

Reihenhäuser in Miete mit Kaufoption!



3542 Gföhl
Kudlichgasse 38,40
Karl-Weißböck-Gasse 8-15
17,19



Kontakt: 01/505 87 75 DW 5557
magdalena.renth@schoenerezukunft.at

Stand 22.04.2024



REIHENHAUSANLAGE

**Karl-Weißböck-Gasse 8-15, 17, 19, Kudlichgasse 38, 40
3542 Gföhl**

Wien, April 2024

Sehr geehrte Interessentin!
Sehr geehrter Interessent!

Mit Mitteln der Wohnbauförderung der NÖ. Landesregierung und Hypothekendarlehen sowie Eigenmitteln wird von unserer Gesellschaft in Gföhl, auf der Liegenschaft EZ 01488, der KG Gföhl eine Reihenhausanlage mit insgesamt 24 Wohneinheiten errichtet.

Es kommen in diesem 2. Bauabschnitt

12 Reihenhäuser mit Kaufoption, und 24 überdachte Abstellplätze

zur Ausführung.

Dieses Prospekt erläutert das Projekt und bringt die notwendigen Entscheidungshilfen für Sie.

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.

www.schoenererezukunft.at

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.
Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
Telefon: 01/505 87 75 Serie, Telefax: 01/505 87 75-5298, E-mail: office@schoenererezukunft.at
3100 St. Pölten, Schießstattring 37a
Firmenbuch-Nr.: FN 79932y, Firmenbuchgericht: St. Pölten, UID-Nr.: ATU 45991805



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

Geschäftsführung: DI Stefan HAERTL
Dr. Emanuel OBENTRAUT

Aufsichtsrat: Dr. Josef SCHMIDINGER
KommRat Dir. Anton MITTELMEIER
Dir. Heinrich KRAMMER
DI Wolfgang JIRESCH
Prok. Mag. Michael SWOBODA
Prok. Michael PRIEBSCH

Martina MIRTH
Sylvia MARTINAT
Alexandra LIPPITZ

Sitz und Anschrift: 3100 St. Pölten, Schießstattring 37a
Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
Telefon: 01/505 87 75 0

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

www.schoenerzukunft.at

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft Gesellschaft m.b.H.
Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
Telefon: 01/505 87 75 Serie, Telefax: 01/505 87 75-5298, E-mail: office@schoenerzukunft.at
3100 St. Pölten, Schießstattring 37a
Firmenbuch-Nr.: FN 79932y, Firmenbuchgericht: St. Pölten, UID-Nr.: ATU 45991805



BAUHERR



**Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönerer Zukunft Gesellschaft m.b.H.**
3100 St. Pölten, Schießstattring 37a
P.A. 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

Kontakt: 01/505 87 75 DW 0
Internet: www.schoenererzukunft.at
E-Mail: office@schoenererzukunft.at



Diese Anlage wird mit
Fördermittel des Landes NÖ
errichtet!

PLANUNG, BAUPHYSIK + ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

JAP! architektur zt gmbh
3100 St. Pölten, Bahnhofplatz 8/4
T 027 32 320 59 | F DW-4

Zweigstelle Wien
1230 Wien, Ketzergasse 421/10
www.jap-architektur.at



AUSKUNFT

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



3100 St. Pölten, Schießstattring 37a
P.A. 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
Kontakt: 01/505 87 75 DW 0
Internet: www.schoenererzukunft.at
E-mail: office@schoenererzukunft.at

STATIK

Schnaubelt und Partner ZT-GmbH
3500 Krems, Alauntalstraße 21
Telefon: 027 32 / 79 790
E-Mail: office@supzt.at
www.supzt.at



GENERALUNTERNEHMER

GEORG FESSL GmbH
3910 Zwettl, Rudmanns 90
Telefon: 028 22 / 52 441-0
E-Mail: office@fessler.at
www.fessler.at



HAUSTECHNIK HKLS

RHM GmbH
Hammergasse 24, 2870 Aspang
Tel.: +43 2642 / 511 25
E-mail: office@rhm.at



RH	Top	Wohnnutzfläche	Nutzwert WE	Geschoss	Zimmer	Garten	Terrasse	Zugang	Abstellraum	Herstellkosten (Grund- und Baukosten)	Bezuschusstes Förderungsdarlehen nach m ² WNFL	Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss	Eigenmitteleinsatz SZ	Finanzierungsbeitrag	monatliche Belastung inkl. Stellplatz
RH	1	109,95 m ²	135	EG/OG	4	279,51 m ²	24,37 m ²	19,13 m ²	11,96 m ²	401 966,00	92 400,00	221 281,00	30 910,00	57 375,00	1 309,00
RH	2	109,95 m ²	124	EG/OG	4	148,11 m ²	24,37 m ²	19,39 m ²	11,96 m ²	369 214,00	92 400,00	195 722,00	28 392,00	52 700,00	1 164,00
RH	3	109,95 m ²	123	EG/OG	4	144,66 m ²	13,66 m ²	22,52 m ²	11,96 m ²	366 237,00	92 400,00	193 399,00	28 163,00	52 275,00	1 151,00
RH	4	109,95 m ²	134	EG/OG	4	233,73 m ²	24,37 m ²	22,74 m ²	11,96 m ²	398 990,00	92 400,00	218 958,00	30 682,00	56 950,00	1 296,00
RH	13	114,68 m ²	140	EG/OG	5	293,79 m ²	19,95 m ²	7,91 m ²	9,88 m ²	416 854,00	92 400,00	232 899,00	32 055,00	59 500,00	1 370,00
RH	14	109,93 m ²	123	EG/OG	4	160,79 m ²	22,74 m ²	7,64 m ²	11,96 m ²	366 237,00	92 400,00	193 399,00	28 163,00	52 275,00	1 146,00
RH	15	109,93 m ²	124	EG/OG	4	170,49 m ²	22,74 m ²	7,63 m ²	11,96 m ²	369 214,00	92 400,00	195 722,00	28 392,00	52 700,00	1 159,00
RH	16	114,68 m ²	139	EG/OG	5	261,01 m ²	19,95 m ²	7,91 m ²	9,88 m ²	413 877,00	92 400,00	230 576,00	31 826,00	59 075,00	1 357,00
RH	17	114,68 m ²	138	EG/OG	5	232,08 m ²	19,95 m ²	14,99 m ²	12,08 m ²	410 899,00	92 400,00	228 252,00	31 597,00	58 650,00	1 342,00
RH	18	114,68 m ²	134	EG/OG	5	189,62 m ²	19,95 m ²	-	11,96 m ²	398 990,00	92 400,00	218 958,00	30 682,00	56 950,00	1 298,00
RH	19	114,68 m ²	133	EG/OG	5	182,44 m ²	19,95 m ²	-	11,96 m ²	396 012,00	92 400,00	216 634,00	30 453,00	56 525,00	1 285,00
RH	20	114,68 m ²	137	EG/OG	5	217,93 m ²	19,95 m ²	13,99 m ²	9,88 m ²	407 922,00	92 400,00	225 928,00	31 369,00	58 225,00	1 328,00

Miete inkl. Kfz-Stellplatz, Betriebskosten und USt., exklusive Warmwasser-/Heizungs- & Stromkosten

gelbe Markierung =

Vergabe via Wohnservice

Kontakt: 02742/22133

wohnservice@noel.gy.at

www.noel-wohnservice.at

DARLEHENS DATEN

Bezuschusstes Förderungsdarlehen

€ 1 108 800,00

Laufzeit: Das Darlehen hat einen Rückzahlungszeitraum von 40 Jahren.

Verzinsung: 3% Fixverzinsung
Näheres entnehmen Sie der beigelegten Zusicherung.

Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG gem. § 11 NÖ. WFG ohne Annuitätzuschuss

€ 2 571 728,00

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

**Verzinsung in der
Tilgungsphase:** 3,9% Fixverzinsung,
Kondition gültig bis zum 01.01.2030, Anschlusskondition 6 Monats-
Euribor + Aufschlag 0,84% auf kfm volle 1/8 gerundet, gültig bis
01.01.2034. Danach wird die Kondition neu verhandelt.
Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen
anteilig für jede Mieteinheit zur Vorschreibung gebracht
und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung)
mitberücksichtigt.

Eigenmitteleinsatz der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft

Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.

€ 362 684,00

Absetzung für Abnutzung: derzeit 0 %

Zinssatz: derzeit 2,1%,
kalkulierte voraussichtliche jährliche Erhöhung um 0,20 % bis zum
maximal möglichen Zinssatz gemäß §14 Abs.1/Zi.3 des WGG (derzeit
3,5%).

Von der Schöneren Zukunft Gesellschaft m.b.H. wurde ein Eigenmitteleinsatz in Höhe von € 362 684,00 getätigt. Die daraus resultierenden Zinsen werden in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig zur Vorschreibung gebracht und sind in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt. Hierbei handelt es sich um keine Rückzahlung des Eigenmitteleinsatzes.

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 vollständiger Rückzahlung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln wird stattdessen eine Grundmiete (exkl. Ust. BK, RL, EVB, Grundkosten) in Höhe von derzeit 2,05 pro m²-Wohnnutzfläche (indexiert) vorgeschrieben werden.

FINANZIERUNG

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

€ 4 716 412,--

Bedeckung der kalkulierten Gesamtkosten:

Förderungsdarlehen	€	1 108 800,00
Hypothekendarlehen gem. § 10 NÖ. WFG	€	2 571 728,00
Eigenmittel SZ	€	362 684,00
Finanzierungsbeitrag	€	673 200,00
Kalkulierte Gesamtkosten (Preisbasis April 2024)	€	4 716 412,00
=====		=====

Erläuterung zur Finanzierung:

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

€ 16,--/m ² Wohnnutzfläche/Punkt (bis max. 80 m ² pro Wohnung)	€	128.000,--
€ 16,--/m ² Wohnnutzfläche/Punkt (bis max. 105 m ² pro Reihenhaus)	€	176.000,--

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. 1 NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 sowie den aktuellen Wohnungsförderungsrichtlinien.

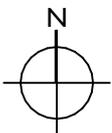
Der Aufwand für das Wohnen setzt sich in diesem Subjektförderungssystem aus den Annuitätenrückzahlungen der Förderungsleistung und einer Betriebskostenpauschale zusammen. Darüber hinaus gehende Wohnungskosten werden nicht berücksichtigt. Der maximal anrechenbare Aufwand zum Wohnen ist mit € 4,50, bzw. € 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 davorliegt, 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 oder über die Schönere Zukunft Ges.m.b.H.



LAGE DES GRUNDSTÜCKS





SCHÖNERE ZUKUNFT®

3542 Gföhl,
Kudlichgasse 38,40
Karl-Weissenböck-Gasse 8-15, 17,19

LAGEPLAN

M = 1:500



LEGENDE

-  PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
-  ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN
-  ASPHALTFLÄCHE
-  BETONPLATTEN
-  KIES

MAßSTAB 1:500





SCHÖNERE ZUKUNFT®

3542 Gföhl,
Kudlichgasse 38,40
Karl-Weissenböck-Gasse 8-15, 17,19

ÜBERSICHT ERDGESCHOSS

M = 1:500



LEGENDE

- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN
- KIES
- ASPHALTFLÄCHE
- BETONPLATTEN
- STB-FERTIGTEIL
- PARKETT
- FLIESEN
- MW ZIEGEL
- DÄMMUNG
- GK-WAND



