

# Geförderte Wohnungen und Reihenhäuser mit Kaufoption!



**3052 Neustift-Innermanzing 9 + 34**

24 WOHN EINHEITEN  
5 REIHENHÄUSER

STIEGE 1 ANSICHT SÜDOST

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



SYMBOLDARSTELLUNG

STIEGE 1 ANSICHT SÜDWEST

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



SYMBOLDARSTELLUNG

**Kontakt: 01/505 87 75 DW 5555, 5566, 5577**  
**[www.schoenerezukunft.at](http://www.schoenerezukunft.at)**

STIEGE 2 ANSICHT SÜDWEST

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



SYMBOLDARSTELLUNG

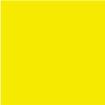
REIHENHÄUSER ANSICHT WEST

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



SYMBOLDARSTELLUNG

# 3052 Neustift-Innermanzing 9 + 34



ANSICHT NORDOST



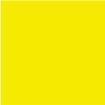
SYMBOLDARSTELLUNG

ANSICHT NORDWEST



SYMBOLDARSTELLUNG

# 3052 Neustift-Innermanzing 9 + 34



## BAUHERR



SCHÖNERE ZUKUNFT®

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

Kontakt: 01/505 87 75 DW 5555, 5566, 5577  
Internet: [www.schoenerezukunft.at](http://www.schoenerezukunft.at)  
e-mail: [wohnung@schoenerezukunft.at](mailto:wohnung@schoenerezukunft.at)

## PLANUNG

### ARCHITEKT

DIPL.-ING. WOLFGANG RAINER ZT-GMBH



1140 WIEN - BAUMGARTENSTRASSE 82  
01 911 51 15 - FAX DW 10  
[www.arch-wrainer.at](http://www.arch-wrainer.at) - [mail@arch-wrainer.at](mailto:mail@arch-wrainer.at)

## STATIK UND BAUPHYSIK

ZT WEISER

Speisinger Strasse 130, 1130 Wien  
tel.: +43 1 596 73 71  
e-mail: [office@zt-weiser.at](mailto:office@zt-weiser.at)

## HAUSTECHNIK HKLS + ELEKTRO



Ingenos.Gobiet.ZT GmbH

Ingenos.Gobiet.ZT

St.Georgener Hauptstrasse 151,  
3151 St. Georgen-St.Pölten  
tel.: +43 2742 283 24-19  
e-mail: [st.poelten@igzt.at](mailto:st.poelten@igzt.at)

## WASSER- UND ABFALLWIRTSCHAFT CHEMIE UND KULTURTECHNIK

Water & waste

Eumigweg 7, 2351 Wr. Neudorf  
tel.: +43 2236 710 344 /0  
e-mail: [office@waterandwaste.at](mailto:office@waterandwaste.at)

## LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Technnisches Büro für Landschaftsplanung  
Kleine Neugasse 5/2, 1050 Wien  
tel.: +43 1 586 18 93  
e-mail: [barbara.brand@tmo.at](mailto:barbara.brand@tmo.at)

## GENERALUNTERNEHMER



MHB Holz und Bau GmbH  
Grünhofstraße 2, 3340 Waidhofen/Ybbs  
tel.: +43 7442 55 000  
e-mail: [office@mhb.co.at](mailto:office@mhb.co.at)

## VERMESSUNG

DI Hanns H.Schubert  
Ziviltechniker GmbH  
Ulmenhofstrasse 233, 3040 Neulengbach  
tel.: +43 2772 52 133  
e-mail: [vermessung@schubert.at](mailto:vermessung@schubert.at)

## BAUAUFSICHT

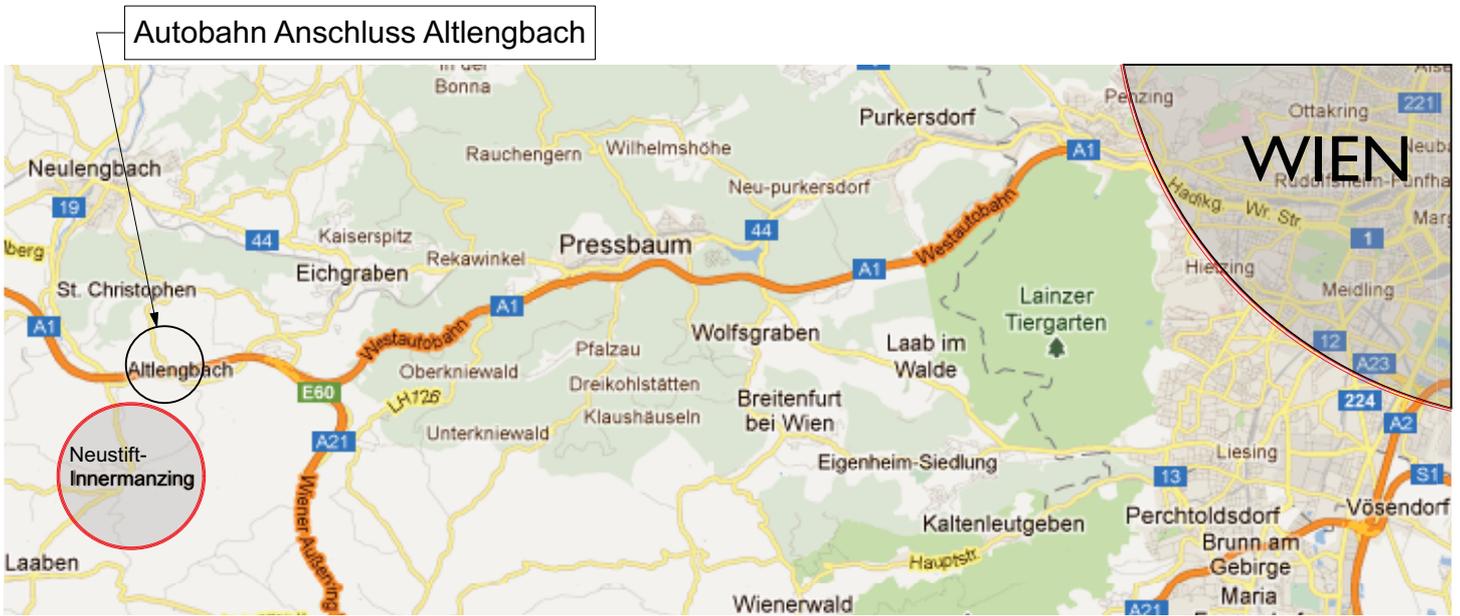


Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft  
Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.  
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119  
tel.: +43 1 505 87 75 DW 5555, 5566  
e-mail: [office@schoenerezukunft.at](mailto:office@schoenerezukunft.at)

## AUSSCHREIBUNG PLANUNGSKOORDINATOR & BAUKOOR.

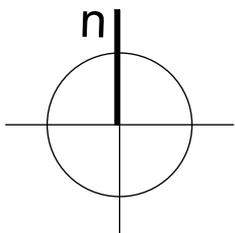
tiess-posch & partner baumanagement gmbh  
katharinengasse 18/40, 1100 Wien  
tel.: +43 1 606 01 47  
e-mail: [bau-office@tiess.at](mailto:bau-office@tiess.at)  
( In Auftrag von Büro Rainer)

LAGEÜBERSICHT



LAGEPLAN

Richtung Autobahn

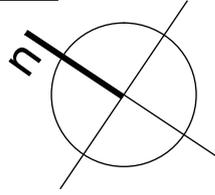
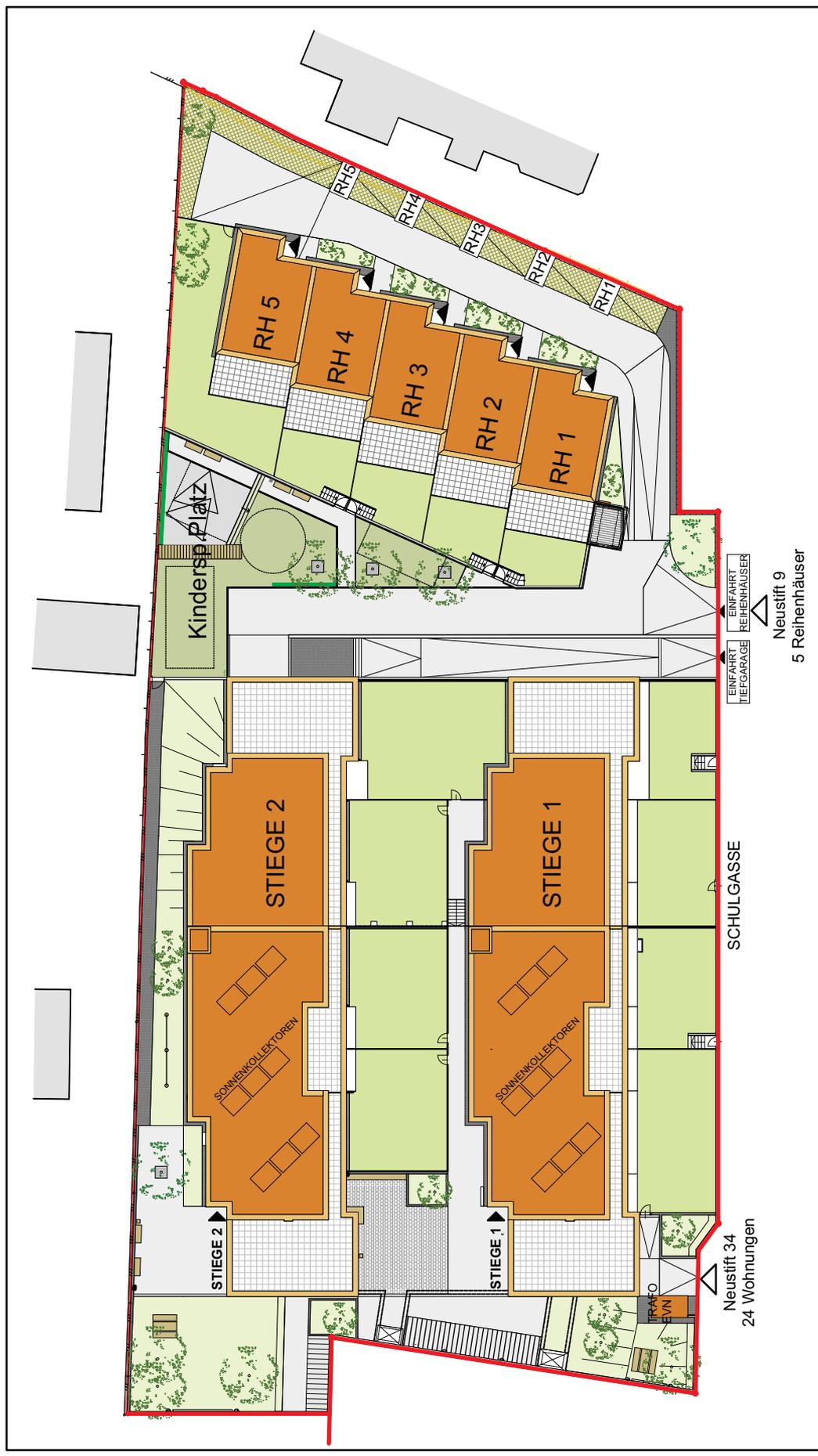


Richtung Laaben

# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 9 + 34



LAGEPLAN M 1:500



— GRUNDGRENZE

30m

0

MAßSTAB 1:500

## ZUORDNUNG DER PARKPLÄTZE KELLERGESCHOSS M 1:300

24 Stellplätze Stiege 1  
 24 Stellplätze Stiege 2  
 5 Stellplätze Reihenhäuser  
 1 Behindertengerechter Stellplatz  
**Insgesamt 54 Stellplätze**  
 6 Motorrad Stellplätze

Weitere 5 Stellplätze in Bereich der Reihenhäuser - RH1 bis RH5

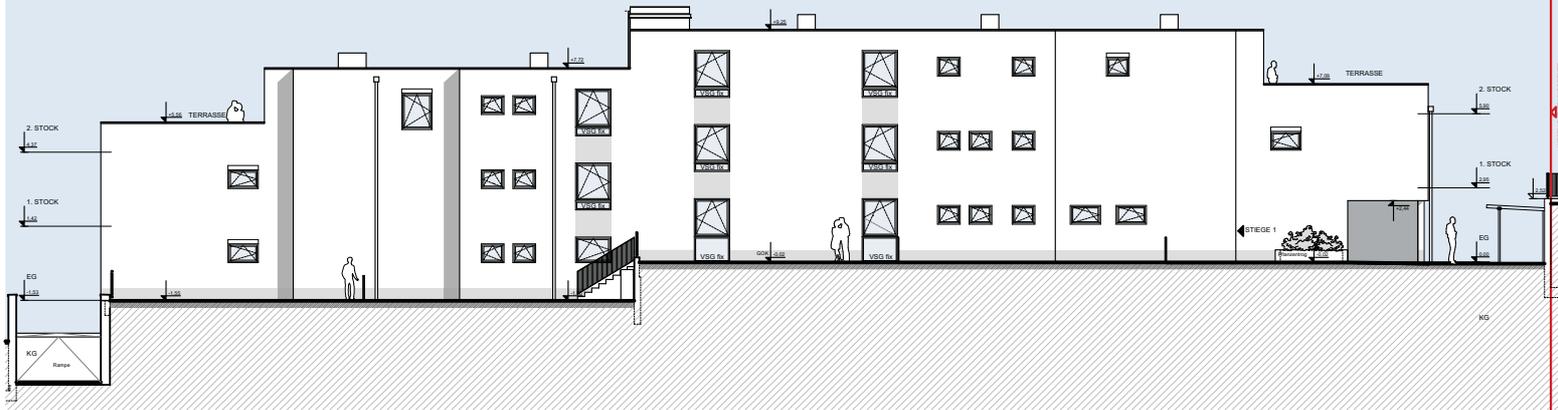
58 Pflicht Stellplätze  
 1 Behindertengerechter Stellplatz



ANSICHT  
STIEGE 1

M 1:300

STIEGE 1  
MEHRFAMILIENHAUS  
12 WOHNHEI TEN



ANSICHT NORD

ANSICHTEN  
STIEGE 1 UND 2

M 1:300

STIEGE 1  
MEHRFAMILIENHAUS  
12 WOHNHEI TEN

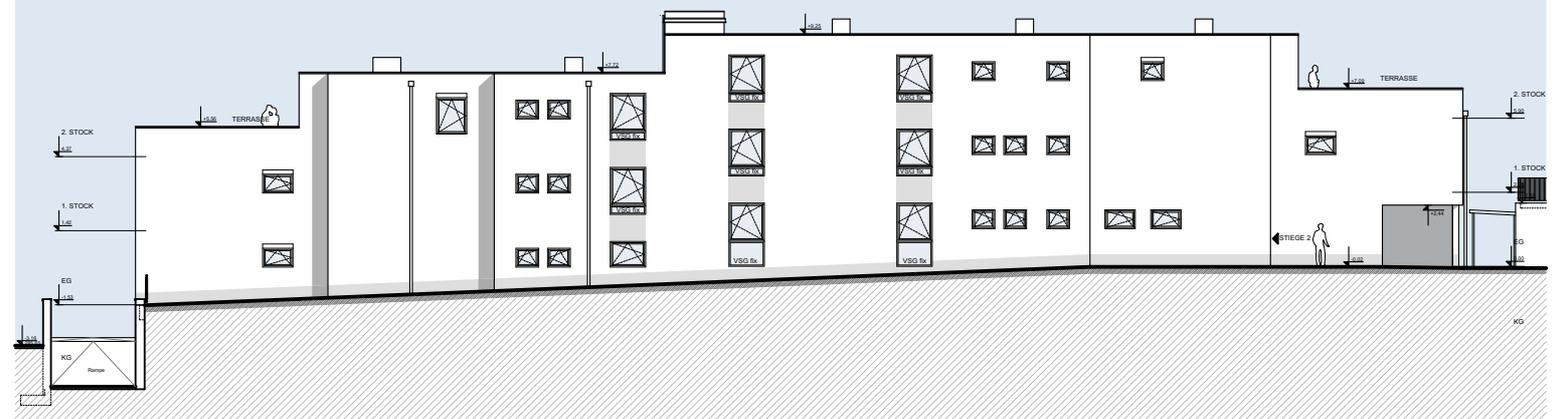


ANSICHT SÜD

ANSICHT  
STIEGE 2

M 1:300

STIEGE 2  
MEHRFAMILIENHAUS  
12 WOHNHEI TEN



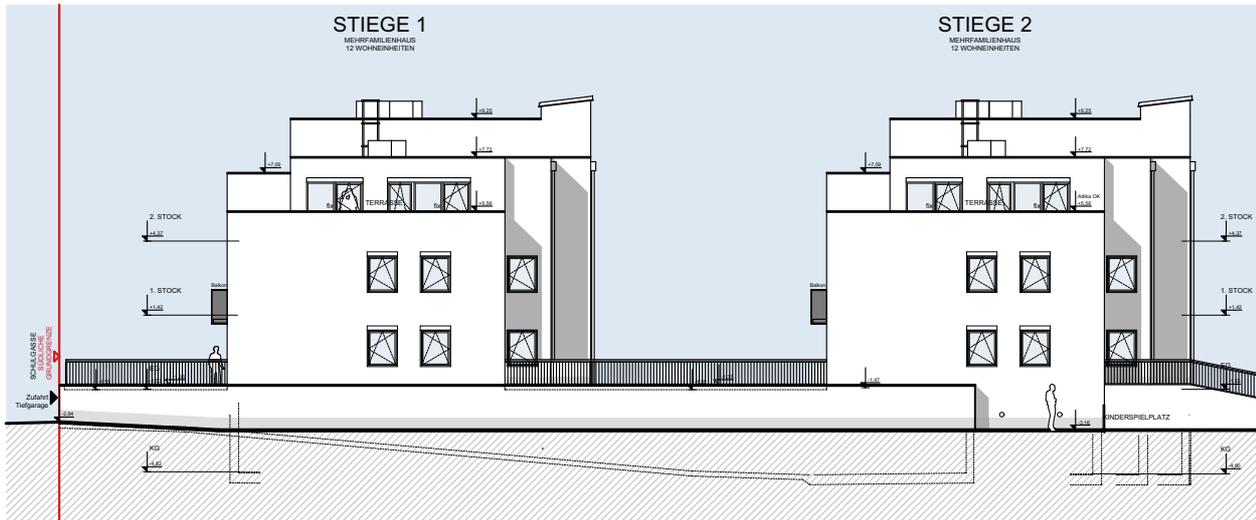
ANSICHT NORD

MASS E PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSV OESCHLAG DES PLANERS!

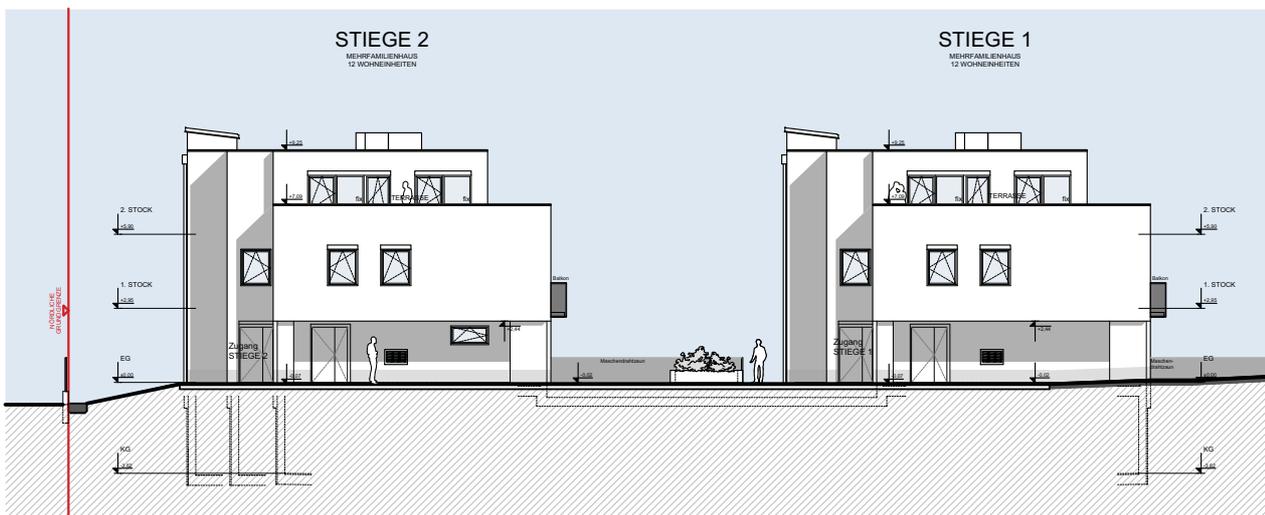
# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34



ANSICHTEN M 1:300  
STIEGE 1+2



ANSICHT OST



ANSICHT WEST

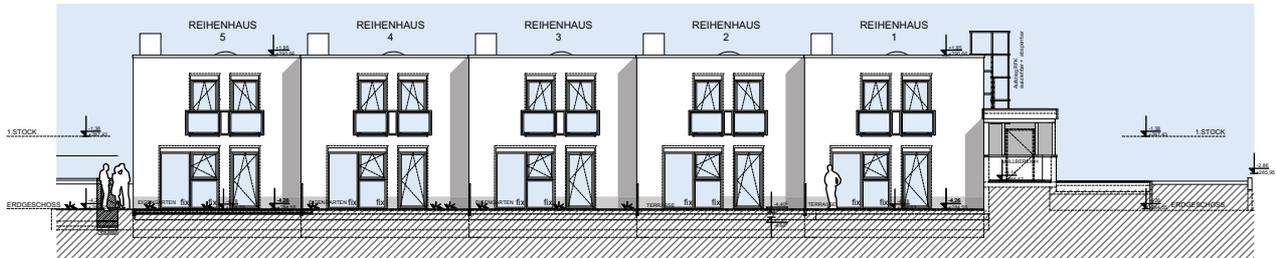
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 9

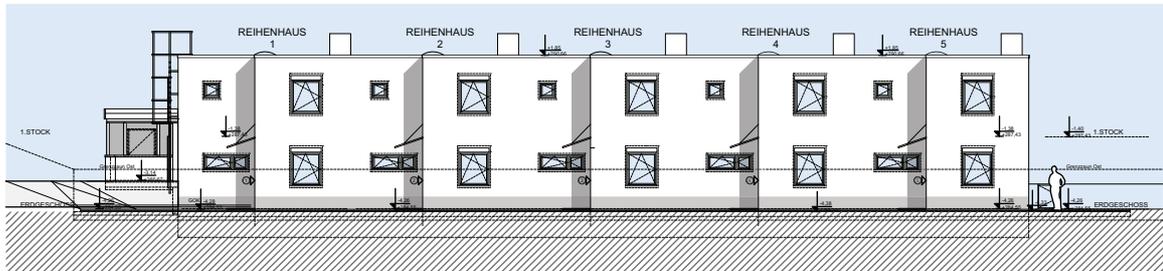


ANSICHTEN  
REIHENHÄUSER

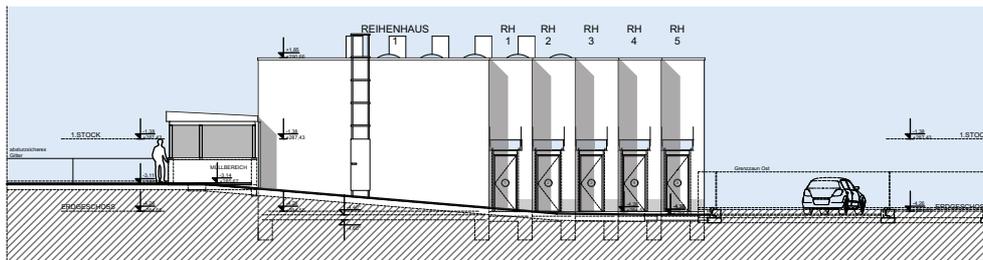
M 1:300



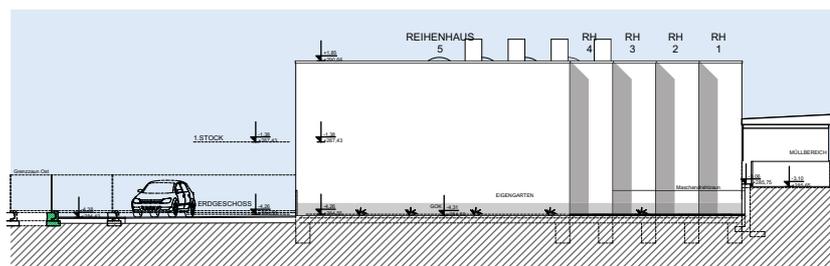
ANSICHT WEST



ANSICHT OST



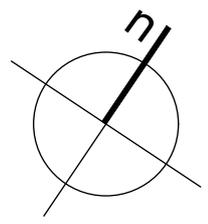
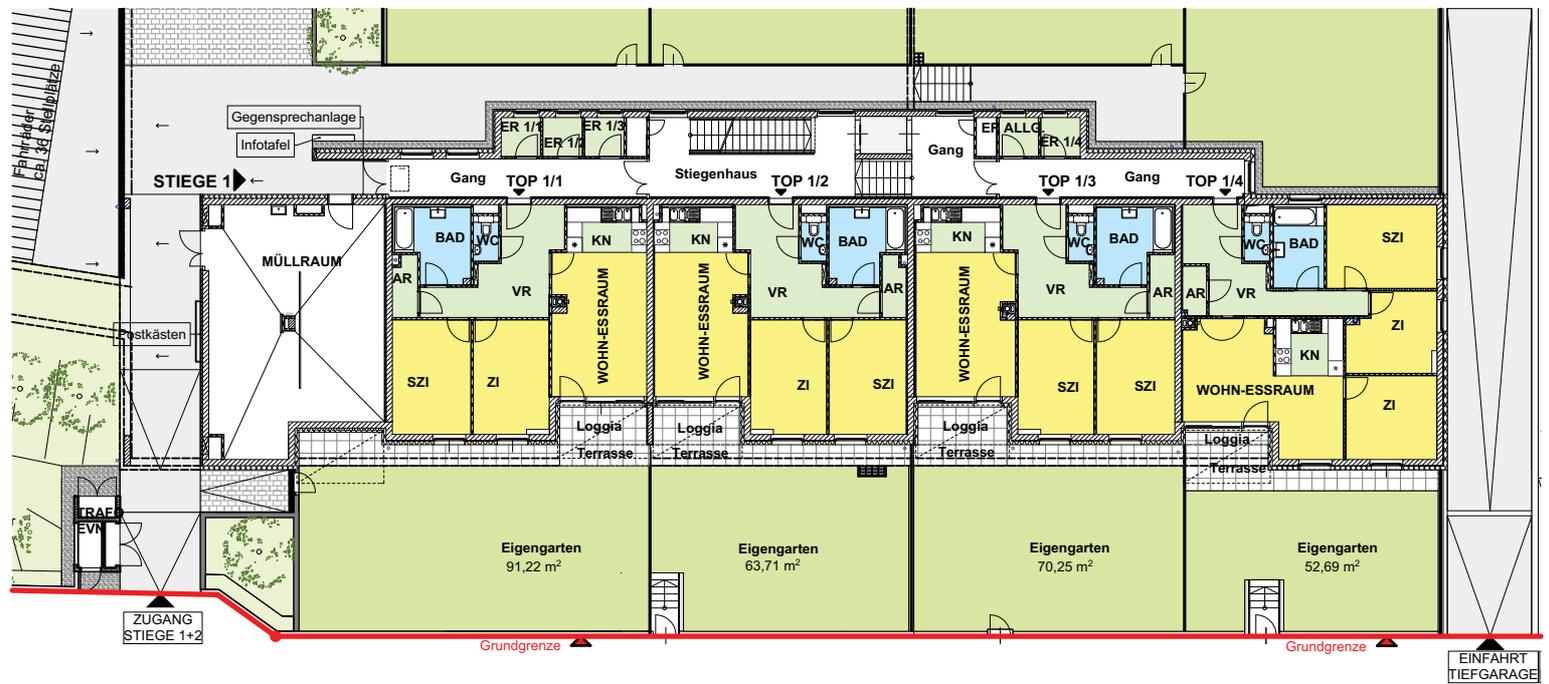
ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND  
ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG  
ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE  
DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN  
EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

