



SCHÖNERE ZUKUNFT®

3033 Altengbach Altengbach 277/Prinzbachstraße

28 WOHNHEINHEITEN
42 PFLICHTSTELLPLÄTZE



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

WOHNHAUSANLAGE

**Altlenzbach 277/Prinzbachstraße
3033 Altlenzbach**

Wien, im Februar 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 Altlenzbach, auf der Liegenschaft EZ 1992 der KG Altlenzbach eine Wohnhausanlage mit

28 geförderten Mietwohnungen mit Kaufoption und 42 Garagenstellplätzen

errichtet.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

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



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

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

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

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

Vom Betriebsrat delegiert:

Martina MIRTH
Sylvia MARTINAT
Alexandra LIPPITZ

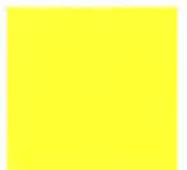
Sitz und Anschrift: 3100 St. Pölten, Lederergasse 8
Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
Telefon: 01/505 87 75 0

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

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

www.schoenerezukunft.at

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



BAUHERR



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

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

PLANUNG

ARCHITEKT

DIPL.-ING. WOLFGANG RAINER ZT-GMBH



1140 WIEN - BAUMGARTENSTRASSE 82
01 911 51 15 - FAX DW 10
www.arch-wrainer.at - mail@arch-wrainer.at

GENERALUNTERNEHMER



STEINER BAU GmbH
Kremser Landstraße 27
3452 Heiligeneich
Kontakt: +43 2275 5491-0
Internet: <http://www.steiner-bau.com/>
E-Mail: office@steiner-bau.com

BAUPHYSIK & STATIK



Linke Wienzeile 10/3, 1060 Wien
tel.: +43 1 587 61 31-0
e-mail: office@dsp-zt.at

AUSKUNFT UND ÖRTL. BAUAUFSICHT



Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
Kontakt: 01/505 87 75 DW 0
Internet: www.schoenerezukunft.at
E-mail: wohnung@schoenerezukunft.at

HAUSTECHNIK HKLS + ELEKTRO



KAINER GmbH
Bahnhofstraße 41, 7443 Rattersdorf
Tel.: +43 2611 2291
E-mail: office@tbkainer.at

AnlagenPlan GmbH
Erlachgasse 99 / 8, 1100 Wien
Tel.: +43 1 869 86 85
E-mail: office@anlagenplan.at

BODENGUTACHTEN

Water & Waste
Eumigweg 7, 2351 Wr. Neudorf
Tel.: +43 2236 710 344 /0
E-mail: office@waterandwaste.at

BVH 09132 - 3003 Aitlengbach 277, Prinzbachstraße

Verkaufsliste per Februar 2018 in €uro gerundet! Änderungen vorbehalten!

Darlehen Zinsen 1,00%

Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss - Laufzeit 35 Jahre

bezuschusstes Förderungsdarlehen - Laufzeit 31 Jahre



Stiege	Top	Nutzfläche m²	Nutzwert	Zimmer	Ebene	Garten m²	Terrasse m²	Balkon m²	Grundkosten- anteil nach Nutzwert	Baukosten- anteil nach Nutzwert	Herstellkosten (Grund- u. Baukosten)	bezuschusstes Förderungsdarlehen nach Wohnnutzfläche	Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss nach Nutzwert	Eigenmittel gesamt	monatliche Belastung ohne Wohnzuschuss, exkl. Heizung und Strom, inkl. Betriebskosten u. USt.	Kosten/ Garagenplatz
1	1	77,11	85	3	EG	137,69	8,00	-	12,379	206,986	219,365	103,841,95	80,673,05	34,850	647	32
1	2	85,40	93	3	EG	149,31	7,7	-	13,544	226,467	240,011	107,733,84	94,147,16	38,130	716	32
1	3	85,07	88	3	1.OG	-	-	8,00	12,816	214,291	227,107	107,733,84	83,293,16	36,080	668	32
1	4	84,73	91	4	1.OG	72,54	11,72	-	13,253	221,597	234,850	107,733,84	89,806,16	37,310	697	32
1	5	76,97	85	3	1.OG	50,03	16,46	-	12,379	206,986	219,365	103,653,42	80,861,58	34,850	647	32
1	6	77,00	85	3	1.OG	52,38	14,62	-	12,379	206,986	219,365	103,693,82	80,821,18	34,850	647	32
1	7	79,27	82	3	1.OG	-	-	8,10	11,942	199,680	211,622	106,750,76	71,251,24	33,620	613	32
1	8	75,27	78	3	2.OG	-	-	9,60	11,360	189,940	201,300	101,364,07	67,955,93	31,980	584	32
1	9	84,55	87	4	2.OG	-	-	5,80	12,671	211,856	224,527	107,733,84	81,123,16	35,670	659	32
1	10	76,78	82	3	2.OG	-	-	8,34	11,942	199,680	211,622	103,397,55	74,604,45	33,620	619	32
1	11	76,71	82	3	2.OG	-	-	8,34	11,942	199,680	211,622	103,303,28	74,698,72	33,620	619	32
1	12	60,67	64	2	2.OG	-	-	8,98	9,321	155,848	165,169	81,702,65	57,226,35	26,240	486	32
1	13	77,85	90	3	3.OG	-	-	7,56	13,108	219,161	232,269	104,838,49	90,530,51	36,900	693	32
1	14	77,89	90	3	3.OG	-	-	7,56	13,108	219,161	232,269	104,892,36	90,476,64	36,900	693	32
2	1	62,92	72	2	EG	162,69	8,6	-	10,486	175,329	185,815	84,732,66	71,562,34	29,520	557	32
2	2	62,26	72	2	EG	161,87	7,7	-	10,486	175,329	185,815	83,843,86	72,451,14	29,520	558	32
2	3	57,09	60	2	1.OG	-	-	8,60	8,738	146,108	154,846	76,881,56	53,364,44	24,600	456	32
2	4	77,04	85	3	1.OG	52,42	14,58	-	12,379	206,986	219,365	103,747,68	80,767,32	34,850	647	32
2	5	76,97	84	3	1.OG	47,73	16,38	-	12,234	204,551	216,785	103,653,42	78,691,58	34,440	638	32
2	6	84,98	93	4	1.OG	73,89	12,84	-	13,544	226,467	240,011	107,733,84	94,147,16	38,130	716	32
2	7	70,21	73	2	1.OG	-	-	7,70	10,632	177,764	188,396	94,549,91	63,916,09	29,930	549	32
2	8	56,91	60	2	2.OG	-	-	8,60	8,738	146,108	154,846	76,639,16	53,606,84	24,600	457	32
2	9	76,78	82	3	2.OG	-	-	8,34	11,942	199,680	211,622	103,397,55	74,604,45	33,620	619	32
2	10	76,78	82	3	2.OG	-	-	8,34	11,942	199,680	211,622	103,397,55	74,604,45	33,620	619	32
2	11	84,83	89	4	2.OG	-	-	5,80	12,962	216,726	229,688	107,733,84	85,464,16	36,490	678	32
2	12	65,04	68	2	2.OG	-	-	8,60	9,903	165,589	175,492	87,587,61	60,024,39	27,880	514	32
2	13	77,87	90	3	3.OG	-	-	7,56	13,108	219,161	232,269	104,865,42	90,503,58	36,900	693	32
2	14	77,85	90	3	3.OG	-	-	7,56	13,108	219,161	232,269	104,838,49	90,530,51	36,900	693	32
28		2.102,80	2.282			960,55	165,38	134,40	332,346	5.556,958	5.889,304	2.791,976,23	2.161,707,77	935,620	17.379	886

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

gelbe Markierung = Vergabe via Wohnservice Niederösterreich

Tel: 0274222133, mail: wohnservice@noel.gv.at web: www.noe-wohnservice.at

DARLEHENSDATEN

Bezuschusstes Förderungsdarlehen

€ 2.791.976,23

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.

Hypothekardarlehen der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG

gem. § 11 NÖ. WFG ohne Annuitätenzuschuss

€ 2.161.707,77

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) + 0,68 %
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 1,75 pro m²-Wohnnutzfläche (indexiert) vorgeschrieben werden.

FINANZIERUNG

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

€ 5.889.304,--

Bedeckung der kalkulierten Gesamtkosten:

Förderungsdarlehen gem. Zusicherung vom 16.07.2016/04.10/2016	€ 2.791.976,23
Hypothekardarlehen gem. § 10 NÖ. WFG	€ 2.161.707,77
Grund- und Baukosteneigenmittel	€ 935.620,00
Kalkulierte Gesamtkosten (Preisbasis Februar 2018)	€ 5.889.304,00
=====	=====

Erläuterung zur Finanzierung:

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

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

Wohnzuschuss Modell 2009

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

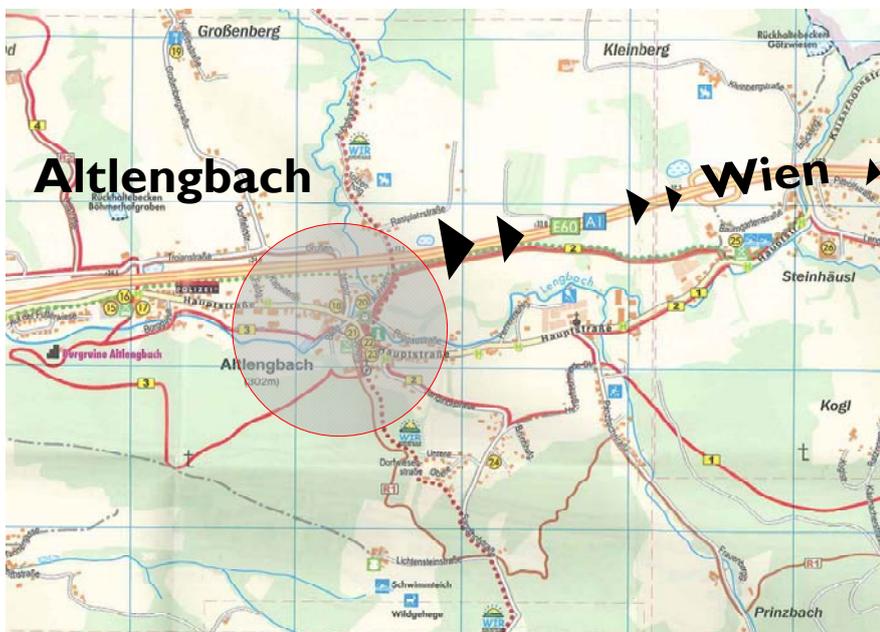
Die Antragstellung des Subjektförderungsverfahrens muss über die Hausverwaltung der jeweiligen gemeinnützigen Bauvereinigung erfolgen. Die Förderungswerber bevollmächtigen hierzu die Hausverwaltung der gemeinnützigen Bauvereinigung. Da die gemeinnützige Bauvereinigung die vollständigen Antragsunterlagen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

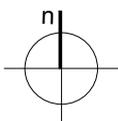
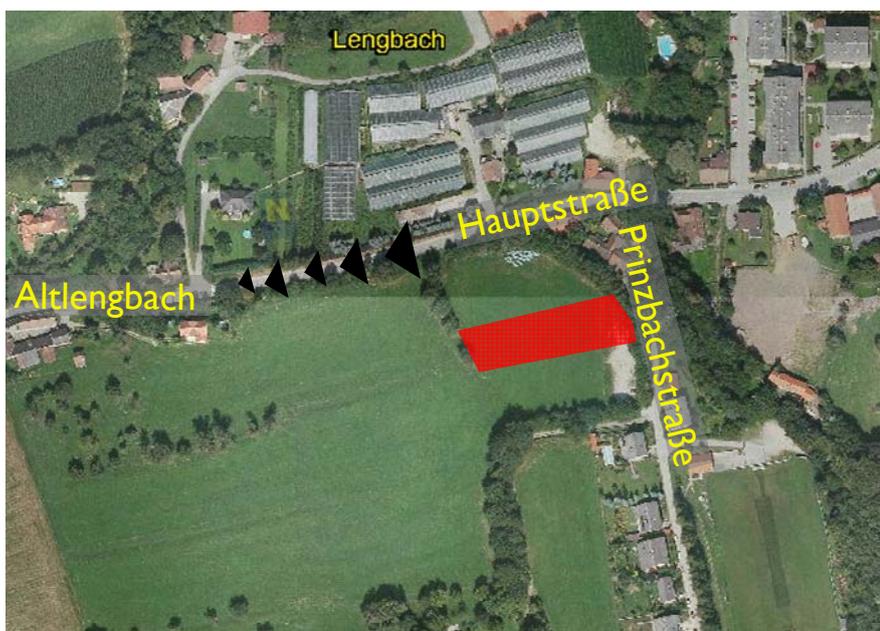
Wesentliche Merkmale des neuen Systems sind das entsprechend der Familiengröße gewichtete Familieneinkommen, welches die Basis für die Berechnung bildet, und die der Familiensituation entsprechende förderbare Wohnnutzfläche.

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

LAGEPLAN



LAGEÜBERSICHT



© Architekt Dipl.- Ing. Wolfgang Rainer ZT- GesmbH

symbolische Darstellung



BLICK NACH OSTEN- STIEGE I

© Architekt Dipl.- Ing. Wolfgang Rainer ZT- GesmbH

symbolische Darstellung



BLICK NACH NORDOSTEN

symbolische Darstellung

© Architekt Dipl.- Ing. Wolfgang Rainer ZT- GesmbH



BLICK NACH SÜDEN - STIEGE 1

symbolische Darstellung

© Architekt Dipl.- Ing. Wolfgang Rainer ZT- GesmbH



BLICK NACH SÜDEN - STIEGE 2



3033 Altengbach, Altengbach 277/Prinzbachstraße



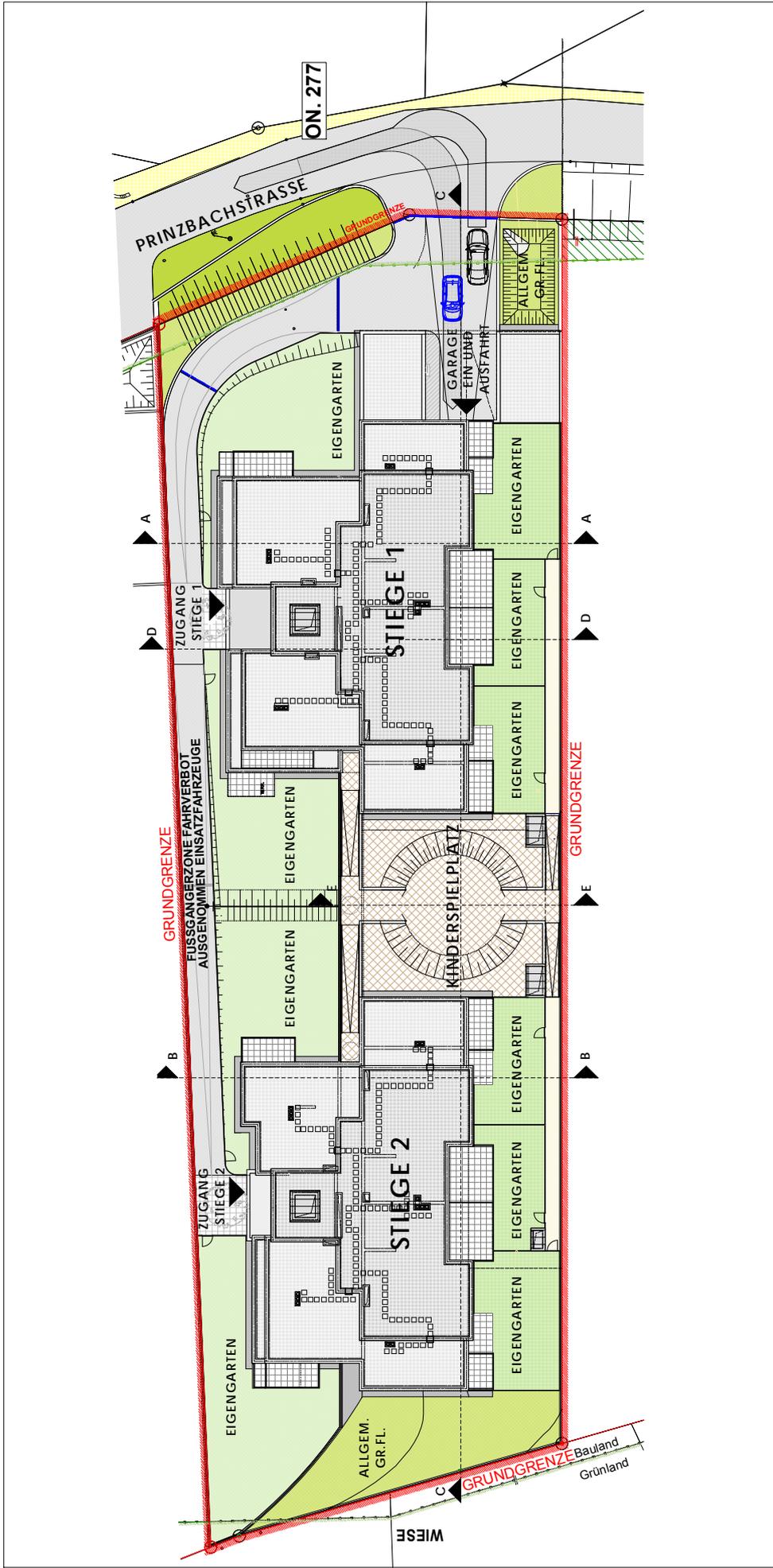
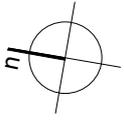
LAGEPLAN
ALTLENGBACH 276 +277
M 1:1000



3033 Altengbach, Altengbach 277/Prinzbachstraße



LAGEPLAN M 1:500

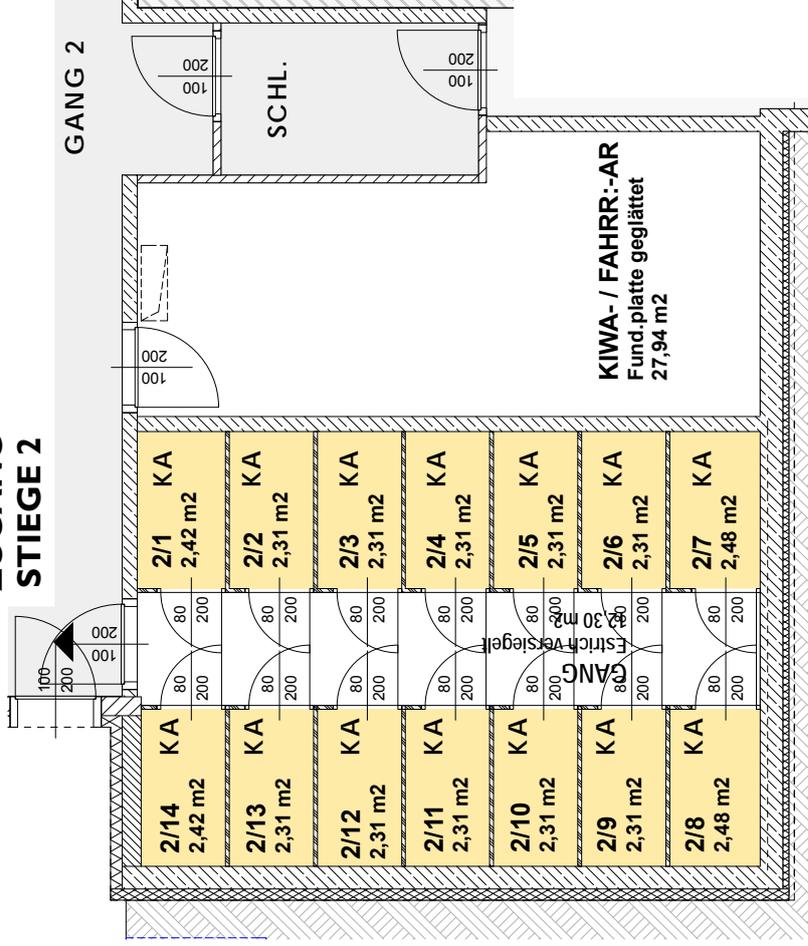


ZUORDNUNG DER KELLERABTEILE

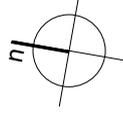
EBENE 0

M 1:100

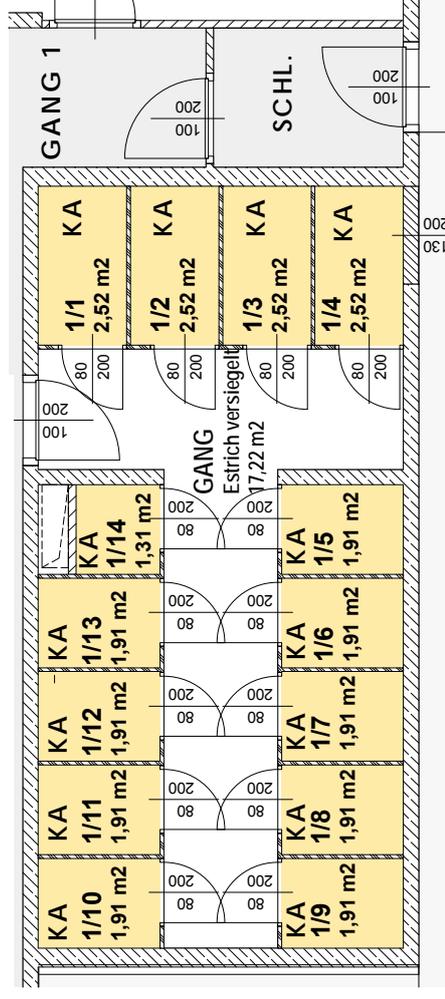
ZUGANG
STIEGE 2



KELLERABTEILE STIEGE 2 I:100



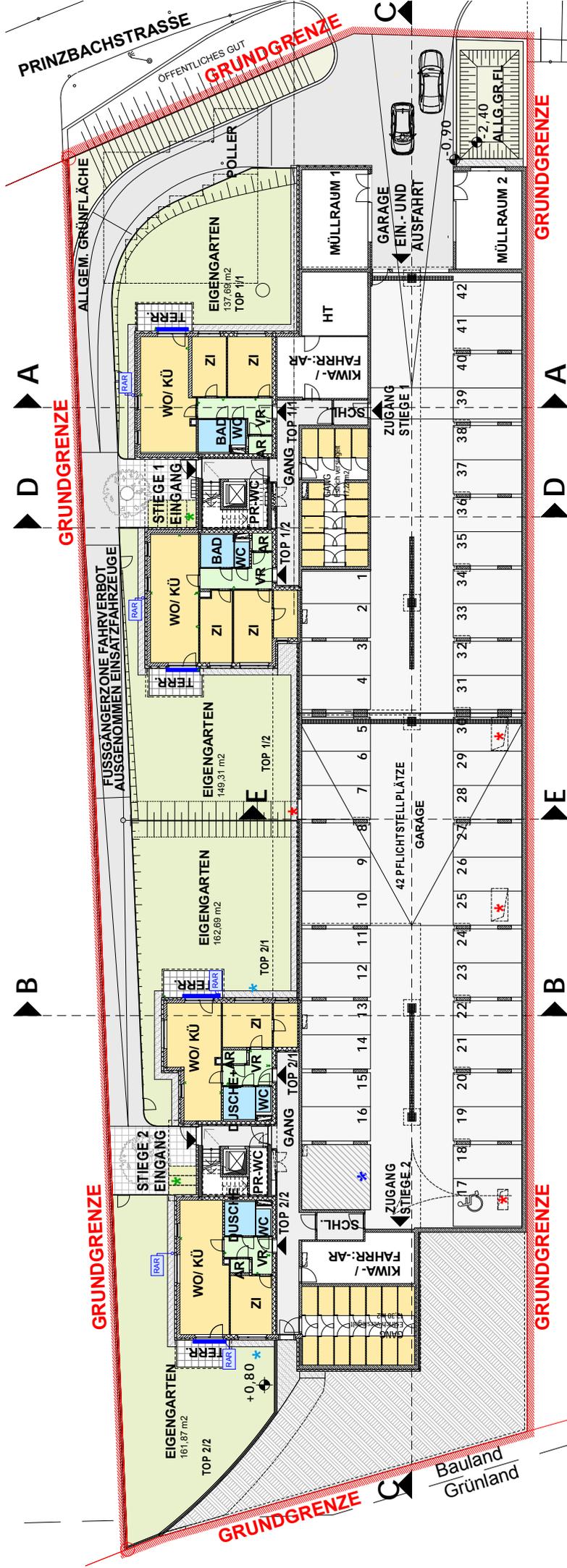
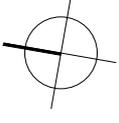
ZUGANG
STIEGE I



