

Puchberg

Schöne Aussicht inklusive.

- geförderte Wohnungen
- geförderte Reihenhäuser
- Miete mit Kaufrecht
- Balkon bzw. Terrasse
- teilweise mit Eigengarten
- PKW-Abstellplätze im Freien
- bezugsfertig
- Niedrigenergiebauweise

**Weitere Infos
erhalten Sie:**

**T 02236/405-215
Hr. Abraham**



A: Rudischer & Panzenböck

Symbolbild: Burggasse 4

verkauf@nwbg.at | www.nwbg.at
NBG

Wir bauen. Sie wohnen.

NÖ Wohnbaugruppe.



Unsere Partner.



Die Niederösterreichische
Versicherung



PUCHBERG - LEOBERSDORF - PERNITZ
02636 / 2362 - 0, Fax DW 9
office-puchberg@jaegersberger.com



**Raiffeisen
Wohn
Bausparen**



RUDISCHER & PANZENBÖCK
GEWERBLICHE ARCHITEKTEN GMBH

WWW.RUNDP.AT

Unser Prospekt.

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**Juni 2014**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich. © NÖ Wohnbaugruppe.

Unser Unternehmen.

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte reg. Gen. m. b. H. Südstadtzentrum 4 | 2344 Maria Enzersdorf | T +43 (2236) 405 | F +43 (2236) 405 - 110 | office@nwbg.at | Firmenbuchnummer: FN 95128w - LG Wiener Neustadt | UID ATU55636609 | DVR: 0090051

Inhaltsverzeichnis

2	Objektübersicht	41	Hypothekendarlehen
2	Fertigstellung	41	Zuschuss gem. NÖ WFG 2005
2	Finanzierung	41	Barmittel (Finanzierungsbeitrag)
2	Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung	42	Wohnzuschuss im Detail
2	Planung	42	Die Höhe des Wohnzuschusses
2	Generalunternehmer	42	Der Wohnungsaufwand
2	Information und Beratung	42	Die förderbare Nutzfläche
2	Gemeindeinformation	43	Wohnzuschuss im Überblick
2	Lage der Gemeinde	44	Monatliches Entgelt
2	Objektstandort	44	Miete
2	geplante Objektansicht	44	Betriebskosten (Akonto)
3	Wohnungsinformation	44	Verwaltungskosten
		44	Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt
3	Topographie	44	Förderungsdarlehen
		44	Darlehen der Raiffeisenbank Neunkirchen-Schwarzatal-Mitte
4	Finanzierungsübersicht	45	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten
5	Übersichtspläne	45	Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)
5	Lageplan gesamte Anlage	45	Steuerfreibeträge
6	Lageplan Reihenhäuser	45	Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit
7	Lageplan Wohnungen		
8	Übersichtsplan Wohnungen, Kellergeschoß	45	Baubeschreibung Wohnungen
9	Grundrisse Wohnungen	45	Konstruktion
9	Top 1/1	45	Baumeister Rohbau
10	Top 1/2	46	Fundamente
11	Top 1/3	46	Decken und Wände
12	Top 1/4	46	Dach, Fenster und Türen, Rollläden
13	Top 1/5	46	Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin
14	Top 1/6		
15	Top 2/1	46	Ausstattungsbeschreibung Wohnungen
16	Top 2/2	46	Decken und Wände
17	Top 2/3	46	Türen, Terrassen und Balkon
18	Top 2/4	46	Sanitäre Einrichtung
19	Top 2/5	47	Elektroinstallationen
20	Top 2/6	47	Außenanlagen
21	Top 2/7	47	Parkplätze
22	Top 2/8	47	Spielplatz
23	Top 2/9		
24	Grundrisse Reihenhäuser	47	Sonderwünsche und Übergabe
24	Systemschnitt		
25	Reihenhaus Top 1	48	Baubeschreibung Reihenhäuser
28	Reihenhaus Top 2	48	Fundamente
31	Reihenhaus Top 3	48	Decken und Wände
34	Reihenhaus Top 4	48	Dach, Fenster und Türen
37	Reihenhaus Top 5	48	Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin
40	Kosten und Finanzierung		
40	Finanzierung	48	Ausstattungsbeschreibung Reihenhäuser
40	Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung	48	Decken und Wände
40	Einkommen	48	Türen und Terrasse
40	Hauptwohnsitz	49	Sanitäre Einrichtung
40	Darlehen	49	Elektroinstallationen
40	Förderungsdarlehen	49	Außenanlagen
41	Förderbares Nominale	50	Sonderwünsche und Übergabe

1. Objektübersicht

In 2734 Puchberg am Schneeberg, Burggasse 4 wurde eine Wohnhausanlage in Niedrigenergiebauweise (Wohnungen HWB 29 | Reihenhäuser HWB 33) mit kontrollierter Wohnraumlüftung bestehend aus 20 Wohneinheiten errichtet. Die 15 Wohnungen verfügen über Terrasse oder Balkon, im Erdgeschoß über einen Eigengarten, Tiefgarage-Abstellplatz sowie Kellerabteil. Die 5 Reihenhäuser sind voll unterkellert und haben eine Terrasse mit Eigengarten. Weiters werden ihnen 2 PKW Abstellplätze vor dem Haus zugewiesen.

1.1. Fertigstellung

Die Wohnhausanlage ist bezugsfertig.

1.2. Finanzierung

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

1.3. 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.noe-wohnbaugruppe.at | office@gnb-nbg.at

1.4. Planung

Architekt Rudischer & Panzenböck Architekten GmbH
2620 Neunkirchen, Schwarzottstraße 2a
T 02635/633650 | F 02635/63365-518
www.rundp.at | office@rundp.at

1.5. Generalunternehmer

Bauunternehmen Jägersberger Gesellschaft m.b.H.
2734 Puchberg am Schneeberg, Kirchenweg 3
T 02636/2362-0 | F 02636/2362-9
www.jaegersberger.com | office@jaegersberger.com

1.6. Information und Beratung

NÖ Wohnbaugruppe | NBG
2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4
www.noe-wohnbaugruppe.at, verkauf@gnb-nbg.at
Herr Abraham: T 02236/405-215

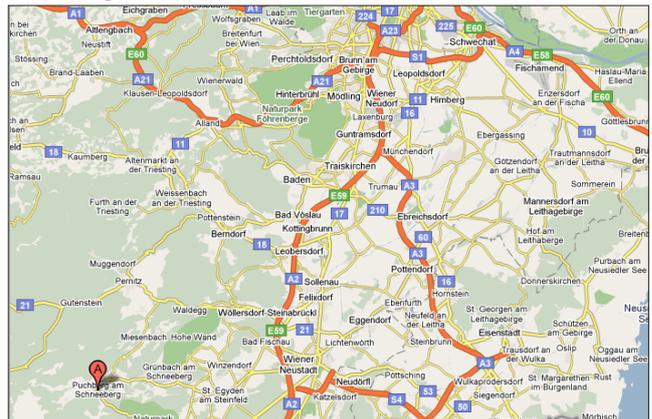
vor Ort Frau Lukas: 0676/4153732

1.7. Gemeindeinformation

Puchberg am Schneeberg ist ein idyllischer Kurort in einem landschaftlich sehr romantischen Talkessel nur 80 km südlich von Wien. Sowohl die Angebote der verschiedenen Vereine als auch Aktivitäten in der malerischen Landschaft können zu einer abwechslungsreichen Freizeitgestaltung beitragen.

Ferner ist auch die medizinische Versorgung durch sämtliche Ärztinnen und Ärzte sowie einer Apotheke gegeben. Ob Entspannung oder Geselligkeit – in den netten Kaffeehäusern, gemütlichen Restaurants und idyllischen Berggütern erwartet Sie gastfreundliches Personal, welches gerne für Ihr Wohlbefinden sorgt.

1.8. Lage der Gemeinde



Kartenausschnitt © 2013 Google - Kartendaten

1.9. Objektstandort



Kartenausschnitt © 2013 Google - Kartendaten

1.10. geplante Objektansicht



A: Rudischer & Panzenböck

Schaubild: Burggasse 4

2. Wohnungsinformation

2.1. Topographie

Geschoß	Top Nr.	Raumprogramm						Wohn-nutz-fläche	Fläche Terrasse	Fläche Garten	Fläche Keller	Fläche Bal- kon	Ab-Ein- stell- platz
		Zi	Kü	Bad	WC	Vr Fl	Ar Sr						
EG	1.1	3	1	1	1	1	1	79,46	7,76	59,36	3,78		1
	1.2	3	1	1	1	1	1	78,39	7,17	38,09	4,87		1
OG	1.3	3	1	1	1	1	1	79,78			4,72	7,76	1
	1.4	3	1	1	1	1	1	78,16			4,24	7,17	1
DG	1.5	3	1	1	1	1	1	79,56			3,93	7,71	1
	1.6	3	1	1	1	1	1	77,94			3,91	7,11	1
Summe Stiege 1								473,29	14,93	97,45	25,45	29,75	
EG	2.1.	4	1	1	1	1	2	93,14	7,20	59,3	4,96		1
	2.2.	4	1	1	1	1	2	85,13	7,20	64,7	4,98		1
OG	2.3.	4	1	1	1	1	2	92,06	7,20	59,31	5,81		1
	2.4.	4	1	1	1	1	2	92,92			5,57	7,20	1
DG	2.5.	4	1	1	1	1	2	84,90			5,57	7,20	1
	2.6.	4	1	1	1	1	2	91,84			4,83	7,20	1
DG	2.7.	4	1	1	1	1	2	92,70			4,83	7,13	1
	2.8.	4	1	1	1	1	2	84,68			4,17	7,13	1
	2.9.	4	1	1	1	1	2	91,62			5,39	7,13	1
	Summe Stiege 2								808,99	21,60	183,31	46,11	42,99
RH	1	5	1	1	1	2	1	106,54	6,60	81,20	57,17		2
RH	2	5	1	1	1	2	1	106,54	6,60	80,63	57,61		2
RH	3	5	1	1	1	2	1	106,54	6,60	80,79	57,61		2
RH	4	5	1	1	1	2	1	106,54	6,60	69,44	57,61		2
RH	5	5	1	1	1	2	1	106,54	6,60	137,7	57,24		2
Summe Reihenhäuser								532,70	33,00	449,76	287,24		

2.2. Finanzierungsübersicht

Vergabe durch	Top Nr.	Wohnnutzfl. m ²	Gartenfläche m ²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie)	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau) ¹⁾	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen, gefördertes und nicht gefördertes Hypothekendarlehen) inkl. Umfinanzierung	derzeitige mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw.kosten ²⁾	Bereits vermietet
NBG	1/1	79,46	59					<input checked="" type="checkbox"/>
NBG	1/2	78,39	38					<input checked="" type="checkbox"/>
NBG	1/3	79,78	165					<input checked="" type="checkbox"/>
NBG	1/4	78,16						<input checked="" type="checkbox"/>
NBG	1/5	79,56						<input checked="" type="checkbox"/>
NBG	1/6	77,94		€ 174.353,18	€ 8.127,15	€ 166.226,03	€ 512,70	<input type="checkbox"/>
NBG	2/1	93,14	59	€ 210.273,63	€ 27.704,63	€ 182.569,00	€ 599,67	<input type="checkbox"/>
NBG	2/2	85,13	65	€ 193.849,47	€ 18.088,97	€ 175.760,50	€ 561,07	<input type="checkbox"/>
NBG	2/3	92,06	59					<input checked="" type="checkbox"/>
NBG	2/4	92,92		€ 209.015,17	€ 26.633,17	€ 182.382,00	€ 584,66	<input type="checkbox"/>
NBG	2/5	84,9		€ 192.354,26	€ 16.789,26	€ 175.565,00	€ 543,57	<input type="checkbox"/>
NBG	2/6	91,84		€ 206.531,59	€ 25.067,59	€ 181.464,00	€ 578,10	<input type="checkbox"/>
NBG	2/7	92,7						<input checked="" type="checkbox"/>
NBG	2/8	84,68						<input checked="" type="checkbox"/>
NBG	2/9	91,62		€ 206.218,63	€ 24.941,63	€ 181.277,00	€ 579,07	<input type="checkbox"/>
NBG	RH 1	106,54	81					<input checked="" type="checkbox"/>
NBG	RH 2	106,54	81	€ 245.260,66	€ 47.227,66	€ 198.033,00	€ 661,95	<input type="checkbox"/>
NBG	RH 3	106,54	81					<input checked="" type="checkbox"/>
NBG	RH 4	106,54	69	€ 244.840,66	€ 46.807,66	€ 198.033,00	€ 659,66	<input type="checkbox"/>
NBG	RH 5	106,54	138					<input checked="" type="checkbox"/>

