



T 02236/405-579

# Wohnen im Kulturdorf Reinsberg.

A: Architekt Schmidt ZT GmbH | Symbolbild: Reinsberg 14a

Neue NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie



## 24 Wohnungen

vom Land NÖ gefördert

Wohnzuschuss möglich

Miete bzw. Miete mit  
Kaufrecht

Terrasse oder Balkon

im EG teilw. Eigengarten

Photovoltaikanlage

verkauf@nbg.at | www.nbg.at

 **NBG**  
NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft

## Objektübersicht \_\_\_\_\_ 4

Gemeindeinformation  
Lage der Gemeinde  
Fertigstellung  
Finanzierung  
Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung  
Planung  
Generalunternehmer  
Information und Beratung

## Wohnungsinformation \_\_\_\_ 5 - 6

Topographie  
Finanzierungsübersicht

## Gesamtlageplan \_\_\_\_\_ 7

## Übersichtspläne \_\_\_\_\_ 8 - 13

Übersicht Erdgeschoss  
Übersicht Untergeschoss  
Übersicht 1. Obergeschoss  
Übersicht 2. Obergeschoss  
Systemschnitt  
Ansichten

## Grundrisse Wohnungen \_\_\_\_ 14 - 37

W1/01 14  
W1/02 15  
W1/03 16  
W1/04 17  
W1/05 18  
W1/06 19  
W1/07 20  
W1/08 21  
W1/09 22  
W1/10 23  
W1/11 24  
W1/12 25  
W1/13 26  
W1/14 27  
W1/15 28  
W1/16 29  
W1/17 30  
W1/18 31  
W1/19 32  
W1/20 33  
W1/21 34  
W1/22 35  
W1/23 36  
W1/24 37

## Kosten und Finanzierung \_\_\_\_ 38 - 42

Finanzierung  
Voraussetzung für den Erhalt

der Wohnungsförderung  
Einkommen  
Hauptwohnsitz  
Darlehen  
Förderungsdarlehen  
Progressives Hypothekendarlehen  
Weitere Hypothekendarlehen  
Barmittel (Finanzierungsbeitrag)  
Wohnzuschuss  
Höhe des Wohnzuschusses  
Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale  
Zumutbarer Wohnungsaufwand  
Verlust des Anspruches auf Subjektförderung  
Information und Antragstellung

## Monatliches Entgelt \_\_\_\_\_ 43 - 44

Miete  
Betriebskosten (Akonto)  
Verwaltungskosten  
Kalkulationsgrundlage  
Förderungsdarlehen  
Darlehen der Erste Bank AG  
Eigenmittel - GWU (Top1-9)  
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie  
Betriebs- und Verwaltungskosten  
Eigentumsübertragung - Miete mit Kaufmöglichkeit  
Begleitetes Wohnen

## Baubeschreibung \_\_\_\_\_ 45 - 46

Fundamente  
Decken und Wände  
Dach, Fenster und Türen  
Lüftung, Heizung, Kanal und Kamin  
Aufzugsanlagen

## Ausstattungsbeschreibung \_\_\_\_ 47 - 51

Decken und Wände  
Türen  
Terrasse, Loggia, Balkon  
Sanitäre Einrichtung  
Elektroinstallationsausstattung  
Allgemeinanlagen  
Außenanlagen

## Energieausweis \_\_\_\_\_ 51

Wichtiger Hinweis  
Rechtsnatur des Energieausweises

## Sonderwünsche und Übergabe \_\_\_\_ 51



NÖ Bau- und Siedlungsgenossenschaft



Neufeld 2 • Tel. 07476/77555 • bau@pabst.at • www.pabst.at



ARCHITEKT SCHMIDT ZT GmbH

www.architekt-schmidt.at 02236865070 hauptstr 19-21 2340 mödling



Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (**Jänner 2025**) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.  
© NBG

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. m. b. H.  
2344 Maria Enzersdorf | Südstadtzentrum 4 | T 02236/405 | F 02236/405 - 110 | www.nbg.at | office@nbg.at  
Firmenbuchnummer: FN 95128w - LG Wiener Neustadt | UID ATU55636609 | DVR: 0090051

**Notruf Österreich:** Feuerwehr 122 | Polizei 133 | Rettung 144

**Notruf international:** Euro-Notruf: 112

## Objektübersicht

In 3264 Reinsberg, Reinsberg 14a, wird ein Wohnhaus mit 24 Wohnungen (Wohnungsgrößen ca. 48 – 82 m<sup>2</sup>), wobei neun Wohnungen (Wohnungsgrößen ca. 48 – 60 m<sup>2</sup>) in der Wohnform „begleitetes Wohnen“ errichtet werden. Ebenso werden 32 PKW-Abstellplätze in der eingeschossigen Tiefgarage errichtet, wobei jeder Wohnung zumindest ein Stellplatz zugeordnet wird. Die Gesamtanlage wird in Niedrigenergiebauweise samt kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung errichtet. Die Energiebereitstellung erfolgt über eine biogene Fernwärmanlage die durch die Bioenergie NÖ betrieben wird. Weiteres wird auf dem Dach des Gebäudes eine Photovoltaikanlage mit einer Summenleistung von ca. 18,0 kWp aufgestellt, diese dient vorrangig zur Abdeckung des Allgemeinromeigenbedarfs. Überschusserzeugung wird ins Stromnetz eingespeist. Jeder Wohnung sind Freiflächen in Form von Balkon, Loggia oder Terrasse zugeordnet. Die Erdgeschosswohnungen verfügen teilweise über zugeteilte Gartenflächen. Alle Wohnungen können mittels Personenaufzugs vom Keller- bis ins Dachgeschoss barrierefrei erreicht werden. Der den Wohnungen zugeordnete Einlagerungsraum befindet sich im Kellergeschoss. Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sind im Erdgeschoss situiert. Ein Kleinkinderspielplatz mit Kommunikationszone wird auf der Liegenschaft errichtet. Für gemeinschaftliche Aktivitäten wird im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum vorgesehen. Eine garantierte Kaufmöglichkeit besteht bei den Wohnungen ausgenommen jene Wohnungen die in der Wohnform „begleitetes Wohnen“ (Top 01-09) errichtet werden.

## Fertigstellung

Die Fertigstellung erfolgt vorauss. bis spätestens 30.06.2026.

## Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt nach den Bestimmungen des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes – mit einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen sowie einer nicht gestützten Ausleihung und Finanzierungsbeiträgen.

## Bauträger, Bauleitung und Hausverwaltung

Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft

2344 Maria Enzersdorf, Südstadtzentrum 4

T 02236/405 | F 02236/405-110

[www.nbg.at](http://www.nbg.at) | [office@nbg.at](mailto:office@nbg.at)

## Planung

Architekt Schmidt ZT GmbH

2340 Mödling, Hauptstraße 19-21/4

T 02236/865070 | F 02236/865070-31

[www.architekttschmidt.at](http://www.architekttschmidt.at) | [office@architekttschmidt.at](mailto:office@architekttschmidt.at)

## Generalunternehmer

Bau Pabst GmbH

3361 Aschbach, Neufeld 2

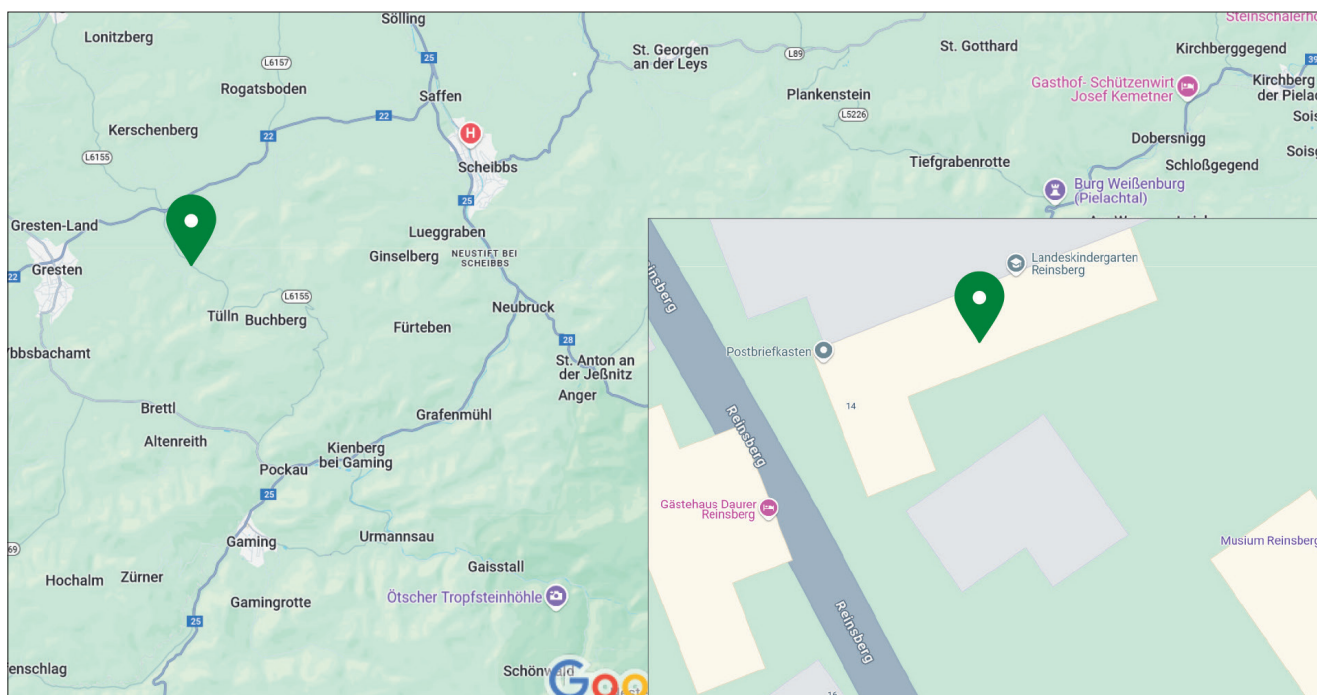
T 07476/77555 | F 07476/77555-9252

[www.pabst-gruppe.at](http://www.pabst-gruppe.at) | [bau@pabst.at](mailto:bau@pabst.at)

## Information und Beratung

T 02236/405-579

[verkauf@nbg.at](mailto:verkauf@nbg.at)



Kartenausschnitt © 2024 Google - Kartendaten

# Wohnungsinformation

## Topographie

Bauteil	Top	Raumprogramm							Wohn-nutzfläche		Nutzflächen				PKW-Stellplätze Tiefgarage
		Zimmer	Wohnküche	Bad	WC	Bad   WC	Vorraum   Flur	Abstellraum	Wohnung	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Einlagerungs- raum	
<b>Stiege 1</b>															
EG	W1/01*	1	1	-	-	1	2	1	60,17	-	-	18,62	-	3,15	1
	W1/02*	1	1	-	-	1	2	1	48,96	4,08	-	16,14	-	2,95	1
	W1/03*	1	1	-	-	1	2	1	49,09	-	-	19,59	-	2,95	1
	W1/04*	1	1	-	-	1	2	1	47,64	-	-	18,64	-	3,01	1
	W1/05*	1	1	-	-	1	2	1	50,86	-	-	18,32	-	2,95	1
	W1/06*	1	1	-	-	1	2	1	52,07	-	-	21,50	-	3,01	1
	W1/07*	1	1	-	-	1	2	1	56,24	3,23	-	14,57	-	2,95	1
	W1/08*	1	1	-	-	1	2	-	54,14	-	-	13,86	33,87	2,95	1
	W1/09*	1	1	-	-	1	2	1	48,73	-	-	19,92	34,50	3,01	1
1. OG	W1/10	1	1	-	-	1	2	1	49,19	3,07	5,11	-	-	2,95	1
	W1/11	1	1	-	-	1	2	1	56,01	2,75	4,58	-	-	3,01	1
	W1/12	2	1	1	1	-	2	1	71,35	6,27	13,98	-	-	3,67	2
	W1/13	2	1	1	1	-	2	1	75,16	-	14,27	-	-	3,13	2
	W1/14	1	1	-	-	1	2	1	51,23	-	12,61	-	-	2,70	1
	W1/15	1	1	-	-	1	2	1	52,02	-	13,80	-	-	3,15	1
	W1/16	1	1	-	-	1	2	1	56,18	2,56	6,29	-	-	3,21	1
	W1/17	1	1	-	-	1	2	1	48,12	2,67	5,45	-	-	3,15	1
	W1/18	1	1	-	-	1	2	1	49,12	9,72	-	-	-	3,15	1
2. OG	W1/19	1	1	-	-	1	2	-	54,83	-	-	29,81	-	3,15	1
	W1/20	2	1	1	1	-	2	1	71,30	-	20,19	-	-	3,21	2
	W1/21	2	1	1	1	-	2	1	74,89	-	14,21	-	-	3,15	2
	W1/22	2	1	1	1	-	2	1	74,60	-	13,68	-	-	3,21	2
	W1/23	2	1	1	1	-	2	1	70,86	-	16,40	-	-	3,13	1
	W1/24	3	1	1	1	-	2	1	81,68	7,37	4,29	-	-	4,46	2

\* begleitetes Wohnen

## Finanzierungsübersicht

Ver-gabe durch	Top	Wohn-nutzflä- che m <sup>2</sup>	Garten- fläche m <sup>2</sup>	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topo- grafie) <sup>1</sup>	Gesamt- finanzie- rungsbei- trag (Grund und Bau)	Gesamtdarle- hen (WBF-Dar- lehen und nicht gefördertes Hypothekardar- lehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebs- kosten, EVB, USt, Verw. kosten <sup>2</sup>	vorauss. mtl. Kosten je PKW-Stell- platz	bereits ver- mietet
<b>Stiege 1</b>									
NBG	W1/01*	60,17		€ 196.621,10	€ 5.115,00	€ 191.506,10	€ 575,52	€ 40,00	
NBG	W1/02*	48,96		€ 175.446,52	€ 4.160,00	€ 171.286,52	€ 544,66	€ 40,00	
NBG	W1/03*	49,09		€ 175.446,52	€ 4.170,00	€ 171.276,52	€ 543,97	€ 40,00	
WS	W1/04*	47,64		€ 166.371,70	€ 4.050,00	€ 162.321,70	€ 510,23	€ 40,00	
NBG	W1/05*	50,86		€ 175.446,52	€ 4.320,00	€ 171.126,52	€ 534,66	€ 40,00	
NBG	W1/06*	52,07		€ 184.521,34	€ 4.420,00	€ 180.101,34	€ 566,43	€ 40,00	
NBG	W1/07*	56,24		€ 193.596,16	€ 4.780,00	€ 188.816,16	€ 585,24	€ 40,00	
WS	W1/08*	54,14	34	€ 196.621,10	€ 4.600,00	€ 192.021,10	€ 612,53	€ 40,00	
NBG	W1/09*	48,73	35	€ 187.546,28	€ 4.140,00	€ 183.406,28	€ 600,23	€ 40,00	
NBG	W1/10	49,19		€ 166.371,70	€ 15.741,70	€ 150.630,00	€ 493,97	€ 40,00	
NBG	W1/11	56,01		€ 184.521,34	€ 14.551,34	€ 169.970,00	€ 550,31	€ 40,00	
WS	W1/12	71,35		€ 257.119,90	€ 33.669,90	€ 223.450,00	€ 740,36	€ 40,00	
NBG	W1/13	75,16		€ 281.319,42	€ 42.649,42	€ 238.670,00	€ 787,78	€ 40,00	
NBG	W1/14	51,23		€ 181.496,40	€ 22.036,40	€ 159.460,00	€ 530,95	€ 40,00	
NBG	W1/15	52,02		€ 184.521,34	€ 22.531,34	€ 161.990,00	€ 539,38	€ 40,00	
WS	W1/16	56,18		€ 196.621,10	€ 22.511,10	€ 174.110,00	€ 575,89	€ 40,00	
NBG	W1/17	48,12		€ 169.396,64	€ 19.956,64	€ 149.440,00	€ 497,31	€ 40,00	
NBG	W1/18	49,12		€ 181.496,40	€ 26.256,40	€ 155.240,00	€ 525,15	€ 40,00	
NBG	W1/19	54,83		€ 202.670,98	€ 29.360,98	€ 173.310,00	€ 584,75	€ 40,00	
WS	W1/20	71,30		€ 290.394,24	€ 56.594,24	€ 233.800,00	€ 790,78	€ 40,00	
NBG	W1/21	74,89		€ 290.394,24	€ 49.414,24	€ 240.980,00	€ 808,53	€ 40,00	
NBG	W1/22	74,60		€ 287.369,30	€ 47.919,30	€ 239.450,00	€ 801,44	€ 40,00	
NBG	W1/23	70,86		€ 275.269,54	€ 47.099,54	€ 228.170,00	€ 766,09	€ 40,00	
WS	W1/24	81,68		€ 317.618,70	€ 57.868,70	€ 259.750,00	€ 877,48	€ 40,00	

\* begleitetes Wohnen

<sup>1</sup>) Gesamtherstellungskosten lt. ERVO§§1-4 in der geltenden Fassung

<sup>2</sup>) exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser) und exkl. Parkplatzkosten