KELLERABTEILE STIEGE I I:100

3033 Altlenzbach, Altlenzbach 277/Prinzbachstraße

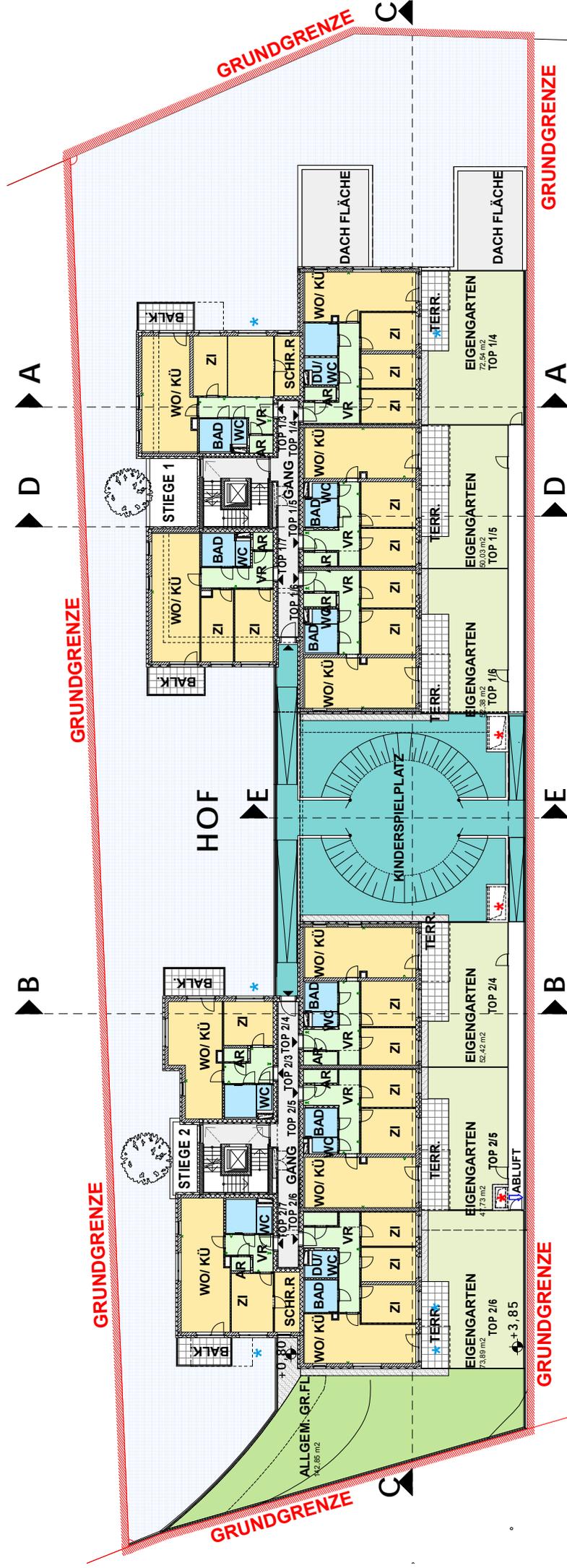
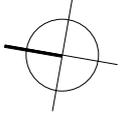
ÜBERSICHT EBENE 0 ALTLENBACH 277 M 1:400



LEGENDE

- * BRANDAUCHENTLÜFTUNG GARAGE
- * FAHRRAD ABSTELLPLÄTZE
- * SPERRFLÄCHE
- * AUSSEN LIEGENDE ABSCHATTUNG

ÜBERSICHT EBENE +1
 ALTLENZBACH 277
 M 1:400



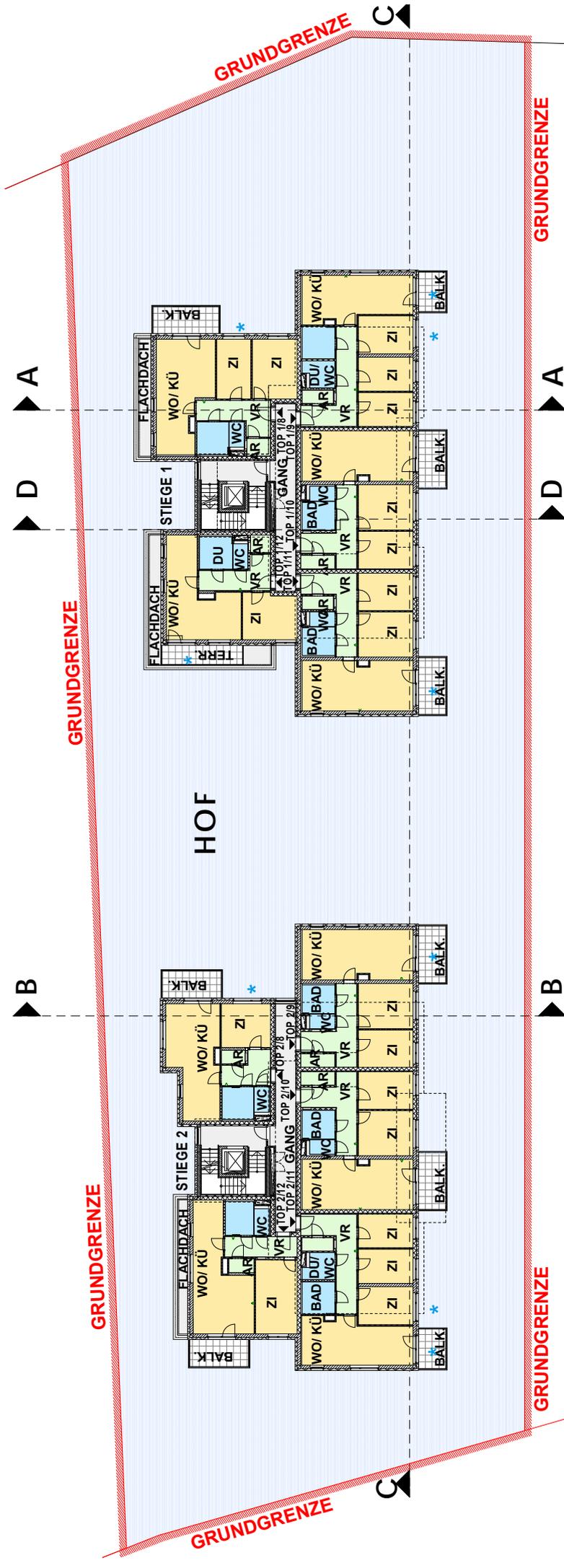
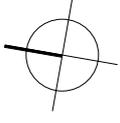
LEGENDE

- * AUSSEN LIEGENDE ABSCHATTUNG
- * BRANDRAUCHENTLÜFTUNG GARAGE

3033 Altlenzbach, Altlenzbach 277/Prinzbachstraße



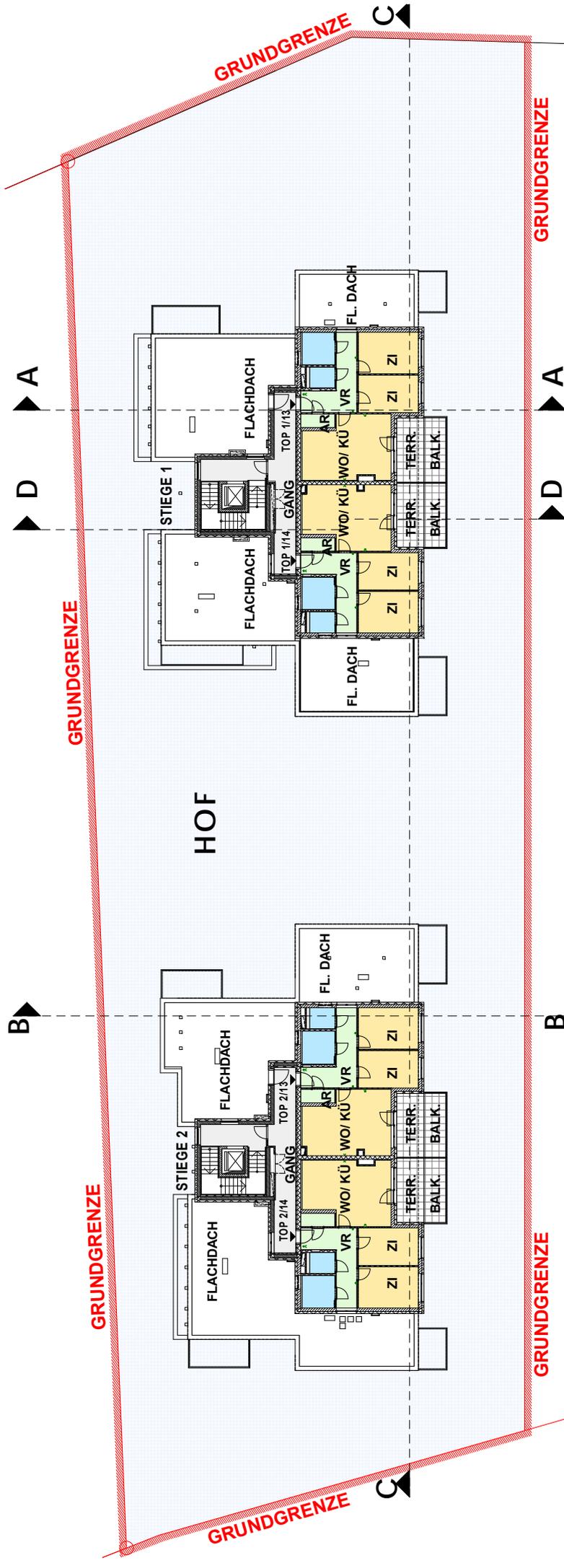
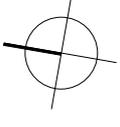
ÜBERSICHT EBENE +2
 ALTLENZBACH 277
 M 1:400



LEGENDE

- * AUSSEN LIEGENDE ABSCHÜTTUNG

ÜBERSICHT EBENE +3
 ALTLENGBACH 277
 M 1:400

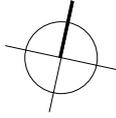


LEGENDE

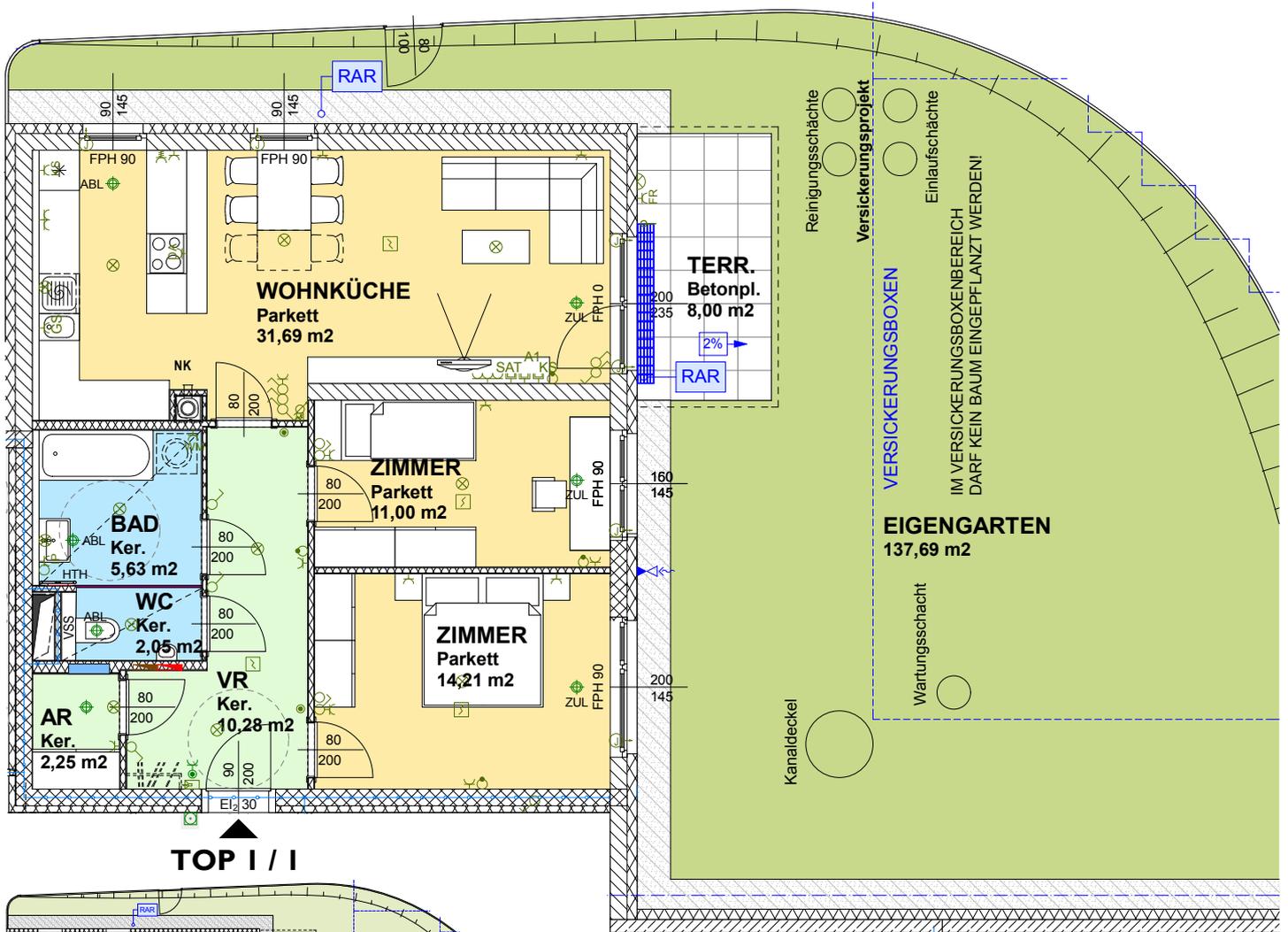
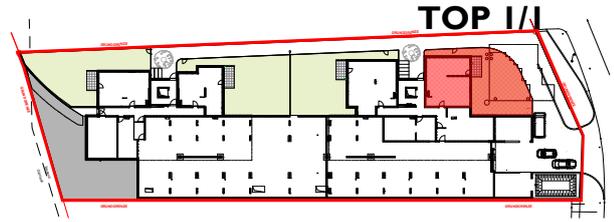
	Verteiler Starkstrom		Licht - Deckenauslass	
	Verteiler Schwachstrom		Licht - Wandauslass	
	Wohnungsstation inkl. FBH-Verteiler		Wandleuchte	
	HTH - Handtuchhalter Heizkörper		Raumthermostat / Regler	
	Einfachschukosteckdose		Abgehängte Decke 2,30m über Fußbodenoberkante	
	Einfachschukosteckdose für Dunstabzug		ABL	Abluft
	Einfachschukosteckdose für Geschirrspüler		ZUL	Zuluft
	Einfachschukosteckdose für Kühlschrank			Wasseranschluss -Kemperventil
	Einfachschukosteckdose für Waschmaschine			Installation Freizuhalten
	Einfachschukosteckdose mit Klappdeckel			Außen liegende Abschattung
	Einfachschukosteckdose IP		NK	Notkamin
	Doppelschukosteckdose		RAR	Regenrohr
	Dreifachschukosteckdose		FPH	Fensterparapethhöhe
	E-Herd Auslassdose		BRE	Brandrauchentlüftung
	E- Anschluß für Jalousie			
	Leerdose IT			
	Anschlußdose SAT			
	Anschlußdose A1 Telekom			
	Anschlußdose Kabel			
	Ausschalter			
	Wechselschalter			
	Kreuzschalter			
	Lichttaster mit Orientierung			
	Klingeltaster			
	Innenstelle Sprechanlage			
	Rauchmelder batteriebetrieben			
	Leerdose Einzelraumregelung			

TOP I / I
EBENE 0

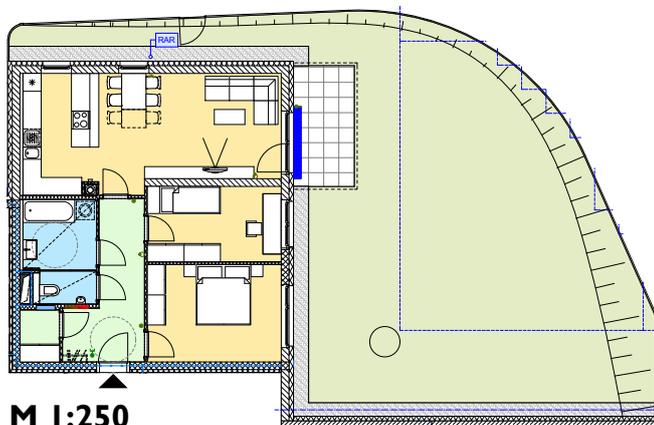
M 1:100



WNFL	77,11 m ²
TERRASSE	8,00 m ²
EIGENG.	137,69 m ²



TOP I / I



M 1:250

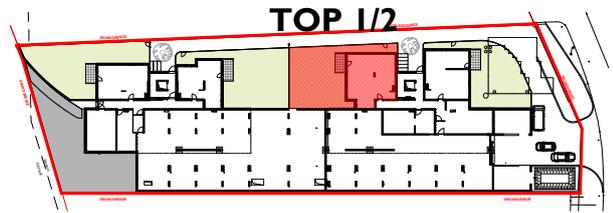
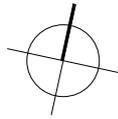
5m



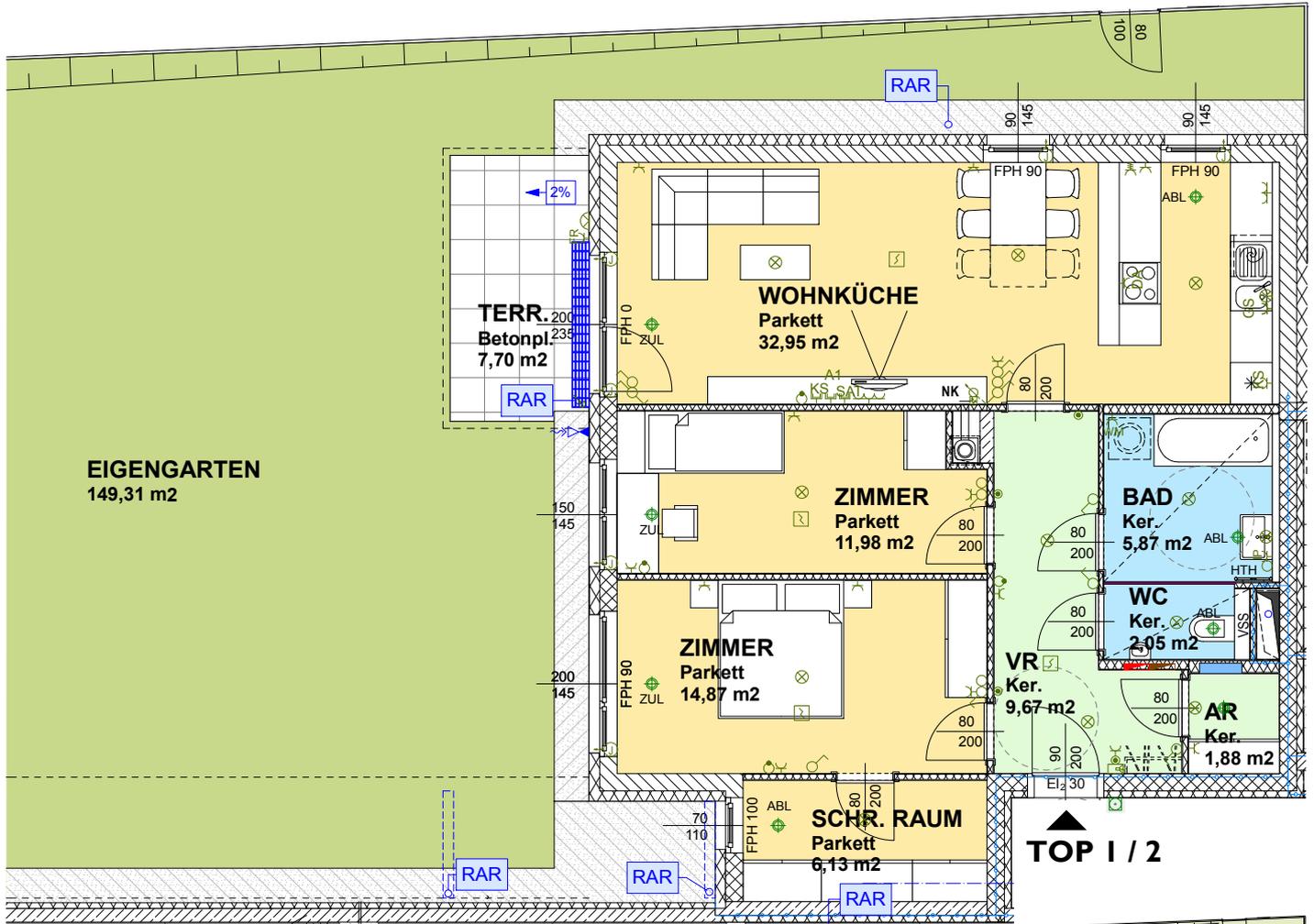
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN!
VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN.
DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP 1 / 2
EBENE 0

