

# St. Georgen an der Leys IV

12 Wohnungen

MEIN HEIM   
GEDESAG

**Fernwärme, Fußbodenheizung,  
Spielplatz**

**klimaaktiv**



Partner



Symbolansicht



Quelle: Google Maps

## Bauträger

GEDESAG

Bahnzeile 1, 3500 Krems

T 02732 833 93, E [office@gedesag.at](mailto:office@gedesag.at)

## Planung und örtliche Bauaufsicht

Architekt Jürgen Fuchsberger ZT GmbH

Am Kreuzberg 1a, 3300 Amstetten

T 07472 61800, E [office@fuchsberger-architekt.com](mailto:office@fuchsberger-architekt.com)

## Wohnungsberatung (GEDESAG)

Monika Weixelbaum (Nachname A-G)

T 02732 833 93 - 35, E [weixelbaum@gedesag.at](mailto:weixelbaum@gedesag.at)

Sigrid Rußegger (Nachname H-O)

T 02732 833 93 - 42, E [s.russegger@gedesag.at](mailto:s.russegger@gedesag.at)

Jürgen Kail (Nachname P-Z)

T 02732 833 93 - 32, E [kail@gedesag.at](mailto:kail@gedesag.at)

## PROJEKTVORSTELLUNG

Die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft GEDESAG (Bahnzeile 1, 3500 Krems, T 02732 833 93, E office@gedesag.at) errichtet in der Gemeinde 3282 St. Georgen an der Leys (EZ 18, KG 22137 St. Georgen an der Leys) das Wohnprojekt „**St. Georgen an der Leys IV**“ mit insgesamt **12 Wohnungen**, welche in **Miete mit Kaufoption** vergeben.

Die im Bezirk Scheibbs gelegene Gemeinde St. Georgen an der Leys ist **ideal für Ruhesuchende. Pendlern** hingegen bietet der Ort eine rasche Erreichbarkeit der Stadt Scheibbs (ca. 10 Minuten).

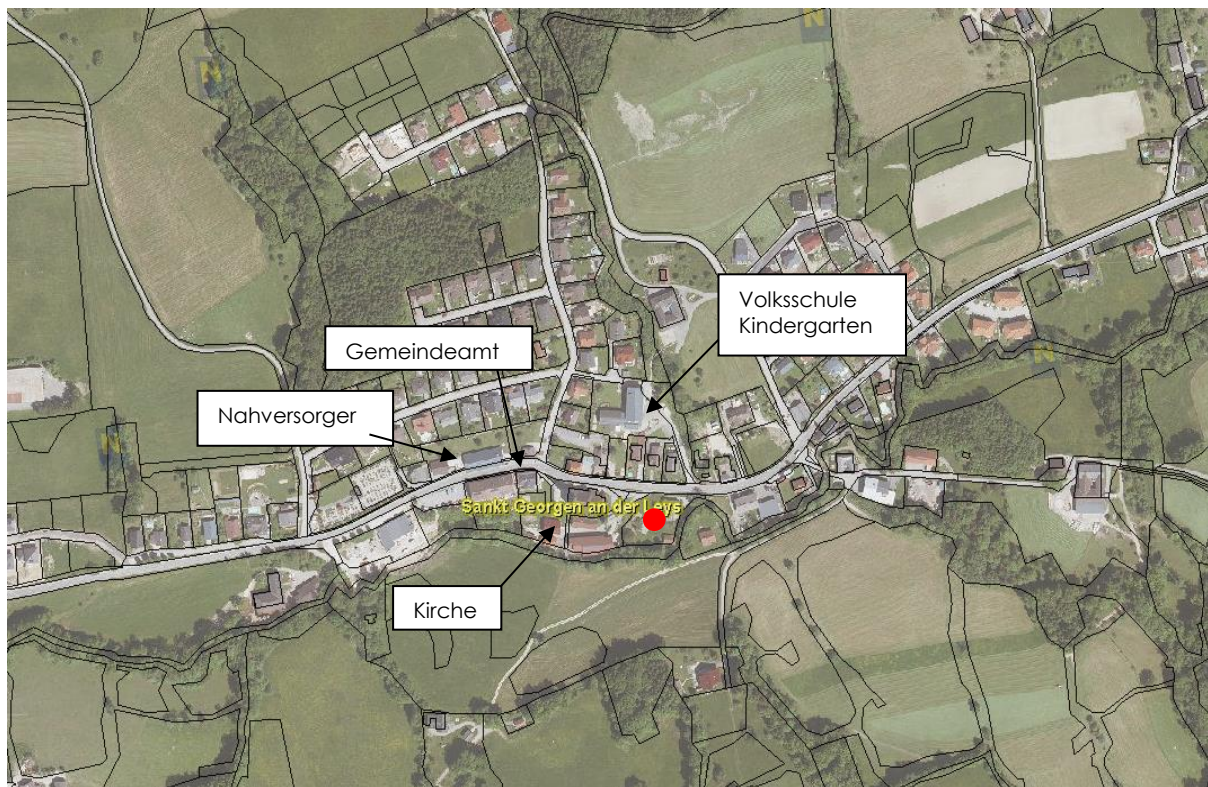
Die Infrastruktur beinhaltet unter anderem einen **Kindergarten**, eine **Volksschule**, einen **Nahversorger**, eine **Leihbücherei** sowie ein **Pfarramt**.

Die im Alpenvorland eingebettete Ortschaft St. Georgen besticht zuletzt durch ihre **kulinarischen Angebote** und lässt mit ihrer **Hügellandschaft** keine Wünsche für Wanderer offen.

Nähere Informationen über die Marktgemeinde erhalten Sie unter: [www.stgeorgenleys.at](http://www.stgeorgenleys.at)

**Beginn der Bauarbeiten:** bereits erfolgt  
**voraussichtliche Fertigstellung:** Herbst 2021

Krems, Gemeinnützige Donau-Ennstaler  
29.09.2020 Siedlungs-Aktiengesellschaft



Lage des Grundstücks; Quelle: NÖ Atlas

## PROJEKTBE SCHREIBUNG

Das Wohnhaus besteht aus einem **teilunterkellerten Untergeschoß** sowie einem **Erdgeschoß**, einem **1. Obergeschoß** und einem **2. Obergeschoß**.

Das Wohnungsangebot umfasst gemütliche **2-Zimmer-Wohnungen** sowie **großzügige 3-Zimmer-Einheiten**.

