



T 02236/405-158

Pframa

Unendliche Weiten.

A: Schmidt ZT GmbH



19 Wohnungen (BT 3)

vom Land NÖ gefördert

Miete mit Kaufrecht

Wohnzuschuss möglich

28 PKW-Abstellplätze

Loggia oder Terrasse,
im EG mit Eigengarten

Niedrigenergiebauweise

© stoc.k.schmg | PinskyellJM | HWBSK 29/9 | FGEE 065

verkauf@nbg.at | www.nbg.at

 **NBG**
NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft



ARCHITEKT SCHMIDT ZT GmbH

2340 Mödling, Hauptstraße 19-21/4
T 02236/86 50 70 F / 31
M office@architektschmidt.at
I www.architektschmidt.at
Landesgericht Wr. Neustadt FN 387990 z
UIDNR.: ATU67541957



Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**Februar 2019**) 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

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

Wohnungsinformation ____ 5

Topographie

Finanzierungsübersicht _____ 6

Übersichtsplan gesamt _____ 7

Übersichtspläne _____ 8 - 14

Übersicht Geschoße
Systemschnitte
Ansichten

Grundrisse _____ 14 - 32

Top 1	14
Top 2	15
Top 3	16
Top 4	17
Top 5	18
Top 6	19
Top 7	20
Top 8	21
Top 9	22
Top 10	23
Top 11	24
Top 12	25
Top 13	26
Top 14	27
Top 15	28
Top 16	29
Top 17	30
Top 18	31
Top 19	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
Information und Antragstellung

Beilage B _____ 38

Monatliches Entgelt _____ 39 - 40

Miete
Betriebskosten (Akonto)
Verwaltungskosten
Kalkulationsgrundlage
Förderungsdarlehen
Darlehen der Raiffeisenregionalkbank Gänserndorf
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie
Betriebs- und Verwaltungskosten
Vergebührungskosten
Energiekosten
Eigentumsübertragung - Miete mit Kaufmöglichkeit

Baubeschreibung _____ 41

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

Ausstattungsbeschreibung ____ 42 - 44

Fußböden, Decken und Wände
Türen
Sanitäre Einrichtung
Elektroinstallationen

Energieausweis _____ 44

Wichtiger Hinweis
Rechtsnatur des Energieausweises

Sonderwünsche und Übergabe ____ 44

Objektübersicht

In 2305 Pframa, an der B3, wird eine Wohnhausanlage mit insgesamt 50 Wohnungen in drei Bauteilen in Niedrigenergiebauweise mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung errichtet. Der dritte Bauteil besteht aus 19 Wohneinheiten welche über Freiflächen in Form von Terrassen oder Loggien verfügen. Den Wohnungen im Erdgeschoß sind zusätzlich Eigengärten zugeordnet. Die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Wohnanlage erfolgt durch eine Bio-Gas-Heizanlage. Es werden 28 PKW-Stellplätze inklusive zwei Behindertenparkplätzen im Freien errichtet.

Gemeindeinformation

Pframa ist ein Ortsteil von Eckartsau im Bezirk Gänserndorf, am Rand des Nationalparks Donau Auen. Pframa ist ca. 35km von Wien, und 10 km von der Staatsgrenze der Slowakei entfernt. Zu den Sehenswürdigkeiten zählt das Jagdschloss Eckartsau, welches das „Österreichische Museumsgütesiegel“ erhalten hat. Der Nationalpark Donau Auen ist einer der letzten unverbauten Flussauen in Mitteleuropa, welchen man bei einer Wanderung oder Bootsfahrt bewundern kann. Mehrere Vereine sorgen für ein kulturelles und gesellschaftliches Miteinander.

Fertigstellung

Die Fertigstellung des dritten Bauteils erfolgt voraussichtlich im 4. Quartal 2019.

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

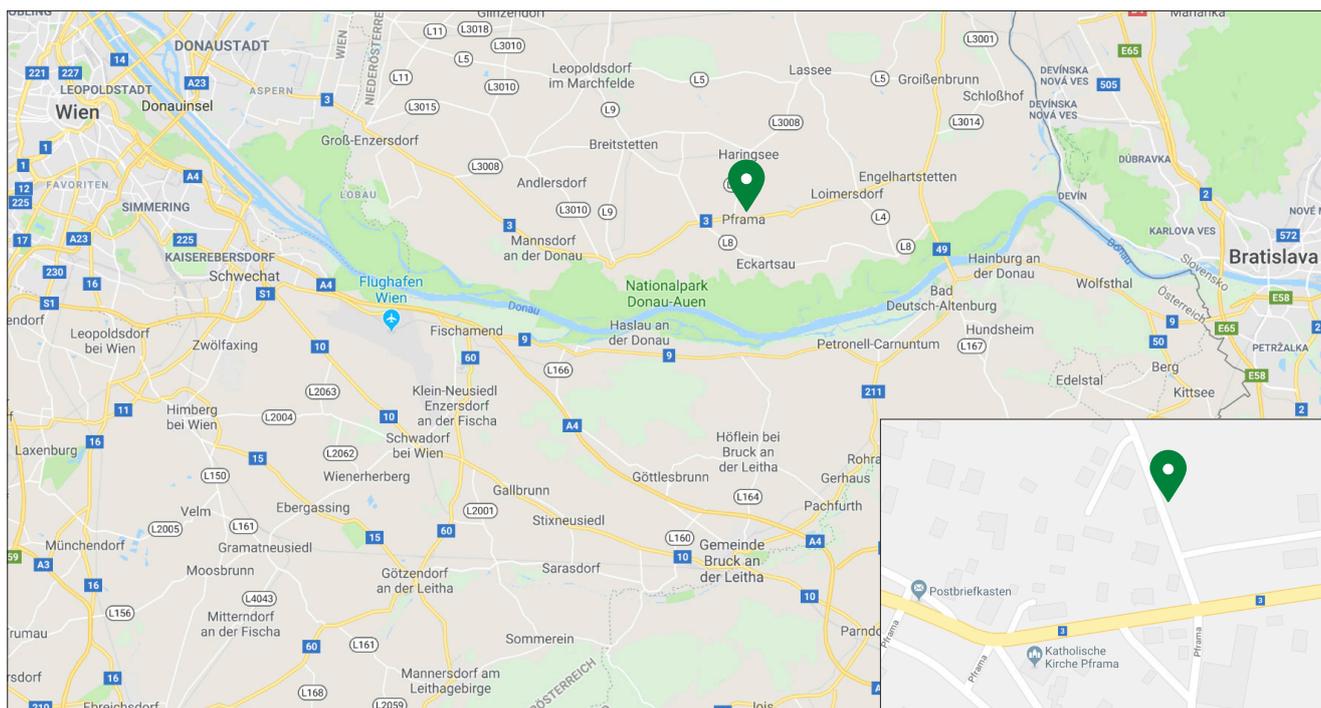
Architekt DI Hermann Schmidt ZT GmbH
2340 Mödling, Hauptstraße 19-21/4
T 02236/865070-0 | office@architektshmidt.at
www.architektshmidt.at

Generalunternehmer

Swietelsky Bau GmbH
2521 Trumau, Dr. Körner Straße 46
T 02253/20050 | F 02253/20050-2280
www.swietelsky.com | hochbau.trumau@swietelsky.at

Information und Beratung

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



Kartenausschnitt © 2018 Google - Kartendaten

Wohnungsinformation

Topographie

Top	Raumprogramm							Wohnnutzfläche		Balkon	Terr./Dachterrasse	Gartenhütte	Gartenfläche	Einlagerungsraum	PKW-Stellplatz
	Zi	Wohnküche	WC	Bad	Flur	Vorraum	AR	Whg.	Loggia						
Pframa 137															
01	2	1	1	1	1	1		76,56	5,97		4,32	3,84	113,74	2,43	1
02	2	1	1	1	1	1	1	76,57	3,01		4,72	3,84	155,89	2,39	1
03	2	1	1	1	1	1	1	75,12	3,01		4,72	3,84	107,04	2,43	1
04	2	1	1	1	1	1		76,11	6,02		4,36	3,84	113,65	2,43	1
05	1	1	1	1	1	1		51,90	5,78		4,19	3,84	30,42	2,39	1
06	2	1	1	1	1	1		77,62	7,21		5,40	3,84	48,58	2,43	1
07	2	1	1	1	1	1	1	76,57	3,02	4,07				2,31	1
08	2	1	1	1	1	1		76,56	1,92	5,65				2,52	1
09	1	1	1	1	1	1		51,89	1,86	5,49				2,52	1
10	1	1	1	1	1	1		51,96	1,85	5,80				2,63	1
11	1	1	1	1	1	1		51,73	1,90	5,60				2,68	1
12	1	1	1	1	1	1		51,98	1,85	5,46				2,68	1
13	2	1	1	1	1	1		76,11	1,93	5,69				2,35	1
14	2	1	1	1	1	1	1	75,10	3,01	4,08				2,43	1
15	2	1	1	1	1	1		78,72			31,42			2,43	1
16	2	1	1	1	1	1		75,22			9,54			2,43	1
17	2	1	1	1	1	1		73,90			7,93			2,42	1
18	1	1	1	1	1	1		46,10			9,07			2,42	1
19	2	1	1	1	1	1		76,83			36,79			2,42	1

Finanzierungsübersicht

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutzflä- che m ²	Garten- fläche m ²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topo- grafie)	Gesamt- finanzie- rungsbei- trag (Grund und Bau) ¹	Gesamtdar- lehen (WBF- Darlehen und nicht gefördertes Hypothekdar- lehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebs- kosten, EVB, USt, Verw. kosten ²	vorauss. mtl. Kosten je PKW-Stell- platz ca.	bereits ver- mietet
WS	1/1	76,56	114	€ 179.578,45	€ 22.332,48	€ 157.245,97	€ 607,31	€ 15,00	
NBG	1/2	76,57	156	€ 180.131,57	€ 22.865,06	€ 157.266,51	€ 607,39	€ 15,00	
NBG	1/3	75,12	107	€ 175.663,12	€ 21.374,75	€ 154.288,37	€ 591,11	€ 15,00	
NBG	1/4	76,11	114	€ 178.610,85	€ 22.289,13	€ 156.321,72	€ 602,82	€ 15,00	
NBG	1/5	51,90	30	€ 122.762,23	€ 16.165,23	€ 106.597,00	€ 417,84	€ 15,00	
NBG	1/6	77,62	49	€ 180.868,48	€ 21.445,38	€ 159.423,10	€ 606,01	€ 15,00	
WS	1/7	76,57		€ 175.148,07	€ 17.881,56	€ 157.266,51	€ 587,17	€ 15,00	
NBG	1/8	76,56		€ 175.301,95	€ 18.055,98	€ 157.245,97	€ 587,15	€ 15,00	
NBG	1/9	51,89		€ 120.668,11	€ 14.091,65	€ 106.576,46	€ 406,59	€ 15,00	
NBG	1/10	51,96		€ 120.960,41	€ 14.240,18	€ 106.720,23	€ 406,97	€ 15,00	
NBG	1/11	51,73		€ 120.416,80	€ 14.168,96	€ 106.247,84	€ 405,79	€ 15,00	
NBG	1/12	51,98		€ 120.900,63	€ 14.139,32	€ 106.761,31	€ 407,07	€ 15,00	
NBG	1/13	76,11		€ 174.273,85	€ 17.952,13	€ 156.321,72	€ 582,66	€ 15,00	
NBG	1/14	75,10		€ 171.932,89	€ 17.685,60	€ 154.247,29	€ 577,50	€ 15,00	
NBG	1/15	78,72		€ 186.731,96	€ 25.049,58	€ 161.682,38	€ 620,70	€ 15,00	
WS	1/16	75,22		€ 172.428,25	€ 17.934,49	€ 154.493,76	€ 580,32	€ 15,00	
NBG	1/17	73,90		€ 169.023,28	€ 17.240,66	€ 151.782,62	€ 571,38	€ 15,00	
WS	1/18	46,10		€ 107.889,93	€ 13.205,51	€ 94.684,42	€ 366,15	€ 15,00	
NBG	1/19	76,83		€ 184.160,52	€ 26.359,99	€ 157.800,53	€ 609,00	€ 15,00	

1) Gesamtherstellungskosten lt. ERVO §§ 1 - 4 in der geltenden Fassung 2) exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser) und exkl. Parkplatzkosten



