

Geförderte Reihenhäuser und Wohnungen mit Kaufoption! Bauteil A und B



SCHÖNERE ZUKUNFT®

3542 Gföhl
Kreuzgasse 17-19



Symboldarstellung

Architekt DI Gurschl, 3430 Tulln, Jakob-Schefzik-Gasse 37/3/16

Kontakt: 01/505 87 75 - 0
www.schoenerezukunft.at

WOHNHAUSANLAGE

**Bauabschnitt 2
Kreuzgasse 17 & 19
3542 Gföhl**

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 Gföhl, auf der Liegenschaft EZ 1397 der KG Gföhl im zweiten Bauabschnitt eine Wohnhausanlage mit

***4 geförderten Reihenhäusern und 10 Wohnungen
in Miete mit Kaufoption sowie 18 Abstellplätzen im Freien***

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 Schönere 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.



HIER INVESTIERT
NIEDERÖSTERREICH.

**Diese Anlage wird mit Fördermitteln
des Landes NÖ errichtet!**

Bauherr / Bauaufsicht



**Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
SCHÖNERE ZUKUNFT Ges.m.b.H.**

1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
T: +43 (1) 505 87 75 - 0, F: +43 (1) 505 87 75 - 52 98
Internet: <http://www.schoenerezukunft.at>
e-mail: office@schoenerezukunft.at

Planung



**Architekt
Dipl.-Ing. Günter Gurschl**

3430 Tulln, Jakob-Schefzik-Gasse 37/3/16
T: +43 (2272) 81 899 - 0, F: +43 (2272) 81 899 - 30
Internet: <http://www.architekt-gurschl.at>
e-mail: office@architekt-gurschl.at

Haustechnikplanung

Samt Peter Lichttechnik

8071 Gössendorf, Gewerbering 4
T: +43 (3135) 47 88 711, F: +43 (3135) 47 88 74
Internet: <http://www.samt-lichttechnik.at>
e-mail: office@samt-lichttechnik.at

Bauphysik

**Dipl. - Ing. Gerhard Burian ZT GmbH
ZT - Gesellschaft für technische Physik**

2620 Wartmannstetten, Marktplatz 7
T: +43 (2635) 65813 - 0, F: +43 (2635) 65 811
Internet: <http://www.burian.at>
e-mail: office@burian.com

Baumeister

Sandler Bau GmbH

3233 Kilb, Fohrafeld 9
T: +43 (2748) 7775-0, F: +43 (2748) 7775-22
Internet: <http://www.sandler-bau.at>
e-mail: office@sandler-bau.at

3542 Gröhl, Kreuzgasse 17 & 19

Verkaufsliste per 05.04.2018, Änderungen vorbehalten!
Objektnummer: 06032

Zinssatz Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss: 1,000%
Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss - Laufzeit 35 Jahre
Bezugsstufes Fördendarlehen - Laufzeit 31 Jahre



RH/ WHG	Top	geförderte Wohn- nutzfläche [m²]	Nutzwert WE	Nutzwert Garage Abstellpl.	Nutzwert gesamt	Geschoss	Zimmer	Garten inkl. Vorplatz und Vorgarten [m²]	Terrasse [m²]	Loggia [m²]	Balkon [m²]	Grundkosten- anteil nach Nutzwert	Baukostenanteil nach Nutzwert	Herstellkosten (Grund- und Baukosten)	Bezugsstufes Förderungs- darlehen nach m² WNFL	Hypothekar- darlehen ohne Annuitäten- zuschuss	Eigenmittel Gesamt	monatliche Belastung ohne Wohnzuschuss, Heizkosten u. Garage/Abstellpl.	Mtl. Kosten für einen Kfz- Abstellplatz im Freien	
Kreuzgasse 17																				
RH	A/01	106,02	128	3	131	EG/1.OG	4	164,63	9,20	-	-	38,915	258,047	296,962	127,575	122,027	47,360	873	12	per APL
WHG	A/02	59,57	70	3	73	EG	2	75,03	9,90	-	-	21,282	141,119	162,401	72,378	64,123	25,900	482	12	per APL
WHG	A/03	59,57	70	3	73	EG	2	75,03	9,90	-	-	21,282	141,119	162,401	72,378	64,123	25,900	482	12	per APL
WHG	A/04	59,57	70	3	73	EG	2	75,03	9,90	-	-	21,282	141,119	162,401	72,378	64,123	25,900	482	12	per APL
RH	A/05	106,02	126	3	129	EG/1.OG	4	173,62	9,20	-	-	38,307	254,015	292,322	127,575	118,127	46,620	856	12	per APL
WHG	A/06	59,25	65	3	68	1.OG	2	-	-	-	8,59	19,762	131,039	150,801	71,989	54,762	24,050	441	12	per APL
WHG	A/07	59,25	65	3	68	1.OG	2	-	-	-	8,59	19,762	131,039	150,801	71,989	54,762	24,050	441	12	per APL
WHG	A/08	59,25	65	3	68	1.OG	2	-	-	-	8,59	19,762	131,039	150,801	71,989	54,762	24,050	441	12	per APL
Kreuzgasse 19																				
RH	B/01	106,02	127	3	130	EG/1.OG	4	151,07	9,20	-	-	38,611	256,031	294,642	127,575	120,077	46,990	864	12	per APL
WHG	B/02	59,57	71	3	74	EG	2	67,71	9,90	-	-	21,586	143,135	164,721	72,378	66,073	26,270	491	12	per APL
WHG	B/03	59,57	71	3	74	EG	2	70,88	9,90	-	-	21,586	143,135	164,721	72,378	66,073	26,270	491	12	per APL
RH	B/04	106,02	131	3	134	EG/1.OG	4	179,09	9,20	-	-	39,827	264,095	303,922	127,575	127,877	48,470	898	12	per APL
WHG	B/05	59,25	65	3	68	1.OG	2	-	-	-	8,59	19,762	131,039	150,801	71,989	54,762	24,050	441	12	per APL
WHG	B/06	59,25	65	3	68	1.OG	2	-	-	-	8,59	19,762	131,039	150,801	71,989	54,762	24,050	441	12	per APL
Summe		1.018,18	1.189	42	1.231			1.032,09	86,30	0,00	42,95	361,488	2.397,010	2.758,498	1.232,131,50	1.086,436,50	439,930	8.122	164	

gelbe Markierung =
Vergabe via Wohnservice Niederösterreich

Kontakt: 0274222133
wohnservice@noel.gv.at
www.noel-wohnservice.at

Je nach persönlichen Möglichkeiten kann auch ein höherer Eigenmittelsatz erfolgen, um dadurch die monatliche Belastung zu verringern. Eine Erhöhung der Eigenmittel um jeweils EUR 5.000,- reduziert die monatlichen Zahlungen um rund EUR 15,45. Eine Erhöhung der Eigenmittel ist maximal bis zur Hälfte des Darlehensnominales ohne Annuitätenzuschuss möglich.

FINANZIERUNG

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

2.758.498,00

Bedeckung der kalkulierten Gesamtkosten:

Förderungsdarlehen gem. Zusicherung vom 06.02.2018	€	1.232.131,50
Hypothekendarlehen gem. § 10 NÖ. WFG	€	1.086.436,50
Grund- und Baukosteneigenmittel	€	<u>439.930,00</u>
Kalkulierte Gesamtkosten (Preisbasis April 2018)	€	2.758.498,00
=====		=====

Erläuterung zur Finanzierung:

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

€ 13,50/m² Wohnnutzfläche/Punkt
(bis max. 80 m² pro Wohnung) € 108.000,--

€ 13,50/m² Wohnnutzfläche/Punkt
(bis max. 105 m² 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 sowie 2011.

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

€ 1.232.131,50

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. § 11 NÖ. WFG ohne Annuitätenzuschuss

€ 1.086.436,50

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

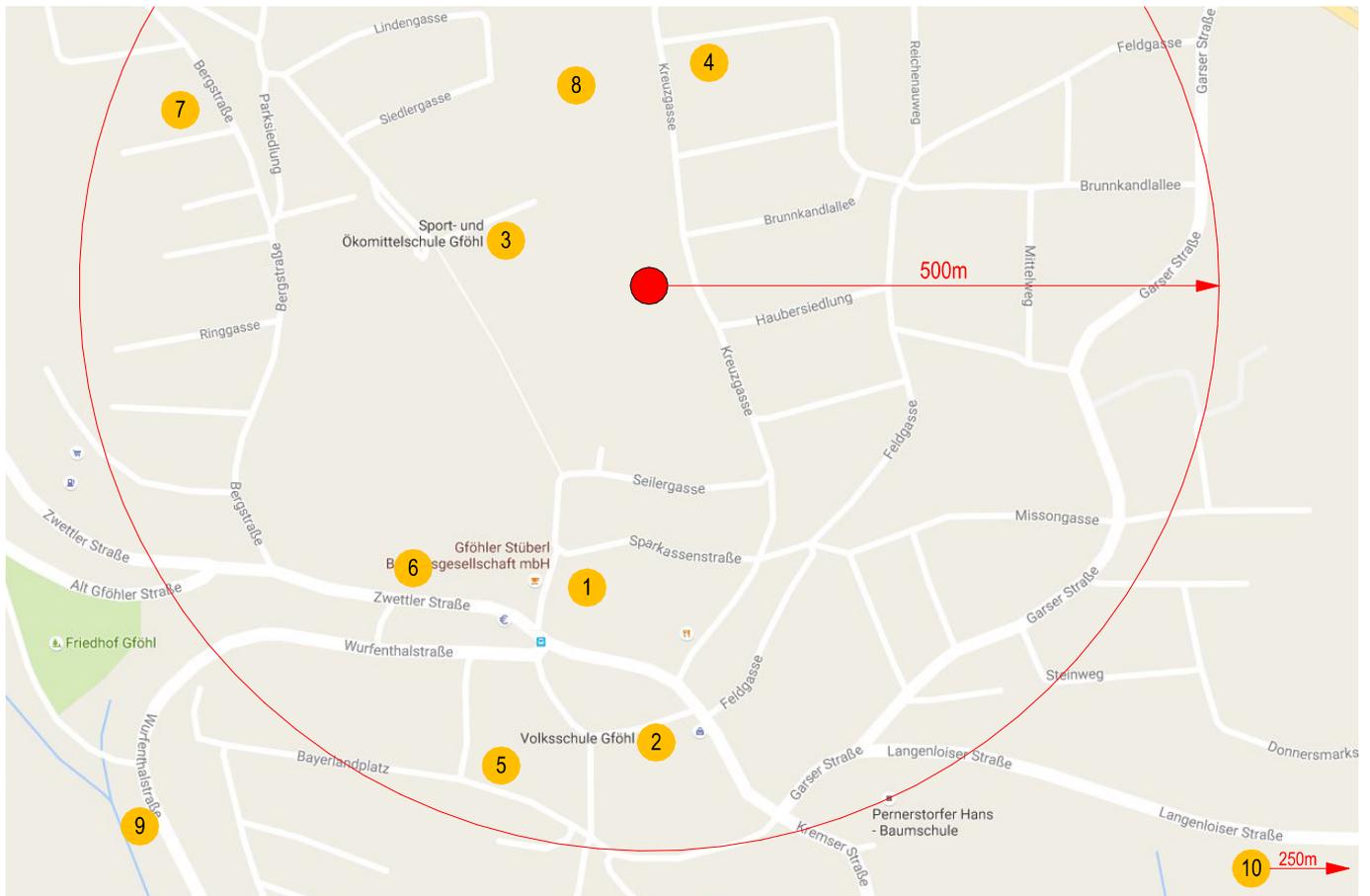
Tilgungsphase: Zinsen derzeit 1,00 %.
(6 Monats-Euribor) + 0,72%
Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig für jede Mieteinheit zur Vorschreibung gebracht und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt.

Wir weisen darauf hin, dass die Zinssätze marktkonformen Änderungen unterliegen und daher variabel sind.

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 zur verstärkten Tilgung anderer noch aushaftender Fremdmittel und zur verstärkten Tilgung von noch aushaftenden Darlehen aus öffentlichen Mitteln eingehoben werden.

Nach vollständiger Rückzahlung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln wird stattdessen eine Grundmiete in Höhe von derzeit 1,80 pro m²-Wohnnutzfläche (indexiert) vorgeschrieben werden.



