

daheim sein

BAUEN +
WOHNEN



in Niederösterreich

Gebau-Niobau Gemeinnützige Baugesellschaft m. b. H.

Betreutes Wohnen in
TRAUTMANNSDORF





DI Franz Besin MA
Gew.Architekt - Zivilingenieur für Hochbau
Baumeister - Zimmermeister
Eingetragener Mediator
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A-2401 Fischamend Am Rosenhügel 41
Tel: +43 2232 77616 Fax: 77617 email: buero.besin@aon.at



Unterstützt durch die niederösterreichische Sparkassenbank
T 02230-2535
www.hiller.at

Hiller
BAUMEISTER + ZIMMERMEISTER

ERSTE BANK
SPARKASSE

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind - sofern nicht anders angegeben - nach dem Stand der Drucklegung (**Jänner 2010**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

daheim sein

BAUEN WOHNEN
GNB
NBG

in Niederösterreich

Inhaltsverzeichnis

Objekt (Übersicht)	2	Wohnzuschuss im Überblick	32
Fertigstellung	2	Monatliches Entgelt	33
Finanzierung	2	Miete	33
Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung	2	Betriebskosten (Akonto)	33
Planung	2	Verwaltungskosten	33
Generalunternehmer	2	Kalkulationsgrundlage	
Information	2	für das monatliche Entgelt	33
Lage und Infrastruktur	2	Förderungsdarlehen (MH-NEU-30%)	33
		Darlehen der Erste Bank	33
		Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten	33
Wohnungsinformation	2	Steuerfreibeträge	34
Schaubild	2	Baubeschreibung	34
Topographie	3	Fundamente	34
Preis- und Finanzierungsliste	4	Decken und Wände	34
		Aufzug	34
Übersichtspläne	5	Dach, Fenster und Türen	34
Lageplan	5	Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin	34
Ansicht Südwest	6	Ausstattungsbeschreibung (Wohnungen)	35
Ansicht Nordwest	6	Fußböden, Decken und Wände	35
Kellerübersicht	7	Türen	35
Übersicht Erdgeschoß	8	Sanitäre Einrichtung	35
Übersicht 1. Obergeschoß	9	Elektroinstallationen	35
Übersicht Dachgeschoß	10	Kochzeile in Wohnküche	36
		Ausstattungsbeschreibung (allgemein)	36
Pläne (Wohnungen)	11	Fußböden, Decken und Wände	36
Top 1	11	Türen	36
Top 2	12	Sanitäre Einrichtung	36
Top 3	13	Elektroinstallationen	36
Top 4	14	Kochzeile in Gemeinschaftsraum	37
Top 5	15	Außenanlage	37
Top 6	16	Energieausweis	37
Top 7	17	Wichtiger Hinweis	37
Top 8	18	Rechtsnatur des Energieausweises	37
Top 9	19	Sonderwünsche und Übergabe	37
Top 10	20		
Top 11	21		
Top 12	22		
Top 13	23		
Top 14	24		
Top 15	25		
Top 16	26		
Top 17	27		
Top 18	28		
Kosten und Finanzierung	29		
Finanzierung	29		
Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung	29		
Einkommen	29		
Hauptwohnsitz	29		
Darlehen	29		
Förderungsdarlehen	29		
Förderbares Nominale	29		
Hypothekendarlehen	30		
Zuschuss gem. NÖ WFG 2005	30		
Barmittel (Finanzierungsbeitrag)	30		
Wohnzuschuss im Detail	31		
Die Höhe des Wohnzuschusses	31		
Der Wohnungsaufwand	31		
Die förderbare Nutzfläche	31		

Objekt (Übersicht)

In 2454 Trautmannsdorf, Marktsiedlung 19 wird eine „Betreutes Wohnen“-Anlage barrierefrei in Niedrigenergiebauweise mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet. Die 18 Wohnungen verfügen über Terrasse oder Balkon, im Erdgeschoss über einen Eigengarten, sowie über ein PKW-Abstellplatz im Freien. Die Wohnhausanlage wird über eine zentrale Pelletsheizung beheizt.

Fertigstellung

Die Wohnhausanlage wird voraussichtlich im Sommer 2011 fertiggestellt.

Finanzierung

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

Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung

GEBAU-NIOBAU Gemeinnützige Baugesellschaft m. b. H.
2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4
Tel.: 02236/405-0; Fax: 02236/405-110
www.gnb-nbg.at, office@gnb-nbg.at

Planung

DI Franz BESIN MA,
Am Rosenhügel 41, 2401 Fischamend
Tel.: 02232/77616

Generalunternehmer

Baumeister Ing. Johannes HILLER
Leopoldigasse 7, 2433 Margarethen/Moos
Tel.: 02230/2535

Information

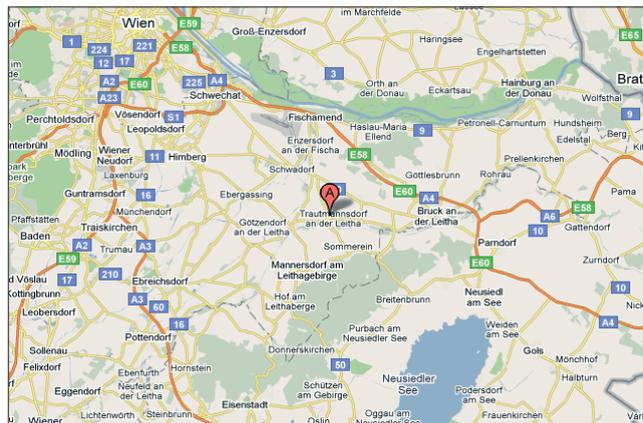
GEBAU-NIOBAU Gemeinnützige Bauges. m. b. H.
Verkaufsabteilung: Telefon - 02236 / 405-0
verkauf@gnb-nbg.at

Marktgemeinde Trautmannsdorf

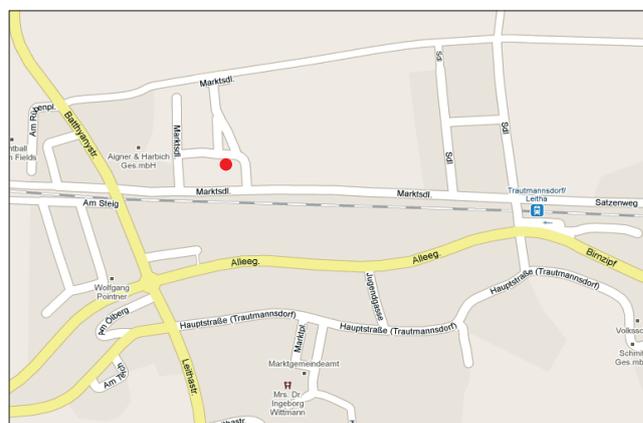
Bürgermeister Ing. Heinz-Christian Berthold:
Telefon - 02169/2246
buergemeister@trautmannsdorf.at

Lage und Infrastruktur

Trautmannsdorf ist eine idyllische Ortschaft ca. 25 km südöstlich von Wien. Die Verkehrsanbindungen sowie die Wirtschaftsstruktur sind ausgezeichnet. Sowohl die Angebote der verschiedenen Vereine als auch Aktivitäten in der naturbelassenen Umgebung können zu einer abwechslungsreichen Freizeitgestaltung beitragen. Ob Entspannung oder Geselligkeit – im netten Kaffeehaus, beim gemütlichen Heurigen und in den Gasthäusern des Ortes erwartet Sie gastfreundliches Personal, welches gerne für Ihr Wohlbefinden sorgt.



Kartenausschnitt © 2009 Google - Kartendaten © 2009 Tele Atlas



Kartenausschnitt © 2009 Google - Kartendaten © 2009 Tele Atlas

Wohnungsinformation

Schaubild



Topographie

Geschoß	Top Nr.	Raumprogramm					Wohn-nutzfläche	Fläche Balkon	Fläche Terrasse	Fläche Garten	Ab-stell-platz	Keller
		Zi	Ko	Bad/WC	Vr FI	AN						
EG	1	2	1	1	1	1	53,27		15,36	86,38	1	8,78
	2	2	1	1	1	1	53,27		15,36	100,75	1	8,78
	3	2	1	1	1	1	53,26		15,36	42,14	1	8,78
	4	2	1	1	1	1	52,93		15,36	50,54	1	8,78
	5	1	1	1	1	1	38,16		9,60	113,2	1	8,71
	6	1	1	1	1	1	38,16		9,60	85,18	1	8,71
OG	7	2	1	1	1	1	53,17	7,20			1	7,07
	8	2	1	1	1	1	53,17	7,20			1	7,07
	9	2	1	1	1	1	53,16	7,20			1	7,07
	10	2	1	1	1	1	53,09	7,20			1	7,07
	11	1	1	1	1	1	38,06	7,20			1	7,07
	12	1	1	1	1	1	38,06	7,20			1	7,07
	13	2	1	1	1	1	53,19		11,22		1	7,07
DG	14	1	1	1	1	1	37,95	7,20			1	7,07
	15	1	1	1	1	1	37,95	7,20			1	7,07
	16	2	1	1	1	1	53,05	7,20			1	7,07
	17	2	1	1	1	1	52,99		27,20		1	7,07
	18	2	1	1	1	1	53,09		27,20		1	7,07
Summe							865,98	64,80	146,26	478,19		137,38
Gemeinschaftsraum							62,79					
Mehrzweckraum							11,63					
Behinderten-WC							5,54					

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Preis- und Finanzierungsliste

Vergabe durch	Top Nr.	Wohnnutzfl. m ²	Gartenfläche m ²	Gesamtkosten ¹⁾ inkl. Zubehör (siehe Topografie)	Gesamtfinanzierungsbeitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen, gefördertes und nicht gefördertes Hypothekendarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Verw.kosten ²⁾	voraussichtl. mtl. Kosten je Abstellplatz ca.	Bereits vermietet
 GNB	1	53,27	86	€ 133.511,59	€ 16.417,76	€ 117.093,83	€ 412,09	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 GNB	2	53,27	101	€ 133.961,59	€ 16.867,76	€ 117.093,83	€ 412,13	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 GNB	3	53,26	42	€ 132.168,55	€ 15.080,71	€ 117.087,84	€ 411,92	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 Wohnserv.	4	52,93	51	€ 131.678,29	€ 15.332,23	€ 116.346,06	€ 409,49	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 GNB	5	38,16	113	€ 98.337,56	€ 14.091,47	€ 84.246,09	€ 300,97	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 GNB	6	38,16	85	€ 97.497,56	€ 13.251,47	€ 84.246,09	€ 300,90	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 GNB	7	53,17		€ 129.276,22	€ 12.402,32	€ 116.873,90	€ 411,01	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 Wohnserv.	8	53,17		€ 129.276,22	€ 12.402,32	€ 116.873,90	€ 411,01	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 GNB	9	53,16		€ 129.253,18	€ 12.385,28	€ 116.867,90	€ 410,97	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 GNB	10	53,09		€ 129.091,90	€ 12.809,95	€ 116.281,95	€ 409,89	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 GNB	11	38,06		€ 94.465,17	€ 10.455,01	€ 84.010,16	€ 299,92	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 GNB	12	38,06		€ 94.465,17	€ 10.455,01	€ 84.010,16	€ 299,92	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 GNB	13	53,19		€ 130.528,29	€ 14.026,41	€ 116.501,88	€ 410,72	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 GNB	14	37,95		€ 94.211,76	€ 10.779,53	€ 83.432,23	€ 298,67	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 Wohnserv.	15	37,95		€ 94.211,76	€ 10.779,53	€ 83.432,23	€ 298,67	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 GNB	16	53,05		€ 128.999,75	€ 12.373,77	€ 116.625,98	€ 410,14	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 GNB	17	52,99		€ 134.861,52	€ 18.815,50	€ 116.046,02	€ 409,63	€ 9,00	<input type="checkbox"/>
 GNB	18	53,09		€ 135.091,90	€ 18.809,95	€ 116.281,95	€ 410,39	€ 9,00	<input type="checkbox"/>