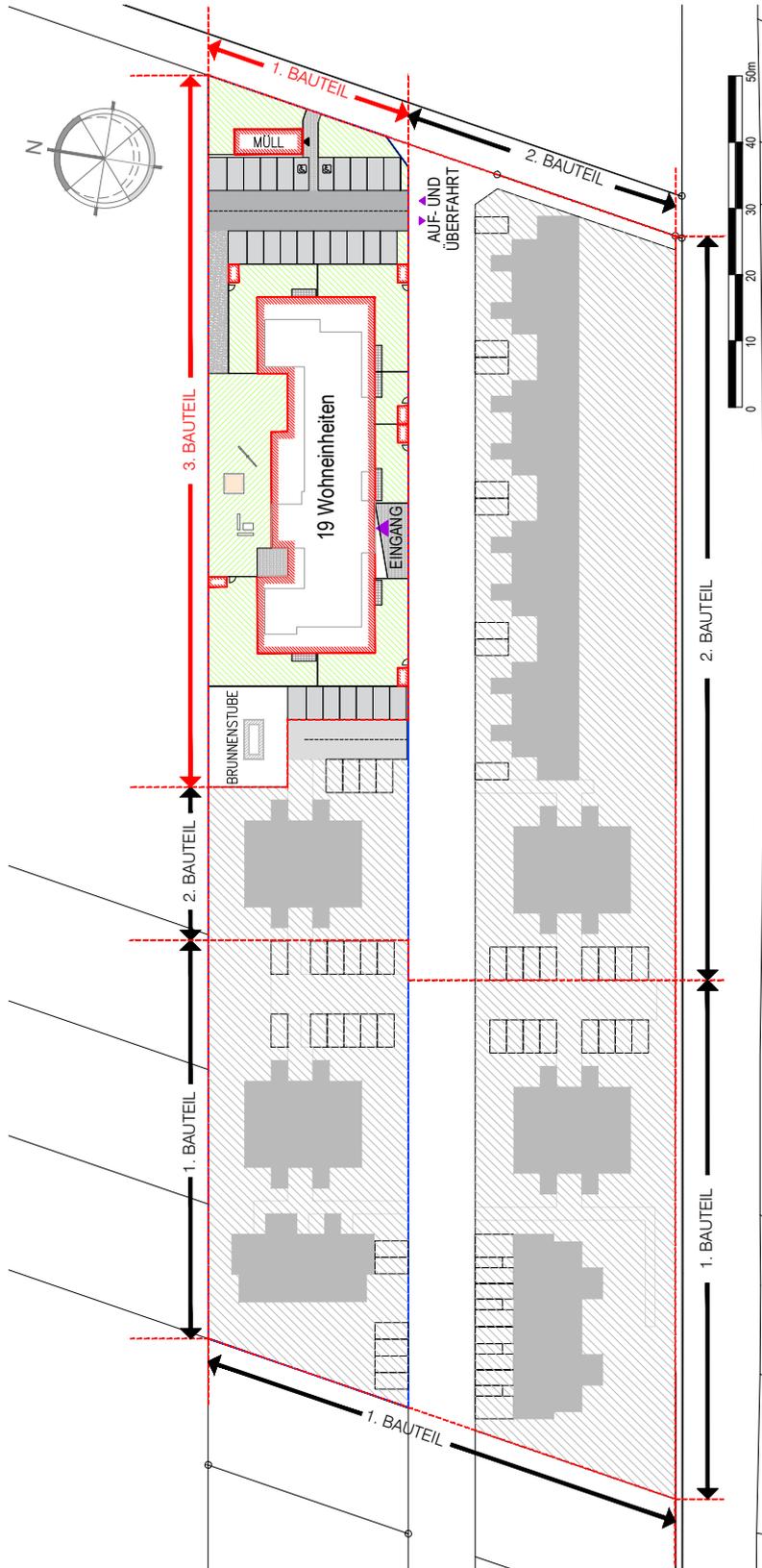
NÖ Wohnservice (WS)

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

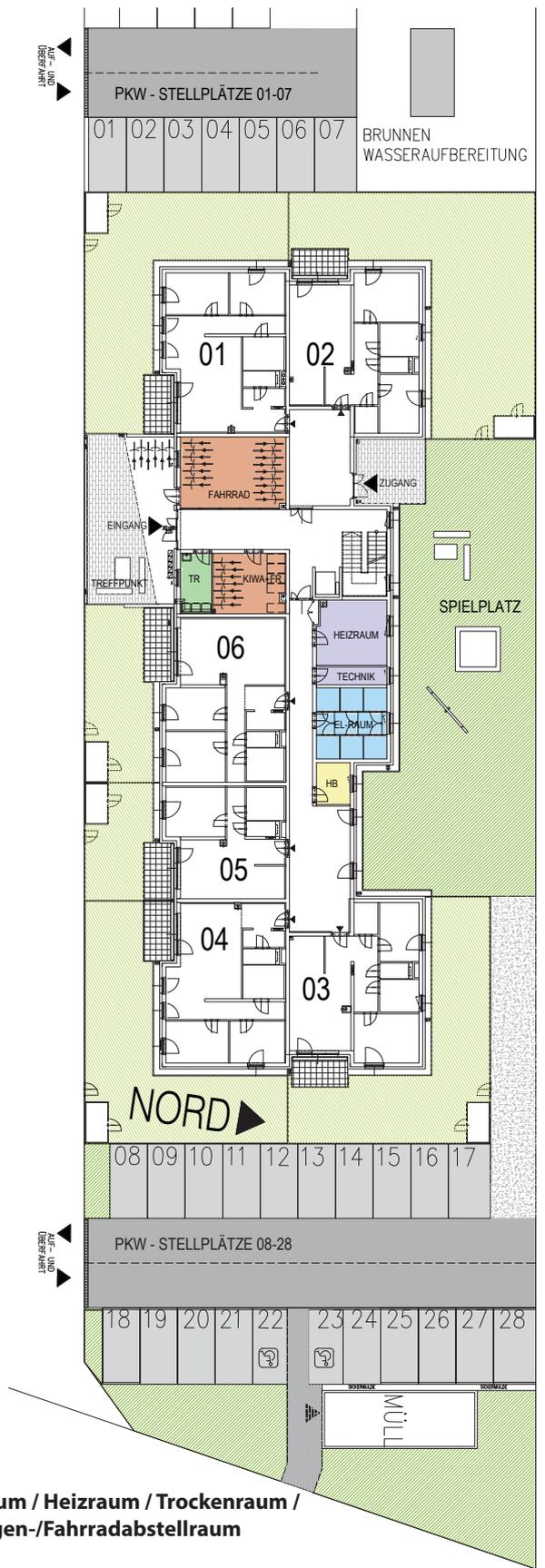
Wichtiger Hinweis zu den Plänen

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 Lageplan

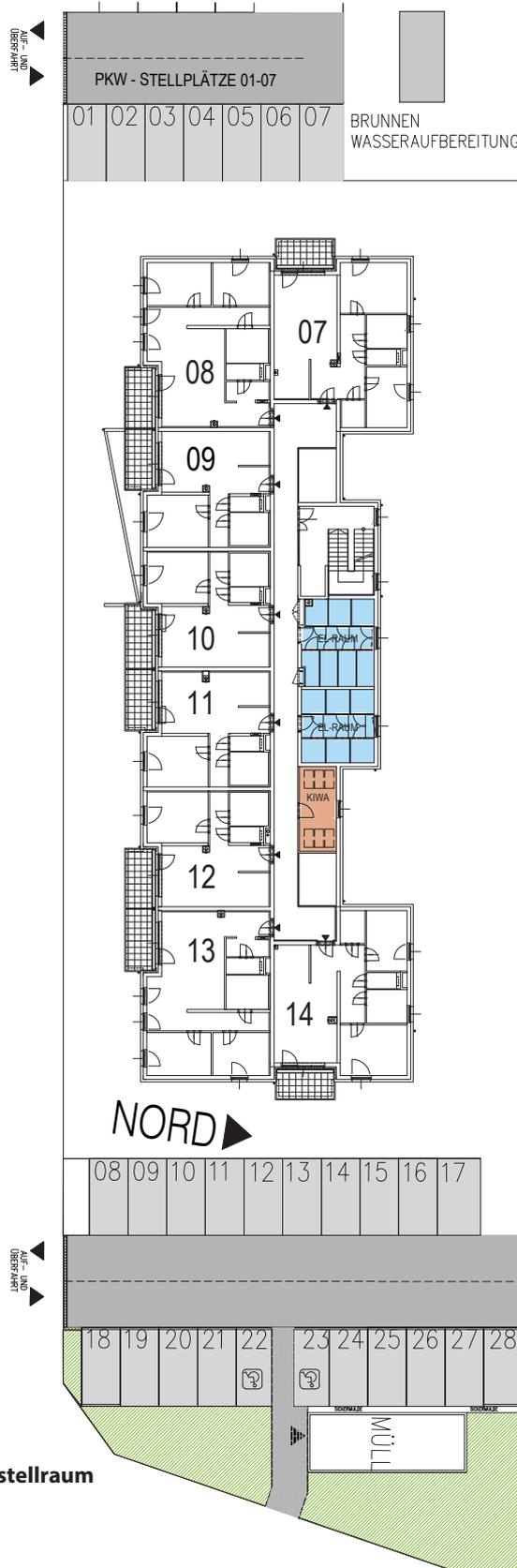


Übersicht Erdgeschoß



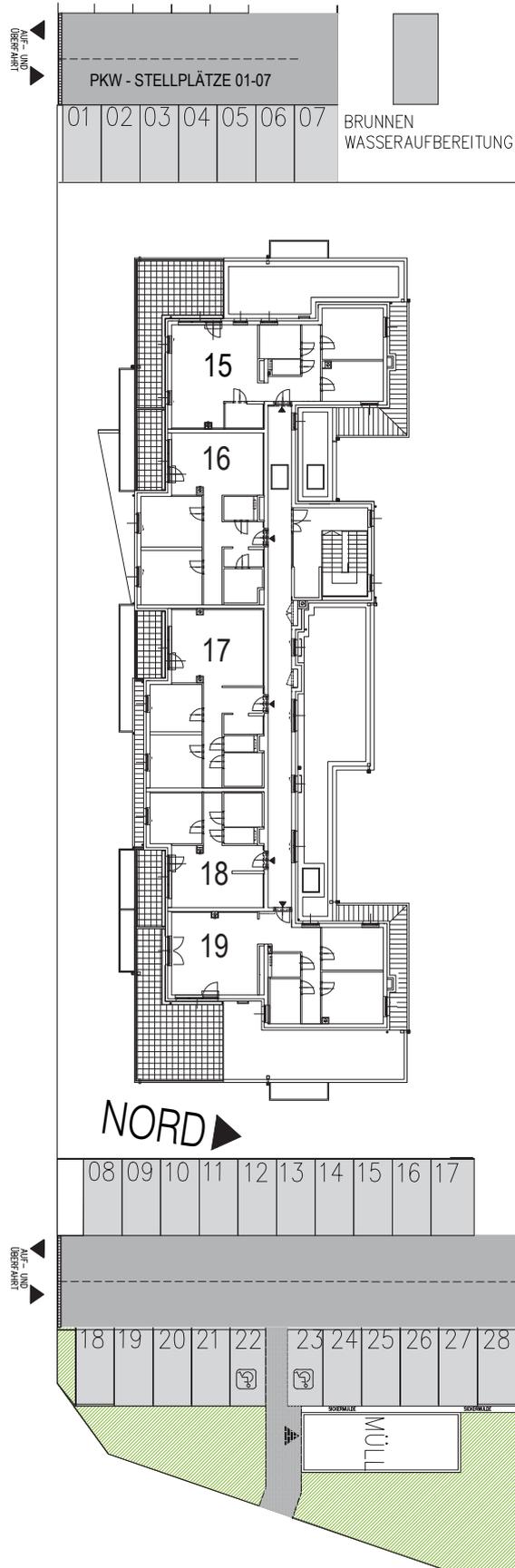
**Einlagerungsräume / Technikraum / Heizraum / Trockenraum /
Hausbesorgerraum / Kinderwagen-/Fahrradabstellraum**