 **WOHNHAUSANLAGE**

 **1 GEMEINDEAMT / HAUPTPLATZ**

 **5 ROTES KREUZ**

 **9 GFÖHLER TENNIS CLUB**

 **2 VOLKSSCHULE**

 **6 POLIZEI**

 **10 ERHOLUNGSPARK - FREIBAD**

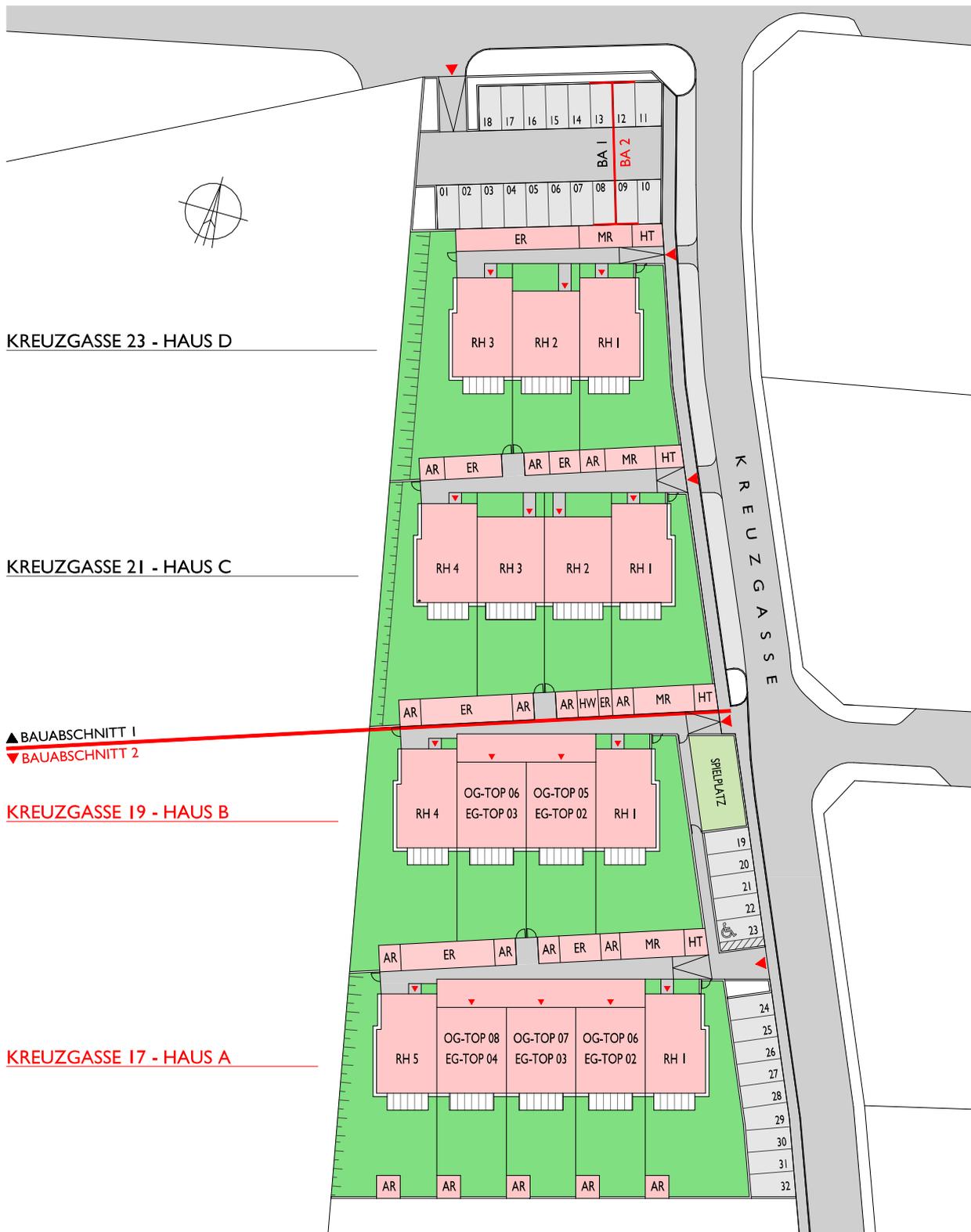
 **3 SPORT - UND ÖKOMITTELSCHULE**

 **7 FEUERWEHR**

 **4 KINDERGARTEN**

 **8 SPORTPLATZ**

0 100m 250m 500m



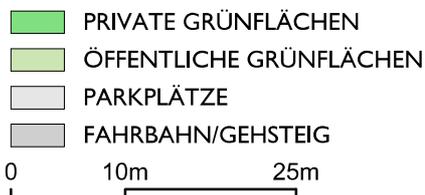
KREUZGASSE 23 - HAUS D

KREUZGASSE 21 - HAUS C

▲ BAUABSCHNITT 1
▼ BAUABSCHNITT 2

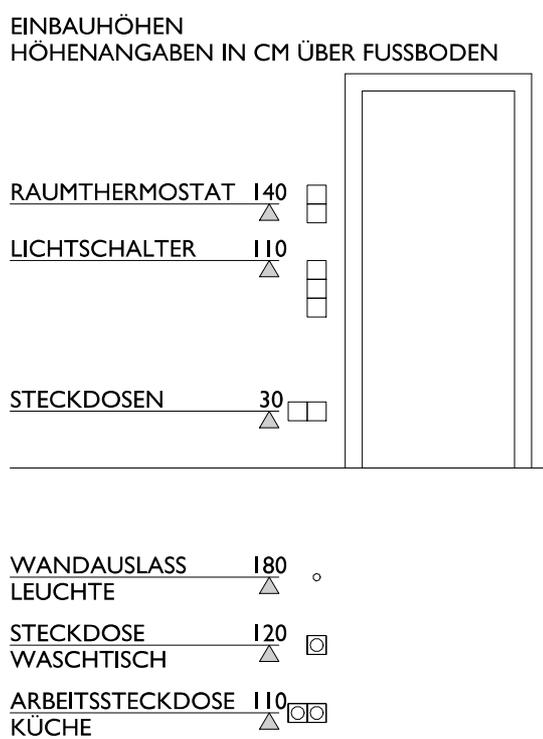
KREUZGASSE 19 - HAUS B

KREUZGASSE 17 - HAUS A



- HT - HAUSTECHNIKRÄUME
- MR - MÜLLRAUM
- HW - HAUSWART
- ER - EINLAGERUNGSRÄUME
- AR - GARTENABSTELLRÄUME

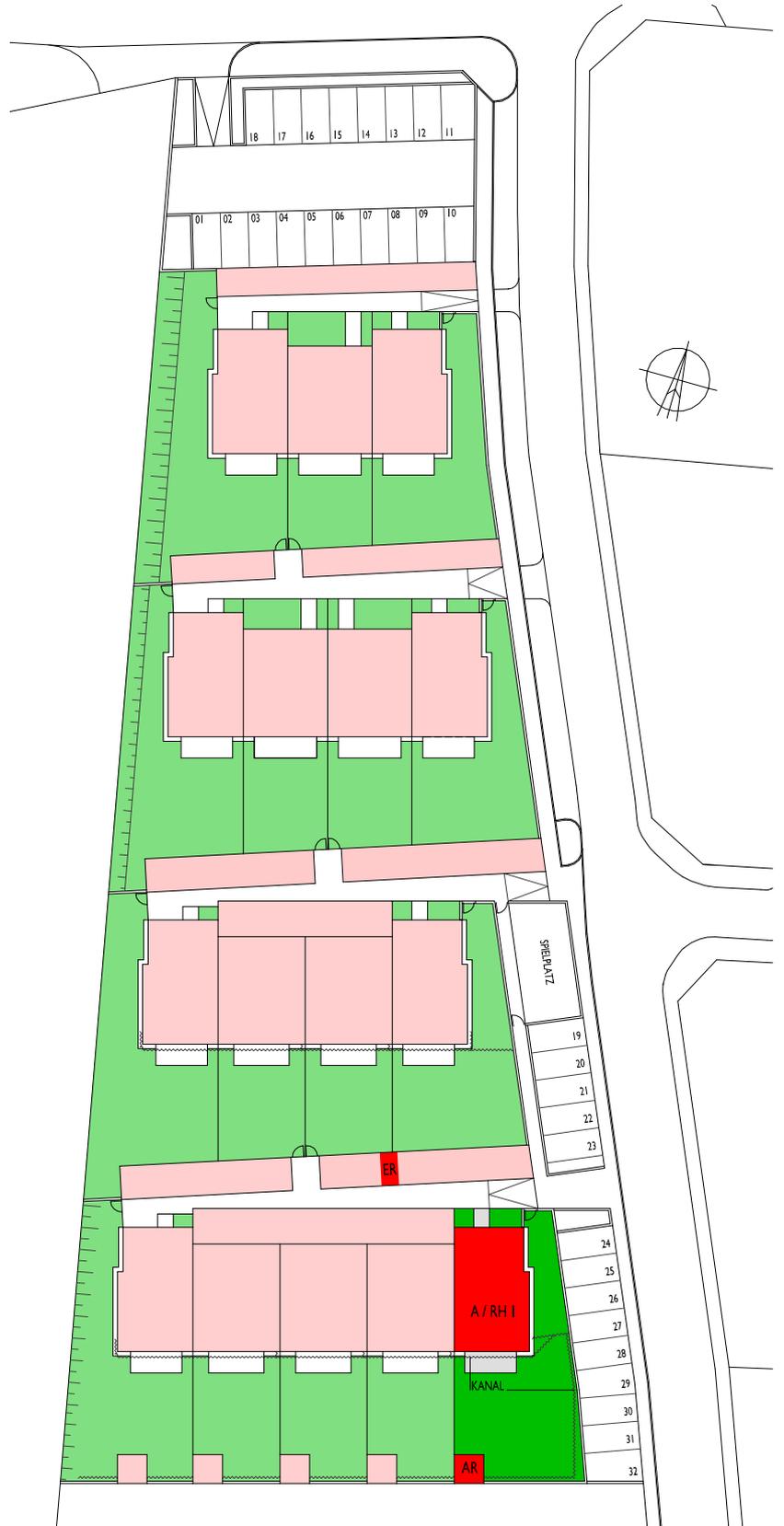
	AUSSCHALTER		HEIZKÖRPER
	AUSSCHALTER BELEUCHTET		TELLERVENTIL LÜFTUNG (ZULUFT)
	WECHSELSCHALTER		TELLERVENTIL LÜFTUNG (ABLUFT)
	KREUZSCHALTER		FROSTSICHERER WASSERANSCHLUSS
	TASTER		LÜFTUNGSGERÄT
	KLINGELTASTER	FPH	FERTIGE PARAPETHÖHE ÜBER FUSSBODEN
	BEWEGUNGSMELDER	D	TÜR / FENSTER DREHFLÜGEL
	VERROHRUNG JALOUSIE	DK	TÜR / FENSTER DREHKIPPFLÜGEL
	SCHUTZKONTAKTSTECKDOSE (1-fach)	FIX	FIXVERGLASUNG
	SCHUTZKONTAKTSTECKDOSE (2-fach)	DFP	DACHFLÄCHENFENSTER
	TV-DOSE	RH	RAUMHÖHE
	LEERVERROHRUNG TV-DOSE	NK / PT	NOTKAMIN / PUTZTÜRCHEN
	TELEFONDOSE	RR/RRSK	REGENROHR / REGENROHRSINKKASTEN
	LEERVERROHRUNG TELEFONDOSE		
	RAUMTHERMOSTAT		
	BEDIENGERÄT WOHNRAUMLÜFTUNG		
	GEGENSPRECHANLAGE		
	DECKENAUSLASS LEUCHTE		
	WANDAUSLASS LEUCHTE		
	WANDAUSLASS FÜR LEUCHTE DIREKT SCHALTBAR		
	E-AUSLASS, 400V		
	WANDLEUCHE		
	ELEKTROVERTEILER		
	BÖSCHUNG		



HAUS A / RH I

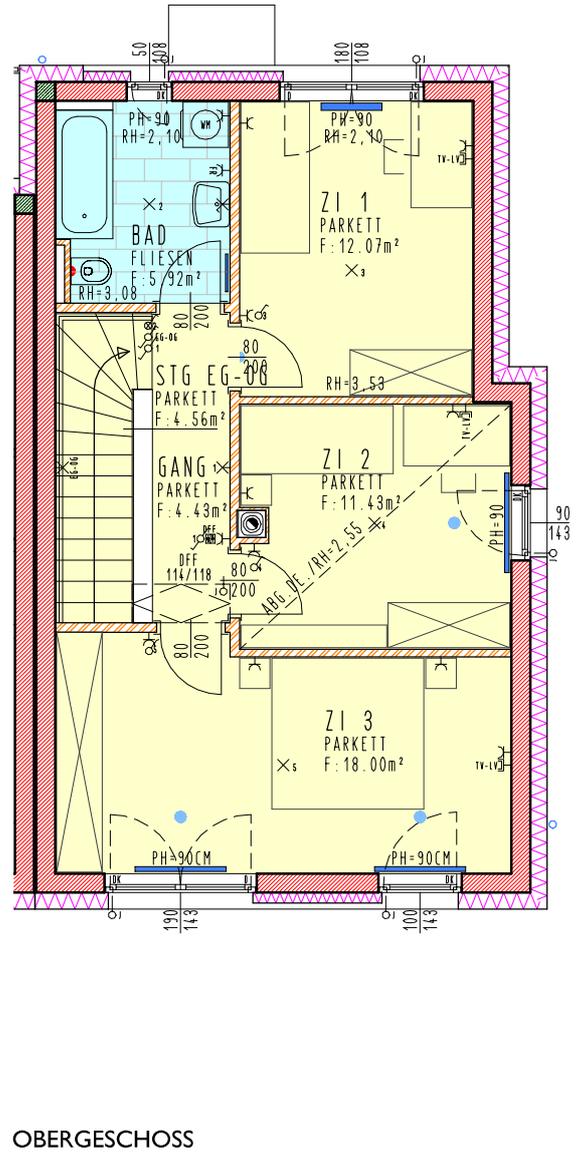
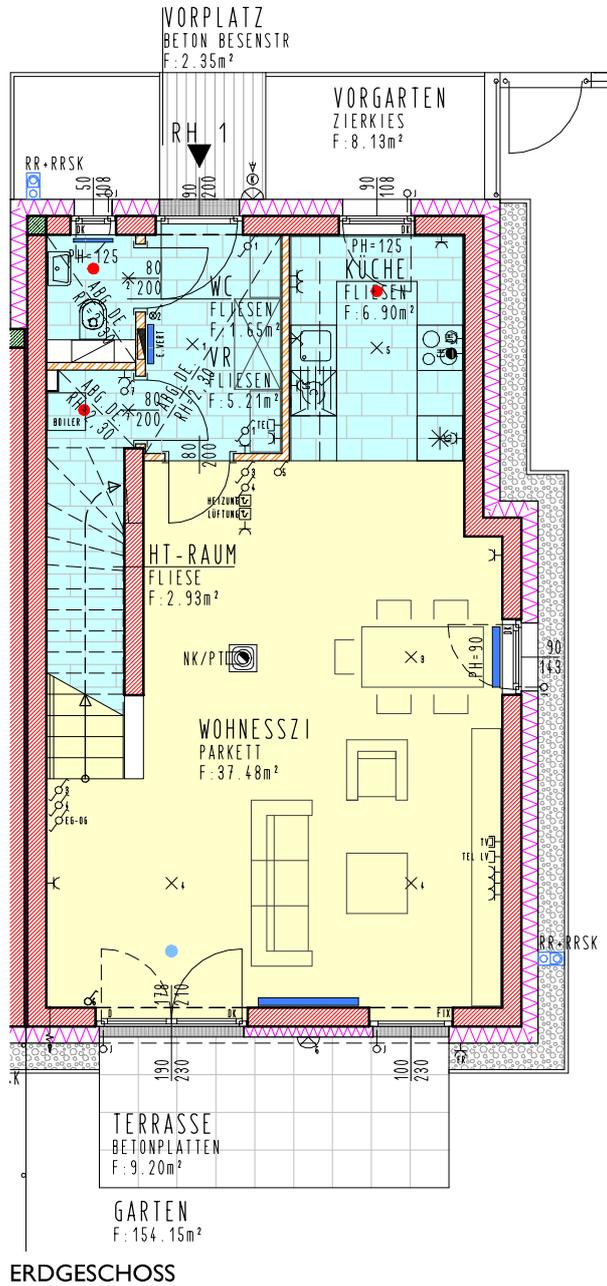
HAUS A / RH I

WNF:	106.02 m ²
EINLAGERUNGSR.:	3.98 m ²
AR-GARTEN:	5.06 m ²
TERRASSE:	9.20 m ²
VORPLATZ:	2.35 m ²
VORGARTEN:	8.13 m ²
GARTEN:	154.15 m ²



0 5 10 25

HAUS A / RH I



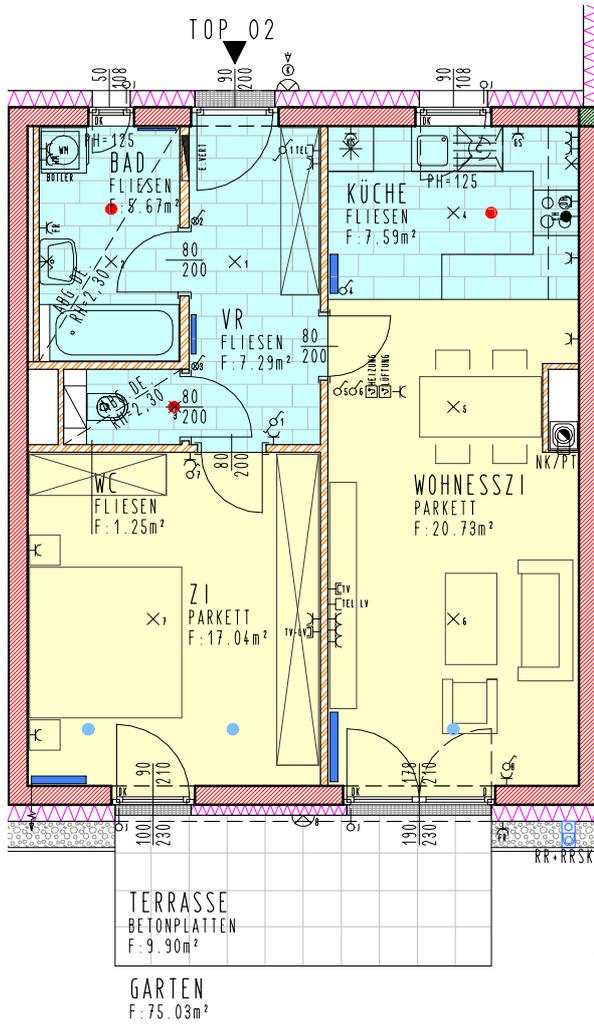
LEGENDE:

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!

HAUS A - EG / TOP 02



HAUS A / TOP 02

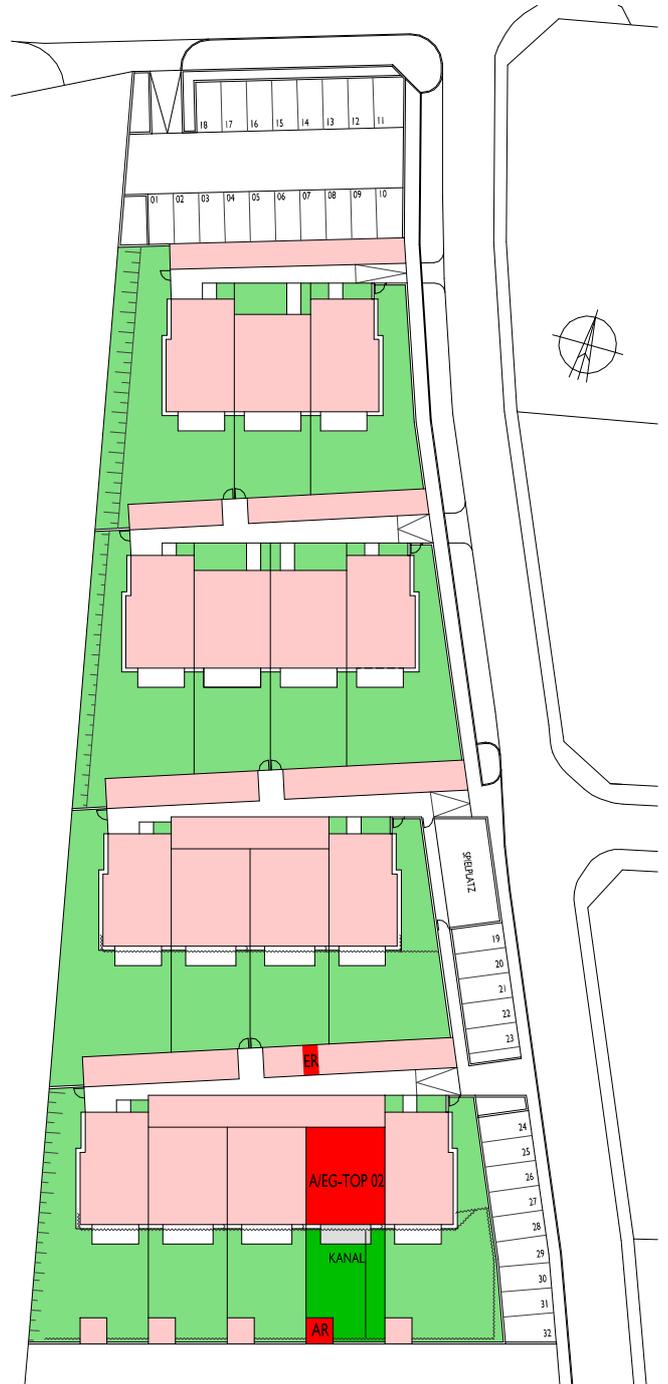
WNF:	59.57 m²
EINLAGERUNGSR.:	3.98 m²
AR-GARTEN:	5.06 m²
TERRASSE:	9.90 m²
GARTEN:	75.03 m²

LEGENDE:

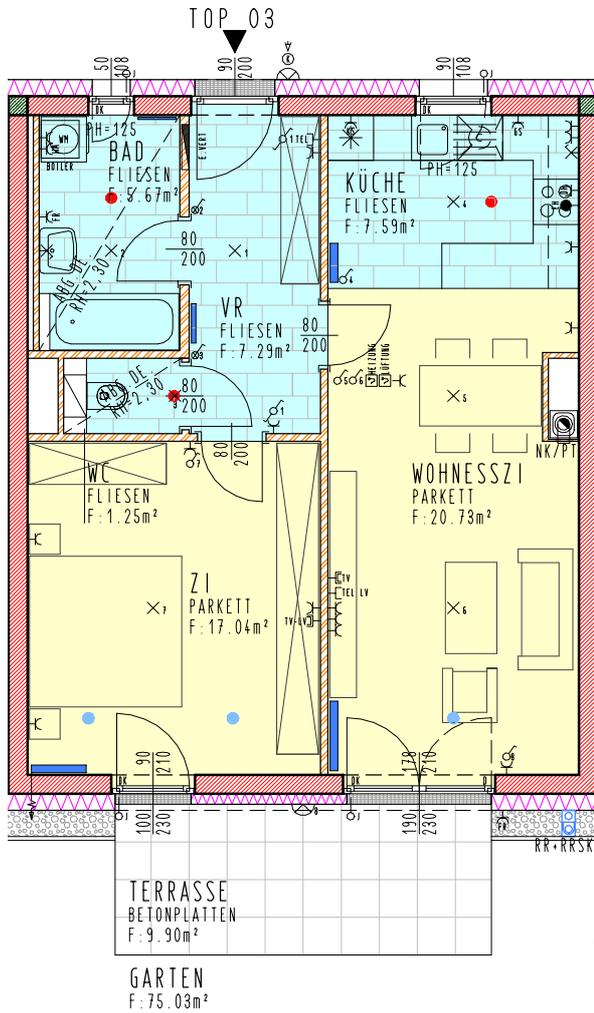
- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!