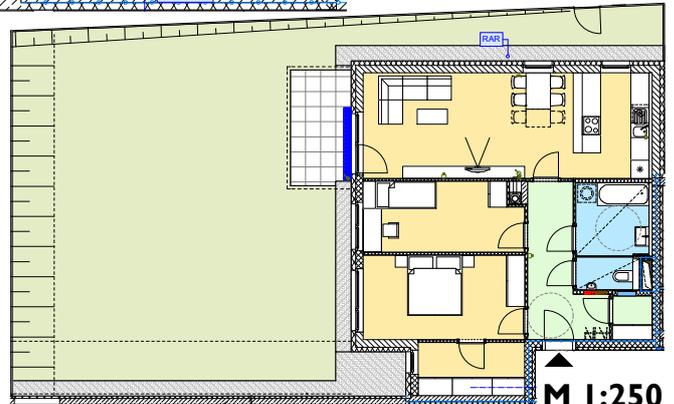
M 1:100



WNFL	85,40 m²
TERRASSE	7,70 m ²
EIGENG.	149,31 m ²



TOP 1 / 2



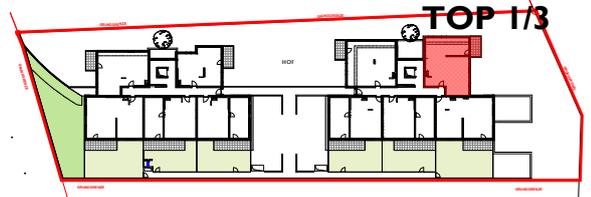
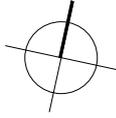
M 1:250



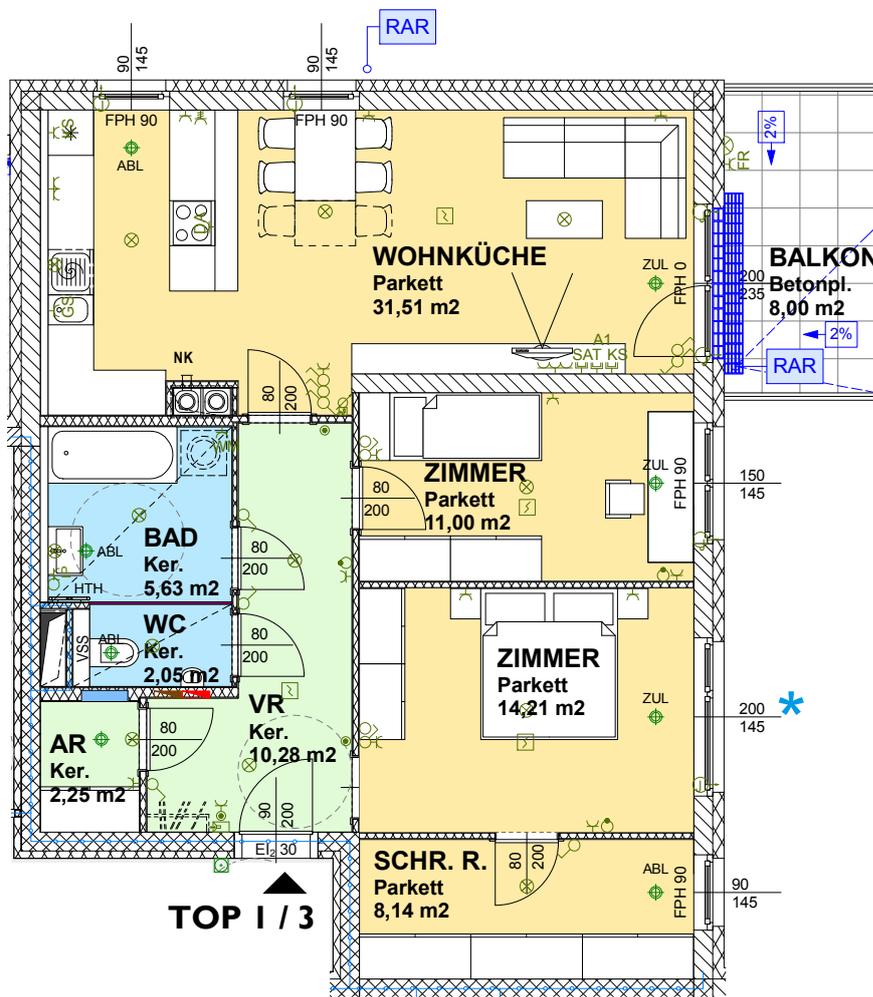
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP 1 / 3
EBENE +1

M 1:100



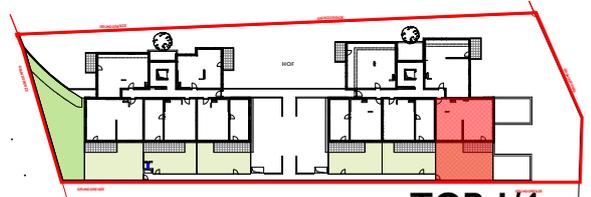
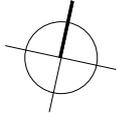
WNFL	85,07 m ²
BALKON	8,00 m ²



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

TOP I / 4
EBENE +1

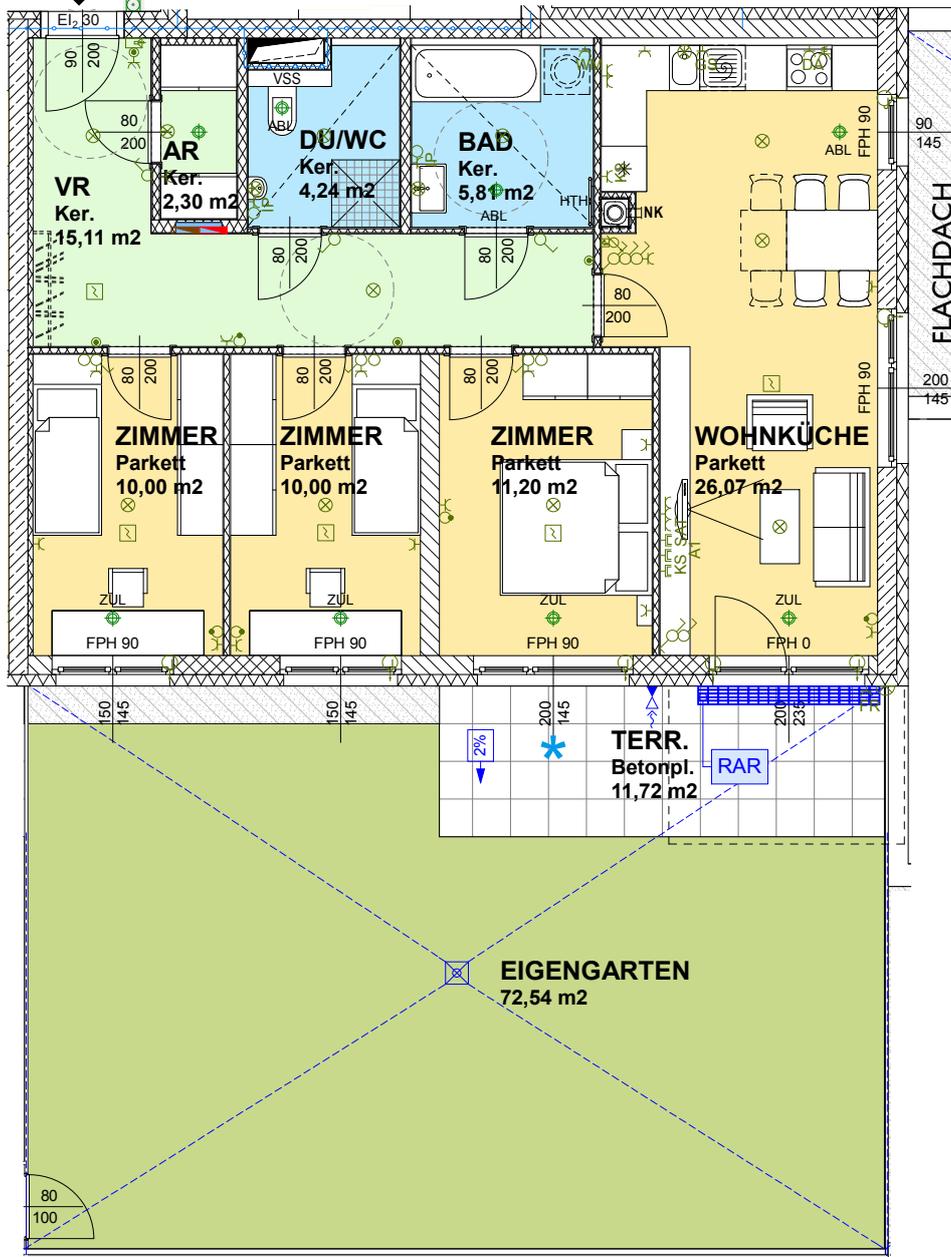
M 1:100



TOP I / 4

WNFL	84,73 m ²
TERRASSE	11,72 m ²
EIGENG.	72,54 m ²

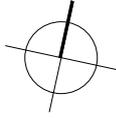
TOP I / 4



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

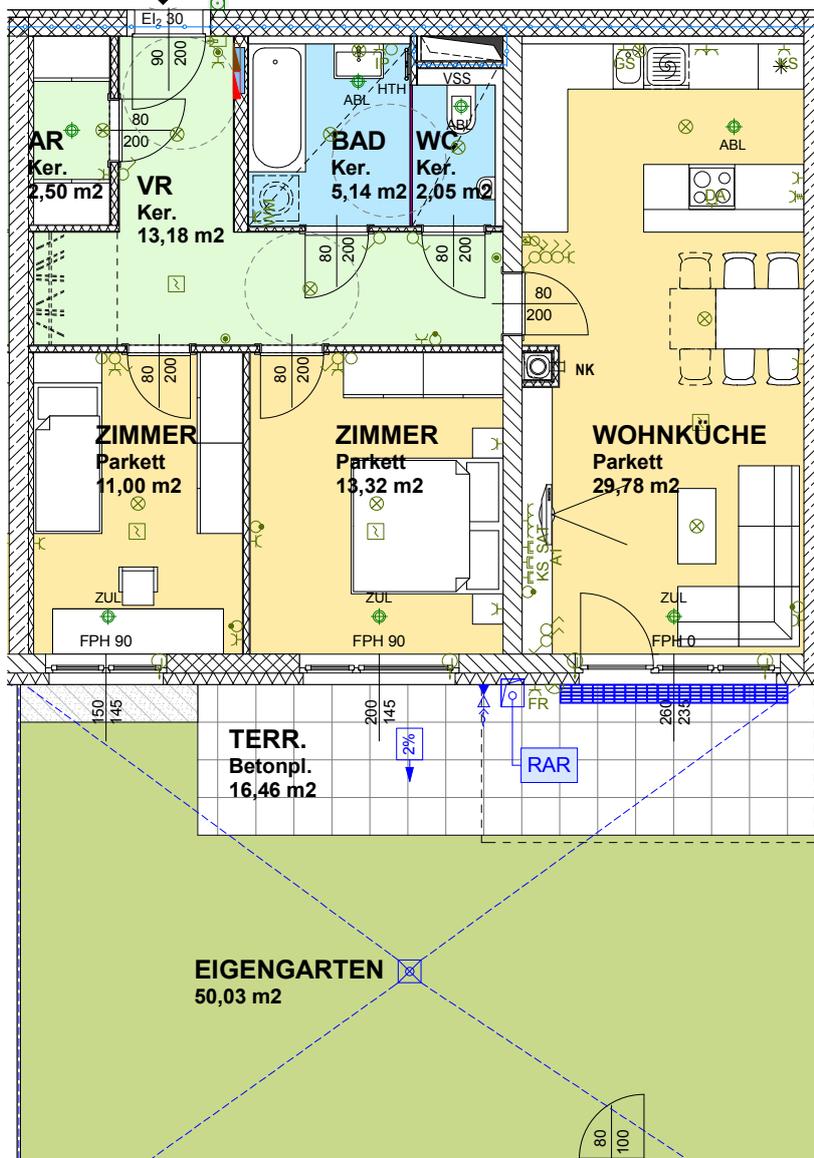
TOP I / 5
EBENE +I

M 1:100



WNFL	76,97 m²
TERRASSE	16,46 m ²
EIGENG.	50,03 m ²

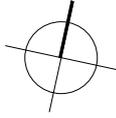
TOP I / 5



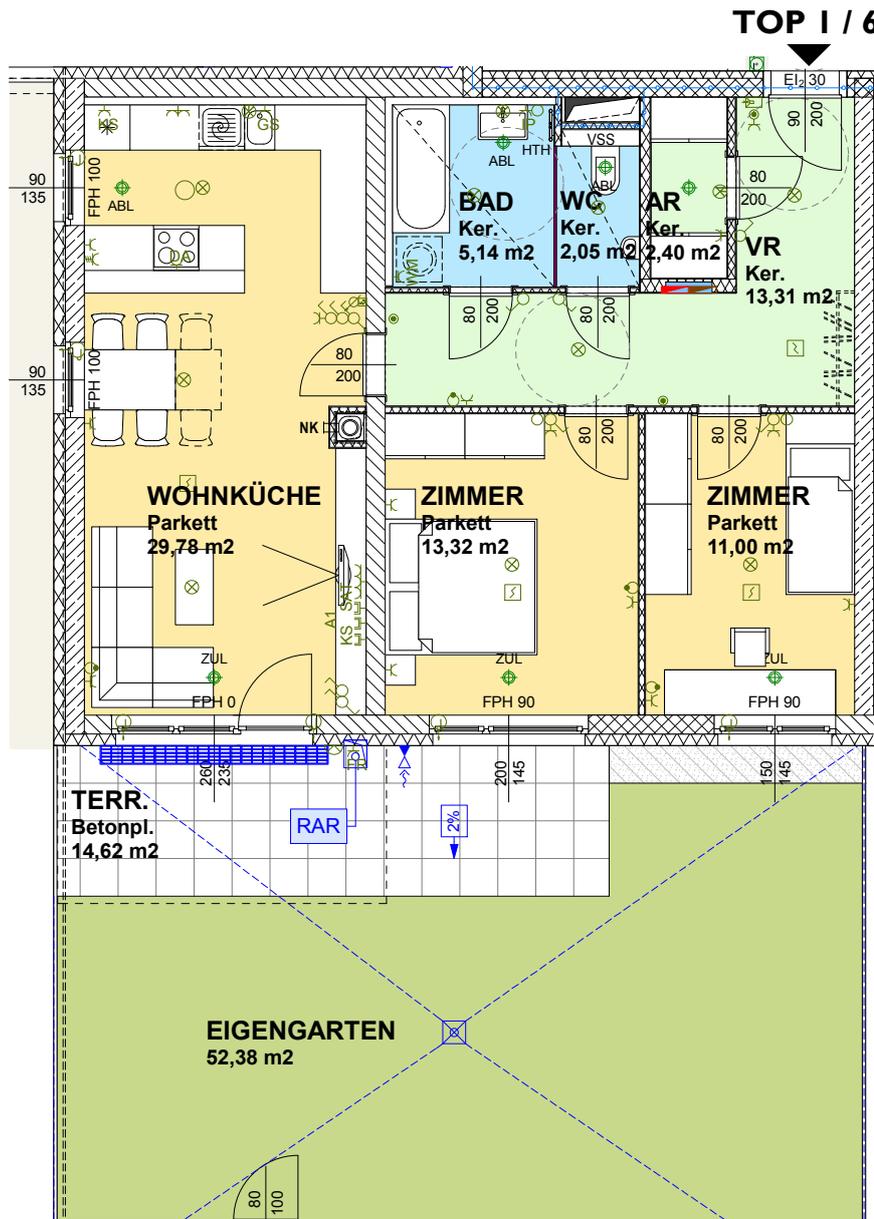
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP I / 6
EBENE +I

M 1:100



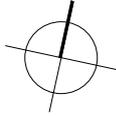
WNFL	77,00 m²
TERRASSE	14,62 m ²
EIGENG.	52,38 m ²



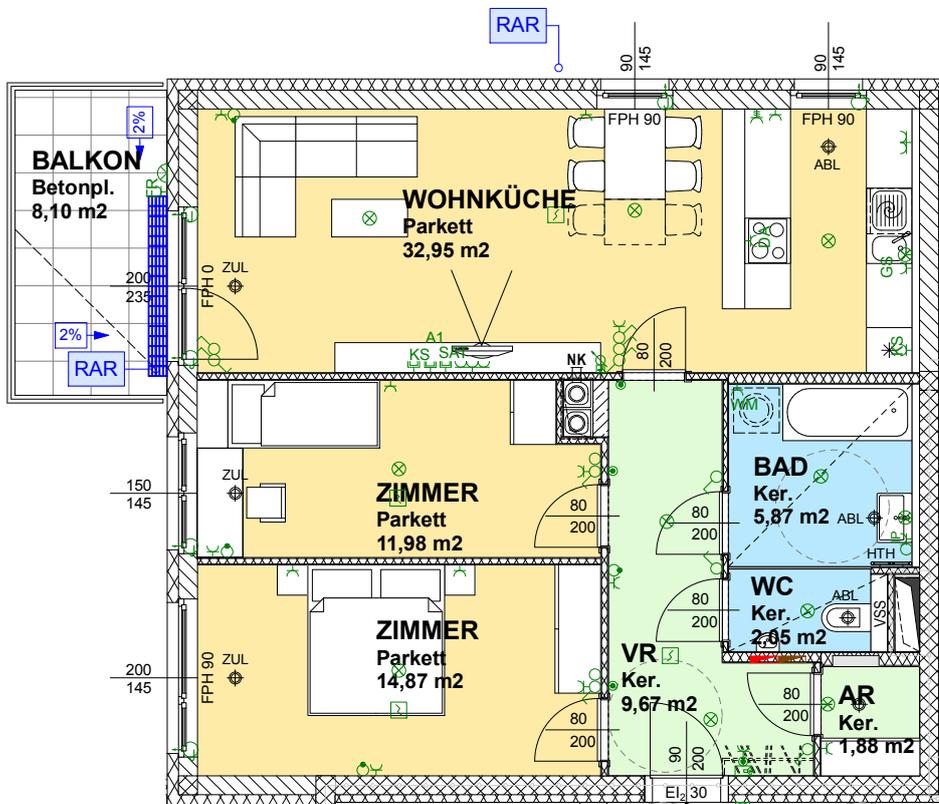
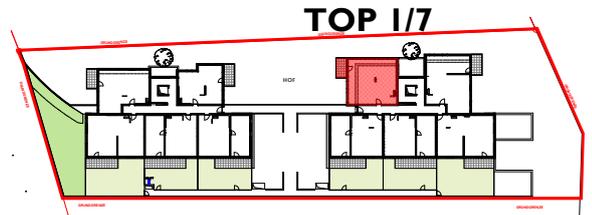
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP I / 7
EBENE +1

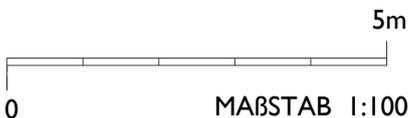
M 1:100



WNFL	79,27 m²
BALKON	8,10 m²



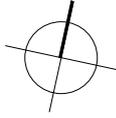
TOP I / 7



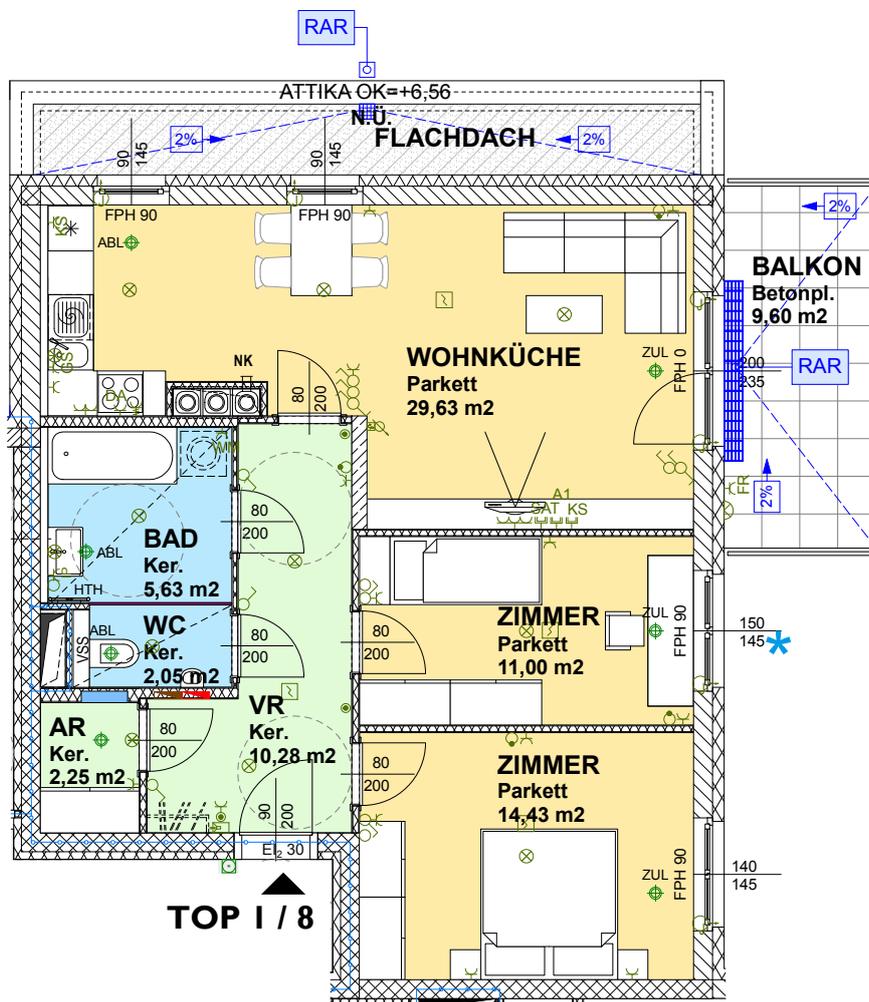
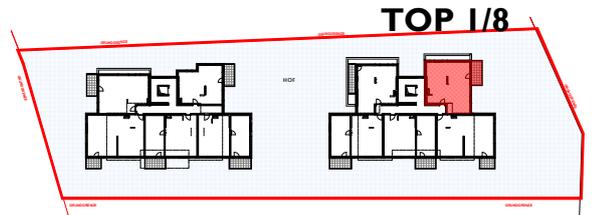
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP I / 8
EBENE +2