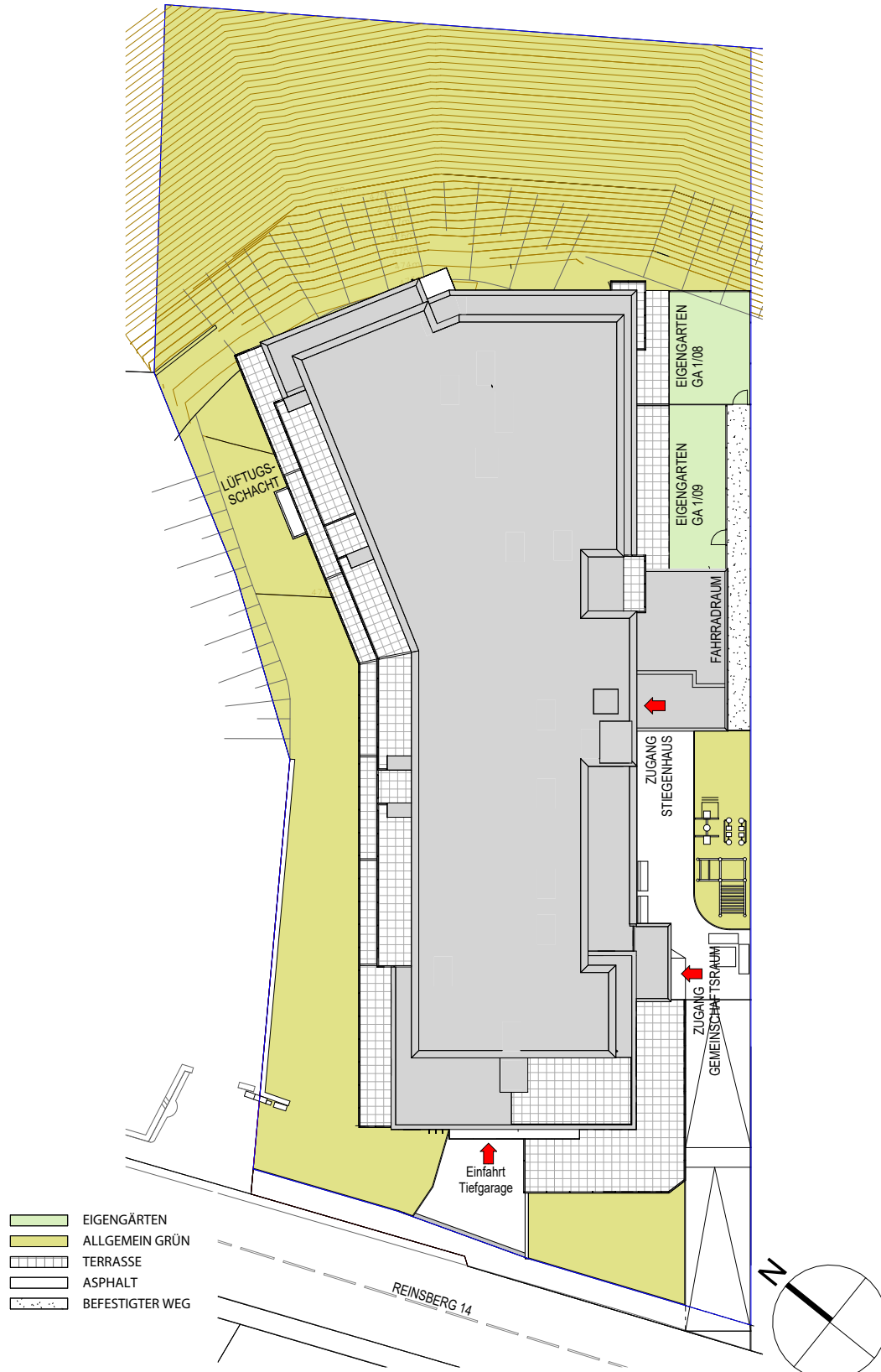
NÖ Wohnservice (WS)

Tel: 02742/22133 | [www.noewohnservice.at](http://www.noewohnservice.at)

## Wichtiger Hinweis zu den Plänen

Sämtliche Pläne im vorliegenden Prospekt werden aus drucktechnischen Gründen nicht exakt im angegebenen Maßstab dargestellt. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Wohneinheiten unmöbliert (ausgenommen Sanitärgegenstände, Details siehe Ausstattungsbeschreibung) übergeben werden. Bei Abschluss des Mietvertrages erhalten Sie Ausführungspläne inklusive Haustechnikausstattung im Maßstab 1:50 (Achtung: Rohbaumaß) zugesendet.

## Übersichtspläne Gesamtanlageplan

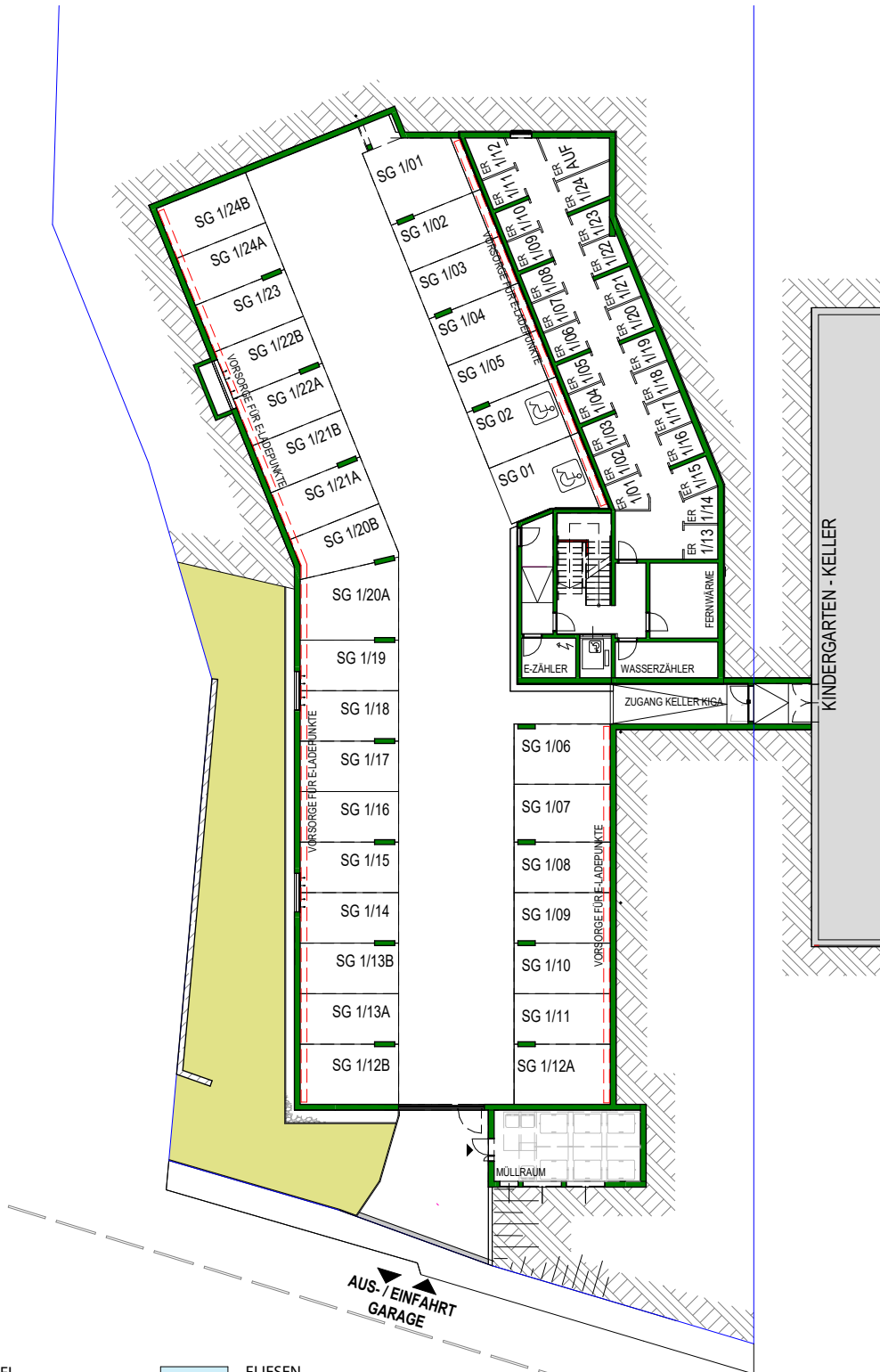


# Übersichtspläne

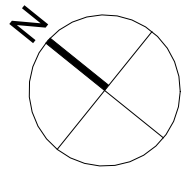
## ÜBERSICHTSPLAN ERDGESCHOSS



# ÜBERSICHTSPLAN UNTERGESCHOSS



- |   |  |
|---|--|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> ZIEGEL                   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> FLIESEN                     |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:green; border:1px solid black;"></span> STAHLBETON             | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgrey; border:1px solid black;"></span> PLATTENBELAG                |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> GIPSKARTON            | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightyellow; border:1px solid black;"></span> LAMINAT                   |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:purple; border:1px solid black;"></span> WÄRMEDÄMMUNG          | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightblue; border:1px dashed black;"></span> ABGEH. DECKE RH= ca. 2,10m |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:darkred; border:1px solid black;"></span> SCHALLSCHUTZZIEGEL   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border:1px solid black;"></span> EINFRIEDUNG   |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> INSTALLATIONSFREIE WAND |  |

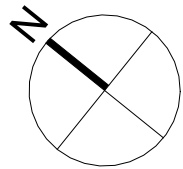


© NBG | Objekt NBG-417 | Reinsberg | Reinsberg 14a | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Jänner 2025

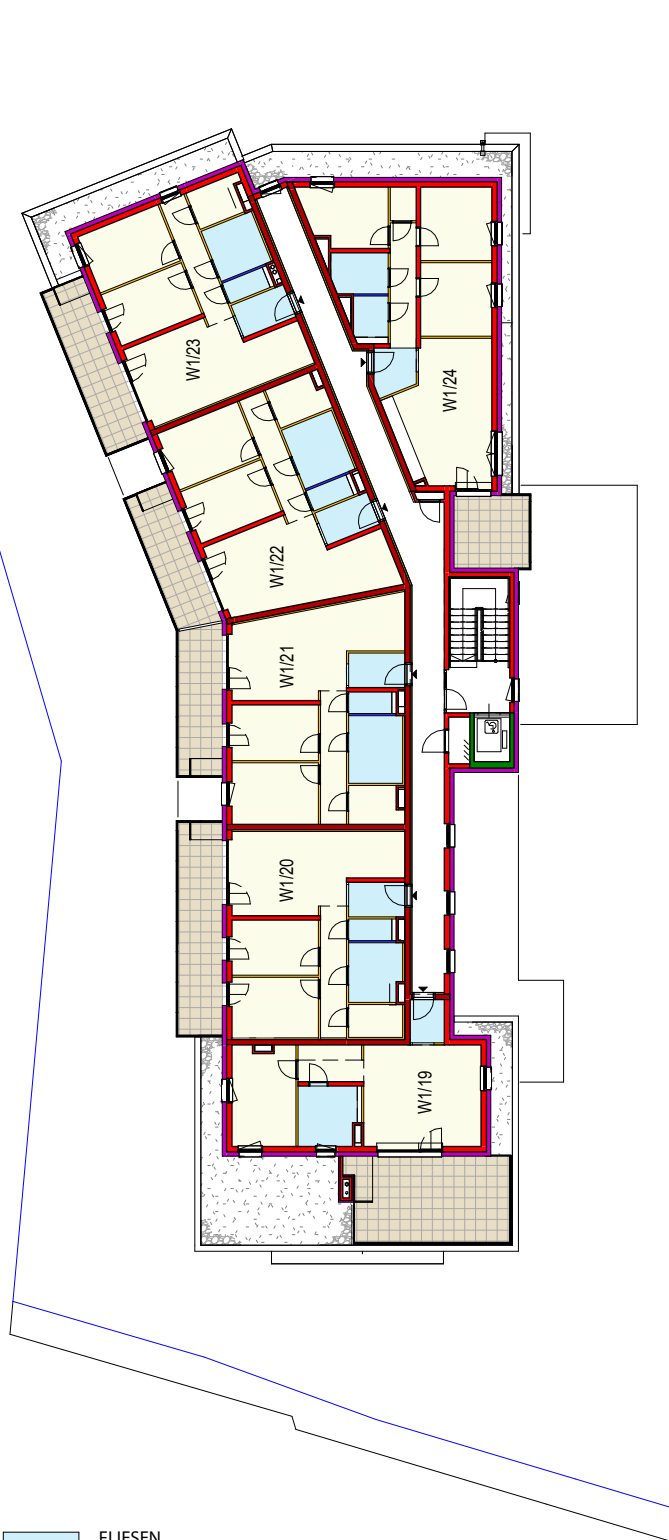
ÜBERSICHTSPLAN 1. OBERGESCHOSS



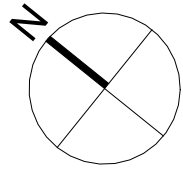
- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: red;">█</span> ZIEGEL                   | <span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> FLIESEN   |
| <span style="color: green;">█</span> STAHLBETON             | <span style="background-color: lightgrey; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> PLATTENBELAG  |
| <span style="color: yellow;">█</span> GIPSKARTON            | <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> LAMINAT  |
| <span style="color: purple;">█</span> WÄRMEDÄMMUNG          | <span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; text-align: center; font-size: 8px;">x x x x</span> ABGEH. DECKE RH= ca. 2,10m |
| <span style="color: brown;">█</span> SCHALLSCHUTZZIEGEL     | <span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px;"></span> EINFRIEDUNG   |
| <span style="color: blue;">█</span> INSTALLATIONSFREIE WAND |   |





# ÜBERSICHTSPLAN 2. OBERGESCHOSS



KINDERGARTEN



- |   |                         |   |                            |
|---|-------------------------|---|----------------------------|
|  | ZIEGEL                  |  | FLIESEN                    |
|  | STAHLBETON              |  | PLATTENBELAG               |
|  | GIPSKARTON              |  | LAMINAT                    |
|  | WÄRMEDÄMMUNG            |  | ABGEH. DECKE RH= ca. 2,10m |
|  | SCHALLSCHUTZZIEGEL      |  | EINFRIEDUNG                |
|  | INSTALLATIONSFREIE WAND |   |                            |

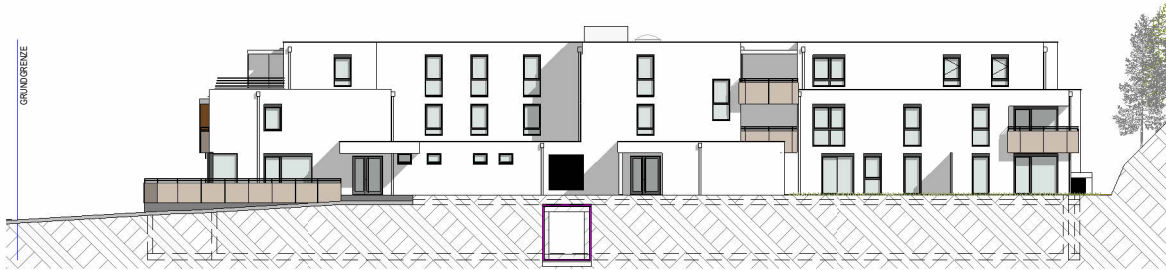
© NBG | Objekt NBG-417 | Reinsberg | Reinsberg 14a | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Jänner 2025



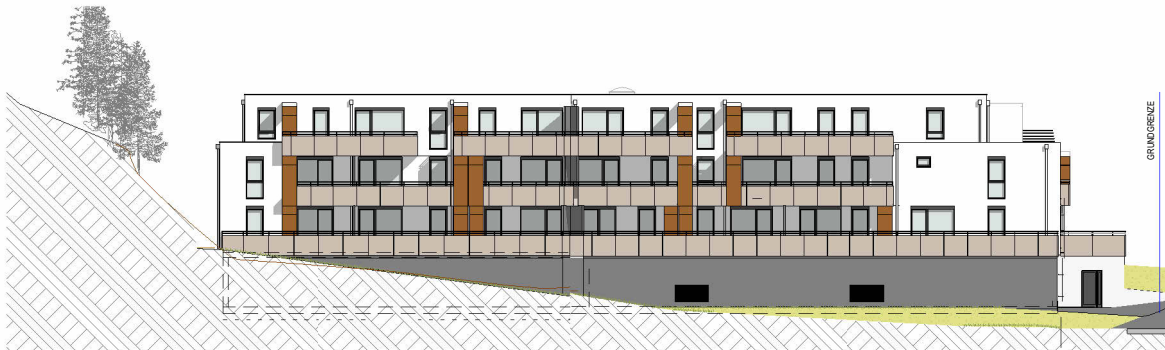
# ANSICHTEN / SYMBOLBILDER



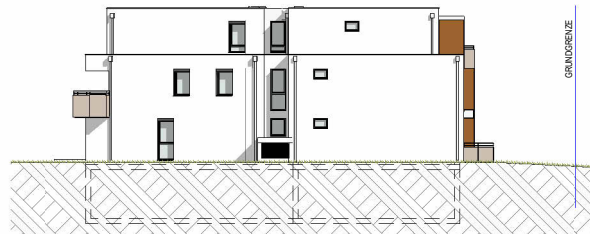
SÜDWEST



SÜDOST



NORDWEST



NORDOST

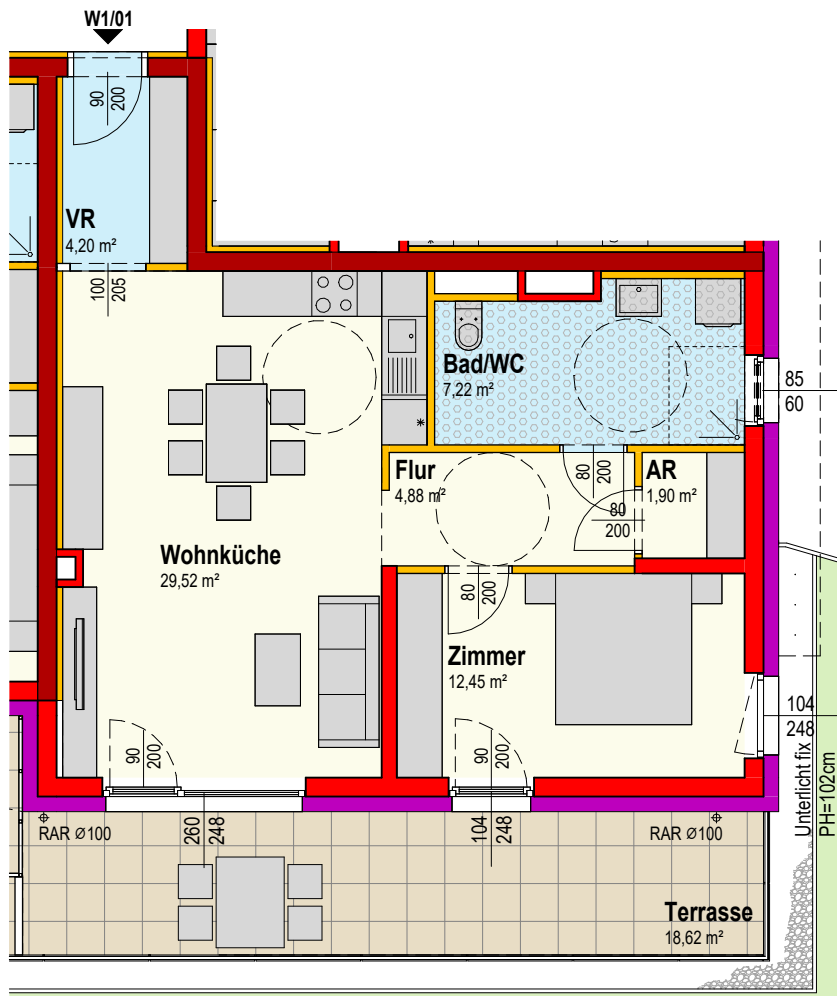
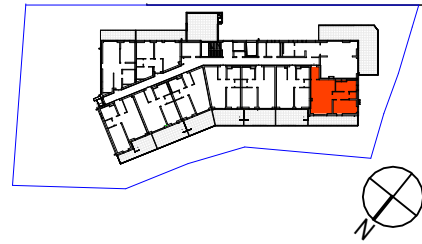
# Grundrisse Wohnungen

ERDGESCHOSS - M 1:100

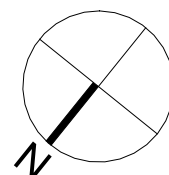
ÜBERSICHTSPLAN

## W1/01

Wohnnutzfläche 60,17 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 18,62 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum 3,15 m<sup>2</sup>  
 PKW-Stellplatz 1 Stk.