HAUS A - EG / TOP 03



HAUS A / TOP 03

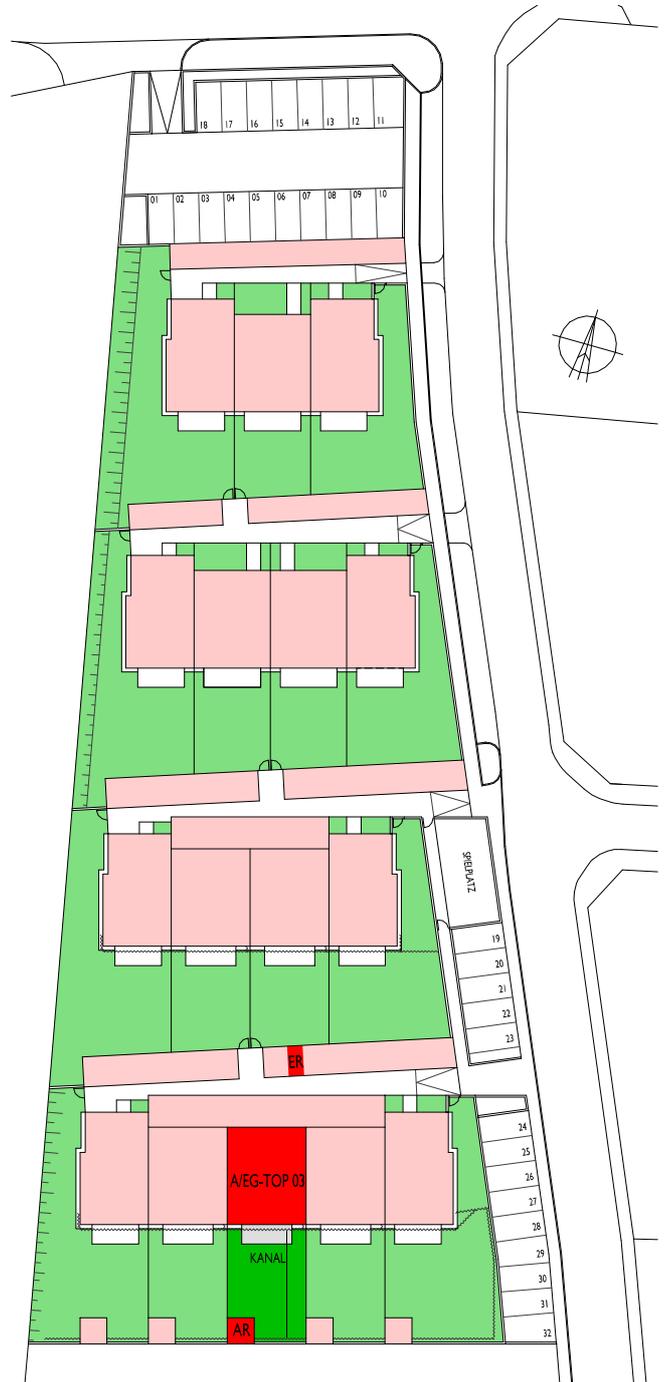
WNF:	59.57 m²
EINLAGERUNGSR.:	3.98 m²
AR-GARTEN:	5.06 m²
TERRASSE:	9.90 m²
GARTEN:	75.03 m²

LEGENDE:

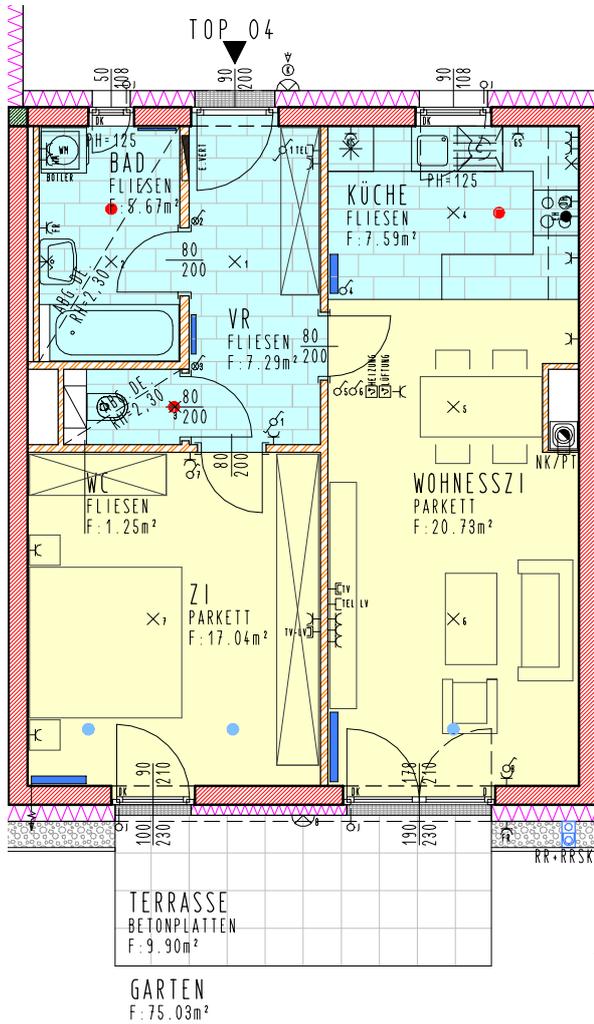
- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!



HAUS A - EG / TOP 04



HAUS A / TOP 04

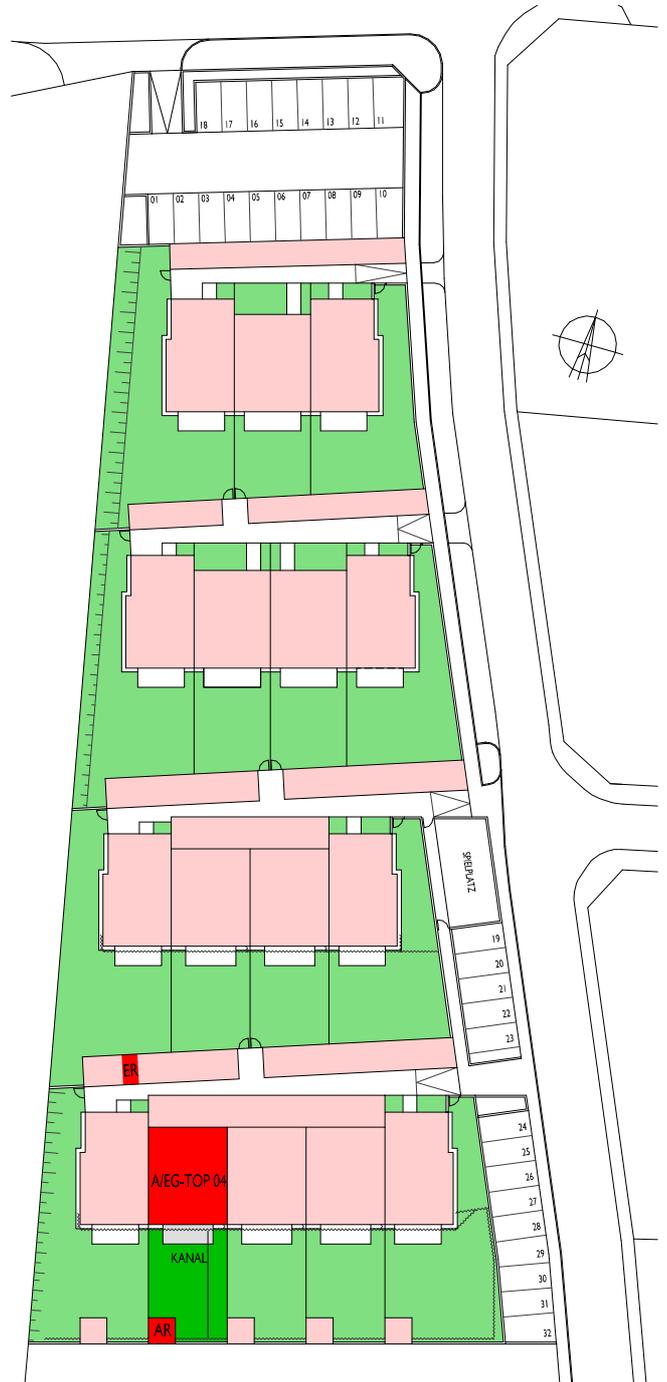
WNF:	59.57 m²
EINLAGERUNGSR.:	3.98 m²
AR-GARTEN:	5.06 m²
TERRASSE:	9.90 m²
GARTEN:	75.03 m²

LEGENDE:

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH



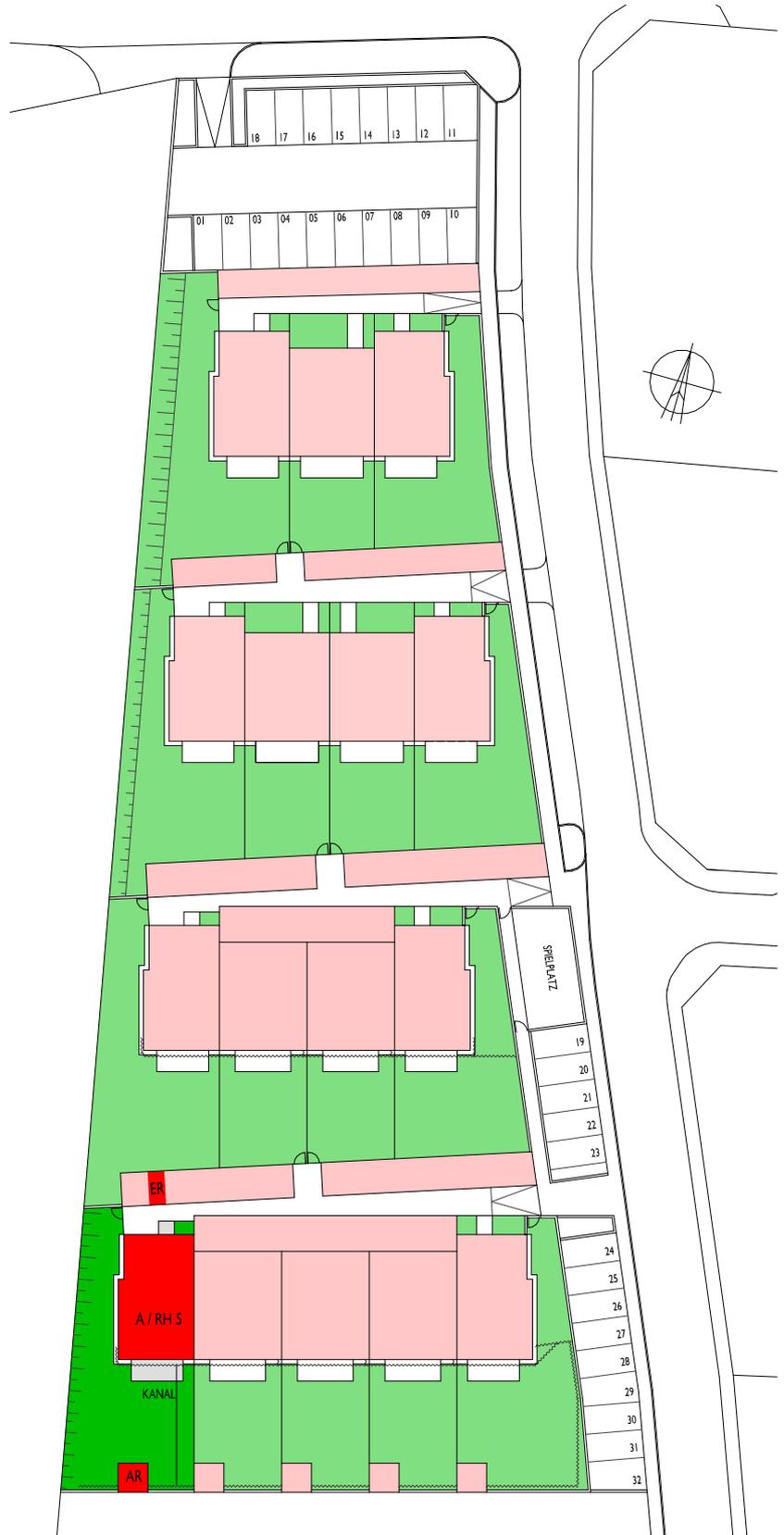
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!



HAUS A / RH 5

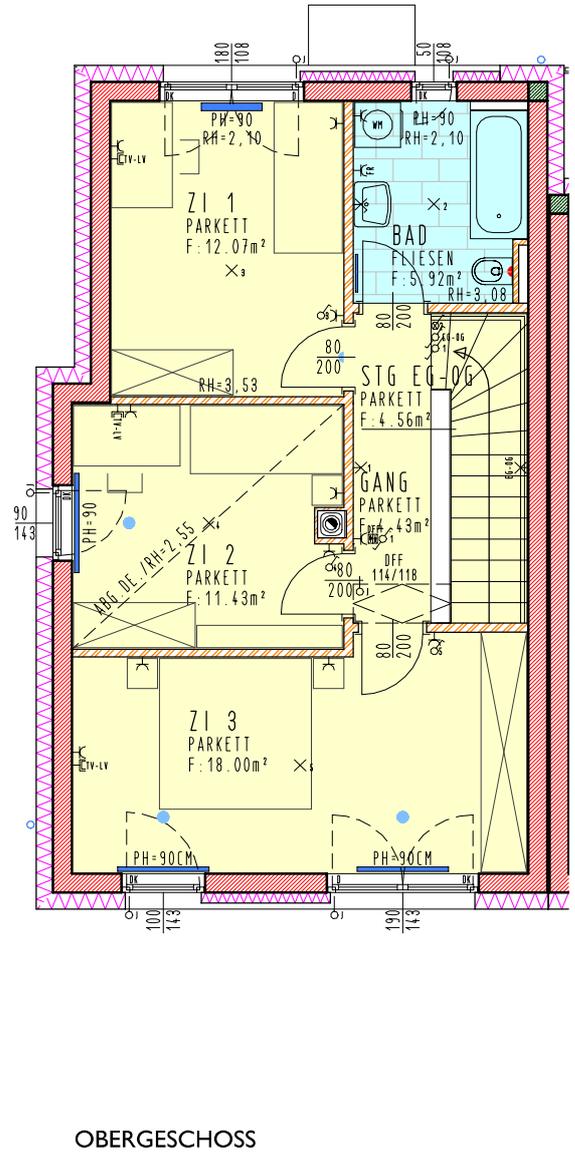
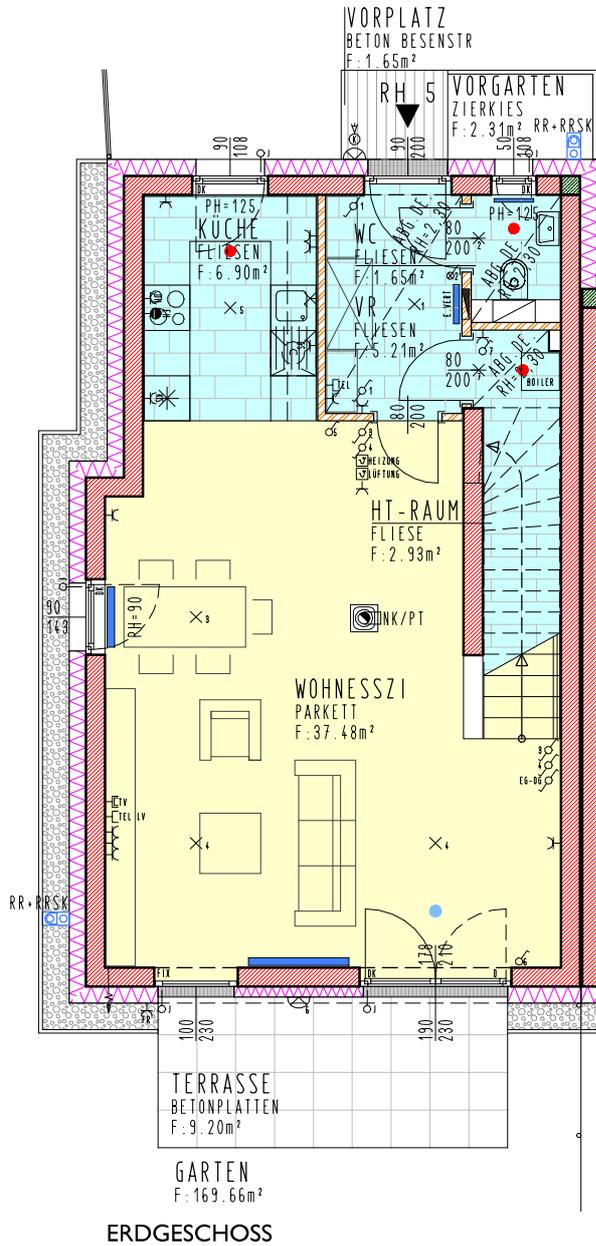
HAUS A / RH 5