Jede Wohnung erhält einen **individuell nutzbaren Freiraum** in Form einer **Terrasse mit anschließendem Garten und Außenabstellraum** im Erdgeschoß bzw. eines **Balkones** in den Obergeschoßen.

Als Stauraum steht jeder Wohneinheit ein **Lagerabteil** im Kellergeschoß zur Verfügung. Ebenso sind ein **Trockenraum**, ein **Technikraum** und ein **Hauswartraum** vorgesehen.

Im Bereich der Außenanlagen gelangen ein **Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum** und ein **Müllraum** zur Ausführung.

Ebenso wird im südwestlichen Teil der Wohnhausanlage ein **Spielplatz** errichtet.

In Summe stehen 22 KFZ-Stellplätze zur Verfügung, wovon jeder Wohneinheit **ein bis zwei freie KFZ-Stellplätze** zugeteilt werden.

Um die Möglichkeit zur späteren **Nachrüstung von e-Ladeplätzen** zu gewährleisten, wird ein entsprechendes **Rohr- und Tragsystem** bis zur zentralen Zähleranlage errichtet. Die definitive Ausführung muss auf **Sonderwunschanfrage und auf eigene Kosten** erfolgen!

Top 1 – 4: Die **Erreichbarkeit** und **Grundrissgestaltung** erfolgen hinsichtlich Bewegungsflächen sowie Anpass- und Nachrüstbarkeit **barrierefrei** gemäß den Förderrichtlinien der NÖ Wohnbauförderung. Die Barrierefreiheit muss auch bei etwaigen Sonderwünschen berücksichtigt werden.

Die **Reinigung** der Wohnhausanlage und der Allgemeinflächen sowie der **Winterdienst** werden von einem **Hausbetreuer** oder einem **Dienstleistungsunternehmen** durchgeführt.

## BAUAUSFÜHRUNG

### Kellergeschoß

- Fundierung, Außenwände und tragende Innenwände: Stahlbeton lt. Statik
- Nicht tragende Innenwände: Ziegelmauerwerk

### Wohngeschoße

- Fundierung (nicht unterkellertes Bereich), Außenwände, Deckenkonstruktion, Stiegenanlage: Stahlbeton lt. Statik bzw. Ziegelmauerwerk
- Wohnungstrennwände: Schallschutzwände
- Sanitärabtrennwand: demontierbare, raumhohe Kompakt-Schichtpressstoffplatten
- Zwischenwände: Ziegelwände, Gipskarton-Vorsatzschalen wo installationstechnisch erforderlich
- Innenputz
  - o Innenputz mit Gipskalkmörtel in geglätteter Oberflächenstruktur
  - o Kalkzementputz mit verriebener Oberflächenstruktur in Nassräumen und unbeheizten Räumen
- Notkamine: mehrschaliger Isolierkamin (DN = 16 cm), ohne Rauchrohranschluss

### Dachgewerke

- Dachform: flach geneigtes Satteldach
- Oberste Geschoßdecke: flach geneigte Betondecke
- Dachaufbau: Holzkonstruktion mit dazwischenliegender Wärmedämmung lt. Energieausweis
- Dacheindeckung mittels Blecheindeckung

## **AUSSTATTUNG**

### **Bodenbeläge**

- Bad, WC, Vorraum: keramischer Belag (30/60 cm, braun)
- Wohnzimmer, Kochnische, Zimmer, AR: Laminat (Dekor: Eiche, schwimmend verlegt, Stärke 8 mm, Beanspruchungsklasse 32) inkl. Sockelleisten

### **Wände und Decken**

- Wand- und Deckenanstrich Wohnbereich: Dispersionsfarbe (weiß)
- Bad: keramischer Belag (weiß, 25/33 cm) Verfliesung bis ca. Zargenoberkante
- WC: Sockelfliesen
- keine Wandverfliesung im Bereich der Sanitärtrennwand möglich!
- Vorraum: Sockelfliesen

### **Innentüren**

- Vollbautüre mit Einfachfalz, Röhrenspaneinlage mit Deckplatten (weiß)
- Objektbeschlag in Aluminium
- Umfassungszargen aus Holz (weiß lackiert)
- 3-Zimmer-Typen: Innentüre vom Vorraum zum Wohnzimmer mit Glaslichte

### **Wohnungseingangstüre**

- Vollbautüre mit Doppelfalz (weiß lackiert) mit 3-fach-Verriegelung
- Namensschild, Spion und Türnummer

## **Fensterkonstruktionen**

- Kunststofffenster (weiß) mit Dreischeiben-Isolierverglasung
- Dreh- bzw. Drehkipp-Beschlag in Kunststoff (weiß)
- Terrasse, Balkon: einflügelige Kunststofftüren mit Dreischeiben-Isolierverglasung
- Fensterbretter innen mit Melaminharzbeschichtung (weiß)
- Fixverglasungen laut Plänen

## **Terrasse**

- Bodenbelag: Betonplatten im Splittbett

## **Balkon**

- Bodenbelag: Betonplatten aufgeständert
- Geländer Balkon: verzinkte Stahlkonstruktion, Großformattafeln (Max Exterior, Farbe lt. Wahl Architekt)

## **Sonnenschutz**

- vorbereitete Stockaufdoppelungen bei allen Fenstern und Fenstertüren
- Sonnenschutz als Eigenleistung der Nutzer im Zuge eines Sonderwunsches möglich

## **Gärten**

- Niveauanschüttungen mit vorhandenem Aushubmaterial; gefräst und besäht
- Gärtnerische Gestaltung und eventuelle Bodenverbesserung als Eigenleistung der Nutzer
- Einfriedung der Gärten mit Maschendrahtzaun
- je Garten eine Gartentüre

## SONSTIGES

### Haustechnik

- Heizung
  - o Fernwärme
  - o Fußbodenheizung
- Lüftung
  - o kontrollierte Wohnraumlüftung pro Wohneinheit
- Sanitärinstallationen
  - o Sanitärkeramik (weiß)
  - o jede Wohneinheit erhält eine Wohnungstation zur Heizungsregelung und Warmwasserbereitung
- Elektroinstallationen
  - o Schalter und Steckdosen (weiß)
  - o SAT-TV-Anlage, Receiver ist vom Nutzer auf eigene Kosten anzuschaffen
  - o Anschluss an das Kommunikationsnetz der A1 Telekom

### Heizwärmebedarf

- HWB<sub>SK</sub>\*: 23,0 kWh/m<sup>2</sup>a
- f<sub>GEE</sub>\*\* : 0,68

\*HWB<sub>SK</sub>: gebäudebezogener Heizwärmebedarf (Standortklima) lt. vorläufigem Energieausweis

\*\*f<sub>GEE</sub>: Gesamtenergieeffizienzfaktor lt. vorläufigem Energieausweis

### Grundstückssituierung

- Auf dem Nachbargrundstück befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, daher ist mit den üblichen Tätigkeiten sowie Emissionen zu rechnen.