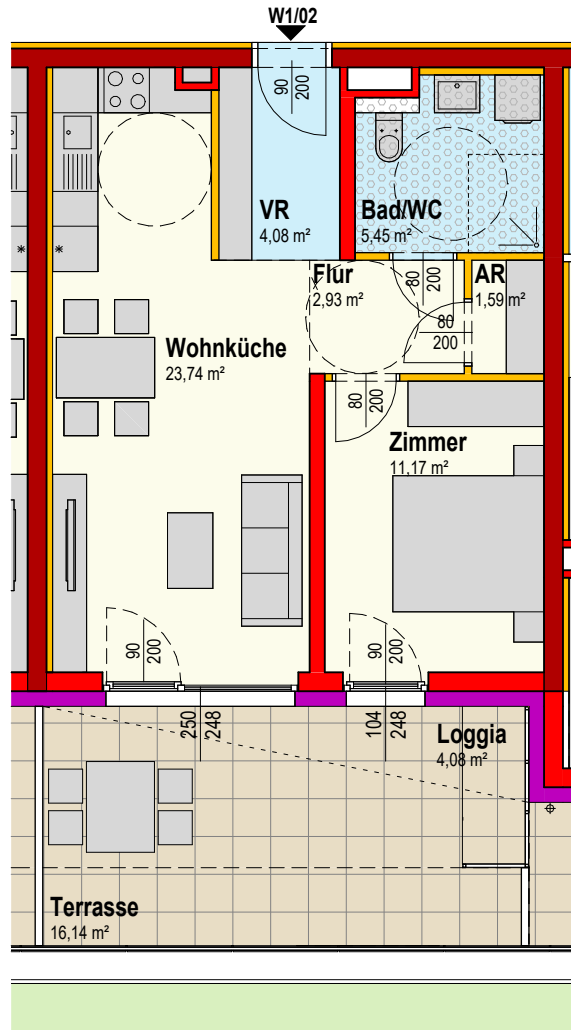
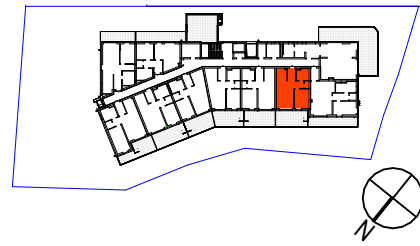















- |                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| ZIEGEL                                | FLIESEN                    |
| STAHLBETON                            | PLATTENBELAG               |
| GIPSKARTON                            | LAMINAT                    |
| TRENNWAND WC-BAD<br>INSTALLATIONSFREI | ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m |
| WÄRMEDÄMMUNG                          | EINFRIEDUNG                |
| SCHALLSCHUTZZIEGEL                    | EIGENGARTEN                |
|                                       | ALLGEMEIN GRÜN             |

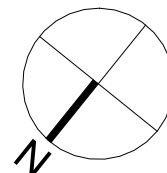


**W1/02**

Wohnnutzfläche	48,96 m <sup>2</sup>
Loggia	4,08 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,14 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,95 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk.

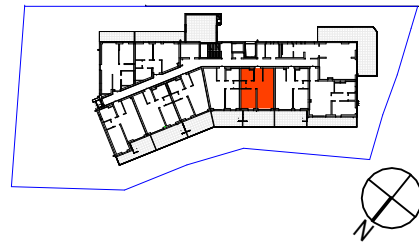















- |   |  |
|---|--|
|  ZIEGEL                                |  FLIESEN                    |
|  STAHLBETON                            |  PLATTENBELAG               |
|  GIPSKARTON                            |  LAMINAT                    |
|  TRENNWAND WC-BAD<br>INSTALLATIONSFREI |  ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m |
|  WÄRMEDÄMMUNG                          |  EINFRIEDUNG                |
|  SCHALLSCHUTZZIEGEL                    |  EIGENGARTEN                |
|   |  ALLGEMEIN GRÜN             |

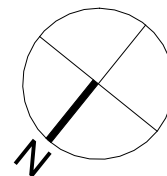


**W1/03**

Wohnnutzfläche 49,09 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 19,59 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum 2,95 m<sup>2</sup>  
 PKW-Stellplatz 1 Stk.

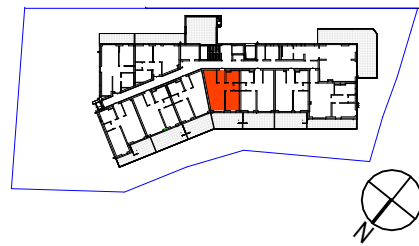


- |   |  |
|---|--|
|  ZIEGEL                                |  FLIESEN                    |
|  STAHLBETON                            |  PLATTENBELAG               |
|  GIPSKARTON                            |  LAMINAT                    |
|  TRENNWAND WC-BAD<br>INSTALLATIONSFREI |  ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m |
|  WÄRMEDÄMMUNG                          |  EINFRIEDUNG                |
|  SCHALLSCHUTZZIEGEL                    |  EIGENGARTEN                |
|   |  ALLGEMEIN GRÜN             |

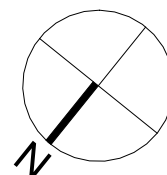


**W1/04**

Wohnnutzfläche	47,64 m <sup>2</sup>
Terrasse	18,64 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,01 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk.

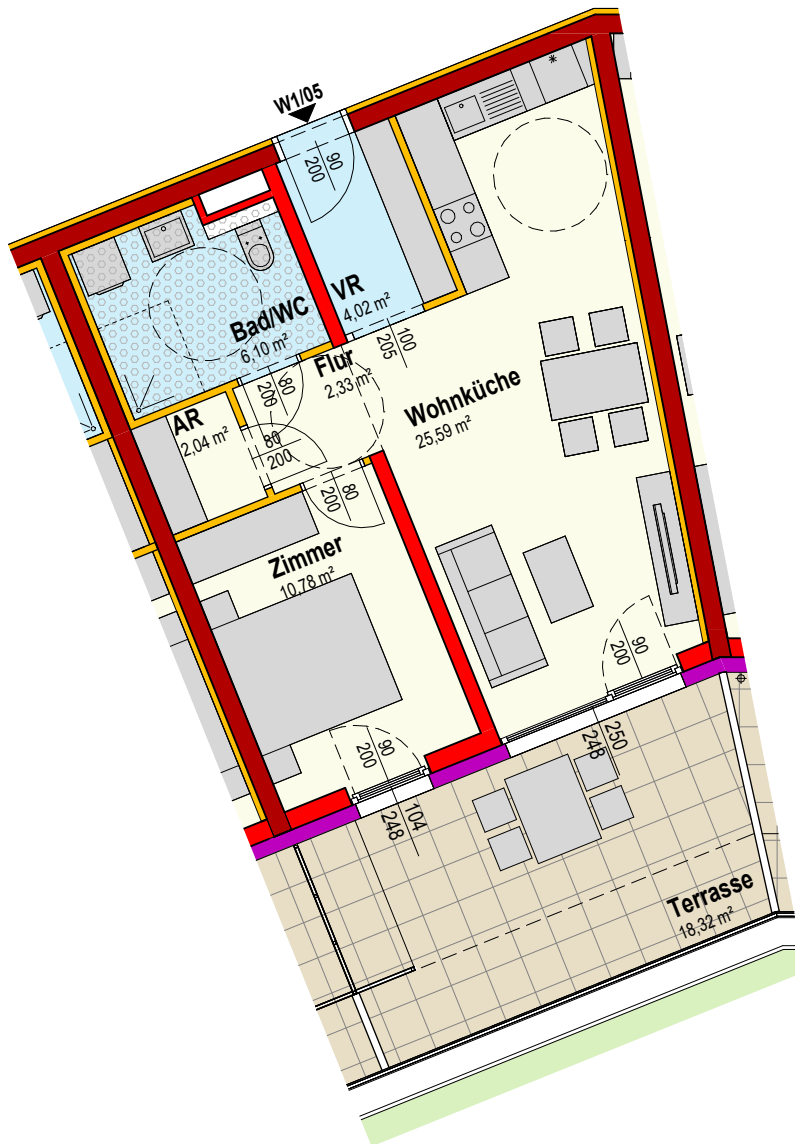
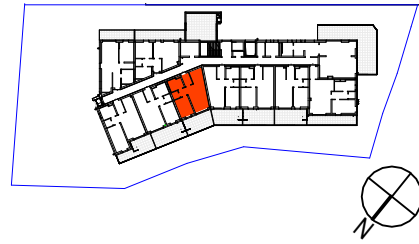















	ZIEGEL		FLIESEN
	STAHLBETON		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		LAMINAT
	TRENNWAND WC-BAD INSTALLATIONSFREI		ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m
	WÄRMEDÄMMUNG		EINGEFÜHRUNG
	SCHALLSCHUTZZIEGEL		EIGENGARTEN
			ALLGEMEIN GRÜN

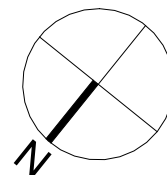


**W1/05**

Wohnnutzfläche	50,86 m <sup>2</sup>
Terrasse	18,32 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,95 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk.

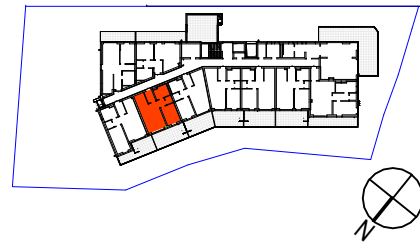














 ZIEGEL	 FLIESEN
 STAHLBETON	 PLATTENBELAG
 GIPSKARTON	 LAMINAT
 TRENNWAND WC-BAD INSTALLATIONSFREI	 ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m
 WÄRMEDÄMMUNG	 EINFRIEDUNG
 SCHALLSCHUTZZIEGEL	 EIGENGARTEN
	 ALLGEMEIN GRÜN

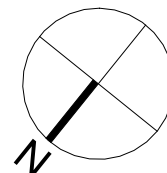
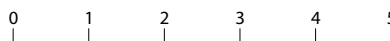


**W1/06**

Wohnnutzfläche	52,07 m <sup>2</sup>
Terrasse	21,50 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,01 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk.

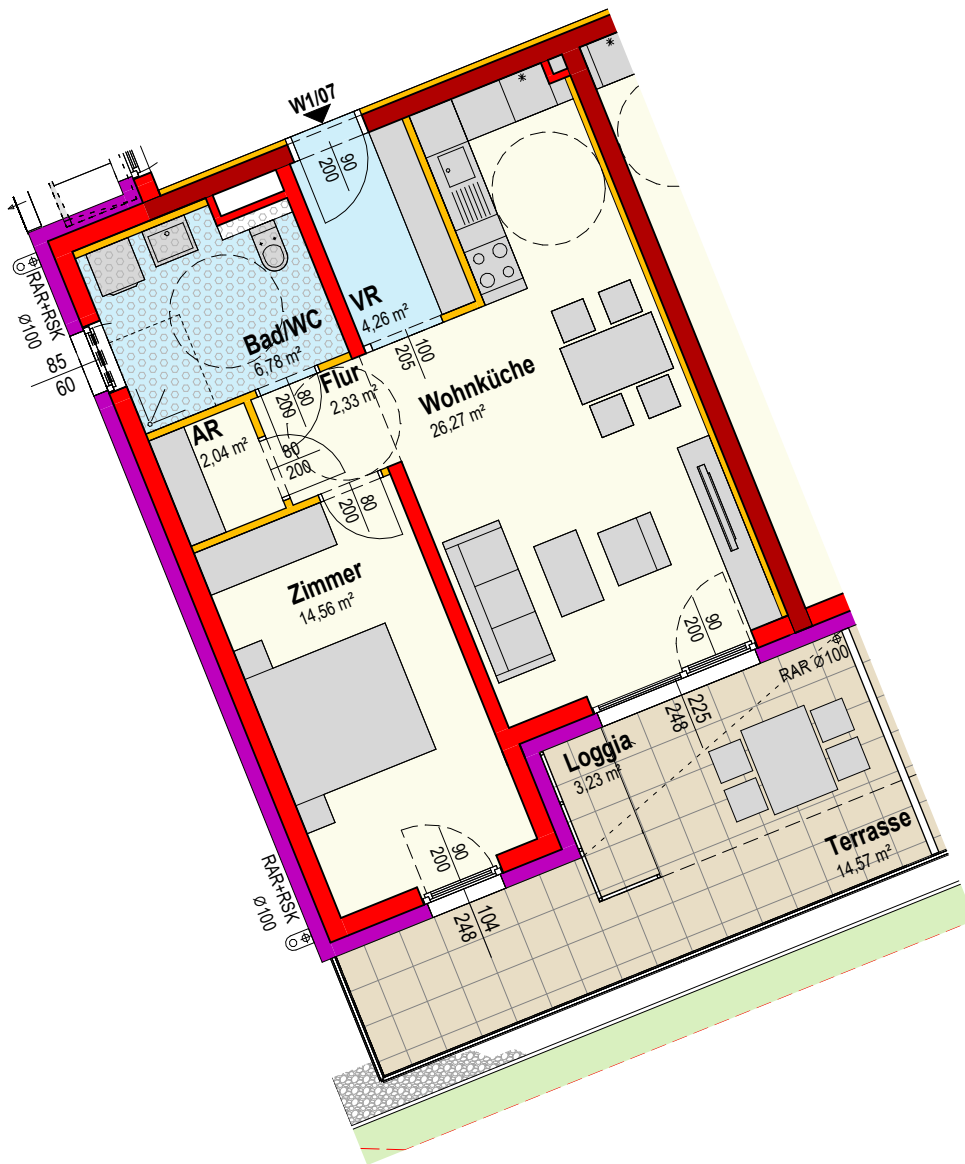
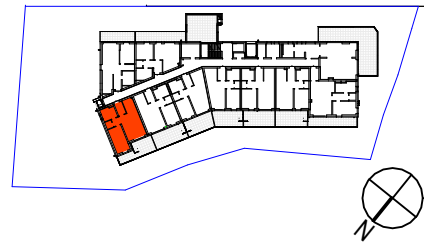














	ZIEGEL		FLIESEN
	STAHLBETON		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		LAMINAT
	TRENNWAND WC-BAD INSTALLATIONSFREI		ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m
	WÄRMEDÄMMUNG		EINGANGSGARTEN
	SCHALLSCHUTZZIEGEL		ALLGEMEIN GRÜN

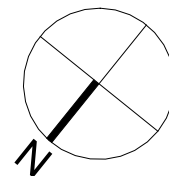


**W1/07**

Wohnnutzfläche	56,24 m <sup>2</sup>
Loggia	3,23 m <sup>2</sup>
Terrasse	14,57 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,95 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk.