MAßSTAB 1:500





SCHÖNERE ZUKUNFT®

3542 Gföhl,
Kudlichgasse 38,40
Karl-Weißböck-Gasse 8-15, 17,19

ÜBERSICHT I. OBERGESCHOSS

M = 1:500



LEGENDE

- PARKETT
- FLIESEN
- MW ZIEGEL
- DÄMMUNG
- GK-WAND
- BETONPLATTEN
- KIES

MAßSTAB 1:500

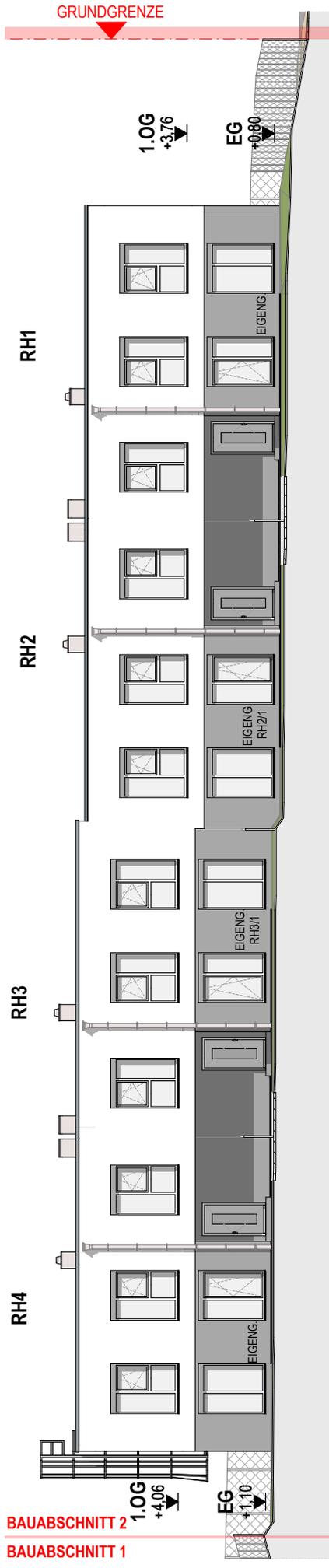


ANSICHTEN RH I-4

SÜDANSICHT

M = 1:200

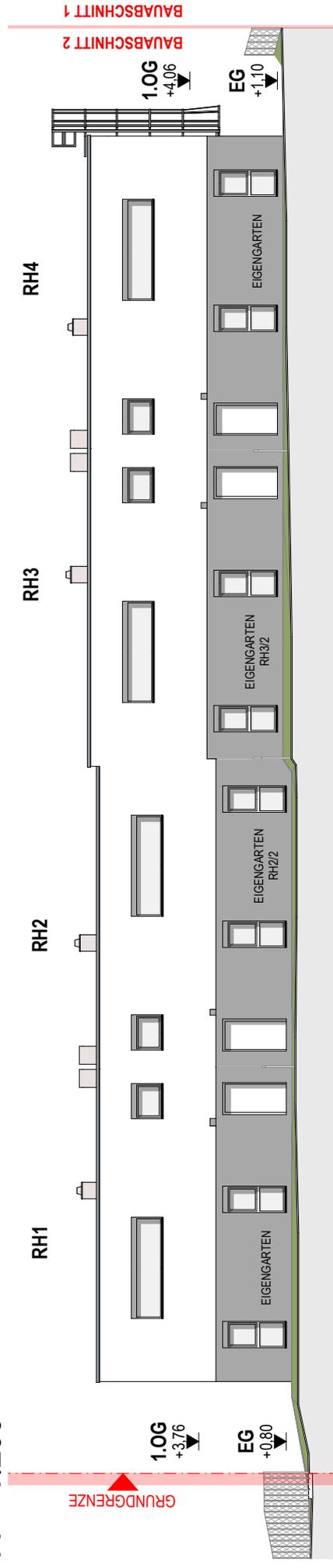
BAUABSCHNITT 2
BAUABSCHNITT 1



NORDANSICHT

M = 1:200

GRUNDGRENZE





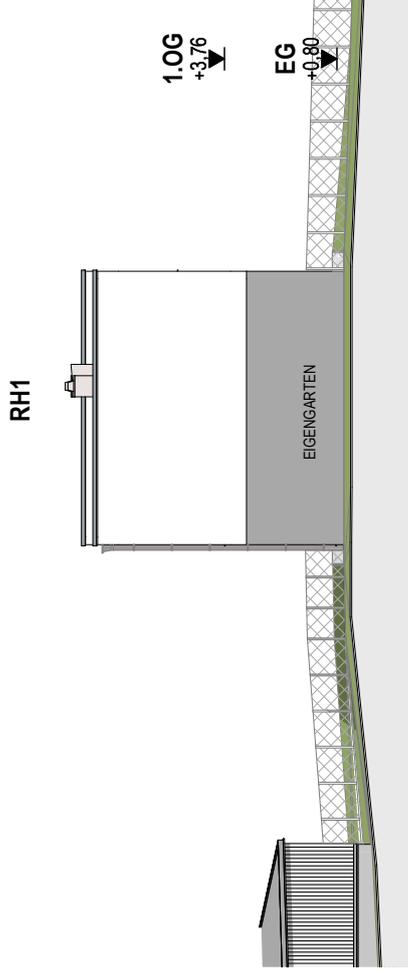
SCHÖNERE ZUKUNFT®

3542 Gföhl,
Kudlichgasse 38,40
Karl-Weißböck-Gasse 8-15, 17,19

ANSICHTEN RH 1-4

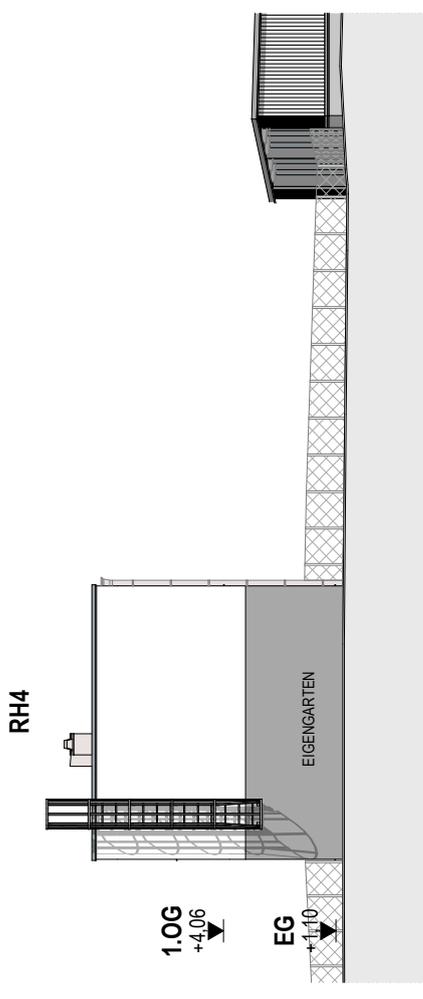
OSTANSICHT

M = 1:200



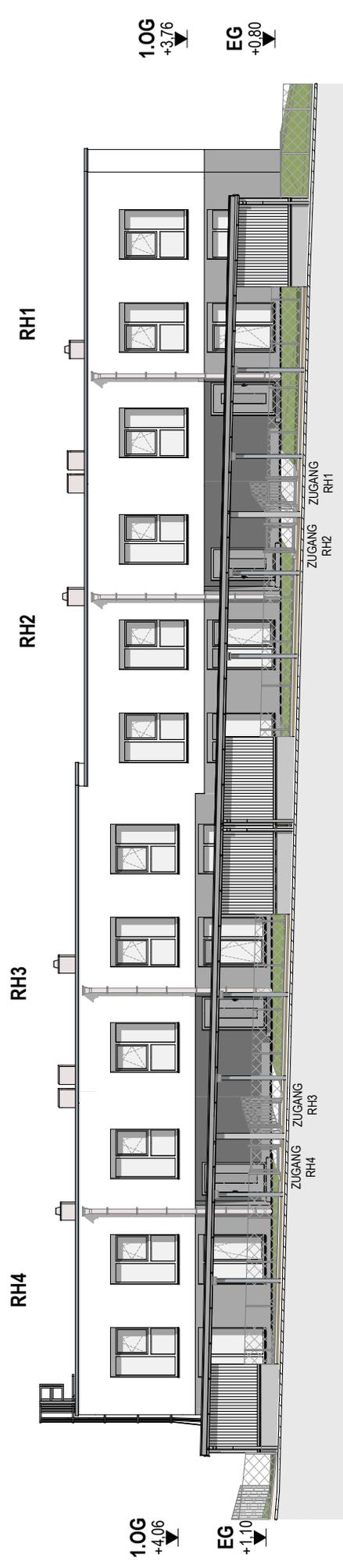
WESTANSICHT

M = 1:200



SÜDANSICHT

M = 1:200





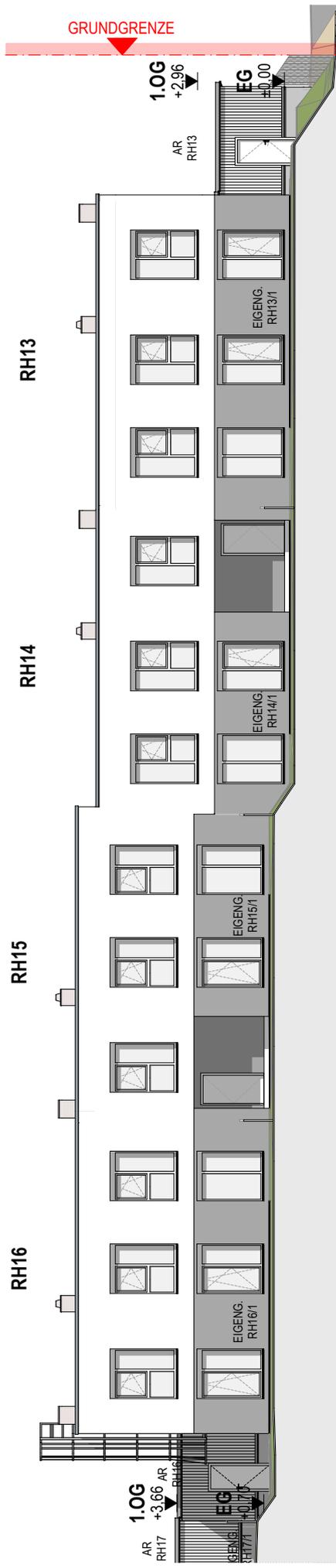
SCHÖNERE ZUKUNFT®

3542 Gföhl,
Kudlichgasse 38,40
Karl-Weißböck-Gasse 8-15, 17,19

ANSICHTEN RH 13-16

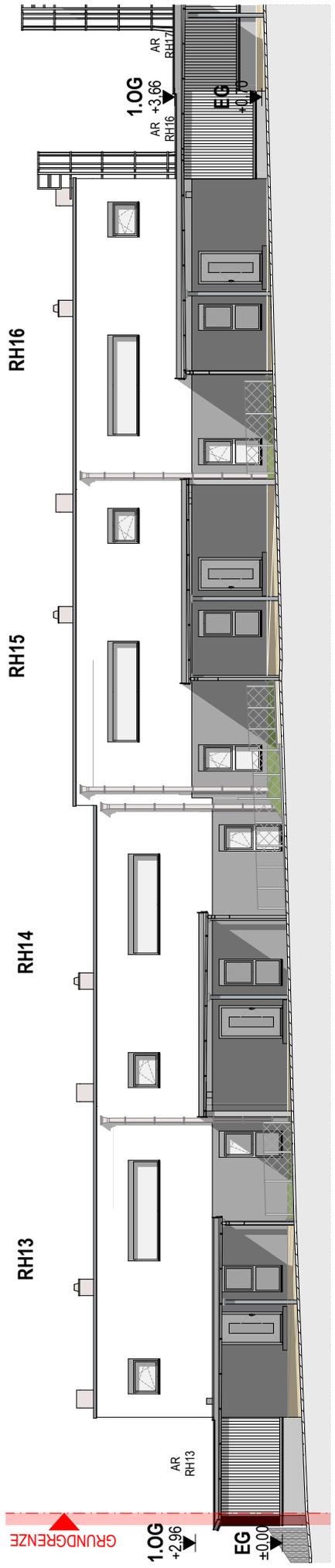
SÜDANSICHT

M = 1:200



NORDANSICHT

M = 1:200





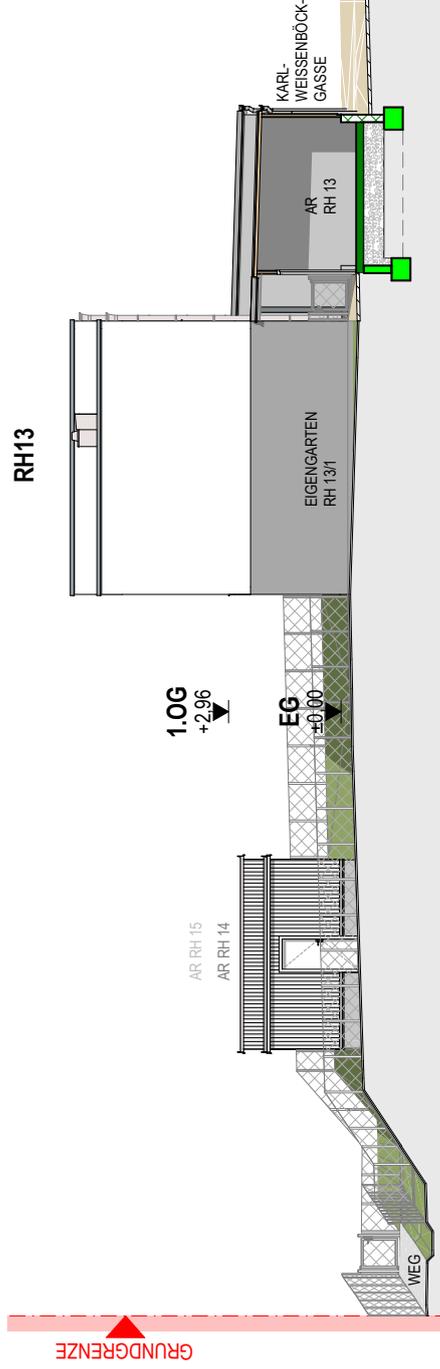
SCHÖNERE ZUKUNFT®

3542 Gföhl,