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

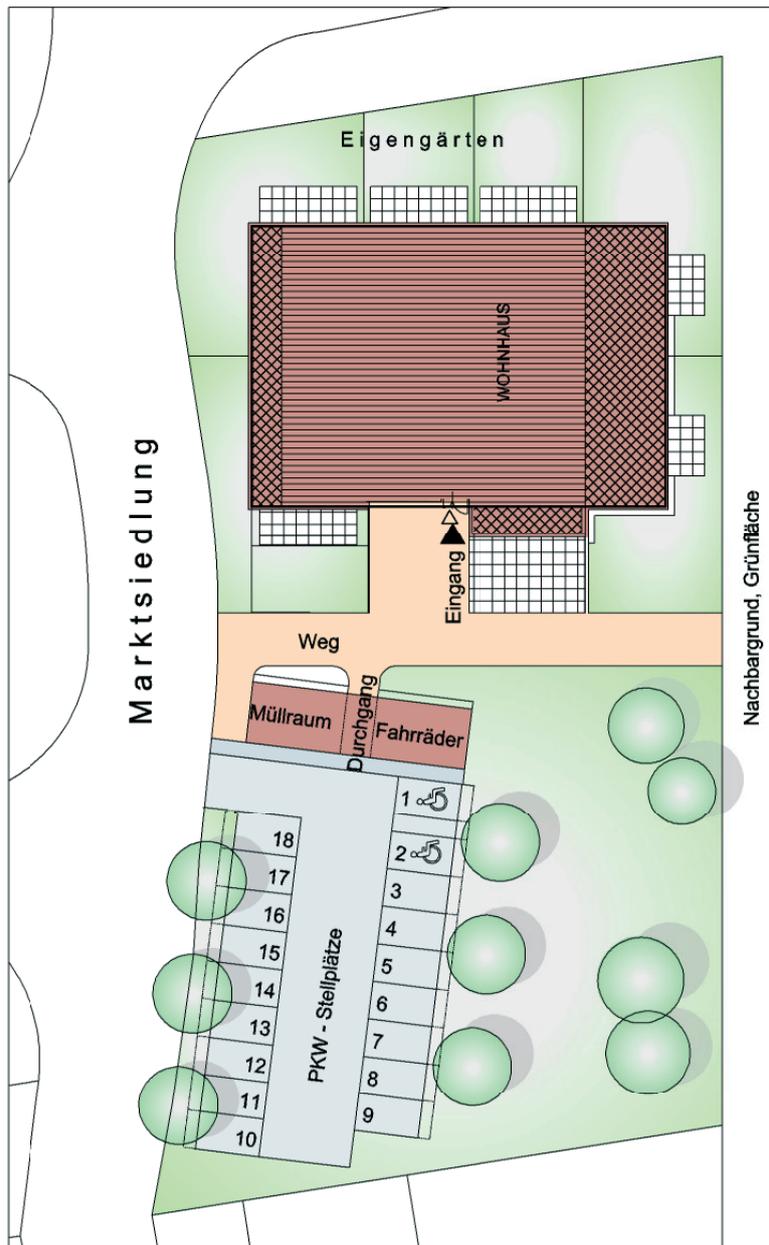
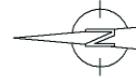
2) exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser)

Vergabe durch:
Noe Wohnservice - Tel: 02742/22133
www.noewohnservice.at



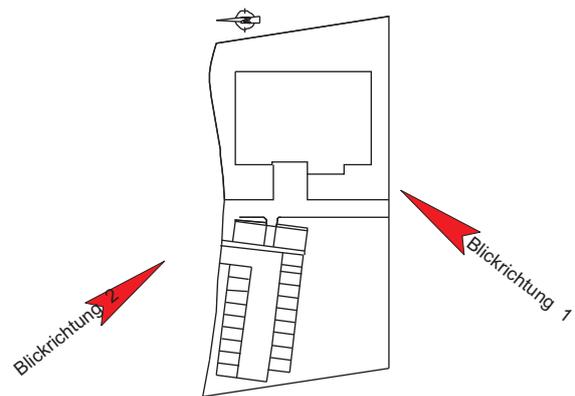
Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Übersichtspläne
Lageplan



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Ansicht Südwest

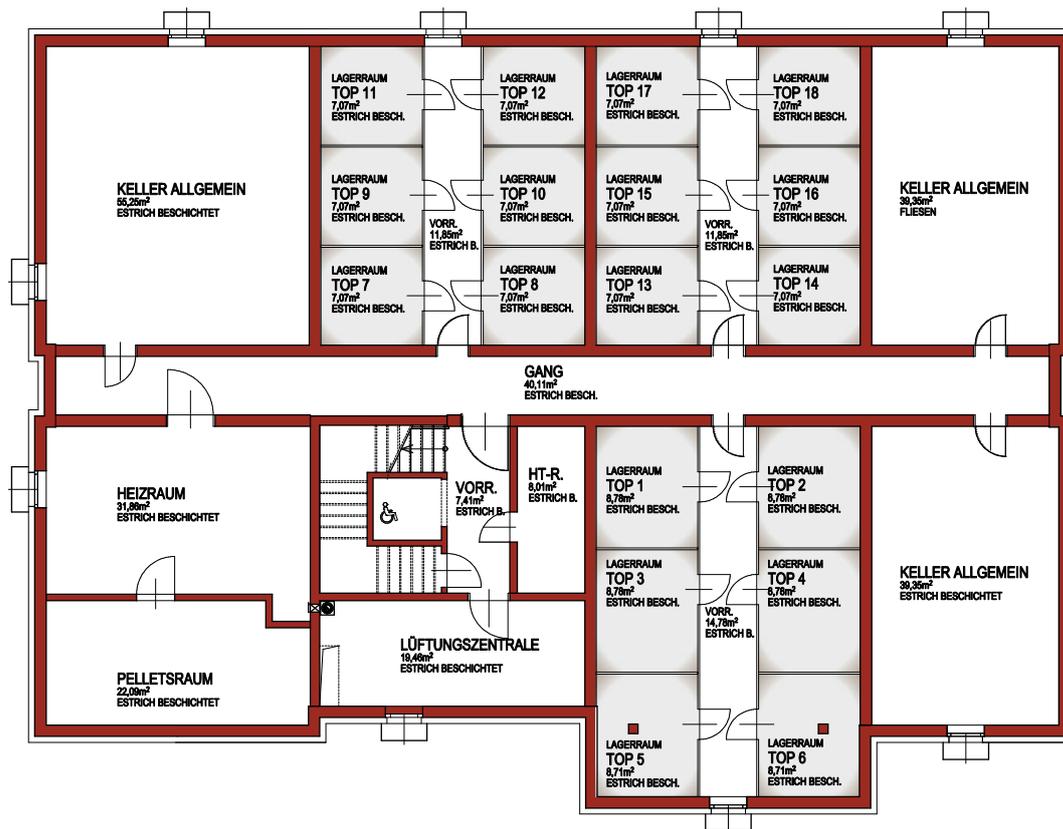
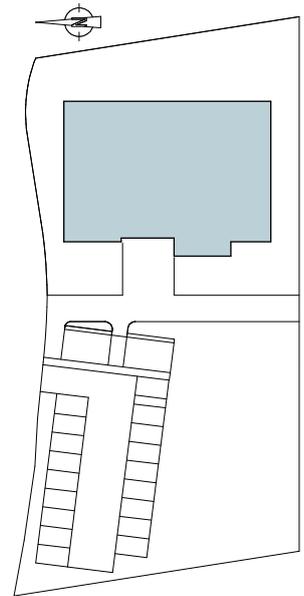


Ansicht Nordwest



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Kellerübersicht



0 1 2 5m

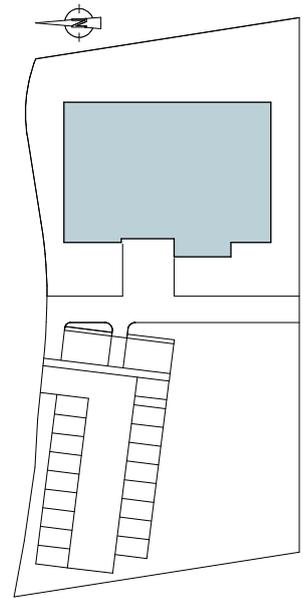
Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Übersicht Erdgeschoß



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

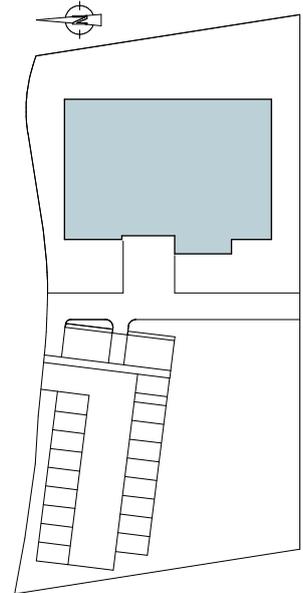
Übersicht 1. Obergeschoß



0 1 2 5m

Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Übersicht Dachgeschoß



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Pläne (Wohnungen)

Top 1 Erdgeschoss

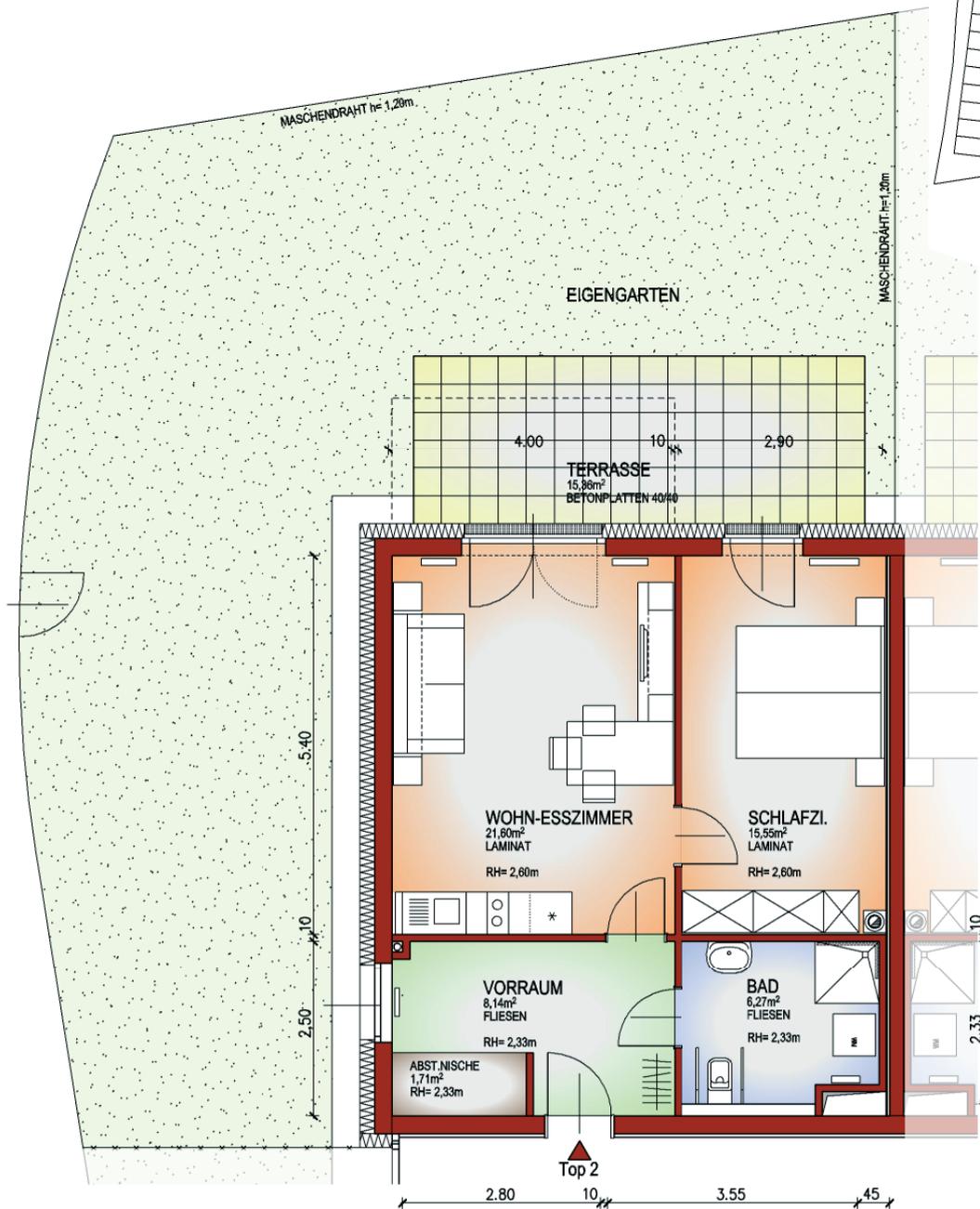
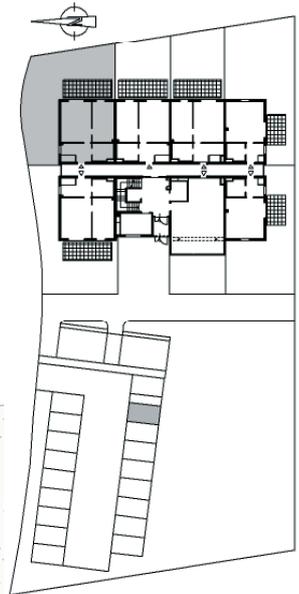
Wohnnutzfläche	53,27 m ²
Eigengarten (ohne Terrasse)	86,38 m ²
Balkon	-
Terrasse	15,36 m ²
Einlagerungsraum (Keller)	8,78 m ²
Stellplatz	1