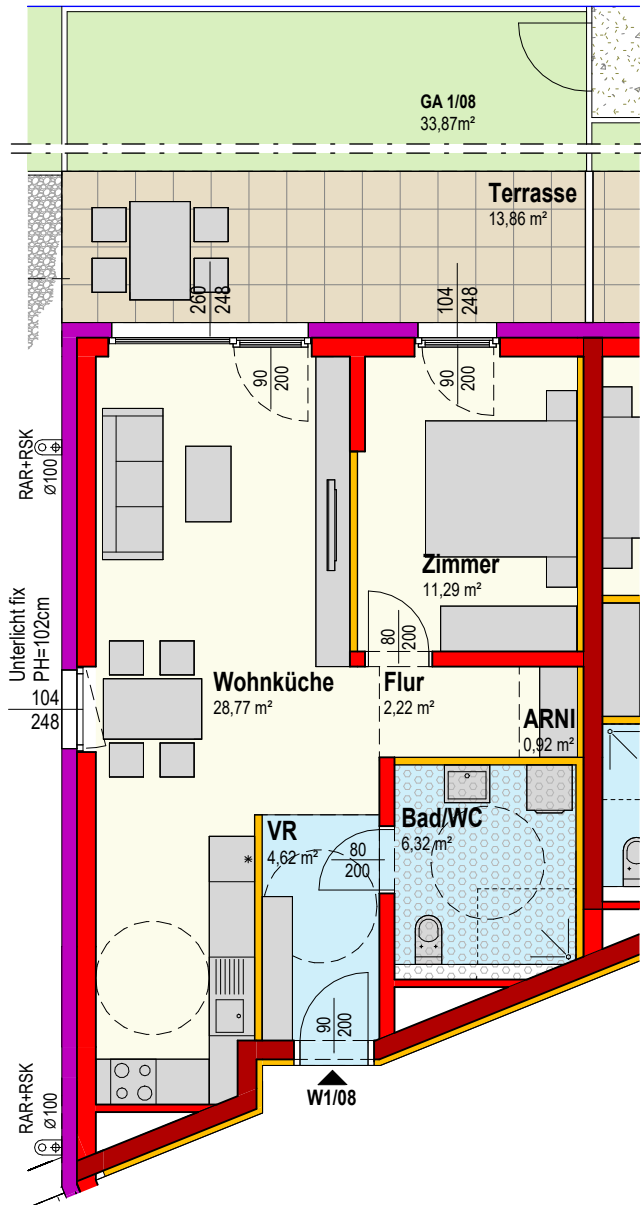
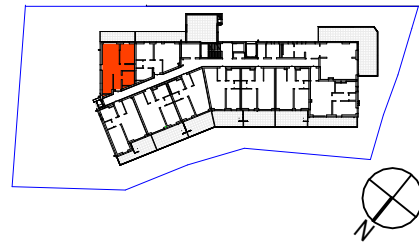


 ZIEGEL	 FLIESEN
 STAHLBETON	 PLATTENBELAG
 GIPSKARTON	 LAMINAT
 TRENNWAND WC-BAD INSTALLATIONSFREI	 ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m
 WÄRMEDÄMMUNG	 EIGENGARTEN
 SCHALLSCHUTZZIEGEL	 ALLGEMEIN GRÜN

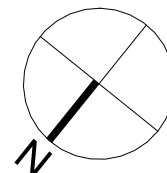


**W1/08**

Wohnnutzfläche	54,14 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,86 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,95 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk.
Eigengarten	33,87 m <sup>2</sup>



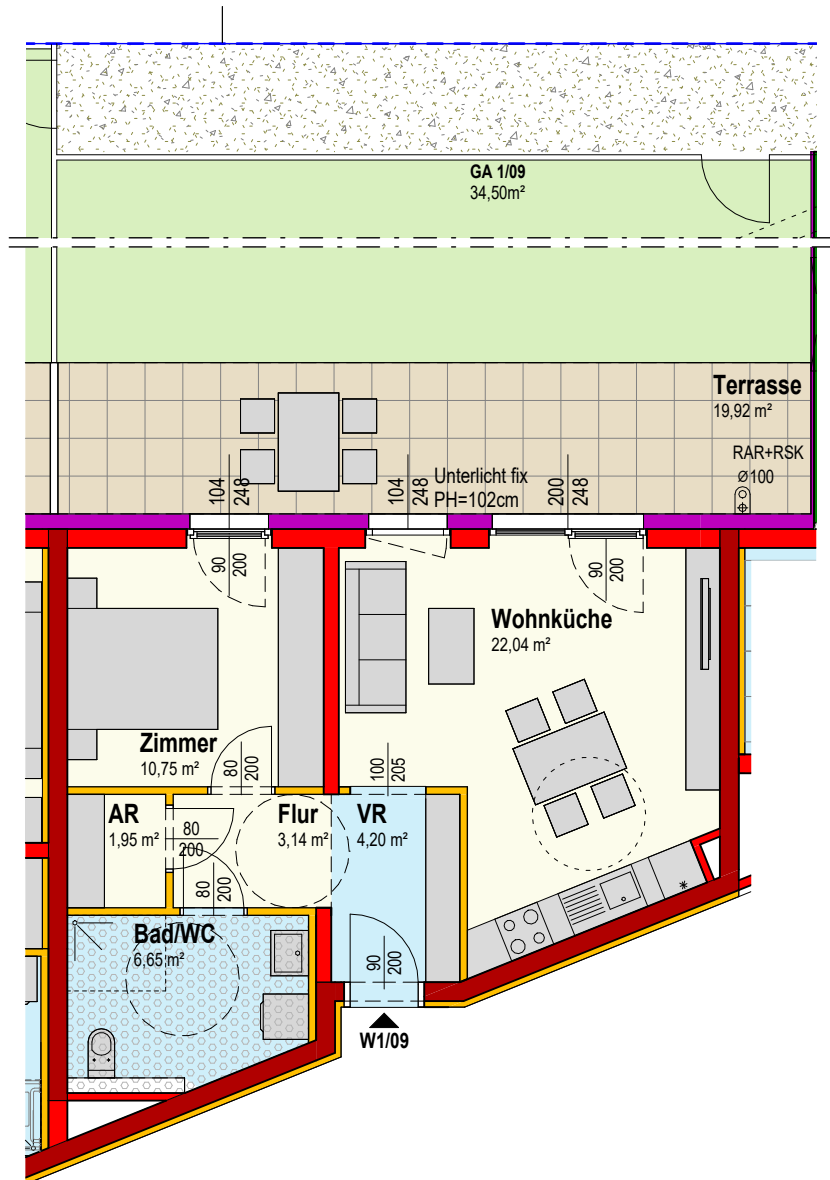
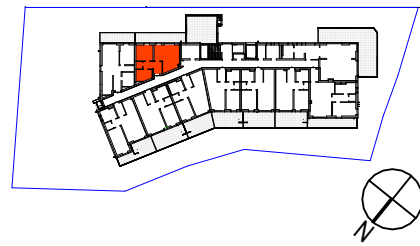
- |  |                                       |  |                            |
|--|---------------------------------------|--|----------------------------|
|  | ZIEGEL                                |  | FLIESEN                    |
|  | STAHLBETON                            |  | PLATTENBELAG               |
|  | GIPSKARTON                            |  | LAMINAT                    |
|  | TRENNWAND WC-BAD<br>INSTALLATIONSFREI |  | ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m |
|  | WÄRMEDÄMMUNG                          |  | EIGENGARTEN                |
|  | SCHALLSCHUTZZIEGEL                    |  | ALLGEMEIN GRÜN             |



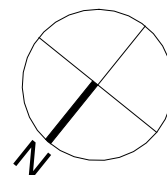
© NBG | Objekt NBG-417 | Reinsberg | Reinsberg 14a | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Jänner 2025

**W1/09**

Wohnnutzfläche	48,73 m <sup>2</sup>
Terrasse	19,92 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,01 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk.
Eigengarten	34,50 m <sup>2</sup>

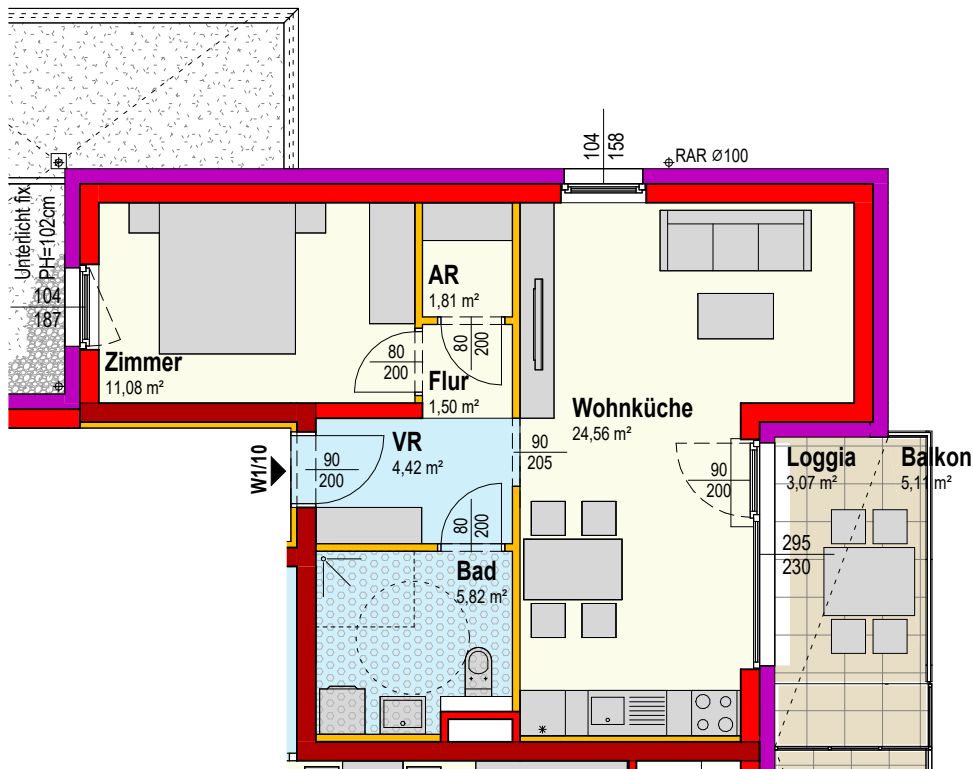
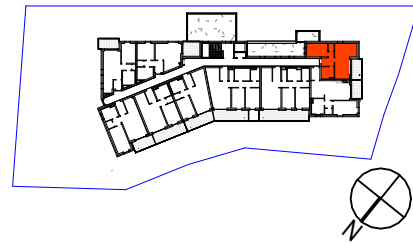


- |  |                                       |  |                            |
|--|---------------------------------------|--|----------------------------|
|  | ZIEGEL                                |  | FLIESEN                    |
|  | STAHLBETON                            |  | PLATTENBELAG               |
|  | GIPSKARTON                            |  | LAMINAT                    |
|  | TRENNWAND WC-BAD<br>INSTALLATIONSFREI |  | ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m |
|  | WÄRMEDÄMMUNG                          |  | EIGENGARTEN                |
|  | SCHALLSCHUTZZIEGEL                    |  | ALLGEMEIN GRÜN             |

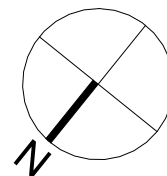


**W1/10**

Wohnnutzfläche	49,19 m <sup>2</sup>
Loggia	3,07 m <sup>2</sup>
Balkon	5,11 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,95 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk.

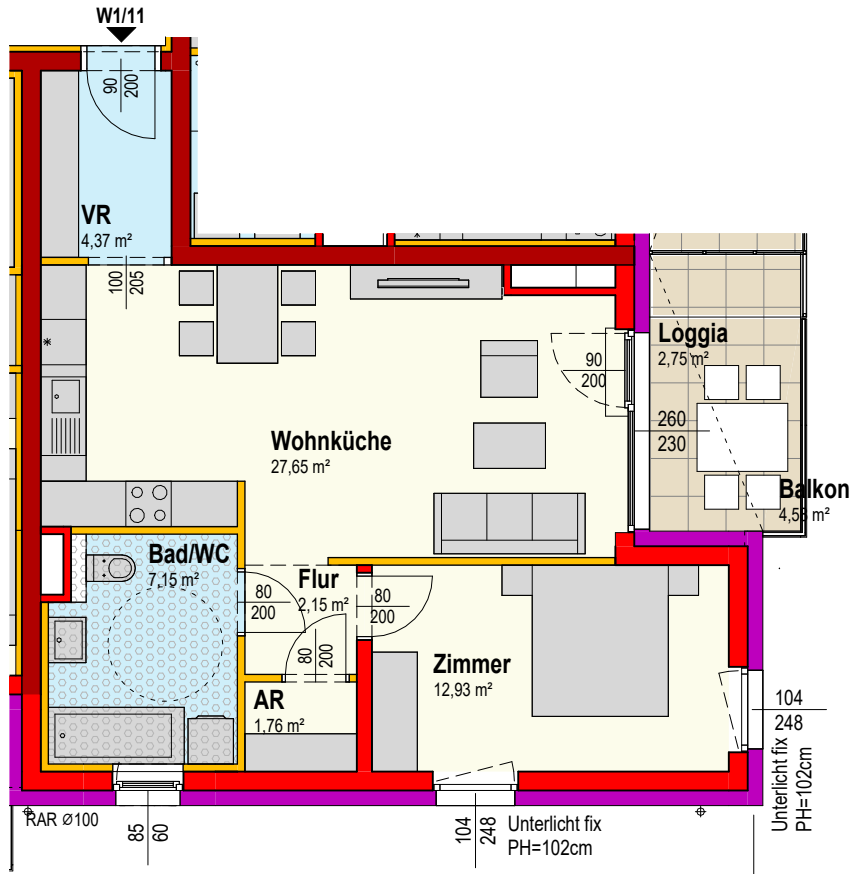
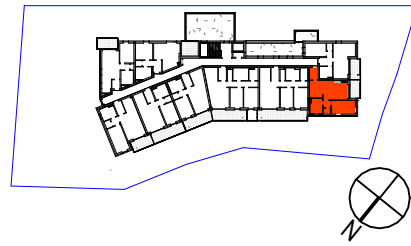


	ZIEGEL		FLIESEN
	STAHLBETON		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		LAMINAT
	TRENNWAND WC-BAD INSTALLATIONSFREI		ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m
	WÄRMEDÄMMUNG		EINFRIEDUNG
	SCHALLSCHUTZZIEGEL		EIGENGARTEN
			ALLGEMEIN GRÜN

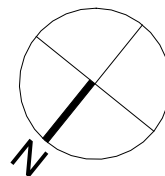


**W1/11**

Wohnnutzfläche	56,01 m <sup>2</sup>
Loggia	2,75 m <sup>2</sup>
Balkon	4,58 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,01 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk.



ZIEGEL	FLIESEN
STAHLBETON	PLATTENBELAG
GIPSKARTON	LAMINAT
TRENNWAND WC-BAD INSTALLATIONSFREI	ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m
WÄRMEDÄMMUNG	EIGENGARTEN
SCHALLSCHUTZZIEGEL	ALLGEMEIN GRÜN

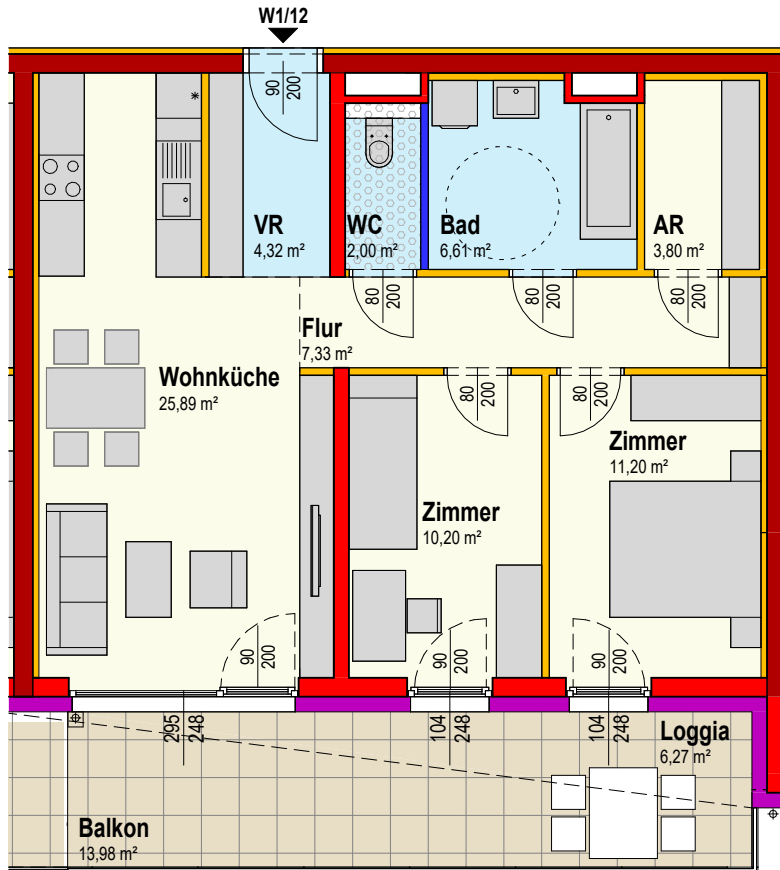
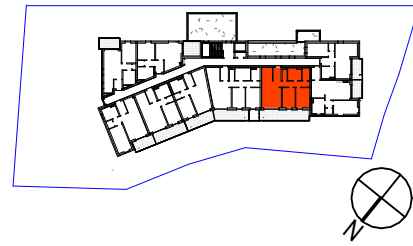


1.OBERGESCHOSS - M 1:100

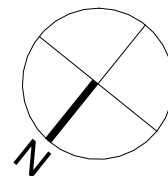
ÜBERSICHTSPLAN

**W1/12**

Wohnnutzfläche	71,35 m <sup>2</sup>
Balkon	13,98 m <sup>2</sup>
Loggia	6,27 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,67 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	2 Stk.



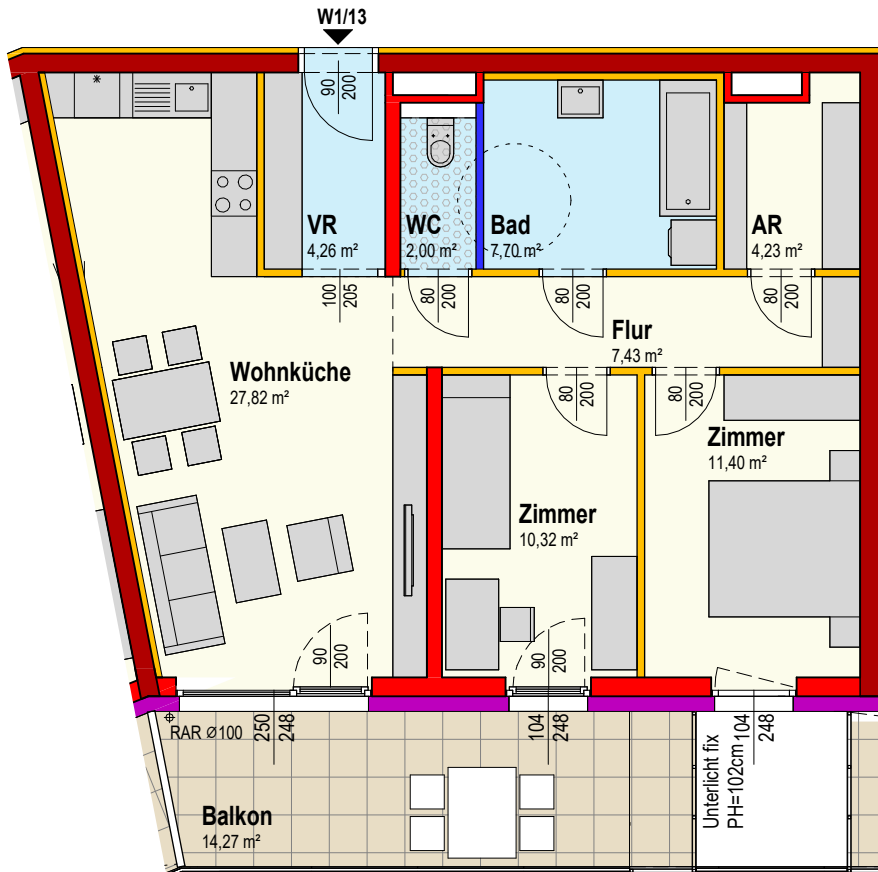
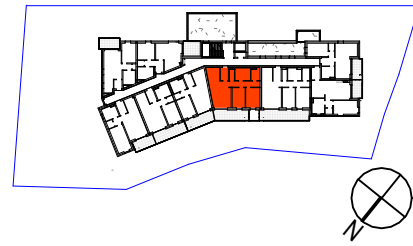
	ZIEGEL		FLIESEN
	STAHLBETON		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		LAMINAT
	TRENNWAND WC-BAD INSTALLATIONSFREI		ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m
	WÄRMEDÄMMUNG		EINFRIEDUNG
	SCHALLSCHUTZZIEGEL		EIGENGARTEN
			ALLGEMEIN GRÜN



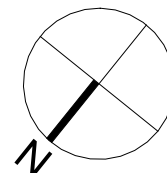
© NBG | Objekt NBG-417 | Reinsberg | Reinsberg 14a | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Jänner 2025

**W1/13**

Wohnnutzfläche	75,16 m <sup>2</sup>
Balkon	14,27 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,13 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	2 Stk.

