



T 02236/405-566

Wohnen in Edlitz.

A: Arch. DI Andreas K. Bohrn ZT GmbH | Symbolbild: Markt 32

Neue NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie



**24 Wohnungen und
sechs Reihenhäuser**

vom Land NÖ gefördert
Wohnzuschuss möglich
Miete mit Kaufrecht
Balkon oder Terrasse
im EG mit Eigengarten
Niedrigenergiebauweise

© iStockphoto | cglade | WHA: HWBSK 24,8 | fGEE 0,55 | RH: HWBSK 35,8 | fGEE 0,43

verkauf@nbg.at | www.nbg.at

 **NBG**
NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft



STRABAG



ARCHITEKT
ANDREAS K. BOHRN



Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**Jänner 2024**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich. © NBG

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte reg. Gen. m. b. H.
2344 Maria Enzersdorf | Südstadtzentrum 4 | T 02236/405 | F 02236/405 - 110 | www.nbg.at | office@nbg.at
Firmenbuchnummer: FN 95128w - LG Wiener Neustadt | UID ATU55636609 | DVR: 0090051

Notruf Österreich: Feuerwehr 122 | Polizei 133 | Rettung 144

Notruf international: Euro-Notruf: 112

Objektübersicht _____ 4

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

Wohnungsinformation _____ 5

Topographie
Finanzierungsübersicht

Gesamtlageplan _____ 9

Übersichtspläne _____ 9 - 21

Übersicht Kellergeschoss
Übersicht Erdgeschoss
Übersicht 1. & 2. Obergeschoss
Ansichten
Systemschnitt

Grundrisse Wohnungen _____ 22 - 45

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

Grundrisse Reihenhäuser _____ 46 - 57

Reihenhaus 01	46
Reihenhaus 02	48

Reihenhaus 03	50
Reihenhaus 04	52
Reihenhaus 05	54
Reihenhaus 06	56

Kosten und Finanzierung _____ 58 - 62

Finanzierung
Voraussetzung für den Erhalt
der Wohnungsförderung
Einkommen
Hauptwohnsitz
Darlehen
Förderungsdarlehen
Progressives Hypothekendarlehen
Weitere Hypothekendarlehen
Barmittel (Finanzierungsbeitrag)
Wohnzuschuss
Höhe des Wohnzuschusses
Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale
Zumutbarer Wohnungsaufwand
Verlust des Anspruches auf Subjektförderung
Information und Antragstellung

Monatliches Entgelt _____ 63 - 64

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

Baubeschreibung _____ 65 - 66

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

Ausstattungsbeschreibung _____ 66 - 69

Decken und Wände
Türen und Balkon
Sanitäre Einrichtung
Elektroinstallationen
Sonstiges

Energieausweis _____ 69

Wichtiger Hinweis
Rechtsnatur des Energieausweises

Sonderwünsche und Übergabe _____ 70

Objektübersicht

In 2842 Edlitz, Markt 32, wird eine Wohnhausanlage mit 24 Wohnungen, aufgeteilt auf zwei Stiegen und sechs Reihenhäusern, in Miete mit Kaufrecht errichtet. Die Wohnungen und Reihenhäuser werden in Niedrigenergiebauweise mit kontrollierter Wohnraumlüftung und Wärmerückgewinnung hergestellt. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen in Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen. Den Erdgeschosswohnungen und Reihenhäusern werden Eigengärten samt Terrassen zugeordnet. Die restlichen Wohnungen verfügen über Balkone. Jede Wohneinheit erhält einen PKW-Abstellplatz mit Carport. Jedem Reihnhaus wird zusätzlich ein PKW-Abstellplatz im Freien zugeordnet. Auf Sonderwunsch und Kosten des Mieters kann jeder zugeordnete Stellplatz unter dem Carport mit einer Ladesteckdose für ein Elektroauto ausgestattet werden. Alle Stiegehäuser der Mehrfamilienwohnhäuser werden barrierefrei ausgeführt und mit Personenaufzügen ausgestattet. Zusätzlich werden Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen sowie Trockenräume zur Verfügung stehen. Der öffentliche Kinderspielplatz befindet sich unmittelbar neben der Wohnhausanlage.

Gemeindeinformation

In der Marktgemeinde Edlitz befinden sich diverse Schulen, ein Landeskindergarten sowie ein Musikschulverein. Zusätzlich bietet der Wohnort eine hervorragende Infrastruktur und Nahversorgung sowie Ärzte, Betriebe und ein aktives Vereinsleben. Mit dem Autobahnanschluss an die A2, sowie dem Bahn- und Busverkehr gibt es auch eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Fertigstellung

Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 2. Quartal 2024.

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt nach den Bestimmungen des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes – mit einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen sowie einer nicht gestützten Ausleihung und Finanzierungsbeiträgen.

Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für Arbeiter und Angestellte
2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4
T 02236/405-0 | F 02236/405-110
www.nbg.at | office@nbg.at

Planung

Architekt DI Andreas Karl Bohrn ZT GmbH
2345 Brunn am Gebirge, Rennweg 77
T 02236/315055
www.bohrn.at | sekretariat@bohrn.at

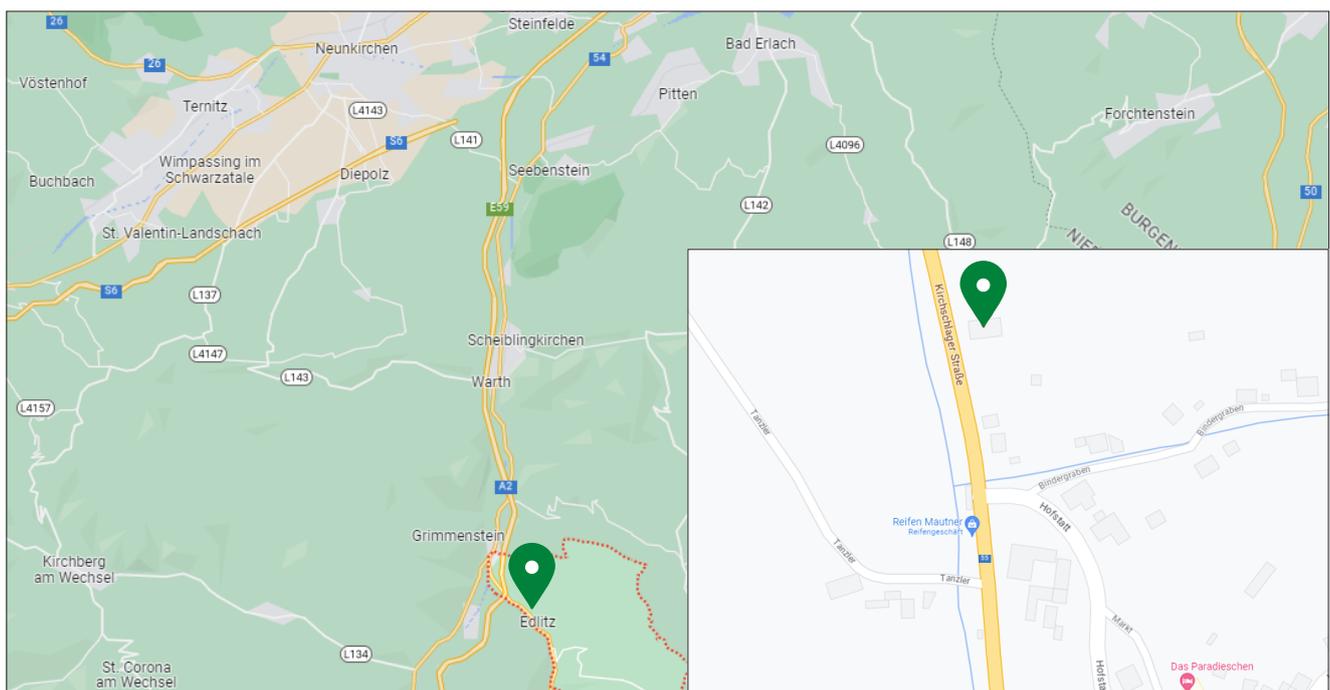
Teil-Generalunternehmer

STRABAG AG
2700 Wiener Neustadt, Schleppbahngasse 8
T 02622/23700-100 | F 02622/23700-155
www.strabag.com | office.wrn@strabag.com

Information und Beratung

Fr. Minkley: T 02236/405-566

l.minkley@nbg.at



Kartenausschnitt © 2023 Google - Kartendaten

Wohnungsinformation

Topographie - Stiege 1 & 2

Geschoss	Top	Raumprogramm						Wohn-nutzfläche		Nutzflächen					PKW-Stell-plätze
		Zimmer	Wohnzimmer Küche	Bad	WC	Vorraum Flur	Abstell- Schrankraum	Wohnung	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Gerätehütte	Keller	Carport
Stiege 1															
EG	01	3	1	1	1	1	1	89,57	4,75		7,12	119,3	3,24	2,58	1
	02	2	1	1	1	1	1	72,29	4,15		6,23	77,3	3,24	2,58	1
	03	1	1	1	1	1	1	55,44	4,15		6,23	77,3	3,24	2,6	1
	04	2	1	1	1	1	1	71,60	4,75		7,12	118,63	3,24	2,55	1
1.OG	05	3	1	1	1	1	1	89,57	4,69	7,09				2,55	1
	06	2	1	1	1	1	1	72,29	4,15	6,28				2,55	1
	07	1	1	1	1	1	1	55,44	4,15	6,28				2,6	1
	08	2	1	1	1	1	1	71,60	4,69	7,09				2,6	1
2.OG	09	3	1	1	1	1	1	89,57		11,78				2,55	1
	10	2	1	1	1	1	1	72,29		10,43				2,55	1
	11	1	1	1	1	1	1	55,44		10,43				2,55	1
	12	2	1	1	1	1	1	71,60		11,78				2,6	1
Stiege 2															
EG	01	2	1	1	1	1	1	71,60	4,75		7,12	88,79	3,24	2,52	1
	02	2	1	1	1	1	1	72,29	4,15		6,23	77,3	3,24	2,56	1
	03	1	1	1	1	1	1	55,44	4,15		6,23	77,3	3,24	2,56	1
	04	2	1	1	1	1	1	71,60	4,75		7,12	110,74	3,24	2,56	1
1.OG	05	2	1	1	1	1	1	71,60	4,69	7,09				2,56	1
	06	2	1	1	1	1	1	72,29	4,15	6,28				2,56	1
	07	1	1	1	1	1	1	55,44	4,15	6,28				2,59	1
	08	2	1	1	1	1	1	71,60	4,69	7,09				2,47	1
2.OG	09	2	1	1	1	1	1	71,60		11,78				2,43	1
	10	2	1	1	1	1	1	72,29		10,43				2,43	1
	11	1	1	1	1	1	1	55,44		10,43				2,43	1
	12	2	1	1	1	1	1	71,60		11,78				2,47	1

Topographie - Reihenhäuser

Bauteil	Top	Raumprogramm						Wohn-nutzfläche		Nutzflächen				PKW-Stell-plätze	
		Zimmer	Wohnzimmer Küche	Bad	WC	Vorraum Flur	Abstell- Schrankraum	Wohnung	Loggia	Terrasse	Garten	Gerätehütte	Vorplatz	Carport	im Freien
Reihenhäuser															
RH	1	3	1	1	2	2	2	110,26	2,10	12,28	79,02	3,24	3,78	1	1
RH	2	3	1	1	2	2	2	110,26	3,66	9,84	44,28	3,24	3,66	1	1
RH	3	3	1	1	2	2	2	110,26	2,10	12,28	104,41	3,24	3,78	1	1
RH	4	3	1	1	2	2	2	110,26	2,06	12,15	50,84	3,24	3,98	1	1
RH	5	3	1	1	2	2	2	110,26	3,66	9,84	68,07	3,24	3,66	1	1
RH	6	3	1	1	2	2	2	110,26	2,10	12,28	151,92	3,24	3,78	1	1

Finanzierungsübersicht - Stiege 1 & 2

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutzflä- che m ²	Garten- fläche m ²	Gesamtkos- ten inkl. Zu- behör (siehe Topografie) ¹	Gesamt- finanzie- rungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht geför- dertes Hypothe- kardarlehen)	vorauss. mtl. Ge- samtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, USt, Verw. kosten ²	vorauss. mtl. Kosten je PKW-Stell- platz	bereits ver- mietet
Stiege 1									
NBG	1/1	89,57	119	€ 309.771,28	€ 76.091,28	€ 233.680,00	€ 809,47	€ 35,00	
NBG	1/2	72,29	77	€ 253.178,45	€ 48.931,65	€ 204.246,80	€ 677,29	€ 35,00	
WS	1/3	55,44	77	€ 202.542,76	€ 43.737,96	€ 158.804,80	€ 539,21	€ 35,00	
NBG	1/4	71,60	119	€ 244.242,74	€ 43.630,74	€ 200.612,00	€ 658,70	€ 35,00	
WS	1/5	89,57		€ 288.921,29	€ 60.631,29	€ 228.290,00	€ 770,18	€ 35,00	
NBG	1/6	72,29		€ 238.285,60	€ 37.888,80	€ 200.396,80	€ 649,23	€ 35,00	
NBG	1/7	55,44		€ 187.649,91	€ 32.695,11	€ 154.954,80	€ 511,14	€ 35,00	
NBG	1/8	71,60		€ 223.392,75	€ 28.170,75	€ 195.222,00	€ 619,42	€ 35,00	
NBG	1/9	89,57		€ 300.835,57	€ 69.465,57	€ 231.370,00	€ 792,63	€ 35,00	
WS	1/10	72,29		€ 247.221,31	€ 44.514,51	€ 202.706,80	€ 666,06	€ 35,00	
NBG	1/11	55,44		€ 193.607,05	€ 37.112,25	€ 156.494,80	€ 522,37	€ 35,00	
NBG	1/12	71,60		€ 235.307,03	€ 37.005,03	€ 198.302,00	€ 641,86	€ 35,00	
Stiege 2									
WS	2/1	71,60	89	€ 250.199,88	€ 48.047,88	€ 202.152,00	€ 669,92	€ 35,00	
NBG	2/2	72,29	77	€ 253.178,45	€ 48.931,65	€ 204.246,80	€ 677,29	€ 35,00	
NBG	2/3	55,44	77	€ 202.542,76	€ 43.737,96	€ 158.804,80	€ 539,21	€ 35,00	
NBG	2/4	71,60	111	€ 244.242,74	€ 43.630,74	€ 200.612,00	€ 658,70	€ 35,00	
NBG	2/5	71,60		€ 235.307,03	€ 37.005,03	€ 198.302,00	€ 641,86	€ 35,00	
NBG	2/6	72,29		€ 238.285,60	€ 37.888,80	€ 200.396,80	€ 649,23	€ 35,00	
WS	2/7	55,44		€ 187.649,91	€ 32.695,11	€ 154.954,80	€ 511,14	€ 35,00	
NBG	2/8	71,60		€ 223.392,75	€ 28.170,75	€ 195.222,00	€ 619,42	€ 35,00	
NBG	2/9	71,60		€ 244.242,74	€ 43.630,74	€ 200.612,00	€ 658,70	€ 35,00	
WS	2/10	72,29		€ 247.221,31	€ 44.514,51	€ 202.706,80	€ 666,06	€ 35,00	
NBG	2/11	55,44		€ 193.607,05	€ 37.112,25	€ 156.494,80	€ 522,37	€ 35,00	
NBG	2/12	71,60		€ 235.307,03	€ 37.005,03	€ 198.302,00	€ 641,86	€ 35,00	

1) Gesamtherstellungskosten lt. ERVO§§1-4 in der geltenden Fassung

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

Finanzierungsübersicht - Reihenhäuser

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutzflä- che m ²	Garten- fläche m ²	Gesamtkos- ten inkl. Zu- behör (siehe Topografie) ¹	Gesamt- finanzie- rungsbei- trag (Grund und Bau)	Gesamtdar- lehen (WBF-Dar- lehen und nicht gefördertes Hypothekardar- lehen)	voraus. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebs- kosten, EVB, USt, Verw. kosten ²	voraus. mtl. Kosten je PKW-Ab- stellplatz	voraus. mtl. Kosten je Car- port	bereits ver- mietet
Reihenhäuser										
NBG	1	110,26	79	€ 405.085,52	€ 77.525,52	€ 327.560,00	€ 1.046,59	€ 18,00	€ 35,00	
NBG	2	110,26	44	€ 402.106,95	€ 75.006,95	€ 327.100,00	€ 1.043,07	€ 18,00	€ 35,00	
NBG	3	110,26	104	€ 390.192,67	€ 70.932,67	€ 319.260,00	€ 1.008,12	€ 18,00	€ 35,00	
NBG	4	110,26	51	€ 402.106,95	€ 76.006,95	€ 326.100,00	€ 1.039,60	€ 18,00	€ 35,00	
NBG	5	110,26	68	€ 405.085,52	€ 77.525,52	€ 327.560,00	€ 1.046,59	€ 18,00	€ 35,00	
WS	6	110,26	152	€ 399.128,38	€ 78.488,38	€ 320.640,00	€ 1.018,72	€ 18,00	€ 35,00	

1) Gesamtherstellungskosten lt. ERVO§§1-4 in der geltenden Fassung

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

Wichtiger Hinweis zu den Plänen

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

Übersichtspläne Gesamlageplan

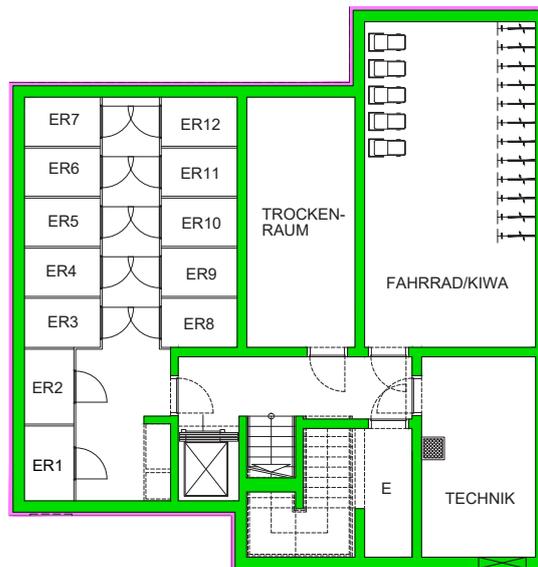


Übersichtspläne

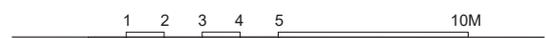
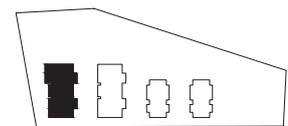
LÄNGSSCHNITT STIEGE 1



KELLERGESCHOSS STIEGE 1



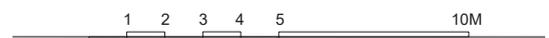
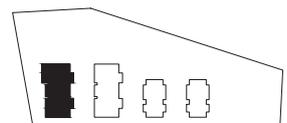
- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE



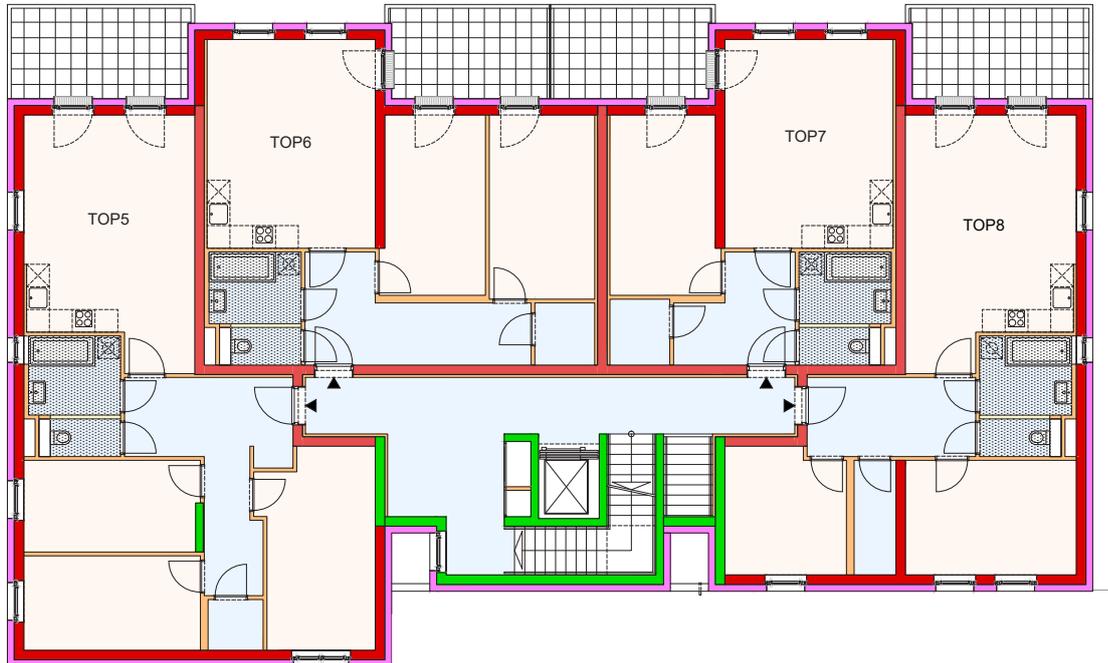
ERDGESCHOSS STIEGE 1



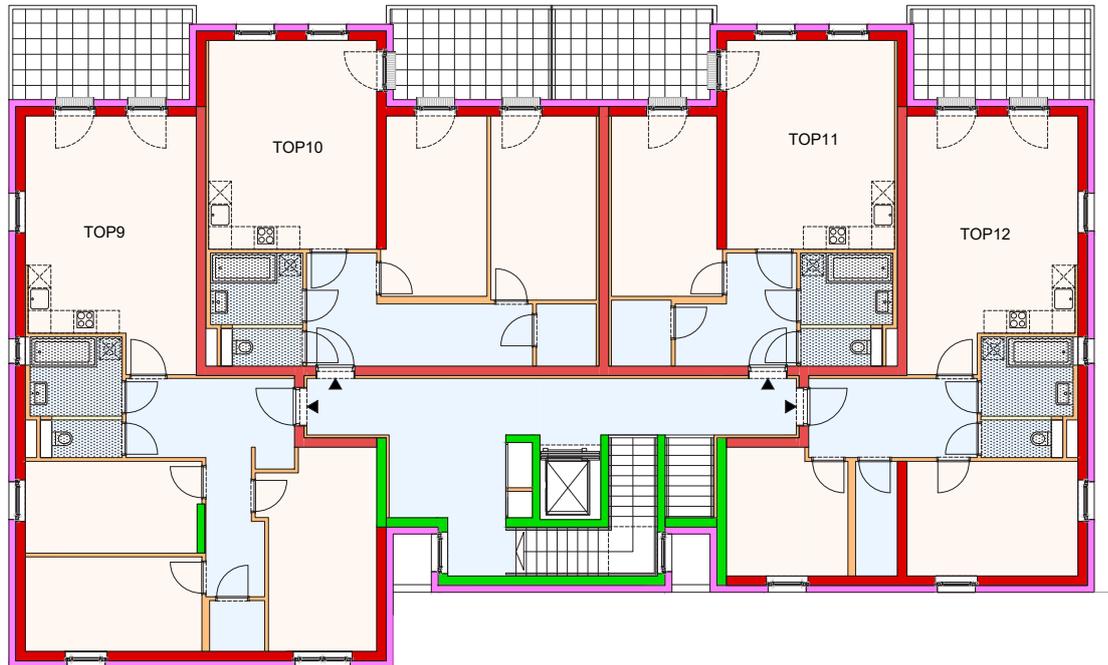
	STAHLBETON
	ZIEGEL
	SCHALLSCHUTZZIEGEL
	GIPSKARTON
	TRENNWAND ABBAUBAR
	WÄRMEDÄMMUNG
	PARKETT
	FLIESEN
	BETONPLATTEN
	ABGEHÄNGTE DECKE



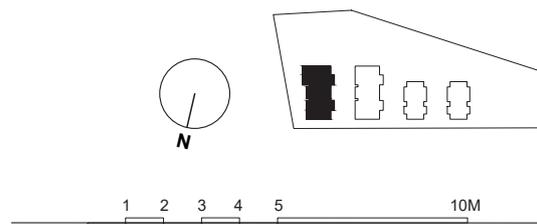
1. OBERGESCHOSS STIEGE 1



2. OBERGESCHOSS STIEGE 1



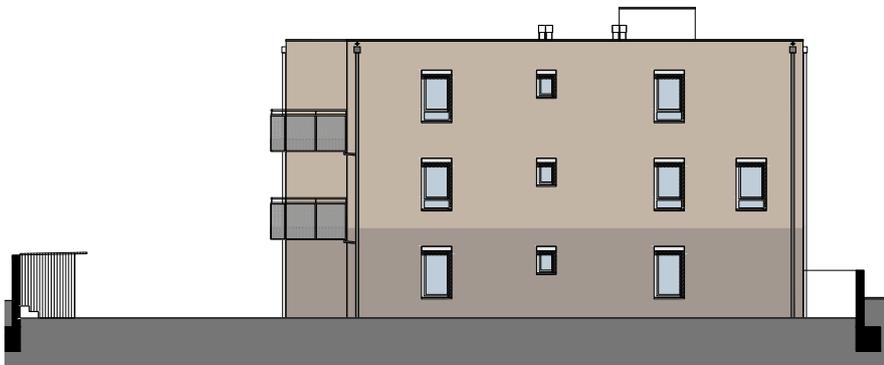
- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE



ANSICHTEN STIEGE 1



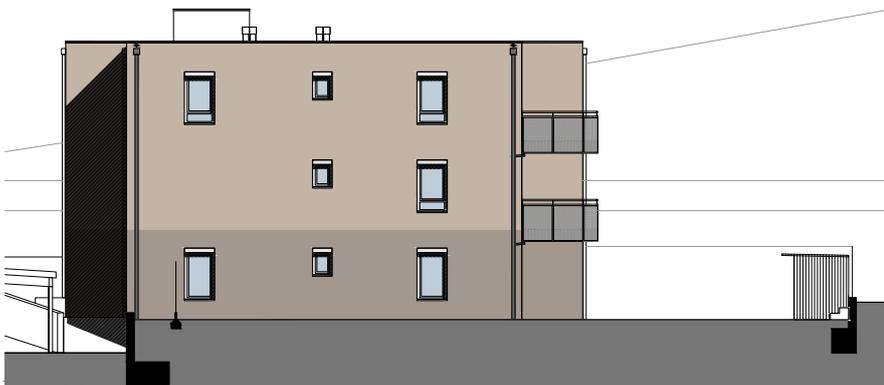
ANSICHT NORD



ANSICHT OST



ANSICHT SÜD

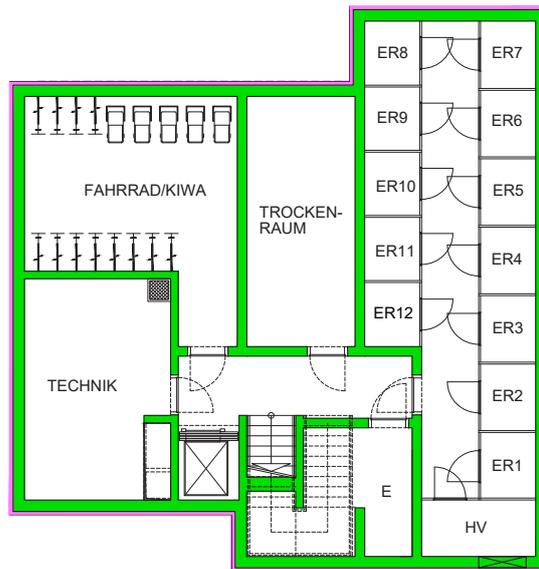


ANSICHT WEST

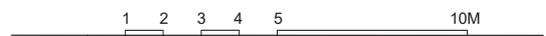
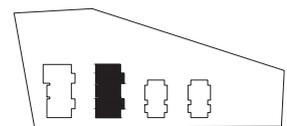
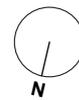
LÄNGSSCHNITT STIEGE 2



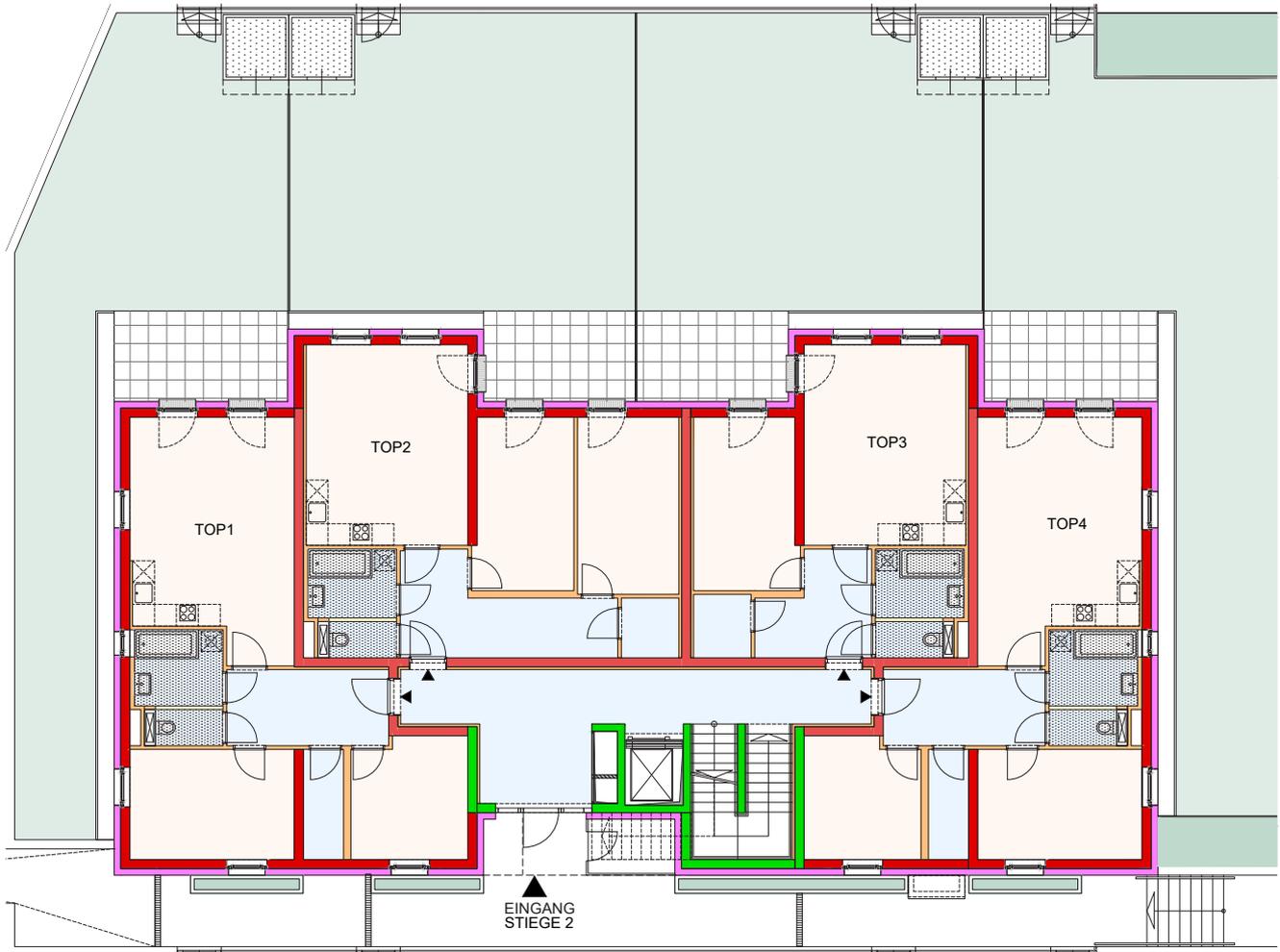
KELLERGESCHOSS STIEGE 2



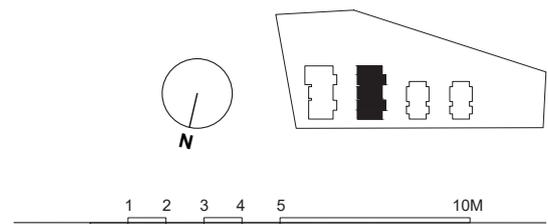
- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE



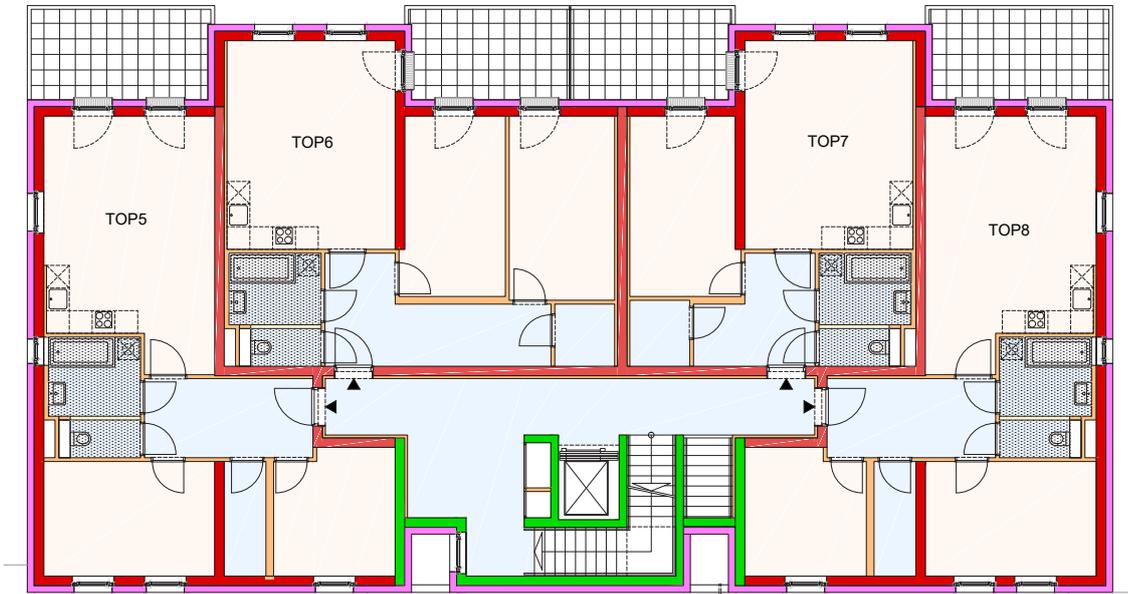
ERDGESCHOSS STIEGE 2



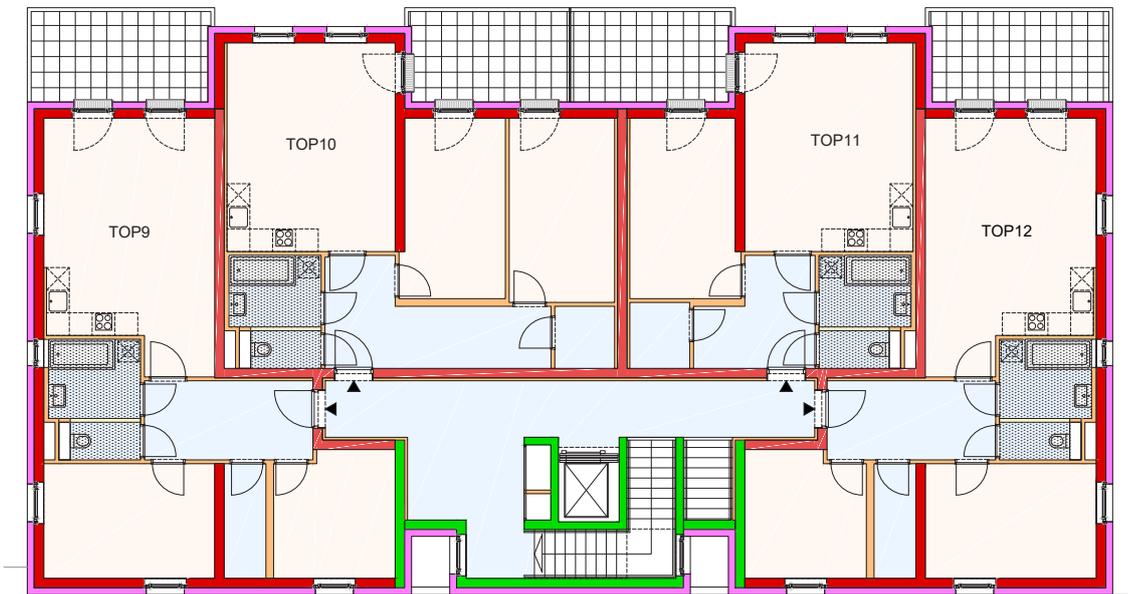
	STAHLBETON
	ZIEGEL
	SCHALLSCHUTZZIEGEL
	GIPSKARTON
	TRENNWAND ABBAUBAR
	WÄRMEDÄMMUNG
	PARKETT
	FLIESEN
	BETONPLATTEN
	ABGEHÄNGTE DECKE



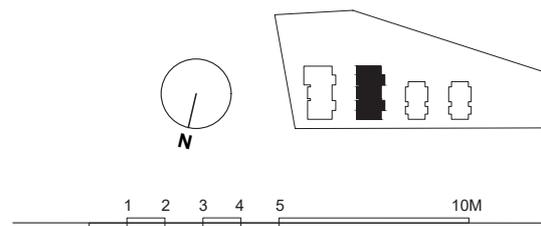
1. OBERGESCHOSS STIEGE 2



2. OBERGESCHOSS STIEGE 2



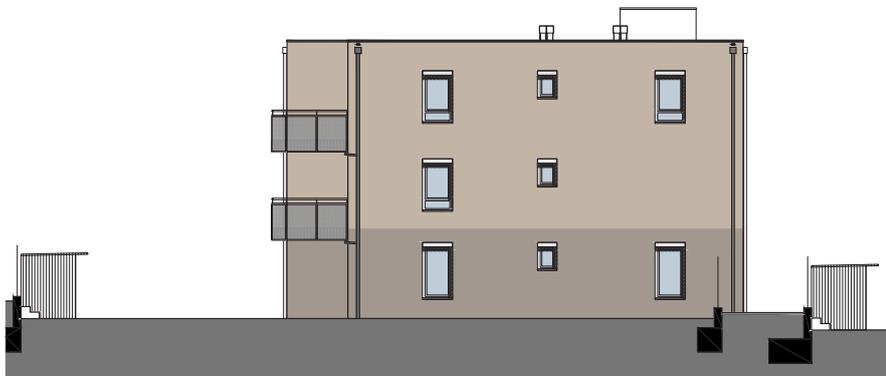
- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE



ANSICHTEN STIEGE 2



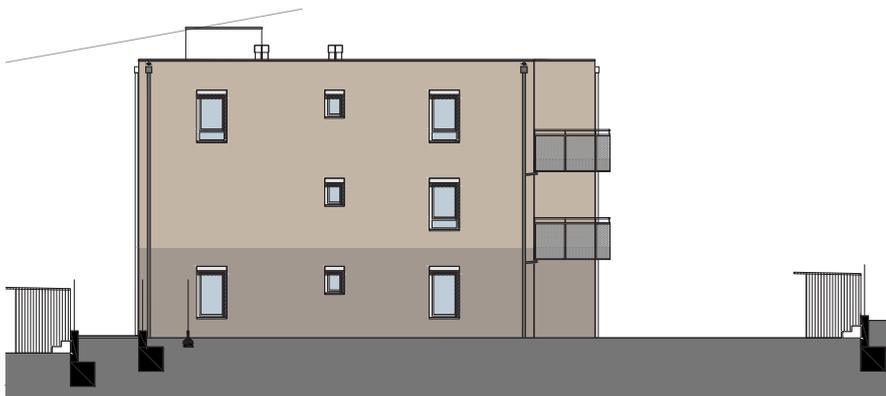
ANSICHT NORD



ANSICHT OST



ANSICHT SÜD

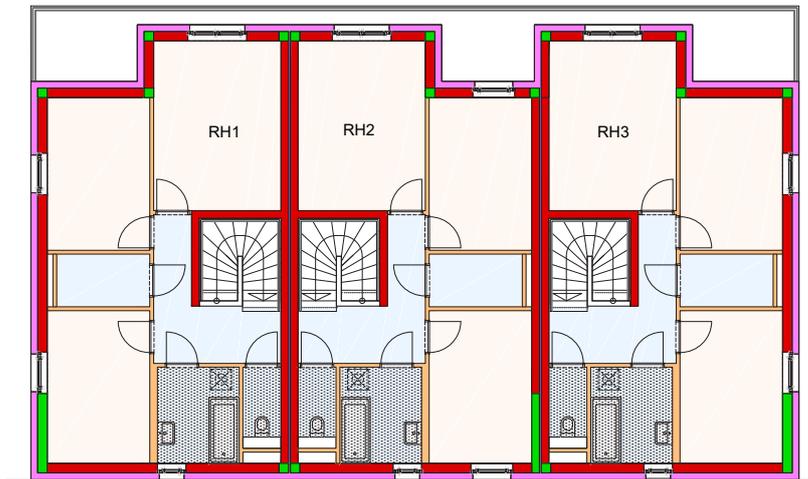


ANSICHT WEST

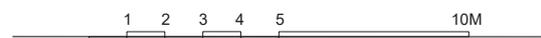
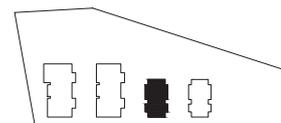
ERDGESCHOSS RH 1,2 UND 3



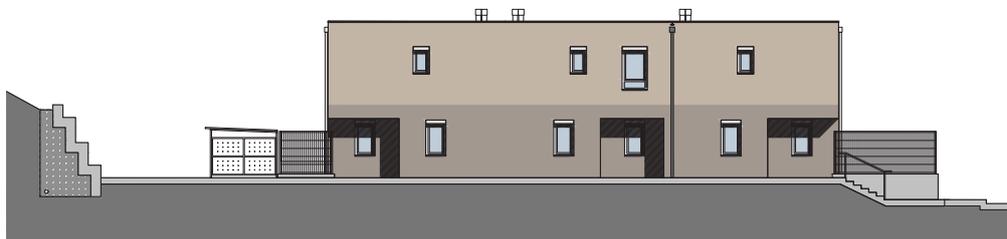
1. OBERGESCHOSS RH 1,2 UND 3



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE



ANSICHTEN RH 1,2 UND 3



ANSICHT NORD



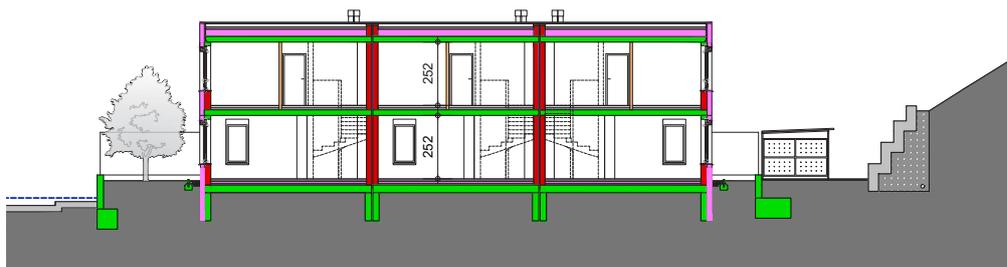
ANSICHT OST



ANSICHT SÜD

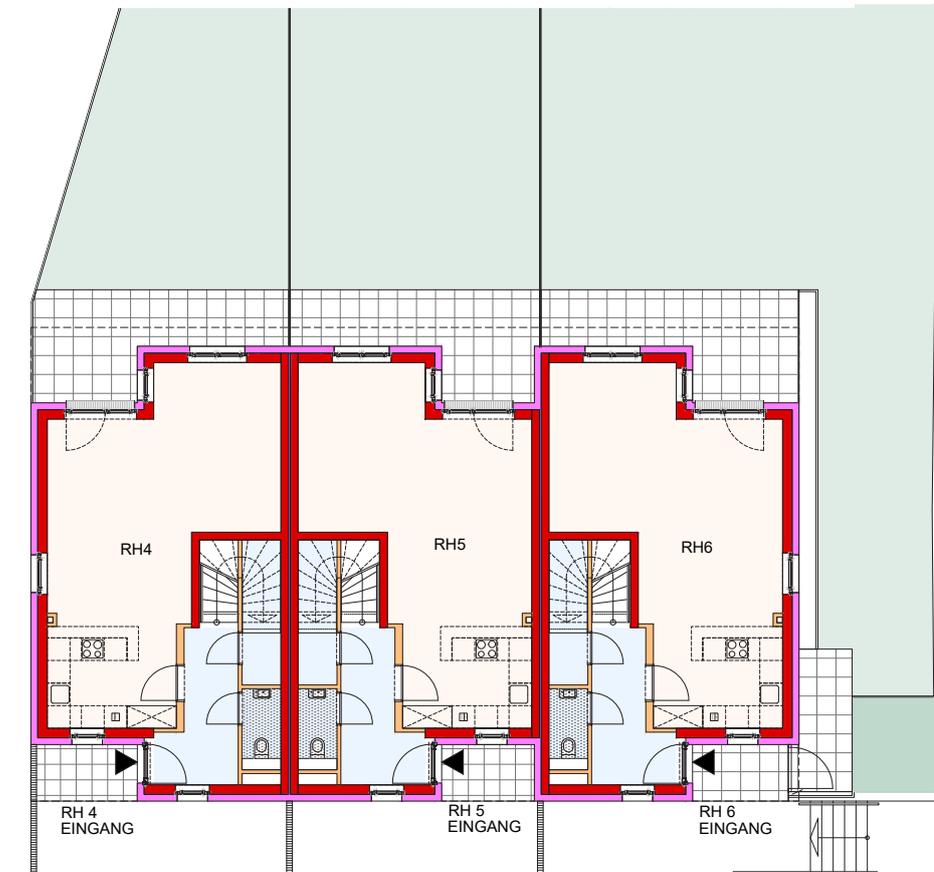


ANSICHT WEST

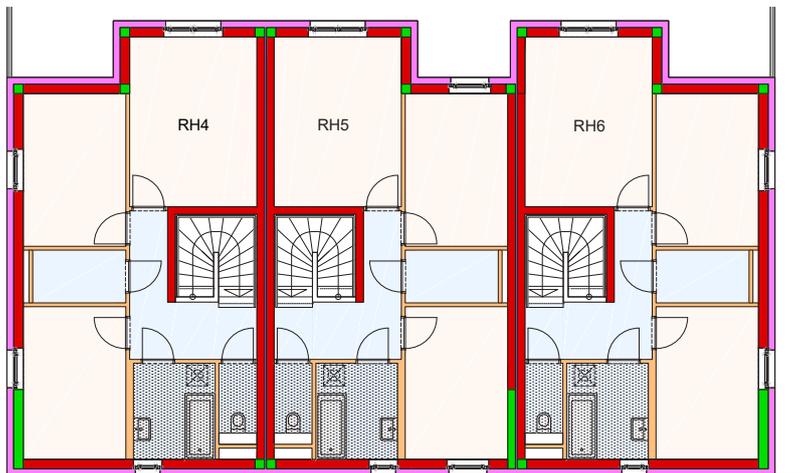


LÄNGSSCHNITT

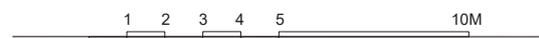
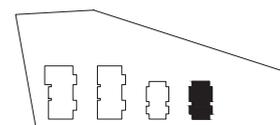
ERDGESCHOSS RH 4,5 UND 6



