

# Geförderte Reihenhäuser mit Kaufoption! Bauteil C und D



**SCHÖNERE ZUKUNFT®**

**3542 Gföhl  
Kreuzgasse 21-23**



Symboldarstellung

Architekt DI Gurschl, 3430 Tulln, Jakob-Schefzik-Gasse 37/3/16

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

## WOHNHAUSANLAGE

**Bauabschnitt I**  
**Kreuzgasse 21 & 23**  
**3542 Gföhl**

Wien, im Mai 2018

Sehr geehrte Interessentin!  
Sehr geehrter Interessent!

Mit Mitteln der Wohnbauförderung der NÖ. Landesregierung und Hypothekendarlehen sowie Eigenmitteln der Wohnungswerber wird von unserer Gesellschaft in Gföhl, auf der Liegenschaft EZ 1397 der KG Gföhl im ersten Bauabschnitt eine Wohnhausanlage mit

### ***7 geförderten Reihenhäusern in Miete mit Kaufoption und 14 Abstellplätzen im Freien***

errichtet.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

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

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

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

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

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

**Vom Betriebsrat delegiert:**

Martina MIRTH  
Sylvia MARTINAT  
Alexandra LIPPITZ

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

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

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



**HIER INVESTIERT  
NIEDERÖSTERREICH.**

**Diese Anlage wird mit Fördermitteln  
des Landes NÖ errichtet!**

## **Bauherr / Bauaufsicht**



**Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft  
SCHÖNERE ZUKUNFT Ges.m.b.H.**

1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119  
T: +43 (1) 505 87 75 - 0, F: +43 (1) 505 87 75 - 52 98  
Internet: <http://www.schoenerezukunft.at>  
e-mail: [office@schoenerezukunft.at](mailto:office@schoenerezukunft.at)

## **Planung**



**Architekt  
Dipl.-Ing. Günter Gurschl**

3430 Tulln, Jakob-Schefzik-Gasse 37/3/16  
T: +43 (2272) 81 899 - 0, F: +43 (2272) 81 899 - 30  
Internet: <http://www.architekt-gurschl.at>  
e-mail: [office@architekt-gurschl.at](mailto:office@architekt-gurschl.at)

## **Haustechnikplanung**

**Samt Peter Lichttechnik**

8071 Gössendorf, Gewerbering 4  
T: +43 (3135) 47 88 711 , F: +43 (3135) 47 88 74  
Internet: <http://www.samt-lichttechnik.at>  
e-mail: [office@samt-lichttechnik.at](mailto:office@samt-lichttechnik.at)

## **Bauphysik**

**Dipl. - Ing. Gerhard Burian ZT GmbH  
ZT - Gesellschaft für technische Physik**

2620 Wartmannstetten, Marktplatz 7  
T: +43 (2635) 65813 - 0 , F: +43 (2635) 65 811  
Internet: <http://www.burian.at>  
e-mail: [office@burian.com](mailto:office@burian.com)

## **Baumeister**

**Sandler Bau GmbH**

3233 Kilb, Fohrafeld 9  
T: +43 (2748) 7775-0 , F: +43 (2748) 7775-22  
Internet: <http://www.sandler-bau.at>  
e-mail: [office@sandler-bau.at](mailto:office@sandler-bau.at)



## Gföhl, Kreuzgasse 2 I & 23

Verkaufsliste per 07.11.2019, Änderungen vorbehalten!  
Objektnummer: 06031



Zinssatz Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss: **0,750%**  
Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss - Laufzeit 35 Jahre  
Bezuschusstes Förderungsdarlehen - Laufzeit 3 I Jahre

RH	Top	geförderte Wohn-nutzfläche [m²]	Nutzwert WE	Nutzwert Garage	Nutzwert insgesamt	Geschoss	Zimmer	Garten inkl. Vorplatz und Vorgarten [m²]	Terrasse [m²]	Grundkostenanteil nach Nutzwert	Baukostenanteil nach Nutzwert	Herstellkosten (Grund- und Baukosten)	Bezuschusstes Förderungs-darlehen nach m² VWNFL	Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss	Eigenmittel Gesamt	monatliche Belastung ohne Wohnzuschuss, Heizkosten u. Garage/Abstellpl.	Mtl. Kosten für G/A	
<b>Kreuzgasse 21</b>																		
RH	C/01	106,02	127	3	130	EG/I.OG	4	133,19	9,20	38,371	259,025	297,396	137.987,90	112,418,10	46.990,00	796	12	per APL
RH	C/02	108,81	124	3	127	EG/I.OG	4	84,29	11,20	37,464	252,907	290,371	137.987,90	106,503,10	45.880,00	771	12	per APL
RH	C/03	108,81	125	3	128	EG/I.OG	4	87,26	11,20	37,766	254,946	292,712	137.987,90	108,474,10	46.250,00	779	12	per APL
RH	C/04	106,02	126	3	129	EG/I.OG	4	179,56	9,20	38,069	256,986	295,055	137.987,90	110,447,10	46.620,00	787	12	per APL
<b>Kreuzgasse 23</b>																		
RH	D/01	106,02	126	3	129	EG/I.OG	4	126,32	9,20	38,069	256,986	295,055	137.987,90	110,447,10	46.620,00	787	12	per APL
RH	D/02	108,81	124	3	127	EG/I.OG	4	74,97	11,20	37,464	252,907	290,371	137.987,90	106,503,10	45.880,00	771	12	per APL
RH	D/03	106,02	130	3	133	EG/I.OG	4	215,26	9,20	39,277	265,144	304,421	137.987,90	118,333,10	48.100,00	820	12	per APL
<b>7</b>		<b>750,51</b>	<b>882</b>	<b>21</b>	<b>903</b>			<b>900,85</b>	<b>70,40</b>	<b>266,480</b>	<b>1.798,901</b>	<b>2.065,381</b>	<b>965,915,28</b>	<b>773.125,72</b>	<b>326.340</b>	<b>5.511</b>		<b>83</b>

gelbe Markierung =  
Vergabe via Wohnservice Niederösterreich

Kontakt: 02742/22133  
wohnservice@noel.gv.at  
www.noel-wohnservice.at

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

# FINANZIERUNG

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

**€ 2.065.381,00**

Bedeckung der kalkulierten Gesamtkosten:

Förderungsdarlehen gem. Zusicherung vom 20.10.2016	€	965.915,28
Hypothekendarlehen gem. § 10 NÖ. WFG	€	773.125,72
Grund- und Baukosteneigenmittel	€	<u>326.340,00</u>
<b>Kalkulierte Gesamtkosten (Preisbasis April 2018)</b>	<b>€</b>	<b>2.065.381,00</b>
=====		=====

## **Erläuterung zur Finanzierung:**

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

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

## **Wohnzuschuss Modell 2009**

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

Die Antragstellung des Subjektförderungsverfahrens muss über die Hausverwaltung der jeweiligen gemeinnützigen Bauvereinigung erfolgen. Die Förderungswerber bevollmächtigen hiezu die Hausverwaltung der gemeinnützigen Bauvereinigung. Da die gemeinnützige Bauvereinigung die vollständigen Antragsunterlagen einbringt, gilt bereits der Tag des Einlangens des Antrages bei der Hausverwaltung als Tag des Einlangens bei der Förderungsstelle im Sinne des § 44 Abs. I NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 sowie 2011.

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

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

Weitere Infos erhalten Sie auf [www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at) oder über die Schönerer Zukunft Ges.m.b.H.

## DARLEHENSDATEN

### **Bezuschusstes Förderungsdarlehen**

**€ 965.915,28**

- Laufzeit:** Das Darlehen hat einen Rückzahlungszeitraum von 31 Jahren.
- Verzinsung:** Das Land Niederösterreich gewährt Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten. Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1% jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5% und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3% jährlich dekursiv verzinst.
- Annuität:** Die Annuitäten entnehmen Sie bitte der Beilage B der angefügten Zusicherung.

### **Hypothekardarlehen der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG**

**gem. § 11 NÖ. WFG ohne Annuitätenzuschuss**

**€ 773.125,72**

- Laufzeit:** Die Kalkulation beruht auf Basis einer Laufzeit von 35 Jahren. Die Schönere Zukunft behält sich vor, bei Veränderung des Zinssatzes im Interesse der Mieter die Laufzeit anzupassen.
- Verzinsung in der Tilgungsphase:** Zinsen derzeit 1,00 %  
(6 Monats-Euribor) + 0,72%  
Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig für jede Mieteinheit zur Vorschreibung gebracht und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt.

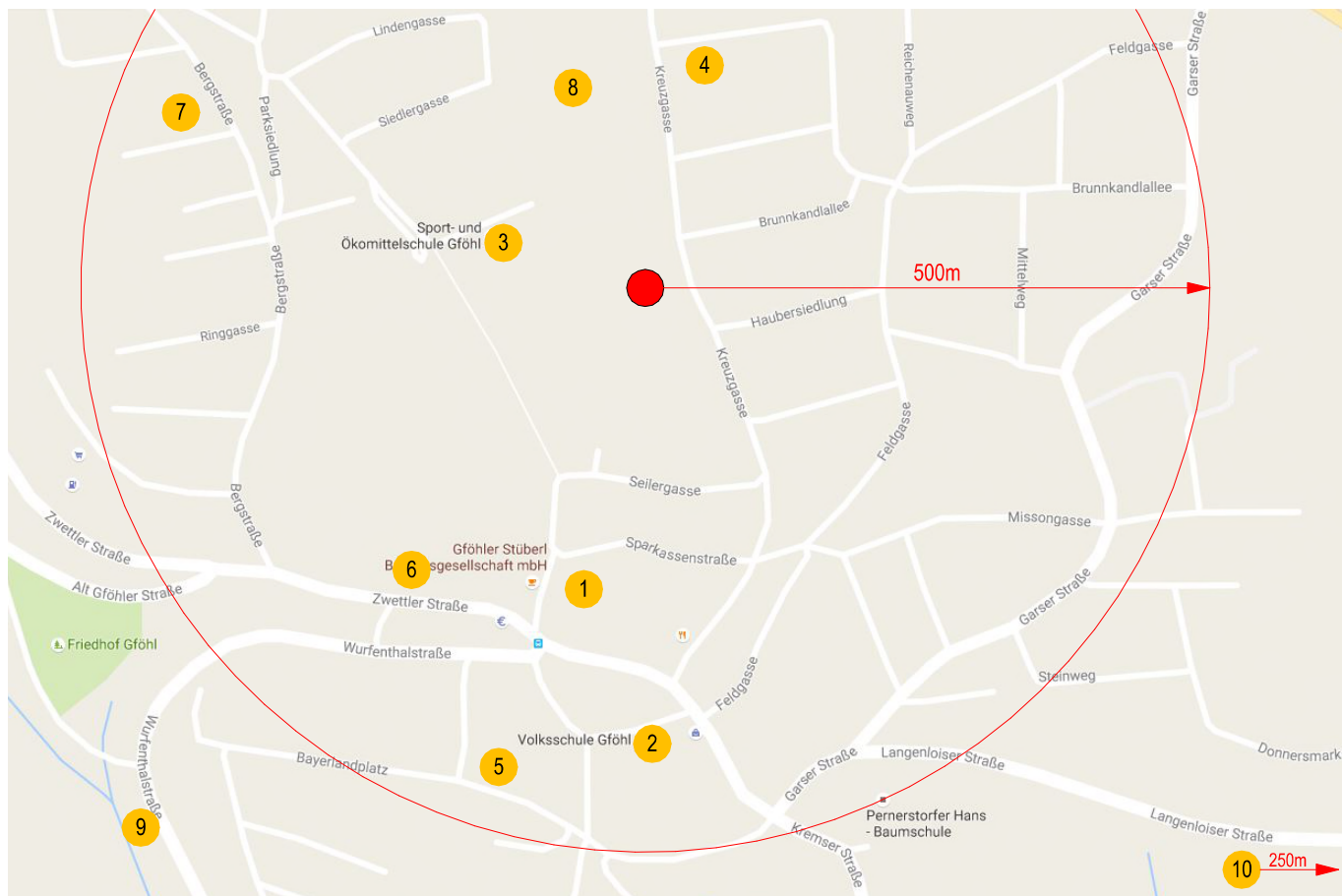


**Wir weisen darauf hin, dass die Zinssätze marktkonformen Änderungen unterliegen und daher variabel sind.**

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


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

Nach vollständiger Rückzahlung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln wird stattdessen eine Grundmiete in Höhe von derzeit 1,80 pro m<sup>2</sup>-Wohnnutzfläche (indexiert) vorgeschrieben werden.



 **WOHNHAUSANLAGE**

 **1 GEMEINDEAMT / HAUPTPLATZ**

 **5 ROTES KREUZ**

 **9 GFÖHLER TENNIS CLUB**

 **2 VOLKSSCHULE**

 **6 POLIZEI**

 **10 ERHOLUNGSPARK - FREIBAD**

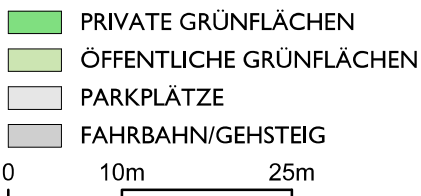
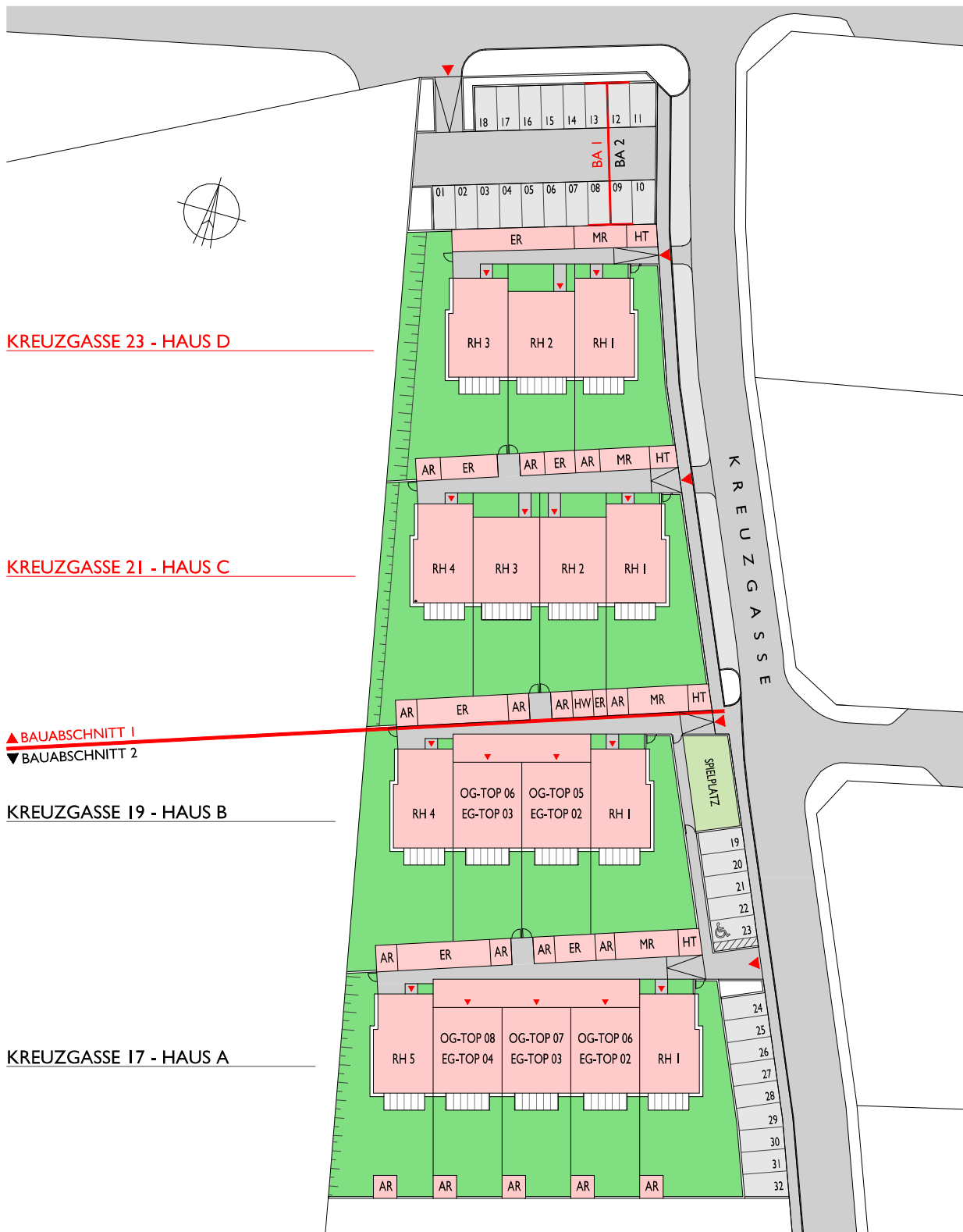
 **3 SPORT - UND ÖKOMITTELSCHULE**