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Top 2
Erdgeschoss

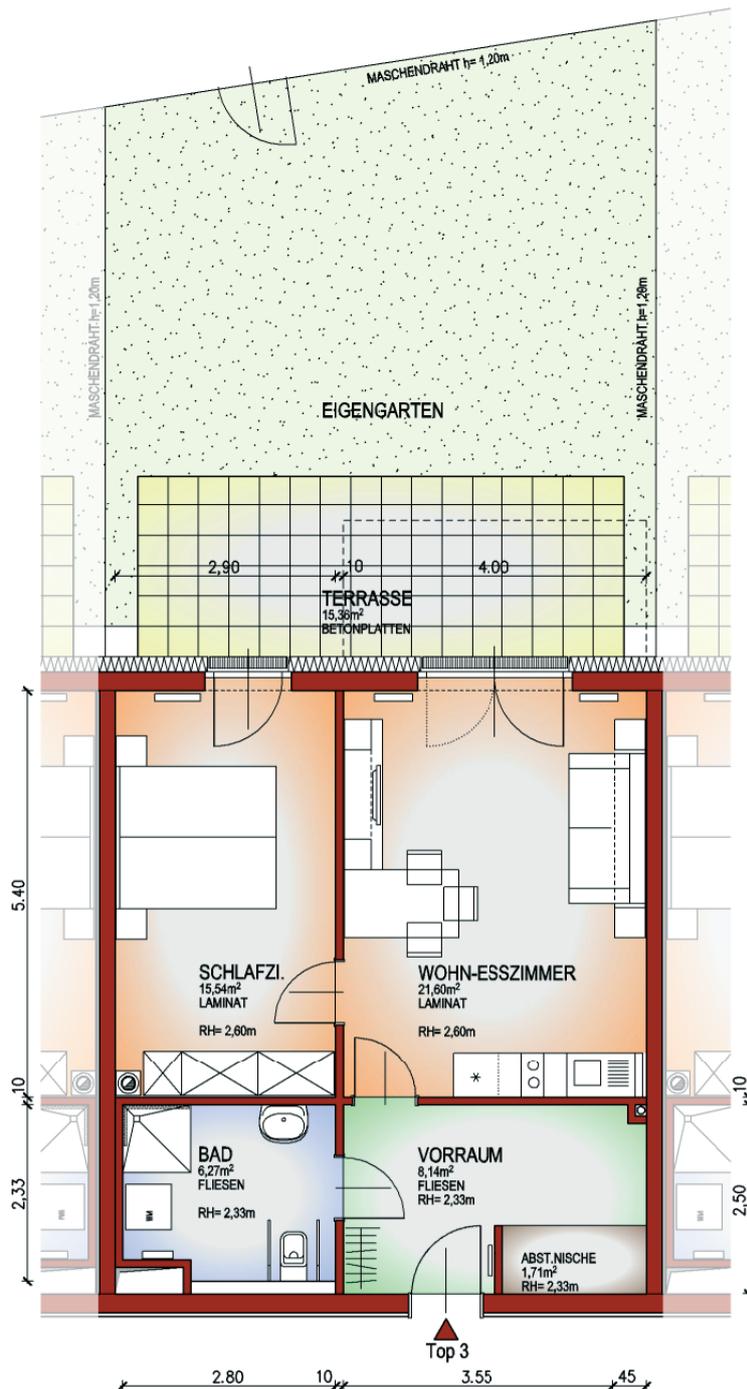
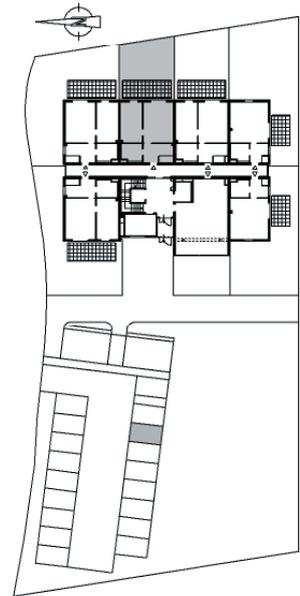
Wohnnutzfläche	53,27 m ²
Eigengarten (ohne Terrasse)	100,75 m ²
Balkon	-
Terrasse	15,36 m ²
Einlagerungsraum (Keller)	8,78 m ²
Stellplatz	1



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

**Top 3
Erdgeschoss**

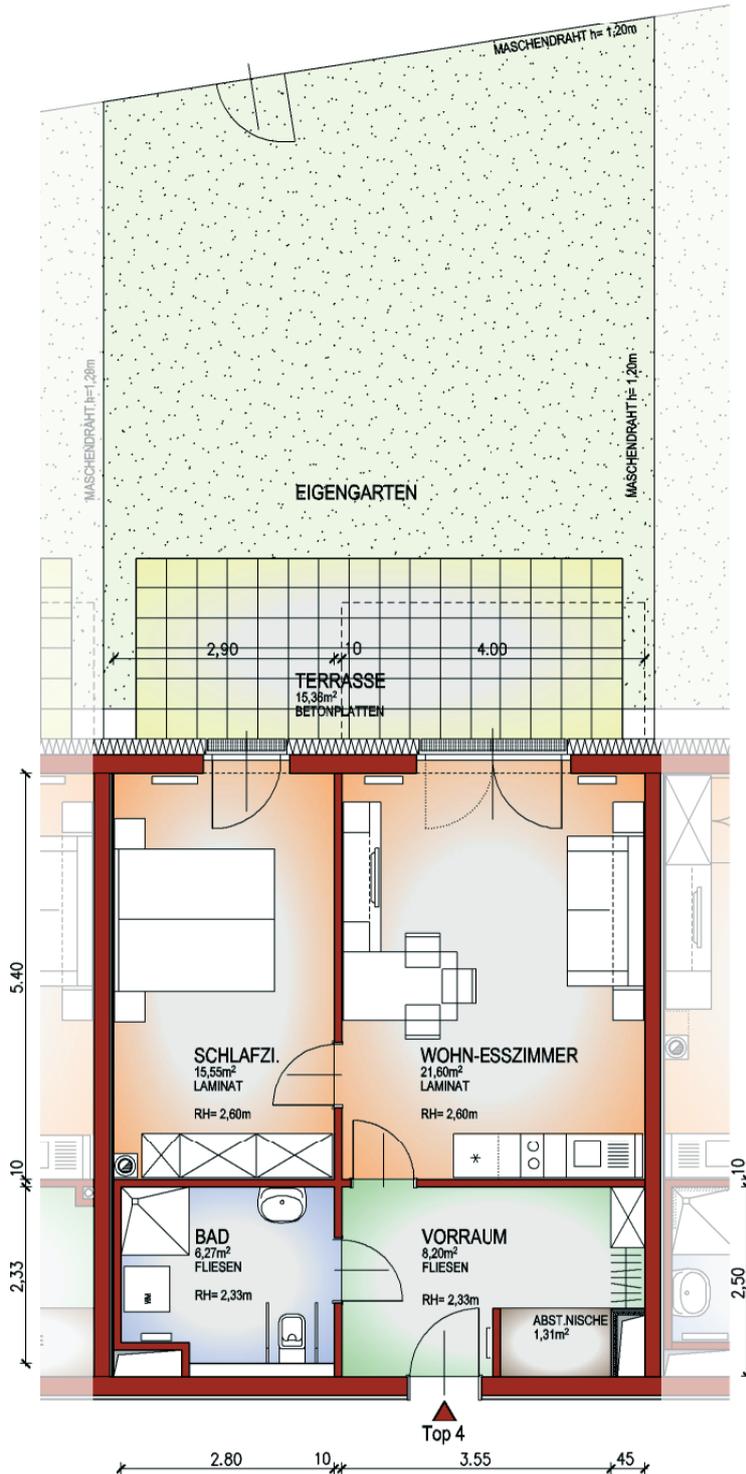
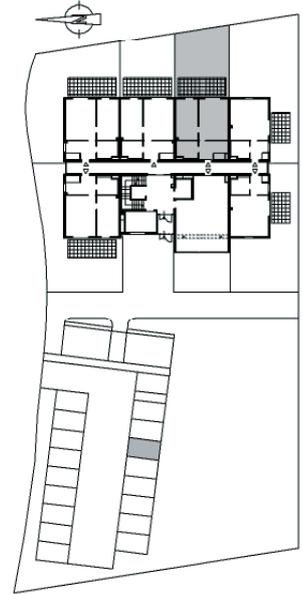
Wohnnutzfläche	53,26 m ²
Eigengarten (ohne Terrasse)	42,14 m ²
Balkon	-
Terrasse	15,36 m ²
Einlagerungsraum (Keller)	8,78 m ²
Stellplatz	1