Kudlichgasse 38,40
Karl-Weissenböck-Gasse 8-15, 17,19

ANSICHTEN RH 13-16

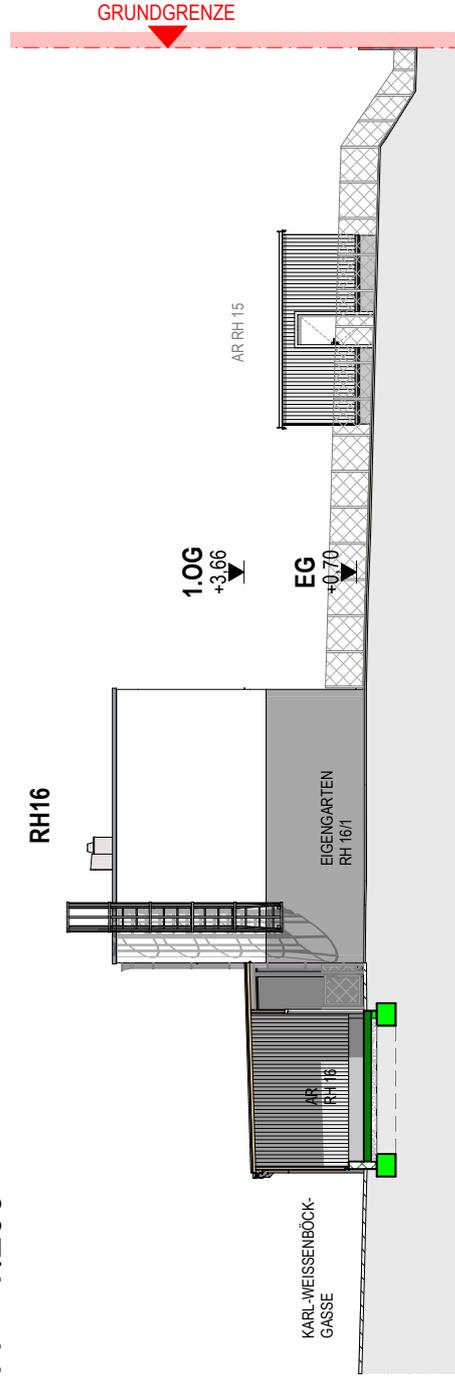
OSTANSICHT

M = 1:200



WESTANSICHT

M = 1:200





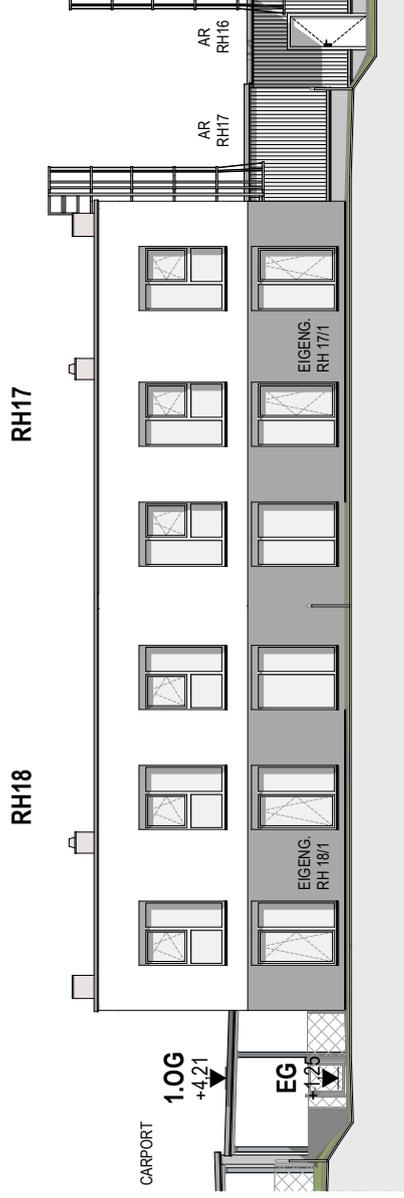
SCHÖNERE ZUKUNFT®

3542 Gföhl,
Kudlichgasse 38,40
Karl-Weißböck-Gasse 8-15, 17,19

ANSICHTEN RH 17-18

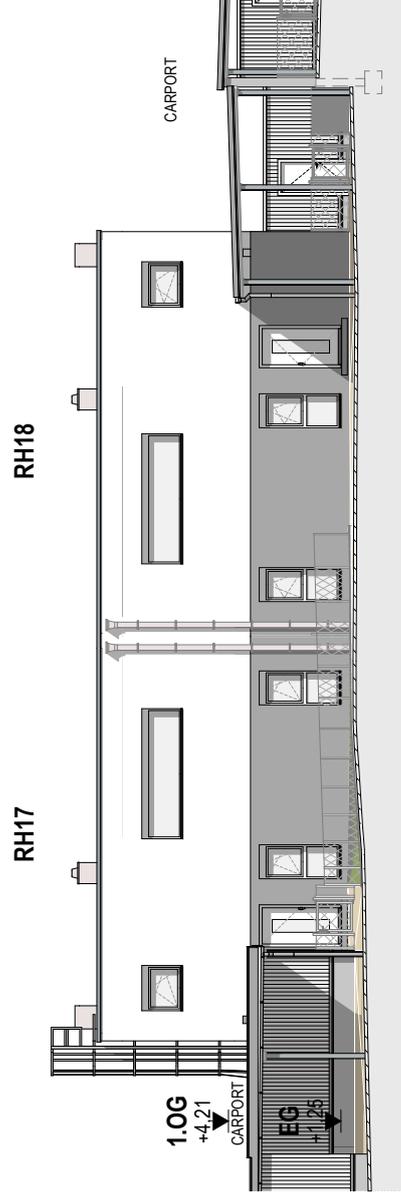
SÜDANSICHT

M = 1:200



NORDANSICHT

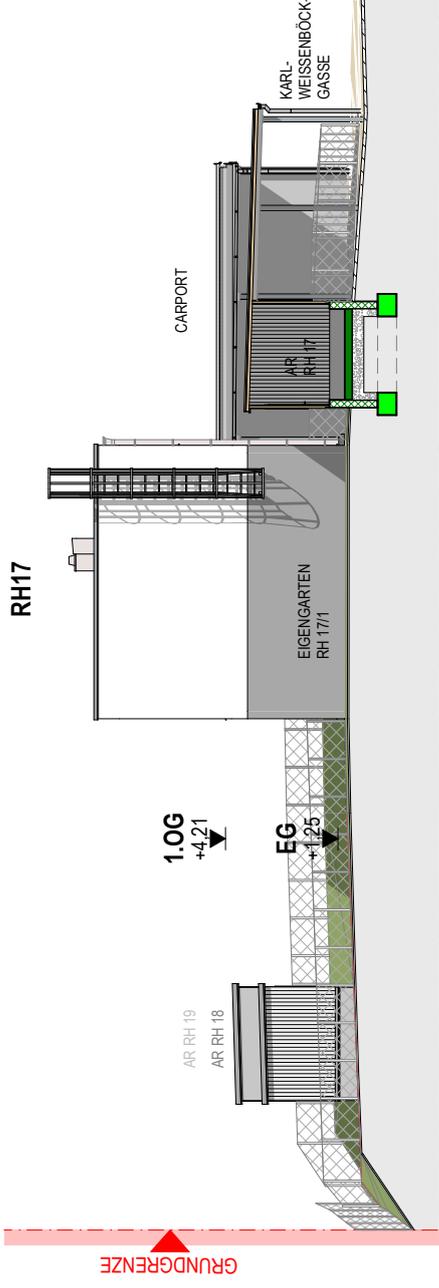
M = 1:200



ANSICHTEN RH 17-18

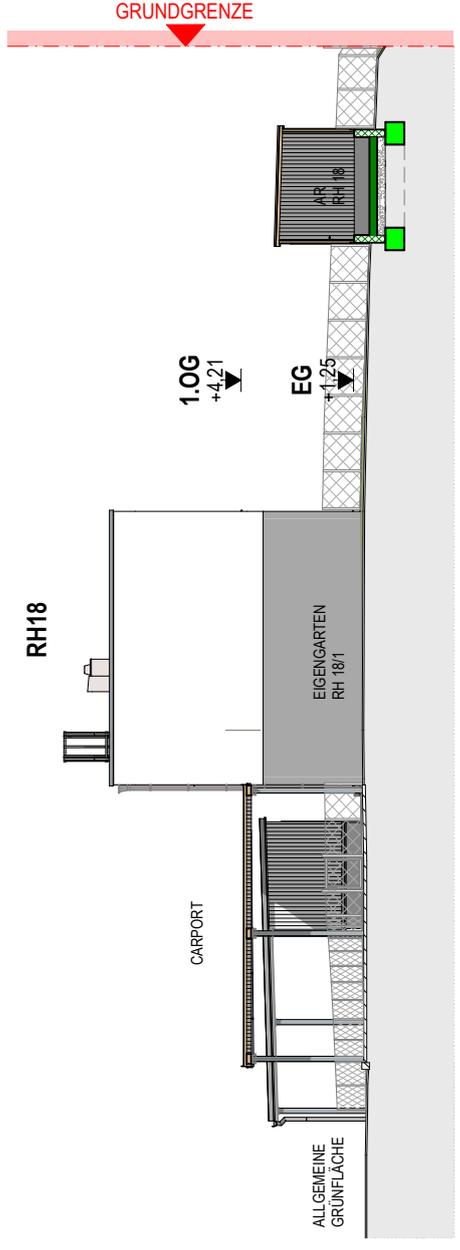
OSTANSICHT

M = 1:200



WESTANSICHT

M = 1:200

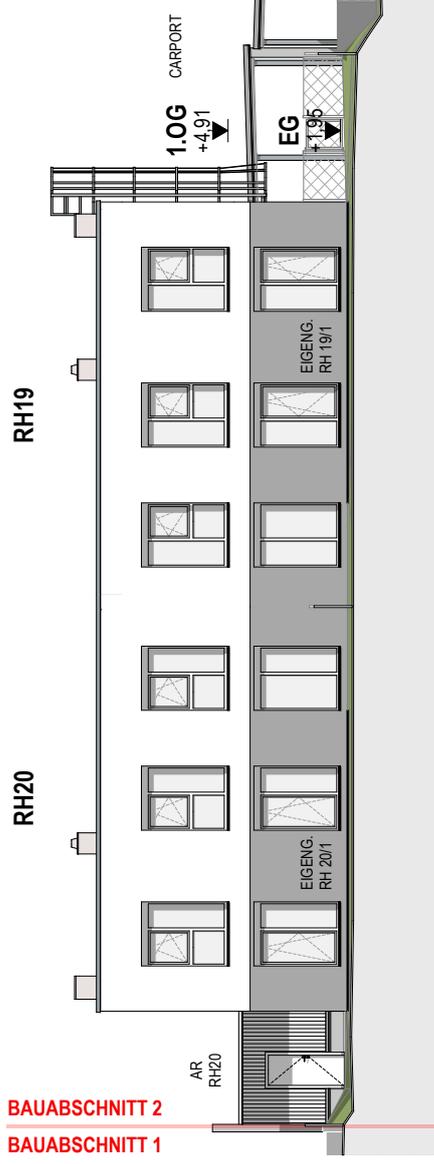


ANSICHTEN RH 19-20

SÜDANSICHT

M = 1:200

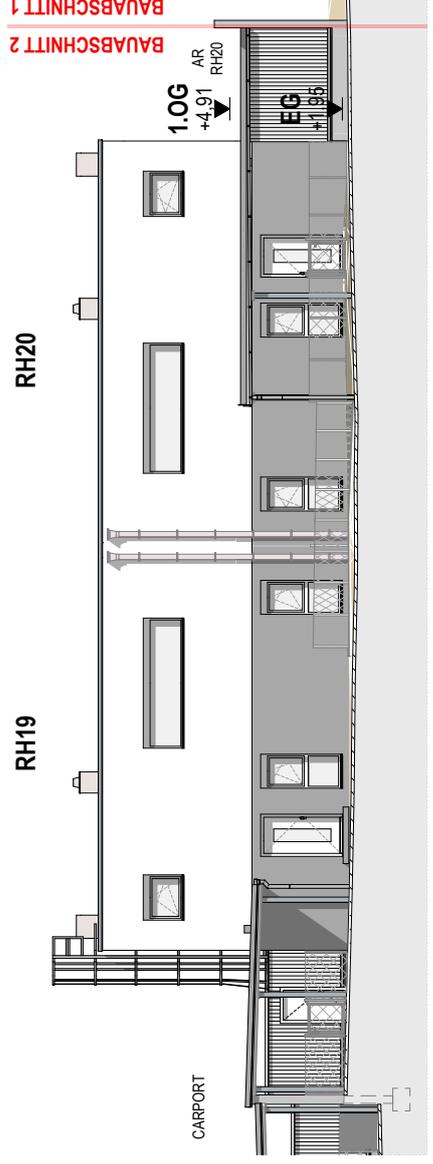
BAUABSCHNITT 2
BAUABSCHNITT 1



NORDANSICHT

M = 1:200

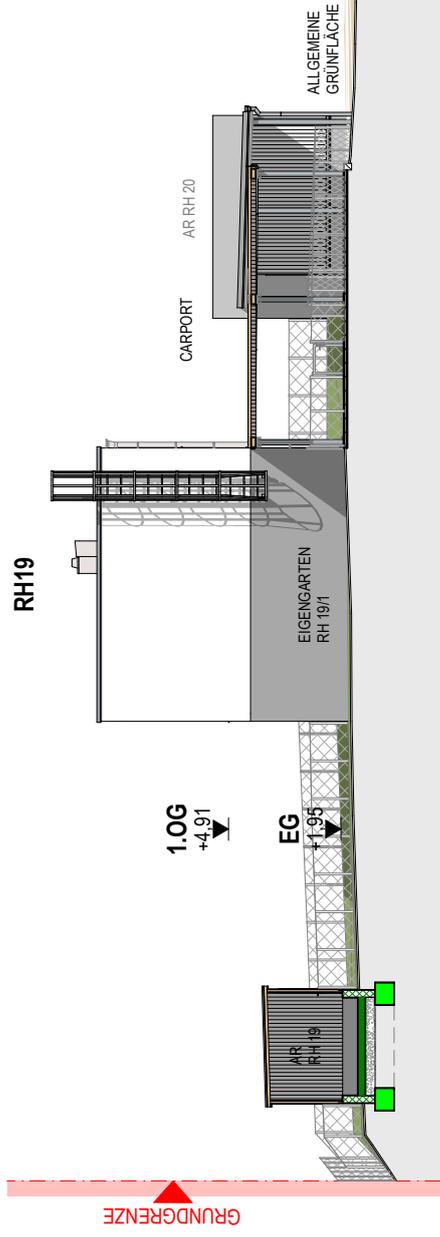
BAUABSCHNITT 2
BAUABSCHNITT 1



ANSICHTEN RH 19-20

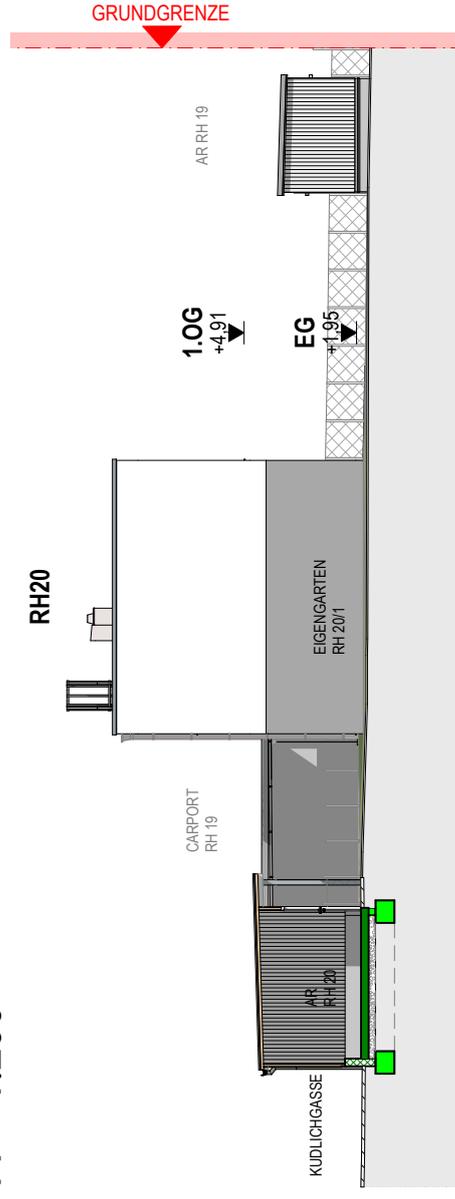
OSTANSICHT

M = 1:200



WESTANSICHT

M = 1:200





SCHÖNERE ZUKUNFT®

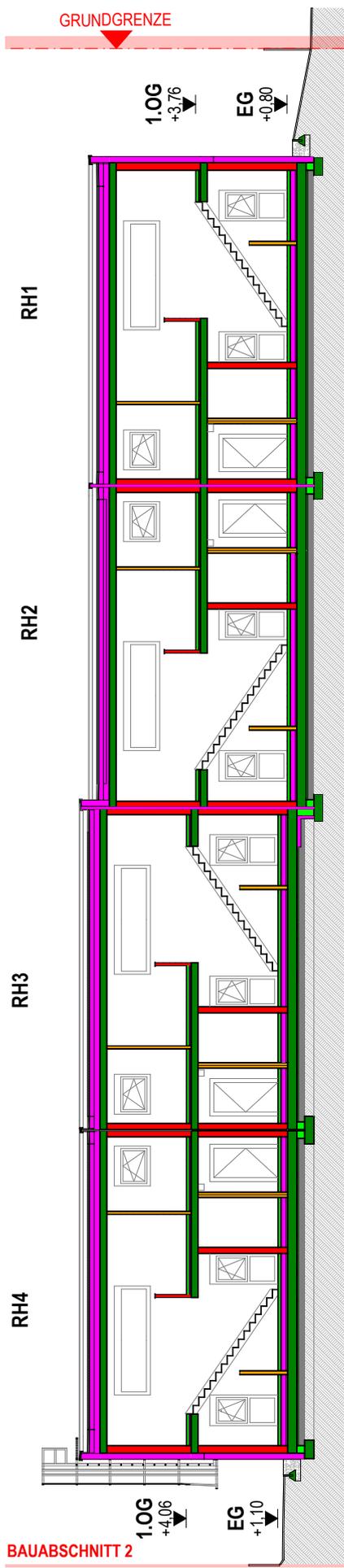
3542 Gföhl,
Kudlichgasse 38,40
Karl-Weißböck-Gasse 8-15, 17,19