## HINWEISE

Die angeführte **Ausstattungsbeschreibung/Planung** bezieht sich auf den **derzeitigen Projektstand, vorbehaltlich technischer sowie planlicher Änderungen. Materialien und detaillierte Ausführungen können im Zuge der Bauarbeiten abgeändert werden.**

Ebenso können die vorläufig angeführten **Nutzflächen** im Zuge der Ausführung **Abweichungen** erfahren, wodurch auch eine **Änderung der Kosten und Finanzierung möglich** ist.

Die in den Planunterlagen **dargestellte Einrichtung** stellt **lediglich** einen **Einrichtungsvorschlag** dar und ist **nicht Teil** des **Wohnobjektes**.

Die Durchführung von **Sonderwuschabänderungen** setzt im Regelfall einen unterfertigten Mietvertrag voraus. Baufortschrittsbedingt erfolgt die Bearbeitung in Einzelfällen auch vorzeitig.

## Kosten und Finanzierung

Ein **individueller Wohnzuschuss** – mit Mitteln des NÖ Landes gefördert – ist abhängig von Einkommen, Personenanzahl und Größe der Wohneinheit sowie einem Wohnsitz von mindestens 5 Jahren in Österreich (bei Lebensgemeinschaft/Ehe muss mind. 1 Person die Voraussetzung erfüllen) möglich. Dementsprechend erfolgt eine Reduktion der monatlichen Belastung.

Der **einmalige Finanzierungsbeitrag** ist bei Unterfertigung des Mietvertrages zu bezahlen.

**Betriebskosten** sowie **Umsatzsteuer** sind in der monatlichen Vorschreibung **berücksichtigt**.

Die **Stromkosten** werden vom **Energie-lieferanten direkt in Rechnung** gestellt.

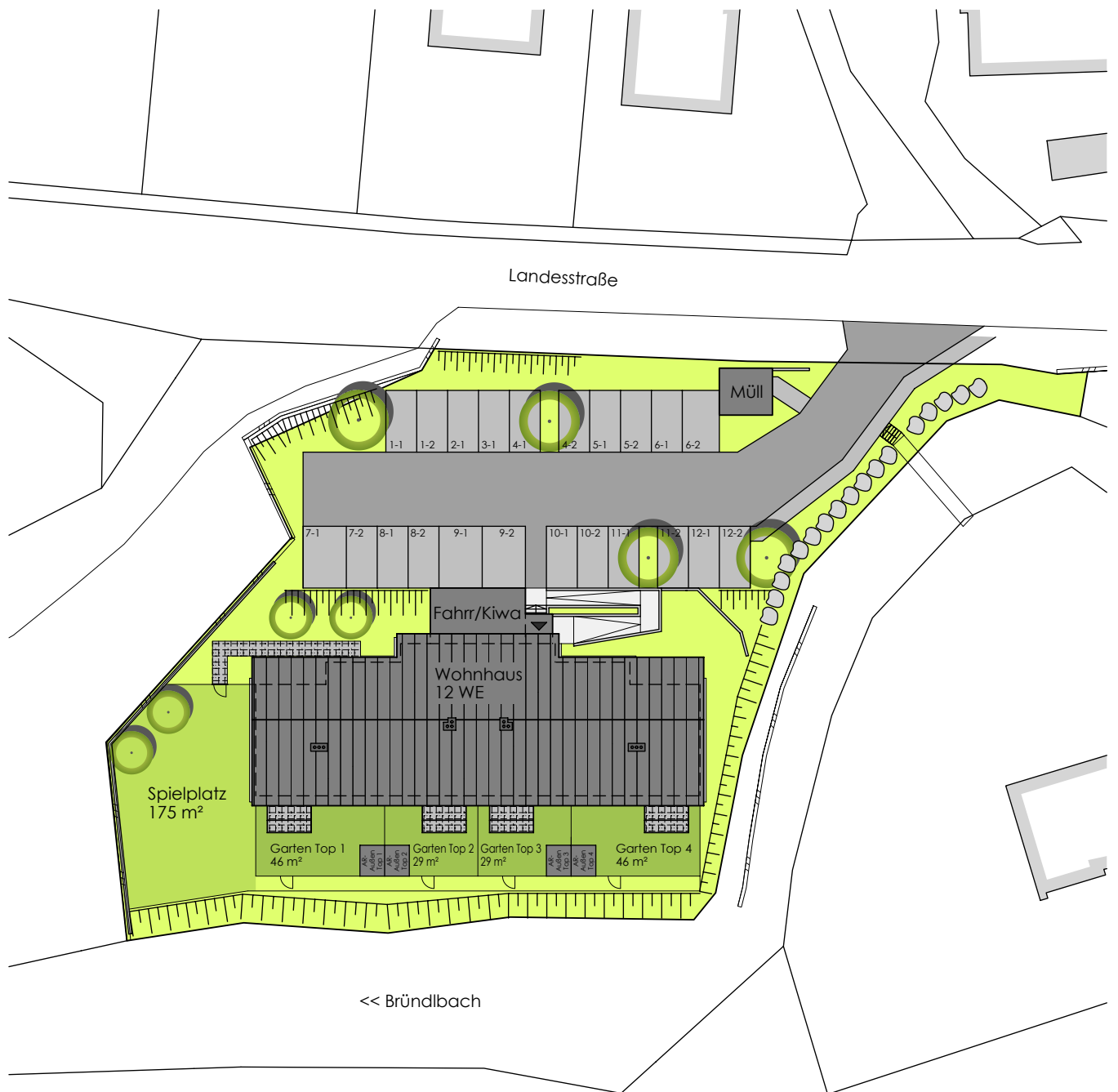
Die **Energiekosten** für **Heizung und Warmwasserbereitung** werden durch ein **Abrechnungsunternehmen** verrechnet.

Wir weisen darauf hin, dass die Bewerbung für eine Wohneinheit Ihre **verbindliche Zusage** darstellt. Im Falle des Rücktrittes bzw. einer Kündigung vor Schlüsselübergabe wird eine **Gebühr von € 300,00 zzgl. 10 % Umsatzsteuer** verrechnet.