ÜBERSICHT STIEGE I  
 ERDGESCHOSS  
 M 1:300



# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

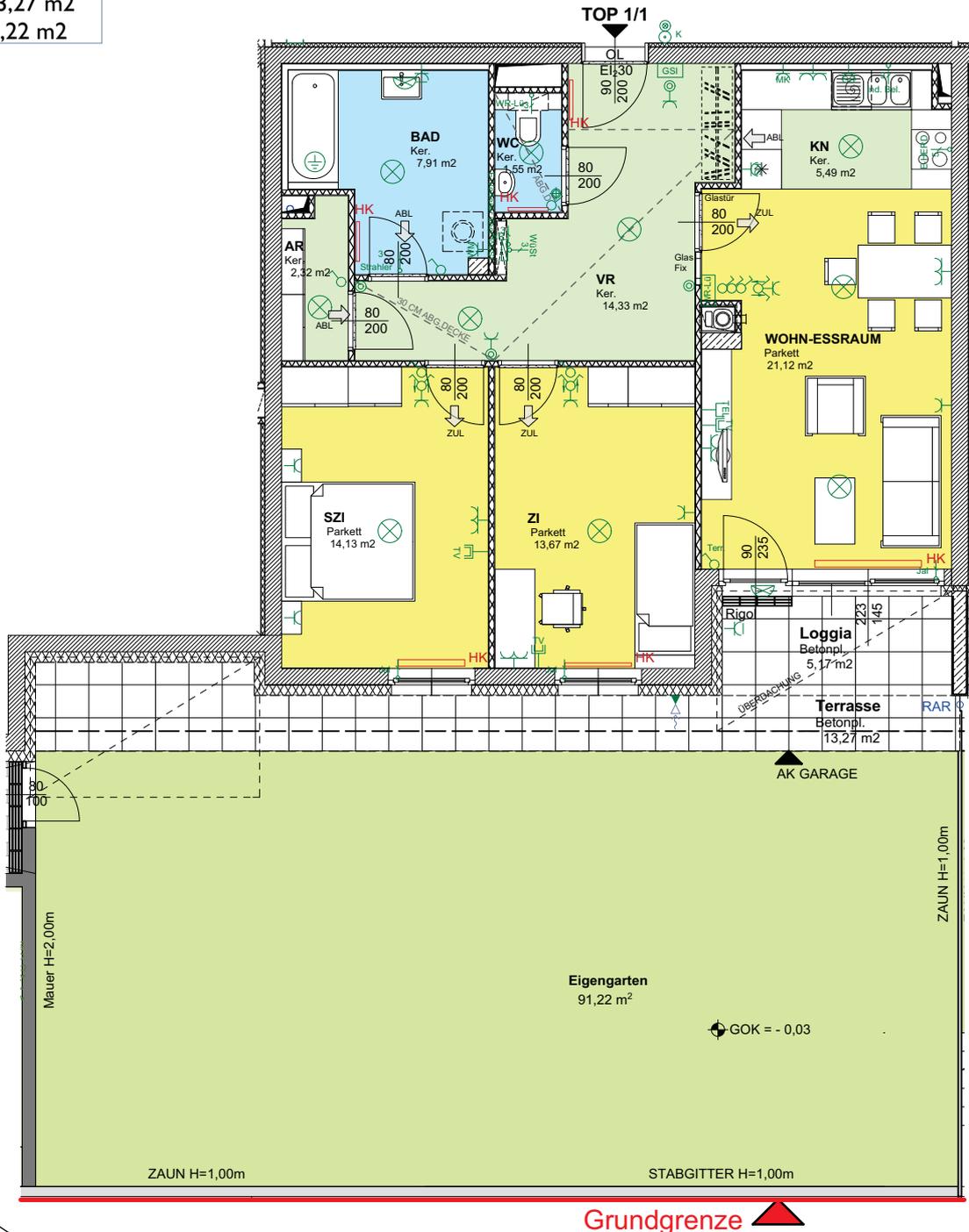


TOP 1/1  
ERDGESCHOSS

M 1:100



<b>WNFL</b>	<b>80,52 m<sup>2</sup></b>
LOGGIA	5,17 m <sup>2</sup>
TERR.	13,27 m <sup>2</sup>
EIGENG.	91,22 m <sup>2</sup>



MASS E PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

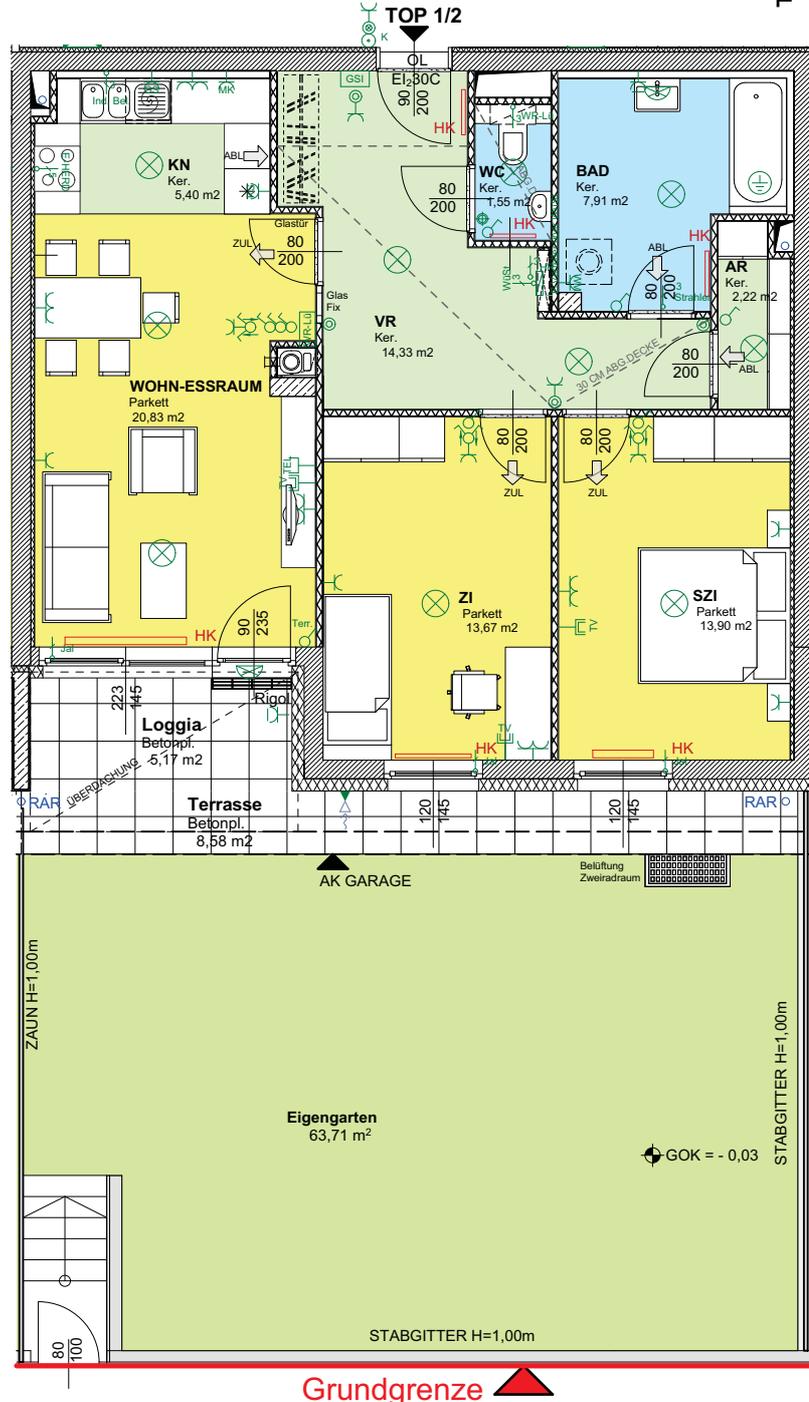


TOP 1/2  
ERDGESCHOSS

M 1:100



<b>WNFL</b>	<b>79,81 m<sup>2</sup></b>
LOGGIA	5,17 m <sup>2</sup>
TERR.	8,58 m <sup>2</sup>
EIGENG.	63,71 m <sup>2</sup>



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

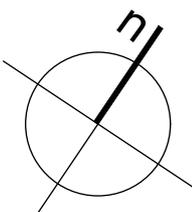
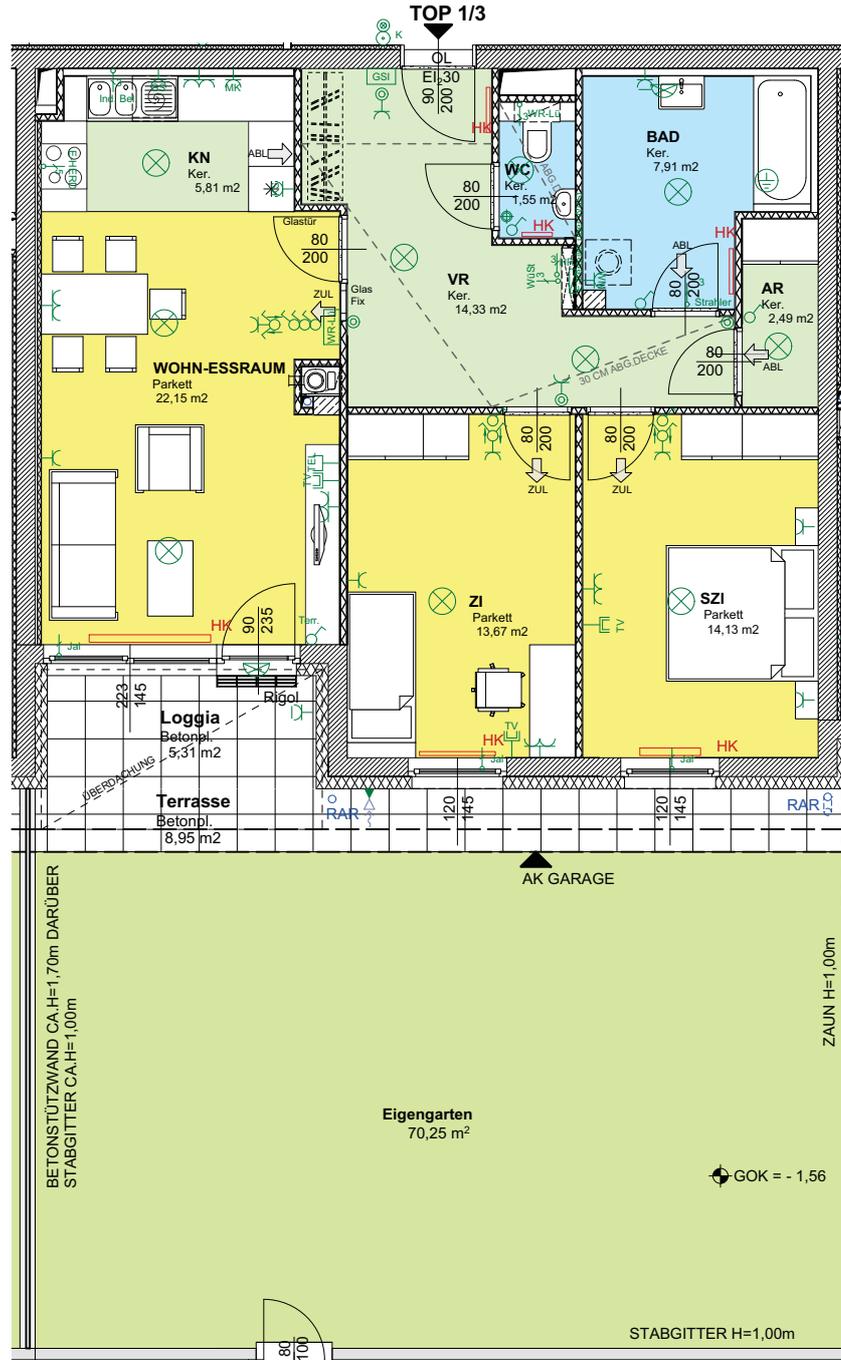


TOP 1/3  
ERDGESCHOSS

M 1:100



<b>WNFL</b>	<b>82,04 m<sup>2</sup></b>
LOGGIA	5,31 m <sup>2</sup>
TERR.	8,95 m <sup>2</sup>
EIGENG.	70,25 m <sup>2</sup>



**Grundgrenze**

MASS E PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

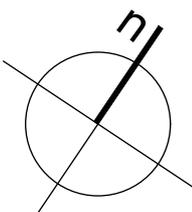
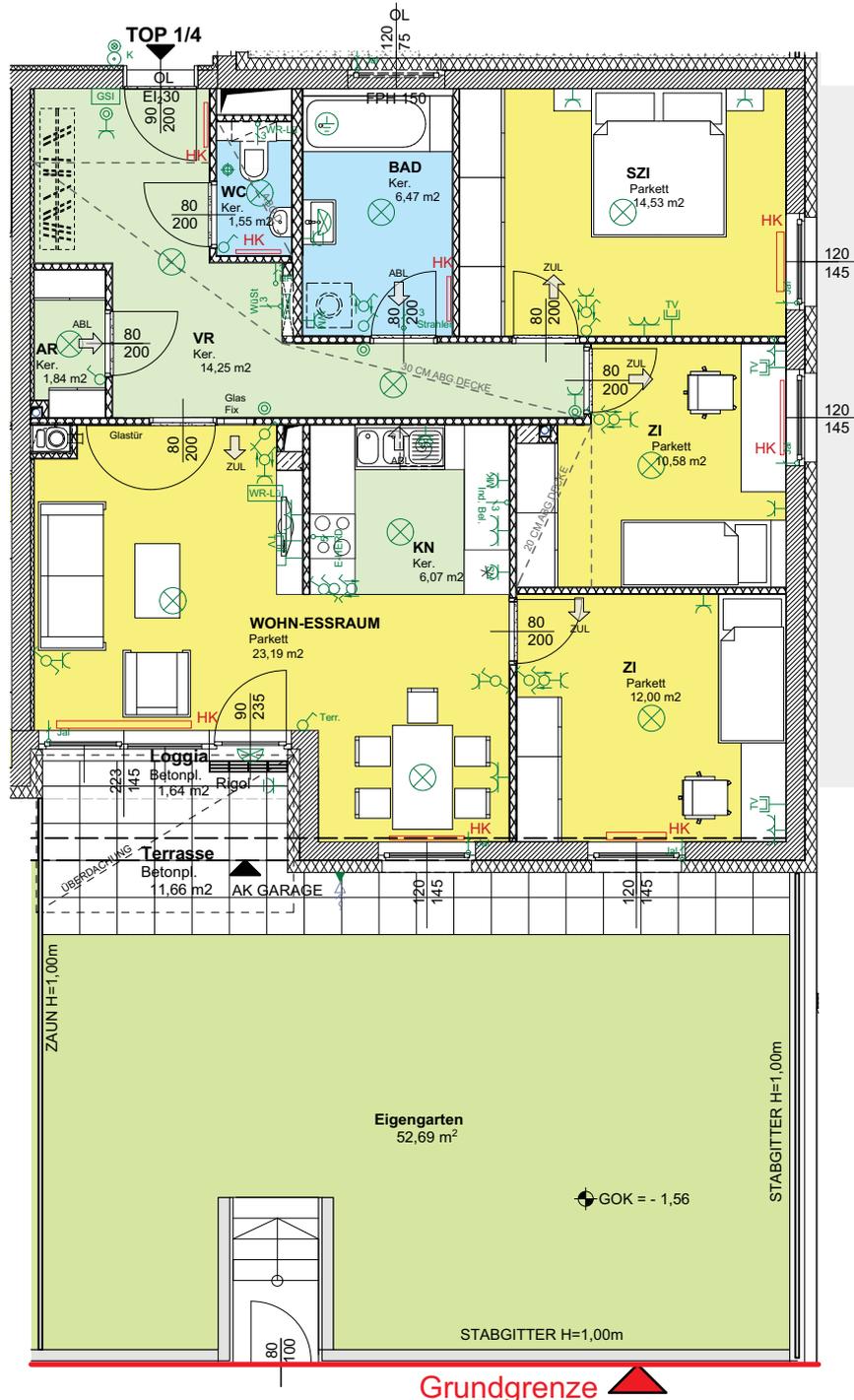


TOP 1/4  
ERDGESCHOSS

M 1:100



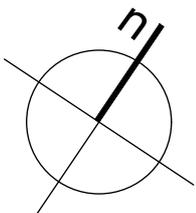
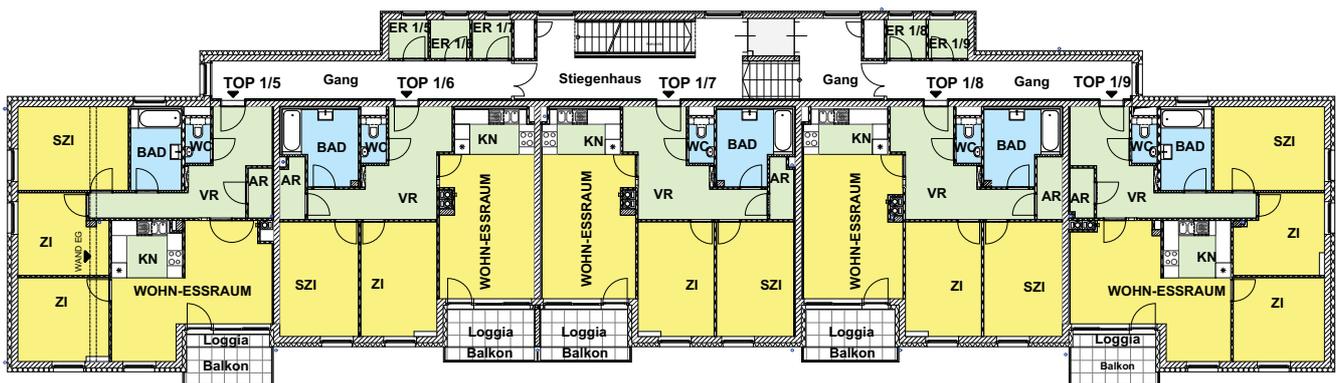
<b>WNFL</b>	<b>90,48 m<sup>2</sup></b>
LOGGIA	1,64 m <sup>2</sup>
TERR.	11,66 m <sup>2</sup>
EIGENG.	52,69 m <sup>2</sup>



**Grundgrenze** ▲

MASS E PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

## ÜBERSICHT STIEGE I I.STOCK M 1:300

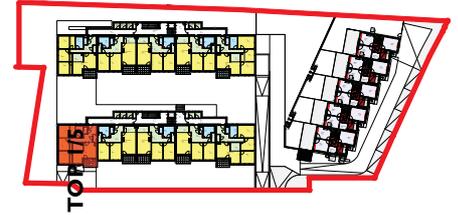


# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

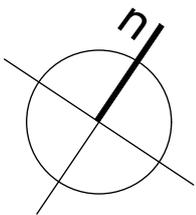
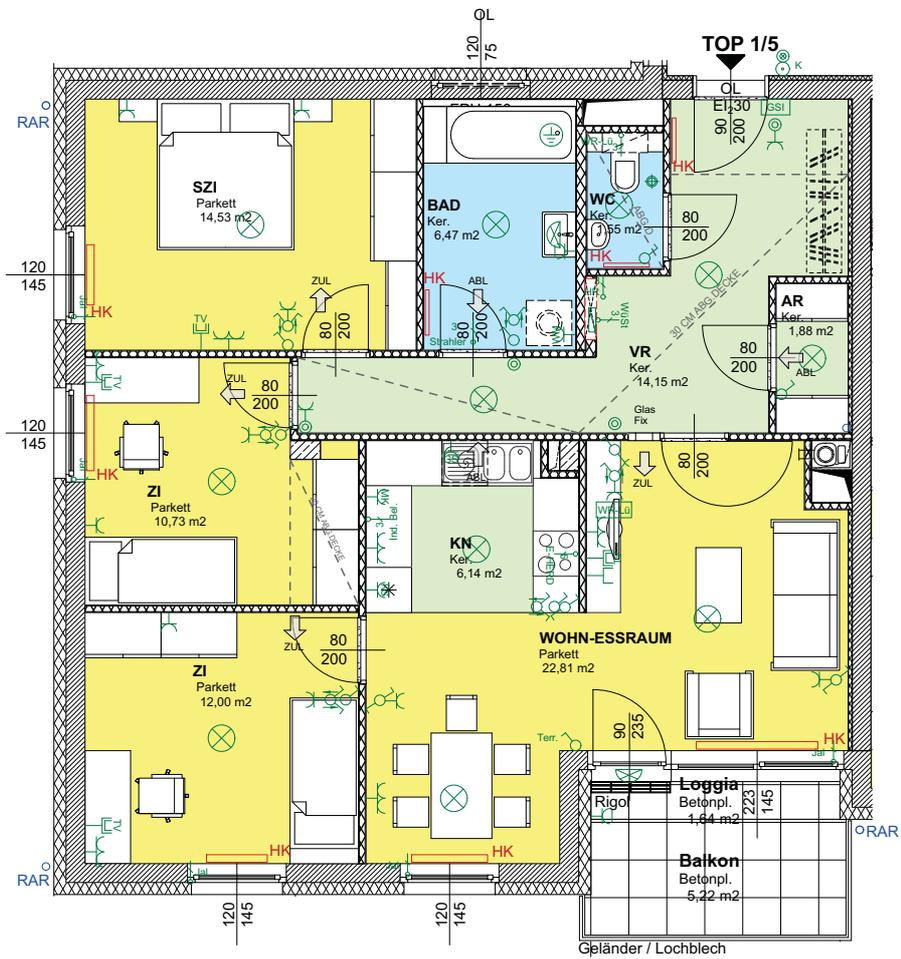


TOP 1/5  
I.STOCK

M 1:100



<b>WNFL</b>	<b>90,26 m<sup>2</sup></b>
LOGGIA	1,64 m <sup>2</sup>
BALKON	5,22 m <sup>2</sup>



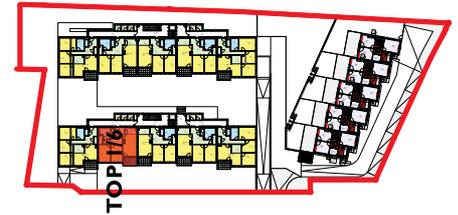
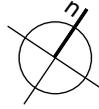
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

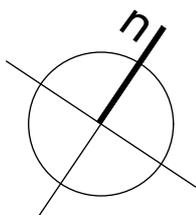
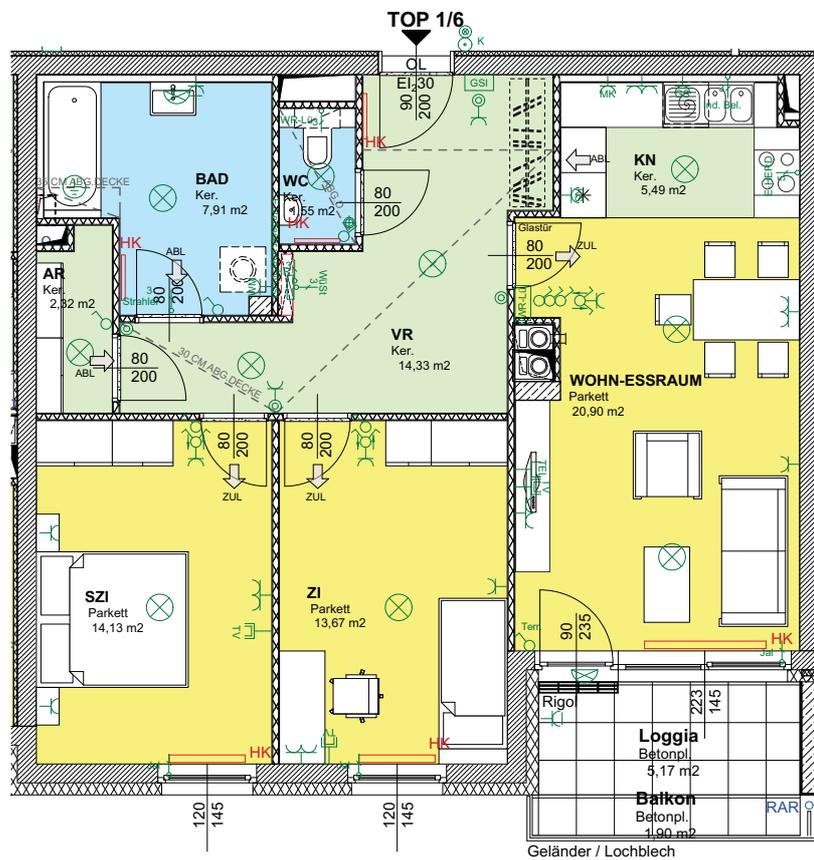


TOP 1/6  
I.STOCK

M 1:100



<b>WNFL</b>	<b>80,30 m<sup>2</sup></b>
LOGGIA	5,17 m <sup>2</sup>
BALKON	1,90 m <sup>2</sup>



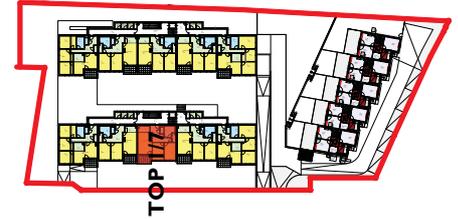
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSgegenstände SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVOESCHLAG DES PLANERS!

# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

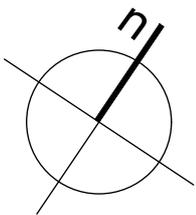
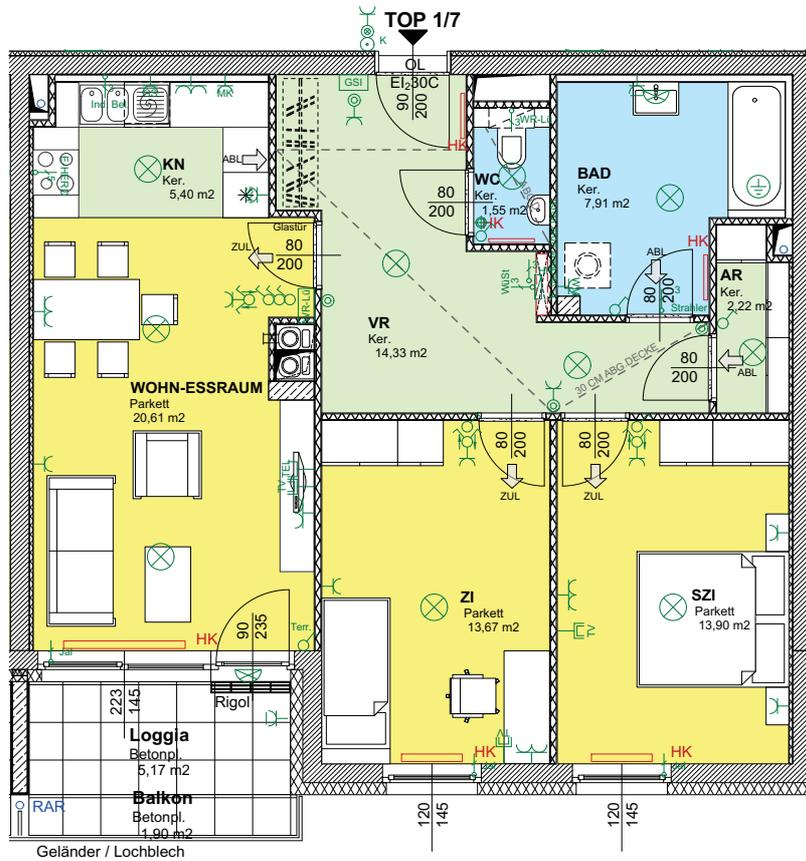


TOP 1/7  
I.STOCK

M 1:100



<b>WNFL</b>	<b>79,59 m<sup>2</sup></b>
LOGGIA	5,17 m <sup>2</sup>
BALKON	1,90 m <sup>2</sup>



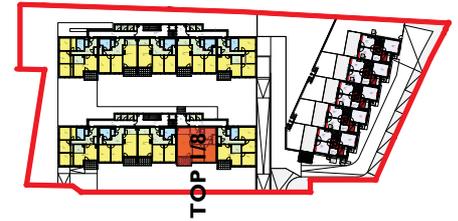
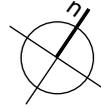
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

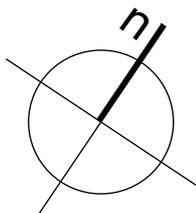
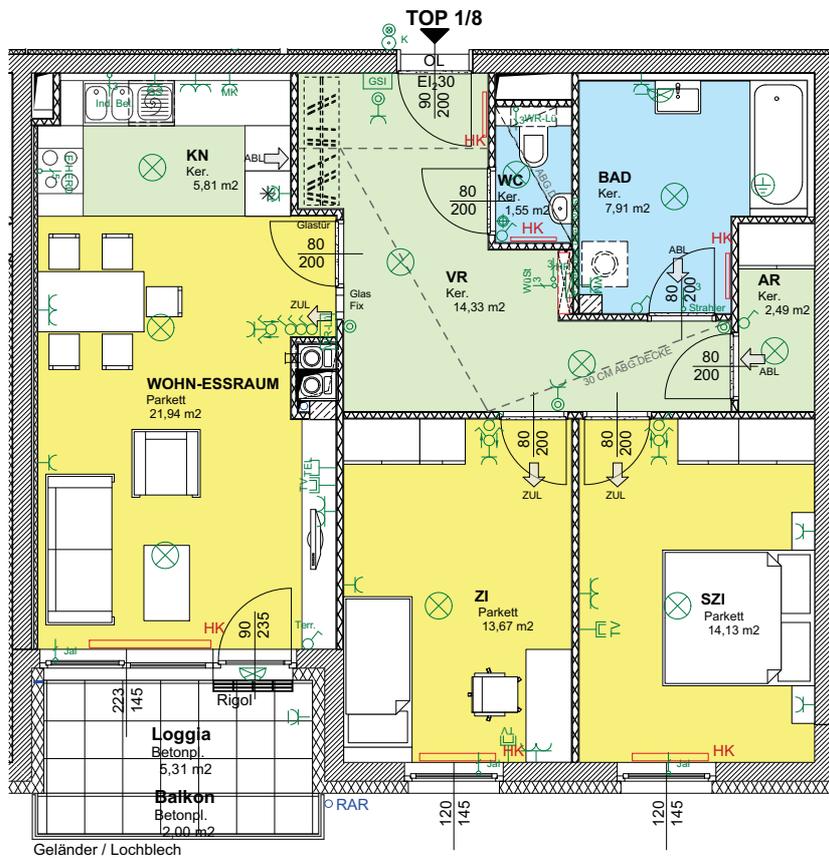


TOP 1/8  
I.STOCK

M 1:100



<b>WNFL</b>	<b>81,83 m<sup>2</sup></b>
LOGGIA	5,31 m <sup>2</sup>
BALKON	2,00 m <sup>2</sup>



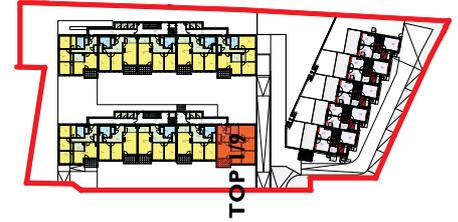
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGS- GEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

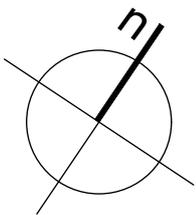
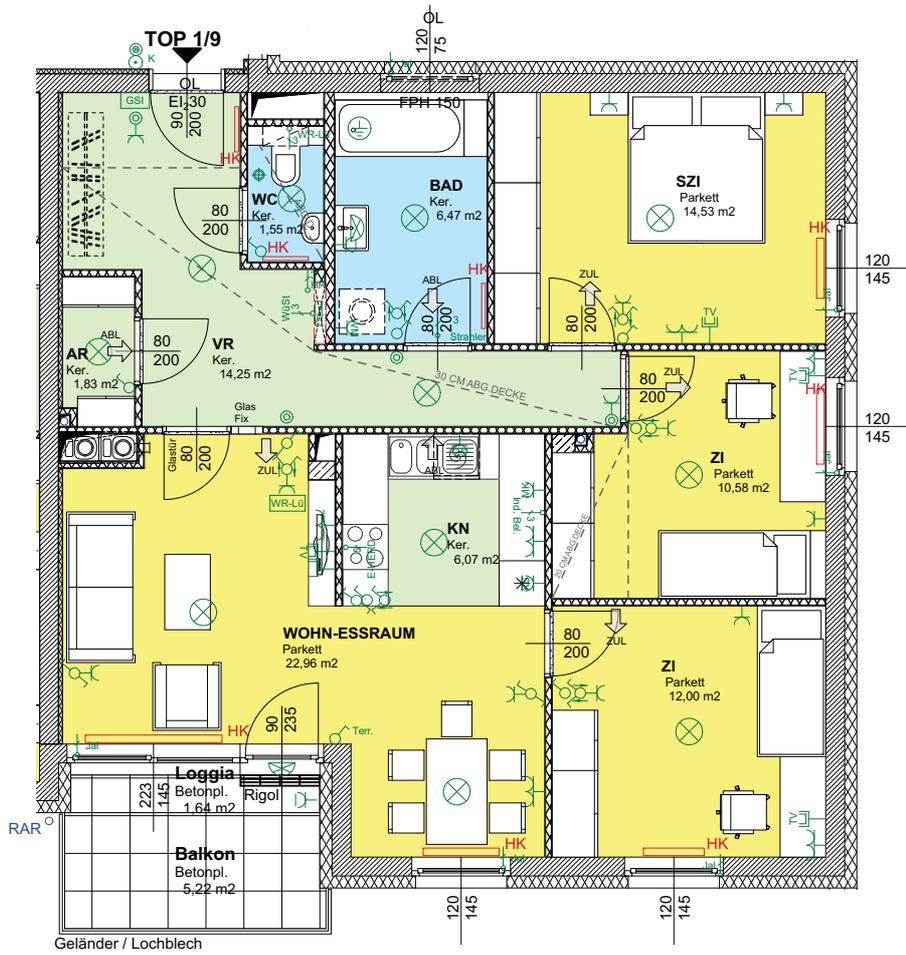


TOP 1/9  
I.STOCK

M 1:100

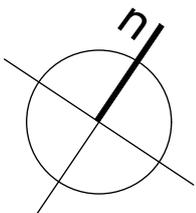
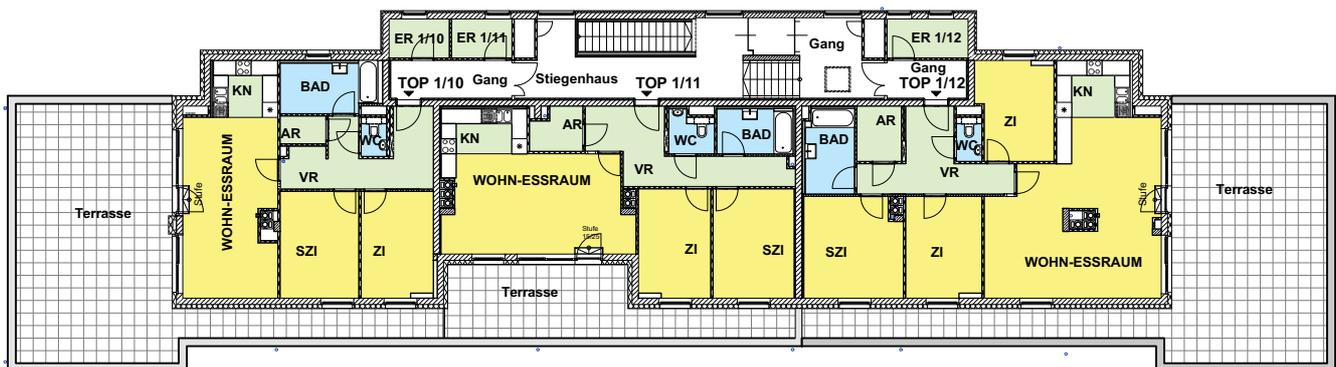


<b>WNFL</b>	<b>90,24 m<sup>2</sup></b>
LOGGIA	1,64 m <sup>2</sup>
BALKON	5,22 m <sup>2</sup>



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

ÜBERSICHT STIEGE I  
2.STOCK  
M 1:300

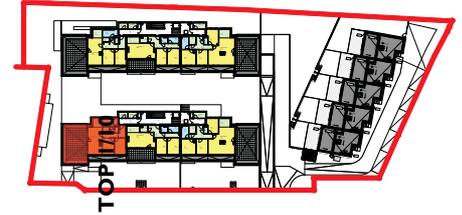


# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

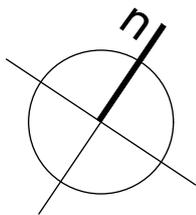
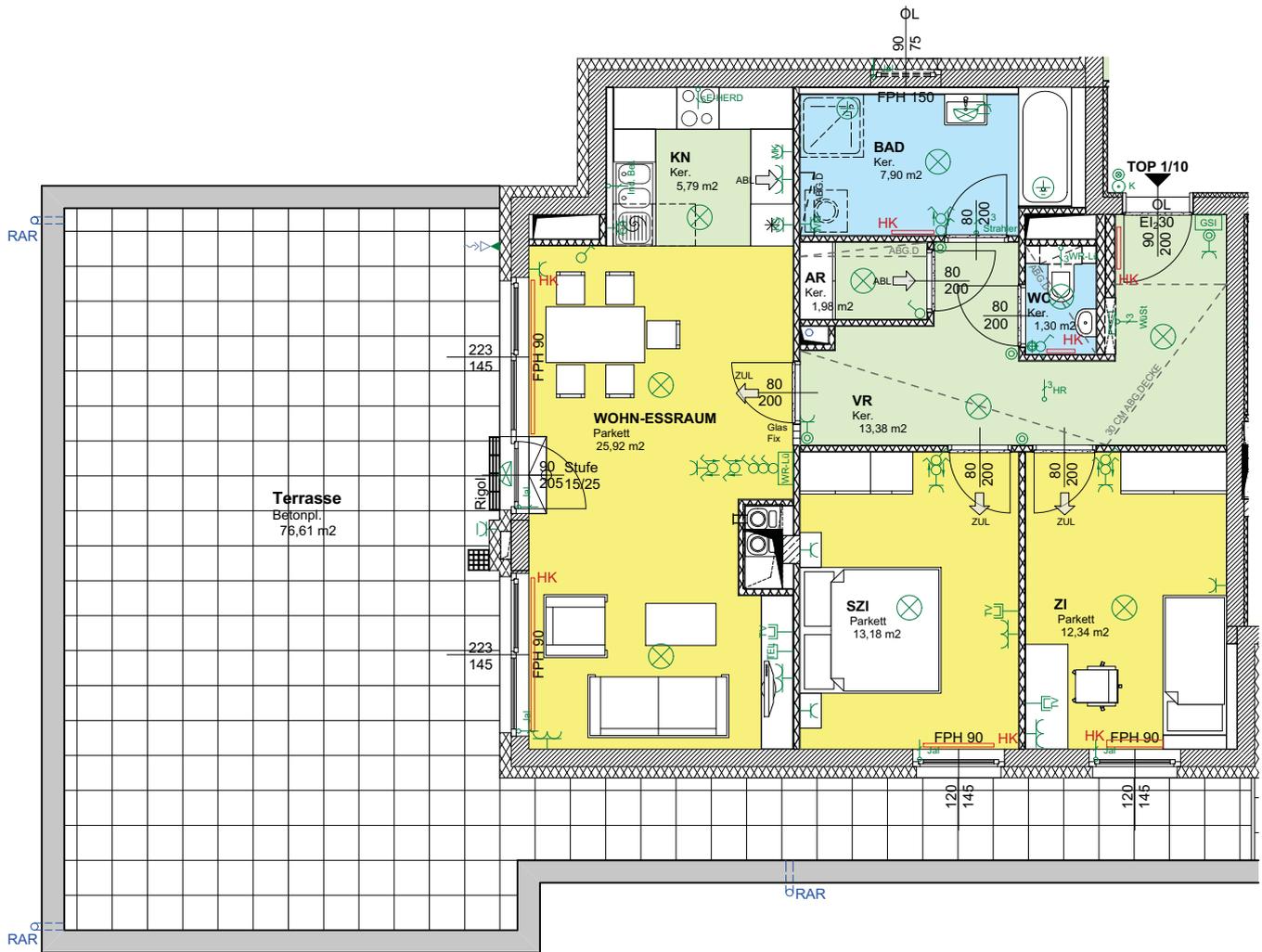


TOP 1/10  
2.STOCK

M 1:100



<b>WNFL</b>	<b>81,79 m<sup>2</sup></b>
<b>TERR.</b>	<b>76,61 m<sup>2</sup></b>



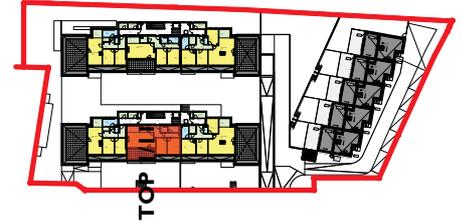
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

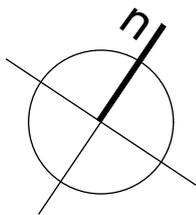
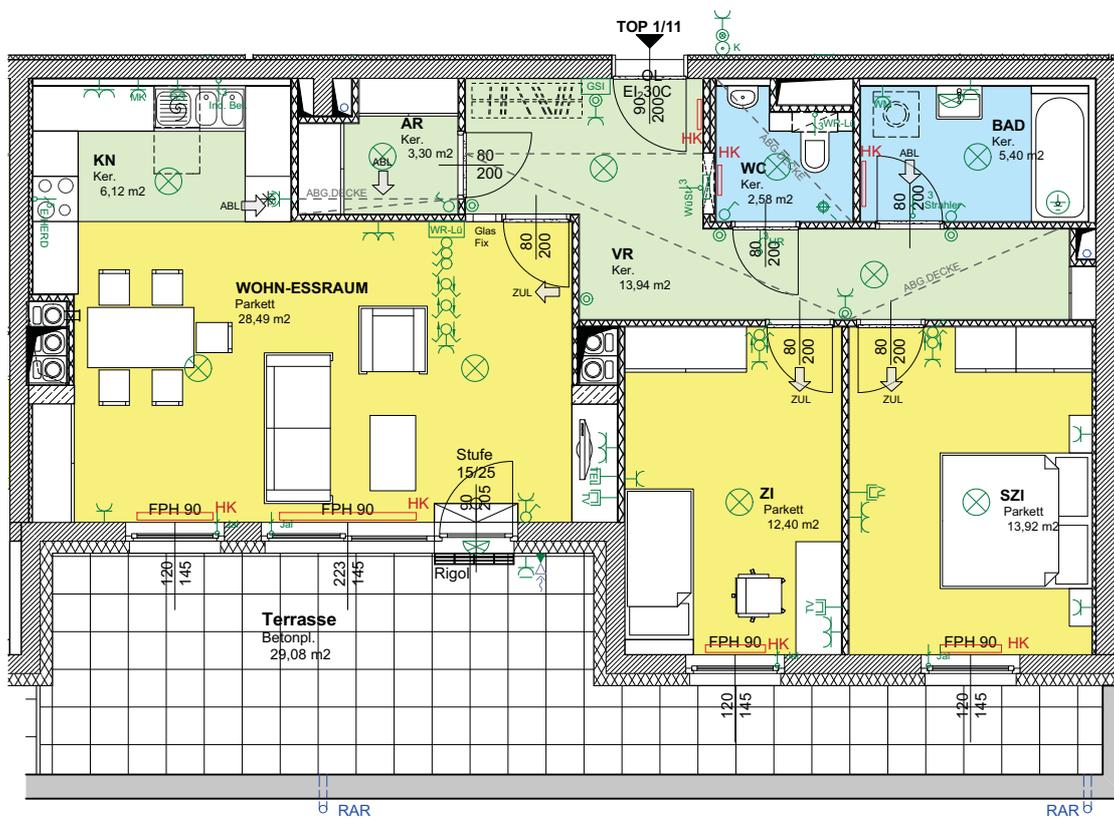


TOP 1/11  
2.STOCK

M 1:100



<b>WNFL</b>	<b>86,15 m<sup>2</sup></b>
<b>TERR.</b>	<b>29,08 m<sup>2</sup></b>



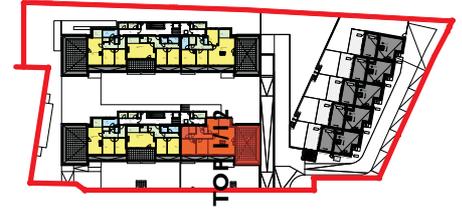
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

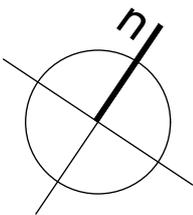
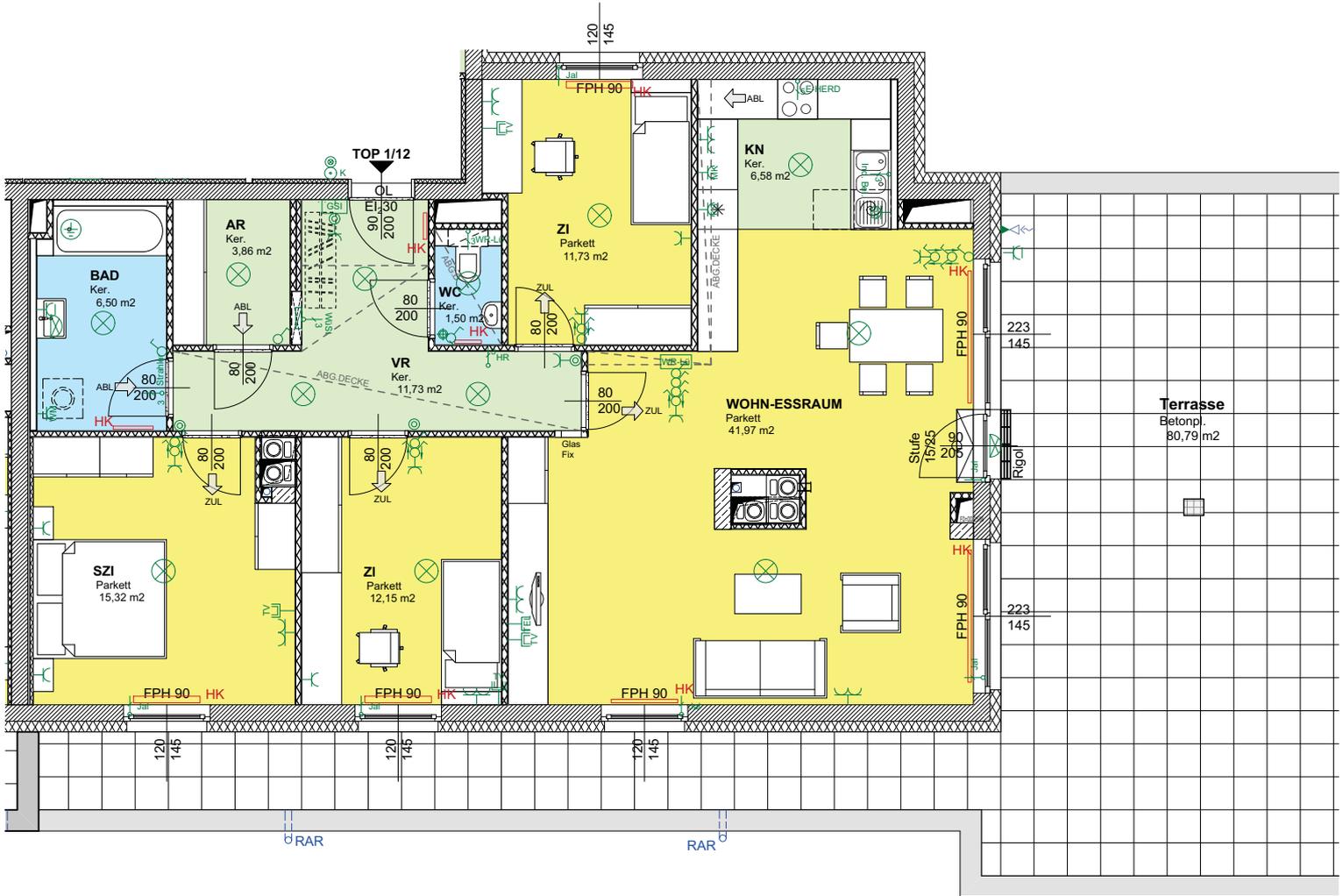


