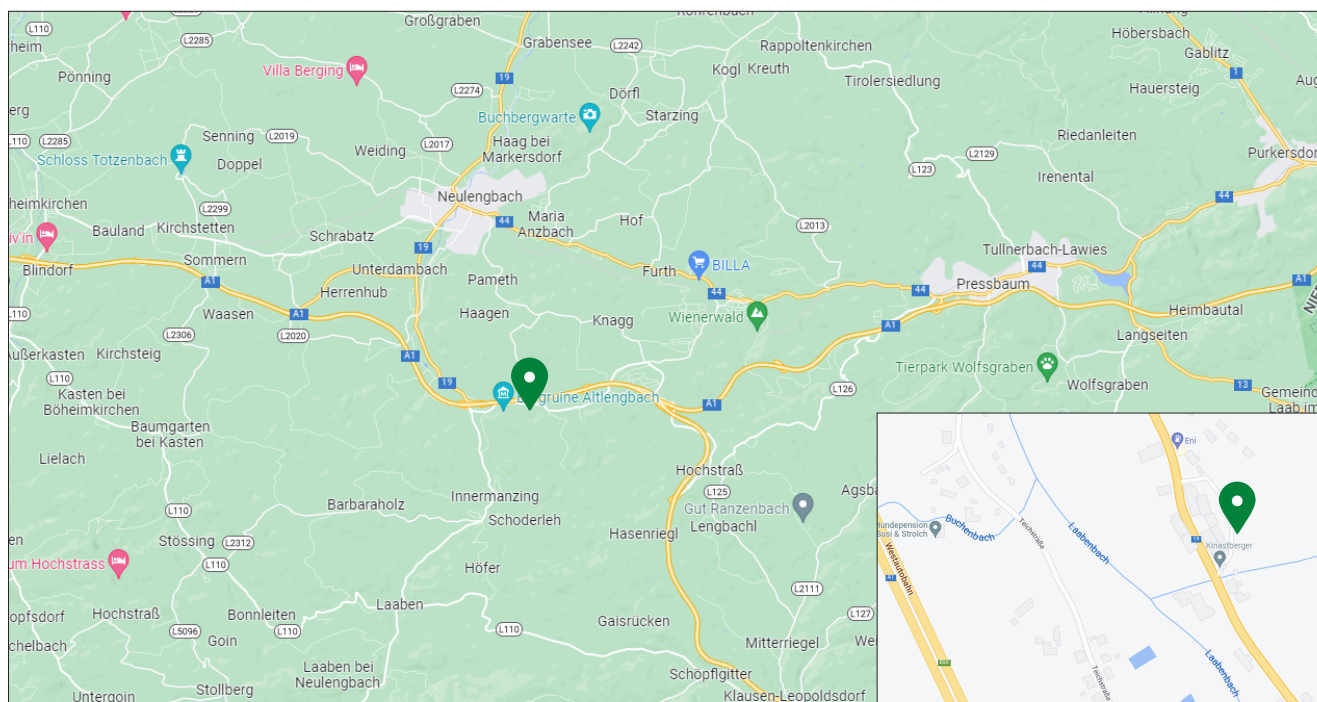
Architekt Schmidt ZT GmbH
2340 Mödling, Hauptstraße 19-21/4
T 02236/865070 | F 02236/865070-31
www.architekttschmidt.at | office@architekttschmidt.at

Generalunternehmer

„TRAISEN“ Baugesellschaft m.b.H.
3100 St. Pölten-Spratzern | Mariazellerstraße 244
T 02742/881004-0 | F 02742/881004-18
www.traisenbau.at | office@traisenbau.at

Information und Beratung

Fr. Minkley: T 02236/405-215
l.minkley@nbg.at



Kartenausschnitt © 2022 Google - Kartendaten

Wohnungsinformation

Topographie

Geschoss	Top	Raumprogramm								Wohn-nutzfläche		Nutzflächen						PKW-Stellplätze	
		Zimmer	Wohnküche	Bad	WC	Bad/WC	Vorraum	Flur	Abstellraum	Wohnung	Loggia	Terrasse	Balkon	Garten	Gartenhütte	Abstellraum aussen	Einlagerungsraum	Tiefgarage	
Stiege 1																			
EG	1	1	1	1	1	-	1	1	1	56,69	11,90	1,49	-	-	-	2,85	2,77	2	
	2	2	1	1	1	-	1	1	1	74,44	17,84	2,23	-	-	-	2,85	2,69	2	
	3	1	1	1	1	-	1	1	1	56,19	13,14	1,64	-	-	-	2,85	2,69	2	
	4	2	1	1	1	-	1	1	1	76,46	4,69	18,61	-	72,17	4,33	2,85	2,69	2	
1.OG	5	2	1	1	1	-	1	1	1	79,86	6,01	6,01	-	-	-	-	2,71	2	
	6	1	1	1	1	-	1	1	1	56,23	11,50	-	-	-	-	2,85	2,71	2	
	7	2	1	1	1	-	1	1	1	74,44	17,22	-	-	-	-	2,85	2,71	2	
	8	1	1	1	1	-	1	1	1	56,19	12,68	-	-	-	-	2,85	2,71	2	
	9	2	1	1	1	-	1	1	1	76,48	4,53	-	16,63	-	-	2,85	2,71	2	
2.OG	10	3	1	1	1	-	1	2	1	84,49	4,88	15,83	-	-	-	2,44	2,71	2	
	11	1	1	-	-	1	1	1	1	53,12	6,91	4,20	-	-	-	2,44	2,84	2	
	12	2	1	1	1	-	1	1	1	75,74	9,60	5,84	-	-	-	2,44	2,71	2	
	13	3	1	1	1	-	1	1	1	83,94	7,91	22,17	-	-	-	2,44	2,71	2	
Stiege 2																			
EG	1	1	1	1	1	-	1	1	1	57,02	11,90	1,49	-	-	-	2,85	2,85	2	
	2	2	1	1	1	-	1	1	1	73,84	17,82	2,23	-	-	-	2,85	2,71	2	
	3	1	1	1	1	-	1	1	1	56,44	13,08	1,64	-	-	-	2,85	2,71	2	
	4	2	1	1	1	-	1	1	1	75,56	4,72	19,20	-	57,54	4,33	2,85	2,71	2	
1.OG	5	2	1	1	1	-	1	1	1	78,99	6,01	6,01	-	-	-	-	2,71	2	
	6	1	1	1	1	-	1	1	1	56,57	11,50	-	-	-	-	2,85	2,71	2	
	7	2	1	1	1	-	1	1	1	73,84	17,22	-	-	-	-	2,85	2,71	2	
	8	1	1	1	1	-	1	1	1	56,43	12,68	-	-	-	-	2,85	2,71	2	
	9	2	1	1	1	-	1	1	1	75,56	4,53	-	16,63	-	-	2,85	2,71	2	
2.OG	10	3	1	1	1	-	1	2	1	84,19	4,05	16,69	-	-	-	2,44	2,71	2	
	11	1	1	-	-	1	1	1	1	53,18	5,76	5,36	-	-	-	2,44	2,84	2	
	12	2	1	1	1	-	1	1	1	75,75	8,00	7,44	-	-	-	2,44	2,71	2	
	13	3	1	1	1	-	1	1	1	83,44	4,89	11,71	-	-	-	2,44	2,71	2	

© NBG | Objekt NBG 338 | Altengbach-Nest | Wienerwaldstraße 1 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten | Stand der Drucklegung: Oktober 2022

Finanzierungsübersicht - Wohnungen

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutzflä- che m ²	Garten- fläche m ²	Gesamtkos- ten inkl. Zu- behör (siehe Topografie) ¹	Gesamtfinan- zierungsbei- trag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht geför- dertes Hypothe- kardarlehen)	voraus. mtl. Ge- samtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw. kosten ²	voraus. mtl. Kosten je PKW- Stellplatz	bereits ver- mietet
Stiege 1									
NBG	1/1	56,69		€ 199.898,45	€ 29.671,92	€ 170.226,53	€ 726,30	€ 35,00	
NBG	1/2	74,44		€ 247.374,33	€ 37.875,94	€ 209.498,39	€ 884,24	€ 35,00	
WS	1/3	56,19		€ 202.397,18	€ 30.013,52	€ 172.383,66	€ 737,51	€ 35,00	
NBG	1/4	76,46	72	€ 264.865,45	€ 49.265,86	€ 215.599,59	€ 919,97	€ 35,00	
NBG	1/5	79,86		€ 247.374,33	€ 40.723,23	€ 206.651,10	€ 849,51	€ 35,00	
NBG	1/6	56,23		€ 199.898,45	€ 29.355,36	€ 170.543,09	€ 729,35	€ 35,00	
WS	1/7	74,44		€ 252.371,79	€ 38.773,40	€ 213.598,39	€ 904,69	€ 35,00	
NBG	1/8	56,19		€ 199.898,45	€ 29.414,79	€ 170.483,66	€ 729,24	€ 35,00	
NBG	1/9	76,48		€ 244.875,60	€ 38.746,30	€ 206.129,30	€ 856,93	€ 35,00	
NBG	1/10	84,49		€ 274.860,36	€ 45.001,26	€ 229.859,10	€ 981,63	€ 35,00	
NBG	1/11	53,12		€ 189.903,52	€ 27.381,08	€ 162.522,44	€ 695,38	€ 35,00	
NBG	1/12	75,74		€ 262.366,71	€ 37.836,86	€ 224.529,85	€ 957,67	€ 35,00	
WS	1/13	83,94		€ 282.356,56	€ 46.197,46	€ 236.159,10	€ 1016,58	€ 35,00	
Stiege 2									
NBG	2/1	57,02		€ 197.399,72	€ 28.782,90	€ 168.616,82	€ 712,77	€ 35,00	
WS	2/2	73,84		€ 242.376,87	€ 36.969,92	€ 205.406,95	€ 863,39	€ 35,00	
NBG	2/3	56,44		€ 197.399,72	€ 29.544,62	€ 167.855,10	€ 711,68	€ 35,00	
NBG	2/4	75,56	58	€ 259.867,98	€ 49.605,56	€ 210.262,42	€ 894,94	€ 35,00	
NBG	2/5	78,99		€ 244.875,60	€ 37.517,10	€ 207.358,50	€ 852,88	€ 35,00	
WS	2/6	56,57		€ 192.402,25	€ 28.354,01	€ 164.048,24	€ 694,61	€ 35,00	
NBG	2/7	73,84		€ 239.878,14	€ 38.571,19	€ 201.306,95	€ 845,78	€ 35,00	
NBG	2/8	56,43		€ 197.399,72	€ 29.659,48	€ 167.740,24	€ 713,86	€ 35,00	
NBG	2/9	75,56		€ 242.376,87	€ 37.114,45	€ 205.262,42	€ 853,78	€ 35,00	
WS	2/10	84,19		€ 274.860,36	€ 45.001,26	€ 229.859,10	€ 981,45	€ 35,00	
NBG	2/11	53,18		€ 184.906,07	€ 28.494,48	€ 156.411,59	€ 663,53	€ 35,00	
NBG	2/12	75,75		€ 254.870,52	€ 38.125,81	€ 216.744,71	€ 916,07	€ 35,00	
NBG	2/13	83,44		€ 269.862,90	€ 42.203,80	€ 227.659,10	€ 965,95	€ 35,00	

1) Gesamtherstellungskosten lt. ERVO551-4 in der geltenden Fassung

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



NÖ Wohnservice (WS)

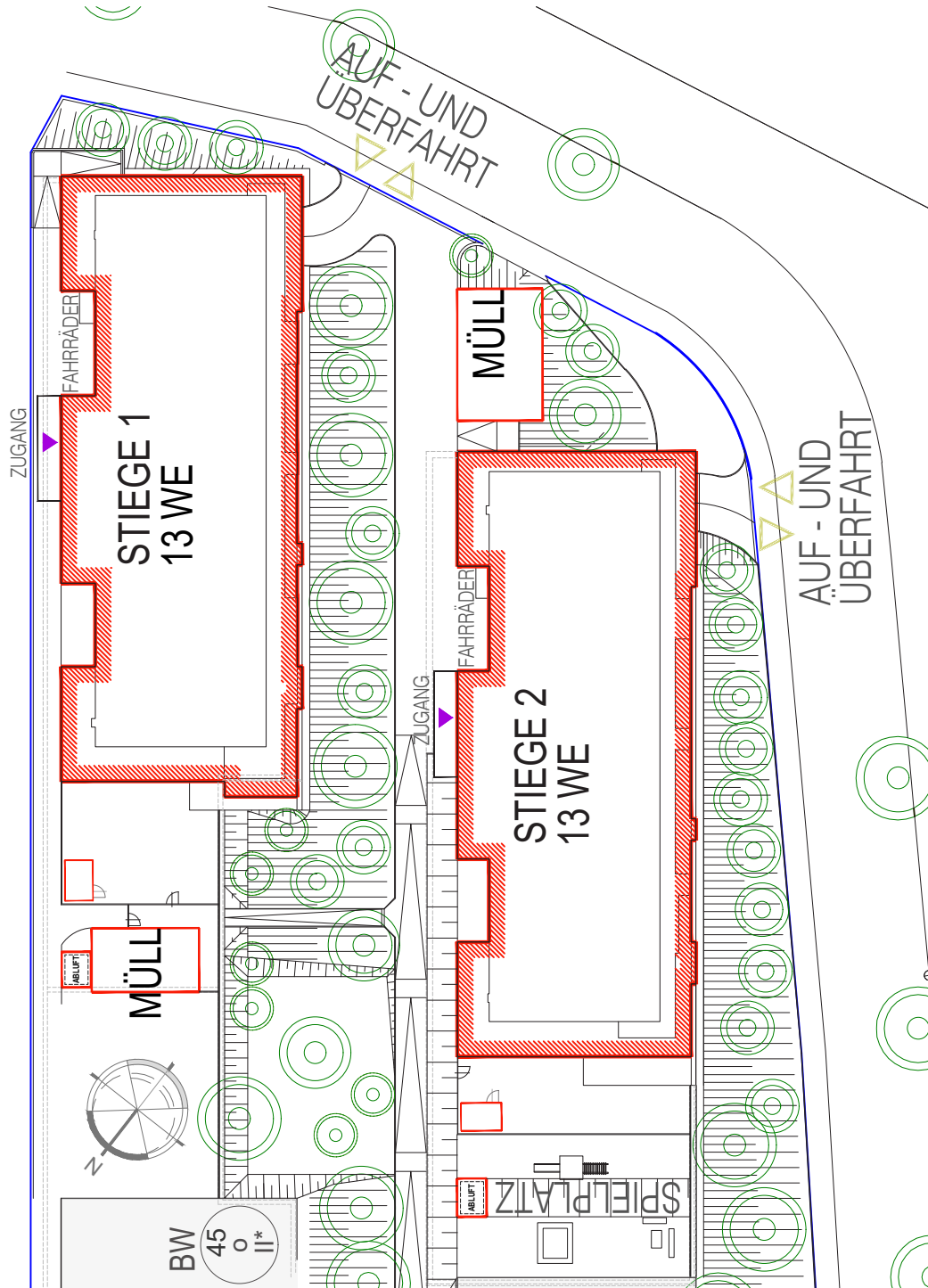
Tel: 02742/22133 | www.noee-wohnservice.at

Wichtiger Hinweis zu den Plänen

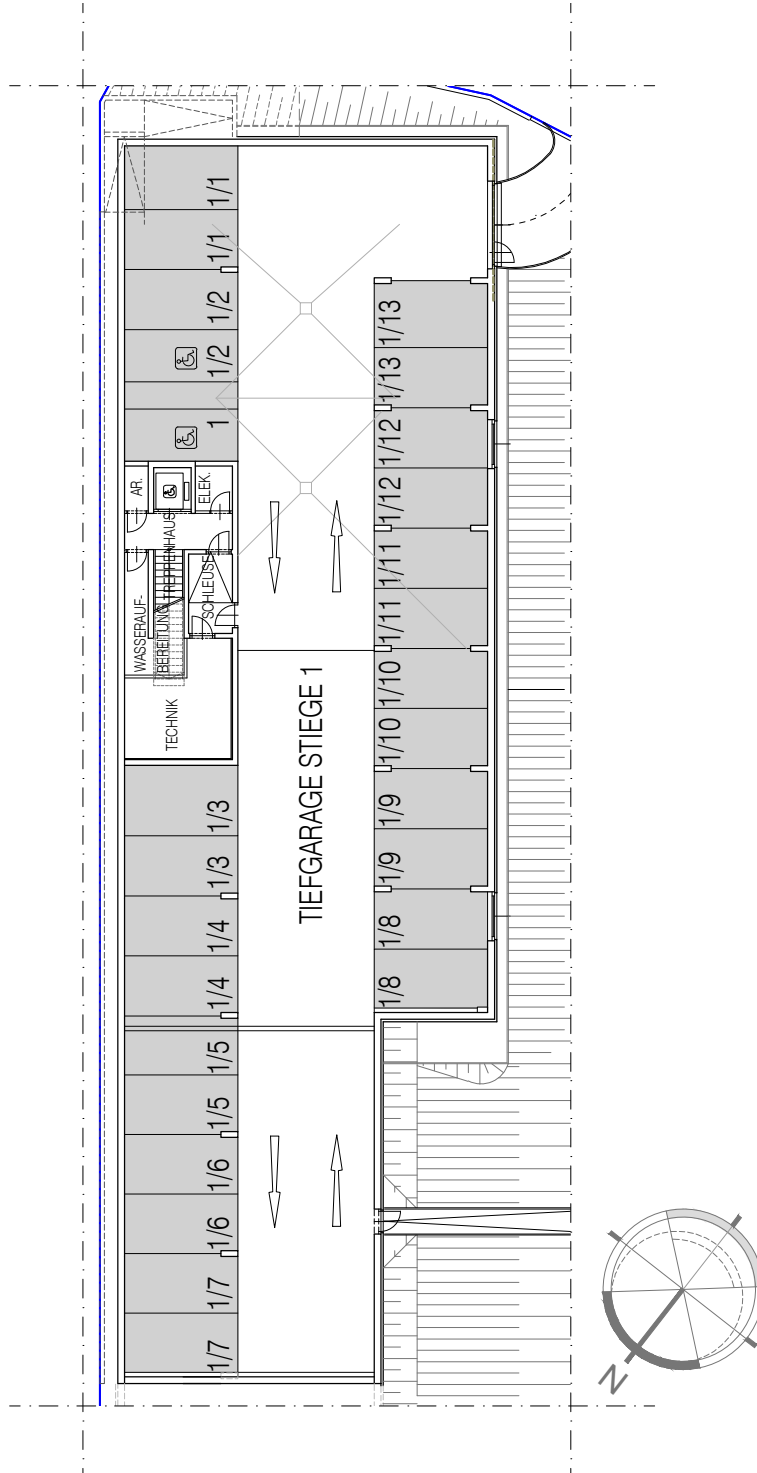
Sämtliche Pläne im vorliegenden Prospekt werden aus drucktechnischen Gründen nicht exakt im angegebenen Maßstab dargestellt. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Wohneinheiten unmöbliert (ausgenommen Sanitärgegenstände, Details siehe Ausstattungsbeschreibung) übergeben werden. Bei Abschluss des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