M 1:100



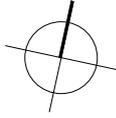
WNFL	75,27 m²
BALKON	9,60 m²



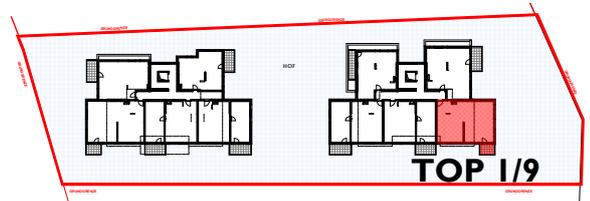
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP I / 9
EBENE +2

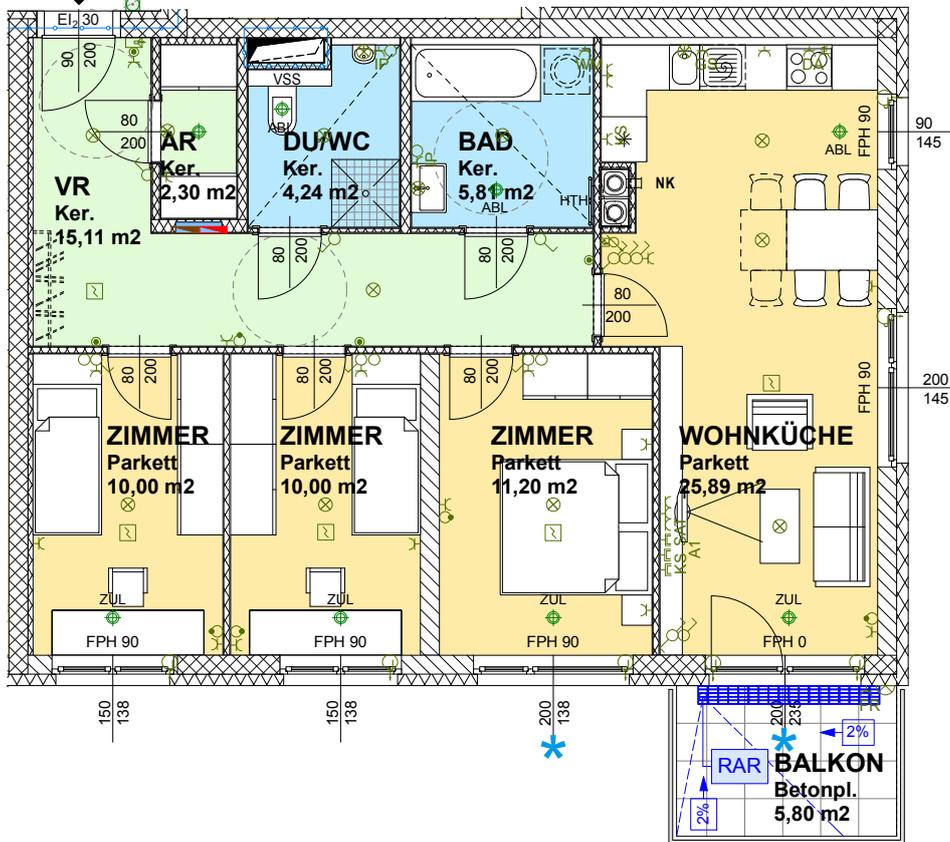
M 1:100



WNFL	84,55 m²
BALKON	5,80 m²



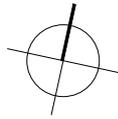
TOP I / 9



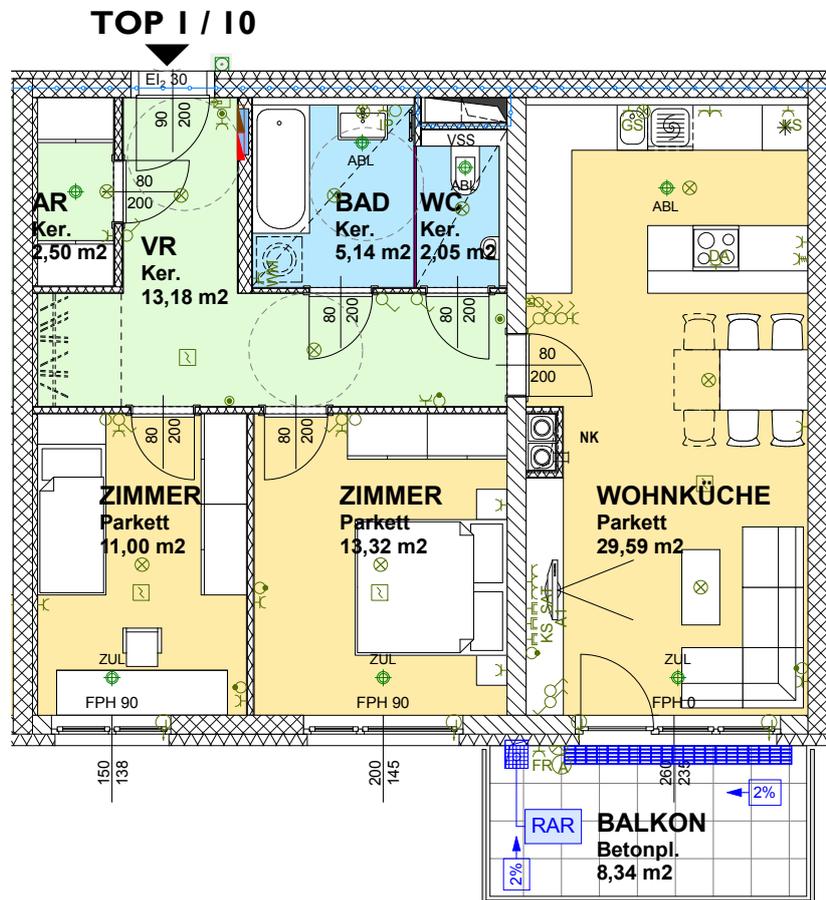
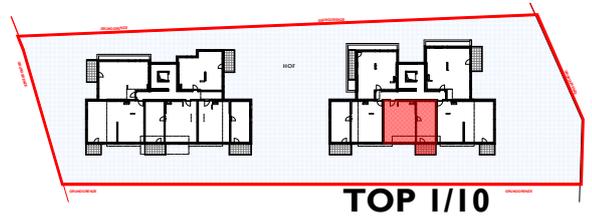
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP I / I0
EBENE +2

M 1:100



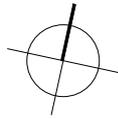
WNFL	76,78 m²
BALKON	8,34 m²



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

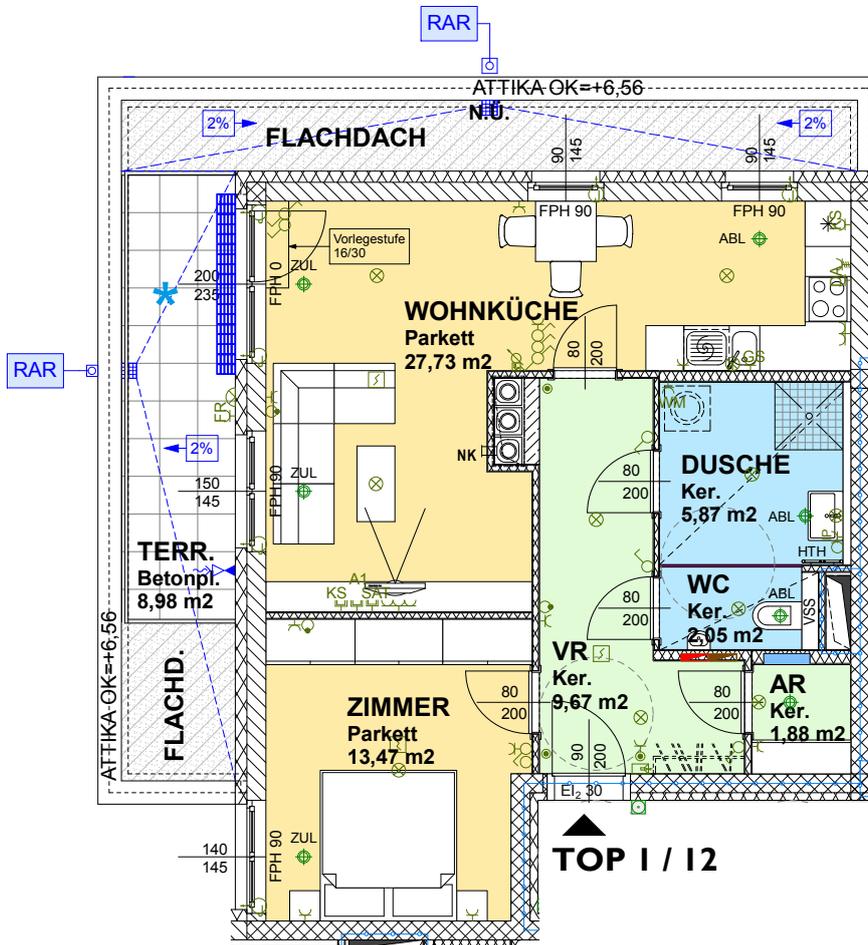
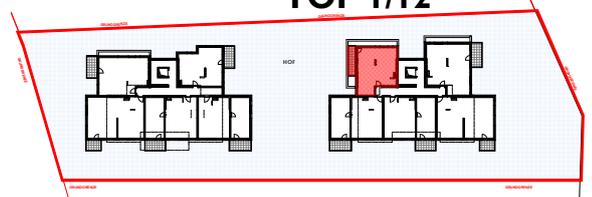
TOP I / I2
EBENE +2

M 1:100



WNFL	60,67 m ²
TERRASSE	8,98 m ²

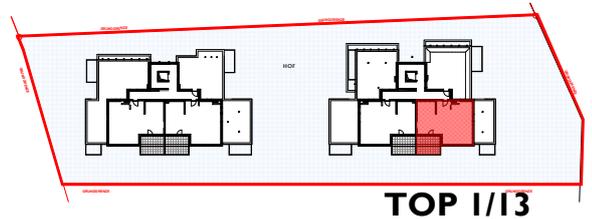
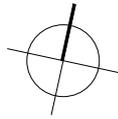
TOP I / I2



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

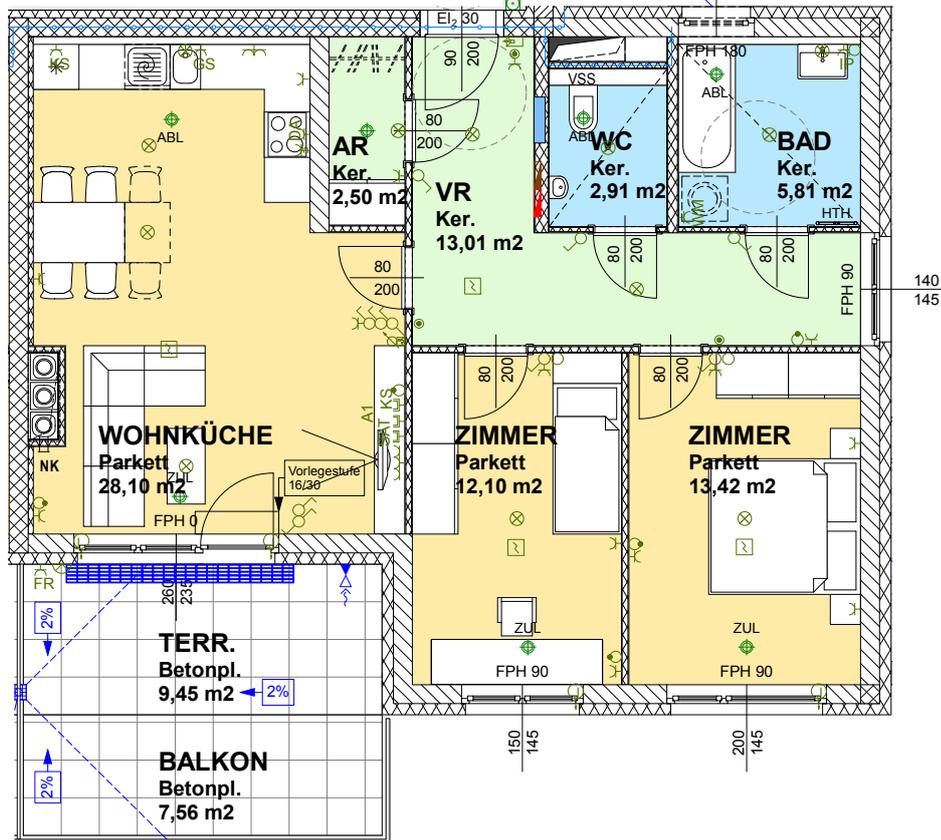
TOP I / I3
EBENE +3

M 1:100



WNFL	77,85 m²
TERRASSE	9,45 m ²
BALKON	7,56 m ²

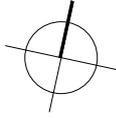
TOP I / I3



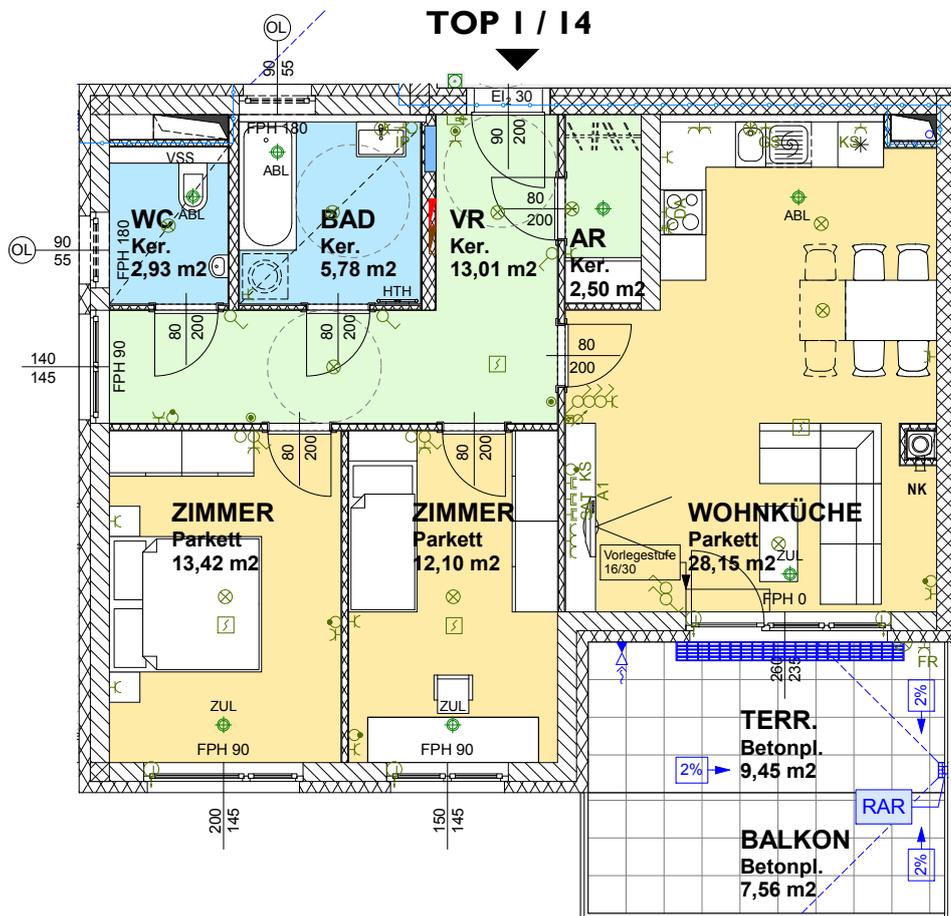
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP I / I4
EBENE +3

M 1:100



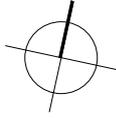
WNFL	77,89 m²
TERRASSE	9,45 m ²
BALKON	7,56 m ²



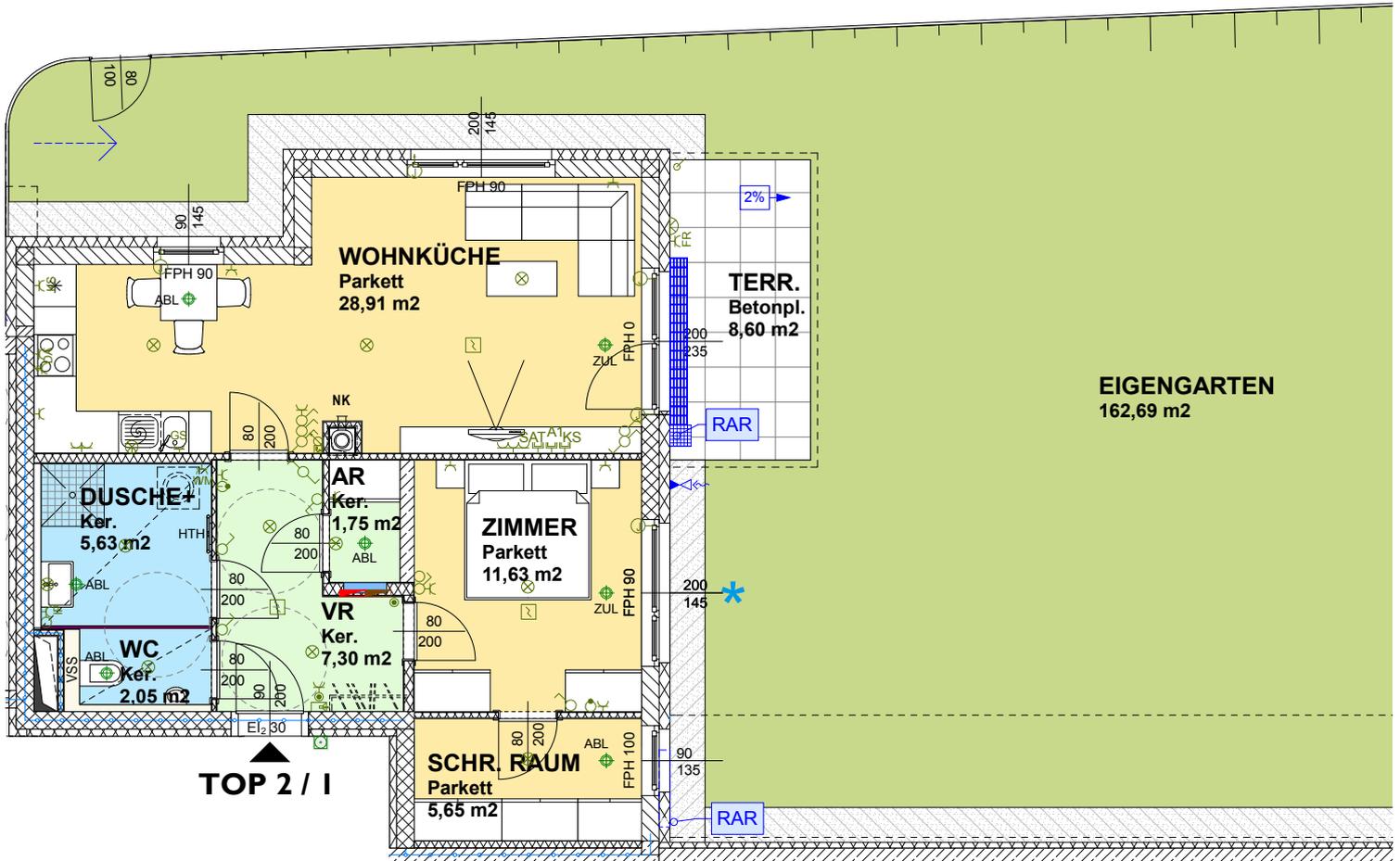
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP 2 / I
EBENE 0

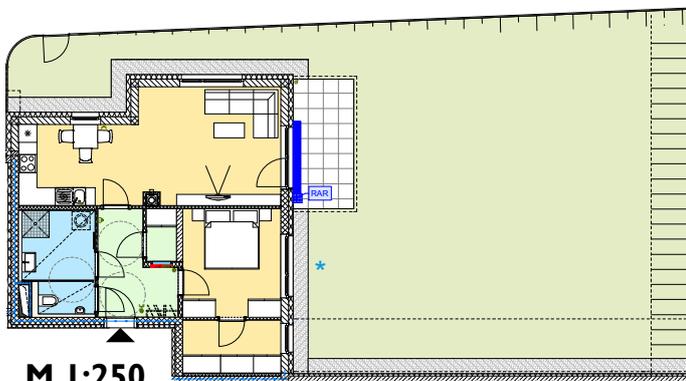
M 1:100



WNFL	62,92 m ²
TERRASSE	8,60 m ²
EIGENG.	162,69 m ²



TOP 2 / I



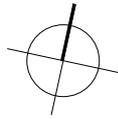
M 1:250



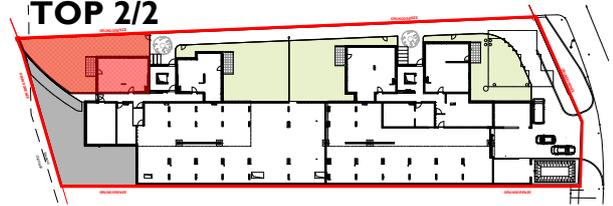
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP 2 / 2
EBENE 0