TOP 1/12  
2.STOCK

M 1:100

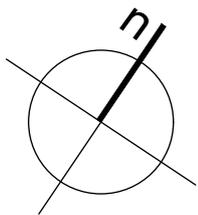


<b>WNFL</b>	<b>111,34 m<sup>2</sup></b>
<b>TERR.</b>	<b>80,79 m<sup>2</sup></b>



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

ÜBERSICHT STIEGE 2  
 ERDGESCHOSS  
 M 1:300



# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

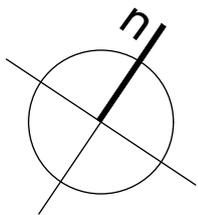
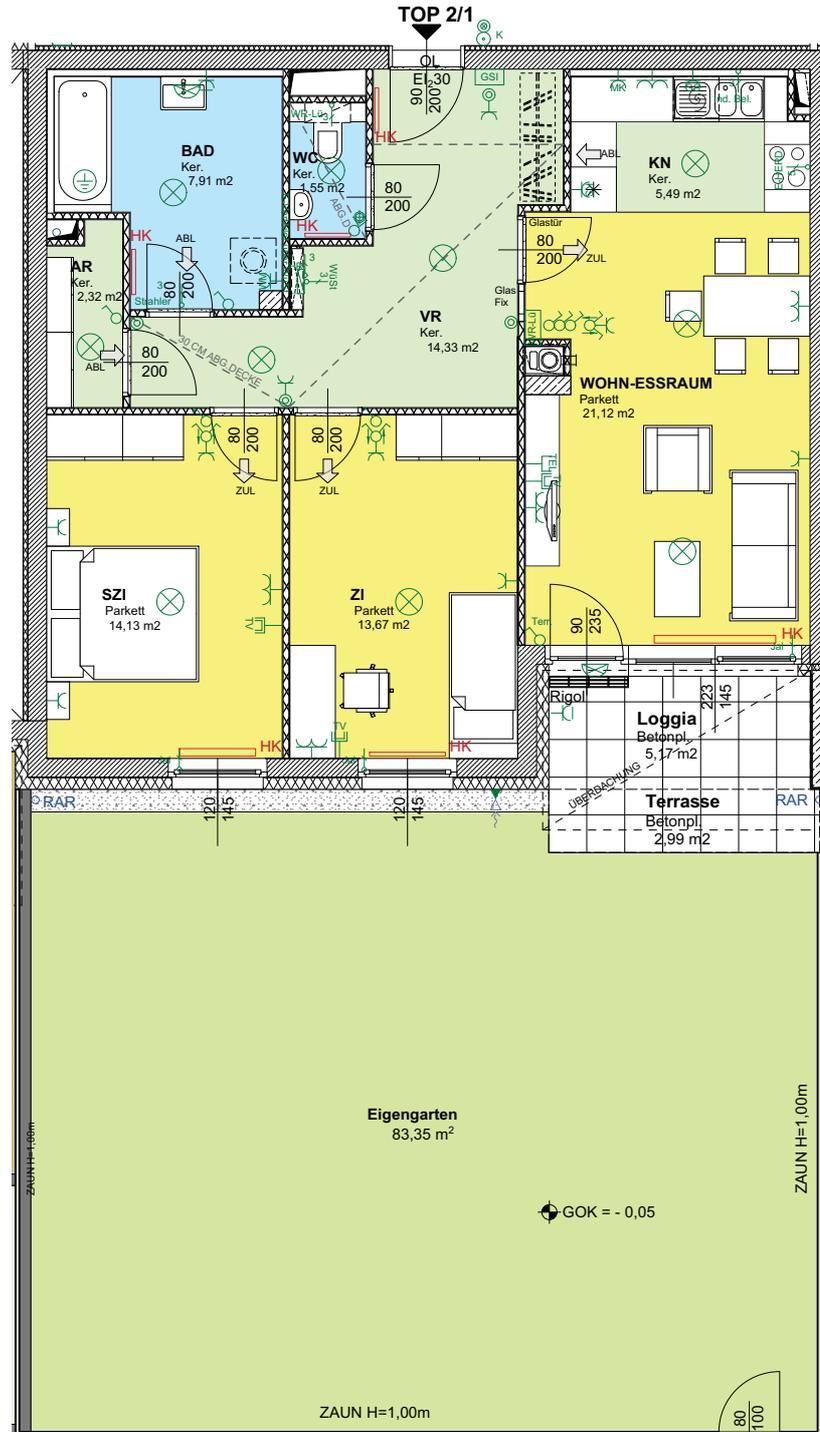


TOP 2/1  
ERDGESCHOSS

M 1:100



<b>WNFL</b>	<b>80,52 m<sup>2</sup></b>
LOGGIA	5,17 m <sup>2</sup>
TERR.	2,99 m <sup>2</sup>
EIGENG.	83,35 m <sup>2</sup>



MASSSE PRÜFEN, NATURMASSSE NEHMEN! ALLE MASSSE SIND ROHBAUMASSSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

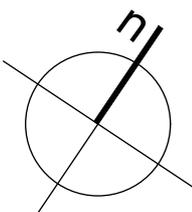
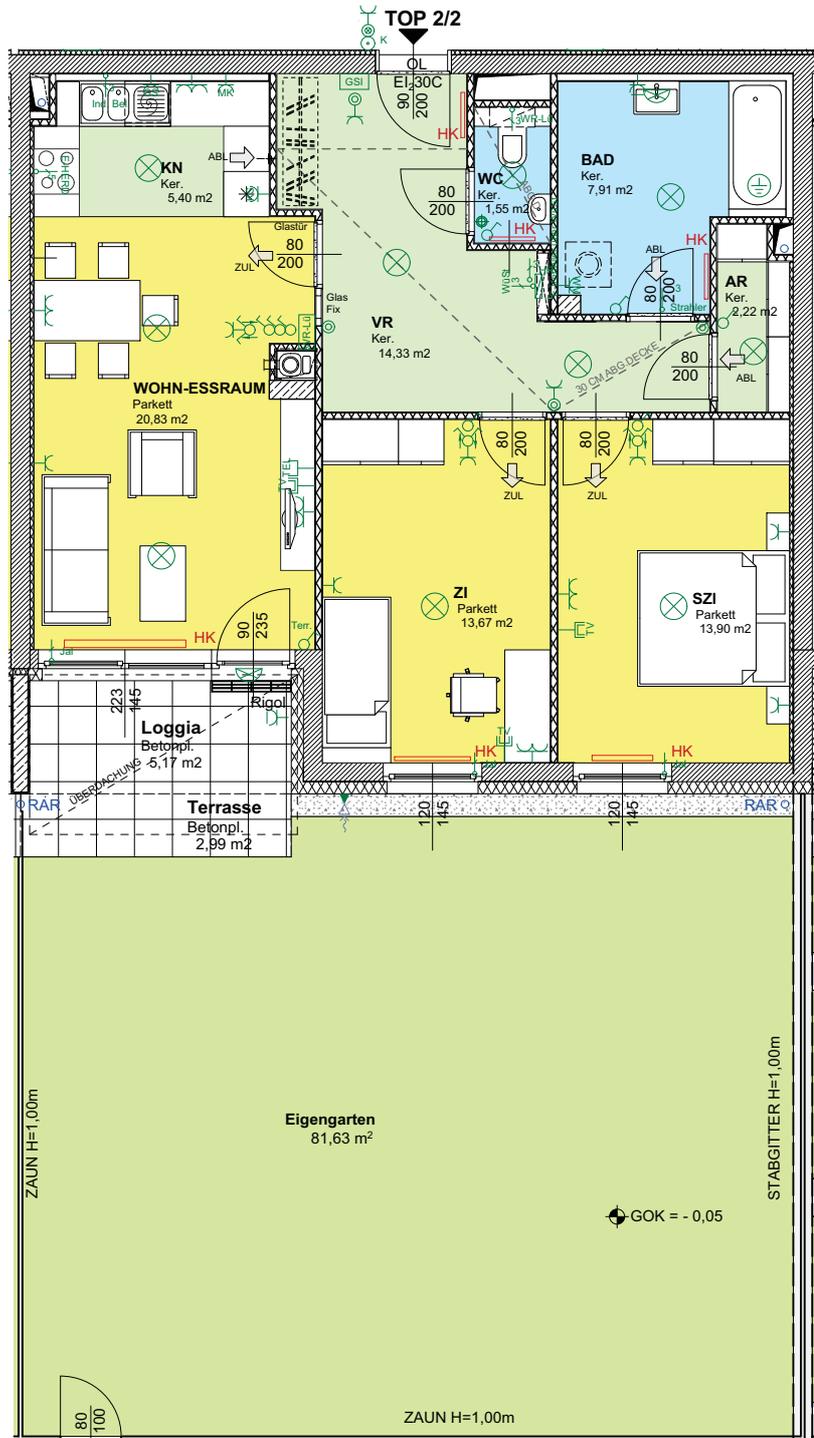


TOP 2/2  
ERDGESCHOSS

M 1:100



<b>WNFL</b>	<b>79,81 m<sup>2</sup></b>
LOGGIA	5,17 m <sup>2</sup>
TERR.	2,99 m <sup>2</sup>
EIGENG.	81,63 m <sup>2</sup>



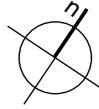
MASS E PRÜFEN, NATURMASS NEHMEN! ALLE MASS SIND ROHBAUMASS UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

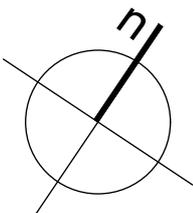
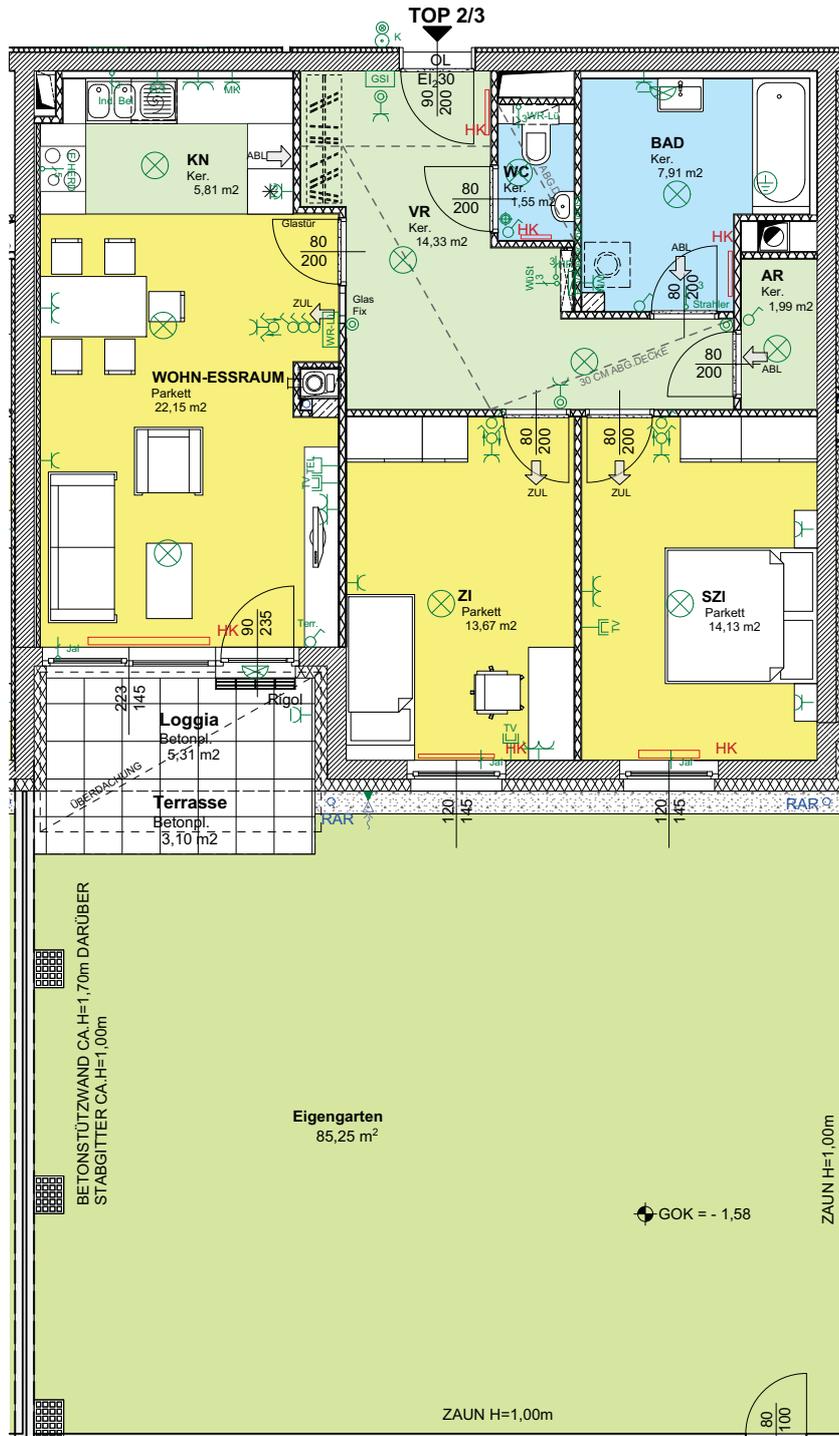


TOP 2/3  
ERDGESCHOSS

M 1:100



<b>WNFL</b>	<b>81,54 m<sup>2</sup></b>
LOGGIA	5,31 m <sup>2</sup>
TERR.	3,10 m <sup>2</sup>
EIGENG.	85,25 m <sup>2</sup>



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

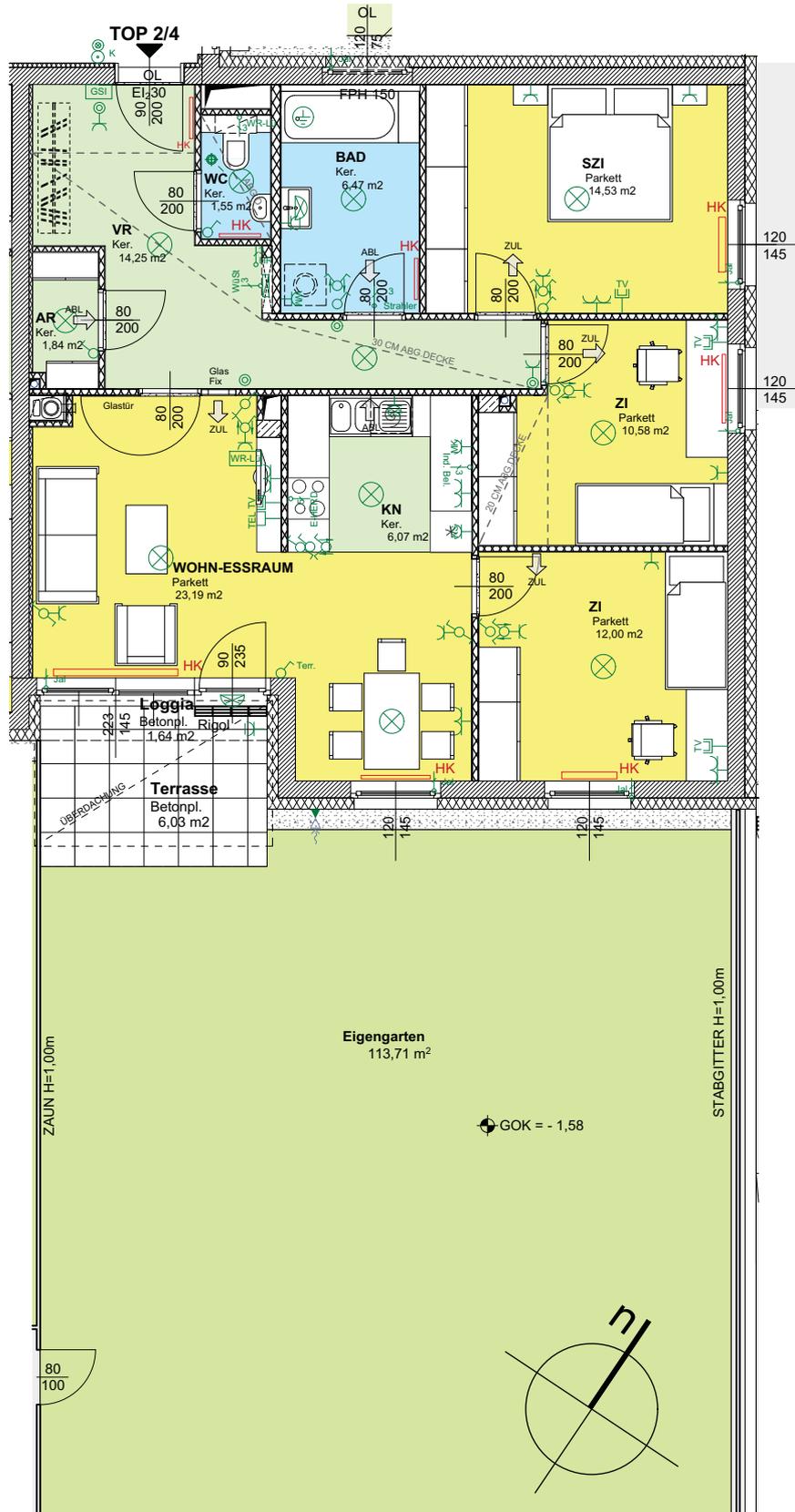
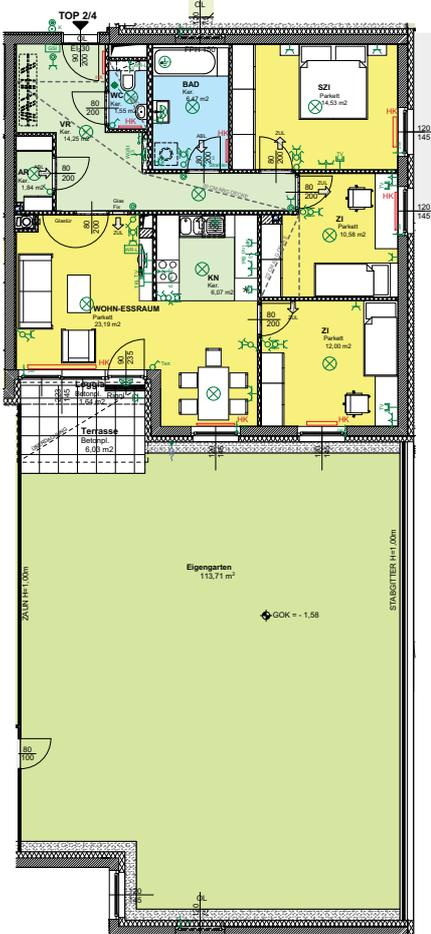


TOP 2/4  
ERDGESCHOSS M 1:100

<b>WNFL</b>	<b>90,48 m<sup>2</sup></b>
LOGGIA	1,64 m <sup>2</sup>
TERR.	6,03 m <sup>2</sup>
EIGENG.	113,71 m <sup>2</sup>



M 1:200



MASSÉ PRÜFEN, NATURMASSÉ NEHMEN! ALLE MASSÉ SIND ROHBAUMASSÉ UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

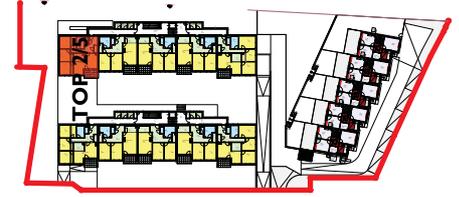


# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

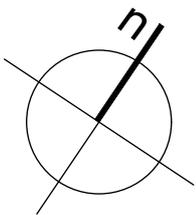
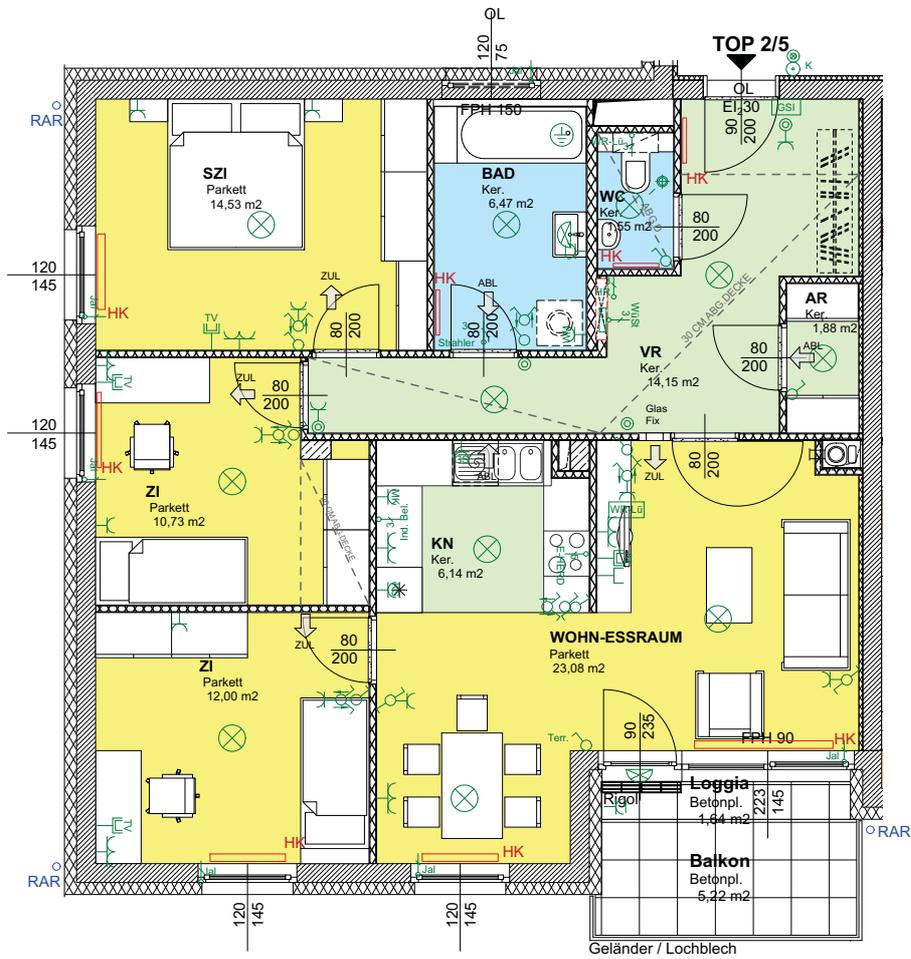


TOP 2/5  
I.STOCK

M 1:100



<b>WNFL</b>	<b>90,53 m<sup>2</sup></b>
LOGGIA	1,64 m <sup>2</sup>
BALKON	5,22 m <sup>2</sup>



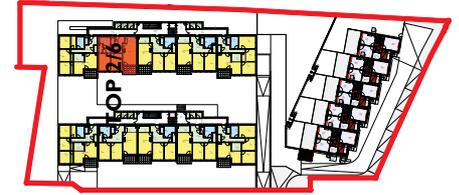
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

