WET
WOHNUNGS EIGENTÜMER

Pfaffstätten

Wohnen in der Heimatgemeinde.

- 34 geförderte Wohnungen in Miete
  - 19 „Betreutes Wohnen“
  - 10 „Junges Wohnen“
  - 5 Familienwohnungen
- Balkon | Loggia | Garten
- Passivhaus
- Wohnzuschuss möglich
- PKW-Einstellplätze

Weitere Infos:

Marktgemeinde
T 02252/88985

A: apm architects

Schaubild: Josef-Glanner Gasse 20

© vecteezy.com | happymeluv | HWBSK 8,7 | fGEE 0,51

wohnen@nwbg.at | www.nwbg.at
WET

Wir bauen. Sie wohnen.

NÖ Wohnbaugruppe.

AUSTRIA AG | GNB GEBAU NIOBAU | NBG NIEDERÖSTERR. BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT | WET WOHNUNGS EIGENTÜMER

Unsere Partner.

BAUEN + WOHNEN

HYPO NOE LANDESBANK Niederösterreich und Wien

NV Die Niederösterreichische Versicherung

apm architects www.apm.co.at

STRABAG

Unser Prospekt.

Alle unsere genannten Preise sowie sämtliche Grundrisse, Beschreibungen, Kalkulationen, etc. sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung **(Juni 2017)** angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.
© NÖ Wohnbaugruppe.

Unser Unternehmen.

Wohnungseigentümer Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. | Bahnhofplatz 1 | 2340 Mödling | T 02236/44800 | F 02236/44800-111 | office@nwbg.at
Firmenbuchnummer: FN 92641 m | LG Wiener Neustadt | UID: ATU 55103809
DVR: 0089974

Service Notrufe.

Notruf Österreich:

Feuerwehr	122
Polizei	133
Rettung	144

für internationale Notrufe in allen EU-Staaten:

Euro-Notruf	112

Inhaltsverzeichnis

2 .... Objektübersicht
2 .... Gemeindeinformation
2 .... Lage der Gemeinde & Objektstandort
2 .... Fertigstellung
2 .... Finanzierung
2 .... Bauträger, Bauleitung & Hausverwaltung
2 .... Planung
2 .... (Teil-)Generalunternehmer
2 .... Information und Beratung

3 .... Wohnungsinformation
3 .... Topographie
4 .... Finanzierungsübersicht

6 .... Lageplan
7 .... Übersichtspläne

11 .... Grundrisse Stiege 1
11 .... Top 1
12 .... Top 2
13 .... Top 3
14 .... Top 4
15 .... Top 5
16 .... Top 6
17 .... Top 7
18 .... Top 8
19 .... Top 9
20 .... Top 10
21 .... Top 11
22 .... Top 12
23 .... Top 13
24 .... Top 14
25 .... Top 15
26 .... Top 16
27 .... Top 17
28 .... Top 18
29 .... Top 19

30 .... Grundrisse Stiege 2
30 .... Top 1
31 .... Top 2
32 .... Top 3
33 .... Top 4
34 .... Top 5
35 .... Top 6
36 .... Top 7
37 .... Top 8
38 .... Top 9
39 .... Top 10
40 .... Top 11
41 .... Top 12
42 .... Top 13
43 .... Top 14
44 .... Top 15

45 .... Kosten und Finanzierung
45 .... Finanzierung
45 .... Voraussetzung für den Erhalt der Wohnungsförderung*
45 .... Einkommen
45 .... Hauptwohnsitz

46 .... Voraussetzung für den Erhalt einer Wohneinheit „Junges Wohnen“
46 .... Voraussetzung für den Erhalt einer Wohneinheit „Betreutes Wohnen“

47 .... Darlehen
47 .... Förderungsdarlehen
47 .... Hypothekardarlehen
47 .... Weitere Hypothekardarlehen
47 .... Barmittel (Finanzierungsbeitrag)

48 .... Wohnzuschuss (Subjektförderung; „Modell 2009“)
48 .... Höhe des Wohnzuschusses
48 .... Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale
48 .... Zumutbarer Wohnungsaufwand
49 .... Information und Antragstellung

50 .... Beilage B

51 .... Monatliches Entgelt
51 .... Miete
51 .... Betriebskosten (Akonto)
51 .... Verwaltungskosten
51 .... Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt
51 .... Förderungsdarlehen
52 .... Darlehen der HYPO NOE Landesbank

52 .... Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten
52 .... Vergebührungskosten

52 .... Baubeschreibung
52 .... Fundamente
52 .... Decken und Wände
52 .... Dach, Fenster und Türen
53 .... Lüftung, Heizung, Kamin, Kanal

54 .... Ausstattungsbeschreibung
54 .... Fußböden, Decken und Wände
54 .... Türen
54 .... Sanitäre Einrichtung
55 .... Elektroinstallationen

56 .... Sonstiges

57 .... Energieausweis
57 .... Wichtiger Hinweis
57 .... Rechtsnatur des Energieausweises

57 .... Sonderwünsche und Übergabe

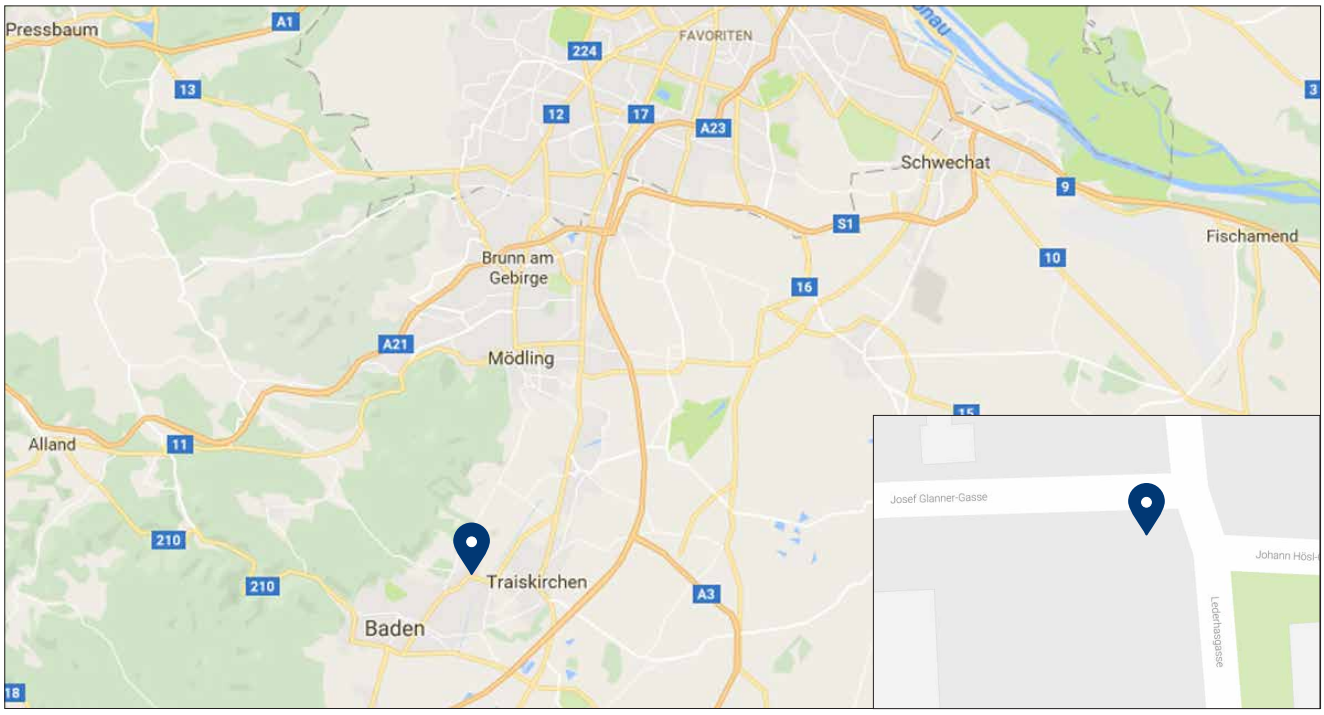
1. Objektübersicht

In 2511 Pfaffstätten, Josef-Glanner Gasse 20 wird eine Wohnhausanlage als Passivhausprojekt (HWBSK 8,7 | fGEE 0,51) mit kontrollierter Wohnraumlüftung errichtet. In diesem Generationenprojekt sind von den entstehenden 34 Wohnungen 19 Wohneinheiten „Betreutes Wohnen", 10 Einheiten „Junges Wohnen" und 5 Familienwohnungen. Den Erdgeschoßwohnungen ist eine Terrasse und Eigengarten zugeteilt, die Wohnungen im Obergeschoß sind mit Balkonen bzw. Loggien ausgestattet. Für ein optimales Raumklima kann mittels Fußbodenheizung (Fernwärme) und der Wohnraumlüftungsgeräten gesorgt werden. Die Wohneinheiten werden in Miete vergeben.

1.1. Gemeindeinformation

Die Marktgemeinde Pfaffstätten liegt inmitten der Thermenregion an den südöstlichen Ausläufern des Biosphärenparks Wienerwald im Bezirk und unmittelbar zur Bezirkshauptstadt Baden. Kindergärten und Volksschule befinden sich in fußläufiger Nähe zur Wohnhausanlage. Erholung und Entspannung kann man auf den zahlreichen Wander- und Radwegen finden und das umliegende Weinbaugebiet damit erkunden. Auch die Vielzahl der Kinderspielplätze und die im Haus befindliche Kinderkrippe lassen jedes Kinderherz höher schlagen. Zahlreiche Nahversorger in der Umgebung und medizinische Betreuung im Ort komplettieren zusammen mit der guten öffentlichen Verkehrsanbindung jegliche infrastrukturellen Bedürfnisse. Die Marktgemeinde kann durch den ausgezeichneten Weinbau auch mit zahlreichen Buschenschanken und Gasthäusern punkten. Pfaffstätten befindet sich ca. 25 km von der Bundeshauptstadt entfernt und somit ist diese mit dem PKW, als auch mit der Bahn, schnell zu erreichen.

1.2. Lage der Gemeinde & Objektstandort



Kartenausschnitt © 2017 Google - Kartendaten

1.3. Fertigstellung

Fertigstellung der Wohnhausanlage erfolgt voraussichtlich im zweiten Quartal 2018.

1.4. Finanzierung

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

1.5. Bauträger, Bauleitung & Hausverwaltung

Wohnungseigentümer
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
2340 Mödling, Bahnhofplatz 1
T 02236/44800–0 | F 02236/44800-111
www.nwbg.at | office@nwbg.at

1.6. Planung

apm architects - Podivin & Marginter ZT GesmbH
2340 Mödling, Bahnhofplatz 6
T 02236/24611-0 | F 02236/24611-23
www.apm.co.at | apm@apm.co.at

1.7. (Teil-)Generalunternehmer

Strabag AG
2700 Wiener Neustadt, Schleppbahngasse 8
T 02622/23700-100 | F 02622/23700-100
www.strabag.at

1.8. Information und Beratung

Marktgemeinde Pfaffstätten
2511 Pfaffstätten, Dr. Josef Dolp-Straße 2
www.pfaffstaetten.gv.at

Hr. ADir. Henschl (Amtsleiter): T 02252/88985

Beratung vor Ort jeden Montag 17.00-18.00 Uhr:
Hr. Bmst. DI (FH) Stur: T 02252/88985

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2. Wohnungsinformation

2.1. Topographie

Stg.	Top Nr.	Raumprogramm							Wohn-nutz-fläche	Fläche bef. Fläche/ Balkon/ Loggia	Fläche Garten	Fläche Ein-stell-raum	Anzahl Ein-stell-plätze
		Zi	Wohn-zimmer /-küche	Küche/ Koch-nische	WC	Bad bzw. Bad/WC	Vor-raum/ Gang	AR					
1	1 **	2	1			1	1	1	54,17	12,54		9,26	1
	2 **	2	1	1		1	2	1	52,99	11,83		6,70	1
	3 **	2	1	1		1	2	1	52,99	11,83		6,03	1
	4 **	2	1			1	2	1	45,42	12,54		5,83	1
	5 **	1	1		1	1	1		35,53			5,83	1
	6 **	2	1			1	2	1	45,42	12,54		5,83	1
	7 **	2	1	1		1	2	1	52,99	11,83		5,15	1
	8 **	2	1	1		1	2	1	53,96	11,83		5,19	1
	9 **	2	1	1		1	2	1	57,78	12,54		5,73	1
	10 **	2	1	1		1	1	1	54,40	4,58		5,73	1
	11 **	3	1			1	1	1	67,97	4,58		5,73	1
	12 **	2	1			1	1	1	54,16	12,54		5,81	1
	13 **	2	1	1		1	2	1	52,98	11,83		7,49	1
	14 **	2	1	1		1	2	1	52,98	11,83		7,14	1
	15 **	3	1	1		1	2	1	67,98	12,54		7,22	1
	16 **	3	1	1		1	2	1	68,11	12,54		5,74	1
	17 **	2	1	1		1	2	1	53,96	11,83		5,85	1
	18 **	2	1	1		1	2	1	53,95	11,83		5,85	1
	19 **	2	1	1		1	2	1	57,88	12,53		5,76	1
2	1	3	1	1		1	1	1	71,92	10,45	40,76	7,76	2
	2 *	2	1	1		1	1	1	52,11	10,45	28,34	7,32	1
	3	3	1	1		1	2	1	69,89	10,45	110,29	7,61	2
	4 *	2	1	1		1	1	1	54,37	10,45	42,73	7,00	1
	5 *	2	1	1		1	1	1	52,85	10,45	24,54	7,55	1
	6 *	2	1	1		1	1	1	54,34	10,45	23,20	7,67	1
	7	3	1	1		1	2	1	68,30	10,45	25,79	7,80	2
	8 *	2	1	1		1	1	1	54,22	4,58		7,32	1
	9 *	2	1	1		1	1	1	53,66	4,58		7,61	1
	10 *	2	1	1		1	1	1	51,83	4,58		7,80	1
	11	3	1	1		1	2	1	69,88	4,58		7,52	2
	12 *	2	1			1	1	1	54,37	4,58		7,64	1
	13 *	2	1	1		1	1	1	52,85	4,58		7,70	1
	14 *	2	1	1		1	1	1	54,34	4,58		7,35	1
	15	3	1	1		1	2	1	68,30	4,58		7,51	2
Gesamtsumme									**1.918,85**	**436,95**	**295,65**	**231,03**	**39**

* Junges Wohnen
** Betreutes Wohnen

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.2. Finanzierungsübersicht

Vergabe durch		Stg.	Top Nr.	Typ	Wohn-nutzfl. m²	Garten-fläche m²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) [1)]	Gesamt-finanzierungs-beitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht gefördertes Hypothekardarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Stellplatz, Verw.kosten [2)]	Bereits vermietet
WET	WET	1	1	BW	54,17		€ 138.917,45	€ 6.505,87	€ 132.411,58	€ 480,21	☐
WET	WET	1	2	BW	52,99		€ 135.784,28	€ 6.257,06	€ 129.527,23	€ 469,60	☐
WET	WET	1	3	BW	52,99		€ 135.784,28	€ 6.257,06	€ 129.527,23	€ 469,61	☐
WET	WET	1	4	BW	45,42		€ 117.263,67	€ 6.240,33	€ 111.023,34	€ 406,80	☐
WET	WET	1	5	BW	35,53		€ 89.026,71	€ 2.178,21	€ 86.848,51	€ 312,11	☐
Wohnservice	Wohnservice	1	6	BW	45,42		€ 117.263,67	€ 6.240,33	€ 111.023,34	€ 407,48	☐
WET	WET	1	7	BW	52,99		€ 135.784,28	€ 6.257,06	€ 129.527,23	€ 469,61	☐
Wohnservice	Wohnservice	1	8	BW	53,96		€ 138.184,76	€ 6.286,49	€ 131.898,27	€ 477,74	☐
WET	WET	1	9	BW	57,78		€ 147.851,18	€ 6.615,42	€ 141.235,76	€ 510,49	☐
Wohnservice	Wohnservice	1	10	BW	54,40		€ 137.098,64	€ 4.124,84	€ 132.973,79	€ 473,40	☐
WET	WET	1	11	BW	67,97		€ 170.680,55	€ 4.536,65	€ 166.143,91	€ 587,25	☐
WET	WET	1	12	BW	54,16		€ 138.892,70	€ 6.505,56	€ 132.387,14	€ 480,12	☐
WET	WET	1	13	BW	52,98		€ 135.759,54	€ 6.256,75	€ 129.502,78	€ 469,52	☐
WET	WET	1	14	BW	52,98		€ 135.759,54	€ 6.256,75	€ 129.502,78	€ 469,52	☐
Wohnservice	Wohnservice	1	15	BW	67,98		€ 173.093,30	€ 6.924,95	€ 166.168,35	€ 596,08	☐
WET	WET	1	16	BW	68,11		€ 173.415,01	€ 6.928,89	€ 166.486,12	€ 597,17	☐
WET	WET	1	17	BW	53,96		€ 138.184,76	€ 6.286,49	€ 131.898,27	€ 477,74	☐
WET	WET	1	18	BW	53,95		€ 138.160,01	€ 6.286,19	€ 131.873,82	€ 479,01	☐
Wohnservice	Wohnservice	1	19	BW	57,88		€ 148.095,65	€ 6.615,45	€ 141.480,20	€ 511,87	☐

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

NÖ Wohnbaugruppe.
WET | 2340 Mödling | Bahnhofplatz 1 | T 02236/44800 | wohnen@nwbg.at | www.nwbg.at

Vergabe durch		Stg.	Top Nr.	Typ	Wohn-nutzfl. m²	Garten-fläche m²	Gesamtkosten inkl. Zubehör (siehe Topografie) [1]	Gesamt-finanzierungs-beitrag (Grund und Bau)	Gesamtdarlehen (WBF-Darlehen und nicht gefördertes Hypothekardarlehen)	vorauss. mtl. Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, EVB, Ust, Stellplatz, Verw.kosten [2]	Bereits vermietet
WET	WET	2	1		71,92	40,76	€ 183.730,08	€ 17.455,24	€ 166.274,84	€ 677,31	☐
Wohnservice	Wohnservice	2	2	JW	52,11	28,34	€ 133.566,89	€ 3.835,55	€ 129.731,35	€ 495,93	☐
WET	WET	2	3		69,89	110,29	€ 178.665,24	€ 17.083,64	€ 161.581,60	€ 686,43	☐
WET	WET	2	4	JW	54,37	42,73	€ 139.221,31	€ 3.863,54	€ 135.357,77	€ 521,50	☐
WET	WET	2	5	JW	52,85	24,54	€ 135.418,34	€ 3.844,71	€ 131.573,63	€ 501,72	☐
WET	WET	2	6	JW	54,34	23,2	€ 139.146,25	€ 3.863,17	€ 135.283,08	€ 514,40	☐
WET	WET	2	7		68,30	25,79	€ 174.698,20	€ 16.792,58	€ 157.905,61	€ 640,10	☐
WET	WET	2	8	JW	54,22		€ 138.130,02	€ 3.145,69	€ 134.984,33	€ 497,12	☐
WET	WET	2	9	JW	53,66		€ 136.728,92	€ 3.138,75	€ 133.590,18	€ 492,17	☐
WET	WET	2	10	JW	51,83		€ 132.150,35	€ 3.116,08	€ 129.034,27	€ 475,96	☐
WET	WET	2	11		69,88		€ 177.924,29	€ 16.365,81	€ 161.558,48	€ 637,30	☐
Wohnservice	Wohnservice	2	12	JW	54,37		€ 138.505,31	€ 3.147,54	€ 135.357,77	€ 499,91	☐
WET	WET	2	13	JW	52,85		€ 134.702,34	€ 3.128,71	€ 131.573,63	€ 486,45	☐
WET	WET	2	14	JW	54,34		€ 138.430,25	€ 3.147,17	€ 135.283,08	€ 498,19	☐
Wohnservice	Wohnservice	2	15		68,30		€ 173.982,20	€ 16.076,58	€ 157.905,61	€ 623,57	☐