Übersicht 1. Obergeschoß

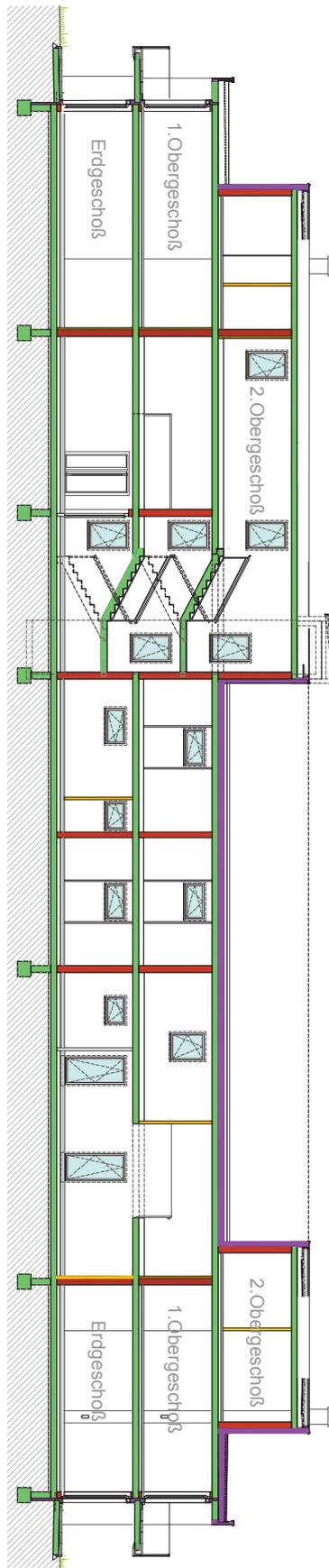


Einlagerungsräume / Kinderwagenabstellraum

Übersicht 2. Obergeschoß

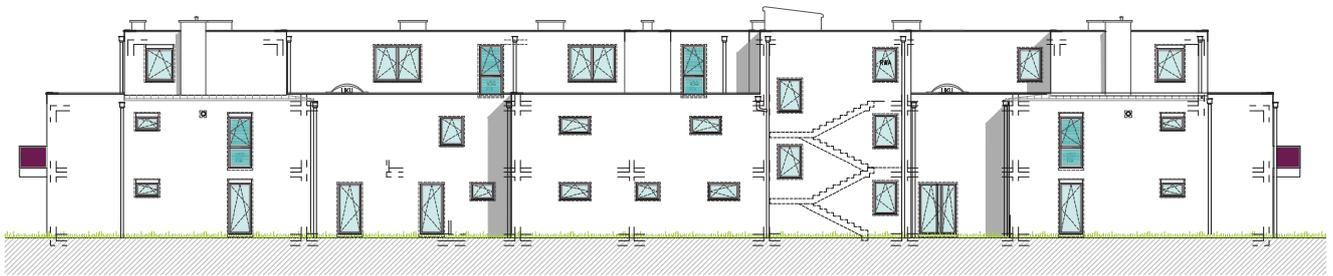


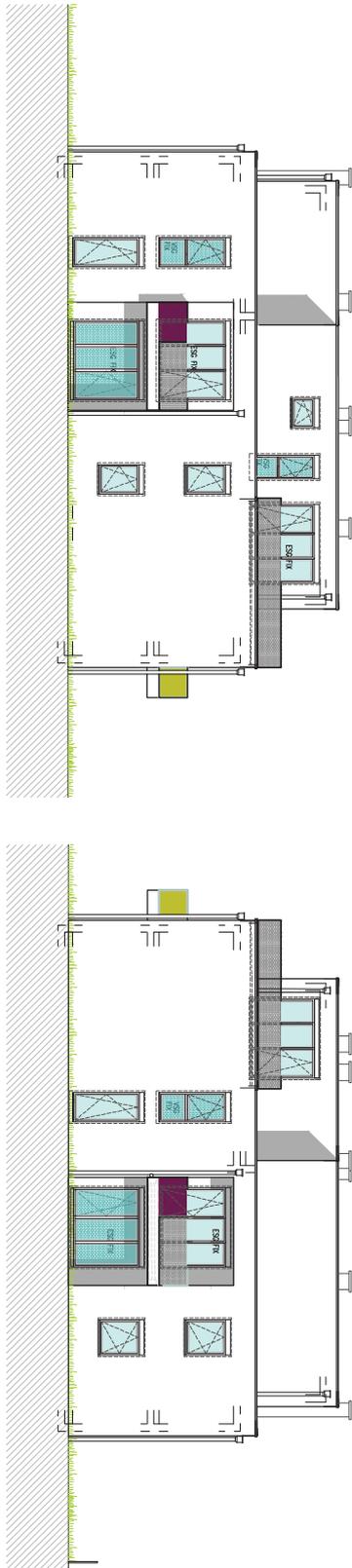
Systemschnitt



© NBG | Objekt NBG 311 | Pframa | An der B3 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Februar 2019

Ansichten



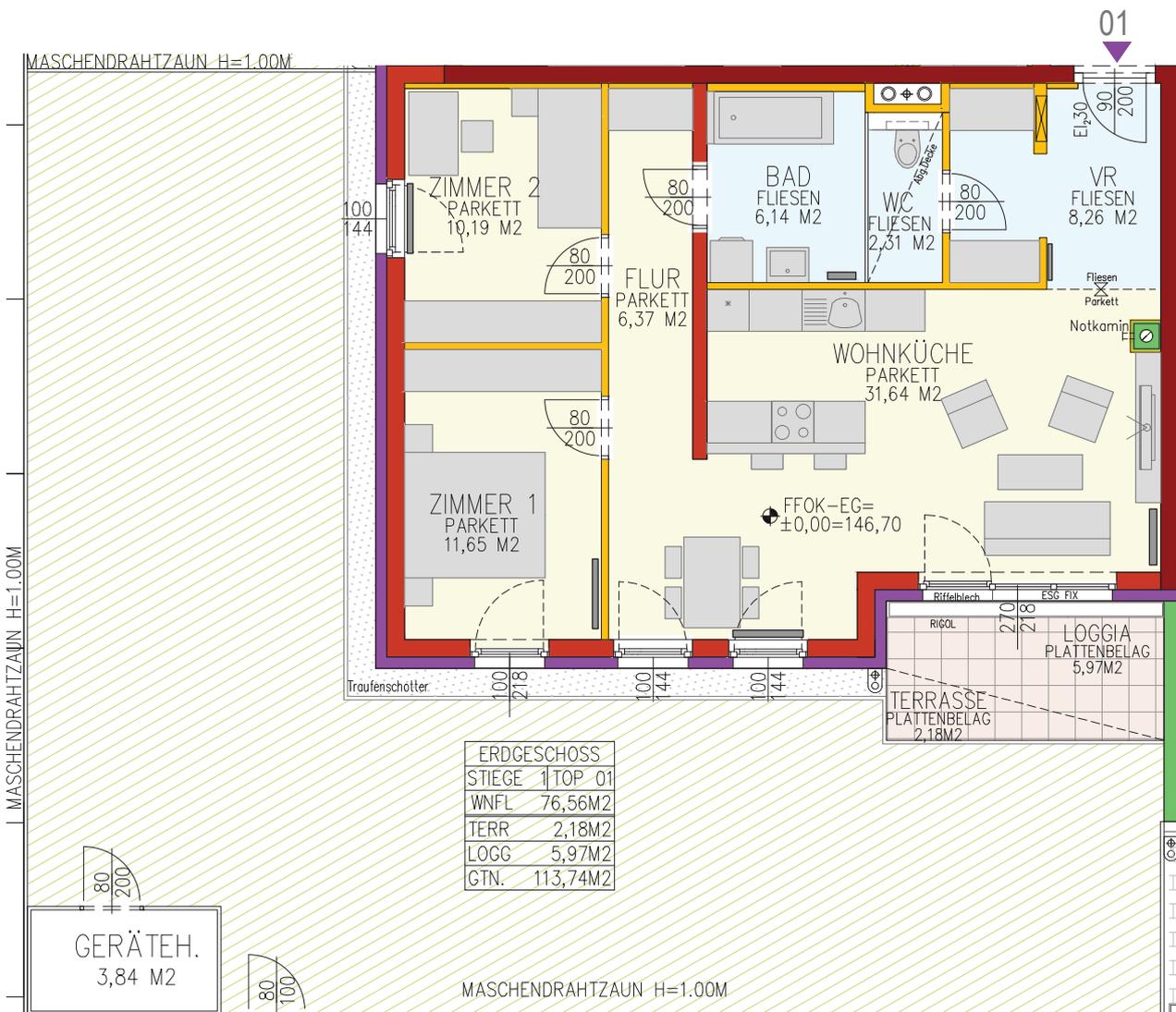
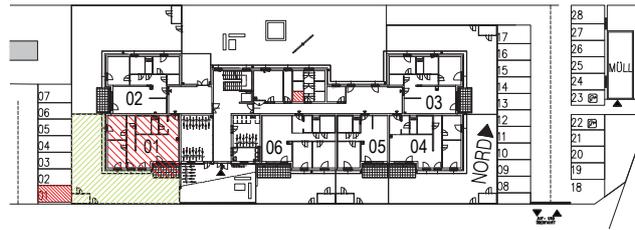


Grundrisse

Erdgeschoss

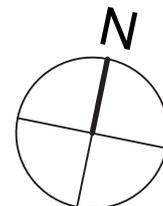
Top 1

Wohnfläche	76,56 m ²
Eigengarten	113,74 m ²
Loggia	5,97 m ²
Terrasse	2,18 m ²
Einlagerungsraum	2,43 m ²
Gerätehütte	3,84 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL

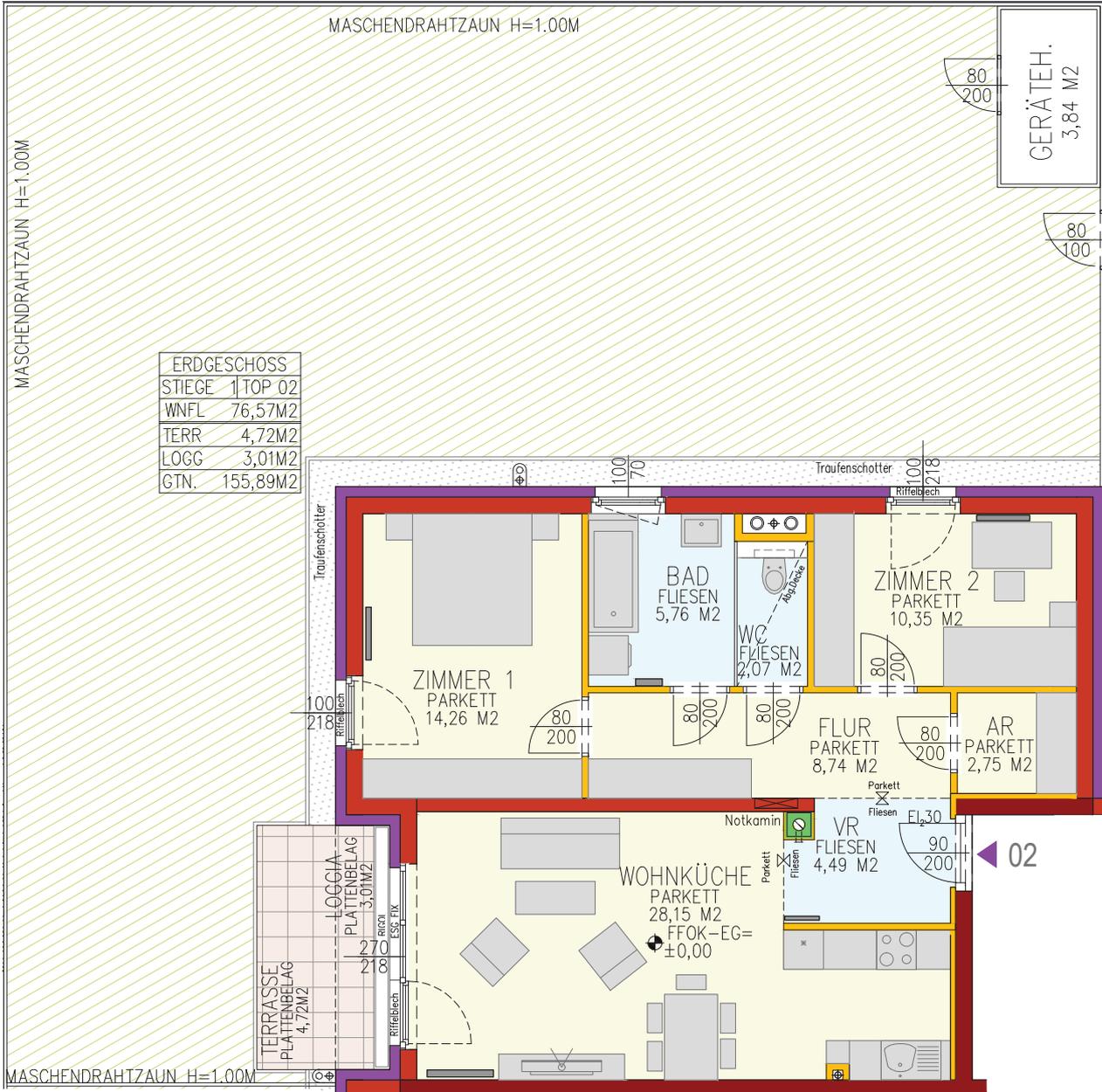
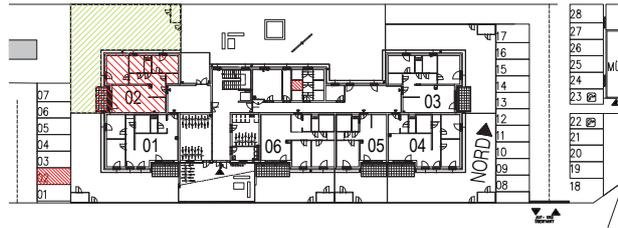
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- PARKETT



Erdgeschoss

Top 2

Wohnfläche	76,57 m ²
Eigengarten	155,89 m ²
Loggia	3,01 m ²
Terrasse	4,72 m ²
Einlagerungsraum	2,39 m ²
Gerätehütte	3,84 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