WNF:	106.02 m ²
EINLAGERUNGSR.:	3.98 m ²
AR-GARTEN:	5.06 m ²
TERRASSE:	9.20 m ²
VORPLATZ:	1.65 m ²
VORGARTEN:	2.31 m ²
GARTEN:	169.66 m ²



0 5 10 25

HAUS A / RH 5



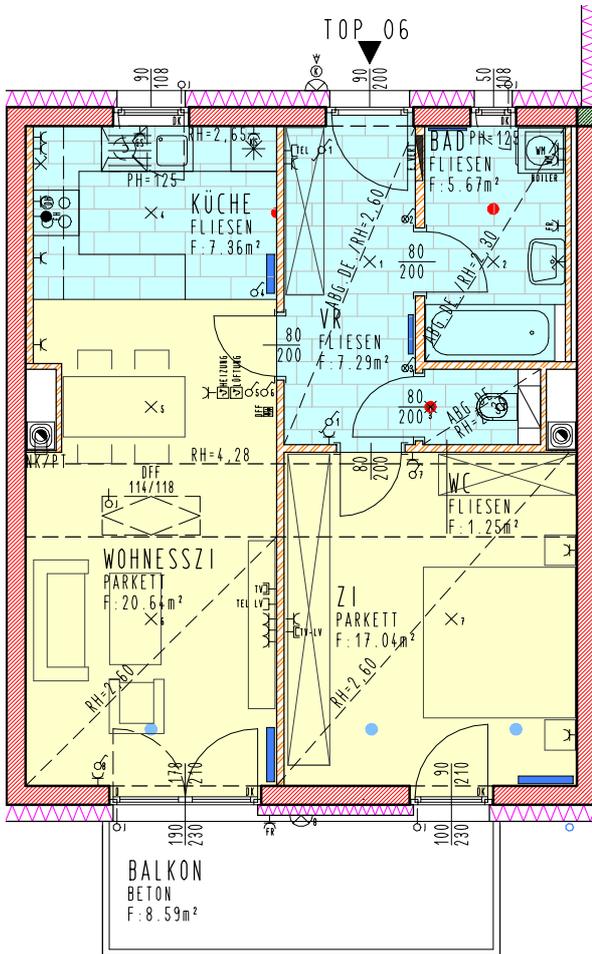
LEGENDE:

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!

HAUS A - OG / TOP 06



HAUS A / TOP 06

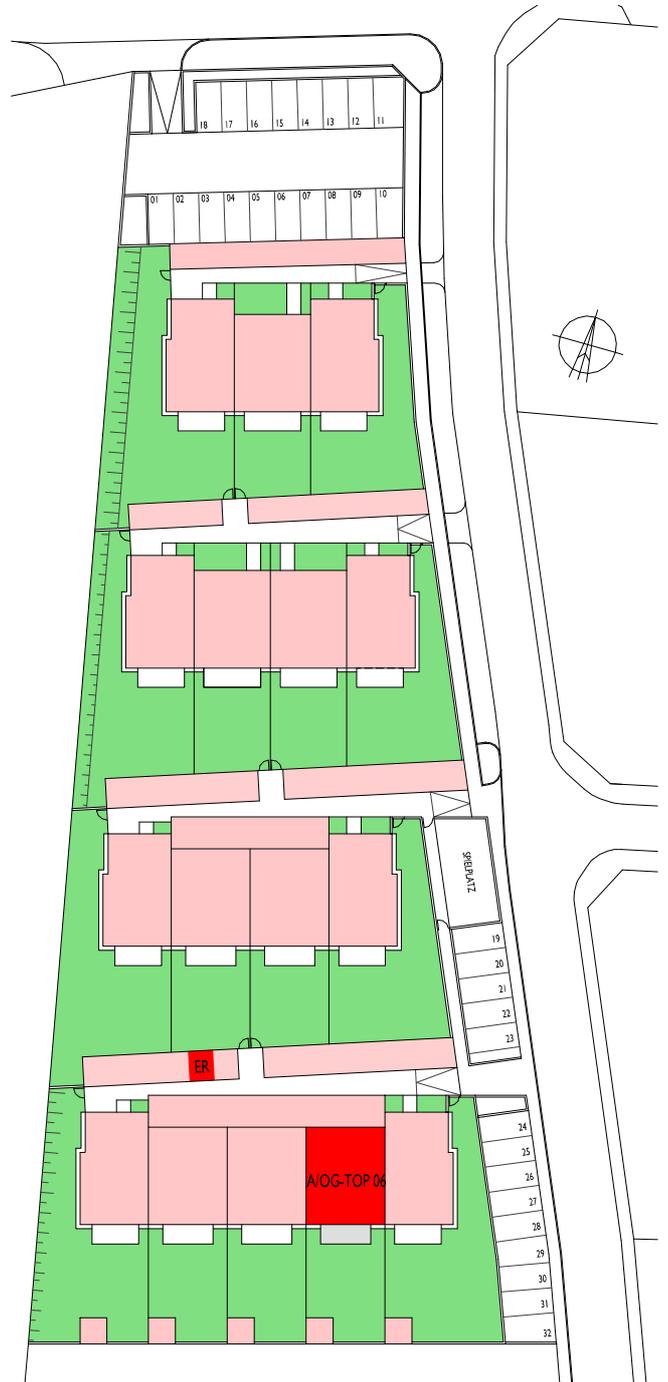
WNF:	59.25 m²
EINLAGERUNGSR.:	6.41 m²
BALKON:	8.59 m²

LEGENDE:

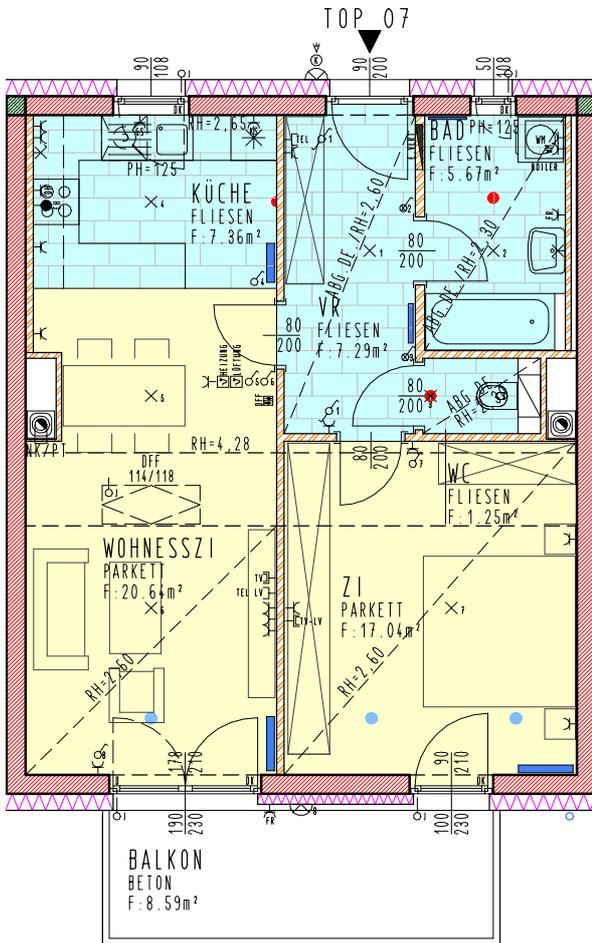
- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!



HAUS A - OG / TOP 07

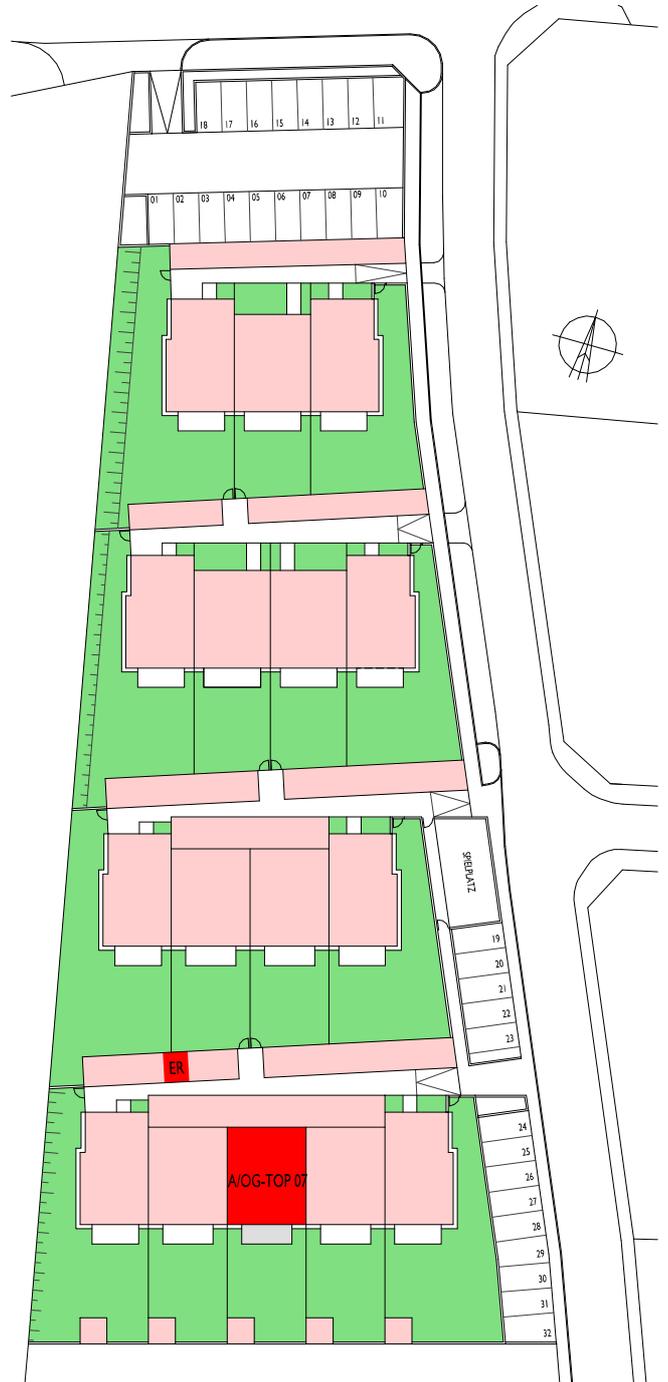


HAUS A / TOP 07

WNF:	59.25 m²
EINLAGERUNGSR.:	6.49 m²
BALKON:	8.59 m²

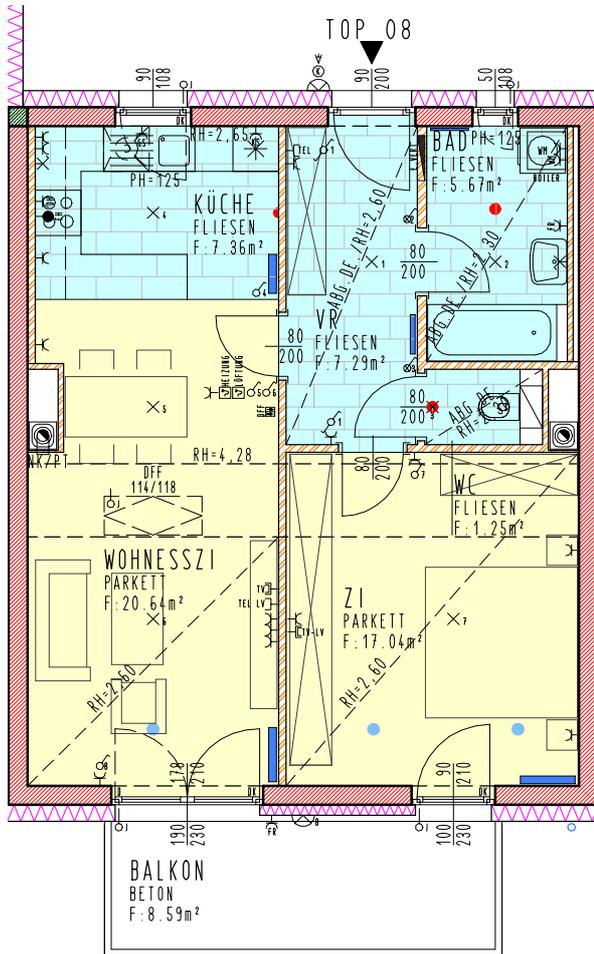
LEGENDE:

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!

HAUS A - OG / TOP 08



HAUS A / TOP 08

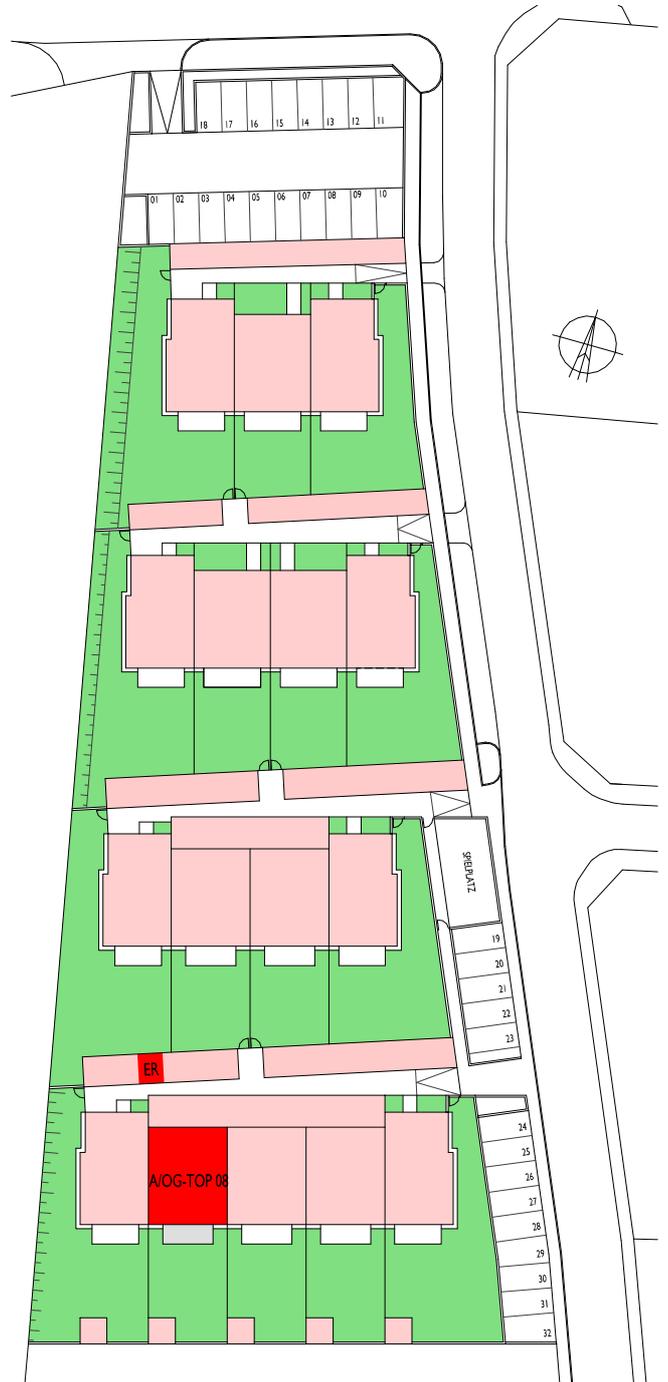
WNF:	59.25 m²
EINLAGERUNGSR.:	6.49 m²
BALKON:	8.59 m²

LEGENDE:

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH



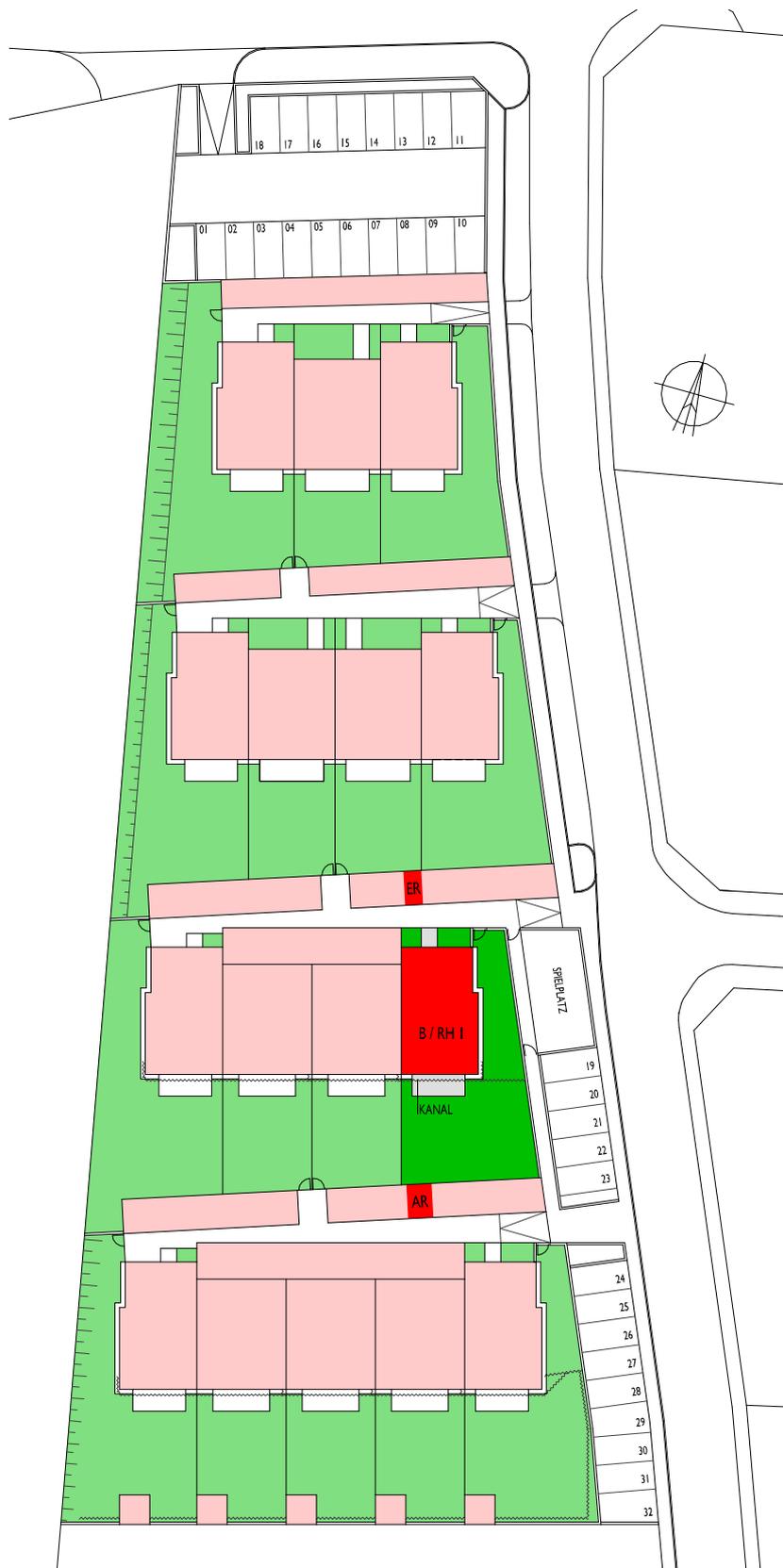
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!