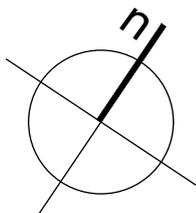
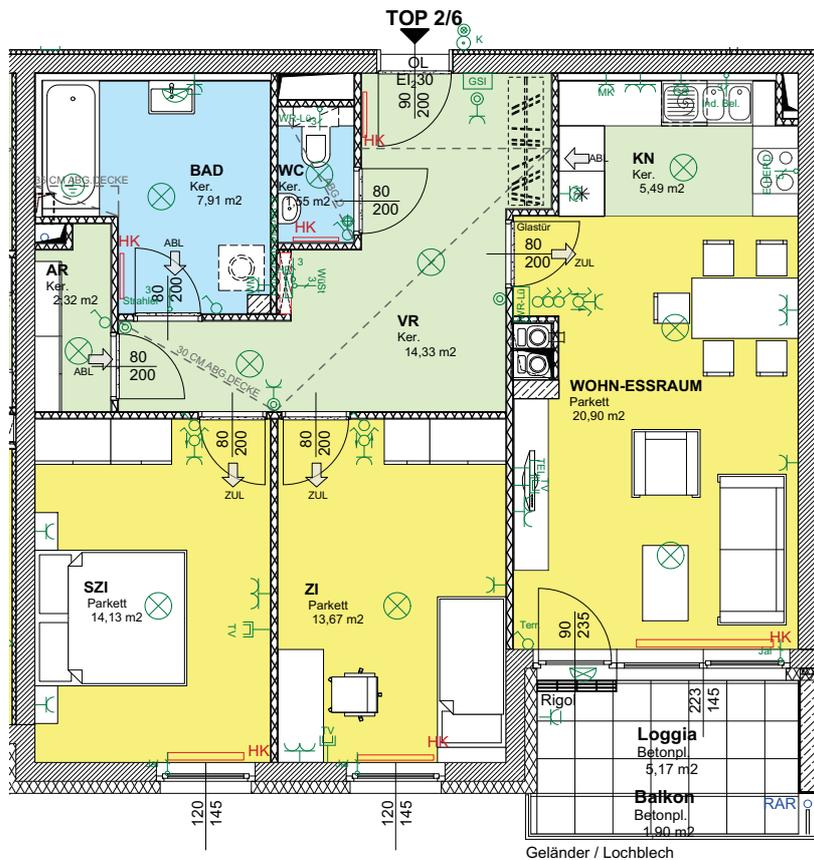


TOP 2/6  
I.STOCK

M 1:100



<b>WNFL</b>	<b>80,30 m<sup>2</sup></b>
LOGGIA	5,17 m <sup>2</sup>
BALKON	1,90 m <sup>2</sup>



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGS-GEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

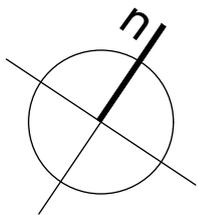
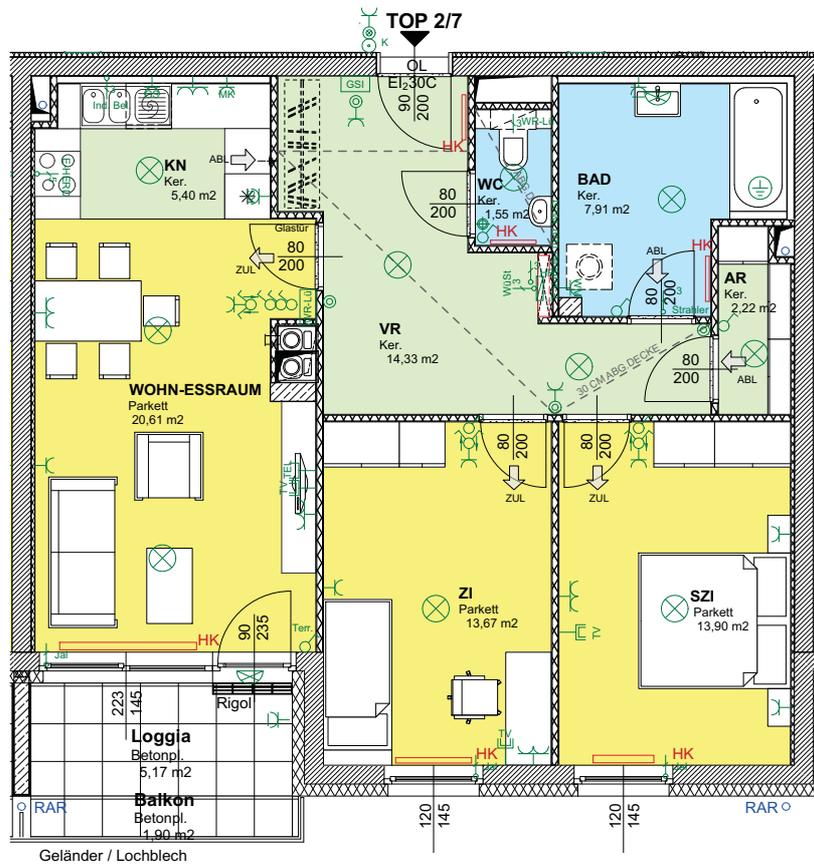


TOP 2/7  
I.STOCK

M 1:100



<b>WNFL</b>	<b>79,59 m<sup>2</sup></b>
LOGGIA	5,17 m <sup>2</sup>
BALKON	1,90 m <sup>2</sup>



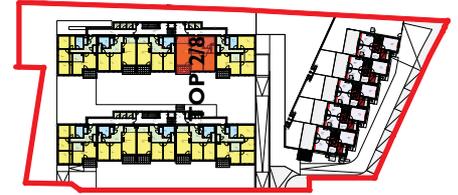
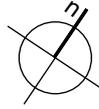
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

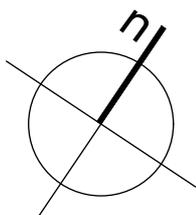
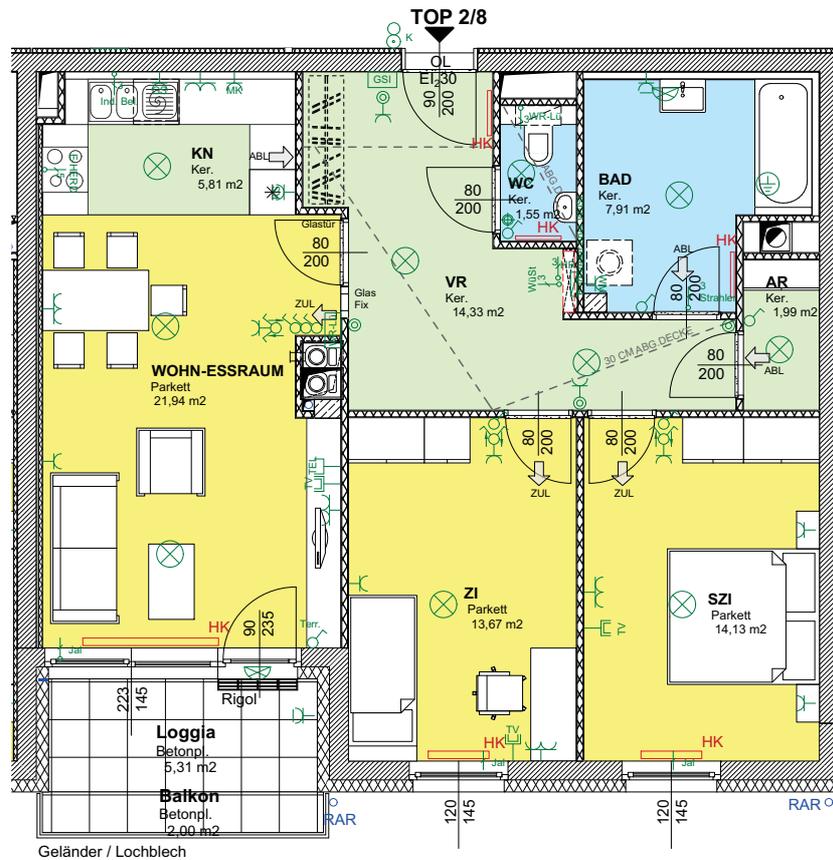


TOP 2/8  
I.STOCK

M 1:100



<b>WNFL</b>	<b>81,33 m<sup>2</sup></b>
LOGGIA	5,31 m <sup>2</sup>
BALKON	2,00 m <sup>2</sup>



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

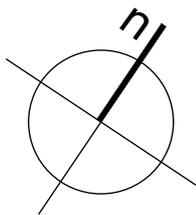
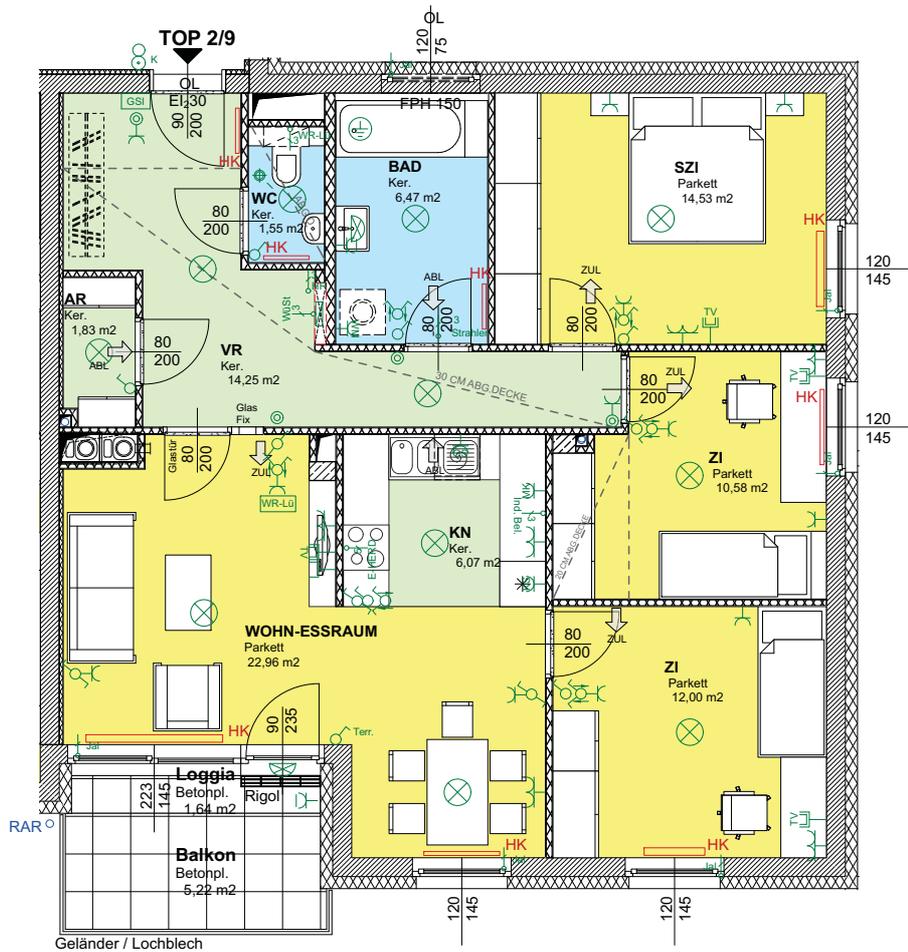


TOP 2/9  
I.STOCK

M 1:100

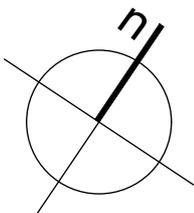
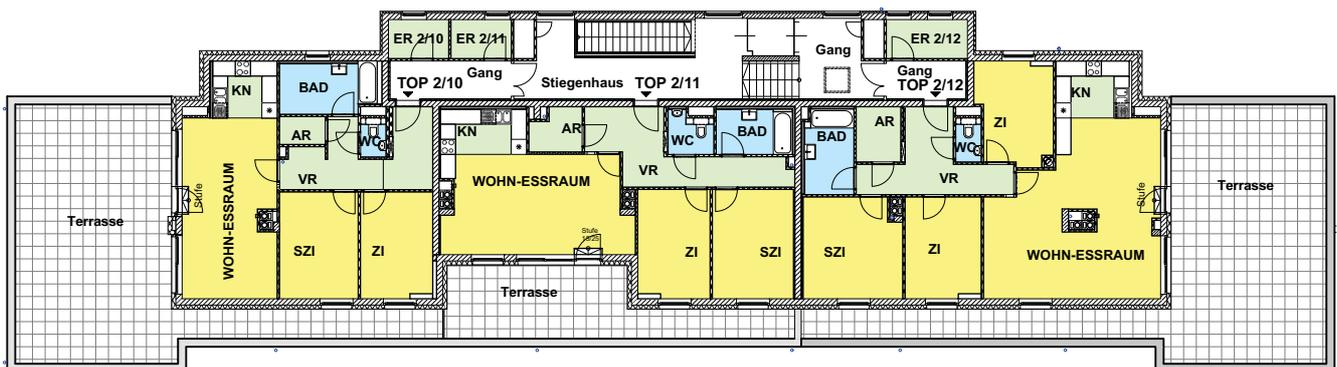


<b>WNFL</b>	<b>90,24 m<sup>2</sup></b>
LOGGIA	1,64 m <sup>2</sup>
BALKON	5,22 m <sup>2</sup>



MASS E PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

ÜBERSICHT STIEGE 2  
2.STOCK  
M 1:300

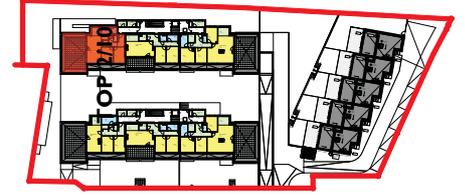


# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

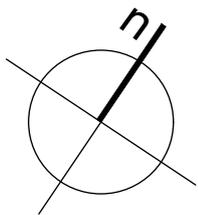
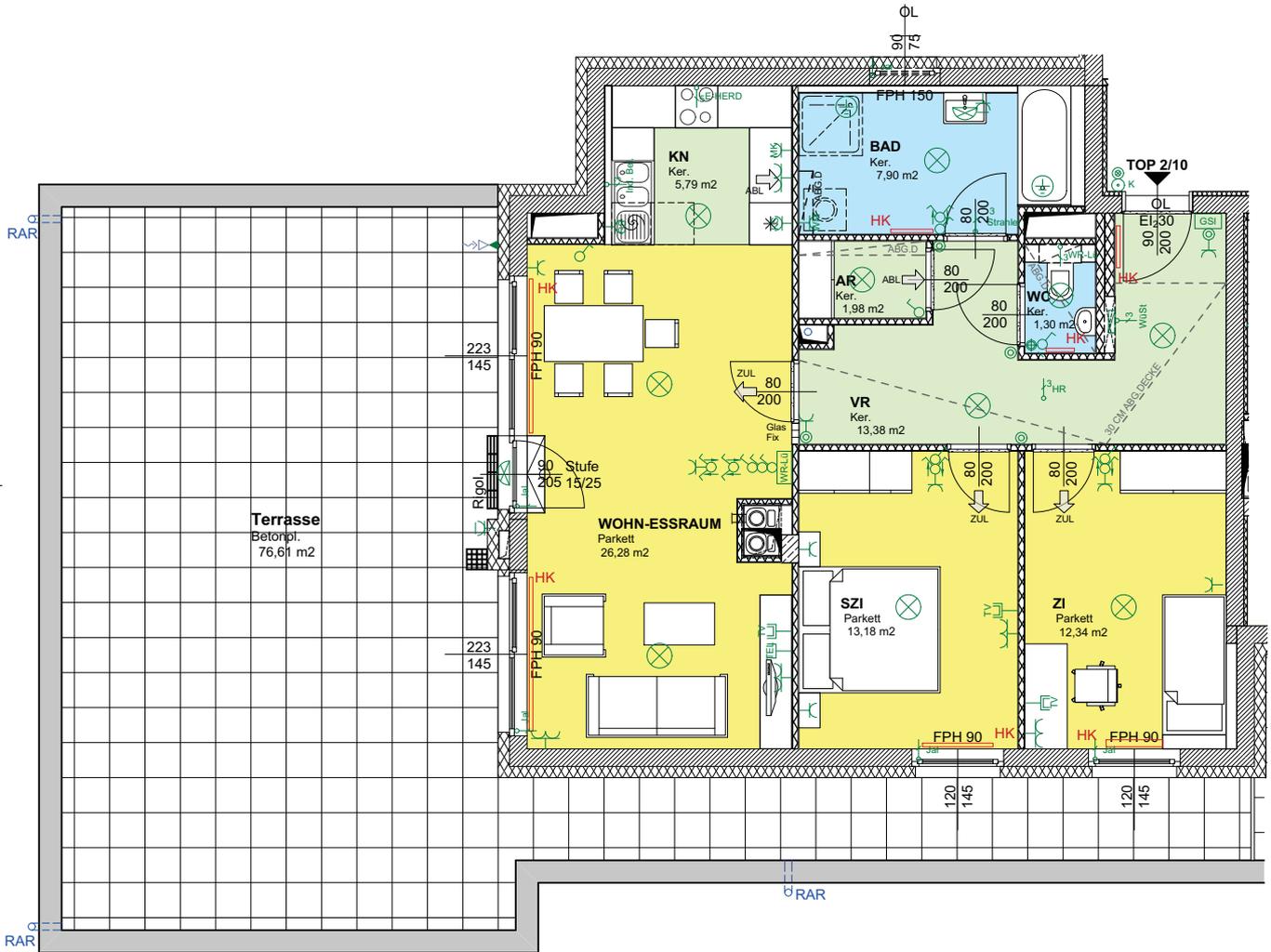


TOP 2/10  
2.STOCK

M 1:100



<b>WNFL</b>	<b>82,15 m<sup>2</sup></b>
<b>TERR.</b>	<b>76,61 m<sup>2</sup></b>



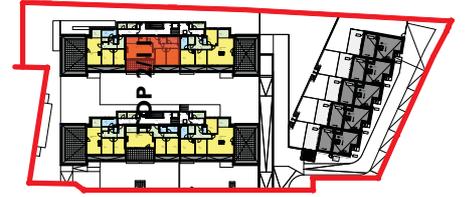
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

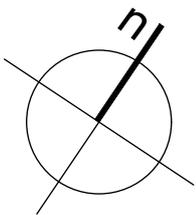
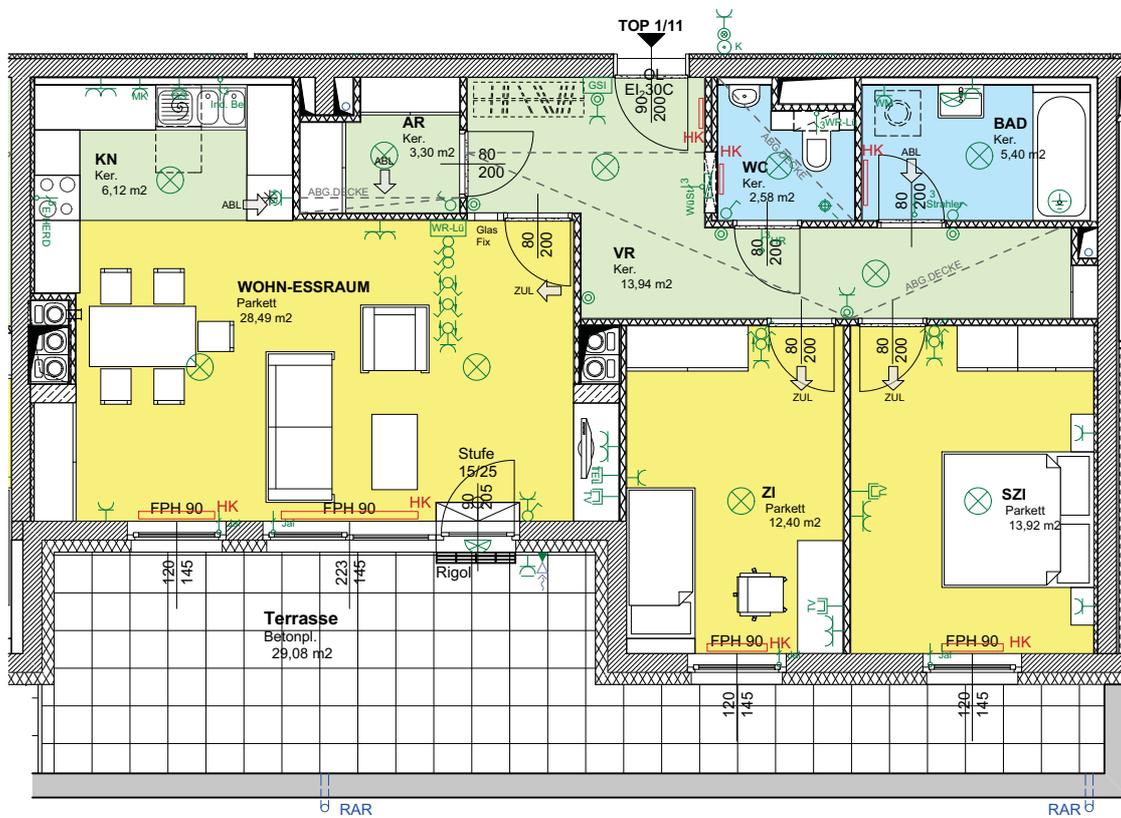


TOP 2/11  
2.STOCK

M 1:100



<b>WNFL</b>	<b>86,15 m<sup>2</sup></b>
<b>TERR.</b>	<b>29,08 m<sup>2</sup></b>



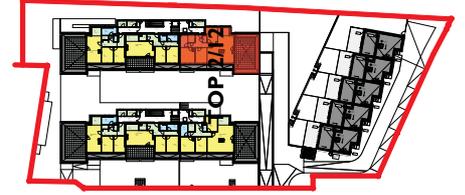
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 34

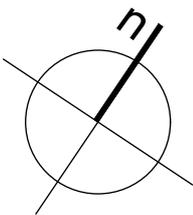
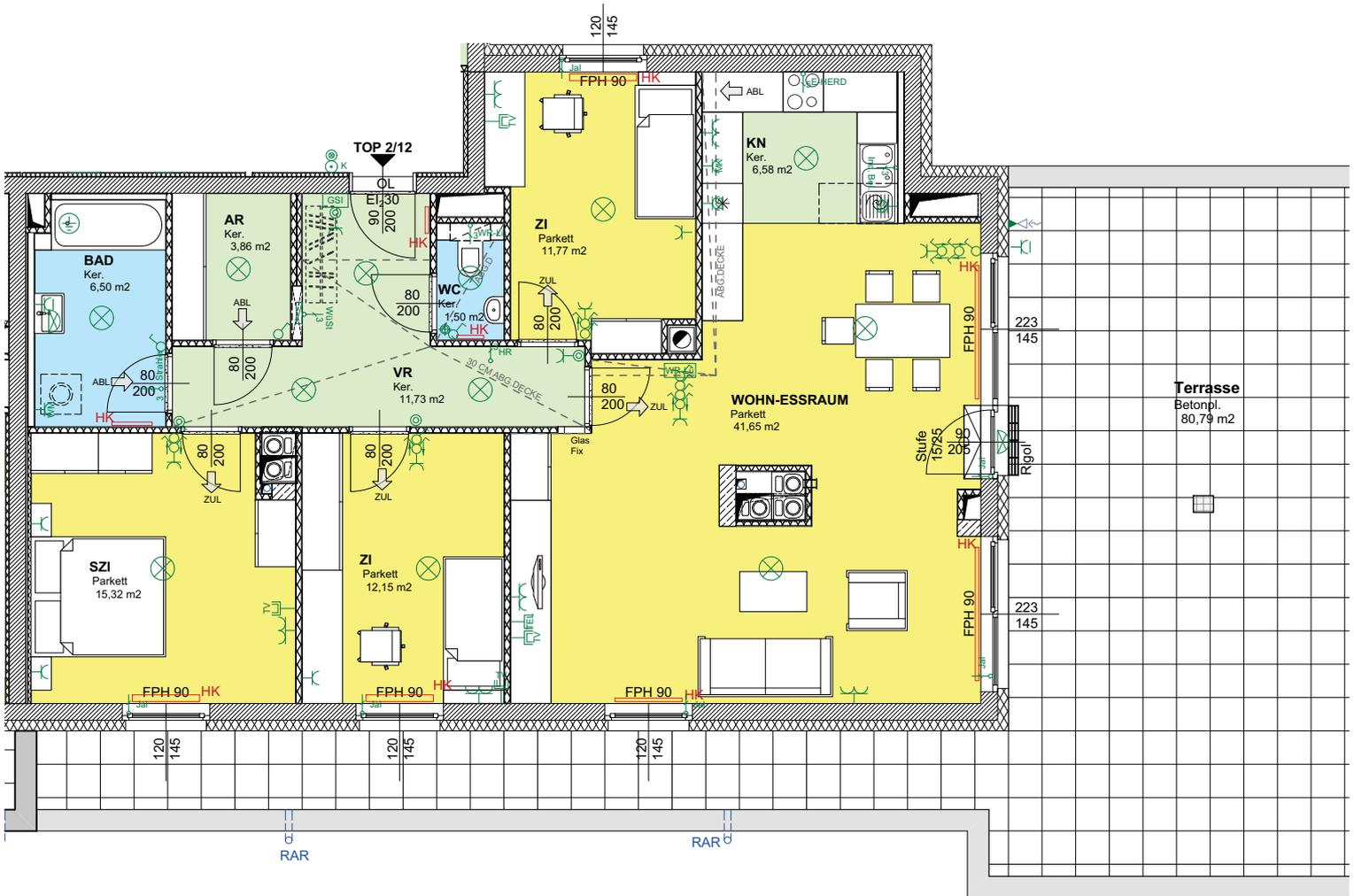