 **7 FEUERWEHR**

 **4 KINDERGARTEN**

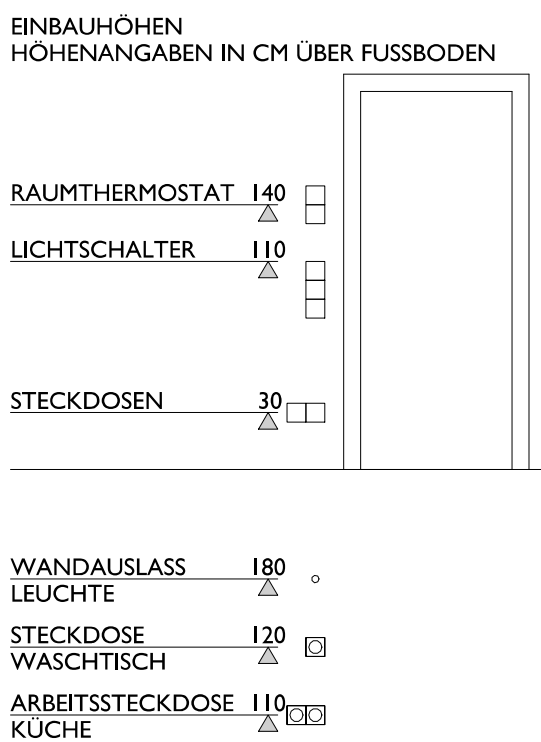
 **8 SPORTPLATZ**

0 100m 250m 500m



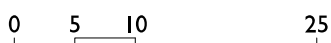
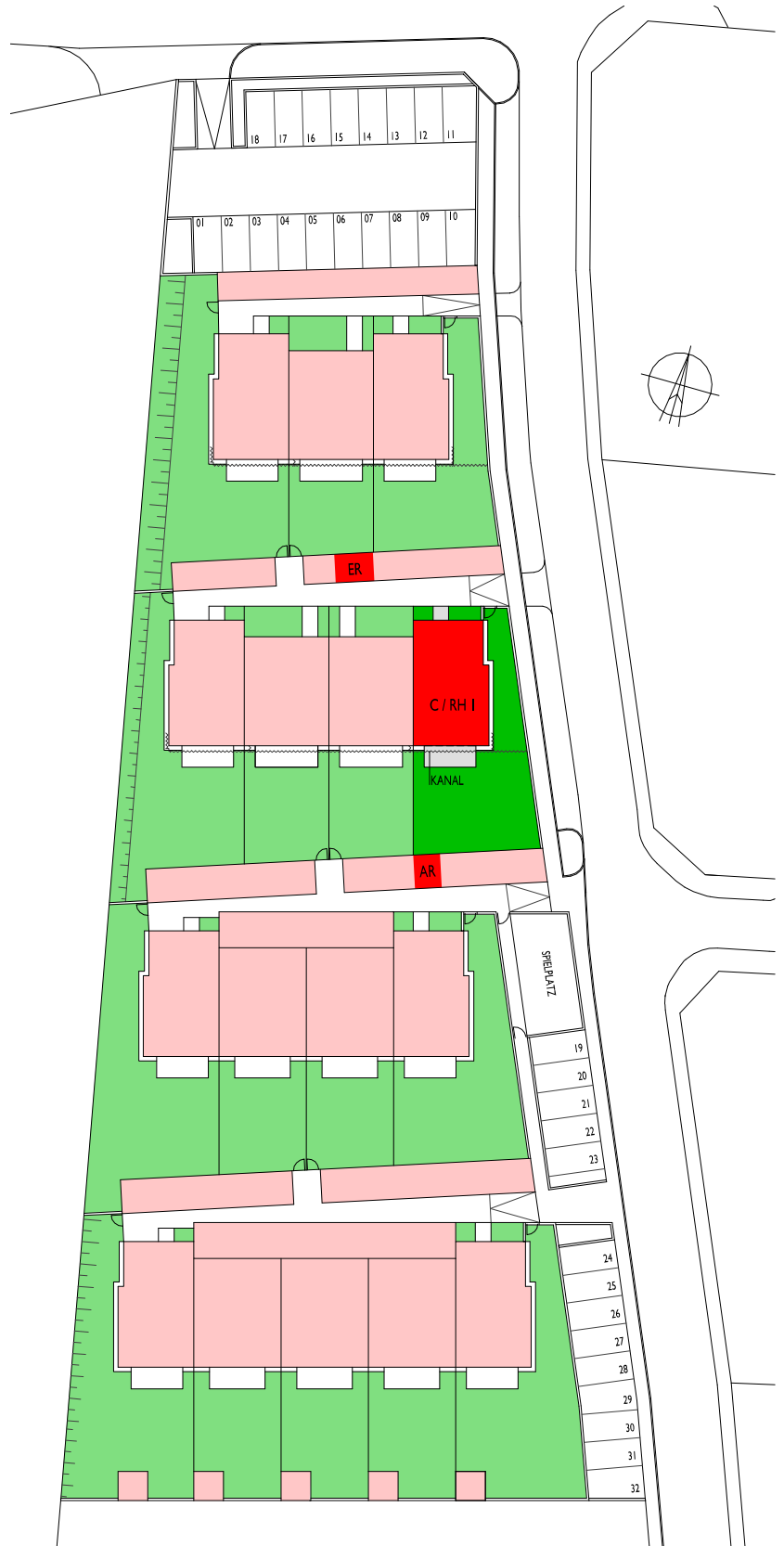
- HT - HAUSTECHNIKRÄUME
- MR - MÜLLRAUM
- HW - HAUSWART
- ER - EINLAGERUNGSRÄUME
- AR - GARTENABSTELLRÄUME

	AUSSCHALTER		HEIZKÖRPER
	AUSSCHALTER BELEUCHTET		TELLERVENTIL LÜFTUNG (ZULUFT)
	WECHSELSCHALTER		TELLERVENTIL LÜFTUNG (ABLUFT)
	KREUZSCHALTER		FROSTSICHERER WASSERANSCHLUSS
	TASTER		LÜFTUNGSGERÄT
	KLINGELTASTER	<b>FPH</b>	FERTIGE PARAPETHÖHE ÜBER FUSSBODEN
	BEWEGUNGSMELDER	<b>D</b>	TÜR / FENSTER DREHFLÜGEL
	VERROHRUNG JALOUSIE	<b>DK</b>	TÜR / FENSTER DREHKIPPFLÜGEL
	SCHUTZKONTAKTSTECKDOSE (1-fach)	<b>FIX</b>	FIXVERGLASUNG
	SCHUTZKONTAKTSTECKDOSE (2-fach)	<b>DFP</b>	DACHFLÄCHENFENSTER
	TV-DOSE	<b>RH</b>	RAUMHÖHE
	LEERVERROHRUNG TV-DOSE	<b>NK / PT</b>	NOTKAMIN / PUTZTÜRCHEN
	TELEFONDOSE	<b>RR/RRSK</b>	REGENROHR / REGENROHRSINKKASTEN
	LEERVERROHRUNG TELEFONDOSE		
	RAUMTHERMOSTAT	<b>EINBAUHÖHEN HÖHENANGABEN IN CM ÜBER FUSSBODEN</b>	
	BEDIENGERÄT WOHNRAUMLÜFTUNG	<b>RAUMTHERMOSTAT</b> 140	
	GEGENSPRECHANLAGE	<b>LICHTSCHALTER</b> 110	
	DECKENAUSLASS LEUCHTE	<b>STECKDOSEN</b> 30	
	WANDAUSLASS LEUCHTE	<b>WANDAUSLASS LEUCHTE</b> 180	
	WANDAUSLASS FÜR LEUCHTE DIREKT SCHALTBAR	<b>STECKDOSE WASCHTISCH</b> 120	
	E-AUSLASS, 400V	<b>ARBEITSSTECKDOSE KÜCHE</b> 110	
	WANDLEUCHE		
	ELEKTROVERTEILER		
	BÖSCHUNG		

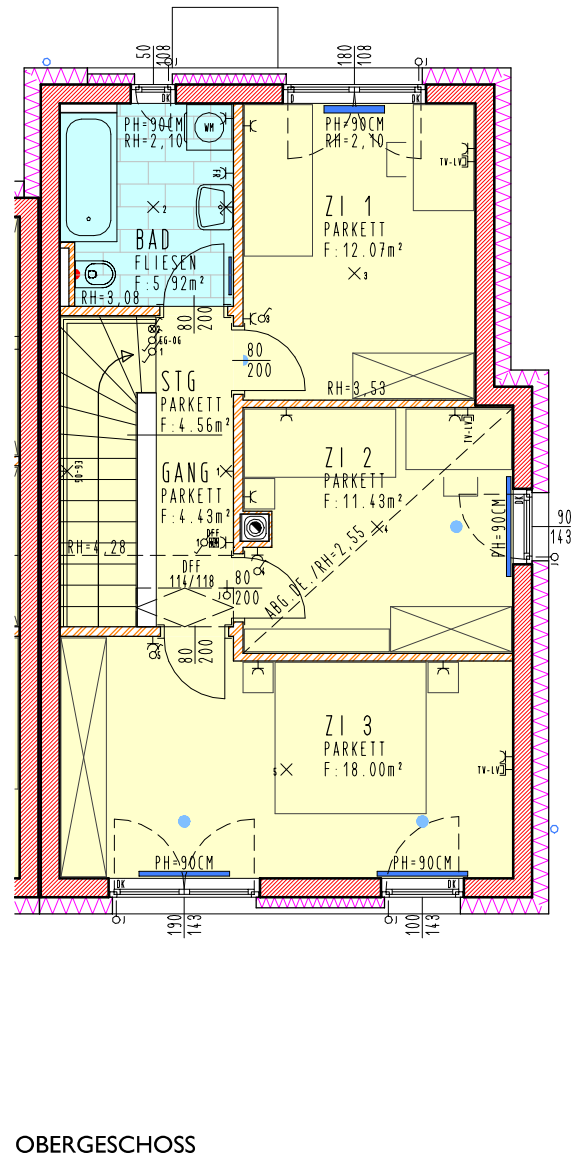
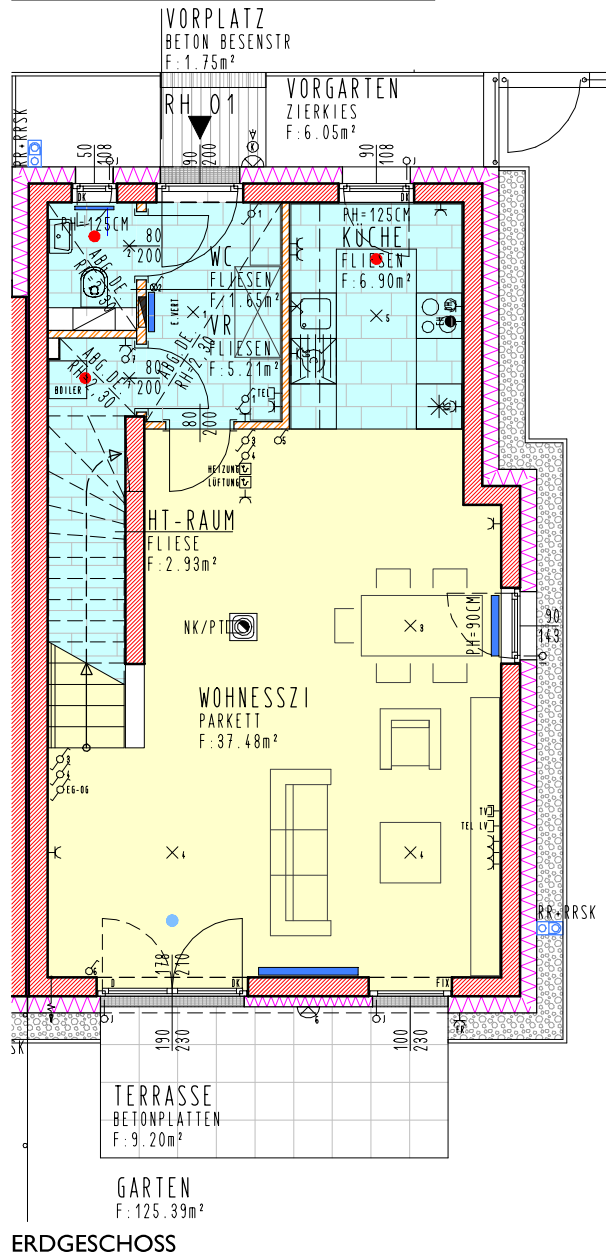


**HAUS C / RH I**

<b>HAUS C / RH I</b>	
<b>WNF:</b>	106.02 m <sup>2</sup>
<b>EINLAGERUNGSR.:</b>	7.59 m <sup>2</sup>
<b>AR-GARTEN:</b>	5.30 m <sup>2</sup>
<b>TERRASSE:</b>	9.20 m <sup>2</sup>
<b>VORPLATZ:</b>	1.75 m <sup>2</sup>
<b>VORGARTEN:</b>	6.05 m <sup>2</sup>
<b>GARTEN:</b>	125.39 m <sup>2</sup>



## HAUS C / RH I



### LEGENDE:

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH



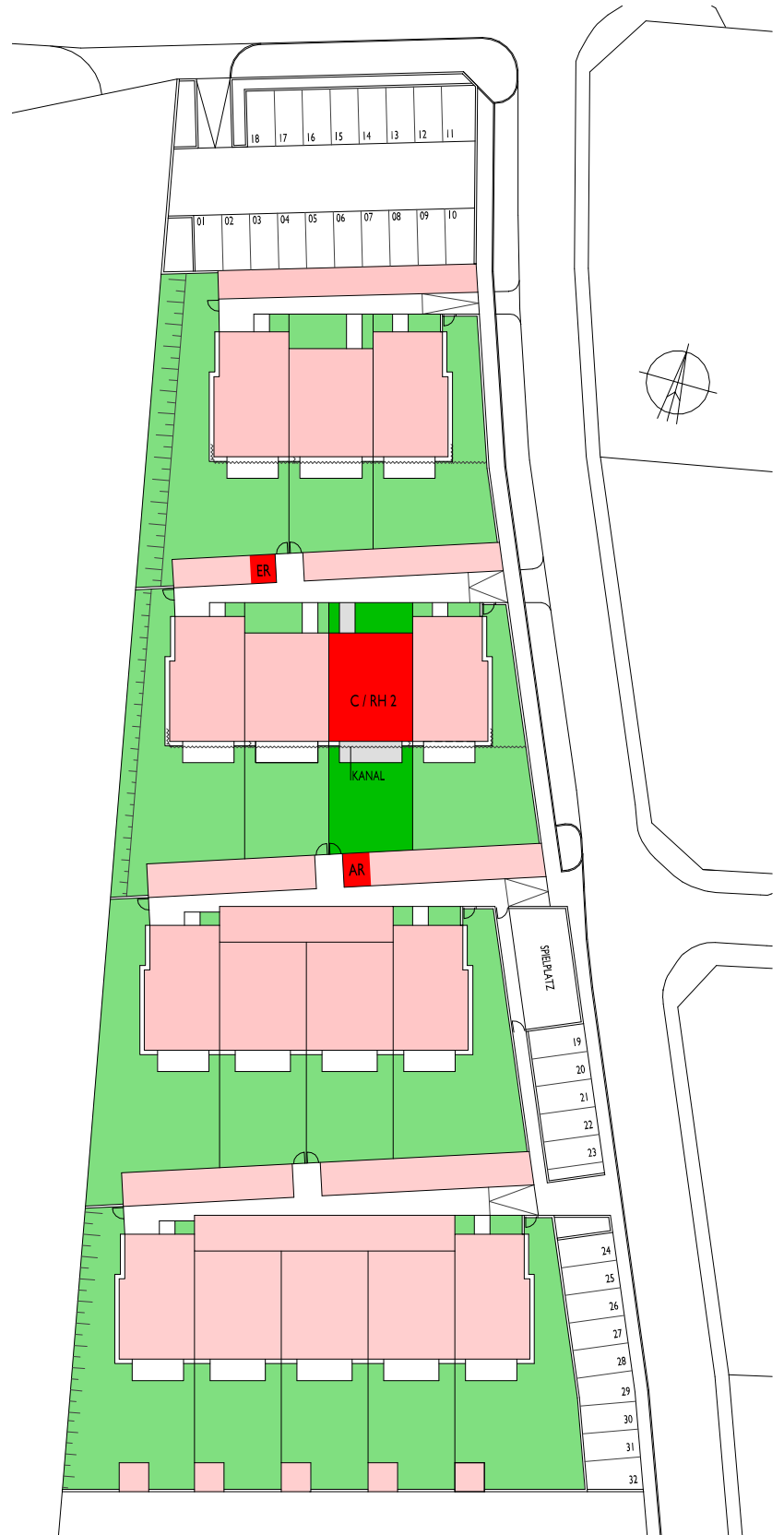
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!