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

**Top 4
Erdgeschoss**

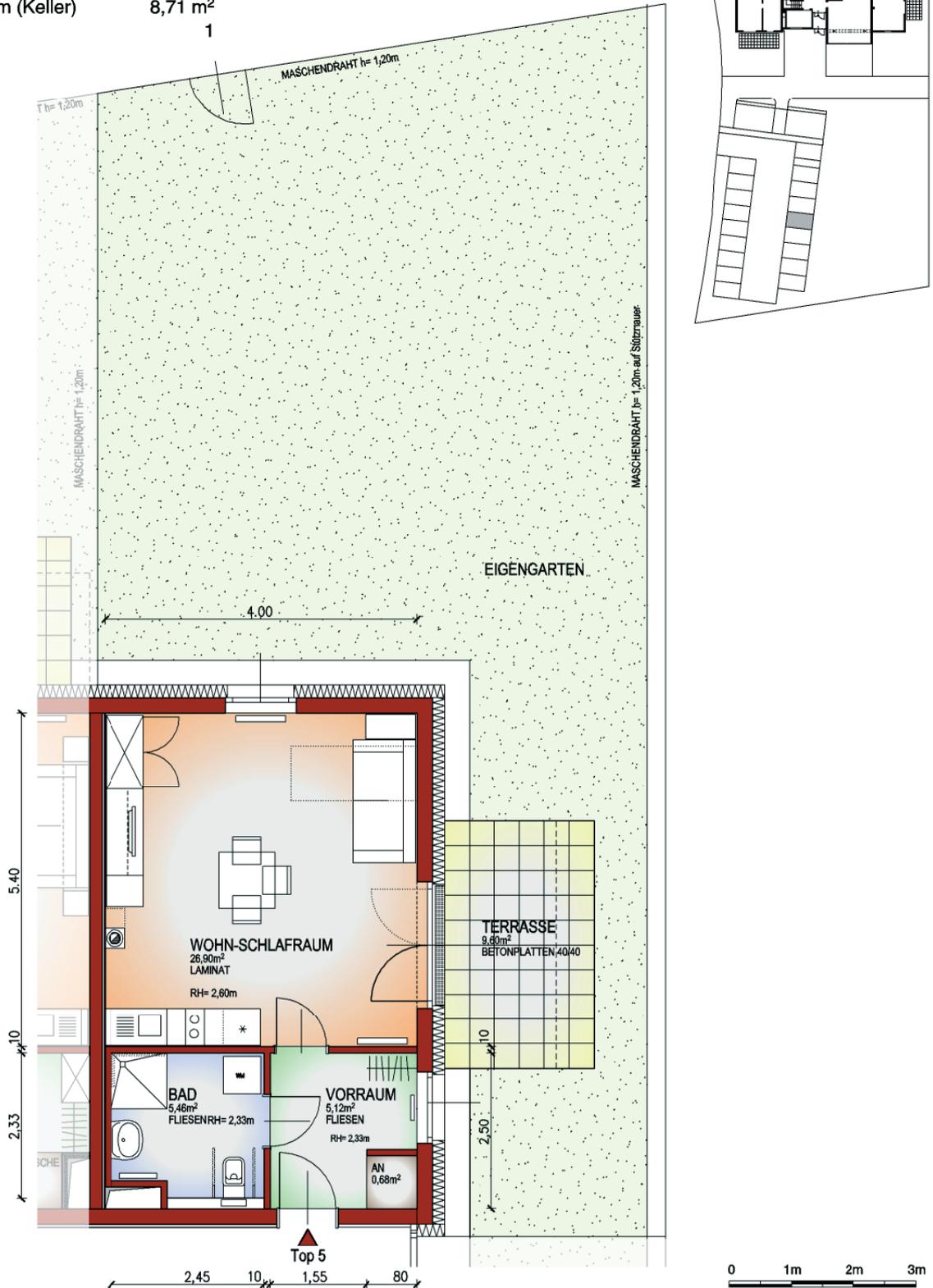
Wohnnutzfläche	52,93 m ²
Eigengarten (ohne Terrasse)	50,54 m ²
Balkon	-
Terrasse	15,36 m ²
Einlagerungsraum (Keller)	8,78 m ²
Stellplatz	1



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Top 5
Erdgeschoss

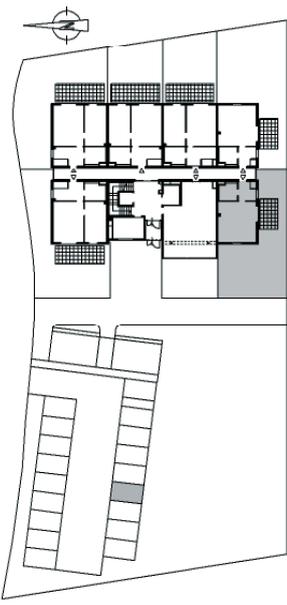
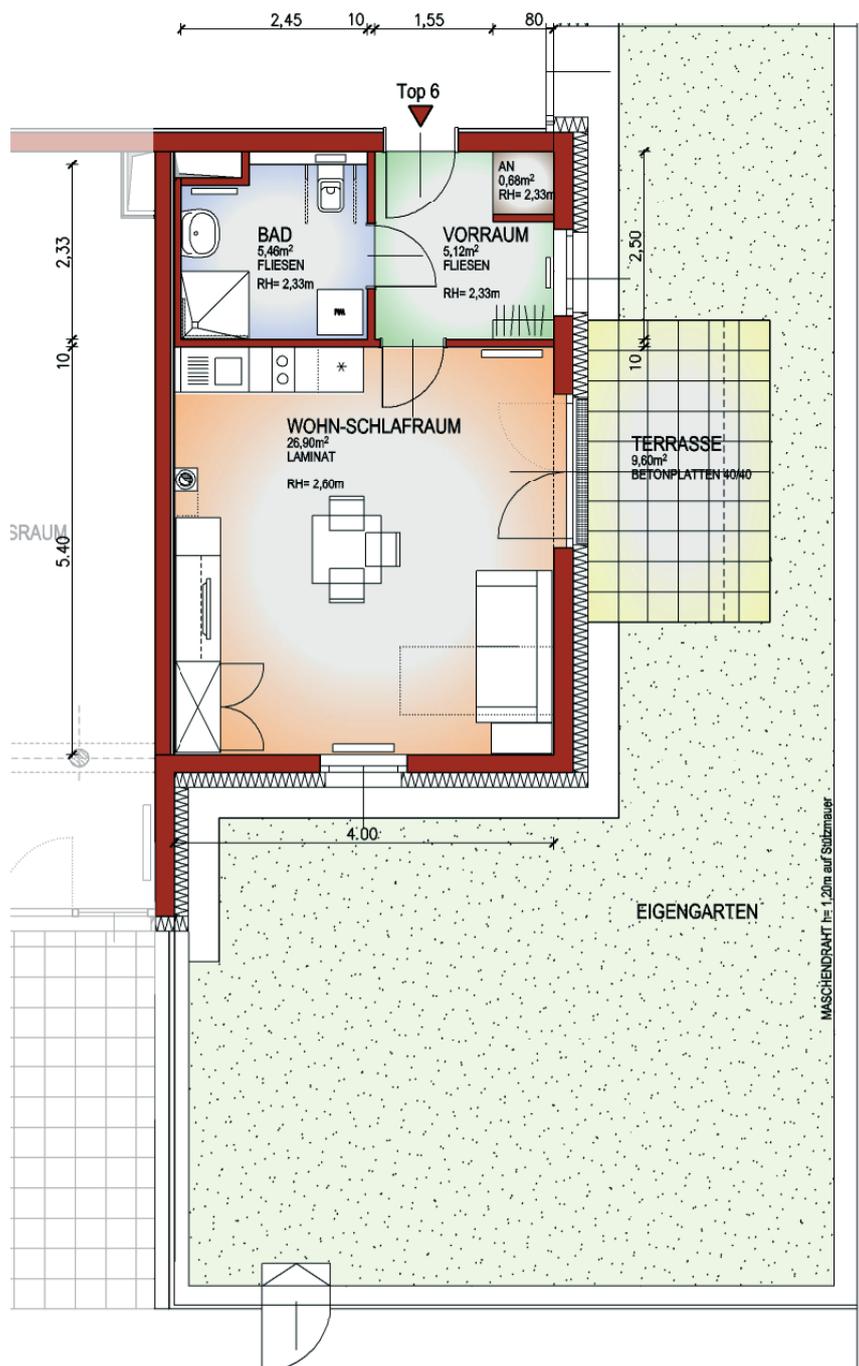
Wohnnutzfläche	38,16 m ²
Eigengarten (ohne Terrasse)	113,20 m ²
Balkon	-
Terrasse	9,60 m ²
Einlagerungsraum (Keller)	8,71 m ²
Stellplatz	1



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Top 6
Erdgeschoss

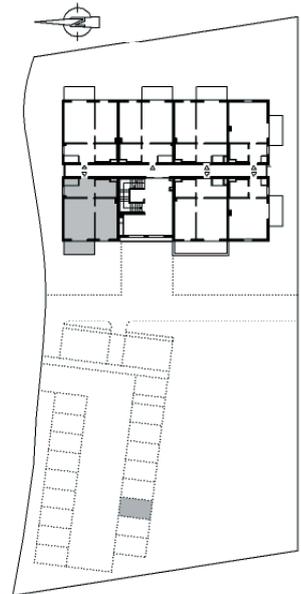
Wohnnutzfläche	38,16 m ²
Eigengarten (ohne Terrasse)	85,18 m ²
Balkon	-
Terrasse	9,60 m ²
Einlagerungsraum (Keller)	8,71 m ²
Stellplatz	1



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Top 7
Obergeschoss

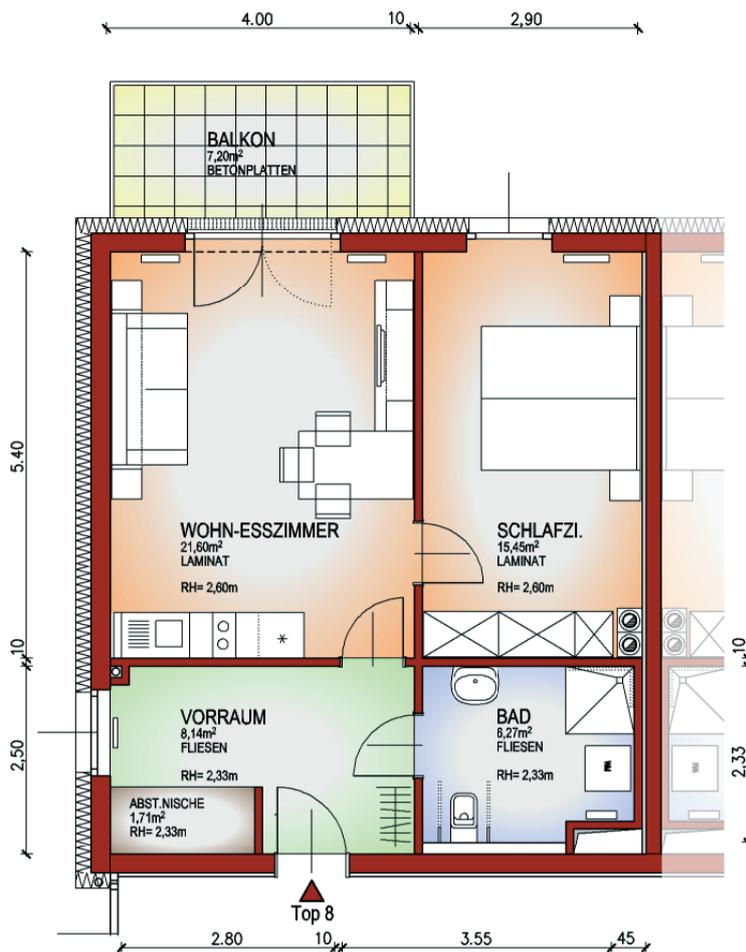
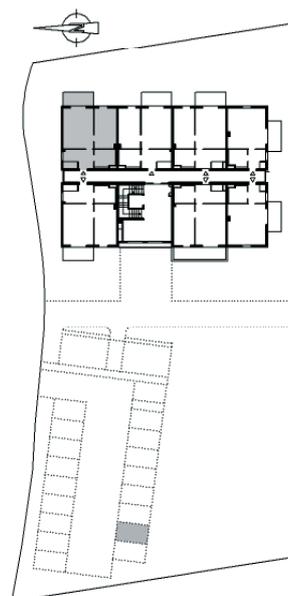
Wohnnutzfläche	53,17 m ²
Eigengarten (ohne Terrasse)	-
Balkon	7,20 m ²
Terrasse	-
Einlagerungsraum (Keller)	7,07 m ²
Stellplatz	1