HAUS B / RH I

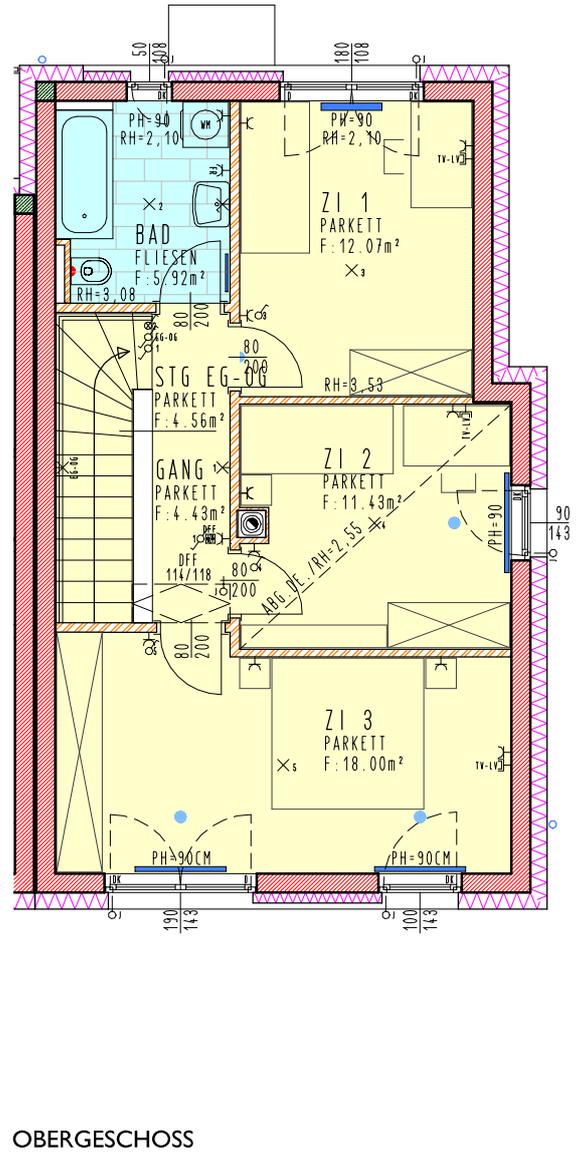
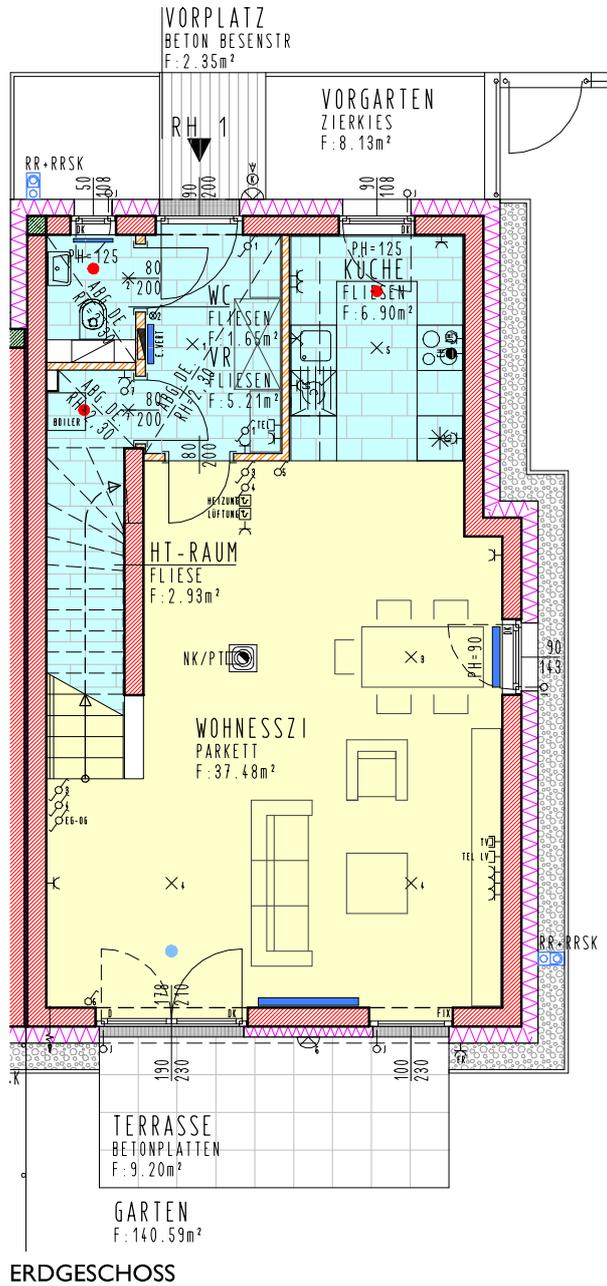
HAUS B / RH I

WNF:	106.02 m ²
EINLAGERUNGSR.:	3.98 m ²
AR-GARTEN:	5.30 m ²
TERRASSE:	9.20 m ²
VORPLATZ:	2.35 m ²
VORGARTEN:	8.13 m ²
GARTEN:	140.59 m ²



0 5 10 25

HAUS B / RH I



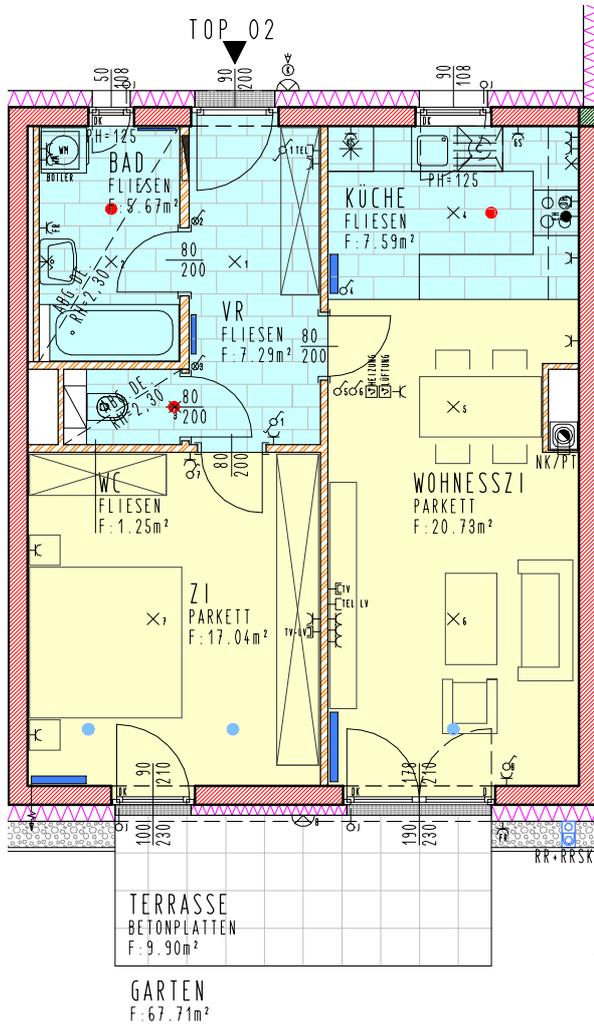
LEGENDE:

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!

HAUS B - EG / TOP 02

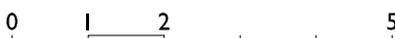


HAUS B / TOP 02

WNF:	59.57 m²
EINLAGERUNGSR.:	3.98 m²
AR-GARTEN:	5.30 m²
TERRASSE:	9.90 m²
GARTEN:	67.71 m²

LEGENDE:

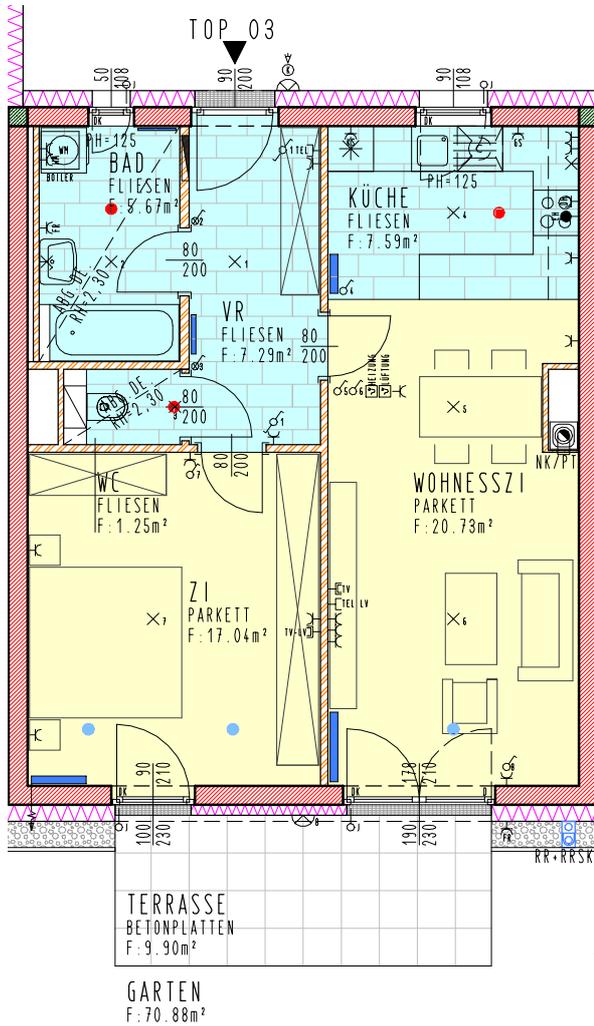
- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!



HAUS B - EG / TOP 03



HAUS B / TOP 03

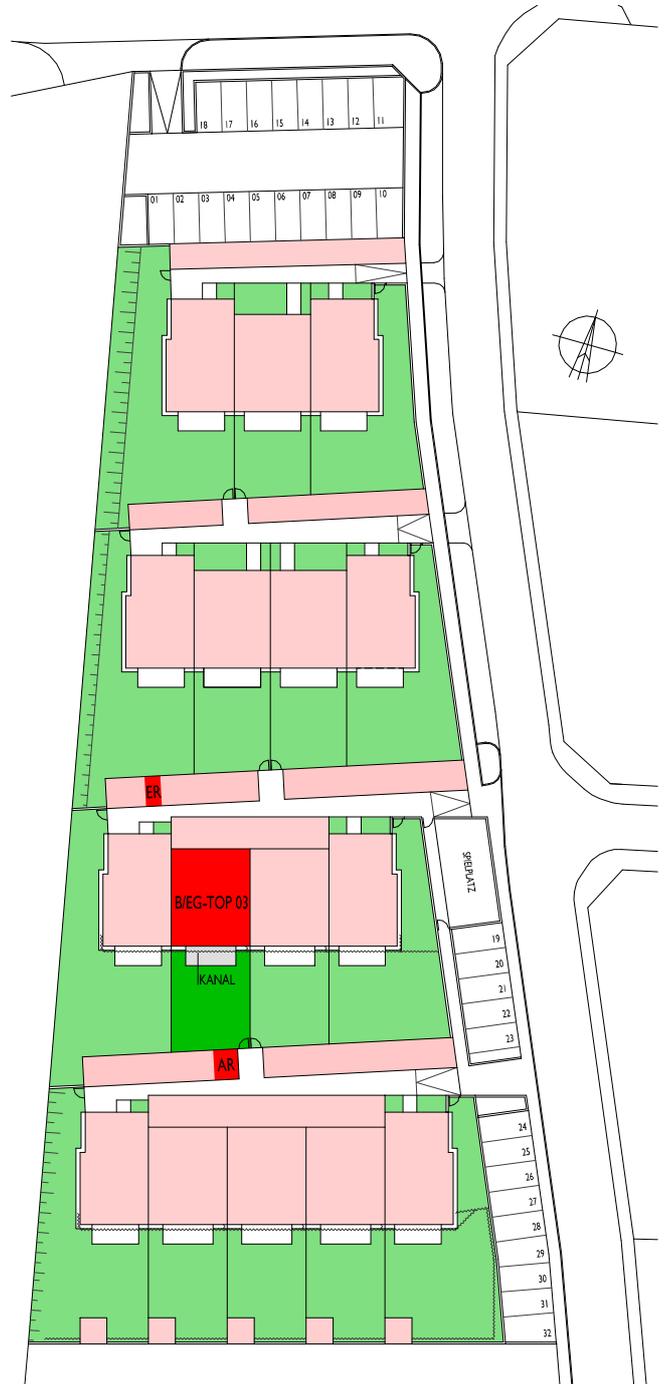
WNF:	59.57 m²
EINLAGERUNGSR.:	3.98 m²
AR-GARTEN:	5.30 m²
TERRASSE:	9.90 m²
GARTEN:	70.88 m²

LEGENDE:

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH



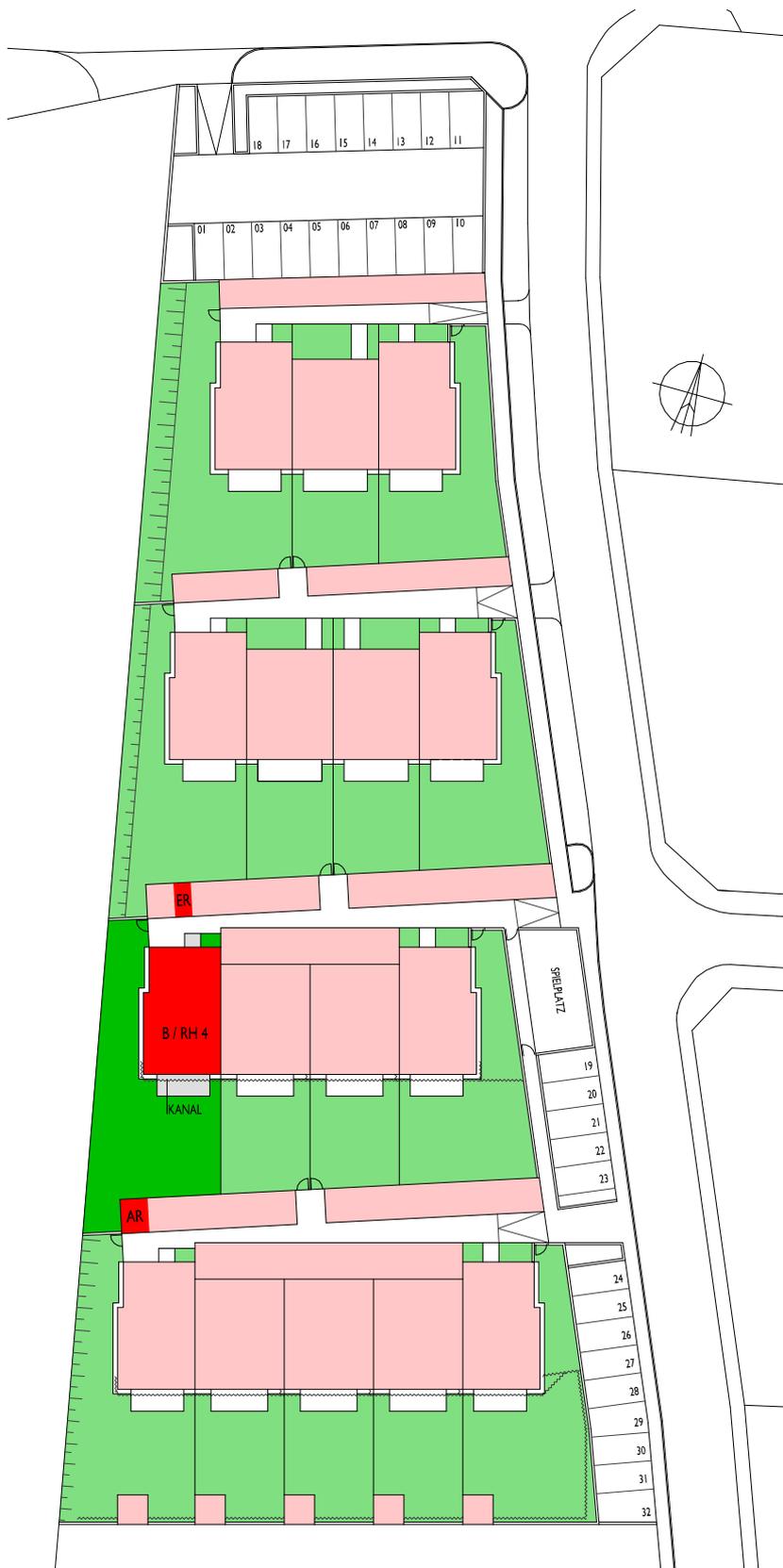
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!