## HAUS C / RH 2

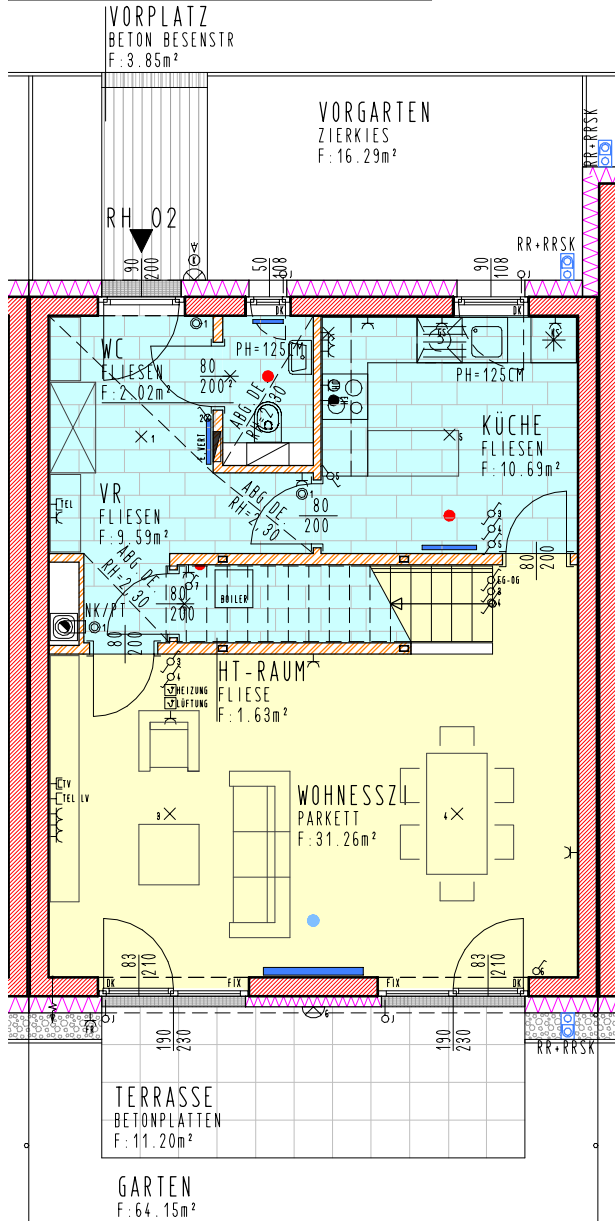
### HAUS C / RH 2

WNF:	108.81 m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSR.:	4.49 m <sup>2</sup>
AR-GARTEN:	5.30 m <sup>2</sup>
TERRASSE:	11.20 m <sup>2</sup>
VORPLATZ:	3.85 m <sup>2</sup>
VORGARTEN:	16.29 m <sup>2</sup>
GARTEN:	64.15 m <sup>2</sup>

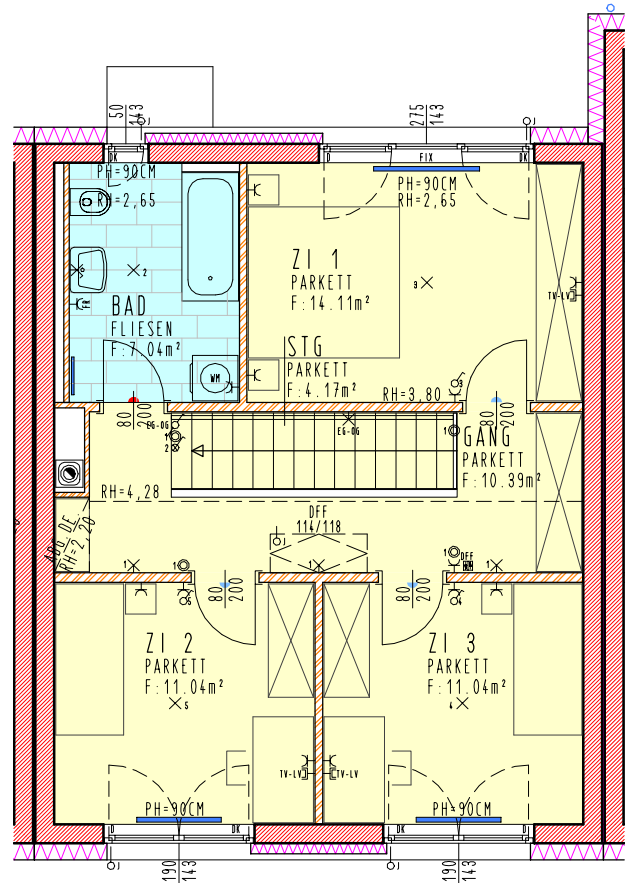


0 5 10 25

## HAUS C / RH 2



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

LEGENDE:

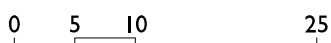
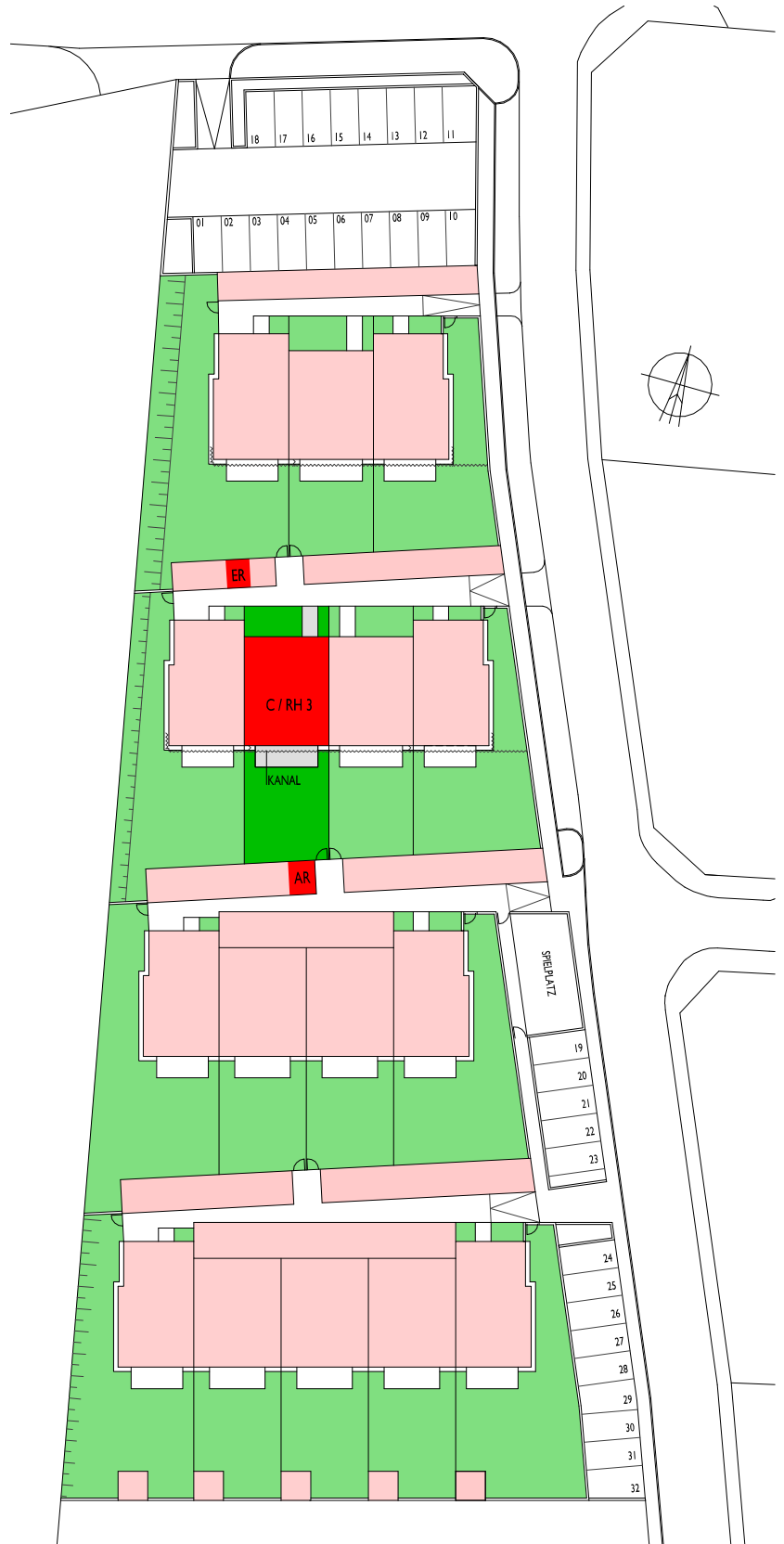
- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH



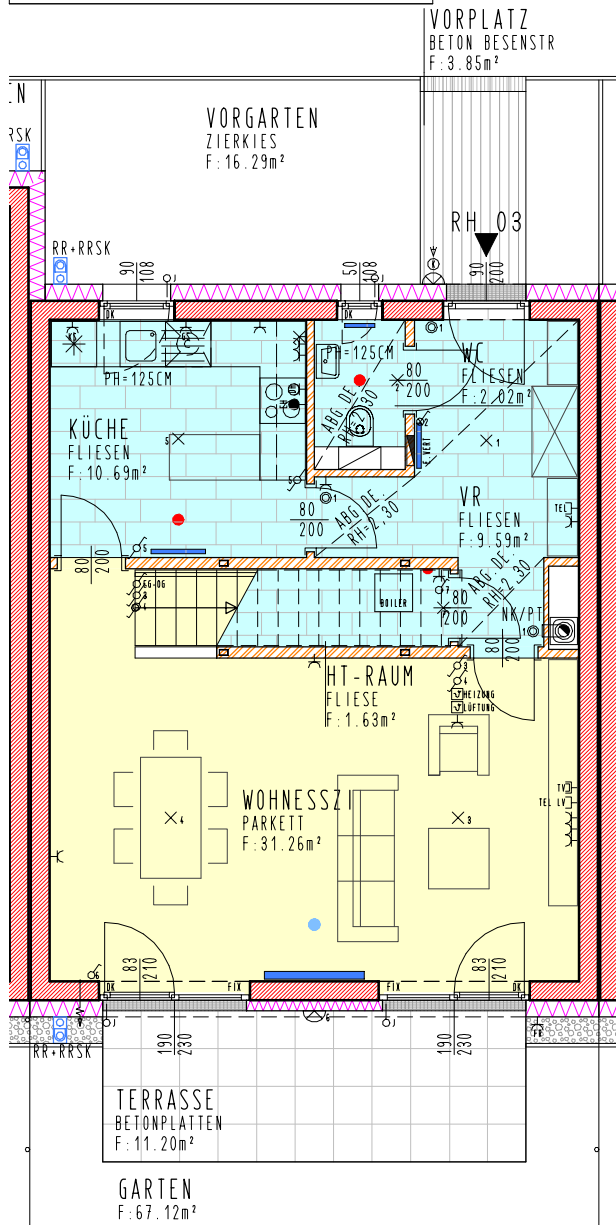
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!

**HAUS C / RH 3**

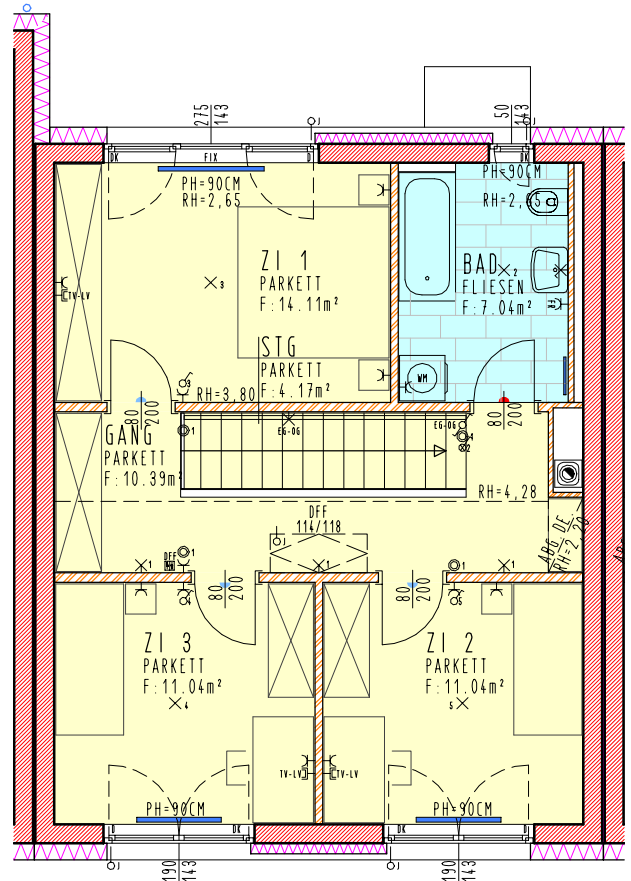
<b>HAUS C / RH 3</b>	
<b>WNF:</b>	108.81 m <sup>2</sup>
<b>EINLAGERUNGSR.:</b>	4.51 m <sup>2</sup>
<b>AR-GARTEN:</b>	5.30 m <sup>2</sup>
<b>TERRASSE:</b>	11.20 m <sup>2</sup>
<b>VORPLATZ:</b>	3.85 m <sup>2</sup>
<b>VORGARTEN:</b>	16.29 m <sup>2</sup>
<b>GARTEN:</b>	67.12 m <sup>2</sup>



## HAUS C / RH 3



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

LEGENDE:

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH

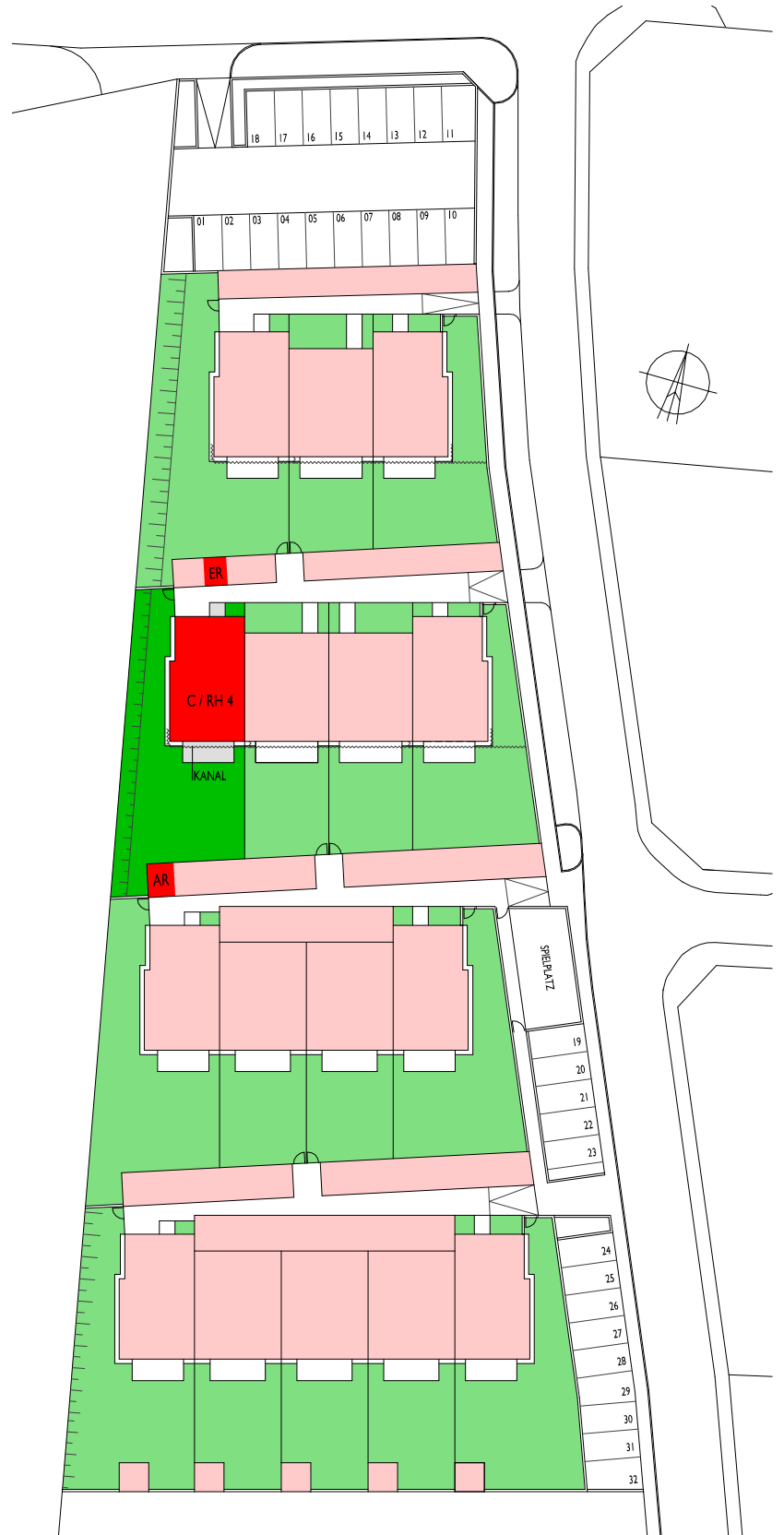


ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!