ERDGESCHOSS	
STIEGE	TOP 02
WNFL	76,57M ²
TERR	4,72M ²
LOGG	3,01M ²
GTN.	155,89M ²

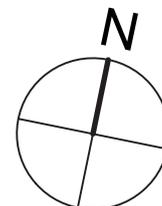
MASCHENDRAHTZAUN H=1.00M

MASCHENDRAHTZAUN H=1.00M

GERÄTEH.
3,84 M²

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL

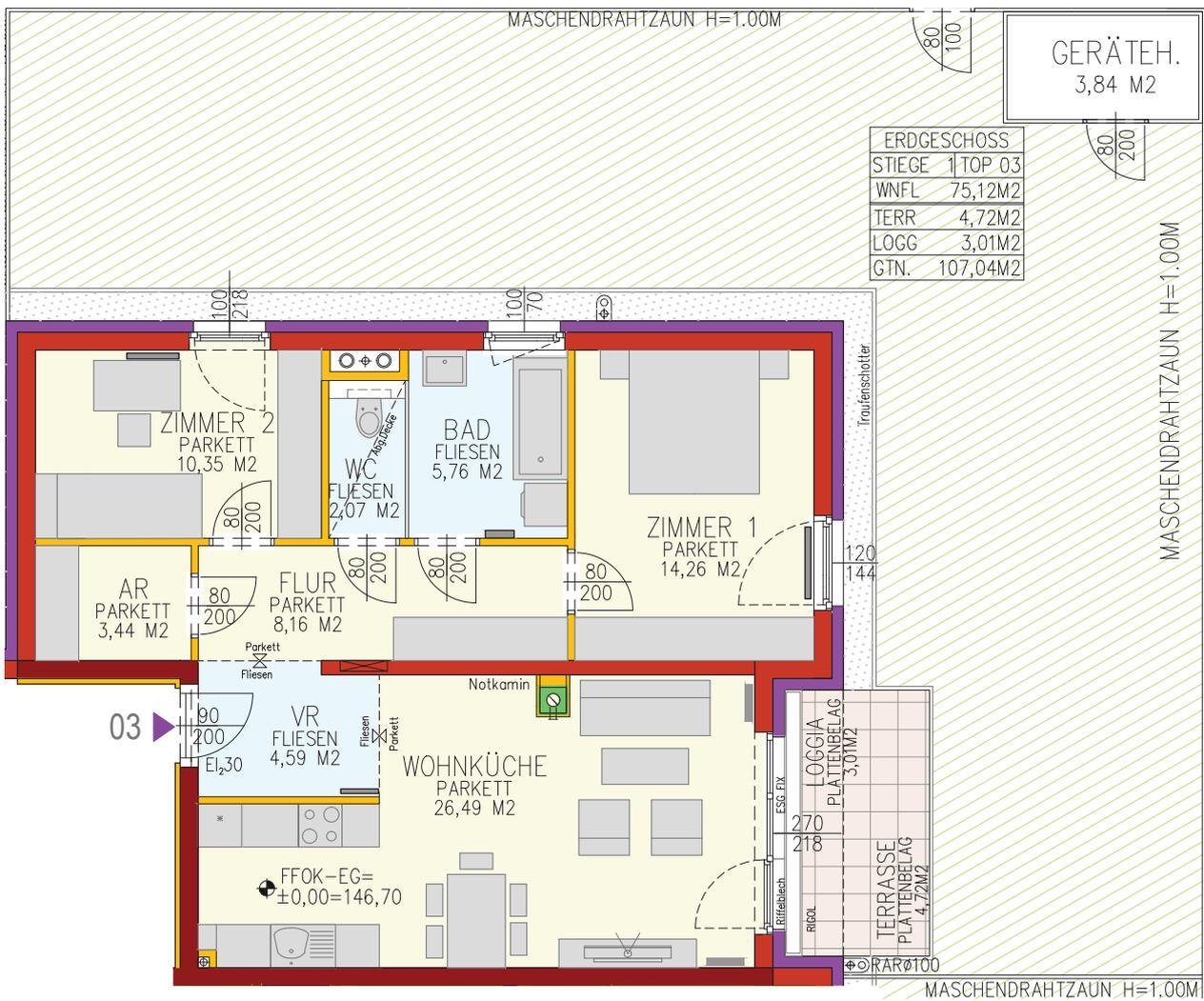
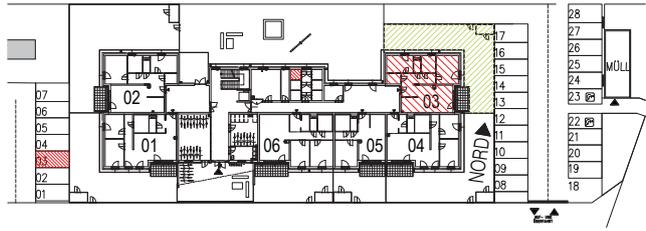
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- PARKETT



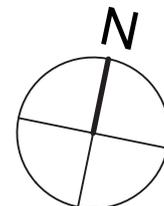
Erdgeschoss

Top 3

Wohnfläche	75,12 m ²
Eigengarten	107,04 m ²
Loggia	3,01 m ²
Terrasse	4,72 m ²
Einlagerungsraum	2,43 m ²
Gerätehütte	3,84 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



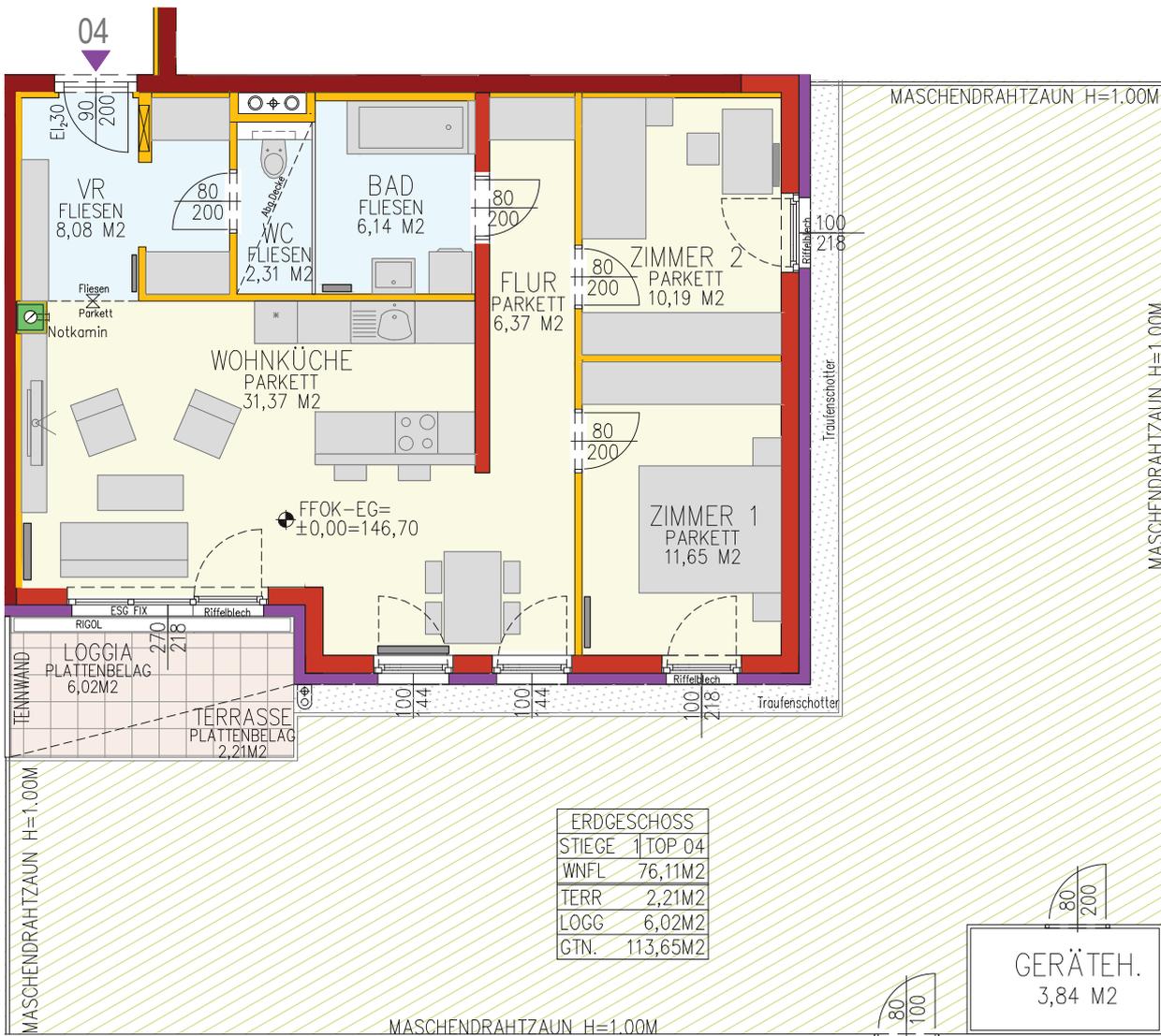
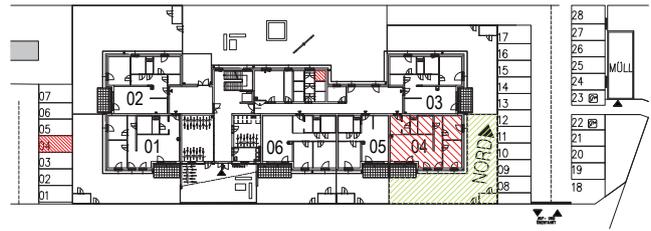
- | | |
|--|--|
|  ZIEGEL |  FLIESEN |
|  STAHLBETON |  PLATTENBELAG |
|  GIPSKARTON |  PARKETT |
|  WÄRMEDÄMMUNG | |
|  SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



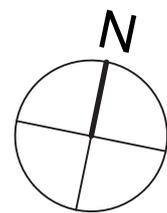
Erdgeschoss

Top 4

Wohnfläche	76,11 m ²
Eigengarten	113,65 m ²
Loggia	6,02 m ²
Terrasse	2,21 m ²
Einlagerungsraum	2,43 m ²
Gerätehütte	3,84 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



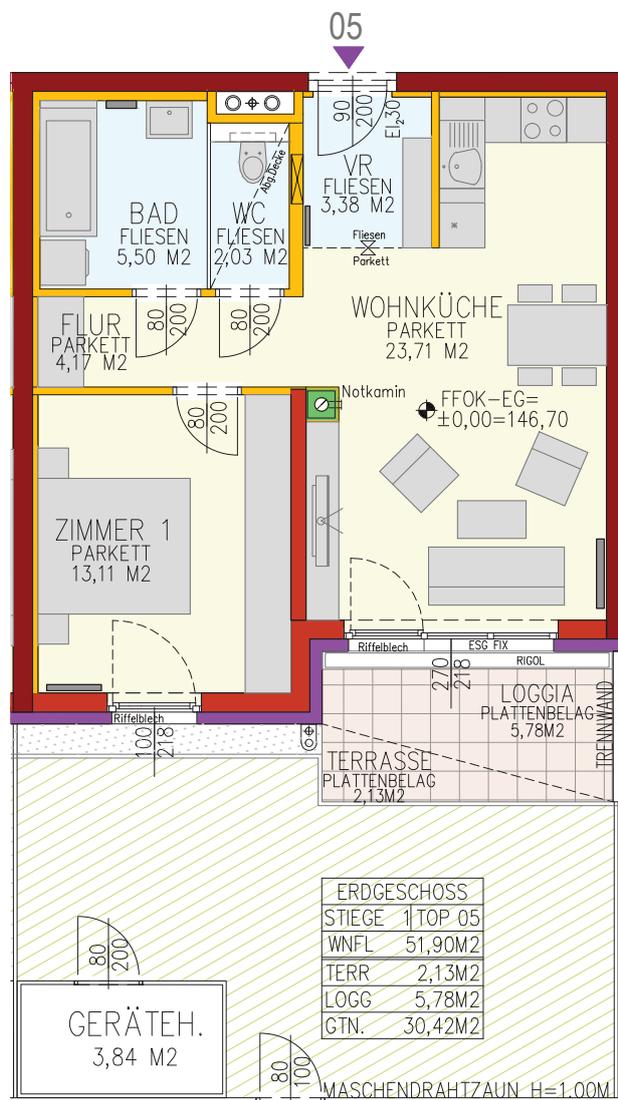
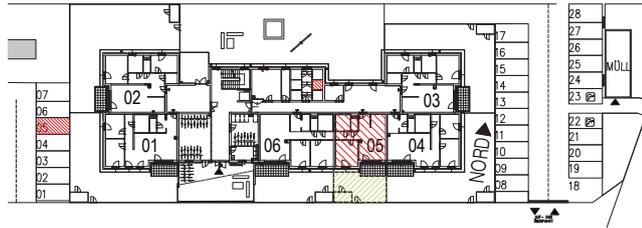
- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- PARKETT



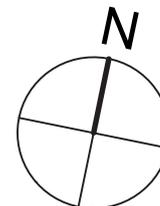
Erdgeschoss

Top 5

Wohnfläche	51,90 m ²
Eingarten	30,42 m ²
Loggia	5,78 m ²
Terrasse	2,13 m ²
Einlagerungsraum	2,39 m ²
Gerätehütte	3,84 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