SCHNITTE RH I-4

SCHNITT A-A

M = 1:200

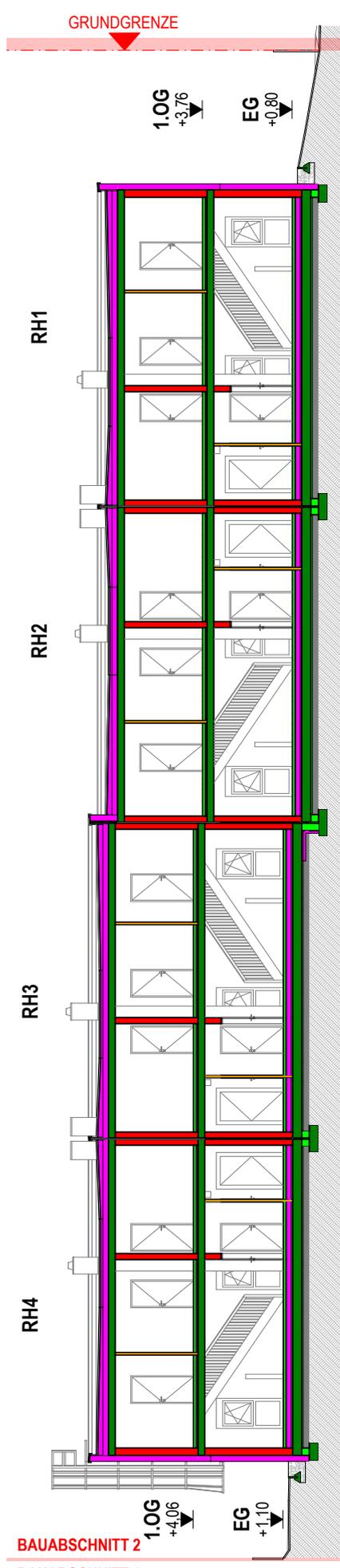
BAUABSCHNITT 2
BAUABSCHNITT 1



SCHNITT B-B

M = 1:200

BAUABSCHNITT 2
BAUABSCHNITT 1





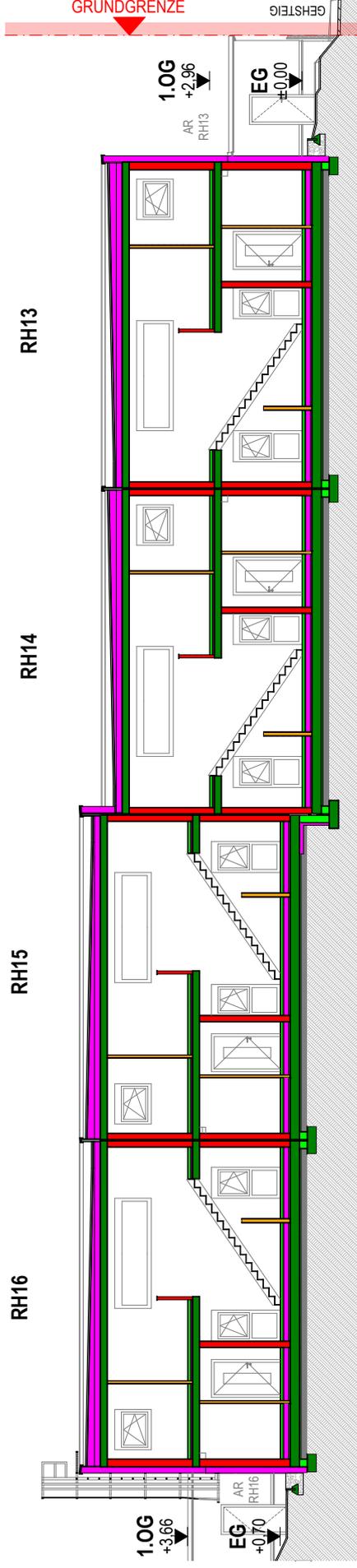
SCHÖNERE ZUKUNFT®

3542 Gföhl,
Kudlichgasse 38,40
Karl-Weißböck-Gasse 8-15, 17,19

SCHNITTE RH 13-16

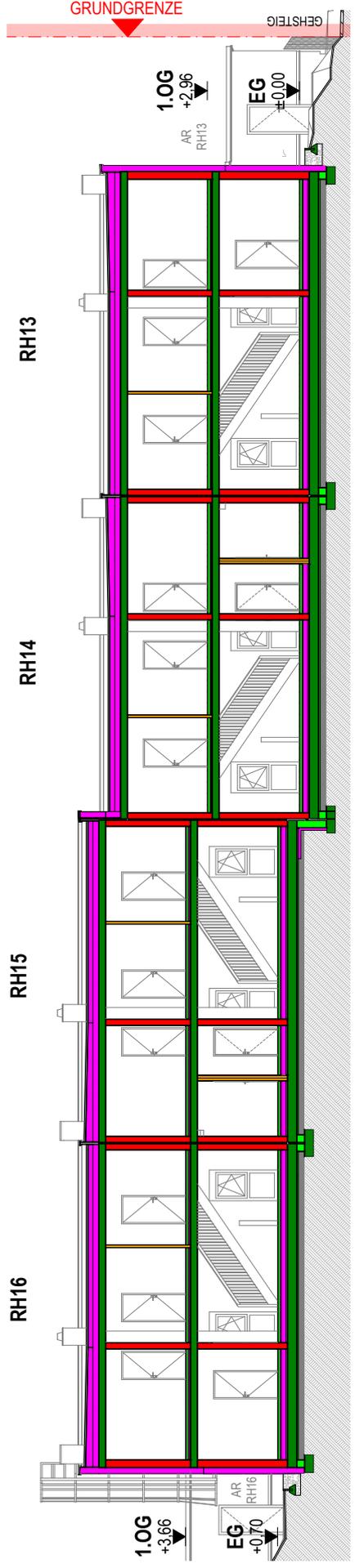
SCHNITT C-C

M = 1:200



SCHNITT D-D

M = 1:200





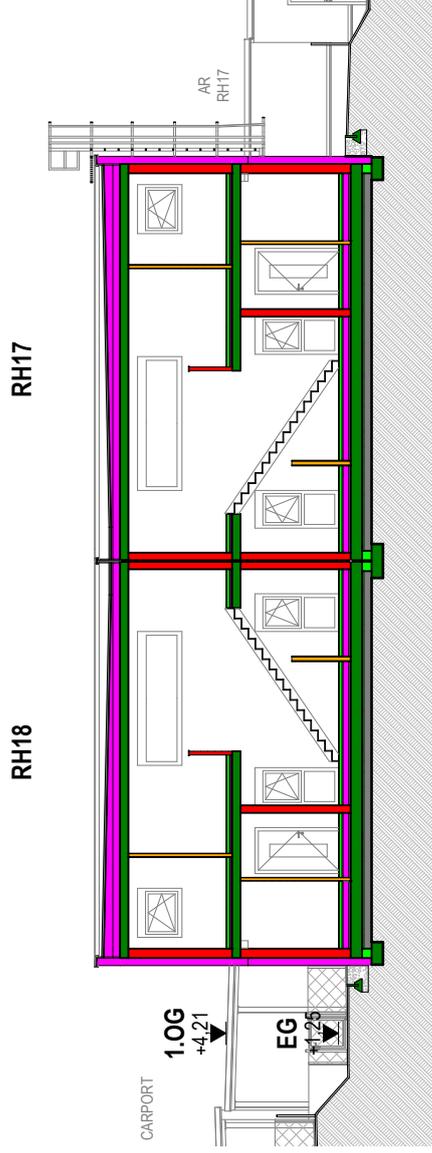
SCHÖNERE ZUKUNFT®

3542 Gföhl,
Kudlichgasse 38,40
Karl-Weissenböck-Gasse 8-15, 17,19

SCHNITTE RH 17-18

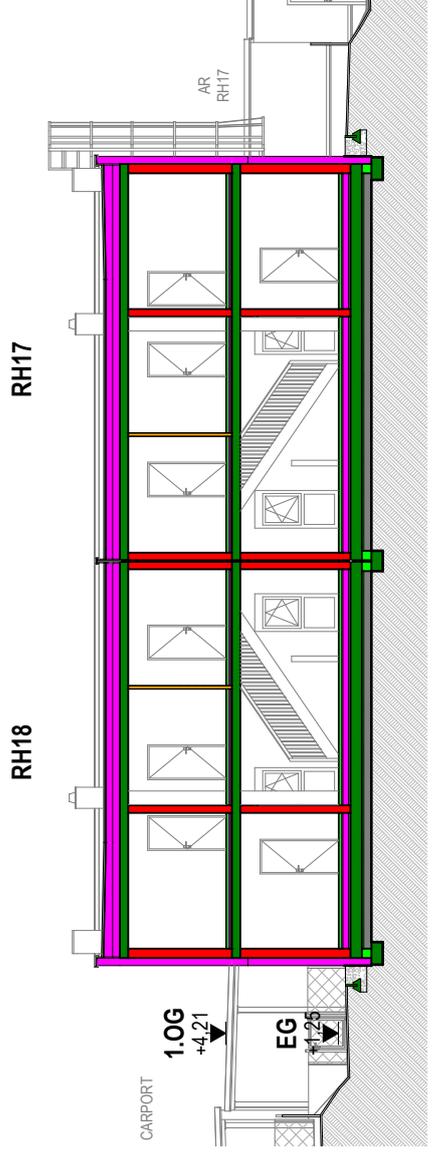
SCHNITT E-E

M = 1:200



SCHNITT F-F

M = 1:200

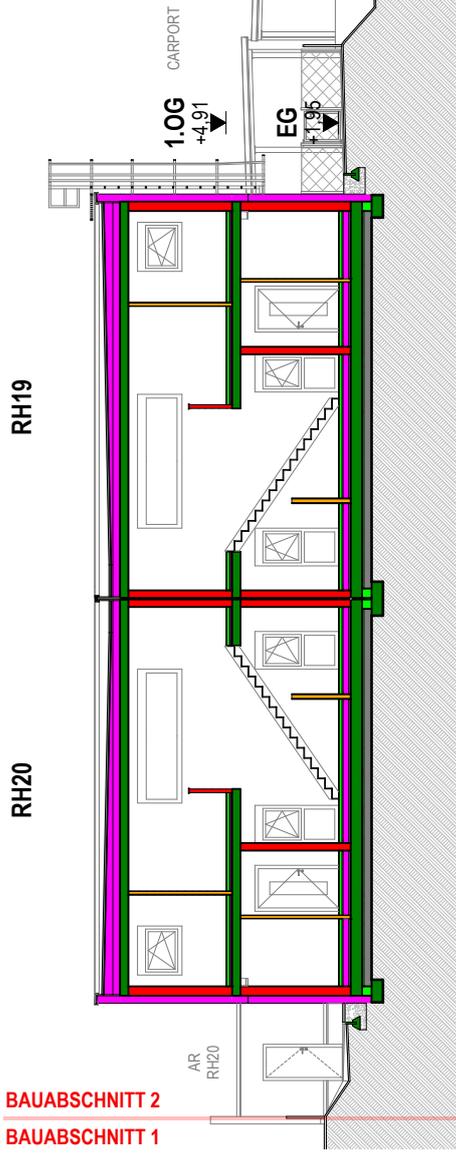


SCHNITTE RH 19-20

SCHNITT E-E

M = 1:200

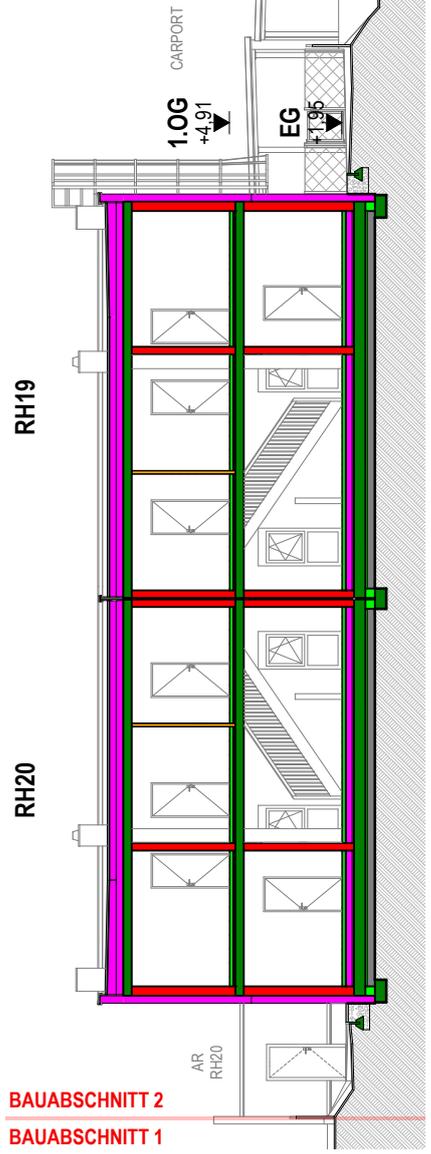
BAUABSCHNITT 2
BAUABSCHNITT 1



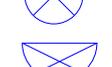
SCHNITT F-F

M = 1:200

BAUABSCHNITT 2
BAUABSCHNITT 1

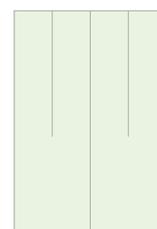


LEGENDE

	Ausschalter 1-pol.
	Wechselschalter
	Tastschalter
	Tastschalter mit Beleuchtung
	Präsenzmelder 180°
	Präsenzmelder 360°
	Leuchtstofflampe
	diverse Deckenleuchte
	diverse Wandleuchte
	Fluchtwegorientierungsleuchte
	Telefonsteckdose
	Sat-TV Antennensteckdose
	Leerdose Multimedia
	Klingeltaster
	Türöffner
	Innensprechstelle
	Audio - Aussensprechstelle
	Rauchmelder 230V
	Druckknopfmelder für BRE
	Brandrauchentlüftungszentrale
	Zugtaster
	Abstelltaster
	Signallampe 3fach
	Schukosteckdose
	Leerdose
	CEE - Kraftsteckdose
	Auslass 400V
	Auslass 230V
	Jalousieschalter
	Potentialausgleich