1. OBERGESCHOSS RH 4,5 UND 6



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE



ANSICHTEN RH 4,5 UND 6



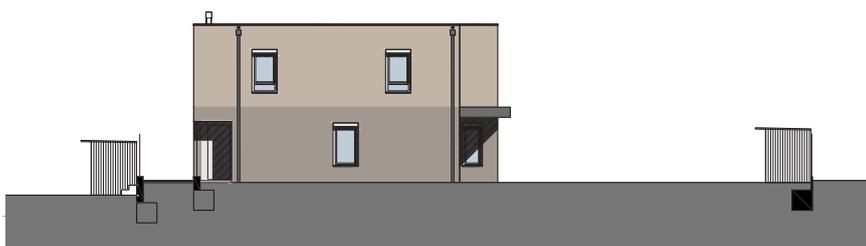
ANSICHT NORD



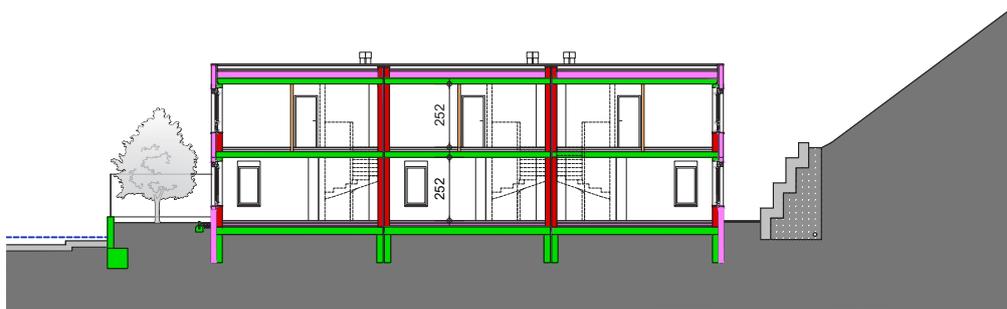
ANSICHT OST



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST



LÄNGSSCHNITT

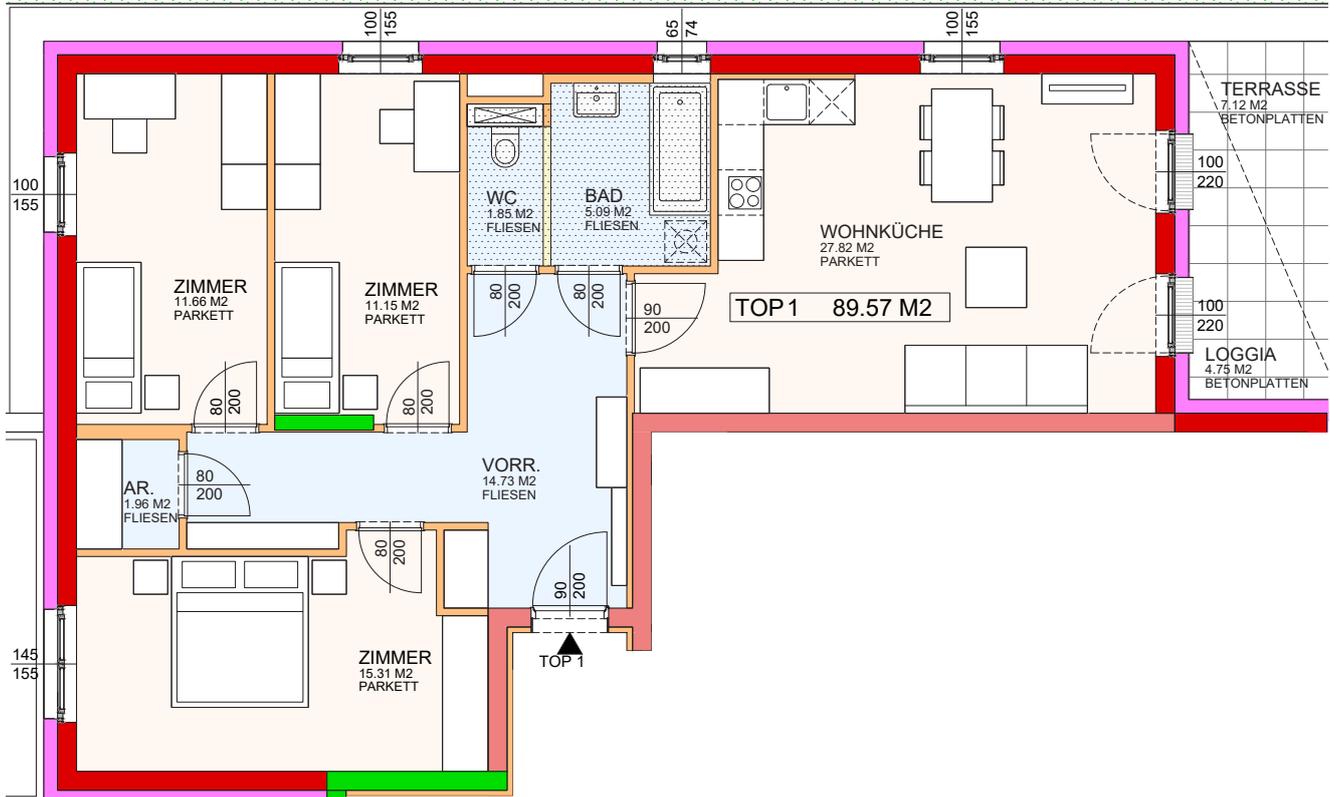
Grundrisse Wohnungen

STIEGE 1 - TOP 1

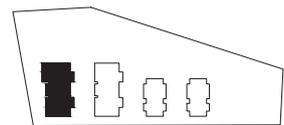
ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	89,57M2
EIGENGARTEN	119,30M2
LOGGIA	4,75M2
TERRASSE	7,12M2
EINLAGERUNGSRAUM	2,58M2
GERÄTEHAUS	3,24M2
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

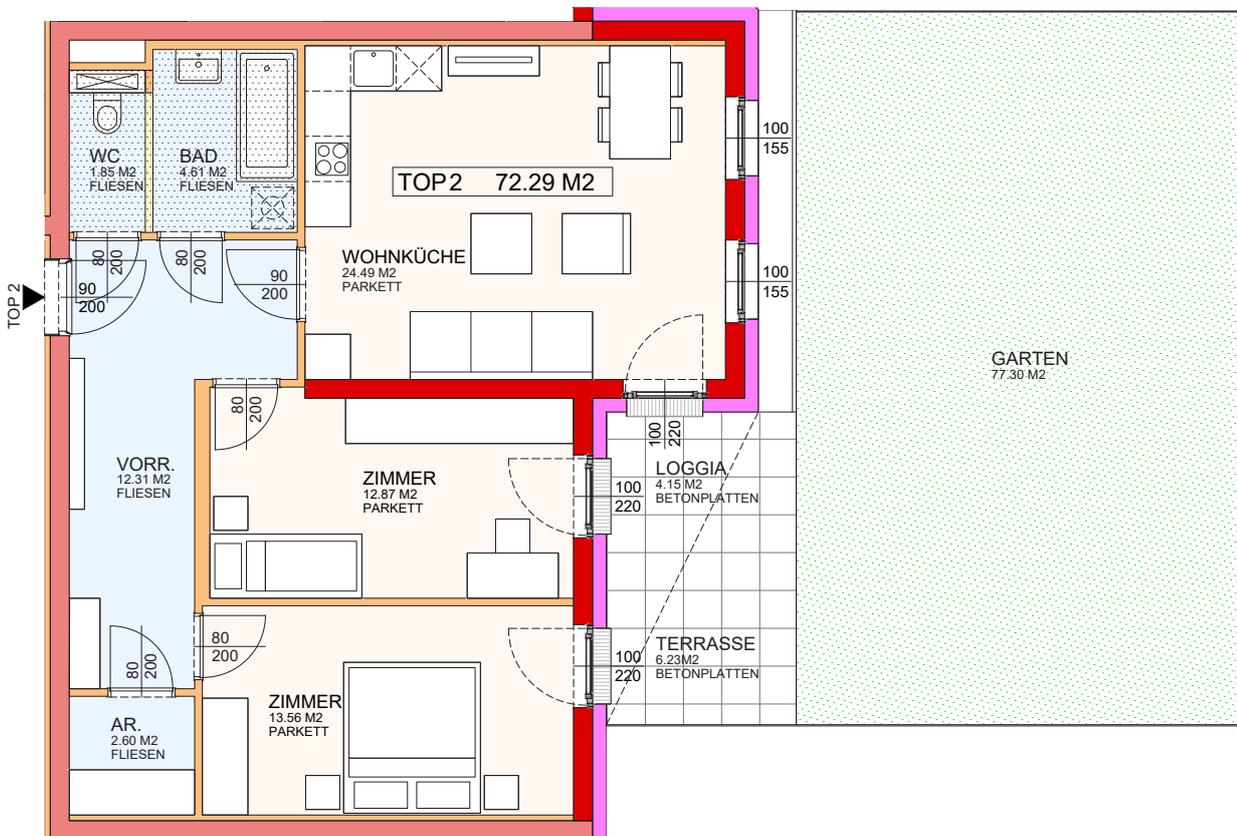


STIEGE 1 - TOP 2

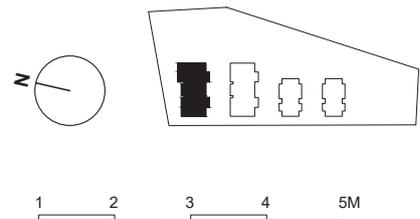
ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	72,29M2
EIGENGARTEN	77,30M2
LOGGIA	4,15M2
TERRASSE	6,23M2
EINLAGERUNGSRAUM	2,58M2
GERÄTEHAUS	3,24M2
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

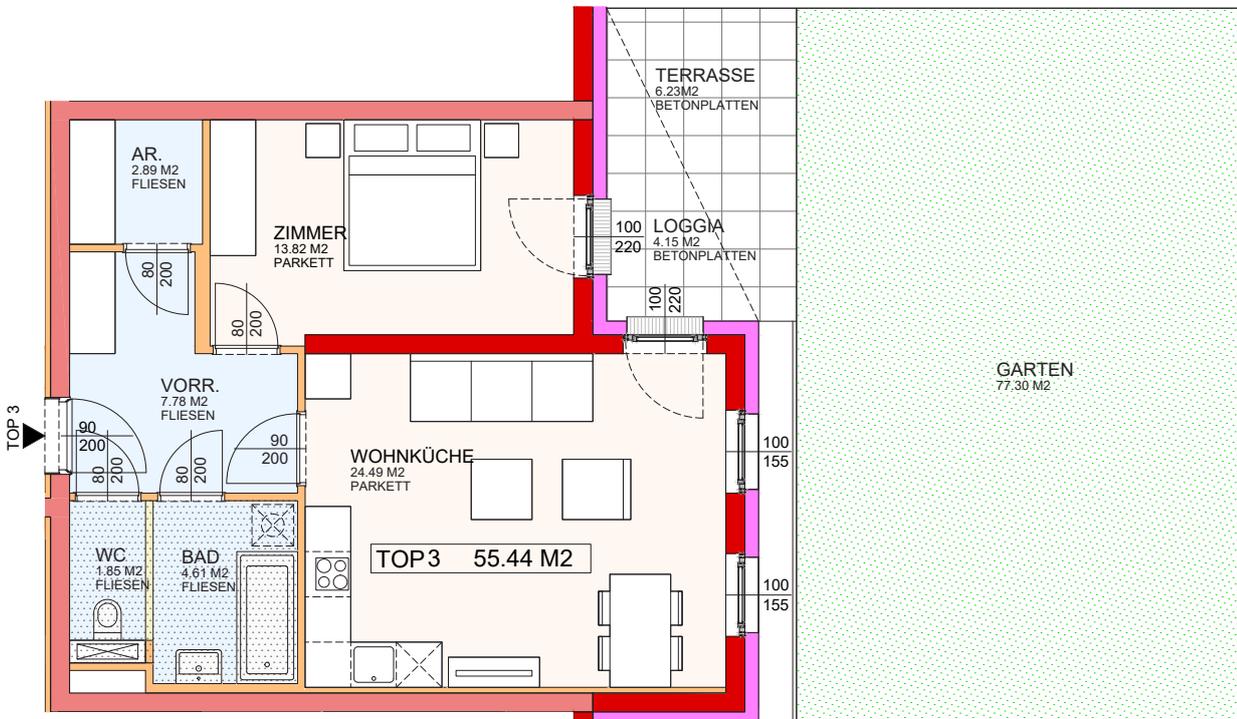


STIEGE 1 - TOP 3

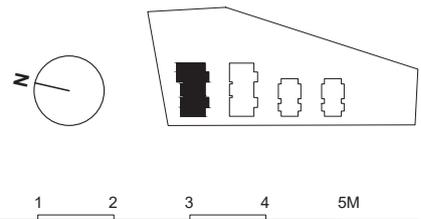
ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	55,44M2
EIGENGARTEN	77,30M2
LOGGIA	4,15M2
TERRASSE	6,23M2
EINLAGERUNGSRAUM	2,60M2
GERÄTEHAUS	3,24M2
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

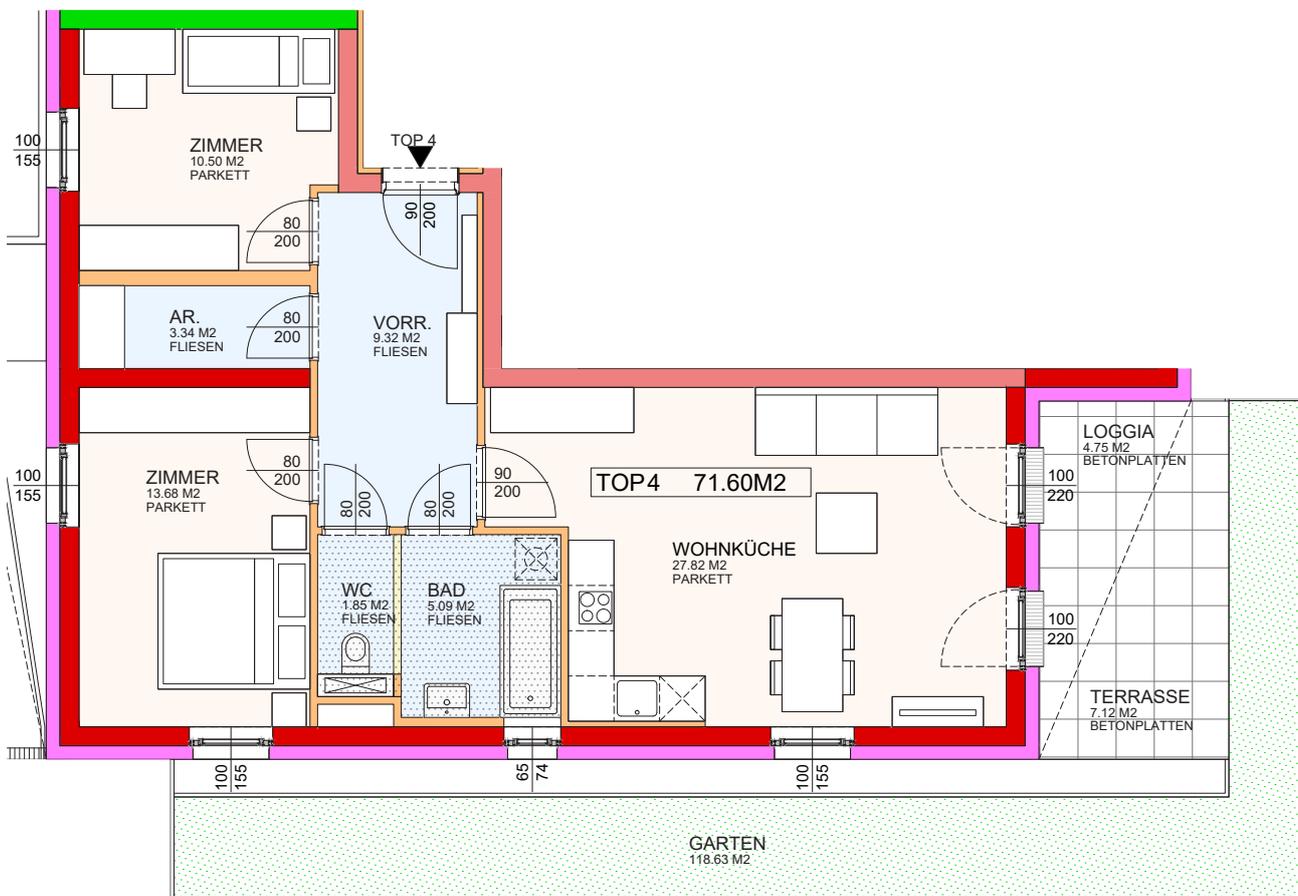


STIEGE 1 - TOP 4

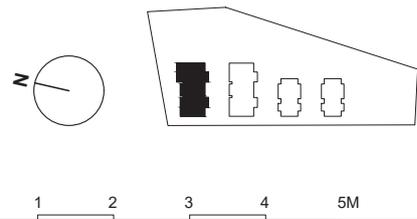
ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	71,60M ²
EIGENGARTEN	118,63M ²
LOGGIA	4,75M ²
TERRASSE	7,12M ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,55M ²
GERÄTEHAUS	3,24M ²
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE



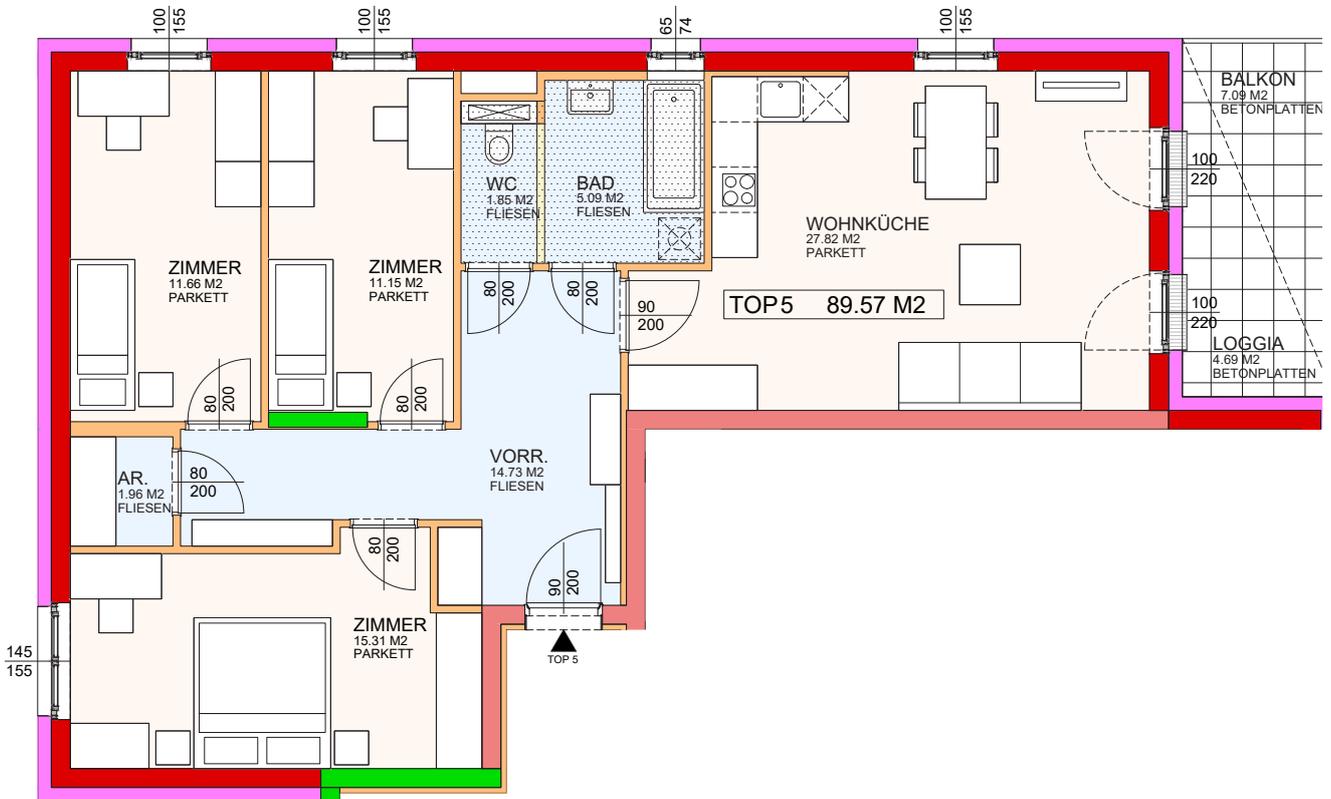
© NBG | Objekt NBG-426 | Markt 32 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Jänner 2024

STIEGE 1 - TOP 5

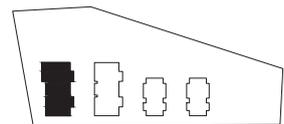
1. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	89,57M2
LOGGIA	4,69M2
BALKON	7,09M2
EINLAGERUNGSRAUM	2,55M2
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

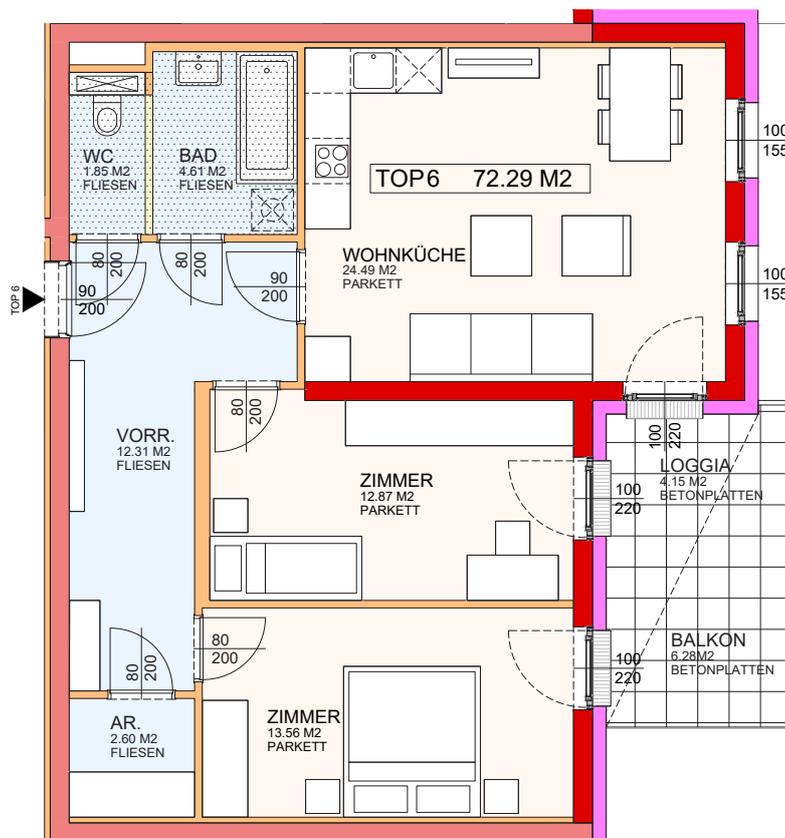


STIEGE 1 - TOP 6

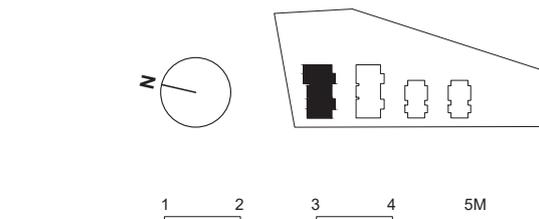
1. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	72,29M ²
LOGGIA	4,15M ²
BALKON	6,28M ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,55M ²
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

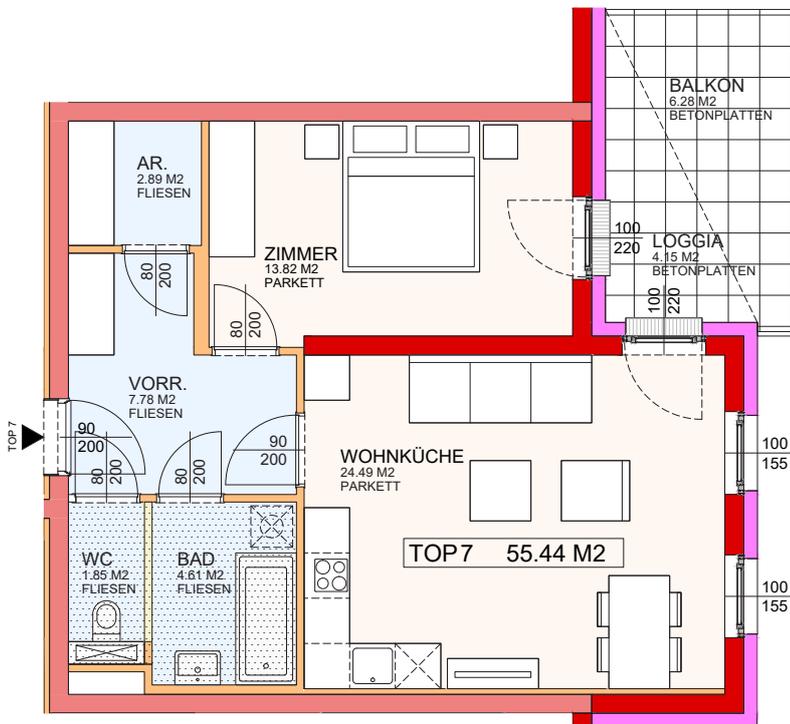


STIEGE 1 - TOP 7

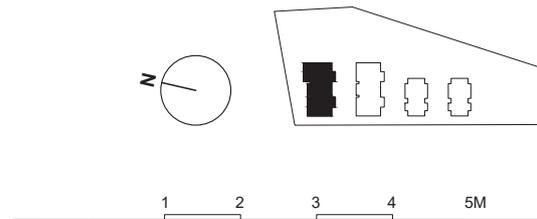
1. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	55,44M ²
LOGGIA	4,15M ²
BALKON	6,28M ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,60M ²
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