BW = Betreutes Wohnen
JW = Junges Wohnen

1) Gesamtherstellungskosten (Fixpreis gem. §15a WGG)

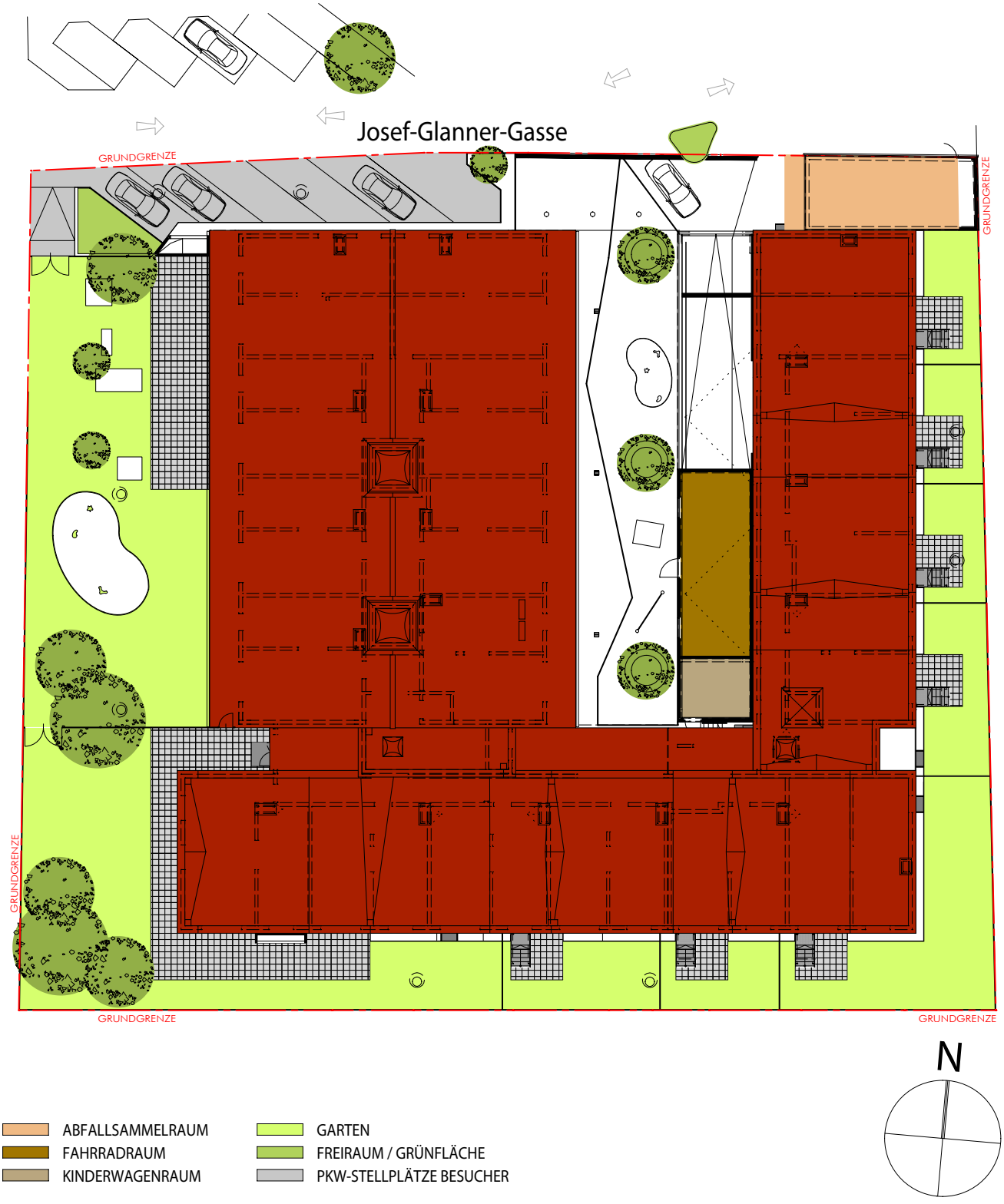
2) exkl. Energiekosten (Strom, Heizung und Warmwasser)

BAUEN + WOHNEN IN NIEDERÖSTERREICH
NÖ Wohnservice
Tel: 02742/22133
www.noe-wohnservice.at

Wichtiger Hinweis zu den Plänen

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

2.3. Lageplan

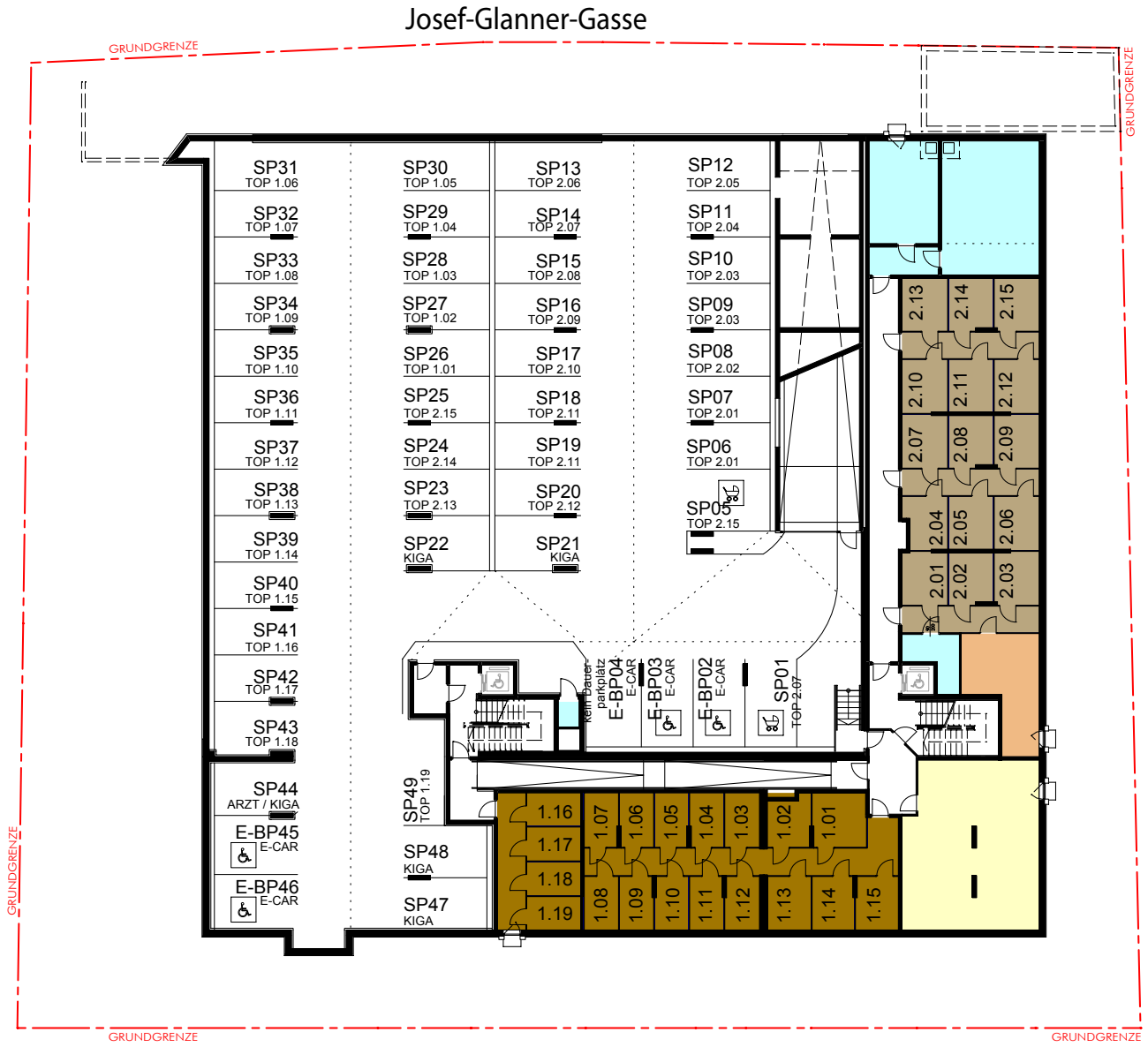


© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.4. Übersichtsplan Tiefgarage & Kellergeschoß

Wichtiger Hinweis zu den Stellplätzen

Jeder PKW-Stellplatz kann auf Sonderwunsch als Elektroparkplatz mit separatem Zähler nach derzeitigem Stand der Technik ausgeführt werden.

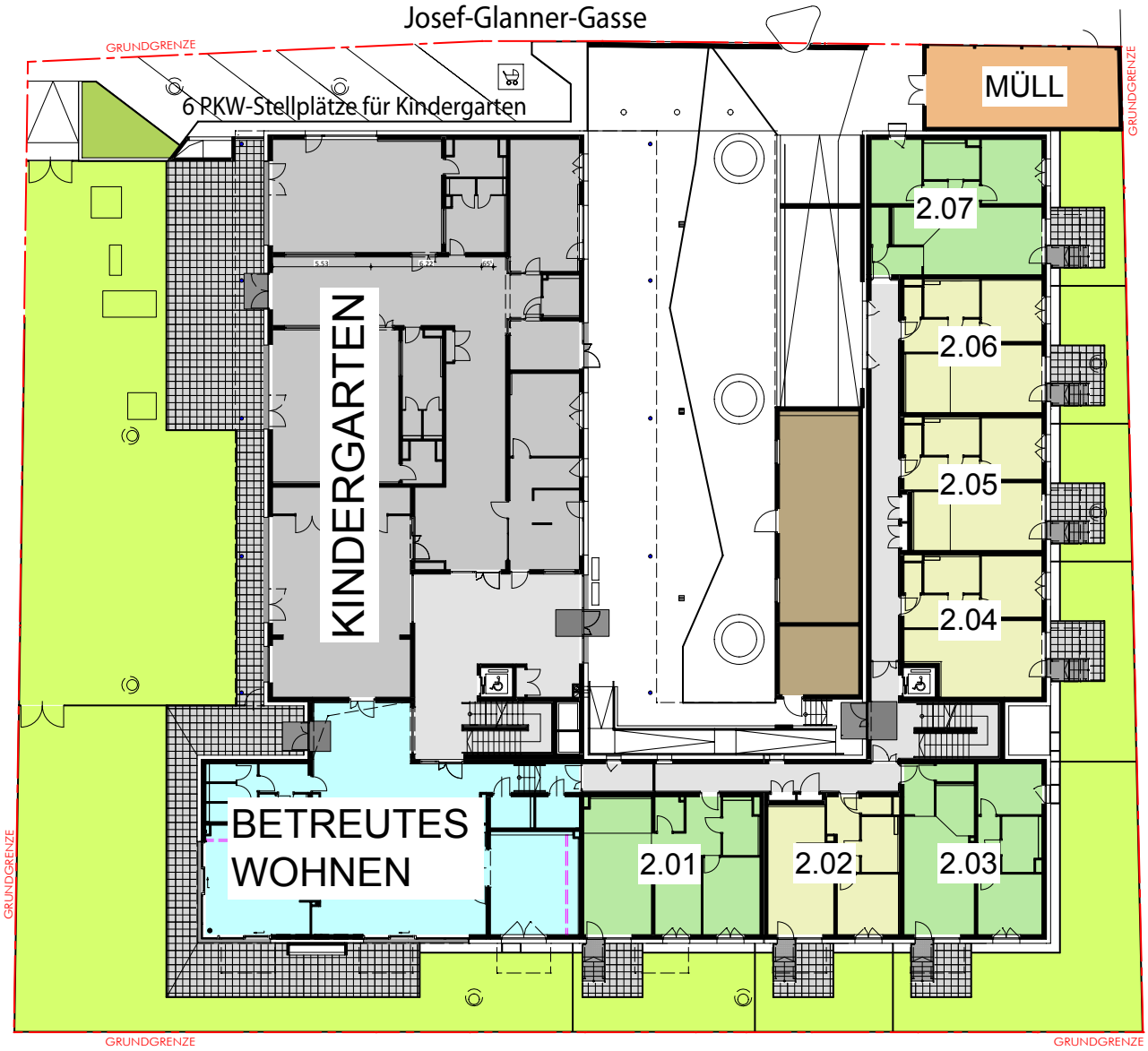


BARRIEREFREIER PKW-STELLPLATZ
FAMLIEN-PKW-STELLPLATZ
HAUSKELLER
KELLERABTEILE BETR. WO.
KELLERABETILE JUNG. WO-
TROCKENRAUM
HAUSTECHNIK

N

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.5. Übersichtsplan Erdgeschoß



BARRIEREFREIER PKW-STELLPLATZ

FAMLIEN- PKW-STELLPLATZ

KINDERGARTEN

ALLG.BEREICH BETR. WO.

JUNGES WOHNEN

FAMILIENWOHNEN

KIWA- UND FAHRRADRAUM

ABFALLSAMMELRAUM

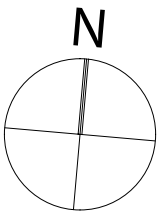
GARTEN

FREIRAUM / GRÜNFLÄCHHE

N

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

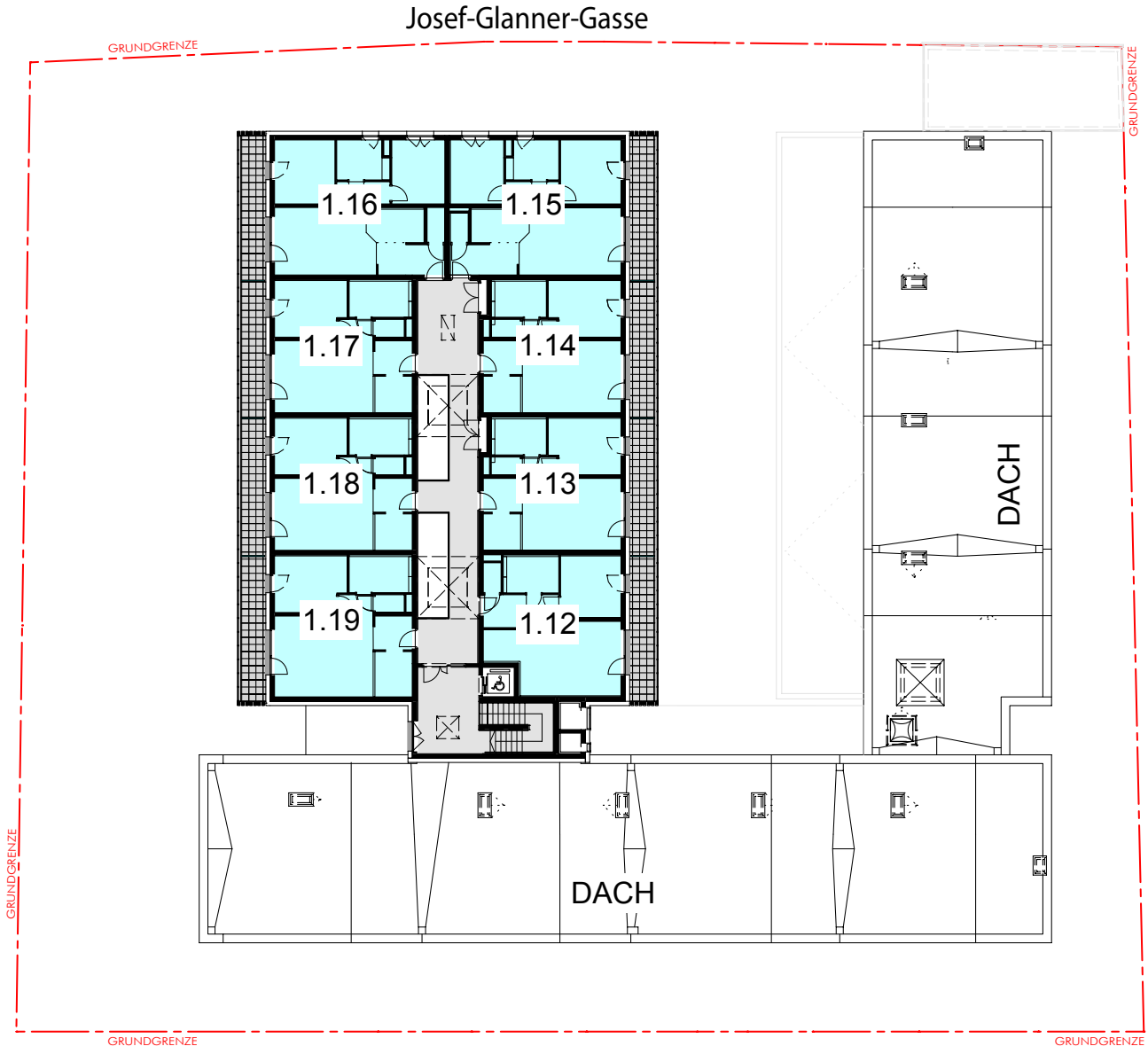
2.6. Übersichtsplan 1. Obergeschoß



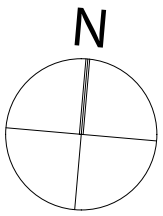
BETREUTES WOHNEN
JUNGES WOHNEN
FAMILIENWOHNEN

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.7. Übersichtsplan 2. Obergeschoß



BETREUTES WOHNEN
JUNGES WOHNEN
FAMILIENWOHNEN



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

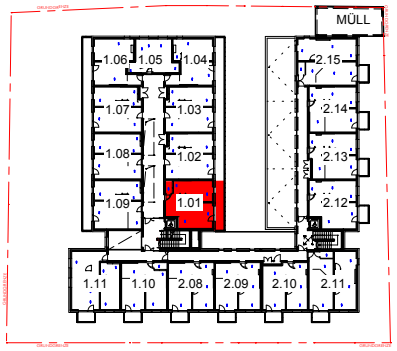
2.8. Grundrisse Stiege 1

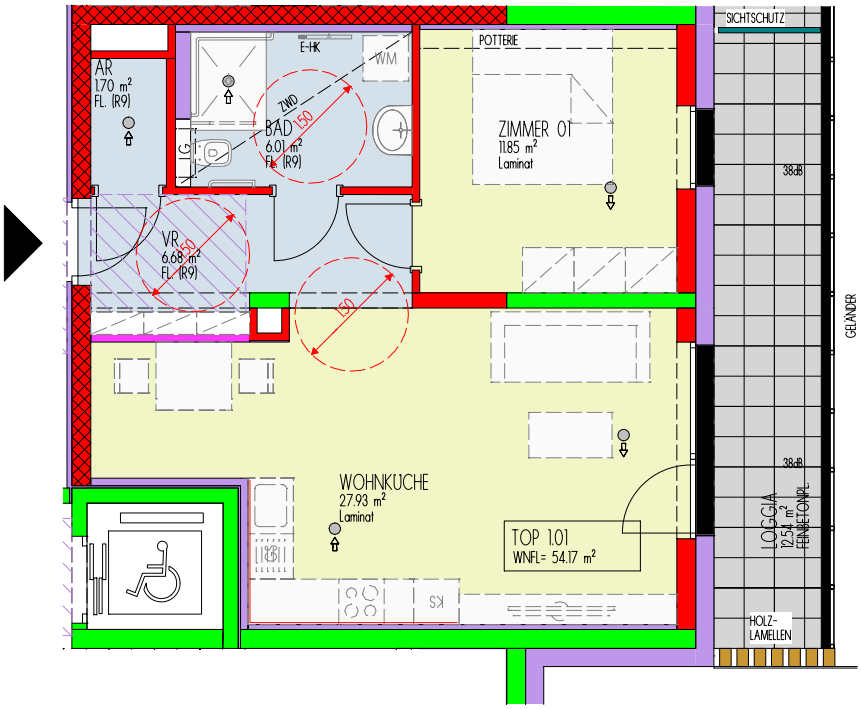
1. Obergeschoß

Top 1.01 Betreutes Wohnen

Wohnfläche	54,17 m²
Loggia	12,54 m²
Kellerabteil	9,26 m²

PKW-Stellplatz SP26





STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL

N

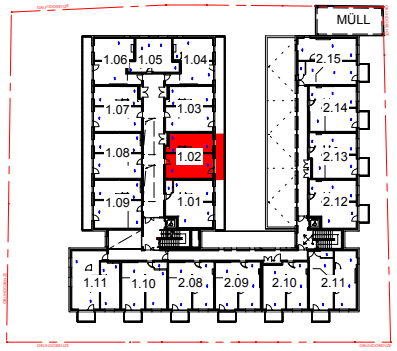
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