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Top 8
Obergeschoss

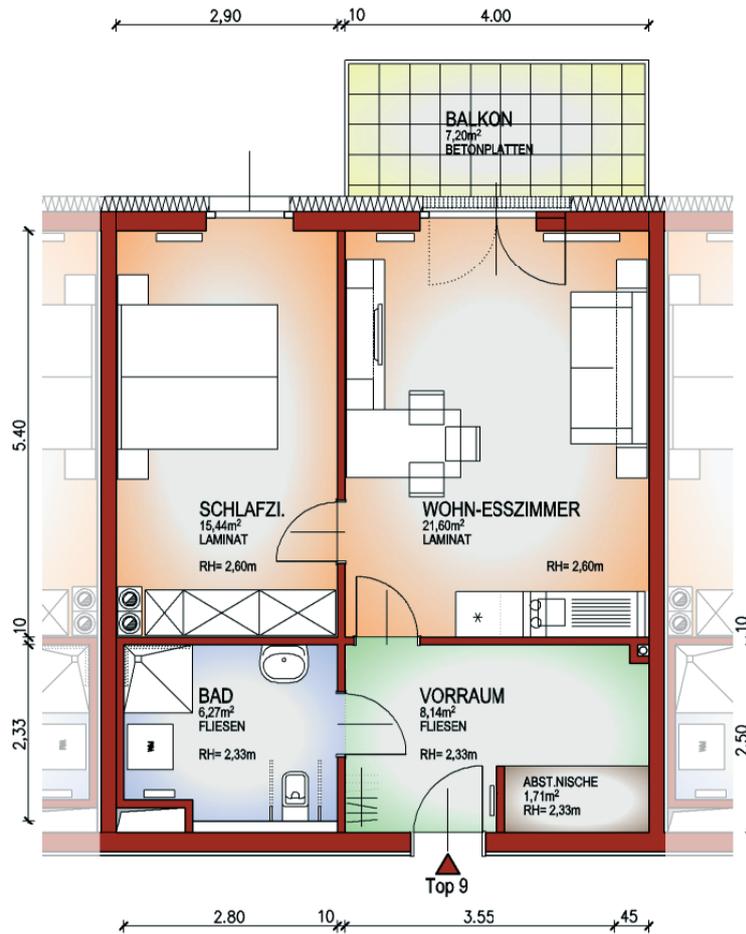
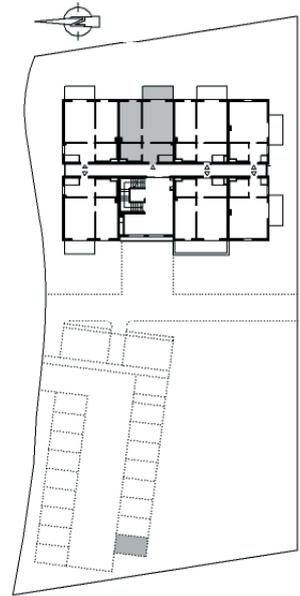
Wohnnutzfläche	53,17 m ²
Eigengarten (ohne Terrasse)	-
Balkon	7,20 m ²
Terrasse	-
Einlagerungsraum (Keller)	7,07 m ²
Stellplatz	1



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Top 9
Obergeschoss

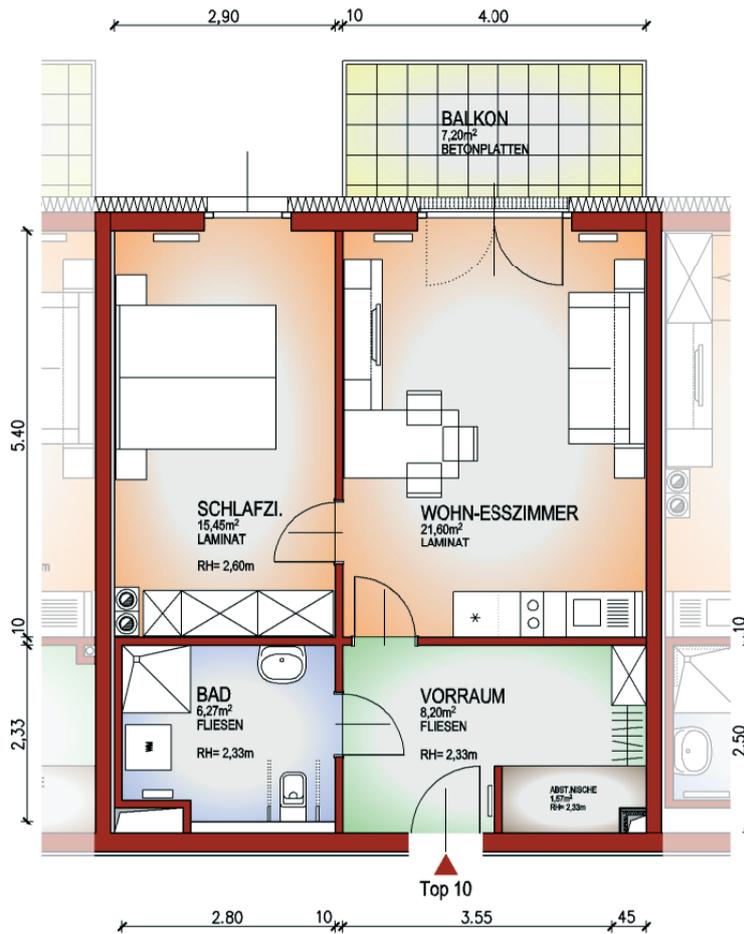
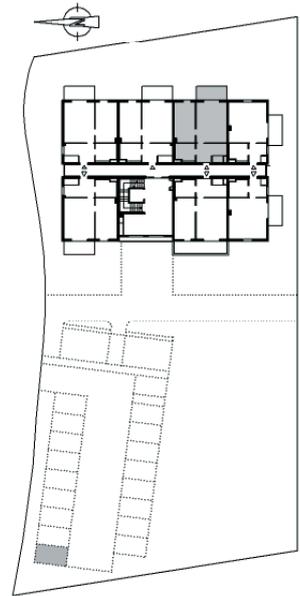
Wohnnutzfläche	53,16 m ²
Eigengarten (ohne Terrasse)	-
Balkon	7,20 m ²
Terrasse	-
Einlagerungsraum (Keller)	7,07 m ²
Stellplatz	1



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Top 10
Obergeschoss

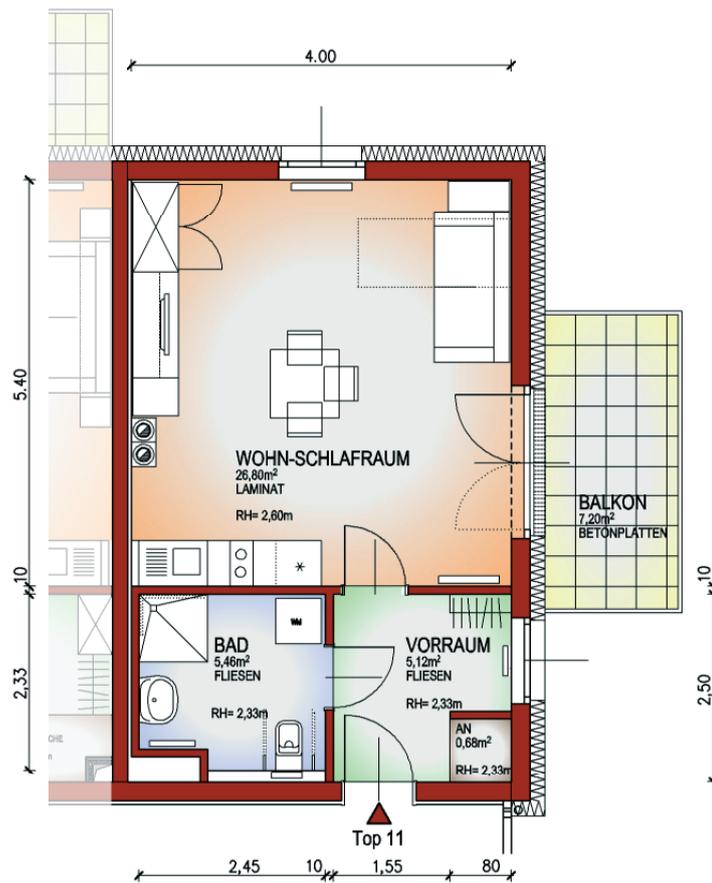
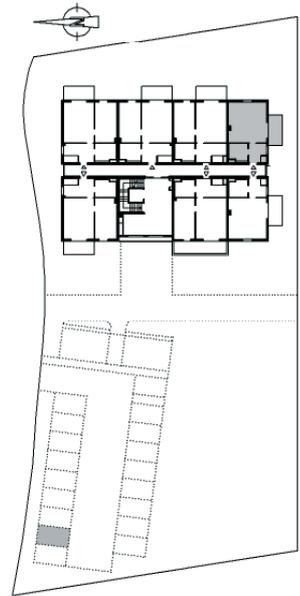
Wohnnutzfläche	53,09 m ²
Eigengarten (ohne Terrasse)	-
Balkon	7,20 m ²
Terrasse	-
Einlagerungsraum (Keller)	7,07 m ²
Stellplatz	1



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Top 11
Obergeschoss

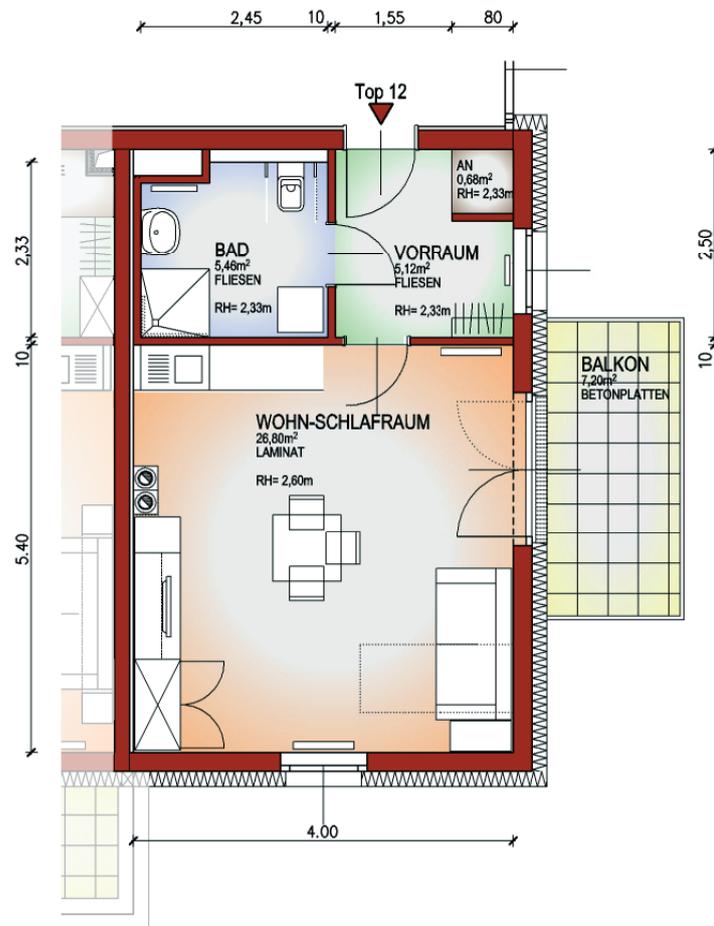
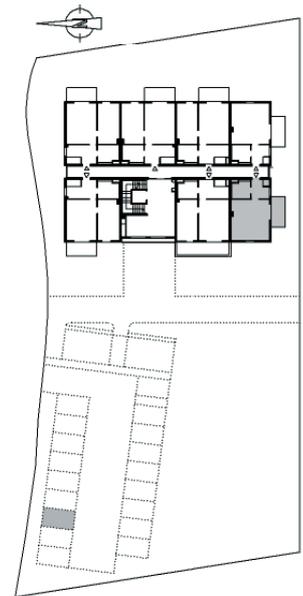
Wohnnutzfläche	38,06 m ²
Eigengarten (ohne Terrasse)	-
Balkon	7,20 m ²
Terrasse	-
Einlagerungsraum (Keller)	7,07 m ²
Stellplatz	1