Stand per 2020 09 15

Top	Geschoß	NFL m²	Terrasse m²	Balkon m²	Abstellraum außen m²	Lagerabteil m²	Garten m²	KFZ-Stellplatz frei Stück	Anzahl Zimmer	Finanzierungs- beitrag	anfänglicher Gesamtaufwand pro Monat	maximaler theoretischer Wohnzuschuss
1	EG	75,74	10,33	-	4,40	5,99	46	2	3			
2	EG	56,65	10,33	-	4,40	5,99	29	1	2			
3	EG	55,84	10,33	-	4,40	5,20	29	1	2			
4	EG	75,74	10,33	-	4,40	5,20	46	2	3			
5	1.OG	75,61	-	6,11	-	5,99	-	2	3	11.341,50	610,09	402,80
6	1.OG	56,52	-	6,11	-	5,99	-	2	2	8.478,00	474,76	310,34
7	1.OG	55,71	-	6,11	-	5,20	-	2	2			
8	1.OG	75,61	-	6,11	-	5,20	-	2	3			
9	DG	75,48	-	6,11	-	5,99	-	2	3			
10	DG	56,39	-	6,11	-	5,99	-	2	2			
11	DG	55,58	-	6,11	-	5,20	-	2	2			
12	DG	75,48	-	6,11	-	5,20	-	2	3			

Bei den grün unterlegten Wohneinheiten obliegt die Vergabe dem NÖ Wohnservice - Bewerbungen unter [www.noewohnbau.at/wohnungssuche.html](http://www.noewohnbau.at/wohnungssuche.html)



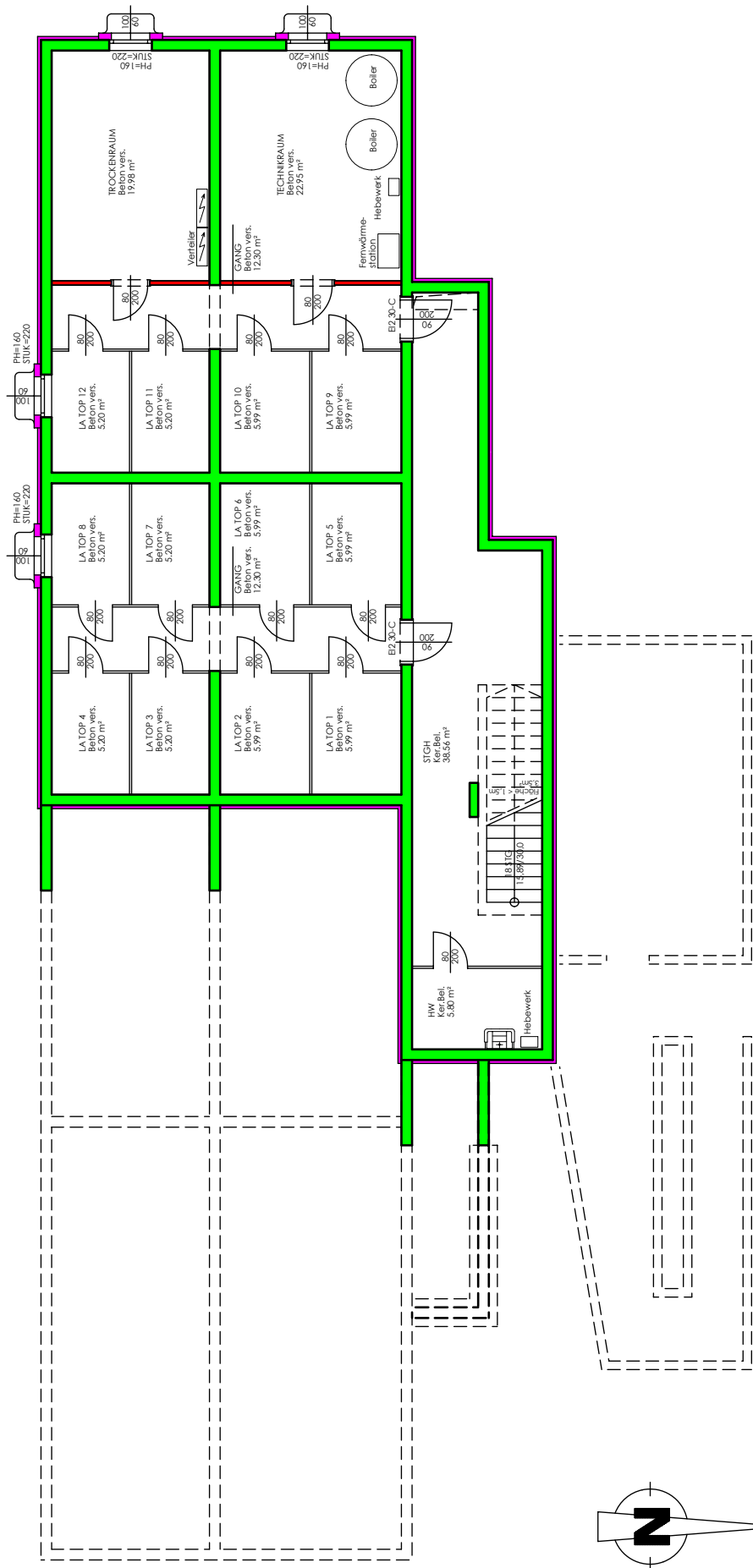
**Wohnhausanlage St.Georgen an der Leys IV**  
**Lageübersicht**

Stand: 03.09.2020

SYMBOLDARSTELLUNG  
 Geringfügige Änderungen der Nutzfläche sind im Zuge der Bauausführung möglich. Die dargestellte Möblierung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Änderungen vorbehalten.