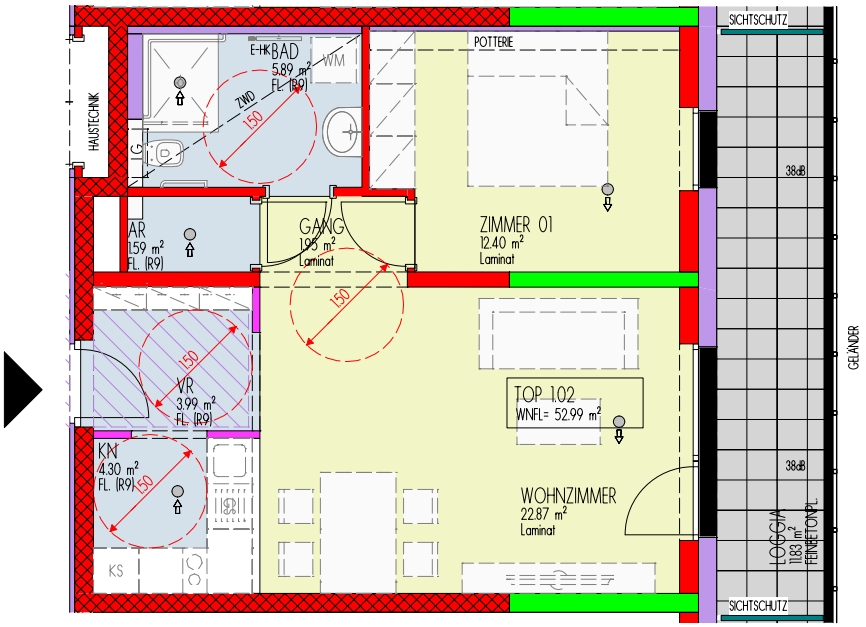
1. Obergeschoß

Top 1.02 Betreutes Wohnen

Wohnfläche	52,99 m²
Loggia	11,83 m²
Kellerabteil	6,70 m²

PKW-Stellplatz SP27





STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG

LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL

N

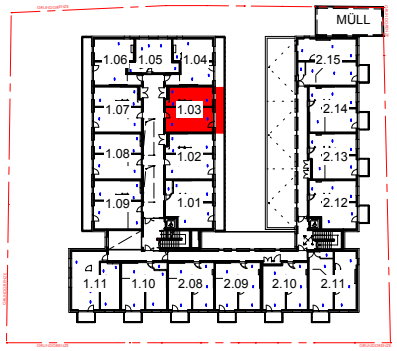
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

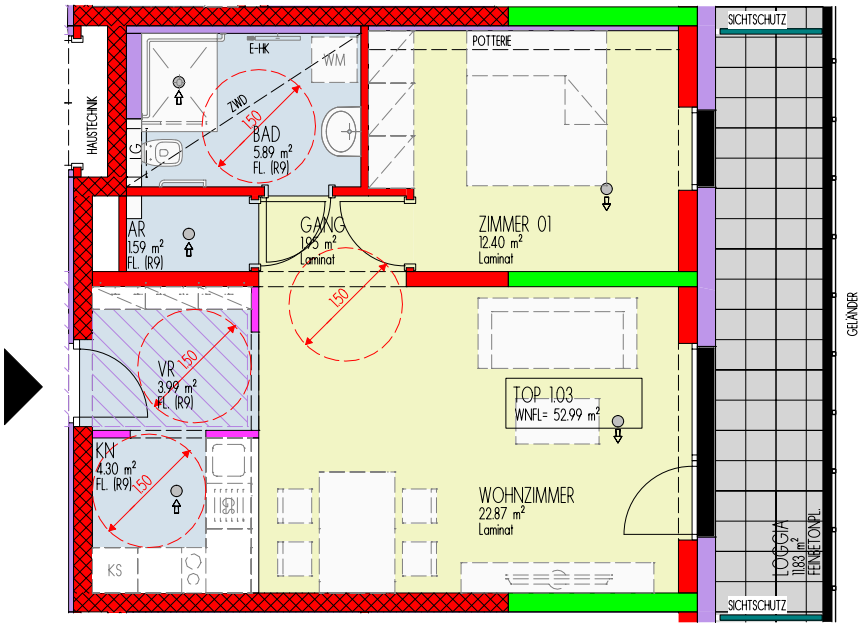
1. Obergeschoß

Top 1.03 Betreutes Wohnen

Wohnfläche	52,99 m²
Loggia	11,83 m²
Kellerabteil	6,03 m²

PKW-Stellplatz SP28





STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG

LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL

N

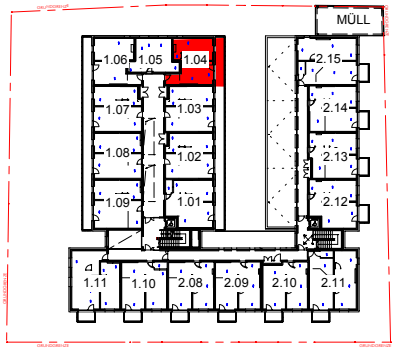
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

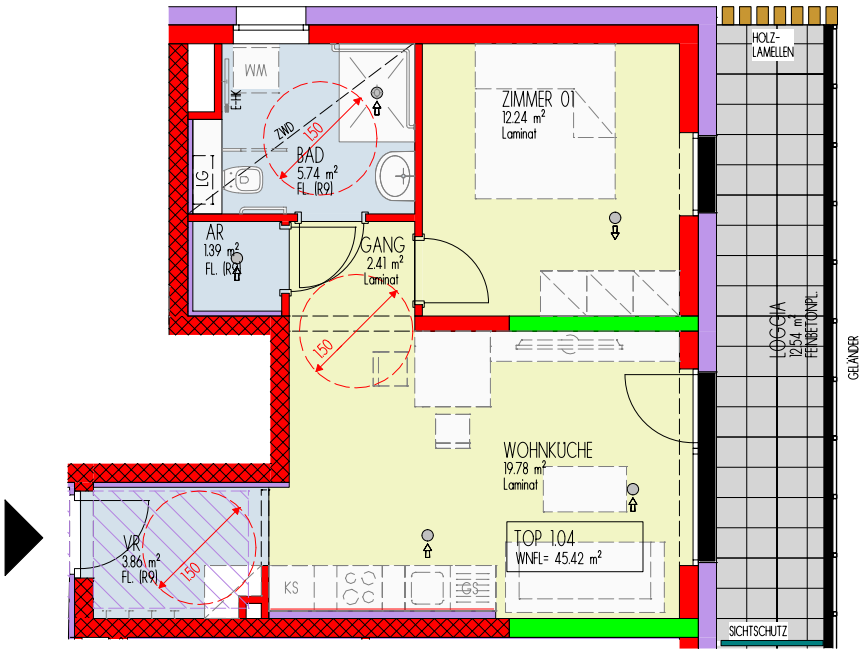
1. Obergeschoß

Top 1.04 Betreutes Wohnen

Wohnfläche	45,42 m²
Loggia	12,54 m²
Kellerabteil	5,83 m²

PKW-Stellplatz SP29

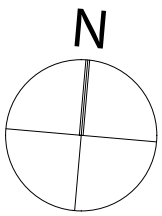




STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG

LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-
ROLLSTUHL



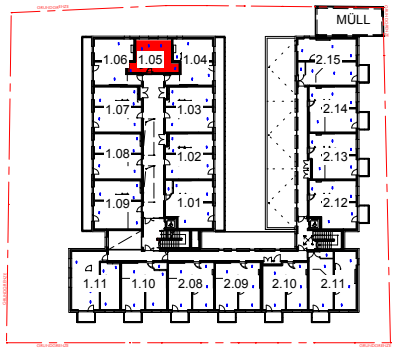
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

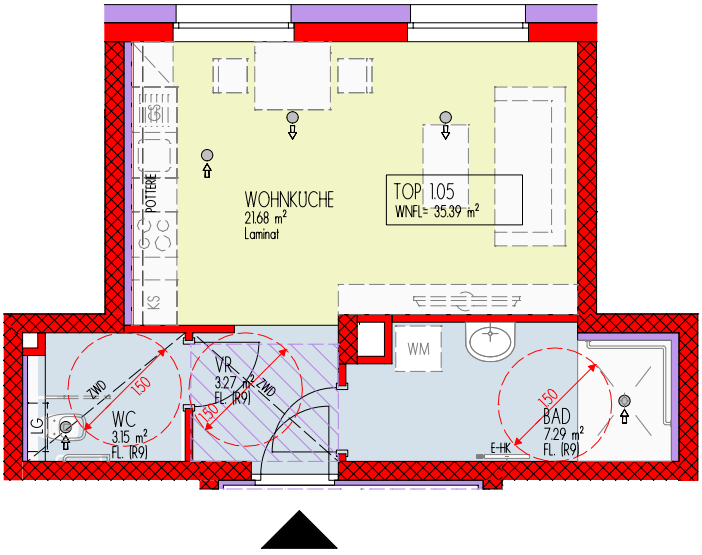
1. Obergeschoß

Top 1.05 Betreutes Wohnen

Wohnfläche	35,53 m²

Kellerabteil	5,83 m²
PKW-Stellplatz	SP30

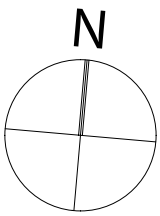




STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG

LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL



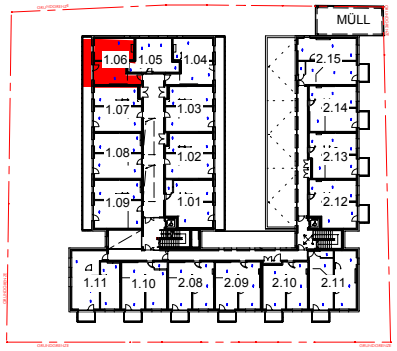
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

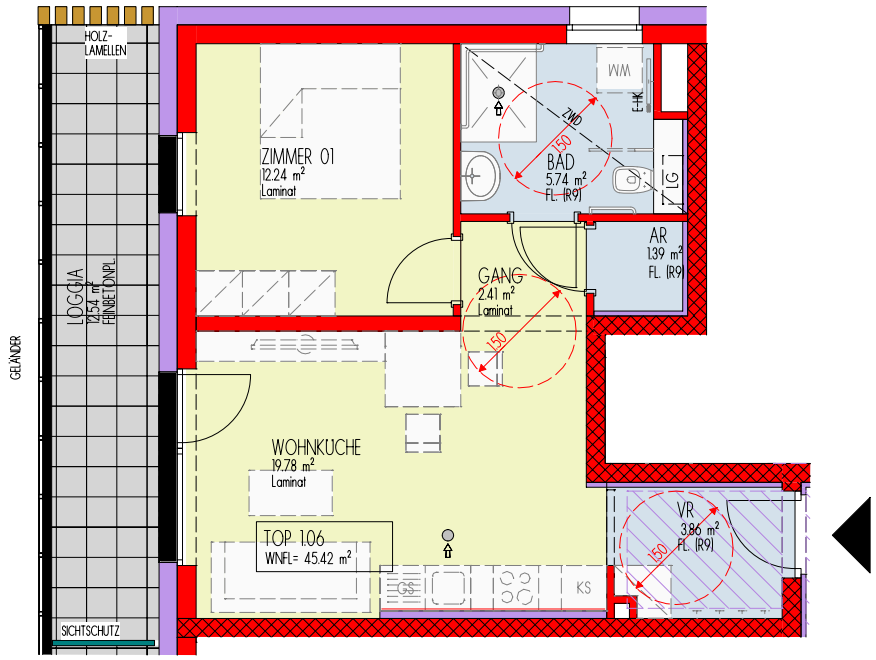
1. Obergeschoß

Top 1.06 Betreutes Wohnen

Wohnfläche	45,42 m²
Loggia	12,54 m²
Kellerabteil	5,83 m²

PKW-Stellplatz SP31





STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL

N

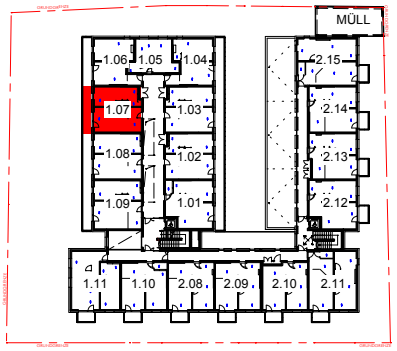
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

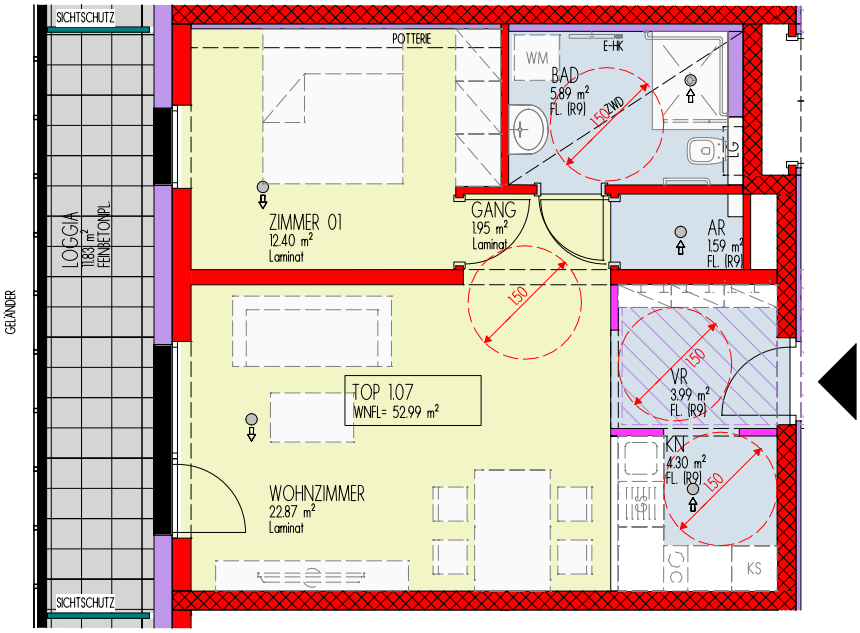
1. Obergeschoß

Top 1.07 Betreutes Wohnen

Wohnfläche	52,99 m²
Loggia	11,83 m²
Kellerabteil	5,15 m²

PKW-Stellplatz	SP32

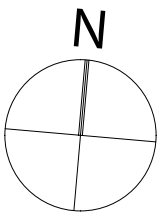




STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG

LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL



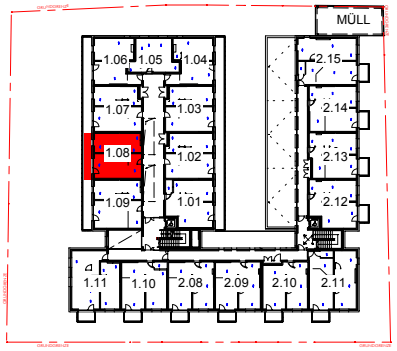
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

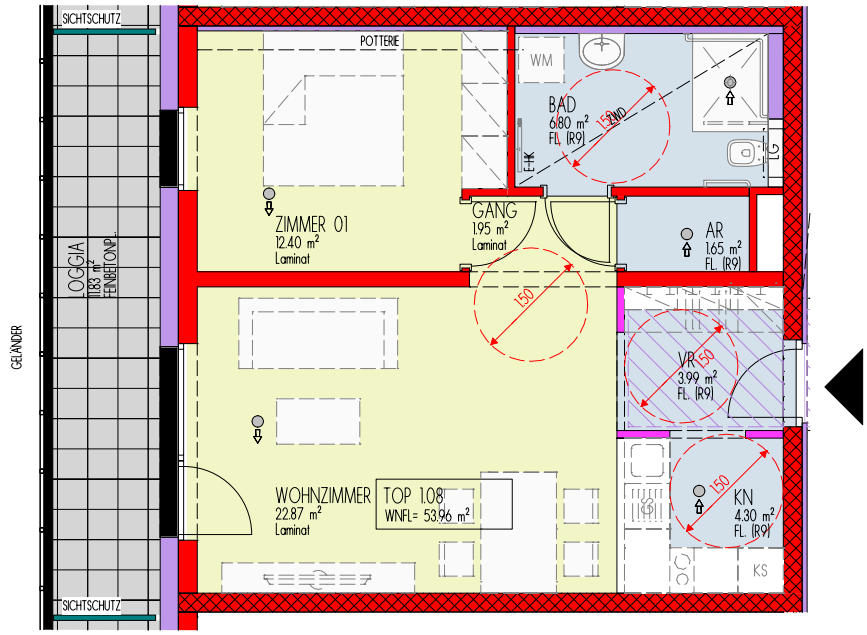
1. Obergeschoß

Top 1.08 Betreutes Wohnen

Wohnfläche	53,96 m²
Loggia	11,83 m²
Kellerabteil	5,19 m²

PKW-Stellplatz SP33

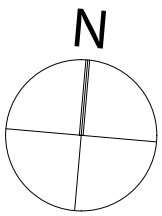




STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG

LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL



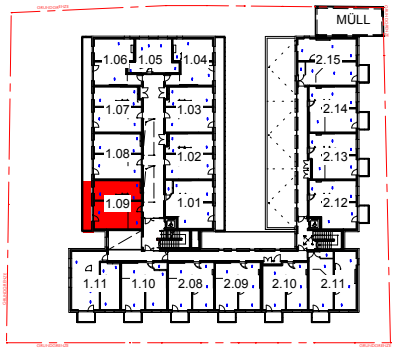
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

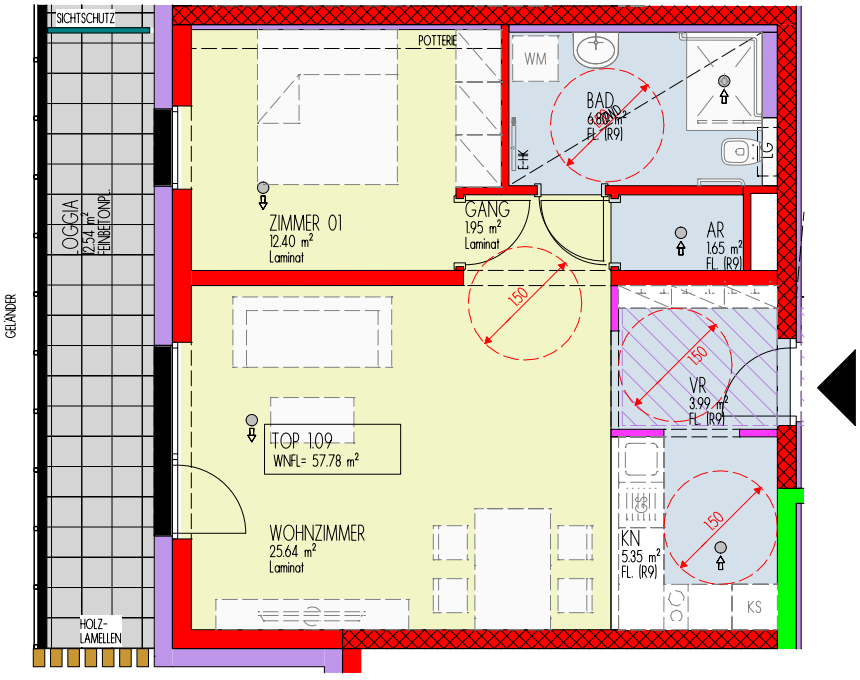
1. Obergeschoß

Top 1.09 Betreutes Wohnen

Wohnfläche	57,78 m²
Loggia	12,54 m²
Kellerabteil	5,73 m²

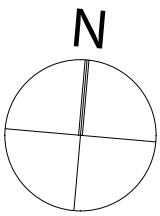
PKW-Stellplatz SP34





STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL



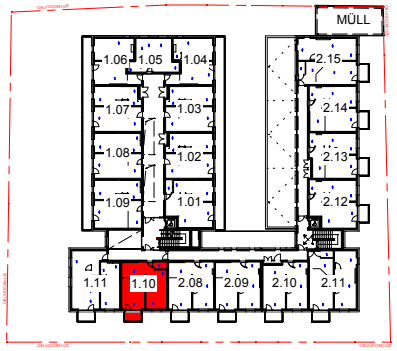
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