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Top 12
Obergeschoss

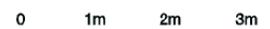
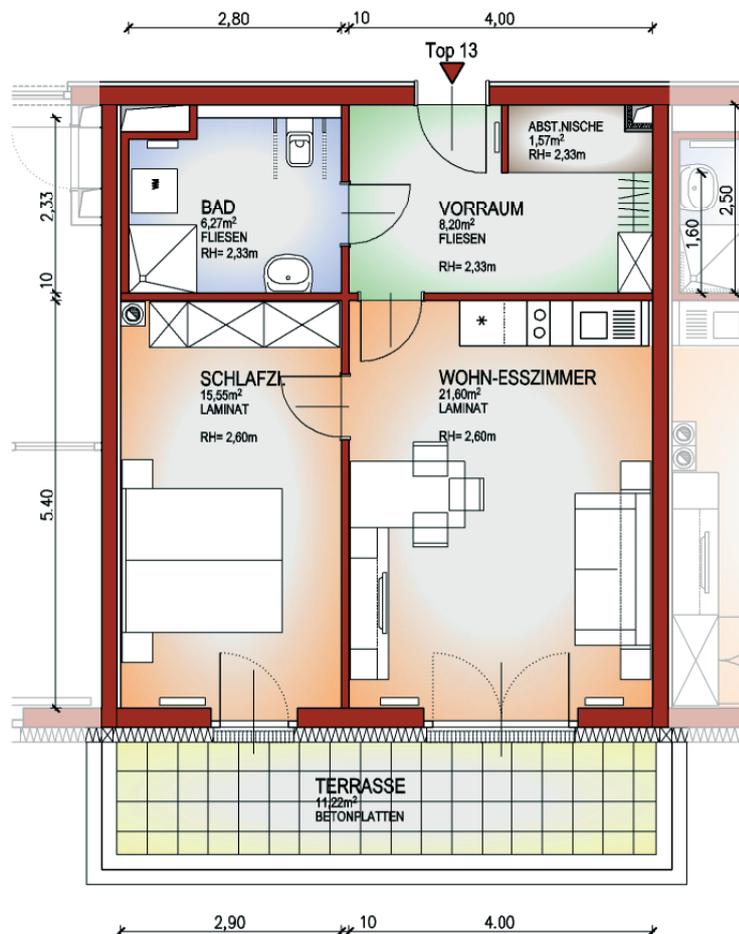
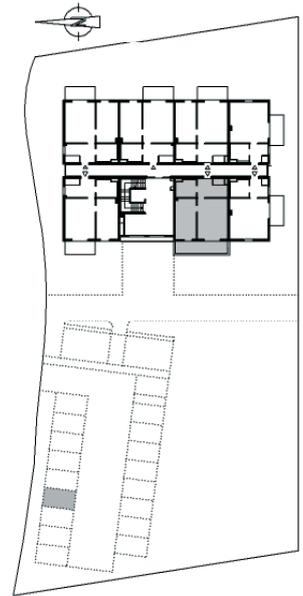
Wohnnutzfläche	38,06 m ²
Eigengarten (ohne Terrasse)	-
Balkon	7,20 m ²
Terrasse	-
Einlagerungsraum (Keller)	7,07 m ²
Stellplatz	1



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Top 13
Obergeschoss

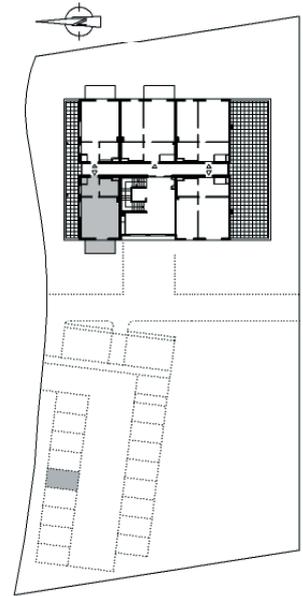
Wohnnutzfläche	53,19 m ²
Eigengarten (ohne Terrasse)	-
Balkon	-
Terrasse	11,22 m ²
Einlagerungsraum (Keller)	7,07 m ²
Stellplatz	1



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Top 14
Dachgeschoss

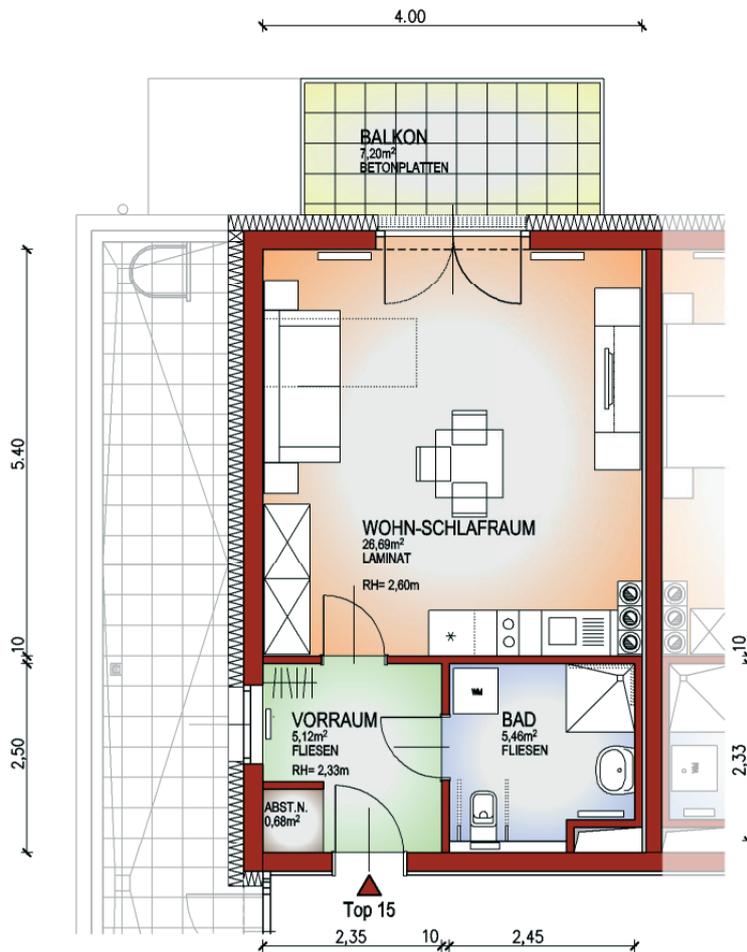
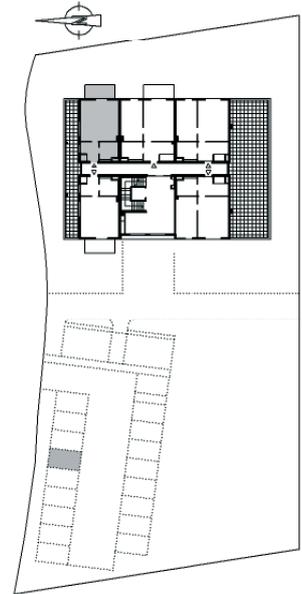
Wohnnutzfläche	37,95 m ²
Eigengarten (ohne Terrasse)	-
Balkon	7,20 m ²
Terrasse	-
Einlagerungsraum (Keller)	7,07 m ²
Stellplatz	1



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Top 15
Dachgeschoss

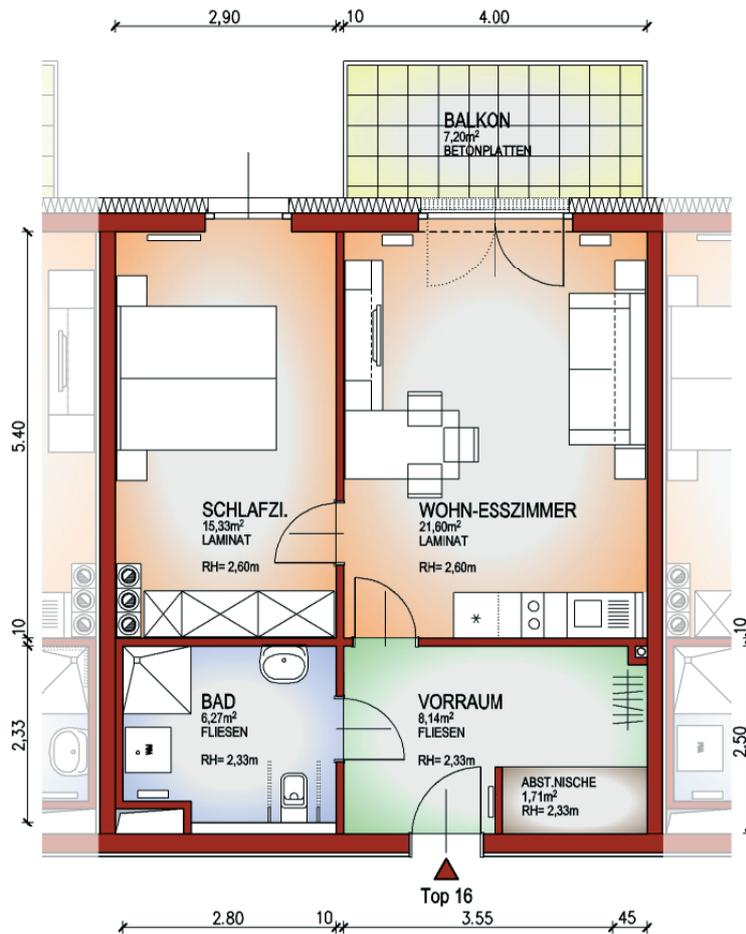
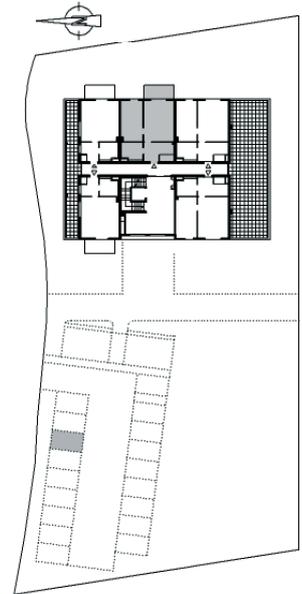
Wohnnutzfläche	37,95 m ²
Eigengarten (ohne Terrasse)	-
Balkon	7,20 m ²
Terrasse	-
Einlagerungsraum (Keller)	7,07 m ²
Stellplatz	1



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Top 16
Dachgeschoss

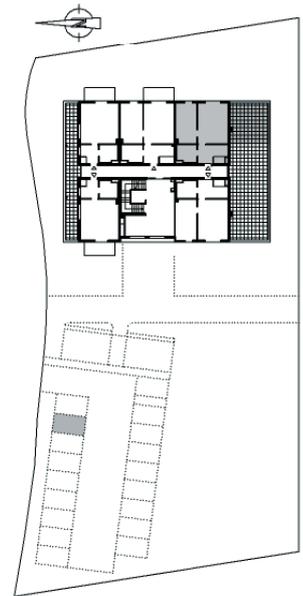
Wohnnutzfläche	53,05 m ²
Eigengarten (ohne Terrasse)	-
Balkon	7,20 m ²
Terrasse	-
Einlagerungsraum (Keller)	7,07 m ²
Stellplatz	1