Übersichtspläne

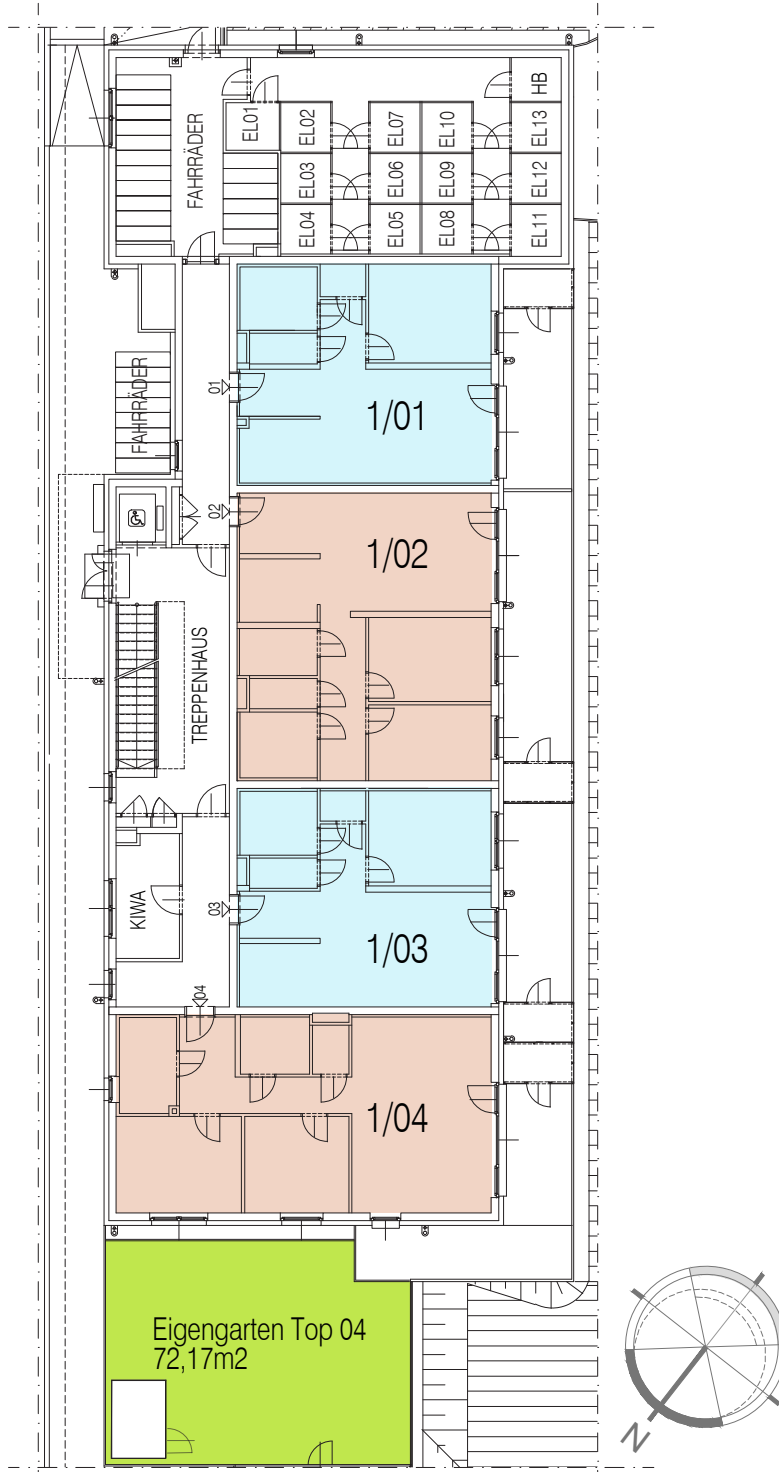
Gesamtlageplan



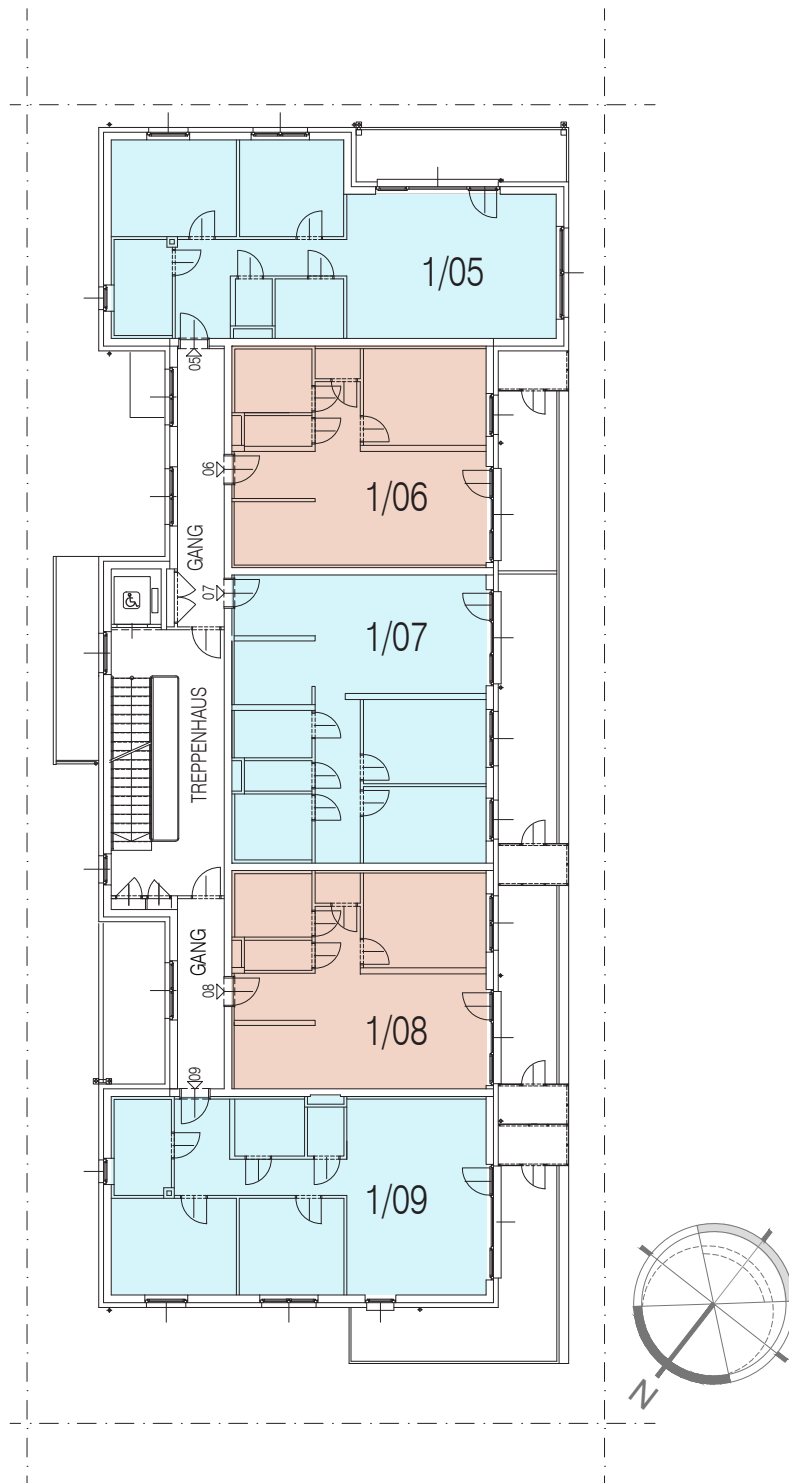
Übersicht Tiefgarage Stiege 1



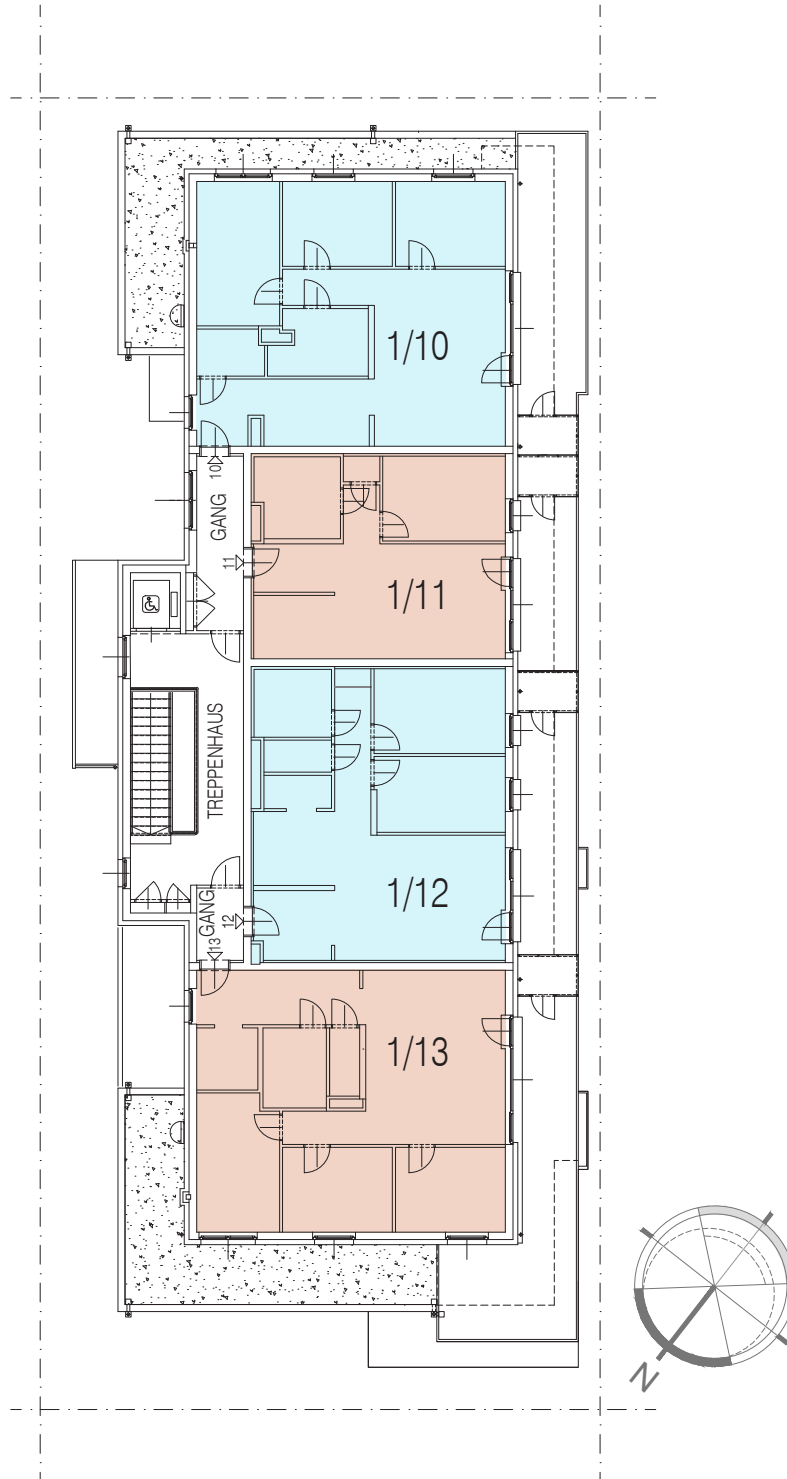
Übersicht Erdgeschoß Stiege 1



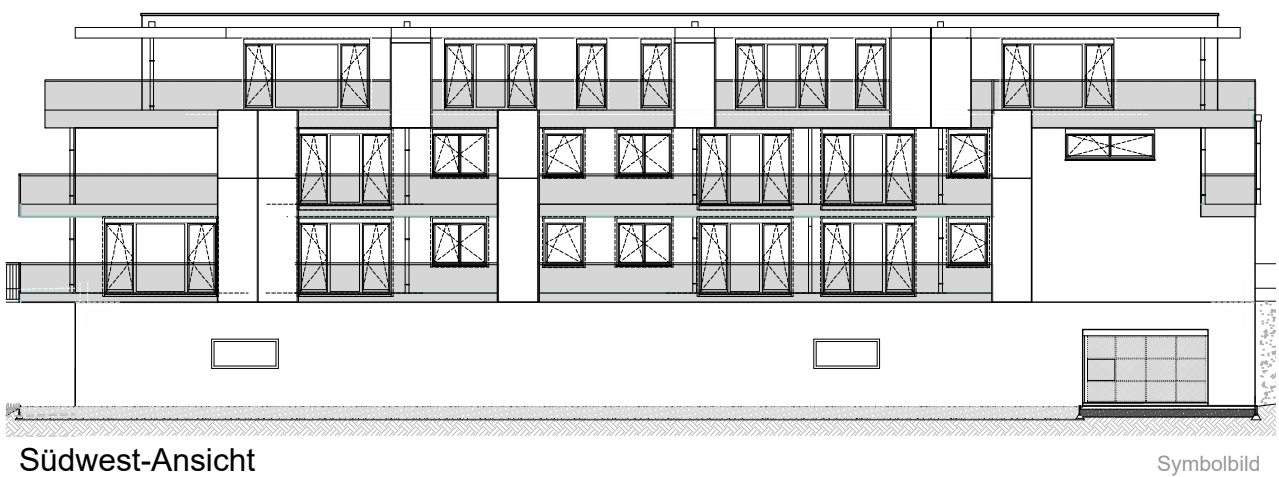
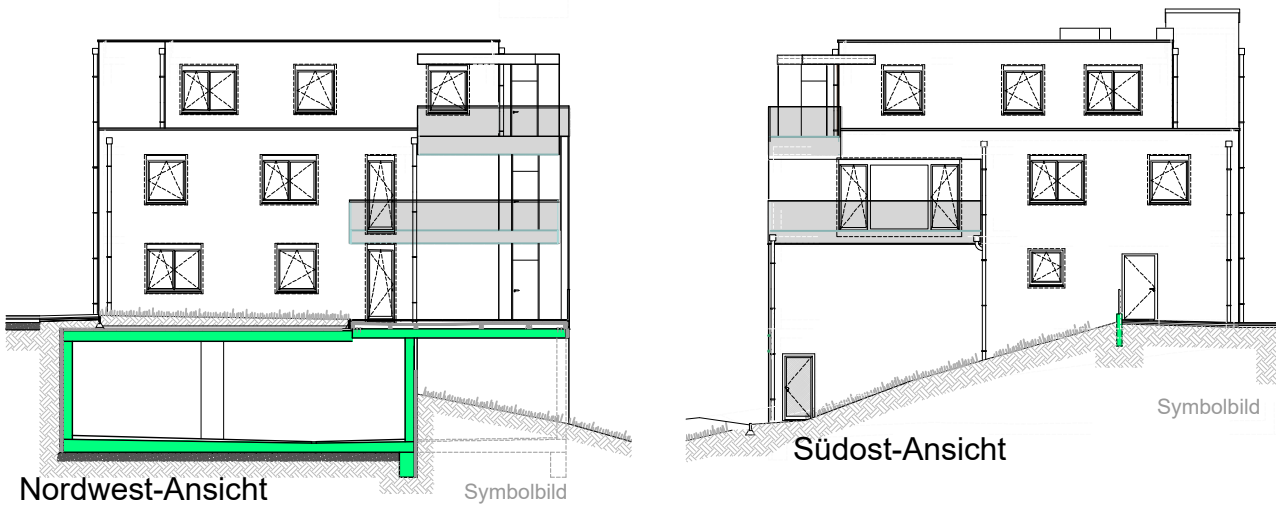
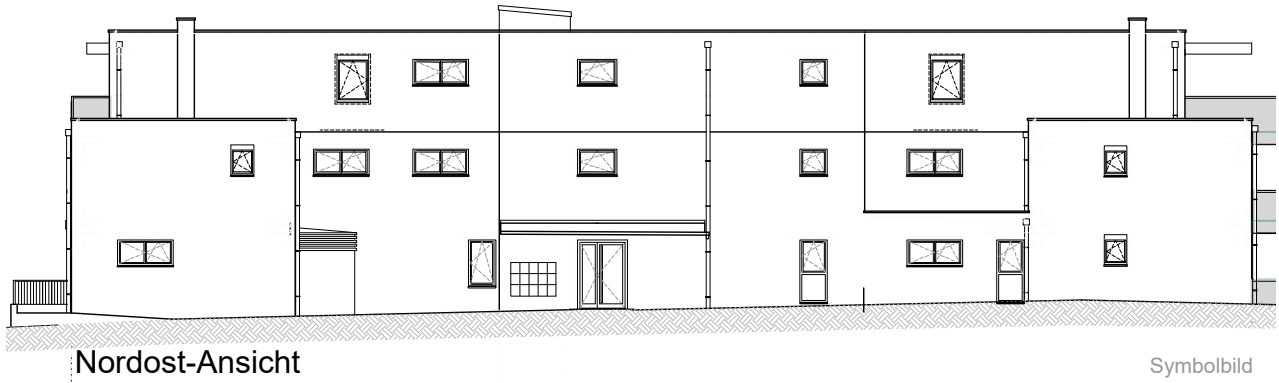
Übersicht 1.Obergeschoß Stiege 1



