

# daheim sein

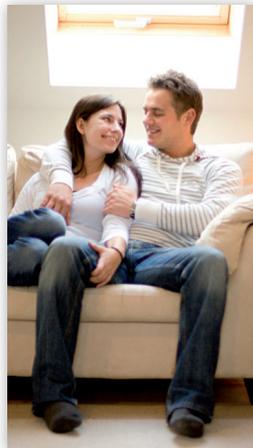


## in Niederösterreich



# Wohnungen

gefördert ■ Niedrigenergie ■ PKW-  
Abstellplatz ■ garant. Kaufmöglichkeit  
eig. Kellerabteil ■ Wohnzuschuss mögl.



# Neunkirchen



Die Niederösterreichische  
Versicherung



Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind - sofern nicht anders angegeben - nach dem Stand der Drucklegung (**März 2010**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.



Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedungs-  
genossenschaft für Arbeiter & Angestellte reg. Gen. m. b. H.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Objekt (Übersicht)</b>	<b>2</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>26</b>
Fertigstellung	2	Finanzierung	26
Finanzierung	2	<b>Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung</b>	<b>26</b>
Bauträger, Bauaufsicht, HV	2	Einkommen	26
Planung	2	Hauptwohnsitz	26
Information	2	<b>Darlehen</b>	<b>26</b>
<b>Gemeindeinformation</b>	<b>2</b>	Förderungsdarlehen	26
Lage und Infrastruktur	2	Hypothekendarlehen	27
<b>Wohnungsinformation</b>	<b>2</b>	Zuschuss gem. NÖ WFG 2005	27
Ansichtsskizze	2	<b>Bemessungsgrundlage</b>	<b>27</b>
Lagepläne	3	Wohnzuschuss	28
Kellerübersicht	4	Monatliches Entgelt	30
<b>Topographie</b>	<b>5</b>	Miete	30
<b>Finanzierungsübersicht</b>	<b>6</b>	<b>Betriebskosten (Akonto)</b>	<b>30</b>
<b>Wohnungspläne</b>	<b>7</b>	<b>Verwaltungskosten</b>	<b>30</b>
<b>Stiege 1</b>	<b>7</b>	<b>Kalkulationsgrundlage</b>	<b>30</b>
Top 1	7	Förderungsdarlehen (MH-NEU-30%)	30
Top 2	8	Darlehen der Immo-Bank	30
Top 2	8	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	
Top 3	9	sowie Betriebs- und Verwaltungskosten	30
Top 4	10	Vergebührungskosten	31
Top 5	11	<b>Genossenschaftsbeitritt</b>	<b>31</b>
Top 6	12	<b>Steuerfreibeträge</b>	<b>31</b>
<b>Stiege 2</b>	<b>13</b>	<b>Eigentumsübertragung</b>	<b>31</b>
Top 1	13	<b>Baubeschreibung</b>	<b>31</b>
Top 2	14	Fundamente	31
Top 3	15	Decken und Wände	31
Top 4	16	Dach, Fenster und Türen, Rollläden	31
Top 5	17	Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin	32
Top 6	18	<b>Ausstattungsbeschreibung</b>	<b>32</b>
Top 7	19	Decken und Wände	32
Top 8	20	Türen, Terrassen und Balkon	32
<b>Stiege 3</b>	<b>21</b>	Sanitäre Einrichtung	32
Top 1	21	Elektroinstallationen	32
Top 2	22	Außenanlagen	33
Top 3	23	Parkplätze	33
Top 4	24	<b>Sonderwünsche und Übergabe</b>	<b>33</b>
Top 5	25		

## Objekt (Übersicht)

In 2620 Neunkirchen, Daneggerstraße wird eine Wohnhausanlage in Niedrigenergiebauweise bestehend aus 19 Wohnungen mit je einem Kellerabteil, einem Einstellplatz sowie einem Müllplatz gebaut (siehe Lageplan). Weiters werden auf der Liegenschaft zwölf Reihenhäuser, mit je zwei PKW-Abstellplätzen und Keller errichtet. Nach insgesamt zehnjähriger Nutzungsdauer ist eine Eigentumsübertragung möglich.

## Fertigstellung

Die Wohnhausanlage wurde Ende 2009 fertiggestellt.

## Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt nach den Bestimmungen des NÖ-Wohnungsförderungsgesetzes – „Förderungsmodell MH-Neu“ mit einem Förderungsdarlehen sowie Basisförderung in Form eines konstanten rückzahlbaren Zuschusses sowie in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses.

## Bauträger, Bauaufsicht und Hausverwaltung

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgen. für Arbeiter und Angestellte reg. Gen. m. b. H.  
2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4  
Tel.: 02236/405-0; Fax: 02236/405-110  
www.gnb-nbg.at, office@gnb-nbg.at

## Planung

Rudischer & Panzenböck  
(gewerbliche) Architekten GmbH  
Wiener Straße 35  
2620 Neunkirchen

## Information

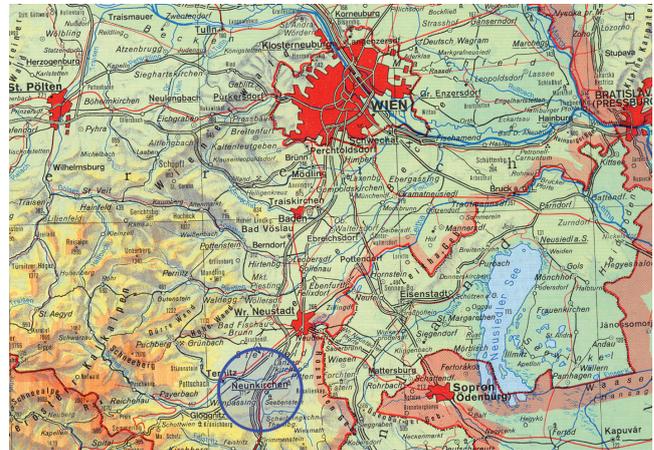
Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte reg. Gen. m. b. H.  
2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4  
Tel: 02236/405-0, Fax: 02236/405-110  
www.gnb-nbg.at, office@gnb-nbg.at

## Gemeindeinformation

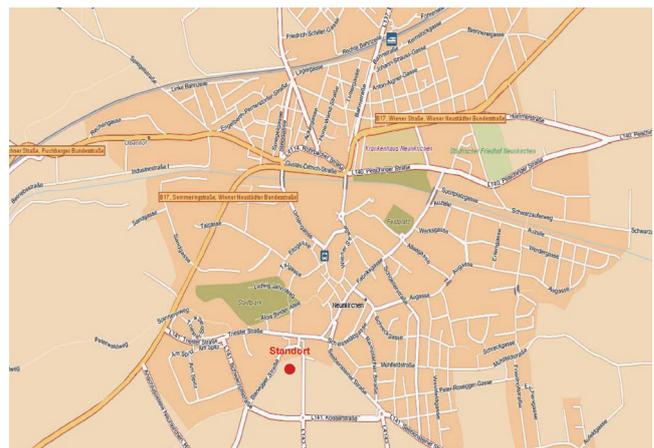
### Lage und Infrastruktur

Die Bezirkshaupt- und Einkaufsstadt Neunkirchen mit rund 12.000 Einwohnern bietet Ihnen ein hervorragendes Angebot an Versorgungs-, Verkehrs-, Freizeit-, Erholungs- und kulturellen Einrichtungen. Der historische Stadtkern lädt mit einer Fußgängerzone, Einkaufspassagen und gepflegten Restaurants, aber auch mit diversen Großmärkten und Warenhäusern und Boutiken zum entspannten Shoppen ein. Kindergärten, Volks- und Hauptschulen, Gymnasien, Handelsschule und eine Handelsakademie sowie eine Berufsschule stehen Ihren Kindern zur Ausbildung zur Verfügung. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet - neben einem Krankenhaus, Bezirkshauptmannschaft, beste Verkehrsverbindungen an Autobahn und Südbahn steht den Bewohnern von Neunkirchen auch ein öffentliches Busnetz zur Verfügung.

Doch auch für abwechslungsreiche Freizeitgestaltungsmöglichkeiten ist gesorgt. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch die beliebten Naherholungsgebiete wie Rax und Schneeberg, Semmering, Hohe Wand etc.