Stand: 01.06.2014

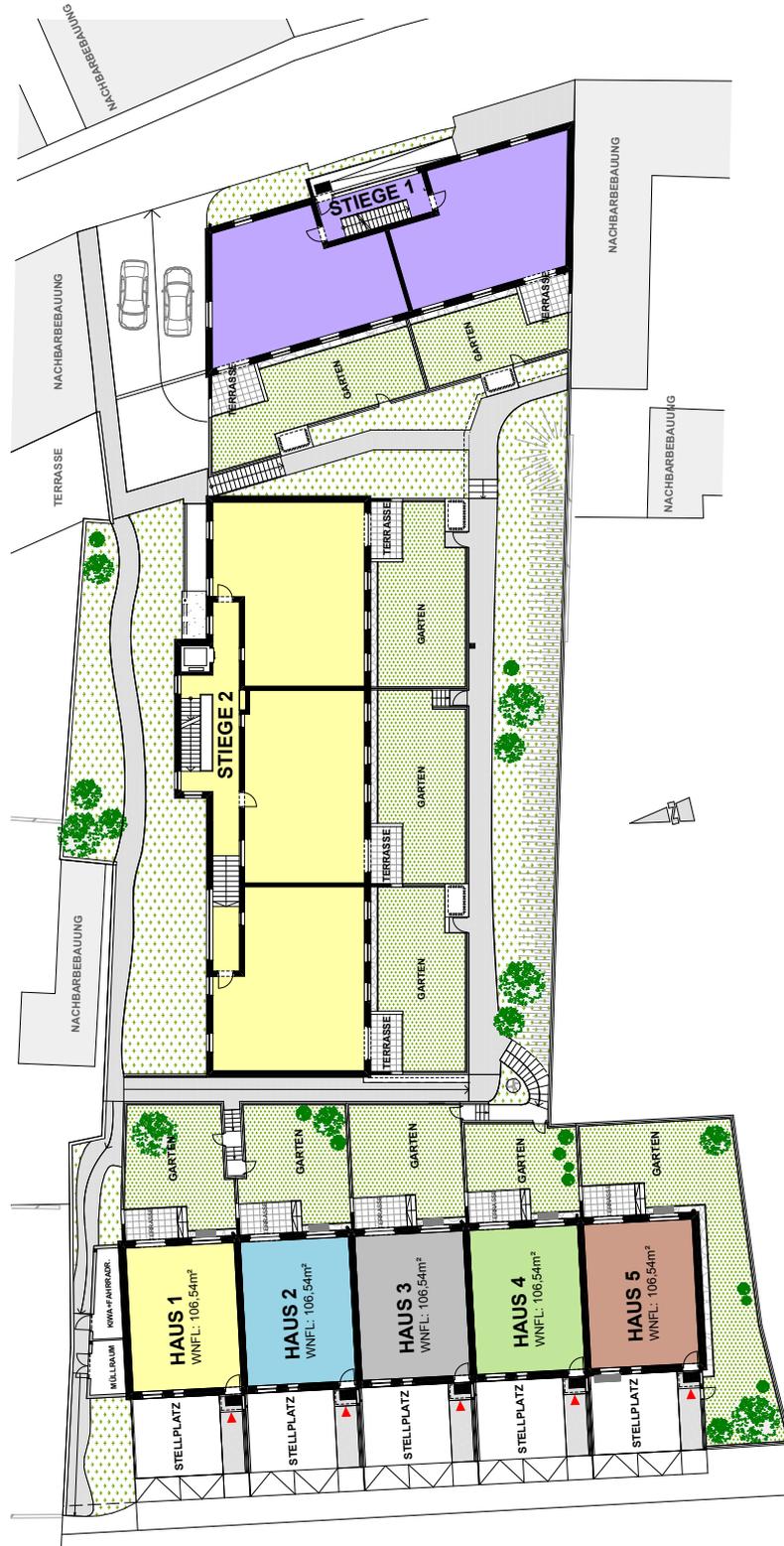
¹⁾ Gesamtherstellungskosten gem. ERVO §§ 1 - 4 in der geltenden Fassung²⁾ exkl. Energiekosten (Strom)

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 Wohnung unmöbliert (ausgenommen Sanitärgegenstände | Details siehe Ausstattungsbeschreibung) übergeben wird. Bei Abschluss des Mietvertrages erhalten Sie Ausführungspläne inklusive Haustechnikausstattung im Maßstab 1:50 (Achtung: Rohbaumaß) zugesendet.

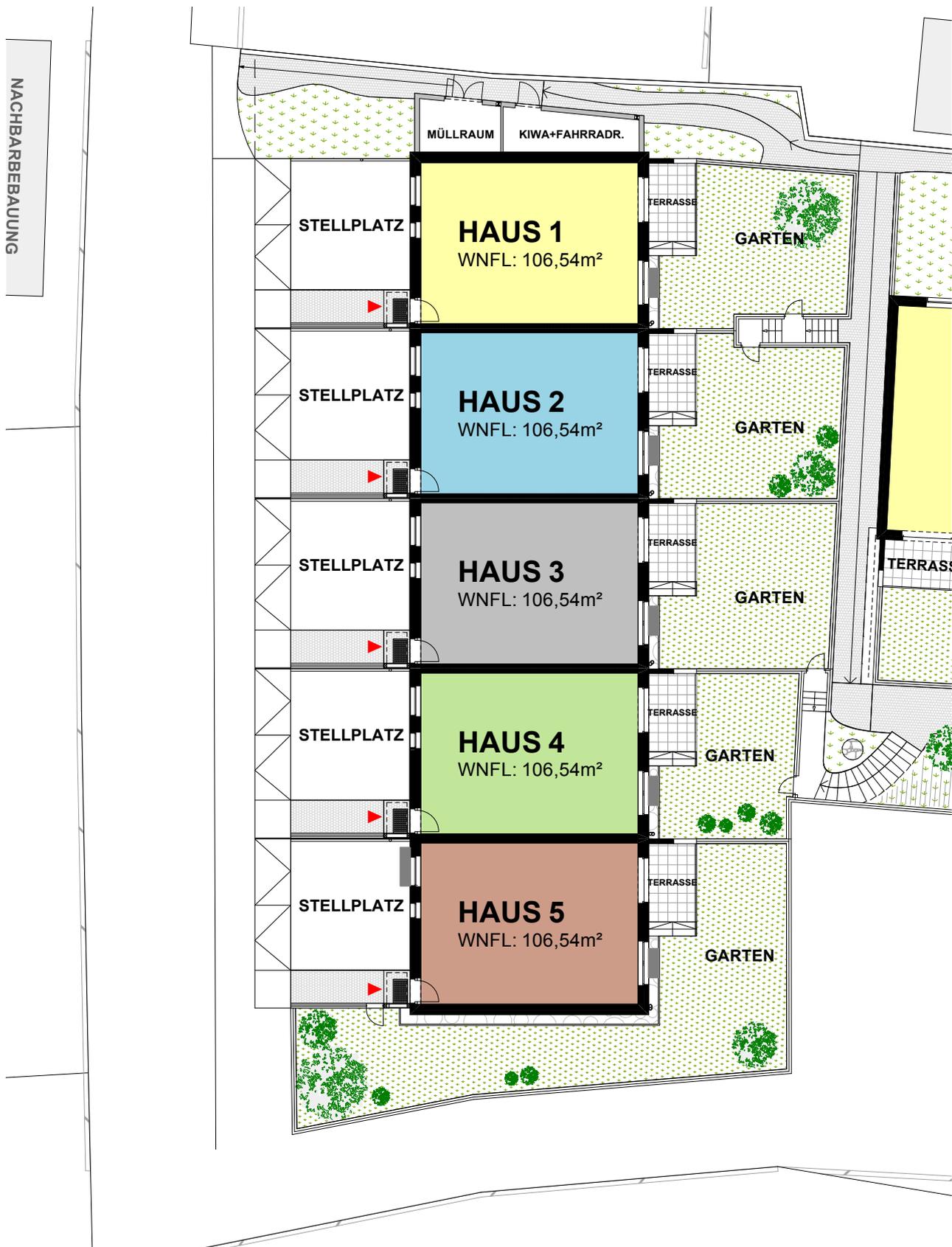
2.3. Übersichtspläne

2.3.1. Lageplan | gesamte Anlage

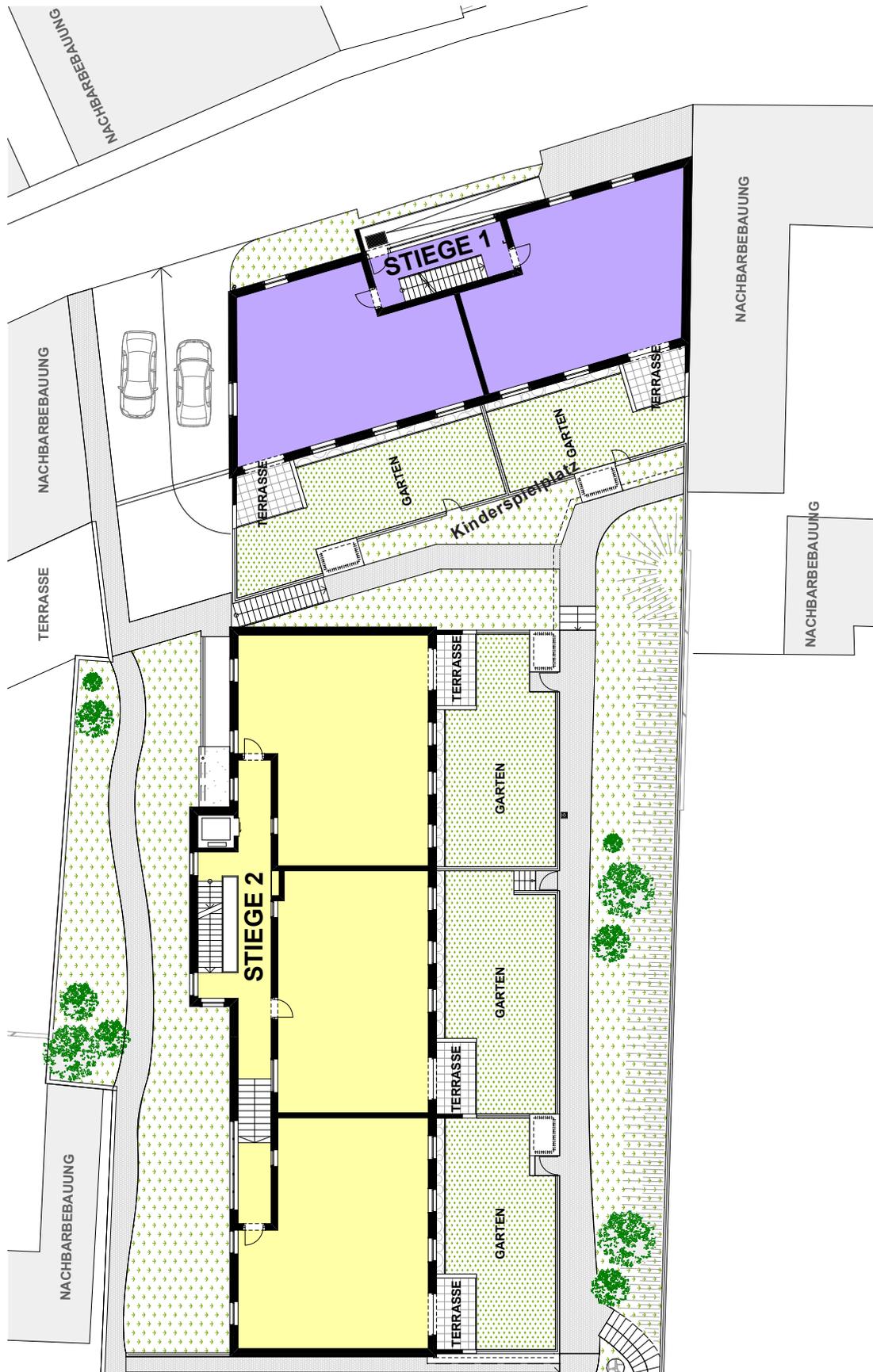


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 245 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.3.2. Lageplan | Reihenhäuser

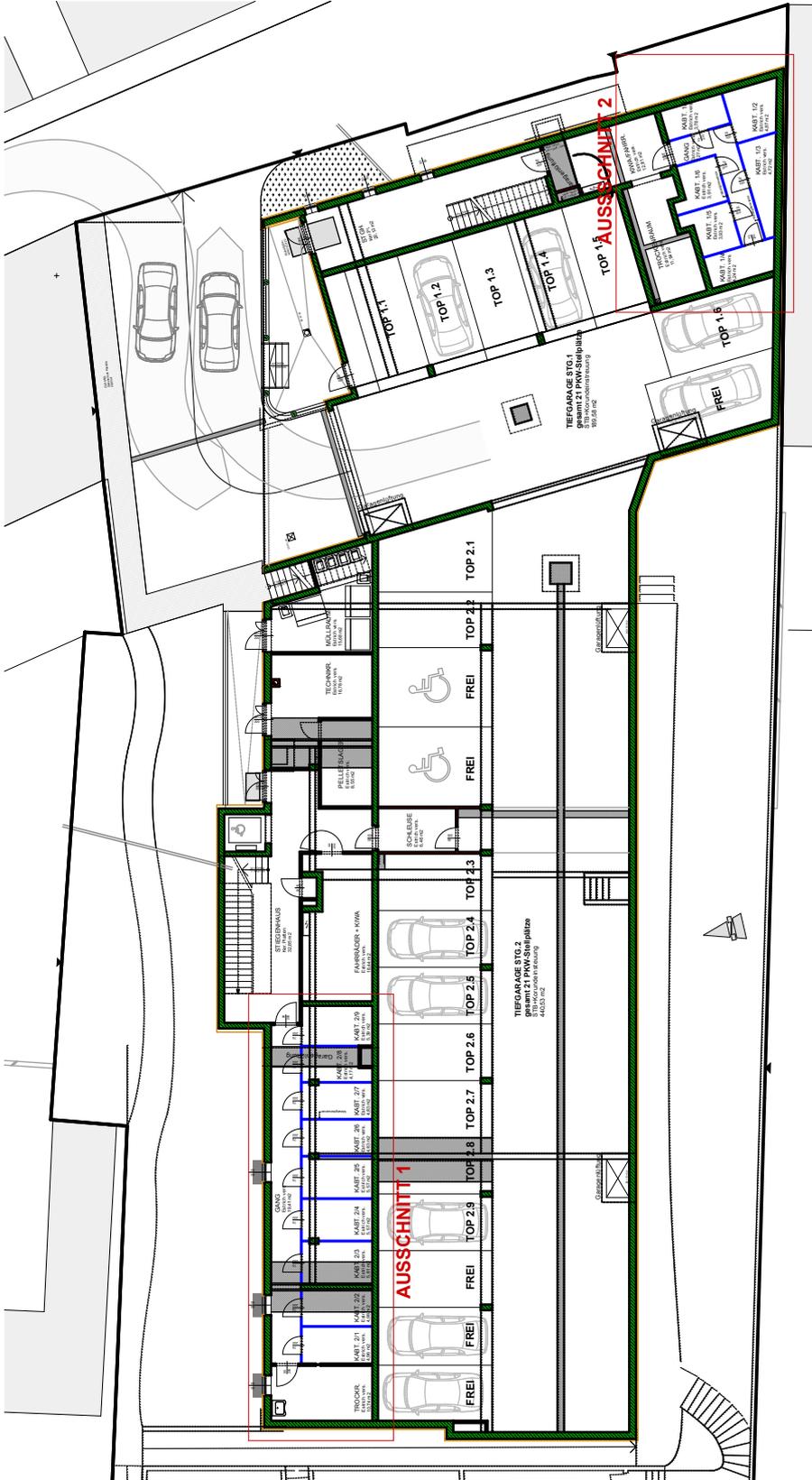


2.3.3. Lageplan | Wohnungen

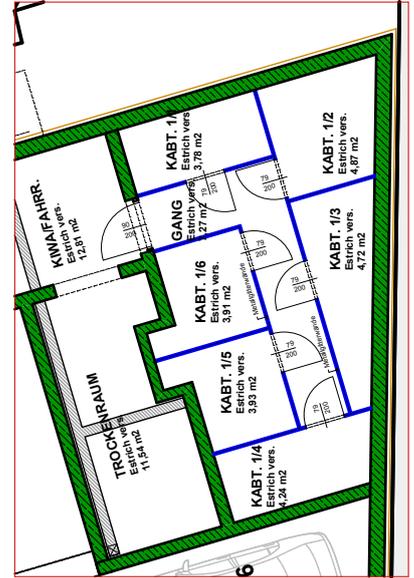


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 245 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