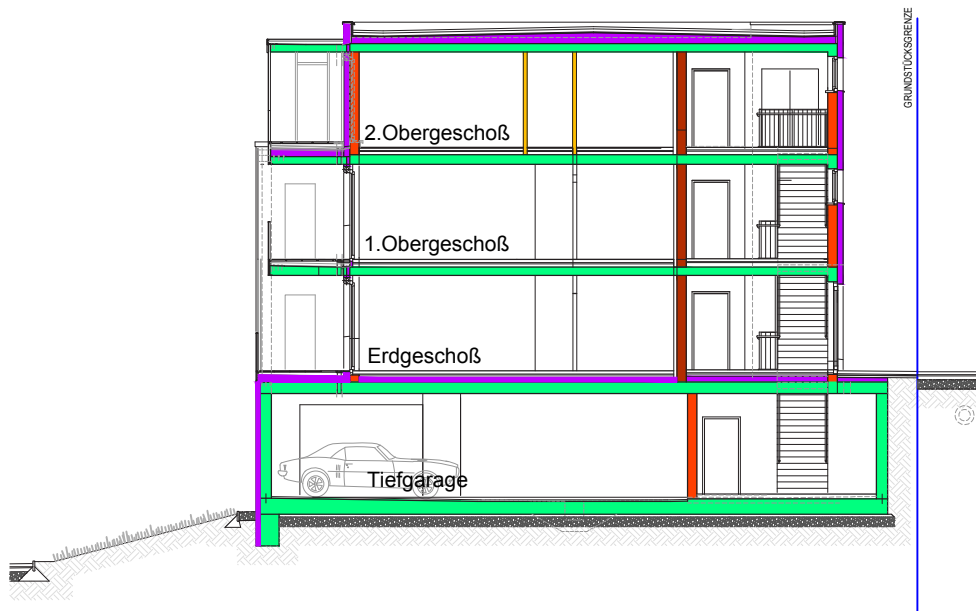
Übersicht 2.Obergeschoß Stiege 1



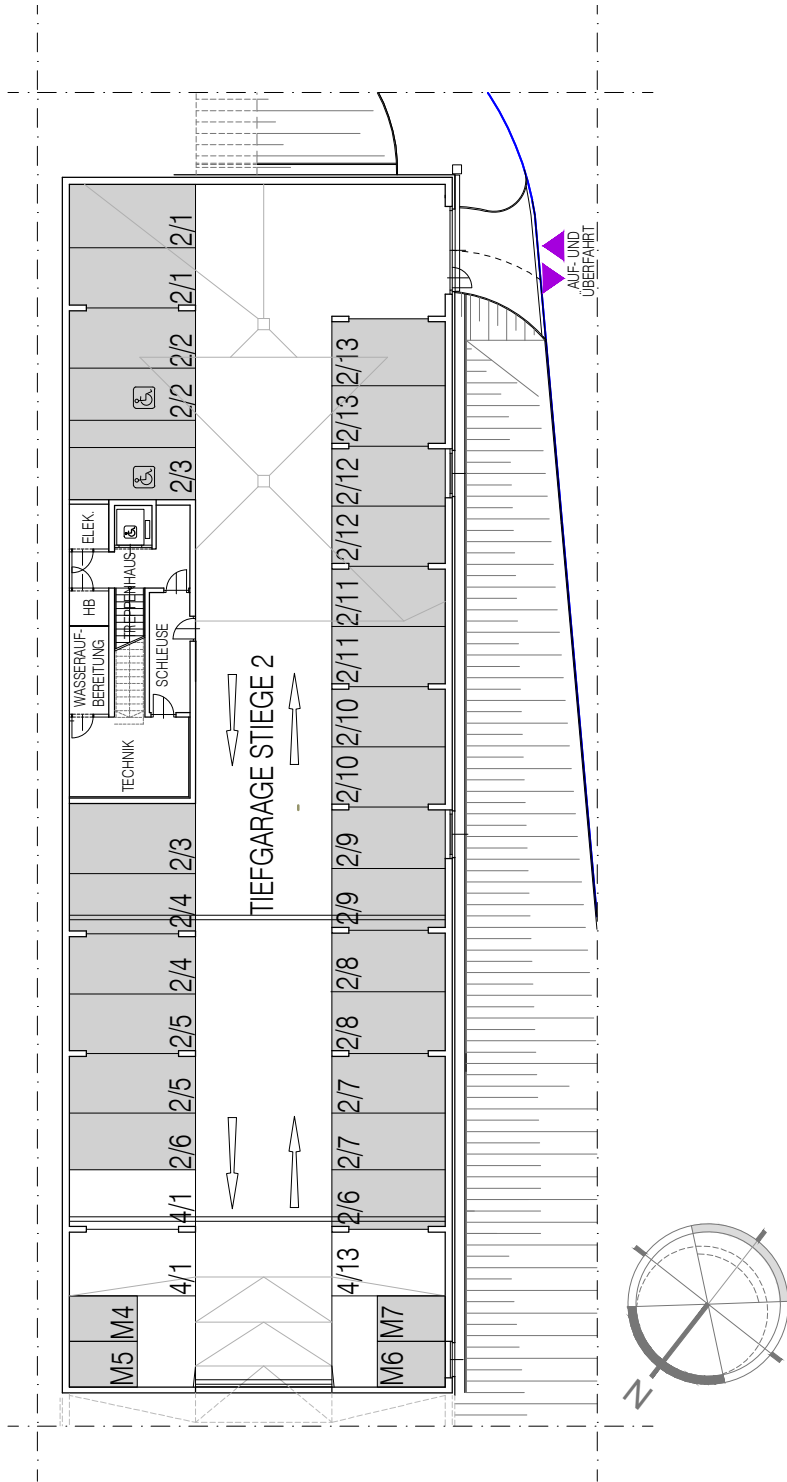
Ansichten / Symbolbild Stiege 1



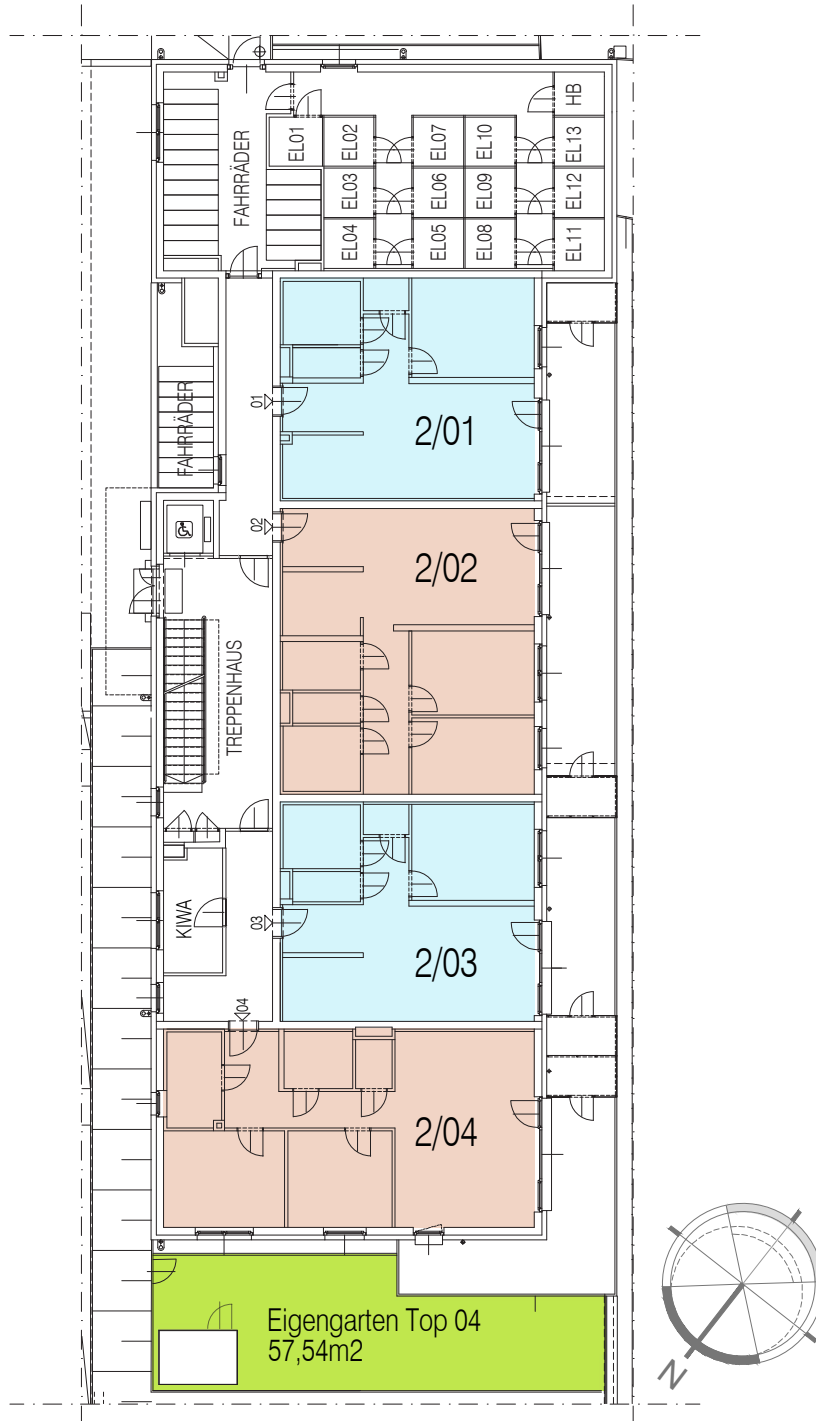
Schnitt / Systemschnitt Stiege 1



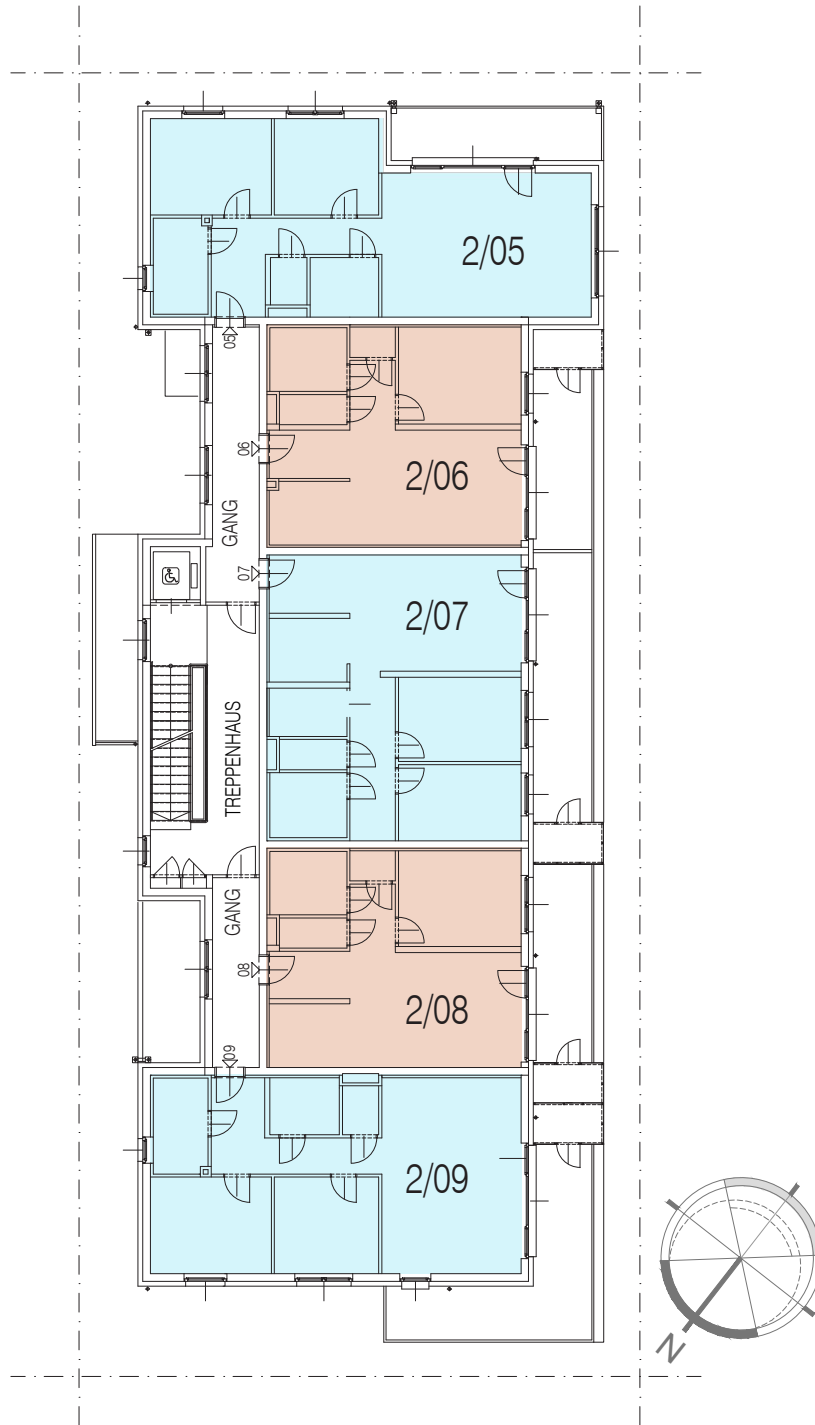
Übersicht Tiefgarage Stiege 2



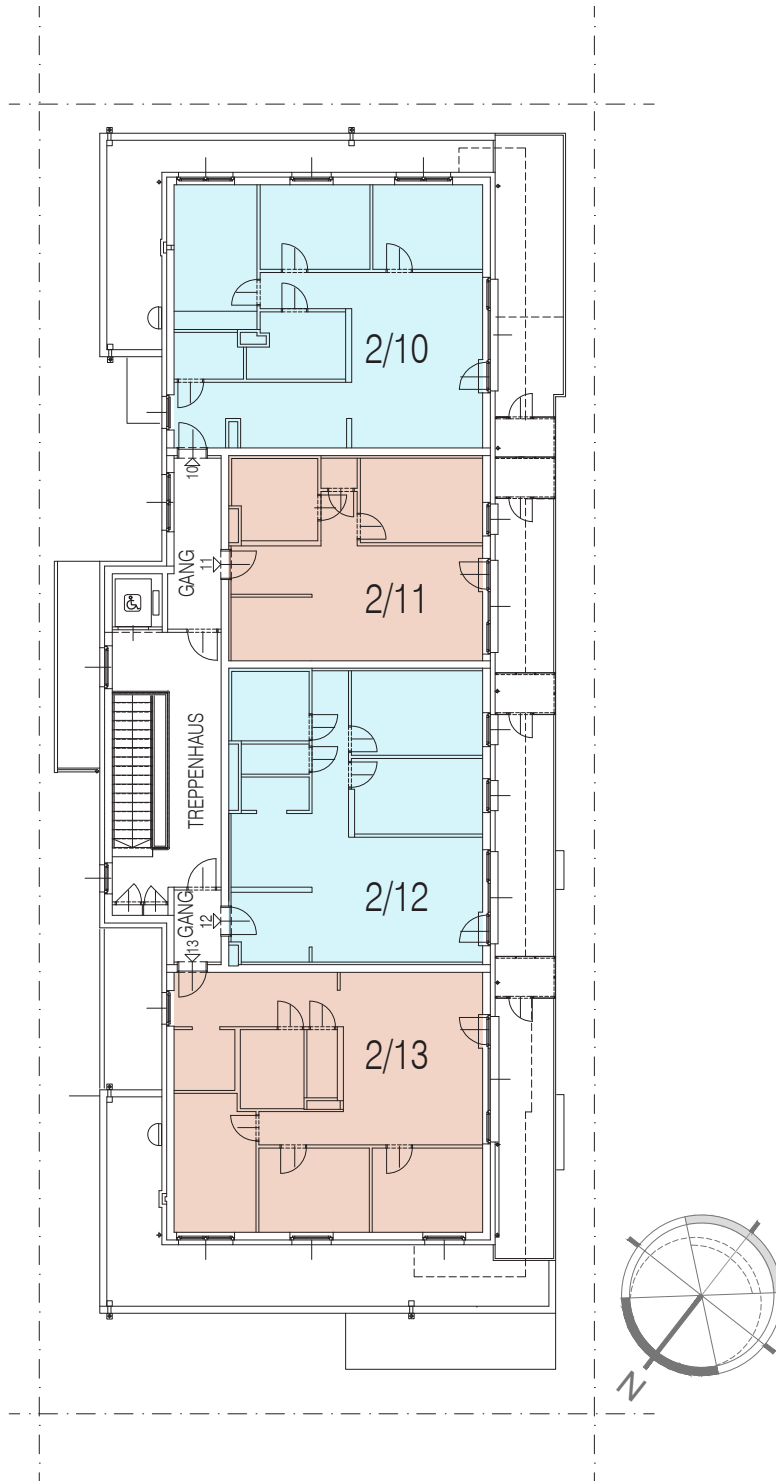
Übersicht Erdgeschoß Stiege 2



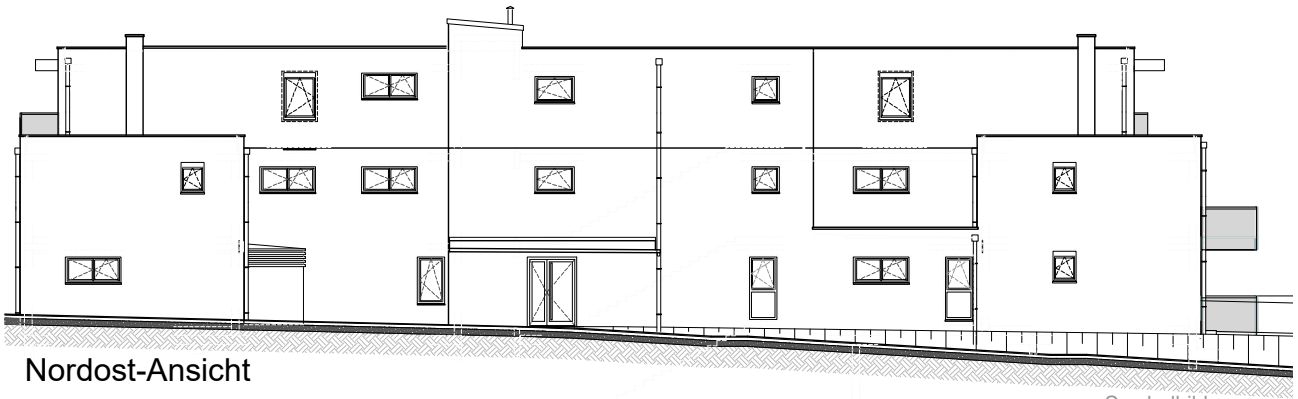
Übersicht 1.Obergeschoß Stiege 2



Übersicht 2.Obergeschoß Stiege 2

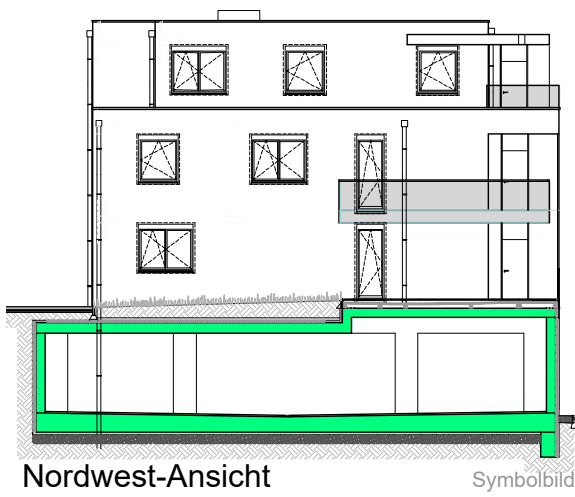


Ansichten / Symbolbild Stiege 2



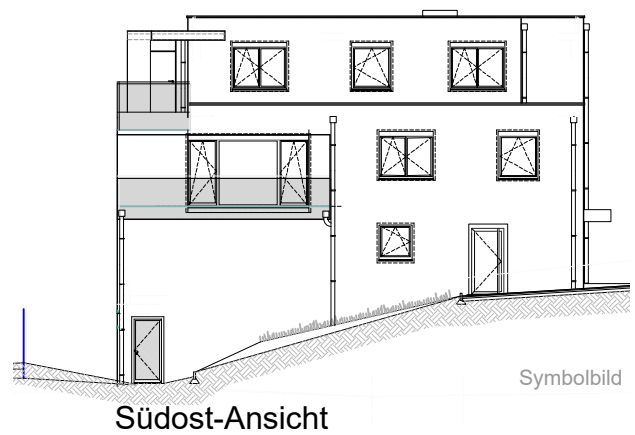
Nordost-Ansicht

Symbolbild



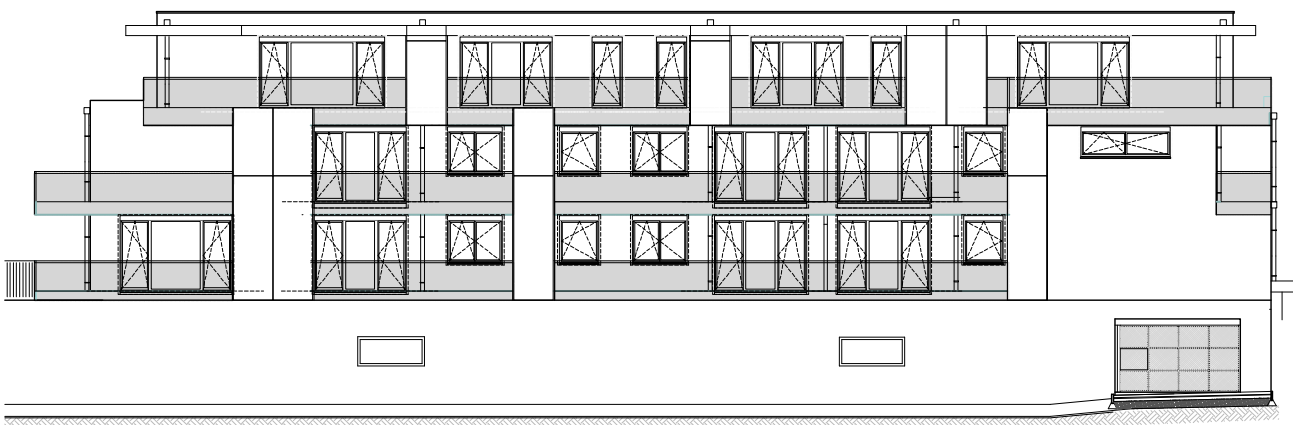
Nordwest-Ansicht

Symbolbild



Südost-Ansicht

Symbolbild



Südwest-Ansicht

Symbolbild

Schnitt / Systemschnitt Stiege 2



Grundrisse Wohnungen

Erdgeschoss-M 1:100

Stiege 1 - Top 01

Wohnnutzfläche	56,69 m ²
Terrasse	1,49 m ²
Loggia	11,90 m ²
Einlagerungsraum	2,77 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