Kartenausschnitt aus Karte Niederösterreich © Freytag-Berndt u. Artaria



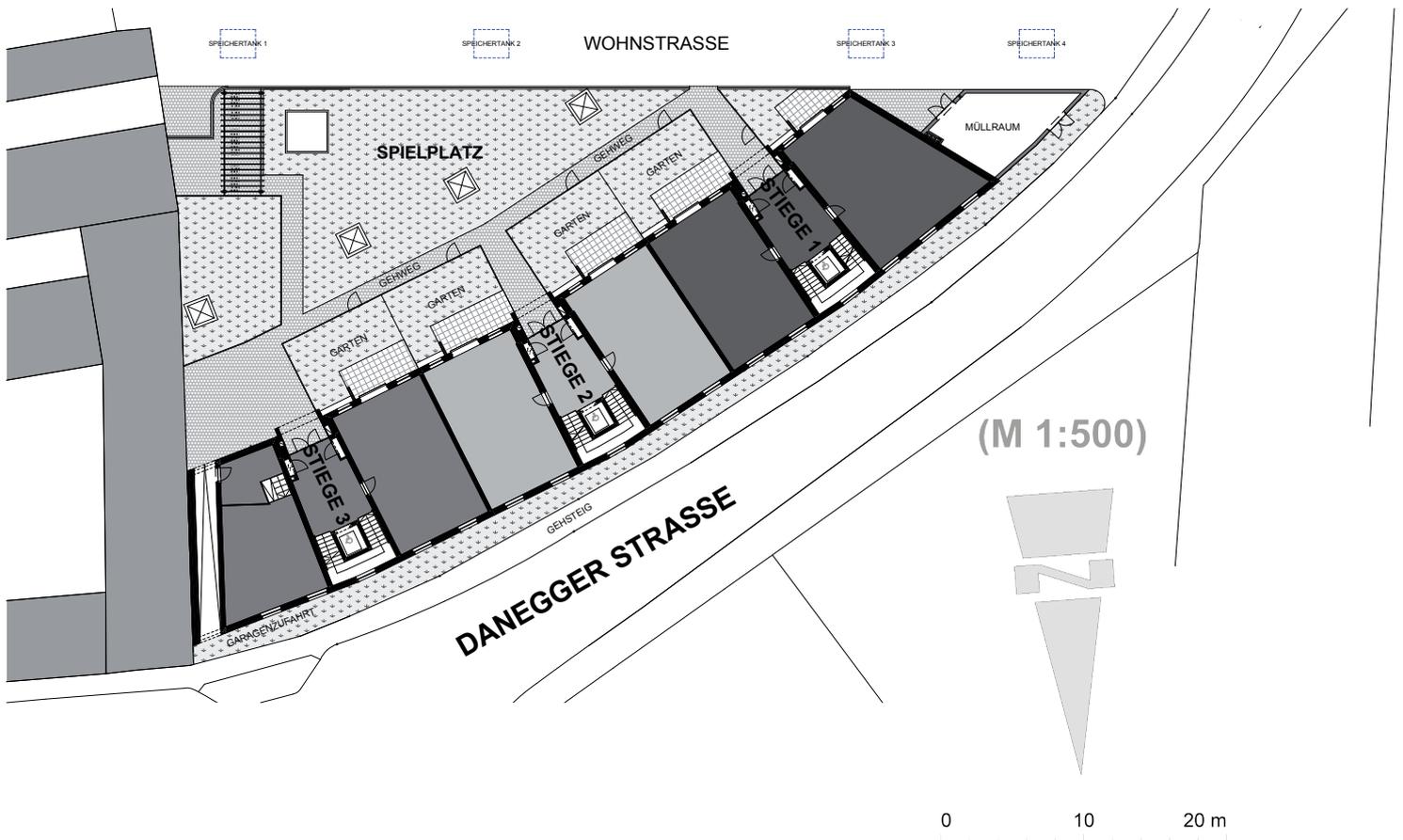
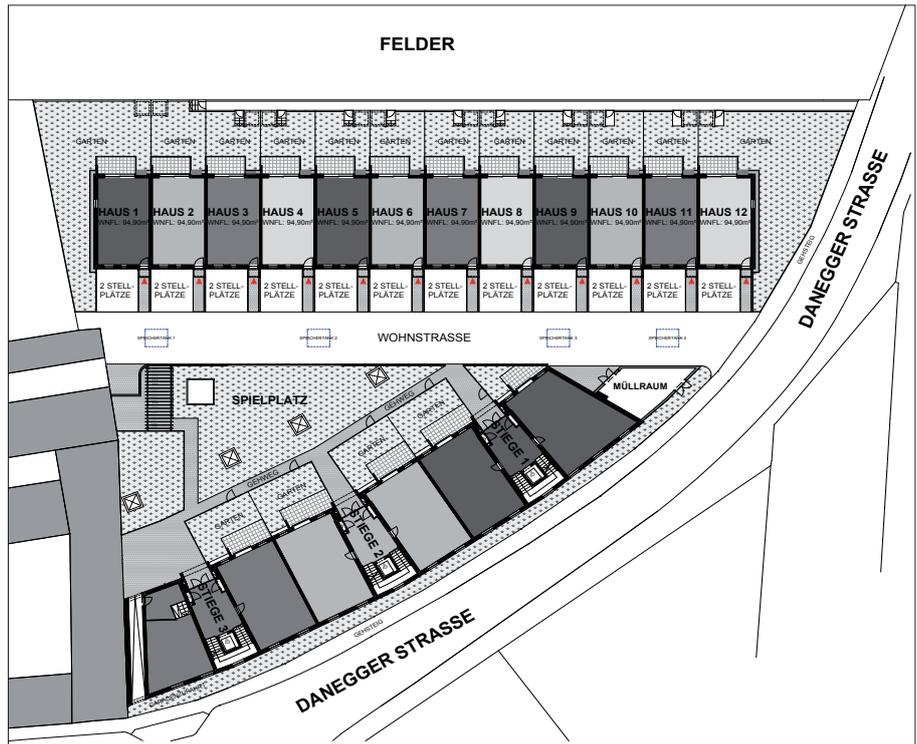
Kartenausschnitt Prospektunterlagen Rudischer & Panzenböck

## Wohnungsinformation

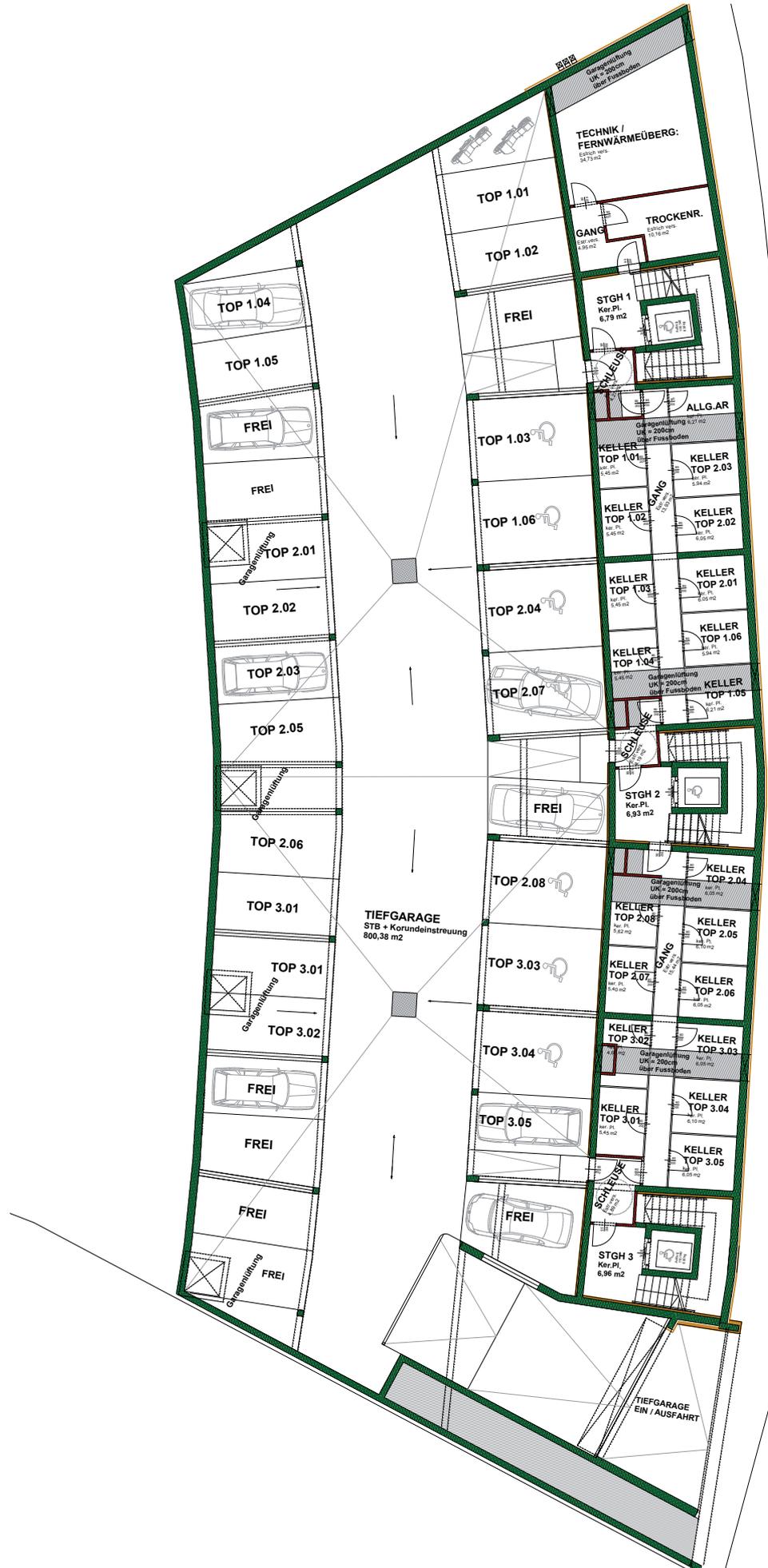
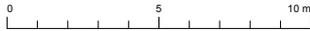
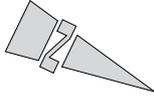
### Ansichtsskizze



Lagepläne



(M 1:200)



## Topographie

WE	Raumprogramm						Wohn nutzfläche	Fläche Keller	Fläche Loggia	Fläche Terrasse	Fläche Balkon	Fläche Garten	Einstell platz*
	Zimmer	Kochnische	Bad	WC	Vorraum/Flur	Abstellraum/ Schrankraum							
1.01	3	1	1	1	1	1	69,60	5,45	0,00	12,81	0,00	32,37	1
1.02	4	1	1	1	1	1	82,33	5,45	0,00	7,89	0,00	12,85	1
1.03	4	1	1	1	1	1	87,36	5,45	0,00	0,00	6,30	0,00	1
1.04	4	1	1	1	1	1	82,07	5,45	0,00	0,00	6,30	0,00	1
1.05	3	1	1	1	1	1	68,64	6,21	0,00	0,00	6,45	0,00	1
1.06	5	1	1	1	1	1	99,85	5,94	0,00	0,00	6,30	0,00	1
2.01	3	1	1	1	1	1	69,08	6,05	0,00	11,52	0,00	33,57	1
2.02	3	1	1	1	1	1	69,59	6,05	0,00	12,81	0,00	32,37	1
2.03	3	1	1	1	1	1	68,86	5,94	0,00	0,00	6,30	0,00	1
2.04	4	1	1	1	1	1	86,78	6,05	0,00	0,00	6,30	0,00	1
2.05	4	1	1	1	1	1	86,20	6,10	0,00	0,00	6,45	0,00	1
2.06	3	1	1	1	1	1	68,64	6,05	0,00	0,00	6,45	0,00	1
2.07	4	1	1	1	1	2	126,68	5,40	0,00	35,14	0,00	0,00	1
2.08	4	1	1	1	1	2	126,51	5,62	0,00	35,06	0,00	0,00	1
3.01	3	1	1	1	1	1	69,08	5,45	0,00	11,52	0,00	33,66	1
3.02	3	1	1	1	1	1	68,86	4,67	0,00	0,00	6,30	0,00	1
3.03	5	1	1	1	1	1	98,32	6,05	0,00	0,00	6,30	0,00	1
3.04	4	1	1	1	1	1	86,91	6,10	0,00	0,00	6,45	0,00	1
3.05	4	1	1	1	1	1	80,36	6,05	0,00	0,00	6,30	0,00	1

\*10 Einstellplätze sind noch frei

Finanzierungsübersicht

Vergabe durch	Top Nr.	Wohnnutzfl. m <sup>2</sup>	Gartenfläche m <sup>2</sup>	Gesamtkosten <sup>1)</sup> inkl. Zubebehör (siehe Topografie)	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen, gefördertes und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	dz. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw.kosten <sup>2)</sup>	Bereits vermietet
 NBG	1/2	82,33	13	€ 174.228,18	€ 32.956,38	€ 141.271,80	€ 608,18	
 NBG	1/3	87,36		€ 184.434,43	€ 40.848,83	€ 143.585,60	€ 621,73	
 NBG	1/4	82,07		€ 173.994,04	€ 32.841,84	€ 141.152,20	€ 596,91	
 Wohnserv.	1/6	99,85		€ 209.084,79	€ 59.753,79	€ 149.331,00	€ 682,43	
 NBG	2/4	86,78		€ 183.289,74	€ 39.970,94	€ 143.318,80	€ 619,97	
 NBG	2/7	126,68		€ 270.058,71	€ 108.385,91	€ 161.672,80	€ 859,21	
 NBG	2/8	126,51		€ 269.699,20	€ 108.104,60	€ 161.594,60	€ 858,68	
 Wohnserv.	3/2	68,86		€ 147.922,68	€ 12.847,08	€ 135.075,60	€ 532,27	
 NBG	3/3	98,32		€ 206.065,17	€ 57.437,97	€ 148.627,20	€ 674,27	
 NBG	3/4	86,91		€ 183.606,31	€ 40.227,71	€ 143.378,60	€ 620,36	
 NBG	3/5	80,36		€ 170.619,17	€ 30.253,57	€ 140.365,60	€ 588,20	