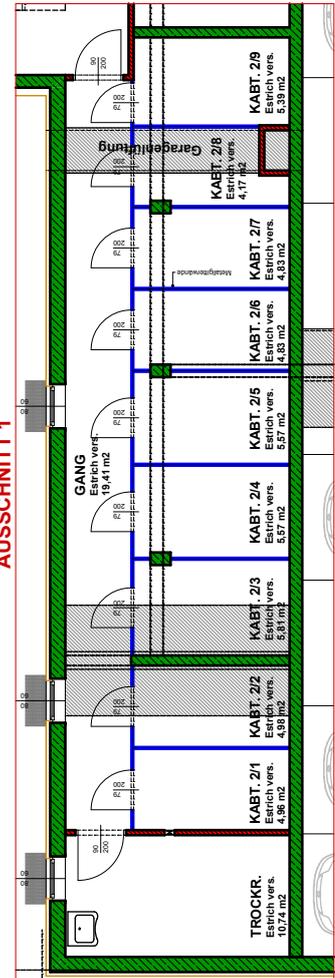
2.3.4. Übersichtsplan | Wohnungen, Kellergeschoß



AUSSCHNITT 2

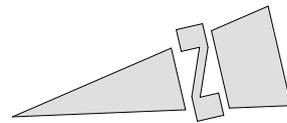


AUSSCHNITT 1

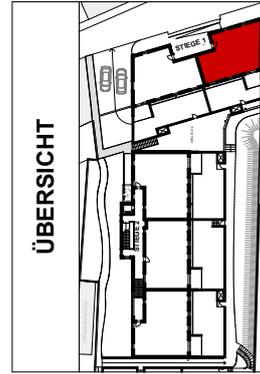


2.4. Grundrisse | Wohnungen

2.3.5. Top 1/1

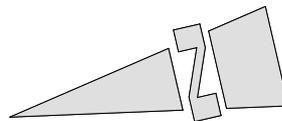


2.4.1. Top 1/2

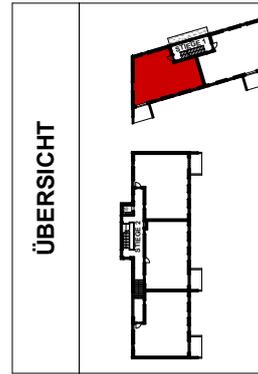


**WOHNHAUS STIEGE 1
ERDGESCHOSS TOP 1/2
(M 1:100)**

WOHNNUTZFLÄCHE: 78,39m²
KELLERABTEIL: 4,87m²
TERRASSE: 7,17m²
GARTEN: 38,09m²

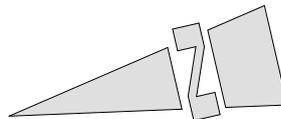


2.4.2. Top 1/3



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

WOHNNUTZFLÄCHE: 79,78m²
KELLERABTEIL: 4,72m²
BALKON: 7,76m²

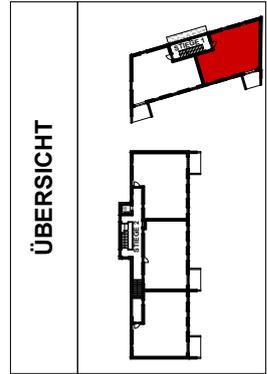
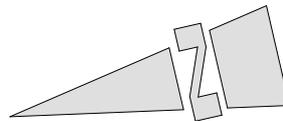


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 245 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

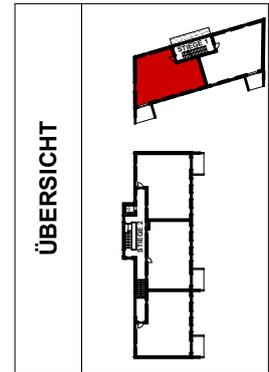
2.4.3. Top 1/4

**WOHNHAUS STIEGE 1
OBERGESCHOSS TOP 1/4
(M 1:100)**

WOHNNUTZFLÄCHE: 78,16m²
KELLERABTEIL: 4,24m²
BALKON: 7,17m²

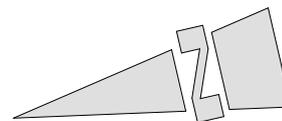


2.4.4. Top 1/5



WOHNHAUS STIEGE 1
DACHGESCHOSS TOP 1/5
(M 1:100)

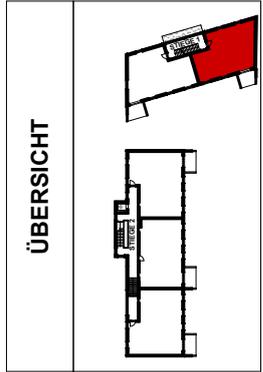
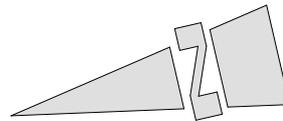
WOHNUTZFLÄCHE: 79,56m²
KELLERABTEIL: 3,93m²
BALKON: 7,71m²



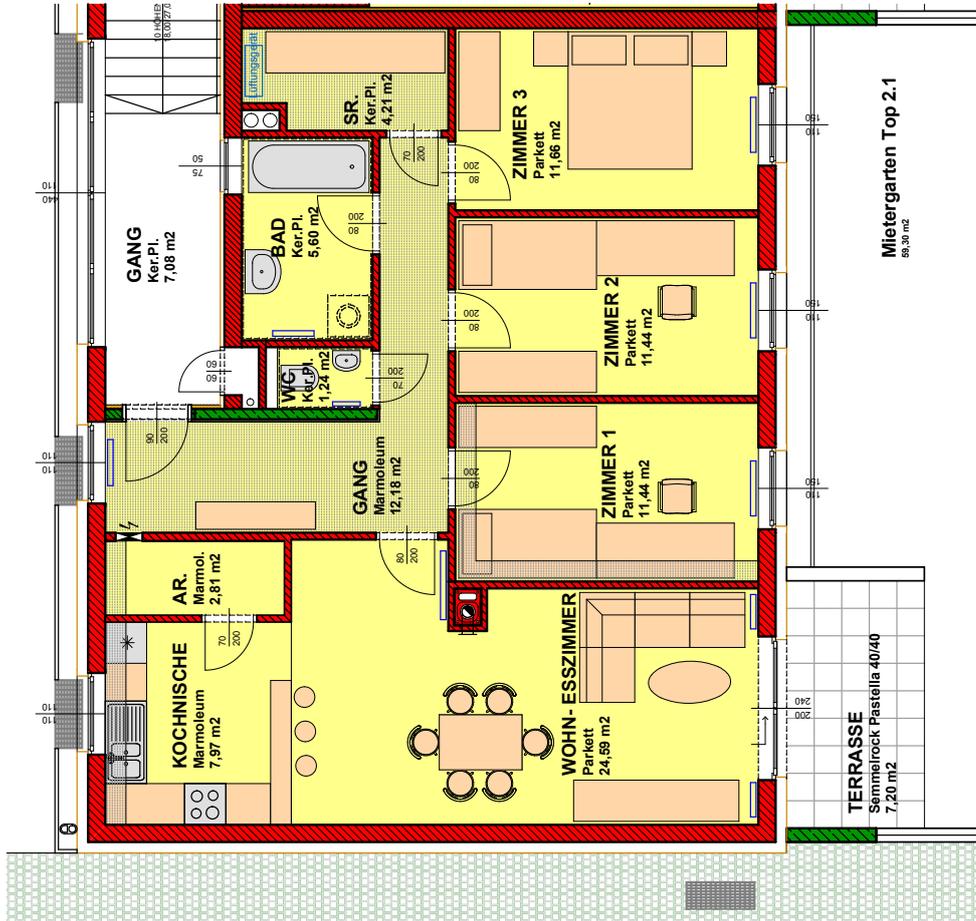
2.4.5. Top 1/6

**WOHNHAUS STIEGE 1
DACHGESCHOSS TOP 1/6
(M 1:100)**

**WOHNNUTZFLÄCHE: 77,94m²
KELLERABTEIL: 3,91m²
BALKON: 7,11m²**

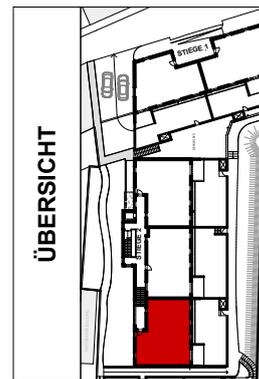
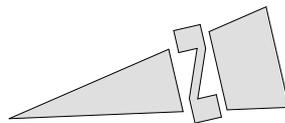


2.4.6. Top 2/1



WOHNHAUS STIEGE 2
ERDGESCHOSS TOP 2/1
(M 1:100)

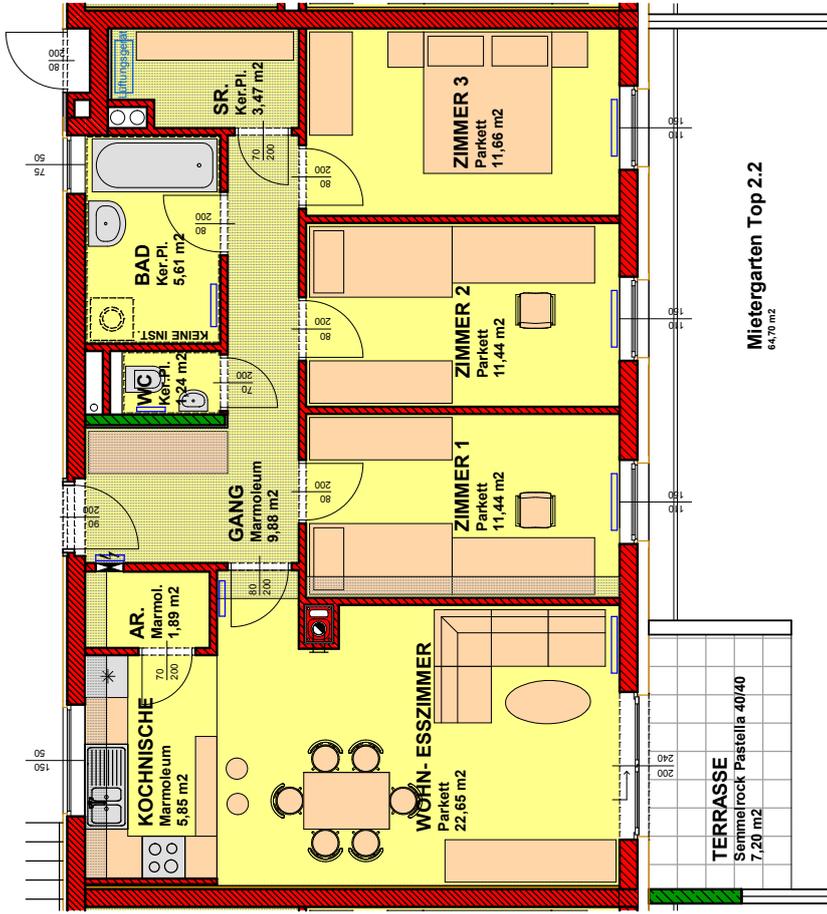
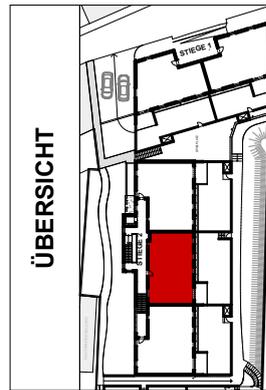
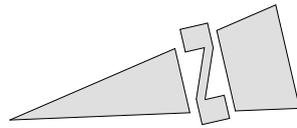
WOHNNUTZFLÄCHE: 93,14m²
KELLERABTEIL: 4,96m²
TERRASSE: 7,20m²
GARTEN: 59,30m²



2.4.7. Top 2/2

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

WOHNNUTZFLÄCHE: 85,13m²
KELLERABTEIL: 4,98m²
TERRASSE: 7,20m²
GARTEN: 64,70m²

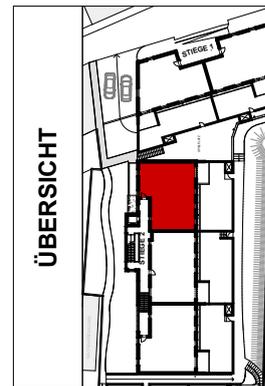
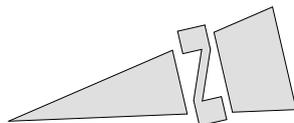


2.4.8. Top 2/3



WOHNHAUS STIEGE 2
ERDGESCHOSS TOP 2/3
(M 1:100)

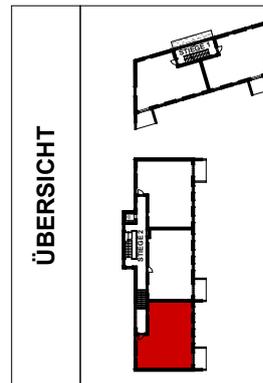
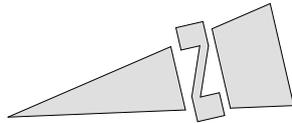
WOHNNUTZFLÄCHE: 92,06 m²
KELLERABTEIL: 5,81 m²
TERRASSE: 7,20 m²
GARTEN: 59,31 m²