TOP 2/12  
2.STOCK

M 1:100

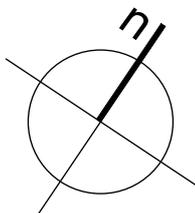


<b>WNFL</b>	<b>111,06 m<sup>2</sup></b>
<b>TERR.</b>	<b>80,79 m<sup>2</sup></b>

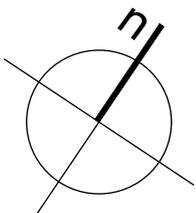
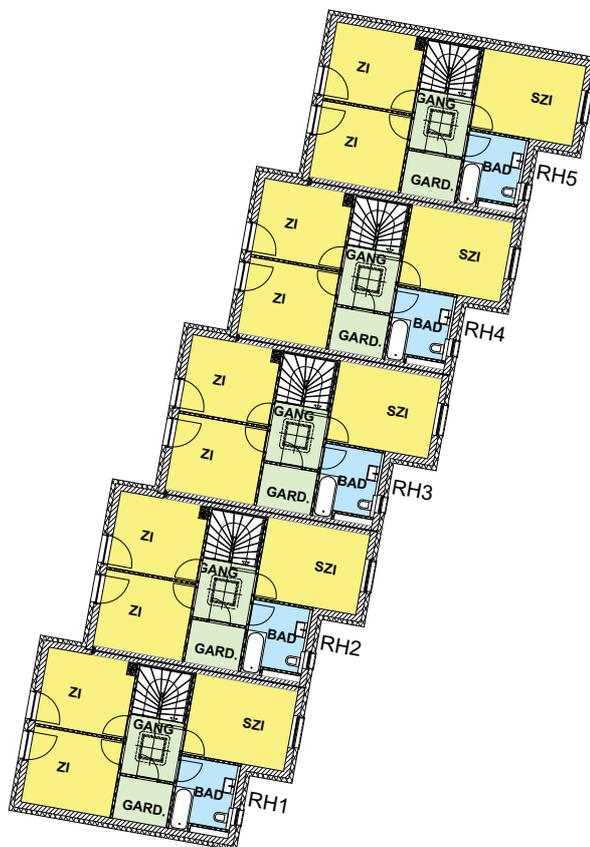


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGS- GEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

ÜBERSICHT REIHENHÄUSER  
 ERDGESCHOSS  
 M 1:300



ÜBERSICHT REIHENHÄUSER  
I.STOCK  
M 1:300



# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 9

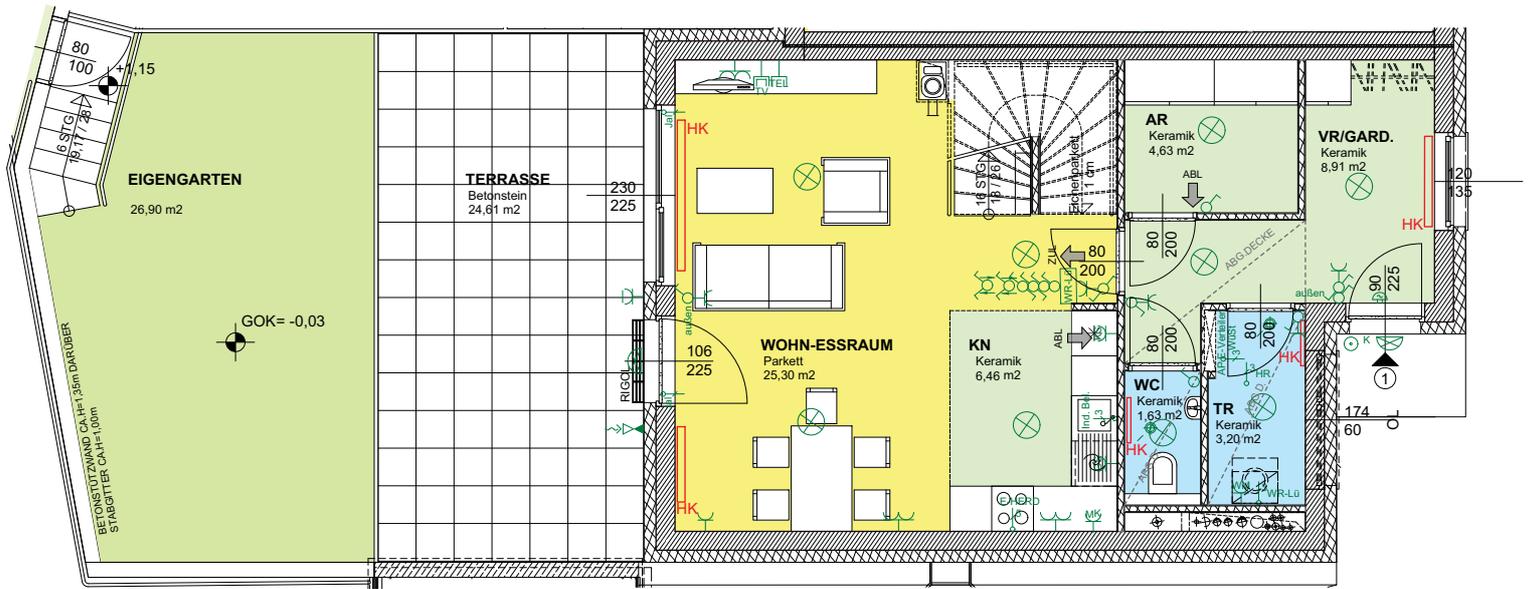


HAUS I  
ERDGESCHOSS

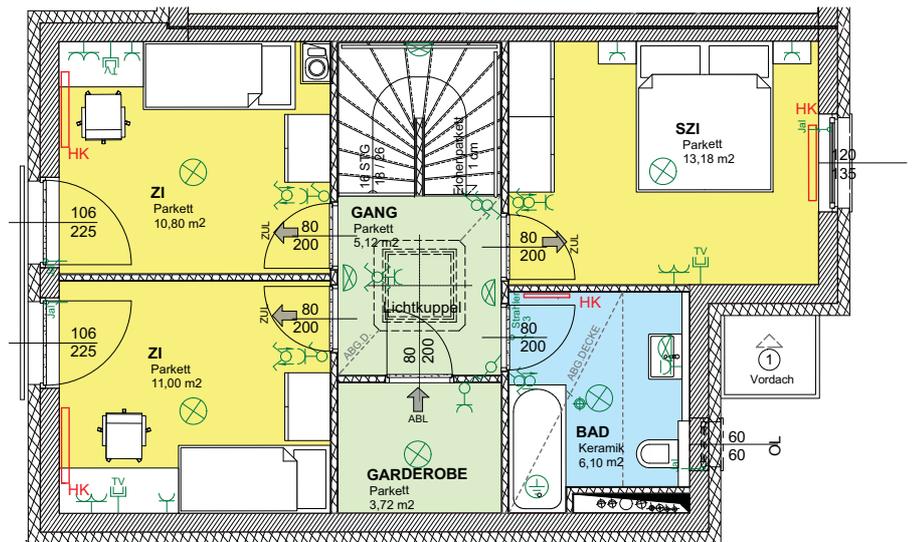
M 1:100



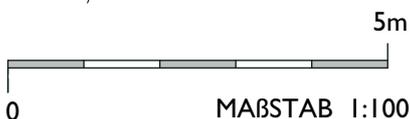
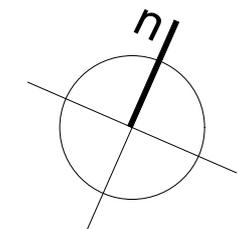
<b>WNFL</b>	<b>100,05 m<sup>2</sup></b>
TERR.	24,61 m <sup>2</sup>
EIGENG.	26,90 m <sup>2</sup>



EG



I.STOCK



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

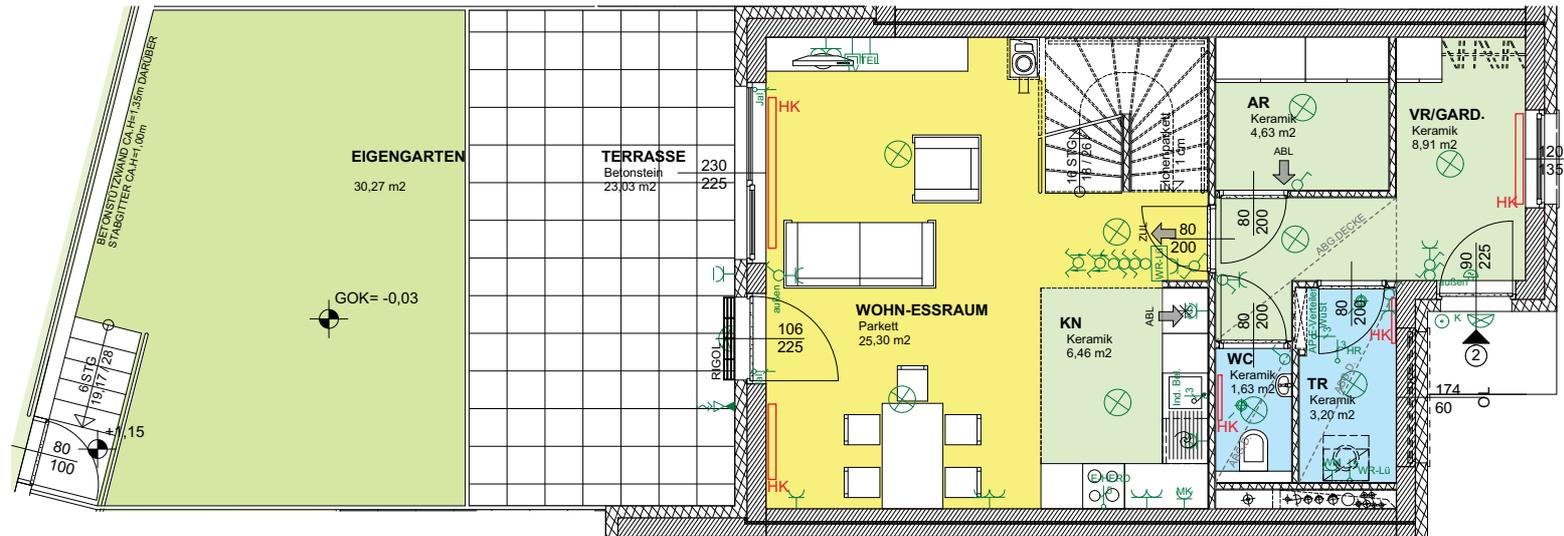
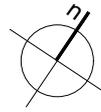
# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 9



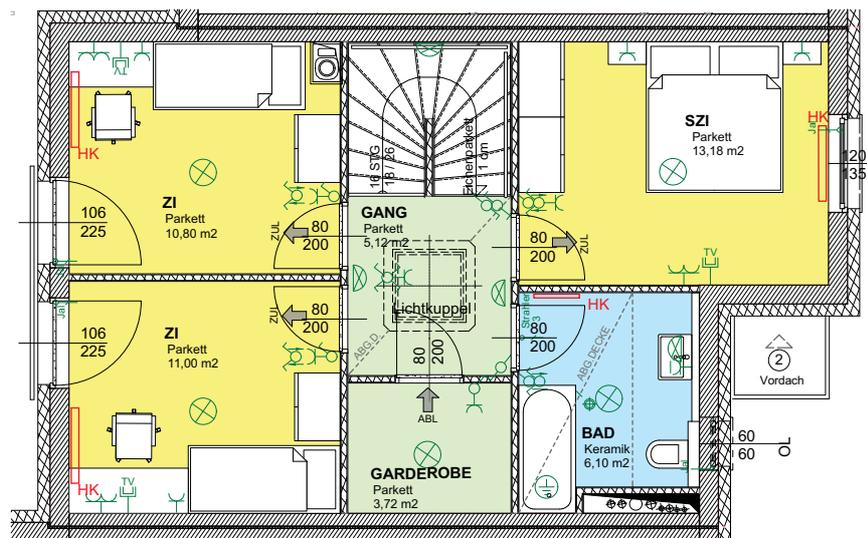
HAUS 2 M 1:100  
ERDGESCHOSS



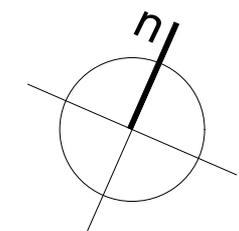
<b>WNFL</b>	<b>100,05 m<sup>2</sup></b>
TERR.	23,03 m <sup>2</sup>
EIGENG.	30,27 m <sup>2</sup>



EG



I.STOCK



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

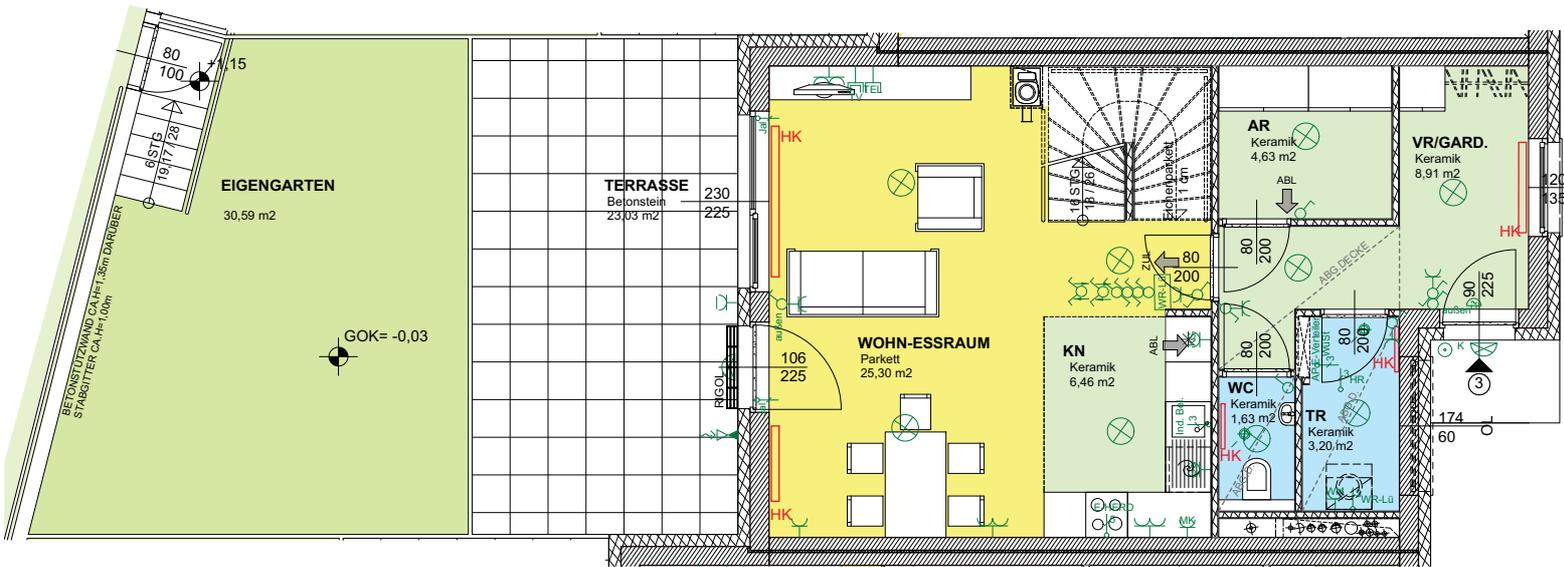
# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 9



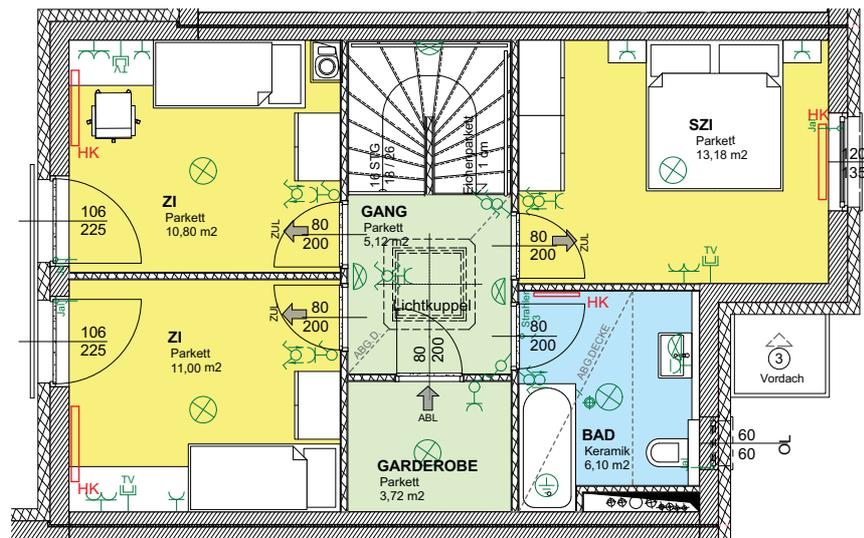
HAUS 3 M 1:100  
ERDGESCHOSS



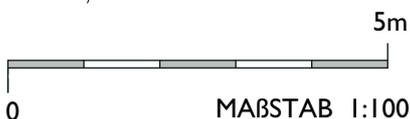
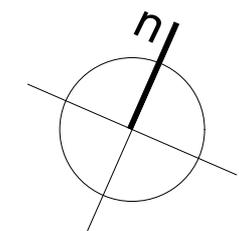
<b>WNFL</b>	<b>100,05 m<sup>2</sup></b>
TERR.	23,03 m <sup>2</sup>
EIGENG.	30,59 m <sup>2</sup>



EG



I.STOCK



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

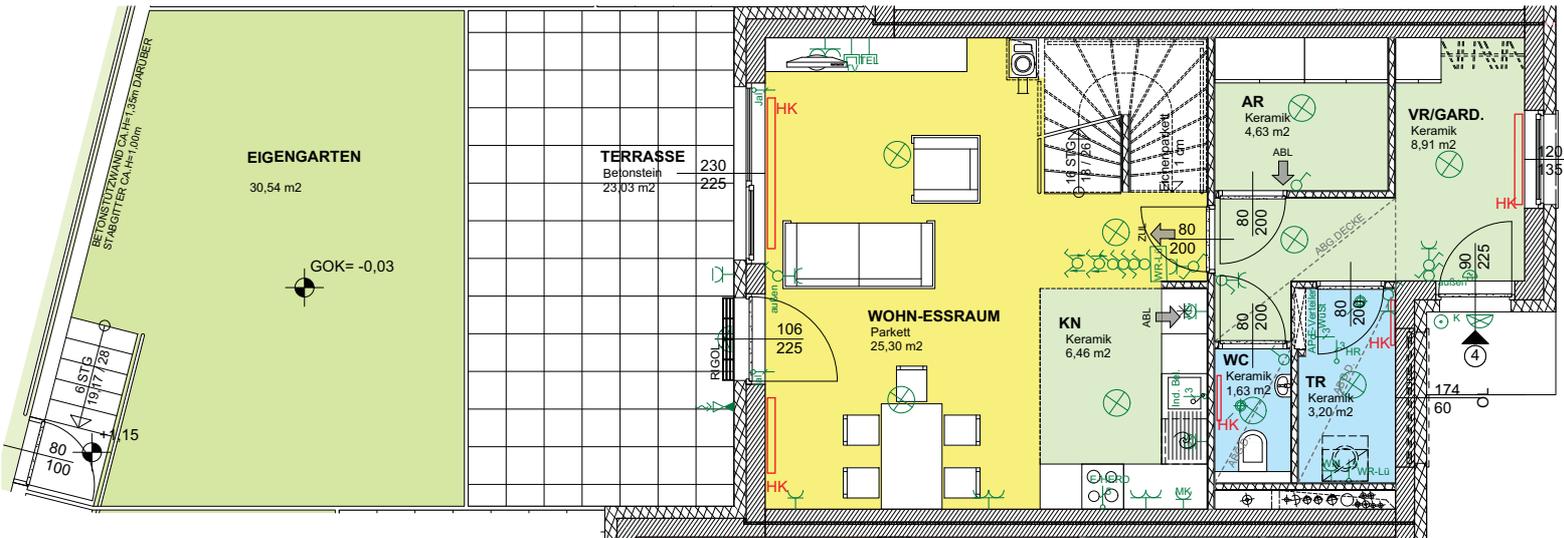
# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 9



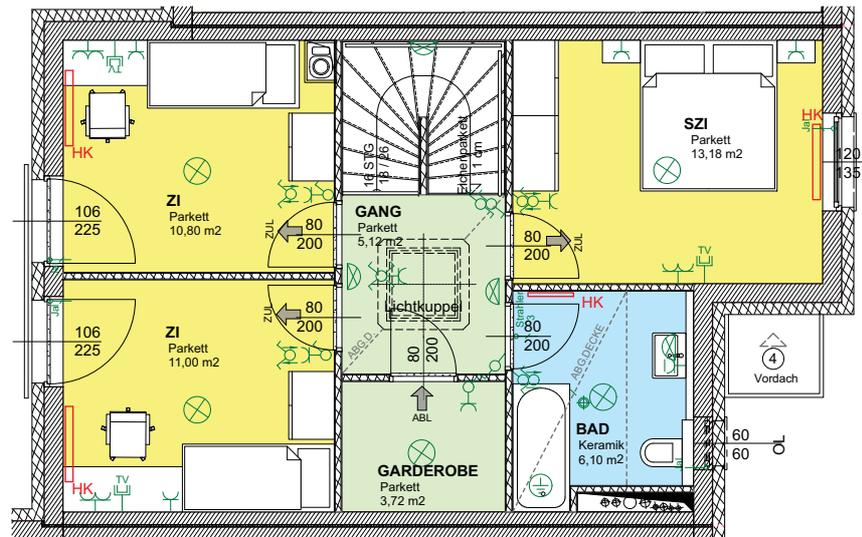
HAUS 4 M 1:100  
ERDGESCHOSS



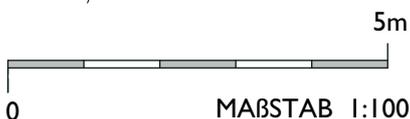
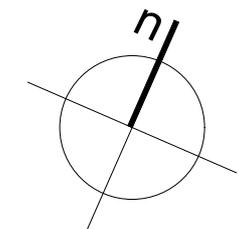
<b>WNFL</b>	<b>100,05 m<sup>2</sup></b>
TERR.	23,03 m <sup>2</sup>
EIGENG.	30,54 m <sup>2</sup>



EG



I.STOCK



MASSSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

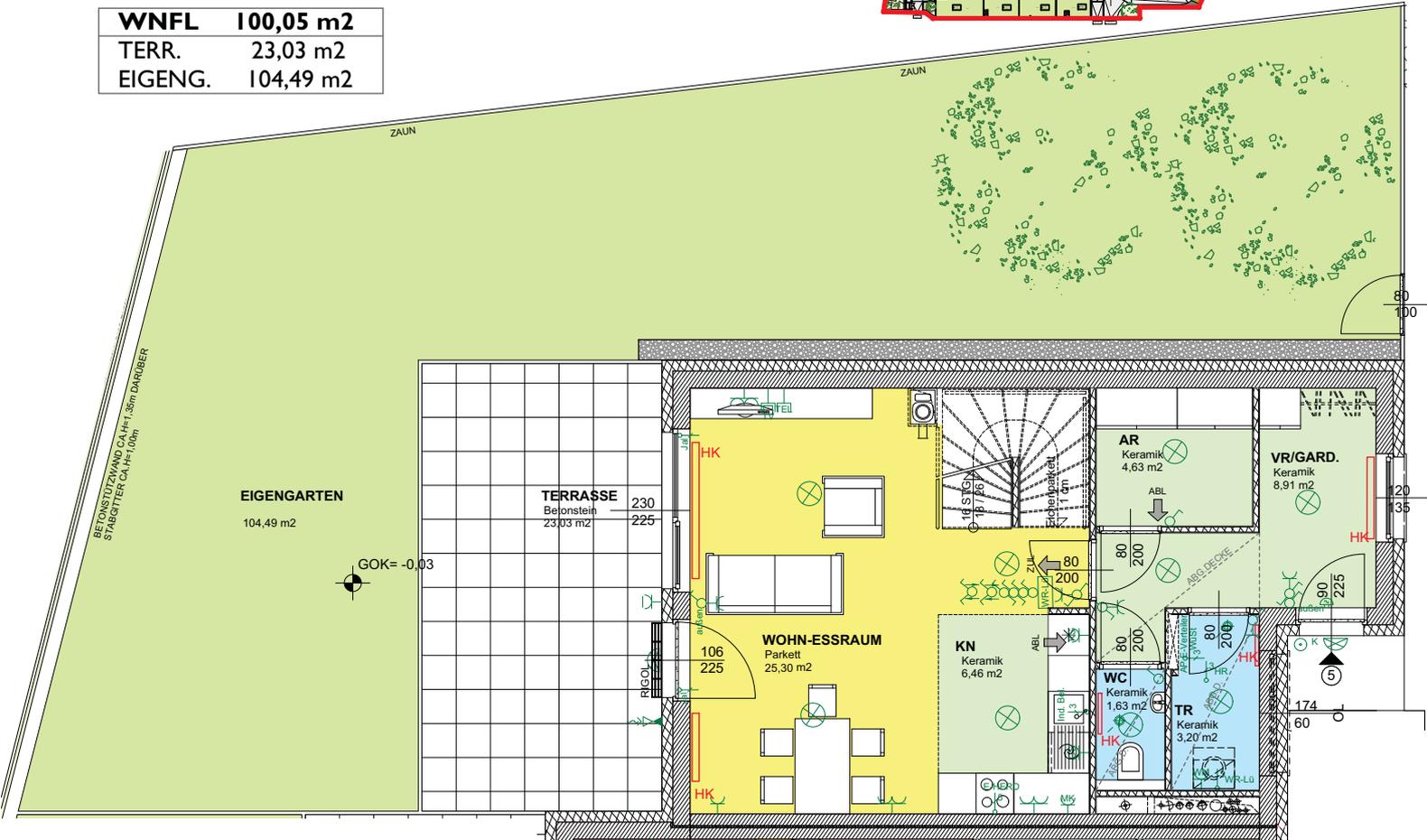
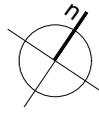
# 3052 NEUSTIFT-INNERMANZING 9



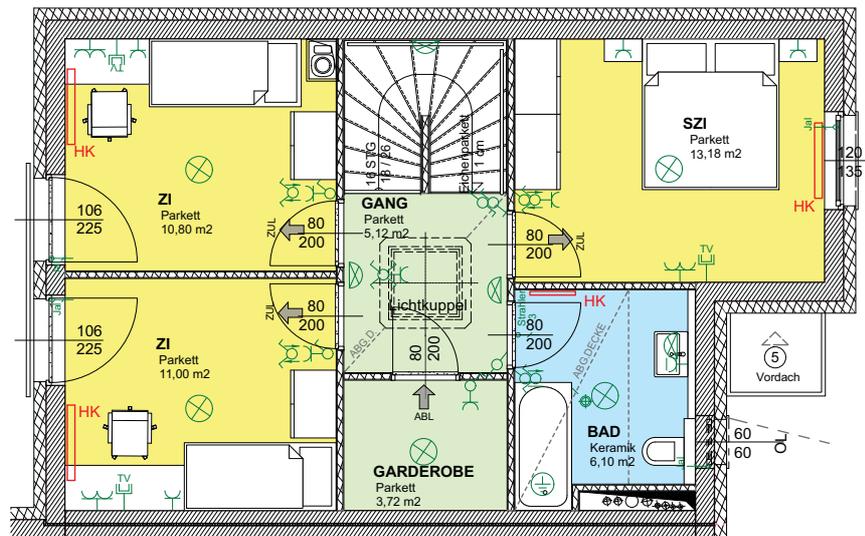
HAUS 5  
ERDGESCHOSS

M 1:100

<b>WNFL</b>	<b>100,05 m<sup>2</sup></b>
TERR.	23,03 m <sup>2</sup>
EIGENG.	104,49 m <sup>2</sup>

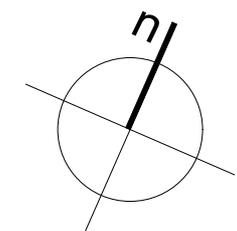


EG



I.STOCK

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!