1) Gesamtherstellungskosten (Fixpreis gem. WGG §15a)

2) exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser), inkl. Einstellpl.kosten



**NÖ Wohnservice**  
Tel: 02742/22133  
[www.noe-wohnservice.at](http://www.noe-wohnservice.at)

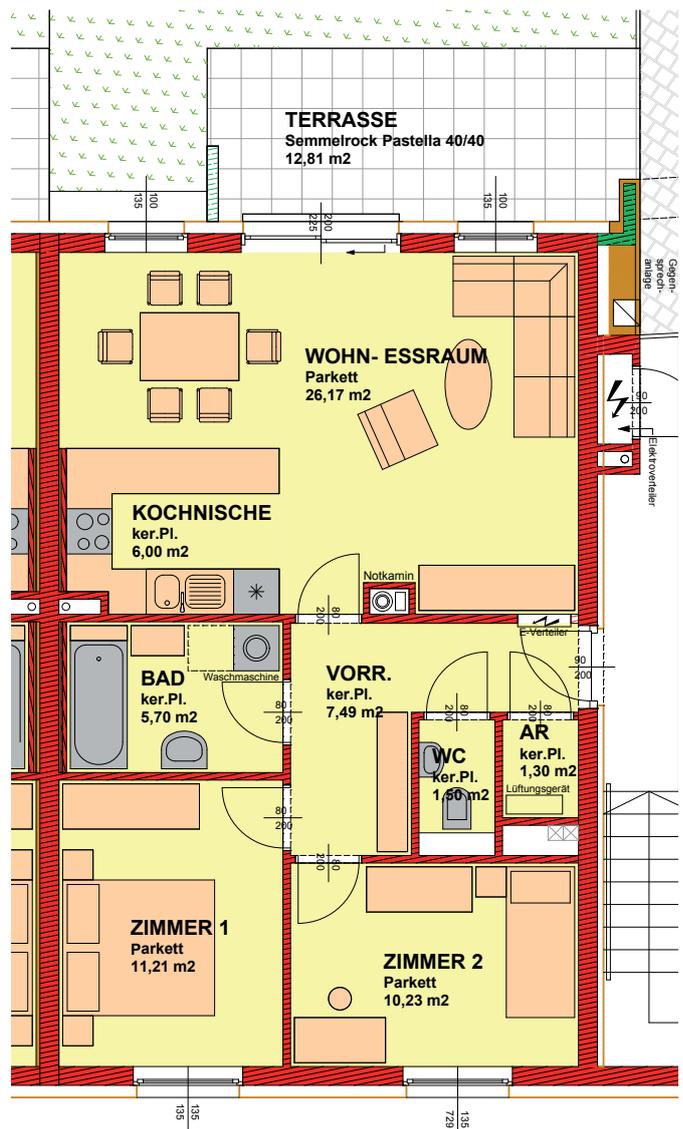
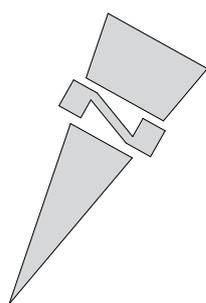
Das Bewerbungsblatt des „NÖ Wohnservice“ können Sie auf [www.gnb-nbg.at](http://www.gnb-nbg.at) kostenlos downloaden!

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 217, Stand: März 2019).

**Wohnungspläne**  
**Stiege 1**  
Top 1

**WOHNHAUS STIEGE 1**  
**ERDGESCHOSS TOP 1.01**  
(M 1:100)

**WOHNNUTZFLÄCHE:** 69,60m<sup>2</sup>  
**KELLERABTEIL:** 5,45m<sup>2</sup>  
**TERRASSE:** 12,81m<sup>2</sup>  
**GARTEN:** 32,37m<sup>2</sup>

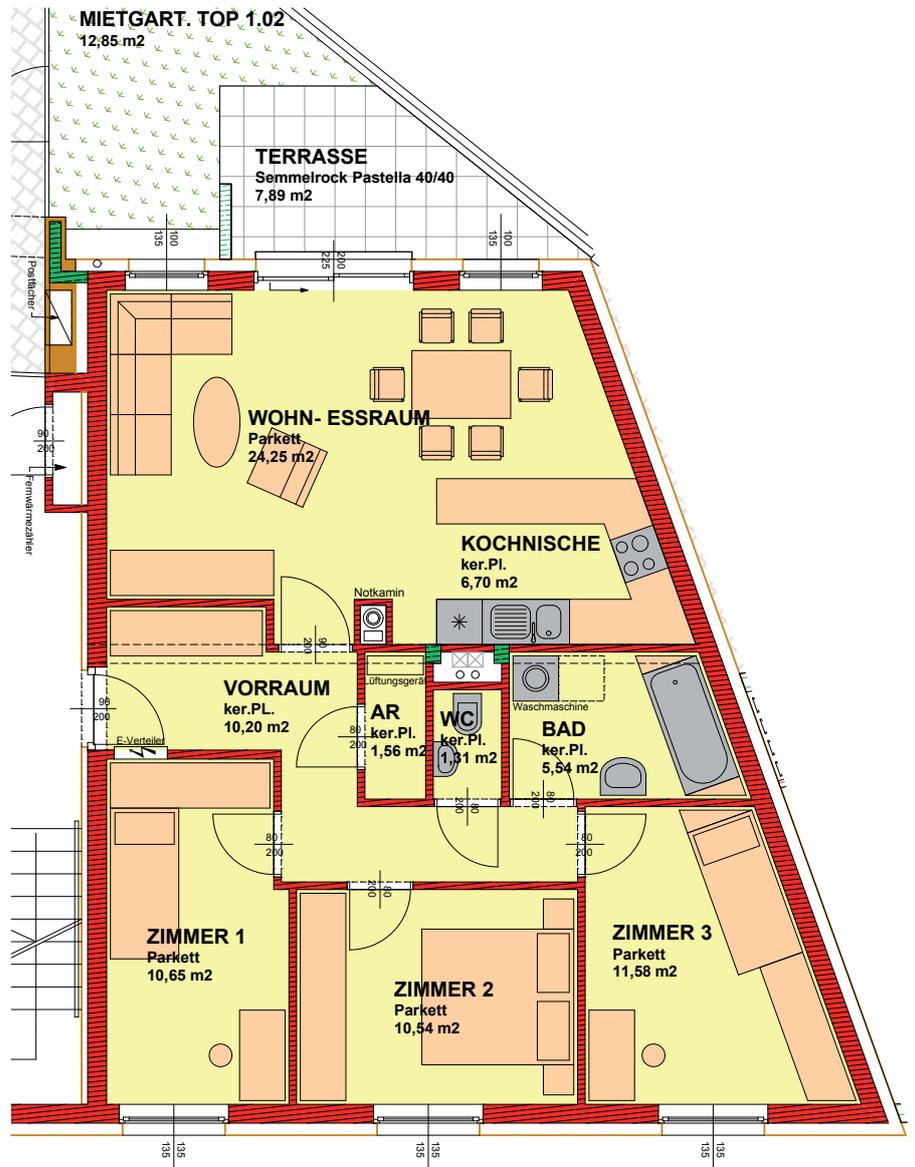
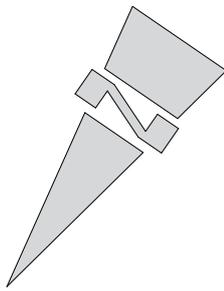


Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 247, Stand: März 2010).

Top 2

**WOHNHAUS STIEGE 1  
ERDGESCHOSS TOP 1.02  
(M 1:100)**

**WOHNNUTZFLÄCHE: 82,33m<sup>2</sup>**  
**KELLERABTEIL: 5,45m<sup>2</sup>**  
**TERRASSE: 7,89m<sup>2</sup>**  
**GARTEN: 12,85m<sup>2</sup>**



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 247, Stand: März 2010).

Top 3



# WOHNHAUS STIEGE 1 1.OBERGESCHOSS TOP 1.03 (M 1:100)

**WOHNNUTZFLÄCHE:** 87,36m<sup>2</sup>  
**KELLERABTEIL:** 5,45m<sup>2</sup>  
**BALKON:** 6,30m<sup>2</sup>

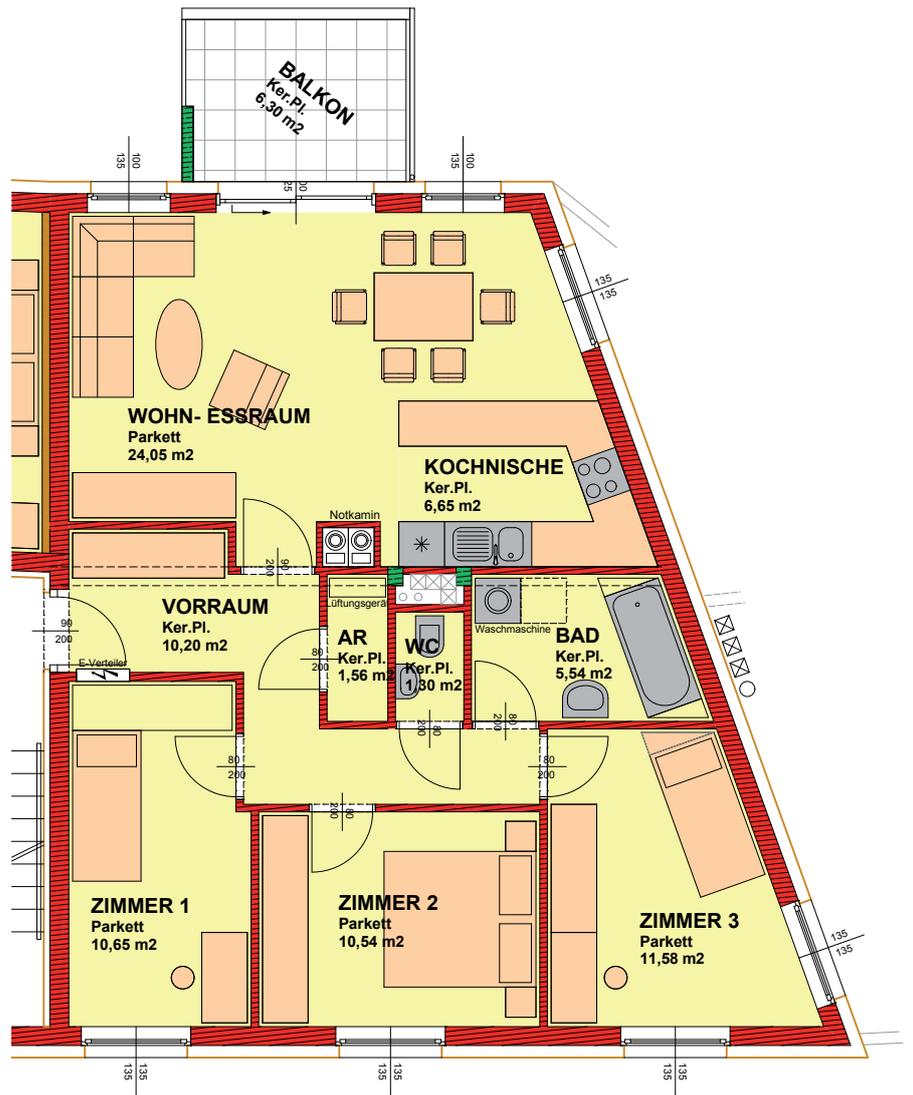
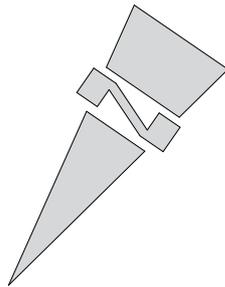
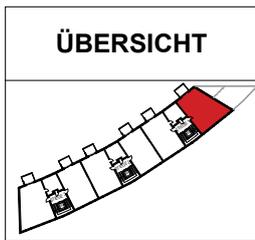


Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 247, Stand: März 2010).