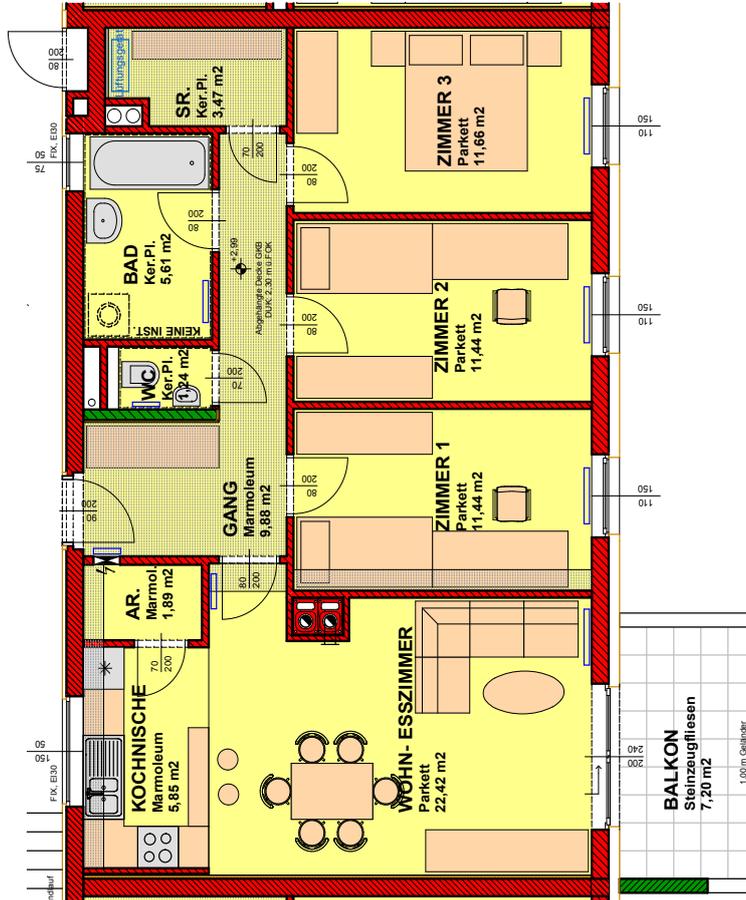
2.4.9. Top 2/4

**WOHNHAUS STIEGE 2
OBERGESCHOSS TOP 2/4
(M 1:100)**

WOHNNUTZFLÄCHE: 92,92m²
KELLERABTEIL: 5,57m²
BALKON: 7,20m²

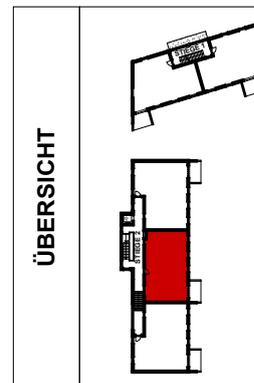
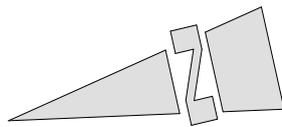


2.4.10. Top 2/5



WOHNHAUS STIEGE 2
OBERGESSCHOSS TOP 2/5
(M 1:100)

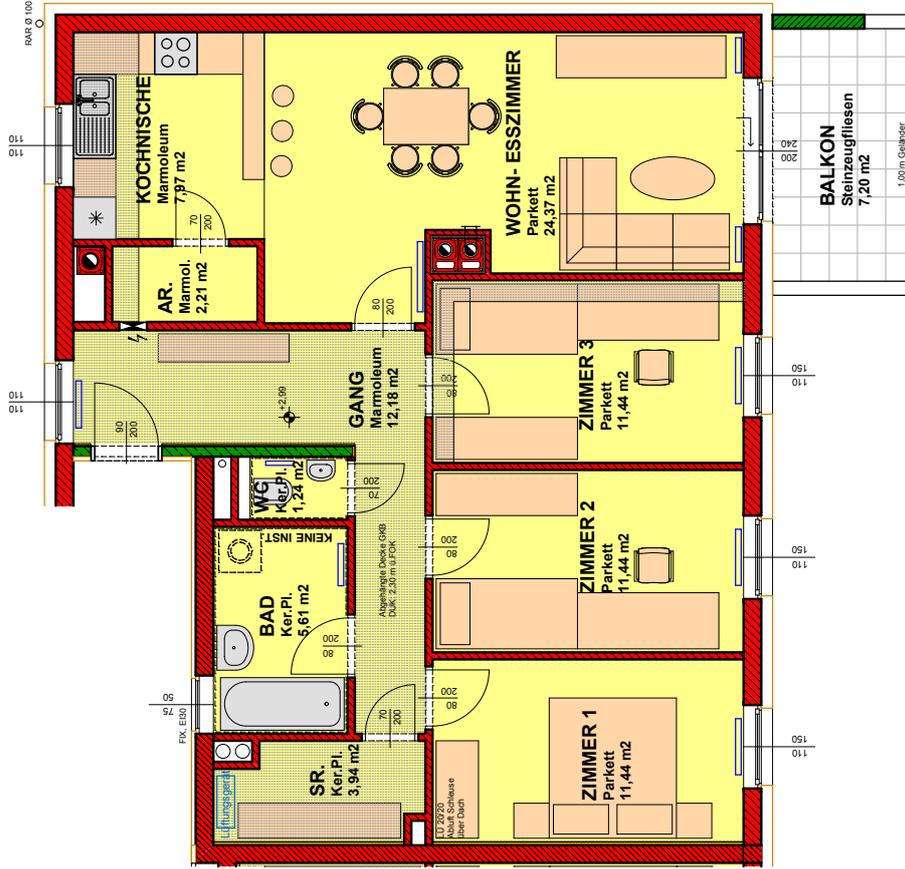
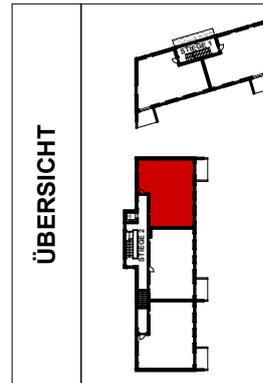
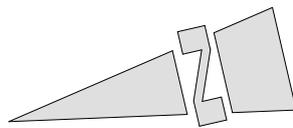
WOHNUTZFLÄCHE: 84,90m²
KELLERABTEIL: 5,57m²
BALKON: 7,20m²



2.4.11. Top 2/6

**WOHNHAUS STIEGE 2
OBERGESCHOSS TOP 2/6
(M 1:100)**

WOHNNUTZFLÄCHE: 91,84m²
KELLERABTEIL: 4,83m²
BALKON: 7,20m²



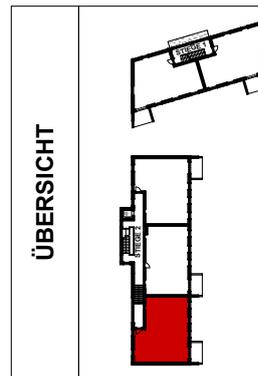
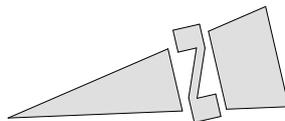
2.4.12. Top 2/7



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 245 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

WOHNHAUS STIEGE 2
DACHGESCHOSS TOP 2/7
(M 1:100)

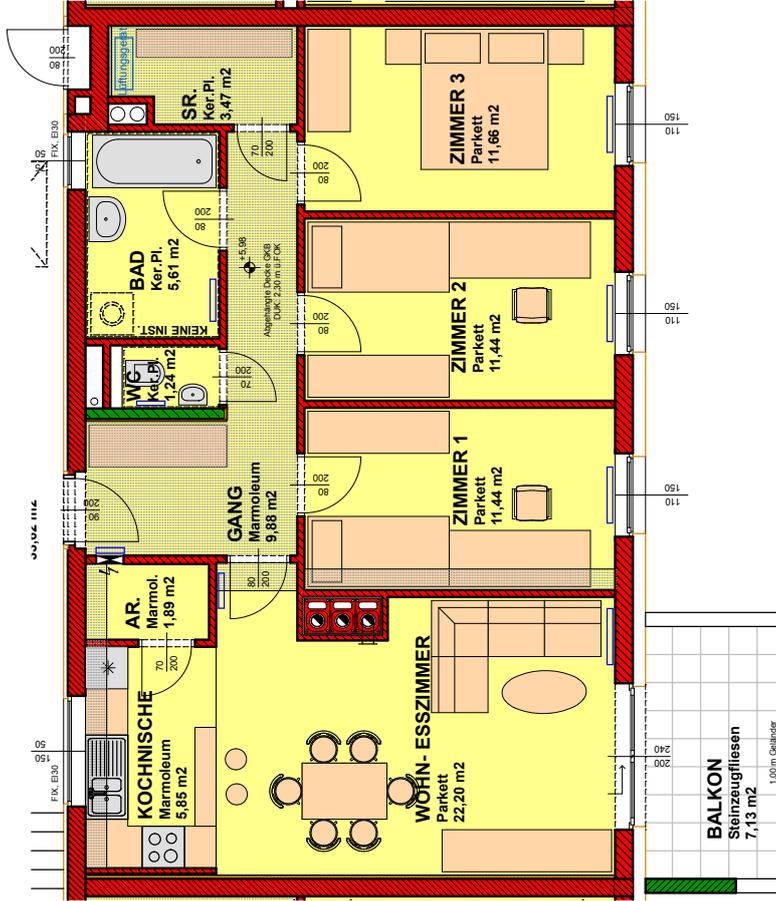
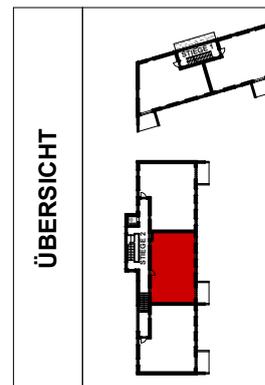
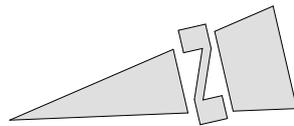
WOHNUTZFLÄCHE: 92,70m²
KELLERABTEIL: 4,83m²
BALKON: 7,13m²



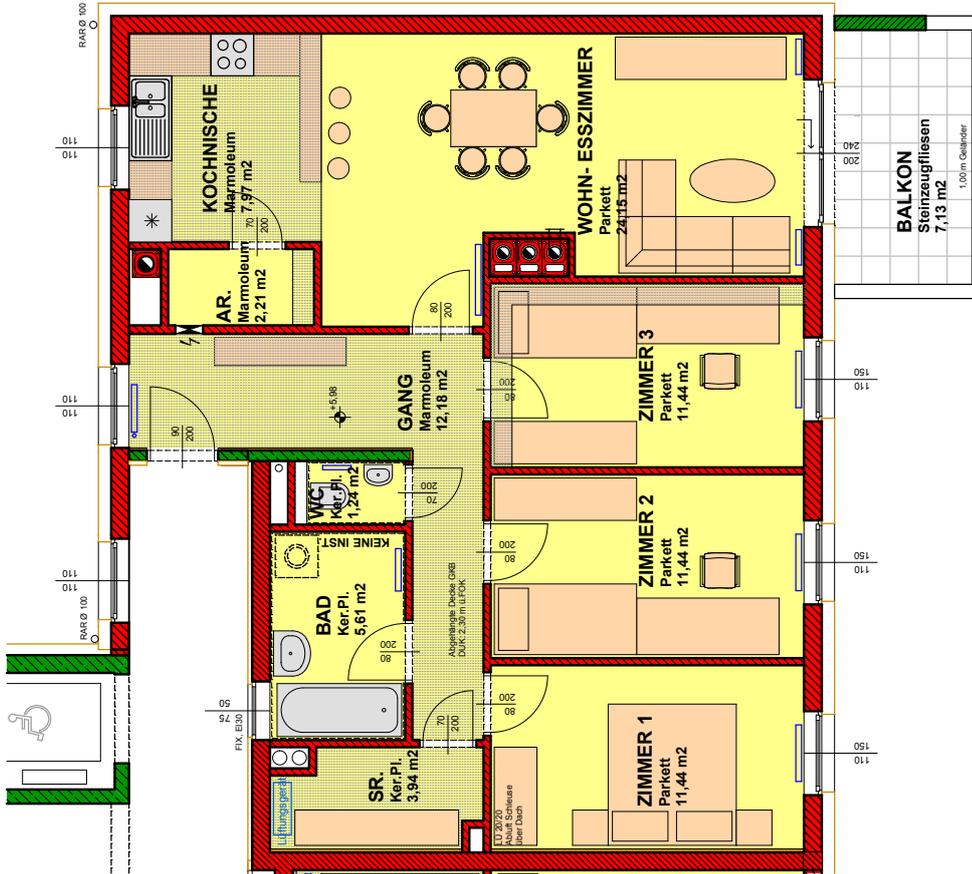
2.4.13. Top 2/8

**WOHNHAUS STIEGE 2
DACHGESCHOSS TOP 2/8
(M 1:100)**

WOHNNUTZFLÄCHE: 84,68m²
KELLERABTEIL: 4,17m²
BALKON: 7,13m²

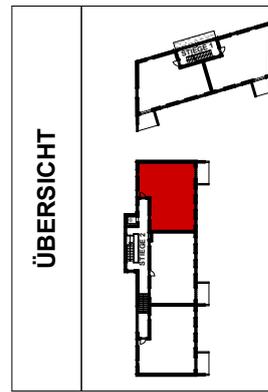
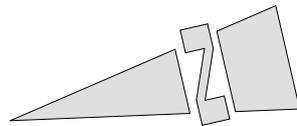


2.4.14. Top 2/9



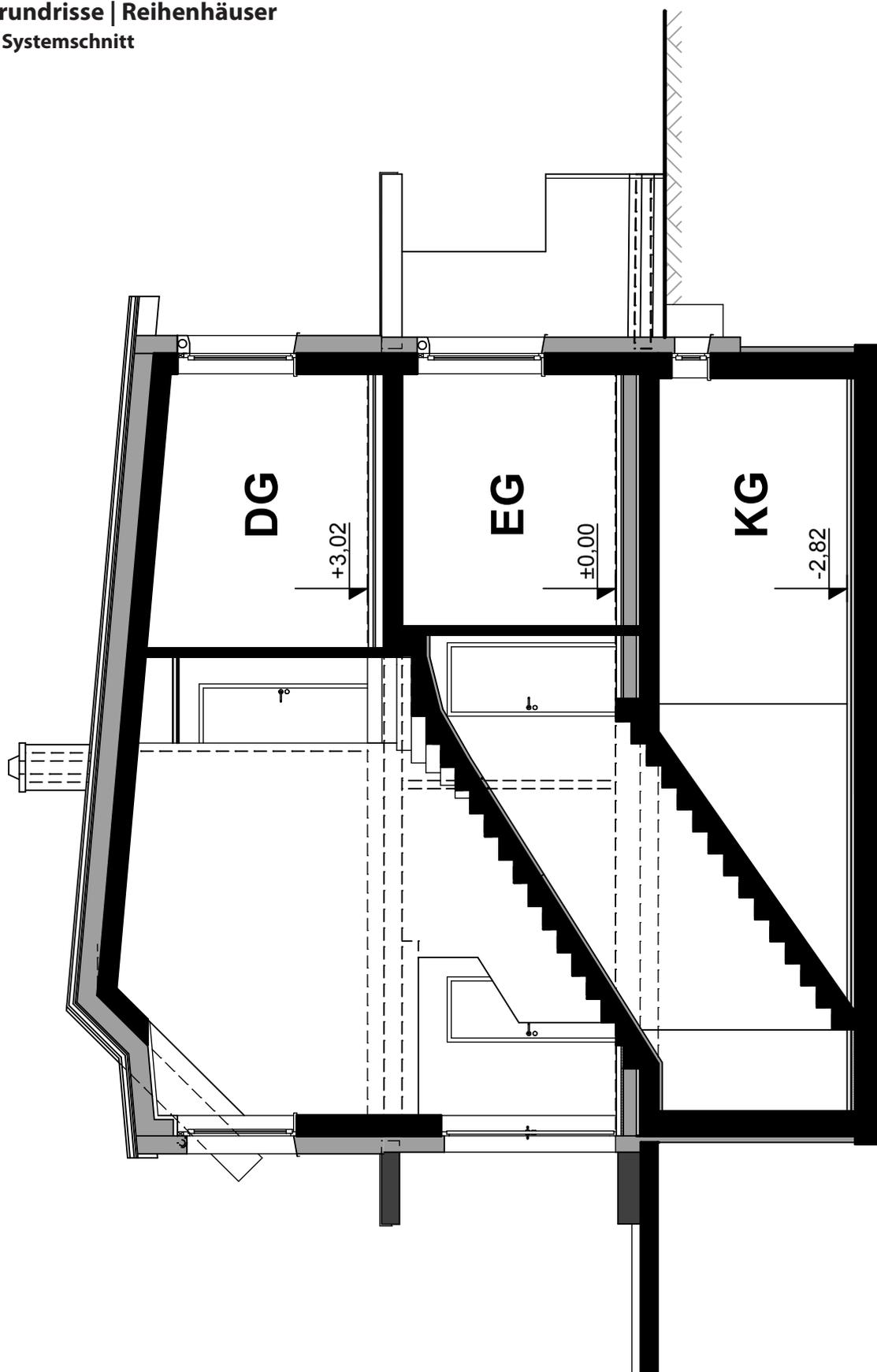
WOHNHAUS STIEGE 2
DACHGESCHOSS TOP 2/9
(M 1:100)