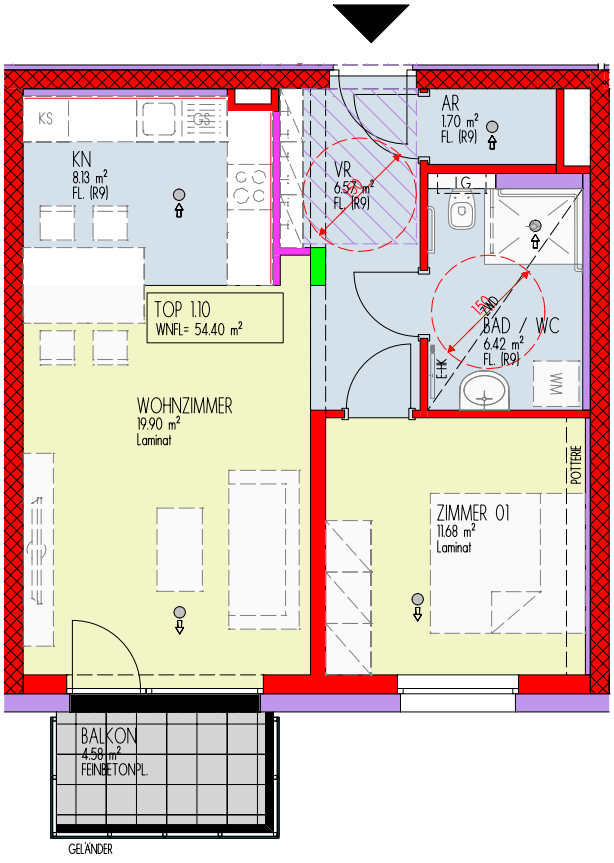
1. Obergeschoß

Top 1.10 Betreutes Wohnen

Wohnfläche	54,40 m²
Balkon	4,58 m²
Kellerabteil	5,73 m²

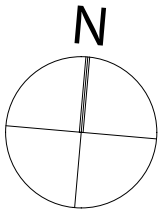
PKW-Stellplatz SP35





STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL



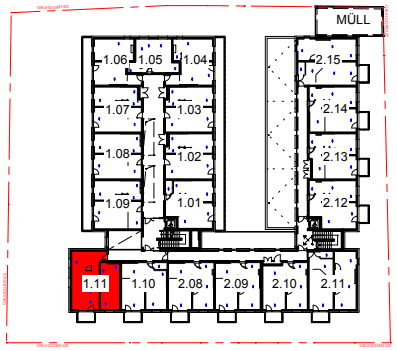
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

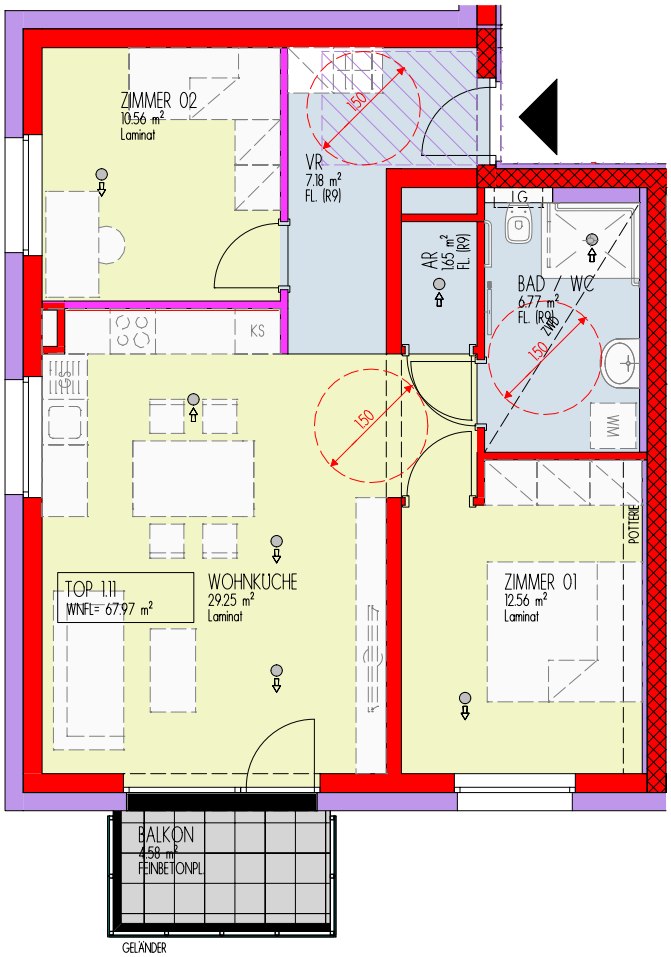
1. Obergeschoß

Top 1.11 Betreutes Wohnen

Wohnfläche	67,97 m²
Balkon	4,58 m²
Kellerabteil	5,73 m²

PKW-Stellplatz SP36





STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL

N

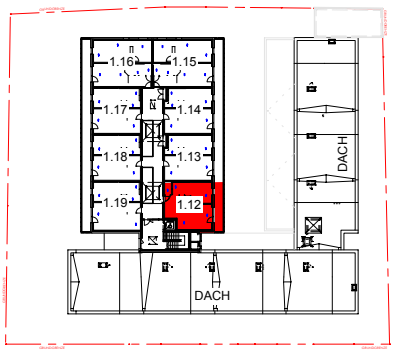
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

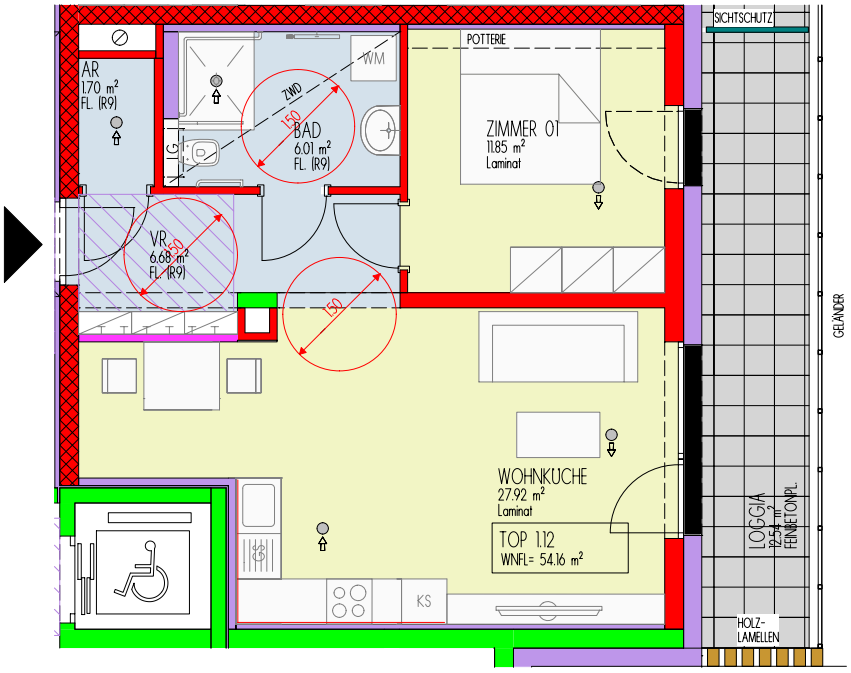
2. Obergeschoß

Top 1.12 Betreutes Wohnen

Wohnfläche	54,16 m²
Loggia	12,54 m²
Kellerabteil	5,81 m²

PKW-Stellplatz SP37





STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN
WENDEKREIS-ROLLSTUHL

N

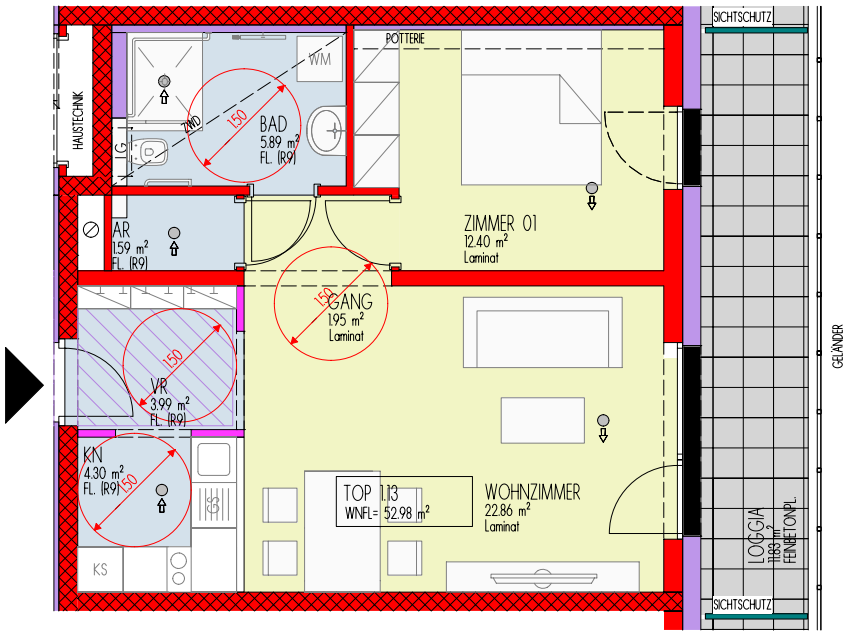
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2. Obergeschoß

Top 1.13 Betreutes Wohnen

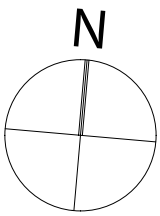
Wohnfläche	52,98 m²
Loggia	11,83 m²
Kellerabteil	7,49 m²

PKW-Stellplatz SP38



STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL



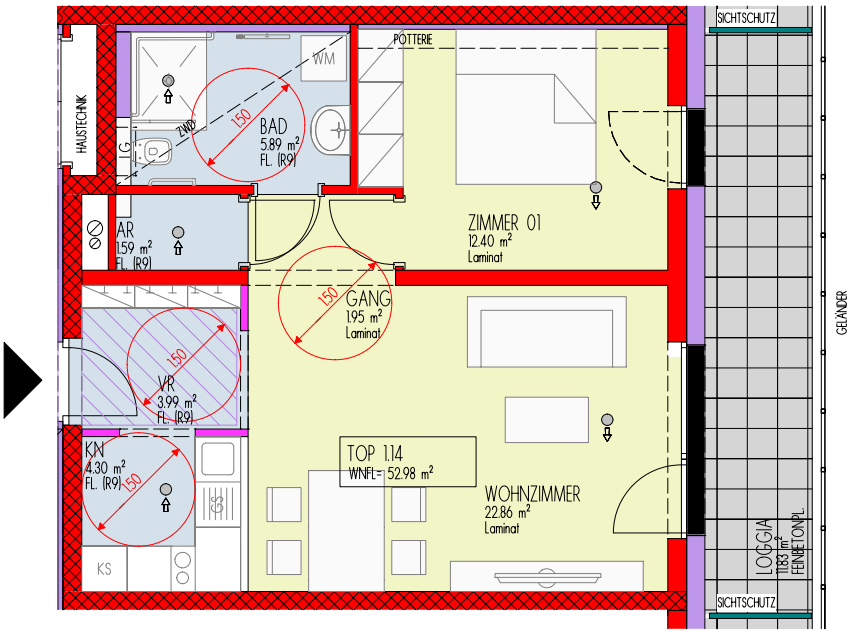
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2. Obergeschoß

Top 1.14 Betreutes Wohnen

Wohnfläche	52,98 m²
Loggia	11,83 m²
Kellerabteil	7,14 m²

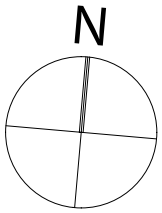
PKW-Stellplatz SP39



STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG

LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL



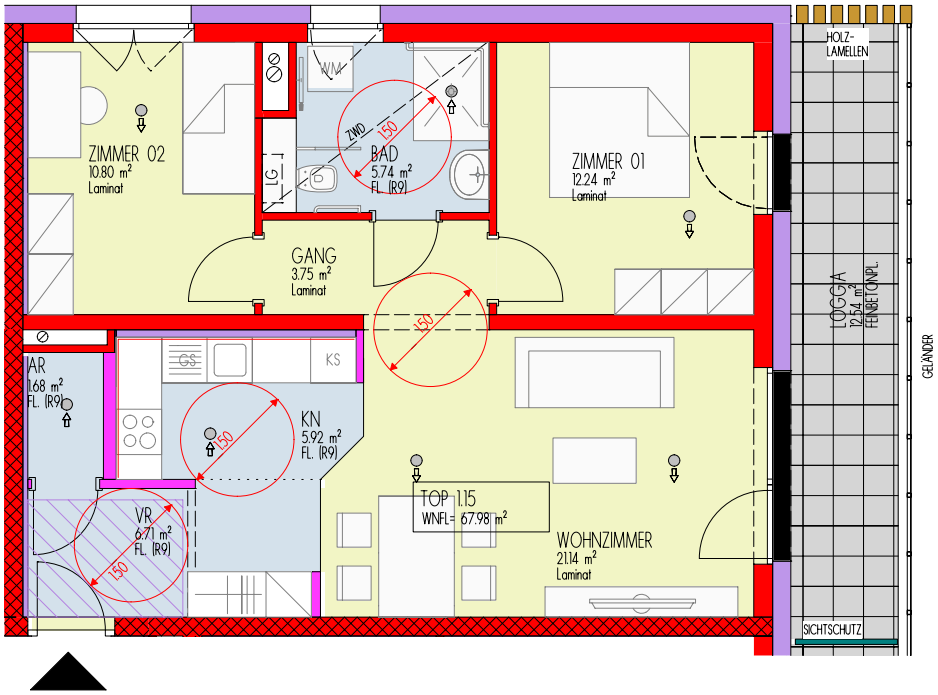
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2. Obergeschoß

Top 1.15 Betreutes Wohnen

Wohnfläche	67,98 m²
Loggia	12,54 m²
Kellerabteil	7,22 m²

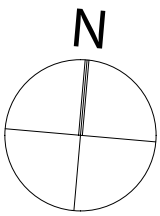
PKW-Stellplatz SP40



STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG

LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-
ROLLSTUHL



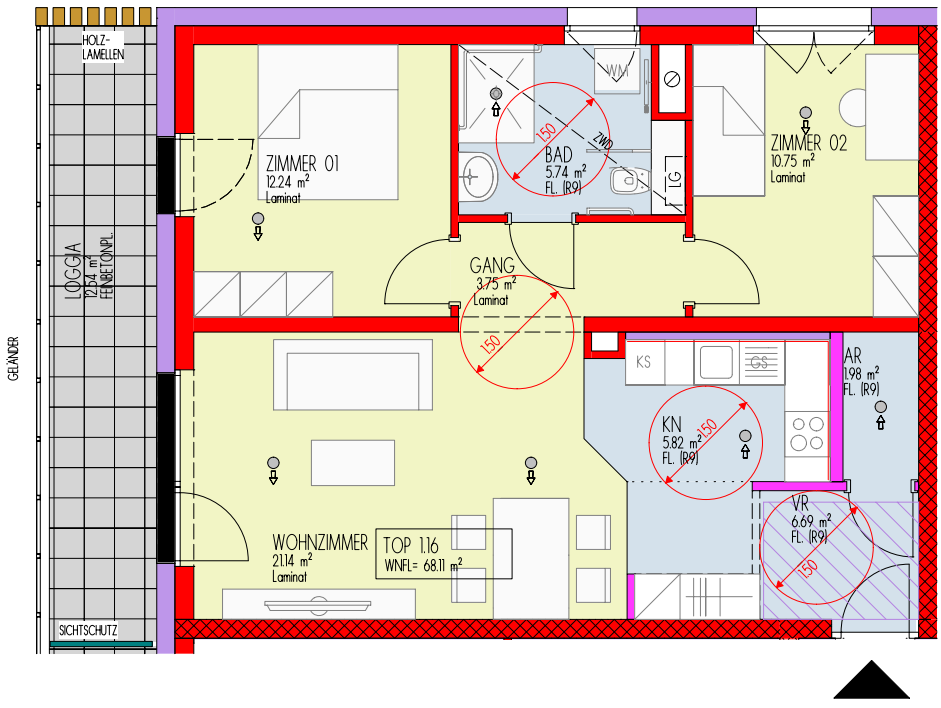
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2. Obergeschoß

Top 1.16 Betreutes Wohnen

Wohnfläche	68,11 m²
Loggia	12,54 m²
Kellerabteil	5,74 m²

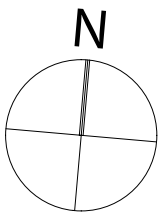
PKW-Stellplatz SP41



STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG

LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL



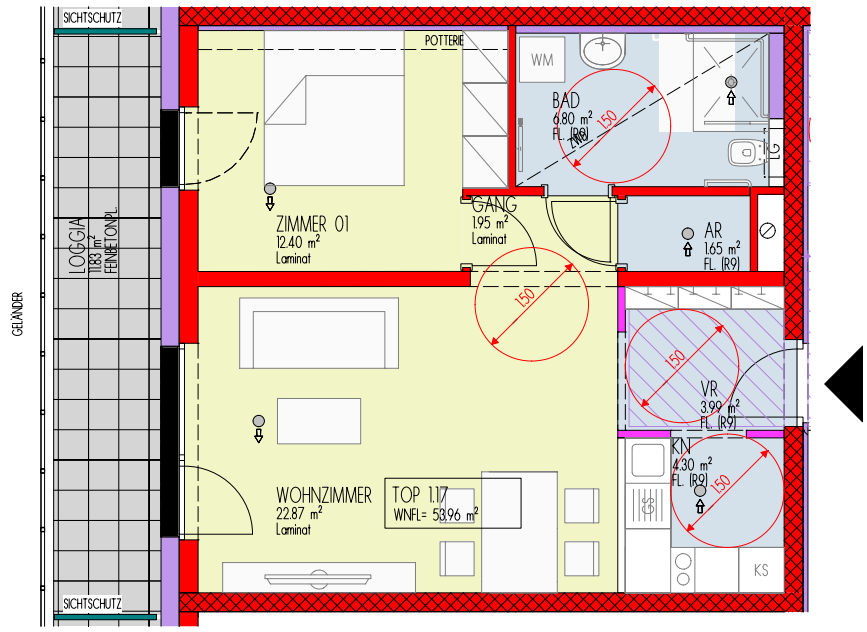
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2. Obergeschoß

Top 1.17 Betreutes Wohnen

Wohnfläche	53,96 m²
Loggia	11,83 m²
Kellerabteil	5,85 m²

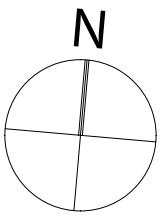
PKW-Stellplatz SP42



STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG

LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL



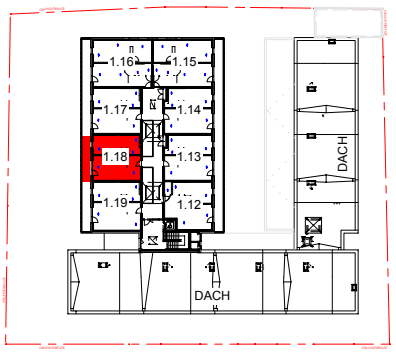
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