Top 4

**WOHNHAUS STIEGE 1**  
**1.OBERGESCHOSS**  
**TOP 1.04 (M 1:100)**

**WOHNNUTZFLÄCHE:** 82,07m<sup>2</sup>  
**KELLERABTEIL:** 5,45m<sup>2</sup>  
**BALKON:** 6,30m<sup>2</sup>

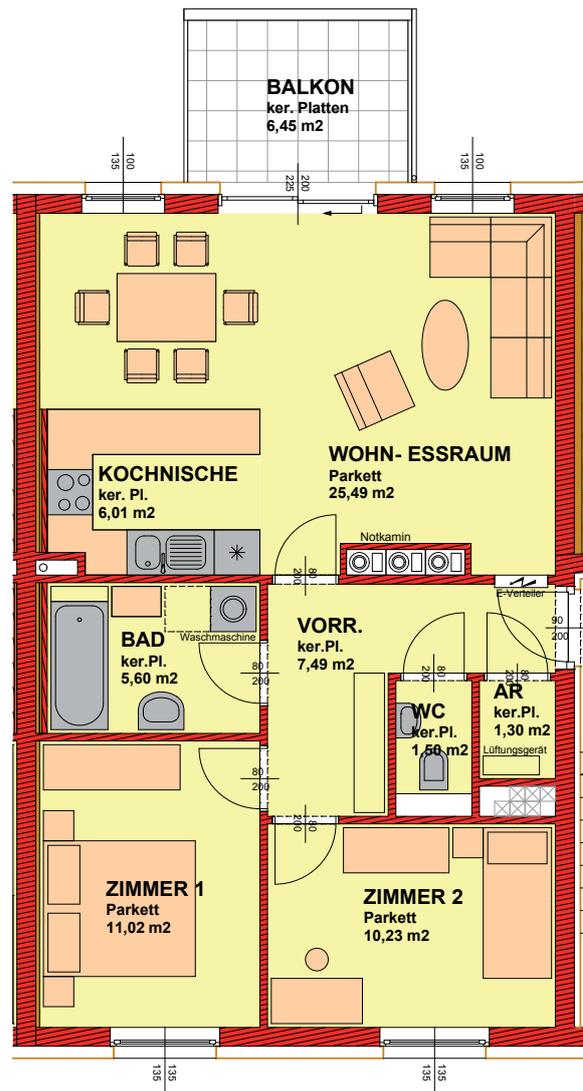
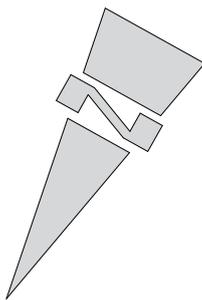
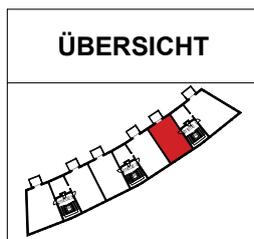


Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 247, Stand: März 2010).

Top 5

WOHNHAUS STIEGE 1  
2.OBERGESCHOSS  
TOP 1.05 (M 1:100)

WOHNNUTZFLÄCHE: 68,64m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL: 6,21m<sup>2</sup>  
BALKON: 6,45m<sup>2</sup>



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 247, Stand: März 2010).

Top 6

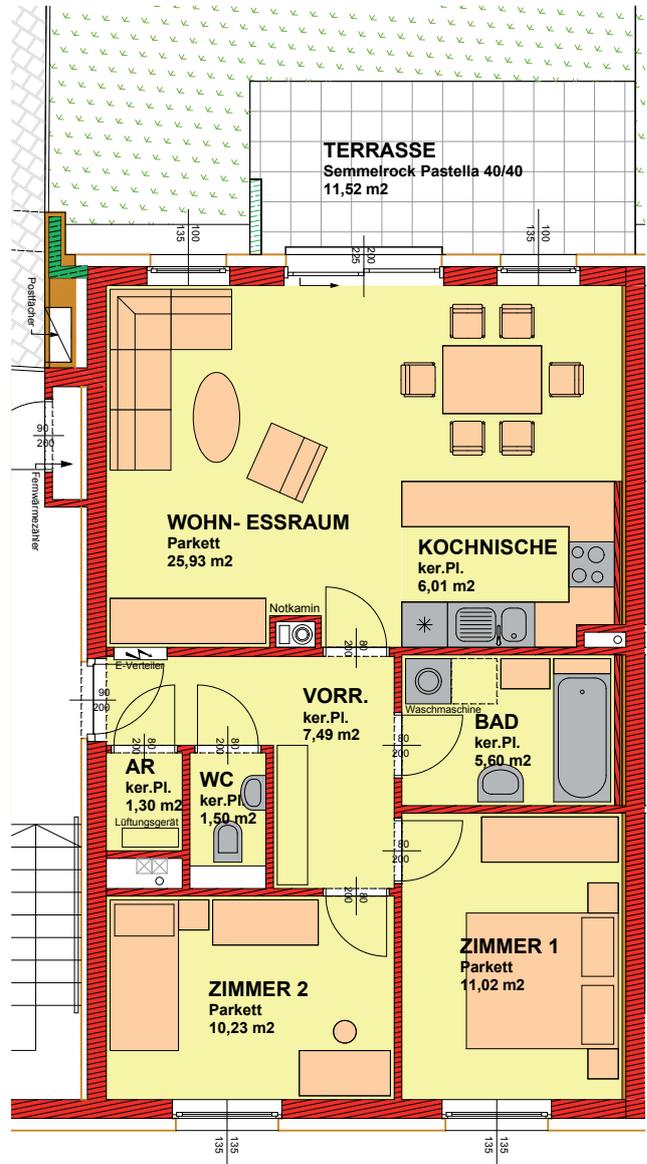
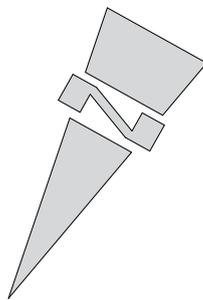


Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 247, Stand: März 2010).

Stiege 2  
Top 1

**WOHNHAUS STIEGE 2  
ERDGESCHOSS TOP 2.01  
(M 1:100)**

**WOHNNUTZFLÄCHE:** 69,08m<sup>2</sup>  
**KELLERABTEIL:** 6,05m<sup>2</sup>  
**TERRASSE:** 11,52m<sup>2</sup>  
**GARTEN:** 33,57m<sup>2</sup>

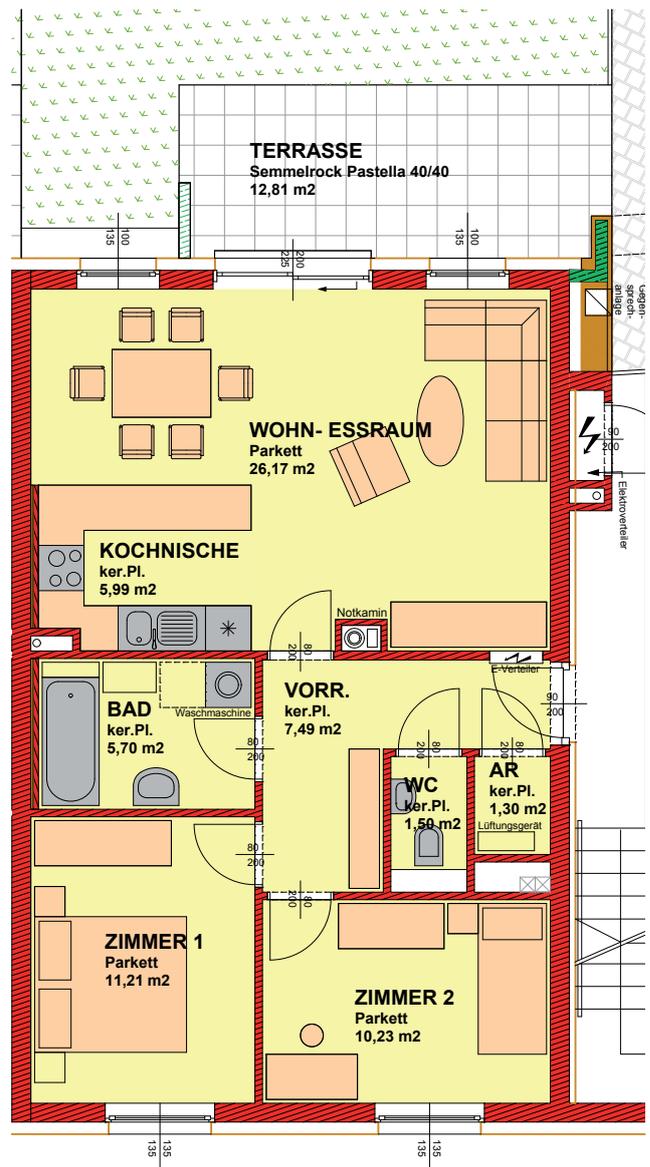
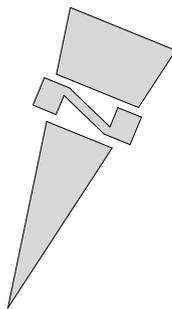
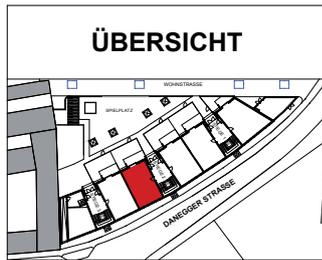


Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 247, Stand: März 2010).