WOHNNUTZFLÄCHE: 91,62m²
KELLERABTEIL: 5,39m²
BALKON: 7,13m²

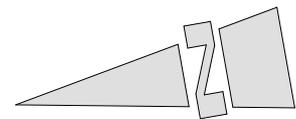
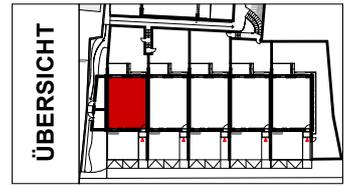
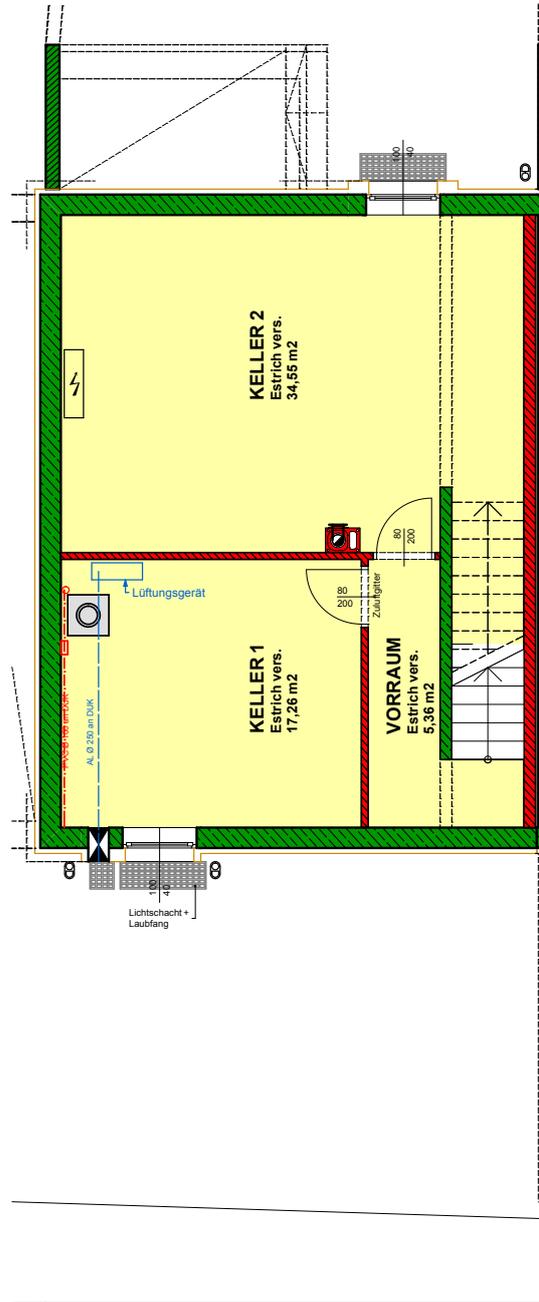


2.5. Grundrisse | Reihenhäuser

2.4.15. Systemschnitt



2.5.1. Reihenhaus Top 1



REIHENHAUS 1

**KELLERGEHOSS
(M 1:100)**

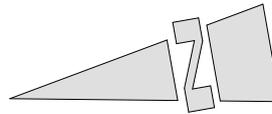
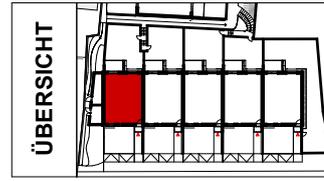
WOHNNUTZFLÄCHE: 106,54m²
KELLER: 57,17m²
TERRASSE: 6,60m²
GARTEN: 81,20m²

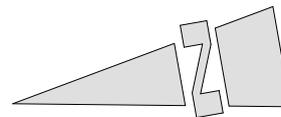
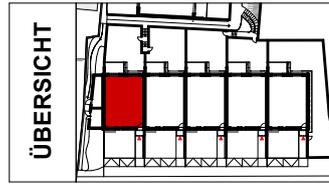
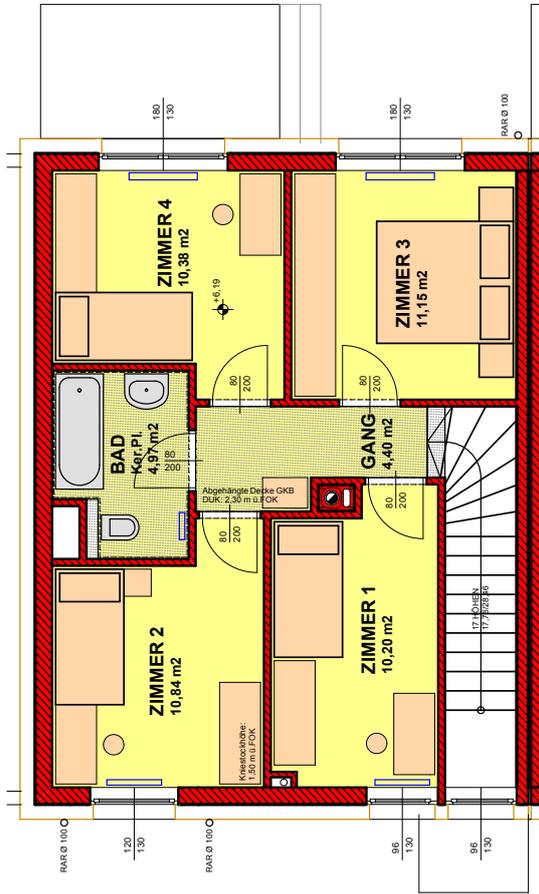


REIHENHAUS 1

ERDGESCHOSS (M 1:100)

WOHNNUTZFLÄCHE: 106,54m²
 KELLER: 57,17m²
 TERRASSE: 6,60m²
 GARTEN: 81,20m²





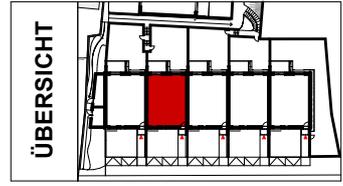
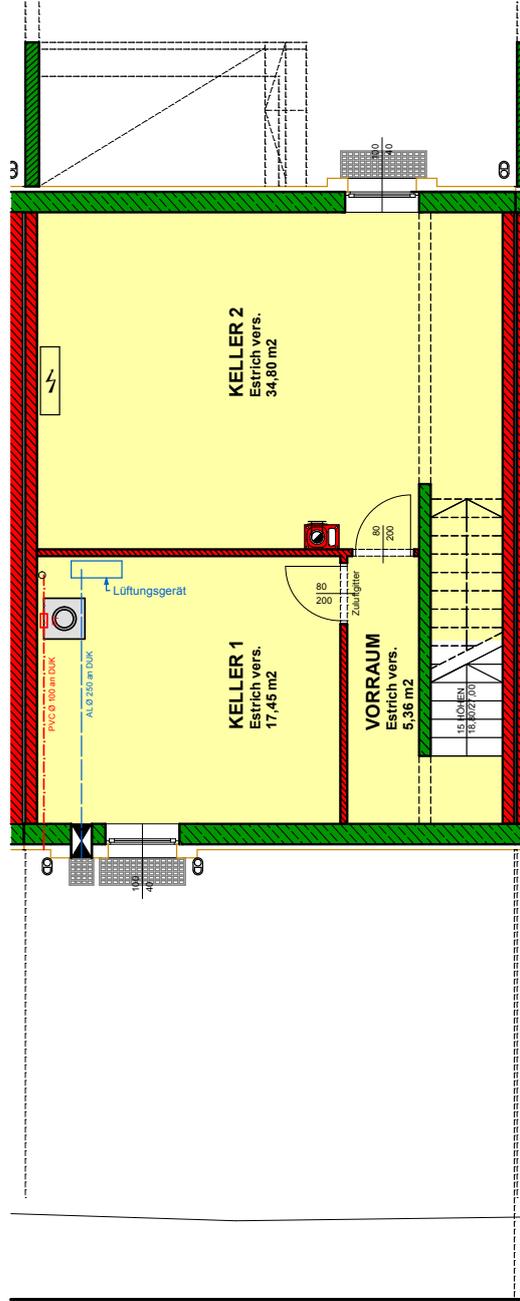
REIHENHAUS 1

OBERGESCHOSS (M 1:100)

WOHNNUTZFLÄCHE: 106,54m²
KELLER: 57,17m²
TERRASSE: 6,60m²
GARTEN: 81,20m²



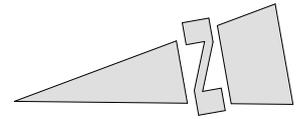
2.5.3. Reihenhaus Top 2

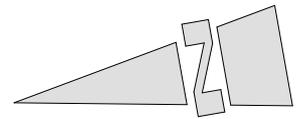
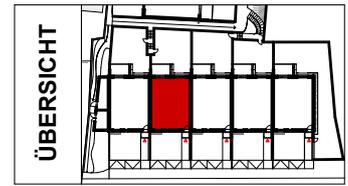
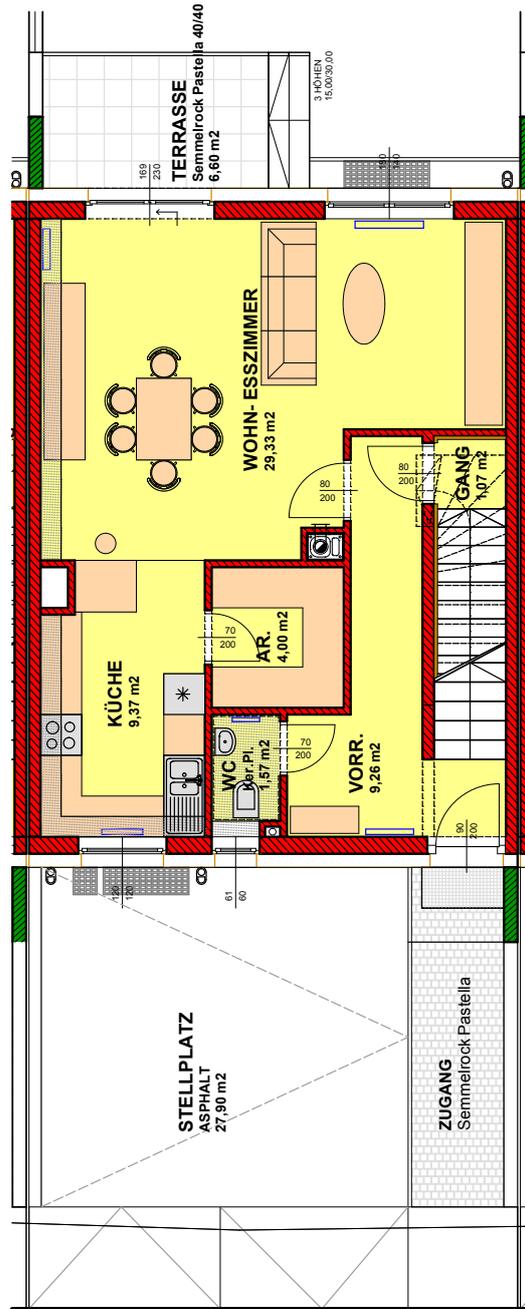


REIHENHAUS 2

**KELLERGESCHOSS
(M 1:100)**

WOHNNUTZFLÄCHE: 106,54m²
KELLER: 57,61m²
TERRASSE: 6,60m²
GARTEN: 80,63m²





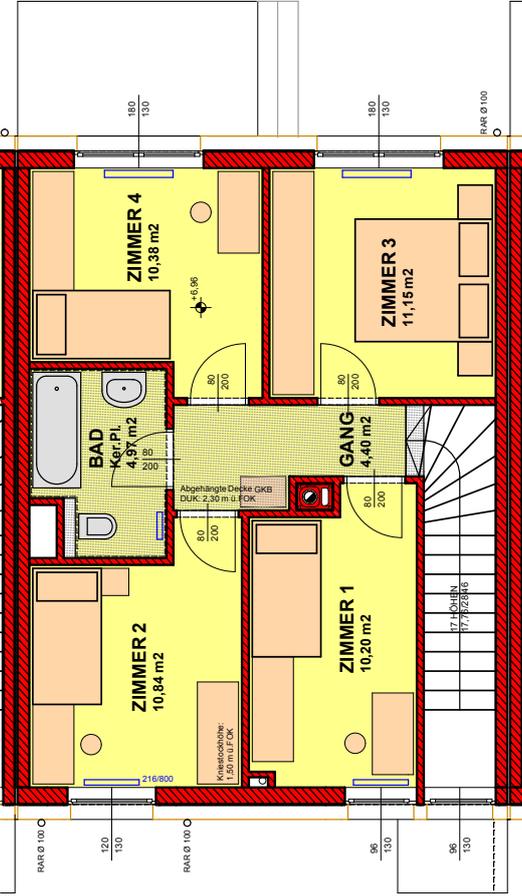
REIHENHAUS 2

**ERDGESCHOSS
(M 1:100)**

WOHNNUTZFLÄCHE: 106,54m²
KELLER: 57,61m²
TERRASSE: 6,60m²
GARTEN: 80,63m²



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 245 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