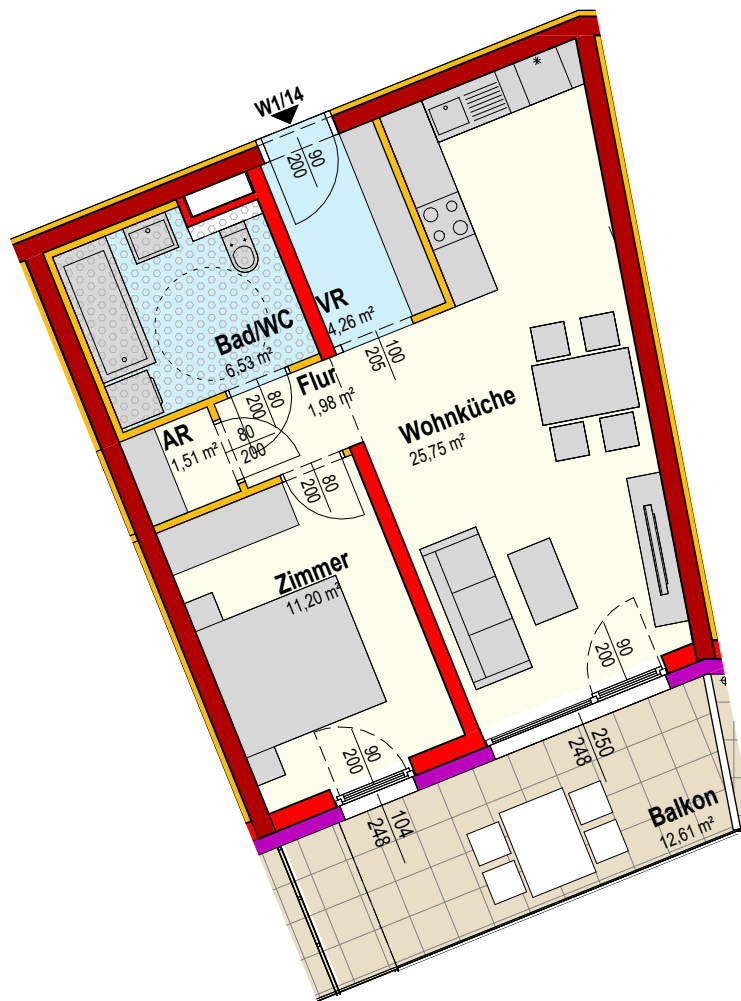
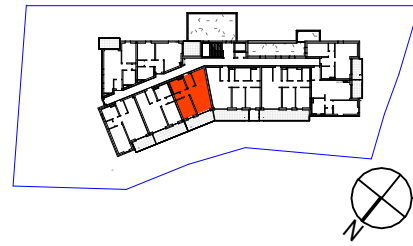


	ZIEGEL		FLIESEN
	STAHLBETON		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		LAMINAT
	TRENNWAND WC-BAD INSTALLATIONSFREI		ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m
	WÄRMEDÄMMUNG		EIGENGARTEN
	SCHALLSCHUTZZIEGEL		ALLGEMEIN GRÜN

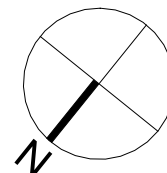


**W1/14**

Wohnnutzfläche	51,23 m <sup>2</sup>
Balkon	12,61 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,70 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk.

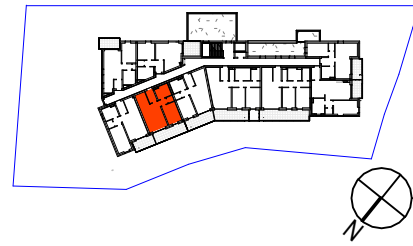


	ZIEGEL		FLIESEN
	STAHLBETON		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		LAMINAT
	TRENNWAND WC-BAD INSTALLATIONSFREI		ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m
	WÄRMEDÄMMUNG		EIGENGARTEN
	SCHALLSCHUTZZIEGEL		ALLGEMEIN GRÜN

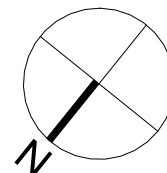


**W1/15**

Wohnnutzfläche	52,02 m <sup>2</sup>
Balkon	13,80 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,15 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk.

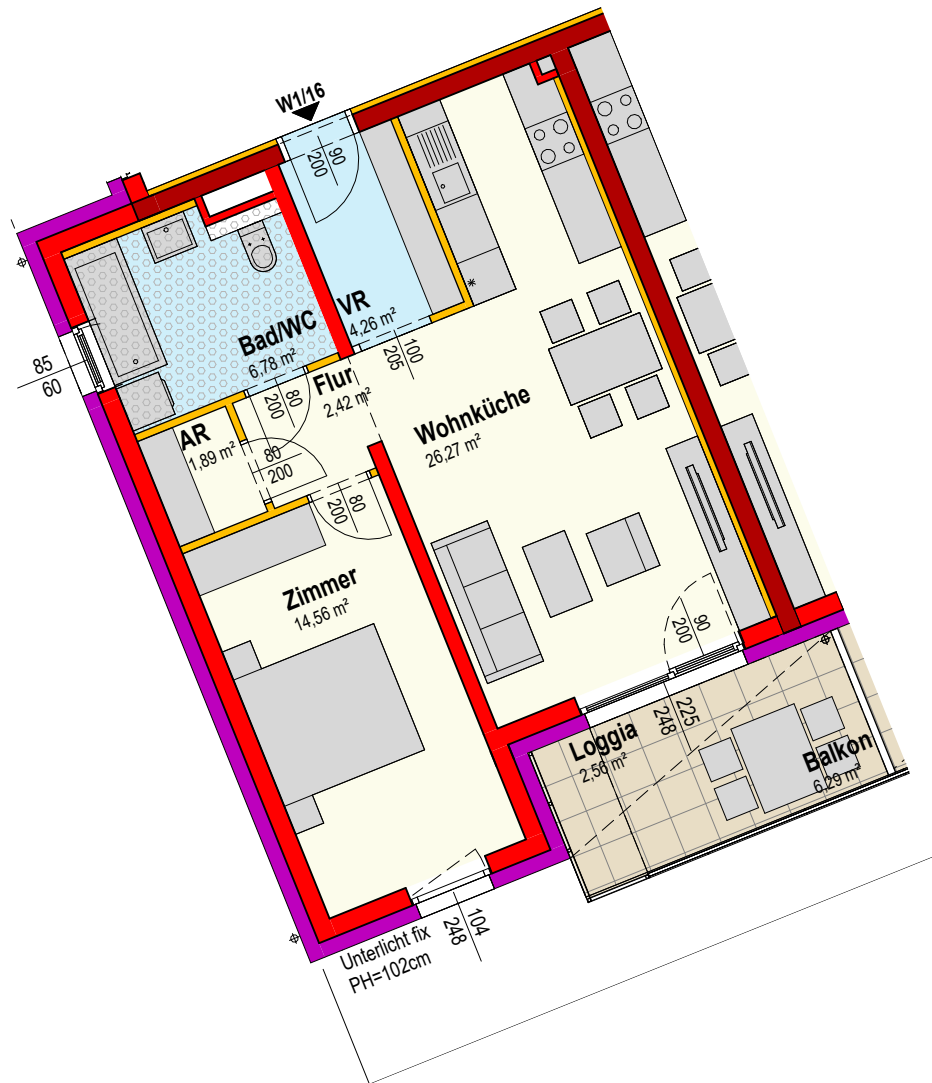
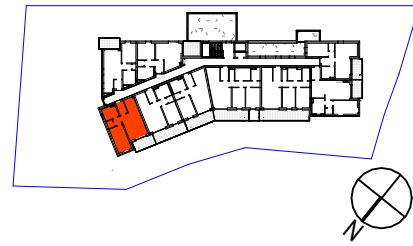


	ZIEGEL		FLIESEN
	STAHLBETON		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		LAMINAT
	TRENNWAND WC-BAD INSTALLATIONSFREI		ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m
	WÄRMEDÄMMUNG		EINFRIEDUNG
	SCHALLSCHUTZZIEGEL		EIGENGARTEN
			ALLGEMEIN GRÜN

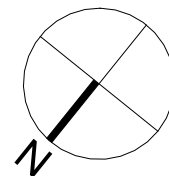


**W1/16**

Wohnnutzfläche	56,18 m <sup>2</sup>
Loggia	2,56 m <sup>2</sup>
Balkon	6,29 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,21 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk.



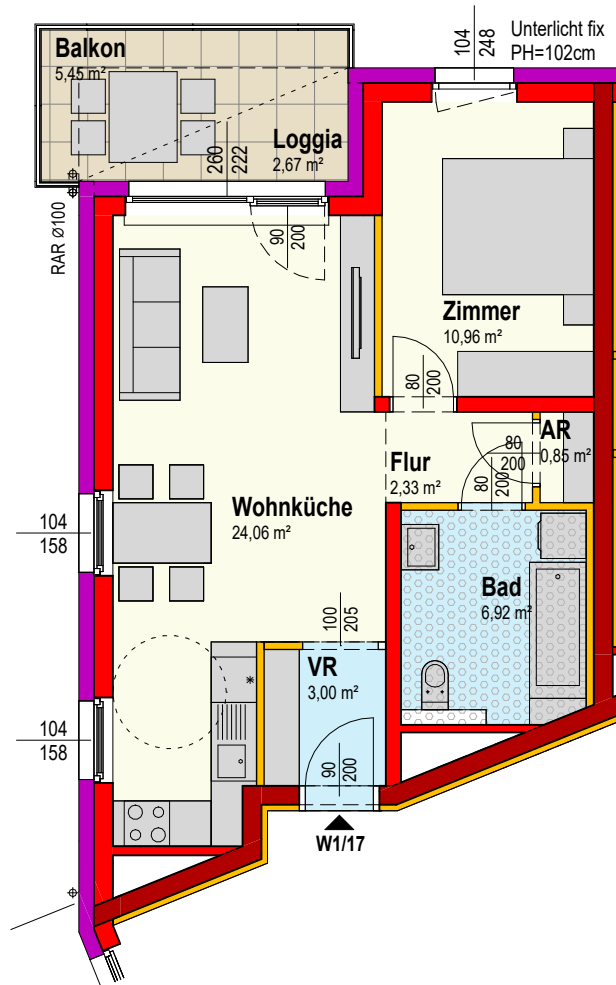
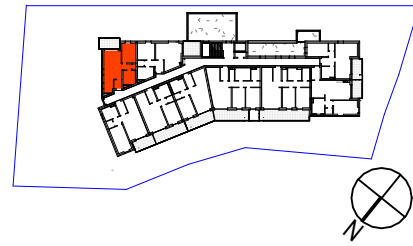
- |  |                                       |  |                            |
|--|---------------------------------------|--|----------------------------|
|  | ZIEGEL                                |  | FLIESEN                    |
|  | STAHLBETON                            |  | PLATTENBELAG               |
|  | GIPSKARTON                            |  | LAMINAT                    |
|  | TRENNWAND WC-BAD<br>INSTALLATIONSFREI |  | ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m |
|  | WÄRMEDÄMMUNG                          |  | EIGENGARTEN                |
|  | SCHALLSCHUTZZIEGEL                    |  | ALLGEMEIN GRÜN             |















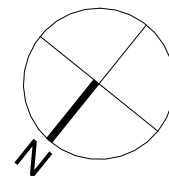
© NBG | Objekt NBG-417 | Reinsberg | Reinsberg 14a | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Jänner 2025

**W1/17**

Wohnnutzfläche	48,12 m <sup>2</sup>
Loggia	2,67 m <sup>2</sup>
Balkon	5,45 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,15 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk.

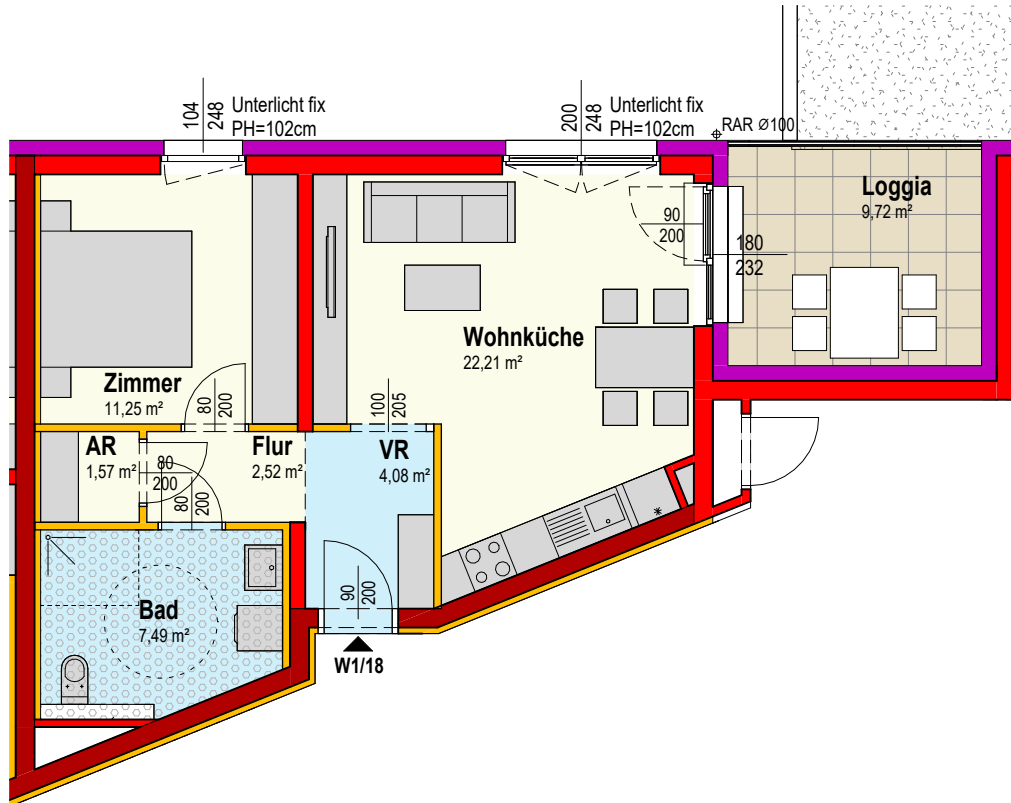
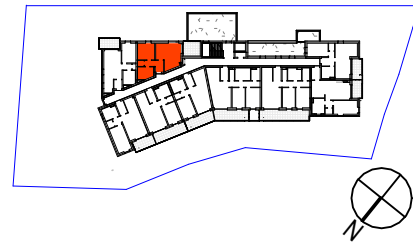














 ZIEGEL	 FLIESEN
 STAHLBETON	 PLATTENBELAG
 GIPSKARTON	 LAMINAT
 TRENNWAND WC-BAD INSTALLATIONSFREI	 ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m
 WÄRMEDÄMMUNG	 EIGENGARTEN
 SCHALLSCHUTZZIEGEL	 ALLGEMEIN GRÜN

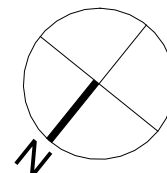


**W1/18**

Wohnnutzfläche	49,12 m <sup>2</sup>
Loggia	9,72 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,15 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk.