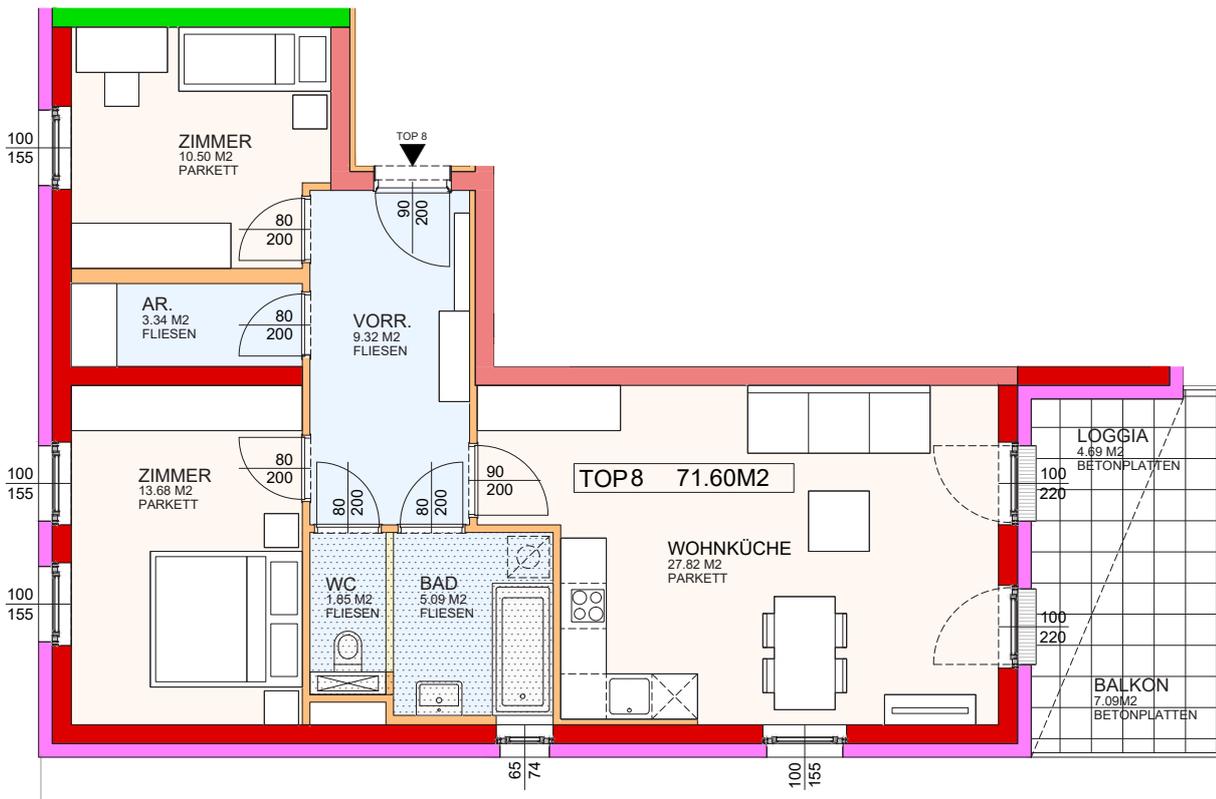


STIEGE 1 - TOP 8

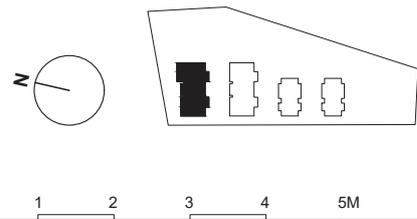
1. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	71,60M ²
LOGGIA	4,69M ²
BALKON	7,09M ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,60M ²
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

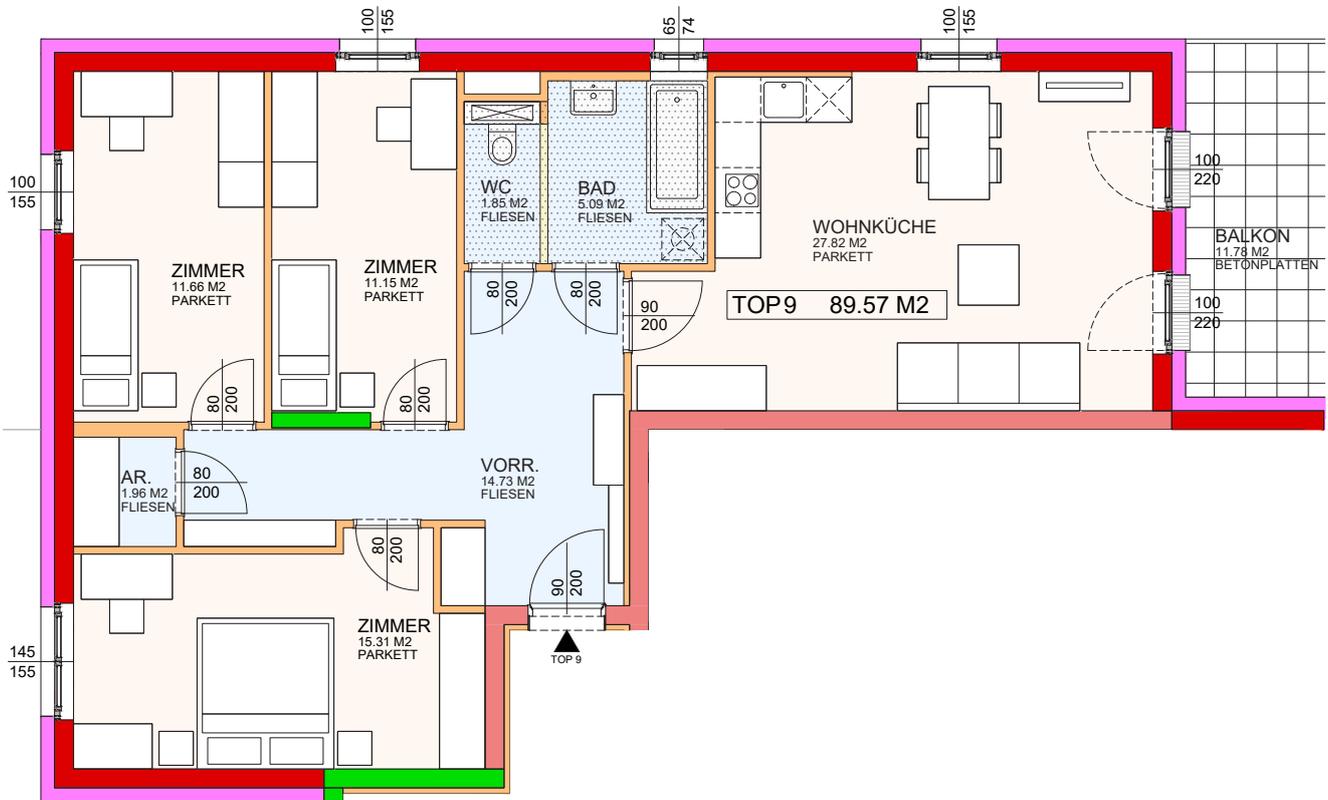


STIEGE 1 - TOP 9

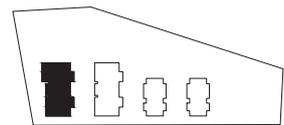
2. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	89,57M ²
BALKON	11,78M ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,55M ²
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

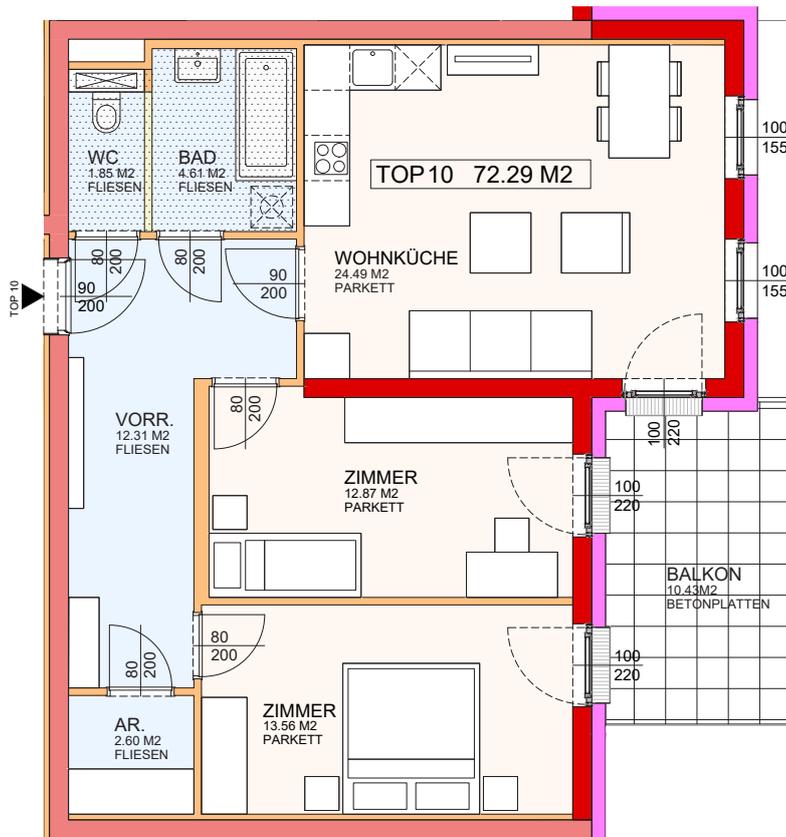
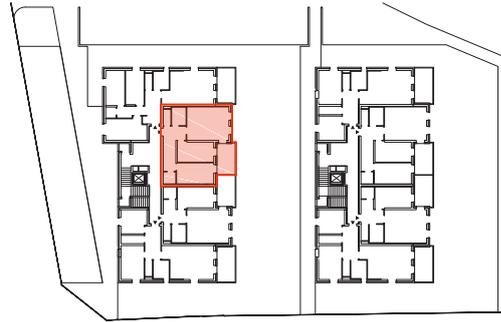


STIEGE 1 - TOP 10

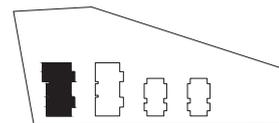
2. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	72,29M ²
BALKON	10,43M ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,55M ²
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

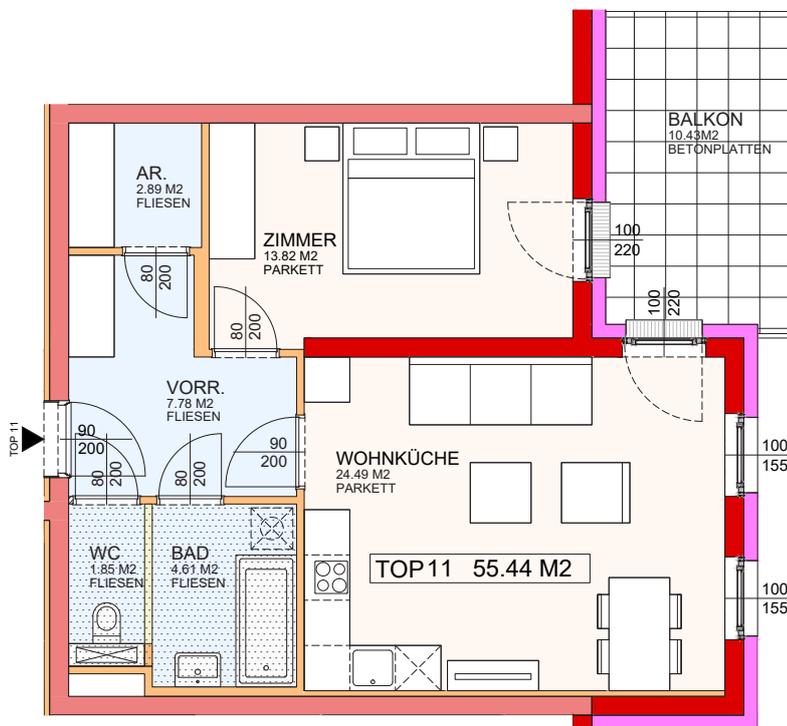


STIEGE 1 - TOP 11

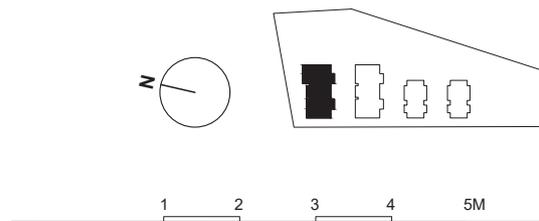
2. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	55,44M ²
BALKON	10,43M ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,55M ²
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

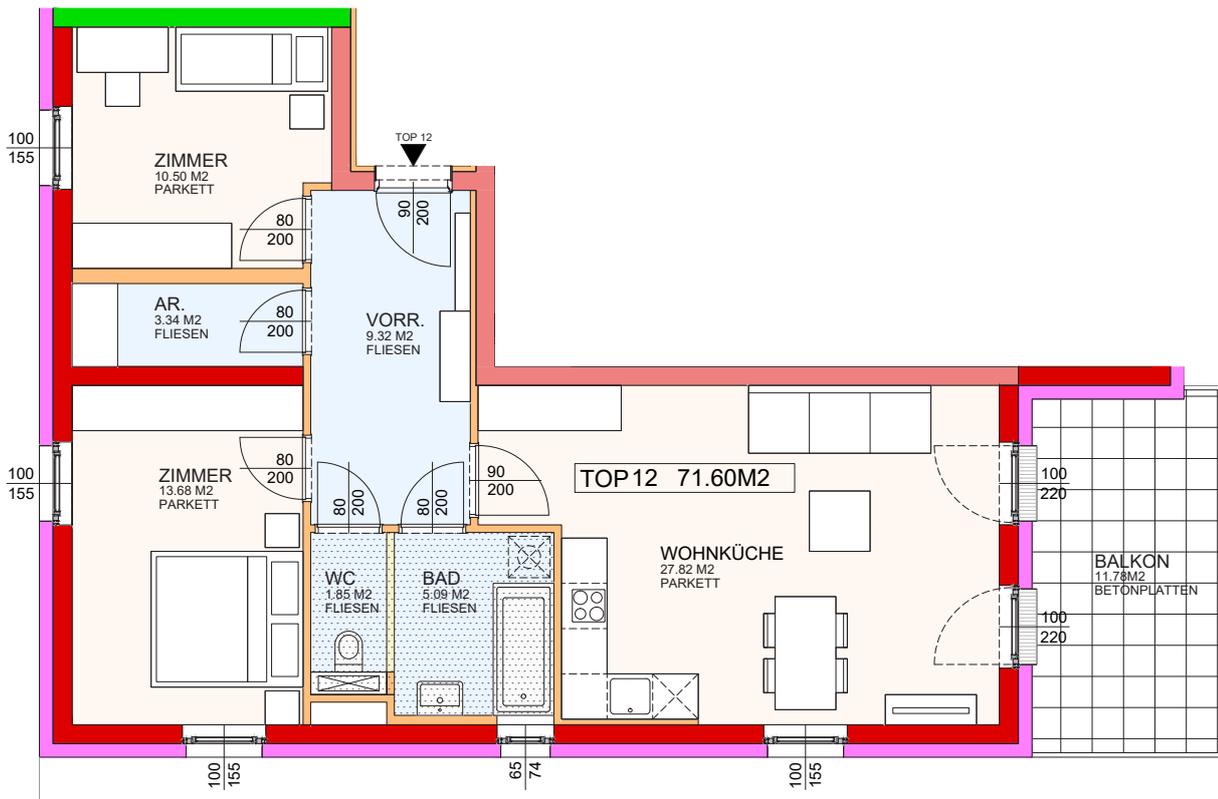


STIEGE 1 - TOP 12

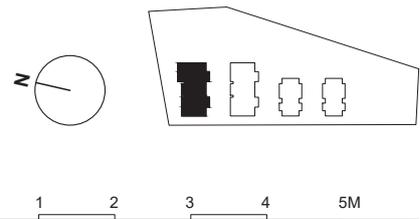
2. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	71,60M ²
BALKON	11,78M ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,60M ²
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

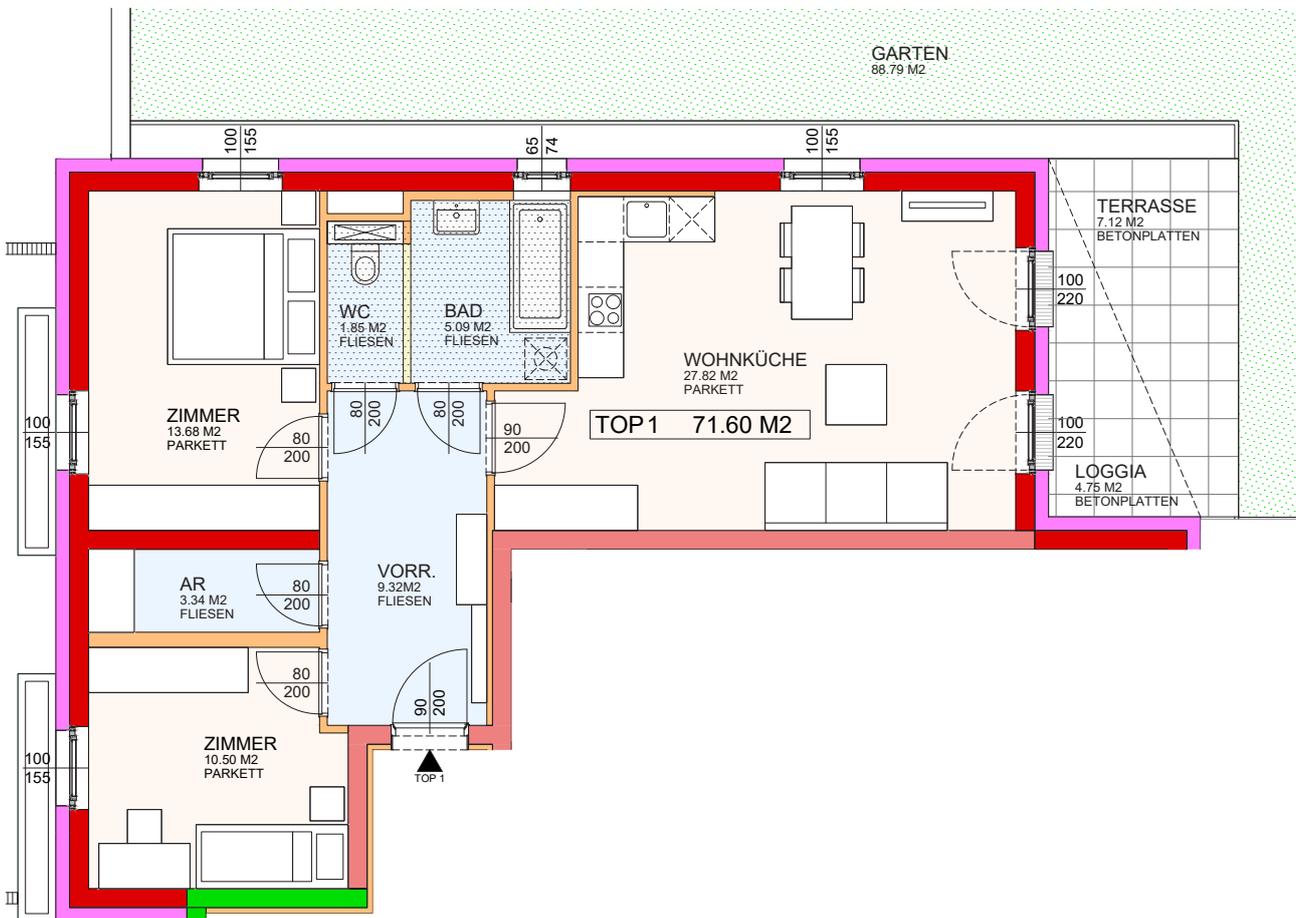


STIEGE 2 - TOP 1

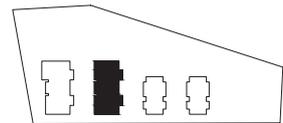
ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	71,60M ²
EIGENGARTEN	88,79M ²
LOGGIA	4,75M ²
TERRASSE	7,12M ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,52M ²
GERÄTEHAUS	3,24M ²
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

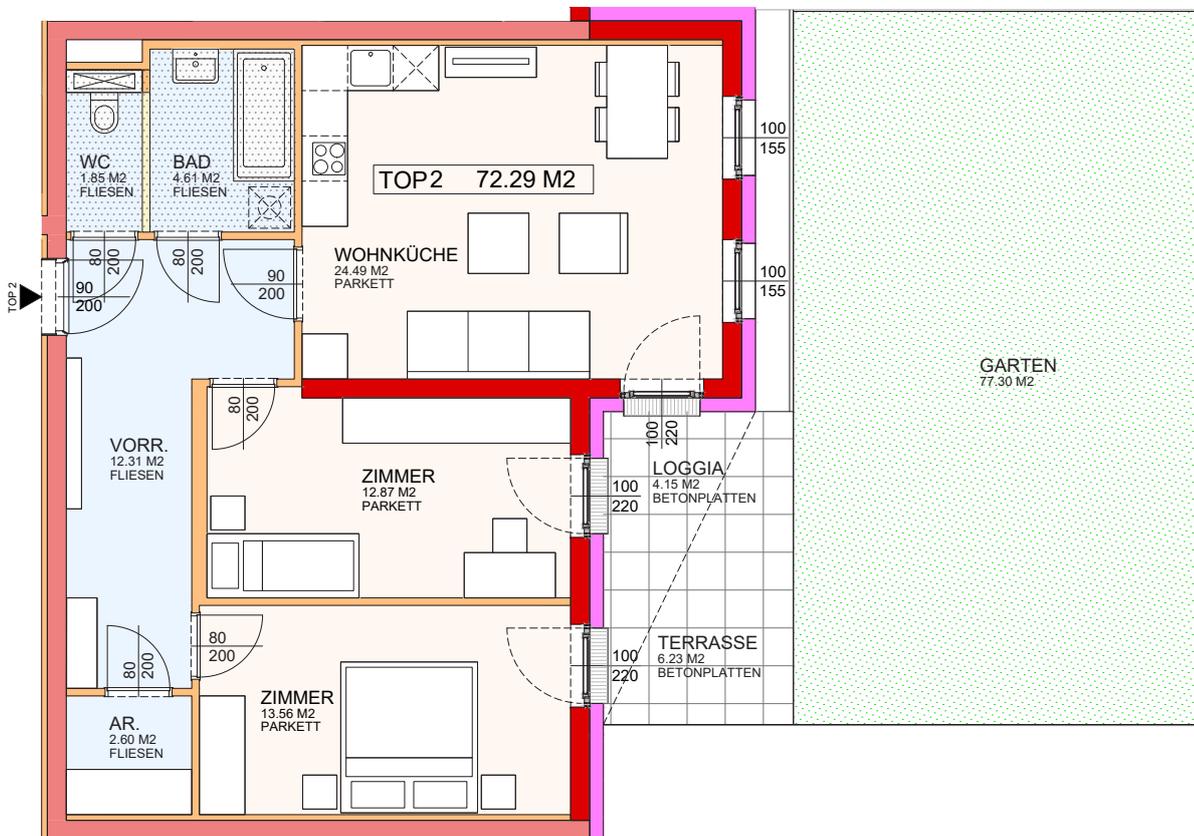
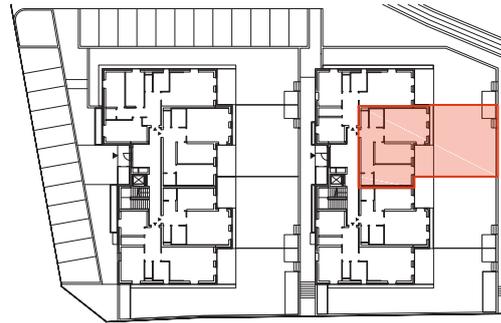


STIEGE 2 - TOP 2

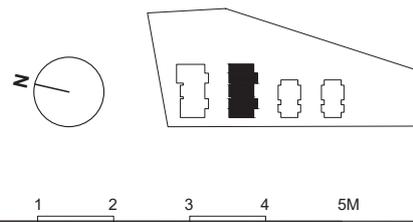
ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	72,29M2
EIGENGARTEN	77,30M2
LOGGIA	4,15M2
TERRASSE	6,23M2
EINLAGERUNGSRAUM	2,56M2
GERÄTEHAUS	3,24M2
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

