

Geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption!



BT 3 - 3340 Waidhofen an der Ybbs
Stiege 6 - Vorgartenstraße 10
Stiege 7 - Vorgartenstraße 8



Kontakt: 01/505 87 75 DW0
www.schoenerezukunft.at



WOHNHAUSANLAGE

**Vorgartenstraße 8 u. 10
3340 Waidhofen/Ybbs**

Wien, im Mai 2018

Sehr geehrte Interessentin!
Sehr geehrter Interessent!

Mit Mitteln der Wohnbauförderung der NÖ. Landesregierung und Hypothekendarlehen sowie Eigenmitteln der Wohnungswerber wird von unserer Gesellschaft in Waidhofen/Ybbs, auf der Liegenschaft EZ 226 der KG Zell **im dritten Bauabschnitt** eine Wohnhausanlage mit

21 geförderten Mietwohnungen mit Kaufoption und 40 Garagenstellplätzen

errichtet.

Dieser Prospekt soll das Projekt erläutern sowie die notwendigen Entscheidungshilfen für Sie bringen.

Für weitere Informationen und persönliche Beratung stehen unsere Mitarbeiter gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönere Zukunft
Gesellschaft m.b.H.



Die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft Ges.m.b.H. stellt sich vor:

Gründung: Die Gesellschaft wurde am 4. Jänner 1952 gegründet und im Firmenbuch des Handelsgerichtes St. Pölten – unter der Zahl 79932y – eingetragen.

Geschäftsführung: Dir. Mag. Raimund HAIDL
Dir. Mag. Peter SOMMER

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Günter TSCHEPL
Dr. Vinzenz PIPPICH
Dipl.-Ing. Peter JIRESCH
Dir. Heinrich KRAMMER
GenDir. Dr. Josef SCHMIDINGER
Mag. Michael SWOBODA

Vom Betriebsrat delegiert:

Martina MIRTH
Sylvia MARTINAT
Alexandra LIPPITZ

Sitz und Anschrift: 3100 St. Pölten, Lederergasse 8
Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
Telefon: 01/505 87 75 0

Gesetzlicher Prüfungsverband: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen –
Revisionsverband, 1010 Wien, Bösendorferstraße 7

Bautätigkeit Zielsetzung: In 65-jähriger Tätigkeit zur Schaffung von Wohnraum
konnte die Gesellschaft 10.000 Wohneinheiten fertig stellen.

www.schoenerezukunft.at

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft Gesellschaft m.b.H.
Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
Telefon: 01/505 87 75 Serie, Telefax: 01/505 87 75-5298, E-mail: office@schoenerezukunft.at
3100 St. Pölten, Lederergasse 8
Firmenbuch-Nr.: FN 79932y, Firmenbuchgericht: St. Pölten, DVR 0533246, UID-Nr.: ATU 45991805



BAUHERR



Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

Kontakt: 01/505 87 75 DW 0
Internet: www.schoenerezukunft.at
e-mail: wohnung@schoenerezukunft.at



Diese Anlage wird mit Fördermitteln
des Landes NÖ errichtet!

PLANUNG & BAUAUFSICHT



PRESOLY SCHWAIGHOFER ARCHITEKTUR ZT GMBH
Ansprechpartner: Herr Ing. Martin Schuh
tel.: 02622 396-503
E-Mail: m.schuh@app.ag

GENERALUNTERNEHMER

STRABAG AG
Rauscherstraße 10,
A-3363 Neufurth
tel.: +43 7475 52221
e-mail: neufurth@strabag.com



STATIK



HARRER & HARRER ZT GmbH
Braunsdorferstraße 17,
3500 Krems
tel.: 02732 41280
E-Mail: office@harrer-ing.at

BVH 01403, 3340 Waidhofen/Ybbs, Vorgartenstraße 10/Stiege 6
3340 Waidhofen/Ybbs, Vorgartenstraße 8/Stiege 7

Verkaufsliste per 22.05.2018 in Euro gerundet! Änderungen vorbehalten!

Darlehen Zinsen 1,125%
Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss - Laufzeit 35 Jahre
bezuschusstes Förderdarlehen - Laufzeit 31 Jahre

Stiege	Top	Wohn-nutzfläche m²	Zimmer	Zimmer	Stock	Garten inkl. Vorgarten/-platz m²	Terrasse m²	Balkon m²	Grundkosten Wohnung	Grundkosten Garten	Baukosten	Herstellkosten (Grund- u. Baukosten)	bezuschusstes Förderdarlehen nach Wohnnutz-fläche	Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss	Eigenmittel-einsatz Schönerer Zukunft	Eigenmittel-gesamt	monatliche Belastung ohne Wohnzuschuss, exkl. Heizkosten und Strom, inkl. USt.	Kosten/Abstellplatz
6	1	85,41	4	EG	EG	126,88	10,40	-	34,914	8,477	215,343	258,734	101,831,11	98,106,53	30,391,41	28,405	799	32
6	2	85,41	4	EG	EG	124,40	10,40	-	34,914	8,311	215,343	258,568	101,831,11	98,440,53	30,391,41	27,905	799	32
6	3	85,65	4	EG	EG	191,18	10,40	-	35,012	12,773	215,934	263,719	101,831,11	101,709,33	30,476,81	29,702	839	32
6	4	86,26	4	1/2.OG	-	-	-	8,28	35,261	-	216,926	252,187	101,831,11	102,841,33	30,693,87	16,821	762	32
6	5	86,10	4	1/2.OG	-	-	-	8,28	35,196	-	216,532	251,728	101,831,11	102,470,46	30,636,94	16,790	760	32
6	6	86,31	4	1/2.OG	-	-	-	8,28	35,282	-	217,049	252,331	101,831,11	102,957,78	30,711,66	16,830	762	32
6	7	86,10	4	1/2.OG	-	-	-	8,28	35,196	-	216,532	251,728	101,831,11	102,470,46	30,636,94	16,790	760	32
6	8	86,08	4	1/2.OG	-	-	-	8,28	35,188	-	216,483	251,671	101,831,11	102,424,47	30,629,82	16,786	760	32
6	9	86,94	4	1/2.OG	-	-	-	8,28	35,539	-	218,602	254,141	101,831,11	104,420,76	30,935,83	16,953	769	32
7	1	75,67	3	EG/1.OG	83,64	11,08	-	-	30,932	5,588	191,665	228,185	96,319,50	90,184,22	26,925,63	14,756	716	32
7	2	75,81	3	EG/1.OG	77,15	11,16	-	-	30,990	5,154	192,048	228,192	96,497,70	89,935,90	26,975,45	14,783	713	32
7	3	75,81	3	EG/1.OG	57,84	11,16	-	-	30,990	3,864	192,048	226,902	96,497,70	88,645,90	26,975,45	14,783	701	32
7	4	75,81	3	EG/1.OG	77,21	11,16	-	-	30,990	5,158	192,048	228,196	96,497,70	89,939,90	26,975,45	14,783	713	32
7	5	75,81	3	EG/1.OG	77,20	11,16	-	-	30,990	5,158	192,048	228,196	96,497,70	89,939,90	26,975,45	14,783	713	32
7	6	75,66	3	EG/1.OG	87,39	11,08	-	-	30,928	5,839	191,641	228,408	96,306,77	90,425,46	26,922,07	14,754	719	32
7	7	76,11	3	2/3.OG	-	-	10,06	-	31,112	-	192,862	223,974	96,879,57	85,170,78	27,082,20	14,841	666	32
7	8	76,29	3	2/3.OG	-	-	9,74	-	31,186	-	193,135	224,321	97,108,69	85,189,51	27,146,25	14,877	667	32
7	9	76,29	3	2/3.OG	-	-	9,74	-	31,186	-	193,135	224,321	97,108,69	85,189,51	27,146,25	14,877	667	32
7	10	76,29	3	2/3.OG	-	-	9,74	-	31,186	-	193,135	224,321	97,108,69	85,189,51	27,146,25	14,877	667	32
7	11	76,29	3	2/3.OG	-	-	9,74	-	31,186	-	193,135	224,321	97,108,69	85,189,51	27,146,25	14,877	667	32
7	12	76,10	3	2/3.OG	-	-	10,06	-	31,108	-	192,837	223,945	96,866,84	85,160,02	27,078,64	14,839	666	32
1.686,20																364.809	15.285	672
902,89																1.966.001,79	15.285	672
689,286																600.000,00	15.285	672
108,76																1.966.001,79	15.285	672
98,00																2.077.278,21	15.285	672
4.258,481																600.000,00	15.285	672
60,322																1.966.001,79	15.285	672
8,477																600.000,00	15.285	672

gelbe Markierung =
Vergabe via Wohnservice Niederösterreich

Je nach persönlichen Möglichkeiten kann auch ein höherer Eigenmitteleinsatz erfolgen, um dadurch die monatliche Belastung zu verringern. Eine Erhöhung der Eigenmittel um jeweils EUR 5.000,- reduziert die monatlichen Zahlungen um rund EUR 15,75. Eine Erhöhung der Eigenmittel ist maximal bis zur Hälfte des Darlehensnominales ohne Annuitätenzuschuss möglich.

Kontakt: 02742/22.133
wohnservice@noel.gv.at
www.noel-wohnservice.at

FINANZIERUNG

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

€ 5.008.089,--

Bedeckung der kalkulierten Gesamtkosten:

Förderungsdarlehen gem. Zusicherung vom 25.05.2016/21.06.2016	€	2.077.278,21
Hypothekendarlehen gem. § 10 NÖ. WFG	€	1.966.001,79
Eigenmitteleinsatz Schönerer Zukunft	€	600.000,00
Grund- und Baukosteneigenmittel	€	<u>364.809,00</u>
Kalkulierte Gesamtkosten (Preisbasis Mai 2018)	€	5.008.089,00
=====		=====

Erläuterung zur Finanzierung:

Das förderbare Nominale beträgt z. B. bei der Punkteanzahl 100 (max. Förderung aufgrund Energiekennzahl und Nachhaltigkeit)

€ 13,50/m ² Wohnnutzfläche/Punkt (bis max. 80 m ² pro Wohnung)	€	108.000,--
€ 13,50/m ² Wohnnutzfläche/Punkt (bis max. 105 m ² pro Reihenhaus)	€	141.750, --

Wohnzuschuss Modell 2009

Der Wohnzuschuss "Modell 2009" ist ein Zuschuss zum Wohnungsaufwand vom Amt der NÖ Landesregierung. Der Wohnzuschuss wird jeweils auf die Dauer von einem Jahr zuerkannt.

Die Antragstellung des Subjektförderungsverfahrens muss über die Hausverwaltung der jeweiligen gemeinnützigen Bauvereinigung erfolgen. Die Förderungswerber bevollmächtigen hierzu die Hausverwaltung der gemeinnützigen Bauvereinigung. Da die gemeinnützige Bauvereinigung die vollständigen Antragsunterlagen einbringt, gilt bereits der Tag des Einlangens des Antrages bei der Hausverwaltung als Tag des Einlangens bei der Förderungsstelle im Sinne des § 44 Abs. I NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005.

Der Aufwand für das Wohnen setzt sich in diesem Subjektförderungssystem aus den Annuitätenrückzahlungen der Förderungsleistung und einer Betriebskostenpauschale zusammen. Darüber hinaus gehende Wohnungskosten werden nicht berücksichtigt. Der maximal anrechenbare Aufwand zum Wohnen ist mit € 4,50, bzw. € 4,00 pro Quadratmeter förderbare Nutzfläche und mit € 1,00 als Betriebskostenpauschale begrenzt. Die Begrenzung mit € 4,50 gilt für Benützungsentgelte in Wohnbauten, deren Benützung ab dem 01.01.2009 baubehördlich gestattet ist (§ 30 NÖ Bauordnung 1996). Für Wohnbauten, deren Benützungsbewilligung davor liegt, wurde die Begrenzung aufgrund der niedrigeren Baukosten mit € 4,00 eingeführt.

Wesentliche Merkmale des neuen Systems sind das entsprechend der Familiengröße gewichtete Familieneinkommen, welches die Basis für die Berechnung bildet, und die der Familiensituation entsprechende förderbare Wohnnutzfläche.

Weitere Infos erhalten Sie auf www.noel.gv.at oder über die Schönere Zukunft Ges.m.b.H.

DARLEHENSDATEN

Bezuschusstes Förderungsdarlehen

€ 2.077.278,21

Laufzeit: Das Darlehen hat einen Rückzahlungszeitraum von 31 Jahren.

Verzinsung: Das Land Niederösterreich gewährt Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten. Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1% jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5% und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3% jährlich dekursiv verzinst.

Annuität: Die Annuitäten entnehmen Sie bitte der Beilage B der angefügten Zusicherung.

Hypothekendarlehen der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG

gem. § 10 NÖ. WFG

€ 1.966.001,79

Laufzeit: Die Kalkulation beruht auf Basis einer Laufzeit von 35 Jahren. Die Schönere Zukunft behält sich vor, bei Veränderung des Zinssatzes im Interesse der Mieter die Laufzeit anzupassen.

Verzinsung in der

Tilgungsphase: Zinsen derzeit 1,125% (6 Monats-Euribor + 1,12%)
Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig für jede Wohnung zur Vorschreibung gebracht und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt.

Eigenmitteleinsatz der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft

Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.

€ 600.000,00

Absetzung für Abnutzung: derzeit 2 % (tilgungsfrei)

Zinssatz: derzeit 1,00 %, jährliche Erhöhung um 0,20 % bis zum maximal
möglichen Zinssatz gemäß §14 Abs.1/Zi.3 des WGG (derzeit 3,5%).

Von der Schöneren Zukunft Gesellschaft m.b.H. wurde ein Eigenmitteleinsatz in Höhe von € 600.000,00 getätigt. Die daraus resultierenden Zinsen werden in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig zur Vorschreibung gebracht und sind in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt. Hierbei handelt es sich um keine Rückzahlung des Eigenmitteleinsatzes. Es besteht die Möglichkeit, den Eigenmitteleinsatz freiwillig im Rahmen eines erhöhten Finanzierungsbeitrages zu leisten. Diesfalls verringert sich das monatliche Entgelt.

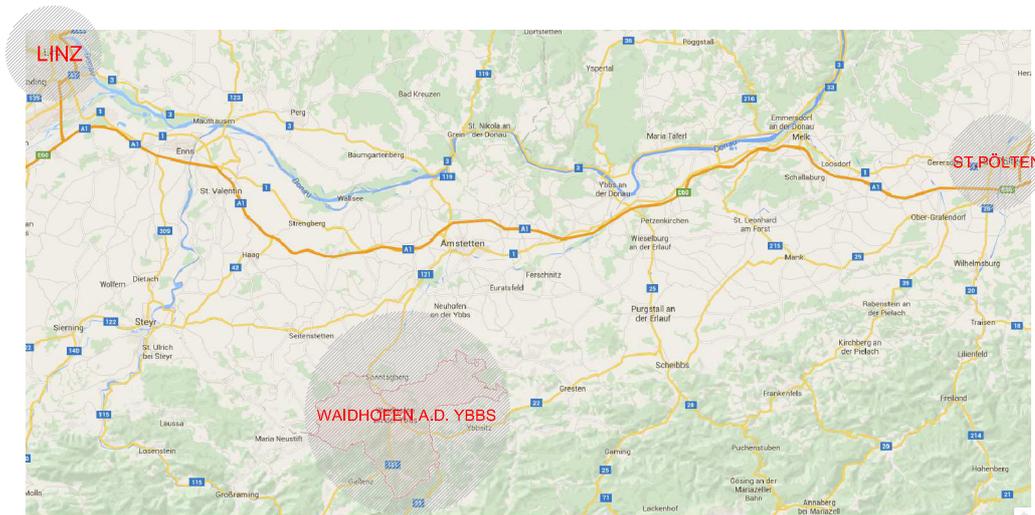
Wir weisen darauf hin, dass der Zinssatz marktkonformen Änderungen unterliegt und daher variabel ist.

Die Rückzahlung der Darlehen erfolgt nach den jeweils gültigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG).

Nach § 14 Abs 7 WGG in der derzeit geltenden Fassung können, sofern Mieter die Kaufoption nach § 15 d WGG (Eigentumsbegründung nach 10 Jahren) nicht wahrnehmen, jene Beträge, die nicht mehr zur Verzinsung und Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln verwendet werden, unverändert der Berechnung des Entgelts eingehoben werden.

Das bedeutet, dass nach Auslaufen eines Darlehens sich die monatliche Miete nicht reduzieren wird, da die Beträge zur verstärkten Tilgung anderer noch aushaftender Fremdmittel, weiters zur verstärkten Tilgung von noch aushaftenden Darlehen aus öffentlichen Mitteln verwendet werden und sodann für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen gutgebracht werden. Danach werden die Beträge der Rücklage zugeführt.

LAGEPLAN



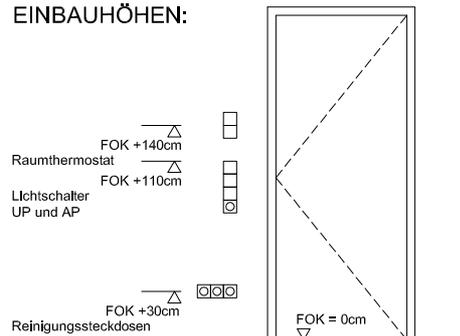
LAGEÜBERSICHT



ELEKTROTECHNIK - LEGENDE:

	DECKENAUSLASS			BRE TASTER FÜR DIE BRANDRAUCHENTLÜFTUNG	
	EIN- U. AUSSCHALTER	H=110		E-VERTEILER	
	DOPPELSCHALTER	H=110		BADEWANNENERDUNG	
	WECHSELSCHALTER	H=110		GEGENSPRECHANLAGE	
	TASTER	H=110		TÜRÖFFNER	
	SCHUKOSTECKDOSE	H= 30		WANDLEUCHE	
	SCHUKOSTECKDOSE	H=110		SCHLÜSSELSCHALTER	H=50
	SCHALTER IN VERBINDUNG MIT SCHUKOSTECKDOSE	H=110		KWL SCHALTERUHR FÜR KWL-GERÄT	
	FEUCHTRAUMSTECKDOSE			TASTER FÜR DEN LIFT	
	1.BAD	H=110	WM	WASCHMASCHINE	
	2.TERRASSE UND BALKON	H=30	GSP	GESCHIRRSPÜLER	
	WANDAUSLASS		KS	KÜHLSCHRANK	
	1.ÜBER DER TÜR	H=220	RM	RAUCHMELDER	
	2.BALKON	H=220			
	WANDAUSLASS ÖRTLICH GESCHALTET				
	1.BAD ÜBER DEM WASCHBECKEN	H=180			
	2.KÜCHE ÜBER E-HERD / SPÜLE	H=170			
	3.STGH ÜBER ANSCHLAGTAFEL	H=230			
	KLINGELTASTER	H=110			
	TASTER MIT KONTROLLICHT	H=110			
	FERNSEHANTENNENANSCHLUSS	H= 30			
	INTERNETLEERVERROHRUNG	H= 30			
	ANSCHLUSS FÜR TELEFON	H= 30			
	RAUMTHERMOSTAT	H=140			
	ANSCHLUSS FÜR E-HERD, THERME				
RM 	RAUCHMELDER				
	TÜRKLINGEL				

EINBAUHÖHEN:



WANDAUSLÄSSE:



KELLERINSTALLATION: FEUCHTRAUM - AUFPUTZ !!!

IN WOHNUNGSTRENNWÄNDEN DÜRFEN KEINE STEMMARBEITEN DURCHFÜHRT WERDEN!!!

AUSNAHME SIND BODENSTECKDOSEN!

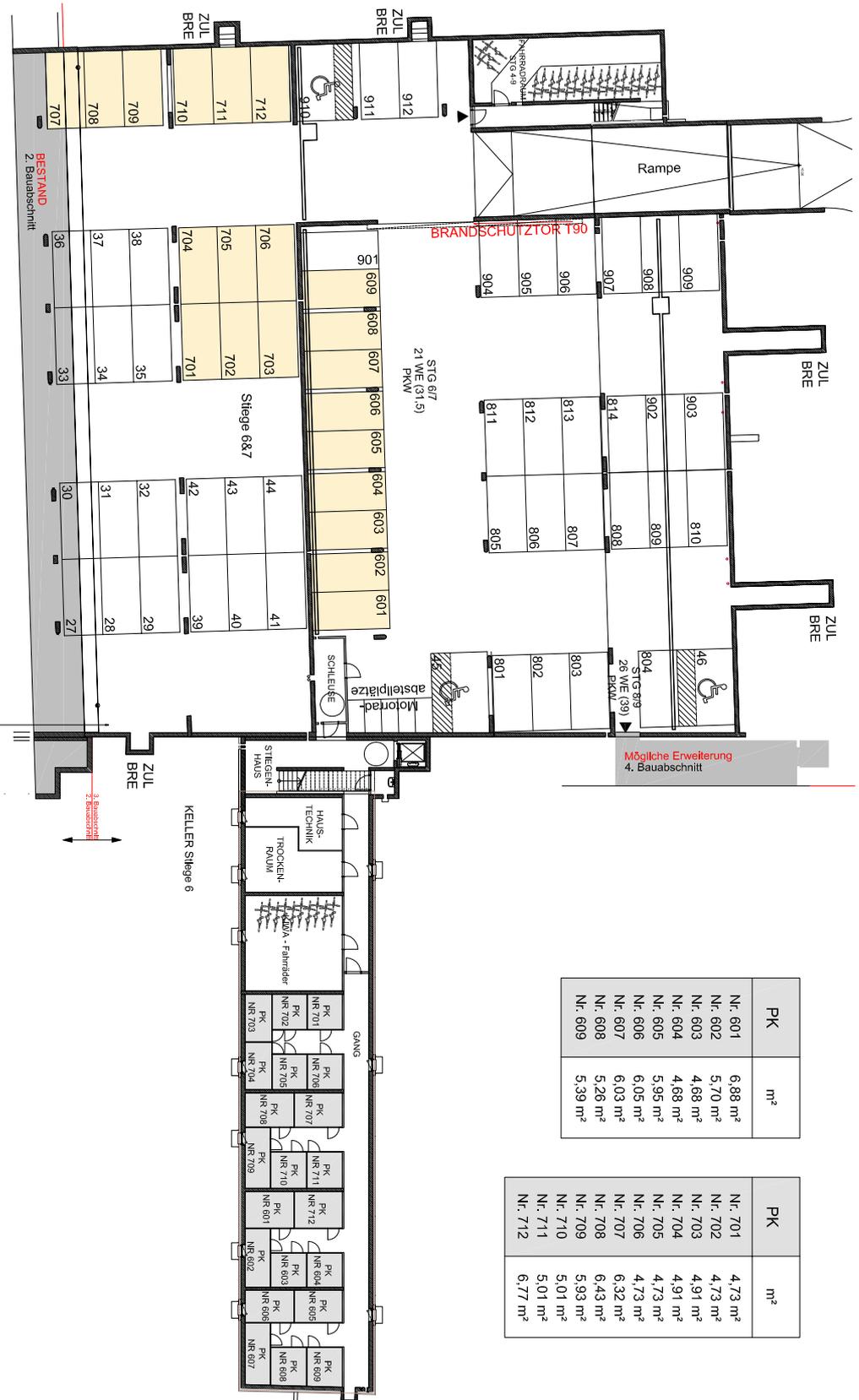
LEGENDE:

	ABLUFTÖFFNUNG IN STB-DECKE	FPH	FERTIGPARAPETHÖHE
	ZULUFTÖFFNUNG IN STB-DECKE	RPH	ROHPARAPETHÖHE
	KEMPER-ANSCHLUSS IM WINTER ENTLEERBAR	STUK	STURZUNTERKANTE
-----	ABGEHÄNGTE DECKE	RAR	REGENABFALLROHR
MOK	MAUEROBERKANTE	RSK	REGENSINKKASTEN

**LAGEPLAN
OHNE MASSSTAB**



Übersicht Kellergeschoß Stiege 6&7 ohne Maßstab



PK	m²
Nr. 601	6,88 m²
Nr. 602	5,70 m²
Nr. 603	4,68 m²
Nr. 604	4,68 m²
Nr. 605	5,95 m²
Nr. 606	6,05 m²
Nr. 607	6,03 m²
Nr. 608	5,26 m²
Nr. 609	5,39 m²

PK	m²
Nr. 701	4,73 m²
Nr. 702	4,73 m²
Nr. 703	4,91 m²
Nr. 704	4,91 m²
Nr. 705	4,73 m²
Nr. 706	4,73 m²
Nr. 707	6,32 m²
Nr. 708	6,43 m²
Nr. 709	5,93 m²
Nr. 710	5,01 m²
Nr. 711	5,01 m²
Nr. 712	6,77 m²

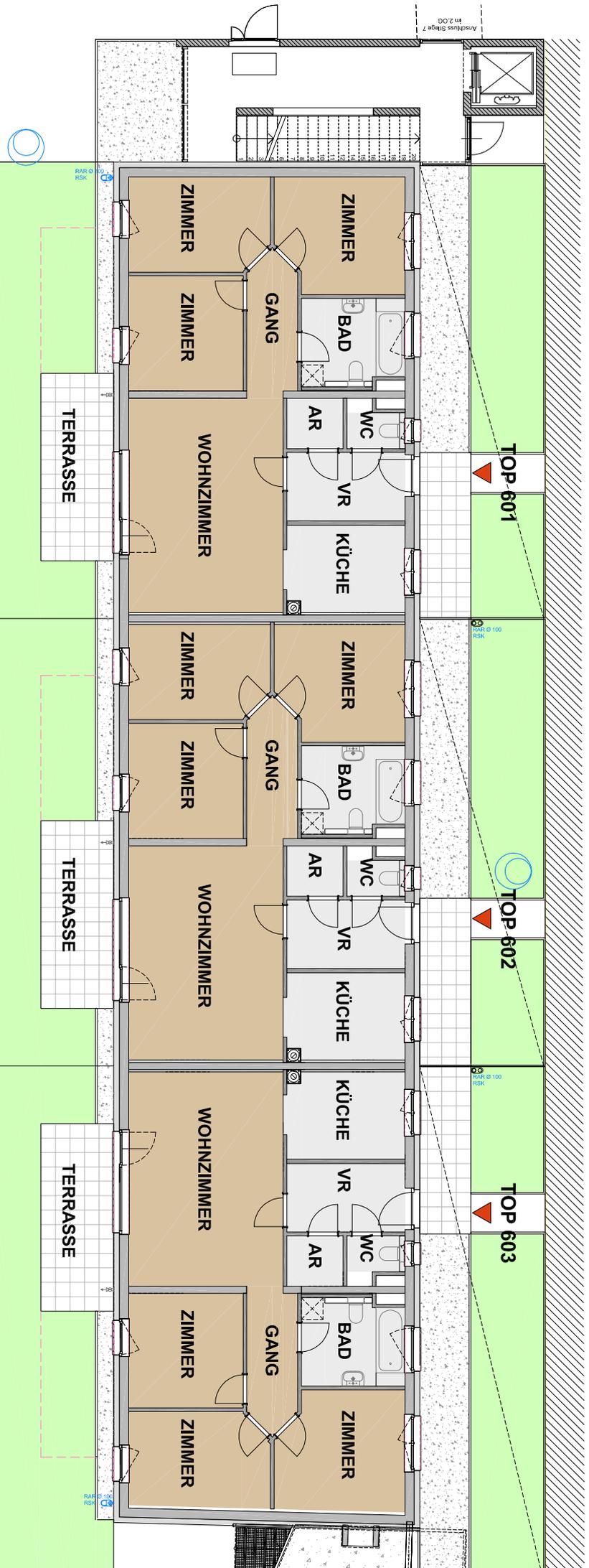
21 zugeordnete Parkplätze
19 mietbare Parkplätze