## HAUS C / RH 4

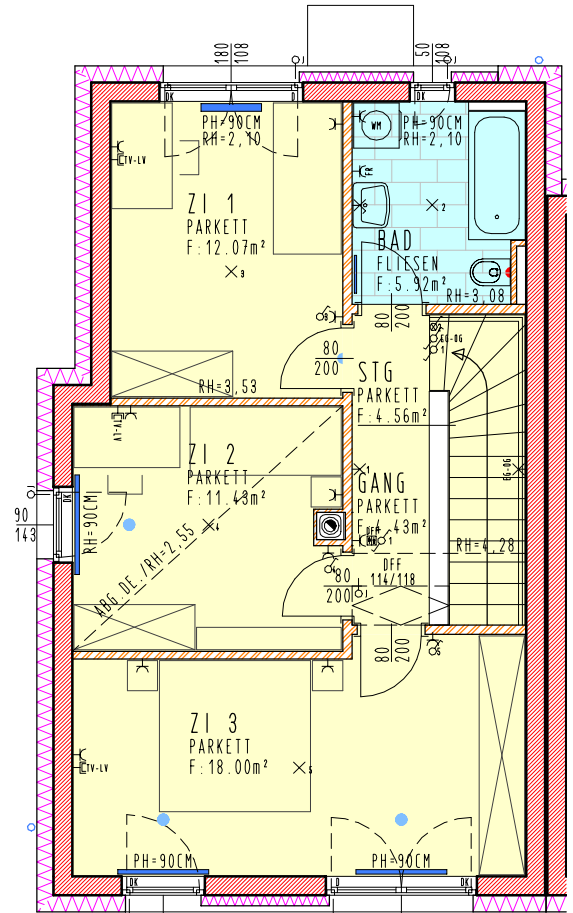
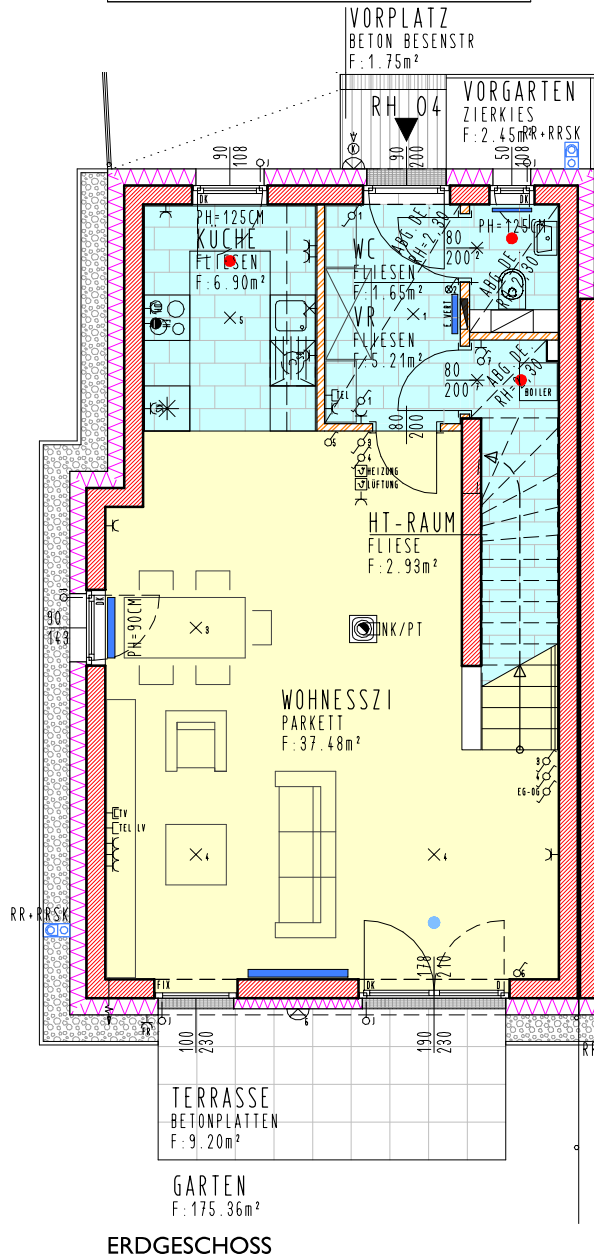
### HAUS C / RH 4

WNF:	106.02 m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSR.:	4.51 m <sup>2</sup>
AR-GARTEN:	5.30 m <sup>2</sup>
TERRASSE:	9.20 m <sup>2</sup>
VORPLATZ:	1.75 m <sup>2</sup>
VORGARTEN:	2.45 m <sup>2</sup>
GARTEN:	175.36 m <sup>2</sup>



0 5 10 25

## HAUS C / RH 4



### LEGENDE:

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH

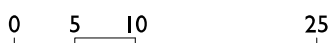
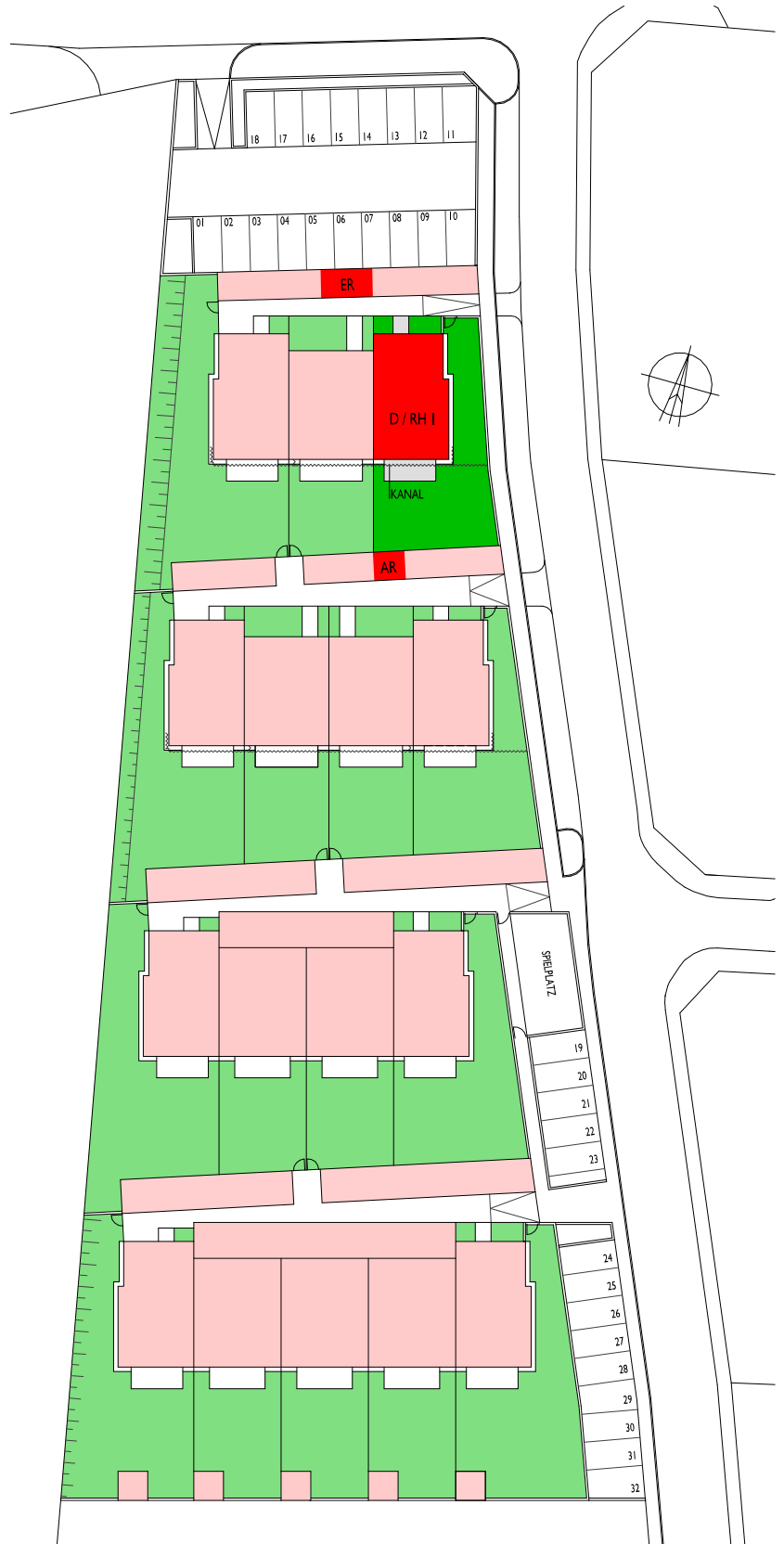


ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!

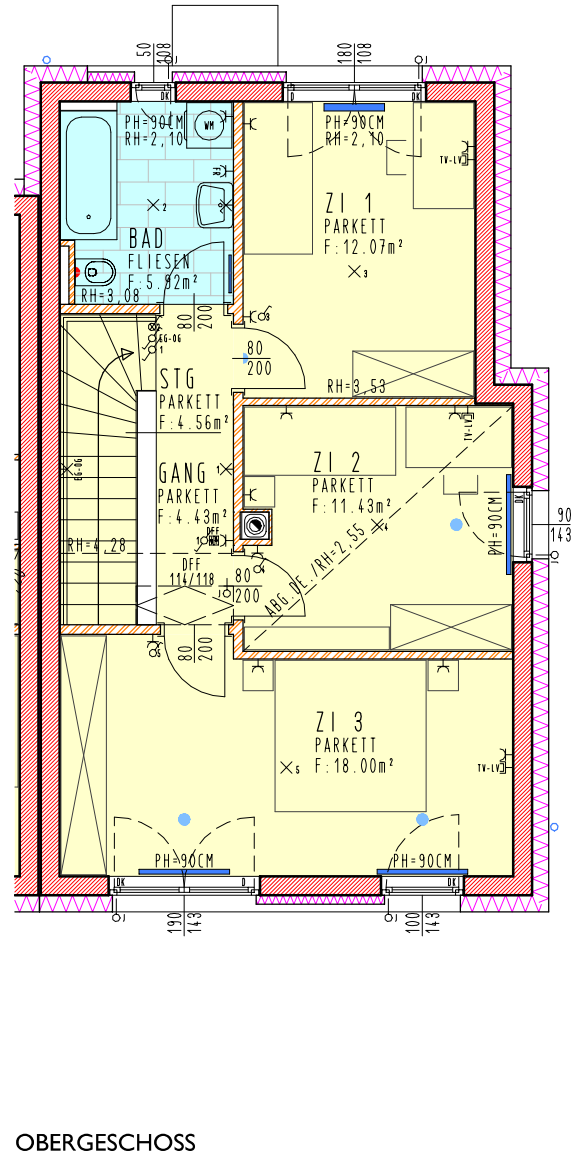
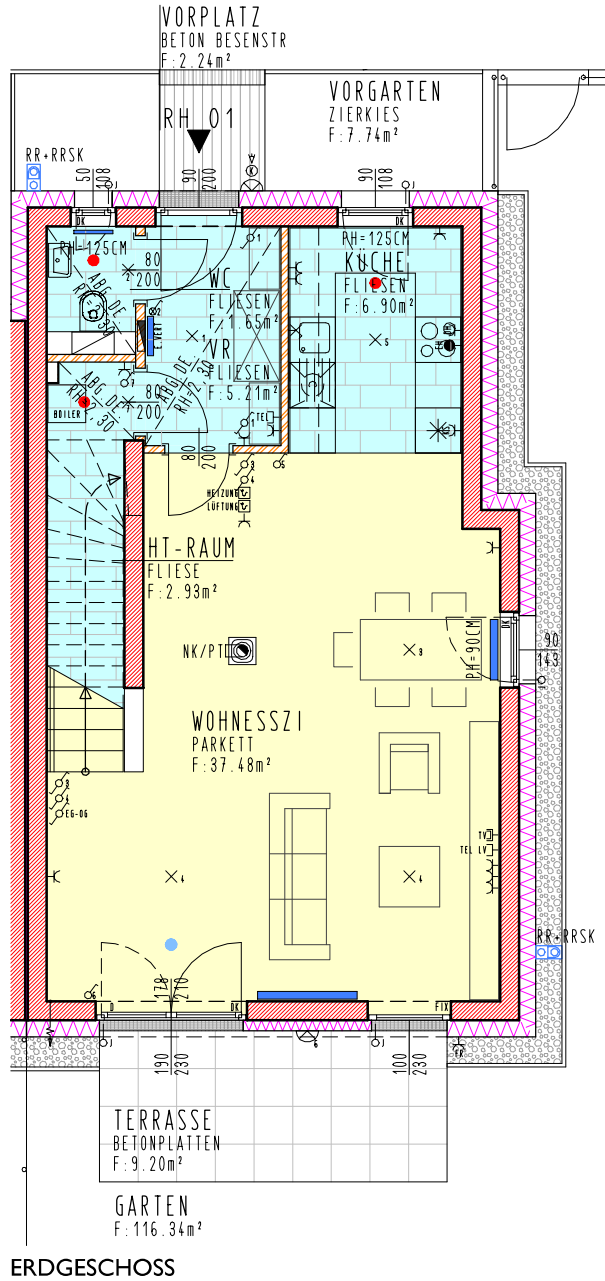


**HAUS D / RH I**

<b>HAUS D / RH I</b>	
<b>WNF:</b>	106.02 m <sup>2</sup>
<b>EINLAGERUNGSR.:</b>	8.91 m <sup>2</sup>
<b>AR-GARTEN:</b>	5.28 m <sup>2</sup>
<b>TERRASSE:</b>	9.20 m <sup>2</sup>
<b>VORPLATZ:</b>	2.24 m <sup>2</sup>
<b>VORGARTEN:</b>	7.74 m <sup>2</sup>
<b>GARTEN:</b>	116.34 m <sup>2</sup>



## HAUS D / RH I



### LEGENDE:

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH

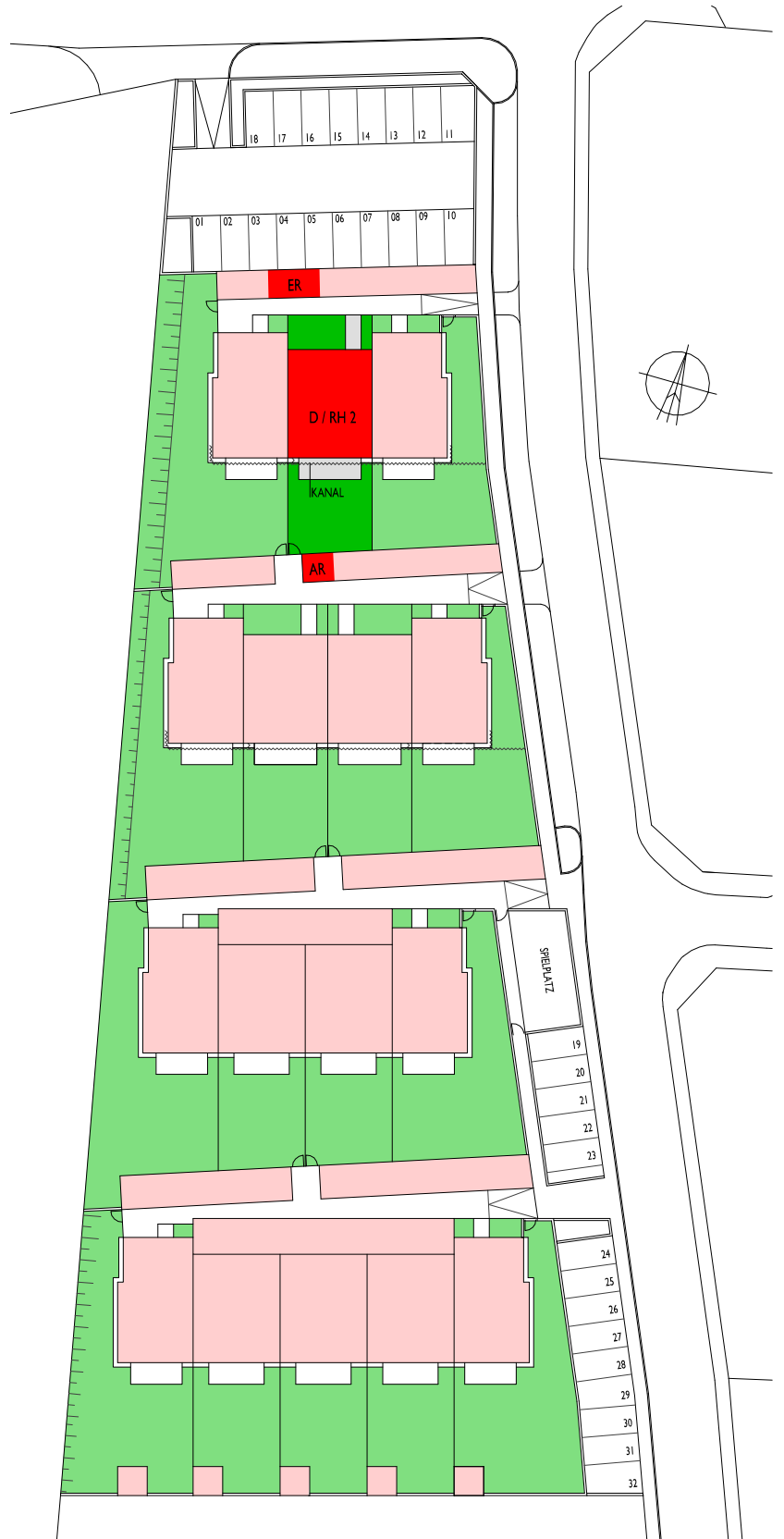


ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!