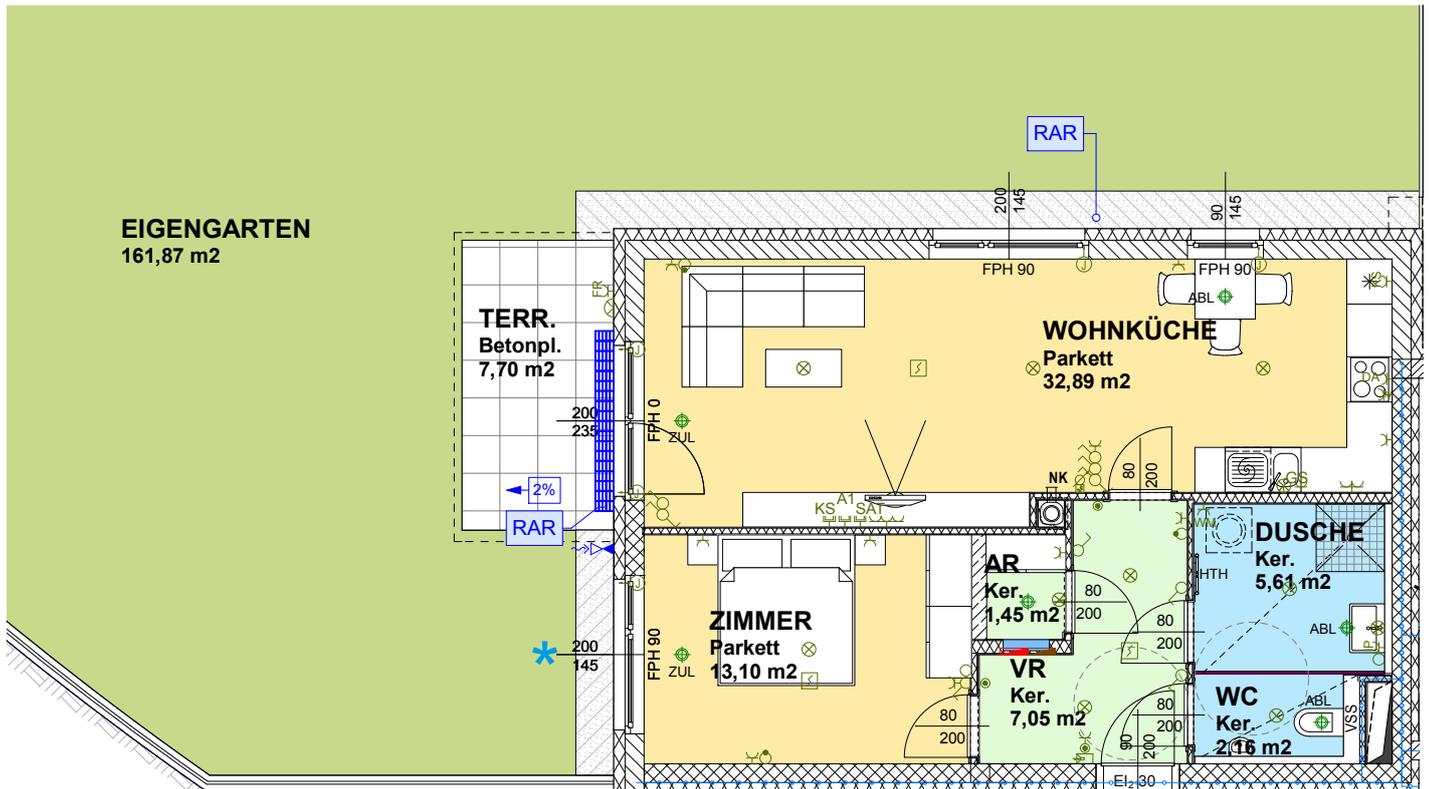
M 1:100



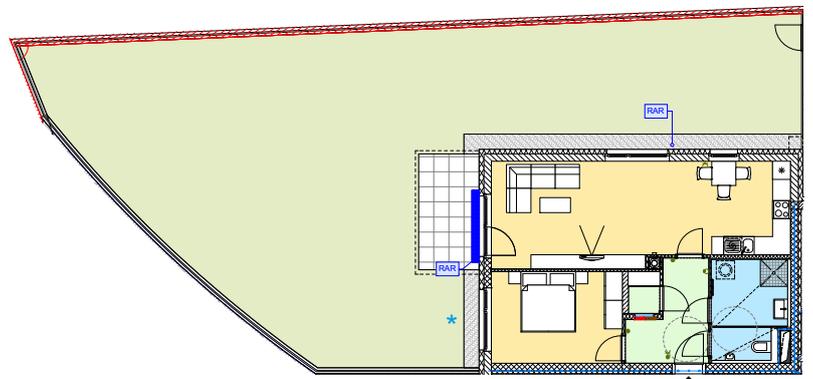
TOP 2/2



WNFL	62,26 m²
TERRASSE	7,70 m ²
EIGENG.	161,87 m ²



TOP 2 / 2



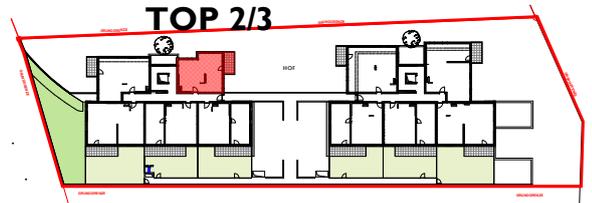
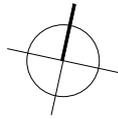
M 1:250



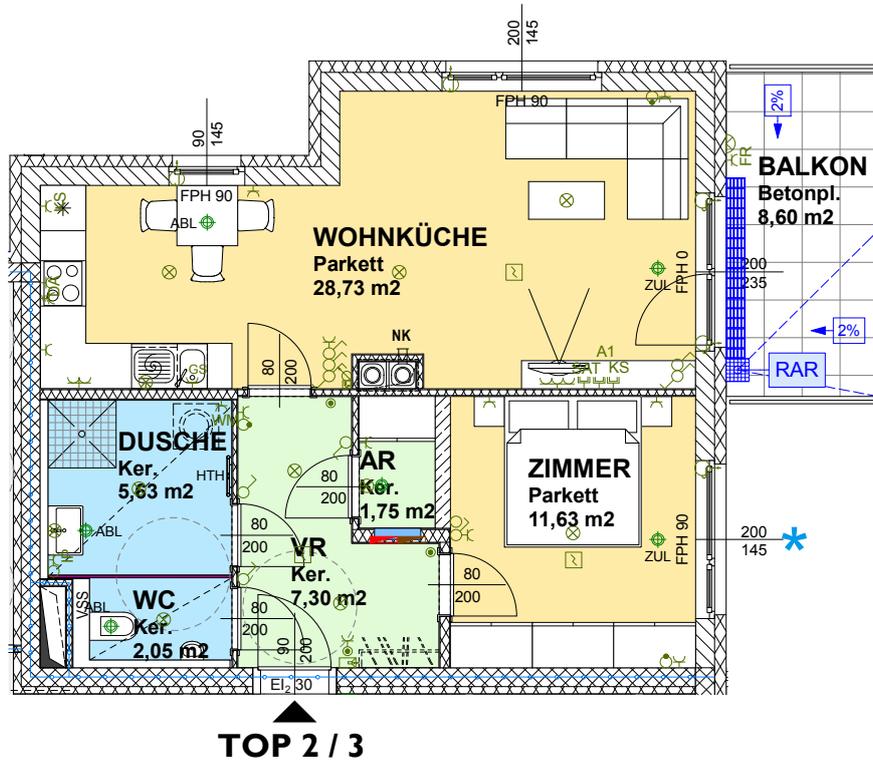
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP 2 / 3
EBENE +1

M 1:100



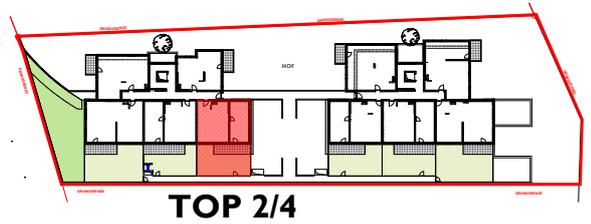
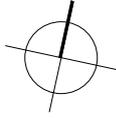
WNFL	57,09 m²
BALKON	8,60 m²



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

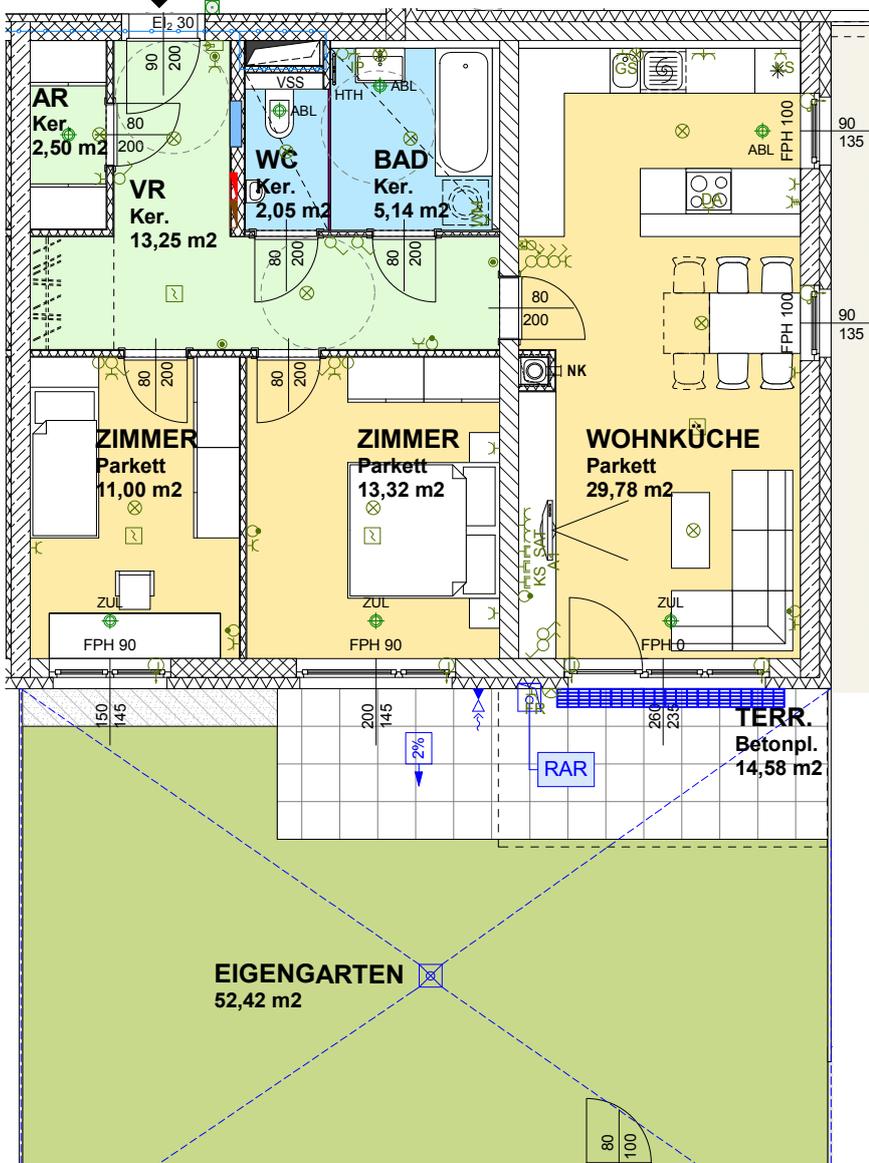
TOP 2 / 4
EBENE +1

M 1:100



WNFL	77,04 m²
TERRASSE	14,58 m ²
EIGENG.	52,42 m ²

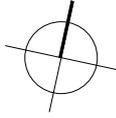
TOP 2 / 4



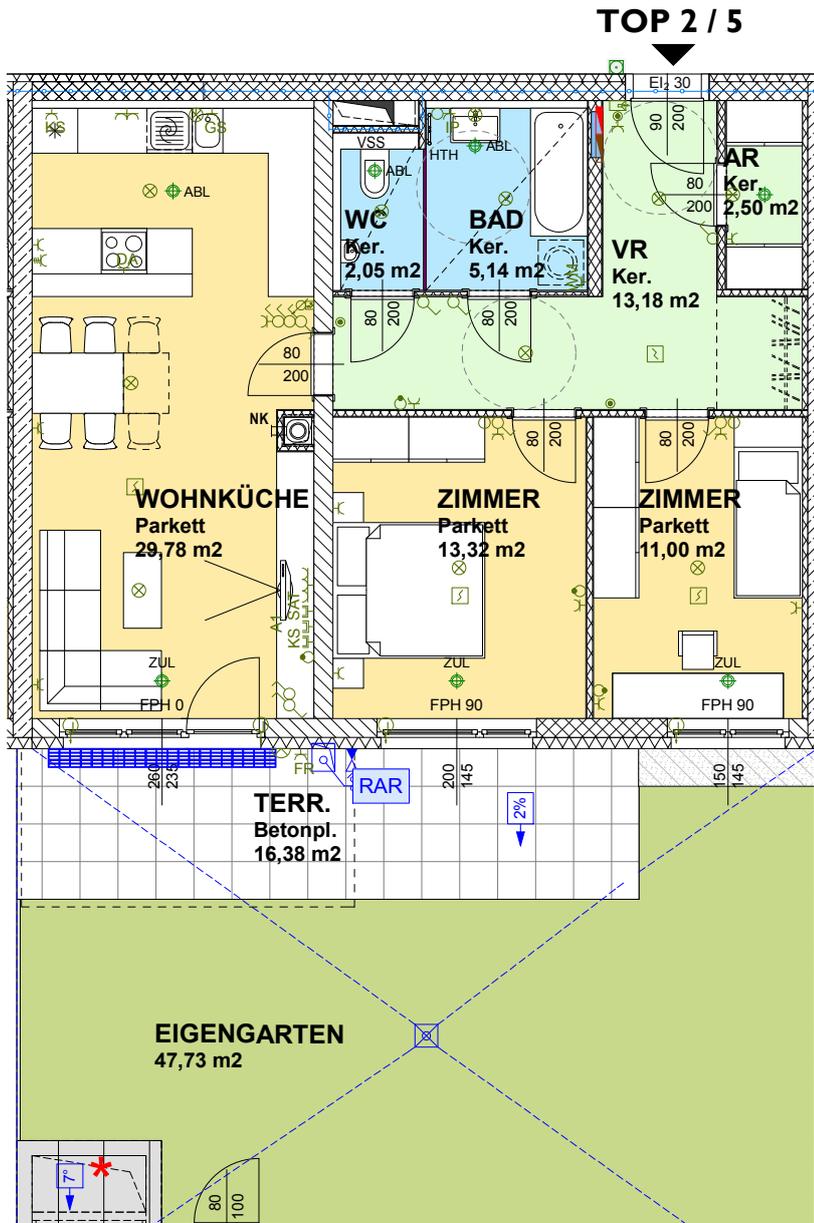
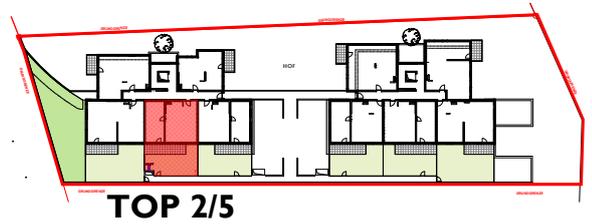
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP 2 / 5
EBENE +1

M 1:100



WNFL	76,97 m ²
TERRASSE	16,38 m ²
EIGENG.	47,73 m ²



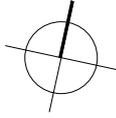
*** BRANDRAUCHENTLÜFTUNG**

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

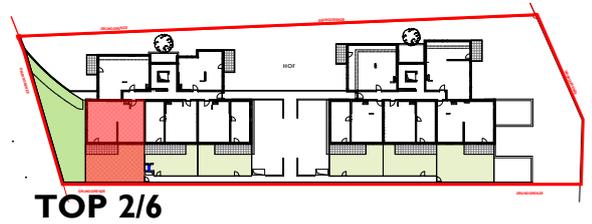


TOP 2 / 6
EBENE +1

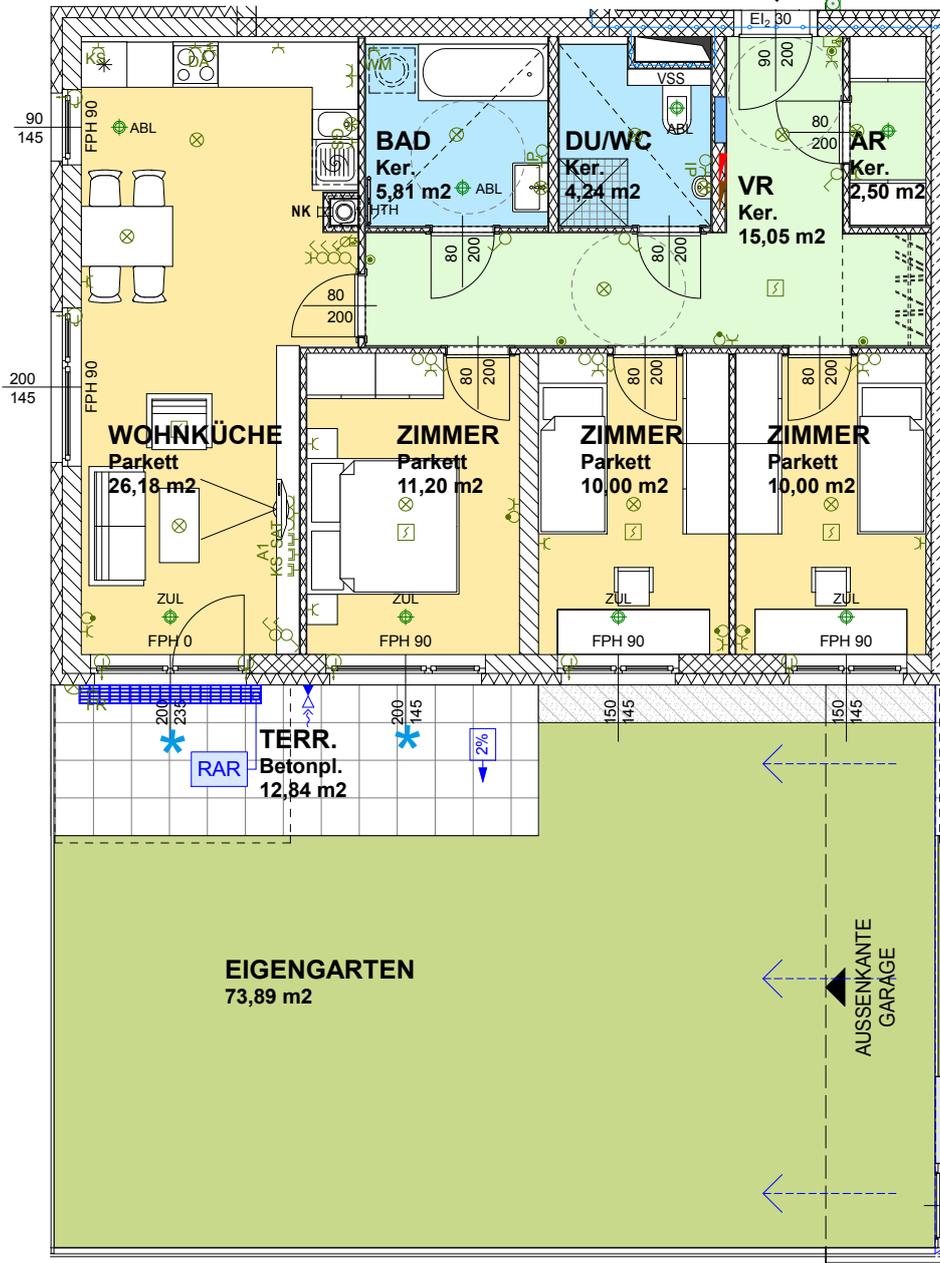
M 1:100



WNFL	84,98 m ²
TERRASSE	12,84 m ²
EIGENG.	73,89 m ²



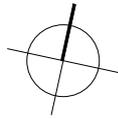
TOP 2 / 6



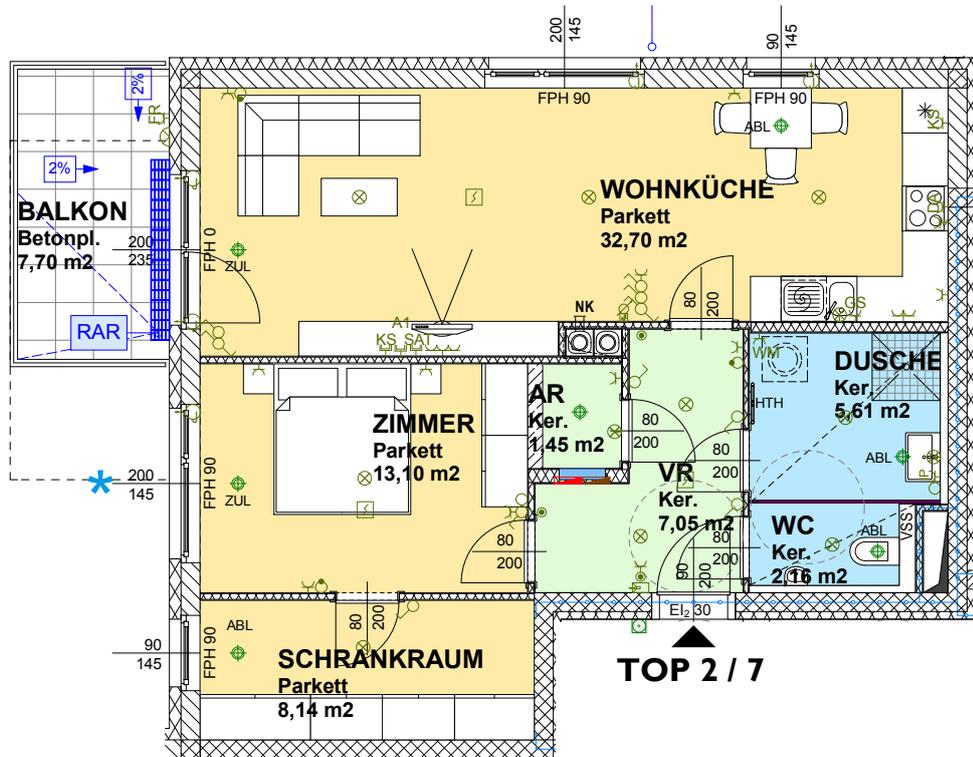
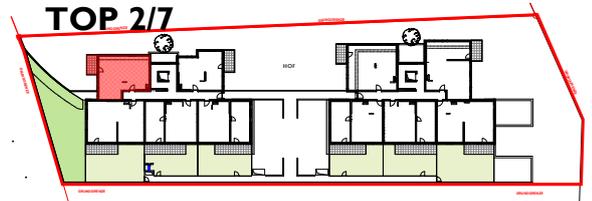
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP 2 / 7
EBENE +I