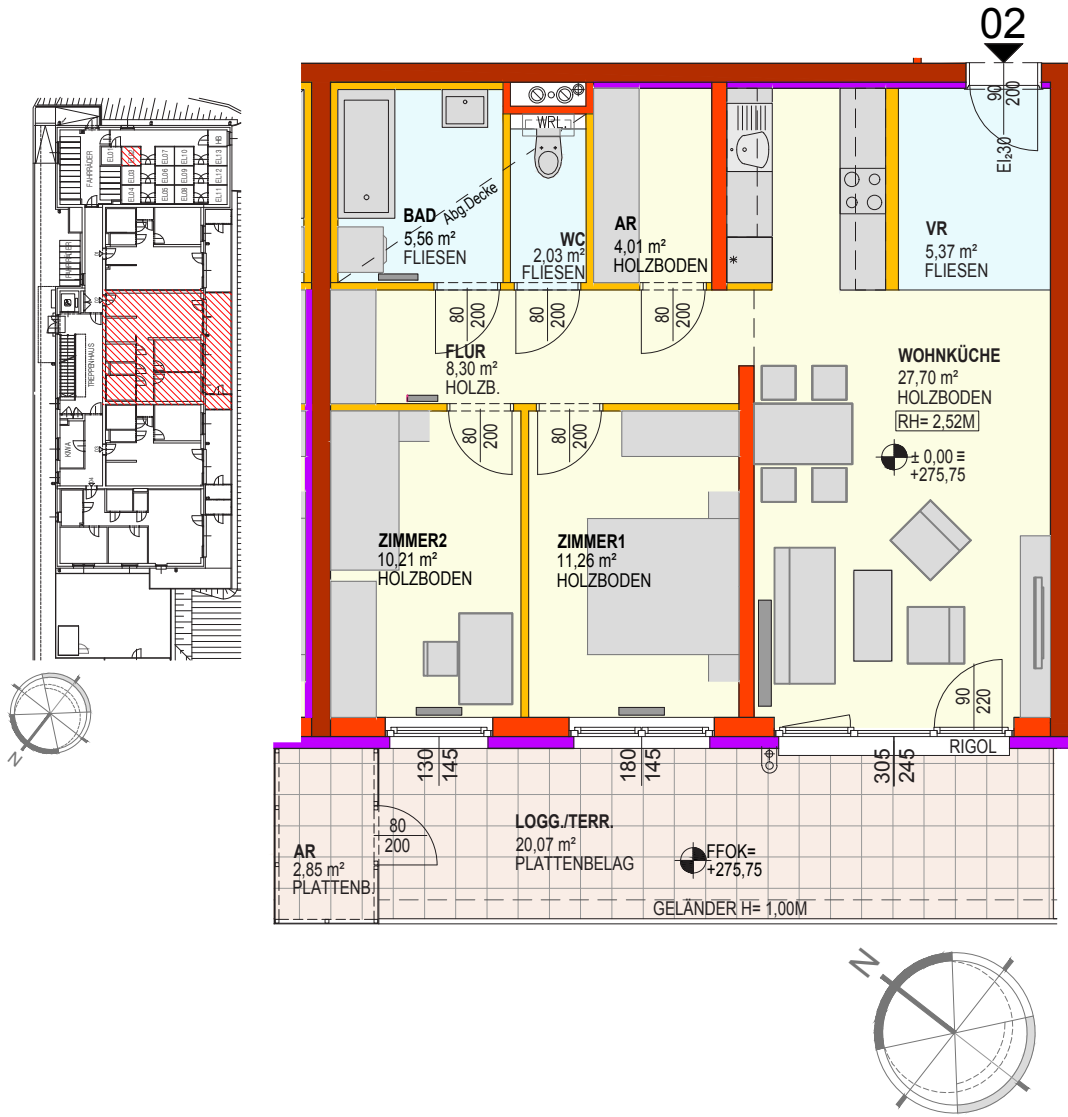
- | | |
|---|---|
| █ ZIEGEL | FLIESEN |
| █ STAHLBETON | PLATTENBELAG |
| █ GIPSKARTON | PARKETT |
| █ WÄRMEDÄMMUNG | |
| █ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



Erdgeschoss-M 1:100

Stiege 1 - Top 02

Wohnnutzfläche	74,44 m ²
Terrasse	2,23 m ²
Loggia	17,84 m ²
Einlagerungsraum	2,69 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



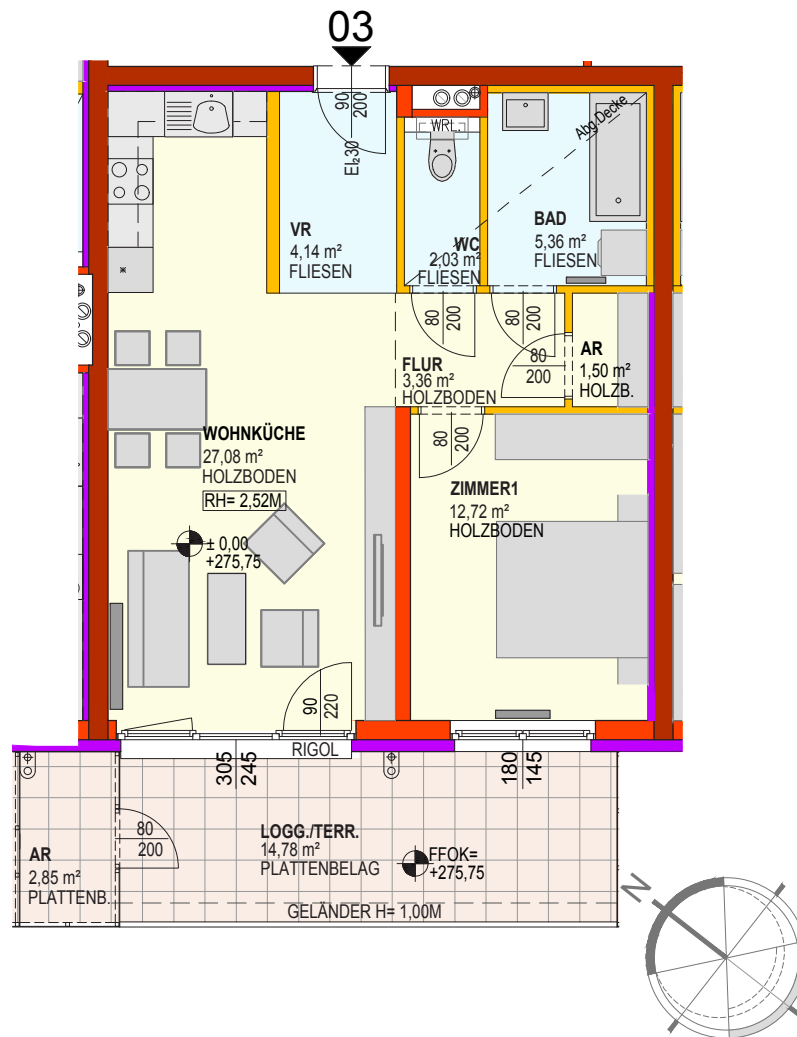
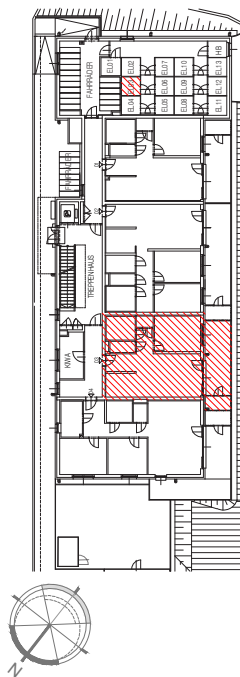
- | | |
|---|--|
| ■ ZIEGEL | ■ FLIESEN |
| ■ STAHLBETON | ■ PLATTENBELAG |
| ■ GIPSKARTON | ■ PARKETT |
| ■ WÄRMEDÄMMUNG | |
| ■ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



Erdgeschoss-M 1:100

Stiege 1 - Top 03

Wohnnutzfläche	56,19 m ²
Terrasse	1,64 m ²
Loggia	13,14 m ²
Einlagerungsraum	2,69 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL

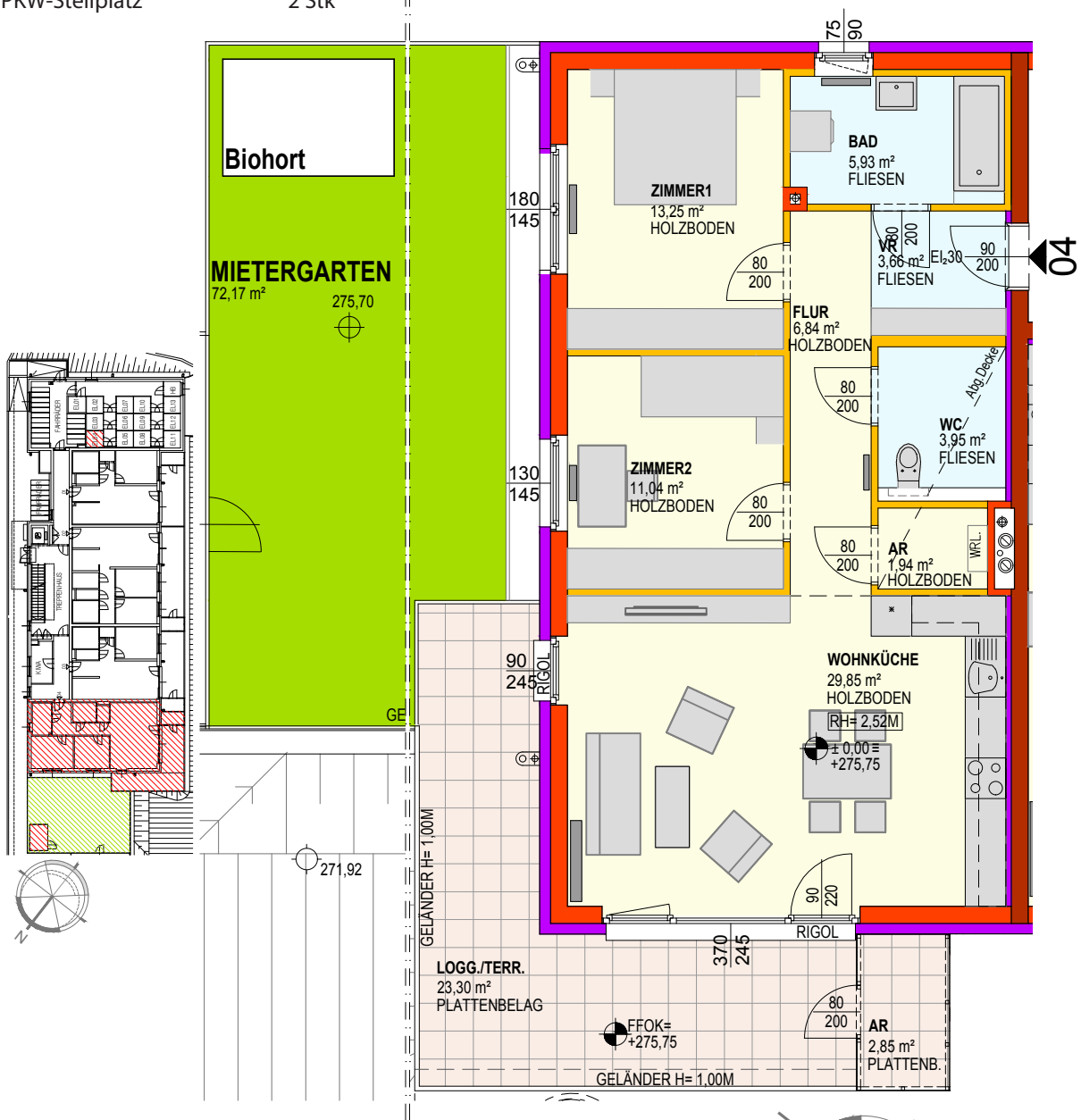
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- PARKETT



Erdgeschoss-M 1:100

Stiege 1 - Top 04

Wohnnutzfläche	76,46 m ²
Terrasse	18,61 m ²
Loggia	4,69 m ²
Einlagerungsraum	2,69 m ²
Mietergarten	72,17 m ²
Gerätehaus	4,33 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



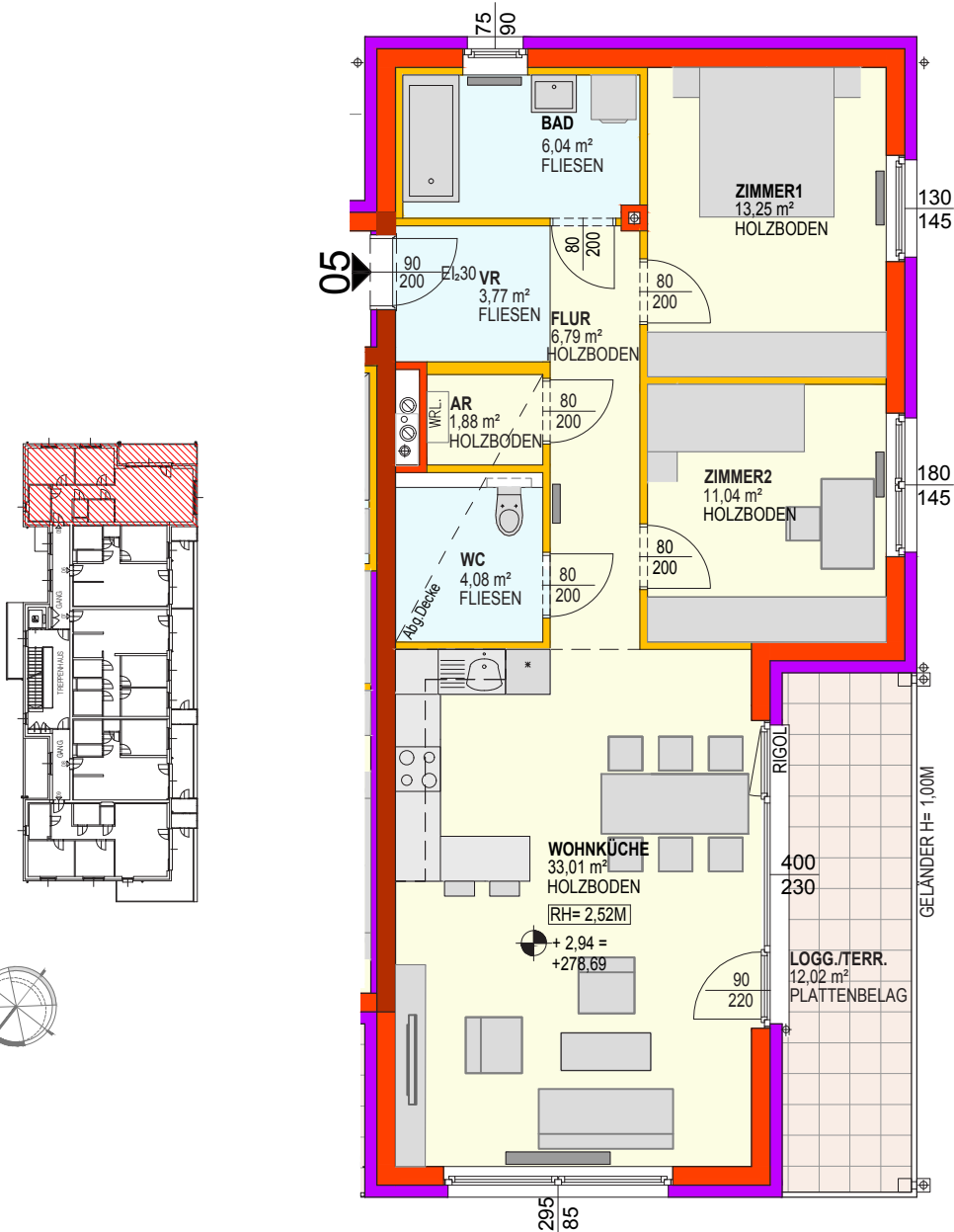
- | | |
|---|--|
| █ ZIEGEL | █ FLIESEN |
| █ STAHLBETON | █ PLATTENBELAG |
| █ GIPSKARTON | █ PARKETT |
| █ WÄRMEDÄMMUNG | |
| █ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



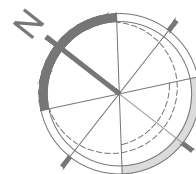
1.Obergeschoss-M 1:100

Stiege 1 - Top 05

Wohnnutzfläche	79,86 m ²
Terrasse	6,01 m ²
Loggia	6,01 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