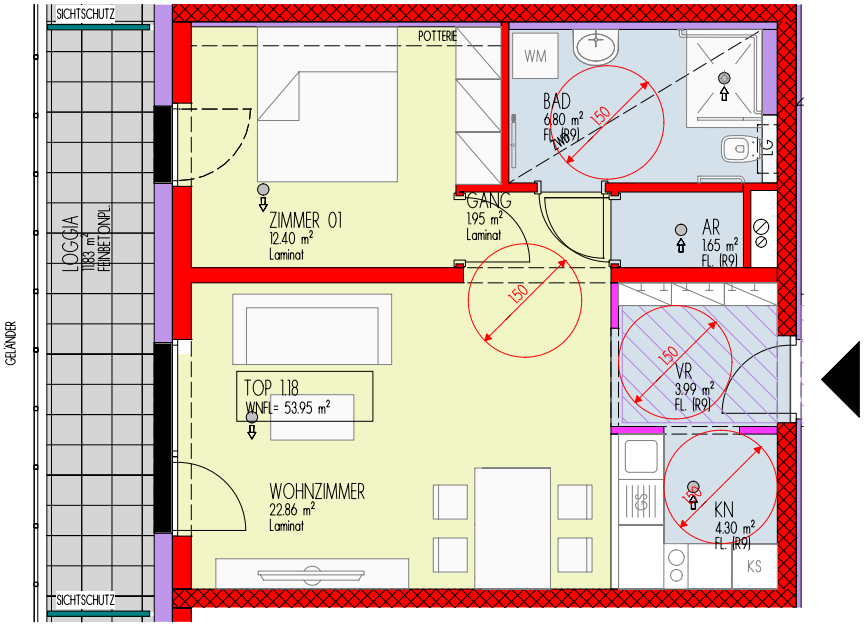
2. Obergeschoß

Top 1.18 Betreutes Wohnen

Wohnfläche	53,95 m²
Loggia	11,83 m²
Kellerabteil	5,85 m²

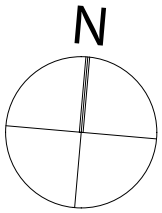
PKW-Stellplatz SP43





STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL



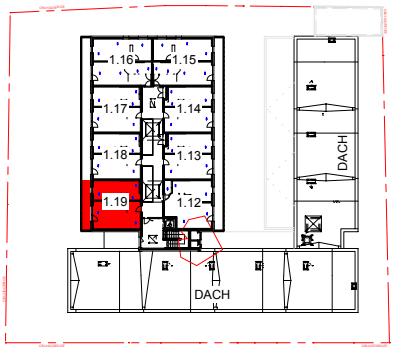
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

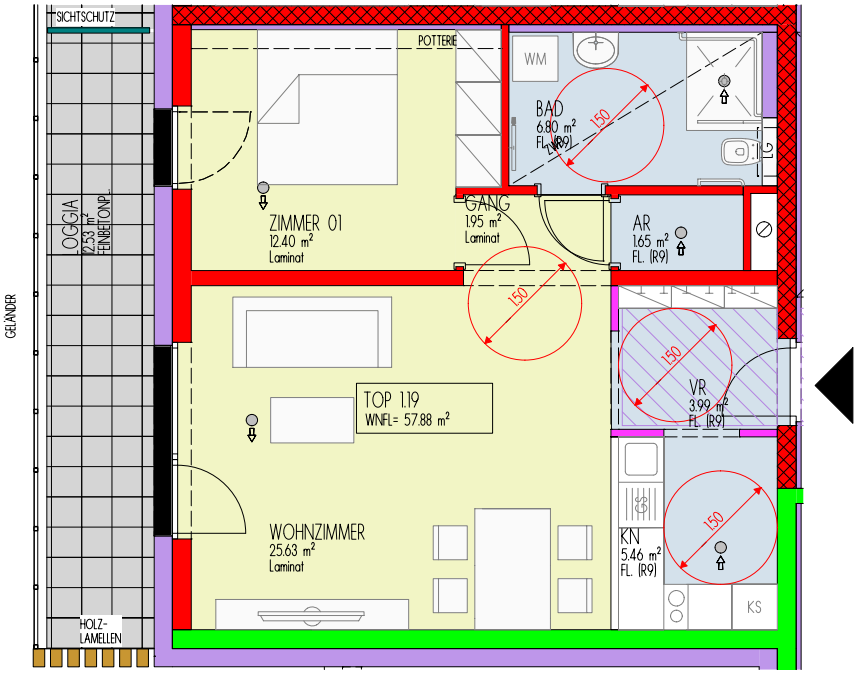
2. Obergeschoß

Top 1.19 Betreutes Wohnen

Wohnfläche	57,88 m²
Loggia	12,53 m²
Kellerabteil	5,76 m²

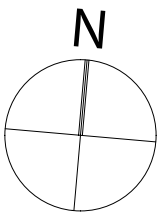
PKW-Stellplatz SP49





STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-
ROLLSTUHL



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

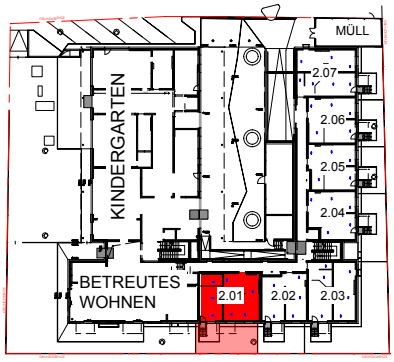
2.9. Grundrisse Stiege 2

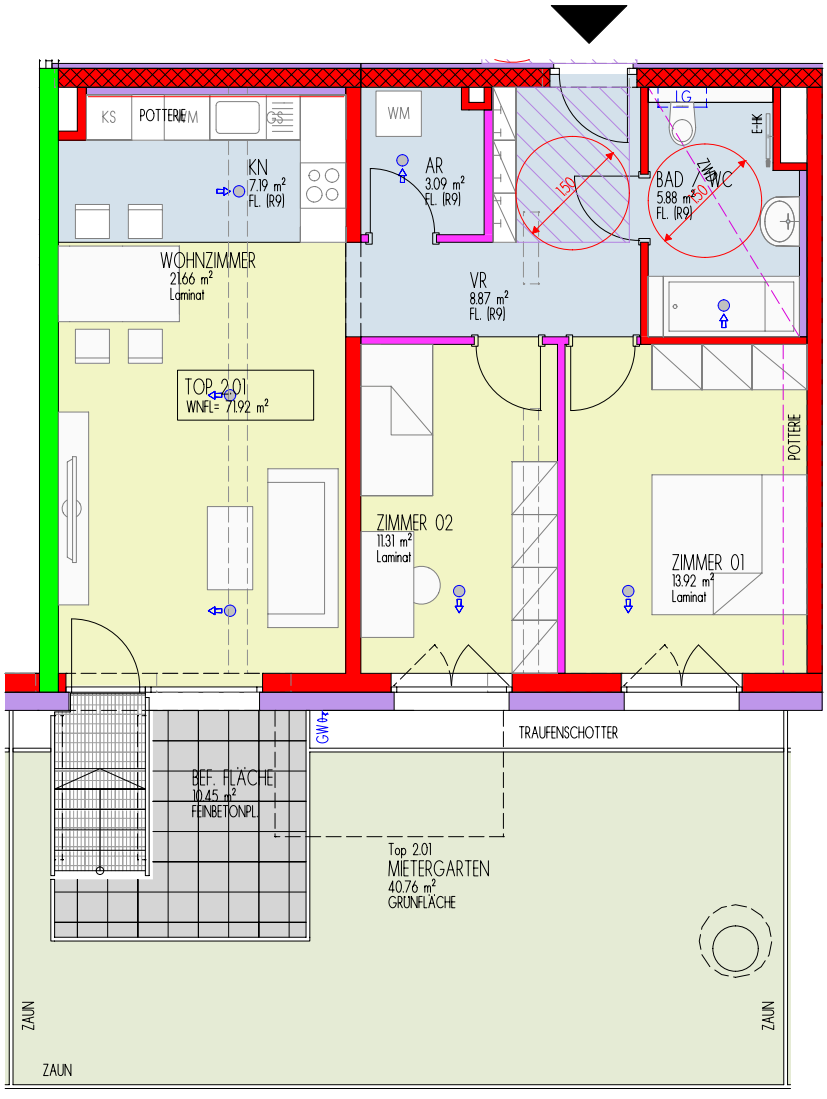
Erdgeschoß

Top 2.01

Wohnfläche	71,92 m²
Befestigte Fläche	10,45 m²
Kellerabteil	7,76 m²
Garten	40,76 m²

PKW-Stellplatz SP06 + SP07

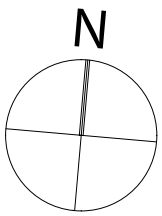




STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG

LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL



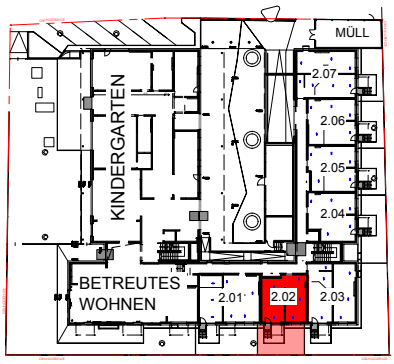
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

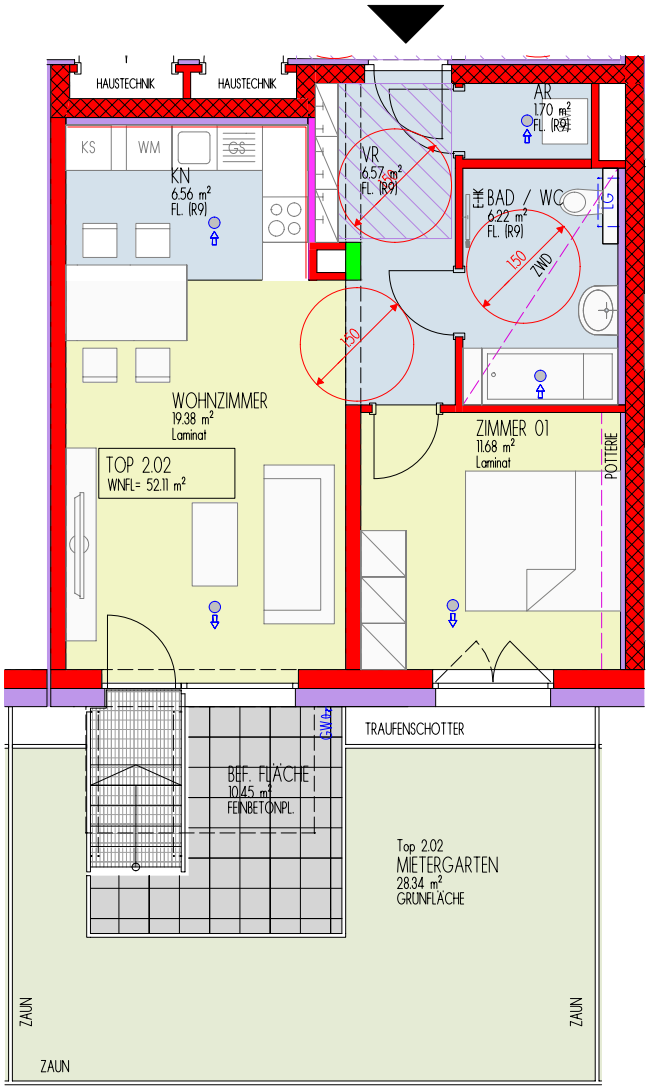
Erdgeschoß

Top 2.02 Junges Wohnen

Wohnfläche	52,11 m²
Befestigte Fläche	10,45 m²
Kellerabteil	7,32 m²
Garten	28,34 m²

PKW-Stellplatz SP08





STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG

LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL

N

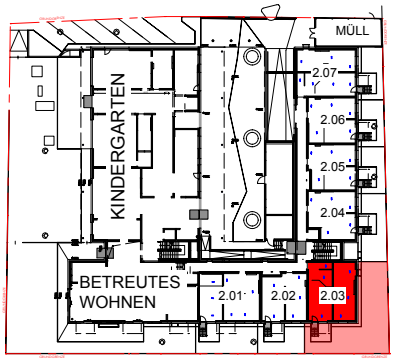
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

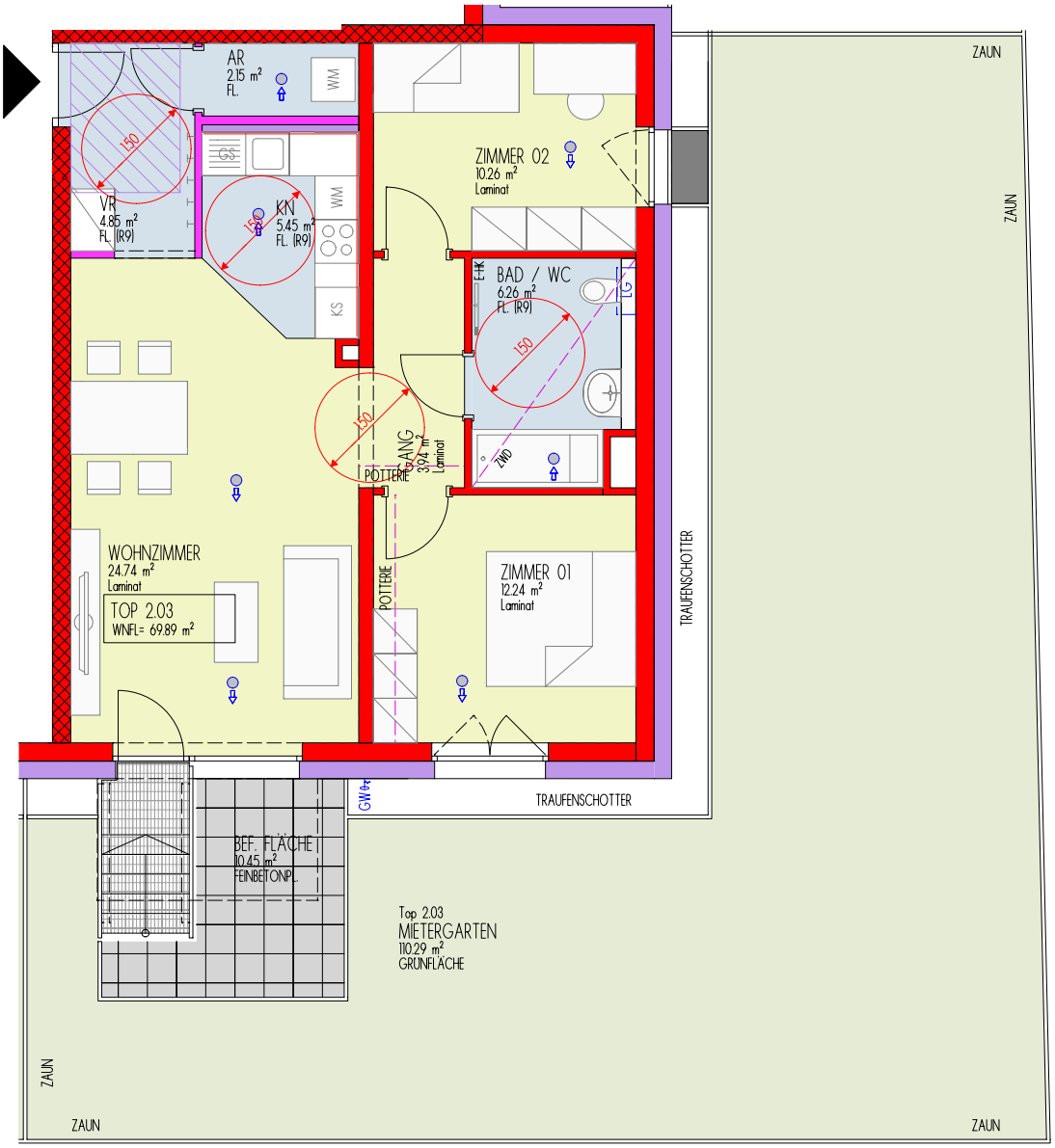
Erdgeschoß

Top 2.03

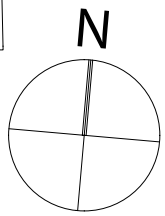
Wohnfläche	69,89 m²
Befestigte Fläche	10,45 m²
Kellerabteil	7,61 m²
Garten	110,29 m²

PKW-Stellplatz SP09 + SP10





STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN
WENDEKREIS-ROLLSTUHL



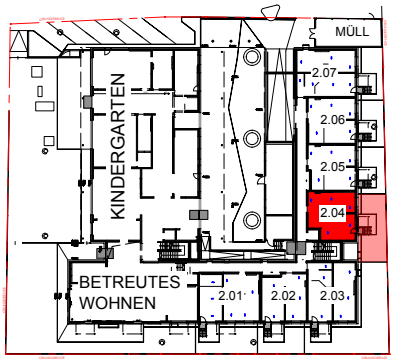
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

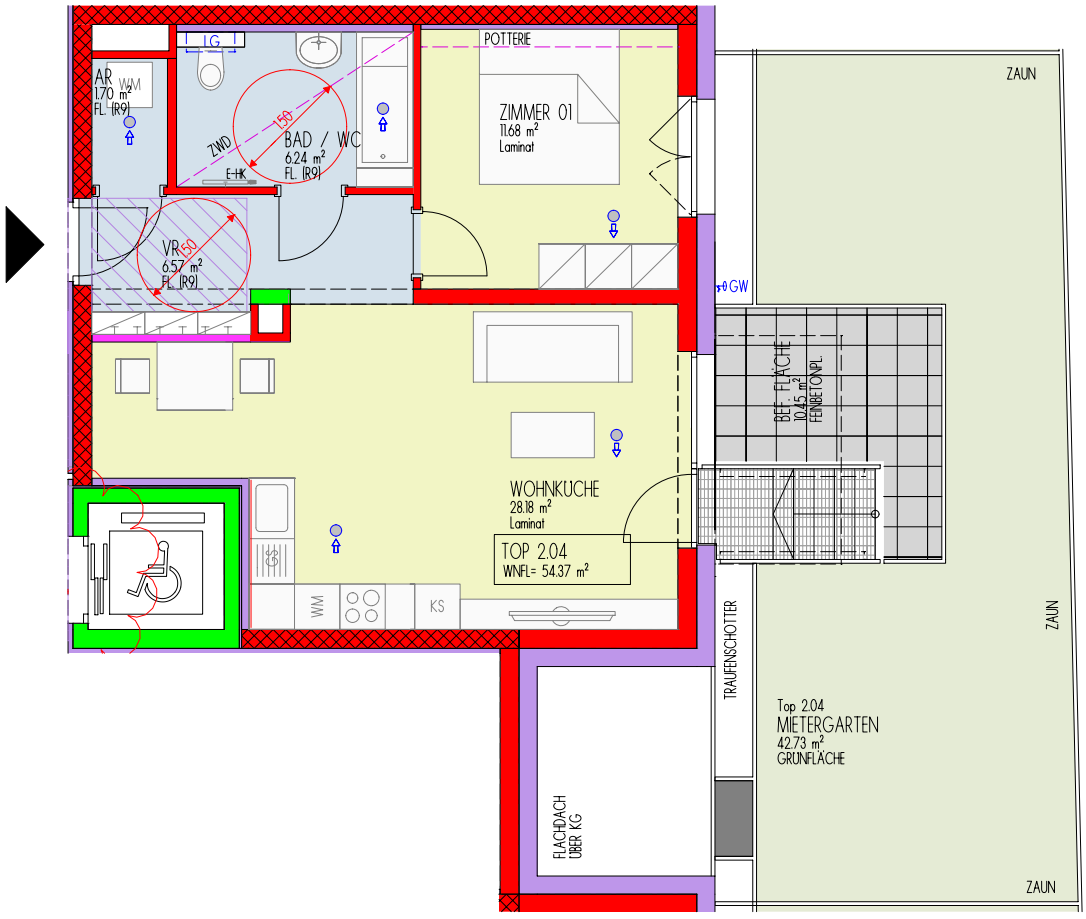
Erdgeschoß

Top 2.04 Junges Wohnen

Wohnfläche	54,37 m²
Befestigte Fläche	10,45 m²
Kellerabteil	7,00 m²
Garten	42,73 m²

PKW-Stellplatz SP11





- STAHLBETON
- ZIEGEL
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- LAMINAT
- FLIESEN
- FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL

N

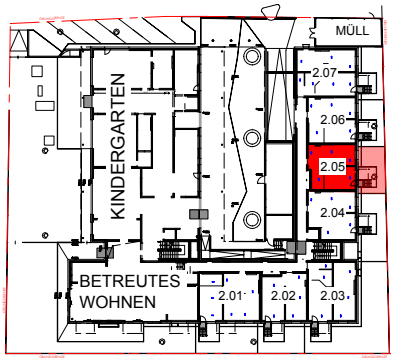
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

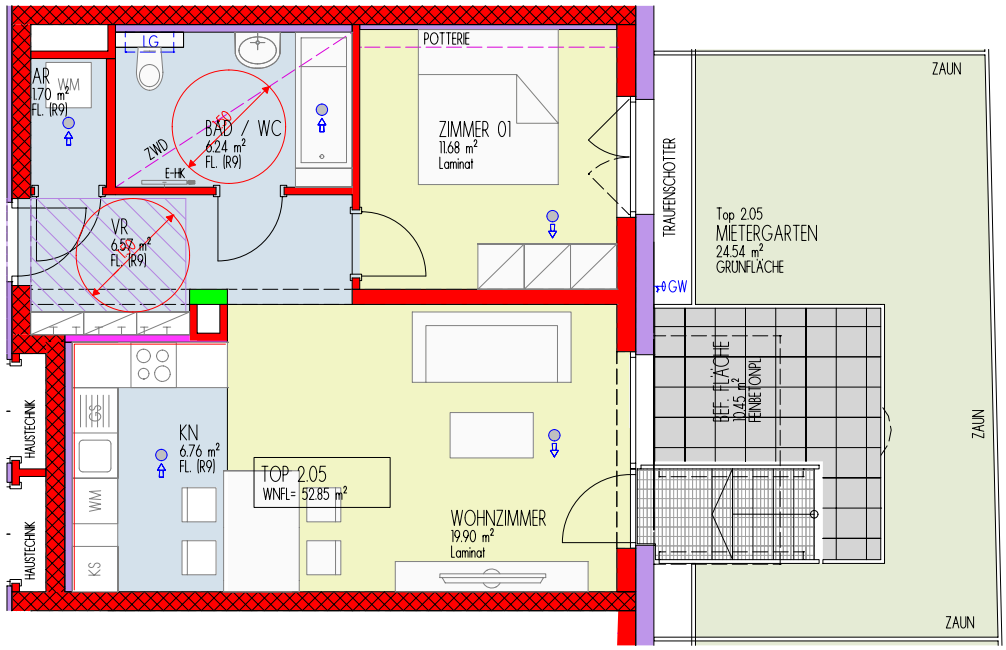
Erdgeschoß

Top 2.05 Junges Wohnen

Wohnfläche	52,85 m²
Befestigte Fläche	10,45 m²
Kellerabteil	7,55 m²
Garten	24,54 m²

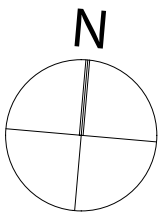
PKW-Stellplatz SP12





STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL



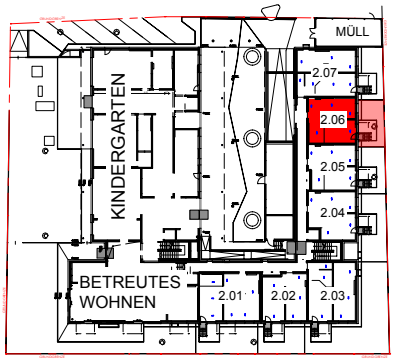
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

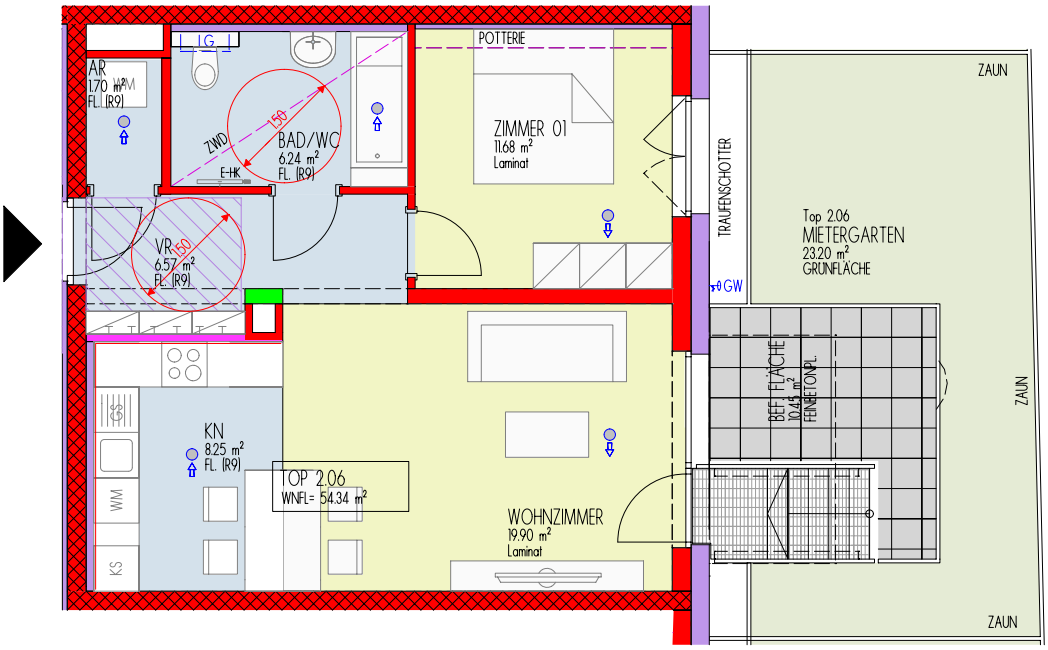
Erdgeschoß

Top 2.06 Junges Wohnen

Wohnfläche	54,34 m²
Befestigte Fläche	10,45 m²
Kellerabteil	7,67 m²
Garten	23,20 m²

PKW-Stellplatz SP13





STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL

N

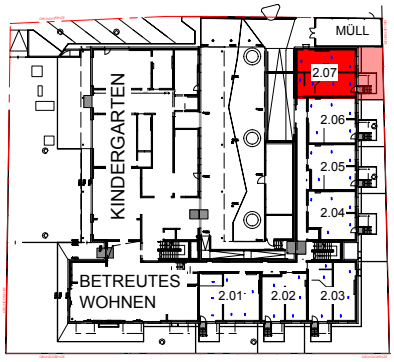
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

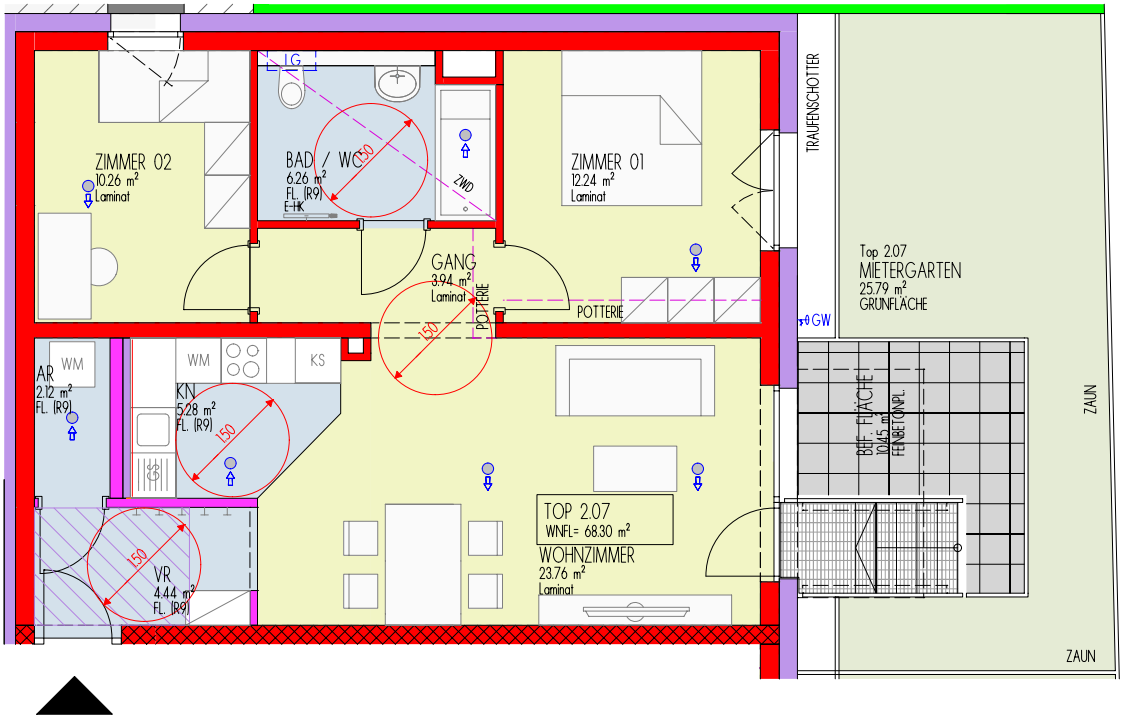
Erdgeschoß

Top 2.07

Wohnfläche	68,30 m²
Befestigte Fläche	10,45 m²
Kellerabteil	7,80 m²
Garten	25,79 m²

PKW-Stellplatz SP01 + SP14





STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL

N

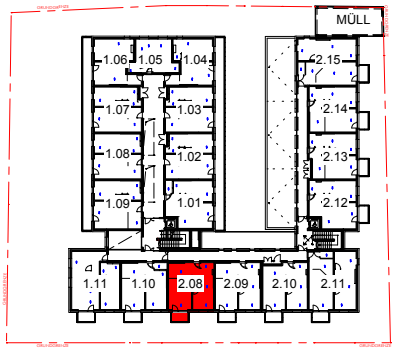
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

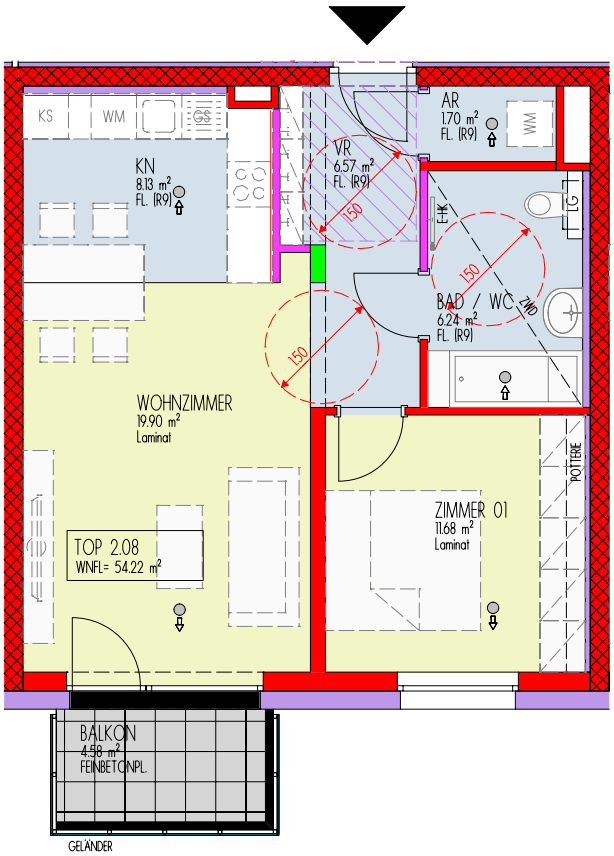
1. Obergeschoß

Top 2.08 Junges Wohnen

Wohnfläche	54,22 m²
Balkon	4,58 m²
Kellerabteil	7,32 m²

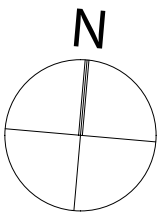
PKW-Stellplatz SP15





- STAHLBETON
- ZIEGEL
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- LAMINAT
- FLIESEN
- FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL



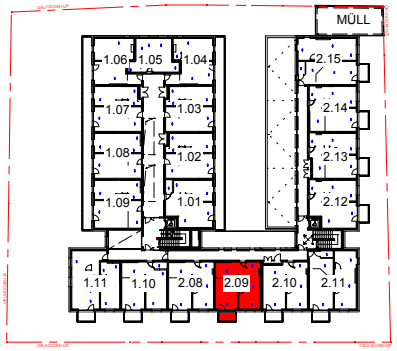
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

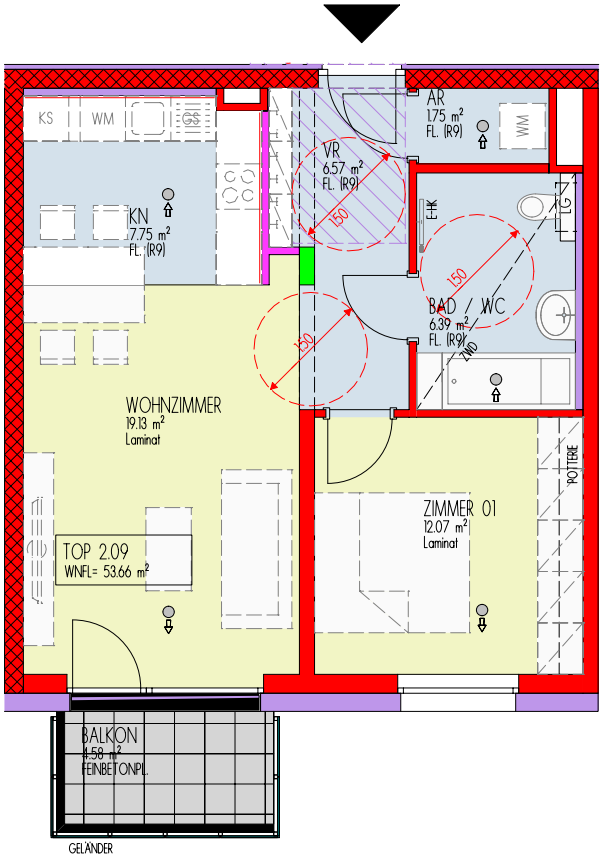
1. Obergeschoß

Top 2.09 Junges Wohnen

Wohnfläche	53,66 m²
Balkon	4,58 m²
Kellerabteil	7,61 m²

PKW-Stellplatz SP16

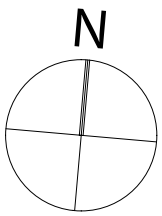




STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG

LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL



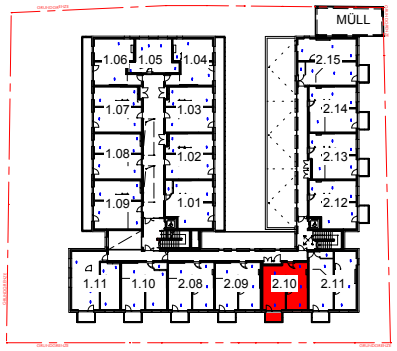
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

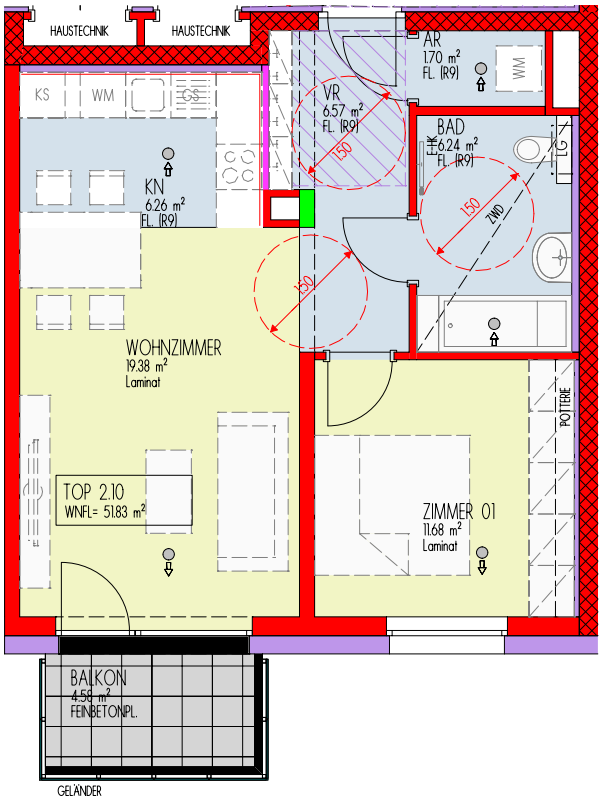
1. Obergeschoß

Top 2.10 Junges Wohnen

Wohnfläche	51,83 m²
Balkon	4,58 m²
Kellerabteil	7,80 m²

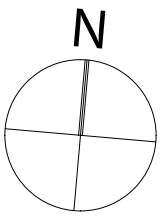
PKW-Stellplatz SP17





- STAHLBETON
- ZIEGEL
- GIPSKARTON
- WÄRMEDÄMMUNG
- LAMINAT
- FLIESEN
- FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL



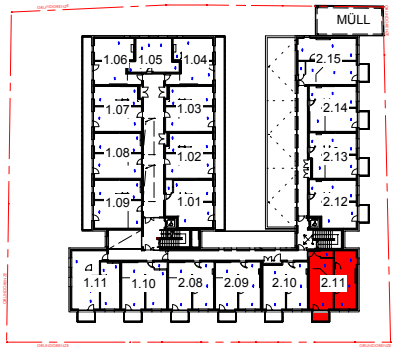
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

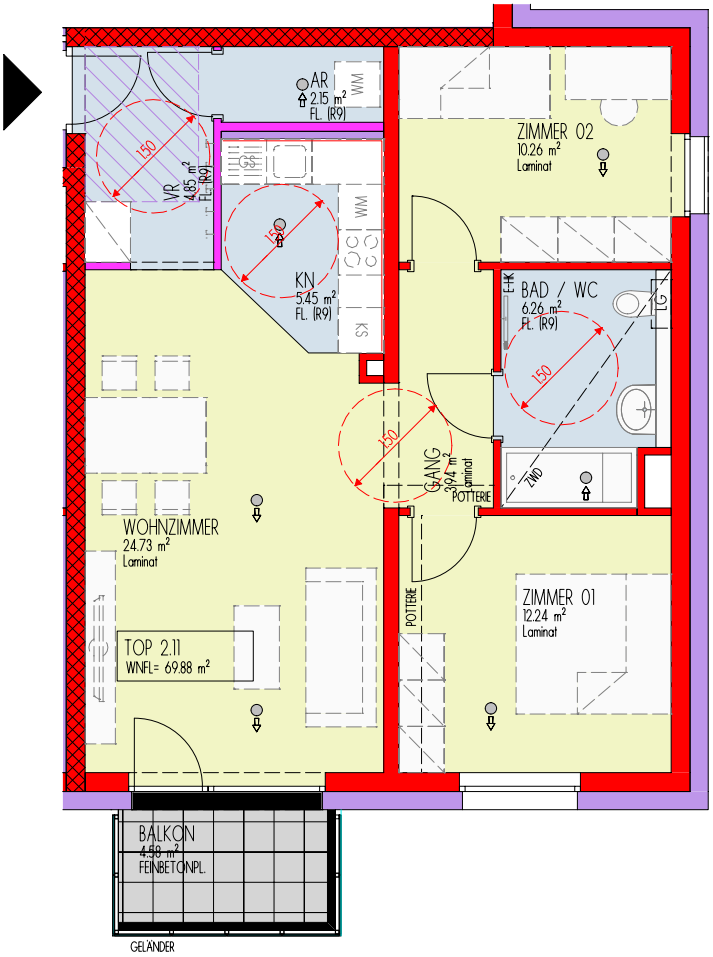
1. Obergeschoß

Top 2.11

Wohnfläche	69,88 m²
Balkon	4,58 m²
Kellerabteil	7,52 m²

PKW-Stellplatz SP18 + SP19





STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG

LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL

N

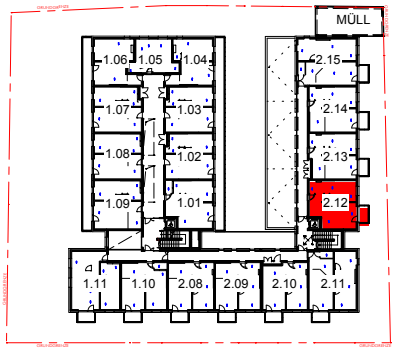
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