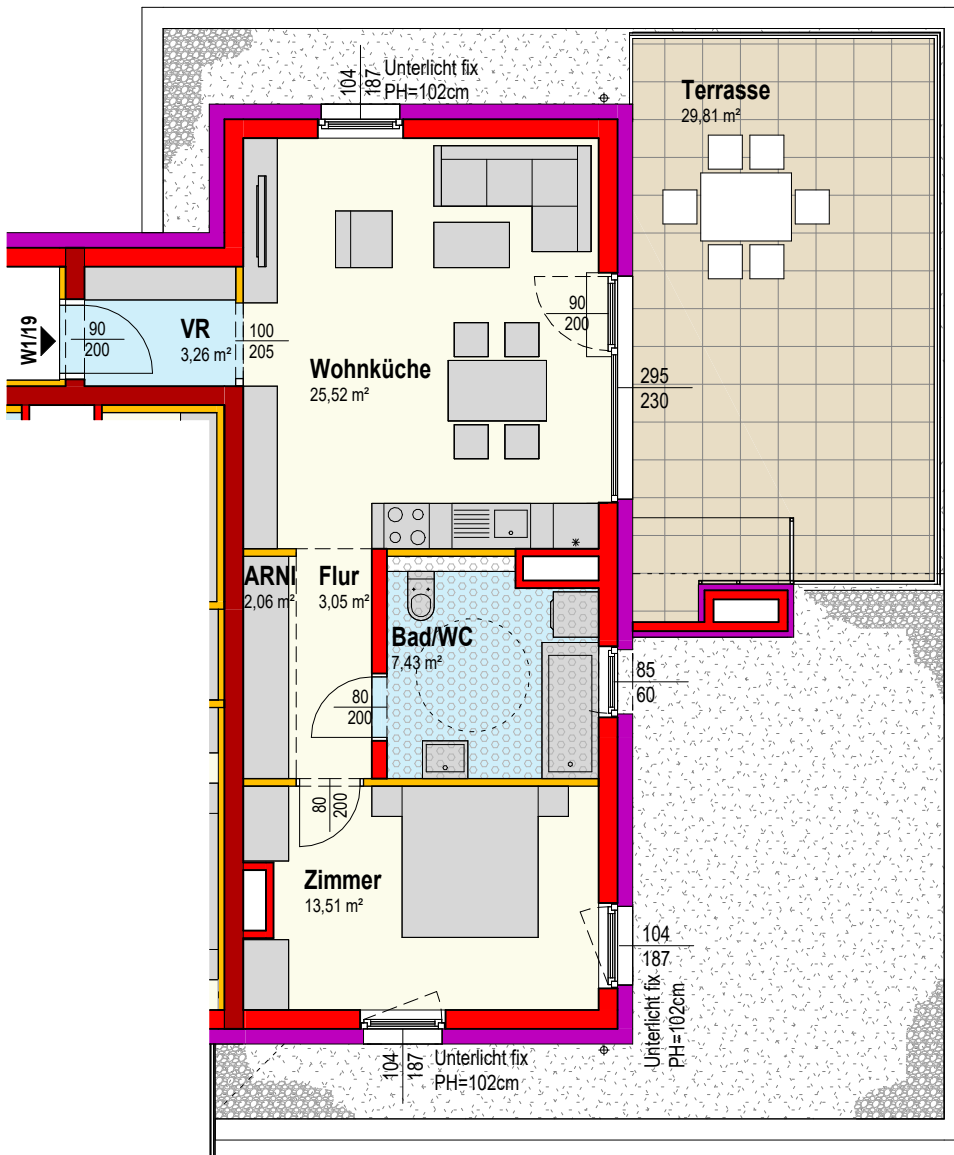
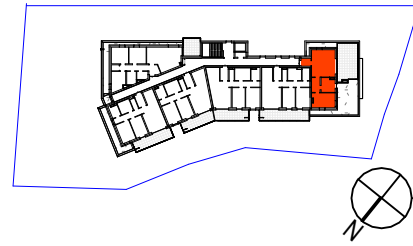














- |   |  |
|---|--|
|  ZIEGEL                                |  FLIESEN                    |
|  STAHLBETON                            |  PLATTENBELAG               |
|  GIPSKARTON                            |  LAMINAT                    |
|  TRENNWAND WC-BAD<br>INSTALLATIONSFREI |  ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m |
|  WÄRMEDÄMMUNG                          |  EIGENGARTEN                |
|  SCHALLSCHUTZZIEGEL                    |  ALLGEMEIN GRÜN             |

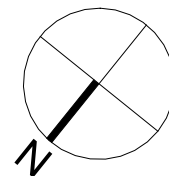


**W1/19**

Wohnnutzfläche	54,83 m <sup>2</sup>
Terrasse	29,81 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,15 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk.

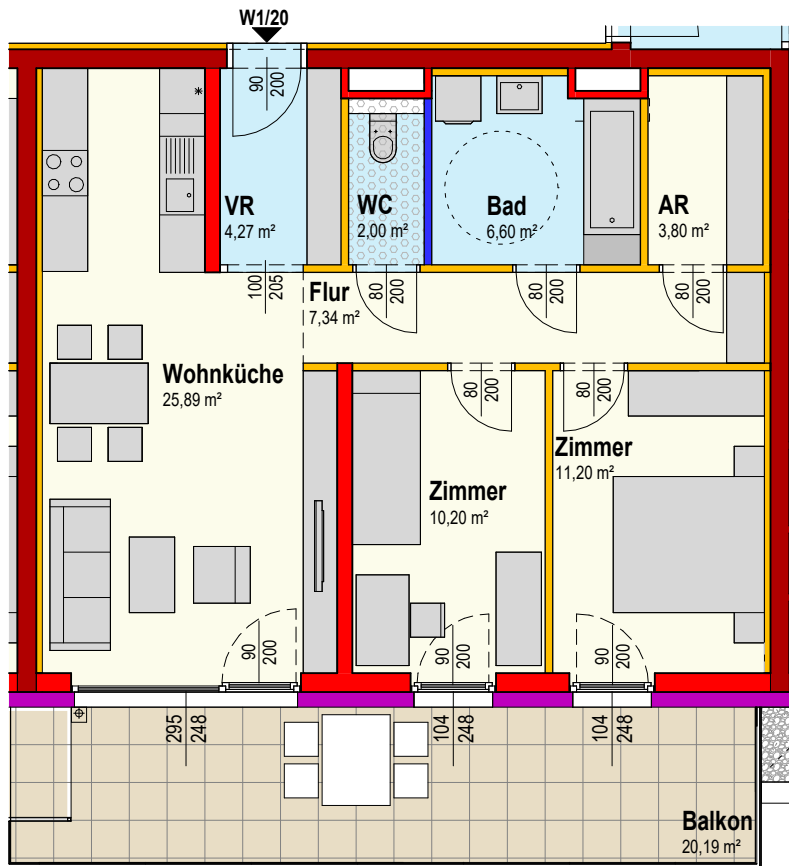
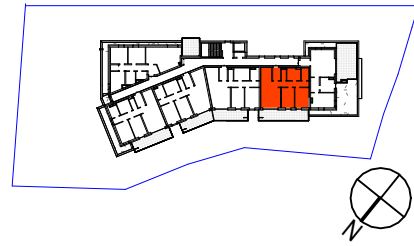


 ZIEGEL	 FLIESEN
 STAHLBETON	 PLATTENBELAG
 GIPSKARTON	 LAMINAT
 TRENNWAND WC-BAD INSTALLATIONSFREI	 ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m
 WÄRMEDÄMMUNG	 EIGENGARTEN
 SCHALLSCHUTZZIEGEL	 ALLGEMEIN GRÜN

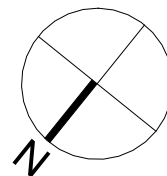


**W1/20**

Wohnnutzfläche 71,30 m<sup>2</sup>  
 Balkon 20,19 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum 3,21 m<sup>2</sup>  
 PKW-Stellplatz 2 Stk.

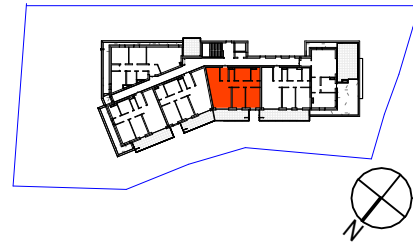


- |  |                                       |  |                            |
|--|---------------------------------------|--|----------------------------|
|  | ZIEGEL                                |  | FLIESEN                    |
|  | STAHLBETON                            |  | PLATTENBELAG               |
|  | GIPSKARTON                            |  | LAMINAT                    |
|  | TRENNWAND WC-BAD<br>INSTALLATIONSFREI |  | ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m |
|  | WÄRMEDÄMMUNG                          |  | EINFRIEDUNG                |
|  | SCHALLSCHUTZZIEGEL                    |  | EIGENGARTEN                |
|  |                                       |  | ALLGEMEIN GRÜN             |

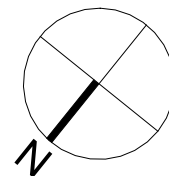
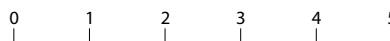


**W1/21**

Wohnnutzfläche	74,89 m <sup>2</sup>
Balkon	14,21 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,15 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	2 Stk.

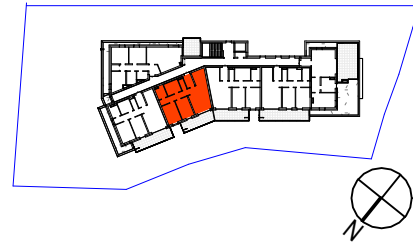


	ZIEGEL		FLIESEN
	STAHLBETON		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		LAMINAT
	TRENNWAND WC-BAD INSTALLATIONSFREI		ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m
	WÄRMEDÄMMUNG		EINFRIEDUNG
	SCHALLSCHUTZZIEGEL		EIGENGARTEN
			ALLGEMEIN GRÜN

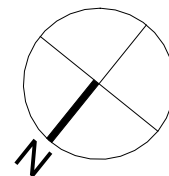


**W1/22**

Wohnnutzfläche	74,60 m <sup>2</sup>
Balkon	13,68 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,21 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	2 Stk.



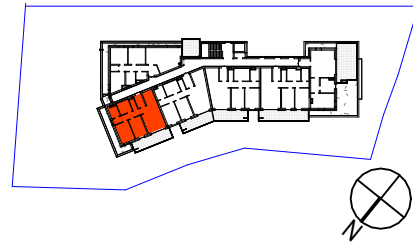
	ZIEGEL		FLIESEN
	STAHLBETON		PLATTENBELAG
	GIPSKARTON		LAMINAT
	TRENNWAND WC-BAD INSTALLATIONSFREI		ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m
	WÄRMEDÄMMUNG		EINGARTEN
	SCHALLSCHUTZZIEGEL		ALLGEMEIN GRÜN
















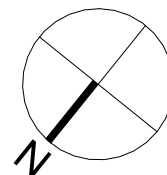
© NBG | Objekt NBG-417 | Reinsberg | Reinsberg 14a | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. | Stand der Drucklegung: Jänner 2025

**W1/23**

Wohnnutzfläche	70,86 m <sup>2</sup>
Balkon	16,40 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,13 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1 Stk.

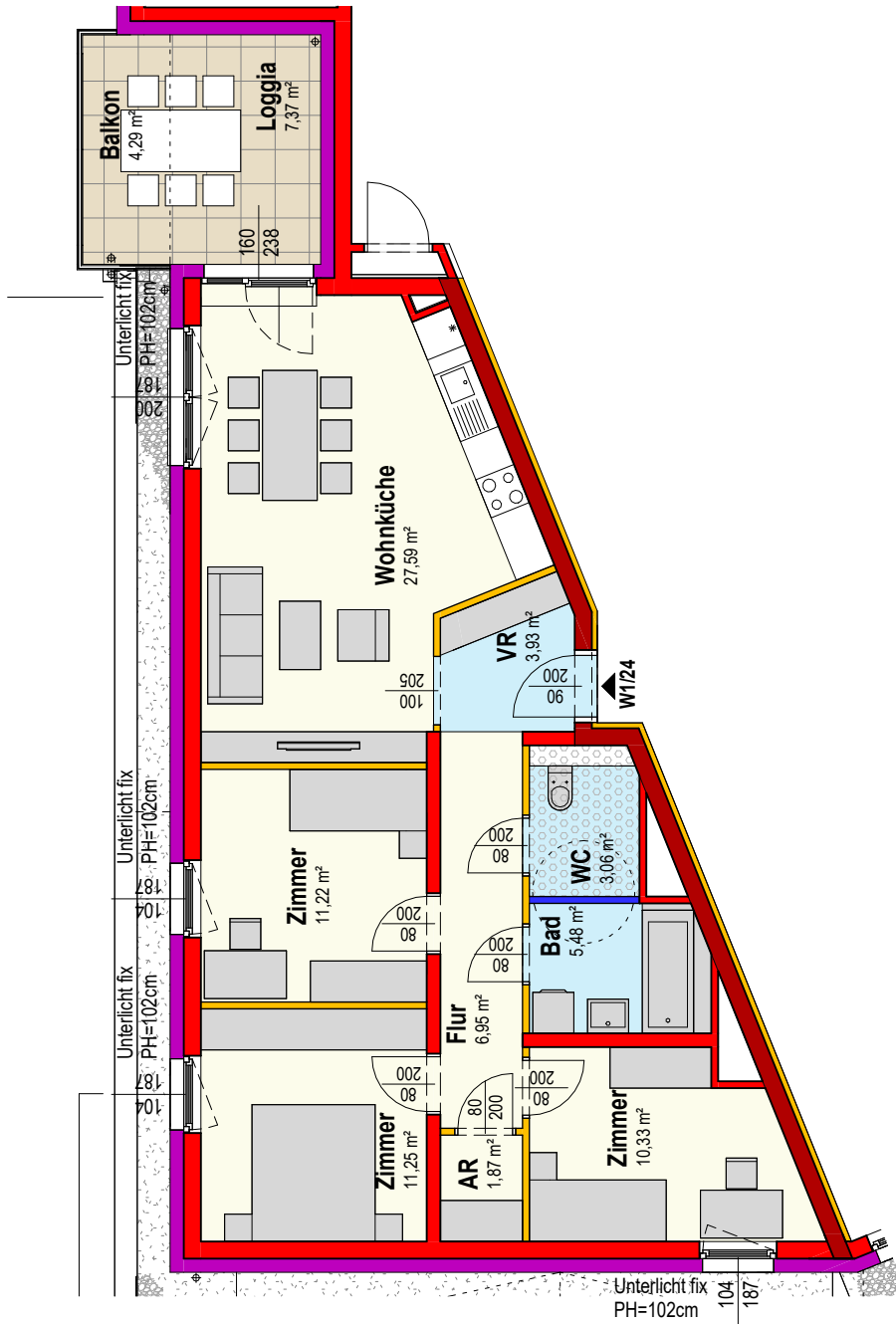
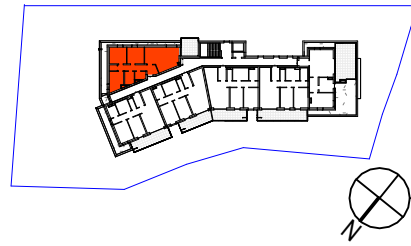














 ZIEGEL	 FLIESEN
 STAHLBETON	 PLATTENBELAG
 GIPSKARTON	 LAMINAT
 TRENNWAND WC-BAD INSTALLATIONSFREI	 ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m
 WÄRMEDÄMMUNG	 EINFRIEDUNG
 SCHALLSCHUTZZIEGEL	 EIGENGARTEN
	 ALLGEMEIN GRÜN

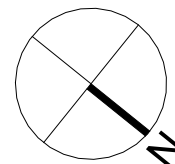


**W1/24**

Wohnnutzfläche	81,68 m <sup>2</sup>
Loggia	7,37 m <sup>2</sup>
Balkon	4,29 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	4,46 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	2 Stk.



- |   |  |
|---|--|
|  ZIEGEL                                |  FLIESEN                    |
|  STAHLBETON                            |  PLATTENBELAG               |
|  GIPSKARTON                            |  LAMINAT                    |
|  TRENNWAND WC-BAD<br>INSTALLATIONSFREI |  ABGEH. DECKE RH= ca. 2,20m |
|  WÄRMEDÄMMUNG                          |  EIGENGARTEN                |
|  SCHALLSCHUTZZIEGEL                    |  ALLGEMEIN GRÜN             |



## Kosten und Finanzierung

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

### Finanzierung

Die Finanzierung der Wohneinheiten erfolgt mit einem Förderungsdarlehen, einem progressiven Hypothekendarlehen oder Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung mit Zuschuss, einen nicht geförderten Hypothekendarlehen und Barmittel (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter. Die Sicherungspflicht gemäß Bauträgervertragsgesetz 2008 erfolgt entsprechend BTVG § 7 Abs.6 Z 3.

Der Mieter hat vor der Fertigstellung des Vertragsgegenstandes vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als € 150,00/m<sup>2</sup> Nutzfläche (§ 2 Abs 7 und § 7 WEG 2002) an die Vermieterin zu leisten, weshalb auf diesen Mietvertrag das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) Anwendung findet.

Die Vermieterin hat den Rechtserwerb des Mieters gegen den Verlust der von ihm auf Grund dieses Vertrages geleisteten Zahlungen mit Ausnahme von Zahlungen des Mieters für Abgaben und Steuern zu sichern (§ 7 Abs 1 BTVG). Das Land Niederösterreich hat eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt und der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband hat eine Bescheinigung ausgestellt, dass für den zuletzt erstellten Jahresabschluss der Vermieterin ein unbeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde und allfällige Rückforderungsansprüche der Erwerber aufgrund der sich aus der Bilanz ergebenden Eigenkapitalausstattung ausreichend gedeckt werden können. Allfällige Rückforderungsansprüche des Mieters werden gem. 7 Abs 6 Z 3 lit c) BTVG gesichert, wenn bis zum vereinbarten Bezugstermin der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband jährlich eine derartige Bescheinigung ausstellt.

### Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung\*

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

#### Einkommen

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

Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von **einer Person € 50.000,00 netto**, von **zwei Personen € 70.000,00 netto** und für **jede zusätzliche Person € 10.000,00 netto** nicht übersteigen (gem. § 4 Abs. 2 Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI; gültig ab 2019-10-01). 13. und 14. Monatsgehalt, sowie Abfertigungen werden nicht berücksichtigt. Als Nachweis ist der Gemeinnützigen Bauvereinigung folgendes vorzulegen:

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

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

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

\* lt. NÖ WFG 2005, [www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at)

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

Bei der Berechnung des Haushaltseinkommens sind die Einkommen der tatsächlichen Wohnungsnutzer relevant. Es wird daher widerleglich anzunehmen sein, dass soferne gemeinsame Kinder vorhanden sind, eine Lebensgemeinschaft gegeben ist. Eine Lebensgemeinschaft ist gegeben, wenn eine gemeinsame Lebensführung auch aus wirtschaftlicher Sicht und eine gemeinsame Nutzung der Wohnung bestehen. Dies ist widerleglich anzunehmen, wenn gemeinsame Kinder vorhanden sind. Die Meldung mit Hauptwohnsitz an einer anderen Adresse ist somit nicht vorrangig relevant. (gem. § 39 Abs. 2 Lebensgemeinschaft Beweislastumkehr; gültig ab 2012-01-01)

## Hauptwohnsitz

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

## Darlehen

### Förderungsdarlehen

gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung.

#### Förderbares Nominale

Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 16,00 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m<sup>2</sup>. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 110m<sup>2</sup>. Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 40m<sup>2</sup>.

Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zu Vorlage der Baufortschrittmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3% von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.

Die Wohnungen wurden mit 125 Punkten und die begleiteten Wohnungen mit 140 Punkten berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem nachrangigen Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales und einem degressiven Zuschuss für eine Ausleiherung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales.

Das Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich hat eine Laufzeit von 40 Jahren und einen fixen Zinssatz von 3 % für die gesamte Laufzeit. Die ersten 35 Jahre sind tilgungsfrei und in den Jahren 36 bis 40 erfolgt die Tilgung in 10 gleich hohen Kapitalraten zu den Fälligkeitsterminen.