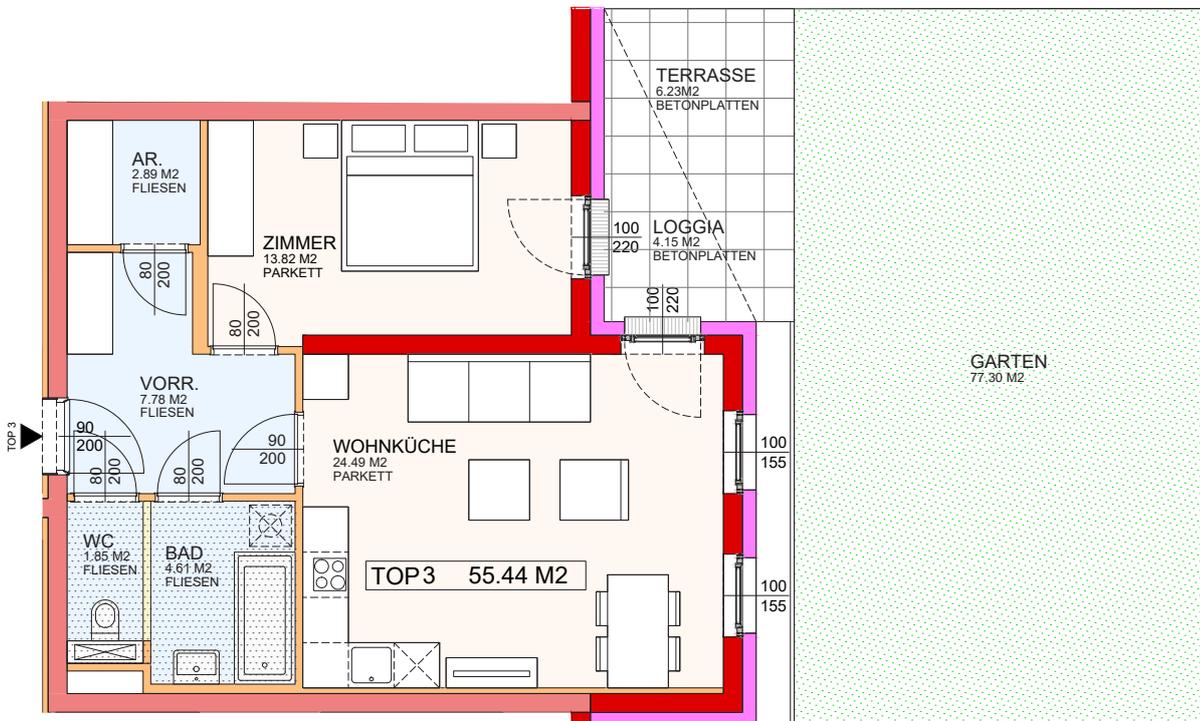


STIEGE 2 - TOP 3

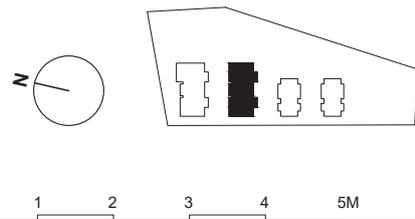
ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	55,44M ²
EIGENGARTEN	77,30M ²
LOGGIA	4,15M ²
TERRASSE	6,23M ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,56M ²
GERÄTEHAUS	3,24M ²
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

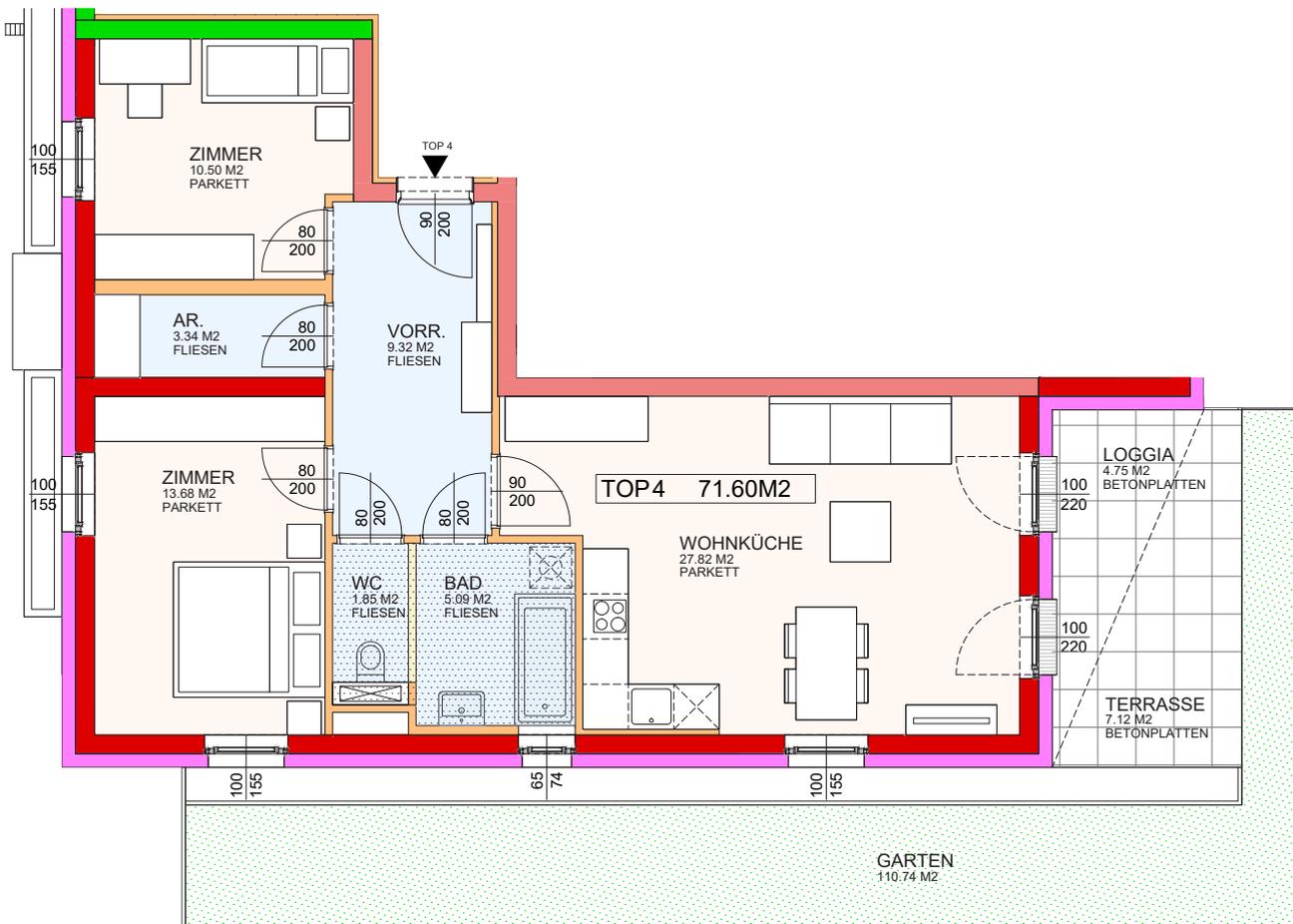


STIEGE 2 - TOP 4

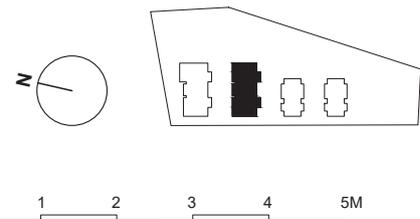
ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	71,60M ²
EIGENGARTEN	110,74M ²
LOGGIA	4,75M ²
TERRASSE	7,12M ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,56M ²
GERÄTEHAUS	3,24M ²
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

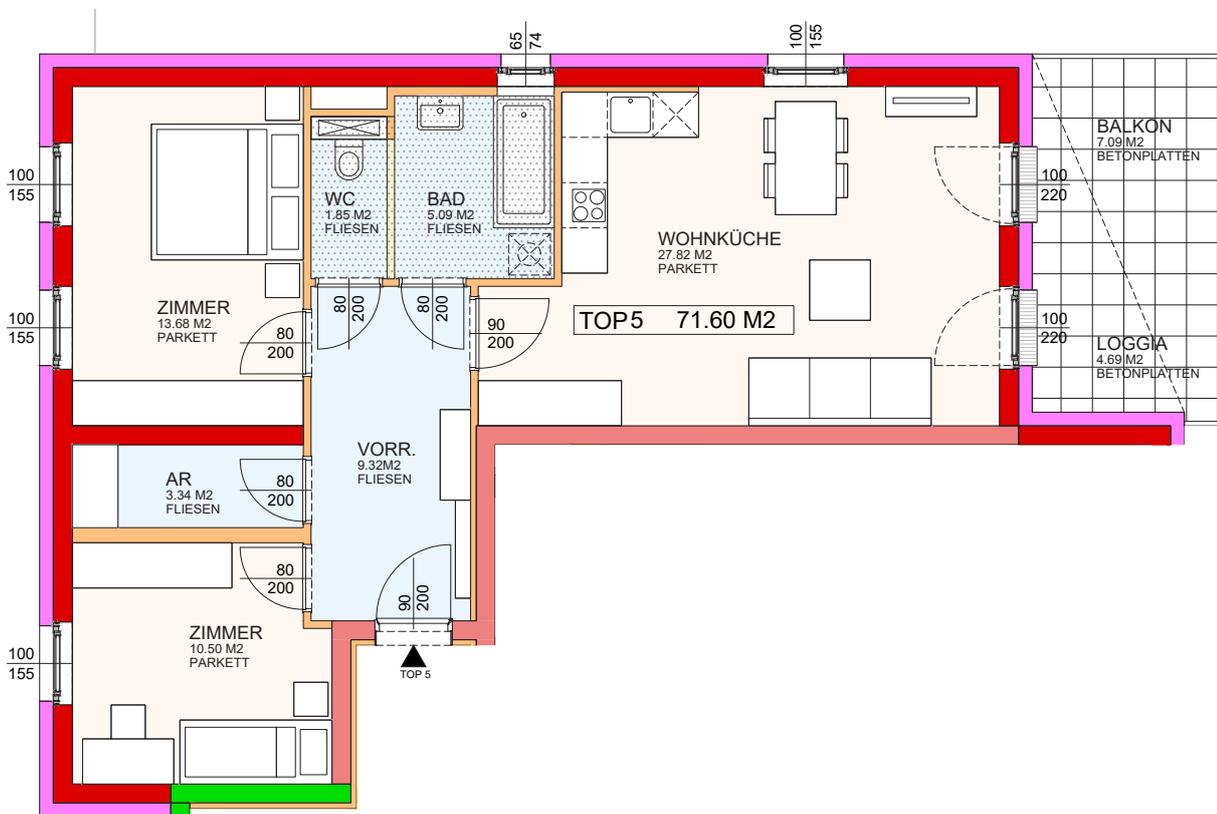


STIEGE 2 - TOP 5

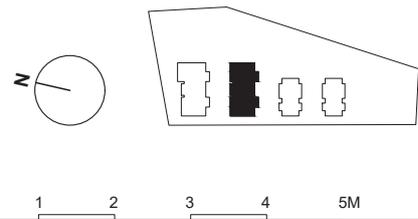
1. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	71,60M ²
LOGGIA	4,69M ²
BALKON	7,09M ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,56M ²
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



	STAHLBETON
	ZIEGEL
	SCHALLSCHUTTZIEGEL
	GIPSKARTON
	TRENNWAND ABBAUBAR
	WÄRMEDÄMMUNG
	PARKETT
	FLIESEN
	BETONPLATTEN
	ABGEHÄNGTE DECKE

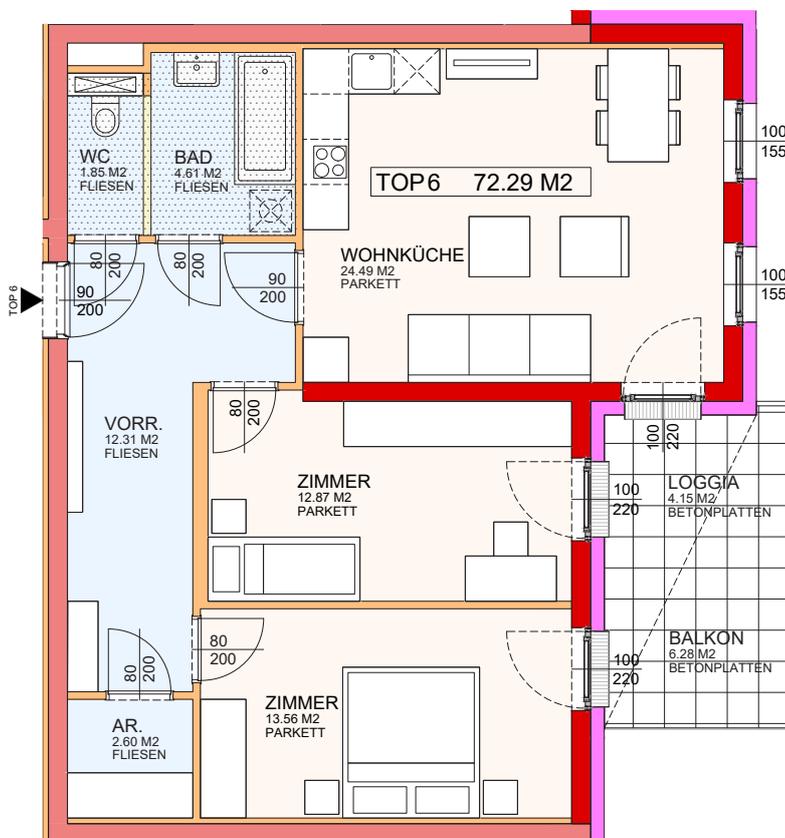


STIEGE 2 - TOP 6

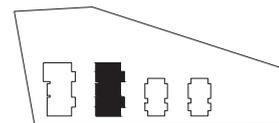
1. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	72,29M ²
LOGGIA	4,15M ²
BALKON	6,28M ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,56M ²
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



	STAHLBETON
	ZIEGEL
	SCHALLSCHUTZZIEGEL
	GIPSKARTON
	TRENNWAND ABBAUBAR
	WÄRMEDÄMMUNG
	PARKETT
	FLIESEN
	BETONPLATTEN
	ABGEHÄNGTE DECKE

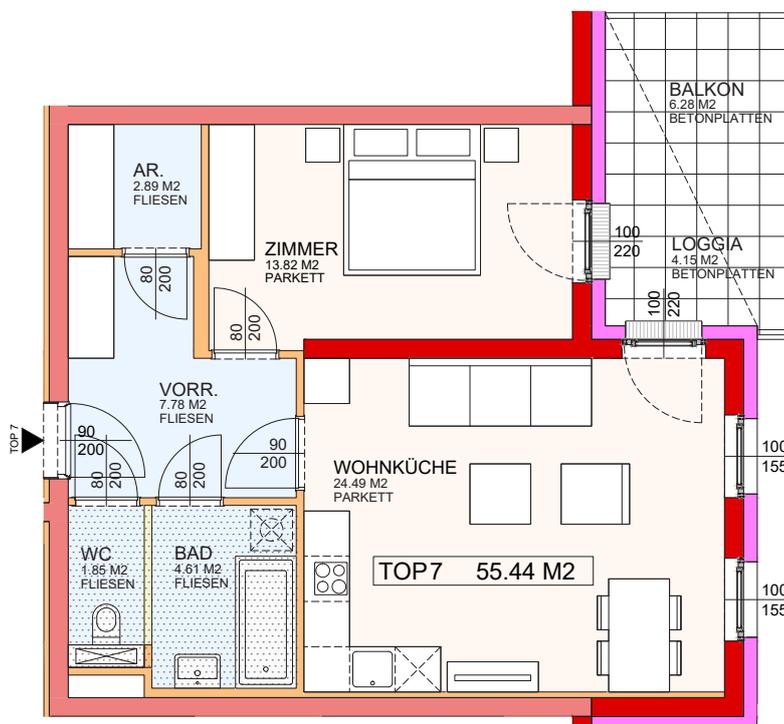


STIEGE 2 - TOP 7

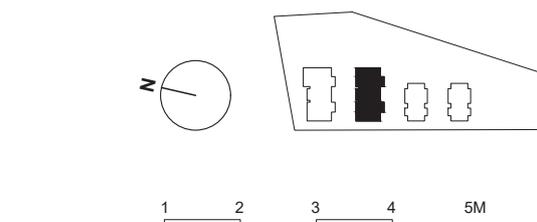
1. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	55,44M2
LOGGIA	4,15M2
BALKON	6,28M2
EINLAGERUNGSRAUM	2,59M2
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



	STAHLBETON
	ZIEGEL
	SCHALLSCHUTZZIEGEL
	GIPSKARTON
	TRENNWAND ABBAUBAR
	WÄRMEDÄMMUNG
	PARKETT
	FLIESEN
	BETONPLATTEN
	ABGEHÄNGTE DECKE

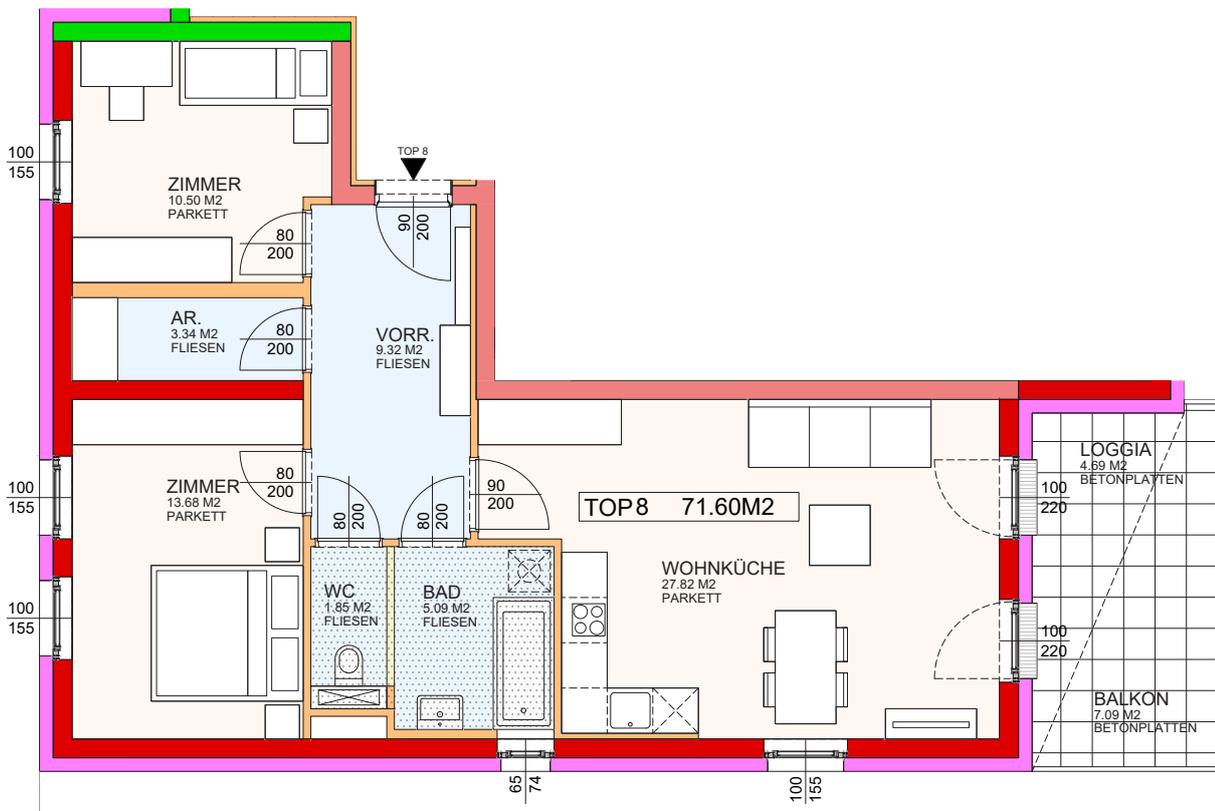


STIEGE 2 - TOP 8

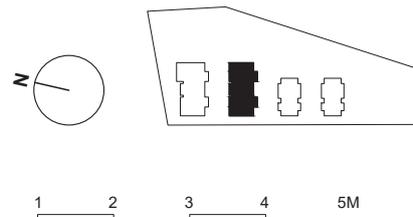
1. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	71,60M ²
LOGGIA	4,69M ²
BALKON	7,09M ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,47M ²
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

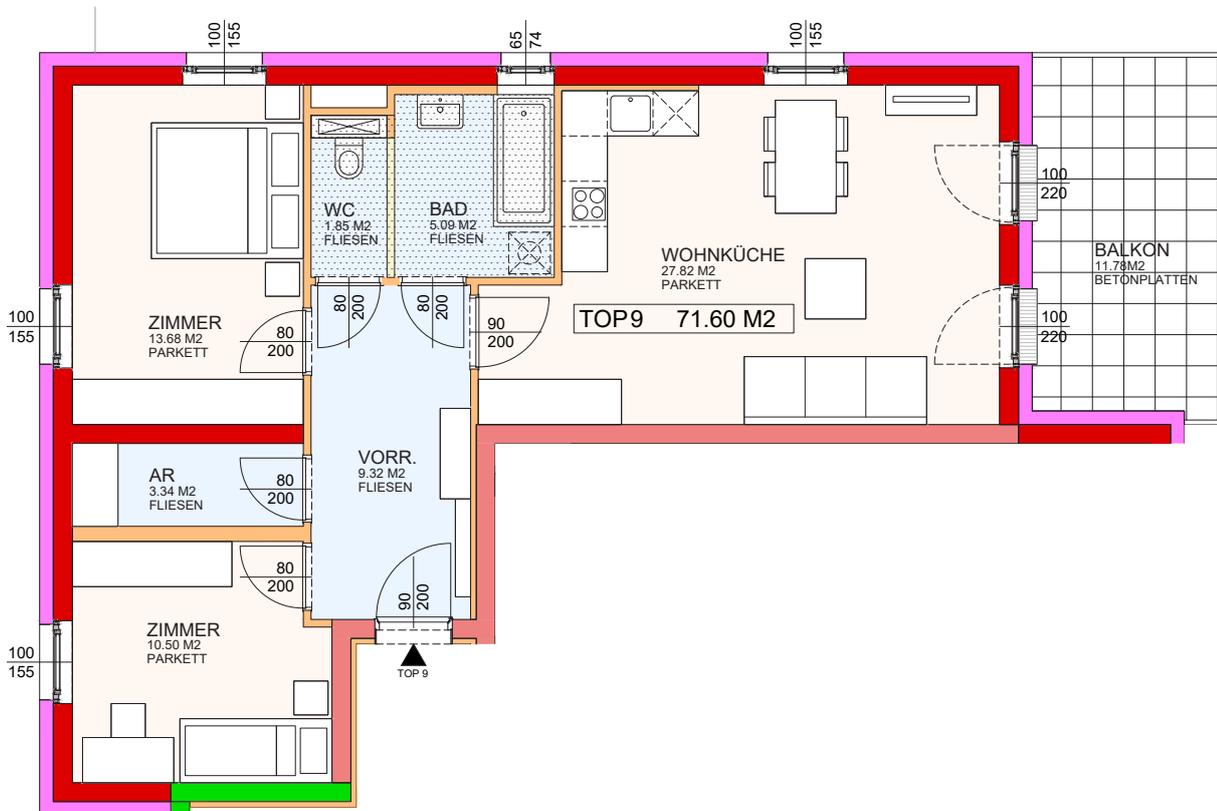


STIEGE 2 - TOP 9

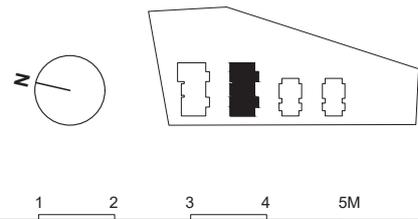
2. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	71,60M ²
BALKON	11,78M ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,43M ²
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



	STAHLBETON
	ZIEGEL
	SCHALLSCHUTTZIEGEL
	GIPSKARTON
	TRENNWAND ABBAUBAR
	WÄRMEDÄMMUNG
	PARKETT
	FLIESEN
	BETONPLATTEN
	ABGEHÄNGTE DECKE

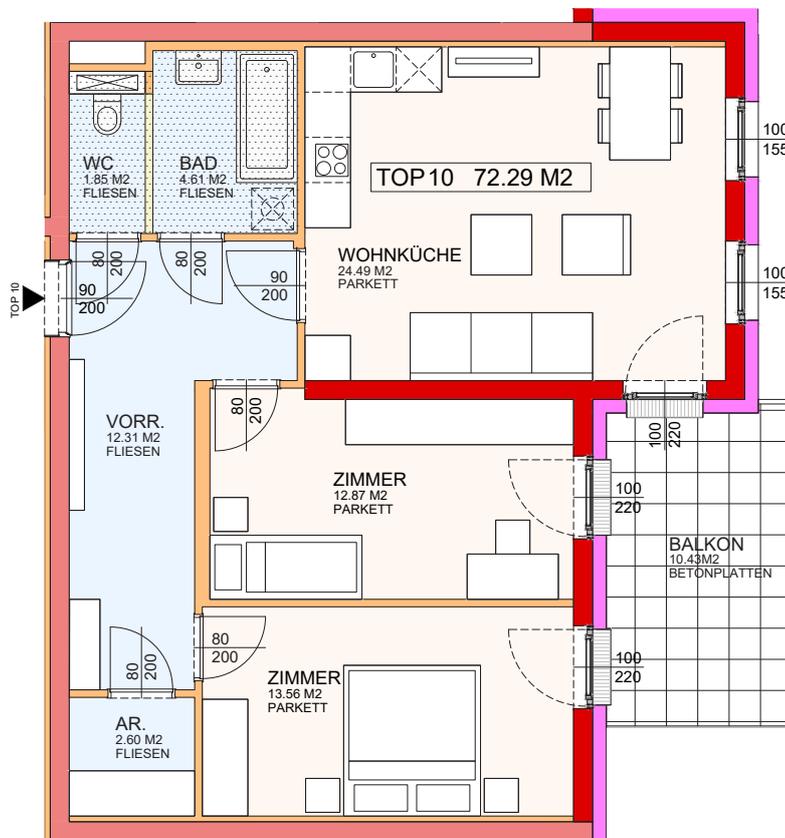
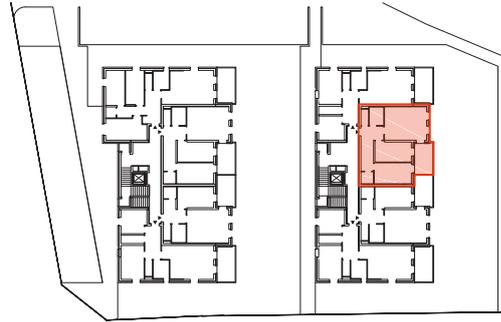