HAUS B / RH 4

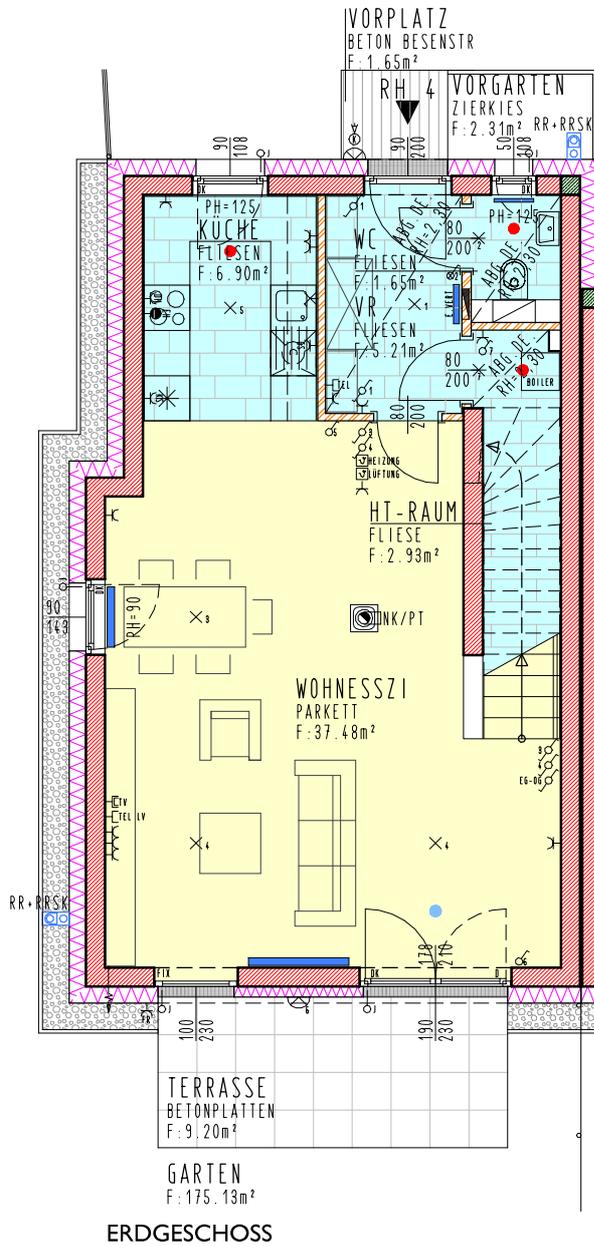
HAUS B / RH 4

WNF:	106.02 m ²
EINLAGERUNGSR.:	3.98 m ²
AR-GARTEN:	5.30 m ²
TERRASSE:	9.20 m ²
VORPLATZ:	1.65 m ²
VORGARTEN:	2.31 m ²
GARTEN:	175.13 m ²

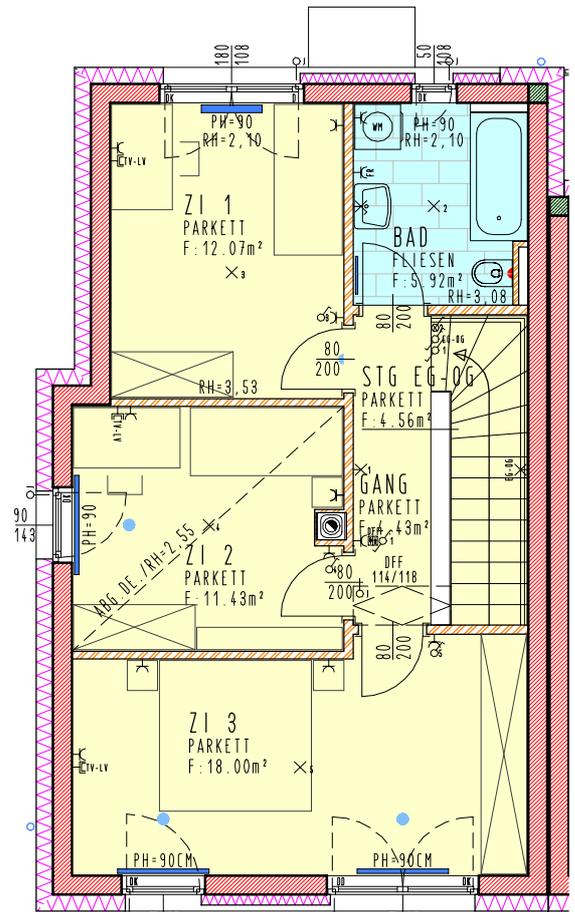


0 5 10 25

HAUS B / RH 4



ERDGESCHOSS



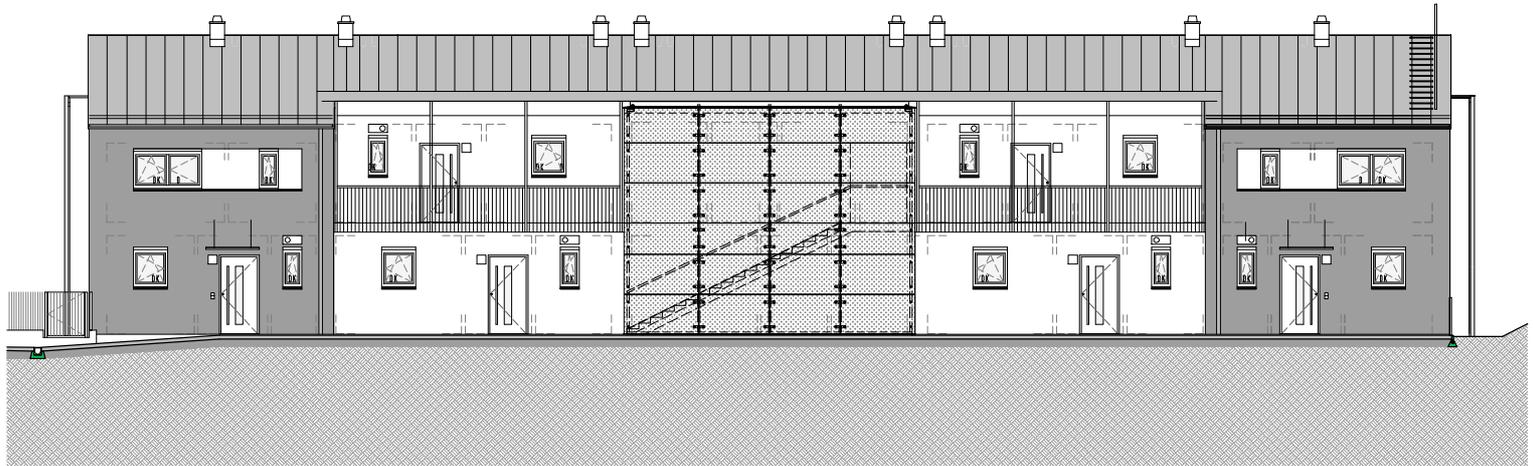
OBERGESCHOSS

LEGENDE:

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITAKTEN DAR!



BAUTEIL A - ANSICHT NORD

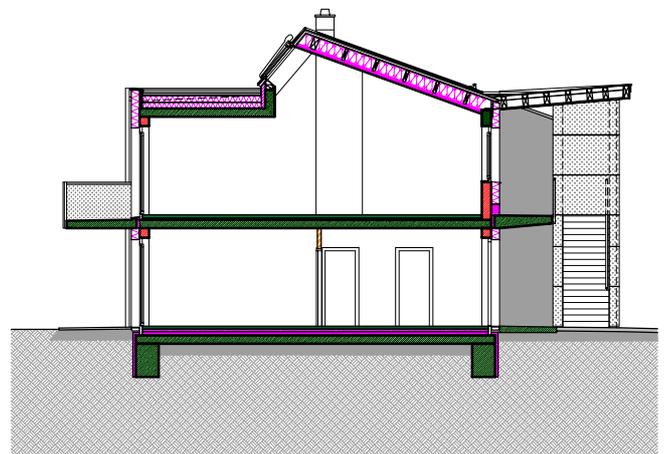
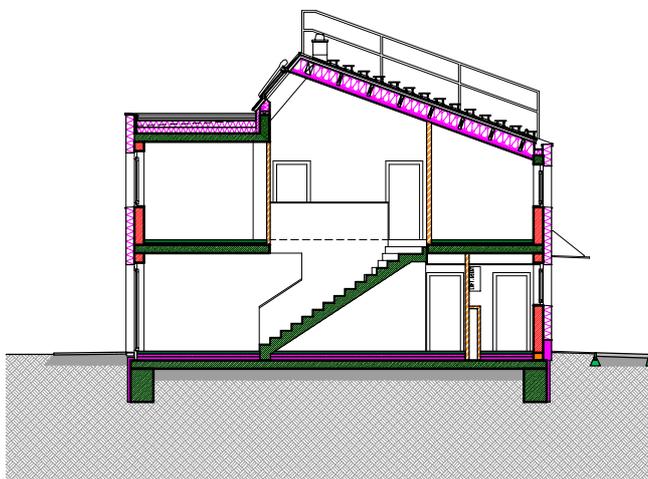
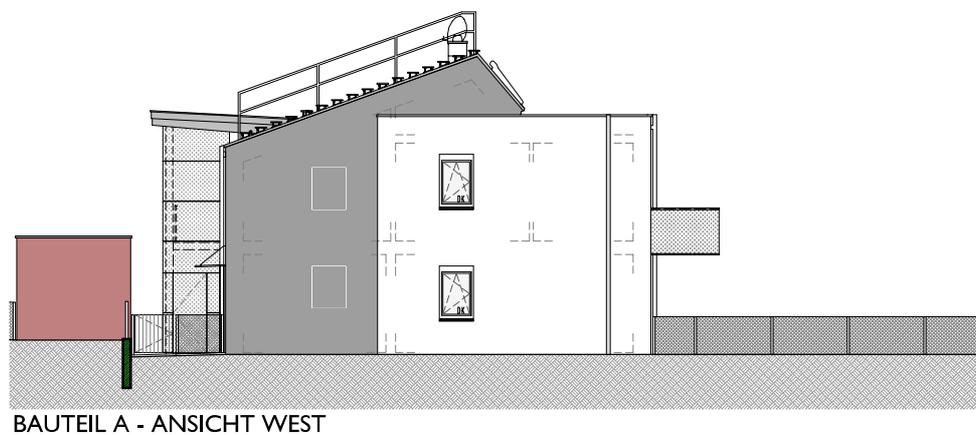
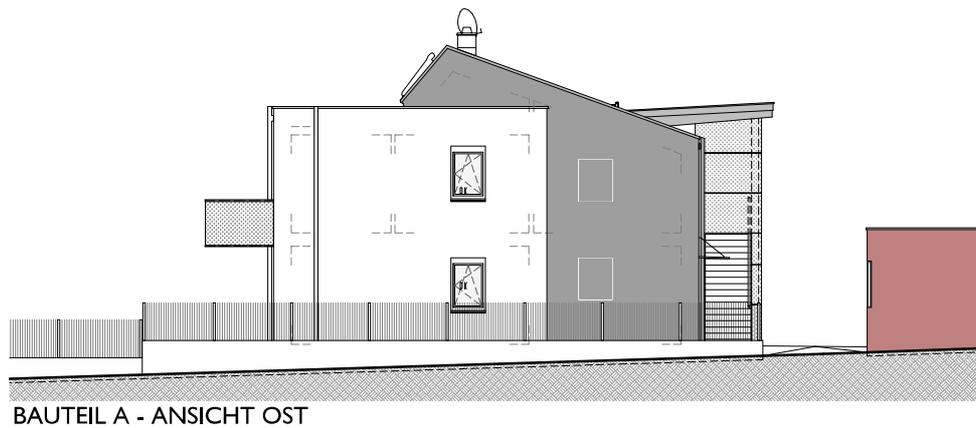


BAUTEIL A - ANSICHT SÜD

LEGENDE:

-  ZIEGEL
-  STAHLBETON
-  GIPSKARTON
-  DÄMMUNG
-  PARKETT
-  FLIESE
-  BETON BESENSTRICH

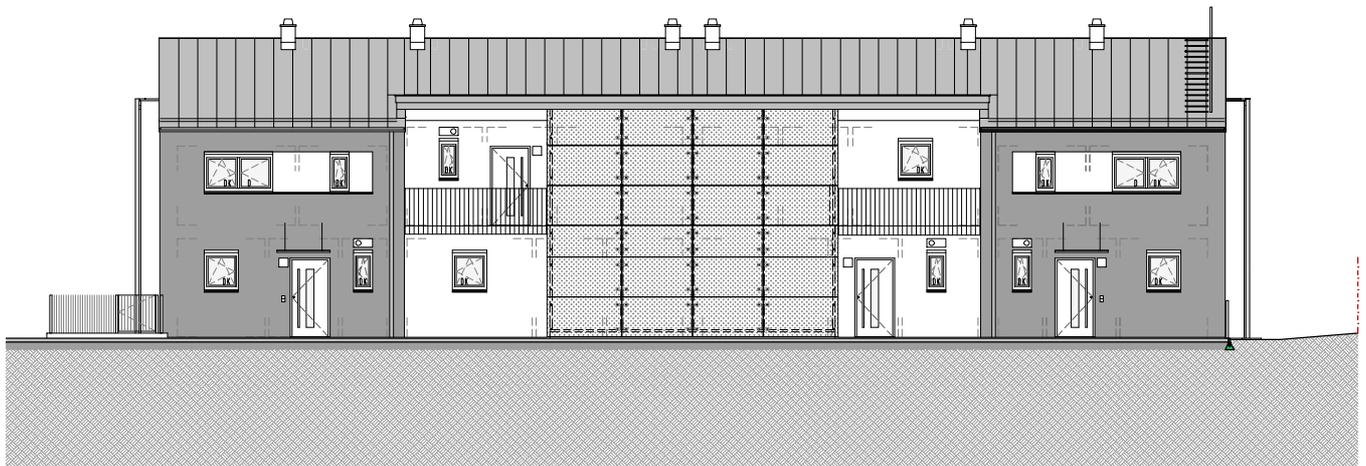
0 1 5 10



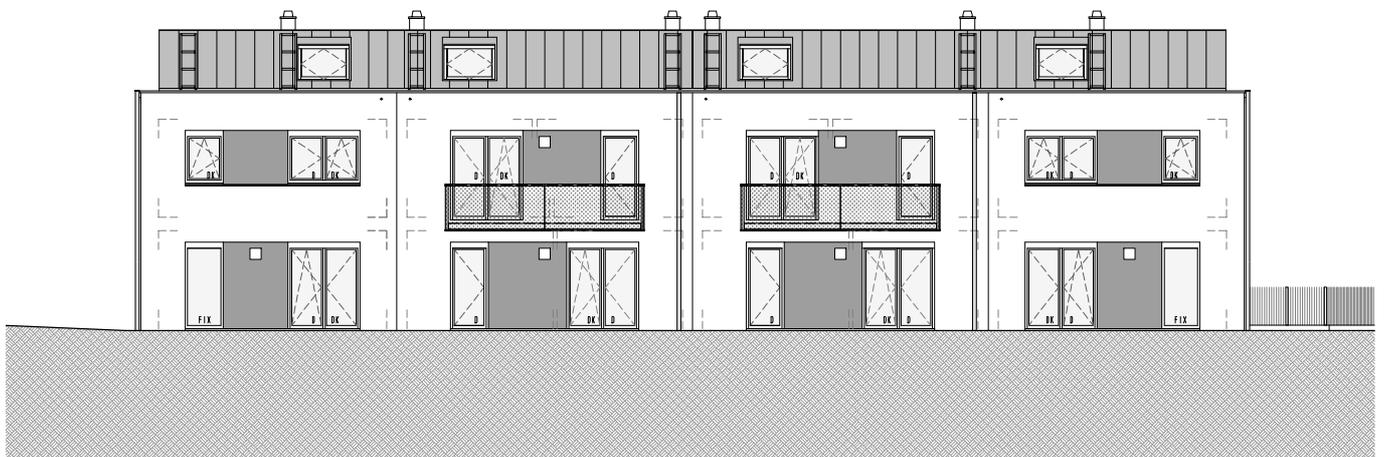
LEGENDE:

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH

0 1 5 10



BAUTEIL B - ANSICHT NORD

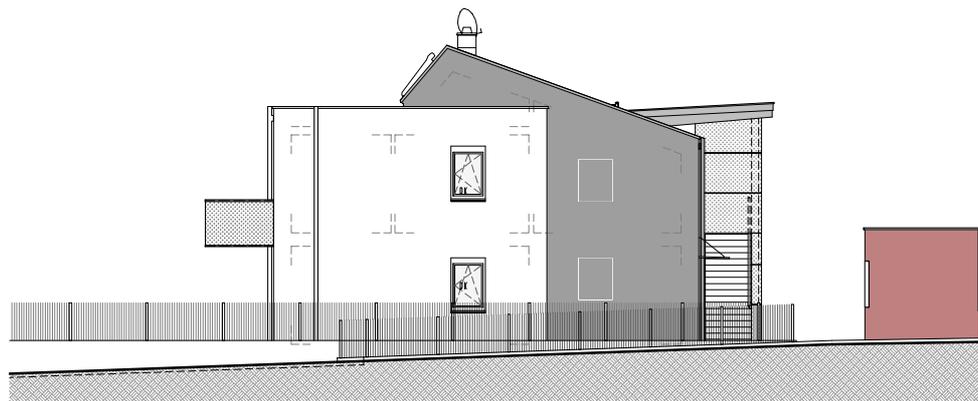


BAUTEIL B - ANSICHT SÜD

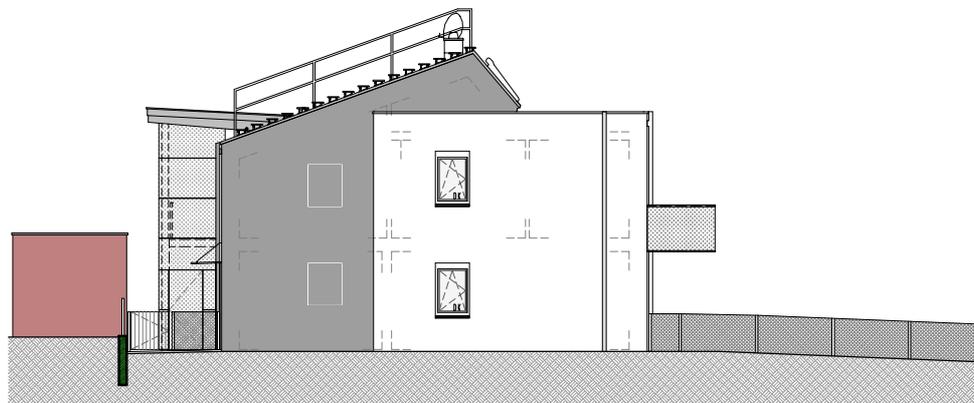
LEGENDE:

-  ZIEGEL
-  STAHLBETON
-  GIPSKARTON
-  DÄMMUNG
-  PARKETT
-  FLIESE
-  BETON BESENSTRICH

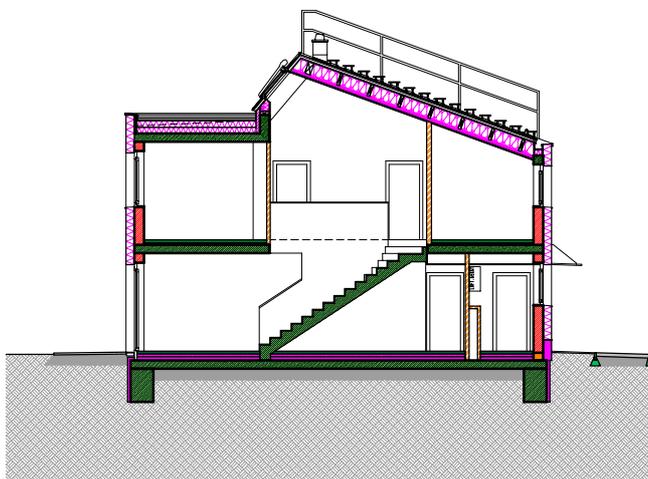
0 1 5 10



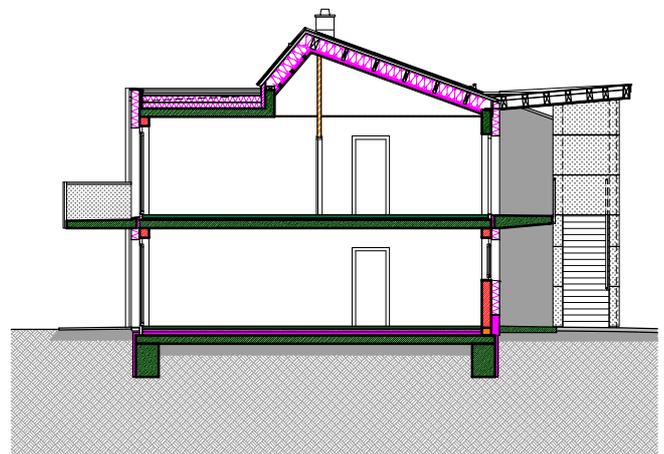
BAUTEIL B - ANSICHT OST



BAUTEIL B - ANSICHT WEST



BAUTEIL B - SCHNITT RH 1 UND RH 4



BAUTEIL B - SCHNITT TOP 02 BIS 03 UND 05 BIS 06

LEGENDE:

-  ZIEGEL
-  STAHLBETON
-  GIPSKARTON
-  DÄMMUNG
-  PARKETT
-  FLIESE
-  BETON BESENSTRICH

0 1 5 10

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

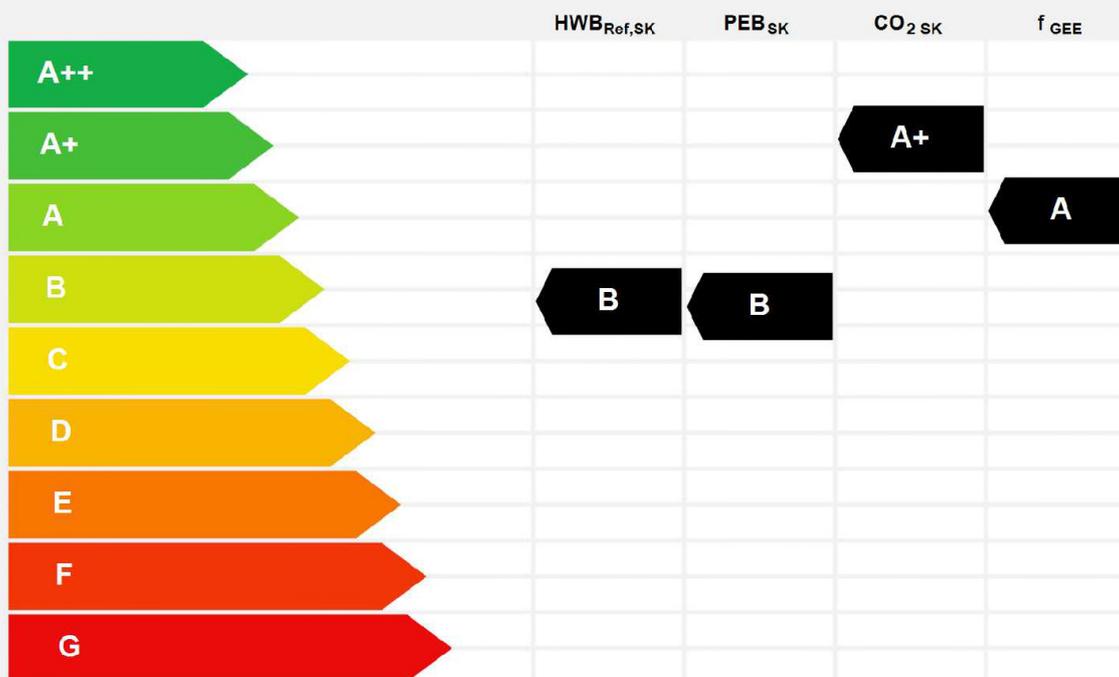
OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: März 2015

ecOTECH
Niederösterreich

BEZEICHNUNG	Gföhl RHA		
Gebäude (-teil)	5er RH - Bauteil A	Baujahr	In Planung
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Kreuzgasse 17	Katastralgemeinde	Gföhl
PLZ, Ort	3542 Gföhl	KG-Nummer	12012
Grundstücksnummer	1004/5	Seehöhe	489,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

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

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{h,ern}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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 OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ BTv 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

ECOTECH
Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	743,06 m ²	Charakteristische Länge	1,80 m	Mittlerer U-Wert	0,24 W/(m ² K)
Bezugsfläche	594,45 m ²	Heiztage	209 d	LEK _r -Wert	18,97
Brutto-Volumen	2.549,49 m ³	Heizgradtage	4.045 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	1.420,14 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit AV	0,56 1/m	Norm-Außentemperatur	-15,9 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 42,7 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{ref,RK}	34,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	22,5 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{RK}	78,7 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung 0,85	erfüllt	f _{GEE}	0,76
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	31.241 kWh/a	HWB _{ref,SK}	42,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	20.844 kWh/a	HWB _{SK}	28,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	9.493 kWh/a	WWWB _{SK}	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	50.309 kWh/a	HEB _{SK}	67,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,66
Haushaltsstrombedarf	12.205 kWh/a	HHSB _{SK}	16,4 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	62.514 kWh/a	EEB _{SK}	84,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	104.650 kWh/a	PEB _{SK}	140,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	33.031 kWh/a	PEB _{n,ern,SK}	44,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	71.619 kWh/a	PEB _{ern,SK}	96,4 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	6.547 kg/a	CO ₂ _{SK}	8,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK}	0,76
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 10.01.2018
Gültigkeitsdatum 10.01.2028

ErstellerIn

GZ: 1817576
DI Gerhard Burian ZT GmbH
Dipl. Ing. Gerhard Burian

Unterschrift



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

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

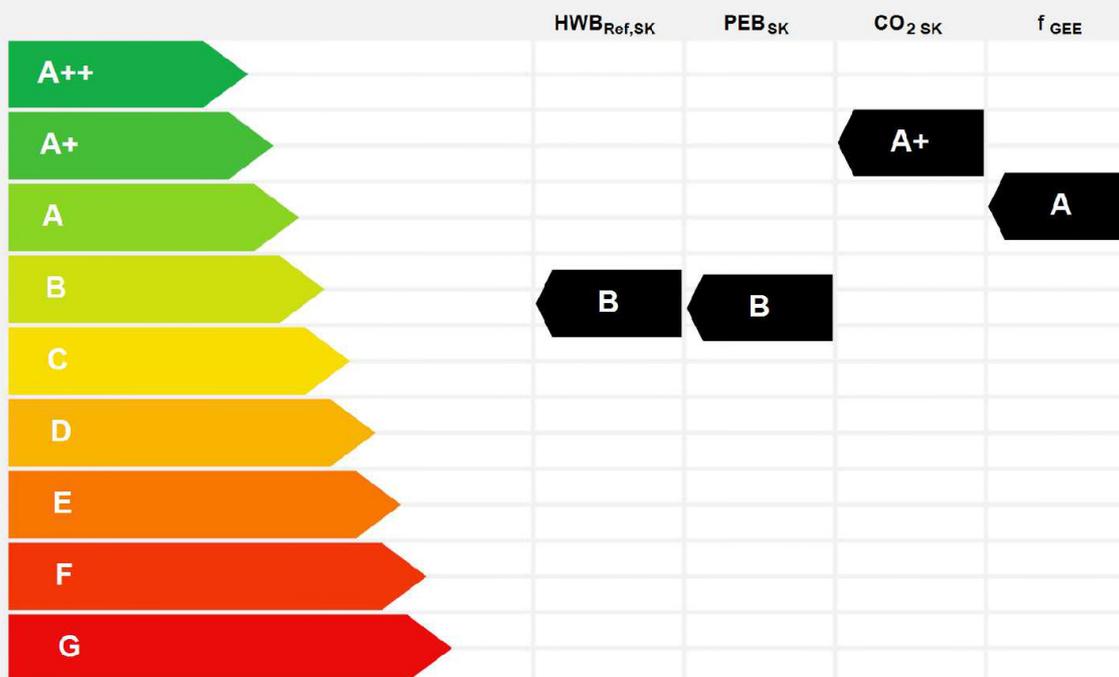
OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: März 2015

ecOTECH
Niederösterreich

BEZEICHNUNG	Gföhl RHA		
Gebäude (-teil)	4er RH - Bauteil B	Baujahr	In Planung
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Kreuzgasse 17	Katastralgemeinde	Gföhl
PLZ, Ort	3542 Gföhl	KG-Nummer	12012
Grundstücksnummer	1004/5	Seehöhe	489,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Wärmewasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

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

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{h,ern}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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 OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

ecotech
Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	592,96 m ²	Charakteristische Länge	1,75 m	Mittlerer U-Wert	0,24 W/(m ² K)
Bezugsfläche	474,37 m ²	Heiztage	211 d	LEK _T -Wert	19,21
Brutto-Volumen	2.030,93 m ³	Heizgradtage	4.045 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	1.161,44 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit A/V	0,57 1/m	Norm-Außentemperatur	-15,9 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 43,4 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{ref,RK}	35,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	23,1 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{RK}	79,5 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung 0,85	erfüllt	f _{GEE}	0,75
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	25.376 kWh/a	HWB _{ref,SK}	42,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	17.061 kWh/a	HWB _{SK}	28,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	7.575 kWh/a	WWWB _{SK}	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	40.707 kWh/a	HEB _{SK}	68,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,65
Haushaltsstrombedarf	9.739 kWh/a	HHSB _{SK}	16,4 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	50.446 kWh/a	EEB _{SK}	85,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	84.416 kWh/a	PEB _{SK}	142,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	26.547 kWh/a	PEB _{n,ern,SK}	44,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	57.869 kWh/a	PEB _{ern,SK}	97,6 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	5.260 kg/a	CO ₂ _{SK}	8,9 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK}	0,75
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 10.01.2018
Gültigkeitsdatum 10.01.2028

ErstellerIn

GZ: 18/17578
DI Gerhard Burian ZT GmbH
Dipl. Ing. Gerhard Burian

Unterschrift



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

3542 Gföhl, Kreuzgasse 17 & 19

Bauherr:



Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.
Hietzinger Hauptstraße 119
1130 Wien
Tel.: 01 / 505 87 75 – 0
www.schoenerezukunft.at

Planung:



Architekt Dipl. Ing. Günter Gurschl
3430 Tulln, Jakob-Schefzik-Gasse 37/3/16
Tel.: +43 (2272) 81 899-0
Fax: +43 (2272) 81 899-30

Allgemeine Beschreibung:

Grundstück/Erschließung:

Das längliche, teilweise ebene, teilweise in Richtung Süden leicht abfallende Grundstück liegt in der Kreuzgasse 17-23, 5 Gehminuten vom Stadtzentrum Gföhl entfernt. Die gesamte Anlage wird in zwei Bauabschnitten erstellt und setzt sich aus zwei Wohnhäusern mit insgesamt 10 Wohneinheiten und 4 Reihenhäusern (Haus A und Haus B = Bauabschnitt 2) und aus zwei Reihenhauseilen (Haus C und Haus D = Bauabschnitt 1) mit insgesamt 7 Reihenhäusern zusammen.

Bebauung Bauabschnitt 2:

Die Bebauung erfolgt in zwei parallel zueinander liegenden Hauszeilen A und B im südlichen Teil des Grundstücks, wobei Haus A aus zwei Reihenhäusern und sechs Wohnungen, Haus B aus zwei Reihenhäusern und vier Wohnungen besteht. Die Reihenhäuser weisen eine einfache kubische Form kombiniert mit einem Satteldach auf. Die Häuser sind nicht unterkellert.

Reihenhäuser:

Die Reihenhäuser werden 2-geschoßig (EG+OG) errichtet. Die Ausrichtung der Wohneinheiten erfolgt nach Süden in der Art, dass die Wohn-, Essbereiche über eine vorgelagerte Terrasse mit den Gärten in Verbindung stehen. Die Erschließung in das jeweilige Reihenhäuser erfolgt über die dem Fußweg zugeordnete,

nordseitige Eingangstüre. Im EG befinden sich ein großer Wohn- bzw. Essraum mit zugeordneter Küche sowie ein Haustechnikraum und ein WC. Im 1.OG befinden sich ein Bad mit WC und drei Schlafzimmer. Die Wohnnutzfläche pro Reihenhaus beträgt ca. 108 m².

Wohnungen:

Es werden insgesamt 10 Wohneinheiten auf zwei Geschossen errichtet. Die Ausrichtung der Wohneinheiten erfolgt in der Art, dass die Wohnbereiche im Erdgeschoß südseitig über eine vorgelagerte Terrasse mit den Gärten in Verbindung stehen. In den darüber liegenden Wohnungen sind diesen Bereichen Balkone vorgelagert. Die vertikale Erschließung zur jeweiligen Wohnung erfolgt über ein nordseitiges, witterungsgeschütztes Stiegenhaus und einen offenen Laubengang. Jede Wohnung verfügt über einen großen Wohn- bzw. Essraum mit zugeordneter Küche, Schlafzimmer mit direktem Ausgang zur Terrasse bzw. Balkon, ein Bad und WC. Die Wohnnutzfläche pro Wohneinheit beträgt ca. 60 m².

Außenanlagen:

Die Erschließung erfolgt an der Nordseite über asphaltierte Fußwege. Zwischen den Fußwegen und den Reihenhäusern befinden sich Vorplätze und kleine Vorgärten zur individuellen Gestaltung. Jedes Reihenhaus und jede Wohneinheit im Erdgeschoss verfügt über einen südseitigen Garten. Die Gärten werden mit einem 1 Meterhohen Maschendrahtzaun eingefriedet. Jedem Reihenhaus, jeder Wohneinheit im Erdgeschoss steht ein in massiver Bauweise errichteter Gartenabstellraum zur Verfügung. Nördlich des Erschließungsfußweges sind langgestreckte, eingeschossige Nebengebäude situiert, in denen sich die Haustechnik-, Müll- sowie zusätzlich jeder Wohneinheit zugewiesene Abstellräume befinden.