	Raumthermostat
	Bediengerät Lüftung
	Außentemperaturfühler
	Elektro Motor
	Auf-Putz Installation
	Unter-Putz Installation
	UP - Installations Verteiler
	Abluftöffnung (Deckenanaulaß)
	Zuluftöffnung (Deckenanaulaß)
Schukosteckdosenbezeichnungen:	
FR	...Feuchtraumausführung (H = 0,30m)
UT	...Untertischspeicher (H = 0,30m)
OT	...Obertischspeicher
WM	...Waschmaschine (H = 0,30m)
GS	...Geschirrspüler (H = 0,30m)
TR	...Trockner (H = 0,30m)
KS	...Kühlschrank (H = 0,30m)
KP	...Kochplatte (H = 1,05m)
AS	...Arbeitsschuko (H = 1,05m)
KL	...Klappeckel (H = 1,0m)

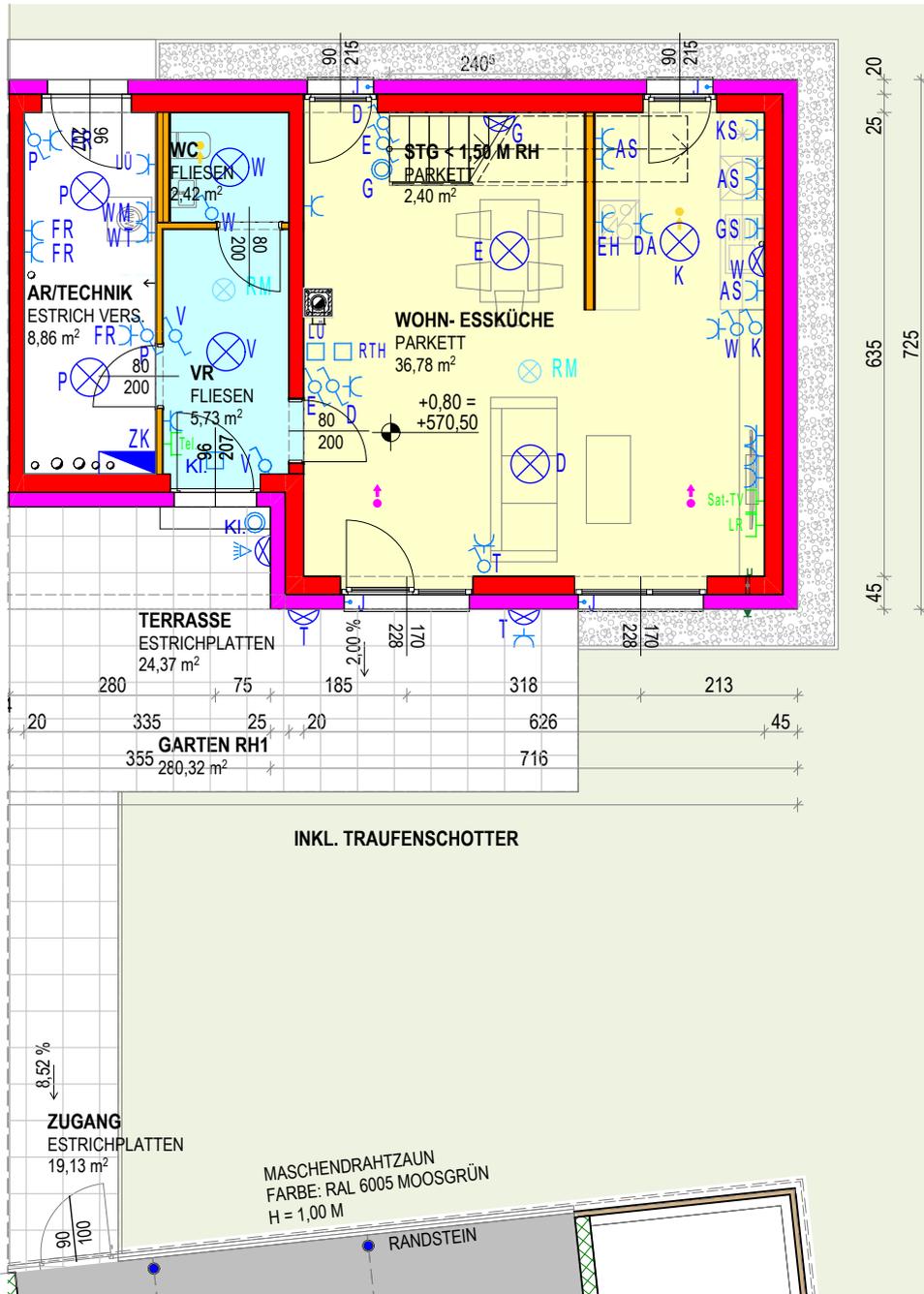
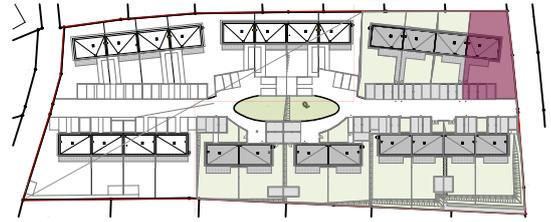
LEGENDE AUSSENANLAGE:



Böschung nach Massgabe der örtlichen Bodenverhältnisse

**REIHENHAUS I
ERDGESCHOSS**

ZUGANG	19,13 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE <1,5 M RH	2,40 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	109,95 m ²
TERRASSE	24,37 m ²
STELLPLATZ	28,73 m ²
GARTEN GESAMT	279,51 m ²
AR	11,96 m ²



MAßSTAB = 1:100

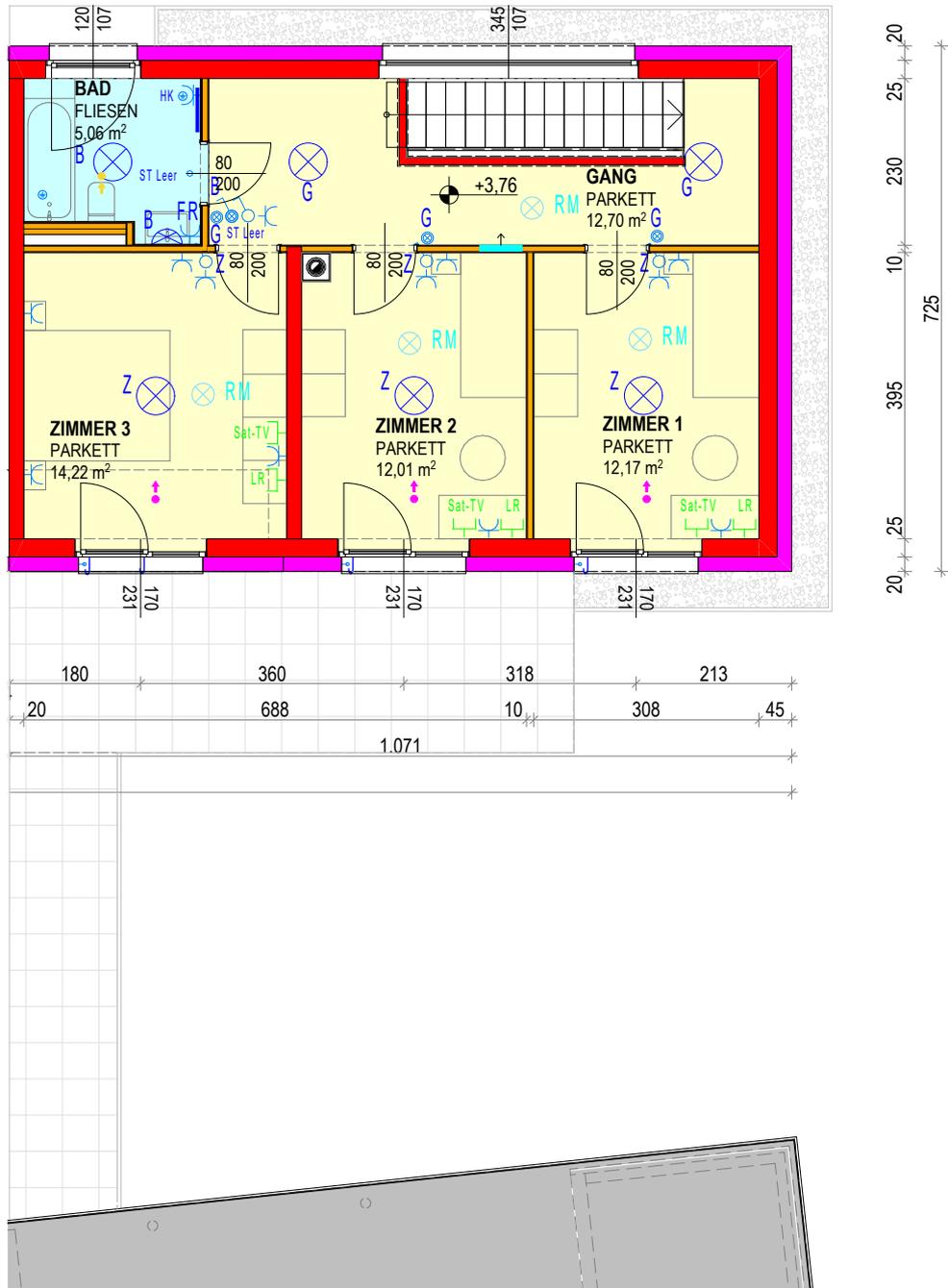
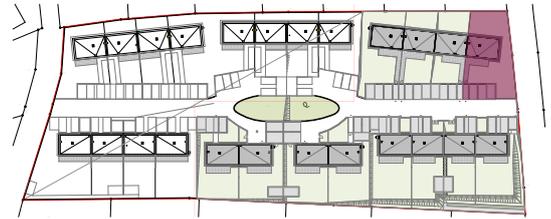


LEGENDE

- | | | | |
|------------|----------------|------------|---------|
| ZIEGEL | STB-FERTIGTEIL | GIPSKARTON | PARKETT |
| STAHLBETON | WÄRMEDÄMMUNG | KLH-HOLZ | FLIESEN |

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

**REIHENHAUS I
OBERGESCHOSS**



LEGENDE

- | | | | |
|------------|----------------|------------|---------|
| ZIEGEL | STB-FERTIGTEIL | GIPSKARTON | PARKETT |
| STAHLBETON | WÄRMEDÄMMUNG | KLH-HOLZ | FLIESEN |

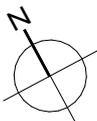
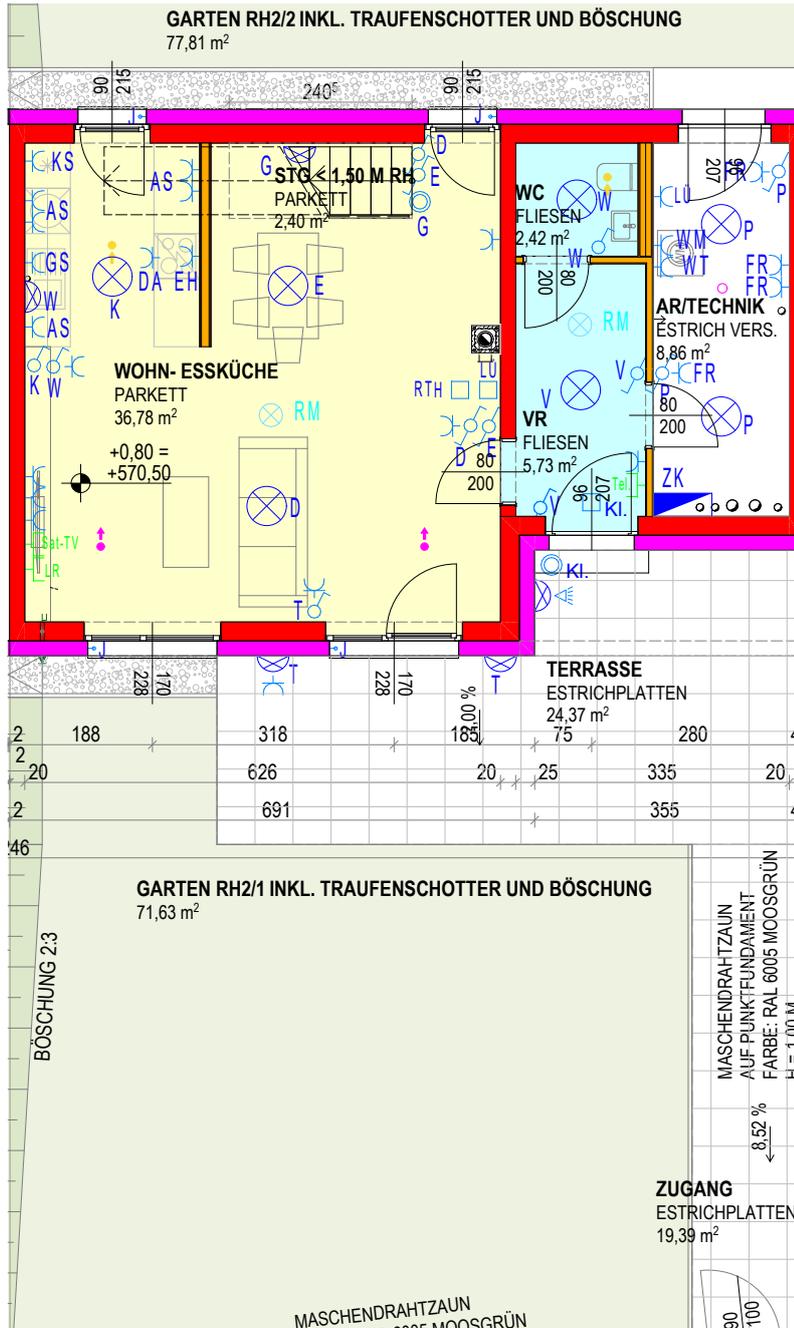
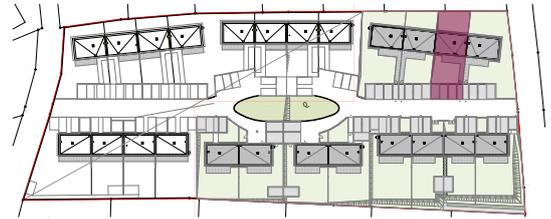
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

MAßSTAB = 1:100



**REIHENHAUS 2
ERDGESCHOSS**

ZUGANG	19,39 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE <1,5 M RH	2,40 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	109,95 m ²
TERRASSE	24,37 m ²
STELLPLATZ	27,72 m ²
GARTEN GESAMT	148,11 m ²
AR	11,96 m ²