### Progressives Hypothekendarlehen

Der Zuschuss zu einer Ausleiherung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung wird auf 20 Jahre gewährt und in jedem Jahr vom ursprünglich gewährten förderbaren Nominale (50 %) berechnet. Der im Rahmen des Förderverfahrens für das förderbare Objekt gewährte prozentuelle Zuschuss wird jährlich um 10 % gegenüber dem Vorjahr reduziert.

Die Höhe des degressiven Zuschusses wird jährlich im Dezember für die Zusicherungen des kommenden Jahres ermittelt. Referenzwert ist die UDRB (Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen), die auf der Homepage der OeNB veröffentlicht wird. Die Ermittlung des Referenzwertes erfolgt im Dezember des laufenden Jahres als Durchschnitt der vorangegangenen 12 Monatsdurchschnittswerte. Der so ermittelte Referenzwert erhöht um einen banküblichen Margenaufschlag von 1 % stellt die Basis für die Festlegung des Zinssatzes für die Zusicherungen des folgenden Kalenderjahres dar und beträgt im Jahr 2024 4,5 % bzw. danach höchstens 4,5 %. Der wie oben dargestellt ermittelte Referenzwert (ØUDRB 12 Monate) wird kaufmännisch auf das nächste halbe Prozent aufgerundet.

Um die Förderbarkeit der Ausleihung oder des Eigenmitteleinsatzes einer gemeinnützigen Bauvereinigung für den Zuschuss zu erlangen, muss die Ausleihung oder der Eigenmitteleinsatz eine Mindestlaufzeit von 35 Jahren aufweisen und die Rückführung der Ausleihung oder des Eigenmitteleinsatzes muss in progressiv ansteigenden Raten erfolgen.

Die Verwaltung der Rückzahlung des Förderungsdarlehens erfolgt durch die Hypo NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG.

**Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.**

### Weitere Hypothekendarlehen

Ein weiterer Finanzierungsbestandteil ist eine nicht gestützte Ausleihung (Hypothekendarlehen).

### Barmittel (Finanzierungsbeitrag)

Die im Prospekt angeführten Barmittel ergeben sich aufgrund der zum Kalkulationszeitpunkt ermittelten Wohnbauförderung und Bankfinanzierung. Sie beinhalten auch die Kosten für das Zubehör der Wohnung (z.B. PKW-Einstellplatz, Hausgarten, etc.) und sind gemäß der im Mietvertrag getroffenen Vereinbarung zur Einzahlung zu bringen. Eine Verzinsung der Barmittel erfolgt nicht. Bei Auflösung des Mietvertrages hat der Mieter gemäß § 17 WGG Anspruch auf Rückerstattung der von ihm geleisteten Barmittel (Finanzierungsbeitrag), vermindert um 1% Verwohnung im Jahr.

### Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)

Als finanzielle Unterstützung für die monatlichen Wohnungskosten hat das Land Niederösterreich innerhalb des „NÖ Wohnbaumodell“ den Wohnzuschuss eingerichtet. Es handelt sich hierbei um einen variablen Zuschuss, der sich nach dem Familieneinkommen und der Belastung durch Rückzahlungsverpflichtungen handelt. Das Wohnzuschuss „Modell 2009“ gilt für Nutzungsverträge (Miete-Anwartschaft-Kauf) ab 01.07.2009 im Wohnungsbau und Wohnungssanierung. Das „Modell 2009“ ist ein Zuschuss zum Wohnungsaufwand.

### Wohnzuschuss kann auf Ansuchen zuerkannt werden, wenn

- ▶ eine Objektförderung entweder aufgrund des von der NÖ Landesregierung am 11. Juni 1991 beschlossenen „Sonderwohnbauprogrammes für sozial bedürftige Wohnungssuchende“, aufgrund der von der NÖ Landesregierung am 26. Jänner 1993 und am 2. Juli 1993 (Mehrfamilienwohnhaus-Althausanierung) gemäß § 55 NÖ WFG in Verbindung mit § 9 NÖ Wohnungsförderungsverordnung 1990 beschlossenen Sonderaktion und den dazugehörigen Änderungen, nach den Richtlinien zu den Förderungsmodellen MH-NEU, MHAS-NEU oder nach dem NÖ WFG 2005, Abschnitt VI und VII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, 2011 und 2019 zugesichert worden ist.
- ▶ die Voraussetzung erfüllt ist, dass der Förderungswerber unmittelbar vor Einbringen des Ansuchens um Subjektförderung mindestens 5 Jahre ununterbrochen mit einem Wohnsitz in Österreich gemeldet war. Die Landesregierung kann aufgrund der persönlichen und familiären Verhältnisse des Förderungswerbers zur Vermeidung einer sozialen Härte von dieser Voraussetzung absehen. Auf alle am 1. Jänner 2017 noch nicht abgeschlossenen Verfahren auf Zuerkennung der Subjektförderung sind die bis 31. Dezember 2016 geltenden Förderungsrichtlinien anzuwenden.
- ▶ der Beginn des Nutzungsverhältnisses nach dem 30.6.2009 lag. Ausschlaggebend ist das Datum des Abschlusses des Nutzungsvertrages (Miet-, Kauf-, Anwartschaftsvertrag, u.ä.). Eintrittsrechte in bestehende Verträge werden nur innerhalb von (Ehe) Partnerschaften anerkannt.

### Höhe des Wohnzuschusses

Die Höhe des Wohnzuschusses richtet sich nach der Familiengröße, dem Familieneinkommen, der Wohnungsgröße und dem monatlichen Wohnungsaufwand (=Anteil der Baukostenfinanzierung zuzüglich einer Betriebskostenpauschale).

### Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale

Zur Berechnung des förderbaren Wohnungsaufwandes sind die monatliche Rückzahlungsleistung aus der Baukostenfinanzierung (€ pro m<sup>2</sup>) sowie die förderbare Nutzfläche relevant. Der monatliche Wohnungsaufwand kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche anerkannt werden, zuzüglich einer Betriebskostenpauschale von € 1,00 pro m<sup>2</sup>. Die Begrenzung mit € 4,50 gilt für Wohnbauten, deren Benützung ab dem 1.1.2009 baubehördlich zulässig ist (§ 30 NÖ Bauordnung 1996). Bei Wohnheimen und Wohnungen mit Zusatzförderungen, welche z.B. für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, zum Zwecke der Aus- und Weiterbildung, und dgl. zuerkannt wurden, erhöht sich dieser Betrag um 25 %.

## Zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

Der Selbstbehalt ist jener Anteil des monatlichen Familieneinkommens, welcher durch Eigenleistung für das Wohnen aufgebracht werden muss (zumutbar ist). Die förderbare Nutzfläche beträgt für eine Person höchstens 50 m<sup>2</sup>, für 2 Personen 70 m<sup>2</sup> und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um 10 m<sup>2</sup>, ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um jeweils 15 m<sup>2</sup>.

Bei 1-Personen- und 2-Personenhaushalten mit (Ehe-)Partnern kann der zumutbare Wohnungsaufwand von 17,5% bis zu einem Einkommen von € 16.680,00 berücksichtigt werden, wenn mindestens eine Bewohnerin bzw. ein Bewohner das 24. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Das Jahreseinkommen erhöht sich für

- ▶ den (Ehe)Partner um 50 %
- ▶ im Haushalt lebende versorgungsberechtigte Kinder (auf Dauer des Bezuges der Familienbeihilfe) um 30 % für das erste Kind, um 35 % für das zweite Kind und um jeweils 40 % ab dem dritten Kind
- ▶ allein erziehende Förderungswerber, welche aufgrund der Bestimmungen des EStG 1988 Anspruch auf den Alleinerzieherabsetzbetrag haben, um 10 %
- ▶ jede weitere im Haushalt lebende nahe stehende Person um 10 %
- ▶ Haushaltsangehörige, für welche erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird, die eine Minderung der Erwerbsfähigkeit ab 55 % im Sinne des § 35 EStG 1988 bzw. Anspruch auf Pflegegeld ab der Höhe der Stufe II gemäß Bundespflegegesetz 1993 bzw. NÖ Pflegegeldgesetz 1993 nachweisen, um je 10 %.

Wird bei der Wohnform „Betreutes Wohnen“ oder „Begleitetes Wohnen“ ein Betreuungsgrundpaket bezahlt, erhöht sich der monatliche Wohnzuschuss bei einem zumutbaren Wohnungsaufwand

von	5%	um	€ 50,00,
von	10%	um	€ 40,00,
von	15%	um	€ 30,00.

## Verlust des Anspruches auf Subjektförderung

Unbeschadet des § 7 gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung erlischt der in der Förderungsvereinbarung zuerkannte Anspruch auf Förderung nach diesem Abschnitt bei Wegfall der Voraussetzungen insbesondere wenn:

- ▶ die geförderte Wohnung veräußert oder der Mietvertrag aufgelöst wird;
- ▶ der Förderungswerber aus dem geförderten Objekt auszieht;
- ▶ ein Ansuchen auf begünstigte Darlehenstilgung eingebracht wird;
- ▶ ein Förderungs- oder Konversionsdarlehen vollständig zurückgezahlt oder gekündigt wird oder kein Zuschuss mehr geleistet wird;
- ▶ das geförderte Objekt entgegen den gesetzlichen Bestimmungen benützt wird.

Zumutbarer Wohnungsaufwand (gem. § 48 Abs. 4 NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung)	
für eine Person bei einem Jahreseinkommen	
bis € 12.800,00	0 %
bis € 14.380,00	5 %
bis € 14.740,00	7,5 %
bis € 15.100,00	10 %
bis € 15.380,00	12,5 %
bis € 16.100,00	15 %
bis € 18.550,00	17,5 %
bis € 21.000,00	20 %
ab € 21.000,01	25 %

Maximal förderbare Nutzfläche (gem. § 48 Abs. 3 NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der geltenden Fassung)	
1 Person	höchstens 50 m <sup>2</sup>
2 Personen	höchstens 70 m <sup>2</sup>
3 Personen	höchstens 80 m <sup>2</sup>
4 Personen	höchstens 90 m <sup>2</sup>
5 Personen	höchstens 105 m <sup>2</sup>

Gewichtungsfaktor (Summe aller im Haushalt lebenden Personen/100)	
erster Erwachsener	100%
(Ehe) Partner	50%
1. Kind	30%
2. Kind	35%
3. Kind + jedes weitere	40%
Alleinerzieher	10%
nahe stehende Person	10%
erhöhte Familienbeihilfe, Minderung der Erwerbsfähigkeit	10%

Wohnzuschuss „Modell 2009“ (Übersicht Berechnung)
<p><b>förderbarer Wohnungsaufwand</b>  <b>+ Betriebskostenpauschale pro m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>  <b>- zumutbarer Wohnungsaufwand (=Selbstbehalt)</b></p>
<p>Wohnzuschuss</p>

Information und Antragstellung  
 Nähere Informationen erhalten Sie auf [www.noel.gv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html](http://www.noel.gv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html)

Über die Gewährung und Höhe des Wohnzuschusses entscheidet das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung.

## Monatliches Entgelt

### Miete

Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:

- ▶ Kapitaltilgung + Zinsen – Förderungsdarlehen
- ▶ Annuität (Kapitaltilgung+Zinsen abzüglich temporären Zuschuss) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten progressiven Hypothekendarlehens oder Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung
- ▶ Annuität (Kapitaltilgung+Zinsen) nicht geförderten Hypothekendarlehen
- ▶ Baurechtszins im Falle der Einräumung eines Baurechts, Zins für die zur Verfügungstellung des Baugrundstückes
- ▶ Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der Wohnungsanlage eingehoben wird
- ▶ Rücklage 2% der vorstehend angeführten Entgeltbestandteile
- ▶ Umsatzsteuer von der Miete und von 1% des Finanzierungsbeitrages pro Jahr (Verwohnung)

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Höhe des vom Mieter zu entrichtenden Entgeltes im Sinne des § 14 Abs. 1 WGG veränderlich ist. Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich auch das Entgelt entsprechend. Sollte es daher etwa beispielsweise infolge einer einseitigen Kündigung oder vertraglich zulässigen Änderung von Darlehensbedingungen durch den Darlehensgeber zu einer damit verbundenen Änderung der Konditionen (insbesondere des Zinssatzes) für die Finanzierung der Bau- und Grundkosten kommen, wäre auch das laufende Entgelt entsprechend zu ändern. Die dafür maßgeblichen Grundlagen – insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes – sind bei der nächstfolgenden Entgeltvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekannt zu geben.

### Betriebskosten (Akonto)

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

- ▶ Öffentliche Abgaben (Kanal-, Müll-, Wassergebühr, Grundsteuer)
- ▶ Versicherungsaufwand (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- u. Sturmschadenversicherung jeweils zum Neuwert)
- ▶ allgemeine Stromkosten (Stiegenhaus, Keller, Außenbeleuchtung)
- ▶ Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Außenanlagen (z. B. Kinderspielplätze, Grünflächen, Müllplätze u.dgl.)
- ▶ Rauchfangkehrergebühr
- ▶ gegebenenfalls Kosten einer Liftanlage etc.
- ▶ Im Betriebskostenkonto sind die Kosten einer Hausbetreuung (Stiegenhausreinigung, Winterdienst, Grünflächenpflege) nicht berücksichtigt. Je nach Beauftragung dieser Arbeiten (eine oder mehrere Personen, gegebenenfalls auch eine Firma) sind diese Kosten variabel.

### Verwaltungskosten

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

### Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt

Annuität (Kapitaltilgung + Zinsen abzüglich Zuschuss) der zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Darlehen. Die Finanzierung der Wohnung wird wie folgt vorgenommen:

**Förderungsdarlehen, progressives bezuschusstes Hypothekendarlehen und nicht gefördertes Hypothekendarlehen**  
WFG 2005 | NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien - letztgültige Fassung

### Darlehen der Erste Bank AG

Die Laufzeit des geförderten bezuschussten Hypothekendarlehens, sowie das nicht geförderte Hypothekendarlehen beträgt 35 Jahre. Darlehenscondition (gem. den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019): 1. bis 10. Tilgungsjahr 3,20 % p.a. fix (danach erfolgt eine neue Konditionsvereinbarung) mit einer jährlichen Ratensteigerung von 1,5% p.a. von der jeweiligen Vorjahresannuität.

### **Eigenmittel-GWU (Top 1-9)**

Finanzierungskonditionen gem. § 14 WGG inkl. zugehöriger Verordnung.

### **Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten**

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,59 netto pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) der Wohnungen liegen derzeit bei € 2,40 netto je Nutzwert-Anteil und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 24,22 netto pro Einheit und Monat. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte September 2024). Zuzüglich zu den ausgewiesenen voraussichtlichen Kosten wird noch ca. € 40,00 je PKW-Stellplatz in der Garage verrechnet. Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzwert-Anteile aufgeteilt.

## **Eigentumsübertragung - Miete mit Kaufmöglichkeit (Wohnungen Top 10 - 24)**

Gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), hat der Mieter bzw. die Mieterin die Möglichkeit nach insgesamt fünfjähriger Mietdauer, einen Antrag auf Übertragung in das Wohnungseigentum zu stellen.

Im Umsatzsteuergesetz\* (gemäß § 12 Abs. 10 UStG 1995) beträgt bei Verkauf einer „Optionswohnung“ der Vorsteuerberichtszeitraum 10 Jahre. Das hat zur Folge, dass beim Erwerb der Wohnung nach 5 Jahren auch eine anteilige Umsatzsteuer (aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Vorsteuerkorrekturen) vom Kaufpreis zu entrichten ist.

- ▶ In den Herstellungskosten in diesem Prospekt ist keine Umsatzsteuer enthalten (Nettobeträge).
- ▶ Bei der Ausübung des Kaufrechtes (erstmalig möglich 5 Jahre ab Bezug) wird der zu vereinbarenden Kaufpreis um jene Beträge erhöht bzw. vermindert, die nach der dann geltenden Rechtslage zu berücksichtigen sind.
- ▶ Für die Bemessung einer allfälligen wiederauflebenden (anteiligen) Umsatzsteuer bzw. vorzunehmenden Vorsteuerkorrektur gelten die für das Kaufobjekt anzuwendenden gesetzlichen Grundlagen zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses und ist in jedem Falle der von der VerkäuferIn an die Finanzbehörde abzuführende Steuerbetrag von der/dem bisherigen MieterIn (künftigen EigentümerIn) zu tragen.
- ▶ Miete: Es besteht keine Möglichkeit der Eigentumsübertragung bei Top 1-9

## **Begleitetes Wohnen**

Gemäß den NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2019 in der gültigen Fassung weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass für den Abschluss eines Nutzungsvertrages für eine der „begleiteten Wohnungen“ der Abschluss eines Basispakets mit der Betreuungorganisation vorausgesetzt wird. Für genauere Informationen steht Ihnen die Verkaufsabteilung gerne zur Verfügung.

## Baubeschreibung

Wir ersuchen um Verständnis und behalten uns vor, dass sich aufgrund technischer bzw. baupolizeilicher Vorschriften oder im Zuge der Vergabe von Arbeiten sowie während der Bauführung Änderungen ergeben sollten, diese durchgeführt werden. Sowohl Architekten und Bauträger als auch Mieter können Änderungen durchführen (siehe unter „Sonderwünsche“).

### Fundamente

Fundierung: Stahlbetonplatte laut statischen Erfordernisses

### Decken und Wände

Kellerwände:

Außenwände: STB-Ortbeton 30 cm  
Innenwände: 20-25 cm STB-Ortbeton bzw. Hohlwände

Außenwände EG-DG:

Hochlochziegel 25 cm bzw. wo statisch erforderlich teilweise Stahlbetonwände samt Außenwand-Wärmedämmverbundsystem (Dämmstärke: 20 cm)

Innenwände tragend:

20 cm bzw. 25 cm Hochloch- bzw. Schallschutzziegel bzw. wo statisch erforderlich teilweise 25 cm Stahlbetonwände

Innenwände nicht tragend:

10 bzw. 18 cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion

Trennwand WC-Bad:

10 cm Gipskarton-Ständerwandkonstruktion (betroffene Wände wurden in den Prospektplänen dargestellt)

**Anmerkung:** Trennwand wird zur einfacheren Demontierbarkeit im Zusammenhang mit der Auflage der barrierefreien Anpassbarkeit laut Bauordnung auf den Estrich gestellt und ist frei von Installationen zu halten

Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände:

Schallschutzwand (Schallschutzziegel) 25 cm mit Vorsatzschale 100-75 mm Gipskartonvorsatzschale (je nach schall- bzw. installationstechnischer Anforderung); bzw. wo statisch erforderlich teilweise Stahlbetonwände mit entsprechender Vorsatzschale)

Schachtwände:

10 cm Ziegelwände

Geschossdecken:

Elementdecken mit Aufbeton bzw. STB-Ortbetondecken laut statischen Erfordernisses

Stufenanlagen:

Stahlbetonlaufftreppen und Podeste als Fertigteil

### Dach, Fenster und Türen

Flachdächer:

Flachdachkonstruktionen mit Feuchtigkeitsabdichtung entsprechend der geltenden ÖNormen 2 bzw. 3-lagig samt Wärmedämmung laut Anforderung des Energieausweises als DUO-Dach hergestellt und entsprechend der vorgesehenen Nutzung mit Betonplatten (Terrassen) bzw. Bekiesung ausgeführt.