STIEGE 2 - TOP 10

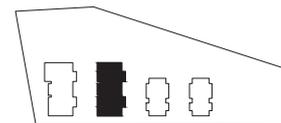
2. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	72,29M ²
BALKON	10,43M ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,43M ²
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

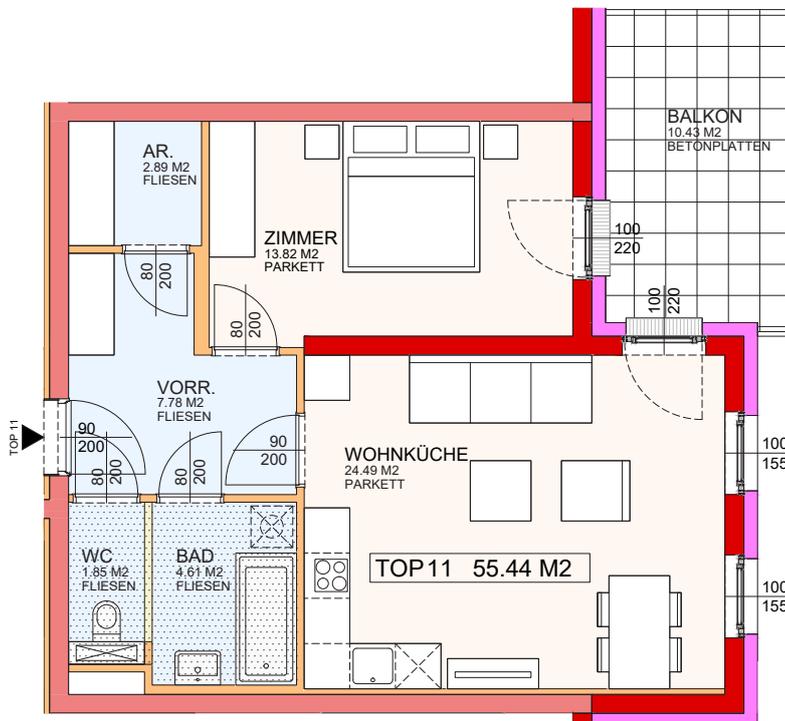
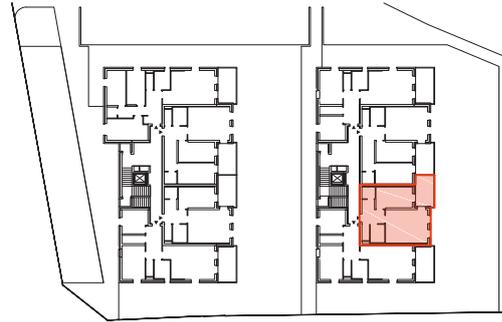


STIEGE 2 - TOP 11

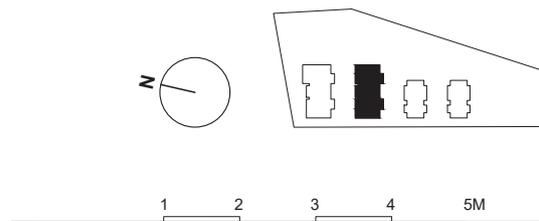
2. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	55,44M ²
BALKON	10,43M ²
EINLAGERUNGSRAUM	2,43M ²
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



	STAHLBETON
	ZIEGEL
	SCHALLSCHUTZZIEGEL
	GIPSKARTON
	TRENNWAND ABBAUBAR
	WÄRMEDÄMMUNG
	PARKETT
	FLIESEN
	BETONPLATTEN
	ABGEHÄNGTE DECKE

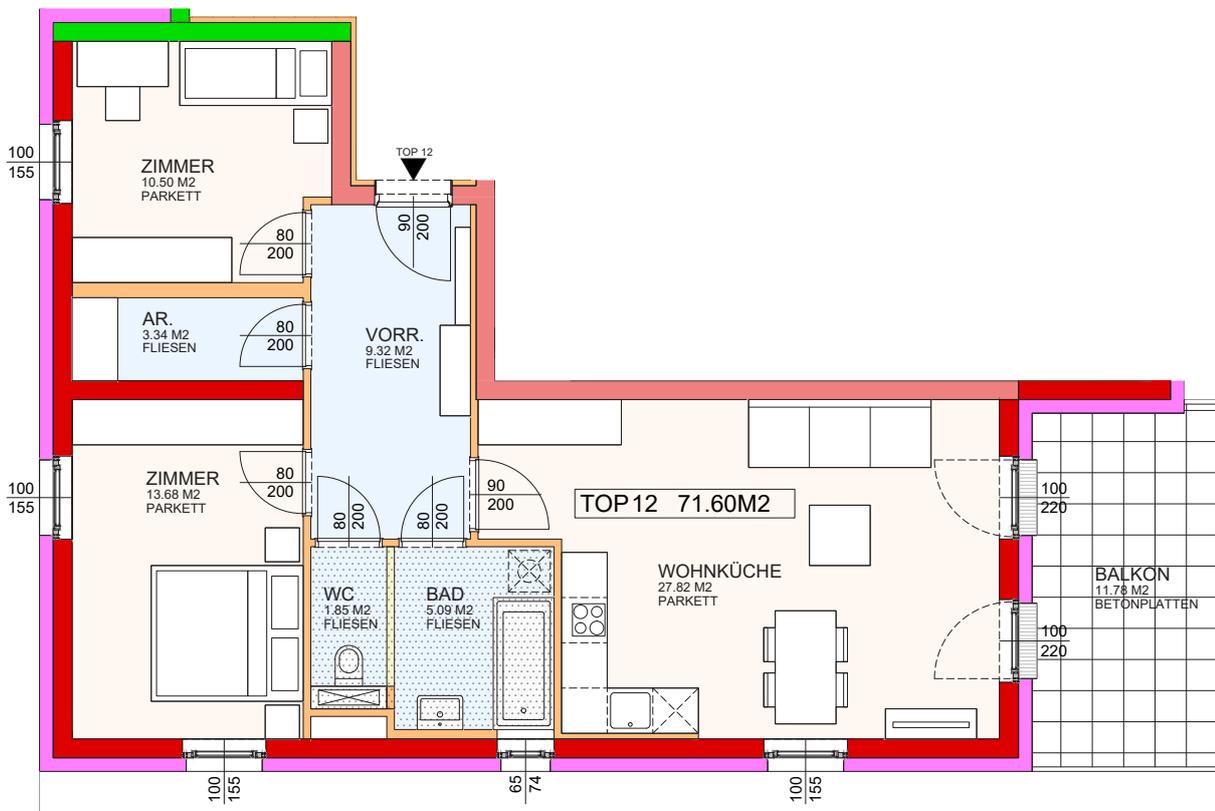


STIEGE 2 - TOP 12

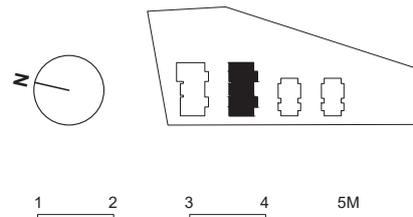
2. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	71,60M ²
BALKON	11,78M ²
EINLAGERUNGSRaum	2,47M ²
PKW STELLPLÄTZE (CARPORT)	1

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE



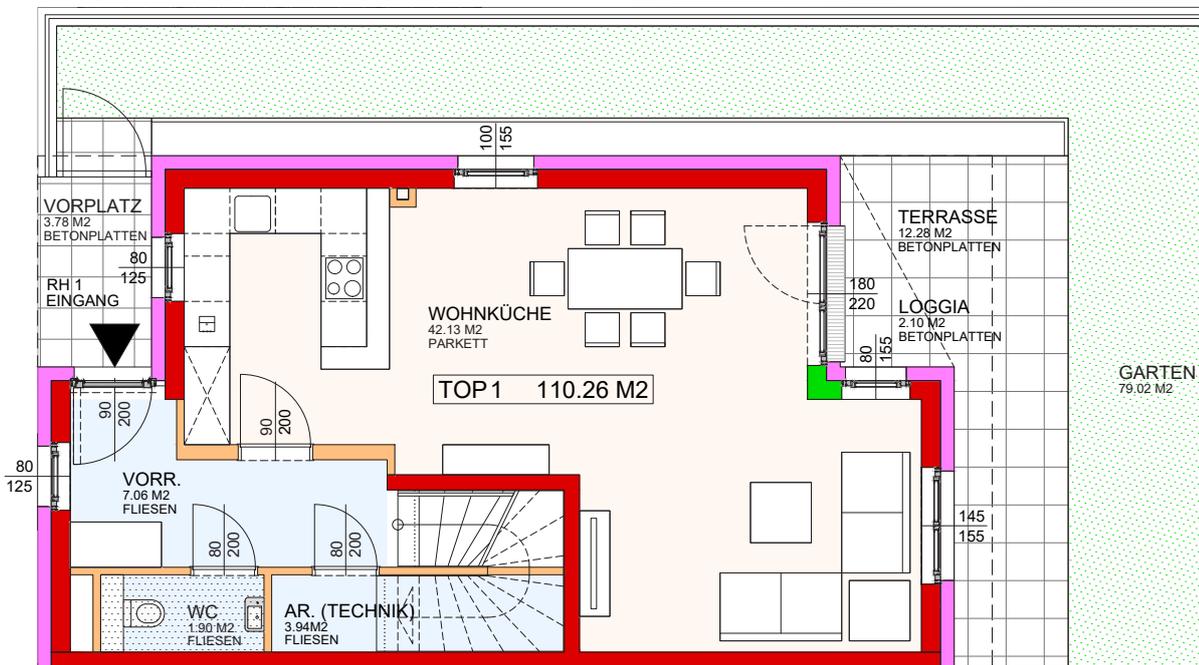
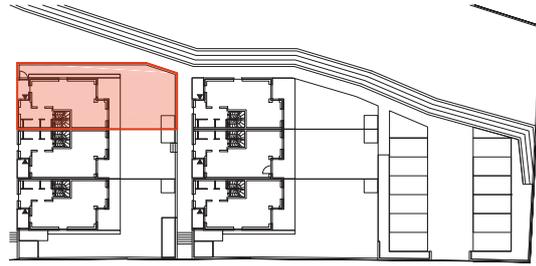
Grundrisse Reihenhäuser

RH 1

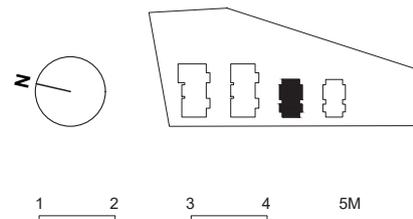
ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	110,26M ²
EIGENGARTEN	79,02M ²
LOGGIA	2,10M ²
TERRASSE	12,28M ²
GERÄTEHAUS	3,24M ²
PKW STELLPLÄTZE	2
(1 STELLPLATZ MIT CARPORT,	
1 STELLPLATZ FREI)	

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

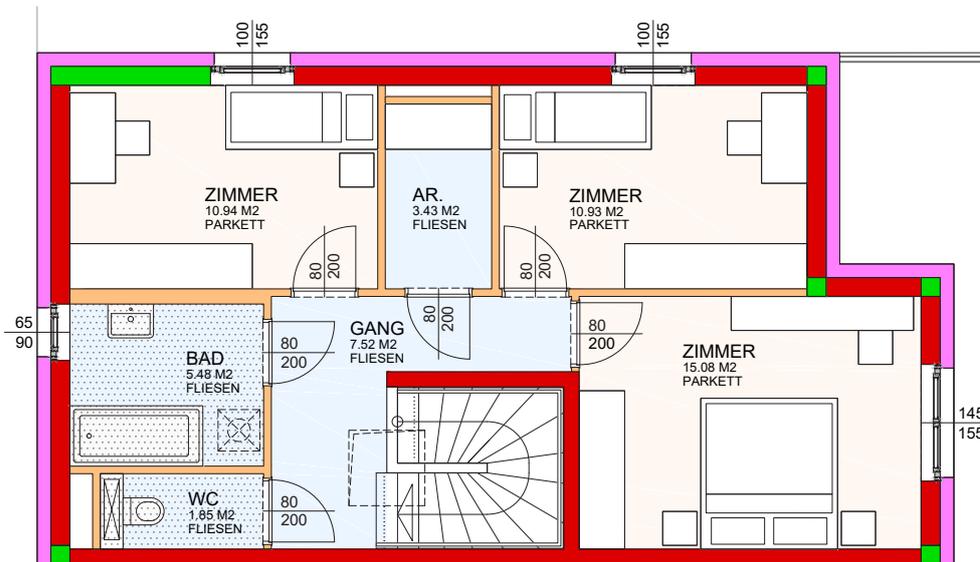
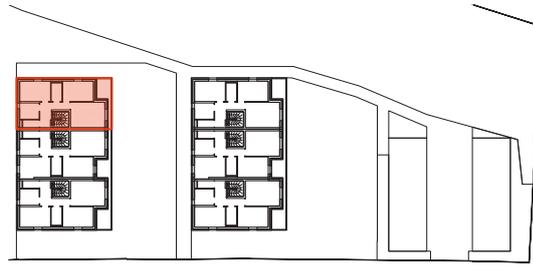


RH 1

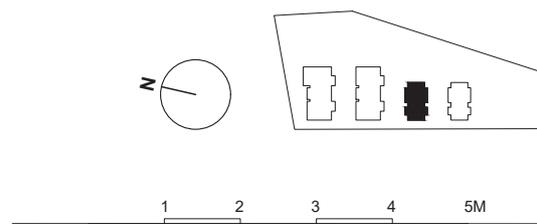
1. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	110,26M2
EIGENGARTEN	79,02M2
LOGGIA	2,10M2
TERRASSE	12,28M2
GERÄTEHAUS	3,24M2
PKW STELLPLÄTZE	2
(1 STELLPLATZ MIT CARPORT,	
1 STELLPLATZ FREI)	

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

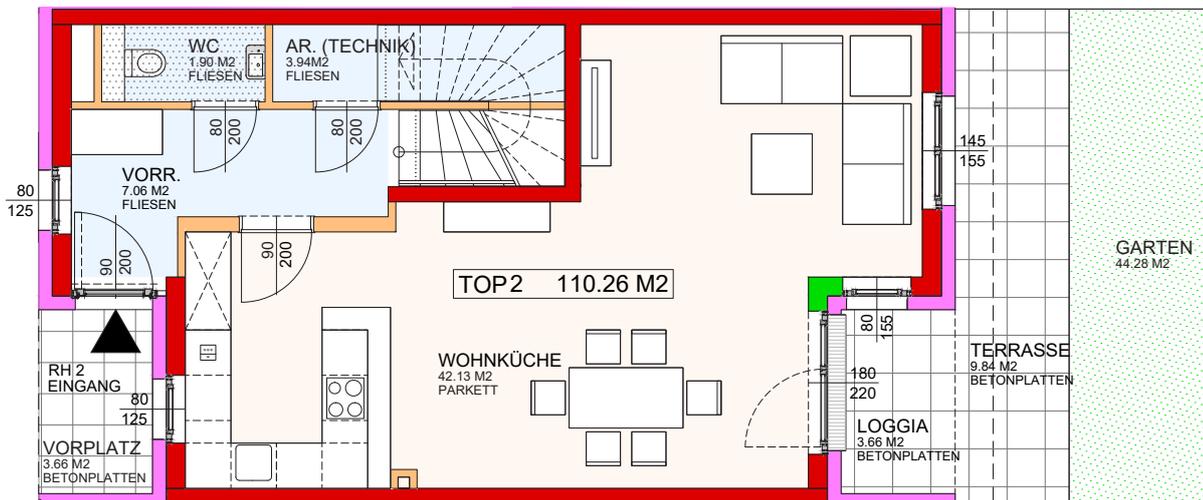
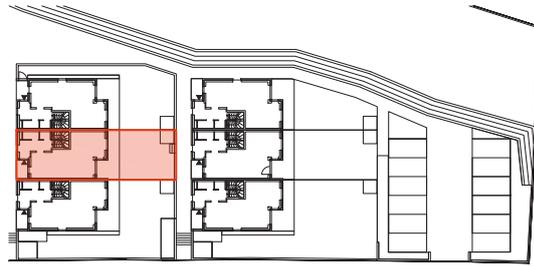


RH 2

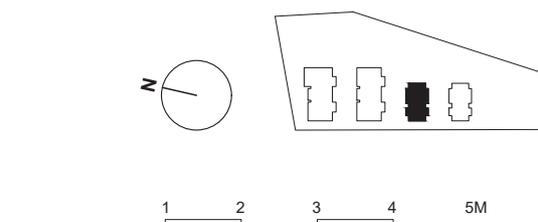
ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	110,26M ²
EIGENGARTEN	44,28M ²
LOGGIA	3,66M ²
TERRASSE	9,84M ²
GERÄTEHAUS	3,24M ²
PKW STELLPLÄTZE	2
(1 STELLPLATZ MIT CARPORT,	
1 STELLPLATZ FREI)	

ÜBERSICHT



	STAHLBETON
	ZIEGEL
	SCHALLSCHUTZZIEGEL
	GIPSKARTON
	TRENNWAND ABBAUBAR
	WÄRMEDÄMMUNG
	PARKETT
	FLIESEN
	BETONPLATTEN
	ABGEHÄNGTE DECKE

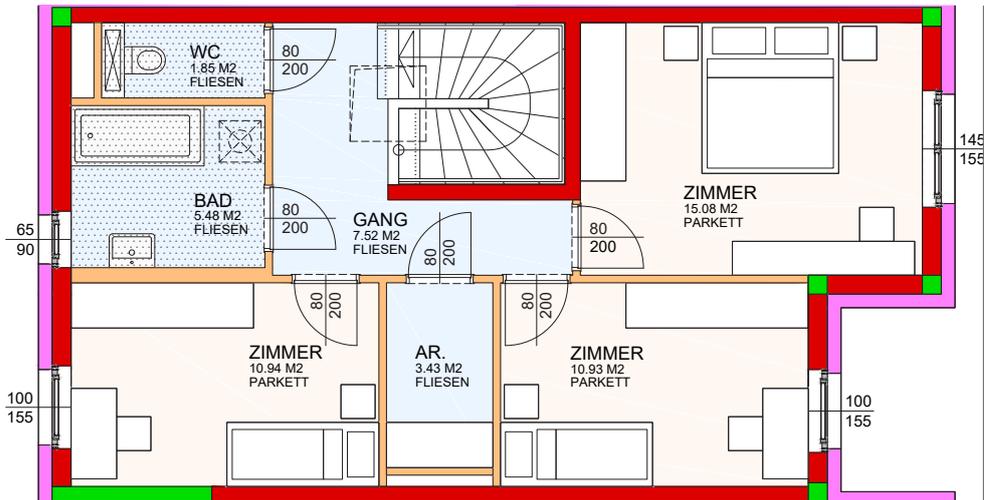
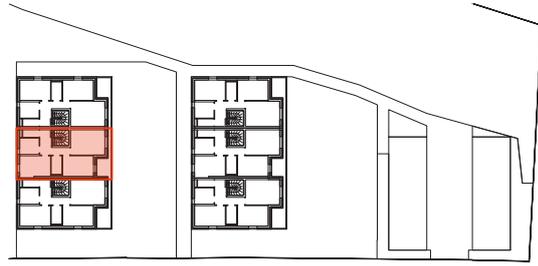


RH 2

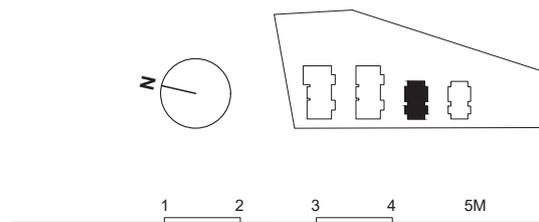
1. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	110,26M ²
EIGENGARTEN	44,28M ²
LOGGIA	3,66M ²
TERRASSE	9,84M ²
GERÄTEHAUS	3,24M ²
PKW STELLPLÄTZE	2
(1 STELLPLATZ MIT CARPORT,	
1 STELLPLATZ FREI)	

ÜBERSICHT



	STAHLBETON
	ZIEGEL
	SCHALLSCHUTZZIEGEL
	GIPSKARTON
	TRENNWAND ABBAUBAR
	WÄRMEDÄMMUNG
	PARKETT
	FLIESEN
	BETONPLATTEN
	ABGEHÄNGTE DECKE

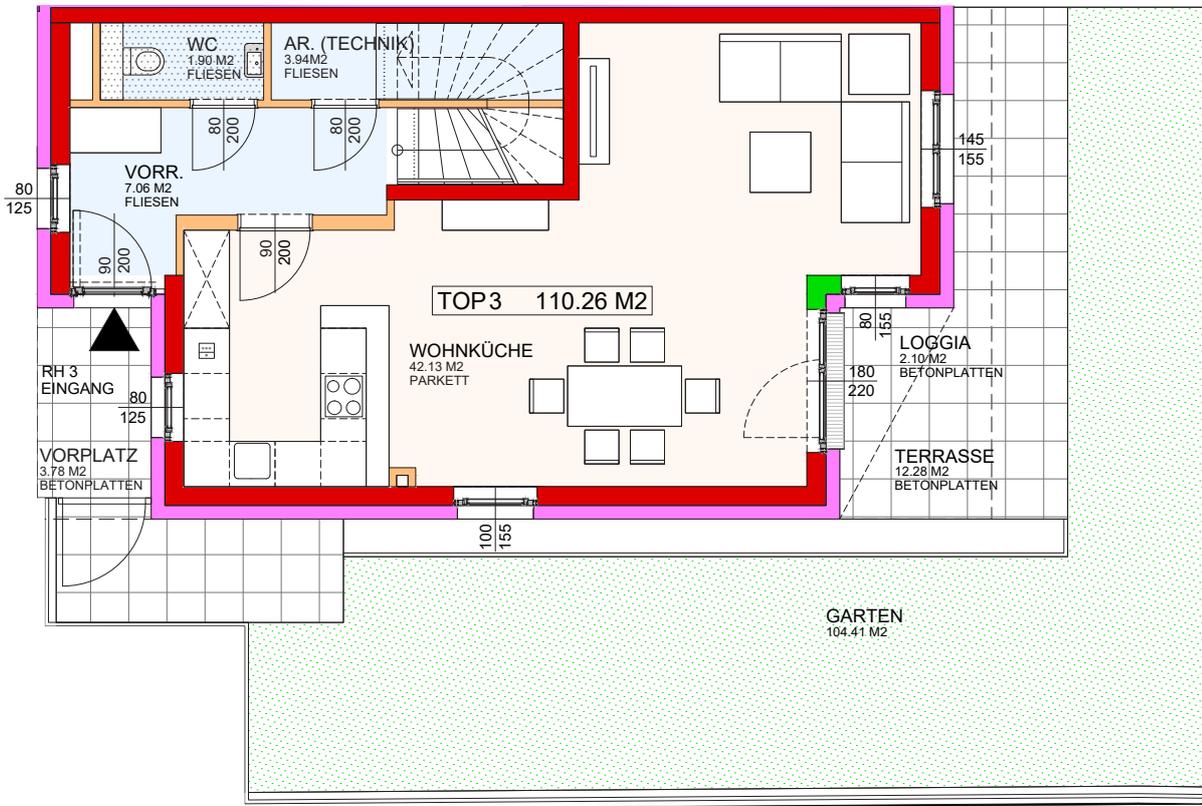
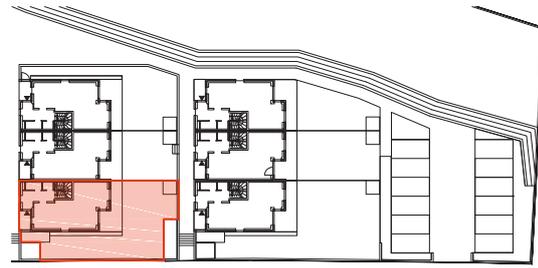


RH 3

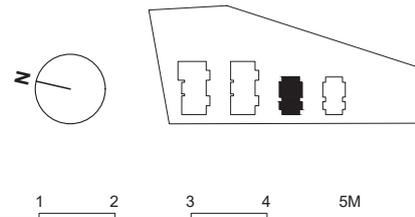
ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	110,26M ²
EIGENGARTEN	104,41M ²
LOGGIA	2,10M ²
TERRASSE	12,28M ²
GERÄTEHAUS	3,24M ²
PKW STELLPLÄTZE	2
(1 STELLPLATZ MIT CARPORT,	
1 STELLPLATZ FREI)	