MAßSTAB = 1:100

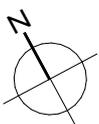
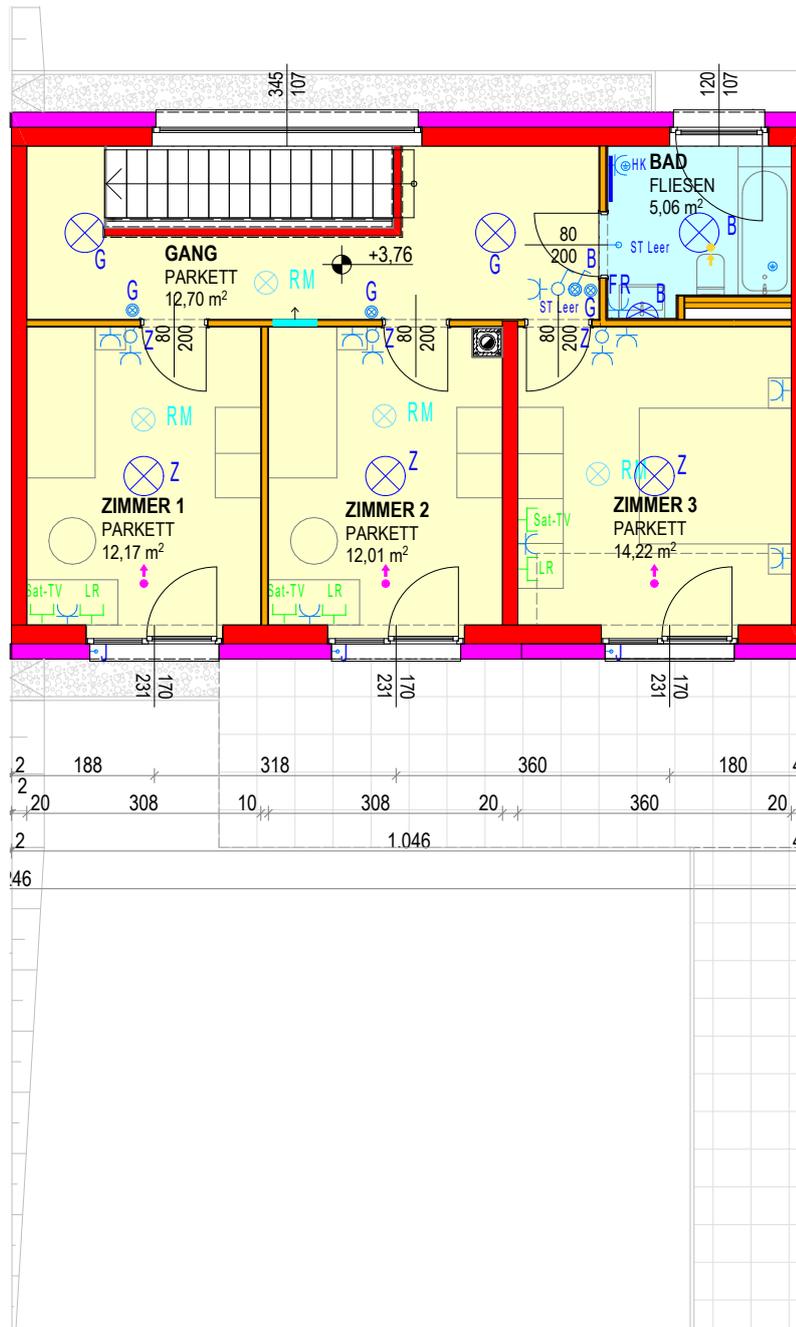
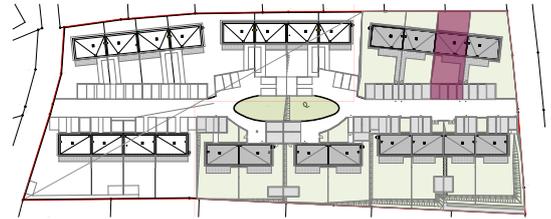


LEGENDE

ZIEGEL	STB-FERTIGTEIL	GIPSKARTON	PARKETT
STAHLBETON	WÄRMEDÄMMUNG	KLH-HOLZ	FLIESEN

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

**REIHENHAUS 2
OBERGESCHOSS**



MAßSTAB = 1:100



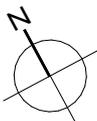
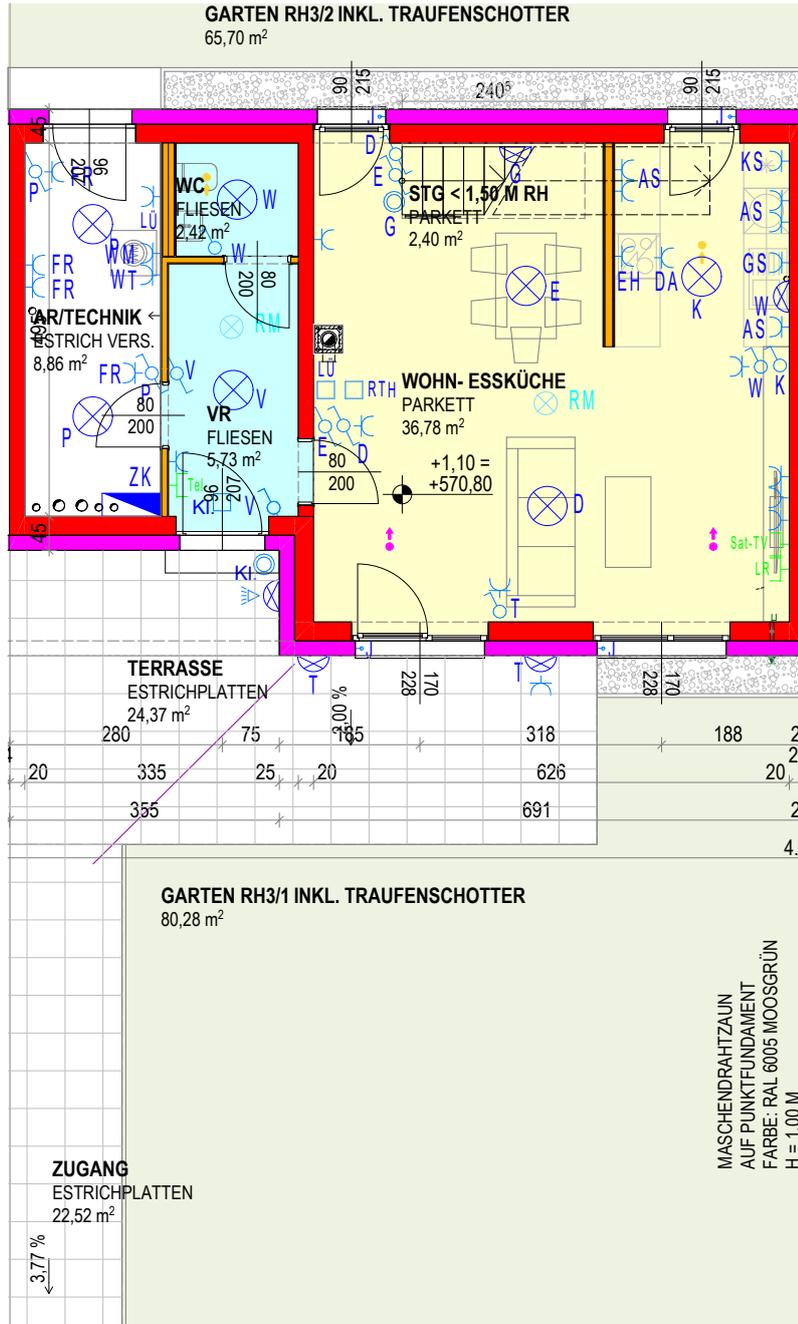
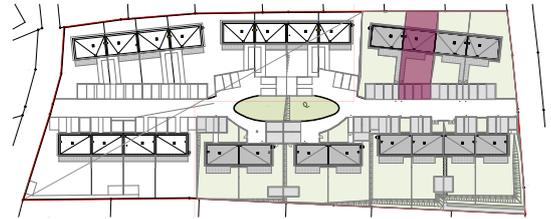
LEGENDE

- | | | | |
|------------|----------------|------------|---------|
| ZIEGEL | STB-FERTIGTEIL | GIPSKARTON | PARKETT |
| STAHLBETON | WÄRMEDÄMMUNG | KLH-HOLZ | FLIESEN |

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

**REIHENHAUS 3
ERDGESCHOSS**

ZUGANG	22,52 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE <1,5 M RH	2,40 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	109,95 m ²
TERRASSE	24,37 m ²
STELLPLATZ	27,71 m ²
GARTEN GESAMT	144,66 m ²
AR	11,96 m ²



MAßSTAB = 1:100

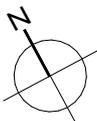
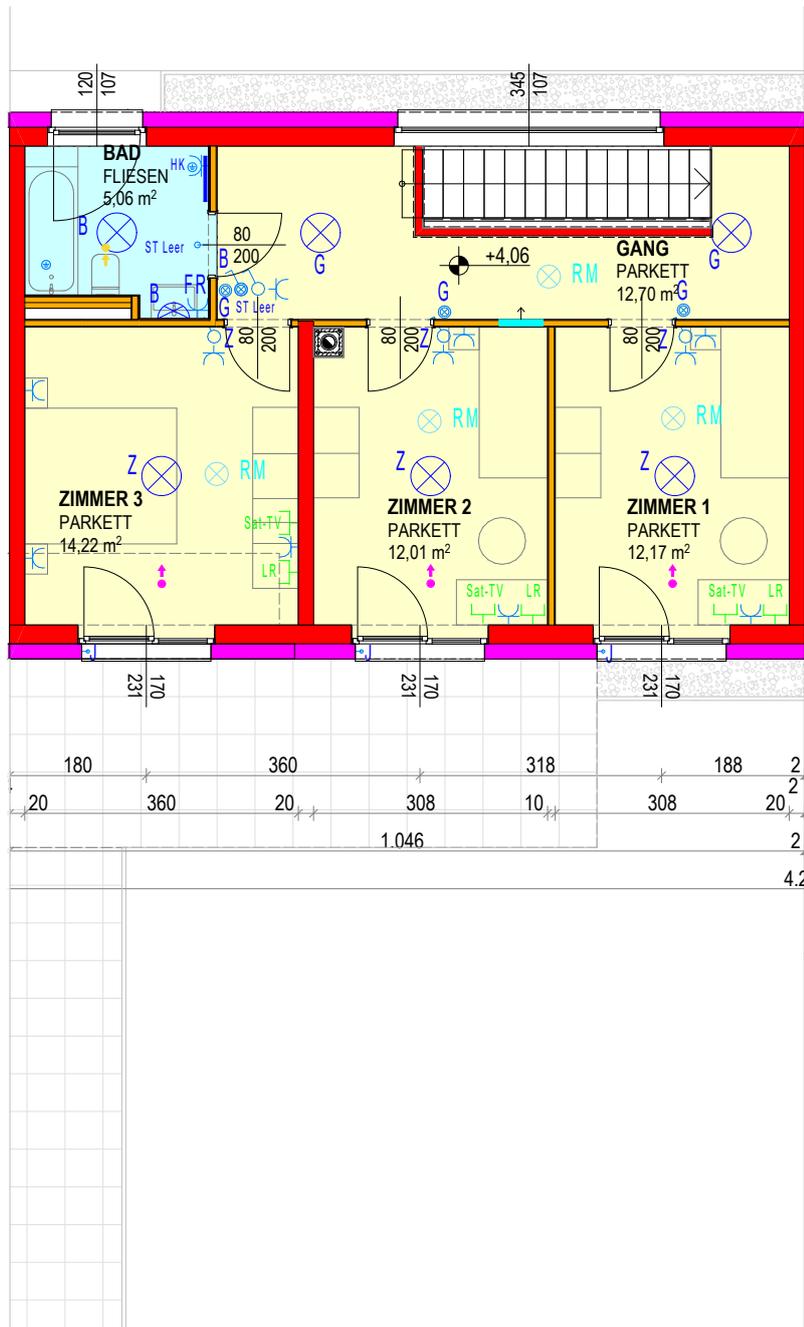
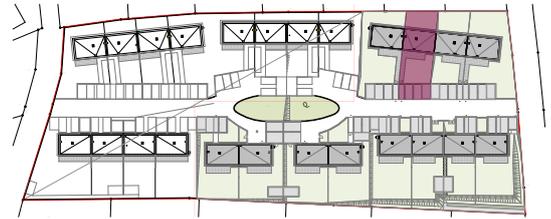


LEGENDE

- | | | | |
|------------|----------------|------------|---------|
| ZIEGEL | STB-FERTIGTEIL | GIPSKARTON | PARKETT |
| STAHLBETON | WÄRMEDÄMMUNG | KLH-HOLZ | FLIESEN |

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

REIHENHAUS 3
OBERGESCHOSS



MAßSTAB = 1:100

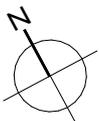
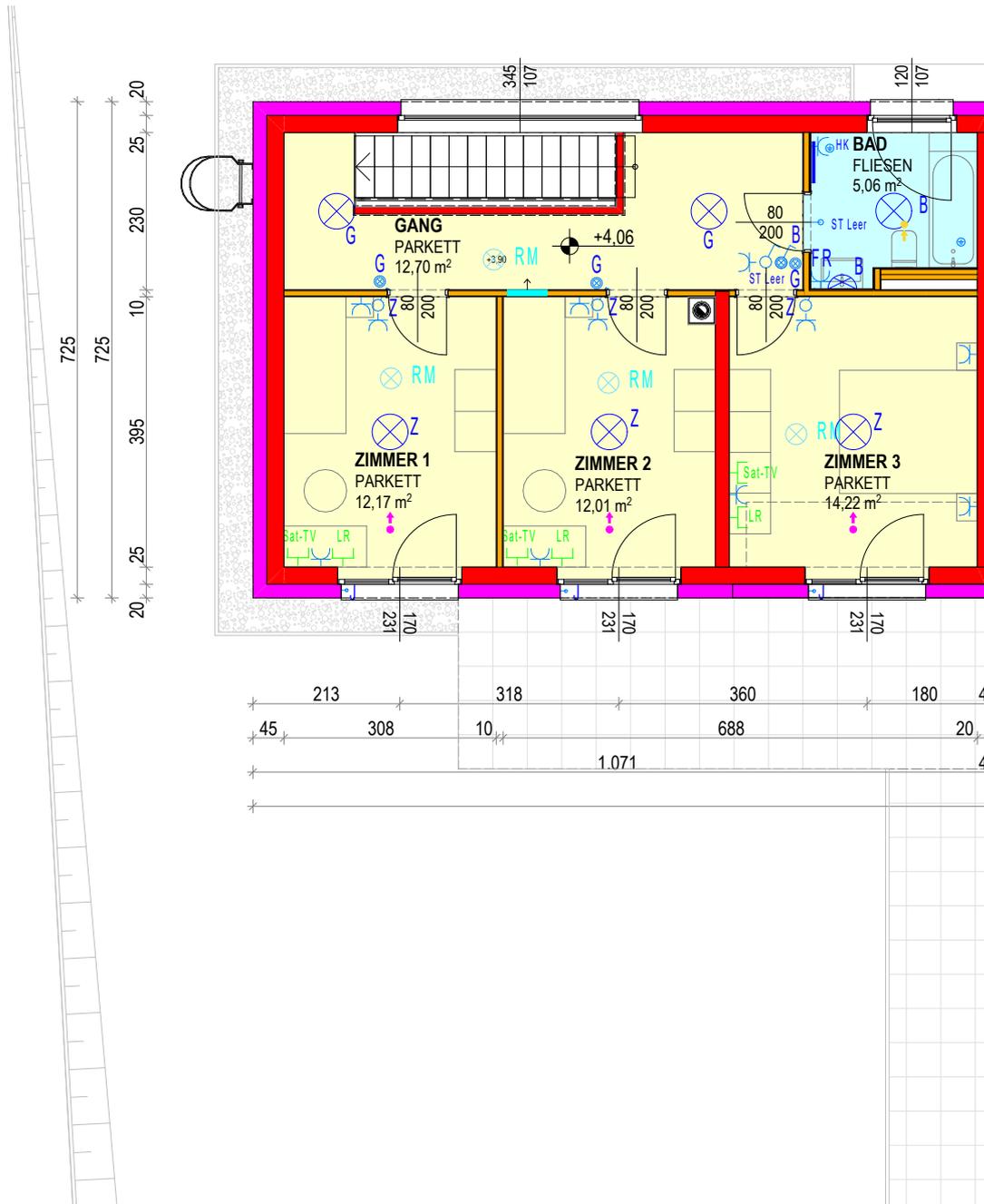
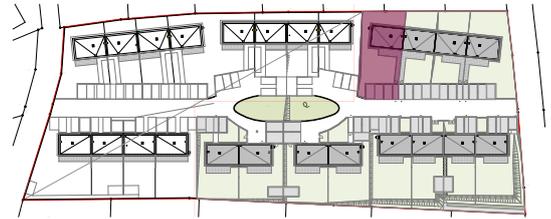