## HAUS D - RH 2

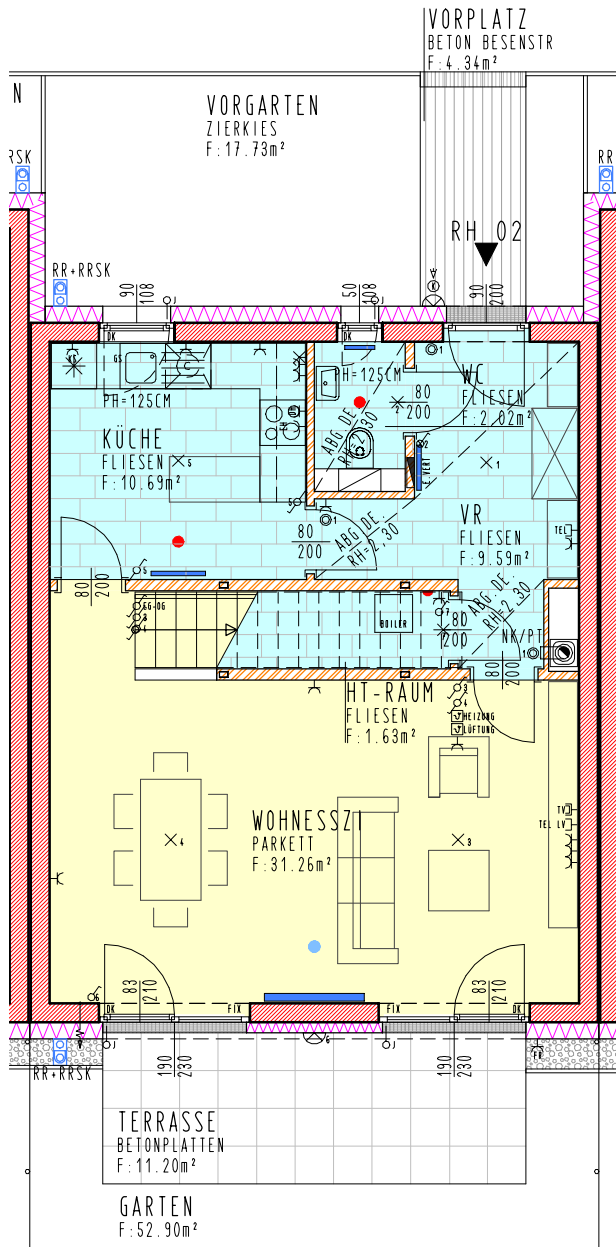
### HAUS D / RH 2

WNF:	108.81 m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSR.:	8.80 m <sup>2</sup>
AR-GARTEN:	5.28 m <sup>2</sup>
TERRASSE:	11.20 m <sup>2</sup>
VORPLATZ:	4.34 m <sup>2</sup>
VORGARTEN:	17.73 m <sup>2</sup>
GARTEN:	52.90 m <sup>2</sup>

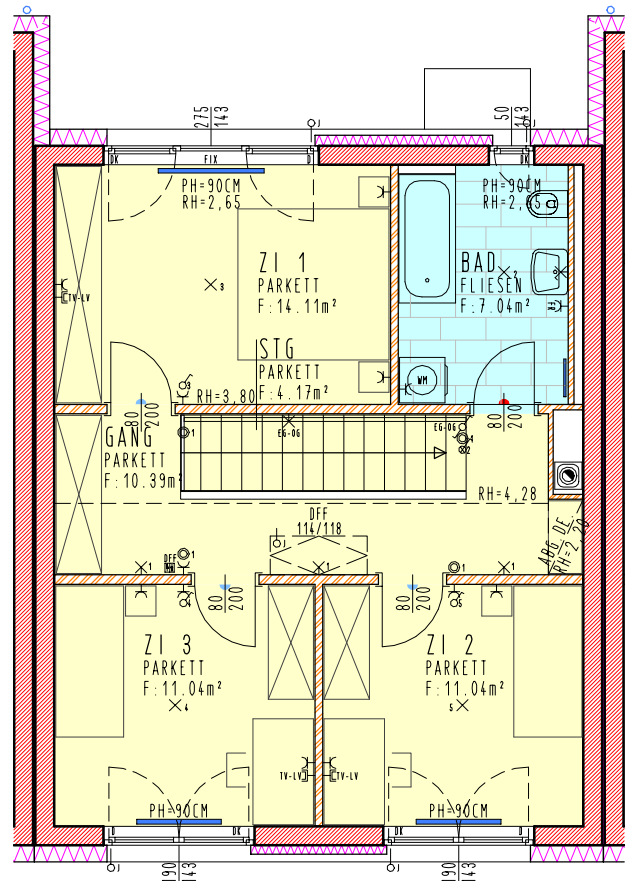


0 5 10 25

## HAUS D / RH 2



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

LEGENDE:

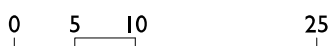
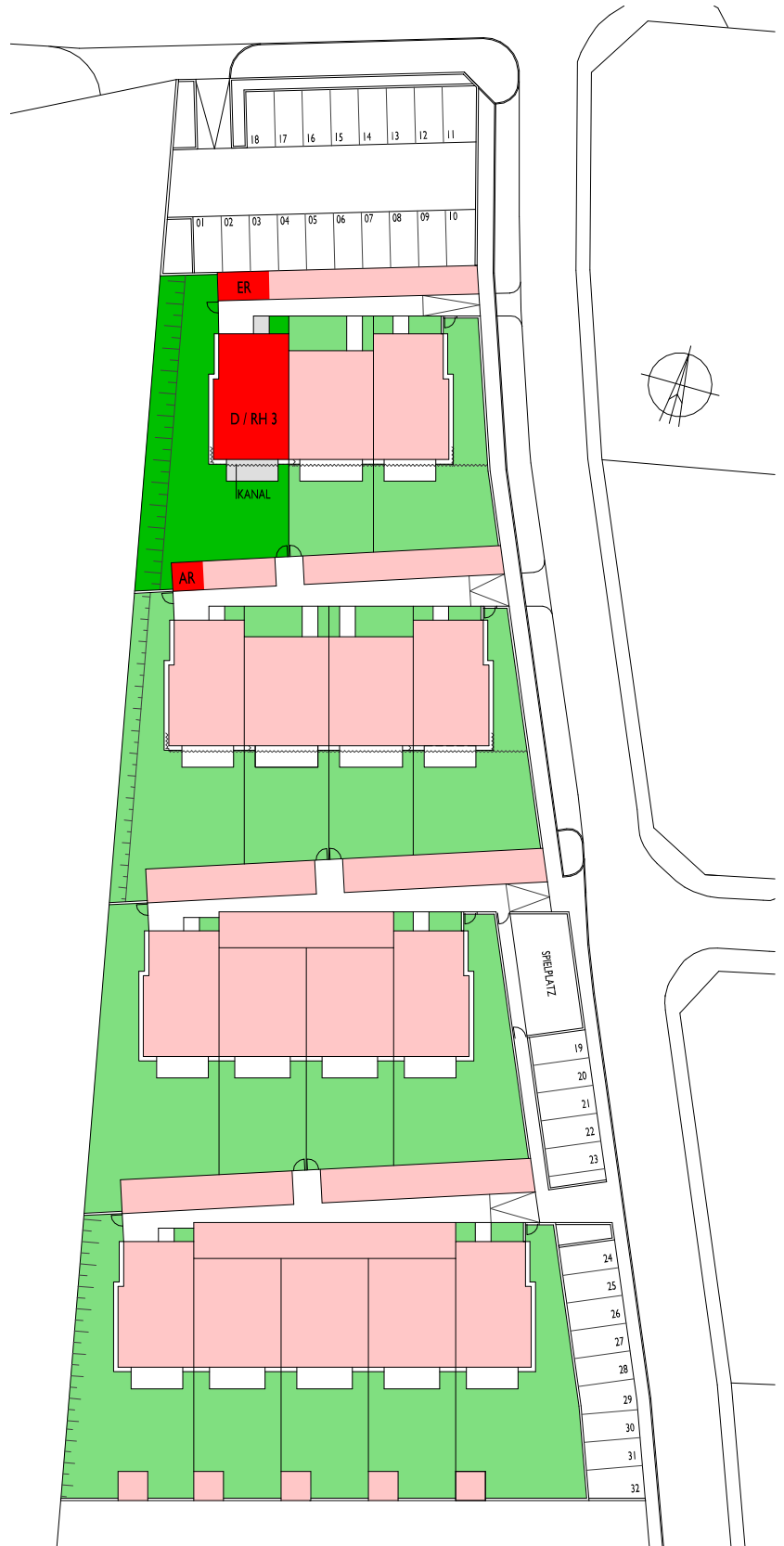
- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH



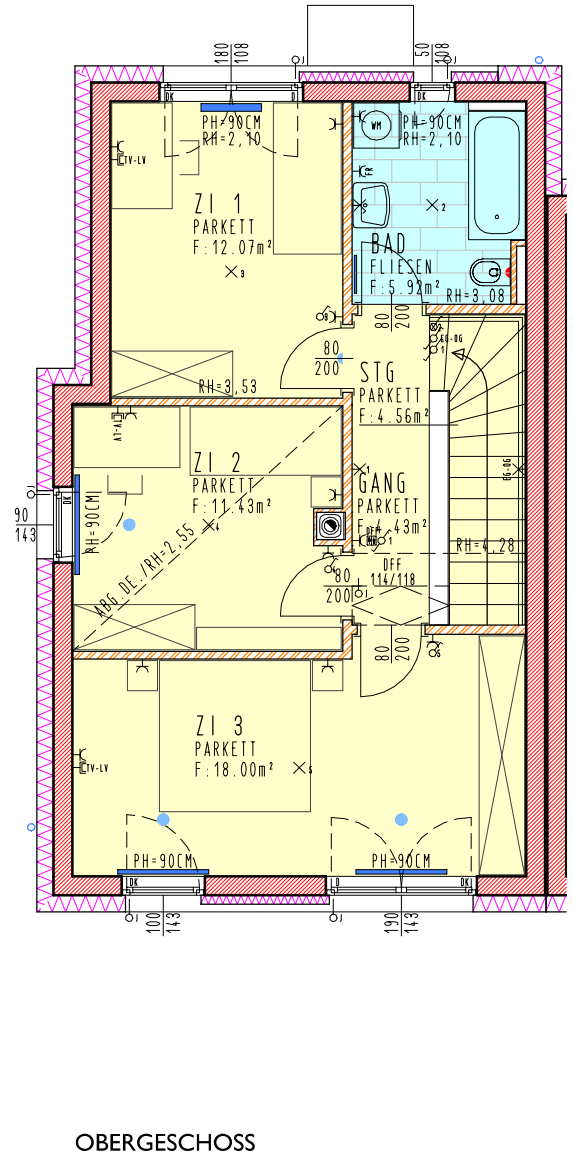
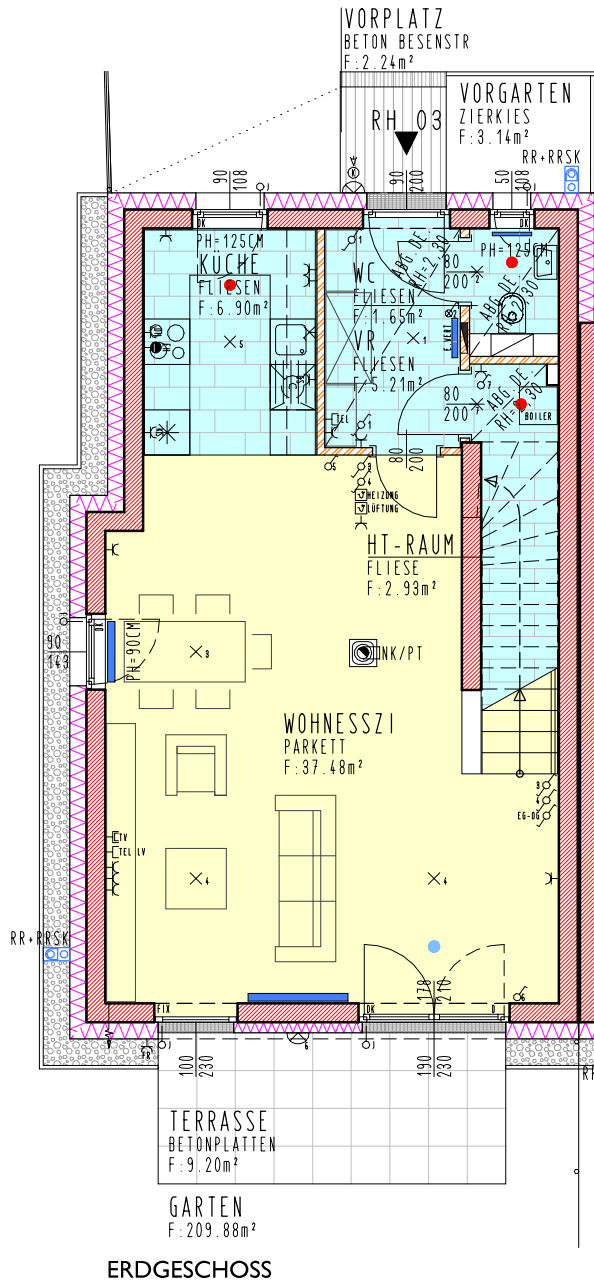
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITAKTEN DAR!

**HAUS D / RH 3**

HAUS D / RH 3	
WNF:	106.02 m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSR.:	8.80 m <sup>2</sup>
AR-GARTEN:	5.28 m <sup>2</sup>
TERRASSE:	9.20 m <sup>2</sup>
VORPLATZ:	2.24 m <sup>2</sup>
VORGARTEN:	3.14 m <sup>2</sup>
GARTEN:	209.88 m <sup>2</sup>



## HAUS D / RH 3



### LEGENDE:

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH

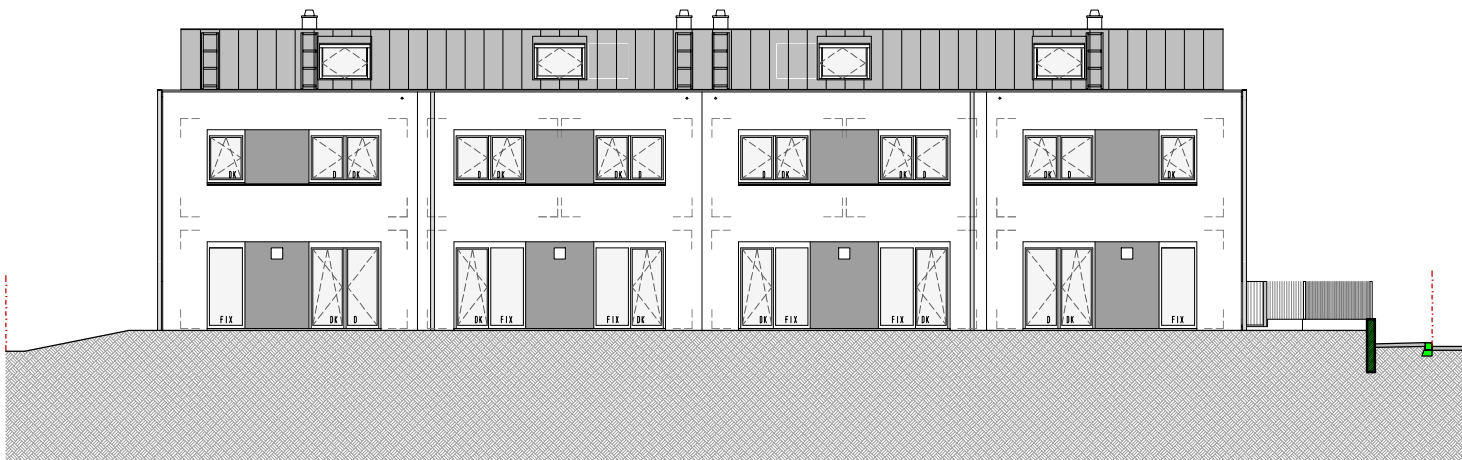


ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!