Top 2

**WOHNHAUS STIEGE 2  
ERDGESCHOSS TOP 2.02  
(M 1:100)**

**WOHNNUTZFLÄCHE:** 69,59m<sup>2</sup>  
**KELLERABTEIL:** 6,05m<sup>2</sup>  
**TERRASSE:** 12,81m<sup>2</sup>  
**GARTEN:** 32,37m<sup>2</sup>

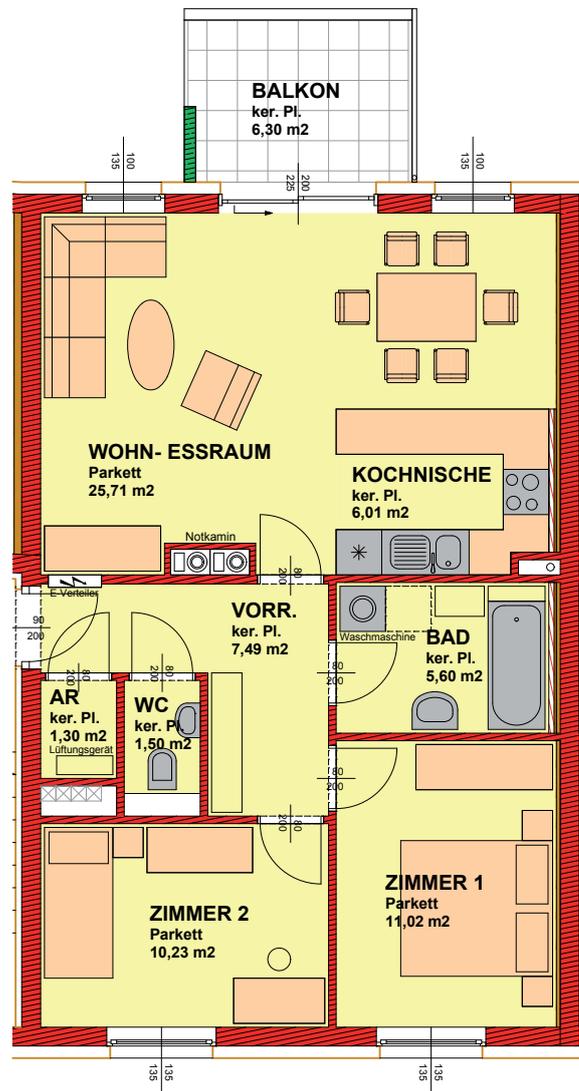
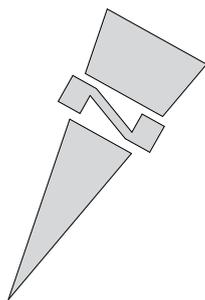
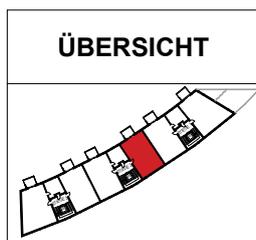


Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 247, Stand: März 2010).

Top 3

WOHNHAUS STIEGE 2  
1.OBERGESCHOSS  
TOP 2.03 (M 1:100)

WOHNNUTZFLÄCHE: 68,86m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL: 5,94m<sup>2</sup>  
BALKON: 6,30m<sup>2</sup>



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 247, Stand: März 2010).

Top 4

**WOHNHAUS STIEGE 2  
1.OBERGESCHOSS  
TOP 2.04 (M 1:100)**

**WOHNNUTZFLÄCHE:** 86,78m<sup>2</sup>  
**KELLERABTEIL:** 6,05m<sup>2</sup>  
**BALKON:** 6,30m<sup>2</sup>



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 247, Stand: März 2010).

Top 5

**WOHNHAUS STIEGE 2  
2.OBERGESCHOSS  
TOP 2.05 (M 1:100)**

**WOHNNUTZFLÄCHE: 86,20m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL: 6,10m<sup>2</sup>  
BALKON: 6,45m<sup>2</sup>**

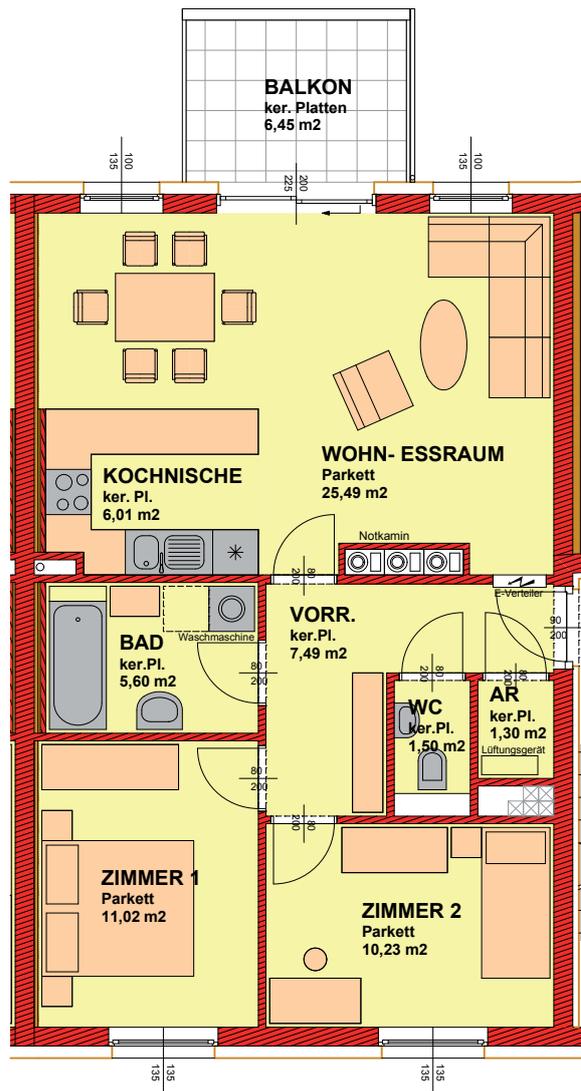
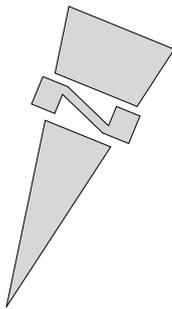
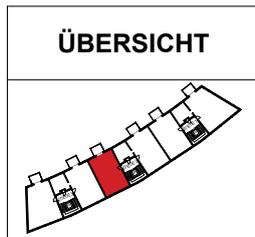


Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 247, Stand: März 2010).

Top 6

# WOHNHAUS STIEGE 2 2.OBERGESCHOSS TOP 2.06 (M 1:100)

**WOHNNUTZFLÄCHE:** 68,64m<sup>2</sup>  
**KELLERABTEIL:** 6,05m<sup>2</sup>  
**BALKON:** 6,45m<sup>2</sup>

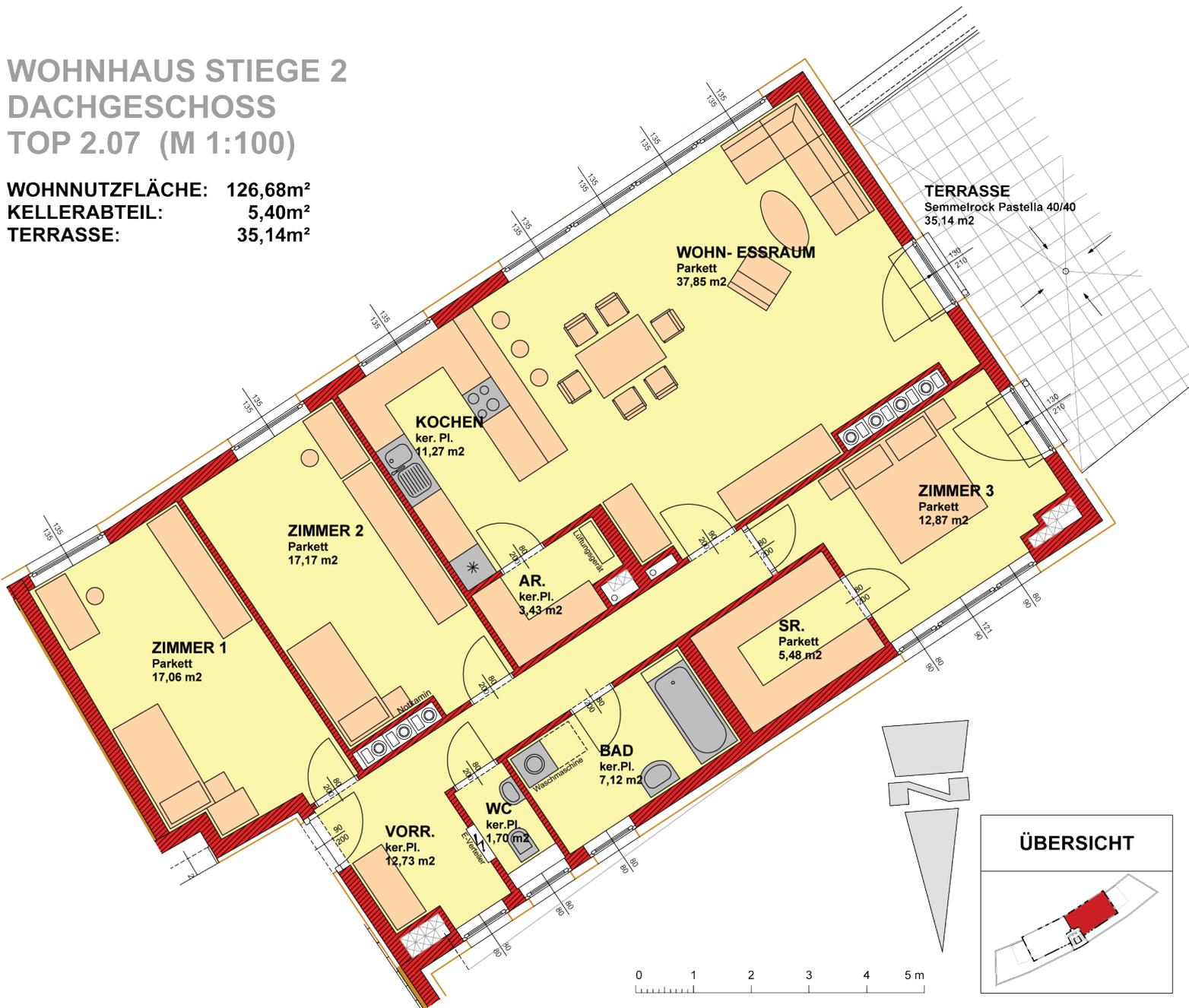


Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 247, Stand: März 2010).