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

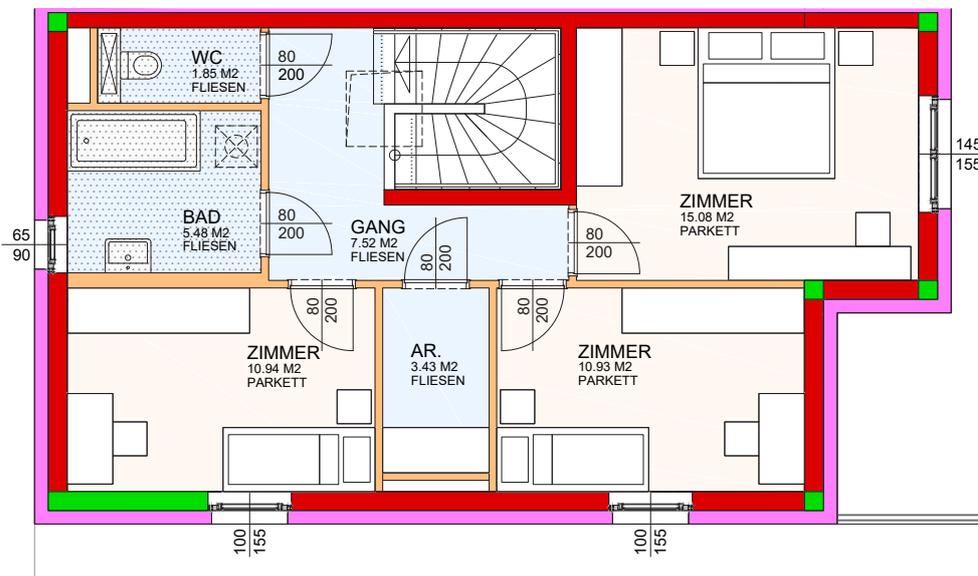
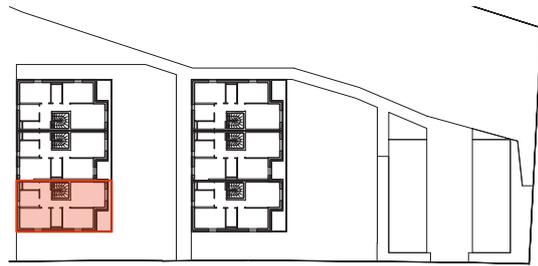


RH 3

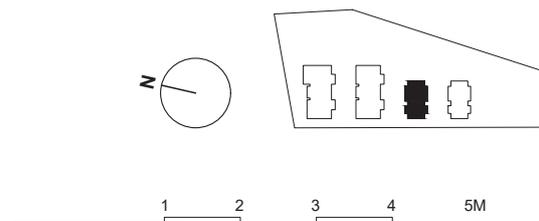
1. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	110,26M ²
EIGENGARTEN	104,41M ²
LOGGIA	2,10M ²
TERRASSE	12,28M ²
GERÄTEHAUS	3,24M ²
PKW STELLPLÄTZE	2
(1 STELLPLATZ MIT CARPORT,	
1 STELLPLATZ FREI)	

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

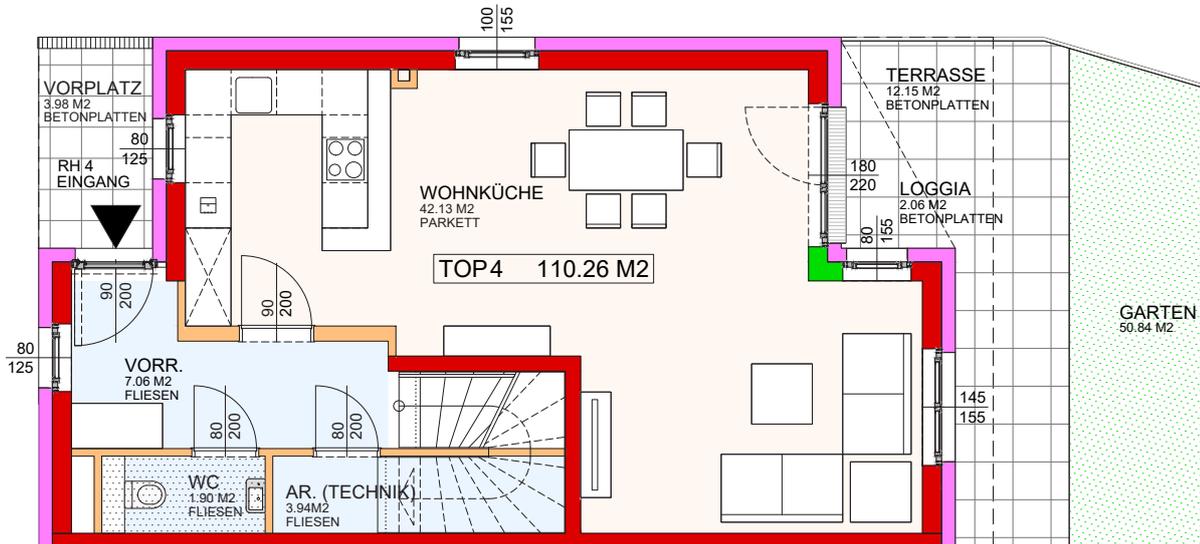


RH 4

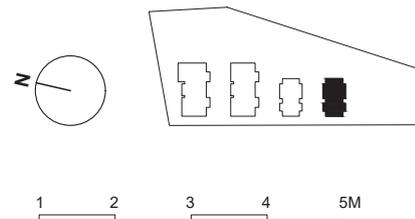
ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	110,26M ²
EIGENGARTEN	50,84M ²
LOGGIA	2,06M ²
TERRASSE	12,15M ²
GERÄTEHAUS	3,24M ²
PKW STELLPLÄTZE	2
(1 STELLPLATZ MIT CARPORT, 1 STELLPLATZ FREI)	

ÜBERSICHT



	STAHLBETON
	ZIEGEL
	SCHALLSCHUTZZIEGEL
	GIPSKARTON
	TRENNWAND ABBAUBAR
	WÄRMEDÄMMUNG
	PARKETT
	FLIESEN
	BETONPLATTEN
	ABGEHÄNGTE DECKE

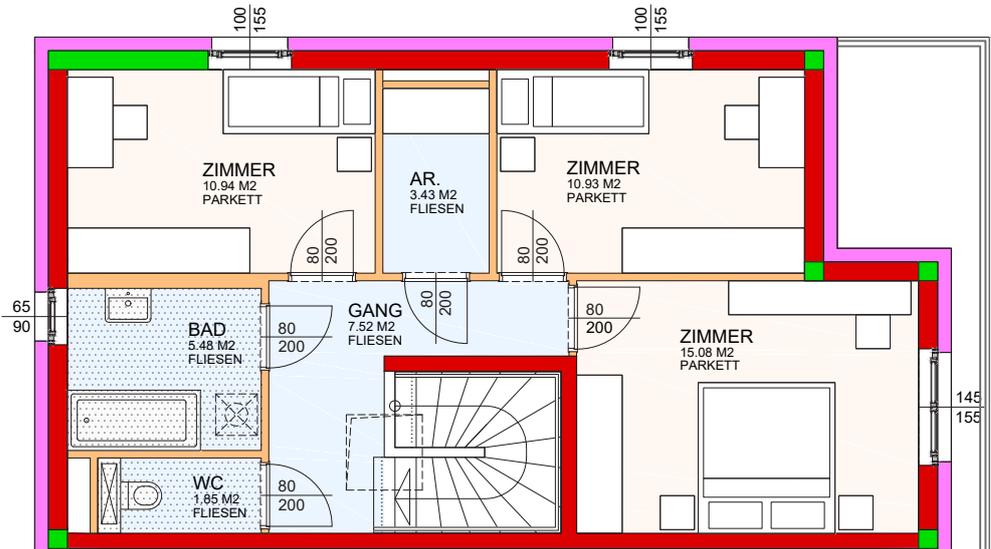
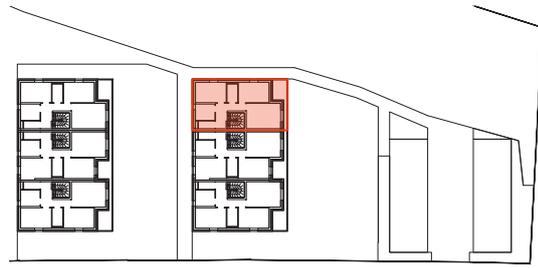


RH 4

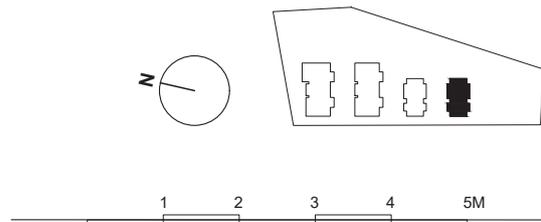
1. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	110,26M2
EIGENGARTEN	50,84M2
LOGGIA	2,06M2
TERRASSE	12,15M2
GERÄTEHAUS	3,24M2
PKW STELLPLÄTZE	2
(1 STELLPLATZ MIT CARPORT,	
1 STELLPLATZ FREI)	

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

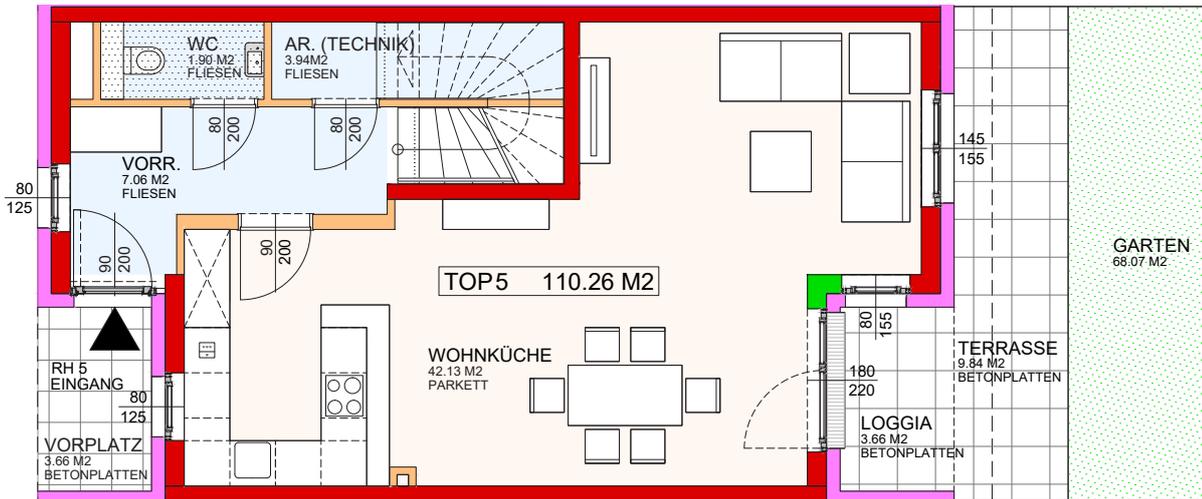
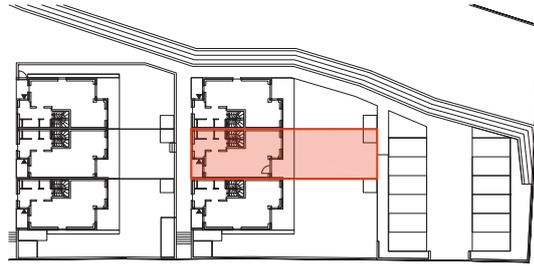


RH 5

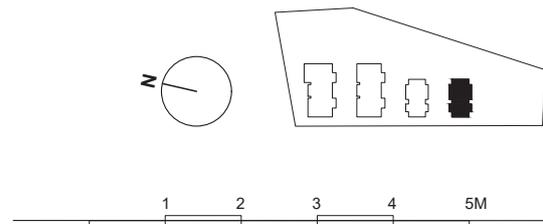
ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	110,26M2
EIGENGARTEN	68,07M2
LOGGIA	3,66M2
TERRASSE	9,84M2
GERÄTEHAUS	3,24M2
PKW STELLPLÄTZE	2
(1 STELLPLATZ MIT CARPORT,	
1 STELLPLATZ FREI)	

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

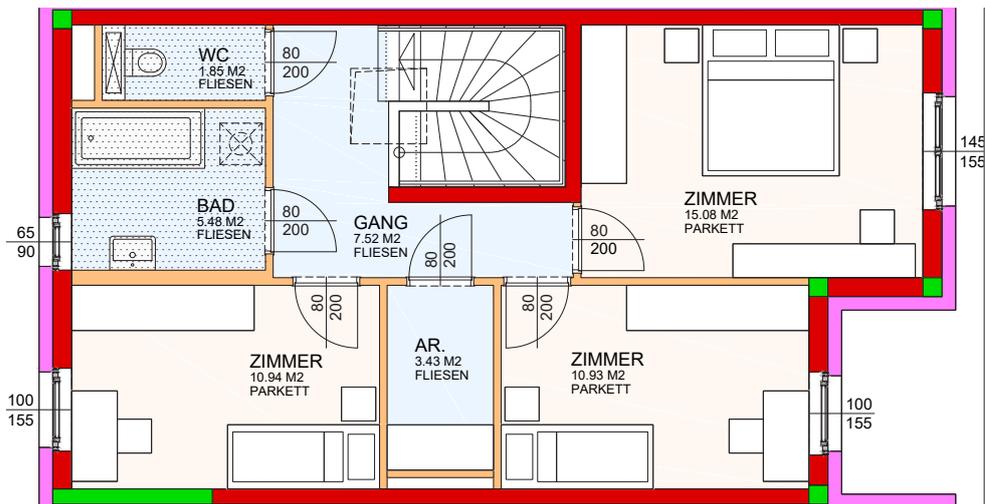
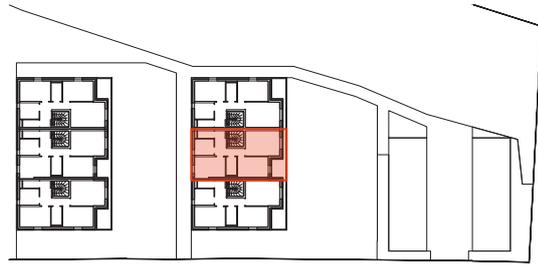


RH 5

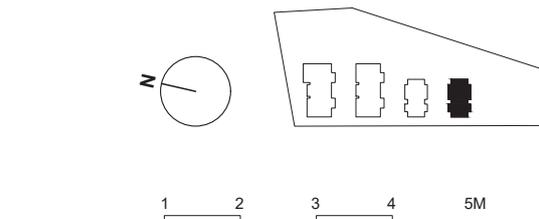
1. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	110,26M ²
EIGENGARTEN	68,07M ²
LOGGIA	3,66M ²
TERRASSE	9,84M ²
GERÄTEHAUS	3,24M ²
PKW STELLPLÄTZE	2
(1 STELLPLATZ MIT CARPORT,	
1 STELLPLATZ FREI)	

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

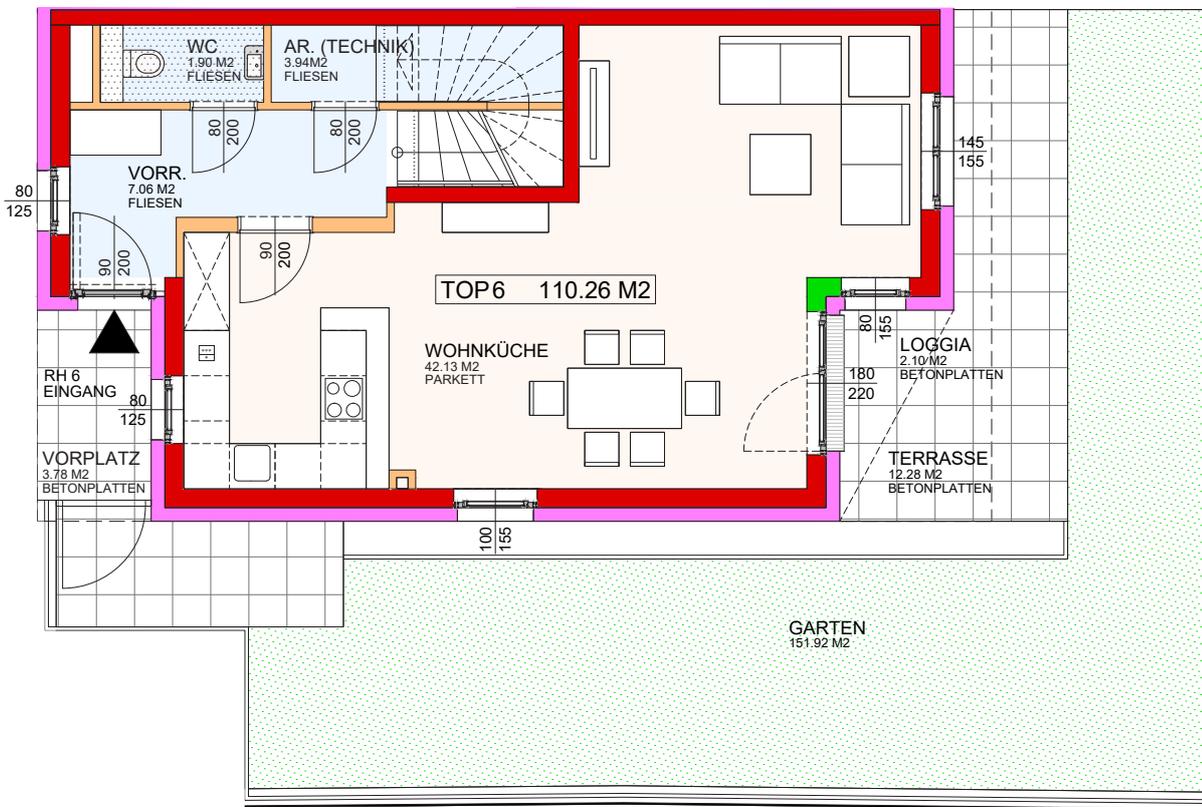
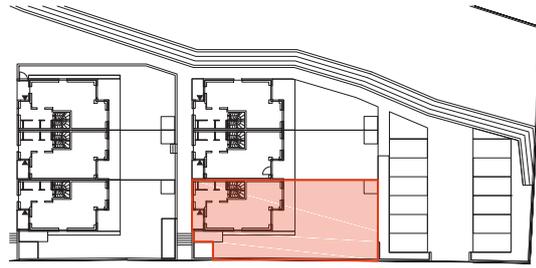


RH 6

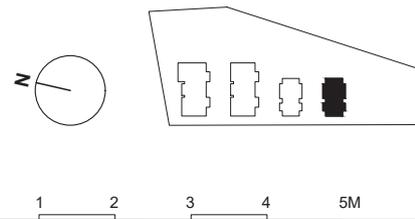
ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	110,26M ²
EIGENGARTEN	151,92M ²
LOGGIA	2,10M ²
TERRASSE	12,28M ²
GERÄTEHAUS	3,24M ²
PKW STELLPLÄTZE	2
(1 STELLPLATZ MIT CARPORT,	
1 STELLPLATZ FREI)	

ÜBERSICHT



- STAHLBETON
- ZIEGEL
- SCHALLSCHUTZZIEGEL
- GIPSKARTON
- TRENNWAND ABBAUBAR
- WÄRMEDÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN
- BETONPLATTEN
- ABGEHÄNGTE DECKE

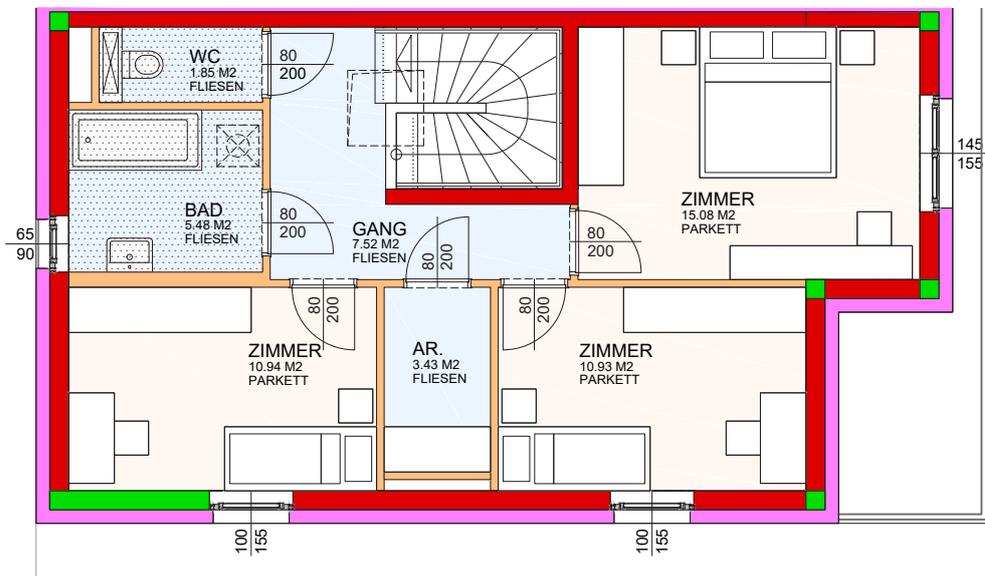
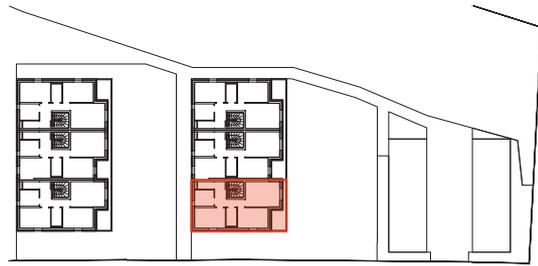


RH 6

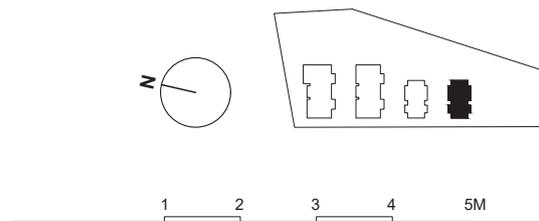
1. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	110,26M2
EIGENGARTEN	151,92M2
LOGGIA	2,10M2
TERRASSE	12,28M2
GERÄTEHAUS	3,24M2
PKW STELLPLÄTZE	2
(1 STELLPLATZ MIT CARPORT,	
1 STELLPLATZ FREI)	

ÜBERSICHT



	STAHLBETON
	ZIEGEL
	SCHALLSCHUTZZIEGEL
	GIPSKARTON
	TRENNWAND ABBAUBAR
	WÄRMEDÄMMUNG
	PARKETT
	FLIESEN
	BETONPLATTEN
	ABGEHÄNGTE DECKE



Kosten und Finanzierung

Die Herstellungskosten der Wohnung bestehen aus den Grund- und Baukosten, sowie den Kosten des Zubehörs (wie z.B. PKW-Einstellplatz, PKW-Abstellplatz, Loggia, Balkon, Terrasse, Hausgarten etc.).

Finanzierung

Die Finanzierung der Wohneinheiten erfolgt mit einem Förderungsdarlehen, einem progressiven Hypothekendarlehen oder Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung mit Zuschuss, einen nicht geförderten Hypothekendarlehen und Barmittel (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter. Die Sicherungspflicht gemäß Bauträgervertragsgesetz 2008 erfolgt entsprechend BTVG § 7 Abs.6 Z 3.

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

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

Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung*

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

Einkommen

Unter Einkommen versteht man im Wesentlichen sämtliche 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 € 50.000,00 netto**, von **zwei Personen € 70.000,00 netto** und für **jede zusätzliche Person € 10.000,00 netto** nicht übersteigen (gem. § 4 Abs. 2 Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI; gültig ab 2019-10-01). 13. und 14. Monatsgehalt, sowie Abfertigungen werden nicht berücksichtigt. Als Nachweis ist der Gemeinnützigen Bauvereinigung folgendes vorzulegen:

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

Weitere zu erbringende Nachweise sind insbesondere die steuerfreien Einkünfte – wie z. B. Ausgleichszulage, Wochengeld, Arbeitslosengeld, Karenzurlaubsgeld, Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete, Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz, Einkünfte aus Auslandstätigkeit, Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebührengesetz, Bezüge der Zivildienstler, Auslandseinsatzzulage.

Land- und Forstwirte müssen, sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird, den zuletzt ergangenen Einheitswertbescheid bzw. Pachtverträge von zugepachteten Flächen mit Angabe des Einheitswertes vorlegen.

* lt. NÖ WFG 2005, www.noel.gv.at

Sämtliche Nachweise aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen müssen denselben Zeitraum betreffen, da sonst das Haushaltseinkommen für den Prüfzeitraum (Jahr, das dem Abschluss des Mietvertrages vorangeht), nicht feststellbar ist.