3340 Waidhofen an der Ybbs, Vorgartenstraße 10

Übersicht Erdgeschoss

Stiege 6

M 1:150

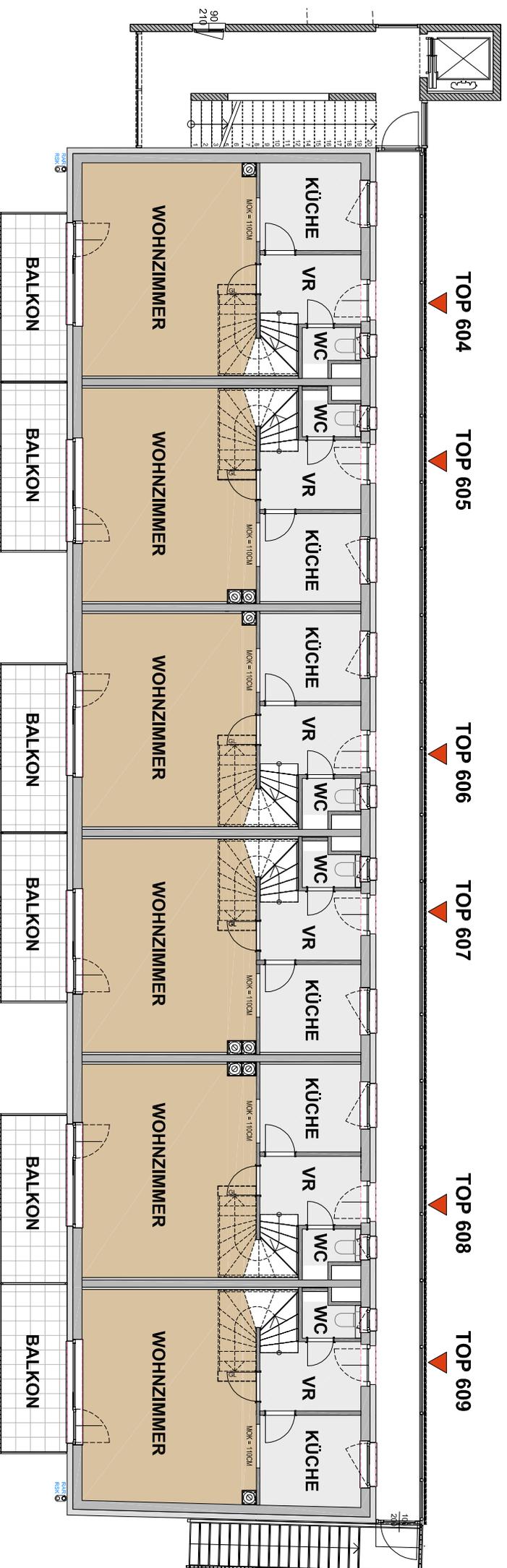


3340 Waidhofen an der Ybbs, Vorgartenstraße 10

Übersicht I. Obergeschoss

Stiege 6

M 1:150

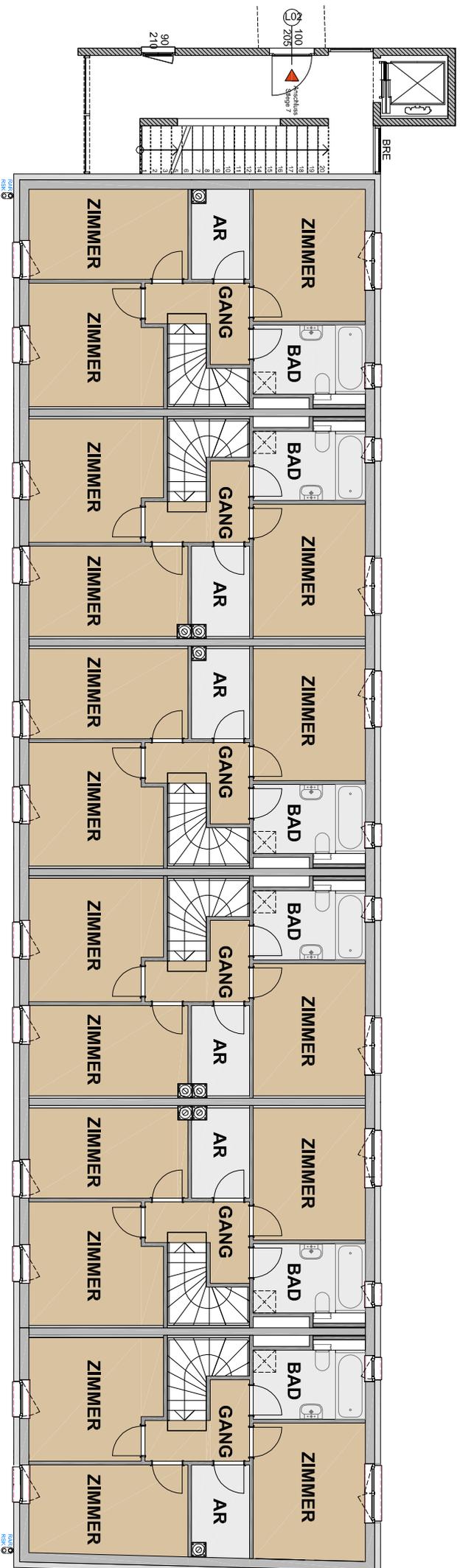


3340 Waidhofen an der Ybbs, Vorgartenstraße 10

Übersicht 2. Obergeschoss

Stiege 6

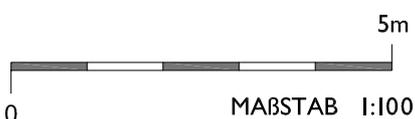
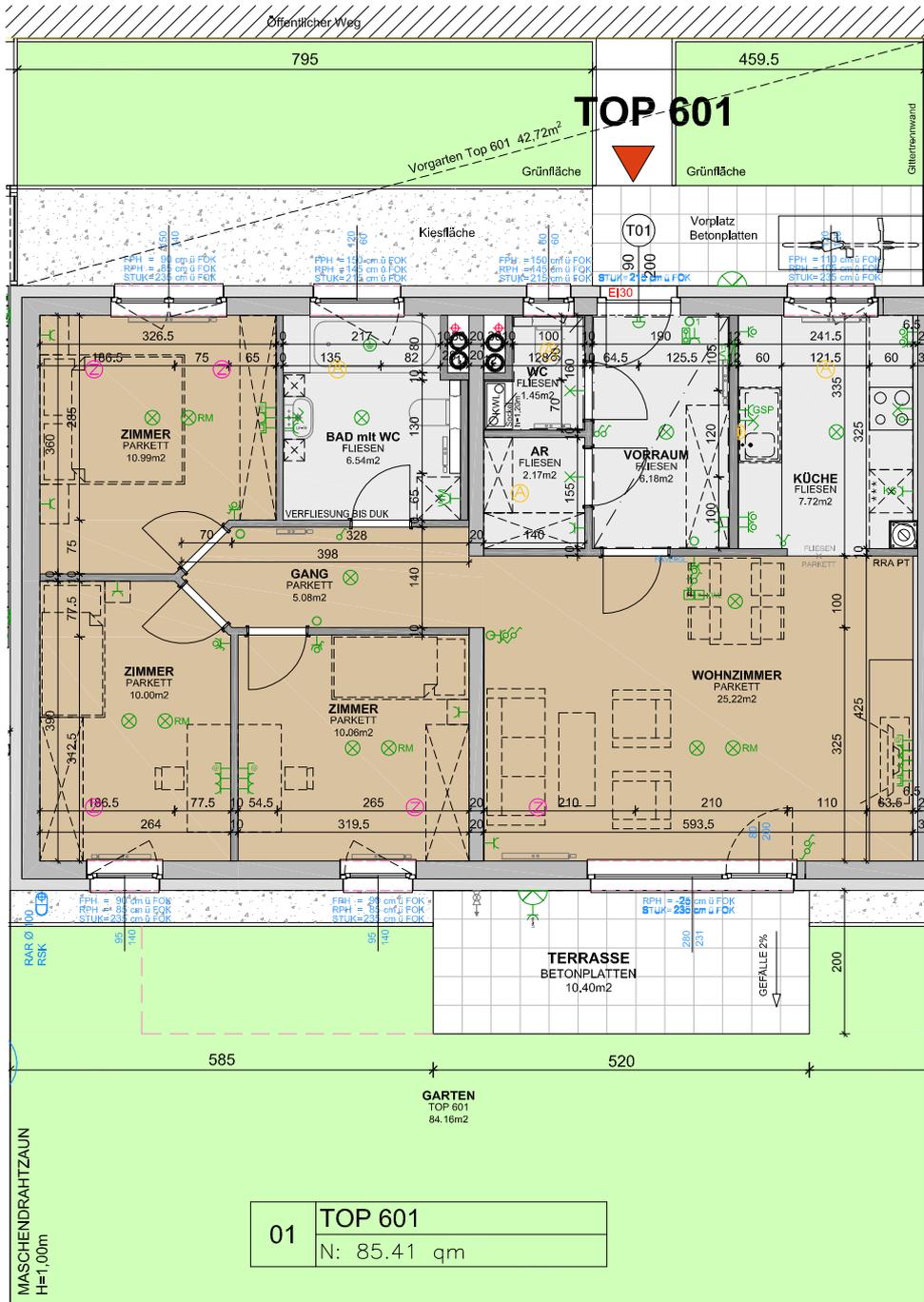
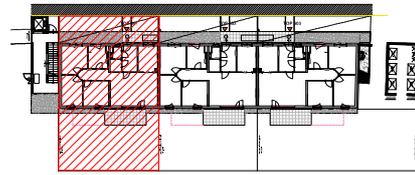
M 1:150



3340 Waidhofen an der Ybbs, Vorgartenstraße 10

Stiege 6 - Erdgeschoss
Top 601

WNFL	85,41 m²
TERRASSE	10,40 m ²
EIGENGARTEN	84,16 m ²
VORGARTEN	42,72 m ²

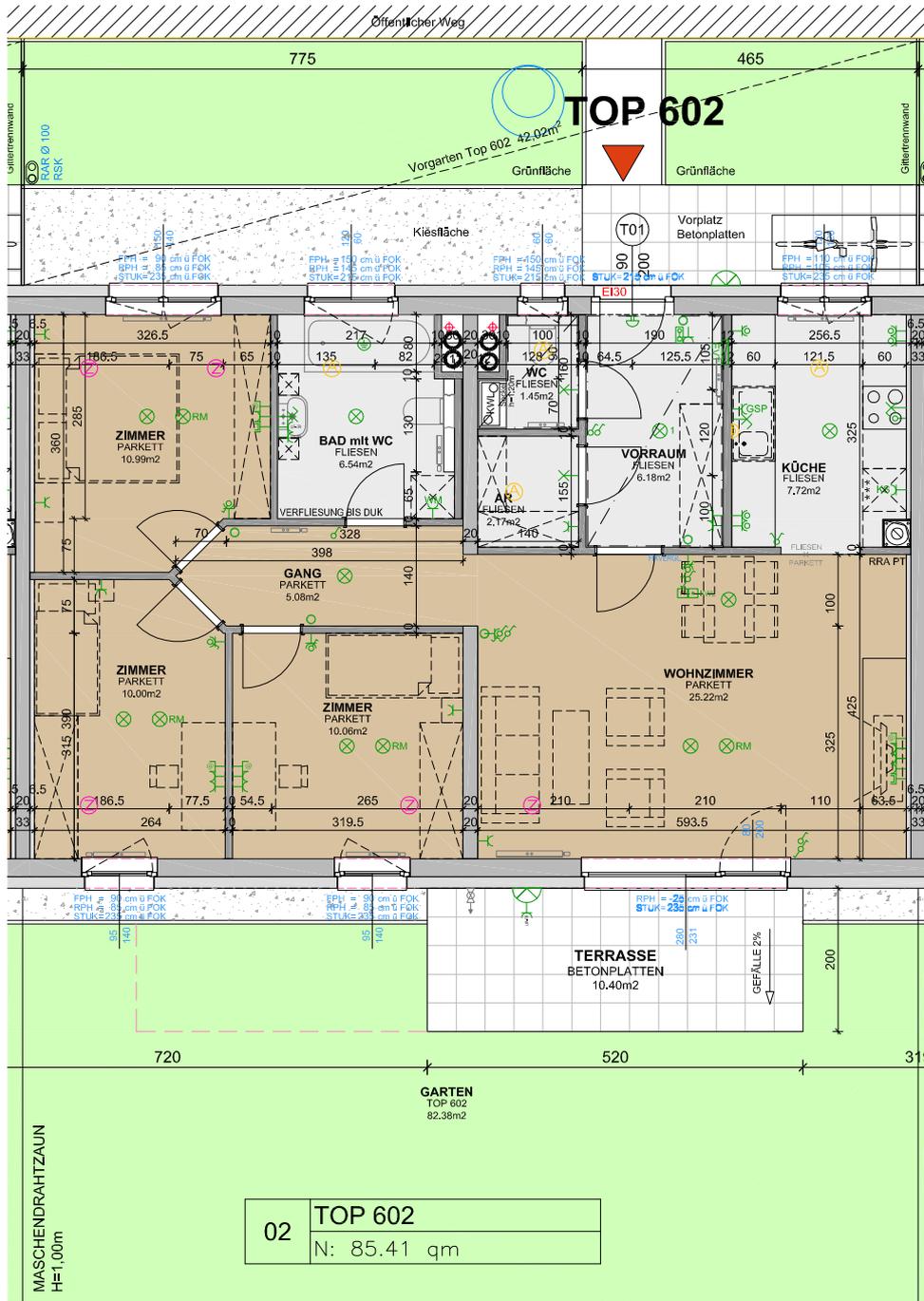
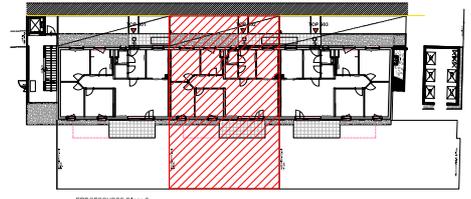


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

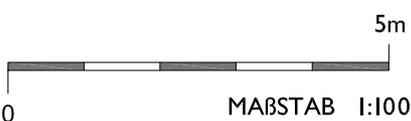
3340 Waidhofen an der Ybbs, Vorgartenstraße 10

Stiege 6 - Erdgeschoss
Top 602

WNFL	85,41 m²
TERRASSE	10,40 m ²
EIGENGARTEN	82,38 m ²
VORGARTEN	42,02 m ²



02	TOP 602
	N: 85.41 qm

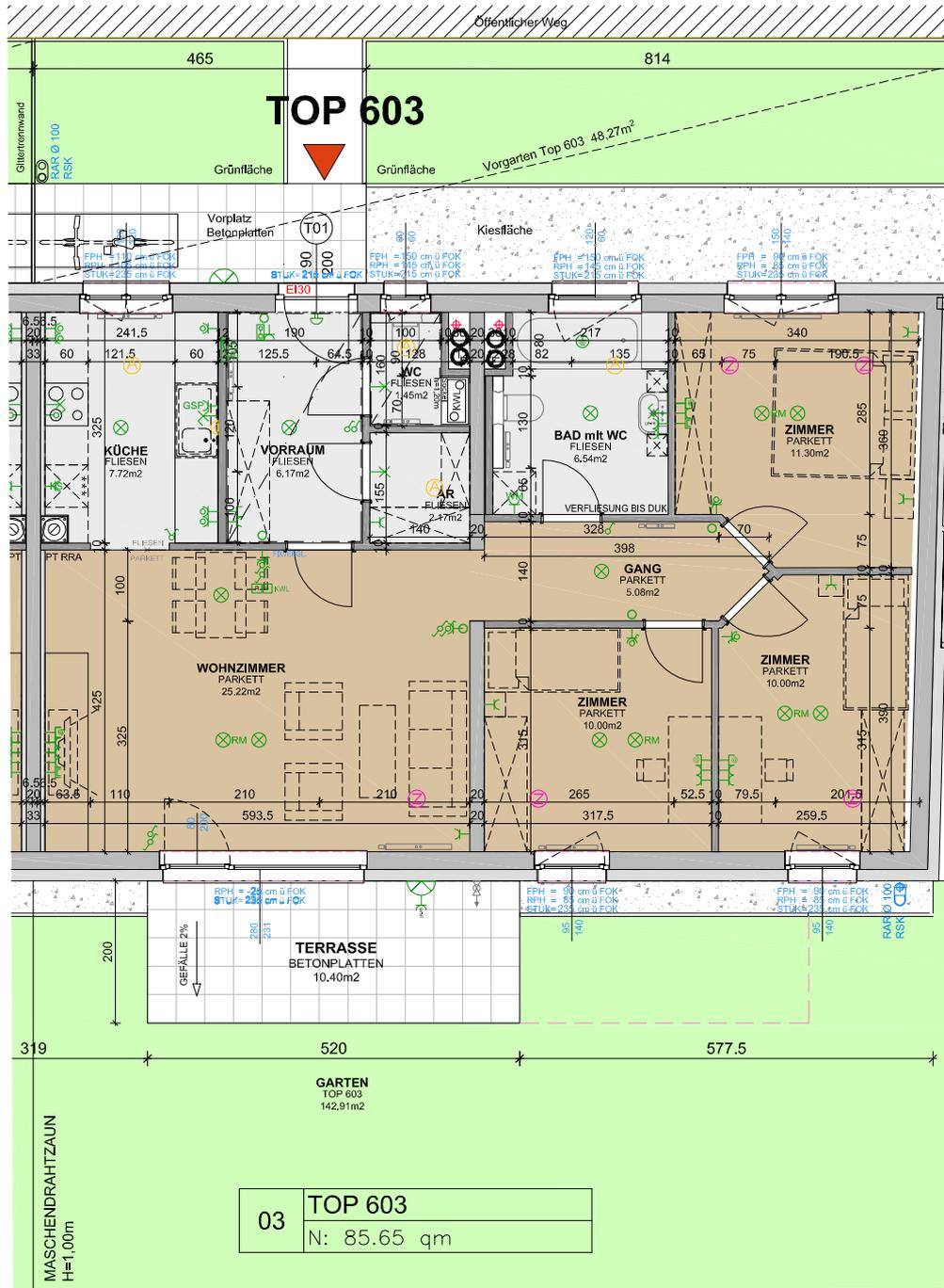
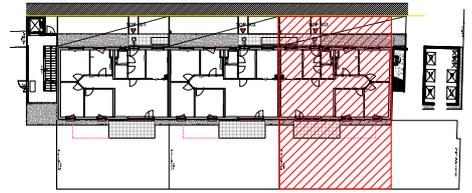


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

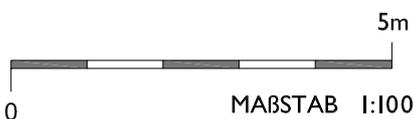
3340 Waidhofen an der Ybbs, Vorgartenstraße 10

Stiege 6 - Erdgeschoss
Top 603

WNFL	85,65 m²
TERRASSE	10,40 m²
EIGENGARTEN	142,91 m²
VORGARTEN	48,27 m²



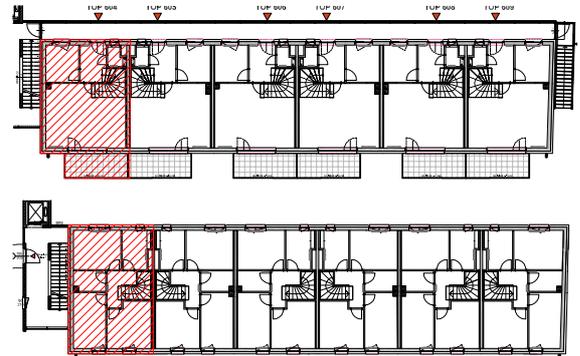
03	TOP 603
	N: 85.65 qm



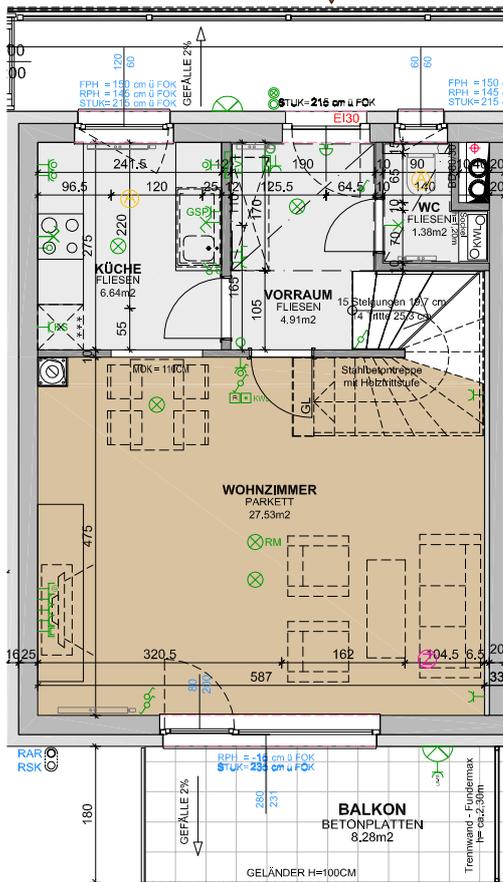
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege 6 - 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss
Top 604

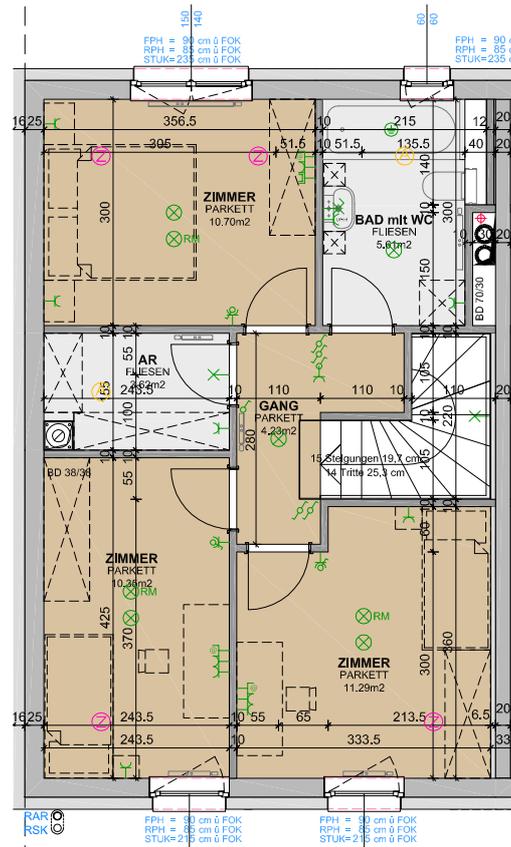
WNFL	86,26 m²
BALKON	8,28 m²



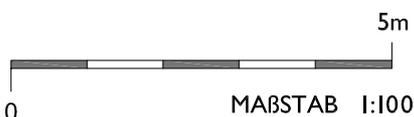
TOP 604



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

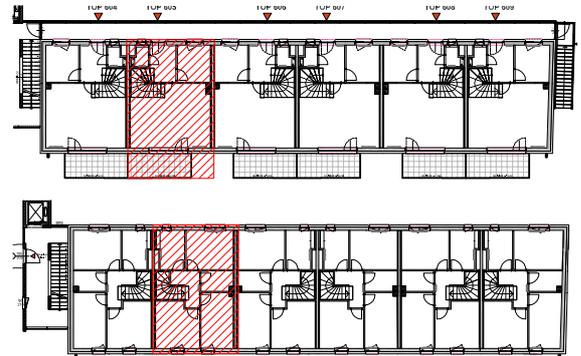


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

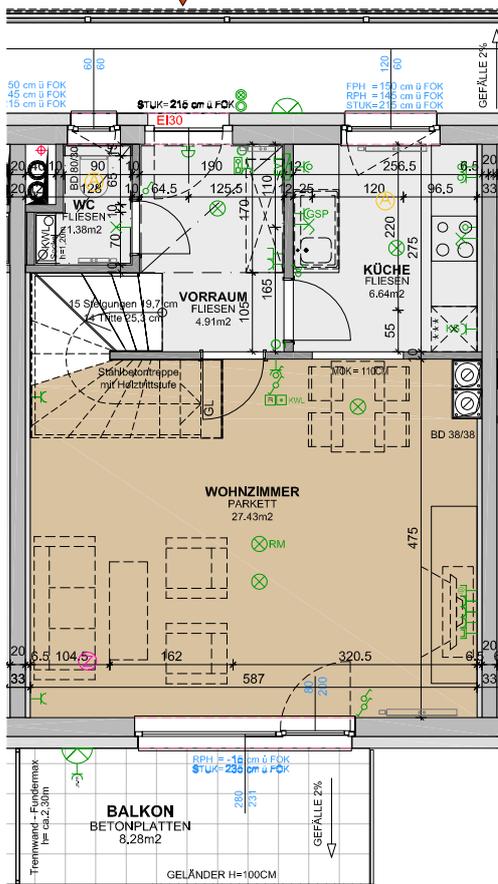
3340 Waidhofen an der Ybbs, Vorgartenstraße 10