Technische Beschreibung:

- | | | |
|-------------------------------|-----------|---|
| 1. <u>Anschlüsse:</u> | Wasser | Öffentliches Netz der Stadtgemeinde Gföhl |
| | Strom | Niederspannungsnetz der EVN |
| | Abwasser | Örtliches Kanalnetz der Stadtgemeinde Gföhl |
| | Telefon | Anschluss an das Netz von A I |
| | Fernsehen | Eine digitale SAT-Anlage je Reihenhaus bzw. eine digitale SAT-Anlage je Wohnhaus. |
| | Internet | Anschluss an das Netz von A I |
| 2. <u>Fundamente:</u> | | |
| Erdgeschoß | | Streifenfundamente bis in frostfreie Tiefe |
| 3. <u>Außenwände:</u> | | |
| Erdgeschoß, Obergeschoß | | Massivbau in Ziegelbauweise |
| 4. <u>Zwischenwände:</u> | | |
| Erdgeschoß, Obergeschoß | | Gipskartonständerwände |
| 5. <u>Deckenkonstruktion:</u> | | Stahlbetonelementdecke lt. Statik |
| 6. <u>Dachkonstruktion:</u> | | Tlw. bekiestes Flachdach, tlw. Satteldach mit dazwischenliegenden Wärmedämmung. |

Vordächer über Hauseingängen Reihenhäuser:
Verbundsicherheitsglas

7. Raumhöhen

Reihenhäuser: Erdgeschoss: ca. 2,6m, I.Obergeschoss: ca. 2,6m, im Bereich unter dem Satteldach zwischen ca. 2,1m und ca. 4,4m
Wohnungen: ca. 2,6m bzw. 2,3m in Bädern und WC's. Wohnungen im I.Obergeschoss: Bereich unter dem Satteldach Raumhöhe bis ca. 4,4m.

8. Wärmedämmung:

Außenwand: 20 cm WDV-Fassade aus EPS
Fußboden (EG):
9 cm Thermoschüttung
7 cm Wärmedämmung aus EPS
2,5 cm Trittschalldämmplatten

9. Verputz/Beschichtung:

Außenwände:
außen: Dünnputz auf Dämmplatten aus EPS, weiß,
in Teilbereichen Farbe lt. Plan.
Innenwände:
Ziegelmauerwerk: Glättputz aus Kalk-Gips, Beschichtung weiß
In Nassräumen: Glättputz aus Kalk-Zement
Gipskartonständerwände: Beschichtung weiß

10. Fenster/Terrassen-/Balkontüren:

Fenster: Kunststoffrahmen mit 3-Scheibenisolierverglasung, Farbe außen und innen weiß, vorbereitet für den mieterseitigen nachträglichen Einbau eines elektrisch bedienbaren Sonnenschutzes (Erdgeschoß und Obergeschoß) Schaltung über Funkfernbedienung.
Dachflächenfenster im I.OG mit Sonnenschutz und Elektroantrieb

Terrassen-/Balkontüren: Kunststoffrahmen mit 3-Scheibenisolierverglasung, Farbe außen und innen weiß, vorbereitet für den mieterseitigen nachträglichen Einbau eines elektrisch bedienbaren Sonnenschutzes, Schaltung über Funkfernbedienung

Sohlbänke (außen): Aluminium, Farbe Weiß.

Fensterbänke (innen): Kunststoffbeschichtete Holzwerkstoffplatte, Farbe Weiß.

Sämtliche Fenster und Terrassentüren, erhalten eine Innenjalousie, ausgenommen Dachflächenfenster. Die Bedienung erfolgt mechanisch über eine Endloskette. Die Fensterteilung, Aufgehrichtungen bzw. Fixverglasungen sind den Plänen zu entnehmen.

11. Eingangstür: Holztür, Farbe außen und innen Weiß,
inkl. Glasausschnitt aus satiniertem Glas.
Beschlüge: außen Griffstange Material Edelstahl, innen Drücker,
12. Innentüren: Röhrenspantürblätter , Farbe Weiß, Holzumfassungszargen, Farbe Weiß,
Die Verbindungstüre zw. Vorraum und Wohnzimmer erhält einen Glasausschnitt mit satiniertem Sicherheitsglas.
13. Innenstiege Reihenhäuser: Stahlbetonstiege von EG – OG
Oberfläche: Klebeparkett in Eiche (EG – OG)
14. Geländer/Handlauf : Geländer als Brüstungsmauer mit Massivholzabdeckplatte aus Eiche farblos lackiert (EG-OG)
Flachstahlgeländer, weiß lackiert (OG)
Handlauf aus Eiche farblos lackiert
15. Boden- und Wandbeläge:
Vorraum, Küche; HT-Raum: Bodenfliese mit Sockel:
Bodenfliesen: 30/60cm, Farbe Beige, 1/3 versetzt
Bad: Bodenfliese: 30/60cm, Farbe Beige, 1/3 versetzt
Wandfliese: 30/60cm, Farbe Weiß, raumhohe Verfliesung
WC: Bodenfliese mit Sockel und Verfliesung der Vorsatzschale (1,20m) im Bereich Spülkasten: 30/60cm, Farbe beige, 1/3 versetzt
- Aufenthaltsräume: Klebeparkett in Eiche
Terrasse: Betonplatten
Balkone Wohnungen I.OG Beton
Einlagerungsräume: Wände: Beton, keine Beschichtung, tlw. Profilholz Lärche
Boden: Beton geglättet
Befestigte Außenflächen: Sichtbeton mit Besenstrich
16. Heizung: Die Energieversorgung der einzelnen Reihenhäuser und Wohnungen erfolgt über einen EVN-Fernwärmeanschluss je Zeile. Die Umformerstationen befinden sich an der Kreuzgasse der Nebengebäudezone. Die Fernwärmespeicher werden bei den Reihenhäusern in den Haustechnikräumen unter den Stiegen und bei den Wohnungen im Badezimmer untergebracht.
Die Regelung der Heizung erfolgt über einen Raumthermostat im Wohnzimmer. Die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren.
- Kamin:**
Ein raumluftunabhängiger Notkamin mit Durchmesser 16cm je Reihenhaus ist vorgesehen. Der Rauchrohranschluss an den Kamin

sowie der Anschluss an die Verbrennungsluftzufuhr im Kamin werden nicht hergestellt.

Hinweis:

Ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter Heizkamin kann nach **schriftlicher Genehmigung** durch die **Schönere Zukunft** sowie dem örtlichen **Rauchfangkehrer** angeschlossen werden.

17. Lüftung

Die kontrollierte Wohnraumlüftung erfolgt über Wohnraumlüftungsgeräte, welche im WC oberhalb des Spülkastens angebracht werden. Über Tellerventile wird Luft eingeblasen bzw. abgesaugt.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bauweise der Wohnhäuser **nur Umluftgeräte als Dunstabzug** verwendet werden dürfen!

18. Elektroinstallation:

Situierung der Elektroinstallationen lt. den beiliegenden Plänen.
SAT-Fernsehen je Reihenhäuser, zentrale SAT-Anlage für die Wohnungen. SAT-Dosen lt. den beiliegenden Plänen
Küche: zusätzlich je eine Steckdose für Herd, Kühlschrank, Dunstabzug, Geschirrspüler
Telefonanschluss im Vorraum sowie Leerverrohrung im Wohnzimmer.
Außenbeleuchtung bei Eingang und Terrassen, Klingeltaste, Steckdose balkon- bzw. gartenseitig.

19. Sanitärinstallation:

Situierung der Sanitäreinrichtung lt. beiliegenden Plänen

Reihenhäuser:

WC im Erdgeschoß:

Waschbecken weiß

Tiefspülklosett (Hänge-WC)

Bad/WC im 1.OG

Einbau- Badewanne Kunststoff weiß, 75/170cm

Waschtisch weiß

Tiefspülklosett (Hänge-WC)

Waschmaschinenanschluss

frostsicherer Wasseranschluss gartenseitig, im EG im Außenbereich

Wohnungen:

Bad:

Einbau- Badewanne Kunststoff weiß, 75/170cm

Waschtisch weiß

Waschmaschinenanschluss

WC

Tiefspülklosett (Hänge-WC)

Außen EG:

frostsicherer Wasseranschluss gartenseitig

Herstellung inkl. sämtlicher erforderlichen Armaturen und Anschlüsse

Kinderspielplatz

- Die tatsächliche Ausführung der Spielgeräte wurde noch nicht festgesetzt. Sämtliche Grafiken sind daher als Symboldarstellung anzusehen.

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 2019 dem Kreis der begünstigten Personen angehören müssen.

02) Gemäß dem NÖ. Wohnungsförderungsrichtlinien darf das jährliche Haushaltseinkommen nach den derzeit geltenden Bestimmungen nicht überschritten werden. Innerhalb von 6 Monaten nach Schlüsselübergabe muss die ordentliche Hauptwohnsitzbegründung durchgeführt und nachgewiesen werden. Nähere Informationen finden Sie auf unserer Homepage unter Service/Förderungen.

Bautechnische Informationen

01) Allfällige Änderungen der Ausführung und Ausstattung bleiben bis Bauende vorbehalten.

02) 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 und dgl.) gelagert werden dürfen, da es zu Kondensatbildungen kommen kann. Das zwischen Fensterglas und Innenjalousie anfallende Kondensat ist oberflächlich abzuwischen.

03) 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.

04) Die Vermieterin behält sich aus technischen, förderungsrechtlichen oder sonstigen wichtigen Gründen eine Änderung der Wärmebereitungs- oder Warmwasseraufbereitungsanlage vor.

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 es 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 und ä.m.). Aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen wird die Beschäftigung anderer Unternehmen bis zur Übernahme des Mietgegenstandes ausgeschlossen. Weiteres sind die am Bau beteiligten Firmen insbesondere aus haftungsrechtlichen Gründen bei späteren Änderungen, jedenfalls bis zum Ablauf der 3-jährigen Gewährleistungsfrist, zu beauftragen. Bei Zuwiderhandeln hat der Mieter die Schönerer Zukunft zur Gänze schad- und klaglos zu halten und ist entsprechend haftungs- und ersatzpflichtig.

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 wiederhergestellt 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 € 1,55/Nutzwert), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,51/m² aufgeteilt nach Nutzwerten), 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 der pauschalierten Administrationskosten von € 330,- inkl. 10 % Umsatzsteuer rücküberwiesen. Sollte der Finanzierungsbeitrag nicht geleistet worden sein, so werden die Administrationskosten gesondert in Rechnung gestellt.

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 Befeuerungsanlage (Ofen) ist jedenfalls die schriftliche Genehmigung der Vermieterin sowie des örtlichen Rauchfangkehrers einzuholen.

02) Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Vermieterin mit einem Wärmeversorgungsunternehmen ein Wärmelieferungsabkommen abschließen wird. Die Ablesung und Verrechnung der bezogenen

Wärme wird direkt mit den einzelnen Mietern über ein Energiedienstleistungsunternehmen durchgeführt, wofür entsprechende Verträge abzuschließen sind. Jedes Mietobjekt erhält hierfür einen eigenen Wärmemengenzähler (Übergabestation).

Abstellplätze

Die Kfz-Abstellplätze entsprechen der NÖ-Bauordnung und weisen alle eine Mindestbreite von 250 cm auf. Jedem Reihnhaus wurden fix zwei KFZ-Abstellplätze und jeder Wohnung ein KFZ-Abstellplatz im Freien zugeteilt. Eine nachträgliche Änderung ist nicht möglich.

Allgemeines

01) Für die Wohnhausanlage wurden folgende Gebäudebündelversicherungen abgeschlossen: Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser-, Sturm- und Glasschäden. 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.

03) 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 Tiefwurzler, wie Bambus und Thujen sowie die Anbringung eines Sichtschutzes in Form einer Schilfmatte oder Kunststoffschutzes und dgl. 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 der in § 15c Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) angeführten Bedingungen einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum. Der Erwerb der Wohnung ist nach derzeitiger Gesetzeslage frühestens nach Ablauf von 5 Jahren ab Erstbezug der Wohnhausanlage möglich.

02) Der Mieter kann je einen Antrag vom 6. bis zum Ablauf des 10., vom 11. bis zum Ablauf des 15. und vom 16. bis zum Ablauf des 20. Jahres seines Miet- oder Nutzungsvertrages stellen.

03) Voraussetzung ist, dass das Land Niederösterreich seine Zustimmung zur Eigentumsübertragung erteilt.

04) Der Kaufpreis des Mietgegenstandes wird gemäß § 15 d WGG 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 wird ein Betrag von € 12,--/m² Wohnnutzfläche kaufpreiserhöhend eingehoben. Zur Ermittlung des Barkaufpreises werden auf den Kaufpreis die aushaftenden Darlehensreste (sofern der Darlehensgeber einer Übernahme zustimmt) und die noch nicht verwohnten Finanzierungsbeiträge gemäß § 17 WGG angerechnet.

05) 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!

Musterberechnung*	Euro	Euro	Anmerkung
<i>Annahme ca. 59,57 m² Wohnfläche, Nutzwert 70</i>			
	6. Jahr	11. Jahr	
Herstellungskosten	162.401,00	162.401,00	Herstellungskosten**
zuzüglich 2% Rücklage	3.248,00	3.248,00	
zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	19.757,00	12.701,00	<u>Annahme:</u> Ankauf im 6./11. Jahr
zuzüglich Rücklagendotierung (Schätzwert)	715,00	715,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen
Kaufpreis	186.121,00	179.065,00	Bemessungsgrundlage für Grunderwerbsteuer, etc.
abzüglich Darlehensrest(e)	-125.938,00	-113.165,00	Die zum Zeitpunkt des Eigentums-erwerbes aushaftenden Darlehensreste können bei Entlassung der Verkäuferin aus der persönlichen Schuldhaf- tung übernommen werden.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-24.605,00	-23.310,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
Barkaufpreis	35.578,00	42.590,00	inkl. Rückzahlung d. Eigenmitteleinsatzes Schönerer 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 Schuldhaf- tung 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.

06) 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.

07) Zusätzlich mit der Wohnung/Reihenhaus wird der zugeordnete Kfz-Abstellplatz erworben.

08) **Für Weiterverkäufe gilt:** Entsprechend §15g WGG ist zugunsten der SCHÖNEREN ZUKUNFT ein Vorkaufsrecht im Grundbuch einzuverleiben, wenn der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Angebots höher ist, als der von der SCHÖNEREN ZUKUNFT angebotene Verkaufspreis. **Sollte innerhalb eines Zeitraumes von 15 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.

09) **Für Weitervermietung gilt:** Entsprechend §15h WGG gilt bei zulässiger Vermietung des Wohnungseigentumobjektes für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Abschluss des ersten Kaufvertrages der Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Bei einem unbefristeten Hauptmietvertrag darf der Hauptmietzins den für das jeweilige Bundesland und die jeweilige Zinsperiode geltenden Richtsatz aufgrund des RichtWG, BGBl Nr. 800/1993 nicht überschreiten. Bei einem befristeten Hauptmietvertrag verringert sich der höchstzulässige Hauptmietzins um 25%.

ACHTUNG: bei aufrechter Wohnbauförderung ist keine Vermietung möglich.

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:

September 2017

geplantes Bauende:

Herbst 2019

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-09/3.310.289/12

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

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

Sandra Freistetter

14830

6. Februar 2018

Betrifft:

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

I.

1. Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 06.12.2016 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 14 Wohnungen mit 1.018,18 m² / 0 Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0,00 m² auf der Liegenschaft EZ 1397, KG Gföhl zu.

Die Wohnungen werden als Wohnungen gemäß § 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. Der Anspruch auf den Zuschuss entsteht zum halbjährlichen Fälligkeitstermin. 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 Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung der 6. Änderung wird eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von 1.232.131,50 € zugesichert.

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 (exklusive USt):

bezuschusstes Förderungsdarlehen	1.232.131,50 €
Ausleihung / Hypothekendarlehen (nicht gestützt)	1.767.868,50 €
Eigenmittel der zukünftigen Bewohner	
Diverses / Sonstige Finanzierungsmittel	

SUMME 3.000.000,00 €

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, Herr BM DI (FH) Ernst Hofmeister als DN 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 Veräußerungsverbotens 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 63.6

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



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

NÖ Landesregierung

Mag. Wilfing

Landesrat

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 Landesbank für Niederösterreich und Wien AG. Um eine kostengünstige Abwicklung sicherzustellen, erfolgt die Rückzahlung mittels SEPA-Lastschriftmandat, jährliche Kontoaufstellung und Finanzamtsbestätigung werden online zur Verfügung gestellt.

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 1. 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 bzw. die Betreuung durch die Standortgemeinde im Einvernehmen mit dem zuständigen Regierungsmitglied der NÖ Landesregierung für Soziales organisiert 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 fer-

ner 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 (Wohngeld), 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, Rehabilitationsgeld
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 Gesamtbetrag 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 Eigentumsübertra-

gung 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 Freischaltung auf der Webplattform erfolgt durch das Land Niederösterreich.
3. Das gemäß Punkt 1. dem Land Niederösterreich zustehende Vorschlagsrecht endet 1 Monat nachdem der Förderungnehmer 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 anerkekbaren Höhe der Förderung zu Grunde zu legen.