BAUTEIL C - ANSICHT NORD

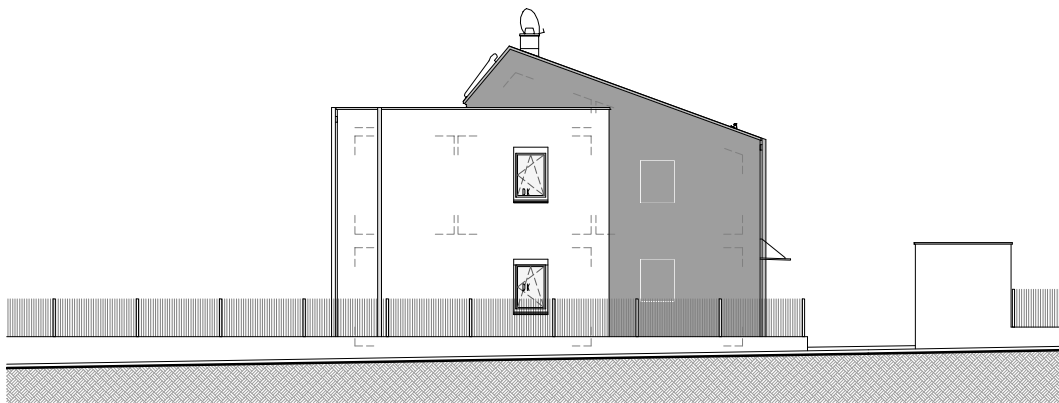


BAUTEIL C - ANSICHT SÜD

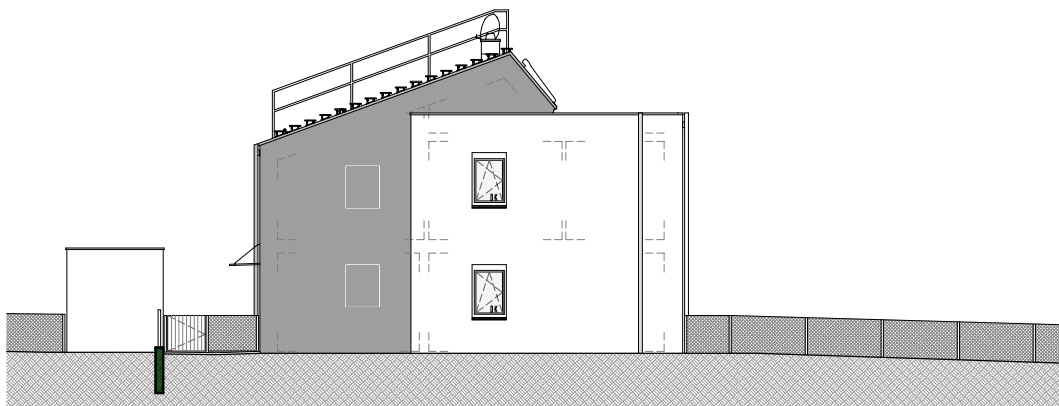
LEGENDE:

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH

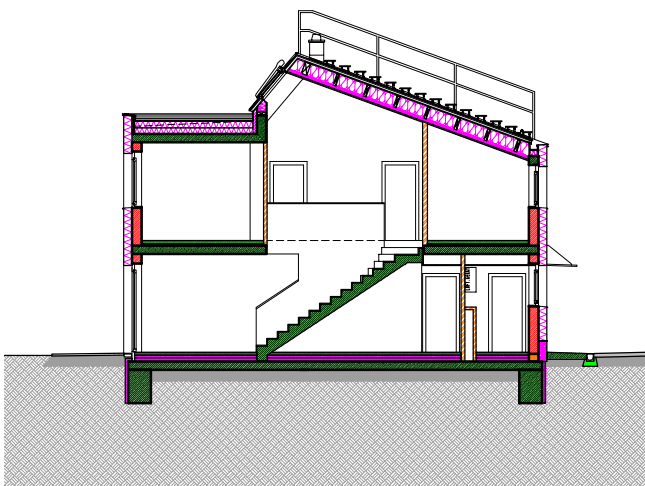
0 1 5 10



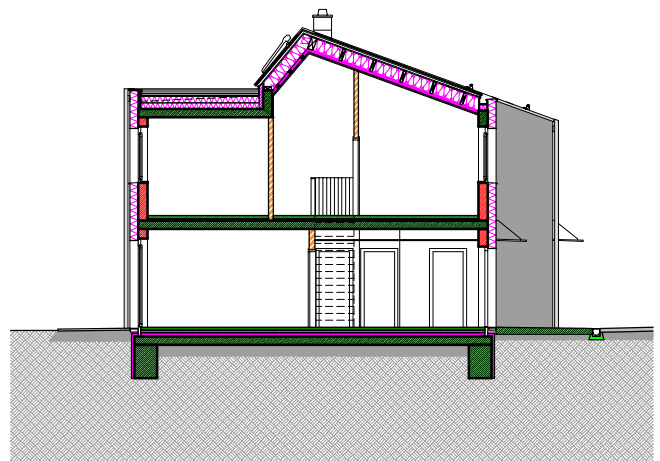
BAUTEIL C - ANSICHT OST



BAUTEIL C - ANSICHT WEST



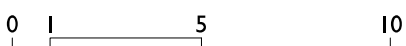
BAUTEIL C - SCHNITT RH 1 UND RH 4



BAUTEIL C - SCHNITT RH 2 UND RH 3

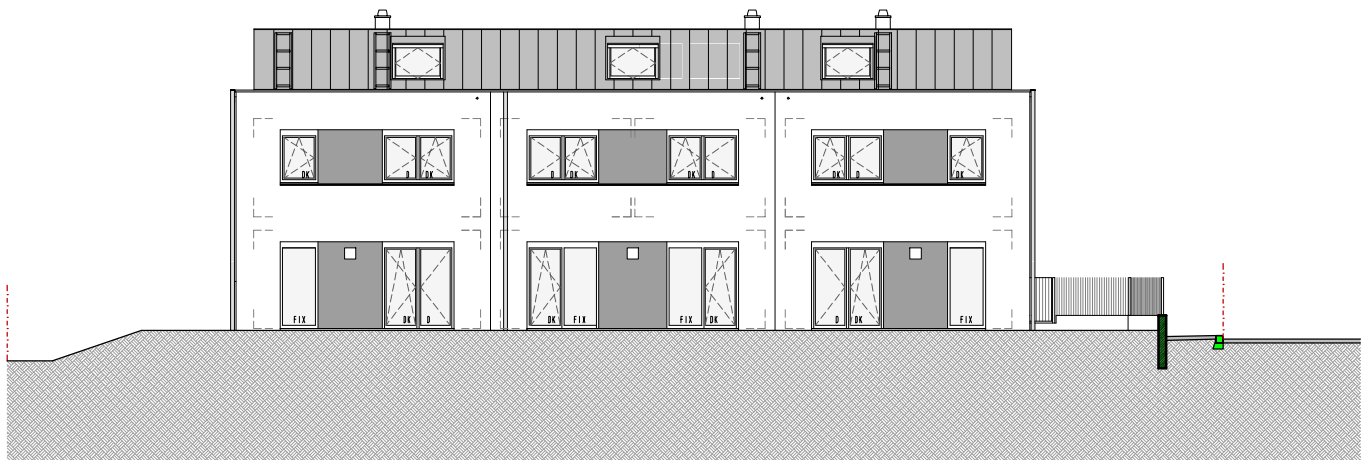
LEGENDE:

-  ZIEGEL
-  STAHLBETON
-  GIPSKARTON
-  DÄMMUNG
-  PARKETT
-  FLIESE
-  BETON BESENSTRICH





BAUTEIL D - ANSICHT NORD

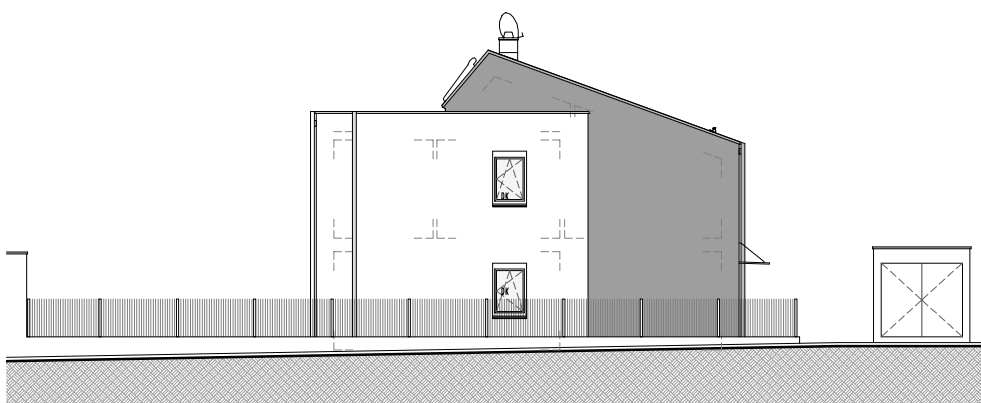


BAUTEIL D - ANSICHT SÜD

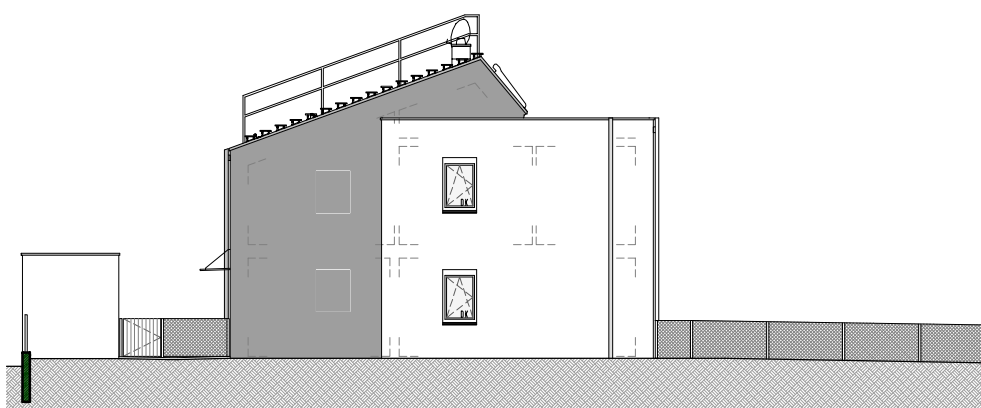
LEGENDE:

-  ZIEGEL
-  STAHLBETON
-  GIPSKARTON
-  DÄMMUNG
-  PARKETT
-  FLIESE
-  BETON BESENSTRICH

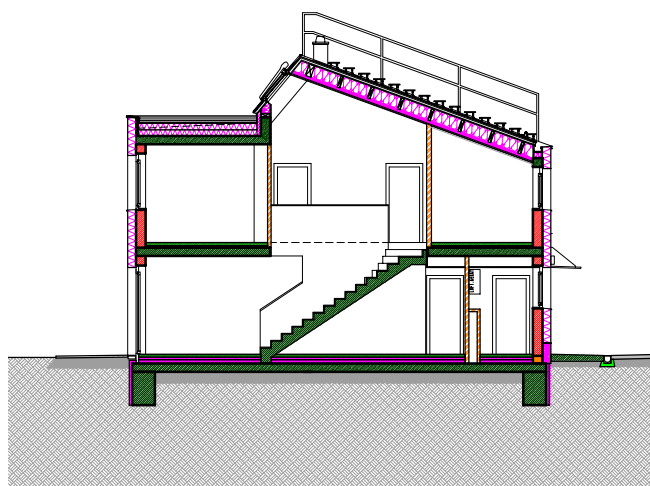
0 1 5 10



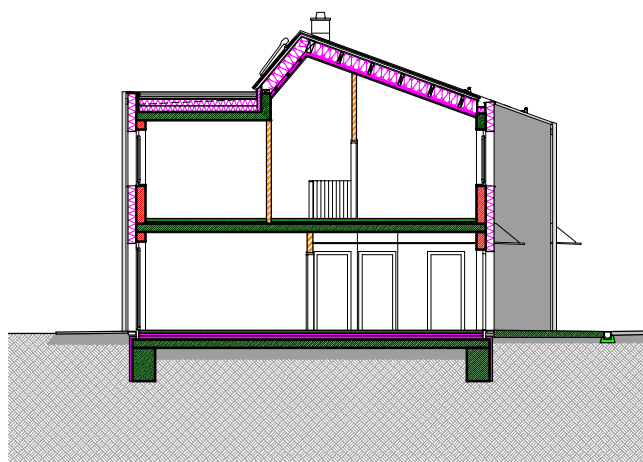
BAUTEIL D - ANSICHT OST



BAUTEIL D - ANSICHT WEST



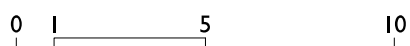
BAUTEIL D - SCHNITT RH 1 UND RH 3



BAUTEIL D - SCHNITT RH 2

LEGENDE:

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- GIPSKARTON
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESE
- BETON BESENSTRICH





# Energieausweis für Wohngebäude

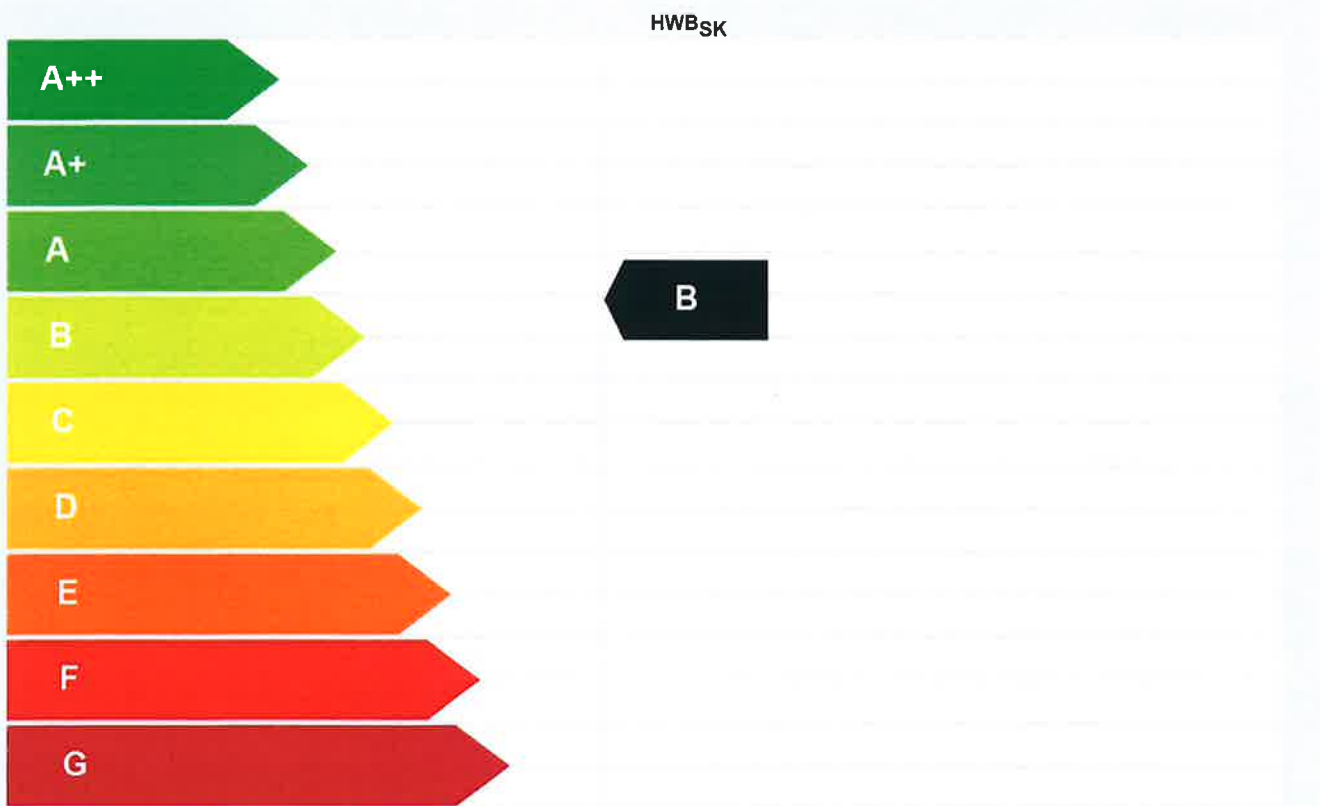
**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Oktober 2011

**ECOTECH**  
Niederösterreich

<b>BEZEICHNUNG</b>	Gföhl RHA		
Gebäude(-teil)	4er RH - Bauteil C	Baujahr	In Planung
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Kreuzgasse 17	Katastralgemeinde	Gföhl
PLZ/Ort	3542 Gföhl	KG-Nr.	12012
Grundstücksnr.	1004/5	Seehöhe	489 m

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



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

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

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

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

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

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

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

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

# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB**  
ÖSTERREICHISCHES  
WITTTUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Oktober 2011