Stiege 6 - 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss
Top 605

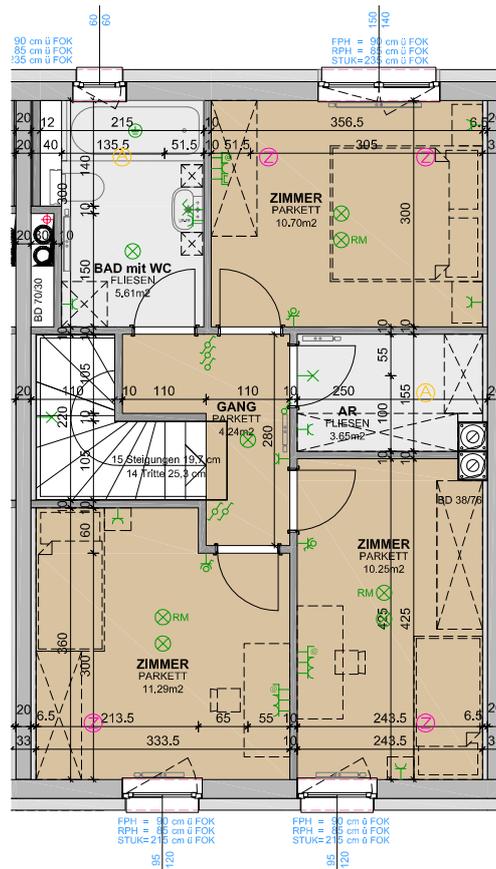
WNFL	86,10 m²
BALKON	8,28 m²



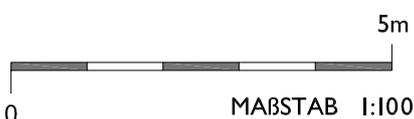
TOP 605



1. Obergeschoss



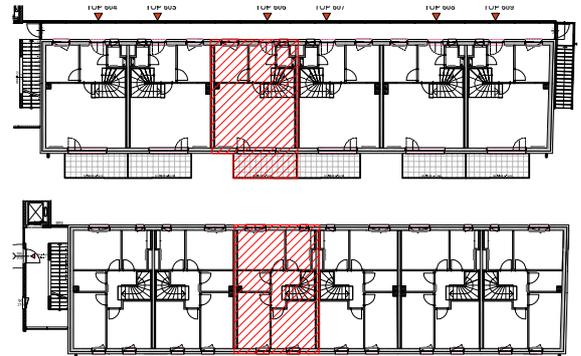
2. Obergeschoss



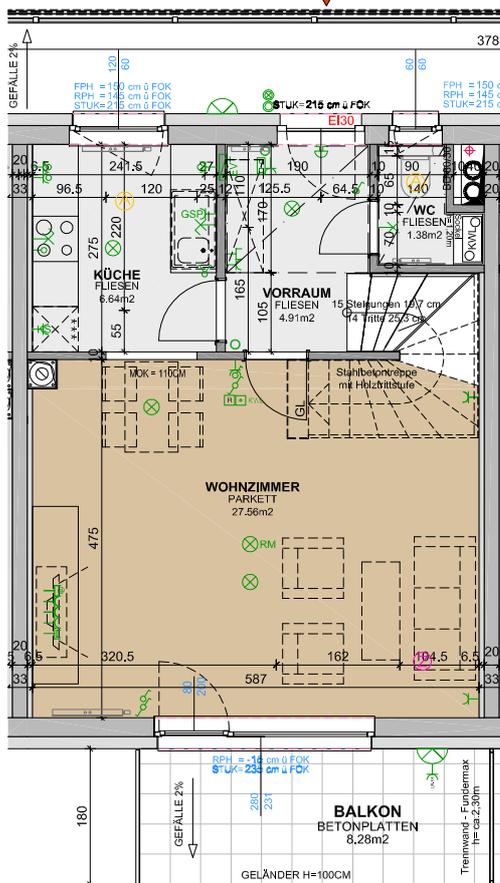
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege 6 - 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss Top 606

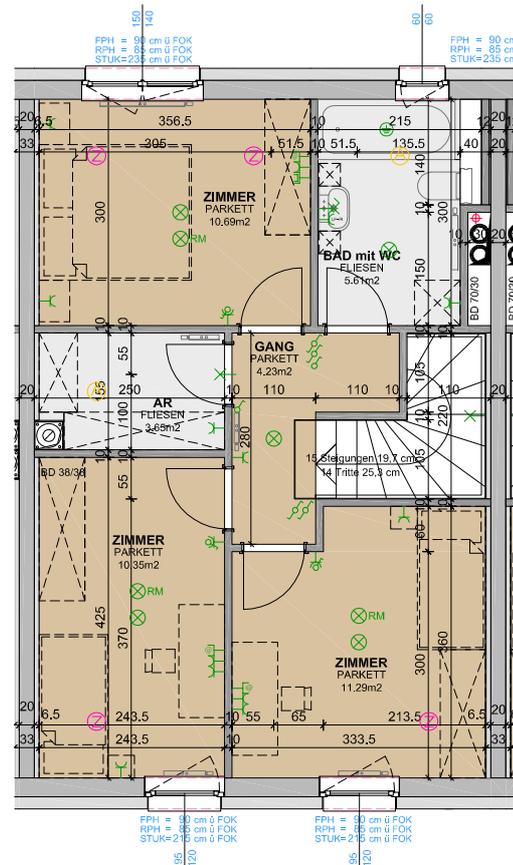
WNFL	86,31 m²
BALKON	8,28 m²



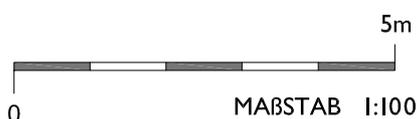
TOP 606



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

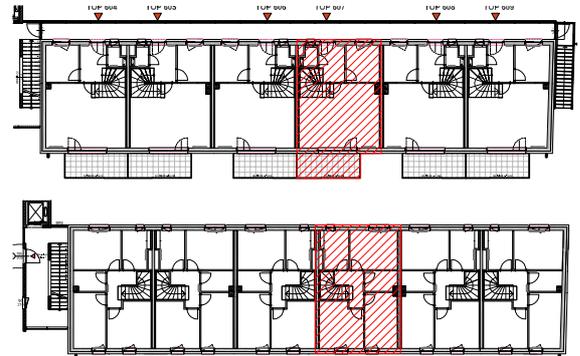


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

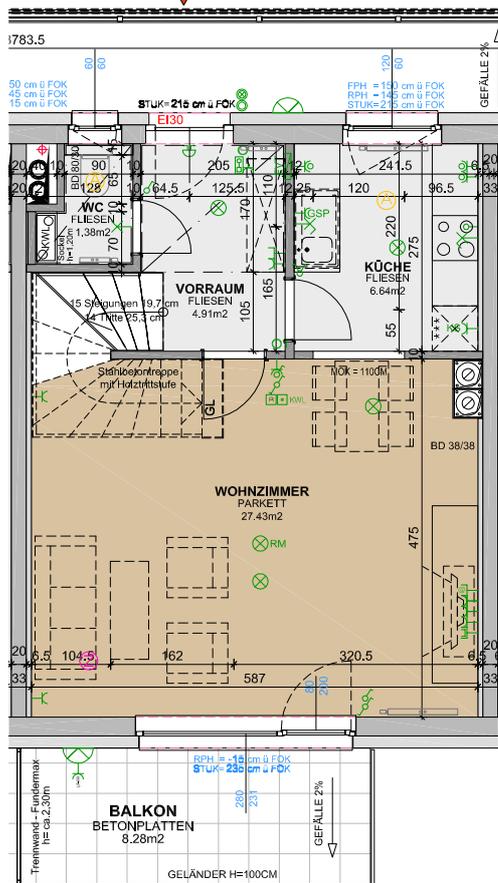
3340 Waidhofen an der Ybbs, Vorgartenstraße 10

Stiege 6 - 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss
Top 607

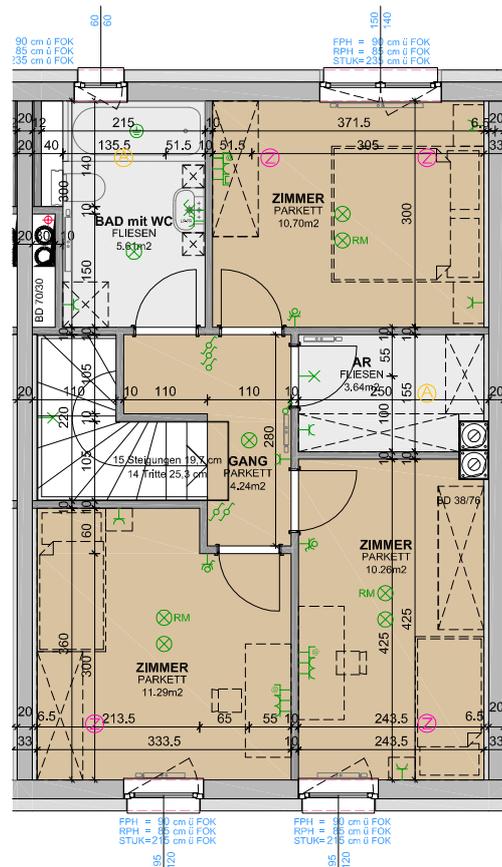
WNFL	86,10 m²
BALKON	8,28 m²



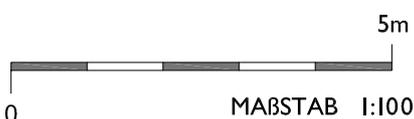
TOP 607



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

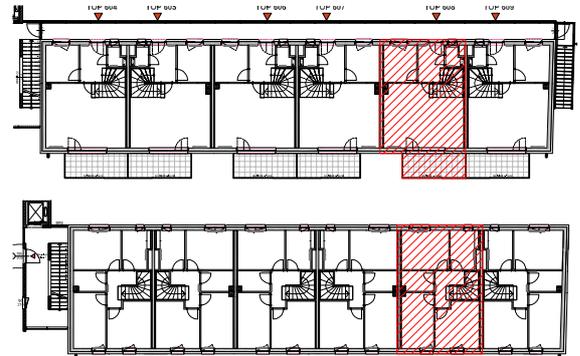


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

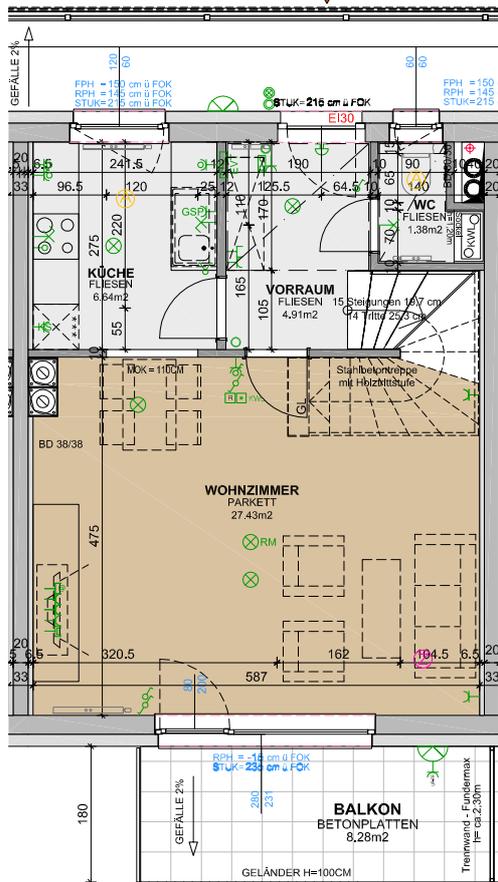
3340 Waidhofen an der Ybbs, Vorgartenstraße 10

Stiege 6 - 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss
Top 608

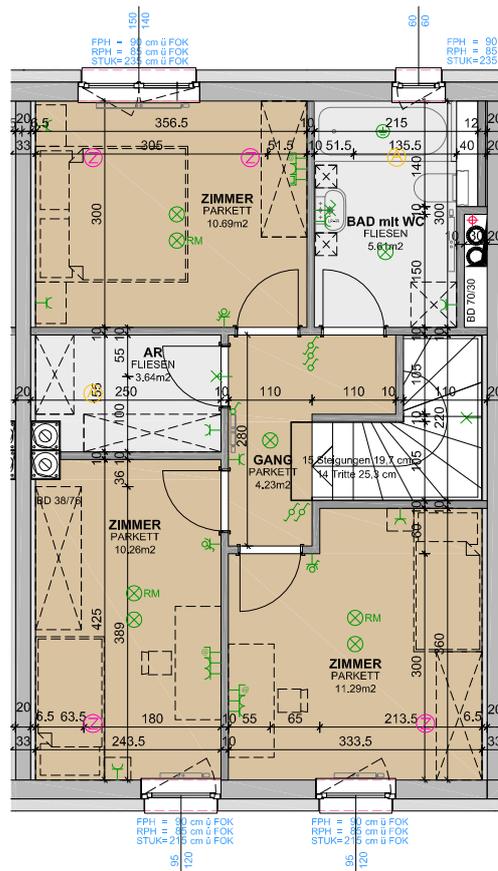
WNFL	86,08 m²
BALKON	8,28 m²



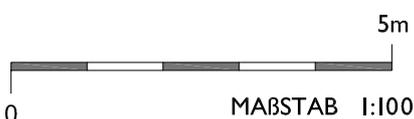
TOP 608



1. Obergeschoss



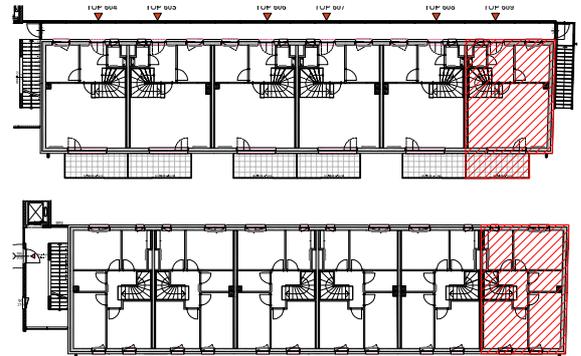
2. Obergeschoss



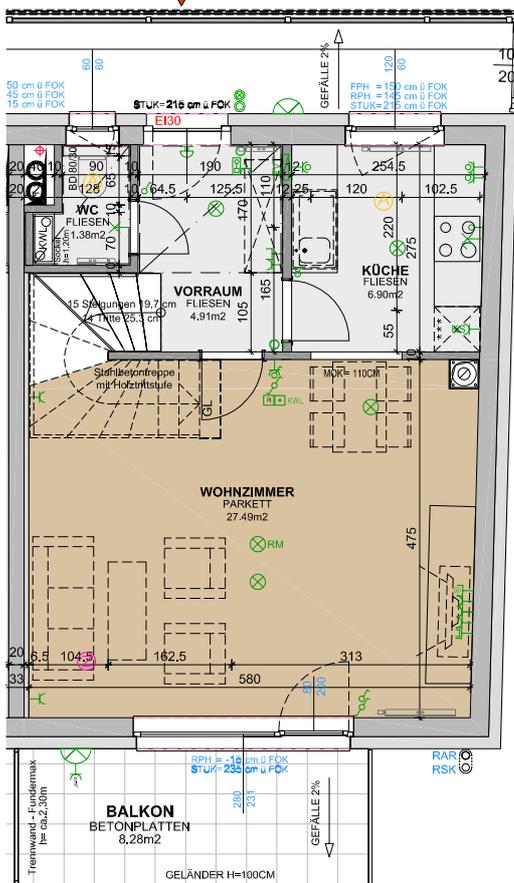
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege 6 - 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss Top 609

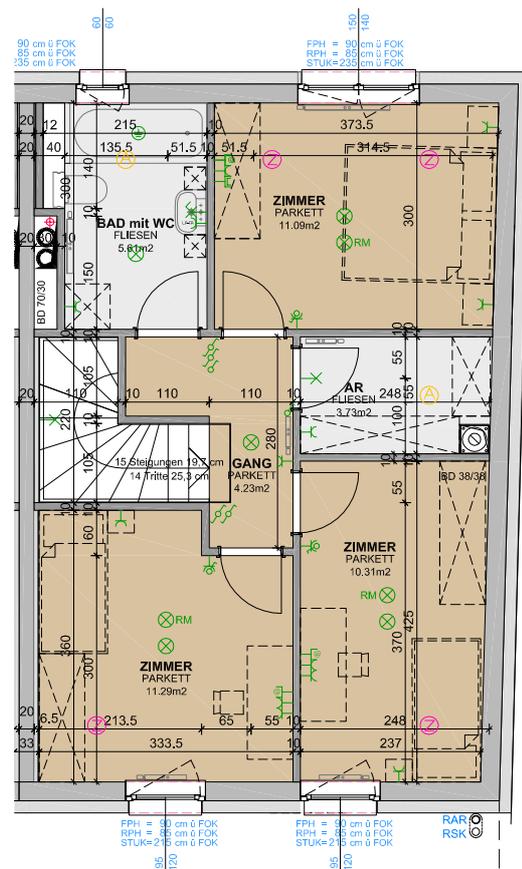
WNFL	86,94 m²
BALKON	8,28 m²



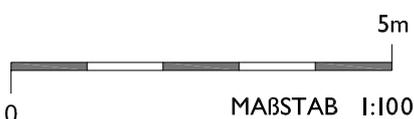
TOP 609



1. Obergeschoss



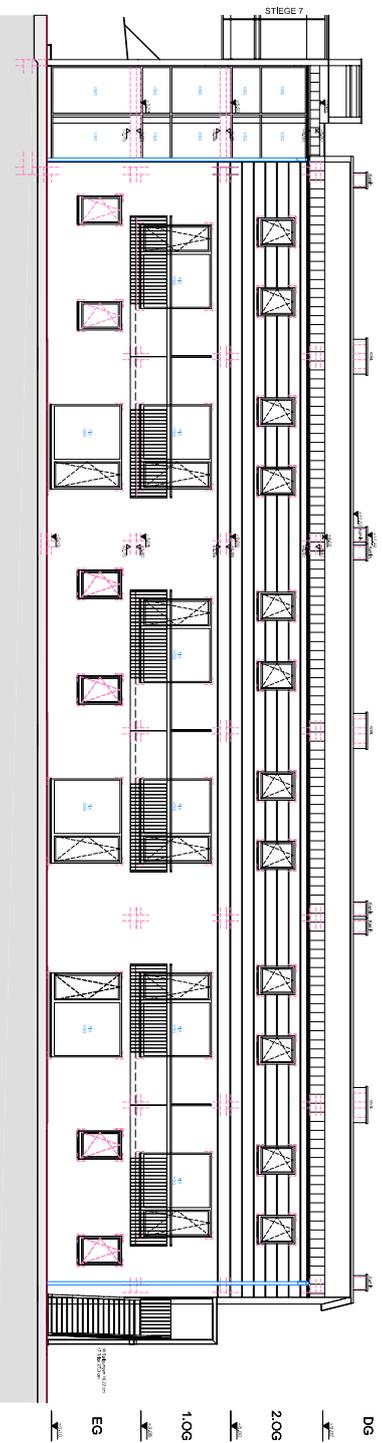
2. Obergeschoss



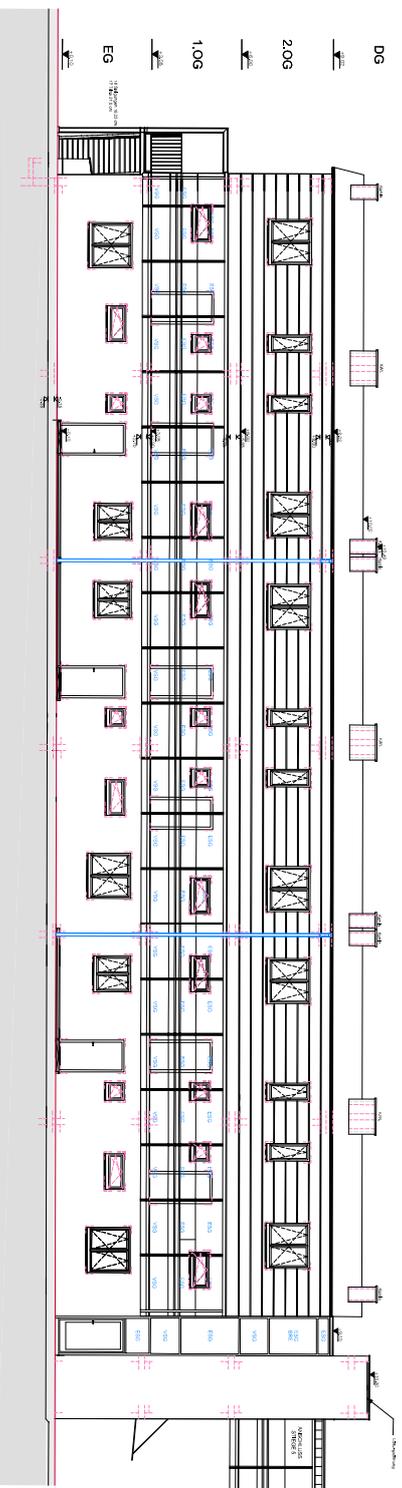
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

3340 Waidhofen an der Ybbs, Vorgartenstraße 10

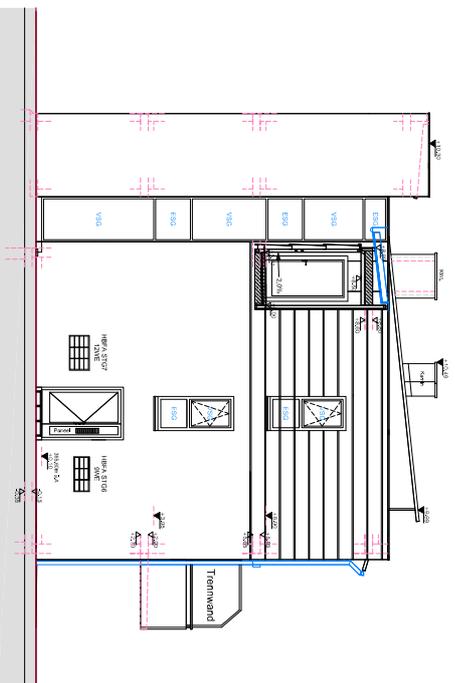
Stiege 6 Ansicht Südwest M 1:250



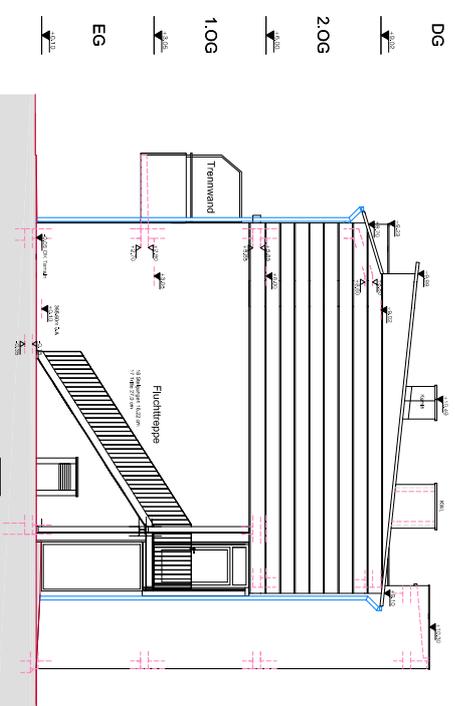
Stiege 6 Ansicht Nordost M 1:250



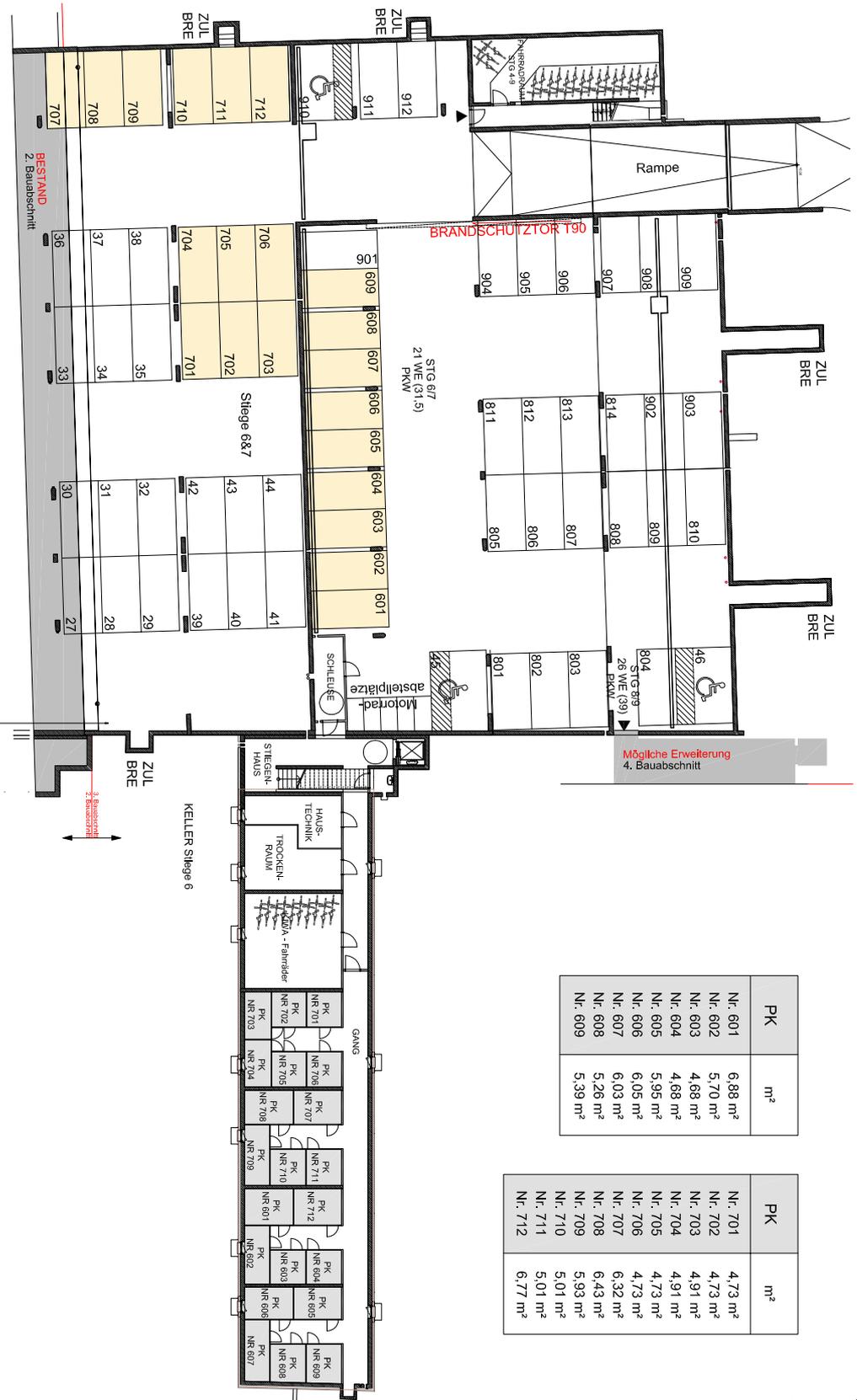
Stiege 6 Ansicht Nordwest
M 1:200



Stiege 6 Ansicht Südost
M 1:200



Übersicht Kellergeschoß Stiege 6&7 ohne Maßstab



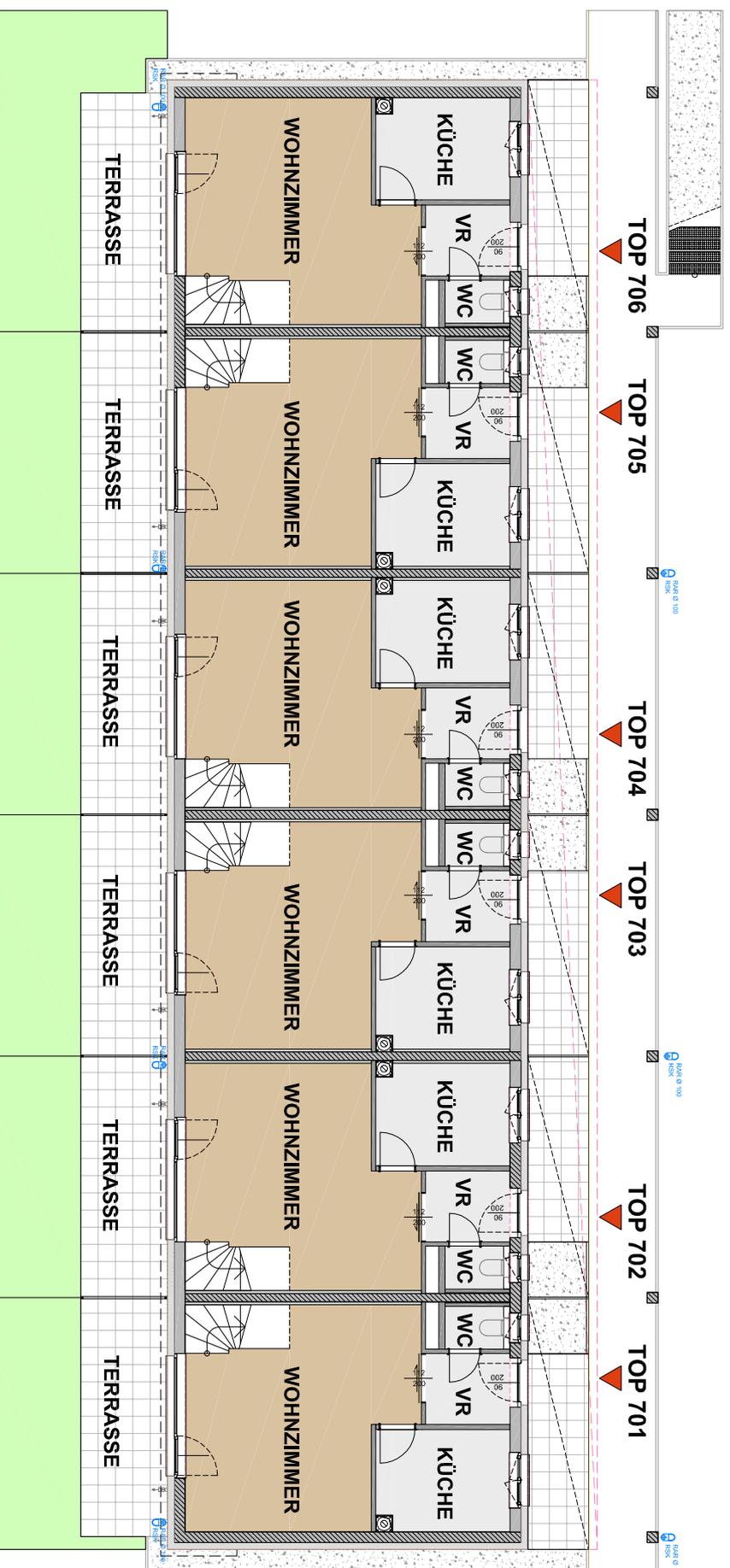
PK	m²
Nr. 601	6,88 m²
Nr. 602	5,70 m²
Nr. 603	4,68 m²
Nr. 604	4,68 m²
Nr. 605	5,95 m²
Nr. 606	6,05 m²
Nr. 607	6,03 m²
Nr. 608	5,26 m²
Nr. 609	5,39 m²