M 1:100



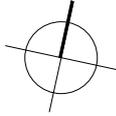
WNFL	70,21 m ²
BALKON	7,70 m ²



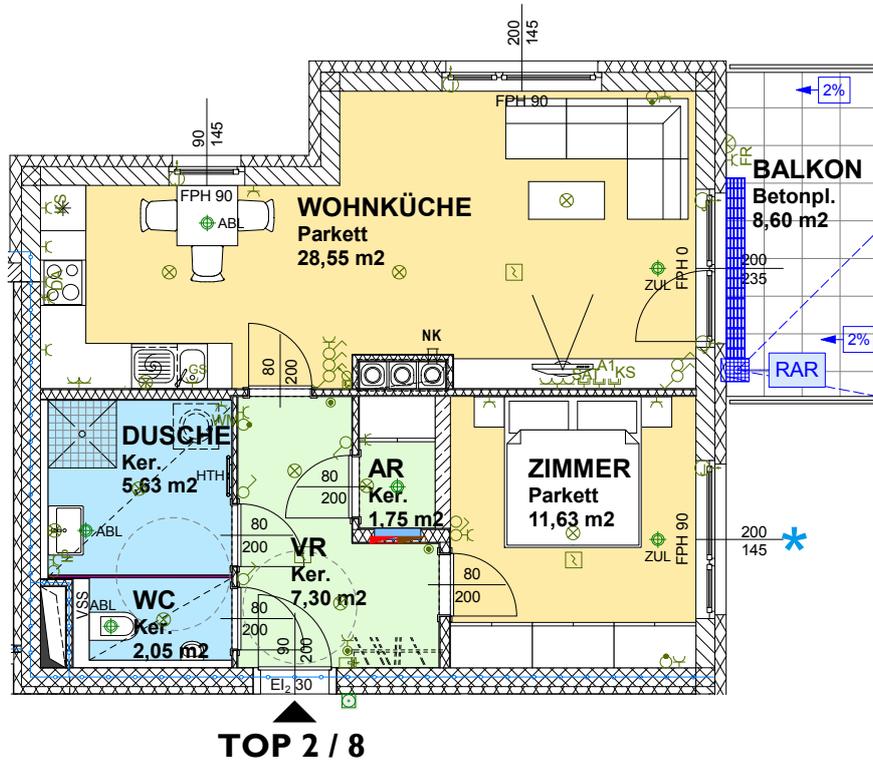
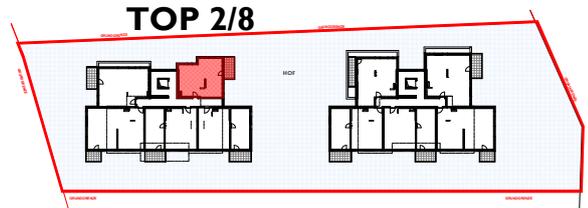
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP 2 / 8
EBENE +2

M 1:100



WNFL	56,91 m ²
BALKON	8,60 m ²



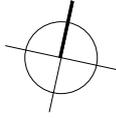
TOP 2 / 8



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

TOP 2 / 9
EBENE +2

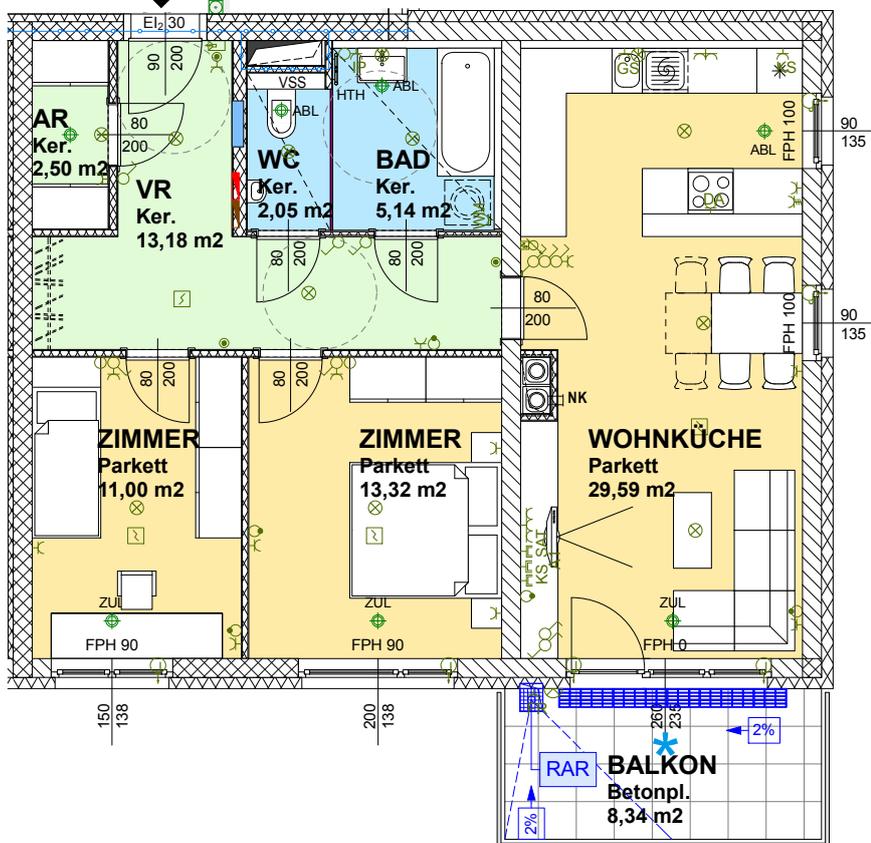
M 1:100



WNFL	76,78 m ²
BALKON	8,34 m ²



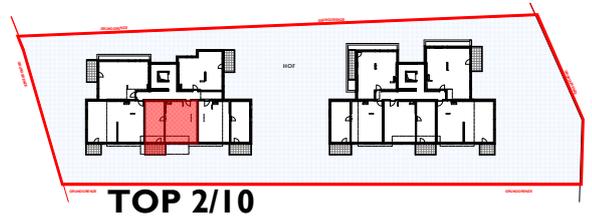
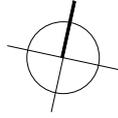
TOP 2 / 9



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

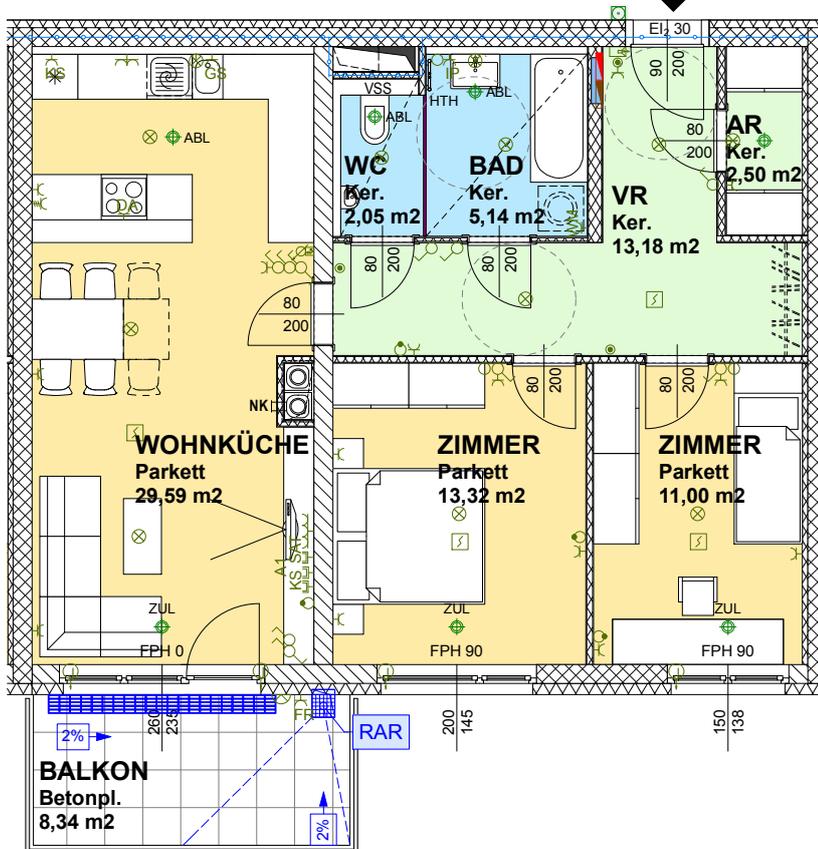
TOP 2 / 10
EBENE +2

M 1:100



WNFL	76,78 m²
BALKON	8,34 m²

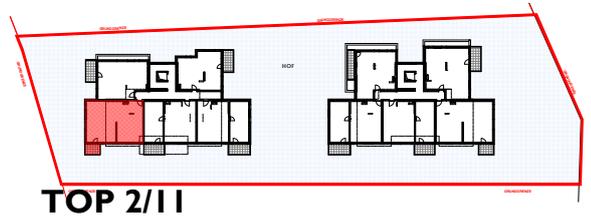
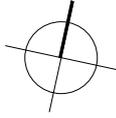
TOP 2 / 10



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

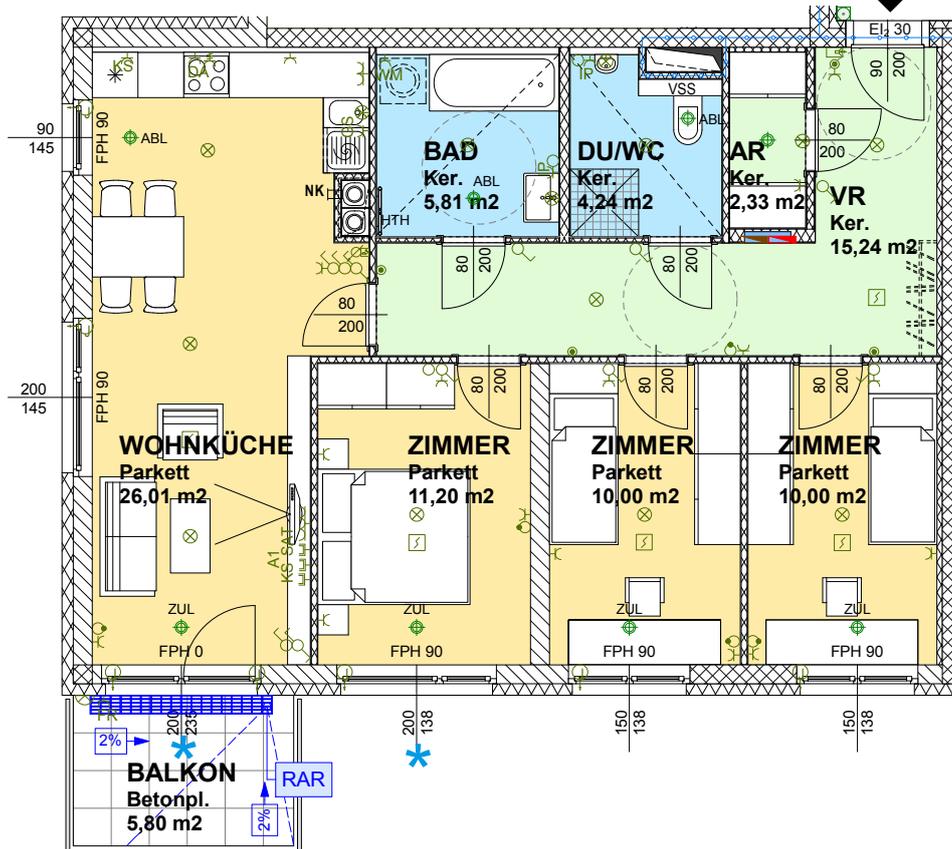
TOP 2 / II
EBENE +2

M 1:100



WNFL	84,83 m²
BALKON	5,80 m²

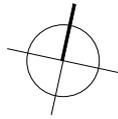
TOP 2 / II



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

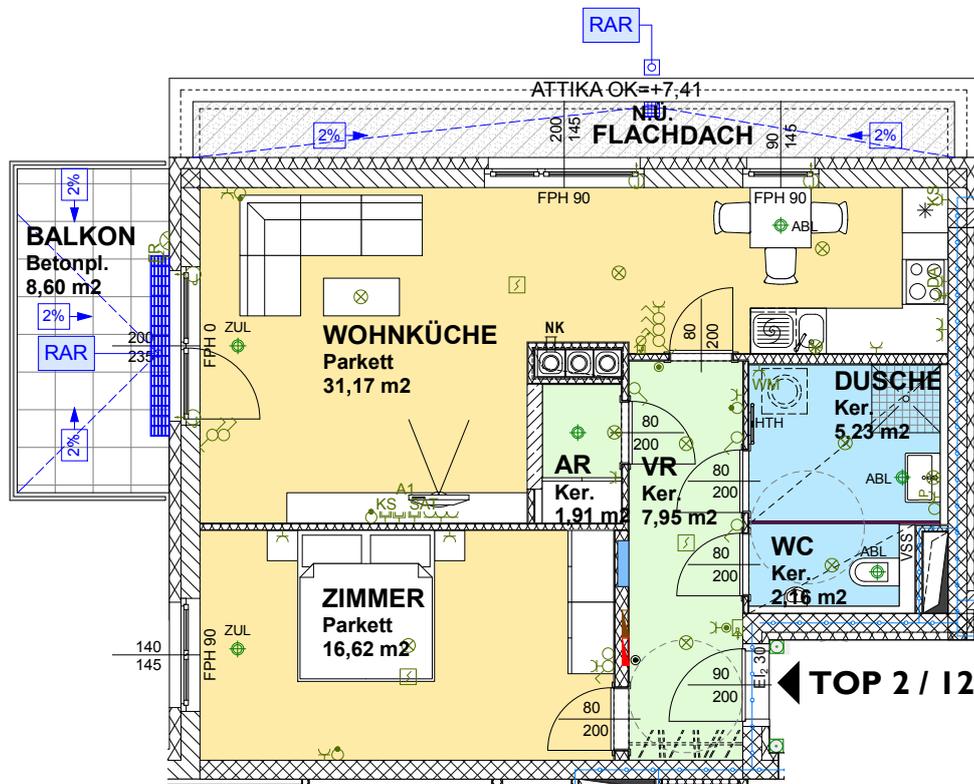
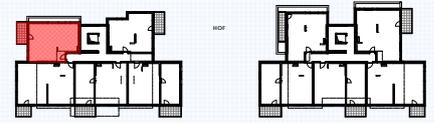
TOP 2 / I2
EBENE +2

M 1:100



WNFL	65,04 m²
BALKON	8,60 m²

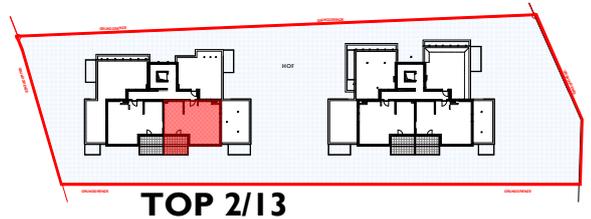
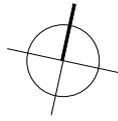
TOP 2/I2



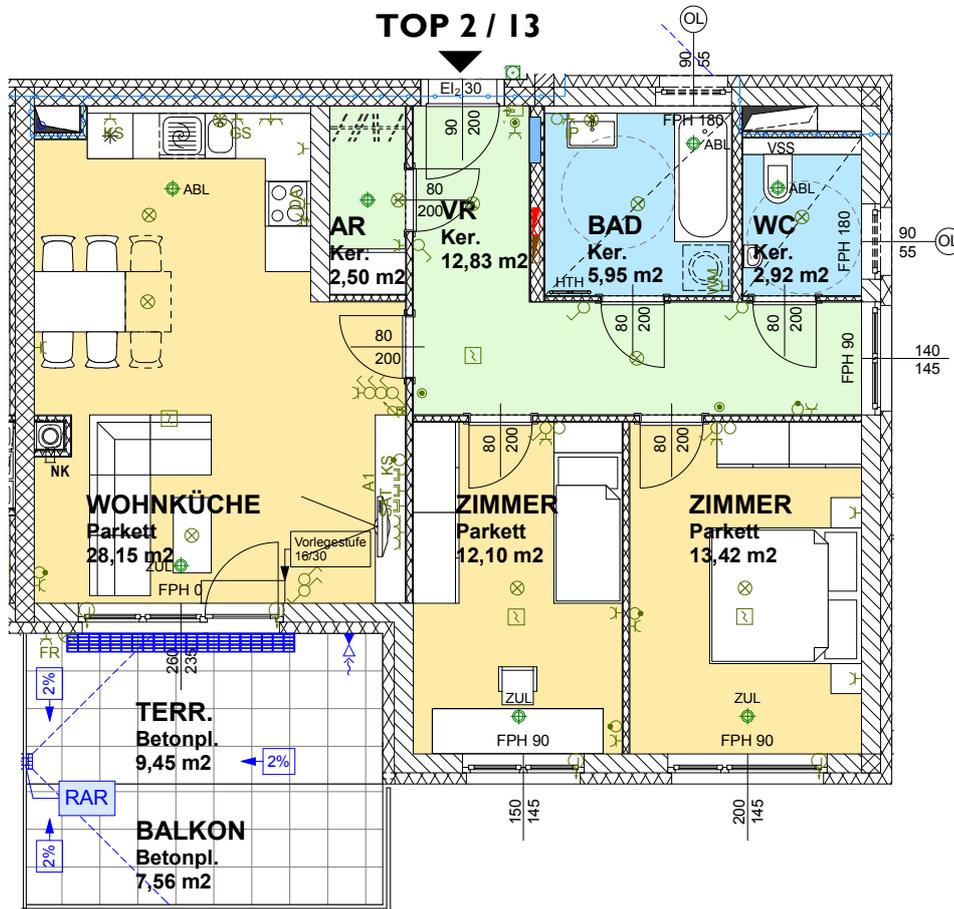
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

TOP 2 / 13
EBENE +3

M 1:100



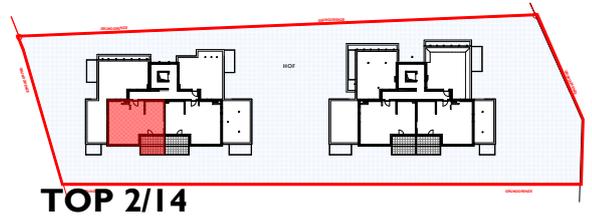
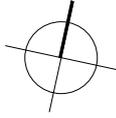
WNFL	77,87 m²
TERRASSE	9,45 m ²
BALKON	7,56 m ²