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Top 17
Dachgeschoss

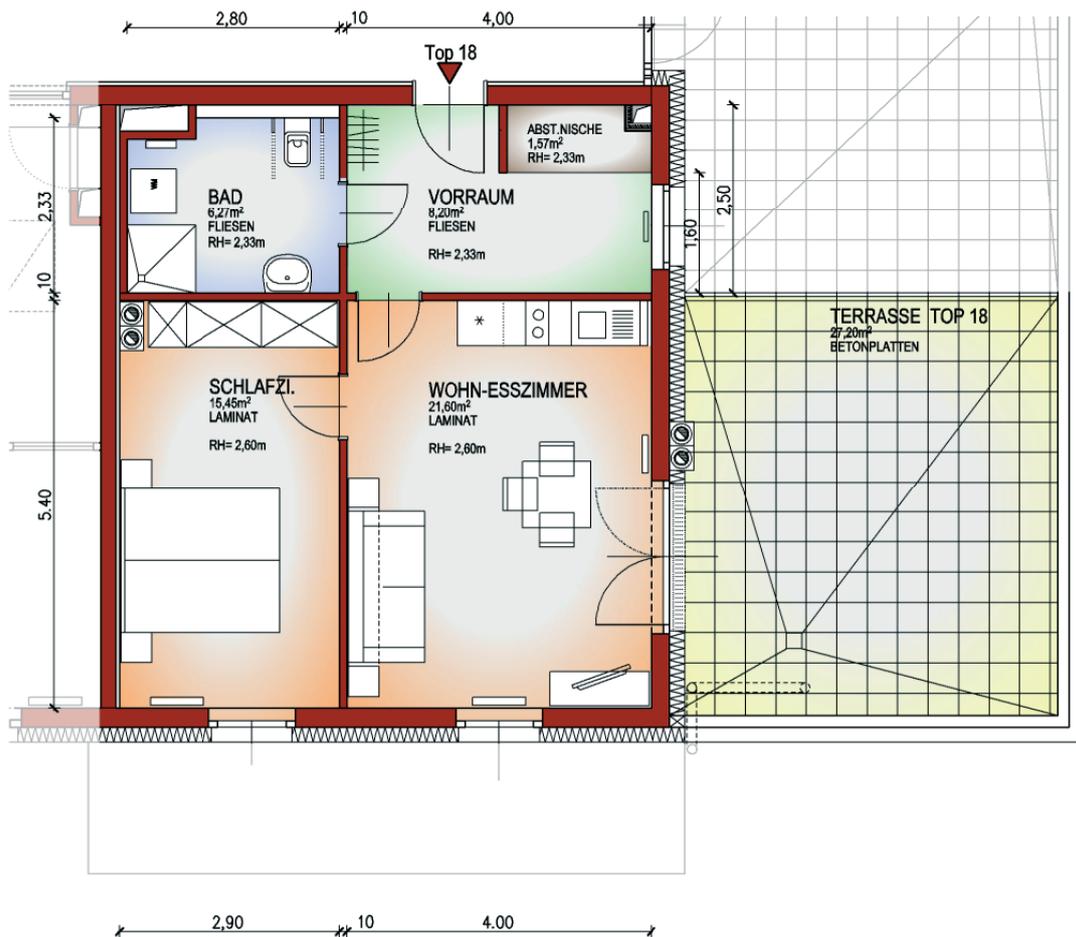
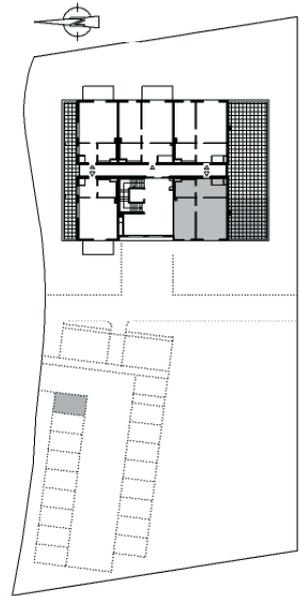
Wohnnutzfläche	52,99 m ²
Eigengarten (ohne Terrasse)	-
Balkon	-
Terrasse	27,20 m ²
Einlagerungsraum (Keller)	7,07 m ²
Stellplatz	1



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Top 18
Dachgeschoss

Wohnnutzfläche	53,09 m ²
Eigengarten (ohne Terrasse)	-
Balkon	-
Terrasse	27,20 m ²
Einlagerungsraum (Keller)	7,07 m ²
Stellplatz	1



Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten (Objekt GNB 394, Stand: Jänner 2010)

Kosten und Finanzierung

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

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.

Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung*

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

Einkommen

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

Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 28.000,00 netto, von zwei Personen € 48.000,00 netto und für jede zusätzliche Person € 7.000,00 netto nicht übersteigen (13. und 14. Monatsgehalt, sowie Abfertigungen werden nicht berücksichtigt). Als Nachweis ist der Gemeinnützigen Bauvereinigung folgendes vorzulegen:

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

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

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

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

Hauptwohnsitz

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

Darlehen

Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005

Förderbares Nominale

Die Wohnungen wurden mit 125 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 Ausleihung. 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 95 m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35m². Bei Veränderungen der möglichen Förderung im Zuge des Förderverfahrens bei der Endabrechnung um bis zu 3% erfolgt weder eine Nachförderung noch ein Widerruf. Der Berechnung des förderbaren Nominales liegt die Nutzflächenberechnung lt. baubehördlich genehmigter Einreichplanung zugrunde.

Hypothekendarlehen

Das Darlehen unterliegt, nachdem es sich um ein wohnbaufördertes Objekt handelt, den Bestimmungen des Wohnungsförderungsgesetzes und den Wohnungsförderungsrichtlinien 2005. Die Rückzahlung dieses Darlehens erfolgt im Rahmen der monatlichen Zahlung, die Laufzeit des Darlehens beträgt mindestens 20 Jahre bei dekursiver Verzinsung.

Zuschuss gem. NÖ WFG 2005*

(NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005)

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

Der Zuschuss und das Darlehen ermitteln sich aufgrund der vorangeführten Angaben und der einschlägigen Förderungsbestimmungen des Landes Niederösterreich. Der Zuschuss ist in dem ausgewiesenen monatlichen Entgeltbestandteil – Miete – bereits berücksichtigt. Falls zur Finanzierung der Herstellungskosten ein über die Bemessungsgrundlage des hinausgehendes Bankdarlehen aufgenommen wurde, gelten hinsichtlich der Verzinsung die für das Bankdarlehen angeführten Konditionen, jedoch wird hierauf kein Annuitätenzuschuss gewährt.

Das Darlehen des Landes und der Annuitätenzuschuss haben einen Rückzahlungszeitraum von ca. 34 Jahren und sind mit 1% jährlich dekursiv zu verzinsen. Die Annuitäten dieser beiden Förderungsbeträge (Darlehen Land und rückzahlbarer Zuschuss) betragen: in den ersten vier Jahren 4% des Darlehensbetrages, steigen dann in vier Jahressprüngen um jeweils 1% an, betragen im 21.-24. Jahr 9,5%, werden im 25. Jahr 11% und im 26. Jahr 20% ausmachen. Ab dem 27. Jahr wird dieser rückzuzahlende Betrag jährlich um 1,5% erhöht.

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

Barmittel (Finanzierungsbeitrag)

Die im Prospekt angeführten Barmittel ergeben sich aufgrund der zum Kalkulationszeitpunkt ermittelten Wohnbauförderung und Bankfinanzierung. Sie beinhalten auch die Kosten für das Zubehör der Wohnung (z.B. PKW-Einstellplatz, Hausgarten, etc.) und sind gemäß der im Mietvertrag getroffenen Vereinbarung zur Einzahlung zu bringen. Eine Verzinsung der Barmittel erfolgt nicht.

Bei Auflösung des Mietvertrages hat der Mieter gemäß § 17 WGG Anspruch auf Rückerstattung der von ihm geleisteten Barmittel (Finanzierungsbeitrag), vermindert um 1% Verwohnung im Jahr.

* lt. NÖ WFG 2005, www.noe.gv.at

Wohnzuschuss* im Detail (Subjektförderung; Modell 2009)

Das Wohnzuschuss Modell 2009 gilt für Nutzungsverträge (Miete-Anwartschaft-Kauf) ab 01.07.2009 im Wohnungsbau und Wohnungssanierung. Das „Modell 2009“ ist ein Zuschuss zum Wohnungsaufwand.

Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

■ eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 zugesichert worden ist

■ der Beginn des Nutzungsverhältnisses nach dem 30.6.2009 lag. Ausschlaggebend ist das Datum des Abschlusses des Nutzungsvertrages (Miet-, Kauf-, Anwartschaftsvertrag, u.ä.). Eintrittsrechte in bestehende Verträge werden nur innerhalb von (Ehe) Partnerschaften anerkannt.

Die Höhe des Wohnzuschusses

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

Der Wohnungsaufwand

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

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: für 1 Person bei einem Jahreseinkommen

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

Das Jahreseinkommen erhöht sich für

- den (Ehe)Partner um 50 %
- im Haushalt lebende versorgungsberechtigte Kinder (auf Dauer des Bezuges der Familienbeihilfe) um 20 % für das erste Kind, um 25 % für das zweite Kind und um jeweils 30 % ab dem dritten Kind
- allein erziehende Förderungswerber, welche aufgrund der Bestimmungen des EStG 1988 Anspruch auf den Alleinerzieherabsetzbetrag haben, um 10 %
- jede weitere im Haushalt lebende nahe stehende Person um 10 %
- Haushaltsangehörige, für welche erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird, die eine Minderung der Erwerbsfähigkeit ab 55 % im Sinne des § 35 EStG 1988 bzw. Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993 nachweisen, um je 10 %.

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

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

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

Gewichtungsfaktor

(Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)

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

Wohnzuschuss = förderbarer Wohnaufwand – zumutbarer Wohnungsaufwand

Monatliches Entgelt

Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- Annuität – Förderungsdarlehen
- Annuität (Kapitaltilgung+Zinsen) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Hypothekendarlehens
- abzüglich Annuitätenzuschuss aus Basisförderung
- Baurechtszins im Falle der Einräumung eines Baurechts, Zins für die zur Verfügungstellung des Baugrundstückes
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der Wohnungsanlage eingehoben wird
- Rücklage 2% der vorstehend angeführten Entgeltbestandteile
- Umsatzsteuer von der Miete und von 1% des Finanzierungsbeitrages pro Jahr (Verwohnung)

Betriebskosten (Akonto)

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

- Öffentliche Abgaben (Kanal-, Müll-, Wassergebühr, Grundsteuer)
- Versicherungsaufwand (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung jeweils zum Neuwert) allgemeine Stromkosten (Stiegenhaus, Keller, Außenbeleuchtung)
- Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Außenanlagen (z. B. Kinderspielplätze, Grünflächen, Müllplätze und dgl.)
- Rauchfangkehrergebühr
- gegebenenfalls Kosten einer Liftanlage etc.

Im Betriebskostenkonto sind die Kosten einer Hausbetreuung (Stiegenhausreinigung, Winterdienst, Grünflächenpflege) nicht berücksichtigt. Je nach Beauftragung dieser Arbeiten (eine oder mehrere Personen, gegebenenfalls auch eine Firma) sind diese Kosten variabel.