Bei der Berechnung des Haushaltseinkommens sind die Einkommen der tatsächlichen Wohnungsnutzer relevant. Es wird daher widerleglich anzunehmen sein, dass soferne gemeinsame Kinder vorhanden sind, eine Lebensgemeinschaft gegeben ist. Eine Lebensgemeinschaft ist gegeben, wenn eine gemeinsame Lebensführung auch aus wirtschaftlicher Sicht und eine gemeinsame Nutzung der Wohnung bestehen. Dies ist widerleglich anzunehmen, wenn gemeinsame Kinder vorhanden sind. Die Meldung mit Hauptwohnsitz an einer anderen Adresse ist somit nicht vorrangig relevant. (gem. § 39 Abs. 2 Lebensgemeinschaft Beweislastumkehr; gültig ab 2012-01-01)

Hauptwohnsitz

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

Darlehen

Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung.

Förderbares Nominale

Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 16,00 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 110m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 40m².

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

Die Wohnungen wurden mit 120 Punkten und die Reihenhäuser mit 100 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem nachrangigen Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales und einem degressiven Zuschuss für eine Ausleihung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales.

Das Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich hat eine Laufzeit von 40 Jahren und einen fixen Zinssatz von 3 % für die gesamte Laufzeit. Die ersten 35 Jahre sind tilgungsfrei und in den Jahren 36 bis 40 erfolgt die Tilgung in 10 gleich hohen Kapitalraten zu den Fälligkeitsterminen.

Progressives Hypothekendarlehen

Der Zuschuss zu einer Ausleihung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung wird auf 20 Jahre gewährt und in jedem Jahr vom ursprünglich gewährten förderbaren Nominale (50 %) berechnet. Der im Rahmen des Förderverfahrens für das förderbare Objekt gewährte prozentuelle Zuschuss wird jährlich um 10 % gegenüber dem Vorjahr reduziert.

Die Höhe des degressiven Zuschusses wird jährlich im Dezember für die Zusicherungen des kommenden Jahres ermittelt. Referenzwert ist die UDRB (Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen), die auf der Homepage der OeNB veröffentlicht wird. Die Ermittlung des Referenzwertes erfolgt im Dezember des laufenden Jahres als Durchschnitt der vorangegangenen 12 Monatsdurchschnittswerte. Der so ermittelte Referenzwert erhöht um einen banküblichen Margenaufschlag von 1 % stellt die Basis für die Festlegung des Zinssatzes für die Zusicherungen des folgenden Kalenderjahres dar und beträgt im Jahr 2024 4,5 % bzw. danach höchstens 4,5 %. Der wie oben dargestellt ermittelte Referenzwert (ØUDRB 12 Monate) wird kaufmännisch auf das nächste halbe Prozent aufgerundet.

Um die Förderbarkeit der Ausleihung oder des Eigenmitteleinsatzes einer gemeinnützigen Bauvereinigung für den Zuschuss zu erlangen, muss die Ausleihung oder der Eigenmitteleinsatz eine Mindestlaufzeit von 35 Jahren aufweisen und die Rückführung der Ausleihung oder des Eigenmitteleinsatzes muss in progressiv ansteigenden Raten erfolgen.

Die Verwaltung der Rückzahlung des Förderungsdarlehens erfolgt durch die Hypo NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG.

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

Weitere Hypothekendarlehen

Ein weiterer Finanzierungsbestandteil ist eine nicht gestützte Ausleihung (Hypothekendarlehen).

Barmittel (Finanzierungsbeitrag)

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

Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)

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

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- ▶ eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, 2011 und 2019 zugesichert worden ist.
- ▶ die Voraussetzung erfüllt ist, dass der Förderungswerber unmittelbar vor Einbringen des Ansuchens um Subjektförderung mindestens 5 Jahre ununterbrochen mit einem Wohnsitz in Österreich gemeldet war. Die Landesregierung kann aufgrund der persönlichen und familiären Verhältnisse des Förderungswerbers zur Vermeidung einer sozialen Härte von dieser Voraussetzung absehen. Auf alle am 1. Jänner 2017 noch nicht abgeschlossenen Verfahren auf Zuerkennung der Subjektförderung sind die bis 31. Dezember 2016 geltenden Förderungsrichtlinien anzuwenden.
- ▶ der Beginn des Nutzungsverhältnisses nach dem 30.6.2009 lag. Ausschlaggebend ist das Datum des Abschlusses des Nutzungsvertrages (Miet-, Kauf-, Anwartschaftsvertrag, u.ä.). Eintrittsrechte in bestehende Verträge werden nur innerhalb von (Ehe) Partnerschaften anerkannt.

Höhe des Wohnzuschusses

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

Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale

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

Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

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

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

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

Wird bei der Wohnform „Betreutes Wohnen“ oder „Begleitetes Wohnen“ ein Betreuungsgrundpaket bezahlt, erhöht sich der monatliche Wohnzuschuss bei einem zumutbaren Wohnungsaufwand

von	5%	um	€ 50,00,
von	10%	um	€ 40,00,
von	15%	um	€ 30,00.

Verlust des Anspruches auf Subjektförderung

Unbeschadet des § 7 gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung erlischt der in der Förderungsvereinbarung zuerkannte Anspruch auf Förderung nach diesem Abschnitt bei Wegfall der Voraussetzungen insbesondere wenn:

- ▶ die geförderte Wohnung veräußert oder der Mietvertrag aufgelöst wird;
- ▶ der Förderungswerber aus dem geförderten Objekt auszieht;
- ▶ ein Ansuchen auf begünstigte Darlehenstilgung eingebracht wird;
- ▶ ein Förderungs- oder Konversionsdarlehen vollständig zurückgezahlt oder gekündigt wird oder kein Zuschuss mehr geleistet wird;
- ▶ das geförderte Objekt entgegen den gesetzlichen Bestimmungen benützt wird.

Zumutbarer Wohnungsaufwand (gem. § 48 Abs. 4 NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung)	
für eine Person bei einem Jahreseinkommen	
bis € 12.800,00	0 %
bis € 14.380,00	5 %
bis € 14.740,00	7,5 %
bis € 15.100,00	10 %
bis € 15.380,00	12,5 %
bis € 16.100,00	15 %
bis € 18.550,00	17,5 %
bis € 21.000,00	20 %
ab € 21.000,01	25 %

Maximal förderbare Nutzfläche (gem. § 48 Abs. 3 NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung)	
1 Person	höchstens 50 m ²
2 Personen	höchstens 70 m ²
3 Personen	höchstens 80 m ²
4 Personen	höchstens 90 m ²
5 Personen	höchstens 105 m ²

Gewichtungsfaktor (Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)	
erster Erwachsener	100%
(Ehe) Partner	50%
1. Kind	30%
2. Kind	35%
3. Kind + jedes weitere	40%
Alleinerzieher	10%
nahe stehende Person	10%
erhöhte Familienbeihilfe, Minderung der Erwerbsfähigkeit	10%

Wohnzuschuss „Modell 2009“ (Übersicht Berechnung)
<p>förderbarer Wohnungsaufwand + Betriebskostenpauschale pro m² Nutzfläche - zumutbarer Wohnungsaufwand (=Selbstbehalt)</p>
<p style="text-align: center;">Wohnzuschuss</p>

Information und Antragstellung
 Nähere Informationen erhalten Sie auf www.noel.gv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html

Über die Gewährung und Höhe des Wohnzuschusses entscheidet das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung.

Monatliches Entgelt

Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- ▶ Kapitiltilgung + Zinsen – Förderungsdarlehen
- ▶ Annuität (Kapitiltilgung+Zinsen abzüglich temporären Zuschuss) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten progressiven Hypothekendarlehens oder Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung
- ▶ Annuität (Kapitiltilgung+Zinsen) nicht geförderten Hypothekendarlehen
- ▶ 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 entrichtenden Entgeltes im Sinne des § 14 Abs. 1 WGG veränderlich ist. Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich auch das Entgelt entsprechend. Sollte es daher etwa beispielsweise infolge einer einseitigen Kündigung oder vertraglich zulässigen Änderung von Darlehensbedingungen durch den Darlehensgeber zu einer damit verbundenen Änderung der Konditionen (insbesondere des Zinssatzes) für die Finanzierung der Bau- und Grundkosten kommen, wäre auch das laufende Entgelt entsprechend zu ändern. Die dafür maßgeblichen Grundlagen – insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes – sind bei der nächstfolgenden Entgeltvorschrift dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekannt zu geben.

Betriebskosten (Akonto)

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

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

Verwaltungskosten

Jahrespauschalbetrag für Verwaltungskosten mit Entgeltrichtlinienverordnung zum WGG festgelegten Höchstbetrag zuzüglich allfälliger Mahnspesen und Barauslagen zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Vorschreibung erfolgt in monatlichen Teilbeträgen. Das monatliche Entgelt wird erstmals ab dem der Übergabe der Wohnung folgenden Monatsersten fällig und ist abzugsfrei bis zum Fünften eines jeden Monats zu bezahlen.

Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

Annuität (Kapitiltilgung + Zinsen abzüglich Zuschuss) der zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Darlehen. Die Finanzierung der Wohnung wird wie folgt vorgenommen:

Förderungsdarlehen, progressives bezuschusstes Hypothekendarlehen und nicht gefördertes Hypothekendarlehen
WFG 2005 | NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien - letztgültige Fassung

Darlehen der Erste Bank AG

Die Laufzeit des geförderten bezuschusstes Hypothekendarlehens, sowie das nicht geförderte Hypothekendarlehen beträgt 40 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019): 1. bis 5 Tilgungsjahr 3,59 % p.a. fix (danach erfolgt eine neue Konditionsvereinbarung) mit einer jährlichen Ratensteigerung von 1,5% p.a. von der jeweiligen Vorjahresannuität.

Eigenmittel-GWU (Reihenhäuser)

Finanzierungskonditionen gem. § 14 WGG inkl. zugehöriger Verordnung.

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,56 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 2,40 netto und die der Reihenhäuser liegen derzeit bei € 2,00 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 22,45 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte Jänner 2019). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten wird noch ca. € 35,00 je PKW-Stellplatz mit Carport und ca. € 18,00 je PKW-Abstellplatz im Freien verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzwert-Anteile aufgeteilt.

Eigentumsübertragung - Miete mit Kaufmöglichkeit

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

Im Umsatzsteuergesetz* (gemäß § 12 Abs. 10 UStG 1995) beträgt bei Verkauf einer „Optionswohnung“ der Vorsteuerberichtszeitraum 10 Jahre. Das hat zur Folge, dass beim Erwerb der Wohnung nach 5 Jahren auch eine anteilige Umsatzsteuer (aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Vorsteuerkorrekturen) vom Kaufpreis zu entrichten ist.

- ▶ In den Herstellungskosten in diesem Prospekt ist keine Umsatzsteuer enthalten (Nettobeträge).
- ▶ Bei der Ausübung des Kaufrechtes (erstmalig möglich 5 Jahre ab Bezug) wird der zu vereinbarenden Kaufpreis um jene Beträge erhöht bzw. vermindert, die nach der dann geltenden Rechtslage zu berücksichtigen sind.
- ▶ Für die Bemessung einer allfälligen wiederauflebenden (anteiligen) Umsatzsteuer bzw. vorzunehmenden Vorsteuerkorrektur gelten die für das Kaufobjekt anzuwendenden gesetzlichen Grundlagen zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses und ist in jedem Falle der von der VerkäuferIn an die Finanzbehörde abzuführende Steuerbetrag von der/dem bisherigen MieterIn (künftigen EigentümerIn) zu tragen.

Baubeschreibung

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

Fundamente

Stahlbetonplatte: laut statischen Erfordernissen

Streifenfundamente: laut statischen Erfordernissen

Decken und Wände

Kellerwände: Außenwände: WU- Stahlbeton 30 cm, Innenwände: Stahlbeton 20 bzw. 25 cm

Kellerabteiwände: Metalltrennwände mit entsprechender Unterkonstruktion

Außenwände: Keramischer Hochlochziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich Stahlbeton mit 18 cm Vollwärmeschutz

Innenwände tragend: 20 bzw. 25 cm Hochlochziegel oder SBZ, wo statisch erforderlich Stahlbeton (grün dargestellt)

Innenwände nicht tragend: 10 bzw. 20 cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion

Trennwand WC-Bad Wohnhaus: Gipskarton-Ständerwandkonstruktion
Anmerkung: Trennwand zwischen Badezimmer und WC wird auf den fertigen Fußboden gestellt (zur einfachen Demontierbarkeit im Zusammenhang mit der barrierefreien Anpassbarkeit lt. Bauordnung) und ist von Installationen freizuhalten

Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände: Schallschutzziegel oder SBZ 25 cm mit Gipskartonvorsatzschale (in Stärke nach schalltechnischer Anforderung) bzw. wo stat. erforderlich Stahlbeton (grün dargestellt)

Reihenhaustrennwände: Keramisches Hochlochziegelmauerwerk 2 x 20 cm mit dazwischen liegender Dämmeinlage

Geschossdecken: Elementdecken laut statischen Erfordernissen

Stiegen Wohnhaus: Stahlbetonlaufftreppen, die Stufenkerne mit Fliesen belegt

Stiegen Reihenhaus: gewendelte Stahlbetonläufe, die Stufenkerne mit Fliesen belegt

Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung: Flachdach mit Feuchtigkeitsabdichtung entsprechend der geltenden ÖNormen 2-lagig samt Wärmedämmung laut Anforderung des Energieausweises als DUO-Dach hergestellt, Spenglerarbeiten Alu beschichtet

Fenster: ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff, teilweise Fixverglasungen mit weißer Oberfläche und Isolierglas (3-fach Wärmeschutzverglasung)

Fensterbänke außen: Aluminiumsohlbänke weiß

Fensterbänke innen:	MAX-postfertig oder Werzalith weiß
Sonnenschutz:	Außenliegende Rollläden mit Kurbelbetätigung
Hauseingangstüre:	Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet

Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

Lüftung:	Die einzelnen Wohnungen und Reihenhäuser sind mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Absaugung erfolgt im Bad, WC, AR und Küche sodass eine separate Entlüftung der Sanitäräume nicht notwendig ist. Mit der aus der Abluft gewonnenen Wärme wird die Zuluft (Frischluft) für die Wohnräume vorgewärmt. Die Leitungsführung erfolgt in abgehängten Decken bzw. in den Stahlbetondecken. Die Lüftungsgeräte befinden sich jeweils im WC über dem Spülkasten-Verbau.
Heizung/Warmwasser:	Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über Luft/Wasser Wärmepumpen je Wohnhaus und je Reihenhäuser. Die Außen-einheit der Wärmepumpen wird auf den Dächern situiert. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen und in den Reihenhäusern erfolgt durch eine Fußbodenheizung und einem zusätzlichen Elektro- Badheizkörper. Jede Wohnung wird mit einem separaten Wärmemengenzähler ausgestattet.
Kanal:	Schmutzwasserkanal wird in PVC ausgeführt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Regen- und Oberflächenwasser werden über ein Kanalsystem zusammengefasst und über Sickerschächte bzw. Mulden zur Versickerung gebracht.
Notkamine:	kommen nicht zur Ausführung
Wasser:	Die Versorgung erfolgt durch den Gemeindewasserleitungsverband unteres Pitten- und Schwarzatal. Es werden keine wohnungszugeordneten Einzelwasserzähler vorgesehen.
Stromversorgung:	Erfolgt aus dem Netz der EVN

Ausstattungsbeschreibung

Decken und Wände

Fußbodenbeläge:	Fertigparkett Holzoberfläche in Sortierung und Struktur mit passenden Sesselleisten in den Wohnräumen
Verfliesung:	Bad - Boden (Format 30/60 cm) und Wände (Format 20/40 cm) mit einer Höhe von ca. 195 cm. In den Wohnungen werden die Wände im Bereich der Badewanne und des Waschbeckens verflies; die restlichen Wände werden mittels Innendispersion gemalt. WC - Boden (Format 30/60 cm) und Spülkasten (Format 20/40 cm), restliche Wände mit Sockel
Reihenhäuser WC im EG:	Alle Wände bis Spülkastenoberkante Vorräume und Abstellräume – Boden (Format 30/60 cm) und Sockel
Malerei:	Decken und Wände mit Dispersionsfarbe gemalt (Farbton weiß)

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

Türen und Balkon

Reihenhauseingangstür: Holzverbundtüre Oberfläche weiß, Sicherheitsbeschlag mit Langschilder und Einstemmschloss für Einbauzylinder, Einbruchhemmend Qualifikation RC3

Wohnungseingangstür: Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Sicherheitsbeschlag mit Langschilder und Einstemmschloss für Einbauzylinder, Qualifikation RC3

Innentüren: Türblätter glatt, Oberfläche weiß lackiert, Drückerpaar mit Rundrosetten und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel Bad und WC mit WC- Beschlag, bei Wohnküche mit Glaslichte

Balkone und Terrassen: Einkornbetonplatte grau

Sanitäre Einrichtung

WC: Hänge-WC mit Brille und Deckel, Unterputzpülkasten und Spültaste weiß; im EG-WC der Reihenhäuser zusätzlich ein Handwaschbecken weiß mit Einhandmischer

Bad: Waschtisch weiße Keramik mit Einhandmischer, Waschmaschinenanschluss, Badewanne 170/75 cm mit Wannenfüll- und Brausegarnitur mit Einhandbedienung

Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschlüsse

Mietgärten: frostsicherer Wasserhahn

Elektroinstallationen

WC: ein Wandauslass mit Ausschalter, Anschluss Lüftungsgerät

Reihenhaus: Lüftungsgerät befindet sich im WC- Obergeschoß

Bad: ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein Wandauslass oberhalb des Waschbeckens mit Ausschalter, eine Schukosteckdose, eine Schukosteckdose mit Badezimmerheizkörper, eine Schukosteckdose für die Waschmaschine

Küche: ein Deckenauslass mit Ausschalter, eine Schukosteckdose für den Umluftdunstabzug, zwei Doppelschukosteckdosen, ein Kraftstromanschluss E-Herd, eine Geschirrspülersteckdose, eine Kühlschranksteckdose

Vorraum: ein oder zwei Deckenauslässe mit Wechselschalter bzw. Taster, zwei Schukosteckdosen, eine Klingel, in den Wohnungen mit Gegensprechanlage, tlw. ein Wohnungs-Kleinverteiler Elektro und ein Medienverteiler, ein Batterierauchmelder

Wohnzimmer:	ein Deckenauslass mit Wechselschalter, ein Deckenauslass mit Ausschalter (Esstisch), ein Ausschalter für die Außenleuchte, drei Schukosteckdosen, eine Doppelschukosteckdose, eine Antennensteckdose für TV, ein Leerrohr mit zwei Dosen für Schwachstrom, ein nötig Glasfaseranschluss, ein Bedienteil für die kontrollierte Wohnraumlüftung, ein Heizungsbedienteil, ein Batterierauchmelder
Zimmer:	ein Deckenauslass mit Ausschalter, vier Schukosteckdosen, ein Leerrohr mit zwei Dosen für TV/Telefon/Internet, ein Batterierauchmelder
Abstellraum:	ein Wandauslass mit Ausschalter, eine Schukosteckdose, tlw. ein Wohnungs- Kleinverteiler Elektro und ein Medienverteiler
Stiege mit Gang Reihenhaus:	ein Wand- und zwei Deckenauslässe mit Taster, eine Schukosteckdose
Abstell- bzw. Technikraum Reihenhaus:	ein Wandauslass mit Ausschalter, eine Schukosteckdose, Wechselrichter für Photovoltaikanlage, Anschluss für Wärmepumpe
Vorplatz Reihenhaus:	eine Wandleuchte mit Bewegungsmelder, ein Klingeltaster
Terrasse und Balkon:	eine Wandleuchte, eine Schukosteckdose
Carport:	Leerverrohrung vom Zählerverteiler für eine mögliche, nachträgliche Montage einer Ladestation
Antennenanlage:	Für jede Stiege und jedes Reihenhaus ist eine digitale Satellitenanlage (Astra) vorgesehen. Der dafür erforderliche SAT-Spiegel ist am Dach montiert. Ein, für die Sat-Anlage geeigneter Receiver, ist vom Mieter zum Empfang der gewünschten Programme selbst bereitzustellen.
„NÖGIG“-Vorbereitung:	Glasfaserverkabelung von den Gebäudeanschlüssen über den Medienverteiler ins Wohnzimmer. Achtung: Wenn ein Vertrag mit einem Anbieter gewünscht wird, ist dieser vom Mieter selbst zu veranlassen und die Kosten zu übernehmen.
Kellerabteil Wohnungen:	Im zugeordneten Kellerabteil ist eine Steckdose und eine Beleuchtung mit Schalter vorgesehen.
Allgemeinbereich:	Die Beleuchtung umfasst: die Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, die Allgemeinräume den Aufzug sowie die Außenbeleuchtung. Das Licht im Stiegenhaus wird über Bewegungsmelder geschaltet.

Photovoltaikanlagen: Auf den Dächern der Stiegen ist eine Photovoltaikanlage zur Eigenversorgung des Allgemeinbereiches, und auf den Dächern der Reihenhäuser zur Eigenversorgung vorgesehen.

Sonstiges

- Müllplatz: Für die gesamte Anlage ist ein gemeinsamer Müllraum vorgesehen.
- Fahrradabstellraum: Am Grundstück sind 2 Fahrradeinstellräume geplant. Im Keller der Stiegen befindet sich jeweils ein weiterer Kinderwagen- Fahrradabstellraum.
- Trockenraum: In den Wohnhäusern ist im Keller jeweils ein Trockenraum vorgesehen.
- Aufzugsanlagen: Jede Stiege erhält eine Aufzugsanlage, die den Kriterien der Barrierefreiheit entspricht und vom Keller bis ins Dachgeschoss führt.
- Allgemein: Zu jeder Wohnung gehört ein zugeordnetes Kellerabteil. Die Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) und die Klingeltaster sind bei den Hauseingangstüren im Freien montiert. Ein Anschlagbrett ist in den Stiegenhäusern angeordnet.
- Eigengärten: Zwischen den Eigengärten kommt ein beschichteter Maschendrahtzaun mit Punktfundamenten zur Ausführung. Entlang der Sockelmauern wird ein beschichteter Stabgitterzaun montiert. Jeder Eigergarten erhält einen Zugang von außen. Die Gartenflächen werden humusiert und begrünt; es erfolgt keine weitere Bepflanzung. Je Reihnhaus und Wohnung mit Eigergarten wird eine Gartengerätehütte ohne Stromanschluss hergestellt.
- Allgemeingrünflächen: Die Flächen werden humusiert und begrünt; teilweise erfolgt eine Bepflanzung mit Bodendeckern, Sträuchern, Hecken und/oder Bäumen. Die ostseitige Grüngürtelböschung ist mit einer massiven Steinschichtung gesichert und behält seinen natürlichen Bewuchs.
- Stellplatz: Für jede Wohneinheit und jedes Reihnhaus ist ein überdachter PKW-Abstellplatz vorgesehen. Die Reihenhäuser erhalten zusätzlich jeweils einen PKW-Abstellplatz im Freien. (siehe Stellplatzübersicht). Die restlichen 12 Stellplätze im Freien können zusätzlich - solange verfügbar – angemietet werden.
- Geh- und Fahrwege: Geh- und Fahrbereiche werden asphaltiert
- Spielplatz: Nördlich der neuen Zufahrt steht ein öffentlicher Kinderspielplatz zur Verfügung.

Energieausweis

Wichtiger Hinweis

Die Energiekennzahlen (EKZ) des Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von der errechneten EKZ abweichen.

Rechtsnatur des Energieausweises

Der Energieausweis trifft lediglich eine Aussage über die energietechnische Eigenschaft des Gebäudes, garantiert jedoch nicht den bestimmten Energieverbrauch. Der Befund ist eine Feststellung und Beschreibung von Tatsachen durch Sachverständige. Das Gutachten zieht fachkundige Schlussfolgerungen aus festgestellten Tatsachen. Der Energieausweis ist keine öffentliche Urkunde.

Sonderwünsche und Übergabe

Sonderwünsche der künftigen Mieter sind mit dem vor Ort tätigen Unternehmen direkt zu vereinbaren und zu verrechnen. Diese dürfen aber nicht den ordentlichen Gebrauch der Wohnungen und KFZ-Abstellplätze behindern. Sie sind weiters der Bauherrschaft und dem Architekten vor Beauftragung zur Kenntnis zu bringen und eine schriftliche Freigabe der Bauherrschaft zu erwirken.

Weiters dürfen sie den Rahmen der Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Niederösterreich sowie die Bauordnung nicht überschreiten. Im Falle des Rücktrittes ist 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 Mangel 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, um eine eventuelle Schimmelbildung zu vermeiden.