Legende:

- Stahlbeton
- Ziegelmauerwerk
- Dämmung

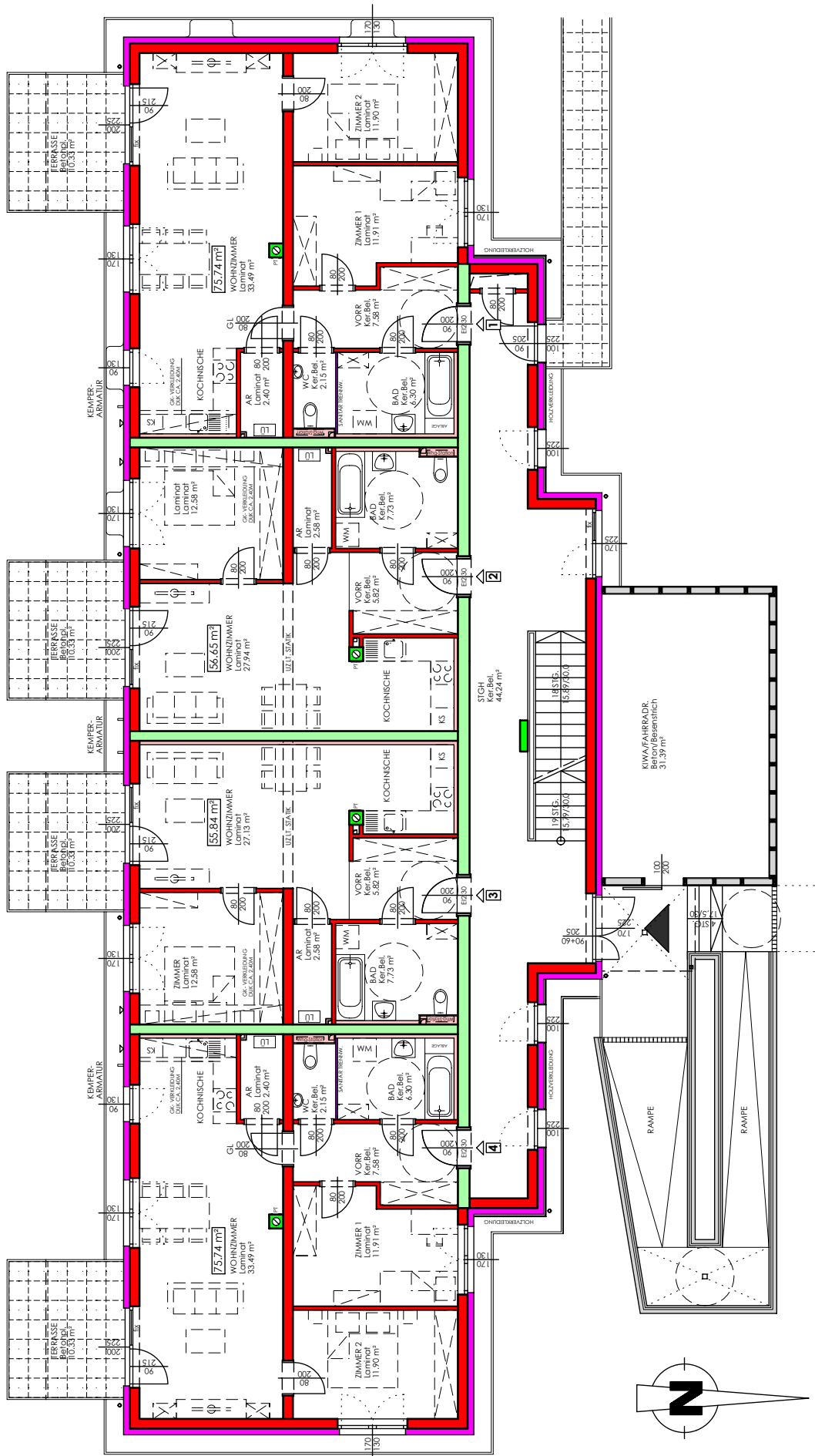


# Wohnhausanlage St.Georgen an der Leys IV

## Kellergeschoß

Stand: 03.09.2020

**SYMBOLDARSTELLUNG**  
 Geringfügige Änderungen der Nutzfläche sind im Zuge der Bauausführung möglich. Die dargestellte Möblierung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Änderungen vorbehalten.



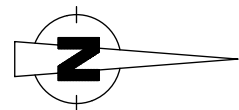
Legende:

- Stahlbeton
- Mantelbeton
- Ziegelmauerwerk
- Dämmung
- Vorsatzschale

# Wohnhausanlage St.Georgen an der Leys IV

## Erdgeschoß

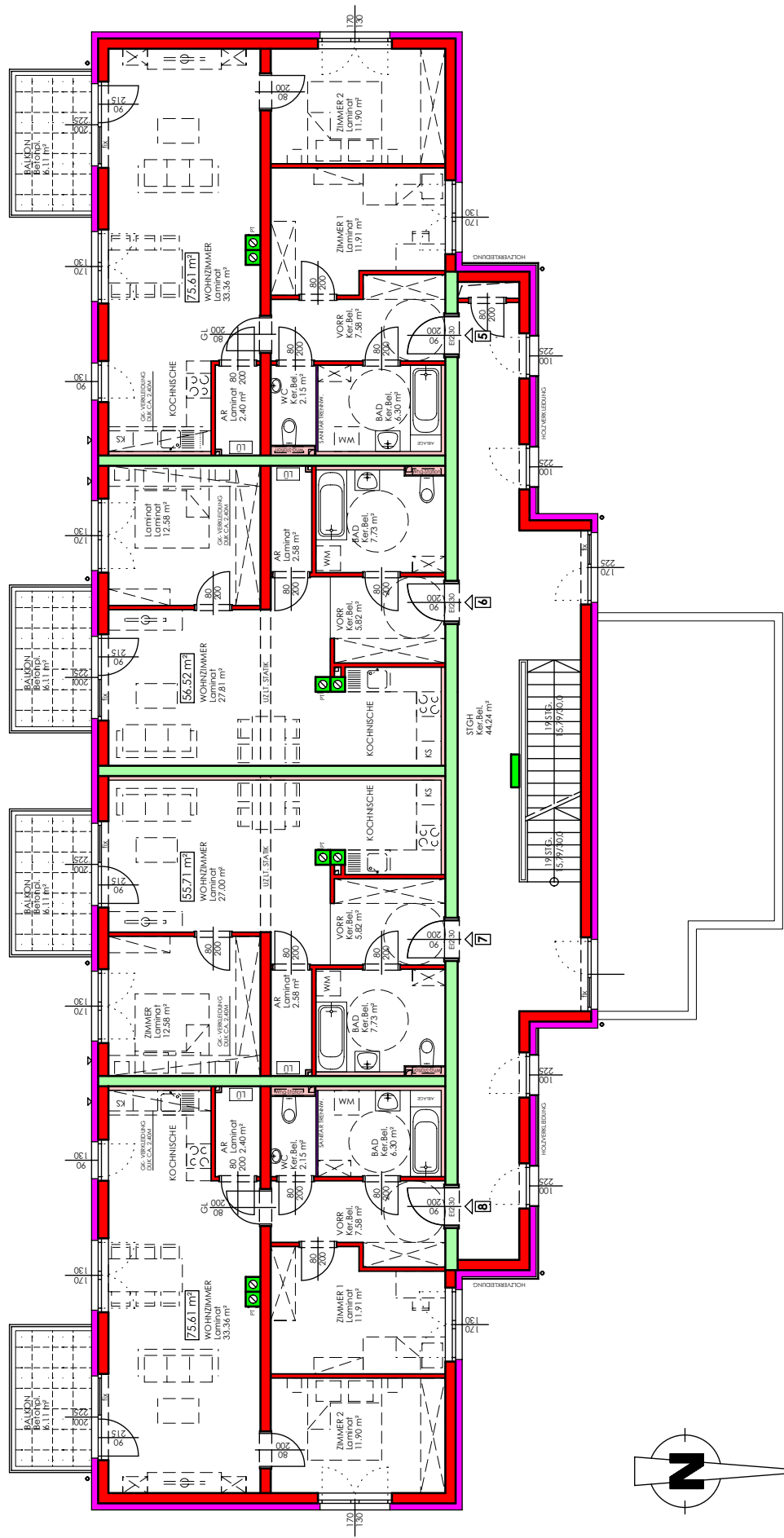
Stand: 03.09.2020



0 1 2 3 4 5m

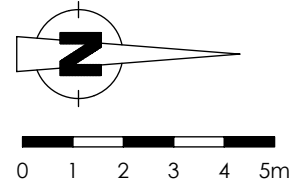
**SYMBOLDARSTELLUNG**

Geringfügige Änderungen der Nutzfläche sind im Zuge der Bauausführung möglich. Die dargestellte Möblierung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Änderungen vorbehalten.



Legende:

- Stahlbeton
- Mantelbeton
- Ziegelmauerwerk
- Dämmung
- Vorsatzschale

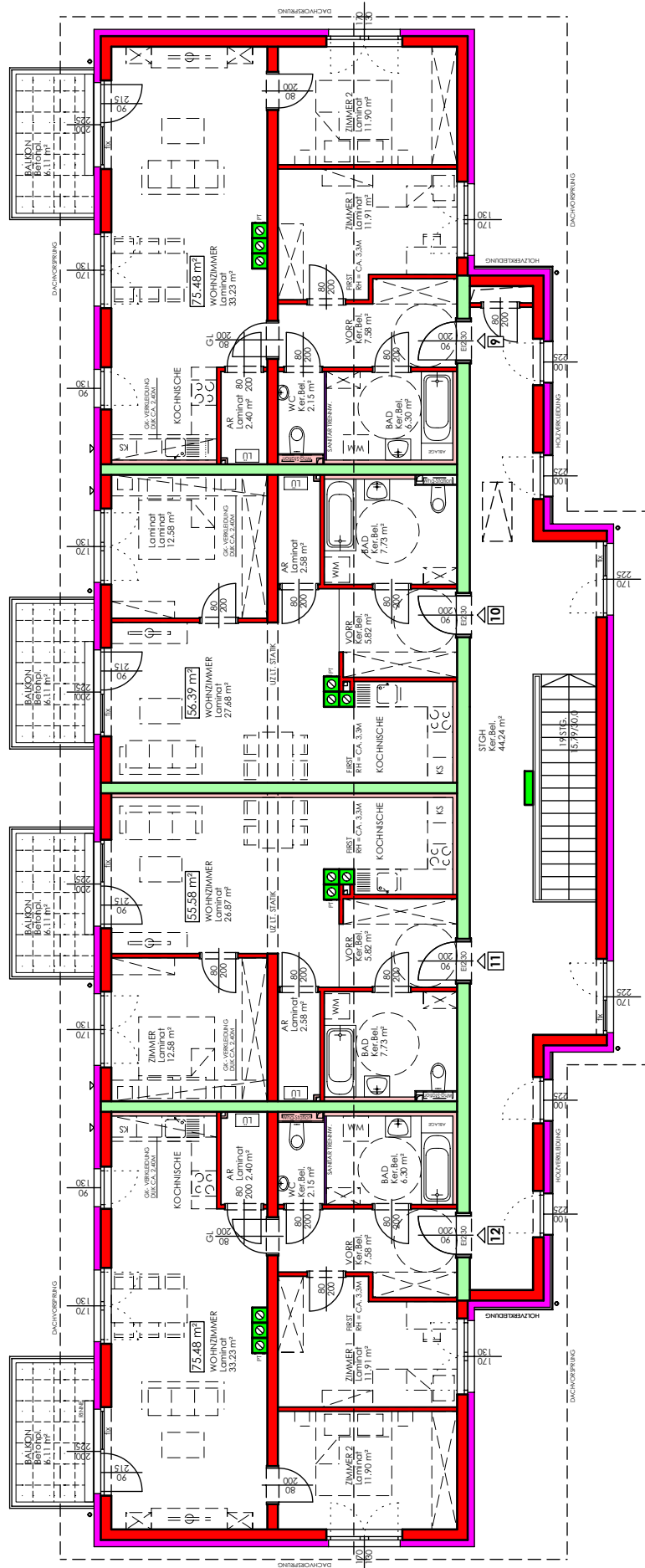


# Wohnhausanlage St.Georgen an der Leys IV

## 1. Obergeschoß

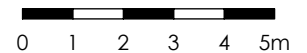
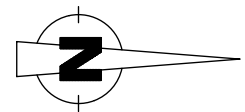
Stand: 03.09.2020

**SYMBOLDARSTELLUNG**  
 Geringfügige Änderungen der Nutzfläche sind im Zuge der Bauausführung möglich. Die dargestellte Möblierung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Änderungen vorbehalten.



Legende:

- Stahlbeton
- Mantelbeton
- Ziegelmauerwerk
- Dämmung
- Vorsatzschale

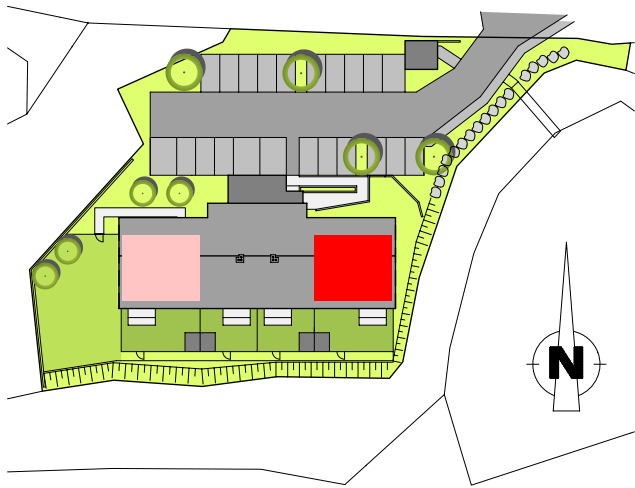


# Wohnhausanlage St.Georgen an der Leys IV

## 2. Obergeschoß

Stand: 03.09.2020

SYMBOLDARSTELLUNG  
 Geringfügige Änderungen der Nutzfläche sind im Zuge der Bauausführung möglich. Die dargestellte Möblierung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Änderungen vorbehalten.