**ECOTECH**  
Niederösterreich

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	583,26 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,27 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugs-Grundfläche	466,61 m <sup>2</sup>	Heiztage	191 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	1.995,08 m <sup>3</sup>	Heizgradlage	4.045 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	1.143,81 m <sup>2</sup>	Norm-Außenemperatur	-15,9 °C	Sommertauglichkeit	eingehalten
Kompaktheit (A/V)	0,57 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK <sub>T</sub> -Wert	21,63
charakteristische Länge	1,74 m				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonalesw. norm.	spezifisch	Anforderung nach Energieausweisverordnung 2012
HWB	21,5 kWh/m <sup>2</sup> a	15.185 kWh/a	26,0 kWh/m <sup>2</sup> a	43,5 kWh/m <sup>2</sup> a erfüllt
WWWB		7.451 kWh/a	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a	
HTEB <sub>RH</sub>		9.431 kWh/a	16,2 kWh/m <sup>2</sup> a	
HTEB <sub>WW</sub>		5.161 kWh/a	8,8 kWh/m <sup>2</sup> a	
HTEB		14.804 kWh/a	25,4 kWh/m <sup>2</sup> a	
HEB		37.441 kWh/a	64,2 kWh/m <sup>2</sup> a	
HHSB		9.580 kWh/a	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a	
EEB		47.021 kWh/a	80,6 kWh/m <sup>2</sup> a	106,2 kWh/m <sup>2</sup> a erfüllt
PEB		89.733 kWh/a	153,8 kWh/m <sup>2</sup> a	
PEB <sub>n.ern</sub>		35.179 kWh/a	60,3 kWh/m <sup>2</sup> a	
PEB <sub>ern.</sub>		54.554 kWh/a	93,5 kWh/m <sup>2</sup> a	
CO <sub>2</sub>				
f <sub>GEE</sub>	0,68		0,64	

## ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 07.06.2016

Gültigkeitsdatum 07.06.2026

ErstellerIn

DI Gerhard Burlan ZT GmbH  
Dipl. Ing. Gerhard Burian

G2116/6402

Unterschrift



**DI Gerhard Burlan ZT GmbH**  
für Technische Physik  
A-2620 Wartmannstetten

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



# Energieausweis für Wohngebäude

**ecOTECH**  
Niederösterreich

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Oktober 2011

<b>BEZEICHNUNG</b>	Gföhl RHA		
Gebäude(-teil)	3er RH - Bauteil D	Baujahr	In Planung
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Kreuzgasse 17	Katastralgemeinde	Gföhl
PLZ/Ort	3542 Gföhl	KG-Nr.	12012
Grundstücksnr.	1004/5	Seehöhe	489 m

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



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

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

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

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

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

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

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

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

# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Oktober 2011

**ECOTECH**  
Niederösterreich

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	476,52 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,27 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugs-Grundfläche	381,22 m <sup>2</sup>	Heiztage	193 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	1.627,80 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	4.045 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	959,91 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-15,9 °C	Sommertauglichkeit	eingehalten
Kompaktheit (A/V)	0,59 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK <sub>T</sub> -Wert	21,92
charakteristische Länge	1,70 m				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima gemäß DIN EN 12831	Standortklima gemäß EN 12831	gemittelt	Anforderung DIN EN 12831/2:2008, 2012
HWB	22,5 kWh/m <sup>2</sup> a	12.939 kWh/a	27,2 kWh/m <sup>2</sup> a	44,3 kWh/m <sup>2</sup> a erfüllt
WWWB		6.088 kWh/a	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a	
HTEB <sub>RH</sub>		7.691 kWh/a	16,1 kWh/m <sup>2</sup> a	
HTEB <sub>WW</sub>		4.338 kWh/a	9,1 kWh/m <sup>2</sup> a	
HTEB		12.219 kWh/a	25,6 kWh/m <sup>2</sup> a	
HEB		31.245 kWh/a	65,6 kWh/m <sup>2</sup> a	
HHSB		7.827 kWh/a	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a	
EEB		39.072 kWh/a	82,0 kWh/m <sup>2</sup> a	108,5 kWh/m <sup>2</sup> a erfüllt
PEB		74.379 kWh/a	156,1 kWh/m <sup>2</sup> a	
PEB <sub>n.ern</sub>		28.958 kWh/a	60,8 kWh/m <sup>2</sup> a	
PEB <sub>ern.</sub>		45.421 kWh/a	95,3 kWh/m <sup>2</sup> a	
CO <sub>2</sub>				
f <sub>GEE</sub>	0,68		0,64	

### ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 07.06.2016

Gültigkeitsdatum 07.06.2026

ErstellerIn

DI Gerhard Burian ZT GmbH  
Dipl. Ing. Gerhard Burian

GR: 16/6403

Unterschrift



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

# **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

3542 Gföhl, Kreuzgasse 21 & 23

## **Bauherr:**



**SCHÖNERE ZUKUNFT®**

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft

Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.

Hietzinger Hauptstraße 119

1130 Wien

Tel.: 01 / 505 87 75 – 0

[www.schoenerezukunft.at](http://www.schoenerezukunft.at)

## **Planung:**



Architekt Dipl. Ing. Günter Gurschl

3430 Tulln, Jakob-Schefzik-Gasse 37/3/16

Tel.: +43 (2272) 81 899-0

Fax: +43 (2272) 81 899-30

## **Allgemeine Beschreibung:**

### **Grundstück/Erschließung:**

Das längliche, teilweise ebene, teilweise in Richtung Süden leicht abfallende Grundstück liegt in der Kreuzgasse 17, 5 Gehminuten vom Stadtzentrum Gföhl entfernt. Die gesamte Anlage wird in zwei Bauabschnitten erstellt und setzt sich aus zwei Wohnhäusern mit insgesamt 10 Wohneinheiten und 4 Reihenhäusern (Haus A und Haus B = Bauabschnitt 2) und aus zwei Reihenhauszweilen (Haus C und Haus D = Bauabschnitt 1) mit insgesamt 7 Reihenhäusern zusammen.

### **Bebauung Bauabschnitt I:**

Die Bebauung erfolgt in zwei parallel zueinander liegenden Reihenhauszweilen im nördlichen Teil des Grundstücks, wobei eine Reihenhauszweile (Haus C) aus vier und die zweite Reihenhauszweile (Haus D) aus drei Wohneinheiten bestehen. Die Reihenhäuser weisen eine einfache kubische Form kombiniert mit einem Satteldach auf. Die Einheiten sind nicht unterkellert.

### **Reihenhäuser:**

Die Reihenhäuser werden 2-geschoßig (EG+OG) errichtet. Die Ausrichtung der Wohneinheiten erfolgt nach Süden in der Art, dass die Wohn-, Essbereiche über eine vorgelagerte Terrasse mit den Gärten in Verbindung stehen. Die Erschließung in das jeweilige Reihnhaus erfolgt über die dem Fußweg zugeordnete,

nordseitige Eingangstüre. Im EG befinden sich ein großer Wohn- bzw. Essraum mit zugeordneter Küche sowie ein Haustechnikraum und ein WC. Im 1.OG befinden sich ein Bad mit WC und drei Schlafzimmer. Die Wohnnutzfläche pro Reihenhaus beträgt ca. 108 m<sup>2</sup>.

### **Außenanlagen:**

Die Erschließung erfolgt an der Nordseite über asphaltierte Fußwege. Zwischen den Fußwegen und den Reihenhäusern befinden sich Vorplätze und kleine Vorgärten zur individuellen Gestaltung. Jedes Reihenhaus verfügt über einen südseitigen Garten. Die Gärten werden mit einem 1 Meter hohen Maschendrahtzaun eingefriedet. Jedem Reihenhaus steht ein in massiver Bauweise errichteter Gartenabstellraum zur Verfügung. Nördlich des Erschließungsfußweges sind langgestreckte, eingeschossige Nebengebäude situiert, in denen sich die Haustechnik-, Müll- sowie zusätzlich jeder Wohneinheit zugewiesene Abstellräume befinden.

## Technische Beschreibung:

- |                               |           |  |
|-------------------------------|-----------|--|
| 1. <u>Anschlüsse:</u>         | Wasser    | Öffentliches Netz der Stadtgemeinde Gföhl  |
|                               | Strom     | Niederspannungsnetz der EVN  |
|                               | Abwasser  | Örtliches Kanalnetz der Stadtgemeinde Gföhl  |
|                               | Telefon   | Anschluss an das Netz von A I  |
|                               | Fernsehen | Eine digitale SAT-Anlage je Reihenhaus bzw. eine digitale SAT-Anlage je Wohnhaus.  |
|                               | Internet  | Anschluss an das Netz von A I  |
|                               |           |  |
| 2. <u>Fundamente:</u>         |           |  |
| Erdgeschoß                    |           | Streifenfundamente bis in frostfreie Tiefe   |
|                               |           |  |
| 3. <u>Außenwände:</u>         |           |  |
| Erdgeschoß, Obergeschoß       |           | Massivbau in Ziegelbauweise  |
|                               |           |  |
| 4. <u>Zwischenwände:</u>      |           |  |
| Erdgeschoß, Obergeschoß       |           | Gipskartonständerwände   |
|                               |           |  |
| 5. <u>Deckenkonstruktion:</u> |           | Stahlbetonelementdecke lt. Statik  |
|                               |           |  |
| 6. <u>Dachkonstruktion:</u>   |           | Tlw. bekiestes Flachdach , tlw. Satteldach mit dazwischenliegenden Wärmedämmung.<br>Vordächer über Hauseingängen: Verbundsicherheitsglas |
|                               |           |  |
| 7. <u>Raumhöhen</u>           |           | Erdgeschoss: ca. 2,6m.<br>1.Obegeschoss: ca. 2,6m, im Bereich unter dem Satteldach zw.ca. 2,1m und ca. 4,4m.                             |
|                               |           |  |
| 8. <u>Wärmedämmung:</u>       |           | Außenwand: 20 cm WDV-Fassade aus EPS   |

Fußboden (EG):  
9 cm Thermoschüttung  
7 cm Wärmedämmung aus EPS  
2,5 cm Trittschalldämmplatten

9. Verputz/Beschichtung:

Außenwände:  
außen: Dünnputz auf Dämmplatten aus EPS, weiß,  
in Teilbereichen Farbe lt. Plan.  
Innenwände:  
Ziegelmauerwerk: Glättputz aus Kalk-Gips, Beschichtung weiß  
In Nassräumen: Glättputz aus Kalk-Zement  
Gipskartonständerwände: Beschichtung weiß

10. Fenster / Terrassentüren:

Fenster:

Kunststoffrahmen mit 3-Scheibenisolierverglasung, Farbe außen und innen weiß, vorbereitet für den mieterseitigen nachträglichen Einbau eines elektrisch bedienbaren Sonnenschutzes (Erdgeschoß und Obergeschoß)Schaltung über Funkfernbedienung.  
Beschläge: Material Aluminium, L-Form auf Rosette.  
Dachflächenfenster im I.OG mit Sonnenschutz und Elektroantrieb

Terrassentüren:

Kunststoffrahmen mit 3-Scheibenisolierverglasung, Farbe außen und innen weiß, vorbereitet für den mieterseitigen nachträglichen Einbau eines elektrisch bedienbaren Sonnenschutzes, Schaltung über Funkfernbedienung,

Sohlbänke (außen):

Aluminium, Farbe Weiß.

Fensterbänke (innen):

Kunststoffbeschichtete Holzwerkstoffplatte, Farbe Weiß.

Sämtliche Fenster und Terrassentüren, erhalten eine Innenjalousie. Die Bedienung erfolgt mechanisch über eine Endloskette, ausgenommen Dachflächenfenster.

Die Fensterteilung, Aufgehrichtungen bzw. Fixverglasungen sind den Plänen zu entnehmen.

11. Eingangstüre:

Holztüre, Farbe außen und innen Weiß,  
inkl. Glasausschnitt aus satiniertem Glas.  
Beschläge: außen Griffstange Material Edelstahl, innen Drücker,  
Material Aluminium, L-Form auf Rosette.

12. Innentüren:

Röhrenspantürblätter , Farbe Weiß, Holzumfassungszargen,  
Farbe Weiß,

Die Verbindungstüre zw. Vorraum und Wohnzimmer erhält einen Glasausschnitt mit satiniertem Sicherheitsglas.

13. Stiegen:

Stahlbetonstiege von EG – OG  
Oberfläche: Klebeparkett in Eiche (EG – OG)

14. Geländer/Handlauf: Geländer als Brüstungsmauer mit Massivholzabdeckplatte aus Eiche farblos lackiert (EG-OG)  
Flachstahlgeländer, weiß lackiert (OG)  
Handlauf aus Eiche farblos lackiert
15. Boden- und Wandbeläge:  
Vorraum, Küche; HT-Raum: Bodenfliese mit Sockel:  
Bodenfliesen: 30/60cm, Farbe Beige, 1/3 versetzt  
Bad: Bodenfliese: 30/60cm, Farbe Beige, 1/3 versetzt  
Wandfliese: 30/60cm, Farbe Weiß, raumhohe Verfliesung  
WC: Bodenfliese mit Sockel und Verfliesung der Vorsatzschale (1,20m) im Bereich Spülkasten: 30/60cm, Farbe beige, 1/3 versetzt
- Aufenthaltsräume: Klebeparkett in Eiche  
Terrasse: Betonplatten  
Einlagerungsräume: Wände: Beton, keine Beschichtung, tlw. Profilholz Lärche  
Boden: Beton geglättet  
Befestigte Außenflächen: Sichtbeton mit Besenstrich
16. Heizung: Die Energieversorgung der einzelnen Reihenhäuser erfolgt über einen EVN-Fernwärmeanschluss je Zeile. Die Umformerstationen befinden sich an der Kreuzgasse der Nebengebäudezone. Die Fernwärmespeicher werden in den Haustechnikräumen unter den Stiegen untergebracht. Die Regelung der Heizung erfolgt über einen Raumthermostat im Wohnzimmer. Die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren.
- Kamin:**  
Ein raumluftunabhängiger Notkamin mit Durchmesser 16cm je Reihenhaus ist vorgesehen. Der Rauchrohranschluss an den Kamin sowie der Anschluss an die Verbrennungsluftzufuhr im Kamin werden nicht hergestellt.
- Hinweis:**  
Ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter Heizkamin kann nach **schriftlicher Genehmigung** durch die **Schönere Zukunft** sowie dem örtlichen **Rauchfangkehrer** angeschlossen werden.
17. Lüftung  
Die kontrollierte Wohnraumlüftung erfolgt über Wohnraumlüftungsgeräte, welche im WC oberhalb des Spülkastens angebracht werden. Über Tellerventile wird Luft eingeblasen bzw. abgesaugt.
- Hinweis:**  
Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bauweise der Wohnhäuser **nur Umluftgeräte als Dunstabzug** verwendet werden dürfen!
18. Elektroinstallation: Situierung der Elektroinstallationen lt. den beiliegenden Plänen.  
SAT - Fernsehen je Reihenhaus, SAT - Dosen lt. den beiliegenden Plänen

Küche: zusätzlich je eine Steckdose für Herd, Kühlschrank, Dunstabzug, Geschirrspüler  
Telefonanschluss im Vorraum sowie Leerverrohrung im Wohnzimmer.  
Außenbeleuchtung bei Eingang und Terrassen, Klingeltaste,  
Steckdose gartenseitig.  
Beleuchtungskörper im Gebäudeinneren sind selbst auszuführen.

19. Sanitärinstallation: Situierung der Sanitäreinrichtung lt. beiliegenden Plänen

WC im Erdgeschoß:	Waschbecken weiß Tiefspülklosett (Hänge-WC)
Bad/WC:	Einbau- Badewanne Kunststoff weiß, 75/170cm Waschtisch weiß Tiefspülklosett (Hänge-WC) Waschmaschinenanschluss
Außen EG:	frostsicherer Wasseranschluss gartenseitig

Herstellung inkl. sämtlicher erforderlichen Armaturen und Anschlüsse

#### Kinderspielplatz

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

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

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



## **FESTSTELLUNGEN und HINWEISE**

### **Förderungswürdigkeit**

01) Die künftigen Mieter nehmen zur Kenntnis, dass sie gemäß den Bestimmungen der NÖ. Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 dem Kreis der begünstigten Personen angehören müssen.

02) Gemäß dem NÖ. Wohnungsförderungsrichtlinien darf das jährliche Haushaltseinkommen nach den derzeit geltenden Bestimmungen nicht überschritten werden. Innerhalb von 6 Monaten nach Schlüsselübergabe muss die ordentliche Hauptwohnsitzbegründung durchgeführt und nachgewiesen werden. Nähere Informationen finden Sie auf unserer Homepage unter Service/Förderungen.

### **Bautechnische Informationen**

01) Allfällige Änderungen der Ausführung und Ausstattung bleiben bis Bauende vorbehalten.

02) 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 und dgl.) gelagert werden dürfen, da es zu Kondensatbildungen kommen kann. Das zwischen Fensterglas und Innenjalousie anfallende Kondensat ist oberflächlich abzuwischen.

03) 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.

04) Die Vermieterin behält sich aus technischen, förderungsrechtlichen oder sonstigen wichtigen Gründen eine Änderung der Wärmebereitungs- oder Warmwasseraufbereitungsanlage vor.