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

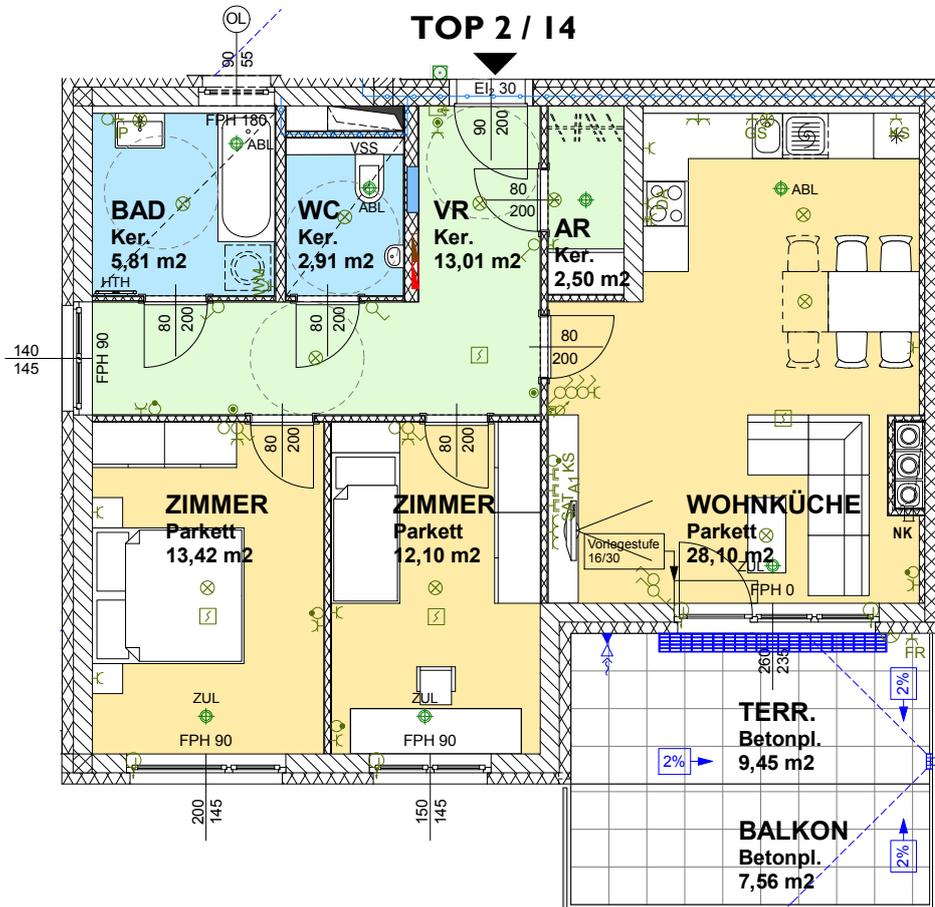
TOP 2 / 14
EBENE +3

M 1:100

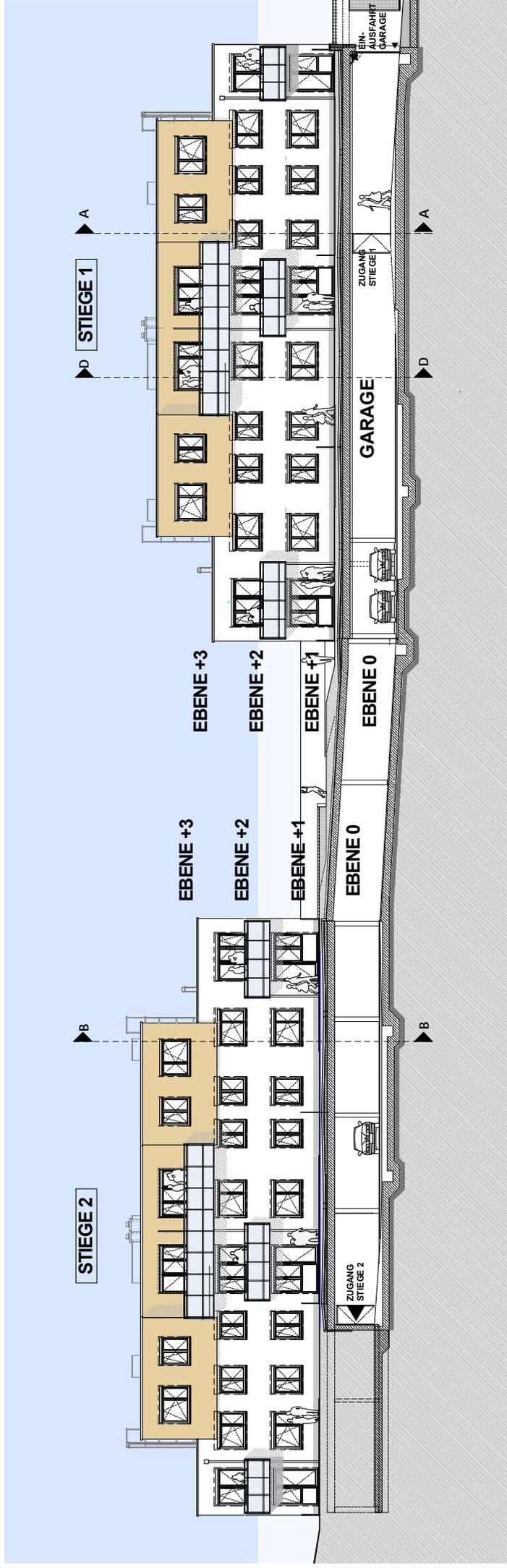


WNFL	77,85 m²
TERRASSE	9,45 m ²
BALKON	7,56 m ²

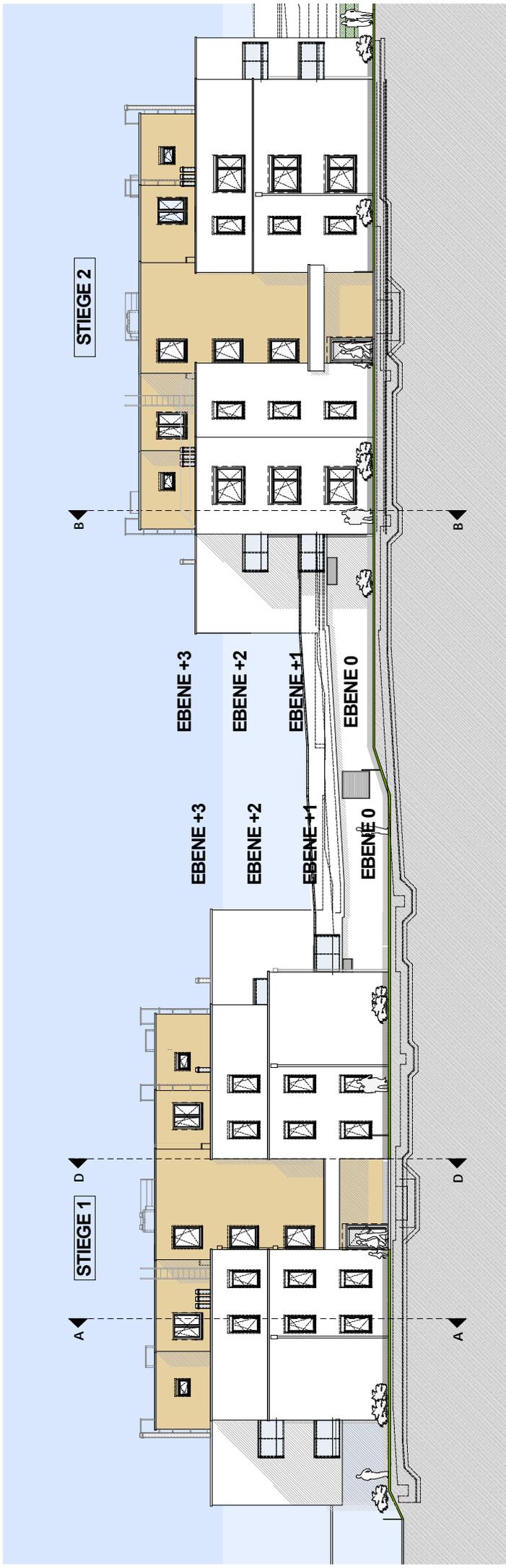
TOP 2/14



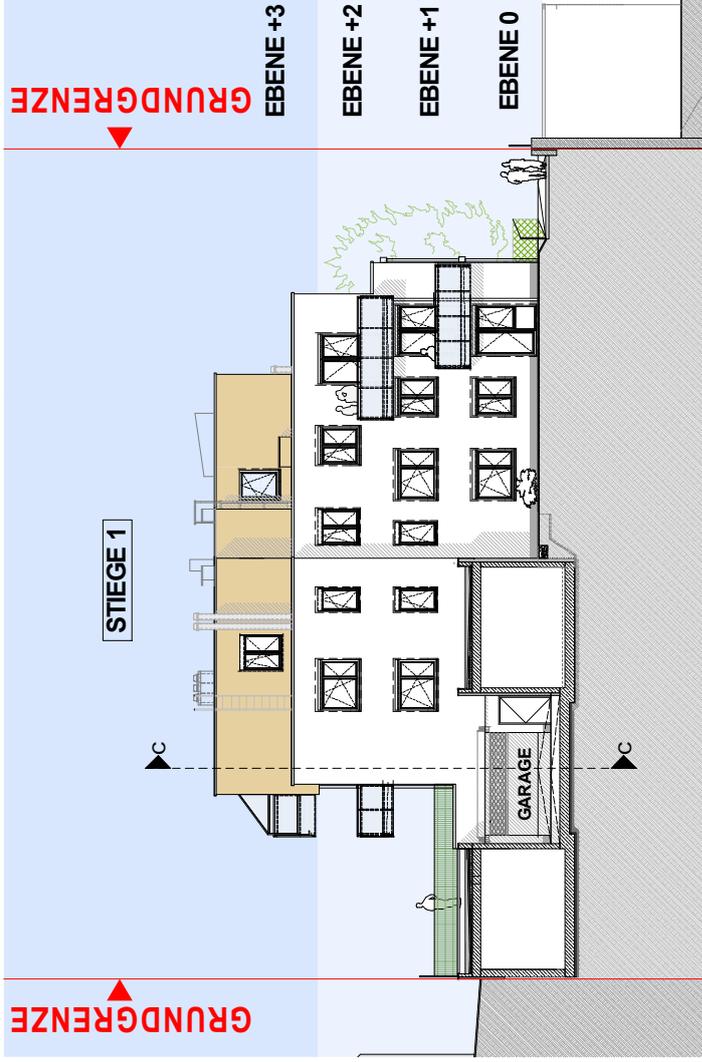
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!



ANSICHT SÜD
M 1:300



ANSICHT NORD
M 1:300

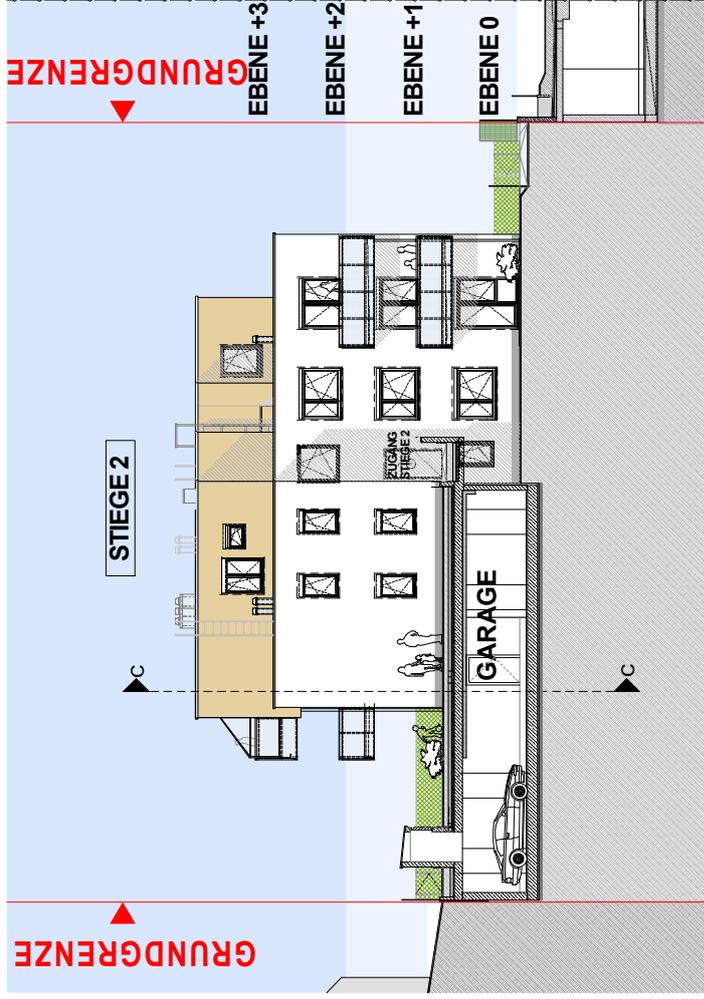


STIEGE I
ANSICHT OST
M 1:300

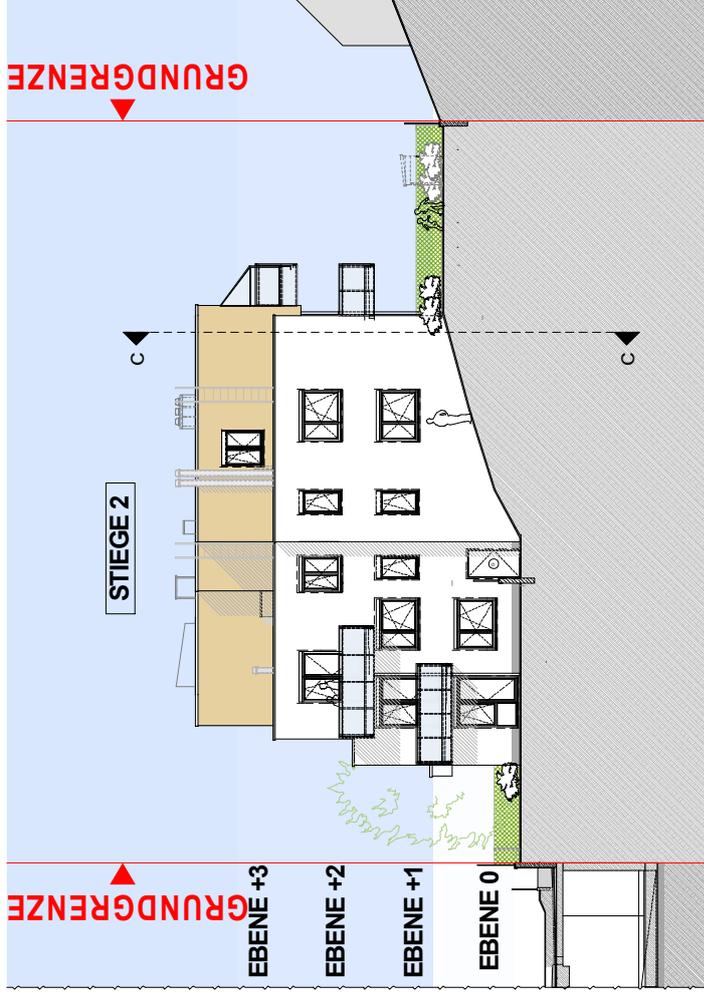


STIEGE I
ANSICHT WEST
M 1:300

3033 Altlenzbach, Altlenzbach 277/Prinzbachstraße



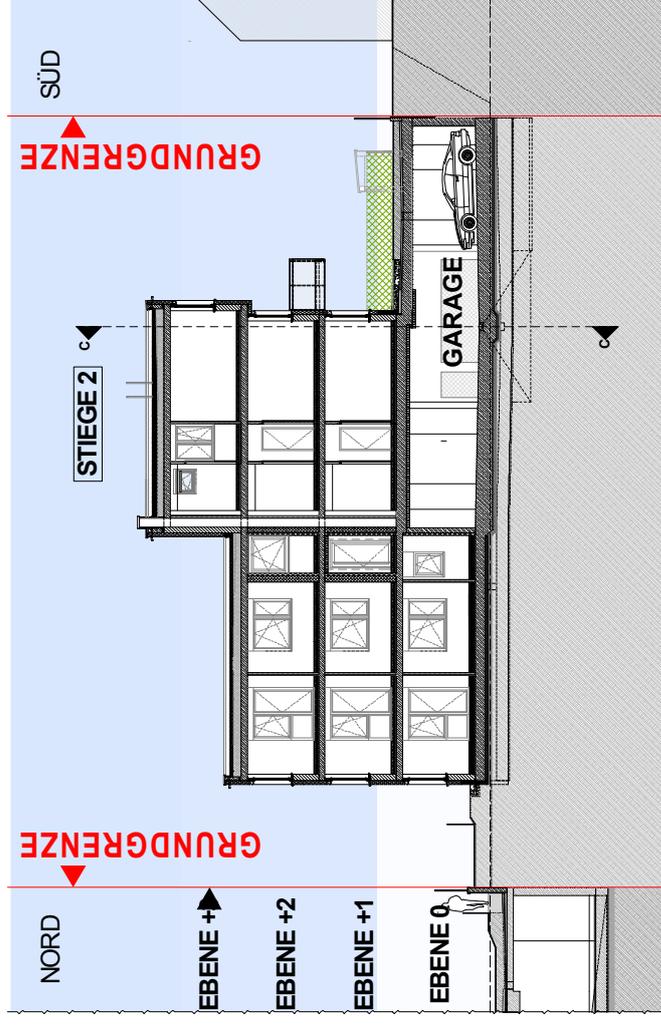
STIEGE 2
ANSICHT OST
M 1:300



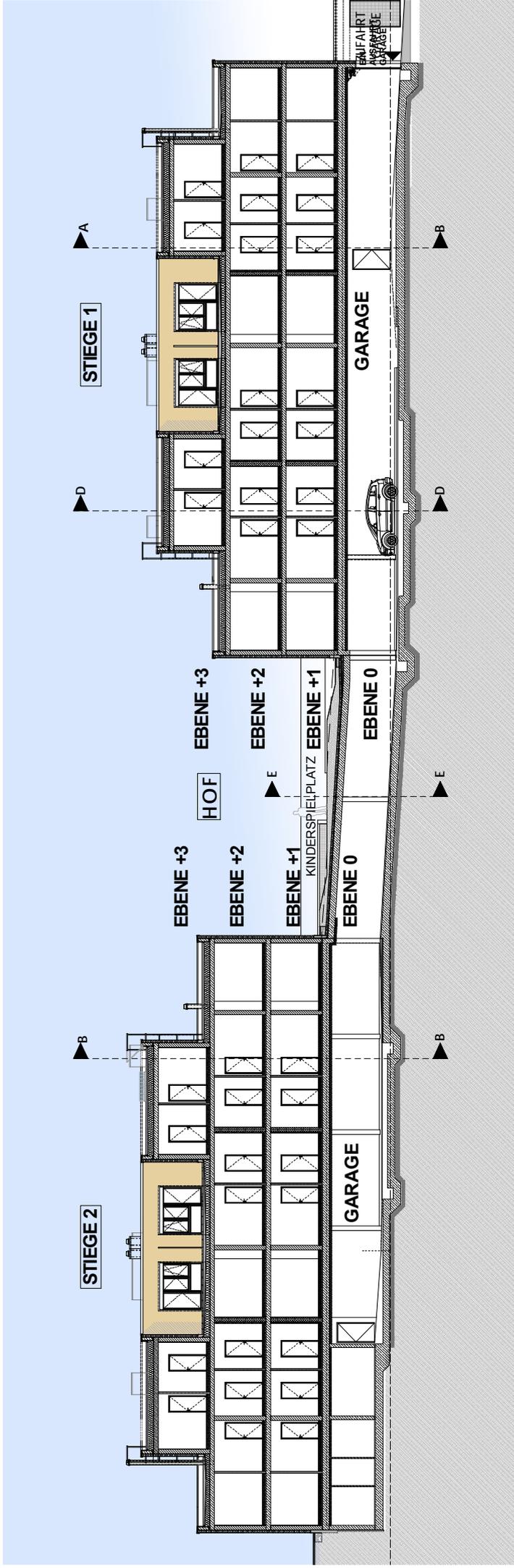
STIEGE 2
ANSICHT WEST
M 1:300



SCHNITT A-A
M 1:300



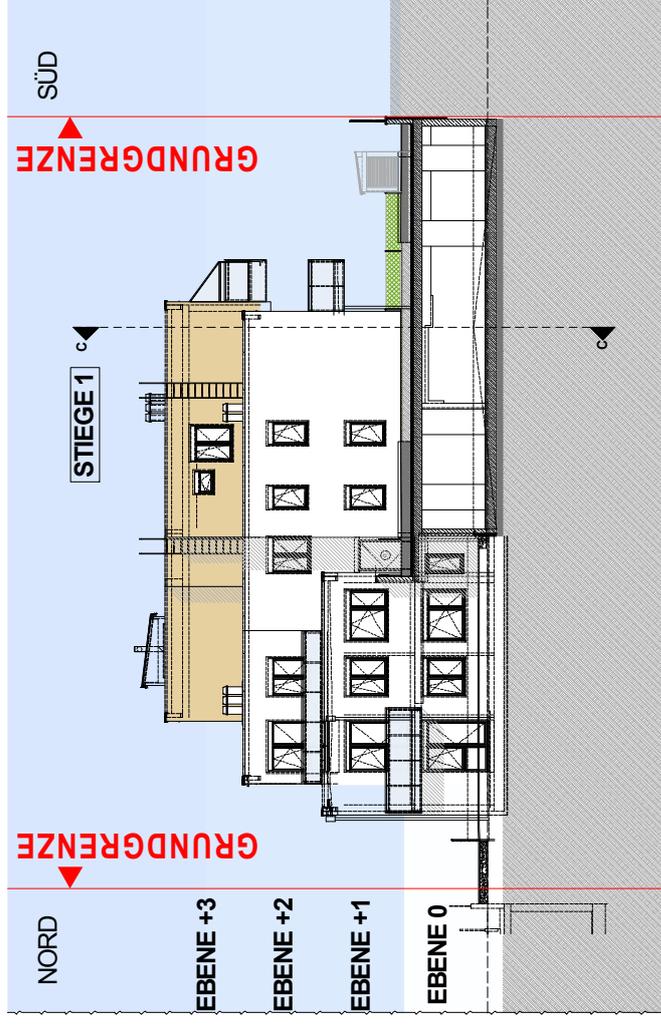
SCHNITT B-B
M 1:300



SCHNITT C-C
M 1:300



SCHNITT D-D
M 1:300



SCHNITT E-E
M 1:300

Energieausweis für Wohngebäude

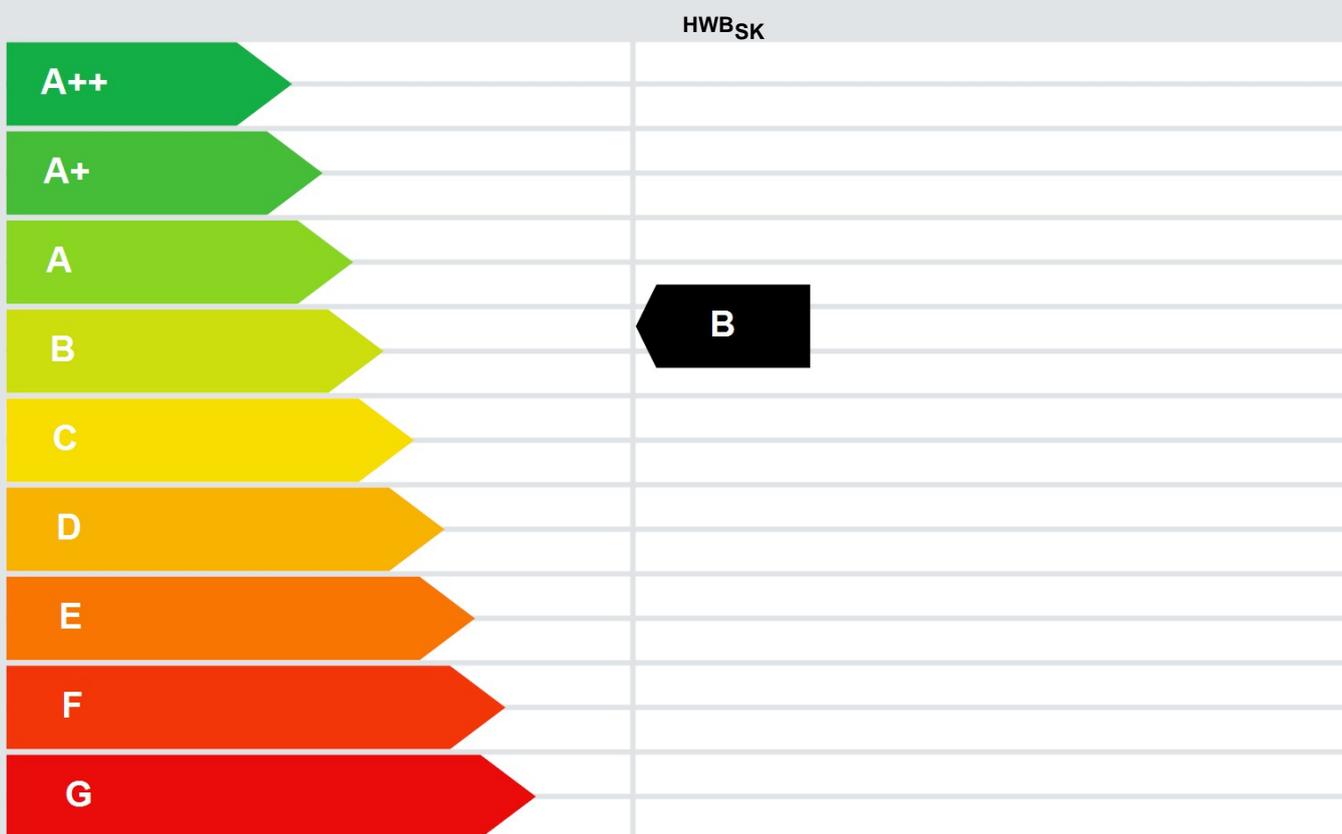
ecOTECH
Niederösterreich

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG	1485_Altlengbach II		
Gebäude(-teil)	Stiege 1	Baujahr	in Planung
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	-
Straße	Altlengbach 277 / Prinzbachstraße	Katastralgemeinde	Altlengbach
PLZ/Ort	3033 Altlengbach	KG-Nr.	19702
Grundstücksnr.	1906/2	Seehöhe	315 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTv 2014.