PK	m²
Nr. 701	4,73 m²
Nr. 702	4,73 m²
Nr. 703	4,91 m²
Nr. 704	4,91 m²
Nr. 705	4,73 m²
Nr. 706	4,73 m²
Nr. 707	6,32 m²
Nr. 708	6,43 m²
Nr. 709	5,93 m²
Nr. 710	5,01 m²
Nr. 711	5,01 m²
Nr. 712	6,77 m²

21 zugeordnete Parkplätze
19 mietbare Parkplätze

3340 Waidhofen an der Ybbs, Vorgartenstraße 8

Übersicht Erdgeschoss Stiege 7 M 1:150

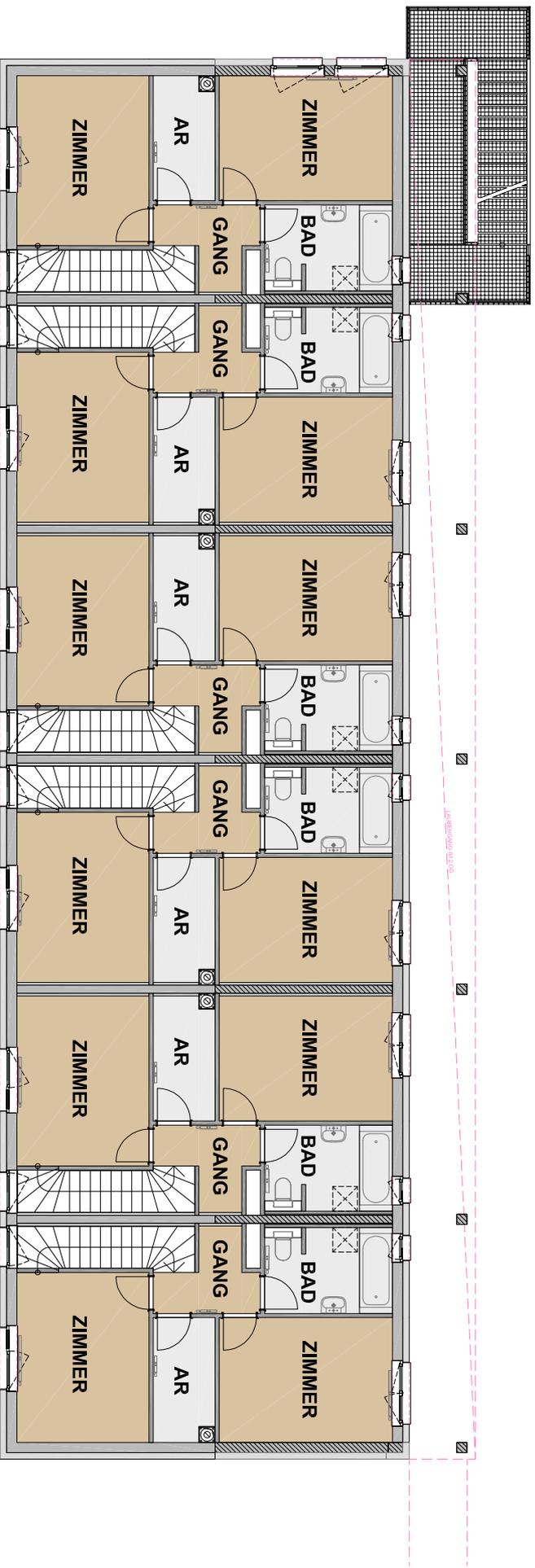


3340 Waidhofen an der Ybbs, Vorgartenstraße 8

Übersicht I. Obergeschoss

Stiege 7

M 1:150

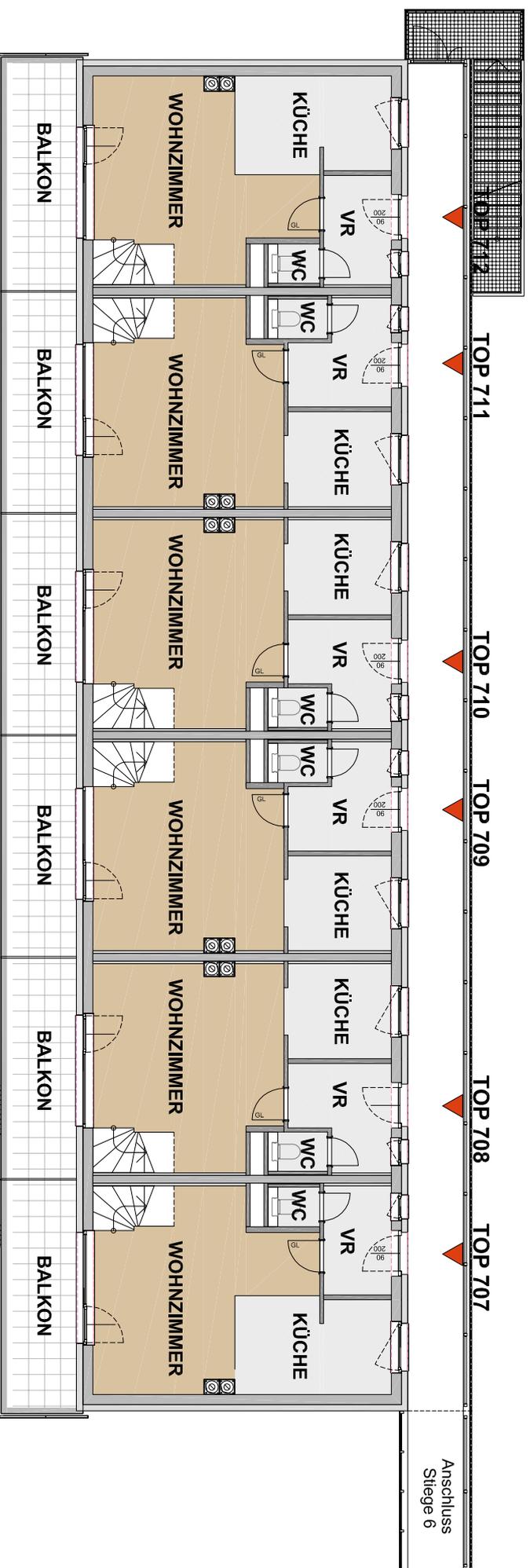


3340 Waidhofen an der Ybbs, Vorgartenstraße 8

Übersicht 2. Obergeschoss

Stiege 7

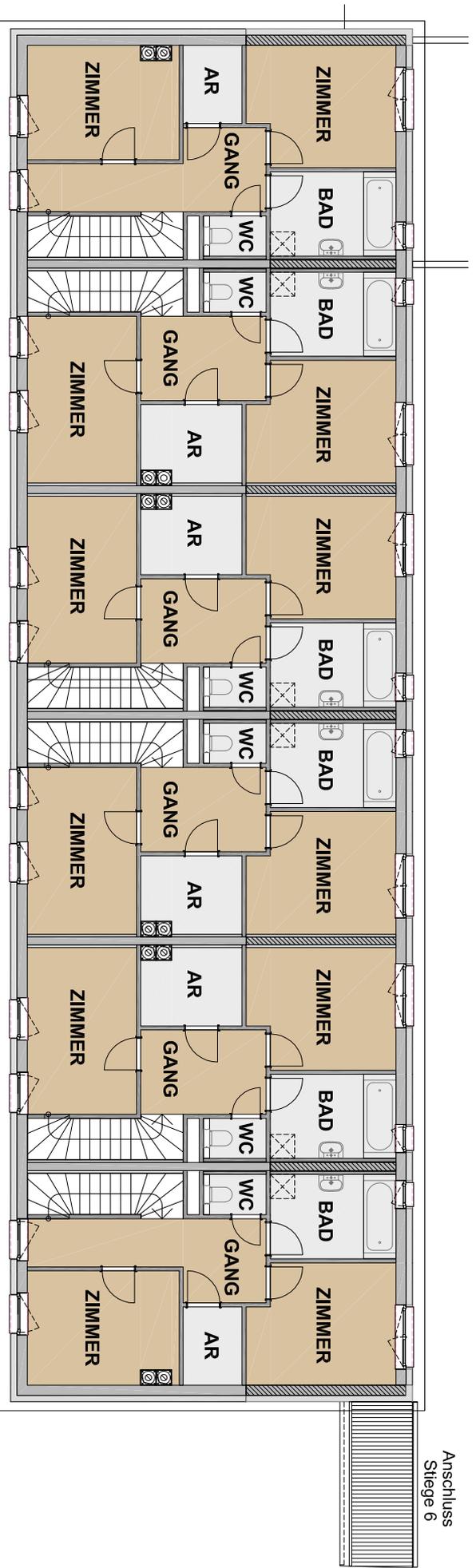
M 1:150



Übersicht 3. Obergeschoss

Stiege 7

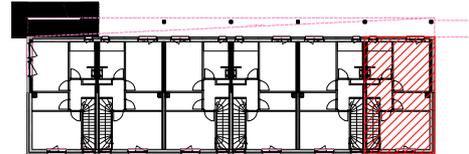
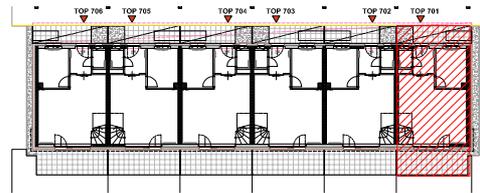
M 1:150



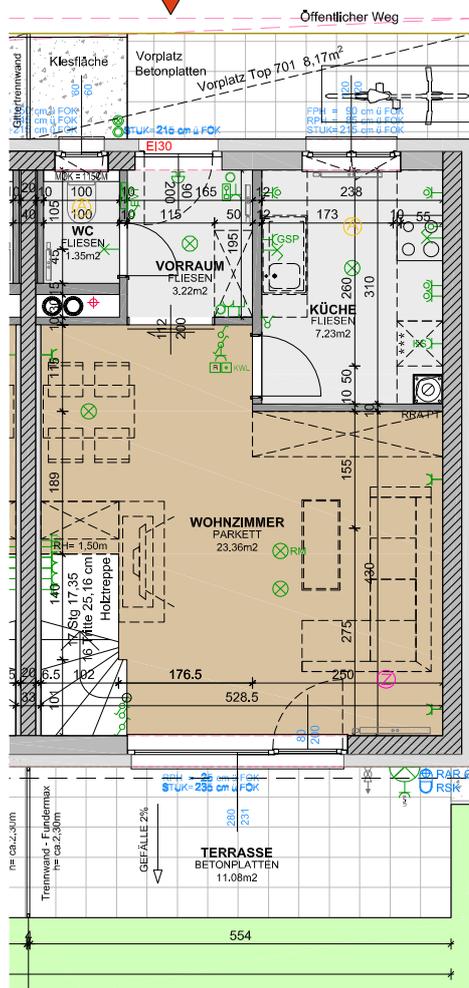
3340 Waidhofen an der Ybbs, Vorgartenstraße 8

Stiege 7 - Erdgeschoss und I. Obergeschoss Top 701

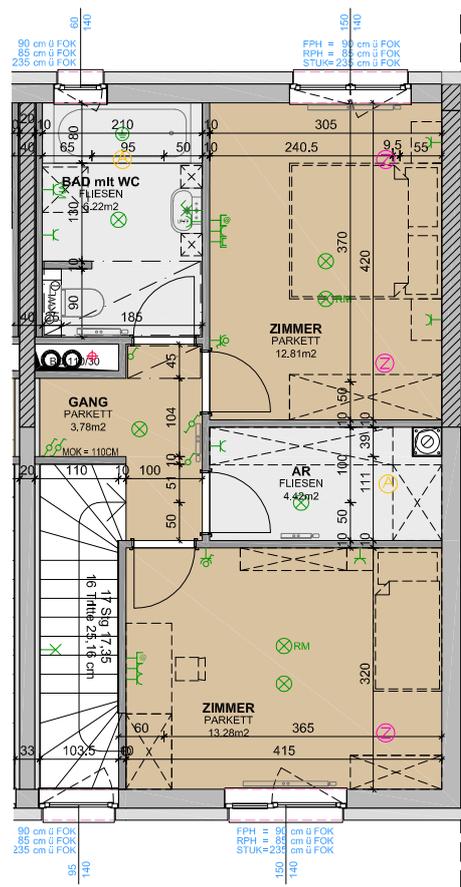
WNFL	75,67 m²
TERRASSE	11,08 m ²
EIGENGARTEN	75,47 m ²
VORPLATZ	8,17 m ²



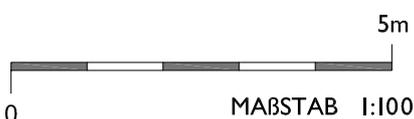
TOP 701



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

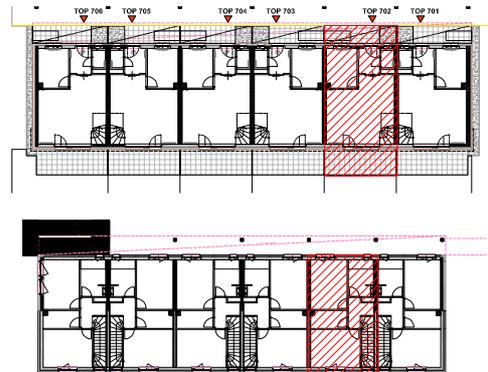


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

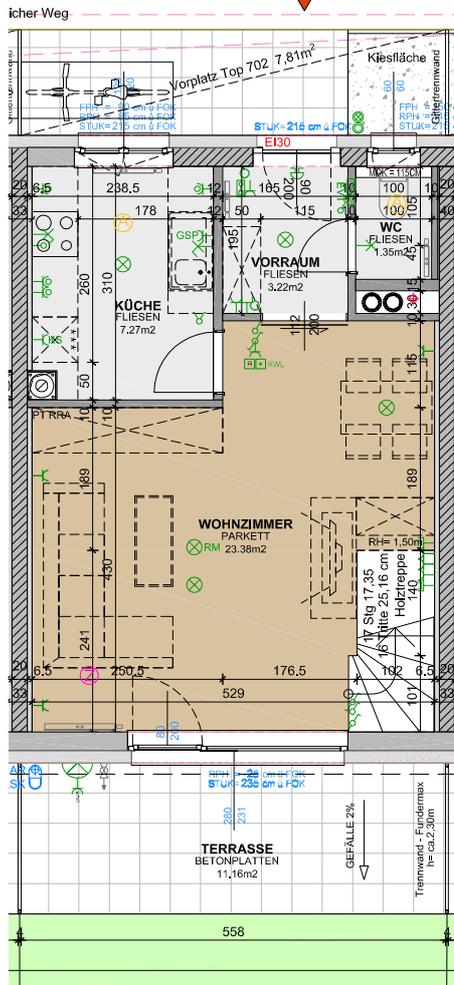
3340 Waidhofen an der Ybbs, Vorgartenstraße 8

Stiege 7 - Erdgeschoss und I. Obergeschoss Top 702

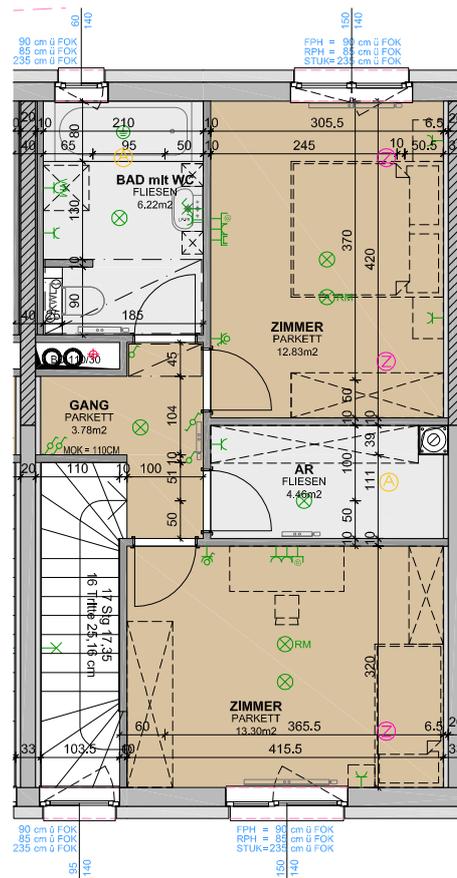
WNFL	75,81 m²
TERRASSE	11,16 m ²
EIGENGARTEN	69,34 m ²
VORPLATZ	7,81 m ²



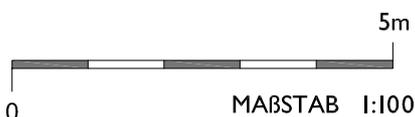
TOP 702



Erdgeschoss



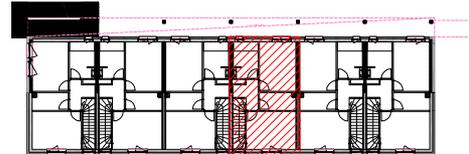
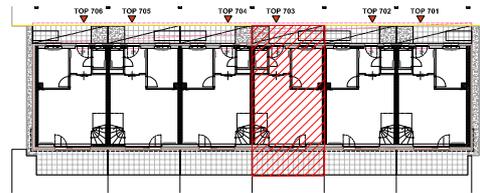
1. Obergeschoss



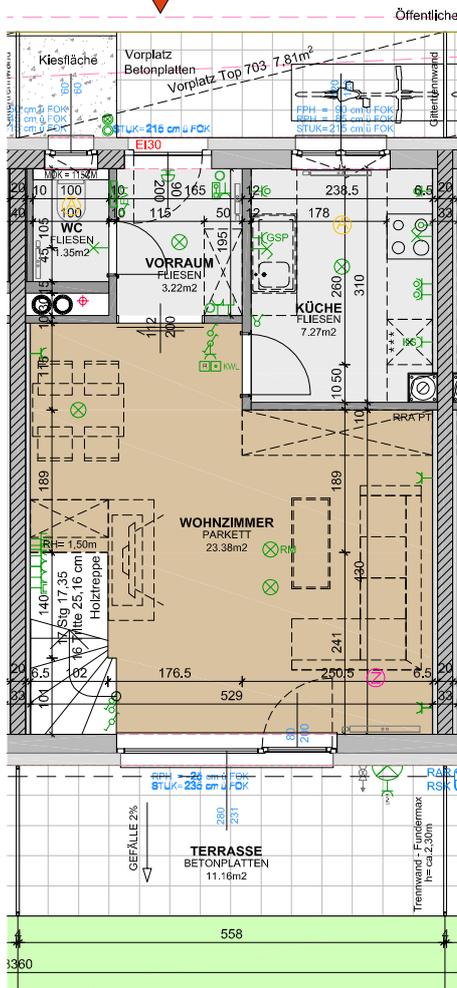
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege 7 - Erdgeschoss und I. Obergeschoss Top 703

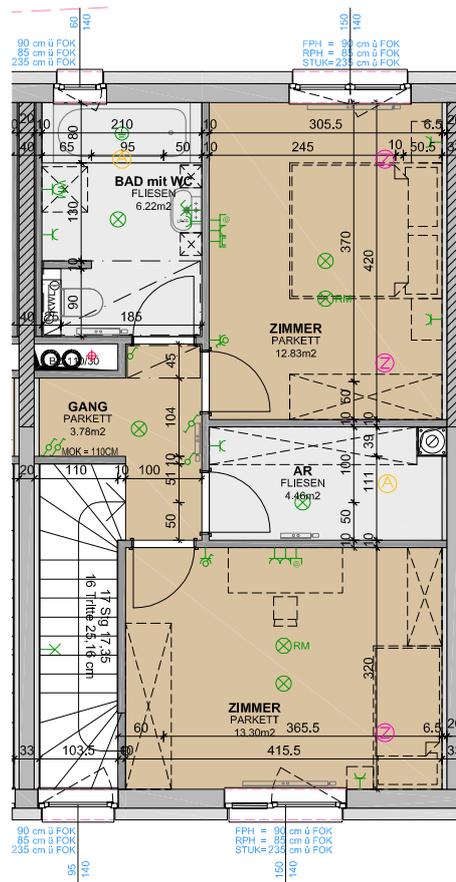
WNFL	75,81 m²
TERRASSE	11,16 m ²
EIGENGARTEN	50,03 m ²
VORPLATZ	7,81 m ²



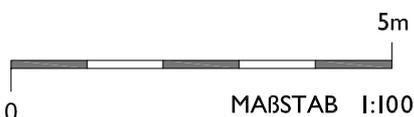
TOP 703



Erdgeschoss



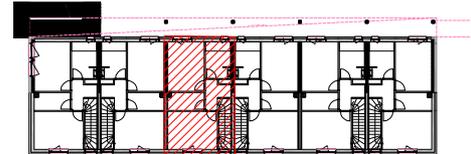
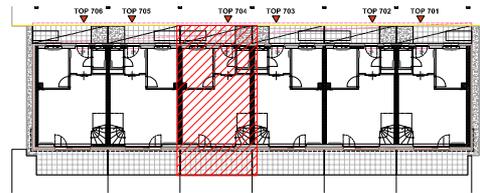
1. Obergeschoss



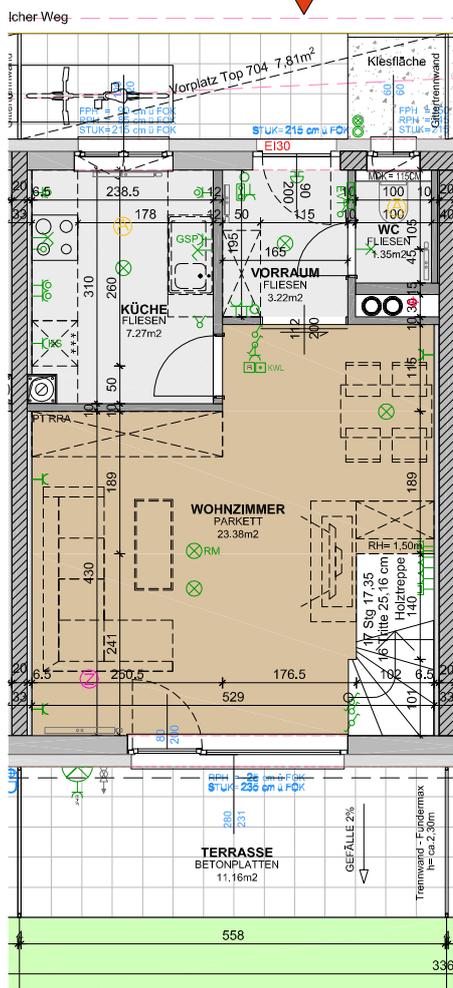
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege 7 - Erdgeschoss und I. Obergeschoss Top 704

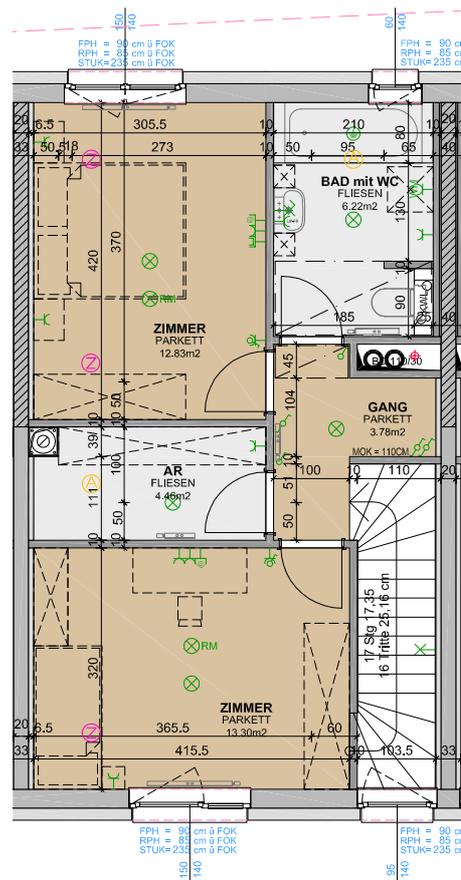
WNFL	75,81 m²
TERRASSE	11,16 m ²
EIGENGARTEN	69,40 m ²
VORPLATZ	7,81 m ²