5m



## LEGENDE

	E-Verteiler		Anschluss Jalousie
	Zählverteiler		Fernbedienung Wohnraum-Lüftungsgerät
	Ausschalter		Potenzialausgleich
	Wechselschalter		Gegensprechanlage außen
	Kreuzschalter		Gegensprechanlage Innen
	Taster		Klingel
	Taster beleuchtet		Telefonanschlussdose
	Klingeltaster		TV-Anschlussdose
	Jalousietaster		Heizkörper
	Schlüsselschalter		Zuluft
	Schukosteckdose 1-fach		Abluft
	Schukosteckdose 2-fach		Wandleuchte 1/18W IP54
	Schukosteckdose 1-fach m. Klappdeckel		Deckenleuchte 1/26W IP65
	Schukosteckdose Waschmaschine mit Klappdeckel		
	Schukosteckdose Kühlschrank		
	Schukosteckdose Geschirrspüler		
	Schukosteckdose Mikrowelle		
	CEE-Steckdose		
	Herdanschlussdose		
	Auslass indirekte Beleuchtung Küche		
	Anschluss Wohnraum-Lüftungsgerät		
	Anschluss Nachheizregister		
	Anschluss Wohnungsübergabestation		
	Anschluss Ventilator		
	Anschluss Heizstrahler		

# **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**3052 Neustift – Innermanzing 9 + 34**

24 Wohnungen, 5 Reihenhäuser

## **Bauherr:**



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

Hietzinger Hauptstraße 119

1130 Wien

Tel. 01/505 87 75 - 0

## **Planung:**



## **ALLGEMEINE BESCHREIBUNG**

Die Gemeinde Neustift / Innermanzing liegt mitten im Wienerwald und ist nur 35 km von Wien entfernt. Über die Westautobahn ist man rasch in Wien (ca. 20 Min. bis zur Stadtgrenze), die Anschlussstelle „Altlenzbach“ liegt in 3 km Entfernung.

Neustift-Innermanzing gehört zum Bezirk „St. Pölten“ und liegt auf 298 m Seehöhe. Auf rund 15 km<sup>2</sup> Gemeindegebiet haben ca. 1.500 Einwohner Ihren Hauptwohnsitz.

## **Geographie:**

- Neustift-Innermanzing liegt am Hauptkamm des Wienerwaldes, mit dem „Schöpfpl“ als höchster Erhebung.
- Neustift-Innermanzing liegt an der L119 und verläuft entlang dem Laabenbach.
- Die hügelige, walddreiche Gemeinde „gipfelt“ in dem „Brandwald“ auf 512 m Seehöhe.

## **Geschichte:**



- 1519** Erstmals als „Manzing auf der Neustift“ erwähnt. Der Altdeutsche Name bedeutet wahrscheinlich die Ansiedlung der Leute eines „Manzo“. Vielfache Nutzung der Wälder (Pechsieden, Köhlereien), Laabental als Herberge der Verfolgten zur Zeit der Reformation und der Bauernkriege.
- 1683** Verwüstung durch die Türken  
Laabental könnte wegen seiner historischen Mühlen auch „Mühlental“ heißen.
- 1862** Steinbruch, Lieferungen für den Bau des Linzer Domes.
- 19. Jhd.** Erholungsfunktion tritt in den Vordergrund

### Öffentliche Einrichtungen:

- Gemeindeamt
- Volksschule
- Poststelle
- Hauptschule
- Kindergarten
- Arzt
- Feuerwehr

### GRUNDSTÜCK:

- Die insgesamt (nach Abtrennung im Nordwest Bereich) 4.693 m<sup>2</sup> große, nahezu rechteckige Liegenschaft, liegt zentral, unmittelbar an der Schule.
- Das Areal weist einen Geländesprung nach Westen zur Hauptstraße auf und ist leicht nach Osten geneigt.
- Die Liegenschaft wird begrenzt:
  - Im Westen von der Hauptstraße
  - Im Süden von der Schulgasse
  - Im Norden und Osten von durch Einfamilienhäuser besetzten Grundstücken
- Der Laabenbach liegt östlich in unmittelbarer Nähe und wird vom Laabenbachradweg begleitet.
- Dem Grundstück wird zur Hauptstraße hin ein öffentlicher Parkplatz vorgelagert, welcher im Zuge der Bauarbeiten für die Wohnhausanlage von Seiten der Gemeinde errichtet werden soll.

### BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN:

- Bauland Wohnen
- Ungeregelter Baulandbereich lt. § 54 der BO.f.NÖ

### WOHNHAUSANLAGE:

- Die Wohnhausanlage umfasst 24 Wohnungen in 2 langgestreckten, 3-geschossigen Baukörpern, sowie 5 Reihenhäuser im Ostteil des Areales.
- Die beiden Stiegenhäuser in den Längstrakten umfassen je 12 Wohnungen (4 Wohnungen im EG, 5 Wohnungen im 1.Stock und 3 Wohnungen im 2.Stock).
- **Weitere Merkmale:**
  - Alle Wohnungen sind über 2 Lifte **barrierefrei** erreichbar.
  - Alle Wohnungen erhalten attraktive Freiflächen (Eingärten, Gartenterrassen, Balkone, Loggien, Dachterrassen).
  - Die Erschließungsgänge im Allgemeinbereich sind natürlich belichtet.
  - Der Bewohner erreicht auf kurzem Weg den Aufzug.
  - Die Kellerabteile werden durch wohnungsnahen Einlagerungsräume ersetzt.
  - Südorientierung
  - **Angenehme Raumproportionen** für alle Räume.
  - **Einladende Vorräume**
  - Helle, lichtdurchflutete Wohn- & Schlafräume
  - Wohnküchen für die Bereiche Kochen / Essen / Wohnen ausreichend dimensioniert.
  - Freiflächen der Wohnfunktion direkt vorgelagert.
  - Ausreichende Stauflächen
  - Platzreserven für Waschmaschine im Bad.
  - Die Stiegen 1 + 2 erreicht man von der Schulgasse im Süden kommend über einen Fußweg.
  - Man betritt die Stiegen 1 + 2 über gedeckte Vorplätze an der Westseite. Dort liegt auch der **zentrale Müllraum** (Stiege 1) und der **zentrale Kinderwagen- / Fahrradabstellraum** (Stiege 2).
  - Die 5 Reihenhäuser werden über einen ostseitigen Gehsteigbereich erschlossen.
  - Der gedeckte Müllbereich für die Reihenhäuser liegt am Südende der Reihenhäuser.
- Die **Garage für insgesamt 54 Stellplätze** ( 5 Stellplätze für die Reihenhäuser im Freien) wird von der Schulgasse über eine teilweise gedeckte Rampe erreicht.
- Wie die beiden Wohngebäude wurde die Garage an das von Westen nach Osten leicht fallende Gelände durch Höhenversatz angepasst.
- Parallel zur Rampe verläuft eine Zufahrt für die Lieferanten der Pelletsheizung und für Einsatzfahrzeuge.
- Der ca. 250 m<sup>2</sup> große Spielplatz wurde in möglichst geschützter Lage angeordnet.

<b>Wohnungsmix</b>	<b>3-Zimmer</b>	<b>4-Zimmer</b>	<b>Summe</b>
Erdgeschoss	6	2	8
1.Stock	6	4	10
2.Stock	4	2	6
	16	8	24

- Gesamtwohnnutzflächen der Wohnungen (ohne Loggien) ca. 2.073,12 m<sup>2</sup>
- Gesamtwohnnutzflächen der Wohnungen (mit Loggien) ca. 2.145,56 m<sup>2</sup>
- Durchschnittliche Wohnungsgrößen 3-Zimmer ca. 81,41 m<sup>2</sup>
- Durchschnittliche Wohnungsgrößen 4-Zimmer ca. 96,30 m<sup>2</sup>

### **REIHENHÄUSER:**

- Die Reihenhausgruppe liegt im **östlichen Teil des Grundstücksbereiches** und ist von den Wohnhäusern u.a. durch die Eigengärten im Westen getrennt.
- Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 100 m<sup>2</sup> / Reihenhäuser (zuzüglich Balkon und Gartenterrassen).
- Im Erdgeschoss gelangt man vom Vorzimmer in die Wohnküche mit Kochnische, dem Vorzimmer ist ein WC mit Handwaschbecken und ein Abstellraum angegliedert.
- Die **Wohnküche** öffnet sich mittels Glasfront zum Garten und verfügt über eine vorgelagerte Terrasse.
- Der erste Stock umfasst drei Schlafräume, ein Bad mit WC und eine Garderobe (Schrankraum).

### **Die Wohnhausanlage im o.g. Bauvorhaben erhält nachfolgende Ausstattung:**

Wir ersuchen um Verständnis und behalten uns vor, dass Änderungen aufgrund technischer oder baubehördlicher Vorschriften oder im Zuge der Vergabe von Arbeiten während der Bauführung möglich sind.

## **TECHNISCHE BESCHREIBUNG**

<b>Wasserversorgung:</b>	Ortswasserleitung
<b>Abwasserentsorgung:</b>	Das Regenwasser wird in den öffentlichen Regenwasserkanal, das Schmutzwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet.
<b>Wärmeversorgung:</b>	Pelletsheizung mit solarer Unterstützung über eine Solaranlage.
<b>Warmwasserbereitung:</b>	erfolgt dezentral im Durchflussprinzip über die in jeder Wohnung/Reihenhäuser vorhandenen Wohnungsübergabestationen
<b>Anschluss an sonstige Versorgungseinrichtungen:</b>	Strom, Telefon
<b>Antennenanlage:</b>	SAT-Anlage, Kabel-TV
<b>Lichte Raumhöhen in Wohnräumen:</b>	Wohnungen (EG, 1., 2.Stock) 2,60 m Reihenhäuser (EG, 1.Stock) 2,50 m
<b>Allgemein:</b>	Alle Vorschriften der BO. f. NÖ und der NÖ-Bautechnikverordnung werden eingehalten.
<b>Fundamente:</b>	Fundierung entsprechend den statischen Berechnungen

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## BAUAUSFÜHRUNG:

### **FUNDIERUNG:**

- Lt. den Detailangaben des Statikers und unter Zugrundelegung des Bodengutachtens erfolgt die Ausbildung einer 40 cm starken Bodenplatte.

### **FEUCHTIGKEITSSCHUTZ:**

- Die Feuchtigkeitsabdichtung der Kellerwände, der nicht überbauten Kellerdecke, der Flachdächer und der Reihenhausbasisplatte erfolgt gem. den Angaben des Bauphysikers.
- Die Kellerwände werden mit einer 2-lagigen Feuchtigkeitsisolierung abgedichtet.

### **GESCHOSSMAUERWERK:**

#### **Außenwände (Wohnhaus)**

	Innenputz
25 cm	Porotherm 25-38 Objekt Plan
16 cm	Fasadendämmplatte exp. Polystyrol EPS-F plus
	Silikatputz

#### **Wohnungstrennwände (Wohnhaus)**

	Innenputz
25 cm	Porotherm-25-38 SBZ Plan
5 cm	Trennwand Klemmfalz 50
	Gipskartonplatte

#### **Gangtrennwände (Wohnhaus)**

	Innenputz
25 cm	Porotherm-25-38 SBZ Plan
5 cm	Trennwand Klemmfalz 50
	Gipskartonplatte

#### **Außenwand (Reihenhaus)**

	Innenputz
25 cm	Porotherm 25-38 Objekt Plan
16 cm	Fasadendämmplatte exp. Polystyrol EPS-F plus
	Silikatputz

#### **Wohnungstrennwände (Reihenhaus)**

	Innenputz
17 cm	Porotherm-17-50 Plan
3 cm	Trennfugenplatte
17 cm	Porotherm-17-50 Plan
	Innenputz

#### **Nichttragende Innenwände (Wohnhaus und Reihenhäuser)**

10 cm	Gipskartonständerwände, einfach Beplankt
-------	--

### **KAMINE (Wohnhaus und Reihenhäuser):**

- Notkamin je Wohneinheit, Fertigteilkamin, raumluftunabhängiger Kamin
- Die Kamine der Stiege I+2 werden aus akustischen Gründen ummantelt
- Ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter Heizkamin kann **nach schriftlicher Genehmigung** durch die Schönerer Zukunft sowie den zuständigen Rauchfangkehrer angeschlossen werden. Der konkrete **Rauchrohranschluss** für den Notkamin **wird nicht ausgeführt**.
- Gesonderter Kamin für die Pelletsheizung gem. den Angaben des Haustechnikers

### **GESCHOSSDECKEN (Wohnhaus):**

- Decke über Keller 40 cm
- Restliche Geschossdecken 20 cm

### **GESCHOSSDECKEN (Reihenhaus):**

- Decke über EG 23 cm
- Decke über 1.Stock 20 cm

### **BALKONE, LOGGIEN, TERRASSEN:**

- Balkone und Loggien thermisch getrennt, mit Tropfnasen.
- Estrichplatten 50/50/5 cm auf Balkonen, Loggien und Terrassen auf Abdichtungsebenen entwässert.
- Untersichten weiß gestrichen

### **STIEGENHÄUSER:**

- Stahlbetonfertigteile mit elastischen Zwischenlagern, schalltechnische Trennungen nach Angabe des Bauphysikers und Konstruktionsentwurf des Statikers.
- Stiegenhäuser werden „unbeheizt“ ausgeführt.
- Lichtkuppel an der obersten Stelle der Stiegenhäuser.
- Lichtkuppel als Dachausstieg nutzbar, inkl. an der Wand befestigter und verschließbarer Leiter, Lichtkuppel bei Stiegen auch für Brauchrauchentlüftung.

### **DACHKONSTRUKTION:**

- Flachdächer mit Kies als Umkehrdach

### **DACHDECKUNG:**

- Kiesbelag
- Attika- und Brüstungsabdeckung Prefa oder gleichwertig, grau

### **FASSADENGESTALTUNG:**

- Vollwärmeschutzfassade mit Außensilikatputz

### **INNENWANDPUTZ:**

- Gipspachtelung oder geglätteter Gipsputz

### **LOGGIEN- UND BALKONGELÄNDER, TERRASSELÄNDER:**

- Stahlkonstruktion in feuerverzinkter Ausführung
- Balkon- und Loggienelemente: Lochblech, beschichtet, silberfarben, Lochdurchmesser 8mm

### **STIEGELÄNDER (Wohnhaus):**

- Stahlkonstruktion in pulverbeschichteter Ausführung, Anthrazit, Füllelemente aus Stahlrundstäben

### **STIEGENHAUS-, GANG- UND EINLAGERUNGSRaumFENSTER (Wohnhaus):**

- Verglasungen in Kunststoff-Drehklappfenstern mit 2-fach-Isolierverglasung

### **HAUSEINGÄNGE (Wohnhaus u. Reihenhäuser), GANGBRANDSCHUTZTÜREN (Wohnhaus):**

- Hauseingangsportale aus wärmegeädämmtem Aluminium-Hohlprofilen, pulverbeschichtet, verkehrsseits mit 2-Scheiben Isolier-Verglasung
- Geh- und Stehflügel in Sicherheitsglas
- Stiegenhausbrandschutztüren: Stahltüren, nicht verglast, weil im Normalfall offenstehend, Geh- und Stehflügel mit Magnethalterung – weiss
- Reihenhauseingangstüren aus Kunststoff

### **ENTWÄSSERUNG (Wohnhaus u. Reihenhäuser):**

- Flachdachentwässerung der obersten Ebene über Gully und innenliegende Abfallrohre.
- Terrassenentwässerung über Rinnenkästen und außenliegende Regenabfallrohre
- Balkonentwässerung nach außen, frei abtropfend
- Entwässerung des nichtüberbauten Bereiches ober Keller über Drainageleitungen.
- Sämtliche Flachdächer erhalten zusätzlich Notüberläufe.
- Entwässerung der Garage über Verdunstungsrinnen mit Pumpensämpfen.
- Regenabfallrohre und Rinnenkästen: grau, Prefa od. gleichwertig

## **FENSTER- UND FENSTERTÜREN (Wohnhaus u. Reihenhäuser):**

- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung, weiss
- Bauphysikalische Anforderungen gem. Energieausweis
- Elektrische Verkabelung für elektrischen Antrieb von optionalen Rollläden vorgesehen!
- Überdämmungen: seitlich und unten 5 cm, oben 8 cm
- Obere Stockverbreiterung zur nachträglichen Anbringung von optionalen Rollläden vorgesehen.
- Fenster mit Drehkipp- oder Drehbeschlag lt. Architektenplan
- Holzvorlegestufen vor Austritten auf Dachterrassen, Vollholz (Eiche), wo erforderlich
- Fenster im EG mit absperrbaren Oliven

REIHENHÄUSER: teilweise **Fixverglasung** im Wohnzimmer, **Oberlichten** im Bad und Technikraum

## **WOHNUNGSEINGANGSTÜREN (Wohnhaus):**

- Eingangstüren in rauchdichter Ausführung, EI<sub>2</sub> 30 also ohne Selbstschließer. Eingangstüren die sich in die Stiegenhäuser öffnen (nicht über Gangfläche) EI<sub>2</sub> 30 c mit Selbstschließer, weiß beschichtet, einbruchhemmend, Widerstandsklasse 3
- Türstapeln aus Keramik, mit innenliegender Akustikdichtung, R10
- Stahlzargen, beschichtet
- Fixes Oberlicht, EI<sub>2</sub> 30 über der Wohnungseingangstüre, isolierverglast, Stahlzarge bis Deckenunterkante

## **WOHNUNGSINNENTÜREN (Wohnhaus u. Reihenhäuser):**

- Glatte Holztüren mit beschichteter Oberfläche, Türblätter reinweiß und weißer Holzzarge sowie umlaufender Acrylverfugung zu den Anschlusswänden, Gefalzte Türplatte mit Standardbeschlag
- Ausführung als Röhrenspantüre (keine Wabenfüllung).

## **SONNENSCHUTZ FÜR FENSTER- UND FENSTERTÜREN (Wohnhaus u. Reihenhäuser):**

- Bei den Fenstern ist optional der nachträgliche Einbau von Rollladenkästen und Rollläden möglich; Leerverrohrung (samt elektrischer Verkabelung) für elektr. Antrieb vorgesehen.
- Generell: Leichtmetall Innenjalousien mit Endloskette

## **FUSSBÖDEN (Wohnhaus u. Reihenhäuser):**

- VR, WC, Gang, Küche / Kochnische, Technikraum, AR: Keramischer Bodenbelag 30/60 cm, scharfkantig, anthrazit, inkl. Fliesensockel, R10
- Wohnräume, Schlafräume, Gang ( Reihenhäuser 1.Stock ) Fertigparkettboden, mind. 10mm Nuttschicht, inkl. Sockelleiste
- Bäder: Keramischer Fliesenbelag 30/60 cm, scharfkantig, anthrazit, R10
- Wendeltreppe (Reihenhäuser): Eiche, Parkett 1 cm

## **BELÄGE AUF BALKONEN, LOGGIEN UND TERRASSEN:**

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

## **WÄNDE UND DECKEN:**

- Wände und Decken einfarbige Dispersionsfarbe, wischfest gemalt
- Wände in Bädern: Verfliesung bis Stahlbetondecken-UK, ohne Bordüre, 30/60, scharfkantig, weiß
- Vormauerungen WC (inkl. Ablage): 1,20m Hoch RAK, anthrazit (Bodenfliese)
- Abhängedecken als Rohrleitungsverkleidungen (z.B.: Etagierungen) in Gipskarton, lt. Architekten- und Haustechnikplänen

## **WENDELTREPPEN (Reihenhäuser):**

- Stahlbetonfertigteilstiegen mit 1 cm Eichenparkettbelag, beidseitig schalltechnisch getrennt, nach Angabe des Bauphysikers
- Einseitiger Handlauf aus Stahlrundrohr, weiß, pulverbeschichtet

## **HEIZUNG:**

- Im Haustechnikraum (KG) unterhalb des Wohnhauses Stiege 2 liegt die Pelletsanlage. Sie besteht u. a. aus der Kesselanlage, Regelung, Pufferspeicher, Pelletslagererraum, Fördereinrichtung.
- Die Heizung erfolgt also über eine Pelletsanlage und einer thermischen Solaranlage.
- Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral im Durchflussprinzip über die in den Wohnungen situierten Wohnungsübergabestationen.

- Die Reihenhäuser werden über eine erdverlegte Wärmeleitung versorgt.
- Thermische Solaranlage mit Kollektoren auf den Flachdächern Stiege 1+2, Aufstellung und sturmsichere Befestigung auf fertig angelieferten Betonbaulaststeinen. Verbrauchsmessung Heizung: elektronische Kleinwärmehäufiger.
- Warmwasserverbrauch: Wärmehäufiger situiert bei den Wohnungsstationen
- Standardradiatoren mit Mittelanschluss aus der Wand kommend

### **SANITÄR – INSTALLATION:**

Alle Waschtischanlagen, Wannenanlagen werden mit Mischwasserarmaturen und wassersparenden Einrichtungen ausgestattet.

- Küche: Unterputzinstallation ohne Geräte  
Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwasch
- Bad: Stahlblecheinbauwanne 170/75, weiß emailiert, mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfäll- und Brausearmatur, Waschbecken weiß, mit Einlochbatterie  
Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine bestehend aus UP-Siphon und Kaltwasser-Auslaufventil, Waschmaschinenanschluss bei RH im Technikraum
- WC: Hänge-WC-Anlage mit UP-Spülkasten, sowie Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss
- Dach- und Gartenterrassen: Auslaufventil in frostsicherer Ausführung

### **LÜFTUNG:**

- Ausführung einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und elektrischem Nachheizregister, mit Frisch- und Fortluftleitungen über Dach geführt.
- In den Wohnungen werden die Geräte an der Wand über der WC-Vormauerung hängend montiert, in den Reihenhäusern stehen diese Geräte im Technikraum.
- Anschlussmöglichkeit einer Dunstabzugshaube im Küchen / Kochnischenbereich, nur für Umluftbetrieb.

### **ELEKTRO-INSTALLATION:**

- Die beiden Zählerverteiler (Stromzähler) für die Wohnungen befinden sich im Kellergeschoss in einem eigenen Raum bei der jeweiligen Stiege (Stiege 1 und 2).
- Die Wohnungselektroverteiler (4-reihig) sind in den Vorräumen situiert.
- Die Zählerverteiler (Stromzähler) für die Reihenhäuser werden im Außenbereich (hinter Müllplatz) als Freiluftzählerverteiler ausgeführt.
- Die Elektroverteiler (4-reihig) je Reihenhaus sind im Technikraum situiert.
- Die Anzahl und Situierung der Schuckosteckdosen, Lichtschalter, TV-Anschlussdosen, Leerdosen sowie die Auslässe für die Beleuchtung sind in den Plänen ersichtlich.
- Bei sämtlichen Fenster, Loggien- bzw. Terrassentüren im Wohnbereich sind Anschlüsse für eine optionale Beschattung vorbereitet.