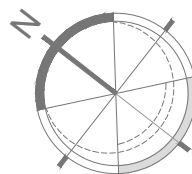
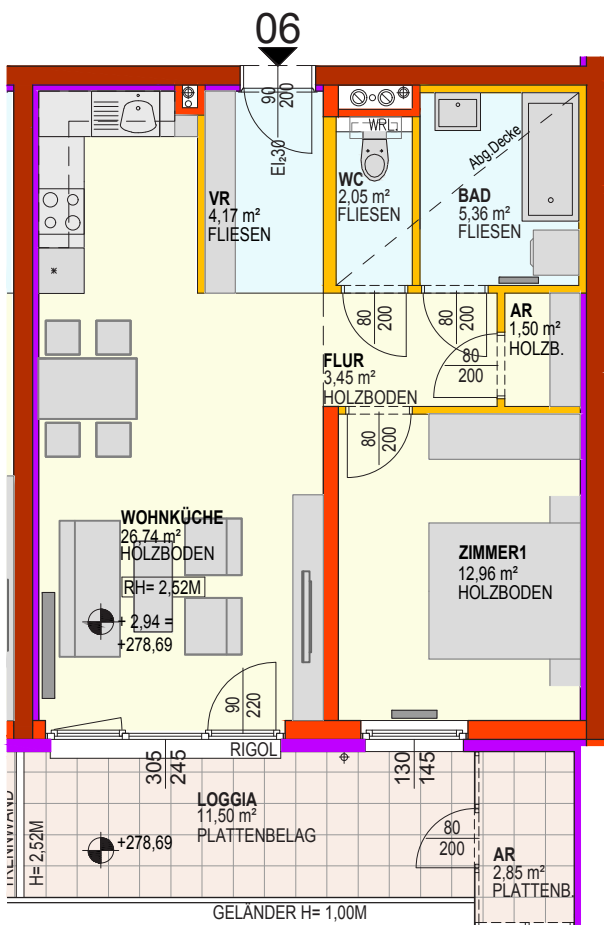
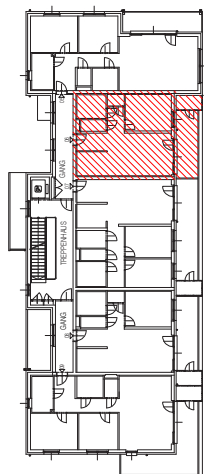
- | | |
|---|---|
| █ ZIEGEL | FLIESEN |
| █ STAHLBETON | PLATTENBELAG |
| █ GIPSKARTON | PARKETT |
| █ WÄRMEDÄMMUNG | |
| █ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



1.Obergeschoss-M 1:100

Stiege 1 - Top 06

Wohnnutzfläche	56,23 m ²
Loggia	11,50 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



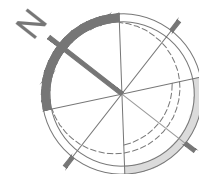
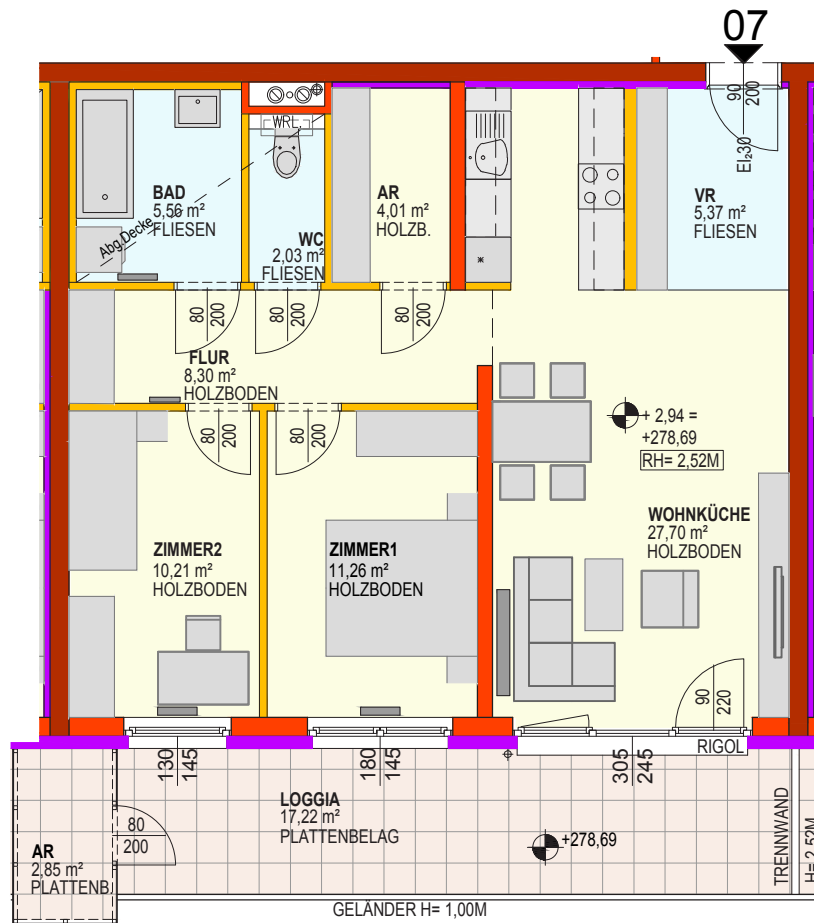
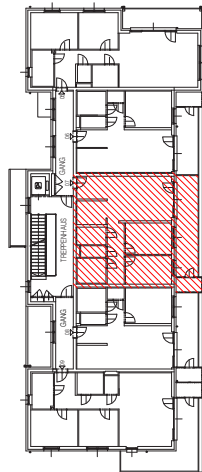
- | | |
|---|--|
| ■ ZIEGEL | ■ FLIESEN |
| ■ STAHLBETON | ■ PLATTENBELAG |
| ■ GIPSKARTON | ■ PARKETT |
| ■ WÄRMEDÄMMUNG | |
| ■ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



1.Obergeschoss-M 1:100

Stiege 1 - Top 07

Wohnnutzfläche	74,44 m ²
Loggia	17,22 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



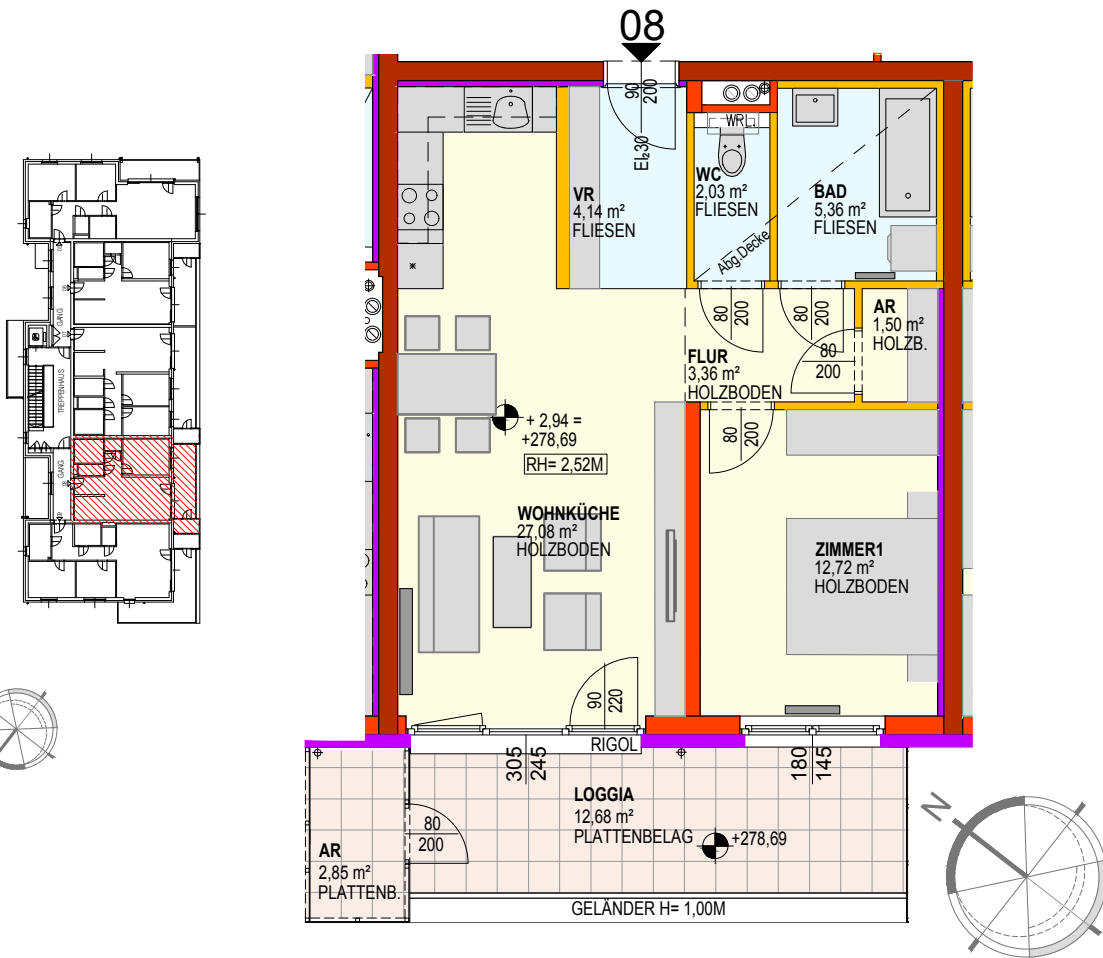
- | | |
|---|--|
| █ ZIEGEL | █ FLIESEN |
| █ STAHLBETON | █ PLATTENBELAG |
| █ GIPSKARTON | █ PARKETT |
| █ WÄRMEDÄMMUNG | |
| █ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |








1.Obergeschoss-M 1:100

Stiege 1 - Top 08

Wohnnutzfläche	56,19 m ²
Loggia	12,68 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



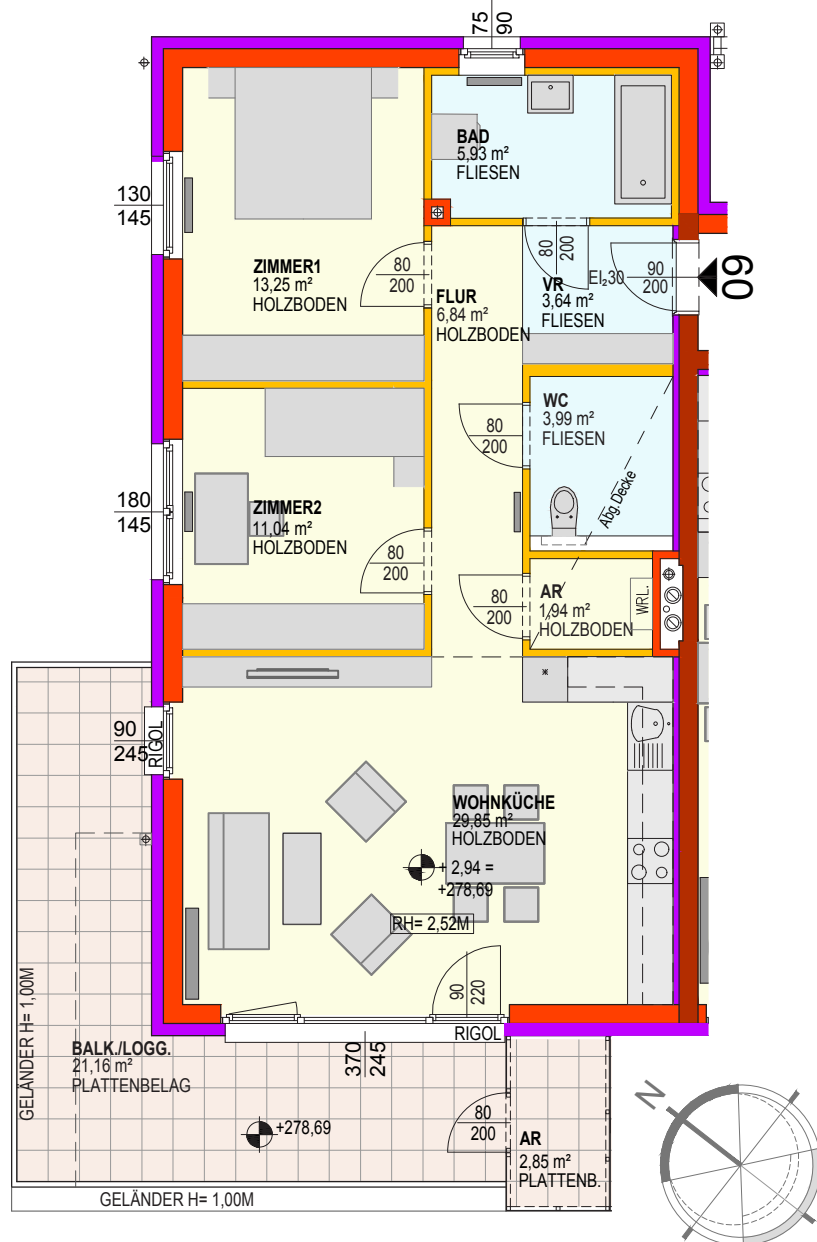
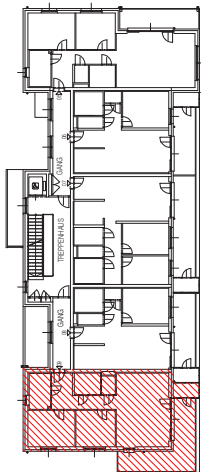
- | | |
|--|--|
|  ZIEGEL |  FLIESEN |
|  STAHLBETON |  PLATTENBELAG |
|  GIPSKARTON |  PARKETT |
|  WÄRMEDÄMMUNG | |
|  SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



1.Obergeschoss-M 1:100

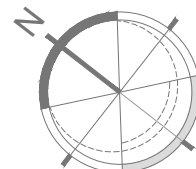
Stiege 1 - Top 09

Wohnnutzfläche	76,48 m ²
Loggia	4,53 m ²
Balkon	16,63 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL

- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- PARKETT



2.Obergeschoss-M 1:100

Stiege 1 - Top 11

Wohnnutzfläche	53,12 m ²
Terrasse	4,20 m ²
Loggia	6,91 m ²
Einlagerungsraum	2,84 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



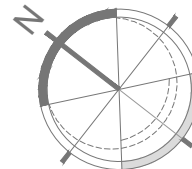
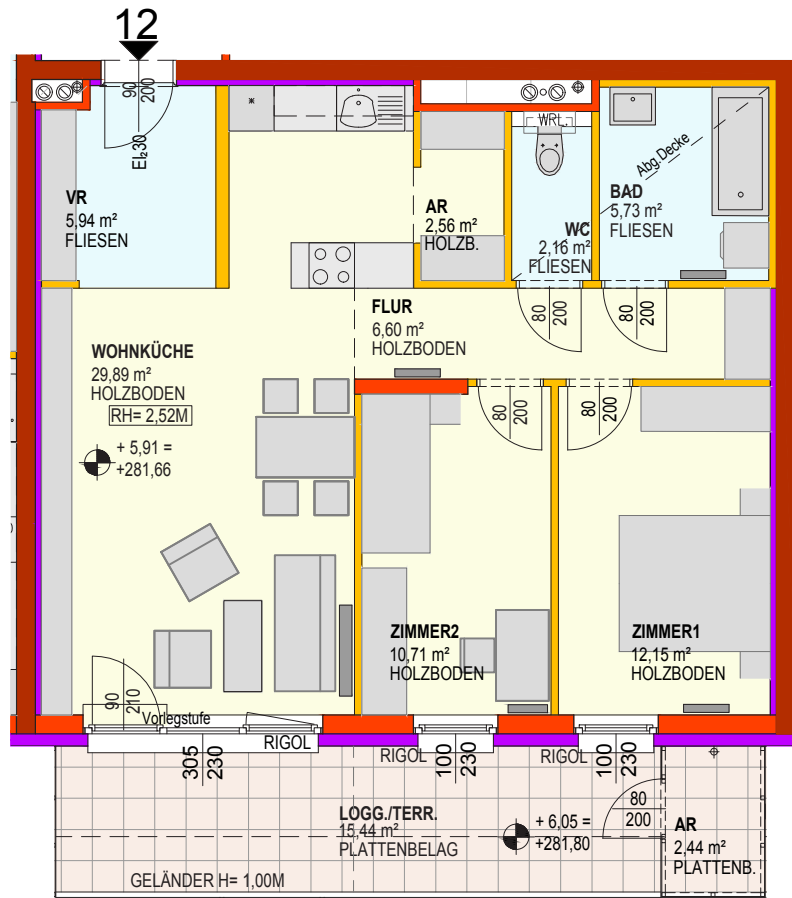
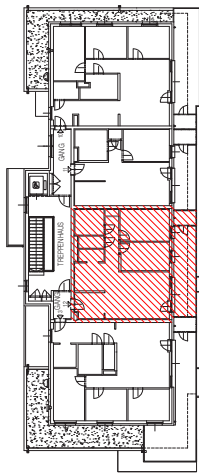
- | | |
|---|--|
| ■ ZIEGEL | FLIESEN |
| ■ STAHLBETON | PLATTENBELAG |
| ■ GIPSKARTON | PARKETT |
| ■ WÄRMEDÄMMUNG | |
| ■ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



2.Obergeschoss-M 1:100

Stiege 1 - Top 12

Wohnnutzfläche	75,74 m ²
Terrasse	5,84 m ²
Loggia	9,60 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



- | | |
|---|--|
| █ ZIEGEL | █ FLIESEN |
| █ STAHLBETON | █ PLATTENBELAG |
| █ GIPSKARTON | █ PARKETT |
| █ WÄRMEDÄMMUNG | |
| █ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |

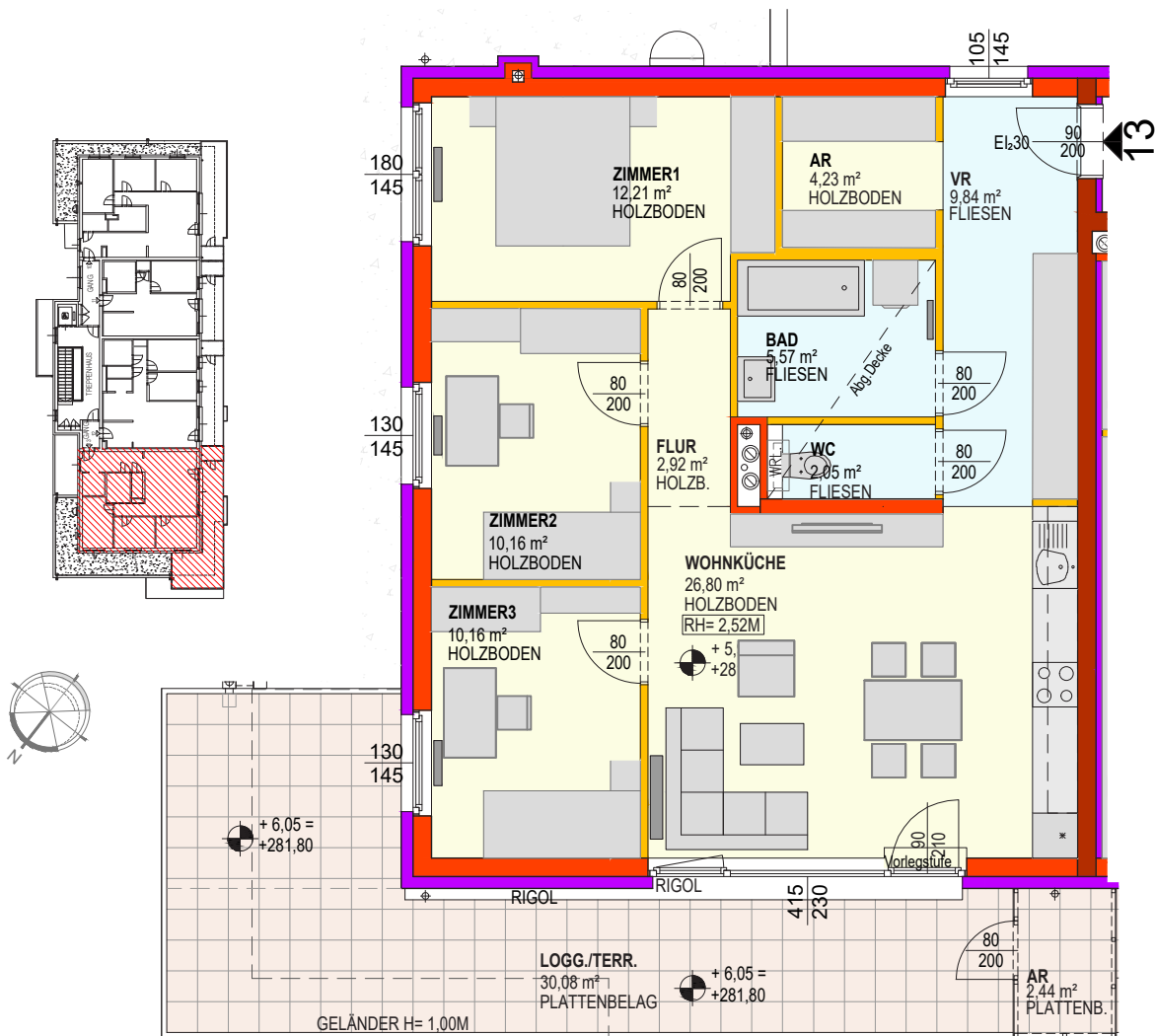


© NBG | Objekt NBG 398 | Altengbach-Nest | Wienerwaldstraße 1 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten | Stand der Drucklegung: Oktober 2022