LEGENDE

- ZIEGEL
- ▨ STB-FERTIGTEIL
- GIPSKARTON
- PARKETT
- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- KLH-HOLZ
- FLIESEN

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

REIHENHAUS 4
OBERGESCHOSS



MAßSTAB = 1:100



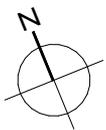
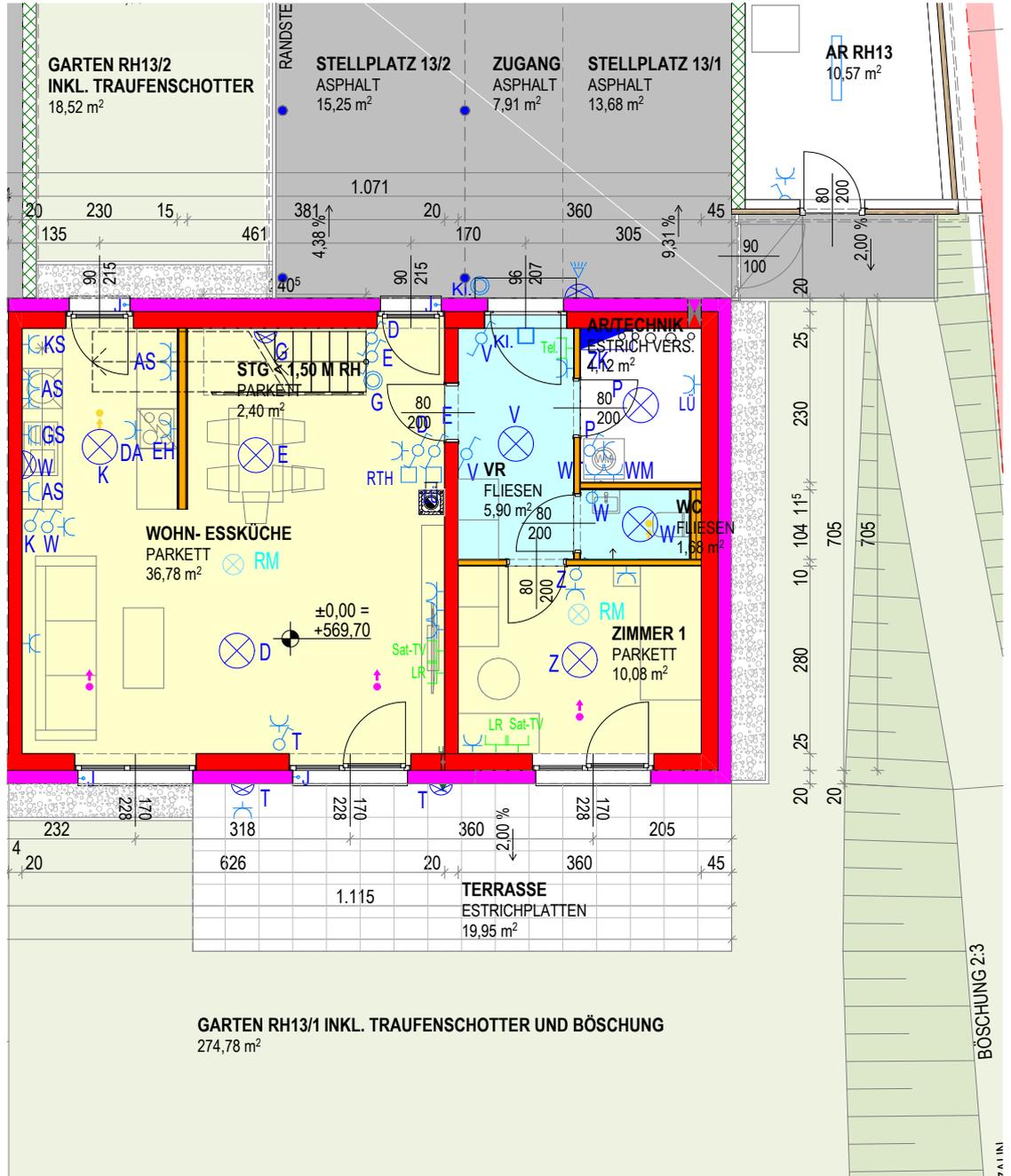
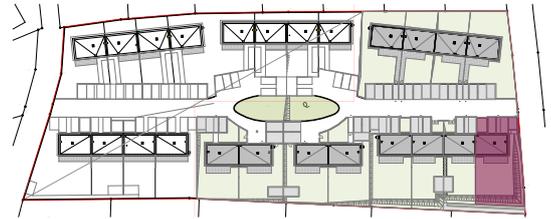
LEGENDE

- | | | | |
|------------|----------------|------------|---------|
| ZIEGEL | STB-FERTIGTEIL | GIPSKARTON | PARKETT |
| STAHLBETON | WÄRMEDÄMMUNG | KLH-HOLZ | FLIESEN |

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

**REIHENHAUS 13
ERDGESCHOSS**

ZUGANG	7,91 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE <1,5 M RH	2,40 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	114,68 m ²
TERRASSE	19,95 m ²
STELLPLATZ	28,93 m ²
GARTEN GESAMT	293,79 m ²
AR	9,88 m ²



MAßSTAB = 1:100

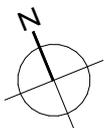
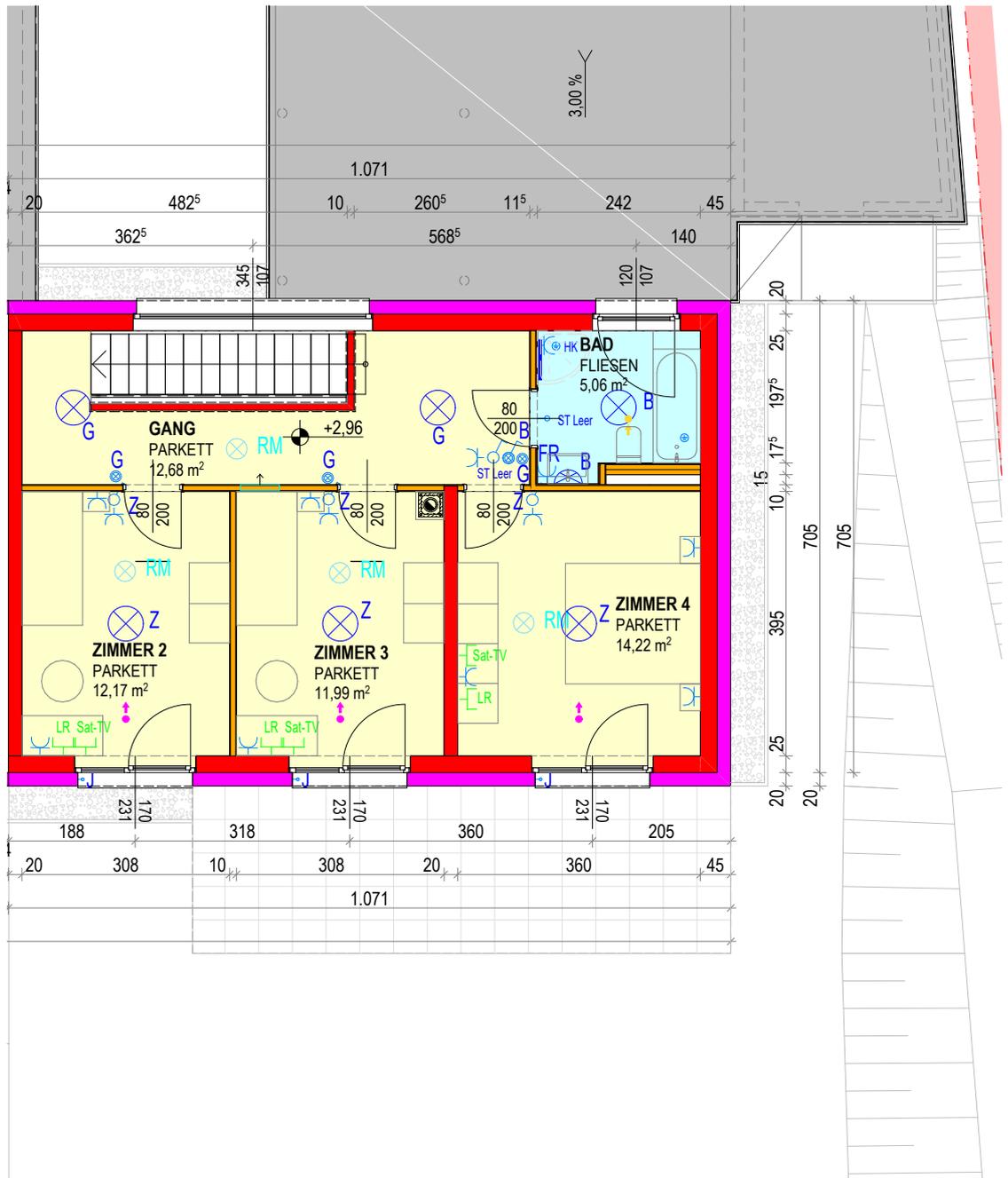
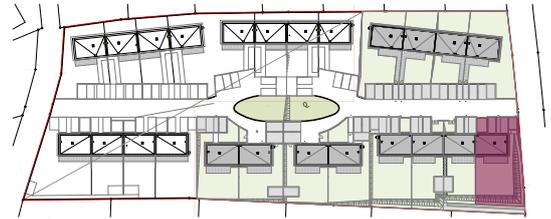


LEGENDE

ZIEGEL	STB-FERTIGTEIL	GIPSKARTON	PARKETT
STAHLBETON	WÄRMEDÄMMUNG	KLH-HOLZ	FLIESEN

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

REIHENHAUS 13
OBERGESCHOSS



MAßSTAB = 1:100



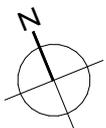
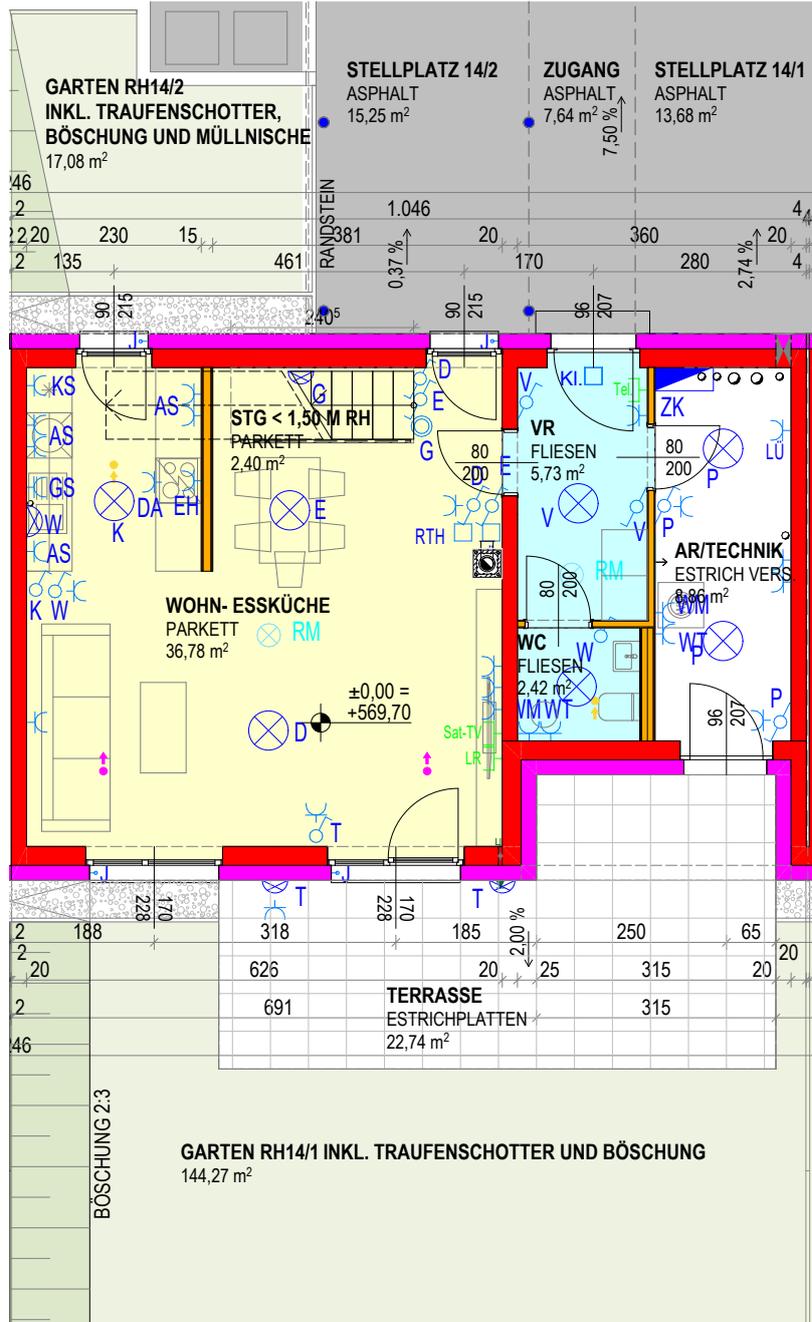
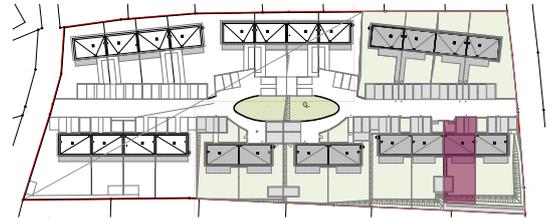
LEGENDE