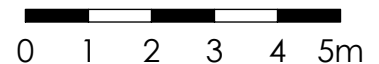
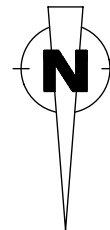
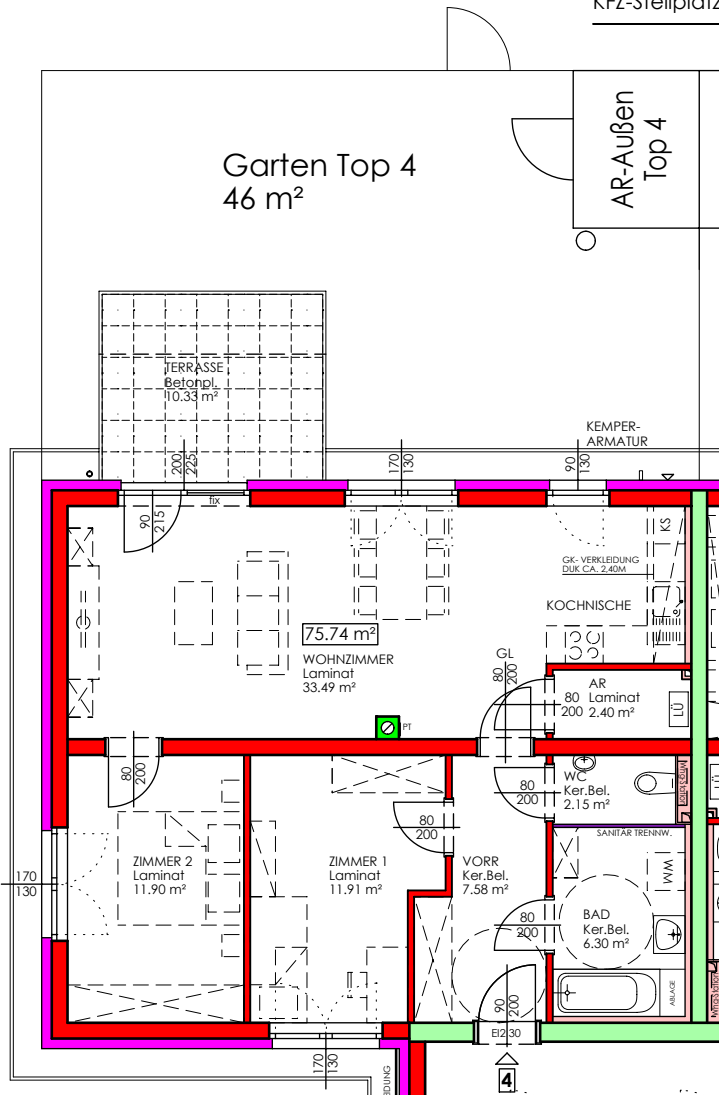


Lageübersicht

## Wohnungstyp A

	Top 1 gespiegelt	Top 4
Nutzfläche	75,74 m <sup>2</sup>	75,74 m <sup>2</sup>
Lagerabteil im KG	5,99 m <sup>2</sup>	5,20 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,33 m <sup>2</sup>	10,33 m <sup>2</sup>
Garten	46 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Abstellraum Außen	4,40 m <sup>2</sup>	4,40 m <sup>2</sup>
KFZ-Stellplatz	2 Stk.	2 Stk.

	Top 5 gespiegelt	Top 8	Top 9 gespiegelt	Top 12
Nutzfläche	75,61 m <sup>2</sup>	75,61 m <sup>2</sup>	75,48 m <sup>2</sup>	75,48 m <sup>2</sup>
Lagerabteil im KG	5,99 m <sup>2</sup>	5,20 m <sup>2</sup>	5,99 m <sup>2</sup>	5,20 m <sup>2</sup>
Balkon	6,11 m <sup>2</sup>	6,11 m <sup>2</sup>	6,11 m <sup>2</sup>	6,11 m <sup>2</sup>
KFZ-Stellplatz	2 Stk.	2 Stk.	2 Stk.	2 Stk.

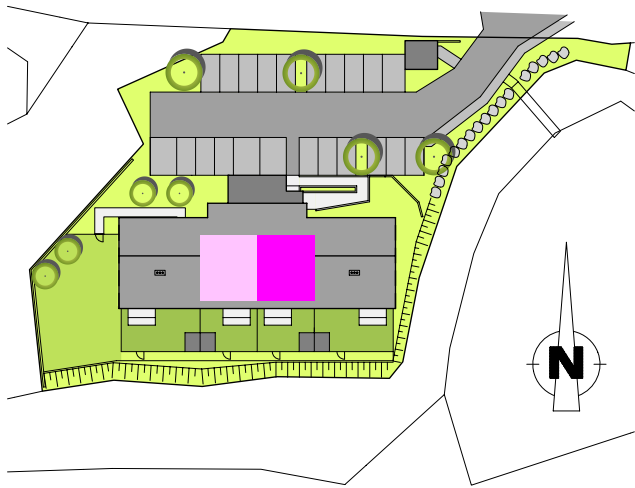


## Wohnhausanlage St.Georgen an der Leys IV Wohnungstyp A

Stand: 03.09.2020

### SYMBOLDARSTELLUNG

Geringfügige Änderungen der Nutzfläche sind im Zuge der Bauausführung möglich. Die dargestellte Möblierung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Änderungen vorbehalten.