Energieausweis für Wohngebäude

ecotech
Niederösterreich

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.353,30 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,28 W/(m ² K)
Bezugs-Grundfläche	1.082,64 m ²	Heiztage	199 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	4.406,90 m ³	Heizgradtage	3.612 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	2.495,80 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,9 °C	Sommertauglichkeit	nachgewiesen
Kompaktheit (A/V)	0,57 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	22,31
charakteristische Länge	1,77 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung OIB Neubau-Anforderung 2012
HWB	27,2 kWh/m ² a	40.740 kWh/a	30,1 kWh/m ² a	43,2 kWh/m ² a erfüllt
WWWB		17.288 kWh/a	12,8 kWh/m ² a	
HTEB _{RH}		1.486 kWh/a	1,1 kWh/m ² a	
HTEB _{WW}		26.528 kWh/a	19,6 kWh/m ² a	
HTEB		28.766 kWh/a	21,3 kWh/m ² a	
HEB		86.794 kWh/a	64,1 kWh/m ² a	
HHSB		22.228 kWh/a	16,4 kWh/m ² a	
EEB		109.022 kWh/a	80,6 kWh/m ² a	96,6 kWh/m ² a erfüllt
PEB		208.342 kWh/a	154,0 kWh/m ² a	
PEB _{n.ern}		82.088 kWh/a	60,7 kWh/m ² a	
PEB _{ern.}		126.254 kWh/a	93,3 kWh/m ² a	
CO ₂				
f _{GEE}	0,71		0,69	



Dorr - Schober & Partner
Zivltechnikergesellschaft mbH
A-1060 Wien · Linke Wienzelle 10/3
T: (0043 - 1) 587 61 31 · F: Dw - 43
office@dsp-zt.at · www.dsp-zt.at

ERSTELLT

GWR-Zahl

ErstellerIn

Dorr - Schober & Partner ZT GmbH

Ausstellungsdatum

14.12.2016

Unterschrift

Gültigkeitsdatum

14.12.2026

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Energieausweis für Wohngebäude

ecOTECH
Niederösterreich

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG	1485_Altlengbach II		
Gebäude(-teil)	Stiege 2	Baujahr	in Planung
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	-
Straße	Altlangbach 277 / Prinzbachstraße	Katastralgemeinde	Altlangbach
PLZ/Ort	3033 Altlangbach	KG-Nr.	19702
Grundstücksnr.	1906/2	Seehöhe	315 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTv 2014.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

ecotech
Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.262,30 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,28 W/(m ² K)
Bezugs-Grundfläche	1.009,84 m ²	Heiztage	199 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	4.110,50 m ³	Heizgradtage	3.612 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	2.337,90 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,9 °C	Sommertauglichkeit	nachgewiesen
Kompaktheit (A/V)	0,57 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	22,35
charakteristische Länge	1,76 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima	Standortklima	spezifisch	Anforderung	
	spezifisch	zonenbezogen		OIB Neubau-Anforderung 2012	
HWB	28,0 kWh/m ² a	39.016 kWh/a	30,9 kWh/m ² a	43,3 kWh/m ² a	erfüllt
WWWB		16.126 kWh/a	12,8 kWh/m ² a		
HTEB _{RH}		1.434 kWh/a	1,1 kWh/m ² a		
HTEB _{WW}		24.891 kWh/a	19,7 kWh/m ² a		
HTEB		27.051 kWh/a	21,4 kWh/m ² a		
HEB		82.193 kWh/a	65,1 kWh/m ² a		
HHSB		20.733 kWh/a	16,4 kWh/m ² a		
EEB		102.926 kWh/a	81,5 kWh/m ² a	96,9 kWh/m ² a	erfüllt
PEB		196.335 kWh/a	155,5 kWh/m ² a		
PEB _{n.ern}		76.960 kWh/a	61,0 kWh/m ² a		
PEB _{ern.}		119.374 kWh/a	94,6 kWh/m ² a		
CO ₂					
f _{GEE}	0,72		0,69		



Dorr - Schober & Partner
Zivltechnikergesellschaft mbH

A - 1060 Wien - Linke Wienzeile 10/3
T: (0043 - 1) 587 61 31 • F: Dw - 43
office@dsp-zt.at • www.dsp-zt.at

ERSTELLT

GWR-Zahl

ErstellerIn

Dorr - Schober & Partner ZT GmbH

Ausstellungsdatum

14.12.2016

Unterschrift

Gültigkeitsdatum

14.12.2026

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

29.09.2017

**Marktgemeinde 3033 Altengbach Nr. 277 / Prinzbachstraße
28 Wohnungen / 42 Kfz-Stellplätze**

Bauherr:



Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.
Hietzinger Hauptstraße 119
1130 Wien,
Tel. 01/505 87 75

Planung:



ALLGEMEINE BESCHREIBUNG



Die Gemeinde Altengbach liegt 21 km entfernt von der westlichen Wiener Stadtgrenze. Altengbach hat 2760 Bewohner mit Hauptwohnsitz und 850 mit Nebenwohnsitz und erstreckt sich über eine Fläche von 36 km² (davon ca-50% Wienerwald)
Seehöhe: 240 m ü. A. bis 580 m ü. A. (Ortsteil Gschaid)
Der Gemeinde steht Hr. Bürgermeister Göschelbauer Michael jun. vor.

Verkehrstechnisch ist der Ort über die Westautobahn (mit einer eigenen Abfahrt) ideal mit Wien, St. Pölten und Krems verbunden. Nach Wien und St. Pölten gibt es (über die regionalen Busverbindungen hinaus) Direktbusse.

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE

LAGE DES GRUNDSTÜCKES

- Das 3.262 m² große Areal befindet sich ca. 700 m östlich des Ortszentrums von Alt Lengbach.
- Es wird im Osten von der Prinzbachstraße eingefasst.
- Im Westen grenzt eine Wiese, im Süden eine Liegenschaft (die ebenfalls der „Schöneren Zukunft“ gehört) an.
- Sie ist ca. 100m lang und ca. 30m tief
- Die Liegenschaft steigt vom 316,15 ü. A. im Norden auf, 319,20 ü. A. im Süden, also um 3,05m.

ENTWURFSKONZEPT

- Die dreigeschossige Bebauung besteht aus zwei analogen Baukörpern die durch eine West-Ost verlaufende Tiefgarage verbunden sind.
- Die fußläufige Erschließung der beiden Stiegenhäuser erfolgt von Norden, also „Talseitig“
- Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt der Prinzbachstraße zugewandt an der Ostseite.
- In den einzelnen Ebenen wurde angeordnet:

EBENE 0:

- Tiefgarage für 42 Pflichtstellplätze
- Kinderwagen- und Fahrradräume
- Haustechnik
- Müllbereiche
- 4 Wohnungen
- Kellerabteile / Einlagerungsräume 28

EBENE +1:

- 10 Wohnungen
- Kinderspielplatz

EBENE +2:

- 10 Wohnungen

EBENE +3:

- 4 Wohnungen

KRITERIEN DER WOHNUNGSKONZEPTION:

- Der überwiegende Teil der Wohnungen ist nach Süden orientiert
- Sämtliche Wohnungen erhalten attraktive, ausreichend tiefe Freiflächen in Form von Gartenterrassen, Balkonen oder Dachterrassen
- Die Gartenterrassen werden durch Eigengärten ergänzt.
- Sämtliche Grundrisse erfüllen in den erforderlichen Bereichen das Einschreiben der notwendigen Wenderadien.
- Die 3 cm starken Scheidewände zwischen WC und Bad (auf der Bodenkeramik aufgesetzt) werden Installationsfrei gehalten. Sie sollen bei Bedarf einfach entfernt werden können (behindertengerechter Umbau).
- Die Ausgänge von den Wohnzimmern auf die Gartenterrassen und Balkone werden barrierefrei gehalten, ausgenommen Ebene 3.
- Alle Wohnungen erhalten eine Wohnraumlüftung (zentral, kontrolliert).
- Die Zuluft- und Abluftleitungen zu den Einblas- und Absaugöffnungen werden überwiegend in den Stahlbetondecken geführt.
- Alle Wohnungsfenster erhalten Stockverbreiterungen zur optionalen Anordnung von Rollläden.
- Wo bauphysikalisch erforderlich werden diese Rollläden, elektrisch betätigt, bauseits vorgesehen (siehe Pläne).

Ergänzende Anmerkungen

- Die Kinderwagenräume liegen im Nahbereich der Lifte
- In der Garage wurde ein Stellplatz für Behinderte ausgebildet.
- Unter den beiden Vordächern gibt es zusätzliche Fahrradabstellplätze im Eingangsbereich.
- Im östlichen Grundstücksbereich liegen die Regenwasser-Versickerungsflächen.
- Der zentrale Kinderspielplatz auf der Ebene +1 ist optimal von der Prinzbachstraße entfernt und von beiden Stiegen gleich erreichbar.
- Stiegenhäuser und Gänge sind übersichtlich und einladend.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

- Wasserversorgung
 - Abwasserentsorgung
 - Wärmeversorgung
 - Warmwasserversorgung
- Ortswasserleitung
Das Schmutzwasser wird in den örtlichen Kanal in der Prinzbachstraße geleitet. Das gesamte Regenwasser wird auf Eigengrund (nach dem Detailprojekt von Water & Waste) zur Versickerung gebracht.
- Die Abdeckung der erforderlichen Heizlast und die Warmwasserbereitung wird über biogene Fernwärme bewerkstelligt.
- Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mittels Warmwasserstationen.

BAUAUSFÜHRUNG

Geschossmauerwerk

- Außenwände
 - Innenputz
 - Porothersm 25-38 Objekt Plan o.glw. 25 cm
 - Exp. Polystyrol EPS-F plus 14 cm
 - Dünnputz
- Wohnungstrennwände
 - Innenputz 1,5 cm
 - Porothersm 25-38 SBZ Plan o.glw. 25 cm
 - Mineralwolle 5 cm
 - Gipskartonplatte auf Schwingbügel 1,25 cm
- Gangtrennwände (Wohnung / Gang)
 - Innenputz 1,5 cm
 - Porothersm 25-38 SBZ Plan o.glw. 25 cm
 - Mineralwolle 7,5 cm
 - Gipskartonplatte auf Schwingbügel 1,25 cm
- Tragende Innenwände
 - Porothersm 25-38 Objekt Plan o.glw. 25 cm
- Nicht tragende Innenwände
 - Gipskartonständerwände 10 cm
(für Heizverteilerkasten erf. 20 cm)

Notkamine

- Ein Notkamin je Wohneinheit
- Fertigteilkamine raumluftunabhängig (z.B. Schiedel o.glw.) mit umlaufenden, freistehenden 10 cm Gipskartonständerwänden inkl. Dämmung
- Kondensatablauf an den Kanal angeschlossen

Geschossdecken

- Decke über Garage 35cm - 40 cm STB, lt. SF/Statik
- Sonstige Decken 24 cm STB

Balkone, Gartenterrassen

- Balkone thermisch getrennt
- Estrichplatten 50/50/5 auf Balkonen und Terrassen
- Balkone über RAR entwässert
- Gartenterrassen entwässern in die Grünflächen (Eigengärten)

Stiegehäuser

- Stahlbetonfertigteile auf elastischen Zwischenlagern
- Schalltechnische Trennungen nach Angabe des SF/Bauphysik und Konstruktionsentwurf des SF/Statik
- Stiegehäuser werden „unbeheizt“ ausgeführt
- Rauchfangkehrerausstiege auf der Ebene 3 mit Aufstieg auf die oberste Dachebene.
- Brandrauchentlüftung an oberster Stelle des Stiegehäuses lt. NÖ-Brandverhütung über Fenster nach TRVB S I I I 08

Dachkonstruktion

- Flachdächer mit Kiesdeckung als Warmdachausführung
- Absturzsicherungen vorgesehen

Fassadengestaltung

- 14 cm Vollwärmeschutzfassade mit Dünnputz

Innenwandputz

- Gipsspachtelung oder geglätteter Gipsputz

Balkon-, und Terrassengeländer

- Alu-Lochblechausführung (oder Max-Platten), beschichtet, Standardsilberfarben, Lochdurchmesser ca. 8 mm

Aufzüge

- Tragfähigkeit mind. 630 kg
- Personenanzahl mind. 8
- Kabinengröße mind. 110 cm x 140 cm, Türbreite 90 cm

Abwasserbeseitigung

- Einleitung des Schmutzwassers in den Ortskanal Prinzbachstraße
- Regenwasserversickerung auf Eigengrund

Kinderspielplatz

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

WOHNUNGEN

Wohnungen Fenster- und Fenstertüren

- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung für alle Wohnungsfenster, Verkehrsweiß
- Bauphysikalische Anforderungen gem. Energieausweis
- Leerverrohrung für elektrische Verkabelung von optionalen Rollläden vorgesehen, bei oberstem Geschoss Rollläden bauseits (wenn sommerlichen Überhitzung besteht berücksichtigt)
- Obere Stockverbreiterungen zur Anbringung von optionalen und/oder bauseitigen Rollläden vorgesehen
- Fenster mit Drehkipp- oder Drehbeschlag lt. Architektenplan
- Holzvorlegestufe(n), Tritt- und Setz, vor Austritten auf Dachterrassen, Vollholz (Eiche), wo erforderlich, 4x Ebene 3
- Fenster im EG mit abspernbaren Oliven

Wohnungseingangstüren

- Eingangstüren, Weiß beschichtet
- Türstaffeln mit Dichtungseinlage
- Stahlzargen, beschichtet, Verkehrsweiß

Wohnungsinnentüren

- Glatte Holztüren mit beschichteter Oberfläche, Türblätter Reinweiß und reinweißer Holzzarge sowie umlaufender Acrylverfugung zu den Anschlusswänden
- Wohnraumbtüre Gehflügel verglast, ESG
- Ausführung als Röhrenspantüre (keine Wabenfüllung)

Sonnenschutz für Fenster- und Fenstertüren

- Für alle Wohnungsaußenfenster sind optionale Rollläden, für die ausgewiesene Wohnungsfenster sind bauseitige Rollläden (sommerliche Überhitzung) vorgesehen.
- Innenseitig generell: Leichtmetalljalousien mit Endloskette (kein Wendestab), Reinweiß

Fußböden

- VR, WC, Gang, AR: Keramischer Bodenbelag 30/60 RAK scharfkantig beige, inkl. Fliesensockel, R10
- Wohnräume, Schlafräume, / Kochnische: Eiche Fertigparkettboden inkl. Sockelleiste
- Bäder: Keramischer Fliesenbelag 30/60 RAK scharfkantig, beige, R10

Beläge auf Balkonen und Terrassen

- Estrichplatten 50/50/5 im Splittbett, glatte, helle Oberflächen

Wände und Decken

- Wände und Decken einfarbige Dispersionsfarbe, wischfest gemalt
- Wände in Bädern: Verfliesung bis Stahlbetondecken-UK, ohne Bordüre, 30/60 RAK scharfkantig, weiß
- Vormauerungen WC (inkl. Ablage): 1,20m hoch RAK, beige (Bodenfliese)

Heizung

- Die Stiege I. erhält einen Haustechnikraum in der Ebene 0. Er besteht u.a. aus Fernwärme-Umformerstation, Regelung, Pufferspeicher, statische Be – und Entlüftung. Die Wärmeversorgung erfolgt durch biogene Fernwärme.
- Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mittels Wohnungsstationen in den Wohnungen.
- Die Versorgung der Wohnungen mit den erforderlichen Medien (Heizung VL, RL, Kaltwasser) erfolgt in der Ebene 0 an der Decke zu den einzelnen Steigschächten.
- Verbrauchsmessung Heizung: elektronische Kleinwärmehähler je Wohnung.
- Fußbodenheizung mit Verteiler in den Wohnungen

Sanitär-Installation

- Kochnische Unterputzinstallation ohne Geräte
Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwasch
- Bad Einbauwanne 170/75, weiß mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausearmatur, Waschbecken weiß, mit Einlochbatterie, Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine
WC Hänge-WC-Anlage mit UP-Spülkasten, sowie teilweise Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss.
- Dach- und Gartenterr. Selbstentleerendes Auslaufventil (Kemper) in frostsicherer Ausführung.

Lüftung

- Ausführung einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, dezentrale Anlagen je Wohnung. Pro Wohneinheit wird ein Kompaktlüftungsgerät ausgeführt.
- Die Frischluft-Ansaugung erfolgt an der Fassade Ebene 0.
- Die Fortluft wird über Dach geführt.
- In den Wohnungen erfolgt die kontrollierte Lüftung über Zuluft- und Ablufttellerventile.
- Die Zuluft- und Abluftleitungen werden in den 24 cm starken STB-Decken geführt.

Elektro-Installation

- Elektroversorgung
Das Projekt liegt im Versorgungsgebiet der EVN AG.
Für die Versorgung der Anlage wird ein Schleifenkasten in die Außenwand des Gebäudes integriert.
- Stromzähler:
Die Stromzähler für die Wohnungen und die Allgemeinbereiche befinden sich im E-Technikraum in der Ebene 0.
- Wohnungsverteiler:
Jede Wohnung erhält einen Starkstrom- und einen Schwachstromverteiler im Vorraum bzw. Abstellraum.
- Wohnungsausstattung:
Die Anzahl und Situierung der Schukosteckdosen, Lichtschalter, TV-Anschlussdosen, Leerdosen sowie der Lichtauslässe sind in den Plänen ersichtlich.
Bei sämtlichen Fenstern, bzw. Terrassentüren im Wohnbereich sind Elektro-Anschlüsse für eine optionale Beschattung (Bedienung mittel Fernbedienung) vorbereitet.
- Fernsehempfang:
Alle Wohnungen werden mit einer Anschlussdose für digitalen SAT Empfang (Astra und Hotbird) im Wohnzimmer ausgestattet. Ein Aufschalten der Leerdosen in den Zimmern ist jederzeit möglich. Dafür sind von der Leerdose bis zum Schwachstromverteiler, und weiter vom Schwachstromverteiler zu SAT-Verteilung im E-Steigschacht (am Gang) Leerrohre mit Vorspanndraht hergestellt.

HINWEIS!

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

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



FESTSTELLUNGEN und HINWEISE

Förderungswürdigkeit

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

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

Bautechnische Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sonderwünsche

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

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

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

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

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

05) Bei Rückgabe des Mietobjektes müssen gegebenenfalls die im Rahmen der Sonderwünsche beauftragten Leistungen rückgängig gemacht und der ursprünglich geplante Zustand 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 € 1,90/Nutzwert), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,50/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 einer pauschalierten Bearbeitungsgebühr von € 330, -- inkl. 10 % Umsatzsteuer rücküberwiesen.

Heizung/Warmwasser/Lüftung

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

02) Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Fernwärme. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Vermieterin mit der REW Regional Energie Wienerwald eGen ein Wärmelieferungsabkommen abgeschlossen hat. Die Ablesung und Verrechnung der bezogenen Wärme wird direkt mit den einzelnen Mietern über ein Verrechnungsunternehmen 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 Mietgegenstand wurde fix ein Abstellplatz zugeteilt. Eine nachträgliche Änderung ist nicht möglich. Die im Prospekt angeführten nicht zugeordneten Kfz-Abstellplätze können zusätzlich zu ca. Euro 32,-/Monat inkl. USt angemietet werden.

Allgemeines

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

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

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

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

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

Kaufoption

01) Gemäß § 15 c Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz hat jeder Mieter (sofern die erforderlichen Grund- und Baukosteneigenmittel einbezahlt wurden) einen Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Eigentum nach Ablauf von 10 Jahren ab Erstbezug der Baulichkeit. Voraussetzung ist, dass das Land Niederösterreich seine Zustimmung zur Eigentumsübertragung erteilt.

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

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

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

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

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

Musterberechnung*	Euro	
Annahme ca. 79,27 m ² Wohnfläche, Nutzwert 82		
Kaufpreis	215.854,00	Herstellungskosten** zuzüglich 2% Rücklage
zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	17.971,00	<u>Annahme:</u> Ankauf im 11. Jahr
zuzüglich Rücklagendotierung	951,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen.
abzüglich Darlehensrest(e) inkl. rückzuzahlender Annuitätenzuschuss	-149.439,00	Die zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbes aushaftenden Darlehensreste können bei Entlassung der Verkäuferin aus der persönlichen Schuldhaftung übernommen werden.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-30.258,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
Barkaufpreis	55.079,00	

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

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

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

BAUABLAUF:

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

Baubeginn:

Mai 2017

geplantes Bauende:

Winter 2018

voraussichtliche SCHLÜSSELÜBERGABE:

Winter 2018/Frühjahr 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-15/3.310.397/09
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

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

Bezug

BearbeiterIn
Waltraud Haas

(0 27 42) 9005

Durchwahl
15647

Datum
04. Oktober 2016

Betrifft:
Wohnungsbau, Bewilligung einer Nachförderung
KG: Altlenzbach, EZ: 1992

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die NÖ Landesregierung hat in der Sitzung vom 04. Oktober 2016 eine Nachförderung bewilligt.

In Abänderung des Punktes I, Absatz 7 der amtlichen Zusicherung vom 19.07.2016 besteht nunmehr vorbehaltlich dem Ergebnis der Endabrechnung Rechtsanspruch auf eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens im Gesamtbetrag von € 2.791.976,23.

Alle übrigen Punkte der amtlichen Zusicherung vom 19.07.2016 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen
NÖ Landesregierung
Im Auftrag
Haas

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

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

GEMEINNÜTZIGE WOHN- UND
SIEDLUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.
SCHÖNERE ZUKUNFT
Eing.: **2 & Juli 2016**
/Ref., Zl.

Beilagen

F2-MHWP-15/3.310.397/07

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

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

Bezug

BearbeiterIn
Waltraud Haas

(0 27 42) 9005

Durchwahl
15647

Datum
19. Juli 2016

Betrifft:

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

I.

1. Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 24.05.2016 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 28 Wohnungen mit 2.052,07 m² / 0 Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0,00 m² auf der Liegenschaft EZ 1992, KG Altengbach zu.

Die Wohnungen werden als Wohnungen, auf die § 15b WGG Anwendung findet, überlassen.

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

2. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90 % des förderbaren Nominales zuerkannt.

Die Förderleistung des Landes Niederösterreich besteht in der Übernahme der Haftung als Bürge und Zahler gemäß § 1357 ABGB für die Einbringlichkeit der Forderung.

Die Haftung wird mit Annahme der Zusicherung übernommen.

Das Land Niederösterreich gewährt als weitere Förderleistung ab Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten.

Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1 % jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5 % und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3 % jährlich dekursiv verzinst. Die Haftung für die Einbringlichkeit der Forderung aus dem Förderungsdarlehen als Bürge und Zahler wird mit Annahme der Zusicherung übernommen. Die Rückzahlung beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin ab der nachweislichen Benutzbarkeit. Rückzahlungstermine sind jeweils der 1.6. und der 1.12.. Eine rückwirkende Vorschreibung der Rückzahlung ist nicht möglich. Der Anteil der Kapitaltilgung 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 Baufortschrittsmeldung 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 € 2.520.000,00 zugesichert.
Im Falle einer Bewilligung durch die NÖ Landesregierung wäre die Zusicherung eines weiteren bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von € 271.976,23 möglich. Ein Rechtsanspruch erwächst erst mit Regierungsbewilligung.
8. Die Zusicherung wird mit der Maßgabe erteilt, dass
 - mit den Arbeiten erst nach Annahme der Zusicherung begonnen wird bzw. nach Zustimmung der NÖ Landesregierung begonnen wurde, oder
 - bei Gebäuden, die überwiegend öffentlichen Zwecken dienen, nach Einreichung begonnen wurde.

II.

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

bezuschusstes Förderungsdarlehen	€ 2.791.976,23
Ausleihung nicht gestützt	€ 2.893.023,77
Sonstige Finanzierungsmittel	€ 0,00
SUMME	<u>€ 5.685.000,00</u>

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 Dipl.Ing. (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 Veräußerungsverbotes 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

NÖ LANDESREGIERUNG

Mag. JOHANNA MIKL-LEITNER
Landeshauptmann-Stellvertreterin

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung



Beilage B

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

A.

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

B.

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

Dieser sind folgende Unterlagen anzuschließen:

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

C.

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

D.

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

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

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

E.

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

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

F.

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

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

G.

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

H. I.

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

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

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

H. II.

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

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

I.

Bedingungen gemäß § 26 Abs. 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011.

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