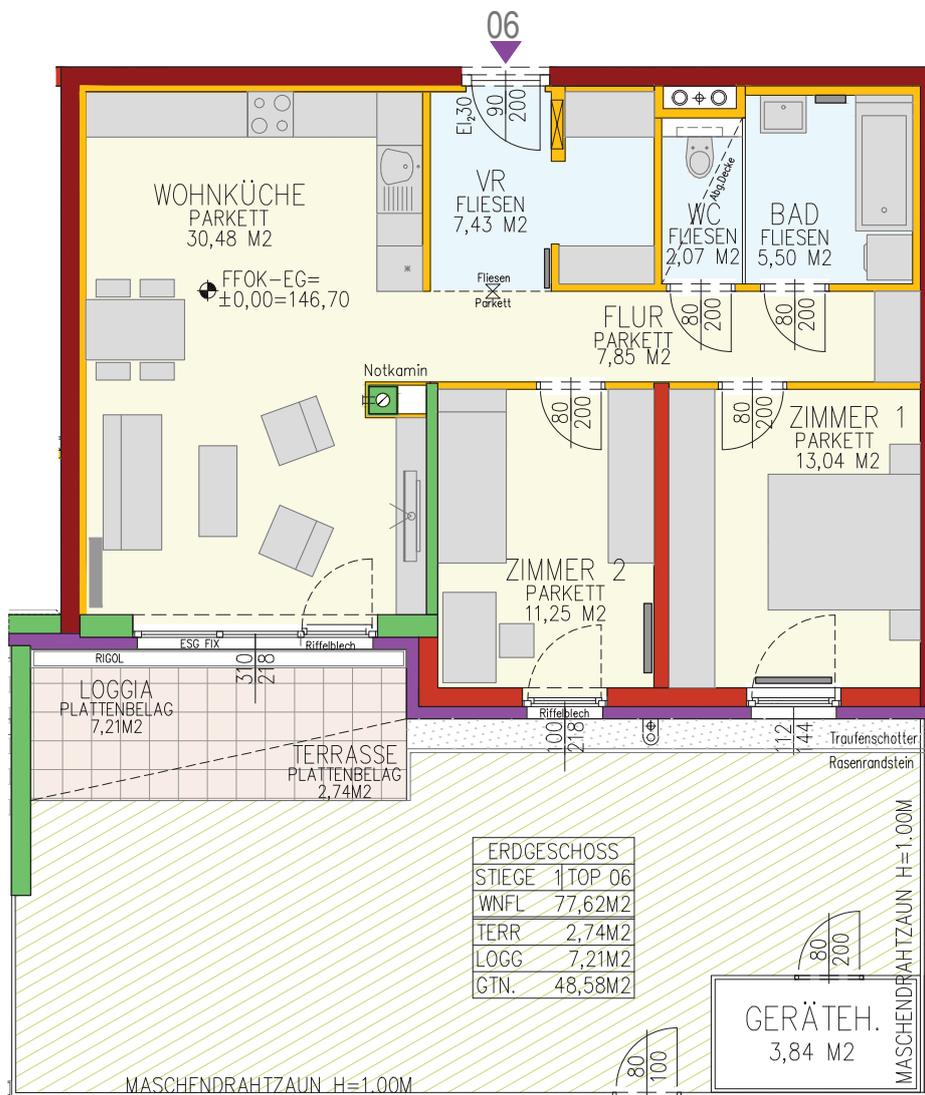
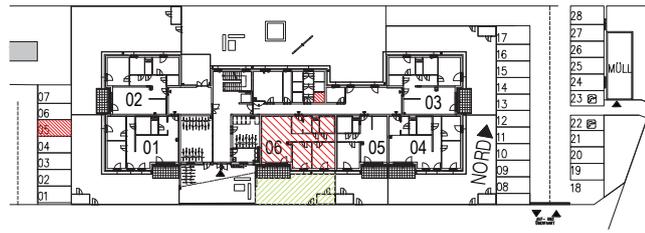
- | | |
|--|--|
|  ZIEGEL |  FLIESEN |
|  STAHLBETON |  PLATTENBELAG |
|  GIPSKARTON |  PARKETT |
|  WÄRMEDÄMMUNG | |
|  SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



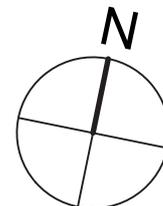
Erdgeschoss

Top 6

Wohnfläche	77,62 m ²
Eigengarten	48,58 m ²
Loggia	7,21 m ²
Terrasse	2,74 m ²
Einlagerungsraum	2,43 m ²
Gartenhütte	3,84 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



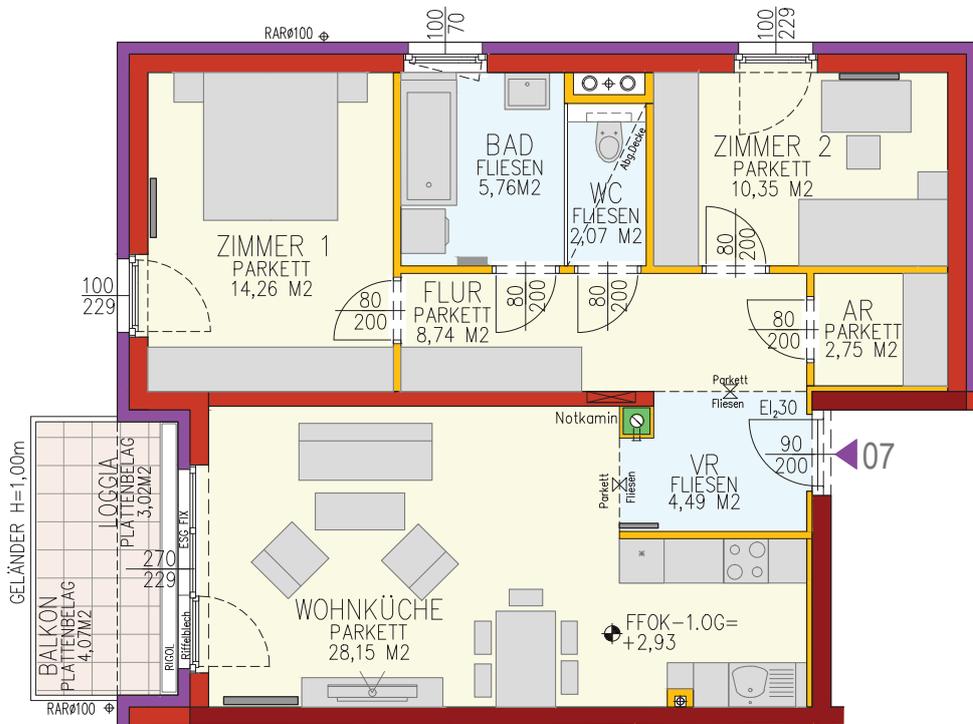
- | | |
|---|--|
| ■ ZIEGEL | FLIESEN |
| ■ STAHLBETON | PLATTENBELAG |
| ■ GIPSKARTON | PARKETT |
| ■ WÄRMEDÄMMUNG | |
| ■ SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



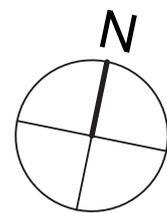
1. Obergeschoss

Top 7

Wohnfläche	76,57 m ²
Loggia	3,02 m ²
Balkon	4,07 m ²
Einlagerungsraum	2,31 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



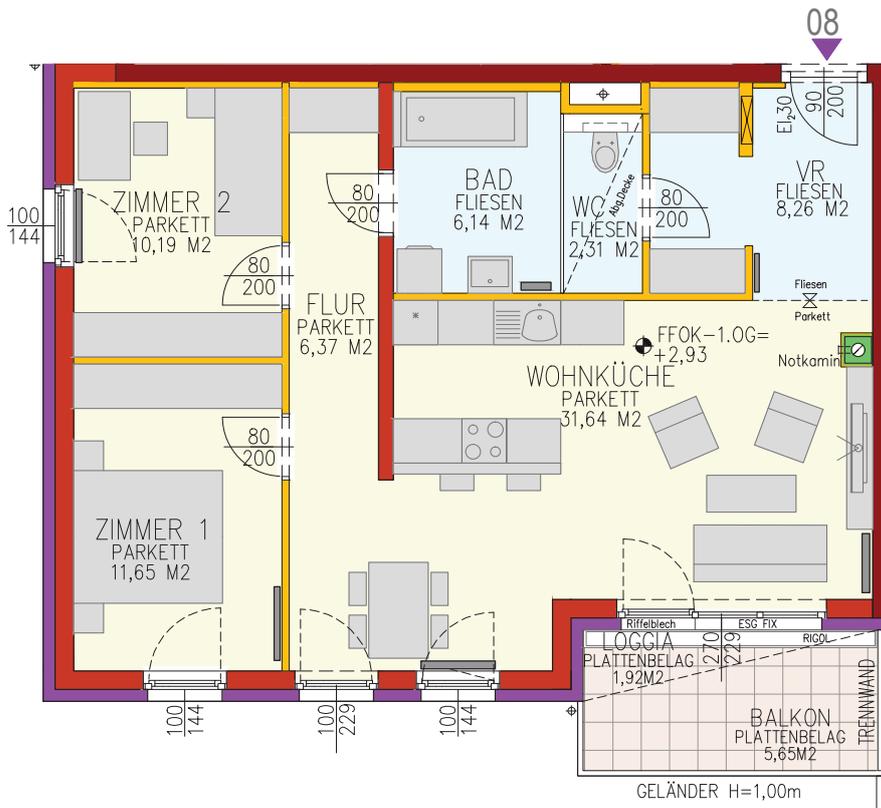
- | | | | |
|---|--------------------|---|--------------|
|  | ZIEGEL |  | FLIESEN |
|  | STAHLBETON |  | PLATTENBELAG |
|  | GIPSKARTON |  | PARKETT |
|  | WÄRMEDÄMMUNG | | |
|  | SCHALLSCHUTZZIEGEL | | |



1. Obergeschoss

Top 8

Wohnfläche	76,56 m ²
Loggia	1,92 m ²
Balkon	5,65 m ²
Einlagerungsraum	2,52 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



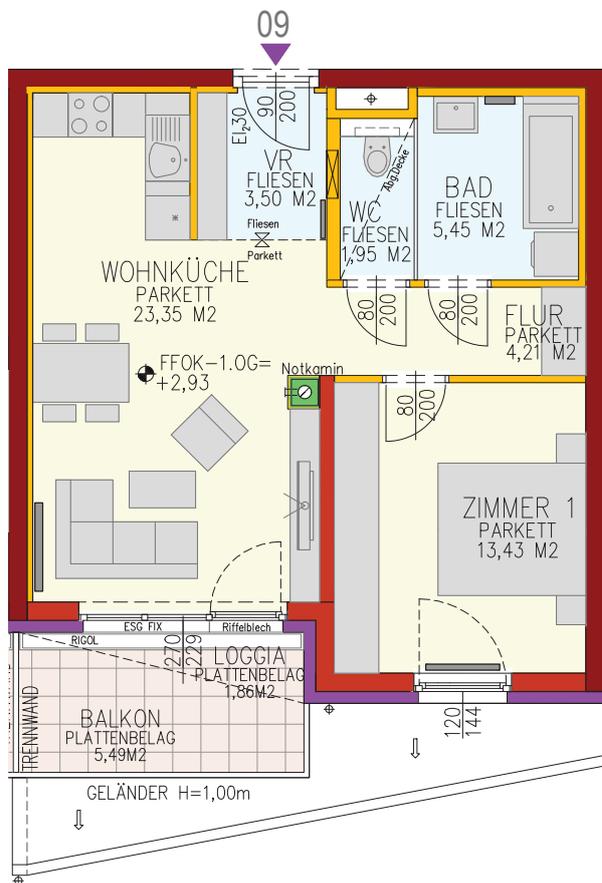
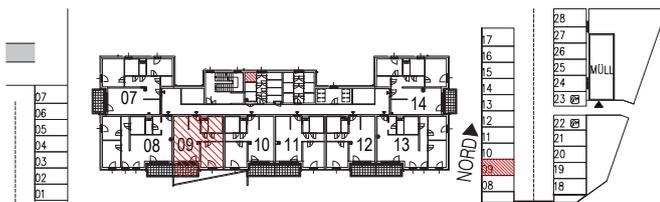
	ZIEGEL		FLIESEN
	STAHLBETON		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		PARKETT
	WÄRMEDÄMMUNG		
	SCHALLSCHUTZZIEGEL		



1. Obergeschoss

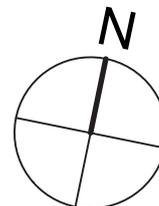
Top 9

Wohnfläche	51,89 m ²
Loggia	1,86 m ²
Balkon	5,49 m ²
Einlagerungsraum	2,52 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL

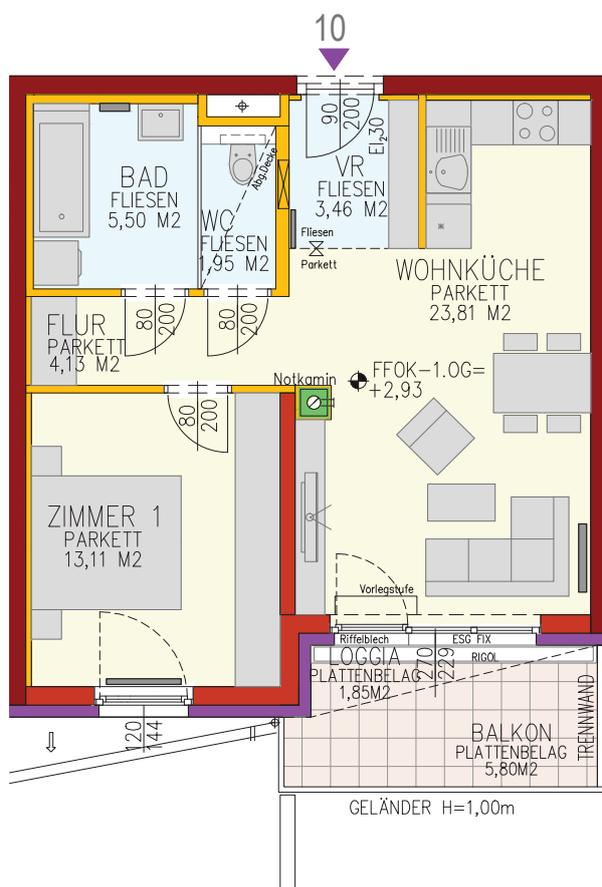
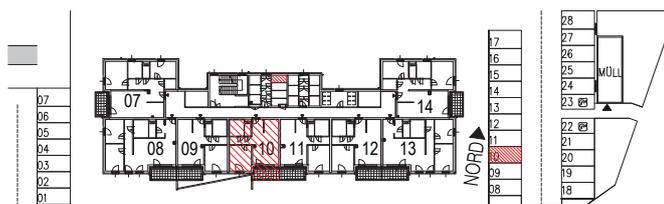
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- PARKETT



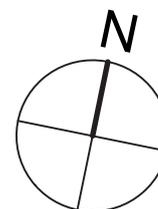
1. Obergeschoss

Top 10

Wohnfläche	51,96 m ²
Loggia	1,85 m ²
Balkon	5,80 m ²
Einlagerungsraum	2,63 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



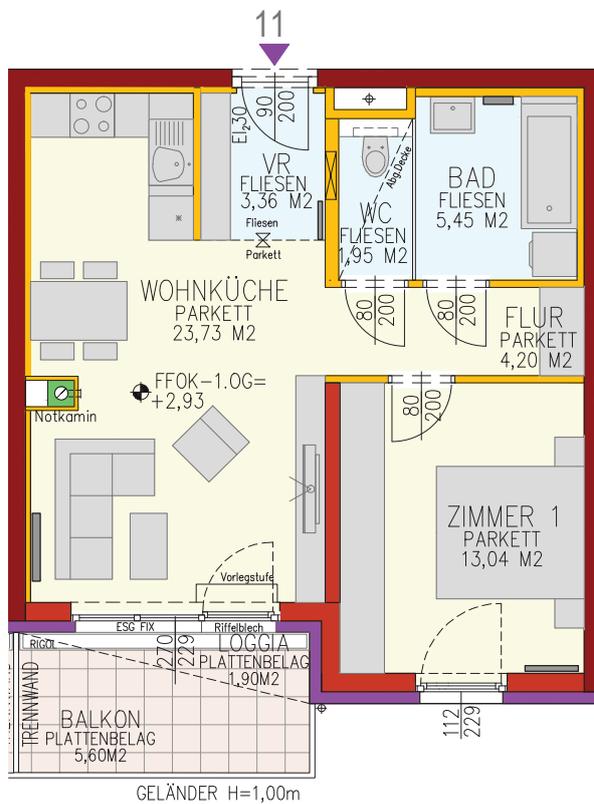
- | | | | |
|---|--------------------|---|--------------|
|  | ZIEGEL |  | FLIESEN |
|  | STAHLBETON |  | PLATTENBELAG |
|  | GIPSKARTON |  | PARKETT |
|  | WÄRMEDÄMMUNG | | |
|  | SCHALLSCHUTZZIEGEL | | |



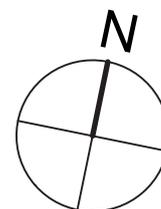
1. Obergeschoss

Top 11

Wohnfläche	51,73 m ²
Loggia	1,90 m ²
Balkon	5,60 m ²
Einlagerungsraum	2,68 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



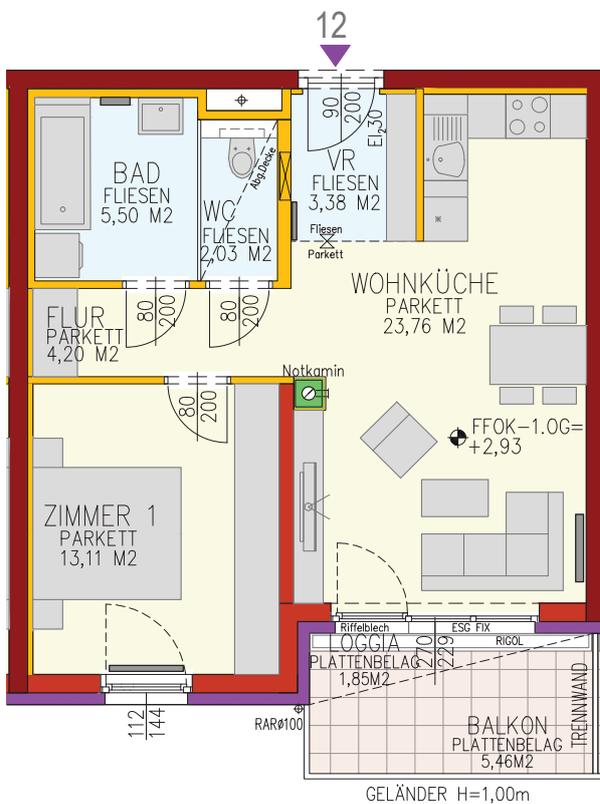
- | | | | |
|---|--------------------|---|--------------|
|  | ZIEGEL |  | FLIESEN |
|  | STAHLBETON |  | PLATTENBELAG |
|  | GIPSKARTON |  | PARKETT |
|  | WÄRMEDÄMMUNG | | |
|  | SCHALLSCHUTZZIEGEL | | |



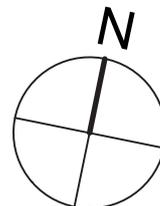
1. Obergeschoss

Top 12

Wohnfläche	51,98 m ²
Loggia	1,85 m ²
Balkon	5,46 m ²
Einlagerungsraum	2,68 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



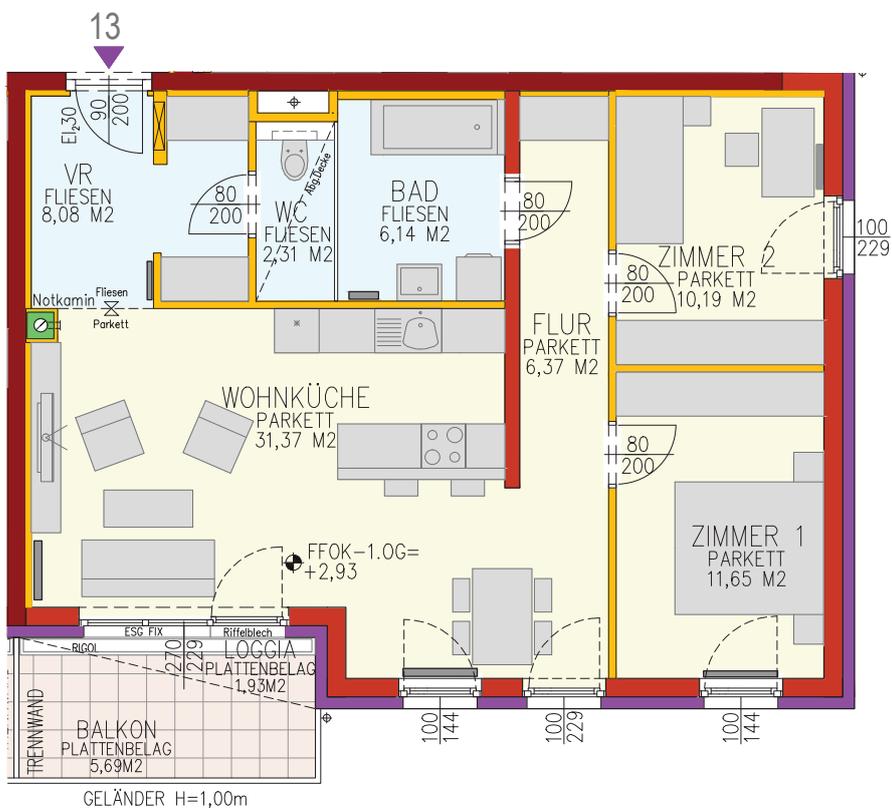
- | | |
|--|--|
|  ZIEGEL |  FLIESEN |
|  STAHLBETON |  PLATTENBELAG |
|  GIPSKARTON |  PARKETT |
|  WÄRMEDÄMMUNG | |
|  SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



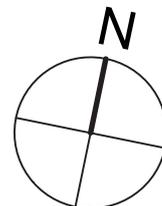
1. Obergeschoss

Top 13

Wohnfläche	76,11 m ²
Loggia	1,93 m ²
Balkon	5,69 m ²
Einlagerungsraum	2,35 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



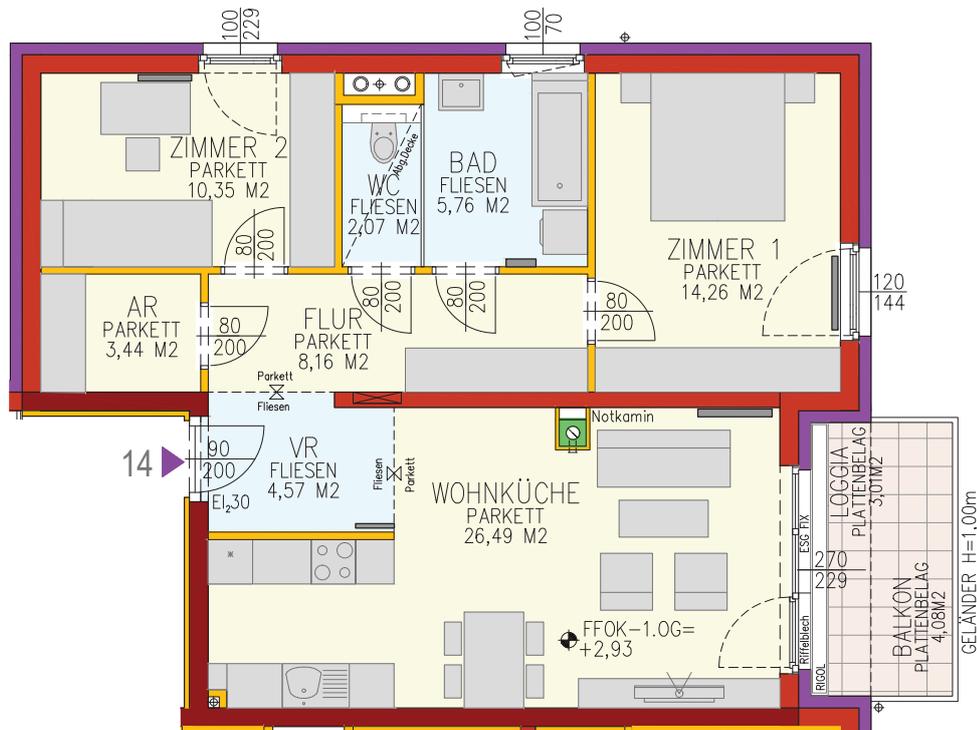
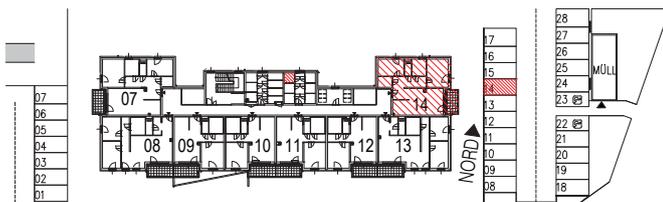
- | | |
|--|--|
|  ZIEGEL |  FLIESEN |
|  STAHLBETON |  PLATTENBELAG |
|  GIPSKARTON |  PARKETT |
|  WÄRMEDÄMMUNG | |
|  SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



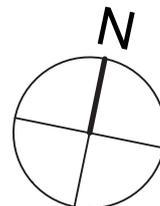
1. Obergeschoss

Top 14

Wohnfläche	75,10 m ²
Loggia	3,01 m ²
Balkon	4,08 m ²
Einlagerungsraum	2,43 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