Top 7

WOHNHAUS STIEGE 2  
DACHGESCHOSS  
TOP 2.07 (M 1:100)

WOHNNUTZFLÄCHE: 126,68m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL: 5,40m<sup>2</sup>  
TERRASSE: 35,14m<sup>2</sup>

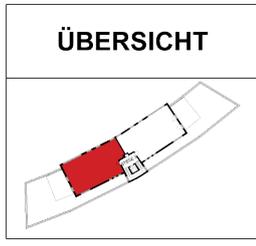
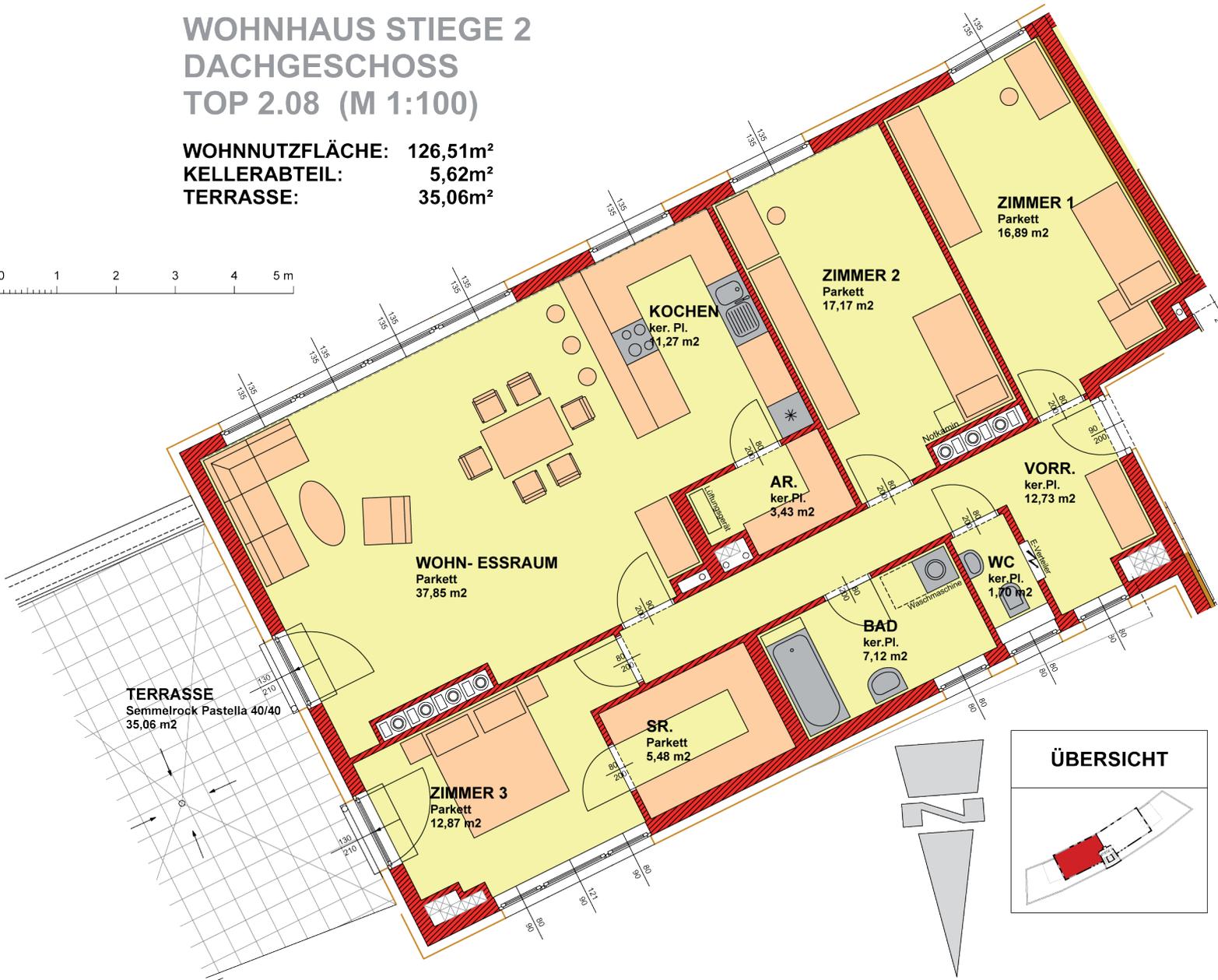


Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 247, Stand: März 2010).

Top 8

# WOHNHAUS STIEGE 2 DACHGESCHOSS TOP 2.08 (M 1:100)

WOHNNUTZFLÄCHE: 126,51m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL: 5,62m<sup>2</sup>  
TERRASSE: 35,06m<sup>2</sup>

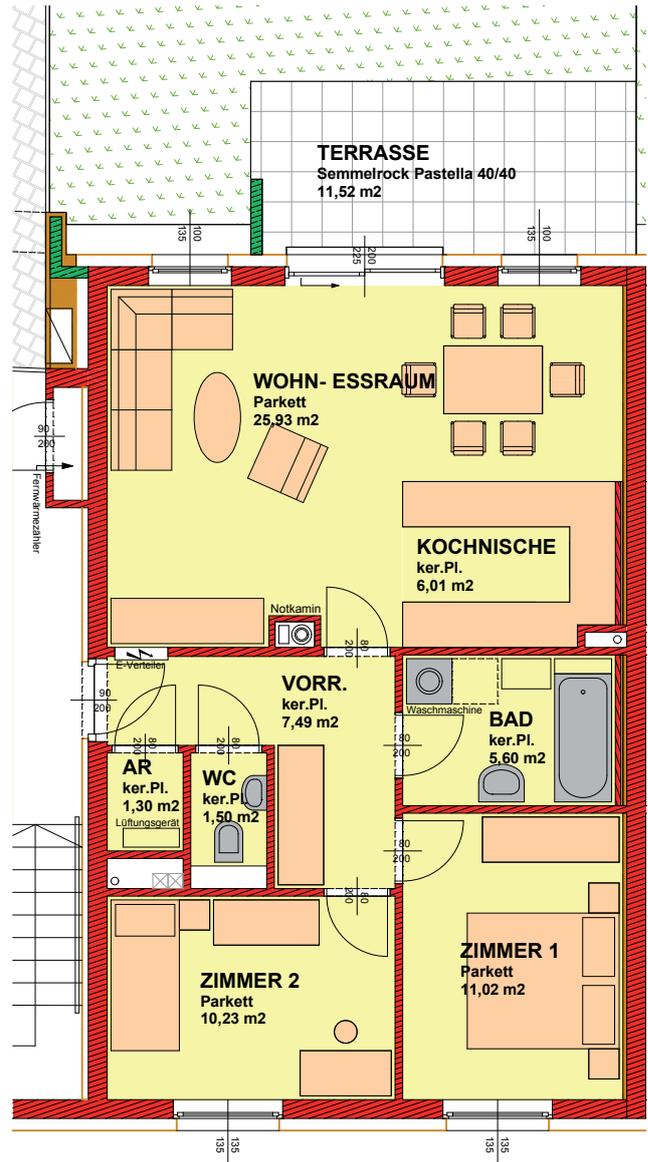
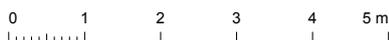
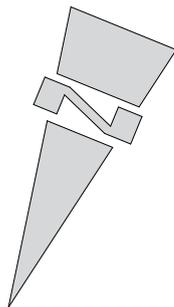
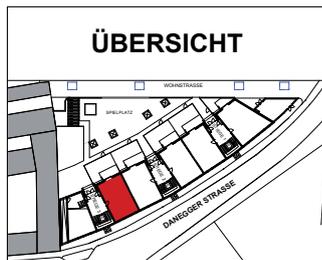


Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 247, Stand: März 2010).

Stiege 3  
Top 1

**WOHNHAUS STIEGE 3  
ERDGESCHOSS TOP 3.01  
(M 1:100)**

**WOHNNUTZFLÄCHE:** 69,08m<sup>2</sup>  
**KELLERABTEIL:** 5,45m<sup>2</sup>  
**TERRASSE:** 11,52m<sup>2</sup>  
**GARTEN:** 33,66m<sup>2</sup>



**monatliches Entgelt (in €)**

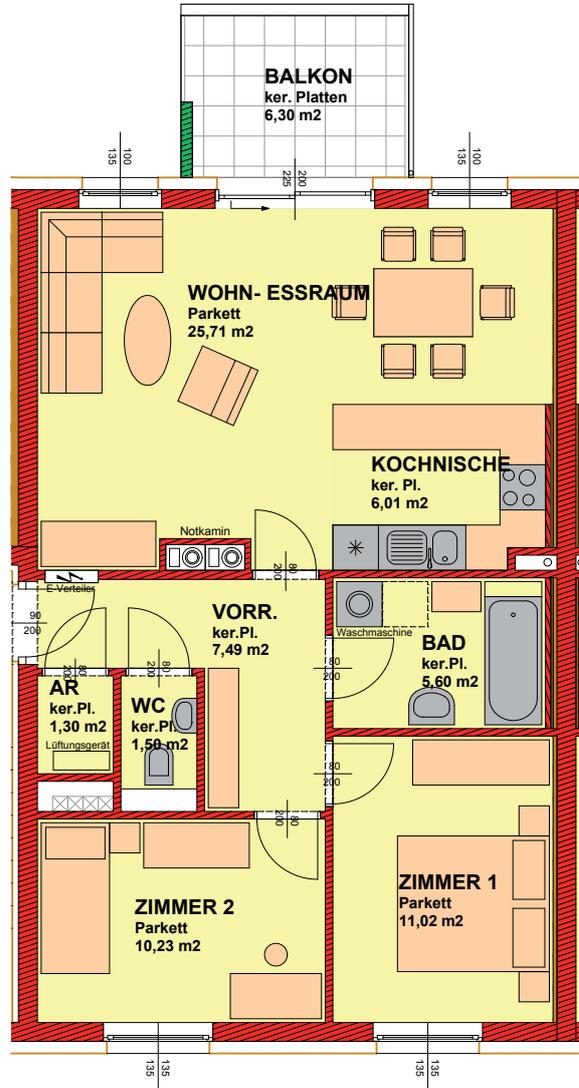
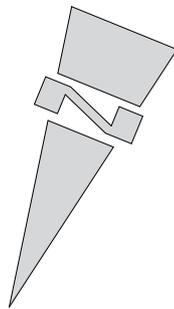
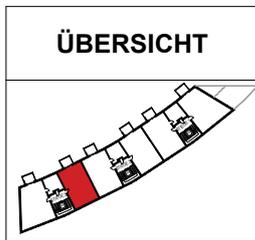
Annuität-AZ	300,90
Grundfinanzierung	0,00
BK, Verw. ect.	227,59
Superförd./WZ	0,00
<b>Entgelt</b>	<b>528,49</b>

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 247, Stand: März 2010).

Top 2

**WOHNHAUS STIEGE 3**  
**1.OBERGESCHOSS**  
**TOP 3.02 (M 1:100)**

**WOHNNUTZFLÄCHE:** 68,86m<sup>2</sup>  
**KELLERABTEIL:** 4,67m<sup>2</sup>  
**BALKON:** 6,30m<sup>2</sup>

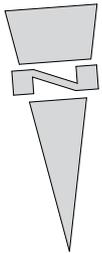
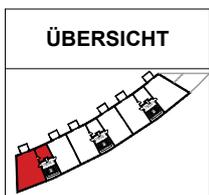


Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 247, Stand: März 2010).

Top 3

WOHNHAUS STIEGE 3  
1.OBERGESCHOSS  
TOP 3.03 (M 1:100)

WOHNNUTZFLÄCHE: 98,32m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL: 6,05m<sup>2</sup>  
BALKON: 6,30m<sup>2</sup>



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 247, Stand: März 2010).