### **FERNSEHEMPFANG:**

- Digitale Satellitenanlage, Kabel-TV

### **ALLGEMEINBEREICHE**

- Zugang Stiege 1+2: der zentrale Zugang erfolgt von Süden, von der Schulgasse
- Bodenbelag: Asphalt
- Briefkasten: Briefkasten, wandmontiert unter Überdeckung, je 12 Kästen, verkehrsweiß, pulverbeschichtet, Reihenhäuser: die Briefkästen werden jeweils am Eingangsbereich der Reihenhäuser angebracht.
- Fahrradständer: je eine Fahrradständerreihe vor dem Müll- und Kinderwagenraum im Freien
- Wasseranschlüsse: jeder Mietergarten erhält einen frostsicheren Wasseranschluss

**ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!**



## BVH 05930 - 3052 Neustift-Innermanzing 9+34

Verkaufsliste per 07.03.2013 in €uro gerundet! Änderungen vorbehalten!

Darlehen Zinsen 1,5%

Darlehen Laufzeit oAZ 35 Jahre

Darlehen Laufzeit mAZ 25 Jahre

Stiege	Top	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Nutzwert Wohng./RH	Nutzwert Garage	Nutzwert gesamt	Zimmer	Terrasse m <sup>2</sup>	Loggia m <sup>2</sup>	Balkon m <sup>2</sup>	Garten m <sup>2</sup>	Grundkosten Wohnung	Baukosten Wohnung, Terr., Balkon, Loggia, Garage, udgl.	Herstellkosten (Grund- u. Baukosten)	WBF	Hyp.-Darl.-m. Annuitäten- zuschuss	Hyp.-Darl.-o. Annuitäten- zuschuss	Eigenmittel gesamt	monatliche Belastung o. Wohnzuschuss u. Heizkosten, inkl. USt.	Kosten beide KFZ-Plätze Wohng./RH RH 1x Gar. 1x Abstellpl. Wohng. 2x Garage
1	1	80,52	93	9	102	3	2,99	5,17	0	87,41	20.393	176.984	197.377	30.720	71.680	67.077	27.900	540	60
1	2	79,81	89	9	98	3	2,99	5,17	0	63,71	19.516	188.887	188.887	30.647	71.510	60.030	26.700	507	60
1	3	82,04	92	9	101	3	3,1	5,31	0	70,25	20.173	175.081	195.254	30.720	71.680	65.254	27.600	532	60
1	4	90,48	97	9	106	4	6,03	1,64	0	56,31	21.270	184.596	205.866	30.720	71.680	74.366	29.100	573	60
1	5	90,26	96	8	104	4	0	1,64	5,22	0	21.050	182.693	203.743	30.720	71.680	72.543	28.800	565	60
1	6	80,3	85	9	94	3	0	5,17	1,9	0	18.638	161.759	180.397	30.720	71.680	52.497	25.500	474	60
1	7	79,59	85	9	94	3	0	5,17	1,9	0	18.638	161.759	180.397	30.563	71.313	53.021	25.500	475	60
1	8	81,83	87	9	96	3	0	5,31	2	0	19.077	165.565	184.642	30.720	71.680	56.142	26.100	490	60
1	9	90,24	95	9	104	4	0	1,64	5,22	0	20.831	180.790	201.621	30.720	71.680	70.721	28.500	557	60
1	10	81,79	102	9	111	3	7,661	0	0	0	22.366	194.111	216.477	30.720	71.680	83.477	30.600	615	60
1	11	86,15	99	9	108	3	29,08	0	0	0	21.708	188.402	210.110	30.720	71.680	78.010	29.700	590	60
1	12	111,34	143	9	152	4	80,79	0	0	0	31.356	272.136	303.492	30.720	71.680	152.472	48.620	935	60
2	1	80,52	94	9	103	3	2,99	5,17	0	84,59	20.612	178.887	199.499	30.720	71.680	68.899	28.200	548	60
2	2	79,81	92	9	101	3	2,99	5,17	0	81,63	20.173	175.081	195.254	30.647	71.510	65.497	27.600	532	60
2	3	81,54	94	9	103	3	3,1	5,31	0	85,25	20.612	178.887	199.499	30.720	71.680	68.899	28.200	548	60
2	4	90,48	102	9	111	4	6,03	1,64	0	113,71	22.366	194.111	216.477	30.720	71.680	83.477	30.600	615	60
2	5	90,53	98	8	106	4	0	1,64	5,22	0	21.489	186.499	207.988	30.720	71.680	76.188	30.400	581	60
2	6	80,3	87	9	96	3	0	5,17	1,9	0	19.077	165.565	184.642	30.720	71.680	56.142	26.100	490	60
2	7	79,59	87	9	96	3	0	5,17	1,9	0	19.077	165.565	184.642	30.563	71.313	56.666	26.100	492	60
2	8	81,33	88	9	97	3	0	5,31	2	0	19.296	167.468	186.764	30.720	71.680	57.964	26.400	499	60
2	9	90,24	98	9	107	4	0	1,64	5,22	0	21.489	186.499	207.988	30.720	71.680	76.188	29.400	581	60
2	10	82,15	106	9	115	3	7,661	0	0	0	23.243	201.723	224.966	30.720	71.680	90.766	31.800	648	60
2	11	86,15	102	9	111	3	29,08	0	0	0	22.366	194.111	216.477	30.720	71.680	83.477	30.600	615	60
2	12	111,06	145	9	154	4	80,79	0	0	0	31.795	275.942	307.737	30.720	71.680	156.037	49.300	952	60
RH	1	100,05	126	5	131	4	24,61	0	0	26,9	27.629	239.784	267.413	36.480	85.120	89.113	56.700	703	45
RH	2	100,05	128	5	133	4	23,03	0	0	30,27	28.067	243.590	271.657	36.480	85.120	92.457	57.600	719	45
RH	3	100,05	128	5	133	4	23,03	0	0	30,59	28.067	243.590	271.657	36.480	85.120	92.457	57.600	719	45
RH	4	100,05	128	5	133	4	23,03	0	0	30,54	28.067	243.590	271.657	36.480	85.120	92.457	57.600	719	45
RH	5	100,05	134	5	139	4	23,03	0	0	104,49	29.383	255.009	284.392	36.480	85.120	95.792	67.000	743	45
		<b>2.568,30</b>	<b>3.000</b>	<b>239</b>	<b>3.239</b>	<b>519,91</b>	<b>72,44</b>	<b>32,48</b>	<b>865,65</b>	<b>657,824</b>	<b>5.709,148</b>	<b>6.366,972</b>	<b>919,220</b>	<b>2.144,846</b>	<b>2.288,086</b>	<b>1.014,820</b>			

Die zusätzlich vorhandenen 6 Motorradabstellplätze können um € 15,-/Monat angemietet werden.

Vergabe via Wohnservice Niederösterreich

Tel: 02742/22133  
 mail: wohnservice@noel.gv.at  
 web: www.noel-wohnservice.at

# FINANZIERUNG

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

**€ 6.366.972,--.**

## Bedeckung der kalkulierten Gesamtkosten:

Förderungsdarlehen gem. Zusicherung vom 10.10.2011	€	919.220,--
Hypothekendarlehen gem. § 11 NÖ. WFG	€	4.432.932,--
Grund- und Baukosteneigenmittel	€	<u>1.014.820,--</u>
<b>Kalkulierte Gesamtkosten (Preisbasis März 2013)</b>	<b>€</b>	<b>6.366.972,--</b>
=====		=====

## **Erläuterung zur Finanzierung:**

Das förderbare Nominale beträgt z. B. bei der Punkteanzahl 100 (max. Förderung)

€ 12,80/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche/Punkt (bis max. 80 m <sup>2</sup> pro Wohnung)	€	102.400,--
€ 12,80/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche/Punkt (bis max. 95 m <sup>2</sup> pro Reihenhaus)	€	121.600,--

## **Wohnzuschuss Modell 2009**

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

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

Der Aufwand für das Wohnen setzt sich in diesem Subjektförderungssystem aus den Annuitätenrückzahlungen der Förderungsleistung und einer Betriebskostenpauschale zusammen. Darüber hinaus gehende Wohnungskosten werden nicht berücksichtigt. Der maximal anrechenbare Aufwand zum Wohnen ist mit € 4,50, bzw. € 4,00 pro Quadratmeter förderbare Nutzfläche und mit € 1,00 als Betriebskostenpauschale begrenzt. Die Begrenzung mit € 4,50 gilt für Benützungsentgelte in Wohnbauten, deren Benützung ab dem 01.01.2009 baubehördlich gestattet ist (§ 30 NÖ Bauordnung 1996). Für Wohnbauten, deren Benützungsbewilligung davor liegt, wurde die Begrenzung aufgrund der niedrigeren Baukosten mit € 4,00 eingeführt.

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

Weitere Infos erhalten Sie auf <http://www.noel.gv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen/Wohnzuschuss-Modell-2009.html> oder über die Schöner Zukunft Ges.m.b.H.

### **Steuerersparnis:**

Die Eigenmittelzahlungen (sogenannte achtjährig gebundene Beträge) sowie nach Bezug der Wohnung die Rückzahlung von Darlehen, welche zur Schaffung von Wohnraum aufgenommen wurden, können derzeit bis zu den Höchstbeträgen als absetzbare Sonderausgaben beim Finanzamt geltend gemacht werden.

## DARLEHENSDATEN

### Förderungsdarlehen

€ 919.220,--

- Laufzeit:** Das Darlehen und der Annuitätenzuschuss haben einen Rückzahlungszeitraum von ca. 34 Jahren und werden mit 1 % jährlich dekursiv verzinst.
- Annuität:** Die Annuitäten betragen in den ersten vier Jahren 4 % des Darlehensbetrages, steigen dann in vier Jahressprüngen um jeweils 1 % an, betragen vom 21. bis 24. Jahr 9,5 %, im 25. Jahr 11 % und im 26. Jahr 20 %.
- Ab dem 27. Jahr wird dieser rückzahlende Betrag jährlich um 1,5 % erhöht (Wertanpassung).

### Hypothekardarlehen der UniCredit Bank Austria AG

gemäß § 11 NÖ. WFG mit Annuitätenzuschuss

€ 2.144.846,--

- Laufzeit:** Die Kalkulation beruht auf Basis einer Laufzeit von 25 Jahren. Die Schönere Zukunft behält sich vor, bei Veränderung des Zinssatzes im Interesse der Mieter die Laufzeit anzupassen.
- Verzinsung in der Tilgungsphase:** Zinsen derzeit 1,50 %, (6 Monats-Euribor + SMR Emittenten gesamt)/2 + 0,64%
- Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig für jede Wohnung zur Vorschreibung gebracht und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt.

## Hypothekendarlehen der UniCredit Bank Austria AG

gem. § 11 NÖ. WFG ohne Annuitätenzuschuss

€ 2.288.086,--

Laufzeit: Die Kalkulation beruht auf Basis einer Laufzeit von 35 Jahren. Die Schönere Zukunft behält sich vor, bei Veränderung des Zinssatzes im Interesse der Mieter die Laufzeit anzupassen.

Verzinsung in der Tilgungsphase: Zinsen derzeit 1,50 %.  
 $(6 \text{ Monats-Euribor} + \text{SMR Emittenten gesamt})/2 + 0,64\%$   
Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig für jede Wohnung zur Vorschreibung gebracht und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt.

**Wir weisen darauf hin, dass der Zinssatz marktkonformen Änderungen unterliegt und daher variabel ist.**

Die Rückzahlung der Darlehen erfolgt nach den jeweils gültigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG).

Nach § 14 Abs 7 WGG in der derzeit geltenden Fassung können, sofern Mieter die Kaufoption nach § 15 d WGG (Eigentumsbegründung nach 10 Jahren) nicht wahrnehmen, jene Beträge, die nicht mehr zur Verzinsung und Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln verwendet werden, unverändert der Berechnung des Entgelts eingehoben werden.

Das bedeutet, dass nach Auslaufen eines Darlehens sich die monatliche Miete nicht reduzieren wird, da die Beträge zur verstärkten Tilgung anderer noch aushaftender Fremdmittel, weiters zur verstärkten Tilgung von noch aushaftenden Darlehen aus öffentlichen Mitteln verwendet werden und sodann für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen gutgebracht werden. Danach werden die Beträge der Rücklage zugeführt.

## **FESTSTELLUNGEN und HINWEISE**

01) Die künftigen Mieter nehmen zur Kenntnis, dass sie gemäß § 13 und 14 des NÖ. Wohnungsförderungsgesetzes 2005 dem Kreis der begünstigten Personen angehören müssen.

### **02) Förderungswürdigkeit**

Gemäß dem NÖ. Wohnungsförderungsgesetz ist förderungswürdig, wer beabsichtigt, in der geförderten Wohnung einen ordentlichen Hauptwohnsitz zu begründen und dies durch die Eintragung in die Bundeswählerevidenz oder in die Landes- oder Gemeindegewählerevidenz nachweist. Bei nicht österreichischen Staatsbürgern genügt bei Miete der Nachweis der Begründung des ordentlichen Hauptwohnsitzes.

Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 35.000,-, von zwei Personen € 55.000,- nicht übersteigen. Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,-. Für Informationen stehen unsere Mitarbeiter im Wohnungsverkauf selbstverständlich gerne zur Verfügung.

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

04) Für qualitative, sowie quantitative Toleranzen gelten die Bestimmungen der ÖNORMEN. Für Abweichungen von Produkten und Qualitäten, soweit sie der Norm entsprechen, kann keine Gewähr geleistet werden. Der geplante Fertigstellungstermin ist ein voraussichtlicher Fertigstellungstermin. Der späteste Übergabetermin gemäß Bauträgervertragsgesetz ist dem Mietvertrag zu entnehmen.

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

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

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

Die Zustimmung für die Durchführung von Sonderwünschen wird seitens der Schöneren Zukunft nur dann erteilt, wenn der künftige Mieter von dem auf seine Wohnung entfallenden Finanzierungsbeitrag mindestens den ersten Teilbetrag einbezahlt hat.

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

Bauseits nicht in Anspruch genommene Leistungen und Materialien werden vom Einzelunternehmer (Professionisten) nur auf Sonderwünsche gutgeschrieben.

Bei Rückgabe der Wohnung müssen gegebenenfalls die im Rahmen der Sonderwünsche beauftragten Leistungen rückgängig gemacht und der ursprünglich geplante Zustand wieder hergestellt werden. Sämtliche Kosten der Herstellung (einschließlich Planungskosten) sind vom künftigen Mieter zu tragen.

Fallen durch einen Rücktritt des künftigen Mieters Kosten für den Rückbau von Sonderwünschen an, werden diese Leistungen mit den einbezahlten Finanzierungsbeiträgen gegenverrechnet.

07) Geringfügige Abweichungen (z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Spachtelungsunebenheiten und dergleichen), die einer Nutzung zum vereinbarten Verwendungszweck nicht entgegenstehen, berechtigen den künftigen Mieter nicht zur Verweigerung der Übernahme.

08) Für die Wohnhausanlage wurden folgende Gebäudebündelversicherungen (exklusive Hausratsversicherung) abgeschlossen:

Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- und Sturmschäden. Die künftigen Mieter verpflichten sich, die Kosten dieser Versicherungen im Wege der Betriebskosten zu übernehmen. Die genaue Regelung ist dem Mietvertrag zu entnehmen. **Der Hauptwasserhahn ist zu schließen, wenn die Wohnung länger als 72 Stunden verlassen wird.**

09) Eine Firmenliste liegt gemäß dem jeweiligen Vergabestand bei der Schöneren Zukunft auf.

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

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

11) Planunterlagen der Wohnhausanlage liegen bei der Schöneren Zukunft zur Einsichtnahme auf.

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

13) Gemäß § 15 d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz hat jeder Mieter (sofern die erforderlichen Grund- und Baukosteneigenmittel einbezahlt wurden) einen **Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum** nach Ablauf einer zehnjährigen Mietdauer.

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

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

16) Die monatliche Belastung besteht aus der Darlehensbelastung unter Berücksichtigung der Basisförderung, den Betriebskosten (derzeit € 1,45/Nutzwert), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,41/m<sup>2</sup>), der Rücklage (2%), den Verwaltungskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer.

17) Im Falle eines Rücktrittes vor Schlüsselübergabe erhält der künftige Mieter den einbezahlten Finanzierungsbeitrag (ohne Berücksichtigung allfälliger Zinsen) abzüglich einer pauschalierten Bearbeitungsgebühr von € 300,- inkl. 10 % Umsatzsteuer rücküberwiesen.

18) Die gegenständliche Wohnhausanlage ist mit einer Wohnraumlüftungsanlage ausgestattet. Die Wohnraumlüftungsanlage darf vom Mieter nicht ausgeschaltet werden. Das Aufstellen und die Verwendung sämtlicher mit offenem Feuer betriebenen Befeuerungsanlagen (Öfen) ist untersagt.

19) Die Beheizung erfolgt mittels zentraler Pelletsanlage. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Vermieterin mit der EVN ein Wärmelieferungsabkommen abschließen wird.

Die Ablesung und Verrechnung der bezogenen Wärme wird direkt mit den einzelnen Mietern über die EVN durchgeführt, wofür entsprechende Verträge abzuschließen sind. Jede Wohnung erhält hierfür einen eigenen Wärmemengenzähler (Wohnungsübergabestation).

20) Die Kfz-Garagenplätze entsprechen der NÖ-Bauordnung und weisen alle eine Mindestbreite von 230 cm auf. Jeder Wohnung wurde fix ein Garagenplatz zugeteilt. Eine nachträgliche Änderung ist nicht möglich.

Weiters stehen 6 Motorradabstellplätze zur Verfügung, welche zusätzlich um € 15,- /Monat angemietet werden können!

### **SONSTIGES**

01) Kaufoption - der Erwerb der Wohnung ist nach derzeitiger Gesetzeslage frühestens nach Ablauf von 10 Jahren ab Erstbezug der Wohnhausanlage möglich.

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

03) Der Kaufpreis der Wohnung (inkl. Rückzahlungsbeträge lt. Pauschalierungsverordnung) wird gemäß § 15 d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ermittelt. Für die Berechnung des Kaufpreises kommen die Herstellungskosten lt. Baukostenendabrechnung zuzüglich einer Rücklage von 2% sowie die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer zum Ansatz. Zusätzlich zum Kaufpreis wird der vom Land NÖ gewährte rückzahlbare Annuitätenzuschuss verrechnet. Zur Erstdotierung der Rücklage (Reparaturfonds) der zukünftigen Eigentumsgemeinschaft wird ein Betrag von € 12,00 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche kaufpreiserhöhend eingehoben. Zur Ermittlung des Barkaufpreises werden auf den Kaufpreis die aushaftenden Darlehensreste und die noch nicht verworhten Finanzierungsbeiträge gemäß § 17 WGG angerechnet.

<b>Musterberechnung*</b>	<b>Euro</b>	
<i>Annahme ca. 80,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Nutzwert 94</i>		
Kaufpreis	203.489,00	Herstellungskosten** zuzüglich 2% Rücklage
zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	16.100,00	<u>Annahme:</u> Ankauf im 11. Jahr
zuzüglich rückzuzahlender Annuitätenzuschuss	17.267,00	
zuzüglich Rücklagendotierung	966,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen
abzüglich Darlehensrest(e) inkl. rückzuzahlender Annuitätenzuschuss	-144.175,00	Die zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbes aushaftenden Darlehensreste können übernommen und weiterhin im Rahmen der monatlichen Vorschreibung zurückbezahlt werden.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-25.380,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
<b>Barkaufpreis</b>	<b>68.267,00</b>	

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

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

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

05) Der Erwerber übernimmt mit Kauf alle Verpflichtungen, welche die Vermieterin für diese Wohnung eingegangen ist und wird sie diesbezüglich schad- und klaglos halten. Im Zuge des Wohnungskaufes und der damit verbundenen Schuldübernahme kann es zu Bonitätsprüfungen des jeweils finanzierenden Kreditinstituts kommen.

**voraussichtliches BAUENDE :**

**Herbst 2014**

# GEBÄUDEDATENBLATT

## WOHNBAUFÖRDERUNG

### WOHNUNGSBAU



#### STANDORT

**Gemeinde:**

3052 Innermanzing

**Katastralgemeinde:**

19738 - Neustift-Innermanzing

**Einlagezahl:**

261

**Grundstücksnummer:**

807/1

**Kurzbezeichnung des Bauvorhabens:**

(Strasse - Block - Stiegenbezeichnung)

Wienerstraße 13 Stiege Rot/Grün

**WOHNNUTZFLÄCHE:**

1034.14 m<sup>2</sup>

#### FÖRDERUNGSWERBER

**Name:**

Gemeinnützige Wohn.- u. Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft

**Anschrift:**

Hietzinger Hauptstraße 119-121, A-1130 Wien

**Der Ausführung zugrunde liegender BAUBEWIL-LIGUNGSBESCHIED:**

**Zahl, Datum:**

ZI.BAU-203/01/2011, 15.07.2011

**Letztgültige Pläne, die dem Energieausweis zugrunde liegen:**

**Plan Nummer und Datum:**

139/3.001-008 v. 26.11.2010

### DATEN LAUT ENERGIEAUSWEIS

basierend auf Leitfaden der OIB Richtlinie 6, der dem Gebäudedatenblatt zugrunde liegt

**Energieausweisdatum:**

17.08.2011

**Energieausweisersteller:**

DI Franz Weiser

#### Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche

1320.29 m<sup>2</sup>

Beheiztes Brutto-Volumen

4074.1 m<sup>3</sup>

Gebäudehüllfläche

2234.67 m<sup>2</sup>

Kompaktheit (A/V)

0.55 1/m

Mittlerer U-Wert (Um)

0.27 W/m<sup>2</sup>K

OIB TGH-Ic Kennzahl

75.00

#### Klimadaten

Klimaregion

N

Seehöhe

208 m

Heizgradtage

3499 Kd

Heiztage

215 d

Norm-Außentemperatur

-12.0 °C

Soll-Innentemperatur

20 °C

#### ENERGIEKENNZAHLEN (Angaben auf zwei Kommastellen)

	Referenzklima spezifisch	Standortklima spezifisch
HWB	22.79 kWh/m <sup>2</sup> a	24.43 kWh/m <sup>2</sup> a
WWWB		12.78 kWh/m <sup>2</sup> a
HTEB-RH		21.24 kWh/m <sup>2</sup> a
HTEB-WW		9.23 kWh/m <sup>2</sup> a
HTEB		52.25 kWh/m <sup>2</sup> a
HEB		77.22 kWh/m <sup>2</sup> a
EEB		77.22 kWh/m <sup>2</sup> a

Stand: März 2011

# GEBÄUDEDATENBLATT

## WOHNBAUFÖRDERUNG

### WOHNUNGSBAU



#### STANDORT

**Gemeinde:**  
3052 Innermanzing  
**Katastralgemeinde:**  
19738 - Neustift-Innermanzing  
**Einlagezahl:**  
261  
**Grundstücksnummer:**  
807/1  
**Kurzbezeichnung des Bauvorhabens:**  
(Strasse - Block - Stiegenbezeichnung)  
Wienerstraße 13 Reihenhäuser

**WOHNNUTZFLÄCHE:**  
497.65 m<sup>2</sup>

#### FÖRDERUNGSWERBER

**Name:**  
Gemeinnützige Wohn.- u. Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft

**Anschrift:**  
Hietzinger Hauptstraße 119-121, A-1130 Wien

**Der Ausführung zugrunde liegender BAUBEWILLIGUNGSBESCHIED:**

**Zahl, Datum:**  
ZI.BAU-203/01/2011, 15.07.2011

**Letztgültige Pläne, die dem Energieausweis zugrunde liegen:**  
**Plan Nummer und Datum:**  
139/3.001-008 v. 26.11.2010

### DATEN LAUT ENERGIEAUSWEIS

basierend auf Leitfaden der OIB Richtlinie 6, der dem Gebäudedatenblatt zugrunde liegt

**Energieausweisdatum:**  
17.08.2011

**Energieausweisersteller:**  
DI Franz Weiser

#### Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche	682.72 m <sup>2</sup>
Beheiztes Brutto-Volumen	2099.4 m <sup>3</sup>
Gebäudehüllfläche	1314.69 m <sup>2</sup>
Kompaktheit (A/V)	0.63 1/m
Mittlerer U-Wert (Um)	0.25 W/m <sup>2</sup> K
OI3 TGH-Ic Kennzahl	76.00

#### Klimadaten

Klimaregion	N
Seehöhe	208 m
Heizgradtage	3499 Kd
Heiztage	215 d
Norm-Außentemperatur	-12.0 °C
Soll-Innentemperatur	20 °C

#### ENERGIEKENNZAHLEN (Angaben auf zwei Kommastellen)

	Referenzklima spezifisch	Standortklima spezifisch
HWB	23.98 kWh/m <sup>2</sup> a	25.56 kWh/m <sup>2</sup> a
WWWB		12.78 kWh/m <sup>2</sup> a
HTEB-RH		22.41 kWh/m <sup>2</sup> a
HTEB-WW		-1.07 kWh/m <sup>2</sup> a
HTEB		42.82 kWh/m <sup>2</sup> a
HEB		69.05 kWh/m <sup>2</sup> a
EEB		69.05 kWh/m <sup>2</sup> a

Stand: März 2011