2.Obergeschoss-M 1:100

Stiege 1 - Top 13

Wohnnutzfläche	83,94 m ²
Terrasse	22,17 m ²
Loggia	7,91 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



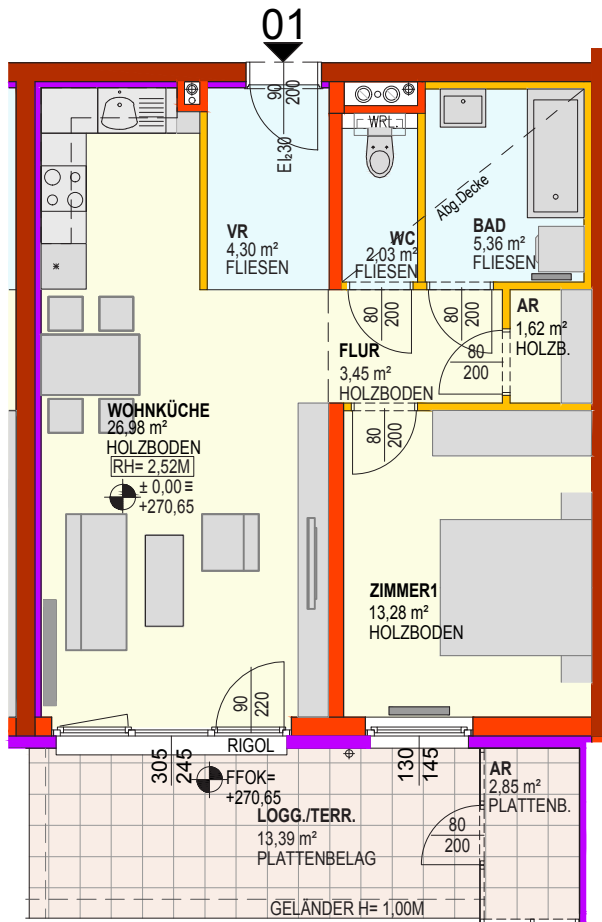
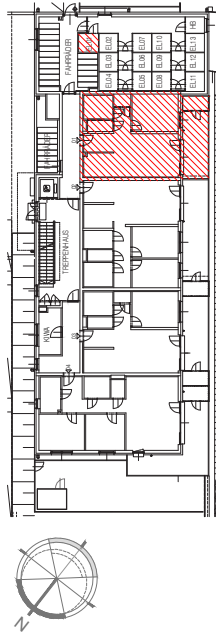
- | | |
|---|---|
| █ ZIEGEL | █ FLIESEN |
| █ STAHLBETON | █ PLATTENBELAG |
| █ GIPSKARTON | █ PARKETT |
| █ WÄRMEDÄMMUNG | |
| █ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



Erdgeschoss-M 1:100

Stiege 2 - Top 01

Wohnnutzfläche	57,02 m ²
Terrasse	1,49 m ²
Loggia	11,90 m ²
Einlagerungsraum	2,85 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



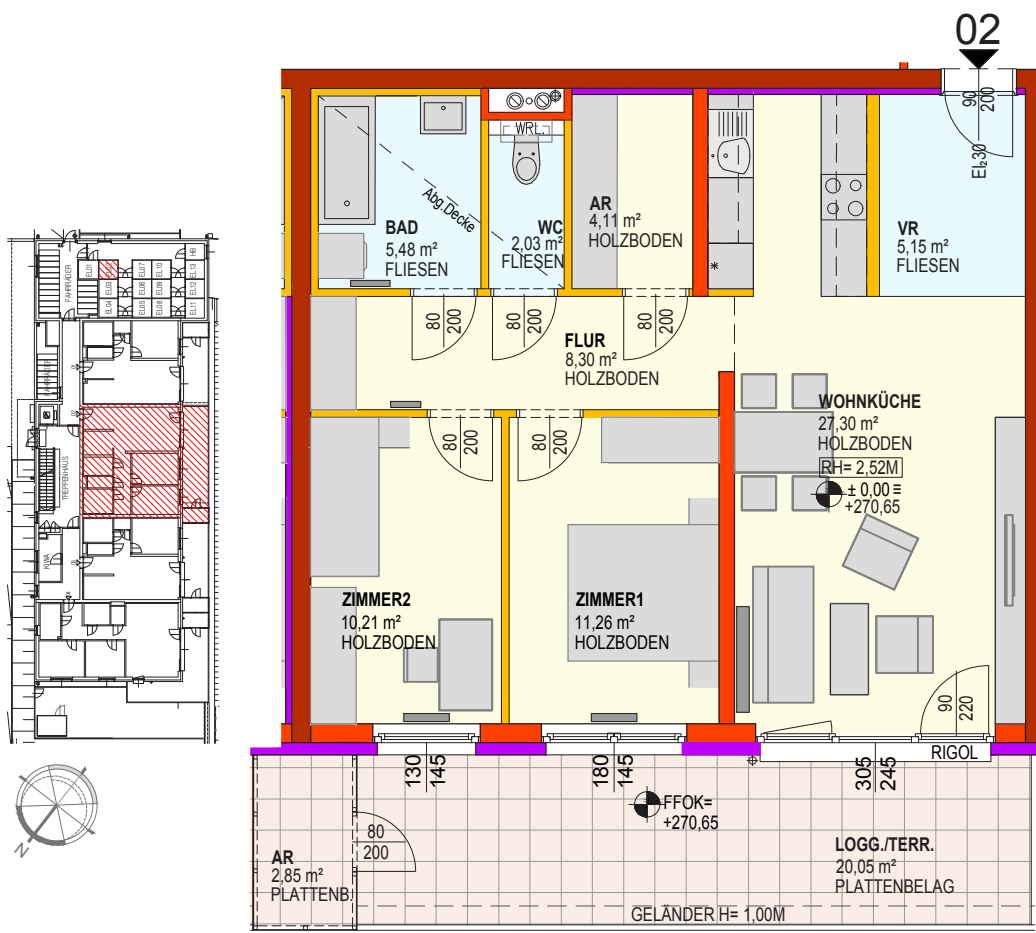
	ZIEGEL		FLIESEN
	STAHLBETON		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		PARKETT
	WÄRMEDÄMMUNG		
	SCHALLSCHUTZZIEGEL		



Erdgeschoss-M 1:100

Stiege 2 - Top 02

Wohnnutzfläche	73,84 m ²
Terrasse	2,23 m ²
Loggia	17,82 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL

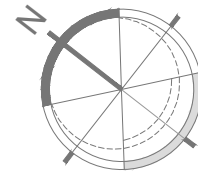
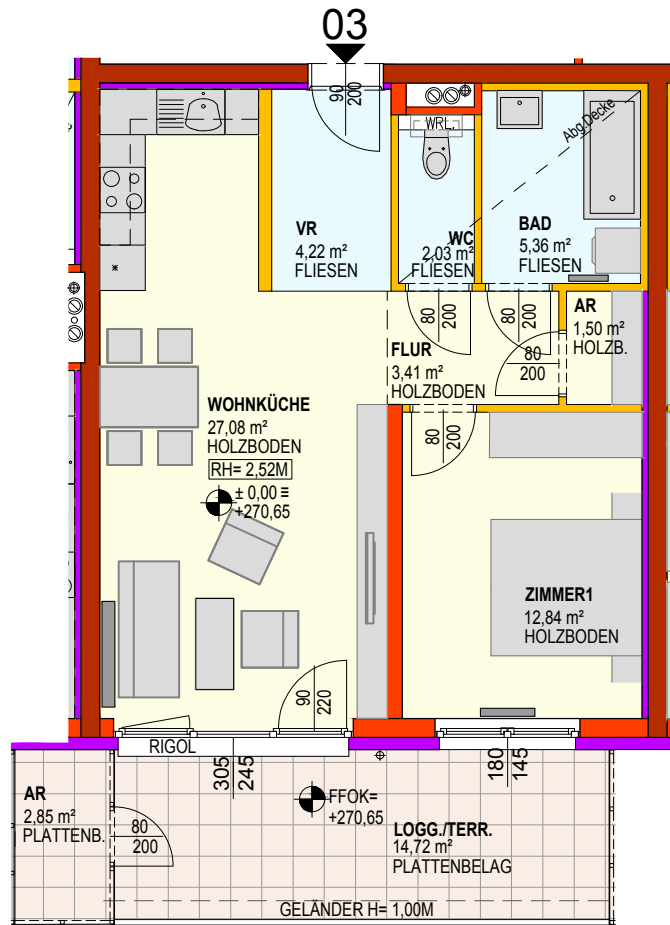
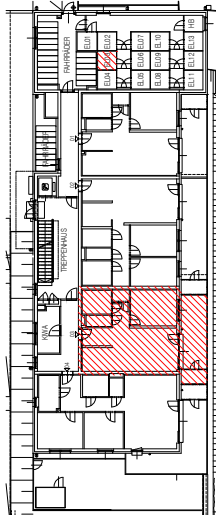
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- PARKETT



Erdgeschoss-M 1:100

Stiege 2 - Top 03

Wohnnutzfläche	56,44 m ²
Terrasse	1,64 m ²
Loggia	13,08 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



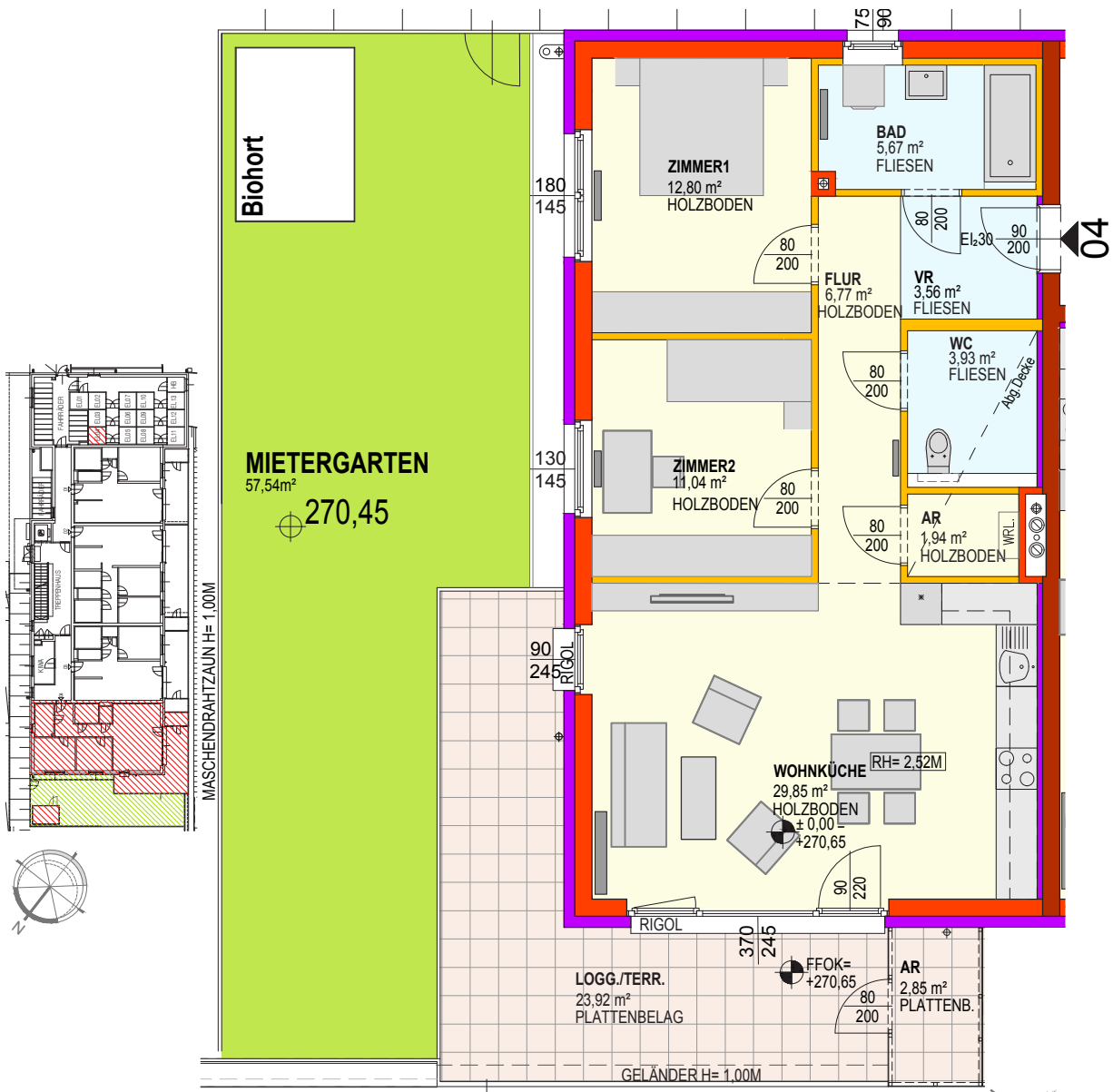
- | | |
|---|--|
| █ ZIEGEL | █ FLIESEN |
| █ STAHLBETON | █ PLATTENBELAG |
| █ GIPSKARTON | █ PARKETT |
| █ WÄRMEDÄMMUNG | |
| █ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



Erdgeschoss-M 1:100

Stiege 2 - Top 04

Wohnnutzfläche	75,56 m ²
Terrasse	19,20 m ²
Loggia	4,72 m ²
Mietergarten	57,54 m ²
Gerätehaus	4,33 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



- | | |
|---|---|
| ZIEGEL | FLIESEN |
| STAHLBETON | PLATTENBELAG |
| GIPSKARTON | PARKETT |
| WÄRMEDÄMMUNG | |
| SCHALLSCHUTZZIEGEL | |

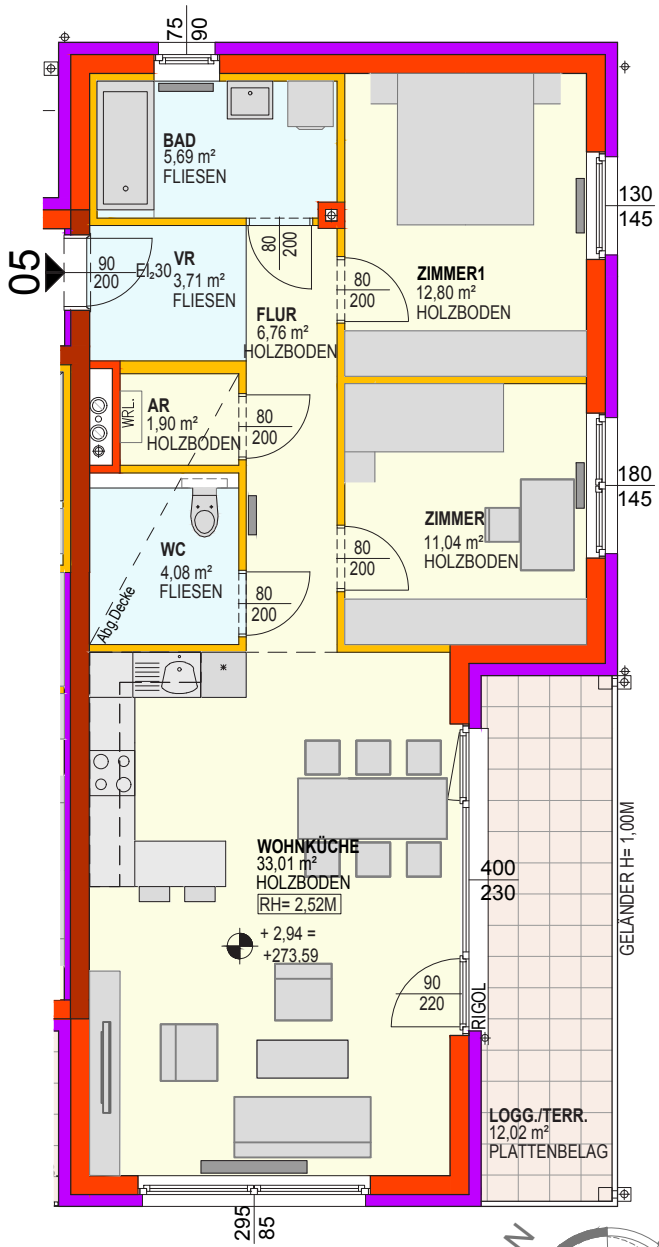
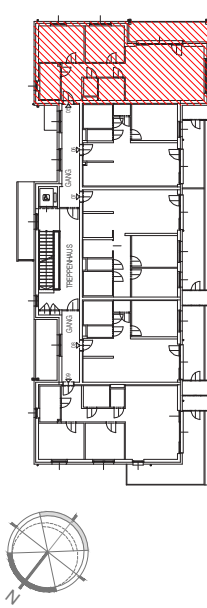


© NBG | Objekt NBG 398 | Altengbach-Nest | Wienerwaldstraße 1 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten | Stand der Drucklegung: Oktober 2022

1. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 2 - Top 05

Wohnnutzfläche	78,99 m ²
Terrasse	6,01 m ²
Loggia	6,01 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