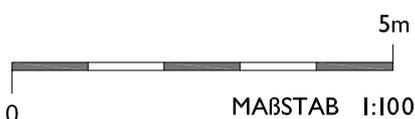
TOP 704



Erdgeschoss



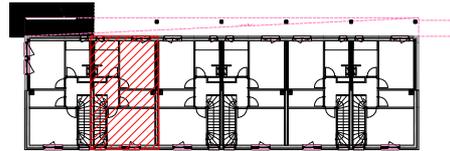
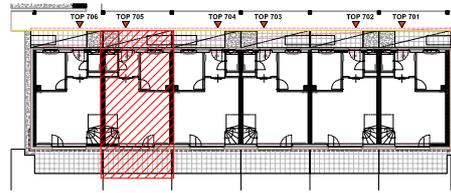
1. Obergeschoss



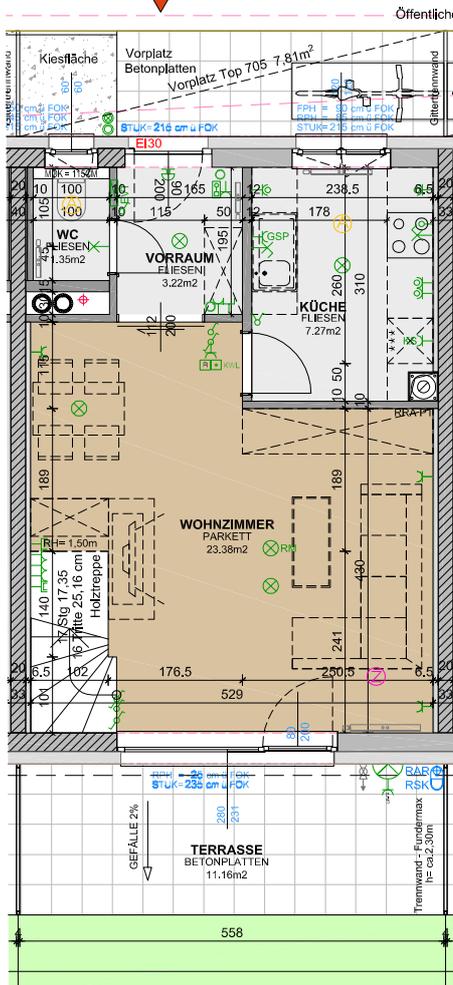
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege 7 - Erdgeschoss und I. Obergeschoss Top 705

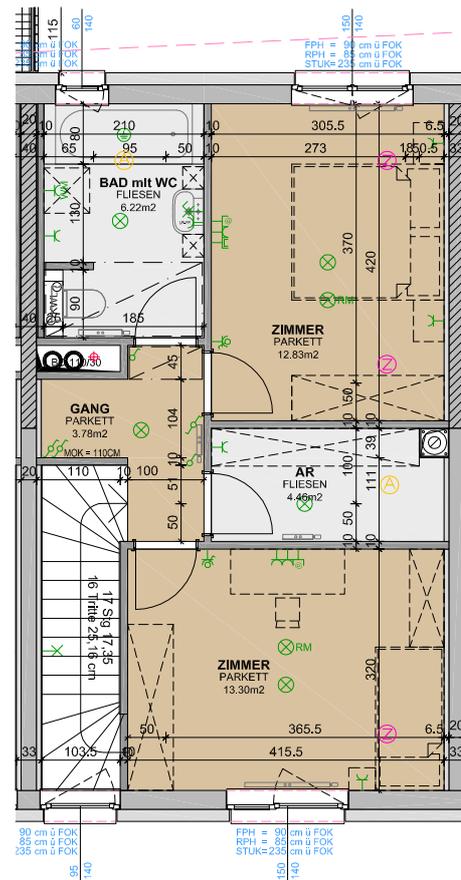
WNFL	75,81 m²
TERRASSE	11,16 m ²
EIGENGARTEN	69,39 m ²
VORPLATZ	7,81 m ²



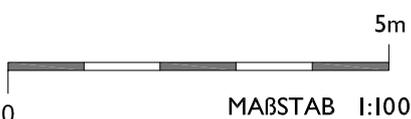
TOP 705



Erdgeschoss



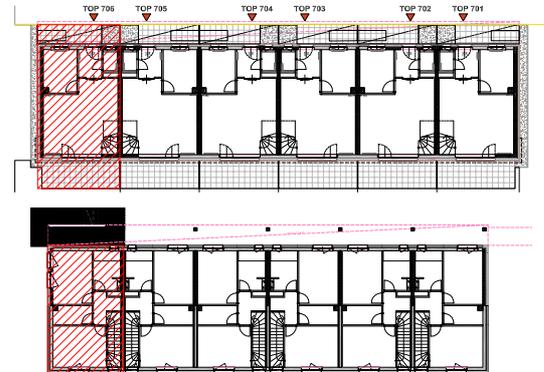
1. Obergeschoss



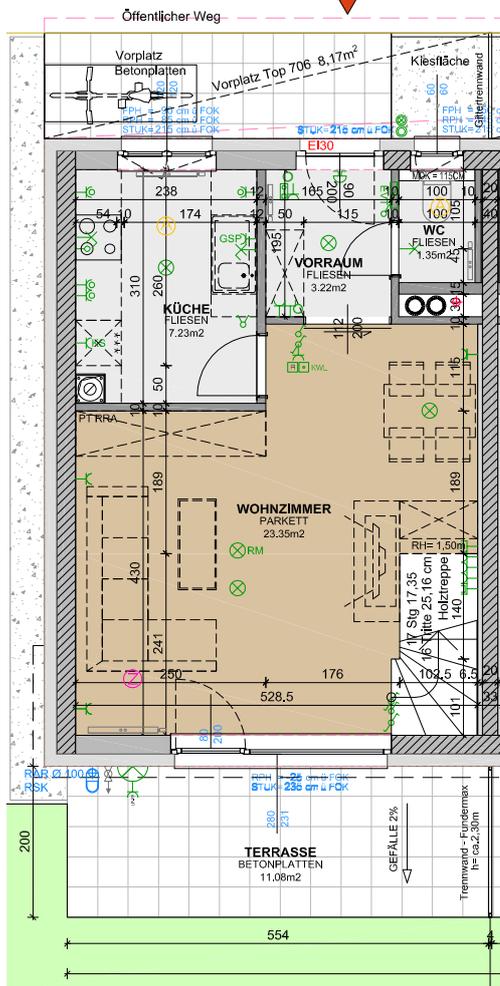
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege 7 - Erdgeschoss und I. Obergeschoss Top 706

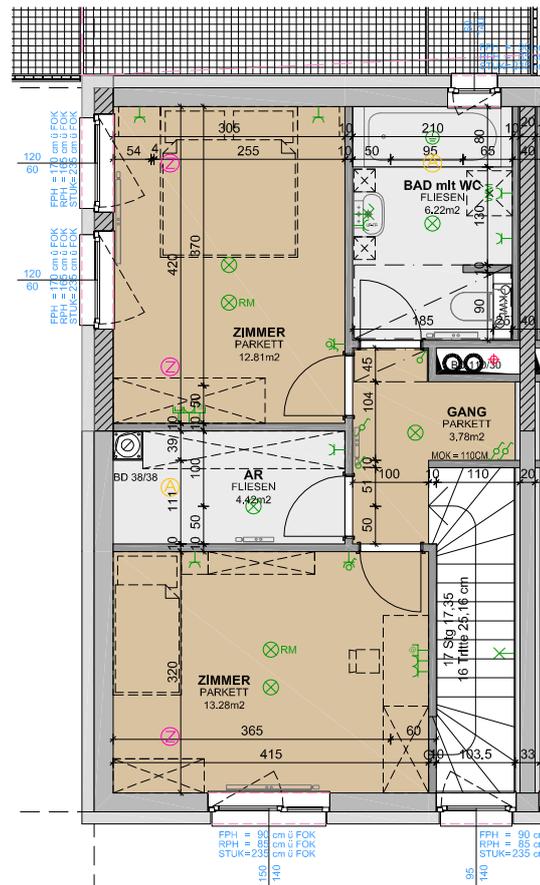
WNFL	75,66 m²
TERRASSE	11,08 m ²
EIGENGARTEN	79,22 m ²
VORPLATZ	8,17 m ²



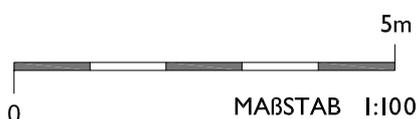
TOP 706



Erdgeschoss



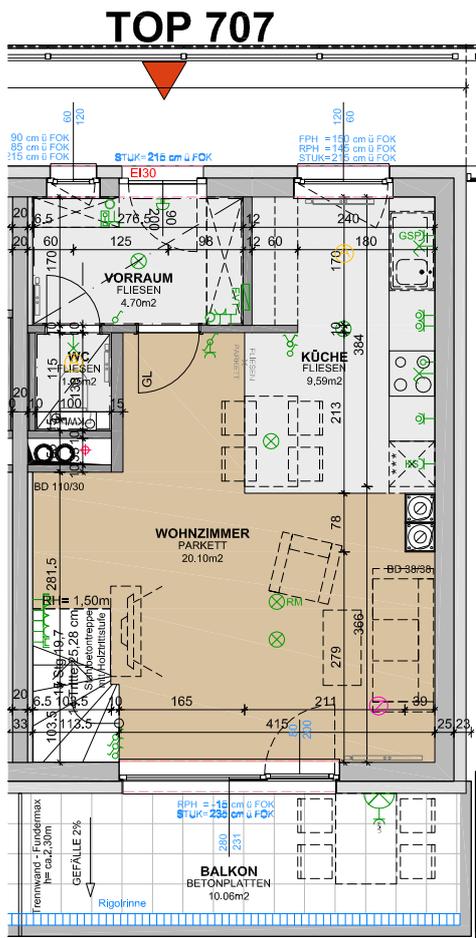
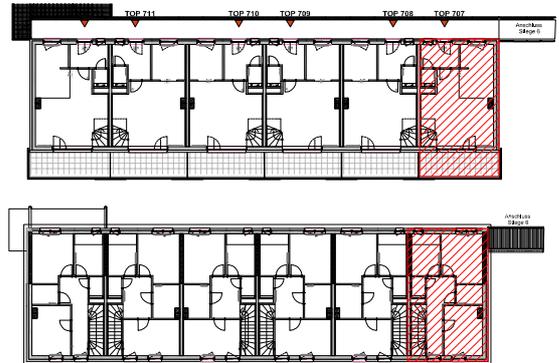
1. Obergeschoss



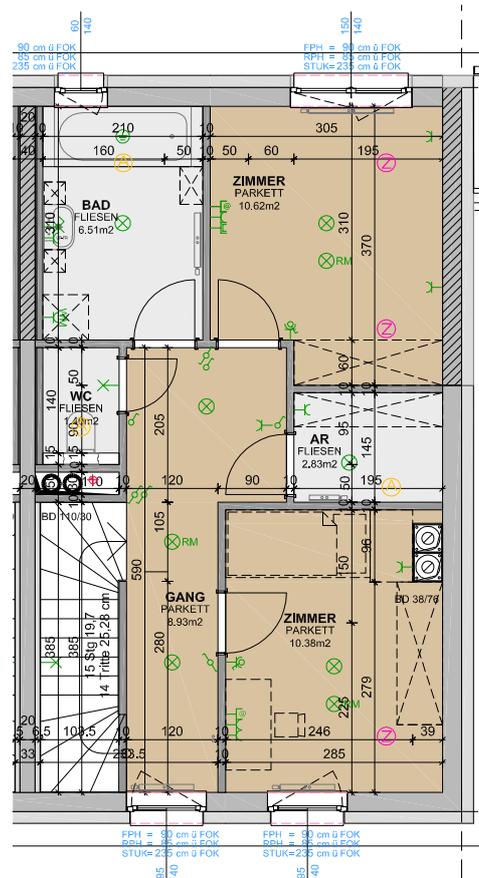
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege 7 - 2. Obergeschoss und 3. Obergeschoss Top 707

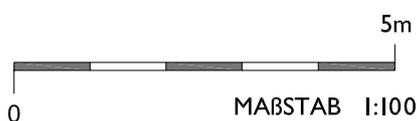
WNFL	76,11 m²
BALKON	10,06 m²



2. Obergeschoss



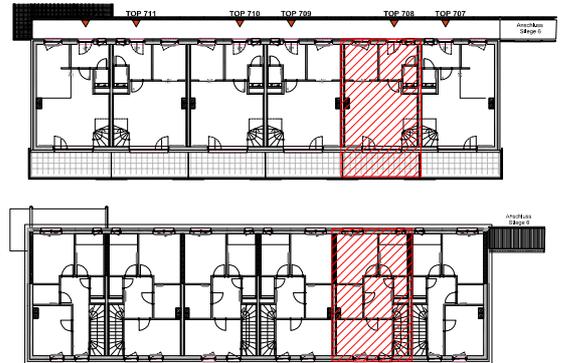
3. Obergeschoss



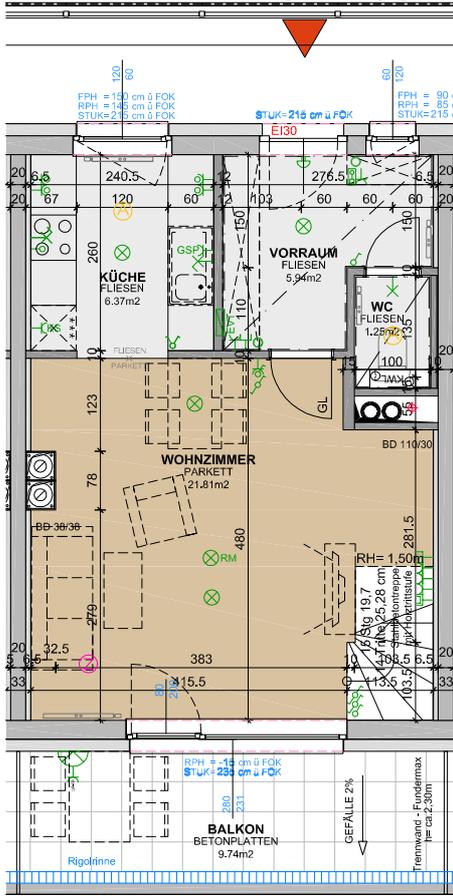
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege 7 - 2. Obergeschoss und 3. Obergeschoss
Top 708

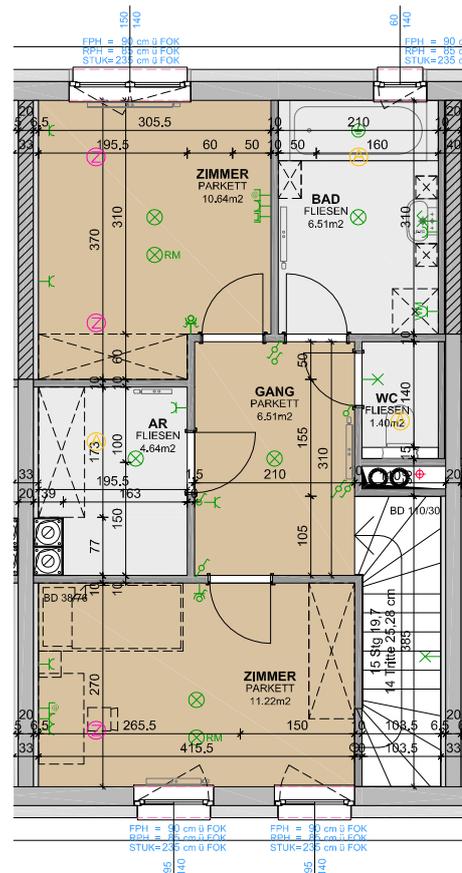
WNFL	76,29 m²
BALKON	9,74 m²



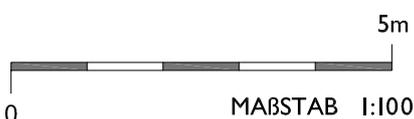
TOP 708



2. Obergeschoss



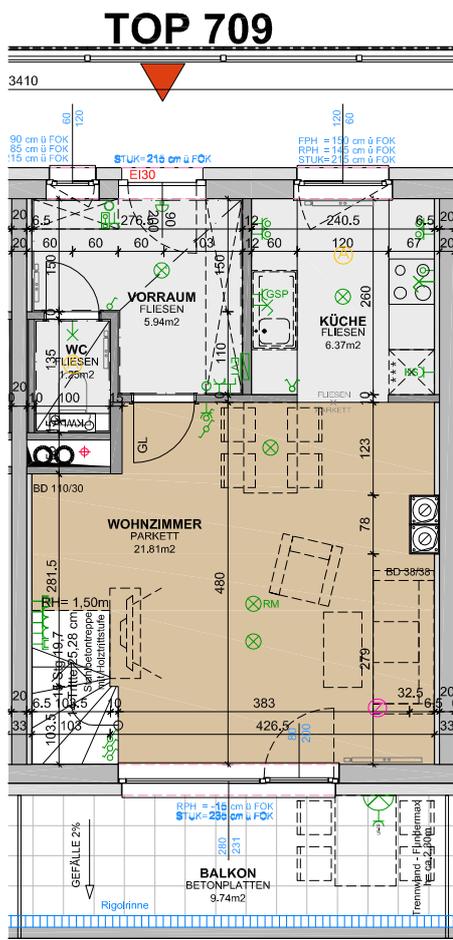
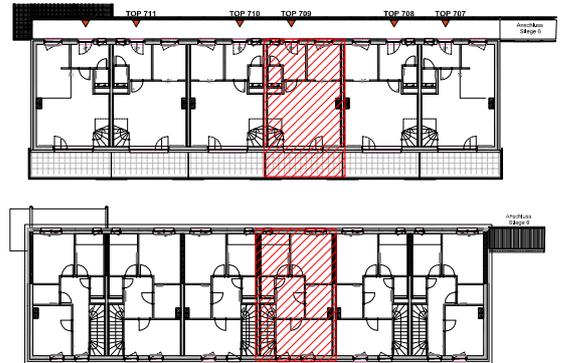
3. Obergeschoss



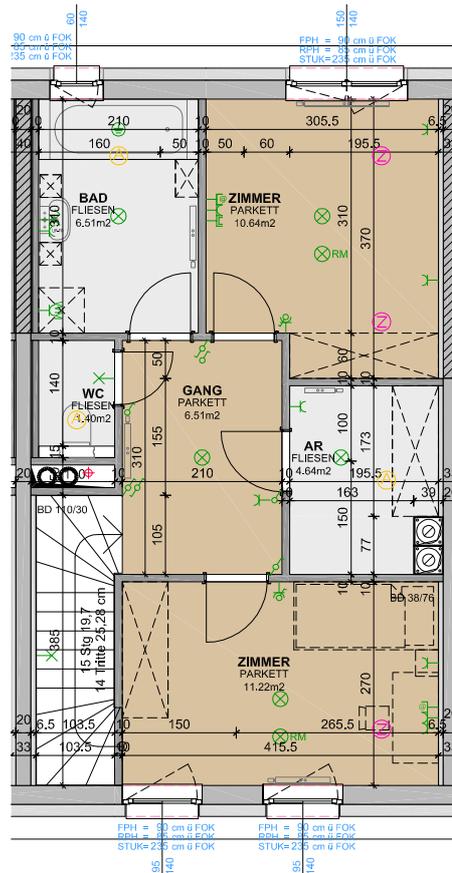
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege 7 - 2. Obergeschoss und 3. Obergeschoss
Top 709

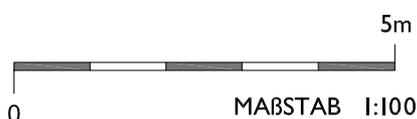
WNFL	76,29 m²
BALKON	9,74 m²



2. Obergeschoss



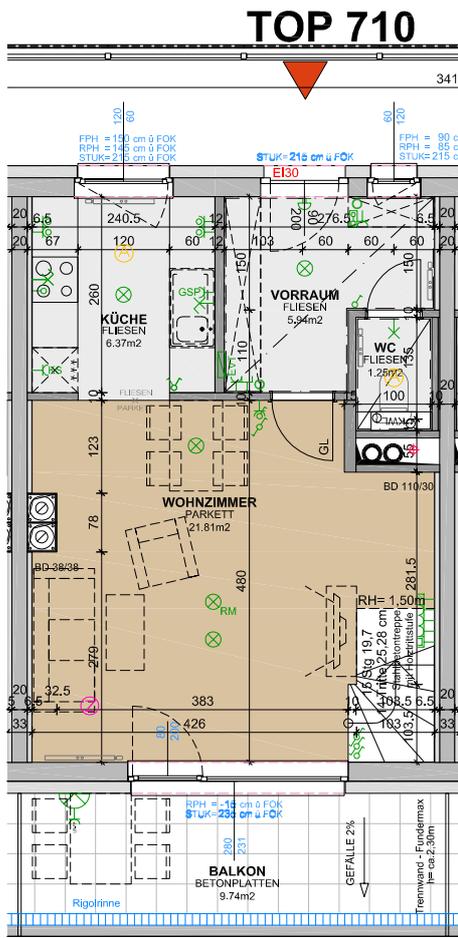
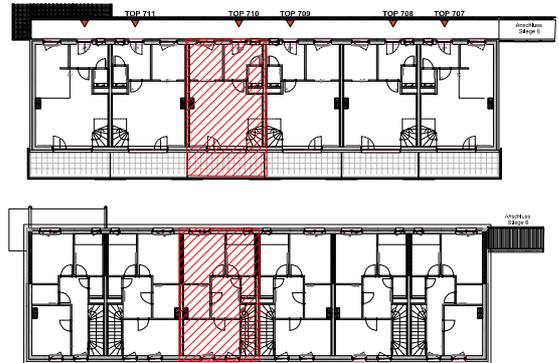
3. Obergeschoss



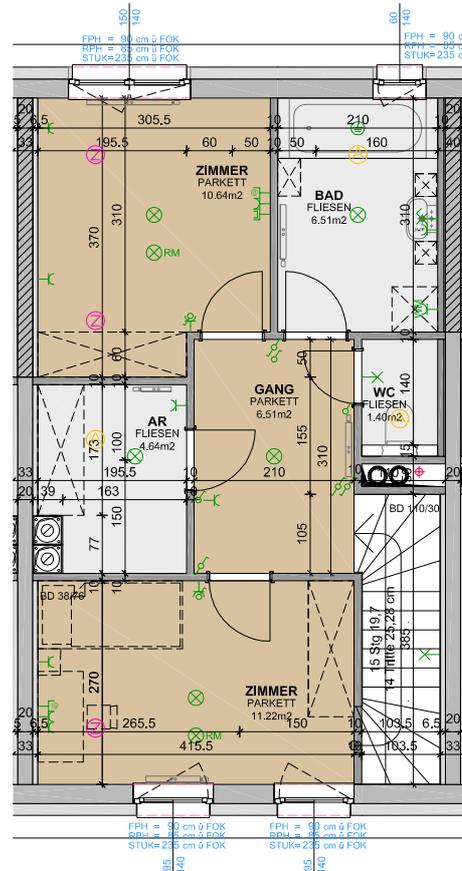
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege 7 - 2. Obergeschoss und 3. Obergeschoss
Top 710

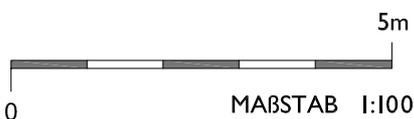
WNFL	76,29 m²
BALKON	9,74 m²



2. Obergeschoss



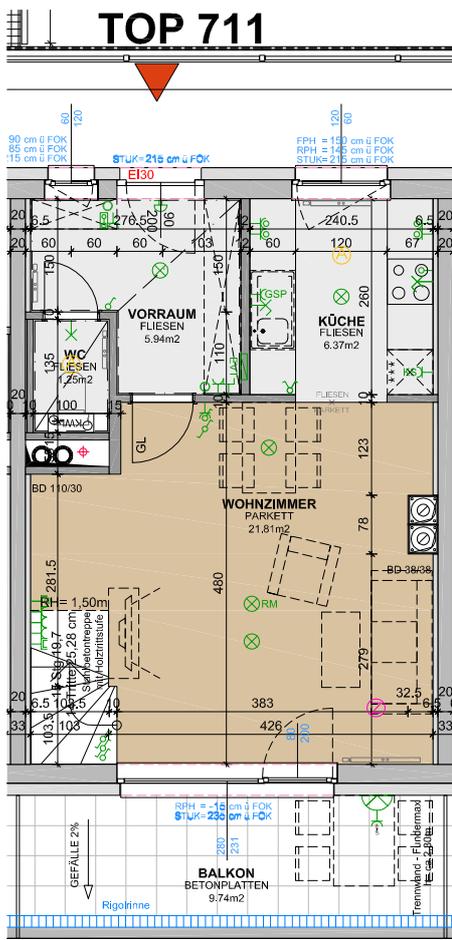
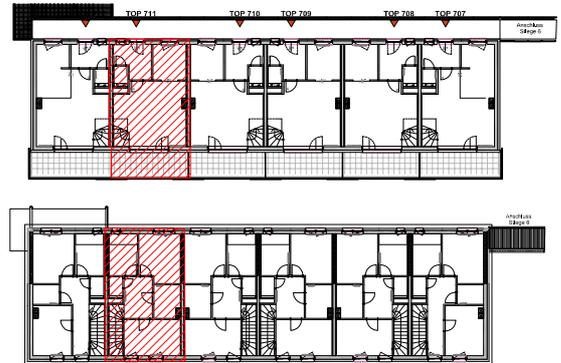
3. Obergeschoss



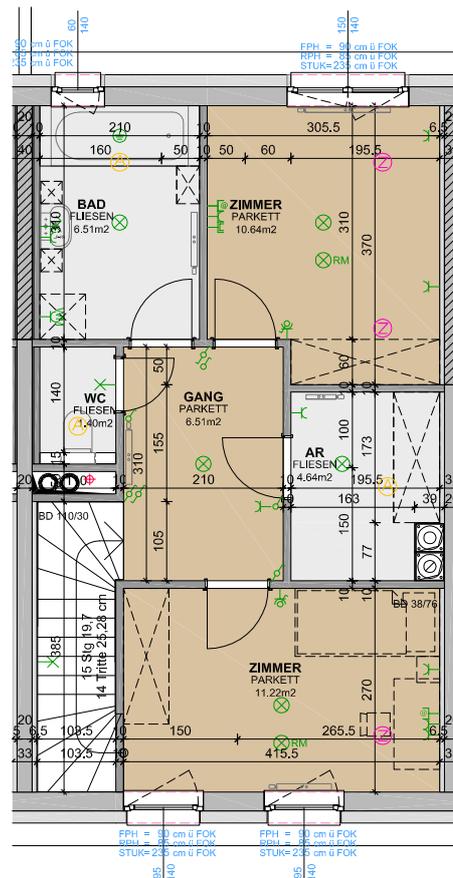
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege 7 - 2. Obergeschoss und 3. Obergeschoss
Top 711