Verwaltungskosten

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

Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

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

Förderungsdarlehen (MH-NEU-30%)

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

Darlehen der Erste Bank

Die Laufzeit des geförderten Darlehens beträgt 35 Jahre und des nicht geförderten Darlehens 35 Jahre. Darlehenskondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005): Der Berechnung des monatlichen Entgelts wurde der Zinssatz von 3,98% zugrunde gelegt (Fixzinssatz 1.-5. Tilgungsjahr, danach neuerliche Zinsvereinbarung).

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,39 pro m²/netto Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei den Wohnungen bei 1,60/pro m²/netto Nutzfläche und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 16,30 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen. Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten kommen noch ca. € 9,00 je Abstellplatz hinzu.

Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)

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

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.

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 oder Streifenfundamente laut statischer Erfordernis.

Decken und Wände

Kellerwände:	Tragende Kelleraußenwände und Kellerinnenwände aus Stahlbeton laut statischer Erfordernis, Nichttragende Kellerinnenwände aus 10 cm Betonsplittsteinen
Kellerabteiwände:	Leichtmetallkonstruktion
Außenwände:	Keramischer Hohlziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich in Stahlbeton mit Vollwärmeschutz 20 cm
Zwischenwände:	Tragende Wände aus keramischen Hohlziegel 25 cm, nichttragende Wände aus 10 cm DÜWA
Wohnungstrennwände und Stiegenhauswände:	Schallschutzziegel 25 cm mit 5 cm Gipskartonvorsatzschale
Geschossdecken:	Elementdecken oder Ortbetondecken laut statischer Erfordernis
Stiegen:	Stahlbetonlaufftreppen mit Zwischenpodesten, die Stufenkerne mit Fliesen belegt

Aufzug

Personenaufzug: Elektrisch betriebener Personenaufzug vom Kellergeschoß bis in das Dachgeschoß, in barrierefreier Ausführung

Dach, Fenster und Türen

Dacheindeckung:	Gleitbügeldach aus beschichtetem Aluminium
Fenster und Terrassentüren:	ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff, mit weißer Oberfläche und Isolierverglasung, mit Dreh-Kipp-Beschlag
Fensterbänke außen:	Aluminium Sohlbänke
Fensterbänke innen:	Werkstoff-Fensterbänke, weiß
Hauseingangstür:	Zweiflügelige, isolierverglaste Drehtüranlage aus wärmedämmten Aluprofilen

Lüftung, Heizung, Kanal, Kamin

Lüftung: Die gesamte Wohnhausanlage wird mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung, über ein zentrales Lüftungssystem gesteuert, ausgestattet. Die Luftverteilung erfolgt über Blechkanäle und wird in den Wohnräumen eingebracht. Die Abluft erfolgt im Bad, WC und Vorraum, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist.

- Heizung:** Die Energieversorgung zur Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgt durch eine zentrale Pelletsanlage kombiniert mit Sonnenkollektoren. Die gewonnene Energie wird in zwei Pufferspeicher gespeichert. Für die Beheizung sämtlicher Räume sind Radiatoren vorgesehen. Ein Warmwasserspeicher versorgt die Wohnungen mit dem notwendigen Warmwasser.
- Kanal:** aus PVC-Reihe E
- Heizungskamin:** Durchmesser 18 cm
- Notkamin:** Durchmesser 16 cm
- Hinweis:** Auf Grund der kontrollierten Wohnraumlüftung ist die Aufstellung eines Heizofens, Kachelofens oder sonstiger Heizquellen am Notkamin ohne zusätzlicher separater Frischluftzuführung nicht möglich und nicht zulässig. Vor Anschluss eines wie immer gearteten Ofens an den Notkaminen ist die Bewilligung des zuständigen Rauchfangkehrermeisters für notwendige zusätzliche Vorkehrungen bezüglich „kontrollierter Wohnraumlüftung“ zu erwirken.

Ausstattungsbeschreibung der Wohnungen

Fußböden, Decken und Wände

- Fußbodenbeläge:** im Vorraum Fliesen samt Sockelleisten, im Bad/WC Fliesen, im Wohn-Esszimmer bzw. Wohn-Schlafräum Laminat mit Sesselleiste, im Schlafzimmer Laminat mit Sesselleiste, auf der Terrasse bzw. auf dem Balkon Betonestrichplatten, im Kellerabteil beschichteter Estrich
- Wandverfliesung:** im Bad/WC Wände bis Türzargenoberkante
- Malerei:** Decken und Wände mit Mineralfarbe gemalt (Farbton weiß)
- Anstrich:** Im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert, im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt ausgeführt

Türen

- Wohnungseingangstüren:** Vollbautüren glatt, Oberfläche Buche natur, in einbruchhemmender Ausführung, mit Einstemmschloss für Einbauszylinder, ohne Türstaffel (behindertengerecht), mit Weitwinkelspion und Namensschild
- Innentüren:** Türblätter glatt, Oberfläche Buche natur, Drückerpaar mit Langschilder und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel, in Wohn-Esszimmer bzw. Wohn-Schlafräum mit Glaslichte, beim Bad/WC mit WC-Beschlag

Sanitäre Einrichtung

- Bad/WC:** sämtliche Einrichtungen im Bad/WC sind behindertengerecht ausgeführt, WC-Schale wandhängend, weiß, mit Haltegriff, Waschtisch, weiß, WT-Einhandarmatur, Rollstuhlbefahrbares Duschelement mit Brausebatterie als Einhandmischer, mit Duschsitz, Winkel-Duschhandlauf und Duschvorhang, Waschmaschinenanschluss
- Küche:** Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschluss
- Mietergärten:** frostsicherer Gartenanschluss

Elektroinstallationen

- Bad/WC:** ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein Wandauslaß mit Ausschalter, eine Einfachsteckdose Feuchtraum, eine Einfachsteckdose Feuchtraum für Waschmaschine, eine Duschwannenerdung
- Wohnküche oder Wohnschlafräum:** ein Deckenauslass mit drei Serienschalter oder zwei Wechselschalter, ein Deckenauslass mit Ausschalter, ein Ausschalter oder Wechselschalter (nach Erfordernis) für die Außenleuchte, eine Einfachsteckdose, zwei Doppelsteckdosen, ein Antennenanschluss, ein Leerrohr für Internet, Auslass für Raumthermostat, Auslass für Telefon, eine Einfachsteckdose für Notrufsystem (das Notrufsystem ist vom Mieter beizustellen), eine Geschirrspülersteckdose, ein Kraftauslass E-Herd, ein Wandauslass für Dunstabzug, eine Kühlschrankssteckdose, zwei Doppelsteckdosen
- Zimmer:** ein Deckenauslass mit Ausschalter, zwei Einfachsteckdosen, ein Wechselschalter (wenn erforderlich) für Außenleuchte
- Vorraum:** ein Deckenauslass mit zwei Wechselschalter, ein Gegensprechanlagenauslass, eine Einfachsteckdose, ein Kleinverteiler
- Balkon / Terrasse:** ein Wandauslass, eine Einfachsteckdose Feuchtraum
- Antennenanlage:** Für das Bauvorhaben ist eine Gemeinschafts-Satellitenanlage vorgesehen. Empfangen wer-

Telefon- und Leerverrohrung:	den sollen ORF1 und ORF2, UKW und SAT-Programme. Die dafür erforderlichen Antennen bzw. SAT-Spiegel sind am Dach montiert.
Kellerabteil:	Für das Telefon wird ein Leerrohrsystem mit Vorspanndraht, ausgehend vom Steigschacht EG zum zu montierenden Verzweigergehäuse der Post, installiert: ein Leerrohr mit Verspanndraht wird zu jeder Wohnung verlegt. eine Gitterkorbleuchte mit Ausschalter, eine Einfachsteckdose Feuchtraum

Kochzeile in Wohnküche

Kochzeile:	bestehend aus Unterschränken und Oberschränken, mit Elektroherd, Spüle, Dunstabzug und die Möglichkeit für einen Geschirrspüler
------------	---

Ausstattungsbeschreibung der Allgemeinbereiche

Fußböden, Decken und Wände

Fußbodenbeläge

Kellergeschoss:	in Waschküche Fliesen samt Sockelleisten, im übrigen Allgemeinbereich beschichteter Estrich
Erdgeschoss:	im Gemeinschaftsraum Laminat mit Sesselleiste, im Behinderten-WC Fliesen, im übrigen Allgemeinbereich Fliesen samt Sockelleisten
Obergeschoss und Dachgeschoss:	im Allgemeinbereich Fliesen samt Sockelleisten

Wandverfliesung

im Behinderten-WC Wände bis 1,50 m Höhe

Malerei

Decken und Wände deckend weißigen im Kellergeschoss, die Stiegenhäuser und der Windfang erhalten an den Wänden eine Latexbeschichtung bis auf 1,25 m Höhe, die restlichen Wand- und Deckenflächen des Allgemeinbereiches werden mit Mineralfarbe gemalt (Farbton weiß)

Anstrich

Im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Tüorzargen und Geländer werden lackiert, im Außenbereich werden die Stahlteile verzinkt ausgeführt

Türen

Mehrzweckraum und Gemeinschaftsraum:	Vollbautüren glatt, Oberfläche Buche natur, mit Einstemmschloss, ohne Türstaffel (behindertengerecht),
sonstige Innentüren:	Türblätter glatt, Oberfläche Buche natur, Drückerpaar mit Langschilder und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel, beim Behinderten-WC mit WC-Beschlag
Brandschutztüren:	selbstschließende Brandschutztüren der Brandschutzklasse F30, mit Oberkopfschließer

Sanitäre Einrichtung

Behinderten-WC:	sämtliche Einrichtungen im Behinderten-WC sind behindertengerecht ausgeführt, WC-Schale wandhängend, weiß, mit Haltegriff, Waschtisch, weiß, WT-Einhandarmatur, mit Spiegel
Teeküche im Gemeinschaftsraum:	Kalt- und Warmwasseranschluss für Einbauspüle sowie Geschirrspüleranschluss
Mehrzweckraum:	Waschtisch, weiß, WT-Einhandarmatur
Waschküche:	Ausgussbecken mit Armatur, Waschmaschinenanschlüsse

Elektroinstallationen

Behinderten-WC:	ein Deckenauslass mit Ausschalter
Gemeinschaftsraum mit Teeküche:	sieben Deckenauslässe mit zwei Ausschalter, vier Einfachsteckdosen, eine Doppelsteckdose, eine Geschirrspülersteckdose, ein Kraftauslass E-Herd, ein Wandauslass für Dunstabzug, eine Kühlschranksteckdose

Mehrzweckraum: Beleuchtung im Allgemeinbereich:	zwei Deckenauslässe mit Ausschalter, drei Einfach-Steckdosen Die Beleuchtung umfasst: die Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, Allgemeinräume im Kellergeschoss und die Außenbeleuchtung. Das Licht im Stiegenhaus wird über einen Treppenhausautomaten, nach Geschossen getrennt, geschaltet
---	---

Kochzeile in Gemeinschaftsraum

Kochzeile:	bestehend aus Unterschränken und Oberschränken, mit Elektroherd, Spüle, Dunstabzug und die Möglichkeit für einen Geschirrspüler
------------	---

Außenanlage

Müllraum und Fahrradabstellraum:	Sind im Freien angeordnet, die Räume sind mit versperrbaren Stahltüren ausgestattet
Parkplätze: Allgemein:	Die 18 Stellplätze sind im Freien angeordnet und werden asphaltiert. Zu jeder Wohnung gehört ein zugeordnetes Kellerabteil. Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) sowie Anschlagbrett sind im Stiegenhaus angeordnet. Die Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Maschengitterzaun samt einer Gehltüre eingezäunt. Die Grünflächen werden humusiert und besämt.

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

Weiters dürfen sie den Rahmen der Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Niederösterreich sowie die Bauordnung nicht überschreiten. Im Falle des Rücktrittes ist der Urzustand herzustellen.

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.