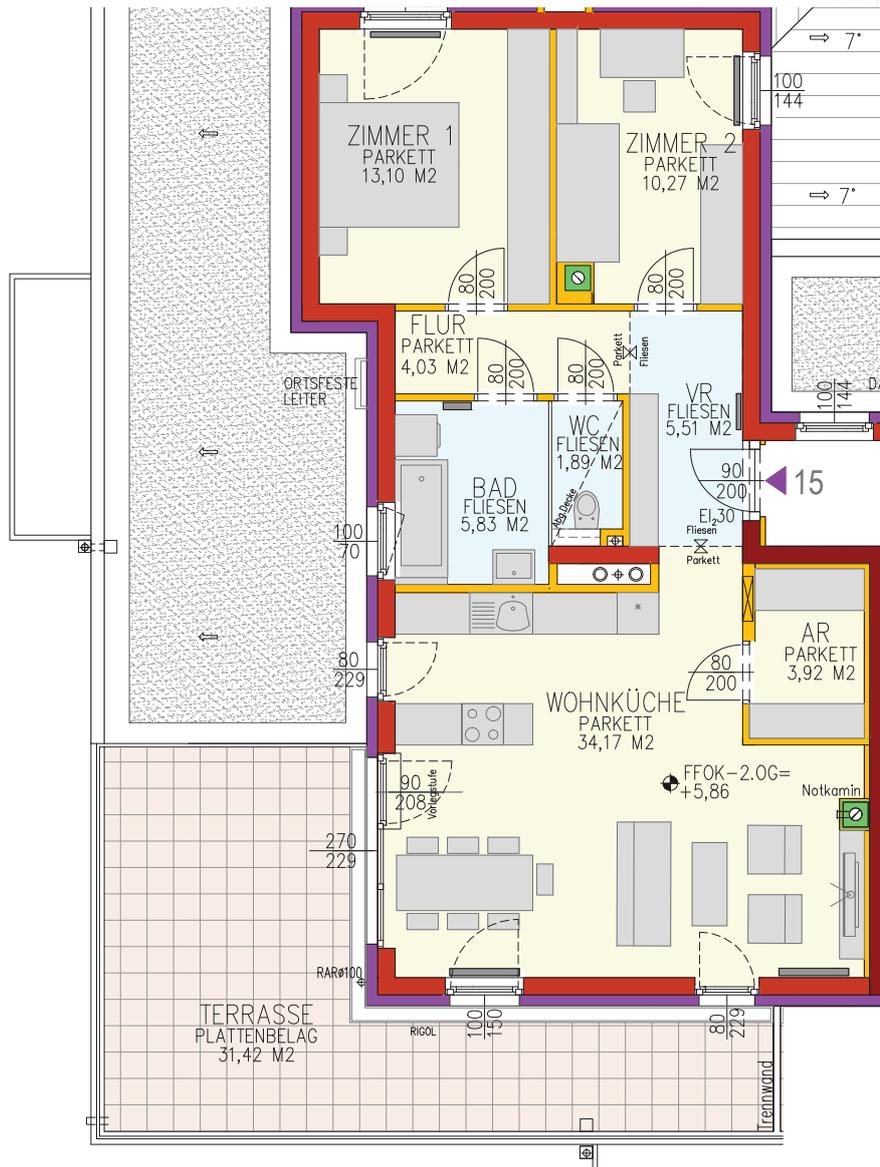
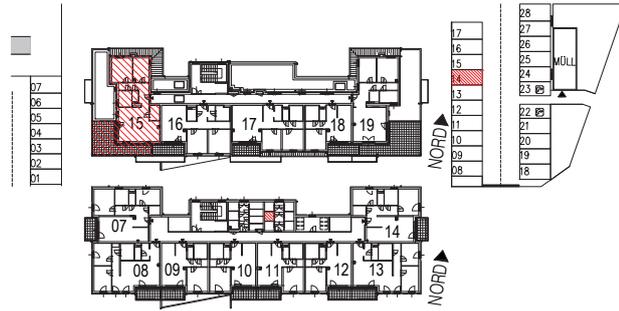
	ZIEGEL		FLIESEN
	STAHLBETON		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		PARKETT
	WÄRMEDÄMMUNG		
	SCHALLSCHUTZZIEGEL		



2. Obergeschoss

Top 15

Wohnfläche	78,72 m ²
Terrassen	31,42 m ²
Einlagerungsraum 1.OG	2,43 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- SCHALLSCHUTZZIEGEL

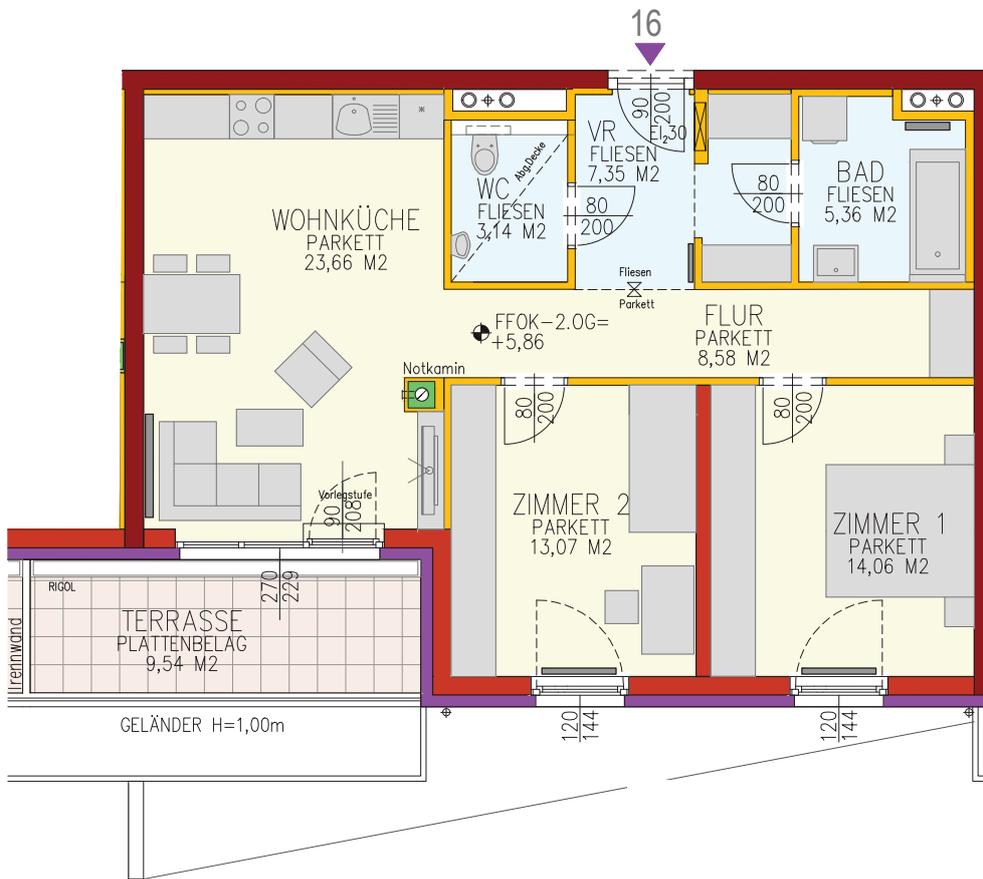
- FLIESEN
- PLATTENBELAG
- PARKETT



2. Obergeschoss

Top 16

Wohnfläche 75,22 m²
 Terrasse 9,54 m²
 Einlagerungsraum 1.OG 2,43 m²
 PKW-Stellplatz 1 Stk



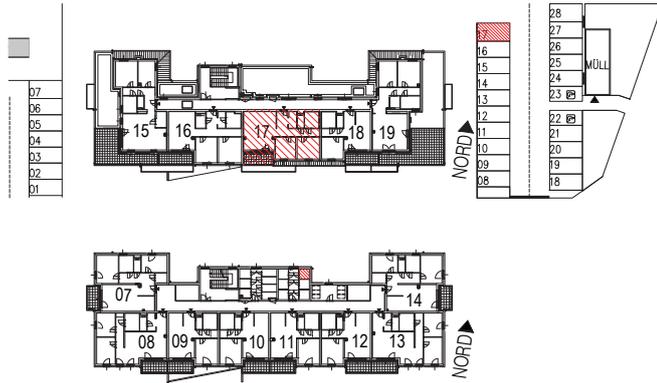
- | | | | |
|---|--------------------|---|--------------|
|  | ZIEGEL |  | FLIESEN |
|  | STAHLBETON |  | PLATTENBELAG |
|  | GIPSKARTON |  | PARKETT |
|  | WÄRMEDÄMMUNG | | |
|  | SCHALLSCHUTZZIEGEL | | |



2. Obergeschoss

Top 17

Wohnfläche	73,90 m ²
Terrasse	7,93 m ²
Einlagerungsraum 1.OG	2,42 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



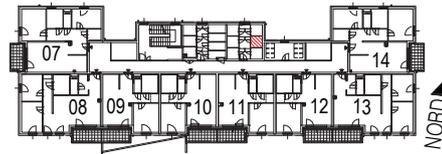
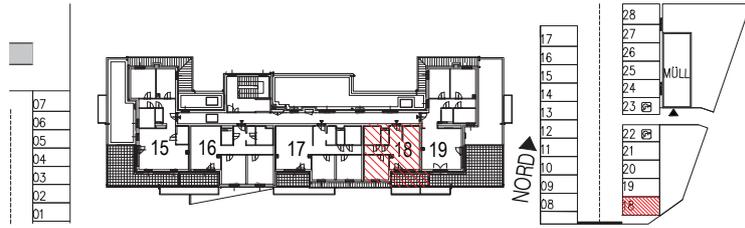
- | | |
|--|--|
|  ZIEGEL |  FLIESEN |
|  STAHLBETON |  PLATTENBELAG |
|  GIPSKARTON |  PARKETT |
|  WÄRMEDÄMMUNG | |
|  SCHALLSCHUTZZIEGEL | |



2. Obergeschoss

Top 18

Wohnfläche	46,10 m ²
Terrasse	9,07 m ²
Einlagerungsraum 1.OG	2,42 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk



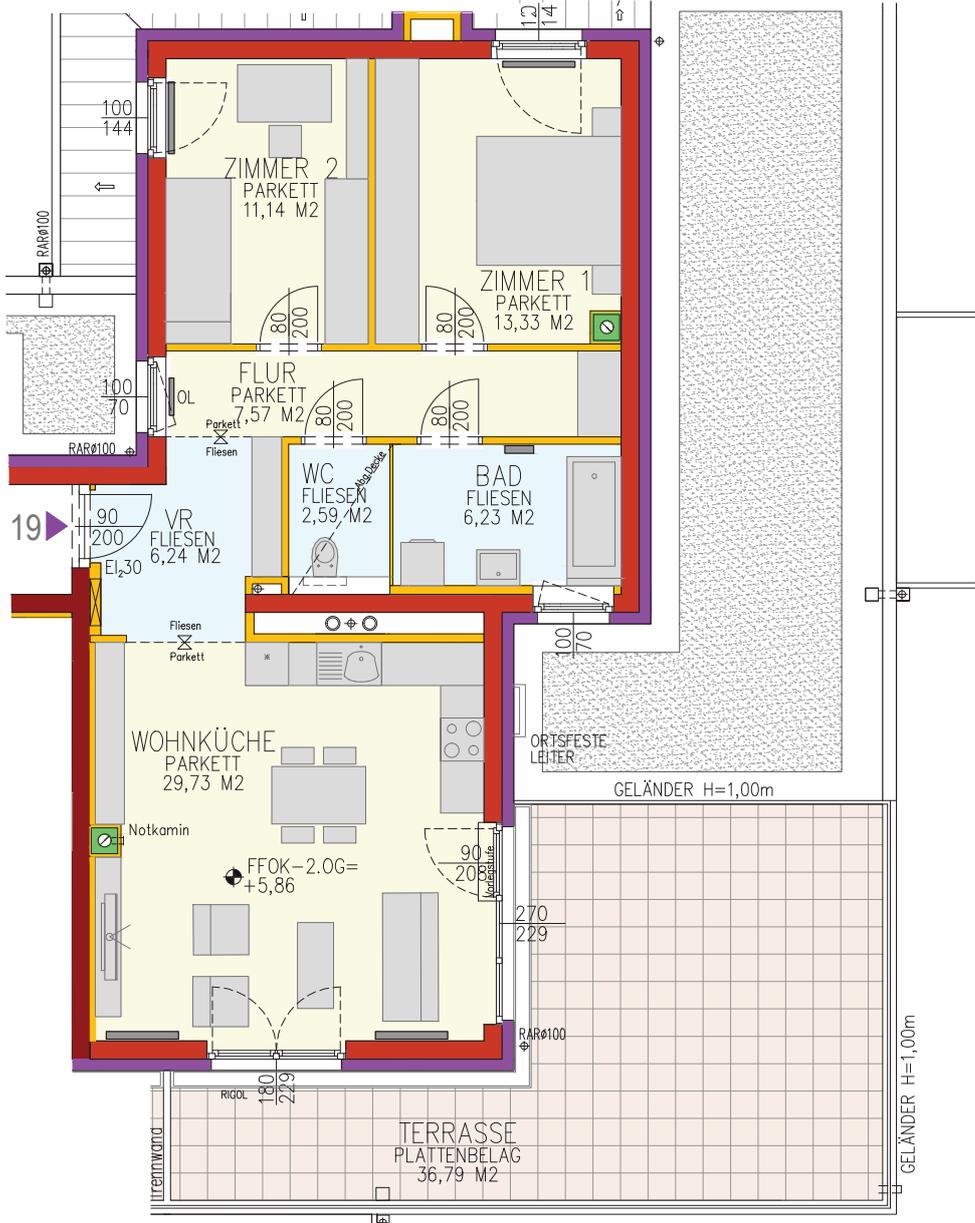
	ZIEGEL		FLIESEN
	STAHLBETON		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		PARKETT
	WÄRMEDÄMMUNG		
	SCHALLSCHUTZZIEGEL		



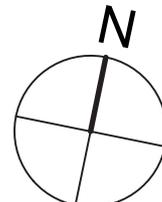
2. Obergeschoss

Top 19

Wohnfläche 76,83 m²
 Terrasse 36,79 m²
 Einlagerungsraum 1.OG 2,42 m²
 PKW-Stellplatz 1 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 Wohnungen erfolgt mit einem Förderungsdarlehen, einem Hypothekendarlehen sowie Barmittel (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter. Die Sicherungspflicht gemäß Bauträgervertragsgesetz 2008 erfolgt entsprechend BTVG § 7 Abs.6 Z 3.