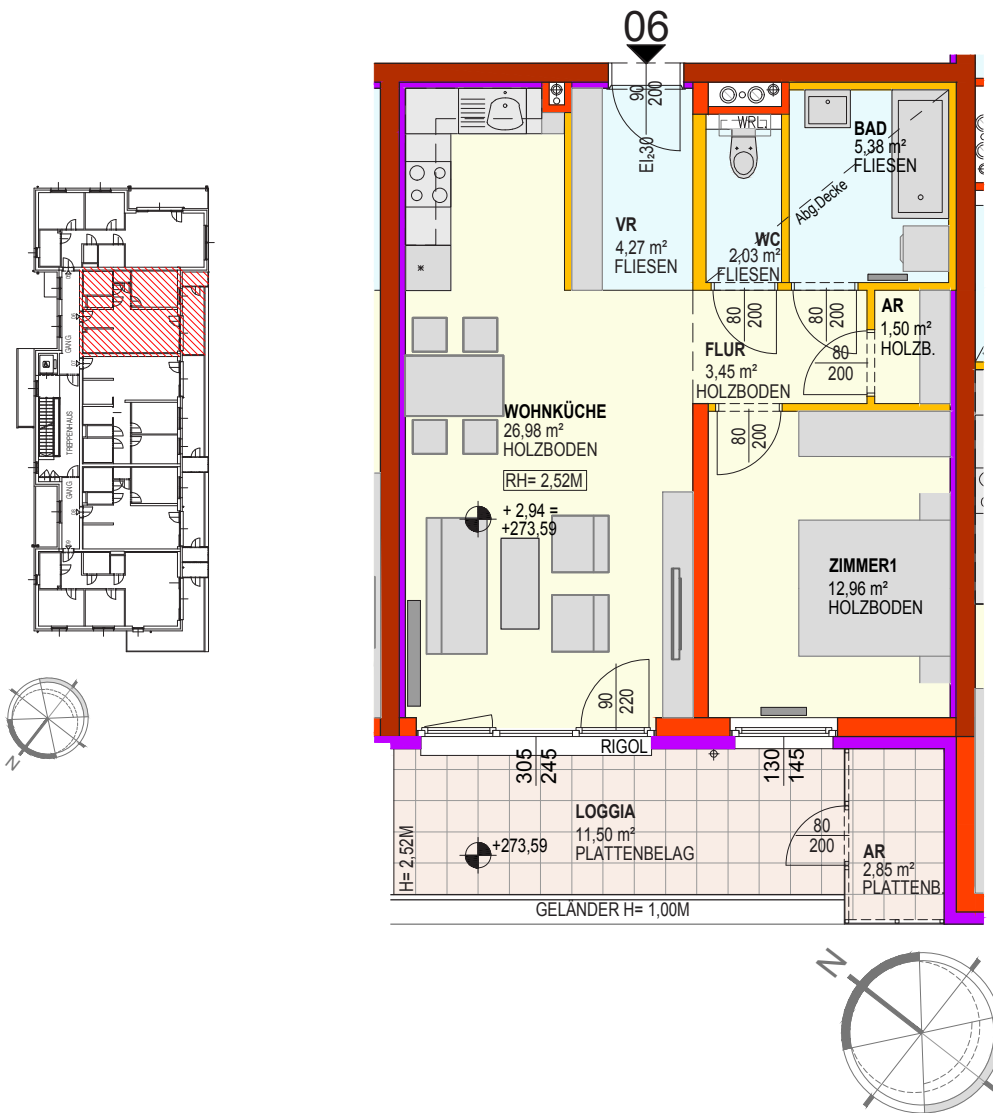
- | | |
|--|--|
|  ZIEGEL |  FLIESEN |
|  STAHLBETON |  PLATTENBELAG |
|  GIPSKARTON |  PARKETT |
|  WÄRMEDÄMMUNG | |
|  SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



1. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 2 - Top 06

Wohnnutzfläche	56,57 m ²
Loggia	11,50 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



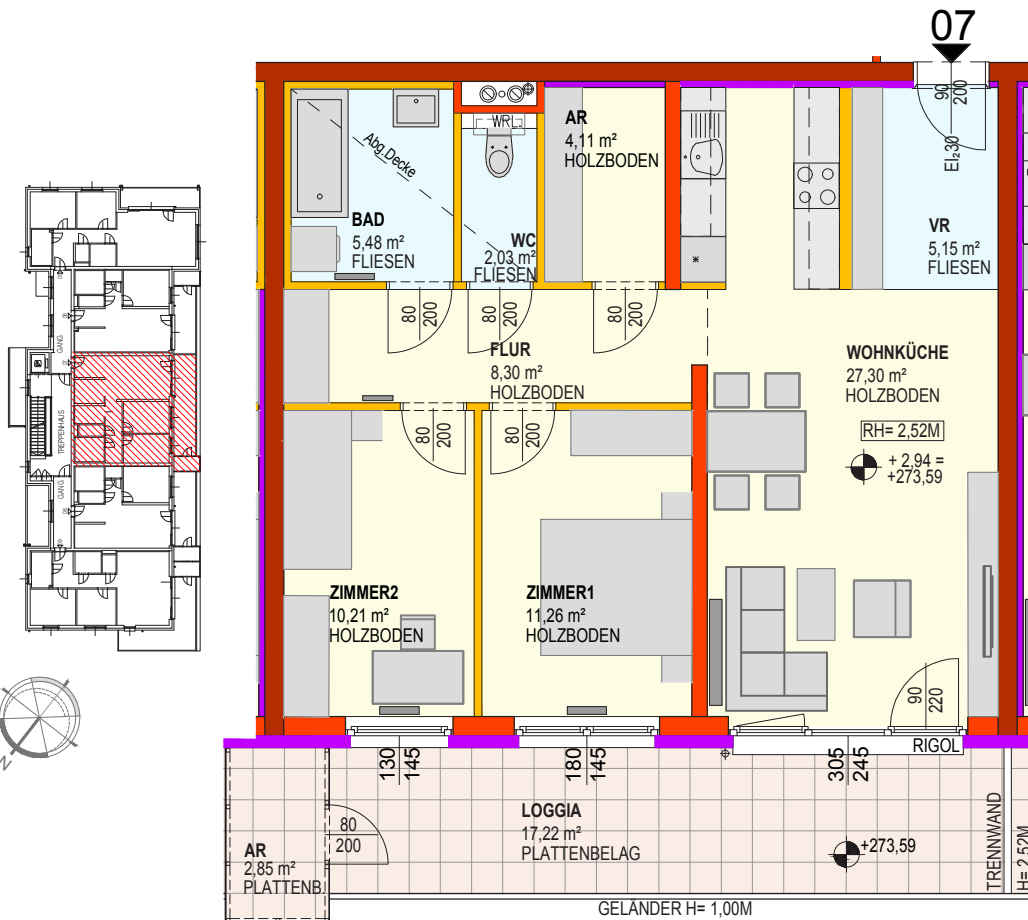
- | | |
|--|--|
|  ZIEGEL |  FLIESEN |
|  STAHLBETON |  PLATTENBELAG |
|  GIPSKARTON |  PARKETT |
|  WÄRMEDÄMMUNG | |
|  SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



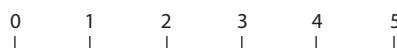
1. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 2 - Top 07

Wohnnutzfläche	73,84 m ²
Loggia	17,22 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



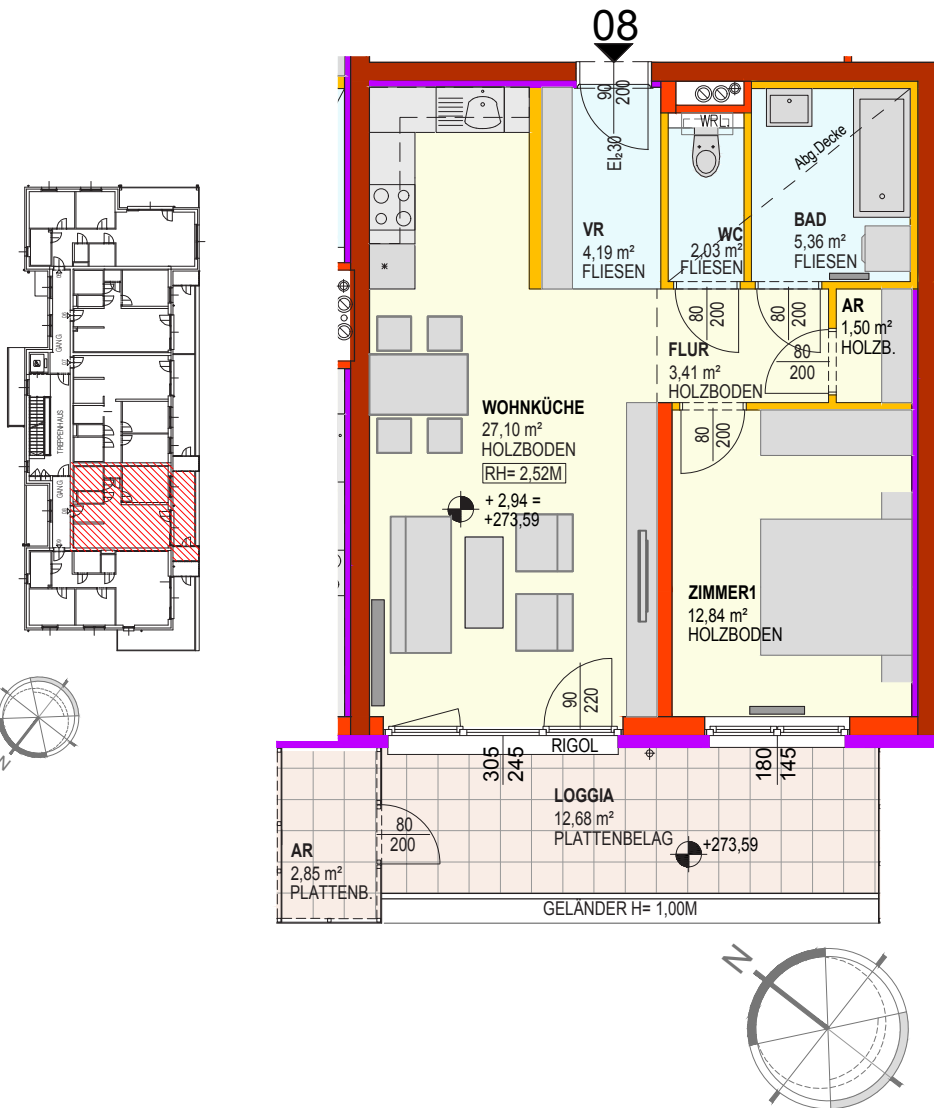
- | | |
|---|--|
| ■ ZIEGEL | ■ FLIESEN |
| ■ STAHLBETON | ■ PLATTENBELAG |
| ■ GIPSKARTON | ■ PARKETT |
| ■ WÄRMEDÄMMUNG | |
| ■ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



1. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 2 - Top 08

Wohnnutzfläche	56,43 m ²
Loggia	12,68 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



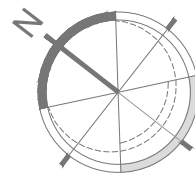
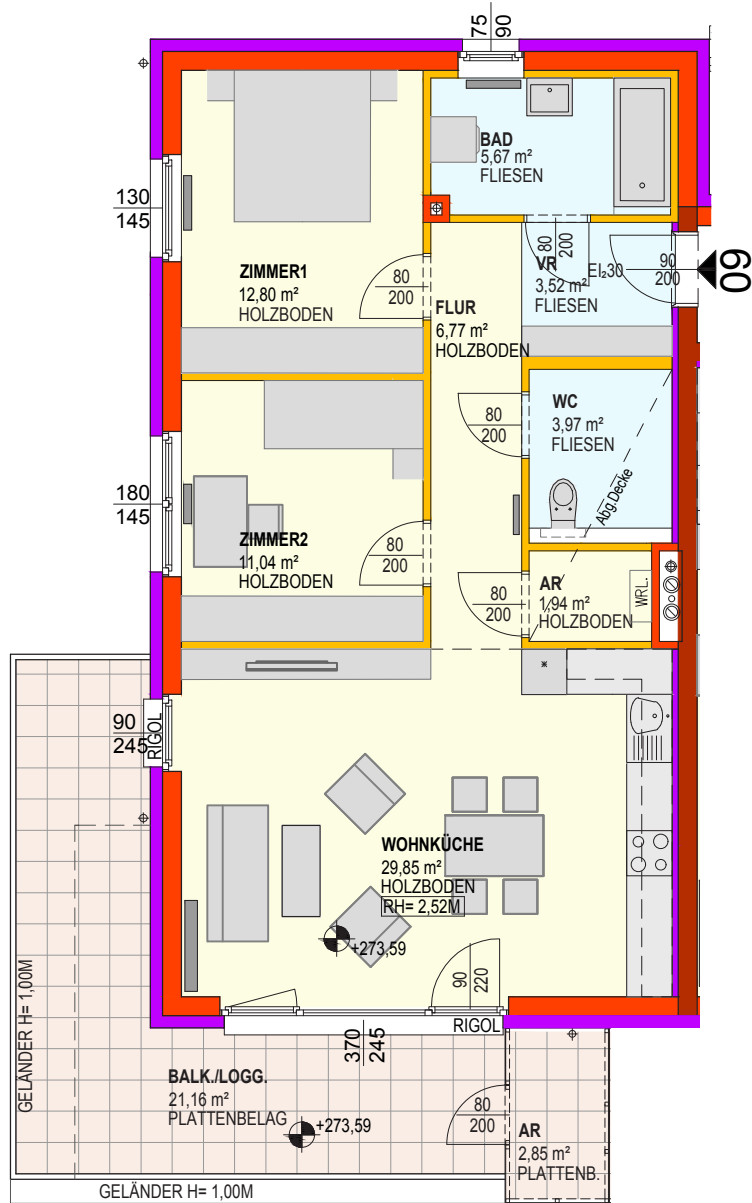
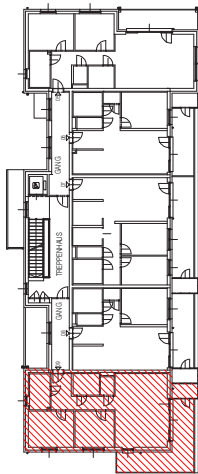
- | | |
|---|---|
| █ ZIEGEL | █ FLIESEN |
| █ STAHLBETON | █ PLATTENBELAG |
| █ GIPSKARTON | █ PARKETT |
| █ WÄRMEDÄMMUNG | |
| █ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



1. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 2 - Top 09

Wohnnutzfläche	75,56 m ²
Loggia	4,53 m ²
Balkon	16,63 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



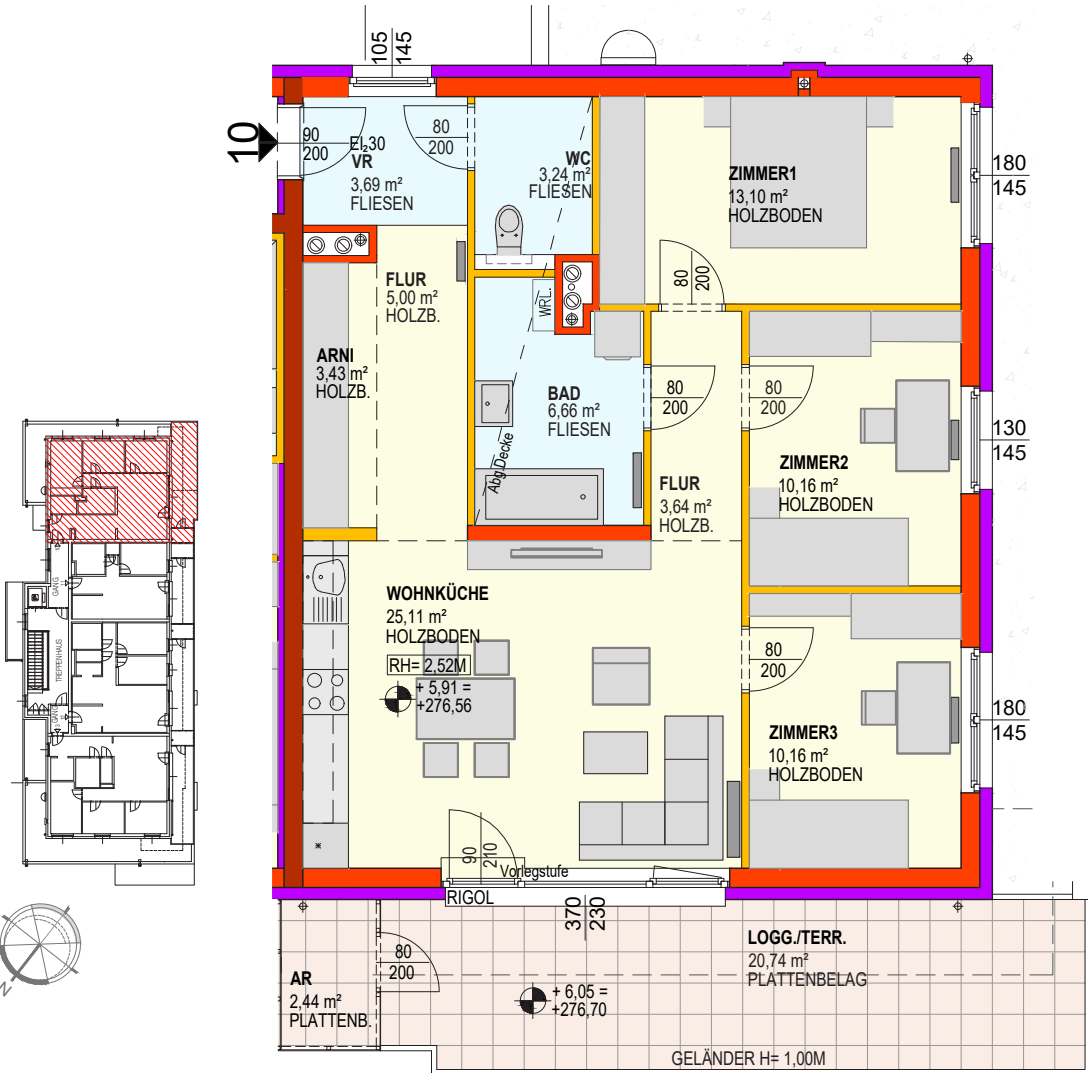
- | | |
|---|--|
| █ ZIEGEL | █ FLIESEN |
| █ STAHLBETON | █ PLATTENBELAG |
| █ GIPSKARTON | █ PARKETT |
| █ WÄRMEDÄMMUNG | |
| █ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



2. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 2 - Top 10

Wohnnutzfläche	84,19 m ²
Terrasse	16,69 m ²
Loggia	4,05 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