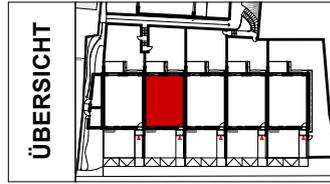
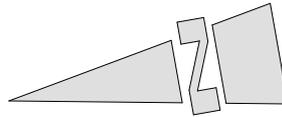


REIHENHAUS 2

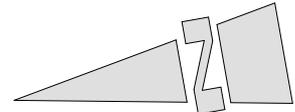
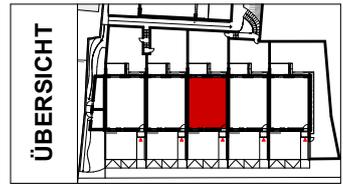
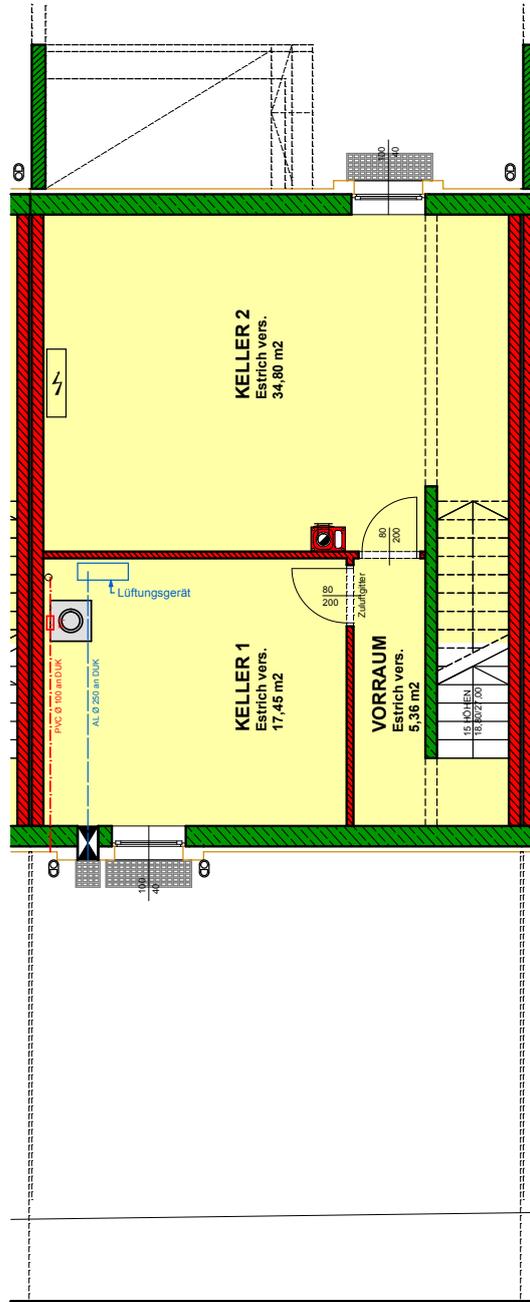
OBERGESCHOSS

(M 1:100)

WOHNNUTZFLÄCHE: 106,54m²
 KELLER: 57,61m²
 TERRASSE: 6,60m²
 GARTEN: 80,63m²



2.5.4. Reihenhaus Top 3



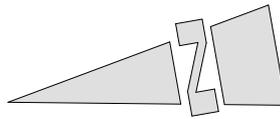
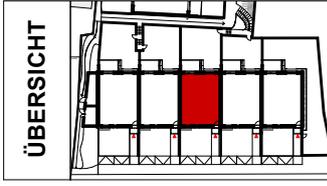
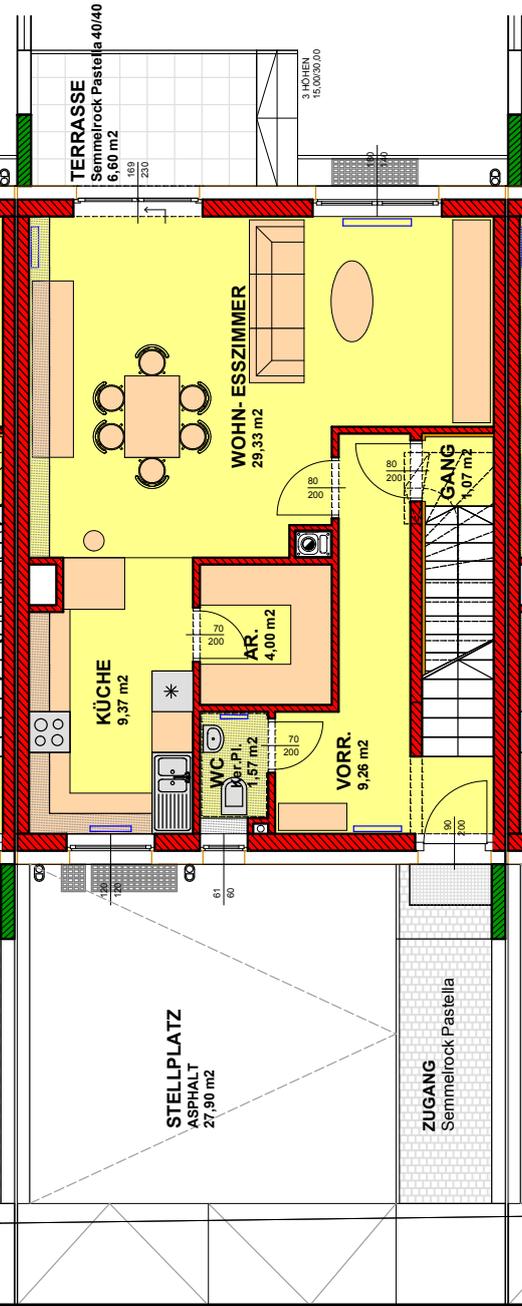
REIHENHAUS 3

**KELLERGESCHOSS
(M 1:100)**

WOHNNUTZFLÄCHE: 106,54m²
KELLER: 57,61m²
TERRASSE: 6,60m²
GARTEN: 80,79m²



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 245 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.



REIHENHAUS 3

ERDGESCHOSS (M 1:100)

WOHNNUTZFLÄCHE: 106,54m²
 KELLER: 57,61m²
 TERRASSE: 6,60m²
 GARTEN: 80,79m²

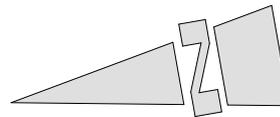
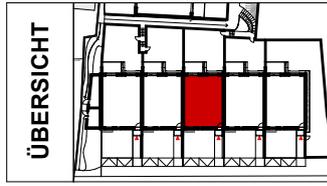
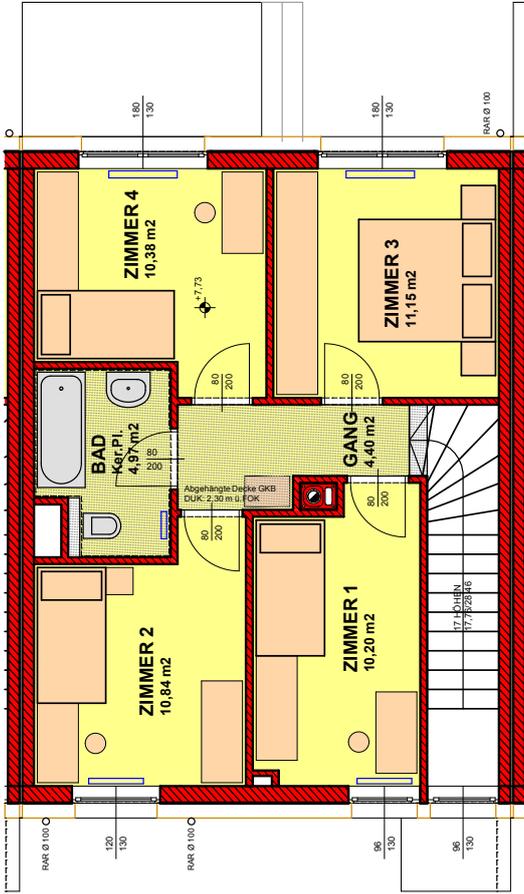


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 245 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

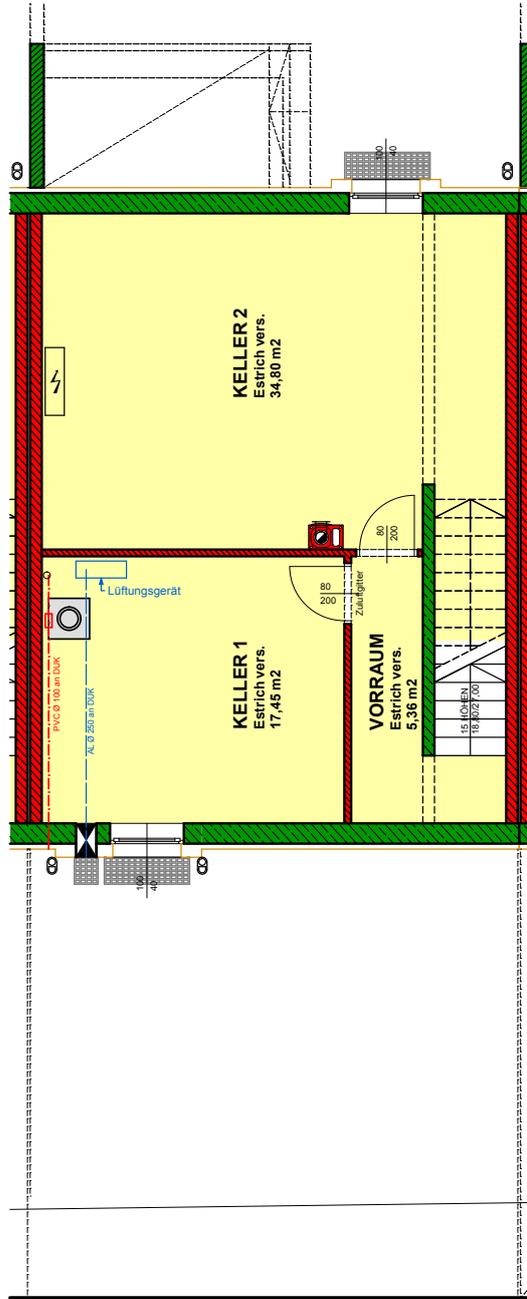
REIHENHAUS 3

OBERGESCHOSS (M 1:100)

WOHNNUTZFLÄCHE: 106,54m²
KELLER: 57,61m²
TERRASSE: 6,60m²
GARTEN: 80,79m²



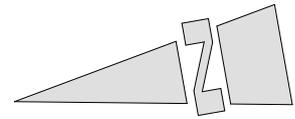
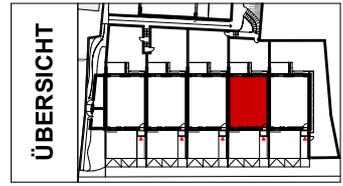
2.5.5. Reihenhaus Top 4

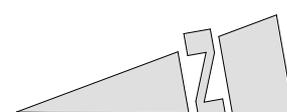
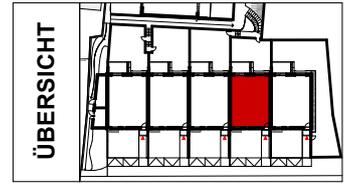
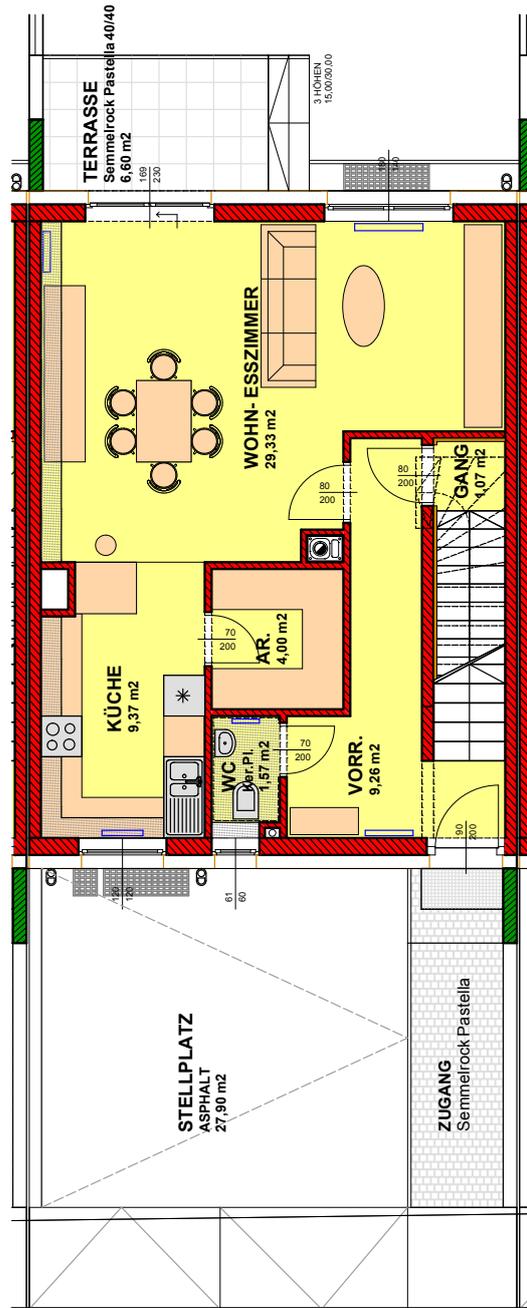


REIHENHAUS 4

**KELLERGESCHOSS
(M 1:100)**

WOHNNUTZFLÄCHE: 106,54m²
KELLER: 57,61m²
TERRASSE: 6,60m²
GARTEN: 69,44m²

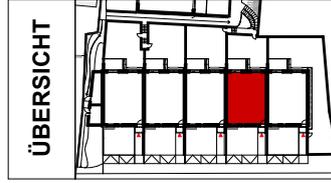
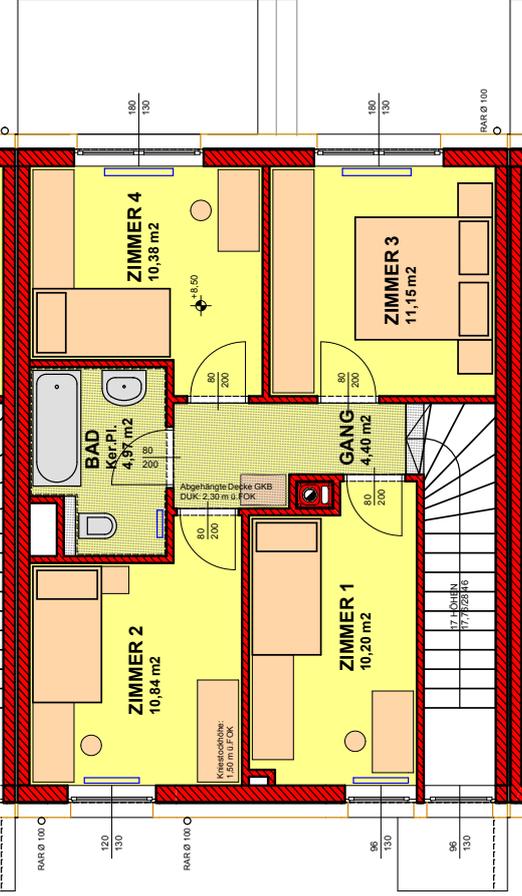