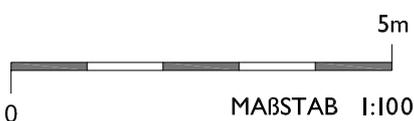
WNFL	76,29 m²
BALKON	9,74 m²



2. Obergeschoss



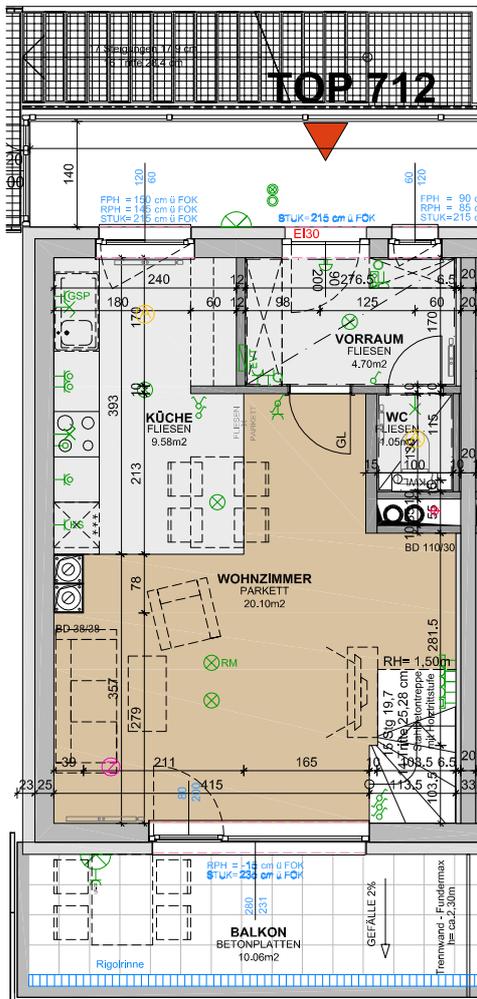
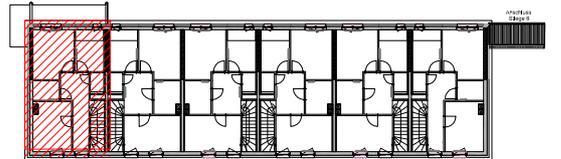
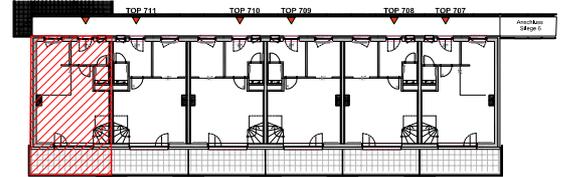
3. Obergeschoss



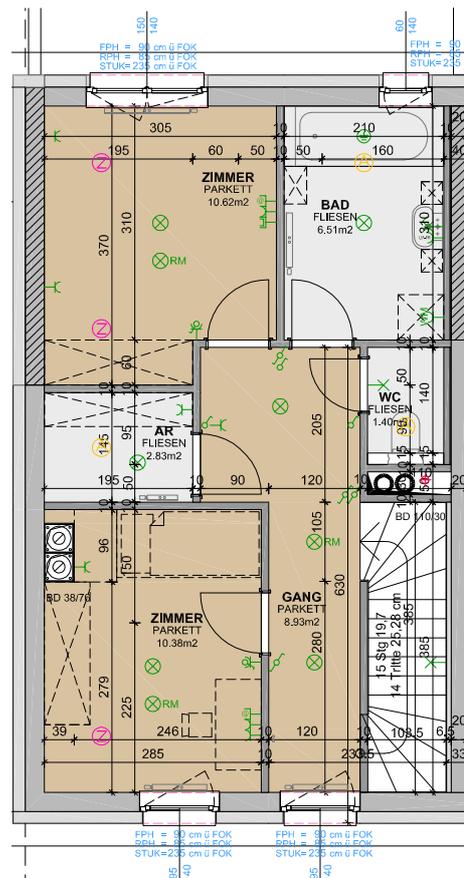
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege 7 - 2. Obergeschoss und 3. Obergeschoss Top 712

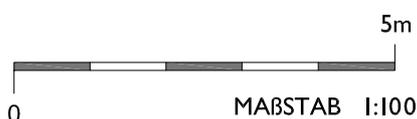
WNFL	76,10 m²
BALKON	10,06 m²



2. Obergeschoss

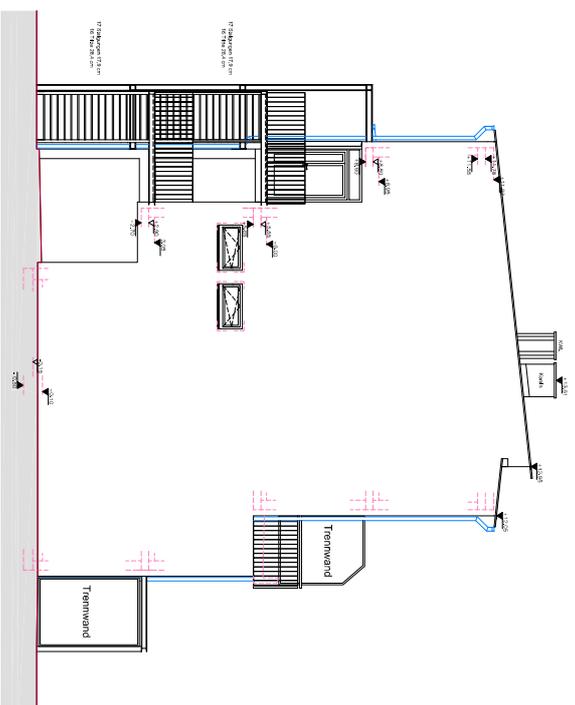


3. Obergeschoss

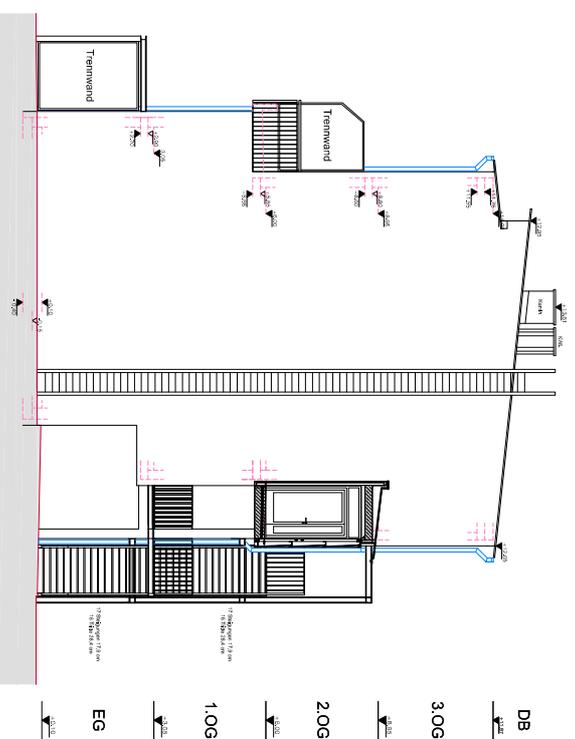


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Stiege 7 Ansicht Nordwest
M 1:200

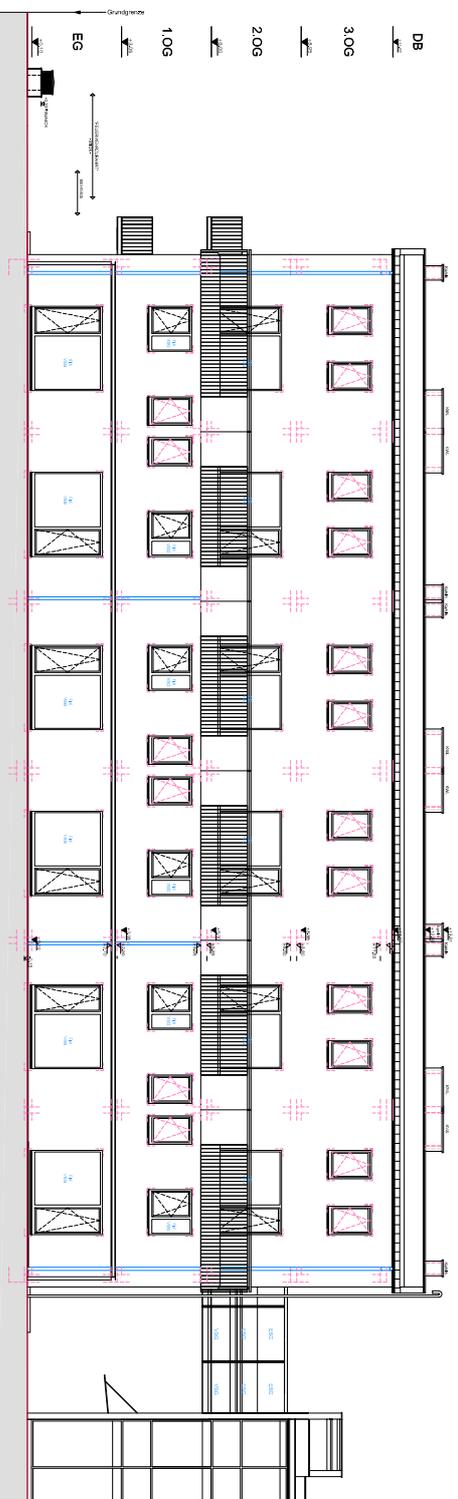


Stiege 7 Ansicht Südost
M 1:200

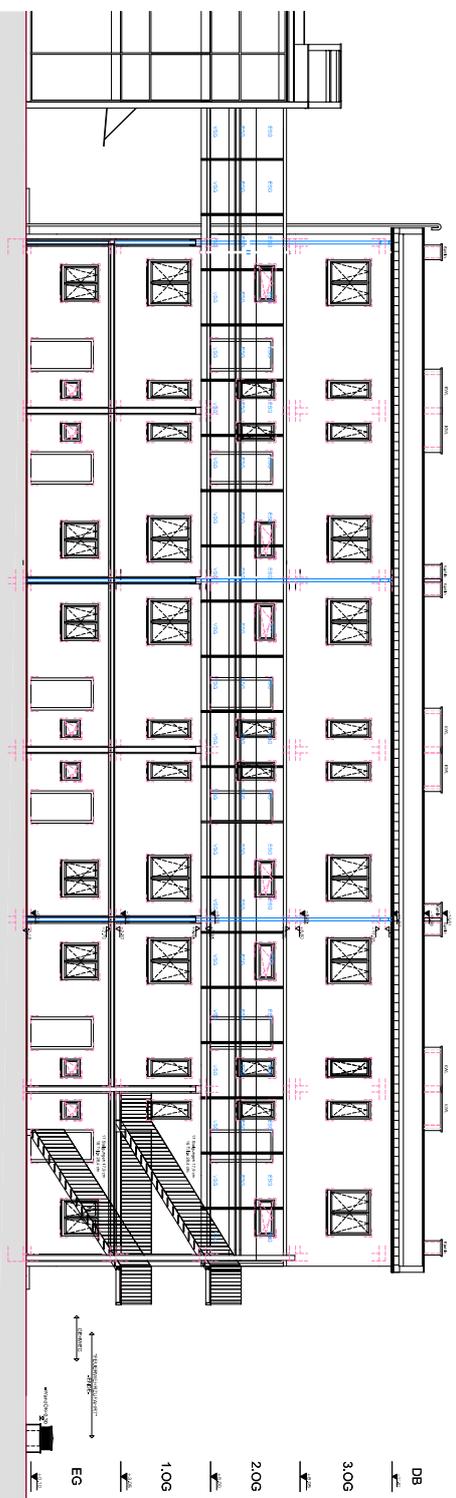


3340 Waidhofen an der Ybbs, Vorgartenstraße 8

Stiege 7 Ansicht Südwest M 1:250



Stiege 7 Ansicht Nordost M 1:250



Energieausweis für Wohngebäude

ecOTECH
Niederösterreich

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG	Waidhofen Ybbs, Friedmanngründe BT3		
Gebäude(-teil)	Stiege 6	Baujahr	In Planung
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Vorgartenstraße, Arzbergstraße	Katastralgemeinde	Zell Markt
PLZ/Ort	3340 Waidhofen an der Ybbs	KG-Nr.	3335
Grundstücksnr.	149/6	Seehöhe	371 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ GEEV 2008.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

ecOTECH
Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.006,06 m ²	Klimaregion	NF	mittlerer U-Wert	0,29 W/(m ² K)
Bezugs-Grundfläche	804,85 m ²	Heiztage	195 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	3.150,52 m ³	Heizgradtage	3.559 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	1.602,68 m ²	Norm-Außentemperatur	-14,2 °C	Sommertauglichkeit	eingehalten
Kompaktheit (A/V)	0,51 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	21,94
charakteristische Länge	1,97 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima	Standortklima		Anforderung	
	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch	OIB Neubau-Anforderung 2012	
HWB	21,6 kWh/m ² a	22.943 kWh/a	22,8 kWh/m ² a	40,4 kWh/m ² a	erfüllt
WWWB		12.852 kWh/a	12,8 kWh/m ² a		
HTEB _{RH}		16.128 kWh/a	16,0 kWh/m ² a		
HTEB _{WW}		8.489 kWh/a	8,4 kWh/m ² a		
HTEB		24.939 kWh/a	24,8 kWh/m ² a		
HEB		60.734 kWh/a	60,4 kWh/m ² a		
HHSB		16.525 kWh/a	16,4 kWh/m ² a		
EEB		77.259 kWh/a	76,8 kWh/m ² a	94,3 kWh/m ² a	erfüllt
PEB		148.579 kWh/a	147,7 kWh/m ² a		
PEB _{n.ern}		59.521 kWh/a	59,2 kWh/m ² a		
PEB _{ern.}		89.059 kWh/a	88,5 kWh/m ² a		
CO ₂					
f _{GEE}	0,72		0,71		

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 11.12.2014

Gültigkeitsdatum 11.12.2024

ErstellerIn **DI Gerhard Burian ZT GmbH**
Dipl. Ing. Gerhard Burian

14/5258

Unterschrift



(Handwritten signature)
DI Gerhard Burian ZT GmbH
Niederösterreich

A-2620 Wartmannstetten

Die Energiekennzahlen dieses 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 den hier angegebenen abweichen.

Energieausweis für Wohngebäude

ecotech
Niederösterreich

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG	Waidhofen Ybbs, Friedmanngründe BT3		
Gebäude(-teil)	Stiege 7	Baujahr	In Planung
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Vorgartenstraße, Arzbergstraße	Katastralgemeinde	Zell Markt
PLZ/Ort	3340 Waidhofen an der Ybbs	KG-Nr.	3335
Grundstücksnr.	149/6	Seehöhe	371 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ GEEV 2008.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

ECOTECH
Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.247,62 m ²	Klimaregion	NF	mittlerer U-Wert	0,32 W/(m ² K)
Bezugs-Grundfläche	998,09 m ²	Heiztage	192 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	3.901,21 m ³	Heizgradtage	3.559 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	1.862,22 m ²	Norm-Außentemperatur	-14,2 °C	Sommertauglichkeit	eingehalten
Kompaktheit (AV)	0,48 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	23,44
charakteristische Länge	2,09 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima	Standortklima		Anforderung	
	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch	OIB Neubau-Anforderung 2012	
HWB	21,4 kWh/m ² a	28.201 kWh/a	22,6 kWh/m ² a	38,9 kWh/m ² a	erfüllt
WWWB		15.938 kWh/a	12,8 kWh/m ² a		
HTEB _{RH}		19.844 kWh/a	15,9 kWh/m ² a		
HTEB _{WW}		10.657 kWh/a	8,5 kWh/m ² a		
HTEB		30.870 kWh/a	24,7 kWh/m ² a		
HEB		75.009 kWh/a	60,1 kWh/m ² a		
HHSB		20.492 kWh/a	16,4 kWh/m ² a		
EEB		95.501 kWh/a	76,5 kWh/m ² a	92,0 kWh/m ² a	erfüllt
PEB		183.731 kWh/a	147,3 kWh/m ² a		
PEB _{n.ern}		73.671 kWh/a	59,0 kWh/m ² a		
PEB _{ern.}		110.061 kWh/a	88,2 kWh/m ² a		
CO ₂					
f _{GEE}	0,74		0,72		

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 11.12.2014

Gültigkeitsdatum 11.12.2024

ErstellerIn **DI Gerhard Burian ZT GmbH**
Dipl. Ing. Gerhard Burian

14/5259

Unterschrift

DI Gerhard Burian ZT GmbH

für Technische Physik

A-2620 Wartmannstetten

Die Energiekennzahlen dieses 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 den hier angegebenen abweichen.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

3340 Waidhofen an der Ybbs, Vorgartenstraße
Grst.Nr.: 149/6 EZ 226, Kat.Gem. Zell Markt 03335



Diese Anlage wird mit Fördermitteln des Landes NÖ errichtet!

Bauherr:



**Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
SCHÖNERE ZUKUNFT Gesellschaft m.b.H.**
Hietzinger Hauptstrasse 119, 1130 Wien
Tel. 01 / 505 87 75

Generalplanung und örtliche Bauaufsicht:



ALLGEMEINE BESCHREIBUNG



Waidhofen an der Ybbs ist eine Statutarstadt mit 11.366 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2016) in Niederösterreich und umfasst 10 Ortschaften. Die Geschichte der Stadt wurde geprägt von ihrer jahrhundertelangen Stellung als Zentrum der Eisenverarbeitung. Es liegt in den niederösterreichischen Eisenwurzeln im Mostviertel, im südwestlichen Niederösterreich, eingebettet in voralpine Höhenzüge auf 362 m Seehöhe (gemessen bei der Stadtpfarrkirche). Der Fluss Ybbs durchschneidet die Stadt canyonartig.

Die Gemeinde verfügt über folgende öffentliche Einrichtungen:

Gemeindeamt, Poststelle, Kindergarten, Volksschule, Pfarramt, Bibliothek, Arzt

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE

LAGE DES GRUNDSTÜCKES:

Das in etwa rechteckige Grundstück liegt zwischen dem Arzberg und der Ybbs. Der in Bau befindliche 3. Bauabschnitt umfasst die Errichtung der Stiegen 6+7.

ENTWURFSKONZEPT:

Bauweise

- Das Wohnhaus wird in Niedrigenergiebauweise errichtet und mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet. Die Auswahl der Materialien erfolgt nach ökologischen Gesichtspunkten.
- Die Außenwände werden daher aus Hochlochziegelmauerwerk und aus statisch erforderlichen Gründen teilweise in Stahlbeton mit 16 cm Wärmedämmverbundsystem, die Zwischenwände innerhalb einer Wohneinheit aus 10 bzw. 12 cm Hochlochziegelmauerwerk errichtet. Die Dachgeschosdecke wird aus Stahlbeton mit 2-lagiger, 22 cm dicker, Wärmedämmung bestehen.
- Das Dach wird mit Alublechbahnen gedeckt. Die Fenster und Terrassentüren werden als Kunststoffprofile mit Wärmeschutzverglasung ausgeführt.
- Die Wohnungen werden durch Fernwärme mittels einer Warmwasserheizung mit Radiatoren beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels einer Wohnungsstation im Wohnungsverband.

Erschließung und Außenanlagen

- Der Zugang zu den Stiegen 6 (9 Wohnungen) und 7 (12 Wohnungen) kann entweder über die Arzbergstraße oder über einen Durchgang von der Schmiedestraße erfolgen.
- Die Ein- bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage mit mittlerweile 110 PKW Abstellplätzen erfolgt ebenfalls von der Schmiedestraße.
- Alle Erschließungsflächen werden mit Pflastersteinen bzw. Asphalt und entsprechendem Unterbau ausgeführt.
- Im Hofbereich zwischen der Stiege 1 und 5 ist ein Kinderspielplatz angeordnet, Restflächen werden begrünt und mit Sträuchern und Bäumen gärtnerisch gestaltet.
- Ein überdachter Müllplatz ist an der Arzbergstraße auf Höhe der Stiege 6 situiert.
- Die südseitigen Eigengärten im Erdgeschoss werden zum Weg hin mit einem Maschengitterzaun eingefasst, an der Grenze zwischen den einzelnen Eigengärten werden Hecken gepflanzt. Es verfügt jeder Eigengarten über einen Wasseranschluss.

Raumprogramm

- Die Wohnnutzflächen liegen zwischen 77 und 87 m² (3 bzw. 4-Zimmer-Wohnungen).
- Sämtliche Zugänge und öffentliche Bereiche der Wohnhausanlage werden behindertengerecht gestaltet. Die Stiegen sind vom Kellergeschoss bis zum 2. Obergeschoss über eine behindertengerechte Aufzugsanlage barrierefrei erreichbar. Der Aufzug wurde im Stiegenhaus der Stiege 6 situiert, die Stiege 7 wird über eine Verbindungsbrücke erschlossen.
- Jeder Wohnung ist eine Terrasse mit Eigengarten im Erdgeschoss oder ein Balkon in den Obergeschossen zugeordnet, sie verfügen ebenso über ein Kellerabteil (Größe ca. 4-6 m²) sowie einen PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage. Es besteht die Möglichkeit, einen zweiten PKW-Abstellplatz anzumieten.
- 1 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie ein Trockenraum im Kellergeschoss stehen allen Bewohnern zur Verfügung.

ALLGEMEINES:

Diese Wohnhausanlage entspricht den Anforderungen der NÖ Bauordnung und der Bautechnikverordnung, zum Zeitpunkt der Baueinreichung. Alle Vorschriften werden eingehalten. Die Arbeiten werden entsprechend dem Stand der Technik ausgeführt.

Raumhöhen: ca. 2,58m

Aufgrund der kontrollierten Wohnraumlüftung werden teilweise abgehängte Decken ausgeführt, siehe beiliegende Wohnungsgrundrisse.

<u>Aufzug:</u>	behindertengerechter Aufzug vom Keller bis ins 2.Obergeschoss
<u>Hausbriefachanlage:</u>	Im Erdgeschoss beim Stiegenhauseingang.
<u>Kamin:</u>	Notkamine: Ø 16cm mit Zuluftstrang für kontrollierte Wohnraumlüftung geeignet, mit Putztüren

Ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter raumluftunabhängiger Ofen kann nur unter bestimmten Vorgaben (z.B. Kaminrohrverlängerung über Dach) sowie **nach schriftlicher Genehmigung** durch die **Schönere Zukunft** sowie dem **zuständigen Rauchfangekehrer** angeschlossen werden. Der **Rauchrohr- und Zuluftanschluss** wird **nicht ausgeführt**.

<u>Stiegenhauseingangstüre:</u>	Zweiflügeliges Alu Leichtmetallelement mit Sicherheitsglas und Oberkopftürschließer, über Gegensprechanlage offenbar.
---------------------------------	---

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

BAUAUSFÜHRUNG:

Fundierung

Fundamentplatte aus Dichtbeton nach statischem Erfordernis

Fußbodenaufbau

Kellergeschoss:

Dichtbetonbodenplatte (Stiegenhaus: Beton geglättet; Garage: Asphalt)

Decke ü. Kellergeschoss:

Bodenbelag
Estrich
Trittschalldämmung
Wärmedämmung
Stahlbetonplatte

Decke ü. Regelgeschoss:

Bodenbelag
Estrich
Trittschalldämmung
Stahlbetonplatte, Untersicht gespachtelt

Decke ü. letztem Obergeschoss:

Wärmedämmung
Stahlbetonplatte, Untersicht gespachtelt

Kellermauerwerk

Kelleraußenwände:

25 cm Stahlbetonwände

Kellerinnenwände tragend:

20-25 cm Stahlbetonwände

Kellerinnenwände nicht tragend:

1 cm Innenputz
10 cm Wienerberger Porotherm (in Teilbereichen auch 12cm Wienerberger Porotherm ausgeführt)
1 cm Innenputz

Metallkellertrennwandsystem

Geschoßmauerwerk

Außenwände:

1 cm Innenputz
25 cm Wienerberger Porotherm
16 cm Wärmedämmverbundsystem EPS

1 cm Innenputz
25 cm Stahlbeton
16 cm Wärmedämmverbundsystem EPS

Stiegenhauswände:

20 cm Stahlbetonwände in Sichtbeton

Wohnungstrennwände:

6,5 cm Vorsatzschale Gipskarton
20 cm Wienerberger Porotherm
6,5 cm Vorsatzschale Gipskarton

6,5 cm Vorsatzschale Gipskarton
20 cm Stahlbetonwand
6,5 cm Vorsatzschale Gipskarton

Innenwände nicht tragend:

1 cm Innenputz
10 cm Wienerberger Porotherm
1 cm Innenputz

In Teilbereichen werden die nicht tragenden Innenwände aufgrund technischer Erfordernisse mit 12cm Wienerberger Porotherm ausgeführt.

Dachkonstruktion

zimmermannsmäßiges Pultdach auf Stahlbetondecke aufgeständert, mit 2-lagiger 22 cm starker Wärmedämmung und Hinterlüftung, Vollschalung mit Alublechbahnen eingedeckt

Laubengang

Stahlkonstruktion mit Glasschuppenverkleidung, Handlauf

Fassadengestaltung

- 16cm Wärmedämmverbundsystem mit Außenputz

WOHNUNGEN

FENSTER- UND FENSTERTÜREN

- Alle Fenster, Balkon- bzw. Terrassentüren bestehen aus wärmegeprägten Kunststoffelementen mit 3-Scheibenisolierverglasung mit Dreh- bzw. Drehkippschlag, **teilweise Fixverglasungen** (siehe Ansichten)
- Die Innenfensterbänke bestehen aus kunststoffbeschichteten Spanplatten.
- Die Sohlbänke (außen) aus Aluminium, Farbe lt. Farbkonzept.
- Bauphysikalische Anforderungen gem. Energieausweis

INNENTÜREN

Stahlzarge beschichtet, weiß, z.T. mit Glaslichte

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

- Holz-Rahmenzarge und Holztürblatt, grau beschichtet
- EI 30 brandhemmend (ohne automatische Schließer)

STIEGEN WOHNUNGSINTERN

- Die Stiegen in Stiege 7 vom EG bis ins 1.OG werden als eingestemmte Wangenträger-Konstruktion ausgeführt, Holzart Eiche gedämpft
- Die Stiegen in Stiege 6, sowie Stiege 7 vom 2.OG bis ins 3.OG werden aus Stahlbeton hergestellt, sie erhalten eine Massivholz-Trittstufe, Holzart Eiche gedämpft, die Setzflächen werden gemalt, Handlauf

SONNENSCHUTZ FÜR FENSTER -UND FENSTERTÜREN

- Innenjalousie

FUSSBÖDEN

- Vorräume, WC`s, Abstellräume, Küchen: Feinsteinzeugfliesen (30 x 30 cm; grau)
- Bäder: Feinsteinzeugfliesen (30 x 60 cm; grau)
- Wohnzimmer, Zimmer: Fertigparkett (Eiche)
- Balkone: Betonplatten (50 x 50 cm)
- Terrassen: Betonplatten (50 x 50 cm)

WÄNDE / DECKEN

- Wohnung: Fliesen: im Bad bis Fertigdeckenunterkante
(Format 30 x 60 cm; weiß matt)
Malerei: Dispersionsanstrich wischfest, gebrochen weiß

Abgehängte Decken als Rohrleitungsverkleidungen in Gipskarton, lt. Architekten- und Haustechnikplänen, lichte RH = ca. 2,30m

HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärme. Die Heizungsleitungen führen vom Umformerraum (Keller) über Schächte zu den einzelnen Wohnungen. Die Wärmemengenzähler befinden sich bei den Übergabestationen. Die Erwärmung der Raumluft erfolgt mittels Radiatoren. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels einer Wohnungsstation im Wohnungsverband.