Top 4

### WOHNHAUS STIEGE 3 2.OBERGESCHOSS TOP 3.04 (M 1:100)

WOHNNUTZFLÄCHE: 86,91m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL: 6,10m<sup>2</sup>  
BALKON: 6,45m<sup>2</sup>

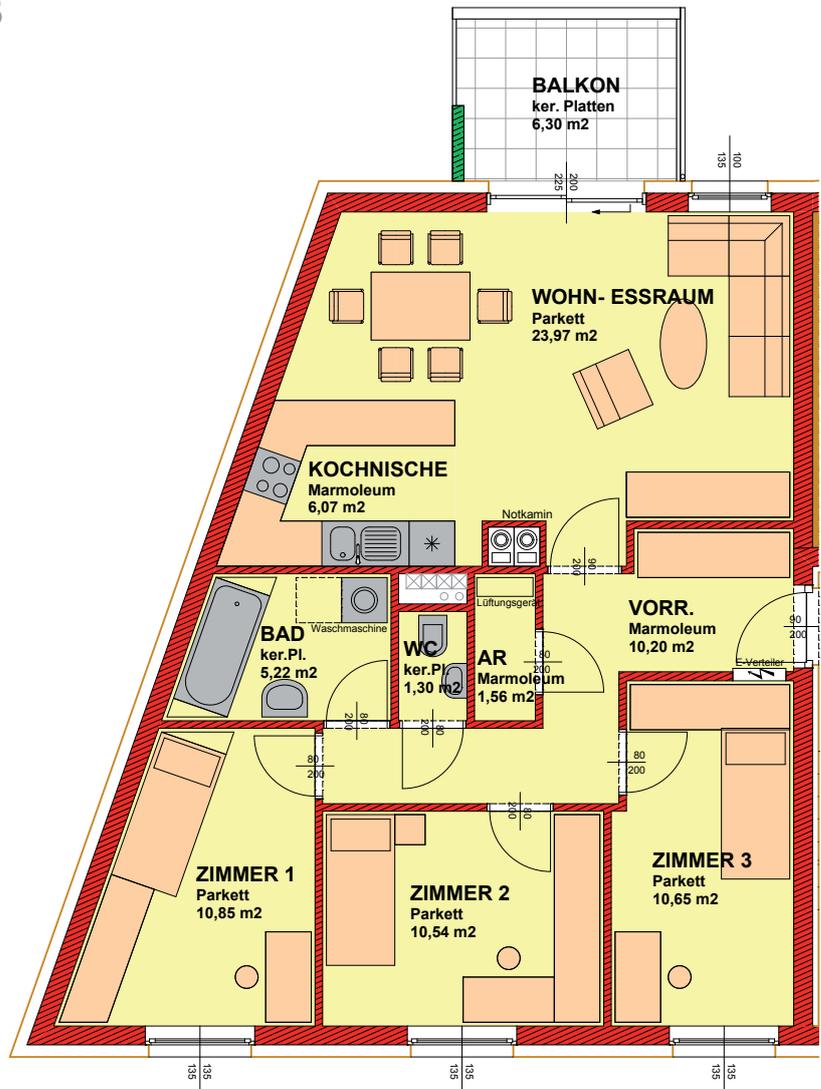
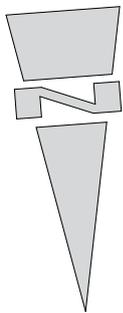
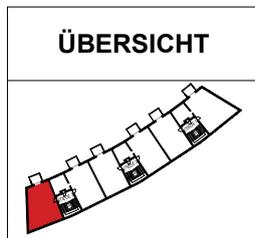


Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 247, Stand: März 2010).

Top 5

### WOHNHAUS STIEGE 3 2.OBERGESCHOSS TOP 3.05 (M 1:100)

WOHNNUTZFLÄCHE: 80,36m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL: 6,05m<sup>2</sup>  
BALKON: 6,30m<sup>2</sup>



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt NBG 247, Stand: März 2010).

## 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.) und sind ein Fixpreis.

## Finanzierung

Die Finanzierung der Wohnungen erfolgt mit einem Förderungsdarlehen, einem Hypothekendarlehen sowie Barmittel (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter.

## Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung\*

Aufgrund des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 dürfen geförderte Wohnungen nur an förderungswürdige Personen vergeben werden. Die einschlägig gesetzlichen Bestimmungen - für deren Einhaltung die Gemeinnützige Bauvereinigung verpflichtet ist, 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 € 28.000,00 netto, von zwei Personen € 48.000,00 netto und für jede zusätzliche Person € 7.000,00 netto nicht übersteigen (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, Wochenlohn, 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.

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.

### 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 2005

Förderbares Nominale

Wohnung	Nutzfläche ■	je Punkt*,**
Kategorie 1	35-49,99 m <sup>2</sup>	460,00
Kategorie 2	50-69,99 m <sup>2</sup>	640,00
Kategorie 3	ab 70 m	940,00

Die Wohnungen wurden mit 110 Punkten berechnet.

Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von bis zu 30% des förderbaren Nominales (Bemessungsgrundlage) bezogen auf die Bewertungszahl (BW) und die Kategorie zuerkannt. (siehe oben). Das Darlehen hat einen Tilgungszeitraum von ca. 34 Jahre und ist mit 1% verzinst. Die Rückzahlung dieses Darlehens erfolgt im Rahmen der monatlichen Zahlung.

\* lt. NÖ WFG 2005; www.noe.gv.at

\*\* in Euro

■ Übergangsregelung

Hypothekendarlehen

Das Darlehen unterliegt, nachdem es sich um ein wohnbaufördertes Objekt handelt, den Bestimmungen des Wohnungsförderungsgesetzes und den Wohnungsförderungsrichtlinien 2005.

Die Rückzahlung dieses Darlehens erfolgt im Rahmen der monatlichen Zahlung, die Laufzeit des Darlehens beträgt mindestens 20 Jahre bei dekursiver Verzinsung.

Zuschuss gem. NÖ WFG 2005

(NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005)

Auf die Rückzahlung des Hypothekendarlehens (Kapitaltilgung + Zinsen = Annuität) ein konstanter Annuitätenzuschuss über die gesamte Darlehenslaufzeit, höchstens jedoch auf 25 Jahre, in der Höhe von 5 % p.a., berechnet von 70 % der für die jeweilige Wohnungsgröße gültigen Bemessungsgrundlage, gewährt. Ein Zuschuss von 50 % der gültigen Bemessungsgrundlage ist rückzahlbar und mit 1 % verzinst. Ein Zuschuss von 20 % ist nicht rückzahlbar.

Bemessungsgrundlage für den Annuitätenzuschuss (bei 100 Punkten)

Wohnung	Nutzfläche $\square$	Bemessungs- grundlage	Zuschuss pro Monat
Kategorie 1	35m <sup>2</sup> -49,99m <sup>2</sup>	32.200,00	134,16
Kategorie 2	50m <sup>2</sup> -69,99m <sup>2</sup>	44.800,00	186,66
Kategorie 3	ab 70m <sup>2</sup>	65.800,00	274,17

Der Zuschuss und das Darlehen ermitteln sich aufgrund der vorangeführten Angaben und der einschlägigen Förderbestimmungen des Landes Niederösterreich. Der Zuschuss ist in dem ausgewiesenen monatlichen Entgeltbestandteil – Miete – bereits berücksichtigt. Falls zur Finanzierung der Herstellungskosten ein über die Bemessungsgrundlage des hinausgehendes Bankdarlehen aufgenommen wurde, gelten hinsichtlich der Verzinsung die für das Bankdarlehen angeführten Konditionen, jedoch wird hierauf kein Annuitätenzuschuss gewährt. Das Darlehen des Landes und der Annuitätenzuschuss haben einen Rückzahlungszeitraum von ca. 34 Jahren und sind mit 1% jährlich dekursiv zu verzinsen. Die Annuitäten dieser beiden Förderungsbeträge (Darlehen Land und rückzahlbarer Zuschuss) betragen: in den ersten vier Jahren 4% des Darlehensbetrages, steigen dann in vier Jahressprüngen um jeweils 1% an, betragen im 21.-24. Jahr 9,5%, werden im 25. Jahr 11% und im 26. Jahr 20% ausmachen. Ab dem 27. Jahr wird dieser rückzuzahlende Betrag jährlich um 1,5% erhöht.

**Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.**

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\* im Detail (Subjektförderung; Modell 2009)

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 zugesichert worden ist

■ 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.

#### Die Höhe des Wohnzuschusses

ergibt sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wohnungsaufwand und einer Betriebskostenpauschale von € 1,00 bezogen auf die förderbare Nutzfläche und dem zumutbaren Wohnungsaufwand

#### Der Wohnungsaufwand

kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche anerkannt werden. 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 %.

#### Die förderbare Nutzfläche

beträgt höchstens: für eine Person 50 m<sup>2</sup>, für 2 Personen 70 m<sup>2</sup> und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um 10 m<sup>2</sup>, ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um jeweils 15 m<sup>2</sup>. Der zumutbare Wohnungsaufwand beträgt: für 1 Person bei einem Jahreseinkommen

- bis € 10.800,00 ... 0 %
- bis € 11.760,00 ... 5 %
- bis € 12.720,00 ... 10 %
- bis € 13.680,00 ... 15 %
- bis € 14.640,00 ... 20 %
- ab € 14.640,01 ... 25 %

Das Jahreseinkommen erhöht sich für

- den (Ehe)Partner um 50 %
- im Haushalt lebende versorgungsberechtigte Kinder (auf Dauer des Bezuges der Familienbeihilfe) um 20 % für das erste Kind, um 25 % für das zweite Kind und um jeweils 30 % 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 %.

**Wohnzuschuss im Überblick (Subjektförderung; Modell 2009)**

Förderbarer Wohnungsaufwand = Aufwand pro m<sup>2</sup> und Monat förderbare Nutzfläche

**Aufwand pro m<sup>2</sup> und Monat**

Rückzahlungsleistung aus Baukostenfinanzierung (max. € 4,00 bzw. € 4,50)

zuzüglich Betriebskostenpauschale (€ 1,00)

→ ergibt ein Gesamtmaximum je förderbarer Nutzfläche von € 5,50

**Maximal förderbare Nutzfläche**

1 Person	höchstens 50 m <sup>2</sup>
2 Personen	höchstens 70 m <sup>2</sup>
3 Personen	höchstens 80 m <sup>2</sup>
4 Personen	höchstens 90 m <sup>2</sup>
5 Personen	höchstens 105 m <sup>2</sup>

Zumutbarer Wohnungsaufwand = %-Anteil des Familieneinkommens = Selbstbehalt

**Zumutbarer Wohnungsaufwand**

zumutbar	monatl. gewichtetes Einkommen = pro-Kopf-Einkommen
0%	bis zu € 900,00
5%	bis zu € 980,00
10%	bis zu € 1.060,00
15%	bis zu € 1.140,00
20%	bis zu € 1.220,00
25%	ab € 1.220,01

**Gewichtungsfaktor**

(Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)

erster Erwachsener	100%
(Ehe) Partner	50%
1. Kind	20%
2. Kind	25%
3. Kind + jedes weitere	30%
Alleinerzieher	10%
nahe stehende Person	10%
erhöhte Familienbeihilfe, Minderung der Erwerbsfähigkeit	10%

Wohnzuschuss = förderbarer Wohnaufwand – zumutbarer Wohnungsaufwand

## Monatliches Entgelt

### Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- Annuität – Förderungsdarlehen
- Annuität (Kapitaltilgung+Zinsen) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Hypothekendarlehens
- abzüglich Annuitätenzuschuss aus Basisförderung
- 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)

### 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- und Sturmschadenversicherung jeweils zum Neuwert) allgemeine Stromkosten (Stiegenhaus, Keller, Außenbeleuchtung)
- Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Außenanlagen (z. B. Kinderspielplätze, Grünflächen, Müllplätze und 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 (Kapitaltilgung + Zinsen) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Darlehens. Die Finanzierung der Wohnung wird wie folgt vorgenommen:

#### Förderungsdarlehen (MH-NEU-30%)

Das Darlehen hat einen Tilgungszeitraum von ca. 34 Jahren und ist mit 1% verzinst. Die Annuität für das Förderungsdarlehen und den rückzahlbaren Teil des auch mit 1% verzinsten Annuitätenzuschusses zum Bankdarlehen beträgt in den ersten vier Jahren 4% des Förderungsdarlehens und steigt dann in Vierjahressprüngen um jeweils 1,0% an und werden im 21.-24. Jahr 9,5% im 25. Jahr 11% und im 26. Jahr 20% ausmachen. Ab dem 27. Jahr wird dieser zurückzuzahlende Betrag um 1,5% erhöht.