REIHENHAUS 4
ERDGESCHOSS
(M 1:100)

WOHNNUTZFLÄCHE: 106,54m²
KELLER: 57,61m²
TERRASSE: 6,60m²
GARTEN: 69,44m²



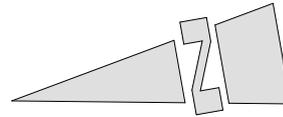


REIHENHAUS 4

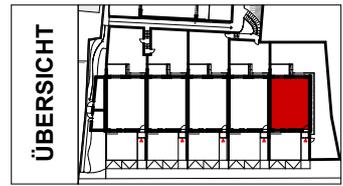
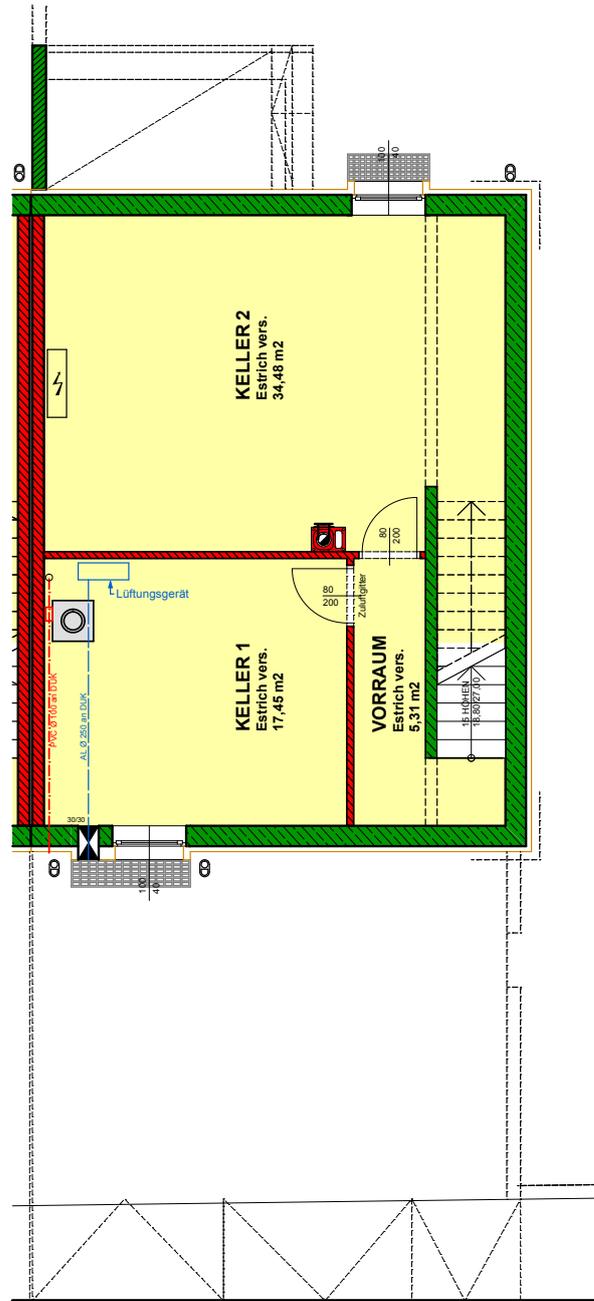
OBERGESCHOSS

(M 1:100)

WOHNNUTZFLÄCHE: 106,54m²
KELLER: 57,61m²
TERRASSE: 6,60m²
GARTEN: 69,44m²



2.5.6. Reihenhaus Top 5



REIHENHAUS 5

**KELLERGESSCHOSS
(M 1:100)**

WOHNNUTZFLÄCHE: 106,54m²
KELLER: 57,24m²
TERRASSE: 6,60m²
GARTEN: 137,70m²

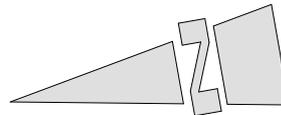
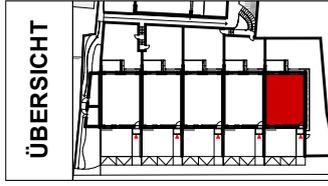
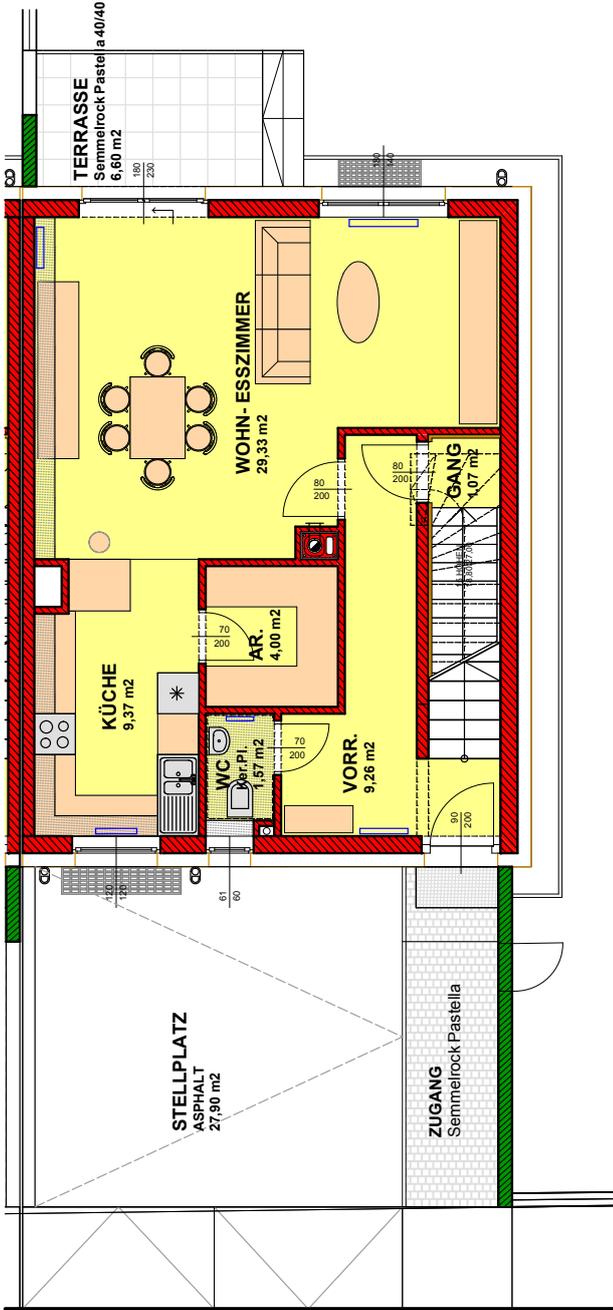


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 245 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

REIHENHAUS 5

ERDGESCHOSS (M 1:100)

WOHNNUTZFLÄCHE: 106,54m²
 KELLER: 57,24m²
 TERRASSE: 6,60m²
 GARTEN: 137,70m²

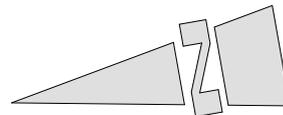
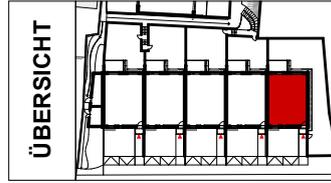
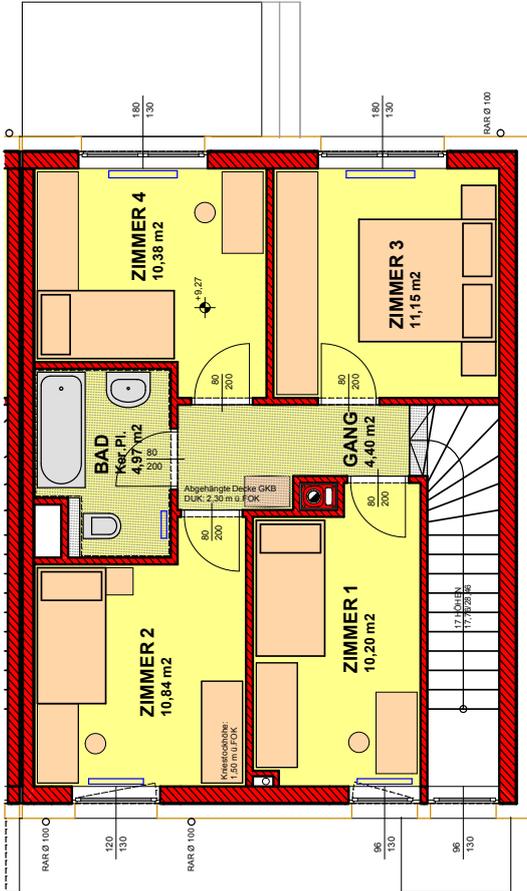


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt NBG 245 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

REIHENHAUS 5

OBERGESCHOSS (M 1:100)

WOHNNUTZFLÄCHE: 106,54m²
KELLER: 57,24m²
TERRASSE: 6,60m²
GARTEN: 137,70m²



2.6. 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.).

2.6.1. 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.

2.6.1.1. 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:

2.6.1.2. 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.

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)

2.6.1.3. Hauptwohnsitz

In der geförderten Wohnung muss der Hauptwohnsitz begründet und nachgewiesen werden. Diese Voraussetzung entfällt bei geförderten Dienstnehmerwohnungen und Wohnheimen.

2.6.2. Darlehen

2.6.2.1. Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005

* lt. NÖ WFG 2005, www.noe.gv.at

2.6.2.2. Förderbares Nominale

Die Wohnungen wurden mit 106 und die Reihenhäuser mit 102 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht einerseits aus einem verzinsten Förderungsdarlehen und andererseits aus konstanten 5%-igen Zuschüssen auf die Dauer von 25 Jahren zu den Annuitäten einer Ausleiherung. Der Zuschuss im Ausmaß von 50% des förderbaren Nominales ist verzinst und rückzahlbar, der Zuschuss im Ausmaß von 20% ist nicht rückzahlbar. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 30% des förderbaren Nominales (Bemessungsgrundlage) zuerkannt. Das Darlehen hat einen Tilgungszeitraum von ca. 34 Jahre und ist mit 1% verzinst. Die Rückzahlung dieses Darlehens erfolgt im Rahmen der monatlichen Zahlung. Der rückzahlbare und verzinst sowie der nicht rückzahlbare Zuschuss hat auf die Dauer von 25 Jahren ein Ausmaß von jährlich 5% einer Ausleiherung. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 12,80 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. Bei Veränderungen der möglichen Förderung im Zuge des Förderverfahrens bei der Endabrechnung um bis zu 3% der Gesamtnutzfläche erfolgt weder eine Nachförderung noch ein Widerruf. Der Berechnung des förderbaren Nominales (Gesamtsumme) liegt die Nutzflächenberechnung lt. baubehördlich genehmigter Einreichplanung zugrunde. (Änderungen möglich nach Endabrechnung mit dem Fördergeber Land Niederösterreich)

2.6.2.3. Hypothekardarlehen

Das Darlehen unterliegt, nachdem es sich um ein wohnbauförderndes Objekt handelt, den Bestimmungen des Wohnungsförderungsgesetzes und den Wohnungsförderungsrichtlinien 2005. Die Rückzahlung dieses Darlehens erfolgt im Rahmen der monatlichen Zahlung.

2.6.2.4. Zuschuss gem. NÖ WFG 2005

(NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005)

Auf die Rückzahlung des Hypothekardarlehen (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.

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 rückzahlende Betrag jährlich um 1,5% erhöht.

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

2.6.2.5. 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% Verwöhnung im Jahr.

2.6.2.6. 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.

2.6.2.7. 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.

2.6.2.8. Der Wohnungsaufwand

kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m² 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 %.

2.6.2.9. Die förderbare Nutzfläche

beträgt höchstens: für eine Person 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. Der zumutbare Wohnungsaufwand beträgt (gem. § 47a Abs. 5 Wohnzuschuss Modell 2009; gültig ab 2012-01-01): für 1 Person bei einem Jahreseinkommen

- bis € 09.000,00 ... 0 %
- bis € 10.200,00 ... 5 %
- bis € 11.400,00 ... 10 %
- bis € 12.600,00 ... 15 %
- bis € 13.800,00 ... 17,5 %
- bis € 15.000,00 ... 20 %
- ab € 15.000,01 ... 25 %

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 %.

* Wir weisen darauf hin, dass über die Gewährung und Höhe des Wohnzuschusses das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung entscheidet!

2.6.2.10. Wohnzuschuss im Überblick (Subjektförderung; Modell 2009)

Förderbarer Wohnungsaufwand = Aufwand pro m² und Monat förderbare Nutzfläche

Aufwand pro m² 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 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

Zumutbarer Wohnungsaufwand = %-Anteil des Familieneinkommens = Selbstbehalt

Zumutbarer Wohnungsaufwand (gem. § 47a Abs. 5 Wohnzuschuss Modell 2009; gültig ab 2012-01-01)

zumutbar	monatl. gewichtetes Einkommen = pro-Kopf-Einkommen
0%	bis zu € 750,00
5%	bis zu € 850,00
10%	bis zu € 950,00
15%	bis zu € 1.050,00
17,5%	bis zu € 1.150,00
20%	bis zu € 1.250
25%	ab € 1.250,01

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 = förderbarer Wohnaufwand - zumutbarer Wohnungsaufwand

2.6.3. Monatliches Entgelt

2.6.3.1. 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 (Verwohung)

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Höhe des vom Mieter zu entrichtende 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 Entgeltsvorschrift dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekannt zu geben.

2.6.3.2. 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 Vorschriftung 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 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.

2.6.3.3. Verwaltungskosten

Jahrespauschalbetrag für Verwaltungskosten mit Entgelttrichtlinienverordnung zum WGG festgelegten Höchstbetrag zuzüglich allfälliger Mahnspesen und Barauslagen zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Vorschriftung 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.