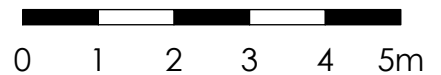
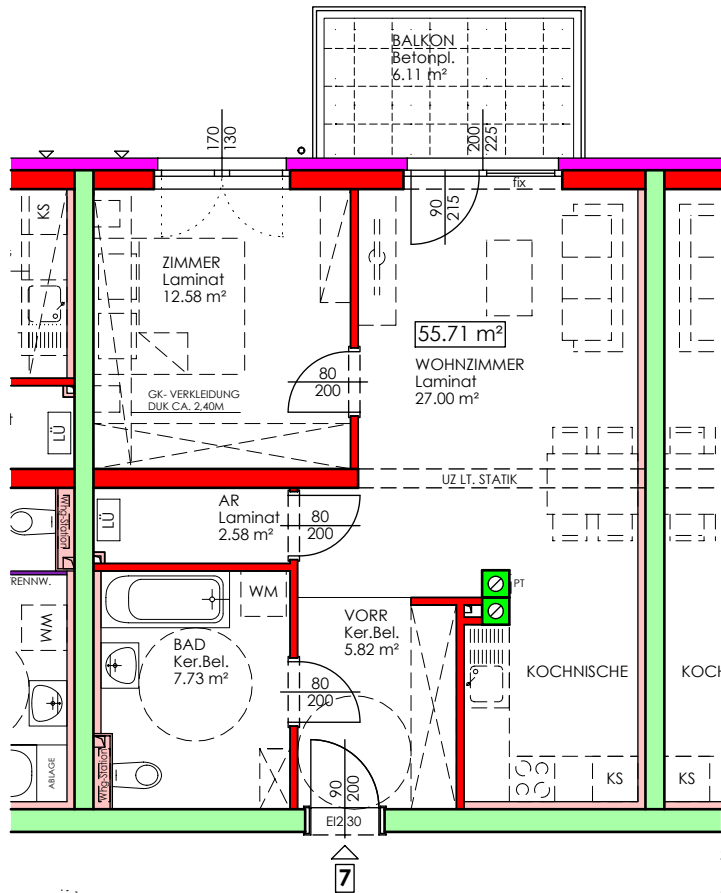


Lageübersicht

## Wohnungstyp B

	Top 2 gespiegelt	Top 3
Nutzfläche	56,65 m <sup>2</sup>	55,84 m <sup>2</sup>
Lagerabteil im KG	5,99 m <sup>2</sup>	5,20 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,33 m <sup>2</sup>	10,33 m <sup>2</sup>
Garten	29 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>
Abstellraum Außen	4,40 m <sup>2</sup>	4,40 m <sup>2</sup>
KFZ-Stellplatz	1 Stk.	1 Stk.

	Top 6 gespiegelt	Top 7	Top 10 gespiegelt	Top 11
Nutzfläche	56,52 m <sup>2</sup>	55,71 m <sup>2</sup>	56,39 m <sup>2</sup>	55,58 m <sup>2</sup>
Lagerabteil im KG	5,99 m <sup>2</sup>	5,20 m <sup>2</sup>	5,99 m <sup>2</sup>	5,20 m <sup>2</sup>
Balkon	6,11 m <sup>2</sup>	6,11 m <sup>2</sup>	6,11 m <sup>2</sup>	6,11 m <sup>2</sup>
KFZ-Stellplatz	2 Stk.	2 Stk.	2 Stk.	2 Stk.



## Wohnhausanlage St.Georgen an der Leys IV Wohnungstyp B

Stand: 03.09.2020

### SYMBOLDARSTELLUNG

Geringfügige Änderungen der Nutzfläche sind im Zuge der Bauausführung möglich. Die dargestellte Möblierung ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Änderungen vorbehalten.



## B E W E R B U N G S B L A T T

### „St. Georgen an der Leys IV“

**1. WOHNUNGSWERBER** – bitte in Blockbuchstaben ausfüllen

Vor- und Zuname: \_\_\_\_\_  
 Anschrift: \_\_\_\_\_  
 Tel. tagsüber: \_\_\_\_\_ E-Mail: \_\_\_\_\_  
 Geburtstag: \_\_\_\_\_ Fam. Stand: \_\_\_\_\_  
 Staatsbürgerschaft: \_\_\_\_\_ Beruf: \_\_\_\_\_  
 Dienstgeber: \_\_\_\_\_ monatl. Nettoeinkommen: \_\_\_\_\_

**2. FAMILIENANGEHÖRIGE** – die im gemeinsamen Familienverband wohnen (sollen)

Vor- u. Zuname	Geb. Datum	verwandsch. Verhältnis	Dienstgeber Beruf	monatl. Nettoeinkommen

**3. DURCHGEHENDE WOHSITZMELDUNG SEIT 5 JAHREN IN ÖSTERREICH**  Ja  Nein  
 (Im Falle einer Lebensgemeinschaft bzw. bei Ehegatten muss 1 Person davon die o.g. Voraussetzung erfüllen.)

**4. GEWÜNSCHTE TOP-NR.** \_\_\_\_\_  
 ALTERNATIVWÜNSCHE: TOP-NR: \_\_\_\_\_ TOP-NR: \_\_\_\_\_ TOP-NR: \_\_\_\_\_  
 (Dieses Bewerbungsblatt gilt nicht für Wohneinheiten, welche vom NÖ Wohnservice vergeben werden!)

**5. Was ich (wir) sonst noch gerne mitteilen möchte(n)**  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

*Wir weisen darauf hin, dass die Bewerbung für eine Wohneinheit Ihre verbindliche Zusage darstellt. Im Falle des Rücktrittes bzw. einer Kündigung vor Schlüsselübergabe wird eine Gebühr von € 300,00 zzgl. 10 % USt. verrechnet. Sollte bereits ein Mietvertrag abgeschlossen worden sein, wird der einbezahlte Finanzierungs(teil)betrag abzüglich der Gebühr von € 300,00 zzgl. 10 % USt. rückerstattet.*

Datum: x \_\_\_\_\_ Unterschrift: x \_\_\_\_\_

- JA      NEIN
- Ich (Wir) stimmen zu, dass im Falle des Bestehens eines Vorschlags- bzw. Vergaberechtes die dafür erforderlichen Daten an die/den jeweiligen Vorschlags- bzw. Vergabeberechtigten weitergegeben werden dürfen.
- Ausdrücklich stimme ich (wir) zu, dass Daten an unsere Vertragspartner (Professionisten und Versorgungsunternehmen) weitergegeben werden.
- Ich (Wir) erkläre(n) mich (uns) damit einverstanden, dass seitens der GEDESAG Bonitätsauskünfte bei der Fa. CRIF GmbH abgerufen werden.

Diese jeweiligen Zustimmungserklärungen können Sie jederzeit unter datenschutz@gedesag.at widerrufen.

Datum: x \_\_\_\_\_ Unterschrift: x \_\_\_\_\_

x

Bitte hier abtrennen!

x

Bitte hier abtrennen!

x

Bitte hier abtrennen!

x