WASSERVERSORGUNG

Aus öffentlichem Wassernetz mit Rückspülfilter und physikalischer Wasseraufbereitung.

ENTWÄSSERUNG

Die Regenwässer werden in Sickerschächte bzw. in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Die Schmutzwässer werden separat bis an die Grundgrenze geführt und dort in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

LÜFTUNG

Die Lüftung erfolgt über eine dezentrale kontrollierte Wohnraumlüftungsanlage (KWL) mit Wärmerückgewinnung. Hierbei wird die Frischluft über Tellerventile in den Wohn- und Schlafräumen eingeblasen und die Abluft in Abstellraum, Bad, WC sowie Küche abgesaugt. Eine eventuelle Dunstabzugshaube in der Küche darf nicht an die Lüftungsanlage angeschlossen werden, **nur Umluftbetrieb möglich!** Das Lüftungsgerät wird im WC montiert. Der Keller wird natürlich be- & entlüftet.

SANITÄRAUSSTATTUNG

<u>Küche:</u>	Anschlüsse für Geschirrspüler und Spüle (ohne Gerät)
<u>Bad:</u>	Stahlblecheinbaubadewanne 180 cm (weiß emailliert) mit Wannenfüll- und Brausegarnitur I Waschtisch (weiß) mit Armatur I Anschluss für die Waschmaschine (ohne Gerät) tlw. I zus. wandhängendes Tiefspül-WC, Standard siehe unten
<u>WC:</u>	I wandhängendes Tiefspül-WC, bestehend aus einer Keramikschale (weiß), einem Sitzbrett aus Kunststoff (weiß) und einem Unterputzspülkasten mit 2 Mengenspültasten
<u>Gartenterrassen:</u>	Selbstentleerendes Auslaufventil (Kemper)

ELEKTROAUSSTATTUNG

Alle Auslässe, Schalter und Steckdosen sind in den beiliegenden Grundrissen ersichtlich.

Telefon:	AI – bis in den Vorraum vorverkabelt
Internet/Fernsehen:	Gemeinsame digitale SAT-Antenne, Antennensteckdosen im Wohnzimmer sowie Leerverrohrung bis in die Schlafräume (ohne Receiver).

ALLGEMEINBEREICHE UND ALLGEMEINRÄUME

AUSSTATTUNG:

FUSSBÖDEN

<u>Stiegenhaus und Gänge:</u>	Epoxyharzbeschichtung, Beton geglättet
<u>Parteienkeller:</u>	Beton geglättet
<u>Garage:</u>	Asphalt
<u>Trockenraum,</u>	
<u>Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum:</u>	Beton geglättet

WÄNDE / DECKEN

<u>Stiegenhaus:</u>	Sichtbeton
<u>Keller:</u>	Sichtbeton bzw. Metallkellertrennwandsystem

AUSSENANLAGEN

Erschließungsflächen:	Zugänge: Pflastersteine; Interne Erschließungsflächen: Asphalt
Entwässerung der befestigten Flächen:	wo möglich: Entwässerung in Grünflächen, sonst in Einläufe, Rigole
Behindertengerechter Zugang zu allen Stiegen	

WASSERANSCHLÜSSE

- Jeder Mietergarten enthält einen selbstentleerenden Wasseranschluss

AUSSENBELEUCHTUNG

- Hauseingangsbeleuchtung
- Außenbeleuchtung für Freiflächen: Schaltung über Dämmungsschalter und Zeitschalter
- Tiefgaragenzufahrt: integrierte Beleuchtungen in den Rampenbegleitwänden der Einfahrt

GRÜNFLÄCHENBEGRENZUNG

Begrenzung / Einfassung der öffentlichen Grünflächen durch Randsteine, diese sind so auszubilden, dass sie Freiflächenentwässerungen in Grünflächen nicht behindern

Hinweis!

Für Toleranzen gelten die Bestimmungen der jeweiligen ÖNORMEN. Kleinere Beeinträchtigungen, wie z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, Dehnfugen sowie geringe Spachtelunebenheiten und dergleichen, sind nicht als Mängel anzusehen.

Abänderungen gegenüber dem Prospekt, die sich als notwendig erweisen (z.B. Ausstattung, Konstruktion, Nutzfläche, Außenanlagen udgl.) bleiben bis Bauende vorbehalten!



FESTSTELLUNGEN und HINWEISE

Förderungswürdigkeit

01) Die künftigen Mieter nehmen zur Kenntnis, dass sie gemäß den Bestimmungen der NÖ. Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 dem Kreis der begünstigten Personen angehören müssen.

02) Gemäß dem NÖ. Wohnungsförderungsrichtlinien ist förderungswürdig, wer beabsichtigt, in dem geförderten Mietgegenstand einen ordentlichen Hauptwohnsitz zu begründen und dies durch die Eintragung in die Bundeswählerevidenz oder in die Landes- oder Gemeindewählerevidenz nachweist. Bei nicht österreichischen Staatsbürgern genügt bei Miete der Nachweis der Begründung des ordentlichen Hauptwohnsitzes. Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 35.000,-, von zwei Personen € 55.000,- nicht übersteigen. Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,-. Für Informationen stehen unsere Mitarbeiter in der Wohnungsvergabe selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Bautechnische Informationen

01) Allfällige Änderungen der Ausführung und Ausstattung bleiben vorbehalten, wenn diese aus technischen bzw. wirtschaftlichen Gründen oder aufgrund baubehördlicher Vorschriften bzw. Maßnahmen notwendig werden, jedoch Lage und Bestand des Mietgegenstandes nicht wesentlich verändern.

02) Für qualitative, sowie quantitative Toleranzen gelten die Bestimmungen der ÖNORMEN. Für Abweichungen von Produkten und Qualitäten, soweit sie der Norm entsprechen, kann keine Gewähr geleistet werden.

03) Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtungen zu verwenden. Für die Einrichtung sind Naturmaße zu nehmen. Die im Prospekt dargestellten Einrichtungsgegenstände sind Einrichtungsvorschläge und nicht Bestandteil der Ausstattung des Mietgegenstandes.

04) Geringfügige Abweichungen (z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Spachtelungsunebenheiten und dergleichen), die einer Nutzung zum

vereinbarten Verwendungszweck nicht entgegenstehen, berechtigen den künftigen Mieter nicht zur Verweigerung der Übernahme.

05) Da bei einem Neubau die Baufeuchte durch ca. 2 bis 3 Jahre anhält, wird für diesen Zeitraum von Tapezierung, Einbaumöbeln und Einbauschränken abgeraten.

Die Schönerer Zukunft weist alle künftigen Mieter ausdrücklich darauf hin, dass keine Kästen an Außenwände ohne entsprechende Hinterlüftung gestellt werden dürfen, da dies die Schimmelbildung fördert. Es wird darauf hingewiesen, dass im Kellergeschoß sowie im Kinder- bzw. Fahrradabstellraum keine nässeempfindlichen Gegenstände (wie z.B. Textilien, Bücher, udgl.) gelagert werden dürfen, da es zu Kondensatbildungen kommen kann. Das zwischen Fensterglas und Innenjalousie anfallende Kondensat ist oberflächlich abzuwischen.

06) Den in den Ausstattungsbeschreibungen und Geräteaufstellungen bezeichneten Geräten und Materialien liegt die entsprechende Ausschreibung zugrunde. Wir behalten uns vor, gleichwertiges Material zu verwenden, falls das beschriebene Material bzw. die Geräte nicht mehr lieferbar sind.

07) Die Kosten für eine eventuelle künstlerische Ausgestaltung wurden kalkulatorisch bereits berücksichtigt.

08) Die Fassadenfärbelung am Titelblatt dieses Prospektes ist als Gestaltungsvorschlag des Architekten anzusehen und kann daraus nicht die endgültige Fassadenfarbe abgeleitet werden. Die endgültigen Farben werden zum gegebenen Zeitpunkt zwischen Architekt, Bauherrschaft und Gemeinde festgelegt werden.

Sonderwünsche

01) Sonderwünsche im Hinblick auf die Ausgestaltung des Vertragsgegenstandes sind grundsätzlich möglich, wenn sie den bautechnischen, den baubehördlichen und den Bestimmungen des öffentlichen Förderungsgebers entsprechen und der Schöneren Zukunft rechtzeitig schriftlich bekannt gegeben werden und dürfen hierdurch keine Bauverzögerungen eintreten.

02) Der künftige Mieter hat in allen Fällen – vor Auftragserteilung der Sonderwünsche – die schriftliche Zustimmung der Schöneren Zukunft einzuholen.

Die Zustimmung für die Durchführung von Sonderwünschen wird seitens der Schöneren Zukunft nur dann erteilt, wenn der künftige Mieter von dem auf sein Mietobjekt entfallenden Finanzierungsbeitrag mindestens den ersten Teilbetrag einbezahlt hat und der Mietvertrag unterzeichnet wurde.

03) Mit der Durchführung von Sonderwünschen sind die am Bauwerk beschäftigten Unternehmen im Namen und auf Rechnung des künftigen Mieters und im Einvernehmen mit der örtlichen Bauleitung zu beauftragen. Seitens der Schöneren Zukunft kann keinerlei Haftung für die ordnungsgemäße Ausführung und Abwicklung der Sonderwünsche des künftigen Mieters übernommen werden. Für eine allfällige Insolvenz eines Professionisten an den durch den künftigen Mieter ein Sonderwunsch beauftragt wurde, besteht seitens der Schöneren Zukunft keine Ausfallhaftung. Außerdem müssen bei Änderungen der Grundausstattung auch die sich daraus ergebenden Zusatzarbeiten vom künftigen Mieter beauftragt und bezahlt werden (z.B. Steckdosen versetzen, bei Parkettboden – Türblatt kürzen u.ä.m.). Aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen wird die Beschäftigung anderer Unternehmen bis zur Übernahme des Mietgegenstandes ausgeschlossen. Weiters sind die am Bau beteiligten Firmen insbesondere aus haftungsrechtlichen Gründen bei späteren Änderungen, jedenfalls bis zum Ablauf der 3-jährigen Gewährleistungsfrist, zu beauftragen.

04) Bauseits nicht in Anspruch genommene Leistungen und Materialien werden vom Einzelunternehmer (Professionisten) nur auf Sonderwünsche gutgeschrieben. Es erfolgt daher keine Gutschrift bei Minderleistung bzw. Entfall der Standardausstattung.

05) Bei Rückgabe des Mietobjektes müssen gegebenenfalls die im Rahmen der Sonderwünsche beauftragten Leistungen rückgängig gemacht und der ursprünglich geplante Zustand wieder hergestellt werden. Sämtliche Kosten der Herstellung (einschließlich Planungskosten) sind vom künftigen Mieter zu tragen.

06) Fallen durch einen Rücktritt des künftigen Mieters Kosten für den Rückbau von Sonderwünschen an, werden diese Leistungen mit den einbezahlten Finanzierungsbeiträgen gegenverrechnet.

Kosten/Finanzierung

01) Die monatliche Belastung besteht aus der Darlehensbelastung unter Berücksichtigung der Basisförderung, den Betriebskosten (derzeit € 1,95/m² + 20% der Gartenfläche), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,51/m²), der Rücklage (2%), den Verwaltungskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer.

02) Im Falle eines Rücktrittes vor Schlüsselübergabe erhält der künftige Mieter den einbezahlten Finanzierungsbeitrag (ohne Berücksichtigung allfälliger Zinsen) abzüglich einer pauschalierten Bearbeitungsgebühr von € 330,-- inkl. 10 % Umsatzsteuer rücküberwiesen.

Heizung/Warmwasser/Lüftung

01) Die gegenständliche Wohnhausanlage ist mit einer Wohnraumlüftungsanlage ausgestattet. Die Wohnraumlüftungsanlage soll vom Mieter nicht ausgeschaltet werden, um insbesondere einen Nachteil für den Mietgegenstand wie z.B. Schimmelbildung vorzubeugen. Aufgrund der kontrollierten Wohnraumlüftung ist aus technischen Gründen ausschließlich die Verwendung eines raumluftunabhängigen Ofens möglich. Vor Aufstellung einer Befuerungsanlage (Ofen) ist jedenfalls die schriftliche Genehmigung der Vermieterin sowie des örtlichen Rauchfangkehrers einzuholen.

02) Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Fernwärme. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Vermieterin mit der EVN ein Wärmelieferungsabkommen abgeschlossen hat. Die Ablesung und Verrechnung der bezogenen Wärme wird direkt mit den einzelnen Mietern über die EVN durchgeführt, wofür entsprechende Verträge abzuschließen sind. Jedes Mietobjekt erhält hierfür einen eigenen Wärmemengenzähler (Übergabestation).

Abstellplätze

Die Kfz-Abstellplätze weisen alle eine Mindestbreite von 2,30 x 4,80 cm auf. Jedem Mietgegenstand wurde fix ein Abstellplatz zugeteilt. Eine nachträgliche Änderung ist nicht möglich. Die im Prospekt angeführten nicht zugeordneten Abstellplätze können zusätzlich zu je € 32, -- angemietet werden. Die Motorradabstellplätze stehen frei zur Verfügung.

Allgemeines

01) Für die Wohnhausanlage wurden folgende Gebäudebündelversicherungen abgeschlossen: Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- und Sturmschäden. Die künftigen Mieter verpflichten sich, die Kosten dieser Versicherungen im Wege der Betriebskosten zu übernehmen. Die genaue Regelung ist dem Mietvertrag zu entnehmen. **Der Hauptwasserhahn ist zu schließen, wenn der Mietgegenstand länger als 72 Stunden verlassen wird sowie geeignete Maßnahmen gegen Frostschäden zu treffen.**

02) Bei Gärten bzw. Terrassen, welche mit einem **frostsicheren Wasseranschluss** (Kemperventil) ausgestattet sind, ist darauf zu achten, dass während der Kälteperiode **keine Schläuche angeschlossen bleiben**, da die Leitung sonst nicht restlos entleerbar ist, und auffrieren kann.

Der Mieter wird darauf hingewiesen und nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass sein Eigengarten ohne Sichtschutz vermietet wird. **Eine entsprechende schriftliche Genehmigung für die Errichtung eines Sichtschutzes ist im Vorhinein einzuholen.** Die Vermieterin wird über eine **Anbringung eines Sichtschutzes (maximale Höhe 1,50 m)** durch den Mieter im Einzelfall und nach Prüfung der Sach- und Rechtslage entscheiden. Die Kosten für die genehmigte Ausführung hat ausnahmslos der Mieter zu tragen.

Der Bepflanzung mit Tiefwurzlern, wie Bambus und Thujen sowie die Anbringung eines Sichtschutzes in Form einer Schilfmatte oder Kunststoffschutzes udgl. am Zaun (wegen der Gefahr der Zerstörung des vermieteten Zauns durch Winddruck etc.) wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

Im Falle des Zuwiderhandelns verpflichtet sich der Mieter nach Aufforderung auf seine Kosten die sofortige Entfernung des unzulässigen Sichtschutzes oder der unzulässigen Bepflanzung, sowie die gänzliche Wiederherstellung des vorherigen Zustandes vorzunehmen.

04) Die Planunterlagen sowie eine Firmenliste liegt gemäß dem jeweiligen Vergabestand bei der Schöneren Zukunft auf.

Kaufoption

01) Der Mieter hat bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15b und bei Erfüllung des § 15c Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz angeführten Bedingungen einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum.

02) Der Kaufpreis des Mietgegenstandes wird gemäß § 15 d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ermittelt. Für die Berechnung des Kaufpreises kommen die Herstellungskosten lt. Baukostenendabrechnung zuzüglich einer Rücklage von 2% sowie die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer zum Ansatz. Zur Erstdotierung der Rücklage (Reparaturfonds) der zukünftigen Eigentümergemeinschaft kann ein Betrag von € 12,--/m² Wohnnutzfläche kaufpreiserhöhend eingehoben werden. Zur Ermittlung des Barkaufpreises werden auf den Kaufpreis die aushaftenden Darlehensreste und die noch nicht verwohnten Finanzierungsbeiträge gemäß § 17 WGG angerechnet.

03) Darüber hinaus werden die Kosten der Eigentumsübertragung für Nutzwertgutachten, Arbeitsaufwand für Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung, Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr verrechnet. Sollte Umsatzsteuer (auch rückwirkend) anfallen, ist diese vom Erwerber zu bezahlen.

04) Der Erwerber übernimmt mit Kauf alle Verpflichtungen, welche die Vermieterin für diesen Mietgegenstand eingegangen ist und wird sie diesbezüglich schad- und klaglos halten. Im Zuge des Kaufs und der damit verbundenen Schuldübernahme kann es zu Bonitätsprüfungen des jeweils finanzierenden Kreditinstituts kommen, was zur Folge haben kann, dass die Übernahme der Darlehen nicht möglich ist!

05) Entsprechend §15g WGG ist im Grundbuch zugunsten der SCHÖNEREN ZUKUNFT ein Vorkaufsrecht einzuverleiben, wenn der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Angebots höher ist als der von der SCHÖNEREN ZUKUNFT angebotene Verkaufspreis. Sollte innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren eine Weiterveräußerung durch den Käufer erfolgen, so ist der Differenzbetrag aus Verkehrswert und Angebotspreis an die SCHÖNERE ZUKUNFT zu bezahlen.

Für Übertragungen an nahestehende Person (Ehegatten, eingetragene Partner, Verwandte in gerader Linie, Wahlkinder, Geschwister sowie Lebensgefährten) ist diese Regelung (lt. derzeit geltenden Bestimmungen) nicht anzuwenden.

Musterberechnung*	Euro	
<i>Annahme ca. 75,81 m² Wohnfläche</i>		
Kaufpreis	231.440,00	Herstellungskosten** zuzüglich 2% Rücklage
zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	19.800,00	<u>Annahme:</u> Ankauf im I. Jahr
zuzüglich Rücklagendotierung	910,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen
abzüglich Darlehensrest(e)	-153.610,00	Die zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbes aushaftenden Darlehensreste können bei Entlassung der Verkäuferin aus der persönlichen Schuldhaftung übernommen werden.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-13.305,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
Barkaufpreis	85.235,00	inkl. Rückzahlung d. Eigenmitteleinsatzes Schönere Zukunft

ACHTUNG! Die dargestellte Musterberechnung geht davon aus, dass die zum Zeitpunkt des Kaufes aushaftenden Darlehensreste durch die Käuferin übernommen werden können und die Verkäuferin seitens der Darlehensgeber aus der persönlichen Schuldhaftung entlassen wird. Sollte dies nicht möglich sein, ist das aushaftende Darlehen zurückzubezahlen und wirkt sich in diesem Ausmaß erhöhend auf den Barkaufpreis aus.

* Der Barkaufpreis ist abhängig von der zukünftigen Zinssatzentwicklung. Der Musterberechnung wurden die Darlehensparameter (Zinssatz, Laufzeit) der Verkaufsliste zugrunde gelegt.

**Die ausgewiesenen Herstellkosten können sich verändern. Die endgültige Summe wird anlässlich der Endabrechnung festgestellt.

BAUABLAUF:

Das geplante Bauende ist ein voraussichtlicher Fertigstellungstermin, etwaige Verzögerungen im Bauablauf sind möglich. Der späteste Übergabetermin gemäß Bauträgervertragsgesetz ist dem Mietvertrag zu entnehmen.

Baubeginn:
geplantes Bauende:

April 2016
Winter 2018

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Finanzen
Abteilung Wohnungsförderung
Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109
Gemeinn. Wohn- und Siedlungsgesellschaft
SCHÖNERE ZUKUNFT GmbH
Hietzinger Hauptstrasse 119 121
1130 Wien



Beilagen
F2-MHWP-24/3.310.596/4
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.f2kanzleimh@noel.gv.at
Fax 02742/9005-15395 Internet: <http://www.noel.gv.at>
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0059986

Bezug BearbeiterIn Datum
Karin Jonas (0 27 42) 9005
14038 25. Mai 2016

Betrifft:
NÖ WFG 2005 – NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 - Wohnungsbau;
Zusicherung einer Objektförderung

I.

1. Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 15.12.2015 eine Förderung bewilligt und sichert Ihnen gemäß § 10 des NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 LGBl. 8304-3 (NÖ WFG 2005) in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung am 07. Dezember 2010 beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der letztgültigen Fassung namens des Landes Niederösterreich unter den in dieser Zusicherung, der mit gleicher Kennzahl ergangenen Pfandurkunde enthaltenen Auflagen und Bedingungen eine Objektförderung zur Errichtung von 21 Wohnungen mit 1.689,54 m² / 0 Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0 m² auf der Liegenschaft EZ 226, KG Zell Markt zu.

Die Wohnungen werden als Wohnungen gem. § 15 b WGG überlassen.

Zusätzlich werden 0 nicht geförderte spezifisch ausgestattete Räume und 0 nicht geförderte Wohneinheiten errichtet.

2. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90 % des förderbaren Nominales zuerkannt.
Die Förderleistung des Landes Niederösterreich besteht in der Übernahme der Haftung als Bürge und Zahler gemäß § 1357 ABGB für die Einbringlichkeit der Forderung.
Die Haftung wird mit Annahme der Zusicherung übernommen.
Das Land Niederösterreich gewährt als weitere Förderleistung ab Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten.

Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1 % jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5 % und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3 % jährlich dekursiv verzinst. Die Haftung für die Einbringlichkeit der Forderung aus dem Förderungsdarlehen als Bürge und Zahler wird mit Annahme der Zusicherung übernommen. Die Rückzahlung beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin ab der nachweislichen Benutzbarkeit. Rückzahlungstermine sind jeweils der 1.6. und der 1.12.. Eine rückwirkende Vorschreibung der Rückzahlung ist nicht möglich. Der Anteil der Kapitiltilgung und der Zinsen an der maximalen Ratenbelastung ergibt sich aus Beilage B.

3. Die Landesregierung ermittelt in einem Vergabeverfahren den Darlehensgeber. Sollten die Darlehenszinskonditionen (Auf- oder Abschläge auf einen Referenzzinssatz) aufgrund der Ausschreibungsergebnisse nicht über die gesamte Laufzeit von 31 Jahren vereinbart werden, hat das Land Niederösterreich die Möglichkeit die Gewährung von Förderungsdarlehen neu aus zu schreiben. Das Land Niederösterreich unterliegt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens keinen Weisungen des Förderungswerbers (Darlehensnehmers). Das Land hat das Recht, sämtliche Daten aus der Zusicherung im Zuge des Ausschreibungsverfahrens zu verwenden und zu veröffentlichen. Der Förderungswerber hat mit dem jeweiligen Darlehensgeber einen entsprechenden Kreditvertrag abzuschließen.
4. Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105 m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35 m².
5. Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zur 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.
6. Es werden Mindestanforderung für Wärmeschutzstandards, bei A/V Verhältnis $\geq 0,8$ – Energiekennzahl 36, A/V-Verhältnis $\leq 0,2$ – Energiekennzahl 20, als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung festgelegt, wobei in Bezug auf das Oberflächen-Volumsverhältnis (A/V-Verhältnis) zwischen den Werten linear zu interpolieren ist. Hinsichtlich der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen stellt der Einsatz innovativer klimarelevanter Systeme eine Förderungsvoraussetzung dar.
7. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sowie aufgrund der Bestimmungen der NÖ Wohnungsverordnungsrichtlinien 2011 in der Fassung ab der 6. Änderung wird eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von € 1.890.000,00 zugesichert. Im Falle einer Bewilligung durch die NÖ Landesregierung wäre die Zusicherung eines weiteren bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von € 187.278,21 möglich. Ein Rechtsanspruch erwächst erst mit Regierungsbewilligung.

8. Die Zusicherung wird mit der Maßgabe erteilt, dass
- mit den Arbeiten erst nach Annahme der Zusicherung begonnen wird bzw. nach Zustimmung der NÖ Landesregierung begonnen wurde, oder
 - bei Gebäuden, die überwiegend öffentlichen Zwecken dienen, nach Einreichung begonnen wurde.

II.

Finanzierungsplan der geförderten Wohnungen / Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung (inklusive / exklusive USt):

bezuschusstes Förderungsdarlehen	€ 2.077.278,21
Ausleihung nicht gestützt / Eigenmittel gem. § 14 Abs. 1 Z. 3 WGG	€ 2.622.721,79
Eigenmittel der zukünftigen Bewohner	€ 0,00
Diverses / Sonstige Finanzierungsmittel	€ 0,00

SUMME € 4.700.000,00

Die Feststellung der endgültigen Höhe der Förderung erfolgt auf Basis der im Zuge der Endabrechnung vorgelegten Unterlagen. Über die Höhe der Objektförderung der sonstigen Finanzierungsmittel und der anerkannten Gesamtbaukosten ergeht nach Genehmigung der Endabrechnung eine gesonderte Verständigung.

III.

Die von Ihnen mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte befugte Person, Firma Presoly Schweighofer Architektur ZT GmbH ist verpflichtet,

- a) das Bauvorhaben entsprechend den dem Amt vorgelegten baubehördlich bewilligten Plänen und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 auszuführen bzw.
- b) vor jeder Änderung den baubehördlichen Konsens herzustellen und die entsprechenden Unterlagen zur Information vorzulegen.
- c) die mit der bedungenen Bauausführung verbundenen gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten und bei Ausführung auf Wärme- und Schallschutzmaßnahmen zu achten.
- d) dass bei einer Förderung aufgrund eines Energieausweises die im gegenständlichen Energieausweis angeführten haustechnischen Anlagen und Baustoffe zur Ausführung gelangen.
- e) das Bauvorhaben entsprechend den Vorgaben des Gestaltungsbeirates/dem Ergebnis des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens auszuführen und über allfällige Änderungen zu berichten.
- f) bei Erstellung der Endabrechnung die Gesamtbaukosten zumindest hinsichtlich der Leistungen von Gewerbetreibenden in gutächterlicher Form zu bestätigen.

- g) sämtliche Baufortschrittsstadien gemäß Beilage A (integrierender Bestandteil der Zusicherung) der amtlichen Zusicherung unverzüglich und ausschließlich nach Erreichung dieser Stadien mit den hierfür vorgesehenen amtlichen Formularen zu melden.
- h) bei jeder örtlichen Überprüfung anwesend zu sein. Diese Person hat im Auftrage des Förderungswerbers alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen und die Einsichtnahme in sämtliche erforderliche Unterlagen und dienende Behelfe, wie z.B. Baubücher, baubehördliche Unterlagen u.dgl., die zu diesen örtlichen Überprüfungen mitzunehmen sind, zu gestatten.