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

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

Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung*

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

Einkommen

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

Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 35.000,00 netto, von zwei Personen € 55.000,00 netto und für jede zusätzliche Person € 7.000,00 netto nicht übersteigen (gem. § 4 Abs. 2 Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI; gültig ab 2012-01-01). 13. und 14. Monatsgehalt, sowie Abfertigungen werden nicht berücksichtigt. Als Nachweis ist der Gemeinnützigen Bauvereinigung folgendes vorzulegen:

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

Weitere zu erbringende Nachweise sind insbesondere die steuerfreien Einkünfte – wie z. B. Ausgleichszulage, 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 2011 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 105m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35m².

Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zu Vorlage der Baufortschrittmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter 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 35 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90% des förderbaren Nominales zuerkannt.

Das Land Niederösterreich gewährt als weitere Förderleistung ab Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten.

Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1% jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 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.

Hypothekendarlehen

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 Ausleihung (Hypothekendarlehen).

Barmittel (Finanzierungsbeitrag)

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

Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)

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

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- ▶ eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 und 2011 zugesichert worden ist.
- ▶ die Voraussetzung erfüllt ist, dass der Förderungswerber unmittelbar vor Einbringen des Ansuchens um Subjektförderung mindestens 5 Jahre ununterbrochen mit einem Wohnsitz in Österreich gemeldet war. Die Landesregierung kann aufgrund der persönlichen und familiären Verhältnisse des Förderungswerbers zur Vermeidung einer sozialen Härte von dieser Voraussetzung absehen. Auf alle am 1. Jänner 2017 noch nicht abgeschlossenen Verfahren auf Zuerkennung der Subjektförderung sind die bis 31. Dezember 2016 geltenden Führungsrichtlinien anzuwenden.
- ▶ der Beginn des Nutzungsverhältnisses nach dem 30.6.2009 lag. Ausschlaggebend ist das Datum des Abschlusses des Nutzungsvertrages (Miet-, Kauf-, Anwartschaftsvertrag, u.ä.). Eintrittsrechte in bestehende Verträge werden nur innerhalb von (Ehe) Partnerschaften anerkannt.

Höhe des Wohnzuschusses

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

Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale

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

Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

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

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

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

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

für eine Person bei einem Jahreseinkommen	
bis € 9.000,00	0 %
bis € 10.200,00	5 %
bis € 11.400,00	10 %
bis € 12.600,00	15 %
bis € 14.640,00	17,5 %
bis € 16.680,00	20 %
ab € 16.680,01	25 %

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

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

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)

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

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. 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 Raika Orth an der Donau

Die Laufzeit des nicht geförderten Darlehens beträgt 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): Fixzinssatz für 1.-12. Tilgungsjahr: 1,79%, anschließend Neuverhandlung.

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,51 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 2,00 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 19,16 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. € 15,00 pro PKW-Abstellplatz 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 zehnjähriger Mietdauer, einen Antrag auf Übertragung in das Wohnungseigentum zu stellen.

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

- ▶ In den Herstellungskosten in diesem Prospekt ist keine Umsatzsteuer enthalten (Nettobeträge).
- ▶ Bei der Ausübung des Kaufrechtes (erstmalig möglich 10 Jahre ab Bezug) wird der zu 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 sich aufgrund technischer bzw. baupo-lizeilicher Vorschriften oder im Zuge der Vergabe von Arbeiten sowie während der Bauführung Änderungen ergeben sollten, diese durchgeführt werden. Sowohl Architekten und Bauträger, als auch Mieter können Änderungen durchführen (siehe unter „Sonderwünsche“).

Fundamente

Fundierung: Stahlbetonplatte und Streifenfundamente laut statischen Erfordernisses.

Decken und Wände

Außenwände: keramischer Hohlziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich Stahlbeton mit Vollwärmeschutz 16 cm

Zwischenwände: nichttragende Wände in 10cm bzw. 18cm Trockenbaukonstruktion

Wohnungstrennwände: keramischer Hohlziegel 25 cm mit 5cm Vorsatzschalung (Schallschutz)

Geschoßdecken: Elementdecken oder Ortbetondecken laut statischen Erfordernissen

Stiegen: zweiläufige Stahlbetontreppen mit Podest, die Stufenoberflächen werden verflies

Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung: Flachdächer mit Kiesbeschüttung

Fenster und Terrassentüren: ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff, mit weißer Oberfläche und 2 Scheiben - Isolierverglasung, mit Dreh-Kipp-Beschlag

Fensterbänke außen: Aluminium Sohlbänke pulverbeschichtet

Fensterbänke innen: Werzalith-Fensterbänke, weiß

Hauseingangstüren: isolierverglaste Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet

Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin,

Lüftung: Die Häuser werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet (jede Wohneinheit separat). Die Luft- Wärmeverteilung erfolgt über Blechkannäle und wird in den Wohnräumen eingebracht. Die Abluft erfolgt im Bad, WC und Küche, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist. Mit der aus der Abluft genommenen Wärme wird die Zuluft erwärmt.

Heizung: Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine zentrale Biogas-Heizanlage. Die Raumheizung erfolgt mittels Radiatoren

Kanal: Schmutz- und Regenwasserkanal aus PVC.

Notkamin (Sammler): Durchmesser 14 cm, ohne Thermolufschacht
Hinweis: Auf Grund der kontrollierten Wohnraumlüftung ist ausschließlich die Aufstellung raumluftunabhängiger Heizöfen, Kachelöfen oder sonstiger Heizquellen am Kamin zulässig. Vor Anschluss eines wie immer gearteten Ofens an den Kamin ist die Bewilligung des zuständigen Rauchfangkehrermeisters für notwendige zusätzliche Vorkehrungen bezüglich „kontrollierter Wohnraumlüftung“ zu erwirken

Ausstattungsbeschreibung

Fußböden, Decken und Wände

Fußbodenbeläge:	im Bad und WC Fliesen, sowie im Vorraum Fliesen samt Sockelleisten, in Wohnküche, Zimmer, Abstellraum und Flur Fertigparkett mit Sesselleiste, auf der Terrasse oder Balkon Betonestrichplatten, in den allgemeinen Lagerungsräumen Estrich versiegelt
Wandverfliesung:	im Bad und WC Wände bis ca. Türzargenoberkante
Malerei:	Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gemalt (Farbton weiß)
Anstrich:	im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen, grundiert und grau lackiert im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt und pulverbeschichtet ausgeführt

Türen

Wohnungseingangstüre:	Vollbautüre aus Holz in EI2-30 mit Doppelfalz, weiß lackiert, Klimaklasse III, in einbruchhemmender Ausführung, Sicherheitsbeschlag, Einbauzylinder, innen mit Drücker und außen mit Knopf und Rosetten, mit Weitwinkelspion und Namensschild
Innentüren:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit Rosetten und Einsteinschloss für Bundbartschlüssel, beim Bad und WC mit WC-Beschlag

Sanitäre Einrichtung

WC:	Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß,
Bad:	Waschtisch, weiß, WT-Einhandarmatur, Badewanne oder Dusche mit Einhandmischer und Brausegarnitur, Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß, Waschmaschinenanschluss
Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspülanschluss
Terrasse:	frostsicherer Wasseranschluss

Elektroinstallationen

WC:	ein Deckenauslass mit Ausschalter
Bad:	ein Deckenauslass mit Ausschalter ein Wandauslass mit Ausschalter eine Einfachsteckdose Feuchtraum eine Badewannenerdung
Wohnküche (Kochbereich):	ein Deckenauslass mit Ausschalter zwei Doppelsteckdosen eine Einfachsteckdose Kühlschrank eine Einfachsteckdose Geschirrspüler ein Kraftauslass E-Herd ein Wandauslass für Dunstabzug (Umlufthaube) ein Wandauslass für Beleuchtung

Wohnküche (Wohnbereich):	<p>ein Deckenauslass mit zwei Wechselschalter ein Deckenauslass mit Ausschalter ein Ausschalter für Außenleuchte auf Terrasse bzw. Balkon drei Einfachsteckdosen zwei Doppelsteckdosen eine Antennensteckdose für TV ein Leerrohr Internet ein Regler Wohnraumlüftung ein Rauchmelder</p>
je Zimmer:	<p>ein Deckenauslass mit Ausschalter vier Einfachsteckdosen eine Antennensteckdose für TV ein Leerrohr samt Dose Telefon/Internet ein Rauchmelder</p>
Schrankraum :	<p>ein Deckenauslass mit einem Ausschalter</p>
Vorraum:	<p>ein Deckenauslass mit drei Taster eine Klingel eine Einfachsteckdose ein Leerrohr samt Dose für Telefon ein Leerrohr samt Dose für IT ein Rauchmelder ein Wohnungsverteiler (je nach Planung) ein Anschluss für Wohnungsstation (nach Angaben d. Haustechnik)</p>
Diele:	<p>ein Deckenauslass mit zwei Wechselschaltern</p>
Abstellraum:	<p>ein Wandauslass mit Ausschalter ein Deckenauslass mit Ausschalter eine Einfachsteckdose ein Wohnungsverteiler (je nach Planung) ein Anschluss für Wohnungsstation (nach Angaben d. Haustechnik)</p>
Terrasse:	<p>ein Wandauslass mit Leuchte, eine Einfachsteckdose Feuchtraum</p>
vor Eingangstür:	<p>ein Klingeltaster</p>
Antennenanlage:	<p>Es ist eine Multi- Satellitenanlage vorgesehen, die Anschlüsse sind in Wohn-bzw. Schlafräumen.</p>
Telefonleerverrohrung:	<p>Für das Telefon ist ein Leerrohrsystem mit Vorspanndraht vorgesehen.</p>
Sonstiges	
Müllplatz:	<p>Der Müllplatz ist in einem gesonderten Gebäude auf Eigengrund nordöstlich angeordnet.</p>
Fahrradabstellplätze:	<p>Es ist ein überdachter Fahrradabstellplatz im Bereich des Hauszuganges vorgesehen.</p>

Fahrrad-u. Kinderwagenabstellräume:	Beim Treppenhauszugang ist linkerhand ein Fahrradabstellraum und rechterhand ein Kinderwagenabstellraum vorgesehen.
PKW-Stellplätze:	Für jede Wohneinheit steht je ein PKW-Stellplatz im Freien zur Verfügung. Weitere Stellplätze können bei Bedarf (solange der Vorrat reicht) angemietet werden.
Kinderspielplatz:	Im nördlichen Bereich der Wohnhausanlage wird ein Kinderspielplatz angeordnet.
Allgemein:	Der Briefkasten ist für jede Wohneinheit neben der Hauseingangstür angeordnet. Die Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Maschengitterzaun eingezäunt. Die Grünflächen werden humusiert und besämt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt für die ganze Wohnhausanlage über örtliches Brunnenwasser.

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.

Sonderwünsche und Übergabe

Sonderwünsche der künftigen MieterInnen sind mit dem Generalunternehmer direkt zu vereinbaren und zu verrechnen. Diese dürfen aber nicht den ordentlichen Gebrauch der Wohnhausanlage und KFZ-Stellplätze behindern. Sie sind weiters der Bauherrschaft und dem Architekten vor Beauftragung zur Kenntnis zu bringen und eine schriftliche Freigabe der Bauherrschaft zu erwirken. Weiters dürfen Sie den Rahmen der Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Niederösterreich sowie die Bauordnung nicht überschreiten. Im Falle des Rücktrittes ist der Urzustand herzustellen. Der Wohnungswerber bzw. die Wohnungswerberin übernimmt eine mängelfreie Wohnung, wobei technische Toleranzen, z.B. Haar-, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Putz- oder Spachtelungsunebenheiten und dgl. nicht als Mängel zu verstehen sind. Weiters ist zu berücksichtigen, dass bei einem Neubau die Baufeuchte durch ca. zwei Jahre anhält, sodass für diesen Zeitraum von Tapezierungen, dicht umschließenden Einbauten etc. abgeraten wird, um eine Schimmelbildung zu vermeiden.