Garagendächer werden als Flachdachkonstruktion mit 3-lagiger Feuchtigkeitsisolierung und Terrassenaufbau hergestellt.

Fenster Wohnungen:

ein- bzw. zweiflügelig in Kunststoff mit weißer Oberfläche innen und außen sowie Isolierglas (3-fach Wärmeschutzverglasung); die Bedienung der Elemente erfolgt über Dreh/Kipp- bzw. Drehbeschläge  
Ug: 0,50 W/m<sup>2</sup>K / Uf: 1,1 W/m<sup>2</sup>K

Fensterbänke außen:	Aluminiumsohlbänke, Farbe: weiß
Fensterbänke innen:	MAX-postforming oder Werzalith weiß
Sonnenschutz:	alle Fensterelemente werden mit außenliegenden Aufputzminirolläden mit Kurbelbetätigung, Farbe weiß ausgestattet
Stiegenhaustüren:	Aluminiumkonstruktion pulverbeschichtet

## Lüftung, Heizung, Kanal und Kamin

Kanal:	Schmutzwasserkanal wird in PVC ausgeführt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Regen- & Oberflächenwässer werden über ein Kanalsystem zusammengefasst und in den Regenwasserkanal abgeleitet
Notkamin:	es werden keine Kamine innerhalb der Wohnungen errichtet
Lüftung/Wärme:	<p>Die Wohnungen werden mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Luftverteilung innerhalb der Wohnungen erfolgt über Kunststoffrohre bzw. Kunststoffschläuche, wobei die Leitungsführung in den Stahlbetondecken erfolgt; abgehängte Decken werden im WC- bzw. Badezimmerbereich (je nach Bedarf – betroffene Bereiche sind in den Plänen dargestellt) hergestellt.</p> <p>Die vorgewärmte Frischluft wird in den Aufenthaltsräumen eingebracht; mit der aus der Abluft genommenen Wärme wird die Zuluft vermischungsfrei erwärmt. Die Absaugung der Abluft erfolgt im Bad, WC, Abstellraum und Kochnische, sodass eine separate Entlüftung der Sanitärräume nicht notwendig ist.</p> <p>Die Geräte werden im WC an der Wand oberhalb des Spülkastens bzw. an der Schachtwand im Badezimmer hängend montiert.</p>
Heizung/Warmwasser:	<p>Die Energieerzeugung für Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine von der Bioenergie NÖ betriebene Fernwärmeanlage.</p> <p>Warmwassererzeugung erfolgt dezentral. In jeder Wohnung befindet sich eine Wohnungsstation, welche im Vorraum, Flur bzw. Abstellraum installiert ist, in der Warmwasser über einen Wärmetauscher erzeugt wird.</p> <p>Alle Wohnungsräumlichkeiten werden über eine Fußbodenheizung beheizt; die Temperatureinstellung wird seitens der Haustechnikplanung festgelegt; die Temperaturregelung erfolgt über einen zentralen Raumthermostat, der im Wohnzimmer situiert ist.</p> <p>Jede Wohneinheit wird mit einem separaten Wärmemengenzähler ausgestattet, der in der Wohnungsstation situiert ist. Die Abrechnung der verbrauchten Energie erfolgt direkt mit dem Fernwärmebetreiber Bioenergie NÖ</p>
Wasserversorgung:	Erfolgt aus dem Wasserleitungsnetz der „Gemeinde Reinsberg“. Es werden keine wohnungszugeordneten Einzelkaltwasserzähler vorgesehen

## Aufzugsanlagen

Das Gebäude erhält eine Aufzugsanlage, die den Kriterien der Barrierefreiheit entspricht und vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss führt.

# Ausstattungsbeschreibung

## Decken und Wände

Bodenbelag:	Wohn- & Schlafzimmer, Kochnische, Flur, Abstellraum: Laminatbodenbelag schwimmend verlegt; Oberfläche: Eichenoptik mit zum Belag passenden Sesselleisten
Fliesenbelag:	Badezimmer & WC: Boden (Format 30/60 cm) sowie Wände (Format 40/20 cm) mit einer Höhe von ca. 205 cm Vorraum: Boden (Format 30/60 cm) mit Sockelleiste
Kellerräume:	Estrich, Oberfläche versiegelt grau
Malerei:	Decken und Wände mit Innendispersion gemalt, Farbton gebrochen weiß
Anstrich:	Im Innenbereich werden alle Stahlteile wie Türzargen und Geländer lackiert; im Außenbereich werden Stahlteile, wie z.B. Geländerkonstruktionen, verzinkt ohne Beschichtung hergestellt

## Türen

Wohnungseingangstüren:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß beschichtet, Sicherheitsbeschlag mit Langschilder und Einstemmschloss für Einbauzylinder, Türspion und Namensschild; einbruchhemmend Qualifikation: RC2
Innentüren:	Türblätter glatt, Oberfläche weiß beschichtet, Drückerpaar mit Rosette und Einstemmschloss für Bundbartschlüssel; WC- und Badezimmertüre mit WC-Drehbeschlag
Tür-Zargen:	werden als Stahlzargen mit Lackierung ausgeführt

## Terrasse, Loggia, Balkon

Bodenbelag, Terrasse, Loggia und Balkon:	Betoneinkornplatten grau im Kiesbett bzw. auf Abstandhalter verlegt
--	---

## Sanitäre Einrichtung

WC-Anlage:	Hänge-WC mit Brille und Deckel, Farbe weiß, Unterputzpülkasten samt Drückergarnitur mit 2-Spültechnik; <b>Anmerkung:</b> Vorbereitung für nachträgliche Montage von Stützgriffen ist vorgesehen
Badezimmer:	Waschtisch – weiße Keramik mit Einhandmischer; in den Wohnungen der Wohnform „begleitetes Wohnen“ (Top 01-09) werden die Waschtischanlagen barrierefrei gestaltet Badewanne (Größe 170/75 cm) Stahlblech weiß mit Styropor-Wannenträger, Wannenfüll- und Brausegarnitur Einhandbedienung (ausgeführt in den Wohnungen 11-17 und 19-24);

in den verbleibenden Wohnungen (Top 01-10 und 18) werden verflieste Duschanlagen mit Bodeneinlauf hergestellt;

**Anmerkung:** Vorbereitung für nachträgliche Montage von Haltegriffen ist vorgesehen

Waschmaschinenanschluss mit Wasseranschluss & Ablauf (**Anmerkung:** Waschmaschinenanschluss befindet sich generell im Badezimmer)

Lüftungsanlage: über der WC-Anlage, in Einzelfällen an der Schachtwand im Badezimmer, wird hängend das Lüftungsgerät für die kontrollierte Wohnraumlüftung montiert

Kochnische/Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss für Spüle und Geschirrspüler

Terrasse/Loggia/Balkon: Außenwasseranschluss mittels Kemperventil

## Elektroinstallationsausstattung

Vorraum:

- 1x Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Taster
- 2x Einfachschukosteckdose
- 1x E-Anschluss Wohnungsstation (ausgenommen Top 1, 11, 19 & 24)
- 1x Gegensprechanlage (Innensprechstelle)
- 1x Elektro-Wohnungs- & Schwachstromverteiler (ausgenommen Top 1, 11, 9, 24)
- 1x Rauchwarnmelder
- 1x Leerrohr bei Wohnungseingangstür für nachträgliche Notrufinstallation (nur bei „begleiteten Wohnen“ – Top 01-09)

Flur:

- 1x Deckenauslass mit Wechselschalter bzw. Taster
- 1x Einfachschukosteckdose
- 1x Elektro-Wohnungs- & Schwachstromverteiler (Top 19 & 24)
- 1x E-Anschluss Wohnungsstation (Top 19 & 24)
- 1x Rauchwarnmelder

Abstellraum:

- 1x Wandauslass (über der Türe) mit Ausschalter
- 1x Einfachschukosteckdose
- 1x Elektro-Wohnungs- & Schwachstromverteiler (Top 1 & 11)
- 1x E-Anschluss Wohnungsstation (Top 1 & 11)

WC:

- 1x Wandauslass (über der Türe) mit Ausschalter
- 1x Anschluss Wohnraumlüftung

Bad bzw. Bad/WC:

- 1x Deckenauslass mit Ausschalter
- 1x Wandauslass (über Waschbecken Höhe ca. 1,85m) mit Ausschalter
- 1x Anschluss Wohnraumlüftung (wenn nicht im WC)
- 1x Feuchtraum-Einfachschukosteckdose
- 1x Einfachschukosteckdose für Waschmaschine
- 1x Einfachschukosteckdose für Wäschetrockner
- 1x Direktauslass für Elektrosprossenheizkörper
- 1x E-Anschluss für Spülbetätigung (nur bei „begleiteten Wohnen“ – Top 01-09)
- 1x Leerrohr für nachträgliche Notrufinstallation (nur bei „begleiteten Wohnen“ – Top 01-09)

Kochnische:

- 1x Deckenauslass mit Ausschalter
- 1x Wandlichtauslass (im Bereich der Hängeschränke)
- 1x Einfachschukosteckdose für Dunstabzug

2x Doppelschukosteckdose (Arbeitssteckdose)  
1x Einfachschukosteckdose (Arbeitssteckdose)  
1x Kraftstromanschluss E-Herd  
1x Geschirrspülersteckdose  
1x Kühlschranksteckdose

**Wohnzimmer:**

1x Deckenauslass mit Wechselschalter im Wohnbereich  
1x Deckenauslass mit Ausschalter im Esstischbereich  
1x Ausschalter für die Außenleuchte (Balkon/Terrasse)  
3x Einfachschukosteckdose  
2x Doppelschukosteckdose  
1x Antennensteckdose (SAT)  
1x Telefonauslass (abgedeckelt)  
1x Leerrohr für Schwachstrom  
1x Bedienelement für Lüftung  
1x Bedienelement für Heizung  
1x Rauchwarnmelder  
1x Leerrohr für nachträgliche Notrufinstallation  
(nur bei „begleiteten Wohnen“ – Top 01-09)

**Kinderzimmer:**

1x Deckenauslass mit Ausschalter  
3x Einfachschukosteckdose  
1x Doppelschukosteckdose  
1x Leerrohr für Schwachstrom  
1x Rauchwarnmelder

**Schlafzimmer:**

1x Deckenauslass mit Ausschalter  
3x Einfachschukosteckdose  
1x Doppelschukosteckdose  
1x Leerrohr für Schwachstrom  
1x Rauchwarnmelder  
1x Leerrohr für nachträgliche Notrufinstallation  
(nur bei „begleiteten Wohnen“ – Top 01-09)

**Kellerabteil:**

Im zugeordneten Kellerabteil ist von der jeweiligen Wohnung ein Stromanschluss für eine Steckdose und eine Beleuchtung mit Schalter vorgesehen.

**Balkon/Loggia/Terrasse:**

1x Wandauslass mit Wandleuchte  
1x Einfachschukosteckdose

**TV:**

TV-Versorgung erfolgt über eine hauseigene digitale SAT-Anlage (am Dach des Gebäudes aufgestellt).  
**Achtung:**  
Ein, für die Sat-Anlage geeigneter Receiver, ist vom Mieter zum Empfang der Programme selbst bereitzustellen. Für den Empfang des Kabelfernsehens ist vom einzelnen Mieter ein Vertrag mit dem Anbieter abzuschließen und sind alle Kosten zu übernehmen.

**Telefonvorbereitung:**

Telefonversorgung erfolgt mittels Glasfaserverkabelung vom Gebäudeanschluss über den Wohnungsverteiler bis zur abgedeckelten Dose im Wohnzimmer; Anbieter ist A1 Telekom.

**Achtung:**

Wenn ein Festnetzanschluss gewünscht wird, so ist dieser vom Mieter selbst anzumelden und sind alle Kosten zu übernehmen

**Photovoltaikanlage:** am Dach des Wohnhauses wird eine Photovoltaikanlage mit einer Summenleistung von ca. 18 kWp errichtet; diese dient vorrangig zur Abdeckung des Strombedarfs der Allgemeinbereiche – der über den Verbrauch hinausgehende erzeugte Überschuss wird in das Netz der EVN eingespeist

**Allgemeinbereich:** umfasst Stiegenhaus- und Gangbeleuchtung, die Beleuchtung und Stromversorgung aller Allgemeinräume im Kellergeschoss und die Außenbeleuchtung; das Licht im Stiegenhaus wird über Dämmerungsschalter geschaltet; die Beleuchtung in den Allgemeinräumen über Bewegungsmelder. die Beleuchtung im Bereich der Gehwege erfolgt mittels Pollerleuchten geschaltet über Dämmerungsschalter

## Allgemeinanlagen

**Gemeinschaftsraum:** im Erdgeschoss gelangt ein Gemeinschaftsraum, der den Bewohnern der Wohnform „begleitetes Wohnen“ für gemeinsame Aktivitäten dient, zur Ausführung

**Trockenraum:** kommt nicht zur Ausführung; ersatzweise wird im Badezimmer eine 2te Steckdose für einen Trockner installiert

**Fahrradabstellraum:** befindet sich im Erdgeschoss neben dem Haupteingang

**Kinderwagenraum:** ist im Erdgeschoss innerhalb des Gebäudes vorgesehen

**Müllraum:** dieser befindet sich neben der Garageneinfahrt

**PKW-Garage:** für jede Wohnung ist in der Tiefgarage zumindest ein zugeordneter PKW-Einstellplatz vorgesehen; ein zugeordneter PKW-Abstellplatz erhält eine Leerverrohrung für die Möglichkeit der nachträglichen Montage einer E-Ladestation

**Kellerabteil:** zu jeder Wohnung gehört ein zugeordneter Einlagerungsraum, der im Kellergeschoss situiert ist

**Allgemein:** Briefkästen (mit Wohnungsschlüssel sperrbar) werden beim Hauseingang der Stiege angeordnet; Die Hausinformationstafel (Anschlagbrett) wird im Stiegenhaus angebracht

## Außenanlagen

**Eigengärten:** Eigengärten werden mit einem grün beschichteten Doppelstabmattenzaun (Höhe ca. 140 cm) eingezäunt, Zaunsteher werden mittels Punktfundamenten fundiert; jeder Eigengarten erhält einen Zugang von außen. Gartenflächen werden humusiert und begrünt; es erfolgt keine Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken und/oder Bäumen; ausgenommen Böschungen diese werden mit einfachen Bodendeckern bepflanzt

**Anmerkung zu Eigengarten:**

Eigengärten befinden sich teilweise auf der Kellerdecke und sind daher in genannten Bereichen Direktpflanzungen nicht gestattet!

**Allgemeingrünflächen:** Die Flächen werden humusiert und begrünt; teilweise erfolgt eine Bepflanzung

mit Sträuchern, Hecken und/oder Bäumen; teilweise werden Unterflurhydranten für die Bewässerung vorgesehen

Kinderspielplatz & Freibereich: ein Kleinkinderspielplatz samt Kommunikationszone, welche zum Verweilen einlädt, wird auf der Liegenschaft errichtet (Situierung siehe Übersichtspläne).

Geh- und Fahrwege: Geh- und Fahrbereiche werden asphaltiert

## Energieausweis

### Wichtiger Hinweis

Die Energiekennzahlen (EKZ) des Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Im Energieausweis werden ausschließlich Indikatoren auf Basis berechneter Bedarfswerte ausgewiesen und nicht auf Basis von gemessenen Verbrauchswerten. Mit den Indikatoren auf Basis von Bedarfswerten kann sichergestellt werden, dass Energieausweise für neue Gebäude, für die ja noch keine Vergleichswerte vorliegen, mit Energieausweisen für bestehende Gebäude grundsätzlich vergleichbar sind.

### Rechtsnatur des Energieausweises

Der Energieausweis trifft lediglich eine Aussage über die energietechnische Eigenschaft des Gebäudes, garantiert jedoch nicht den bestimmten Energieverbrauch. Der Befund ist eine Feststellung und Beschreibung von Tatsachen durch Sachverständige. Das Gutachten zieht fachkundige Schlussfolgerungen aus festgestellten Tatsachen. Der Energieausweis ist keine öffentliche Urkunde.

## Sonder- bzw. Änderungswünsche und Übergabe

Sonder- bzw. Änderungswünsche der künftigen Mieter sind mit dem Generalunternehmer direkt zu vereinbaren und zu verrechnen. Diese dürfen aber nicht den ordentlichen Gebrauch der Wohnungen und KFZ-Abstellplätze behindern. Wenn ein Sonder- bzw. Änderungswunsch vorhanden ist so ist dies dem Bauträger (NBG) vor Beauftragung zur Kenntnis zu bringen und es ist eine schriftliche Freigabe des Bauträgers (NBG) zu erwirken.

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

Der Wohnungswerber übernimmt eine mängelfreie Wohnung, ist sich jedoch bewusst zwecks Kostenersparnis in Kauf genommene technische Toleranzen, z.B. Haar-, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Putz- oder Spachtelungsunebenheiten sowie geringe Farbunterschiede, Oberflächenstrukturtoleranzen und dergleichen nicht als Mangel zu verstehen und daher auch nicht als Mangel zu rügen. Weiters ist zu berücksichtigen, dass bei einem Neubau die Baufeuchte durch ca. zwei Jahre anhält, sodass für diesen Zeitraum von Tapezierungen, dicht umschließenden Einbauten etc. abgeraten wird, um eine Schimmelbildung zu vermeiden.