Der Förderungswerber verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass die örtliche Bauaufsicht diese Verpflichtungen einhält.

IV.

1. Vom Förderungswerber ist beiliegende Pfandurkunde, die maßgebende Auflagen enthält, satzungsmäßig - firmenmäßig - persönlich (bei Gemeinden entsprechend den betreffenden Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung) zu unterfertigen. Die Originalunterschriften sind gerichtlich oder notariell zu beglaubigen. Die Zeichnungsbefugnis ist allenfalls bei firmenmäßiger Fertigung durch eine firmenbuchrechtliche Bestätigung nachzuweisen.
2. Unter Vorlage der Pfandurkunde ist beim Grundbuchsgericht die Einverleibung des Pfandrechtes - bei Wohnungseigentum auf den einzelnen Anteil - und des Veräußerungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zu Gunsten des Landes Niederösterreich zu beantragen.
3. Auf Dauer der Förderung ist mittels einer im Materialamt der NÖ Landesregierung, 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 9 erhältlichen Tafel an prominenter Stelle des geförderten Objektes auf die Verwendung von Förderungsmitteln hinzuweisen; es ist in der Aufschrift zum Ausdruck zu bringen, dass das Gebäude unter Verwendung von Landesmitteln gefördert wird.

Beilagen:

- 1 Pfandurkunde
- Beilage A - Allgemeine Bestimmungen WB 63
- Beilage B – Maximale Ratenbelastung
- elektronisch verfügbare Drucksorten:
- WB 18 Baubeginnmeldung
- MH 20 Bestätigung der Baubehörde
- WB 72 Baufortschrittmeldung
- WB 80 Beilageblatt zur Nutzflächenaufstellung
- WB 81 Erklärung hinsichtlich Wohnnutzflächen

NÖ LANDESREGIERUNG
Mag. JOHANNA MIKL-LEITNER
Landeshauptmann-Stellvertreterin

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung



Beilage B

Rückzahlungsjahr	Kapitalrate	Höchstförderzins	maximale Ratenbelastung
	in Prozent		
1	0,5	1	1,520
2	0,625	1	1,640
3	0,75	1	1,760
4	0,875	1	1,880
5	1	1	1,990
6	0,75	1,5	2,220
7	1	1,5	2,460
8	1,25	1,5	2,700
9	1,5	1,5	2,930
10	1,75	1,5	3,150
11	1,5	2	3,330
12	1,75	2	3,550
13	2	2	3,760
14	2,25	2	3,970
15	2,5	2	4,170
16	2,375	2,5	4,400
17	2,75	2,5	4,720
18	3,125	2,5	5,020
19	3,5	2,5	5,310
20	3,875	2,5	5,590
21	3,875	3	5,820
22	4,25	3	6,070
23	4,625	3	6,310
24	5	3	6,550
25	5,375	3	6,760
26	5,75	3	6,970
27	6,125	3	7,170
28	6,625	3	7,480
29	7,125	3	7,770
30	7,625	3	8,050
31	8	3	8,190

A.

1. Mit dem Bau ist längstens sechs Monate nach Ausstellung der Zusicherung zu beginnen. Der Baubeginn ist unverzüglich der Landesregierung schriftlich anzuzeigen (Drucksorte WB 18). Aus triftigen Gründen kann diese Frist über Antrag des Förderungswerbers verlängert werden.
2. Der Bau ist innerhalb von drei Jahren nach Baubeginn fertigzustellen. Aus triftigen Gründen kann diese Frist über Antrag des Förderungswerbers verlängert werden.
3. Der Förderungswerber hat die Bestätigung der Baubehörde (amtliche Drucksorte MH 20), dass das Bauwerk gemäß § 23 NÖ Bauordnung benützt werden darf, unverzüglich nach Erhalt vorzulegen.
4. Die Bauführung hat gemäß den der Zusicherung zugrundeliegenden Unterlagen zu erfolgen.

B.

1. Unverzüglich nach Erreichen des Baufortschrittsstadiums „Fertigstellung des Rohbaues einschl. letzter Geschoßdecke oder Sargdeckel bei ALLEN Bauabschnitten dieses Förderungsfalles“ ist mittels amtlichen Formblatt WB 72 eine detaillierte Meldung über den Baufortschritt einschließlich einer Gesamtinformation über das Bauvorhaben, wie z.B. planliche Änderungen, der Landesregierung vorzulegen. Die Baufortschrittmeldungen müssen von der örtlichen Bauaufsicht mitgefertigt sein.
2. Unverzüglich nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist die Fertigstellungsmeldung einschließlich einer Gesamtinformation über das Bauvorhaben analog der Baufortschrittmeldung "Rohbau fertig" mittels amtlichen Formblatt WB 72 dem Amt vorzulegen.

Dieser sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- Bei einer Änderung während der Bauzeit je ein Wohnungsbau-Gebäudedatenblatt für jeden zur Ausführung gelangten Block, wobei den Berechnungen die tatsächliche Ausführung auf Basis der bestätigten Bestandspläne zugrunde zu legen ist
 - bestätigte Bestandspläne mit einer Nutzflächenaufstellung einschließlich Erklärung und gutachterliche Bestätigung hinsichtlich Wohnnutzfläche (Drucksorte WB 81).
3. Die Baulichkeit ist nach den baubehördlich genehmigten und beim Amt der NÖ Landesregierung eingereichten Plänen, dem vorgelegten Wohnungsbau-Gebäudedatenblatt, nach den Vorgaben des Gestaltungsbeirates bzw. des Ergebnisses des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 sowie den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 auszuführen.
 4. Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der Bauphase auftretende Änderungen hinsichtlich Bauausführung sowie allfällige Änderungen mittels amtlicher Drucksorte WBWS 73 bekannt zu geben.

C.

1. Die Auszahlung des Förderungsdarlehens orientiert sich nach dem in der Zusicherung unter Punkt I angeführten Förderungsdarlehen und dem erreichten Baufortschritt laut Baufortschrittmeldung (WB 72). Nach Fertigstellung des Rohbaues einschl. letzter Geschoßdecke oder Sargdeckel bei ALLEN Bauabschnitten dieses Förderungsfalles für den gesamten zugesicherten Umfang und nach Vorlage des Gerichtsbeschlusses über die Einverleibung des Förderungsdarlehens des Landes NÖ sowie des Veräußerungsverbot und nach Vorlage des Grundbuchsauszuges nach erfolgter Einverleibung dieses Darlehens sowie des Veräußerungsverbot zugunsten des Landes NÖ gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 im ausreichenden Range werden 100 % nach Abschluss des Förderdarlehensvertrages (Kreditvertrages) ausbezahlt.
2. Der Förderdarlehensvertrag (Kreditvertrag) sowie die Auszahlungsanforderung des Kreditbetrages sind innerhalb von 2 Monaten ab Ausstellung durch den in einem Vergabeverfahren der NÖ Landesregierung ermittelten Darlehensgeber an diesen entsprechend gefertigt zu retournieren.
3. Die Verwaltung der Rückzahlung des Förderungsdarlehens erfolgt durch die Hypo NOE Gruppe Bank AG.

D.

1. Der Förderungswerber ist verpflichtet das bezuschusste Förderungsdarlehen für die obgenannte Baulichkeit zu verwenden. Alle zur Finanzierung der geförderten Wohnungen und Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung erforderlichen Mittel und sämtliche Zahlungen sind über das vor Zusicherung zu eröffnende Baubankkonto abzuwickeln. Projektsbezogene Auszahlungen zu Lasten des Baubankkontos dürfen grundsätzlich nur, soweit sie sich auf die Gesamtbaukosten der geförderten Wohnungen und Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung (Summe jener Beträge, die zur Errichtung der geförderten Baulichkeit aufgewendet wurden) beziehen, erfolgen.

Über die bestimmungsgemäße - auch kurzzeitig anderwärtige Verwendung ist nicht möglich - Verwendung der Finanzierungsmittel ist in prüfbarer Form der Nachweis zu führen. Die Förderung wird unter der Auflage zuerkannt, dass der Förderungswerber sämtliche Nachweise (Rechnungen, Saldierungsnachweise, Baukontounterlagen) sieben Jahre für eine allfällige Überprüfung aufzubewahren und auf Aufforderung vorzulegen hat.

2. Die während der Bauzeit aufgelaufenen Zinsen werden baukostenwirksam.
3. Eventuell aufgelaufene Habenzinsen sind dem Bau gut zu bringen.
4. Mehrkosten, die durch nicht zeitgerechtes Abberufen des Förderungsdarlehens bzw. durch nicht bedarfsgerechte Abberufung von anderen Finanzierungsmitteln einschließlich der eingesetzten Eigenmittel des Förderungswerbers entstehen, dürfen nicht baukostenwirksam werden.
5. Bei Einsichtnahme in sämtliche Originalbelege, welche das Baubankkonto und die Baukontoendabrechnung betreffen - die dem Land jederzeit gestattet werden muss – hat der Förderungswerber bei dieser Überprüfung mitzuwirken, erschöpfende Auskünfte zu erteilen und die benötigten Originalbelege einzeln vorzulegen.

E.

1. Die Zusicherung ist vor Zuzählung des Förderungsdarlehens zu widerrufen, wenn der Förderungswerber die in dieser Zusicherung vorgesehenen Bedingungen nicht erfüllt.
2. Die Landesregierung hat die Förderung bei Vorliegen von Kündigungsgründen zu kündigen. Eine Kündigungsfrist zum zweitnächsten Rückzahlungstermin ist einzuhalten. Die Einstellung der Zuschüsse erfolgt mit dem Kündigungstermin.
3. Die Förderung wird gekündigt, wenn der Förderungsnehmer
 - seine Rückzahlungsverpflichtungen aus dem Förderungsdarlehensvertrag (Kreditvertrag) trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Nachfrist unbeschadet einer allfälligen Stundung ohne wichtige Gründe nicht einhält;
 - Bedingungen und Auflagen der Zusicherung (Förderungsvertrag) nicht erfüllt oder einhält;
 - das Förderungsdarlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet;
 - ohne Zustimmung der Landesregierung eine Wohnung bzw. den geförderten Wohnraum auch nur zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt oder das Gebäude erheblich und wertvermindernd verändert oder dies zulässt;
 - ohne Zustimmung der Landesregierung in der gemäß Punkt I. 1. der Zusicherung geförderten Wohnung Personen wohnen lässt, bei denen es sich nicht um nahestehende Personen handelt;
 - die Förderung bzw. die Zustimmung zur Eigentumsübertragung durch unvollständige oder unrichtige Angaben erschlichen hat;wenn der Benutzer die Begründung des Hauptwohnsitzes nicht nachweist, ohne dass dies notwendig wäre aus triftigen Gründen, wie insbesondere des Berufes, der Gesundheit, der beruflichen Ausbildung oder der Altersversorgung.
4. Die Förderung für eine Dienstwohnung wird nicht gekündigt, wenn der Dienstgeber nach Ende des Dienstverhältnisses den ehemaligen Dienstnehmer oder seine Hinterbliebenen in der Wohnung belässt.
5. Über Förderungen kann – ausgenommen zur Zusicherung des Förderungszwecks – weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf eine andere Weise verfügt werden. Sie können von Dritten nicht in Exekution gezogen werden.

6. Die Förderung wird gekündigt, wenn der Förderungswerber entgegen einer abgegebenen Verpflichtung bei der Vergabe von Aufträgen nicht verlangt hat, dass keine unerlaubt beschäftigten Arbeitskräfte herangezogen werden bzw. auch Angebote solcher Unternehmer in Betracht gezogen hat, die wiederholt oder gröblich gegen die Bestimmungen des Ausländerbeschäftigungsgesetzes (BGBl.Nr. 218/1975) verstoßen haben.
7. Die Förderung wird gekündigt, wenn die Mindeststandards gemäß Punkt F. Abs. 3 und 4 der Zusicherung nicht erreicht werden.

F.

1. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Bestimmungen des NÖ WFG 2005 in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 einzuhalten.
2. Der Förderungswerber verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach Möglichkeit unter Verwendung österreichischer Qualitätsbaustoffe zu erstellen.
3. Der Förderungswerber ist verpflichtet, ausschließlich Baumaterialien zu verwenden, welche im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen.
4. Die Förderung wird vom Vorhandensein oder von der Errichtung von Fahrradabstellplätzen in ausreichender Anzahl abhängig gemacht.
5. Der Förderungswerber ist verpflichtet, bei Vergabe geförderter Wohnungen außer beim Weiterverkauf keinen Vermittler (Makler) in Anspruch zu nehmen bzw. dafür zu sorgen, dass dem Wohnungswerber hieraus keine Kosten erwachsen.
6. Die Mietzinsberechnung für geförderte Wohnungen bestimmt sich nach den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen oder nach den zutreffenden mietrechtlichen Bestimmungen.
7. Der Förderungswerber ist verpflichtet, sofern er dem Mieter die geförderte Wohnung frühestens 10 Jahre nach Bezug zur Übertragung in das Eigentum/Wohnungseigentum anbietet oder Kraft gesetzlicher Bestimmungen anbieten muss, zwischen dem Käufer und Verkäufer anlässlich der ersten vertraglichen Vereinbarung schriftlich festzulegen, dass der Kaufpreis nur nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu bilden ist und dem Käufer die Berechnung des künftigen Kaufpreises, im Falle eines vereinbarten Kaufpreises nach § 15 d WGG überdies ein im Rahmen dieses Preises liegender Höchstpreis, bekannt zu geben.
8. Auf Antrag des Mieters oder eines sonstigen Nutzungsberechtigten (Mietkauf) vor Vertragsabschluss über den Erstbezug darf neben dem Entgelt ein Einmalbetrag (Finanzierungsbeitrag) im Ausmaß von maximal 200 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben werden.
9. Der Förderungswerber ist bei Wohnungen, die gemäß den Bestimmungen für die Wohnform „Betreutes Wohnen“ gefördert werden, verpflichtet sicherzustellen, dass durch den zukünftigen Nutzer einer Wohnung eine Vereinbarung über ein Betreuungsgrundpaket mit der vor Zusicherung bekanntgegebenen Organisation abgeschlossen wurde.
10. Der Förderungswerber verpflichtet sich, sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren und sonstige Abgaben im Zusammenhang mit dieser Förderung aus eigenem zu bezahlen bzw. der Landesregierung zu ersetzen. Im Falle der zwangsweisen Einbringlichmachung rückgeforderter Zuschüsse sowie des Förderungsdarlehens, gehen sämtliche dadurch verursachten Kosten, welchen Titels immer, zu Lasten des Förderungswerbers.
11. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Liegenschaft während der Dauer der Förderung nicht ohne schriftliche Zustimmung des Landes durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden zu übertragen und verpflichtet sich ferner für diesen Zeitraum das Veräußerungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zugunsten des Landes Niederösterreich im Grundbuch einverleiben zu lassen.
12. Mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch ist der übertragende Eigentümer, sofern es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, aus seiner persönlichen Haftung in Bezug auf die Objektförderung zu entlassen. Dies gilt rückwirkend auch für Zustimmungen, die nach früheren Bestimmungen erteilt worden sind.

13. Der Förderungswerber verpflichtet sich, bauliche Abänderungen während der Dauer der Förderung - unbeschadet der baupolizeilichen Vorschriften - nicht ohne vorherige Zustimmung der Landesregierung auszuführen.
14. Für Solaranlagen ist ein Wärmemengenzähler zur Überprüfung des Ertrages zu installieren und bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen muss der Eigenverbrauch und die Einspeisung dokumentiert werden.
15. Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der ersten 5 Jahre ab Besiedelung Aufzeichnungen über den Energieverbrauch (Energiebuchhaltung) zu führen. Diese sind den Organen des Landes oder vom Land bestimmten Stellen auf Anforderung zu übermitteln.

G.

Der Förderungswerber verpflichtet sich, den Organen der Landesregierung jederzeit das Betreten der Baustelle zu gestatten. Weiters erklärt sich der Förderungswerber mit der Überwachung der Bauausführung und Kontrolle des Energieausweises durch das Land oder vom Land bestimmte Stellen einverstanden und die Einsichtnahme in alle zum Zwecke der Durchführung ihrer Aufgaben dienenden Behelfe zu gestatten. Die Kontrolle kann auch stichprobenweise erfolgen. Diese Verpflichtung endet erst mit Beendigung des Förderungsverhältnisses. Der Förderungswerber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass bei jeder örtlichen Überprüfung die mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte befugte Person anwesend ist. Diese Person hat im Auftrage des Förderungswerbers alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen und die Einsichtnahme in sämtliche erforderliche Unterlagen und dienende Behelfe, wie z.B. Baubücher, baubehördliche Unterlagen udgl., die zu diesen örtlichen Überprüfungen mitzunehmen sind, zu gestatten.

H. I.

Der Förderungswerber ist verpflichtet, die Wohnungen nur an förderungswürdige Personen zu vergeben und dies zu prüfen. Ist der Förderungswerber eine gemeinnützige Bauvereinigung, eine Gemeinde oder wird der Förderungswerber von diesen oder einer gewerblich befugten Verwaltung betreut, so hat er das Prüfergebnis in Form einer Erklärung im Zuge der Endabrechnung bekannt zu geben.

1. Die Förderungswürdigkeit richtet sich nach den nachfolgenden Bestimmungen:
 - (1) Förderungswürdig ist, wer beabsichtigt, in der geförderten Wohnung einen Hauptwohnsitz zu begründen, und diesen nachweist.
 - (2) Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen gilt bei Wohnungen bei einer Haushaltsgröße
 1. von einer Person € 35.000,--.
 2. von zwei Personen € 55.000,--.Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,--
Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen bei einer Wohnung im Wohnungseigentum gilt bei einer Haushaltsgröße
 1. von einer Person € 40.000,--.
 2. von zwei Personen € 65.000,--.Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 8.000,--
Bei einer Überschreitung dieser Obergrenzen um bis zu 10 % verringert sich die Förderungsleistung gemäß § 13, ausgenommen § 13 Abs. 2, und § 30 Abs. 1 und 2 um 20 %, bei Überschreitung bis zu 20 % bewirkt dies eine Kürzung der Förderungsleistung analog um 50 %.
 - (3) Unbeschadet des Abs. 4 wird die Förderung mit der Maßgabe zuerkannt, dass geförderte Wohnungen nur an förderungswürdige österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte (Abs. 6) in das Eigentum übertragen werden.
Bei Ehegatten oder sonstigen nahestehenden Personen gemäß Abs. 4 muss zumindest die Hälfte der Liegenschaft im Eigentum österreichischer Staatsbürger oder gleichgestellter Personen gemäß Abs. 6 stehen.
 - (4) Wenn in der Wohnung nahestehende Personen wohnen sollen, müssen nur diese förderungswürdig sein. Nahestehende Personen sind Ehegatten, Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahl- und Pflegekinder, Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie, Schwägernte in gerader Linie und Lebenspartner.
 - (5) Die Abs. 1 und 2 finden keine Anwendung auf Dienstnehmerwohnungen.
 - (6) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt
 1. Fremde, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;

2. Personen, die in Anwendung asylrechtlicher Bestimmungen aufenthaltsberechtigt sind,
 3. Staatsangehörige eines anderen EWR-Mitgliedstaates.
2. Diese Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses bzw. die Vorlage der entsprechenden Nachweise hat bei Gebäuden mit Wohnungen, die in Eigentum/Wohnungseigentum vergeben werden, anlässlich der Antragstellung zur Eigentumsübertragung zu erfolgen. Die Zustimmung zur Eigentumsübertragung kann frühestens nach Genehmigung der Endabrechnung erfolgen.
3. Berechnung und Nachweis des Einkommens:
- (1) Das Einkommen ist die Summe aller Geld- und Sachbezüge einer Person und errechnet sich wie folgt:
 1. **Das Einkommen bei Arbeitnehmern** sind die steuerpflichtigen Bezüge entsprechend Ziffer 245 des Jahreslohnzettels (L 16) ohne „mit festen Sätzen versteuerte Bezüge gemäß § 67 Abs. 3 – 8“ EStG 1988 zuzüglich der steuerfreien Bezüge gemäß §§ 3 Abs. 1 Z. 3a (Ausgleichszulage ohne anteiliges Weihnachts- und Urlaubsgeld), 4a (Wochengeld), 5a (Arbeitslosengeld), 5b (Karenzurlaubsgeld), 5c (Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete), 5d (Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz), 9, 10, 11 (Einkünfte aus Auslandstätigkeit), 22 (Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebührengesetz), 23 (Bezüge der Zivildienstler) und 24 (Auslandseinsatzzulage) EStG 1988, Krankengeld Abzüglich der anrechenbaren Lohnsteuer bzw. - bei Vorlage der Arbeitnehmerveranlagung – der Steuer nach Abzug der Absetzbeträge.
 2. **Einkommen, welches aufgrund einer Einkommensteuererklärung ermittelt wird**, ist der Gesamtbeitrag der Einkünfte abzüglich Steuer nach Abzug der Absetzbeträge.
Bei der Ermittlung des Familieneinkommens werden Negativeinkünfte nicht mit positiven Einkünften einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegengerechnet, sondern mit 0 angesetzt.
 3. **Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft** sind, sofern keine Veranlagung durchgeführt wurde, 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen einschließlich der zugepachteten Flächen sowie die vereinnahmten Pachtzinse.
 4. Vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene **Unterhaltsleistungen** sind beim Unterhaltsempfänger zum Einkommen zu zählen und beim Unterhaltspflichtigen einkommensmindernd zu berücksichtigen.
Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom LG Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.
 5. Vom so errechneten Einkommen werden **abgezogen**:
 - a) Freibeträge für erhöhte Werbungskosten, wenn ein entsprechender Bescheid (Freibetragsbescheid oder Einkommensteuerbescheid) durch das Finanzamt vorliegt;
 - b) Freibeträge gemäß § 34 und 35 EStG 1988 wegen eigener Behinderung oder wegen Behinderung einer im gemeinsamen Haushalt lebenden nahe stehenden Person (§ 1 Z. 6).
 6. War der Förderungswerber im Prüfzeitraum noch Schüler oder Student, werden der Einkommensprüfung 15 % des Einkommens der Eltern zugrunde gelegt.
 7. Soweit in diesen Richtlinien nichts anderes bestimmt ist, ist das EStG 1988 Grundlage für die Berechnung des Familieneinkommens (§ 1 Z. 3).
 - (2) Der Nachweis des Einkommens erfolgt bei
 1. unselbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des Jahreslohnzettels (L16) oder der Arbeitnehmerveranlagung über das dem Ansuchen um Förderung vorangegangene Kalenderjahr.
 2. selbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des zum Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung letztveranlagten Einkommensteuerbescheides.
 3. Land- und Forstwirten - sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird - durch Vorlage des zuletzt ergangenen Einheitswertbescheides bzw. der Pachtverträge mit Angabe des Einheitswertes.
 4. Weitere Nachweise, insbesondere der steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 EStG 1988, sind ebenfalls vor zu legen.
 5. Der Nachweis des Einkommens kann wahlweise entweder 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 vorangegangenen Monate geführt werden. Überdies kann er durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide oder der Lohnzettel der letzten drei Kalenderjahre erbracht werden.

H. II.

Für die Wohnform „Junges Wohnen“ gelten weiters folgende Bestimmungen:

- die Wohnungsgröße beträgt maximal 60 m²
- die Verbindung von 2 Wohnungen ist nicht möglich
- die Vergabe der Wohnungen muss in Miete erfolgen
- der Finanzierungsbetrag der Wohnung beträgt höchstens € 4.000,00
- das Objekt befindet sich auf einem Baurechtsgrund
- die Bewohner dürfen zum Zeitpunkt der Anmietung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. (Bei Ehepartnern oder Lebenspartnerschaften muss mindestens einer der Partner die Anforderung erfüllen.

I.

Bedingungen gemäß § 26 Abs. 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011.

1. Das Land Niederösterreich hat das Recht für jede 4. Wohnung natürliche oder juristische Personen namhaft zu machen, denen diese Wohnung zu überlassen ist.
Die Auswahl der Wohnungen ist ehestens mit dem Land Niederösterreich abzustimmen. Es ist ein repräsentativer Durchschnitt von Wohnungstypen auszuwählen.
2. Die Daten der Wohnungen gemäß Punkt 1., insbesondere Größe, Lage, Anzahl der Räume, Grundriss, aussagekräftige Angaben über die Kosten und Angaben zur Umgebung sind dem Land Niederösterreich spätestens bei Baubeginn zur Verfügung zu stellen. Wesentlich sind Angaben über die dem Benutzer der Wohnung erwachsenden Kosten. Bei der Übermittlung der Daten ist auf die exakten EDV-technischen Vorgaben und Datenformate Bedacht zu nehmen.
Die zur Verfügung gestellten Daten, sowie die Webplattform, die vom Förderungswerber zu betreiben ist, sind unaufgefordert zu aktualisieren.
Die Freishaltung auf der Webplattform erfolgt durch das Land Niederösterreich.
3. Das gemäß Punkt 1. dem Land Niederösterreich zustehende Vorschlagsrecht endet 3 Monate nachdem der Förderungsnehmer die Bestätigung der Baubehörde über die Benützbarkeit dem Land Niederösterreich vorgelegt hat.

J.

Der Förderungswerber muss innerhalb eines Jahres ab Nachweis, dass das Bauwerk gemäß den Bestimmungen der NÖ Bauordnung benützt werden darf, eine Endabrechnung vorlegen.

Die Endabrechnung hat den Nachweis über die Gesamtbaukosten der geförderten Wohnungen und Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung (Summe jener Beträge, die zur Errichtung der geförderten Wohnungen und Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung aufgewendet werden) in Form einer Erklärung des Förderungswerbers zu enthalten. Diese Erklärung ist von der befugten Person zumindest hinsichtlich der erbrachten Leistungen von Gewerbetreibenden in gutächterlicher Form zu bestätigen.

Sind ob der Liegenschaft andere Pfandrechte als das Förderungsdarlehen einverleibt, hat der Förderungswerber eine entsprechende Verwendungszuordnung vorzulegen.

Mit Endabrechnung sind die ab Benützbarkeit der Wohnungen/Solaranlage/Photovoltaikanlage erzielten Erträge der Solaranlage/Photovoltaikanlage bekannt zu geben.

Die Förderung wird unter der Auflage zuerkannt, dass der Förderungswerber sämtliche Nachweise (Rechnungen, Saldierungsnachweise, Baukontounterlagen) sieben Jahre für eine allfällige Überprüfung aufzubewahren und auf Aufforderung vorzulegen hat.

Die Genehmigung der Endabrechnung der geförderten Wohnungen und Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung hat zur Voraussetzung, dass der Förderungswerber der Landesregierung die auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Gesamtbaukosten und deren Finanzierung bekannt gibt. Die auf die jeweilige Wohnung bzw. Einrichtung zur Gesundheitsversorgung entfallenden Kosten sind der anerkehbaren Höhe der Förderung zu Grunde zu legen.