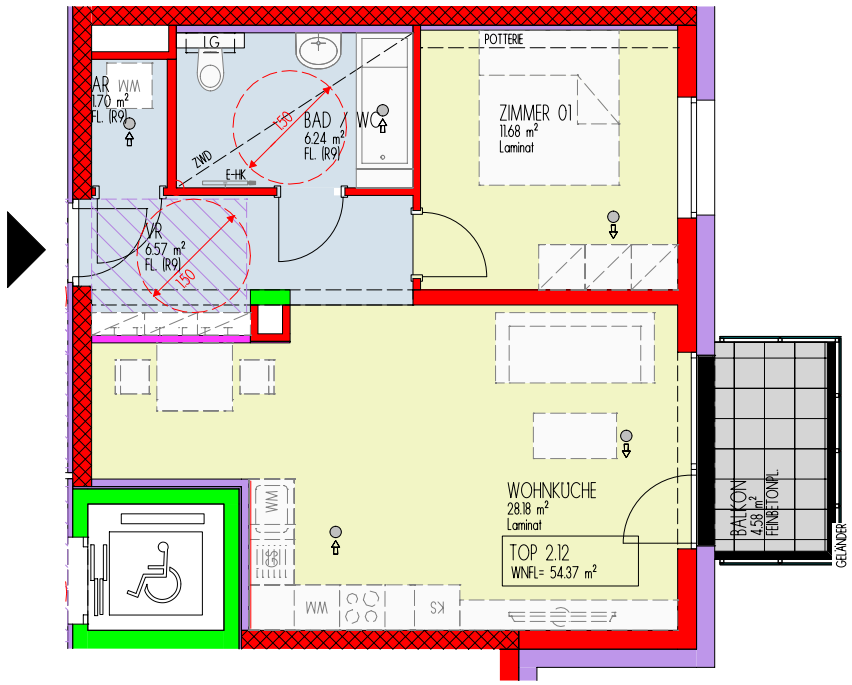
1. Obergeschoß

Top 2.12 Junges Wohnen

Wohnfläche	54,37 m²
Balkon	4,58 m²
Kellerabteil	7,64 m²

PKW-Stellplatz SP20





STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG

LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL

N

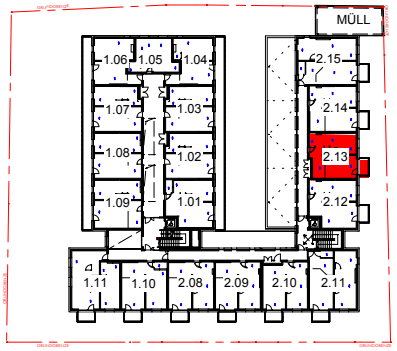
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

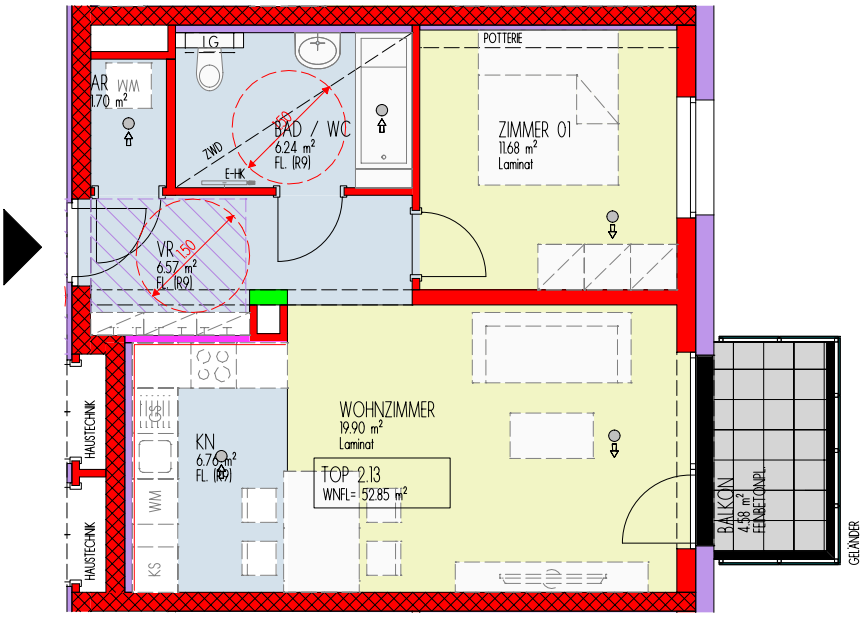
1. Obergeschoß

Top 2.13 Junges Wohnen

Wohnfläche	52,85 m²
Balkon	4,58 m²
Kellerabteil	7,70 m²

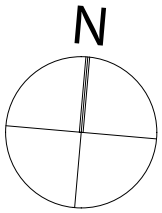
PKW-Stellplatz SP23





STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG
LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL



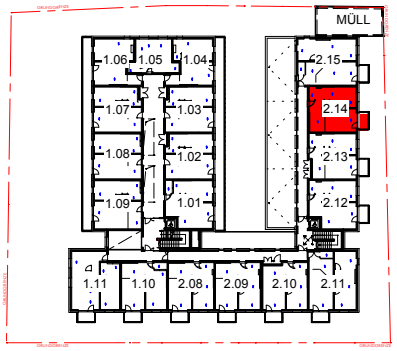
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

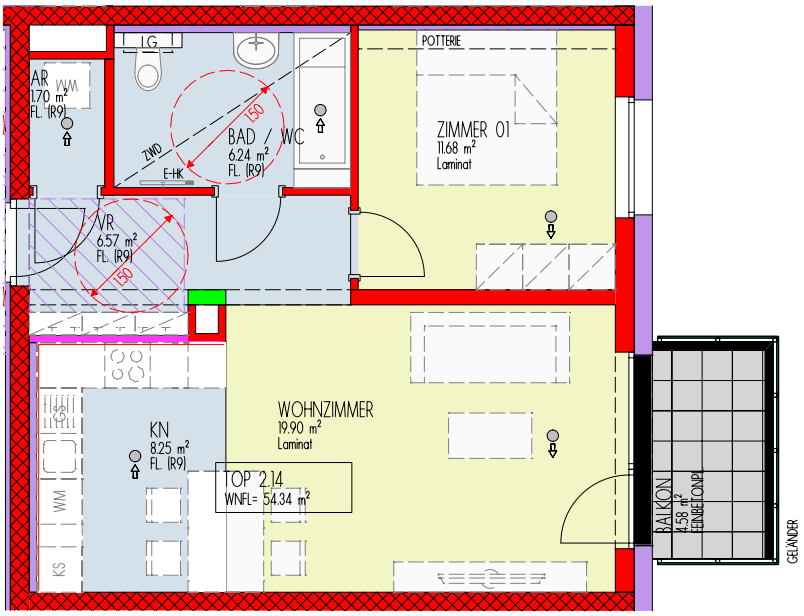
1. Obergeschoß

Top 2.14 Junges Wohnen

Wohnfläche	54,34 m²
Balkon	4,58 m²
Kellerabteil	7,35 m²

PKW-Stellplatz SP24





STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG

LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL

N

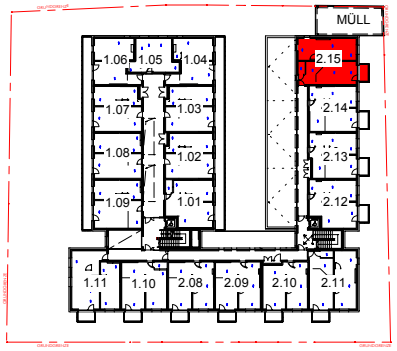
© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

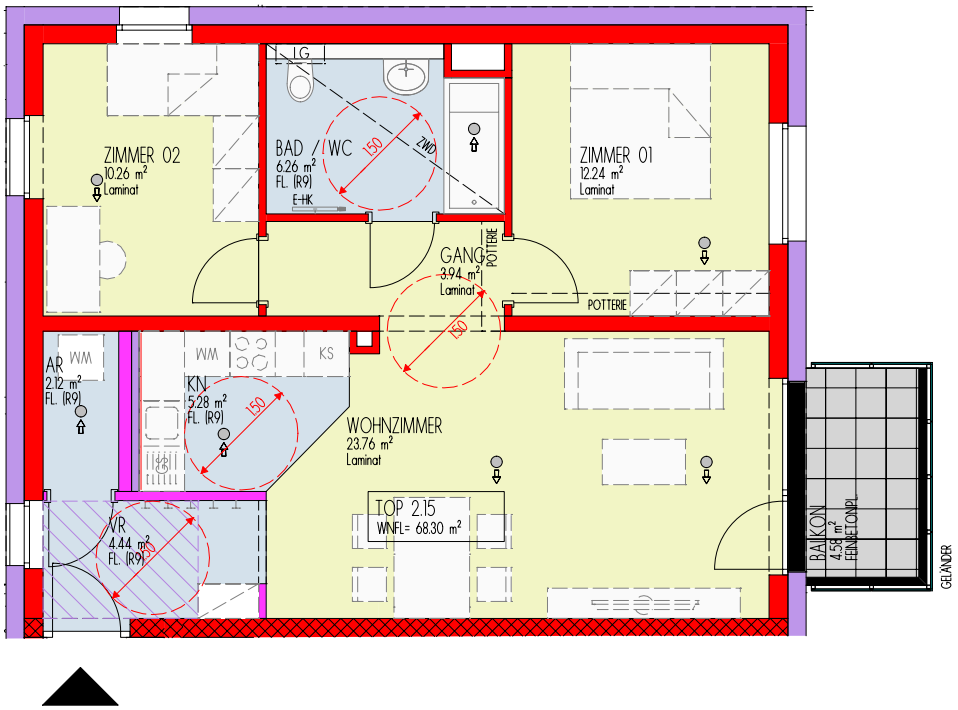
1. Obergeschoß

Top 2.15

Wohnfläche	68,30 m²
Balkon	4,58m²
Kellerabteil	7,51m²

PKW-Stellplatz SP05 + SP25

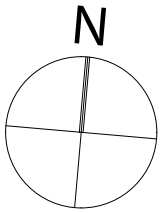




STAHLBETON
ZIEGEL
GIPSKARTON
WÄRMEDÄMMUNG

LAMINAT
FLIESEN
FEINBETONPLATTEN

WENDEKREIS-ROLLSTUHL



© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.10. 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.).

2.10.1. Finanzierung

Die Finanzierung der Wohnungen erfolgt mit einem Förderungsdarlehen, einem Hypothekardarlehen sowie Barmittel (Finanzierungsbeitrag) der künftigen Mieter. Die Sicherungspflicht gemäß Bauträgervertragsgesetz 2008 erfolgt entsprechend BTVG § 7 Abs.6 Z 3.

2.10.1.1. 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:

2.10.1.2. 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 € 35.000,00 netto, von zwei Personen € 55.000,00 netto und für jede zusätzliche Person € 7.000,00 netto nicht übersteigen (gem. § 4 Abs. 2 Förderungswürdigkeit nach Abschnitt II und VI; gültig ab 2012-01-01). 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 Zivildiener, Auslandseinsatzzulage.

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

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 wir 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)

2.10.1.3. Hauptwohnsitz

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

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

* lt. NÖ WFG 2005, www.noe.gv.at

2.10.1.4. Voraussetzung für den Erhalt einer Wohneinheit „Junges Wohnen“
Aufgrund der Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderrichtlinien 2011 - 6. Änderung - müssen nachfolgende Punkte zutreffen um eine Wohneinheit des „Jungen Wohnens“ erhalten zu können:

- ☐ Die Wohnungsgröße beträgt maximal 60m²
- ☐ Die Verbindung von zwei Wohnungen gemäß § 32 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 ist nicht möglich
- ☐ Die Vergabe darf nur in Miete erfolgen.
- ☐ Erfüllung der Richtlinien der Marktgemeinde Pfaffstätten.

Personen, die über kein eigenes Einkommen in ausreichender Höhe verfügen, haben (einen) geeignete(n) Bürgen (in der Regel die Eltern oder zumindest ein Elternteil) beizubringen, der die Haftung als Bürge und Zahler für die Miete übernimmt (samt Nachweis über das verfügbare Einkommen). Handelt es sich bei den Mietern um Personen, für die (noch) Familienbeihilfe bezogen wird, ist der bezügliche Bescheid beizubringen, weiters die Einkommensnachweise der Eltern/Erziehungsberechtigen aus dem Vorjahr. Als Berechnungsbasis wird sodann 15% davon herangezogen.

2.10.1.5. Voraussetzung für den Erhalt einer Wohneinheit „Betreutes Wohnen“
Im Sinne des Betreuten Wohnens ist ein Betreuungsvertrag über die Betreuungsleistungen gemäß ÖNORM 16118 (Betreutes Wohnen - Anforderungen an Dienstleistungen für ältere Menschen im Rahmen der Wohnform) mit der Marktgemeinde Pfaffstätten abzuschließen (nachfolgend erhalten Sie einen Überblick der voraussichtlichen Leistungen, das genaue Detail sowie die dafür anfallenden laufenden monatlichen Kosten erhalten Sie bei der Marktgemeinde Pfaffstätten).

- ☐ Erfüllung der Richtlinien der Marktgemeinde Pfaffstätten.

Grundleistungen:
- ☐ 1x wöchentlich persönlicher Kontakt zu MieterInnen der Betreuten Wohnungen
- ☐ Unterstützung bei der Organisation für kleinere Reparaturarbeiten innerhalb der Wohnung - ist gegebenenfalls extra zu zahlen
- ☐ Beratung in allen pflegerelevaten Angelegenheiten: 1x monatlich „Sprechstunde“ einer DGKP zu Fragen über Gesundheit, Pflege, therapeutische Hilfsmittel
- ☐ Organisation von Aktivitäten zur Förderung des Gemeinschaftslebens, 1 Nachmittag pro Monat
- ☐ Information über Freizeitangebote gemeinsam mit anderen SeniorInnen, Organisationen oder Ehrenamtlichen
- ☐ Information über Angebote für SeniorInnen (Veranstaltungen, Reisen, ...)
- ☐ Auf Anfrage Kontaktaufnahme mit dem Arzt
- ☐ Unterstützung bei bürokratischen Angelegenheiten mit Ämtern und Behörden
- ☐ Bei Bedarf Organisation von Krankenbesuchen für die BewohnerInnen, ehrenamtlicher Besuchsdienst
- ☐ technische und organisatorische Vorbereitung für Rufbereitschaft rund um die Uhr bzw. Notruftelefon - Freischaltung hat durch den MieterIn zu erfolgen - ist gegebenenfalls extra zu zahlen
- ☐ Hilfestellungbei der Organisation von Zusatzdiensten (Reinigung, Wäsche, Mobile Hauskrankenpflege, Friseur, Fußpflege, Essen auf Rädern)
- ☐ Vermittlung von Tages-, Kurzzeit- und Übergangspflege
- ☐ Teilnahme an religiösen Veranstaltungen

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.10.2. Darlehen

2.10.2.1. Förderungsdarlehen
gem. NÖ WFG 2005 - NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung ab der 6. Änderung.

2.10.2.2. 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 € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35m².

Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesichterte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zu Vorlage der Baufortschrittsmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Wiederruf 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 120-150 Punkten (Betreutes Wohnen = 150 Punkte, Junges Wohnen = 140 Punkte, Wohnen = 120) berechnet. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90% des förderbaren Nominales zuerkannt.
Das Land Niederösterreich gewährt als weitere Förderleistung ab Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit Zuschüsse zum Föderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten.
Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1% jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5% und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3% jährlich dekursiv verzinst. Die Haftung für die Einbringlichkeit der Forderung aus dem Förderungsdarlehen als Bürge und Zahler wird mit Annahme der Zusicherung übernommen. Die Rückzahlung beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin ab der nachweislichen Benutzbarkeit. Rückzahlungstermine sind jeweils der 1.6. und 1.12. Eine rückwirkende Vorschreibung der Rückzahlung ist nicht möglich. Der Anteil der Kapitaltilgung und der Zinsen an der maximalen Ratenbelastung ergibt sich aus Beilage B.

2.10.2.3. Hypothekardarlehen
Die Landesregierung ermittelt in einem Vergabeverfahren den Darlehensgeber. Sollten die Darlehenszinskonditionen (Auf- oder Abschläge auf einen Referenzzinssatz) aufgrund der Ausschreibungsergebnisse nicht über die gesamte Laufzeit von 31 Jahren vereinbart werden, hat das Land Niederösterreich die Möglichkeit die Gewährung von Förderungsdarlehen neu auszuschreiben. Das Land Niederösterreich unterliegt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens keinen Weisungen des Förderungswerbers (Darlehensnehmers). Der Förderungswerber hat mit dem jeweiligen Darlehensgeber einen entsprechenden Kreditvertrag abzuschließen.

Für den Erhalt dieser Förderung muss die Förderungswürdigkeit gegeben sein.

2.10.2.4. Weitere Hypothekardarlehen
Ein weiterer Finanzierungsbestandteil ist eine nicht gestützte Ausleihung (Hypothekardarlehen).

2.10.2.5. 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.

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.10.2.6. 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-Althaussanierung) 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 und 2011 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.

2.10.2.7. 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).

2.10.2.8. Wohnungsaufwand und Betriebskostenpauschale
Zur Berechnung des förderbaren Wohnungsaufwandes sind die monatliche Rückzahlungsleistung aus der Baukostenfinanzierung (€ pro m^2) sowie die förderbare Nutzfläche relevant. Der monatliche Wohnungsaufwand kann bis zu einer Höhe von € 4,00 bzw. € 4,50 pro m^2 Nutzfläche anerkannt werden, zuzüglich einer Betriebskostenpauschale von € 1,00 pro m^2. 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 %.

2.10.2.9. 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^2, für 2 Personen 70 m^2 und erhöht sich für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um 10 m^2, ab der fünften im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person um jeweils 15 m^2.

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 %.

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Zumutbarer Wohnungsaufwand
(gem. § 47a NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2011 in der geltenden Fassung)

für eine Person bei einem Jahreseinkommen	
bis € 9.000,00	0 %
bis € 10.200,00	5 %
bis € 11.400,00	10 %
bis € 12.600,00	15 %
bis € 14.640,00	17,5 %
bis € 16.680,00	20 %
ab € 16.680,01	25 %

Maximal förderbare Nutzfläche
(gem. § 47a NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien 2011 in der geltenden Fassung)

1 Person	höchstens 50 m²
2 Personen	höchstens 70 m²
3 Personen	höchstens 80 m²
4 Personen	höchstens 90 m²
5 Personen	höchstens 105 m²

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)

förderbarer Wohnungsaufwand
+ Betriebskostenpauschale pro m² Nutzfläche
- zumutbarer Wohnungsaufwand (= Selbstbehalt)

Wohnzuschuss

2.10.2.10. Information und Antragstellung
Nähere Informationen erhalten Sie auf **www.noe.gv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html** oder bei unserer Mitarbeiterin Fr. Sabrina Horvath (T 02236/44800-150, s.horvath@nwbg.at). Über die Gewährung und Höhe des Wohnzuschusses entscheidet das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung.

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.10.2.11. Beilage B

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

* in Prozent

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.10.3. Monatliches Entgelt

2.10.3.1. Miete
Die Miete besteht gemäß § 14 WGG aus:
- Kapitaltilgung + Zinsen – Förderungsdarlehen (Beilage B)
- Annuität (Kapitaltilgung+Zinsen) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Hypothekardarlehens
- 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 entrichtende 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 Darlehenskonditionen 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 Entgeltsvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekannt zu geben.

2.10.3.2. 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, Katastrophenschutz jeweils zum Neuwert)
- allgemeine Stromkosten (Stiegenhaus, Keller, Außenbeleuchtung)
- Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Außenanlagen (z. B. Kinderspielplätze, Grünflächen, Müllplätze und dgl.)
- Wartungskosten (z. B. Brandschutzeinrichtungen, Wohnraumlüftung und dgl.)
- Rauchfangkehrergebühr
- gegebenenfalls Kosten einer Liftanlage etc.

  Im Betriebskostenakonto 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.