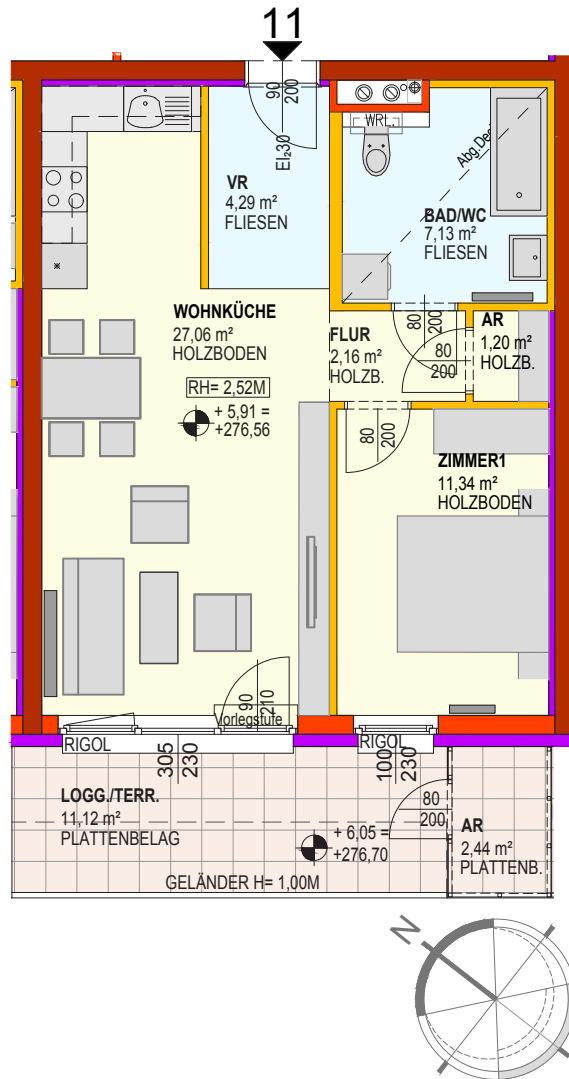
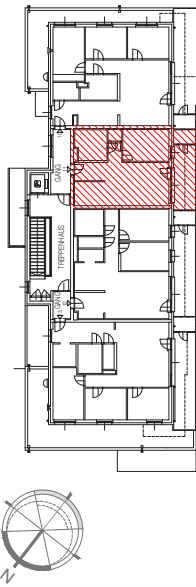
- | | |
|---|--|
| ■ ZIEGEL | ■ FLIESEN |
| ■ STAHLBETON | ■ PLATTENBELAG |
| ■ GIPSKARTON | ■ PARKETT |
| ■ WÄRMEDÄMMUNG | |
| ■ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



2. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 2 - Top 11

Wohnnutzfläche	53,18 m ²
Terrasse	5,36 m ²
Loggia	5,76 m ²
Einlagerungsraum	2,84 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



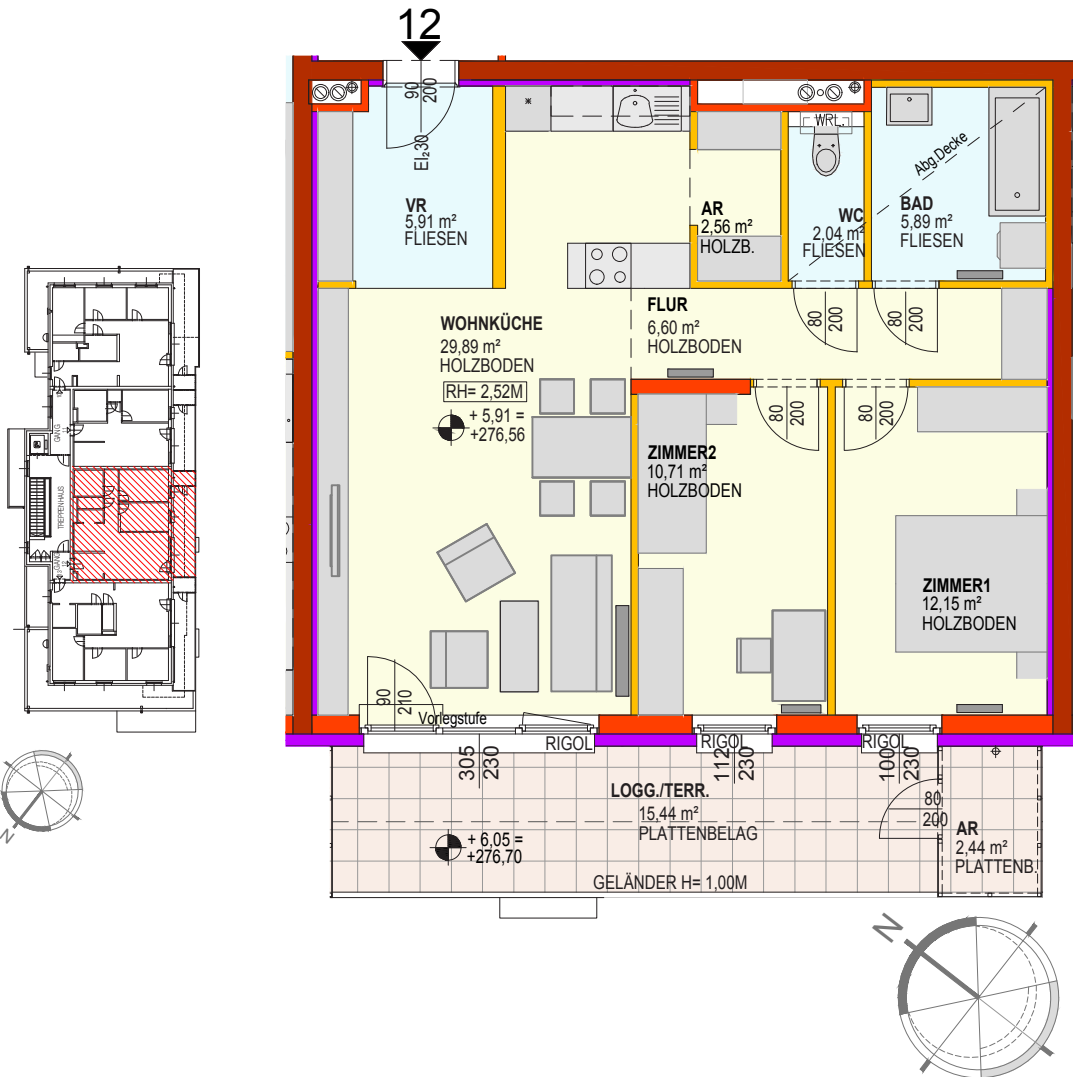
- | | |
|---|--|
| ■ ZIEGEL | ■ FLIESEN |
| ■ STAHLBETON | ■ PLATTENBELAG |
| ■ GIPSKARTON | ■ PARKETT |
| ■ WÄRMEDÄMMUNG | |
| ■ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



2. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 2 - Top 12

Wohnnutzfläche	75,75 m ²
Terrasse	7,44 m ²
Loggia	8,00 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



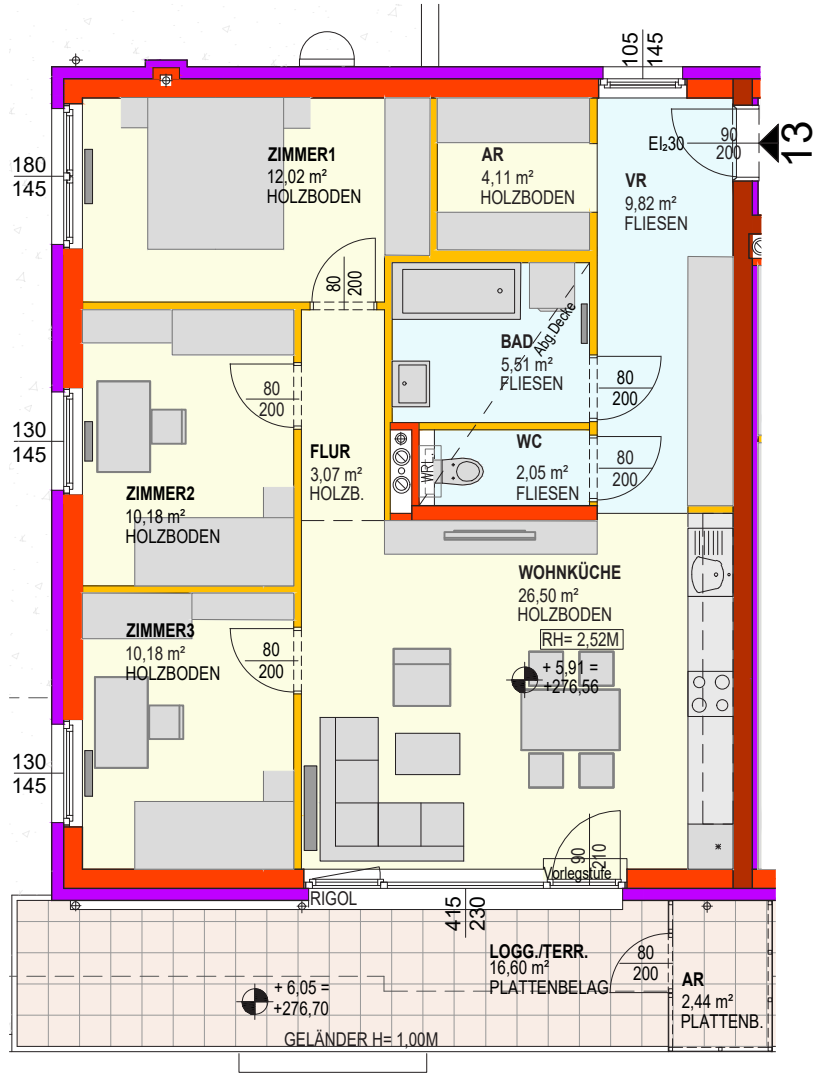
- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- PARKETT



2. Obergeschoss-M 1:100

Stiege 2 - Top 13

Wohnnutzfläche	83,44 m ²
Terrasse	11,71 m ²
Loggia	4,89 m ²
Einlagerungsraum	2,71 m ²
PKW-Stellplatz	2 Stk



- | | |
|---|--|
| ■ ZIEGEL | ■ FLIESEN |
| ■ STAHLBETON | ■ PLATTENBELAG |
| ■ GIPSKARTON | ■ PARKETT |
| ■ WÄRMEDÄMMUNG | |
| ■ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



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 € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 110m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 40m².

Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zu Vorlage der Baufortschrittmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3% von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.

Die Wohnungen wurden mit 110 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem 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.noel.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 Entgeltes zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich auch das Entgelt entsprechend. Sollte es daher etwa beispielsweise infolge einer einseitigen Kündigung oder vertraglich zulässigen Änderung von Darlehensbedingungen durch den Darlehensgeber zu einer damit verbundenen Änderung der Konditionen (insbesondere des Zinssatzes) für die Finanzierung der Bau- und Grundkosten kommen, wäre auch das laufende Entgelt entsprechend zu ändern. Die dafür maßgeblichen Grundlagen – insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes – sind bei der nächstfolgenden Entgeltvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekannt zu geben.

Betriebskosten (Akonto)

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

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

Verwaltungskosten

Jahrespauschalbetrag für Verwaltungskosten mit 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 5 Tilgungsjahr 3,42 % 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 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. € 35,00 je PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzwert-Anteile aufgeteilt.

Eigentumsübertragung - Miete mit Kaufmöglichkeit

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

Im Umsatzsteuergesetz* 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 vereinbarende Kaufpreis um jene Beträge erhöht bzw. vermindert, die nach der dann geltenden Rechtslage zu berücksichtigen sind.
- ▶ Für die Bemessung einer allfälligen wiederauflebenden (anteiligen) Umsatzsteuer bzw. vorzunehmenden Vorsteuerkorrektur gelten die für das Kaufobjekt anzuwendenden gesetzlichen Grundlagen zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses und ist in jedem Falle der von der VerkäuferIn an die Finanzbehörde abzuführende Steuerbetrag von der/dem bisherigen MieterIn (künftigen EigentümerIn) zu tragen.

* 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, wenn sich aufgrund technischer bzw. baupolizeilicher Vorschriften oder im Zuge der Vergabe von Arbeiten während der Bauführung Änderungen ergeben sollten, diese durchgeführt werden. Sowohl Architekt und Bauträger, als auch Mieter können Änderungen durchführen (siehe unter „Sonderwünsche“).

Fundamente

Stahlbetonplatte und Streifenfundamente laut statischen Erfordernisses.

Decken und Wände

Außenwände:	keramischer Hohlziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich in Stahlbeton mit Vollwärmeschutz 16 cm
Zwischenwände:	nichttragende Wände aus 10 cm bzw. 17 cm Gipskartonständerwände; tragende Wände aus keramischer Hohlziegel 20 oder 25 cm bzw. wo statisch erforderlich in Stahlbeton
Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände:	Schallschutzziegel 25 cm mit Vorsatzschale
Geschossdecken:	Elementdecken oder Ortbetondecken laut statischen Erfordernisses
Stiegen:	gerade Stahlbetontreppenläufe, die Stufenkerne mit Fliesen belegt

Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung:	Flachdach mit Bekiesung
Fenster und Terrassentüren:	einflügelig oder zweiflügelig in Kunststoff, Terrassen- bzw. Balkontüren mit fixen Seitenteilen, mit weißer Oberfläche und Isolierverglasung, mit Dreh-Kipp-Beschlag
Rollläden:	bei den Fenstern und Terrassentüren werden Rollläden montiert
Fensterbänke außen:	Aluminium Sohlbänke
Fensterbänke innen:	Werzalith-Fensterbänke, weiß
Hauseingangstür:	zweiflügelige, isolierverglaste Drehtüranlage aus wärme gedämmten Aluprofilen

Lüftung, Heizung, Kanal

Lüftung:	Die Häuser werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet (jede Wohneinheit separat). Die Luftverteilung erfolgt über Luftverteilschläuche und wird in den Wohnräumen eingebracht. Die Abluft erfolgt im Bad, WC und Küche, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist.
Heizung:	Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über einen zentralen Fernwärmeanschluss kombiniert mit einer Wohnungsstation. Die Übergabestation für die Fernwärme befindet sich im Kellergeschoss (Technikraum) der Stiege 1. Jede Wohneinheit hat einen eigenen Wärmemengenzähler. Die Abrechnung erfolgt pro Wohnung direkt mit dem Heizungsbetreiber (REW Regional Energie Wienerwald e. Gen.). Die Dimensionierung der Heizkörper wird von der Haustechnikplanung festgelegt.

Kanal: Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC.

Ausstattungsbeschreibung

Fußböden, Decken und Wände

Fußbodenbeläge: im Bad, WC und Bad/WC Fliesen, im Vorraum Fliesen samt Sockelleisten, in Wohnküche, Zimmer, Flur, Abstellraum und Abstellraumnische Holzboden mit Sockelleisten, auf der Terrasse, Balkon und Loggia Betonestrichplatten

Wandverfliesung: im Bad, Wände bis Türzargenoberkante; in WC's wir nur die Rückwand bis ca. 1,50m hoch verflies, sonst mit Sockelleiste;

Malerei: Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gemalt (Farbton weiß)

Anstrich: im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert, im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt und pulverbeschichtet ausgeführt

Türen

Wohnungseingangstüren: Vollbautüren glatt, Oberfläche weiß lackiert, in einbruchhemmender Ausführung, Sicherheitsbeschlag, mit Weitwinkelspion und Namensschild

Innentüren: Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit runder Rosette und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel, in Wohnküche mit Glaslichte, beim Bad und WC mit WC-Beschlag

Sanitäre Einrichtung

WC: Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß

Bad: Waschtisch, weiß, WT-Einhandarmatur, Badewanne, weiß, mit Einhandmischer und Brausegarnitur, Waschmaschinenanschluss

Bad/WC: Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß, Waschtisch, weiß, WT-Einhandarmatur, Badewanne, weiß, mit Einhandmischer und Brausegarnitur, Waschmaschinenanschluss

Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschluss

Freiflächen: frostsichere Kemperarmaturen

Elektroinstallationen

WC: ein Deckenauslass mit Ausschalter, E-Anschluss Lüftungsgerät (oder im Abstellraum je nach Wohnungstyp)

Bad: ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein Wandauslass mit Ausschalter, eine Einfachsteckdose Feuchtraum, eine Einfachsteckdose Waschmaschine

Kochen:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, zwei Doppelsteckdosen, eine Einfachsteckdose Kühlschranks, eine Einfachsteckdose Geschirrspüler, ein Kraftauslass E-Herd, eine Einfachsteckdose Dunstabzug
Wohnen und Essen:	zwei Deckenauslässe mit Ausschalter, ein Ausschalter für Außenleuchte Terrasse bzw. Balkon, zwei Einfachsteckdosen, eine Doppelsteckdose, eine Antennensteckdose für TV, eine Leerdose für TEL-Steckdose, eine Leerdose für Schwachstrom, ein Bedienteil Wohnraumlüftung, ein Rauchwarnmelder
Einbett-Zimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, zwei Einfachsteckdosen, eine Doppelsteckdose, ein Leerdose TV/Telefon/Internet, ein Rauchwarnmelder
Zweibett-Zimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, vier Einfachsteckdosen, ein Leerdose TV/Telefon/Internet, ein Rauchwarnmelder
Vorraum und Flur:	Deckenauslässe nach Bedarf mit Taster bzw. Wechselschalter nach Bedarf, eine Gegensprechanlage Klingel, ein Klingeltaster vor der Wohnungseingangstür, zwei Einfachsteckdosen, eine Leerdose für Schwachstrom, zwei Wohnungsverteiler (Stark- und Schwachstrom), ein Rauchwarnmelder
Abstellraum:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, eine Einfachsteckdose, E-Anschluss Lüftungsgerät (oder im WC je nach Wohnungstyp)
Terrasse, Balkon:	ein Wandauslass mit Leuchte, eine Einfachsteckdose Feuchtraum
Einstellraum:	eine Gitterkorbleuchte mit Ausschalter, eine Einfachsteckdose Feuchtraum
Antennenanlage:	Montage einer Satellitenanlage am Dach jeder Stiege
Sonstiges Müllraum:	Für die gesamte Wohnhausanlage stehen den Mietern zwei Müllräume zur Verfügung.
Fahrrad+Kinderwagen:	Für Fahrräder und Kinderwagen ist je ein Raum im Erdgeschoss vorgesehen.

PKW-Stellplätze:	Jeder Wohnung sind zwei PKW-Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet.
Spielplatz:	Für die gesamte Wohnhausanlage wird ein Spielplatz errichtet. Dieser ist im Bereich der Stiege 2 situiert.
Aufzüge:	In jeder Stiege wird ein Aufzug im Stiegenhaus einbaut.
E-Mobilität:	Für jede Wohnung wird ein PKW-Stellplätze mit einer Leerverrohrung für einen 3kW-Ladepunkt ausgestattet. Die Mieter haben auf Sonderwunsch (Anschluss am eigenen Stromzähler, Verkabelung, Ladepunkt etc.) die Möglichkeit sich eine Stromtankstelle bei ihrem PKW-Stellplatz zu installieren.
Allgemein:	Zu jeder Wohnung gehört ein zugeordneter Einlagerungsraum im Erdgeschoss. Die Briefkastenanlagen sind beim Hauseingang jeder Stiege angeordnet. Die beiden Eigengärten (Top 1/4 u. Top 2/4 werden mit einem Doppelstabgitterzaun eingezäunt, samt einer Gehür. Die Grünflächen werden humusiert und besämt. Auf Sonderwunsch haben die Mieter die Möglichkeit sich beim Doppelstabgitterzaun Sichtschutzstreifen aus Hart-PVC montieren zu lassen.

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.