#### Darlehen der Immo-Bank

Die Laufzeit der Darlehen beträgt 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): Der Berechnung des monatlichen Entgelts wurde der Zinssatz von 4,5% zugrunde gelegt. (1.-3. Tilgungsjahr 4,5% fix, 4.-10. Tilgungsjahr SMR-Ermittelten ges. + 0,375% Aufschlag, ab dem 10. Tilgungsjahr Neuverhandlung der Konditionen)

#### Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,36 pro m<sup>2</sup>/netto Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei 1,90/pro m<sup>2</sup>/netto Nutzfläche und Monat und werden laut vom Bauträger einzuholenden Nutzwertgutachten verrechnet bzw. aufgeteilt. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 15,80 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen. Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten kommen noch ca. € 23,00 für den Einstellplatz hinzu

### Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)

Der Mietvertrag ist gemäß Gebührengesetz in der geltenden Fassung (§ 33TP 5 sowie §6 Abs. 2) zu vergebühren. Diese Kosten sind der Gemeinnützigen Bauvereinigung betragsmäßig zu ersetzen, die diese Gebühr an das Finanzamt abzuführen hat. Die Gebühr beträgt 1% der Bemessungsgundlage. Als Richtwert für die Bemessungsgrundlage ist anzunehmen: dreifacher Jahresmietwert (inkl. BK) zuzüglich 3% der Barmittel.

### **Genossenschaftsbeitritt**

Voraussetzung für die Anmietung einer Wohnung ist der Beitritt zur Genossenschaft.

### **Steuerfreibeträge**

Die bei dem Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen einbezahlten Beträge können – bis zu den jeweils gültigen Höchstsätzen – vom Einkommen steuerlich abgesetzt werden. Dies gilt späterhin auch hinsichtlich der im monatlichen Entgelt enthaltenen Darlehensrückzahlungen. Voraussetzung für die Absetzbarkeit der Barmittel (Finanzierungsbeitrag) ist, dass diese Beträge acht Jahre gebunden sind. Im Falle einer Vertragsauflösung innerhalb dieser Frist sind die Absetzbeträge rückzuerstatten. Die Bestätigung für das Finanzamt über die einbezahlten Barmittel (Finanzierungsbeitrag) senden wir Ihnen gerne auf Wunsch zu.

### **Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit**

Gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitshgesetz (WGG), hat der Mieter die Möglichkeit nach insgesamt zehnjähriger Mietdauer, einen Antrag auf Übertragung in das Wohnungseigentum zu stellen.

### **Baubeschreibung**

#### Konstruktion:

Die Keller werden in Massivbau aus Stahlbeton hergestellt. Die oberirdischen Bauteile werden ebenfalls als Massivbau in Ziegel mit einer Vollwärmeschutzfassade außen hergestellt.

#### Baumeister Rohbau:

Allgemein: Alle Konstruktionen werden nach den neuesten Stand der Technik durchgeführt und entsprechend den Auflagen der NÖ. Technikverordnung sowie der NÖ. Wohnbauförderung. Der Bauherr behält sich das Recht vor, aufgrund von technischen bzw. baupolizeilicher Vorschriften oder statischen Gründen, Änderungen von Arbeiten vorzunehmen.

### Fundamente

Stahlbetonplatte Dichtbeton lt. statischem Erfordernis

### Decken und Wände

Kellerwände:	Stahlbeton (nicht tragende Innenwände: 10 cm Zwischenwandsteine)
Kellerabteiwände:	Stahlständerkonstruktion
Außenwände:	Keramischer Hohlziegel 25 cm oder Stahlbeton mit Vollwärmeschutz 16 cm bzw. nach Energieausweis
Zwischenwände:	Tragende Wände: 25 cm keramischer Hohlziegel,
Nichttragende Wände:	10 cm DÜWA beidseitig verputzt
Wohnungstrennwände und Stiegenhauswände:	Schallschutzwand 25 cm mit Vorsatzschale 5 cm (nach Erfordernis)
Geschossdecken:	Elementdecken lt. statischem Erfordernis

Stiegen: Stahlbetonlauftreppen, die Stufenkerne mit Fliesen belegt.

### Dach, Fenster und Türen, Rollläden

Dacheindeckung:	Flachdach mit Bekiesung
Fenster:	in- bzw. mehrflügelig in Kunststoff, mit weißer Oberfläche und Isolierglas (innen) außen lt. Farbkonzept
Fensterbänke außen:	Aluminium Sohlbänke
Fensterbänke innen:	Max- postforming oder Werzalith- weiß
Hauseingangstüre:	in Aluminium
Rollläden:	Fenster + Balkontüren enthalten im Wohnungsverband Vorsatzrollläden mit Gurtbetätigung

## Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

Lüftung:	Bad und WC Entlüftung über kontrollierte Wohnraumentlüftung
Kamin:	Durchmesser 16 cm ohne Kaminanschluss

Die Wohnung ist mit einer kontrollierten Wohnraumentlüftung konzipiert. Die Luftverteilung erfolgt über Blechkanäle und wird in den Wohnräumen eingebracht. Die Abluft erfolgt im Bad, WC und Küche, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Fernwärmeversorgung (biogen) der EVN. Die Anzahl der in der Wohnung befindlichen Heizkörper wird nach der Haustechnikplanung ausgelegt und ist im Prospekt nur schematisch dargestellt. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls zentral über die Fernwärmeversorgung der EVN. Jede Wohneinheit hat einen eigenen Warmwasser – bzw. Wärmemengenzähler.

## **Ausstattungsbeschreibung**

### Decken und Wände

Fußbodenbeläge:	AR, Vorraum, Küche –Marmoleum Wohnräume, Schlafräume Fertigparkett Bad, WC - Fliesen
Verfliesung Wände:	Bad - Türstockhöhe; WC- bis ca. 1,50m Höhe
Malerei:	Decken und Wände mit Innendispersion gemalt (Farbton gebrochen weiß)
Anstrich: Außenbe-	alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer werden lackiert (für Innenbereich), im reich werden die Stahlteile verzinkt bzw. Niro.

### Türen, Terrassen und Balkon

Wohnungseingangstüren:	Türblätter glatt, Oberfläche Buche natur, einbruchhemmender Wechselbeschlag mit Langschildern mit Einstemmschloss für Einbauzylinder
Innentüren:	Türblätter glatt, Oberfläche Buche natur, Drückerpaar mit Langschilder und für Bundbartschlüssel
Einstemmschloss	Keramischer Belag
Balkon:	Betonsplittplatten 40/40
Terrasse (EG+DG):	

### Sanitäre Einrichtung

WC:	Schale, Spülkasten Unterputz, 2 Mengenspültechnik Wandhängend
Bad:	Waschtisch weiß, Einhebel -WT- Batterie, Waschmaschinenanschluss, Badewanne Stahlblech, mit Wannenfüll- und Brausegarnitur
Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie für Geschirrspüler.

### Elektroinstallationen (Beispiel einer Standardwohnung)

WC:	ein Lichtauslass mit Ausschalter
Bad:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein Wandauslass mit Ausschalter, eine Schukosteckdose, ein Waschmaschinenauslass, eine Badewannenerdung
Küche:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein Wandauslass, vier Schukosteckdosen ein E-Herd – Anschluss Geschirrspülersteckdose, eine Kühlschranksteckdose
Wohnzimmer:	ein Ausschalter für die Außenleuchte, ein Deckenauslass mit Wechselschalter, ein Deckenauslass mit Ausschalter, Leerrohr für Internet, drei Schukosteckdosen, ein TV-Anschluss, Raumthermostat für Lüftung und 2 Doppelsteckdosen.
Zimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein TV Anschluss, vier Steckdosen
Gang:	eine Schukosteckdose, ein Deckenauslass mit Wechselschalter
Vorraum:	Gegensprechanlagen, ein Telefonleerauslass, ein Kleinverteiler ,ein Deckenauslass mit Wechselschalter
Abstellraum:	ein Lichtauslass mit Ausschalter, eine Steckdose, Anschluss Wohnraumentlüftung
Balkon / Terrasse:	ein Wandauslass, eine Steckdose
Antennenanlage:	Für das Bauvorhaben ist eine Digital-SAT-Anlage vorgesehen.

Telefon- und Leerverrohrung:	Für das Telefon wird ein Leerrohrsystem mit Vorspanndraht, ausgehend vom Steigschacht EG zum montierenden Verzweigergehäuse der Post, installiert.
Beleuchtung im Allgemeinbereich:	Ein Leerrohr mit Verspanndraht wird zu jeder Wohnung verlegt. Die Beleuchtung umfasst: die Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, Allgemeinräume im Kellergeschoss, Tiefgarage und die Außenbeleuchtung. Das Licht im Stiegenhaus wird über einen Treppenhausautomaten geschaltet.
Kellerabteil:	Allgemeinbeleuchtung am Gang. Im zur Wohnung zugeordneten Kellerabteil ist ein Stromanschluss für Steckdose und Beleuchtung mit Schalter auf dem jeweiligen Wohnungszähler vorhanden..

### Außenanlagen

Müllplatz: Allgemein:	Straßenseitig angeordnet Zu jeder Wohnung gehört ein zugeordnetes Kellerabteil. Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) sowie Anschlagbrett sind im Stiegenhaus angeordnet. Die Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Maschengitterzaun samt einer Gehtüre eingezäunt.
--------------------------	--

### Parkplätze

Für jede Wohnung ist ein Parkplatz in der Tiefgarage vorgesehen und zugeordnet

### Spielplatz

Situation im Lageplan ersichtlich.

### **Sonderwünsche und Übergabe**

Sonderwünsche der künftigen Mieter sind mit dem Generalunternehmer direkt zu vereinbaren und zu verrechnen. Diese dürfen aber nicht den ordentlichen Gebrauch der Wohnungen und KFZ –Abstellplätze behindern. Sie sind weiters der Bauherrschaft und dem Architekten vor Beauftragung schriftlich 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 oder ein Wohnungswerber beizubringen, der die Veränderung mit übernimmt.

Der Wohnungswerber übernimmt eine mängelfreie Wohnung, ist sich jedoch bewusst zwecks Kostenersparnis in Kauf genommene technische Toleranzen, z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Putz – oder Spachtelungsunebenheiten und dgl. nicht als Mängel zu verstehen. 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.