2.10.3.3. Energiekosten
Die Kosten und Gebühren für Energie (insbesondere Heizung, Warmwasser und Strom) sind von jedem Mieter entweder aufgrund der im Mietgegenstand installierten Zähler oder der direkt zwischen dem Mieter und den Energielieferanten oder eines beauftragten Abrechnungsunternehmens direkt zu bezahlen. Sofern diese Kosten dem einzelnen Mieter nicht direkt vorgeschrieben werden, sind diese nach Vorschreibung durch die Vermieterin bzw durch die von dieser beauftragten Hausverwaltung anteilig zu berichtigen.

2.10.3.4. 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.

2.10.3.5. Kalkulationsgrundlage für das monatliche Entgelt
Annuität (Kapitaltilgung + Zinsen) des zur Finanzierung der Wohnung beanspruchten Darlehens. Die Finanzierung der Wohnung wird wie folgt vorgenommen:

2.10.3.6. Förderungsdarlehen (WFG 2005 – NÖ-Wohnungsförderungsrichtlinien in der letztgültigen Fassung)
Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren - Details siehe Beilage B.

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.10.3.7. Darlehen der HYPO NOE Landesbank
Das den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 (in der letztgültigen Fassung) entsprechende Hypothekardarlehen hat eine Laufzeit von 35 Jahren und einen Fixzinssatz in Höhe von 2,08% p.a. (10 Jahre fix, danach Neuverhandlung).

2.10.3.8. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebs- und Verwaltungskosten
Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag liegt derzeit bei € 0,50 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Betriebskosten (Akonto) liegen derzeit bei € 1,75 netto pro m² Nutzfläche und Monat. Die Verwaltungskosten liegen derzeit bei € 18,77 netto pro Einheit und Monat und werden entsprechend dem Betriebskostenschlüssel aufgeteilt. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind die angeführten Werte (netto) veränderliche Größen (Stand der Werte Juni 2017). Die Betriebskosten (Akonto) sind vorläufig geschätzt und über die Nutzflächen aufgeteilt. Nach Fertigstellung der Wohnungen werden diese über Nutzwert-Anteile verrechnet (Änderungen sind wahrscheinlich bedingt durch Wohnungszubehör wie Gärten, Terrassen und Balkone).

2.10.4. Vergebührungskosten (Finanzamtliche Vergebührung)
Der Mietvertrag ist gemäß Gebührengesetz in der geltenden Fassung (§33 TP 5 sowie §6 Abs. 2) zu vergebühren. Diese Kosten sind der Gemeinnützigen Bauvereinigung betragsmäßig zu ersetzen, die diese Gebühr an das Finanzamt abzuführen hat. Die Gebühr beträgt 1% der Bemessungsgundlage. Als Richtwert für die Bemessungsgrundlage ist anzunehmen: dreifacher Jahresmietwert (inkl. BK) zuzüglich 3% der Barmittel.

2.11. Baubeschreibung (Stand 2016-07-12)

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

2.11.1. Fundamente

Fundierung:	Fundamentplatte, laut statischer Erfordernis

2.11.2. Decken und Wände

Kelleraußenwände:	30 cm Betonhohlwände, innenseitig unbehandelt
Kellerinnenwände:	20 cm Betonwände unbehandelt, 10 cm Betonsteine verputzt
Außenwände:	25 cm Ziegelmauerwerk
Außenseitig:	Vollwärmeschutzsystem (lt. Bauphysiker), Farbgestaltung laut Architekt
Innenseitig:	Gipsmaschinen- bzw. Kalkzementputz und weiß gestrichen, keine Kellerflächen
Zwischenwände:	Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt bzw. Gipskartonständerwände, weiß gestrichen.
Wohnungstrennwände:	25 cm Schallschutz-Ziegelmauerwerk mit einseitiger Vorsatzschale, einseitig verputzt, weiß gestrichen.
Geschossdecken:	Betonelementdecke bzw. Ortbetondecke laut statischer Erfordernis, im Erd- und Obergeschoss Untersicht gespachtelt oder verputzt und weiß gestrichen.
Stiegen:	Betonstiegen, vom Keller bis Obergeschoß Tritt- und Setzstufen mit Kunststein belegt.

2.11.3. Dach, Fenster und Türen

Wohnnungseingangstüren:	Glattes Türblatt, innen weiß beschichtet, Oberfläche außen weiß, mit Türgucker und Namensschild. WK 1, Sicherheitsbeschlag Alu eloxiert, außen mit Knopf, innen mit Drücker. Sonderwunsch: nur Innenseitig andere Beschichtung, Dekor anderen Beschlag

* **Gesetzesänderung (Stabilitätsgesetz 2012)** gültig für alle Mietverträge, welche **ab dem 1. April 2012** abgeschlossen wurden.

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Fenster und Terrassentüren:	Kunststofffenster weiß mit Isolierverglasung, U-Werte laut Energieausweis. Einzelne Fenster als Drehkipp- oder Kippfenster ausgebildet, bei mehrteiligen Fenstern ist immer ein Flügel als Drehkippflügel ausgebildet. Terrassentüren als Fenstertüren ausgebildet mit teilweiser Fixverglasung. Französische Fenster mit fixverglaster Unterlichte als Absturzsicherung.
Sohlbänke außen:	Aluminium beschichtet
Fensterbänke innen:	Holzwerkstoff weiß beschichtet
Vorhang, Karniesen:	Sind in der Standardausstattung nicht enthalten.
Sonnenschutz:	Die Wohneinheiten erhalten die Möglichkeit für die Nachrüstung eines elektr. Außenrolladens mit Funksteuerung. Für die Grundverschattung werden Innenjalousien empfohlen, die vom Nutzer beizustellen und zu montieren sind.
Dachkonstruktion:	Flachdach ausgebildet als Warmdach mit beschieferter Dachbahn über der obersten Stahlbetondecke, bzw. Holzdachstuhl mit Blechdeckung.
Spenglerarbeiten:	Sämtliche Bleche, Rinnen und dergleichen aus beschichtetem Aluminiumblech.
Wärme- und Schalldämmung:	Gemäß der NÖBO/BTV und Energieausweis – Fassung NÖ BTV 2014 inklusive Anlage 6 (OIB RL 6-2011 NÖ) und den Bestimmungen der NÖ Landesregierung / Wohnbauförderung.

2.11.4. Lüftung, Heizung, Kamin, Kanal

Entsprechend der Angaben des Energieausweises (Bauphysik) wird die Wohnhausanlage mit Heizung und Warmwasser (Wärme) bzw. mit Lüftung versorgt. Die Wohnungsnutzer erhalten bei Wohnungsübergabe Unterlagen für die von Ihnen direkt zu erbringenden Serviceleistungen (Wartungsarbeiten).

Kamin:	Die Anlage ist ohne Notkamine geplant. Die Aufstellung von Schwedenöfen oder ähnlich ist nicht möglich.
Wasserversorgung:	Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens.
Abwasserentsorgung:	Die einzelnen Entwässerungsgegenstände (Waschbecken, Badewanne, Dusche, WC…) werden entsprechend den gültigen Normen mit Sammel-Fallleitungen (die über Dach entlüftet werden), entwässert. Im Keller werden diese als Sammel-Grundleitung zum entsprechenden öffentlichen Kanalanschluss geleitet. Alle Leitungsteile werden aus Kunststoffrohren mit entsprechenden Formstücken und Reinigungseinrichtungen (Putzstücken) ausgeführt.
Heizung- und Warmwasseraufbereitung:	Die Wärmeversorgung und Warmwasser-Bereitung erfolgt zentral im Kellergeschoß über Fernwärme. Sämtliche technischen Komponenten werden im Umformerraum im KG untergebracht. Die Raumheizung in den Wohnungen, dem Kindergarten, der Arztpraxis und den Allgemeinräumen erfolgt mittels Fußbodenheizung. In den Bädern der Wohnungen ist zusätzlich ein elektrischer Badezimmerheizkörper vorgesehen. Auslegungsgrundlage für die Heizung: Die Wärmebedarfsberechnung wurde gem. ÖNORM EN 12831 – H7500 auf eine Normaußentemperatur von -13°C und die nachfolgenden Raumtemperaturen berechnet. Das Fußbodenheizungssystem wurde ebenso auf die nachfolgenden Raumtemperaturen ausgelegt.

Wohnräume:	+22°C
Schlafräume:	+22°C
Vorräume, Gänge:	+22°C
Abstellraum:	+22°C
Bäder:	+26°C
Keller:	unbeheizt

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Kontrollierte Wohnraumlüftung:	Für jede Wohneinheit ist ein dezentrales – kontrolliertes Wohnraumlüftungs gerät (WRL) mit integriertem Gegenstromwärmetauscher geplant. Die WRL-Geräte werden jeweils im Badezimmer bzw. im WC in der abgehängten Decke. Die Zuluft wird über Tellerventile in Aufenthaltsräume wie Wohnzimmer und Schlafzimmer eingeblasen. Aus der Küche, dem Bad, (dem WC) und dem Abstellraum wird die Abluft über Tellerventile abgesaugt. Die Luftverteilung vom Gerät zu den Räumen erfolgt mittels leicht reinigbaren Lüftungsleitungen. Für das Lüftungsgerät wird im Abstellraum ein Raumbediengerät mit Zeitschaltuhr und Drehzahlstufenschalter vorgesehen. Achtung: Kontrollierte Wohnraumlüftungen dürfen keinesfalls außer Betrieb genommen werden.

2.12. Ausstattungsbeschreibung (Stand 2016-07-12)

2.12.1. Fußböden, Decken und Wände

Fußböden:	Keller Fundamentplatte versiegelt bzw. beschichtet. Erd- und Obergeschoße erhalten trittschallgedämmte Estriche. In den Wohn-, Schlafräumen und Fluren wird ein Laminatboden mit Sockelleiste verlegt. Die Vor-, Abstellräume, Küchen (Kochnischen), WC´s und Bäder erhalten einen Fliesenbelag. Sonderwunsch: andere Belagsart (Farbe, Muster, Oberfläche)
Verfliesung:	
Badezimmer:	Wandfliesen 30x60 cm raumhoch, Imola Koshi oder gleichwertig, Bodenfliesen 30x60 cm, Imola Koshi oder gleichwertig
WC:	Wandfliesen 30x60 cm bis ca. 1,5 m hoch, Imola Koshi oder gleichwertig, Bodenfliesen 30x60 cm, Imola Koshi oder gleichwertig
Vor-, Abstellräume, Küche:	Bodenfliesen 30x60 cm mit Fliesensockel, Imola Koshi oder gleichwertig
Sonderwunsch:	andere Fliesenart (Farbe, Muster, Fliesengröße), Änderung Verfliesungshöhe
Terrasse:	Feinbetonplatten im Splittbett verlegt.
Loggia und Balkone:	Feinbetonplatten im Splittbett verlegt.
Malerei und Anstrich:	Wände und Decken erhalten einen weißen Anstrich mit Innendispersion, Sonderwunsch: anderes Material, Farbe

2.12.2. Türen

Innentüren:	Umfassungszargen aus Holzwerkstoff weiß beschichtet mit weißen glatten Türblättern; Türbeschläge Alu eloxiert; WC und Bad mit Bad/WC-Garnitur. Sonderwunsch: andere Beschichtung, Dekor, zusätzliche Türen mit Glasausschnitt, andere Beschläge

2.12.3. Sanitäre Einrichtung

Die Sanitärinstallation beinhaltet die komplette Herstellung der Kalt-Warmwasser- und Ablaufleitungen und wird in den Wohneinheiten unter Putz bzw. auf Putz verlegt. Sonderwunsch: andere Einrichtungsgegenstände, andere Armaturen, zusätzlich Bidet, Dusche oder Doppelwaschbecken

Küche:	Anschluss für Abwäsche und Geschirrspüler, ohne Armaturen. Für die Abwäsche ist es aus Haftungsgründen verpflichtend, die erforderlichen Anschlüsse von den an der Baustelle beschäftigten, konzessionierten Professionisten durchführen zu lassen (bis zum Ende der Haftzeit). Ein Dunstabzug darf nur als Umluftgerät mit Aktivkohlefilter ausgeführt werden. Ein Anschluss (Dunstabzug) an die Wohnraumlüftung ist nicht zulässig.
WC:	Hänge-WC weiß mit Unterputz-Spülkasten (Drückerplatte weiß) und Kunststoff WC-Sitzbrett mit Deckel. Abluft über kontrollierte Wohnungslüftung.

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

Bad:	Acrylwanne (Kunststoff) weiß einschließlich Ab- und Überlaufgarnitur sowie Einhandmischer mit Brauseset, Waschtisch einschließlich Einhandmischer, Hänge-WC (nur wenn kein eigener WC-Raum vorhanden) weiß mit Unterputz-Spülkasten (Drückerplatte weiß) und Kunststoff WC-Sitzbrett mit Deckel. Abluft über kontrollierte Wohnungslüftung. Im Betreuten Wohnen wird statt der Acrylwanne eine bodenebene Dusche ausgeführt.
Waschmaschine:	Ein Waschmaschinenanschluss (Zu- und Ablauf) für die Waschmaschine ist im Abstellraum bzw. im Bad vorgesehen. Im Jungen Wohnen (Top 2.01 bis 2.15) gibt es zusätzlich einen alternativen Anschluss (bei der Abwäsche in der Küche.
Kaltwasseranschluss:	Jede Wohneinheit mit Eigengarten, sowie jede Loggia, erhalten einen Kaltwasseranschluss.

2.12.4. Elektroinstallationen

Die Höhen der Geräte vom fertigen Fußboden bis Gerätemitte:

Schaltgeräte	ca. 1,1 m über Fußbodenoberkante
Steckdosen	ca. 0,3 m über Fußbodenoberkante
Steckdosen im Arbeitsbereich	ca. 1,1 m über Fußbodenoberkante
Wandleuchten/Spiegel	ca. 2,1 m über Fußbodenoberkante
Steckdose Waschbecken Bad	ca. 1,1 m über Fußbodenoberkante

In jeder Wohneinheit ist ein Kleinverteiler und Medienverteiler vorgesehen, der im Abstellraum situiert ist. Vorbereitung Jalousie: bei sämtlichen Fenstern und bei den Terrassen/Balkon Türe je Wohneinheit ist eine Leerverrohrung mit Vorspann für die nachträgliche Installation von elektrischen Jalousien herzustellen. Vorbereitung Notrufanlage: je Wohneinheit der Betreuten Wohnungen ist eine Leerverrohrung mit Vorspann für die nachträgliche Installation einer Notrufanlage vorgesehen:

Vorraum:	1-2x Deckenauslässe über Wechselschalter bzw. Taster 2x Schutzkontaktsteckdosen 1x Klingeltaster vor der Eingangstüre 2x Mediendose leerverrohrt 1x Innensprechstelle
Abstellraum:	1x Wand- bzw. Deckenauslass über Ausschalter 1x Schutzkontaktsteckdose Waschmaschine (oder Bad) 1x Schutzkontaktsteckdose Trockner (oder Bad) E-Verteiler Medienverteiler Fernbedienteil für Lüftungsgerät
Küche:	1x Deckenauslass über Ausschalter bzw. Wechselschalter 1x Wandauslass im Arbeitsbereich 1x Herdanschlussdose 400/230 1x Schutzkontaktsteckdose für Geschirrspüler 1x Schutzkontaktsteckdose für Kühlschrank 3x Schutzkontaktsteckdosen im Arbeitsbereich 1x Schutzkontaktsteckdose für Dunstabzugshaube
Wohnzimmer / Esszimmer:	2x Deckenauslässe über Ausschalter bzw. Wechselschalter 4x Schutzkontaktsteckdosen 1x TV-Auslass 1x Mediendose (Lichtwellenleiter-Anschlussdose A1) 1x Raumthermostate Heizung
Flur (Gang):	1-2x Wandauslass über Wechselschalter bzw. Taster
Bad:	1x Wandauslass über Kontrollschalter außen 1x Deckenauslass über Kontrollschalter außen 1x Schutzkontaktsteckdose 1x Schutzkontaktsteckdose für Handtuchtrockner (eigener Stromkreis)

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

	1x Lüftungsgerät 1x Schutzkontaktsteckdose Waschmaschine (oder Abstellraum) 1x Schutzkontaktsteckdose Trockner (oder Abstellraum)
Schlafzimmer:	1x Deckenauslass über Wechselschalter 4x Schutzkontaktsteckdosen 1x TV-Dose leerverrohrt 1x Mediendose leerverrohrt
je Zimmer:	1x Deckenauslass über Ausschalter 3x Schutzkontaktsteckdosen 1x TV Auslass Leerrohr 1x Mediendose leerverrohrt
Terrasse / Loggia / Balkon:	1x Wandauslass über Ausschalter bzw. Wechselschalter 1x Feuchtraum-Schutzkontaktsteckdose mit Deckel
Kellerabteil:	1x Deckenauslass über Feuchtraum- Ausschalter bzw. Serienschalter 1x Feuchtraum-Schutzkontaktsteckdosen
Allgemeines:	Das Ausstattungsprogramm enthält keine Beleuchtungskörper, Lusterhaken und Heizstrahler. Sonderwunsch: Verlegung von Steckdosen, Schaltern, etc.; anderes Schalterprogramm (Design).
Fernsehanschluss:	Eine Leerverrohrung für eine digitale SAT-Anlage ist bauseits vorgesehen, Anschlussdosen dafür sind im Wohnzimmer. Für den Empfang ist durch den Nutzer ein digitaler SAT-Receiver samt Berechtigungskarte/n bereitzustellen und anzuschließen. Auch ein Anschluss an einen regionalen Kabelanbieter ist möglich.
Telefon:	Die Anschlussmöglichkeit an die Telefonversorgung ist im Wohnzimmer (über den Medienverteiler im Abstellraum) jeder Wohnung vorgesehen. Das Ansuchen um Herstellung des Telefonanschlusses ist von jedem Nutzer persönlich zu stellen.

2.13. Sonstiges

Außenanlagen:	Die Eigengärten werden mittels Mutterboden hergestellt, besämt und erhalten eine Einzäunung mit Maschengitterzaun und einer Türe (mit Zylinder). Die Gärten können ein Maximalgefälle von 6,0 % aufweisen, massive Niveauunterschiede werden durch Böschungen ausgeglichen. Der Höhenunterschied zwischen Wohneinheit und Garten wird mit einer zugeordneten Stahlstiege je Wohneinheit überbrückt. Die Zufahrt und Hauszugangswege erhalten einen Asphaltbelag, die Freiflächen werden begrünt. Jede Wohneinheit erhält einen Briefkasten im Bereich der Eingangstüre. Ein überdachter Müllsammelplatz befindet sich im Bereich der Anlageneinfahrt. Der gemeinsame Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum befindet sich im Erdgeschoss im Zugangsbereich der Stiege 2.
Beleuchtung im Allgemeinbereich:	Die Außenbeleuchtung wird über Dämmerungsschalter und Schaltuhr geschalten und ist im Allgemeinverteiler integriert.
PKW-Stellplatz:	Alle Wohneinheiten erhalten je Nutzungsart (Betreutes Wohnen, Junges Wohnen oder Familienwohnen) 1-2 zugewiesene überdeckte PKW-Stellplätze (Tiefgarage).

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.

2.14. Energieausweis

2.14.1. 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 Vergleichwerte vorliegen, mit Energieausweisen für bestehende Gebäude grundsätzlich vergleichbar sind.

2.14.2. 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.

2.14.3. Sonderwünsche und Übergabe

Sie sind weiters der Bauherschaft und dem Architekten vor Beauftragung anzuzeigen und eine schriftliche Freigabe der Bauherrschaft zu erwirken. Weiters dürfen Sie den Rahmen der Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Niederösterreich sowie die Bauordnung nicht überschreiten. Im Falle des Rücktrittes ist der Urzustand herzustellen. Der Wohnungswerber übernimmt eine mängelfreie Wohnung, wobei technische Toleranzen, z.B. Haar,- Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Putz- oder Spachtelungsunebenheiten und dgl. nicht als Mängel zu verstehen sind. 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.

© NÖ Wohnbaugruppe | Objekt WET 6159 | Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.