2.6.3.4. Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

Annuität (Kapitaltilgung + Zinsen) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Darlehens. Die Finanzierung der Wohnung wird wie folgt vorgenommen:

2.6.3.5. Förderungsdarlehen (WFG 2005 – in der jeweils geltenden Richtlinie)

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% an und wird 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.

2.6.3.6. Darlehen der Raiffeisenbank Neunkirchen-Schwarzatal-Mitte

Die Laufzeit des geförderten Darlehens beträgt 25 Jahre und des nicht geförderten Darlehens 50 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): Der Berechnung des monatlichen Entgelts wurde der aktuell gültige Zinssatz zugrunde gelegt. [aktuell 6 M Euribor (Durchschnitt des Vorjahres) zuzüglich eines Aufschlages von derzeit 1,828 %.]

2.6.3.7. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,43 pro m² netto Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei den Wohnungen bei € 1,60 pro m² netto Nutzfläche und Monat und bei den Reihenhäusern bei € 1,40 pro m² netto Nutzfläche und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 18,10 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen und werden über Nutzwertanteile verrechnet.

2.6.4. Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)

Der Mietvertrag ist gemäß Gebührengesetz in der geltenden Fassung (§33 TP 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 Bemessungsgrundlage. Als Richtwert für die Bemessungsgrundlage ist anzunehmen: dreifacher Jahresmietwert (inkl. BK) zuzüglich 3% der Barmittel.

2.6.5. 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.

2.7. Eigentumsübertragung - Miete mit garantierter Kaufmöglichkeit

Gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), hat der Mieter 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.

2.8. Baubeschreibung Wohnungen

Wir ersuchen um Verständnis und behalten uns vor, dass sich aufgrund technischer bzw. baupolizeilicher Vorschriften oder im Zuge der Vergabe von Arbeiten sowie während der Bauführung Änderungen ergeben sollten, diese durchgeführt werden. Sowohl Architekten und Bauträger, als auch Mieter können Änderungen durchführen (siehe unter „Sonderwünsche“).

2.8.1. Konstruktion

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

2.8.2. 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.

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

2.8.3. Fundamente

Stahlbetonplatte lt. statischem Erfordernis

2.8.4. Decken und Wände

Kellerwände: Stahlbeton (nicht tragende Innenwände: 10 cm Zwischenwandsteine)
 Kellerabteilwände: Stahlständerkonstruktion
 Außenwände: Keramischer Hohlziegel 25 cm oder Stahlbeton mit Vollwärmeschutz nach Energieausweis
 Zwischenwände: Tragende Wände: 25 cm keramischer Hohlziegel oder 15 cm Stahlbeton
 Nichttragende Wände: 10 cm DÜWA beidseitig verputzt bei E-Verteiler 12 cm DÜWA beidseits 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.

2.8.5. Dach, Fenster und Türen, Rollläden

Dacheindeckung: Steildach mit Spenglerarbeiten Alu- beschichtet, flachgeneigte Pultdächer mit beschichteten Dachbahnen (auf Bitumenbasis)
 Fenster: ein- bzw. mehrflügelig in Kunststoff, mit innen weißer Oberfläche und Isolierglas, außen in eisengrau
 Fensterbänke außen: Aluminium Sohlbänke
 Fensterbänke innen: Max- postforming oder Werzalith- weiß
 Hauseingangstüre: in Aluminium
 Rollläden: Fenster + Balkontüren enthalten im Wohnungsverband Vorsatzrollläden mit Gurtbetätigung

2.8.6. 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 Wärmeversorgung (in Stiege 2). 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 Wärmeversorgungsleitungen. Jede Wohneinheit hat einen eigenen Warmwasser – bzw. Wärmemengenzähler.

2.9. Ausstattungsbeschreibung Wohnungen**2.9.1. Decken und Wände**

Fußbodenbeläge: AR, Vorraum, Küche –Linol (Marmoleum) Wohnräume – 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: alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer werden lackiert (für Innenbereich), im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt ausgeführt.

2.9.2. 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 Einstemmschloss für Bundbartschlüssel
 Balkon: Keramischer Belag
 Terrasse (EG): Betonsplittplatten 40/40

2.9.3. 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.

2.9.4. 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, vier Schukosteckdosen, eine Steckdose E-Herd, eine Geschirrspülersteckdose, eine Kühlschranksteckdose ein Wandlichtauslass
Wohnzimmer:	ein Ein/Ausschalter für die Außenleuchte, ein Deckenauslass mit Wechselschalter, ein Deckenauslass mit Ausschalter, Leerrohr für Internet, zwei Schukosteckdosen, ein TV-Anschluss, Bedienung für Wohnraum - Lüftung und 2 Doppelsteckdosen.
Zimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein TV Anschluss, vier Steckdosen, ein Leerrohr Telefon/Internet
Vorraum:	Gegensprechanlagen, ein Telefonleerauslass, ein Internet Leerrohr, ein Kleinverteiler, ein Deckenauslass mit Wechselschalter, Doppelsteckdose
Abstellraum:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, eine Steckdose, Anschluss Wohnraumlüftung
Balkon / Terrasse:	ein Wandauslass, eine Steckdose
Antennenanlage:	Für das Bauvorhaben ist eine SAT-Anlage vorgesehen ohne Receiver. Der Receiver ist vom Mieter zu erwerben. Bei empfangen der Programme ORF 1 und ORF 2 sowie der UKW-Programme ist die GIS-Gebühr gesondert zu entrichten.
Telefon- und Leerverrohrung:	Für das Telefon wird ein Leerrohrsystem mit Vorspanndraht, ausgehend vom Steigschacht EG zum montierenden Verzweigergehäuse der Post, installiert. Ein Leerrohr mit Verspanndraht wird zu jeder Wohnung verlegt.
Beleuchtung im Allgemeinbereich:	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. (Sicherungen im Hauptverteiler)

2.9.5. Außenanlagen

Müllplatz:	In Stiege 2 angeordnet lt. Lageplan bzw. Kellerplan.
Allgemein:	Zu jeder Wohnung gehört ein zugeordnetes Kellerabteil und Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) sowie Anschlagbrett sind im Stiegenhaus angeordnet. Die Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Maschengitterzaun samt einer Gehrüre eingezäunt.

2.9.6. Parkplätze

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

2.9.7. Spielplatz

Situation im Lageplan ersichtlich.

2.10. 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.

Der Wohnungswerber übernimmt eine mängelfreie Wohnung, ist sich jedoch bewusst zwecks Kostenersparnis in Kaufgenommene 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.

2.11. Baubeschreibung Reihenhäuser

Wir ersuchen um Verständnis und behalten uns vor, dass sich aufgrund technischer bzw. baupolizeilicher Vorschriften oder im Zuge der Vergabe von Arbeiten sowie während der Bauführung Änderungen ergeben sollten, diese durchgeführt werden. Sowohl Architekten und Bauträger, als auch Mieter können Änderungen durchführen (siehe unter „Sonderwünsche“).

2.11.1. Fundamente

Stahlbetonplatte laut statischem Erfordernis

2.11.2. Decken und Wände

Kellerwände: Stahlbeton (nicht tragende Innenwände: 10 cm DÜWA)
 Außenwände: Hohlziegel 25 cm oder Stahlbeton mit Vollwärmeschutz
 Innenwände: Tragende Wände: 17 cm Hohlziegel,
 Nicht tragende Wände: 10 cm DÜWA
 Reihenhaustrennwand: 2 x 17cm Hohlziegelmauerwerk mit dazwischen liegenden Trennplatten
 Geschossdecken: Elementdecken laut statischem Erfordernis
 Stiegen: Stahlbetonlaufftreppen samt aufbetonierten Stufenkernen, roh

2.11.3. Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung: Flach geneigtes Blechdach, lt. Schnittplan
 Fenster: ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff,
 mit innen weißer Oberfläche und Isolierglas, außen eisengrau
 Fensterbänke außen: Aluminium Sohlbänke
 Fensterbänke innen: MAX - postforming oder Werzalith weiß
 Minirollläden: Diese sind in der Standardausstattung enthalten (Gurtenbetätigung)
 Hauseingangstüre: Kunststoffelement mit Mehrfachverriegelung

2.11.4. Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

Lüftung: Absaugung im WC, Küche, Bad, Frischluftzufuhr im Wohnzimmer und den Zimmern durch die kontrollierte Wohnraumlüftung, Leitungsführung in abgehängten Decken bzw. Rohrverkleidungen mit Gipskartonplatten
 Kanal: PVC
 Kamin: Durchmesser 16 cm mit Thermoluftzug

Die Reihenhäuser werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Luftverteilung erfolgt über Blechkanäle und wird in den Wohnräumen eingebracht. Mit der aus der Abluft genommenen Wärme wird die Zuluft erwärmt. Die Abluft erfolgt im WC, Küche, und Bad, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist.

Die Heizung erfolgt biogen vom Wohnblock Stiege 2. Die Anzahl und Dimension der Heizkörper wird von der Haustechnikplanung festgelegt. Jedes Reihnhaus wird mit einem separaten Wärmemengenzähler ausgestattet. Die Warmwasserbereitung wird durch Speicher mit 160 l Boilerinhalt gewährleistet. (im Keller)

2.12. Ausstattungsbeschreibung Reihenhäuser

2.12.1. Decken und Wände

Fußbodenbeläge: Es werden keine Bodenbeläge ausgeführt
 Estrich roh, gerichtet für Parkett bzw. Linol
 Verfliesung: Bad - Boden und Wände bis Türzargenoberkante
 WC - Boden und Wände H=1,50 m
 Malerei: Decken und Wände mit Innendispersion gemalt (Farbton gebrochen weiß)
 Anstrich: Im Innenbereich werden alle sichtbaren Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert,
 im Außenbereich sind alle Stahlteile verzinkt
 Stiege: Holzhandlauf (Buche)
 Stufen roh ohne Belag, für Holzaufgabe gerichtet

2.12.2. Türen und Terrasse

Innentüren: Türblätter glatt, Oberfläche Buche natur, Drückerpaar mit Langschilder und Einstemmschloss
 für Bundbartschlüssel
 Terrassen: Betonsplittplatten 40/40

2.12.3. Sanitäre Einrichtung

WC – EG:	Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß, 2 Mengentechnik Waschtisch, weiß, Einhebel -WT- Batterie;
Bad:	Hänge-WC mit Brille, Deckel und Spültaste weiß, 2 Mengentechnik Waschtisch, weiß, Einhebel -WT- Batterie, Badewanne Stahlblech, mit Wannenfüll- und Brausegarnitur;
Küche:	Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschlüsse bis Eckventil

2.12.4. Elektroinstallationen

Vorraum:	ein Deckenauslass mit Wechselschalter eine Schukosteckdose Telefonlehrrohr
WC:	ein Deckenauslass mit Ausschalter,
Küche:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein Wandauslass für den Dunstabzug, zwei Doppelschukosteckdosen, ein Stromanschluss E-Herd, eine Geschirrspülersteckdose, eine Kühlschranksteckdose
Keller:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, Waschmaschinenanschluss zwei Schukosteckdosen, Anschluss Wohnraumlüftung
Wohnen und Essen:	ein Deckenauslass mit Wechselschalter ein Deckenauslass mit Ausschalter (Esstisch), ein Ausschalter für die Außenleuchte, drei Schukosteckdosen, zwei Doppelschukosteckdosen, eine Antennensteckdose, ein Leerrohr Internet, ein Raumthermostat für Lüftung
Terrasse:	eine Wandleuchte, eine Schukosteckdose
Stiegenaufgang:	ein Wandauslass mit Wechselschalter
Garderobe:	ein Deckenauslass mit Kreuzschalter, zwei Schukosteckdosen
Zimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, vier Schukosteckdosen, eine Antennensteckdose ein Leerrohr für Internet
Bad:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein Wandauslass (oberhalb des Waschbeckens H = 1,90m) mit Ausschalter, eine Schukosteckdose, eine Schukosteckdose für die Waschmaschine, eine Badewannenerdung
Beleuchtung im Eingangsbereich:	Wandleuchte mit Bewegungsmelder
Kellerabgang:	ein Wandauslass und ein Deckenauslass mit Wechselschalter,
Antennenanlage:	Für das Bauvorhaben ist eine SAT-Anlage vorgesehen ohne Receiver. Der Receiver ist vom Mieter zu erwerben. Bei empfangen der Programme ORF 1 und ORF 2 sowie der UKW-Programme ist die GIS-Gebühr gesondert zu entrichten.
Telefonvorbereitung:	Für das Telefon wird ein Leerrohrsystem mit Vorspanndraht, ausgehend vom Anschlusskasten der Post zum Schwachstromverteiler, installiert. Von dort wird ein Leerrohr mit Vorspanndraht ins Vorraum geführt.

2.12.5. Außenanlagen

Müllraum:	Giebelseitig bei RH 1
Eingärten:	Werden mit einem grün beschichteten Maschengitterzaun mit Gartentüre umschlossen.
Abstellplätze:	Jedes Reihenhaus hat 2 PKW Abstellplätze vor dem Reihenhaus.

2.13. 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 Reihenhäuser 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.

Der Wohnungswerber übernimmt ein mängelfreies Reihenhäuser, 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.

Puchberg

Schöne Aussicht inklusive.

- geförderte Wohnungen
- geförderte Reihenhäuser
- Miete mit Kaufrecht
- Balkon bzw. Terrasse
- teilweise mit Eigengarten
- PKW-Abstellplätze im Freien
- bezugsfertig
- Niedrigenergiebauweise

**Weitere Infos
erhalten Sie:**

**T 02236/405-215
Hr. Abraham**



A: Rudischer & Panzenböck

Symbolbild: Burggasse 4

verkauf@nwbg.at | www.nwbg.at
NBG

Wir bauen. Sie wohnen.

NÖ Wohnbaugruppe.



Unsere Partner.



Die Niederösterreichische
Versicherung



PUCHBERG - LEOBERSDORF - PERNITZ
02636 / 2362 - 0, Fax DW 9
office-puchberg@jaegersberger.com



**Raiffeisen
Wohn
Bausparen**



RUDISCHER & PANZENBÖCK
GEWERBLICHE ARCHITEKTEN GMBH

WWW.RUNDP.AT

Unser Prospekt.

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**Juni 2014**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich. © NÖ Wohnbaugruppe.

Unser Unternehmen.

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte reg. Gen. m. b. H. Südstadtzentrum 4 | 2344 Maria Enzersdorf | T +43 (2236) 405 | F +43 (2236) 405 - 110 | office@nwbg.at | Firmenbuchnummer: FN 95128w - LG Wiener Neustadt | UID ATU55636609 | DVR: 0090051