## **Sonderwünsche**

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

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

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

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

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

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

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

### **Kosten/Finanzierung**

01) Die monatliche Belastung besteht aus der Darlehensbelastung unter Berücksichtigung der Basisförderung, den Betriebskosten (derzeit € 1,55/Nutzwert), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,51/m<sup>2</sup> aufgeteilt nach Nutzwerten), der Rücklage (2%), den Verwaltungskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer.

02) Im Falle eines Rücktrittes vor Schlüsselübergabe erhält der künftige Mieter den einbezahlten Finanzierungsbeitrag (ohne Berücksichtigung allfälliger Zinsen) abzüglich der pauschalierten Administrationskosten von € 330,- inkl. 10 % Umsatzsteuer rücküberwiesen. Sollte der Finanzierungsbeitrag nicht geleistet worden sein, so werden die Administrationskosten gesondert in Rechnung gestellt.

### **Heizung/Warmwasser/Lüftung**

01) Die gegenständliche Wohnhausanlage ist mit einer Wohnraumlüftungsanlage ausgestattet. Die Wohnraumlüftungsanlage soll vom Mieter nicht ausgeschaltet werden, um insbesondere einen Nachteil für den Mietgegenstand wie z.B. Schimmelbildung vorzubeugen.

Aufgrund der kontrollierten Wohnraumlüftung ist aus technischen Gründen ausschließlich die Verwendung eines raumluftunabhängigen Ofens möglich. Vor Aufstellung einer Befeuerungsanlage (Ofen) ist jedenfalls die schriftliche Genehmigung der Vermieterin sowie des örtlichen Rauchfangkehrers einzuholen.

02) Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Vermieterin mit einem Wärmeversorgungsunternehmen ein Wärmelieferungsabkommen abschließen wird. Die Ablesung und Verrechnung der bezogenen

Wärme wird direkt mit den einzelnen Mietern über ein Energiedienstleistungsunternehmen durchgeführt, wofür entsprechende Verträge abzuschließen sind. Jedes Mietobjekt erhält hierfür einen eigenen Wärmemengenzähler (Übergabestation).

### Abstellplätze

Die Kfz-Abstellplätze entsprechen der NÖ-Bauordnung und weisen alle eine Mindestbreite von 250 cm auf. Jedem Reihnhaus wurden fix zwei KFZ-Abstellplätze im Freien zugeteilt. Eine nachträgliche Änderung ist nicht möglich.

### Allgemeines

01) Für die Wohnhausanlage wurden folgende Gebäudebündelversicherungen abgeschlossen:

Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser-, Sturm- und Glasschäden. Die künftigen Mieter verpflichten sich, die Kosten dieser Versicherungen im Wege der Betriebskosten zu übernehmen. Die genaue Regelung ist dem Mietvertrag zu entnehmen. **Der Hauptwasserhahn ist zu schließen, wenn der Mietgegenstand länger als 72 Stunden verlassen wird sowie geeignete Maßnahmen gegen Frostschäden zu treffen.**

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

03) Der Mieter wird darauf hingewiesen und nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass sein Eigengarten ohne Sichtschutz vermietet wird. **Eine entsprechende schriftliche Genehmigung für die Errichtung eines Sichtschutzes ist im Vorhinein einzuholen.** Die Vermieterin wird über eine **Anbringung eines Sichtschutzes (maximale Höhe 1,50 m)** durch den Mieter im Einzelfall und nach Prüfung der Sach- und Rechtslage entscheiden. Die Kosten für die genehmigte Ausführung hat ausnahmslos der Mieter zu tragen.

Der Bepflanzung mit Tiefwurzler, wie Bambus und Thujen sowie die Anbringung eines Sichtschutzes in Form einer Schilfmatte oder Kunststoffschutzes und dgl. am Zaun (wegen der Gefahr der Zerstörung des vermieteten Zauns durch Winddruck etc.) wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Im Falle des Zuwiderhandelns verpflichtet sich der Mieter nach Aufforderung auf seine Kosten die

sofortige Entfernung des unzulässigen Sichtschutzes oder der unzulässigen Bepflanzung, sowie die gänzliche Wiederherstellung des vorherigen Zustandes vorzunehmen.

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

### **Kaufoption**

01) Der Mieter hat bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15b und bei Erfüllung der in § 15c Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) angeführten Bedingungen einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum. Der Erwerb der Wohnung ist nach derzeitiger Gesetzeslage frühestens nach Ablauf von 5 Jahren ab Erstbezug der Wohnhausanlage möglich.

02) Der Mieter kann je einen Antrag vom 6. bis zum Ablauf des 10., vom 11. bis zum Ablauf des 15. und vom 16. bis zum Ablauf des 20. Jahres seines Miet- oder Nutzungsvertrages stellen.

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

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

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

finanzierenden Kreditinstituts kommen, was zur Folge haben kann, dass die Übernahme der Darlehen nicht möglich ist!

Musterberechnung*	Euro	Euro	Anmerkung
Annahme ca. 106,02 m <sup>2</sup> Wohnfläche, Nutzwert 126			
	<b>6. Jahr</b>	<b>11. Jahr</b>	
Herstellungskosten	295.055,00	295.055,00	Herstellungskosten**
zuzüglich 2% Rücklage	5.901,00	5.901,00	
zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtete Vorsteuer	35.978,00	23.129,00	<u>Annahme:</u> Ankauf im 6./11. Jahr
zuzüglich Rücklagendotierung (Schätzwert)	1.272,00	1.272,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen
<b>Kaufpreis</b>	<b>338.206,00</b>	<b>325.375,00</b>	Bemessungsgrundlage für Grunderwerbsteuer, etc.
abzüglich Darlehensrest(e)	-229.742,00	-206.909,00	Die zum Zeitpunkt des Eigentums-erwerbes aushaftenden Darlehensreste können bei Entlassung der Verkäuferin aus der persönlichen Schuldhafung übernommen werden.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-44.289,00	-41.958,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
<b>Barkaufpreis</b>	<b>66.175,00</b>	<b>76.490,00</b>	inkl. Rückzahlung d. Eigenmitteleinsatzes Schönerer Zukunft

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

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

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

06) 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.

07) Zusätzlich mit der Wohnung/Reihenhaus wird der zugeordnete Kfz-Abstellplatz erworben.

08) **Für Weiterverkäufe gilt:** Entsprechend §15g WGG ist zugunsten der SCHÖNEREN ZUKUNFT ein Vorkaufsrecht im Grundbuch einzuverleiben, wenn der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Angebots höher ist, als der von der SCHÖNEREN ZUKUNFT angebotene Verkaufspreis. **Sollte innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren eine Weiterveräußerung durch den Käufer erfolgen,** so ist der Differenzbetrag aus Verkehrswert und Angebotspreis an die SCHÖNERE ZUKUNFT zu bezahlen. Für Übertragungen an nahestehende Person (Ehegatten, eingetragene Partner, Verwandte in gerader Linie, Wahlkinder, Geschwister sowie Lebensgefährten) ist diese Regelung (lt. derzeit geltenden Bestimmungen) nicht anzuwenden.

09) **Für Weitervermietung gilt:** Entsprechend §15h WGG gilt bei zulässiger Vermietung des Wohnungseigentumsobjektes für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Abschluss des ersten Kaufvertrages der Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Bei einem unbefristeten Hauptmietvertrag darf der Hauptmietzins den für das jeweilige Bundesland und die jeweilige Zinsperiode geltenden Richtsatz aufgrund des RichtWG, BGBl Nr. 800/1993 nicht überschreiten. Bei einem befristeten Hauptmietvertrag verringert sich der höchstzulässige Hauptmietzins um 25%.

**ACHTUNG:** bei aufrechter Wohnbauförderung ist keine Vermietung möglich.



## **BAUABLAUF:**

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

**Baubeginn:**

**September 2017**

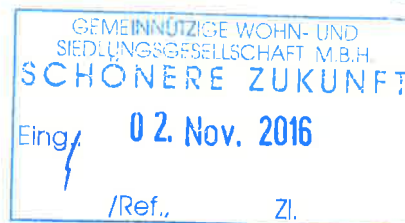
**geplantes Bauende:**

**Herbst 2019**

**AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG**  
**Gruppe Finanzen**  
**Abteilung Wohnungsförderung**  
**Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1**



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109  
Gemeinn. Wohn- und Siedlungsgesellschaft  
SCHÖNERE ZUKUNFT GmbH  
Hietzinger Hauptstrasse 119-121  
1130 Wien



Beilagen

F2-MHWP-09/3.310.703/05

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

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

Bezug

BearbeiterIn

Sandra Freistetter

(0 27 42) 9005

Durchwahl

14830

Datum

20. Oktober 2016

Betrifft:

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

I.

1. Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 24.05.2016 eine Förderung bewilligt und sichert Ihnen gemäß § 10 des NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 LGBl. 8304-3 (NÖ WFG 2005) in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung am 07. Dezember 2010 beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der letztgültigen Fassung namens des Landes Niederösterreich unter den in dieser Zusicherung, der mit gleicher Kennzahl ergangenen Pfandurkunde enthaltenen Auflagen und Bedingungen eine Objektförderung zur Errichtung von 7 Wohnungen mit 761,82 m<sup>2</sup> / 0 Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0,00 m<sup>2</sup> auf der Liegenschaft EZ 1397, KG Gföhl zu.

Die Wohnungen werden als Wohnungen gemäß § 15 b WGG überlassen.

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

2. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90 % des förderbaren Nominales zuerkannt.  
Die Förderleistung des Landes Niederösterreich besteht in der Übernahme der Haftung als Bürge und Zahler gemäß § 1357 ABGB für die Einbringlichkeit der Forderung.  
Die Haftung wird mit Annahme der Zusicherung übernommen.  
Das Land Niederösterreich gewährt als weitere Förderleistung ab Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten.

Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1 % jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5 % und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3 % jährlich dekursiv verzinst. Die Haftung für die Einbringlichkeit der Forderung aus dem Förderungsdarlehen als Bürge und Zahler wird mit Annahme der Zusicherung übernommen. Die Rückzahlung beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin ab der nachweislichen Benutzbarkeit. Rückzahlungstermine sind jeweils der 1.6. und der 1.12.. Eine rückwirkende Vorschreibung der Rückzahlung ist nicht möglich. Der Anteil der Kapitaltilgung und der Zinsen an der maximalen Ratenbelastung ergibt sich aus Beilage B.

3. Die Landesregierung ermittelt in einem Vergabeverfahren den Darlehensgeber. Sollten die Darlehenszinskonditionen (Auf- oder Abschläge auf einen Referenzzinssatz) aufgrund der Ausschreibungsergebnisse nicht über die gesamte Laufzeit von 31 Jahren vereinbart werden, hat das Land Niederösterreich die Möglichkeit die Gewährung von Förderungsdarlehen neu aus zu schreiben. Das Land Niederösterreich unterliegt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens keinen Weisungen des Förderungswerbers (Darlehensnehmers). Das Land hat das Recht, sämtliche Daten aus der Zusicherung im Zuge des Ausschreibungsverfahrens zu verwenden und zu veröffentlichen. Der Förderungswerber hat mit dem jeweiligen Darlehensgeber einen entsprechenden Kreditvertrag abzuschließen.
4. Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m<sup>2</sup>. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105 m<sup>2</sup>. Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35 m<sup>2</sup>.
5. Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zur Vorlage der Baufortschrittmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3 % von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.
6. Es werden Mindestanforderung für Wärmeschutzstandards, bei A/V Verhältnis  $\geq 0,8$  – Energiekennzahl 36, A/V-Verhältnis  $\leq 0,2$  – Energiekennzahl 20, als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung festgelegt, wobei in Bezug auf das Oberflächen-Volumsverhältnis (A/V-Verhältnis) zwischen den Werten linear zu interpolieren ist. Hinsichtlich der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen stellt der Einsatz innovativer klimarelevanter Systeme eine Förderungsvoraussetzung dar.
7. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sowie aufgrund der Bestimmungen der NÖ Wohnförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung der 6. Änderung wird eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von € 630.000,00 zugesichert. Im Falle einer Bewilligung durch die NÖ Landesregierung wäre die Zusicherung eines weiteren bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von € 335.915,28 möglich. Ein Rechtsanspruch erwächst erst mit Regierungsbewilligung.

8. Die Zusicherung wird mit der Maßgabe erteilt, dass
- mit den Arbeiten erst nach Annahme der Zusicherung begonnen wird bzw. nach Zustimmung der NÖ Landesregierung begonnen wurde, oder
  - bei Gebäuden, die überwiegend öffentlichen Zwecken dienen, nach Einreichung begonnen wurde.

II.

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

bezuschusstes Förderdarlehen	€ 965.915,28
Ausleihung / Hypothekendarlehen (nicht gestützt)	€ 1.364.084,72
Ausleihung nicht gestützt / Eigenmittel gem. § 14 Abs. 1 Z. 3 WGG	
Eigenmittel der zukünftigen Bewohner	
Diverses / Sonstige Finanzierungsmittel	

**SUMME** € 2.330.000,00

Die Feststellung der endgültigen Höhe der Förderung erfolgt auf Basis der im Zuge der Endabrechnung vorgelegten Unterlagen. Über die Höhe der Objektförderung der sonstigen Finanzierungsmittel und der anerkannten Gesamtbaukosten ergeht nach Genehmigung der Endabrechnung eine gesonderte Verständigung.

III.

Die von Ihnen mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte befugte Person, Herr BM DI (FH) Ernst Hofmeister als DN ist verpflichtet,

- a) das Bauvorhaben entsprechend den dem Amt vorgelegten baubehördlich bewilligten Plänen und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 auszuführen bzw.
- b) vor jeder Änderung den baubehördlichen Konsens herzustellen und die entsprechenden Unterlagen zur Information vorzulegen.
- c) die mit der bedungenen Bauausführung verbundenen gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten und bei Ausführung auf Wärme- und Schallschutzmaßnahmen zu achten.
- d) dass bei einer Förderung aufgrund eines Energieausweises die im gegenständlichen Energieausweis angeführten haustechnischen Anlagen und Baustoffe zur Ausführung gelangen.
- e) das Bauvorhaben entsprechend den Vorgaben des Gestaltungsbeirates/dem Ergebnis des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens auszuführen und über allfällige Änderungen zu berichten.
- f) bei Erstellung der Endabrechnung die Gesamtbaukosten zumindest hinsichtlich der Leistungen von Gewerbetreibenden in gutächterlicher Form zu bestätigen.
- g) sämtliche Baufortschrittsstadien gemäß Beilage A (integrierender Bestandteil der Zusicherung) der amtlichen Zusicherung unverzüglich und ausschließlich nach Erreichung dieser Stadien mit den hierfür vorgesehenen amtlichen Formularen zu melden.

- h) bei jeder örtlichen Überprüfung anwesend zu sein. Diese Person hat im Auftrage des Förderungswerbers alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen und die Einsichtnahme in sämtliche erforderliche Unterlagen und dienende Behelfe, wie z.B. Baubücher, baubehördliche Unterlagen u.dgl., die zu diesen örtlichen Überprüfungen mitzunehmen sind, zu gestatten.

Der Förderungswerber verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass die örtliche Bauaufsicht diese Verpflichtungen einhält.

#### IV.

1. Vom Förderungswerber ist beiliegende Pfandurkunde, die maßgebende Auflagen enthält, satzungsmäßig - firmenmäßig - persönlich (bei Gemeinden entsprechend den betreffenden Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung) zu unterfertigen. Die Originalunterschriften sind gerichtlich oder notariell zu beglaubigen. Die Zeichnungsbefugnis ist allenfalls bei firmenmäßiger Fertigung durch eine firmenbuchrechtliche Bestätigung nachzuweisen.
2. Unter Vorlage der Pfandurkunde ist beim Grundbuchsgericht die Einverleibung des Pfandrechtes - bei Wohnungseigentum auf den einzelnen Anteil - und des Veräußerungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zu Gunsten des Landes Niederösterreich zu beantragen.
3. Auf Dauer der Förderung ist mittels einer im Materialamt der NÖ Landesregierung, 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 9 erhältlichen Tafel an prominenter Stelle des geförderten Objektes auf die Verwendung von Förderungsmitteln hinzuweisen; es ist in der Aufschrift zum Ausdruck zu bringen, dass das Gebäude unter Verwendung von Landesmitteln gefördert wird.

Beilagen:

1 Pfandurkunde

Beilage A - Allgemeine Bestimmungen WB 63.6

Beilage B – Maximale Ratenbelastung

elektronisch verfügbare Drucksorten:

WB 18 Baubeginnmeldung

MH 20 Bestätigung der Baubehörde

WB 72 Baufortschrittmeldung

WB 80 Beilageblatt zur Nutzflächenaufstellung

WB 81 Erklärung hinsichtlich Wohnnutzflächen

NÖ LANDESREGIERUNG

Mag. JOHANNA MIKL-LEITNER  
Landeshauptmann-Stellvertreterin

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung



**Beilage B**

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