- | | | | |
|------------|----------------|------------|---------|
| ZIEGEL | STB-FERTIGTEIL | GIPSKARTON | PARKETT |
| STAHLBETON | WÄRMEDÄMMUNG | KLH-HOLZ | FLIESEN |

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

**REIHENHAUS 14
ERDGESCHOSS**

ZUGANG	7,64 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE <1,5 M RH	2,40 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	109,93 m ²
TERRASSE	22,74 m ²
STELLPLATZ	28,93 m ²
GARTEN GESAMT	160,79 m ²
AR	11,96 m ²



MAßSTAB = 1:100

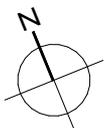
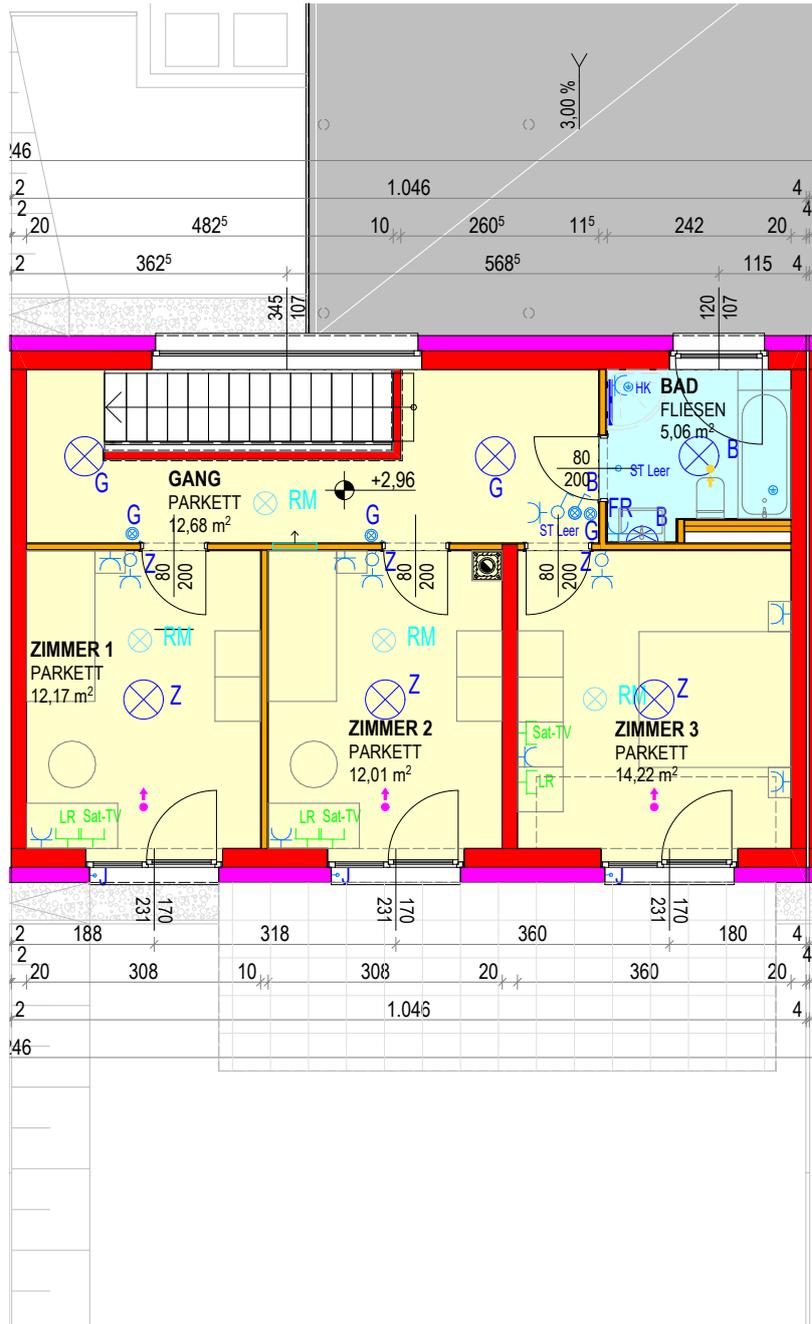
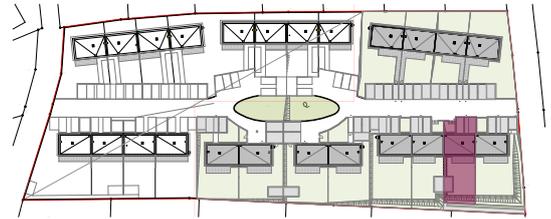


LEGENDE

- | | | | |
|------------|----------------|------------|---------|
| ZIEGEL | STB-FERTIGTEIL | GIPSKARTON | PARKETT |
| STAHLBETON | WÄRMEDÄMMUNG | KLH-HOLZ | FLIESEN |

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

REIHENHAUS 14
OBERGESCHOSS



MAßSTAB = 1:100



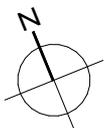
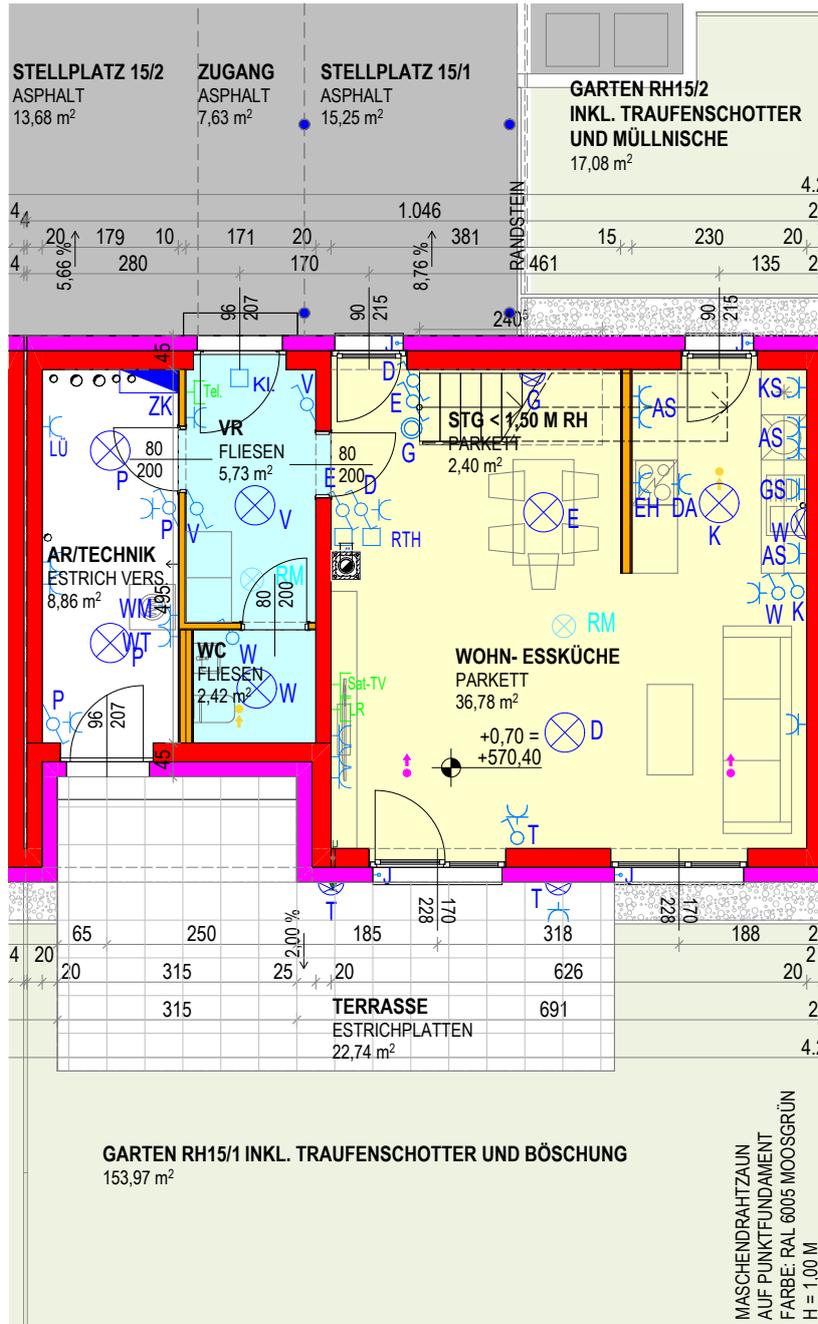
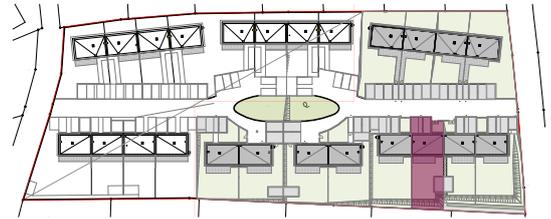
LEGENDE

- | | | | |
|------------|----------------|------------|---------|
| ZIEGEL | STB-FERTIGTEIL | GIPSKARTON | PARKETT |
| STAHLBETON | WÄRMEDÄMMUNG | KLH-HOLZ | FLIESEN |

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

**REIHENHAUS 15
ERDGESCHOSS**

ZUGANG	7,63 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE <1,5 M RH	2,40 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	109,93 m ²
TERRASSE	22,74 m ²
STELLPLATZ	28,93 m ²
GARTEN GESAMT	170,49 m ²
AR	11,96 m ²



MAßSTAB = 1:100

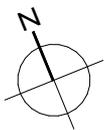
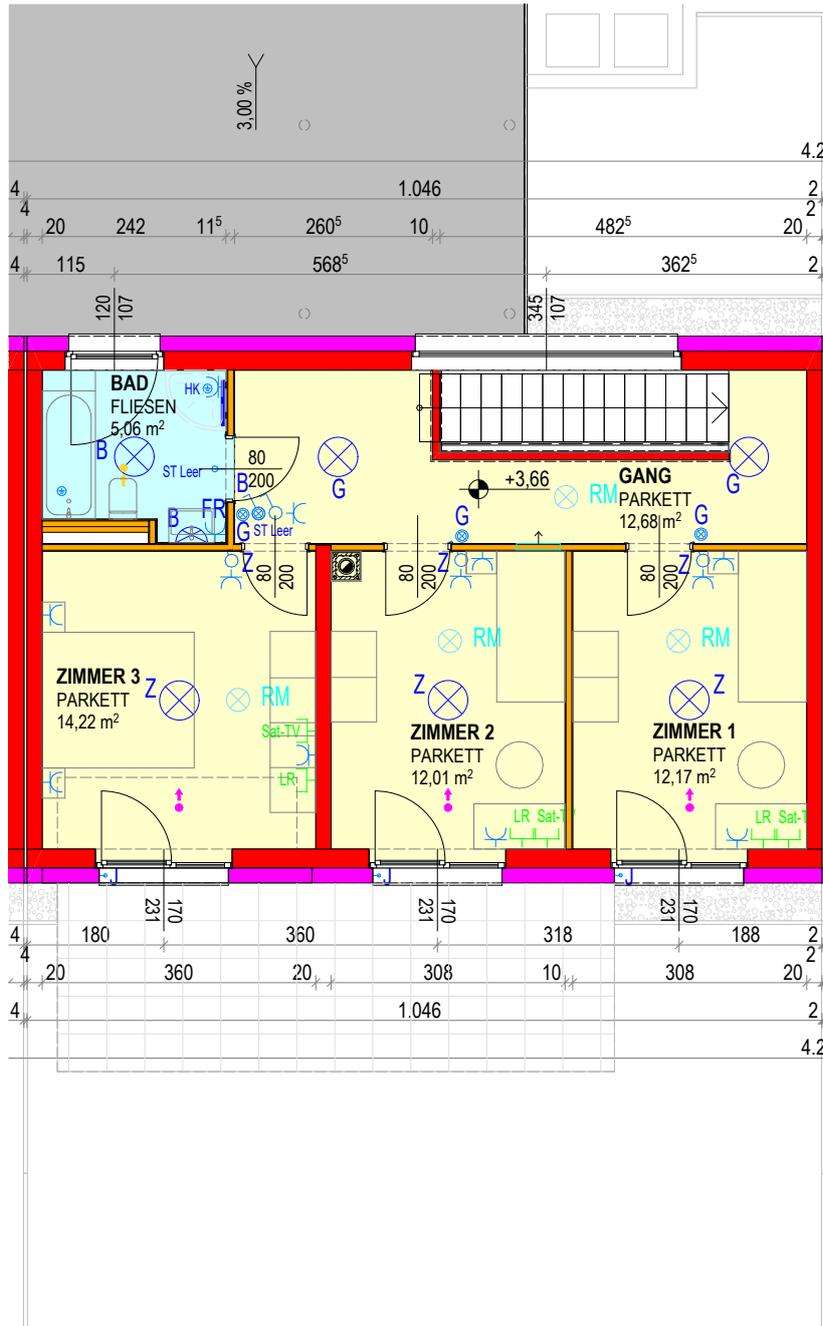
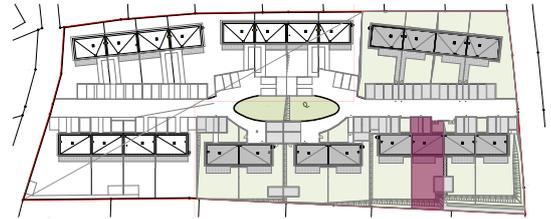


LEGENDE

- ZIEGEL
- STB-FERTIGTEIL
- GIPSKARTON
- PARKETT
- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- KLH-HOLZ
- FLIESEN

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

**REIHENHAUS 15
OBERGESCHOSS**



MAßSTAB = 1:100



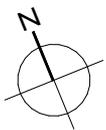
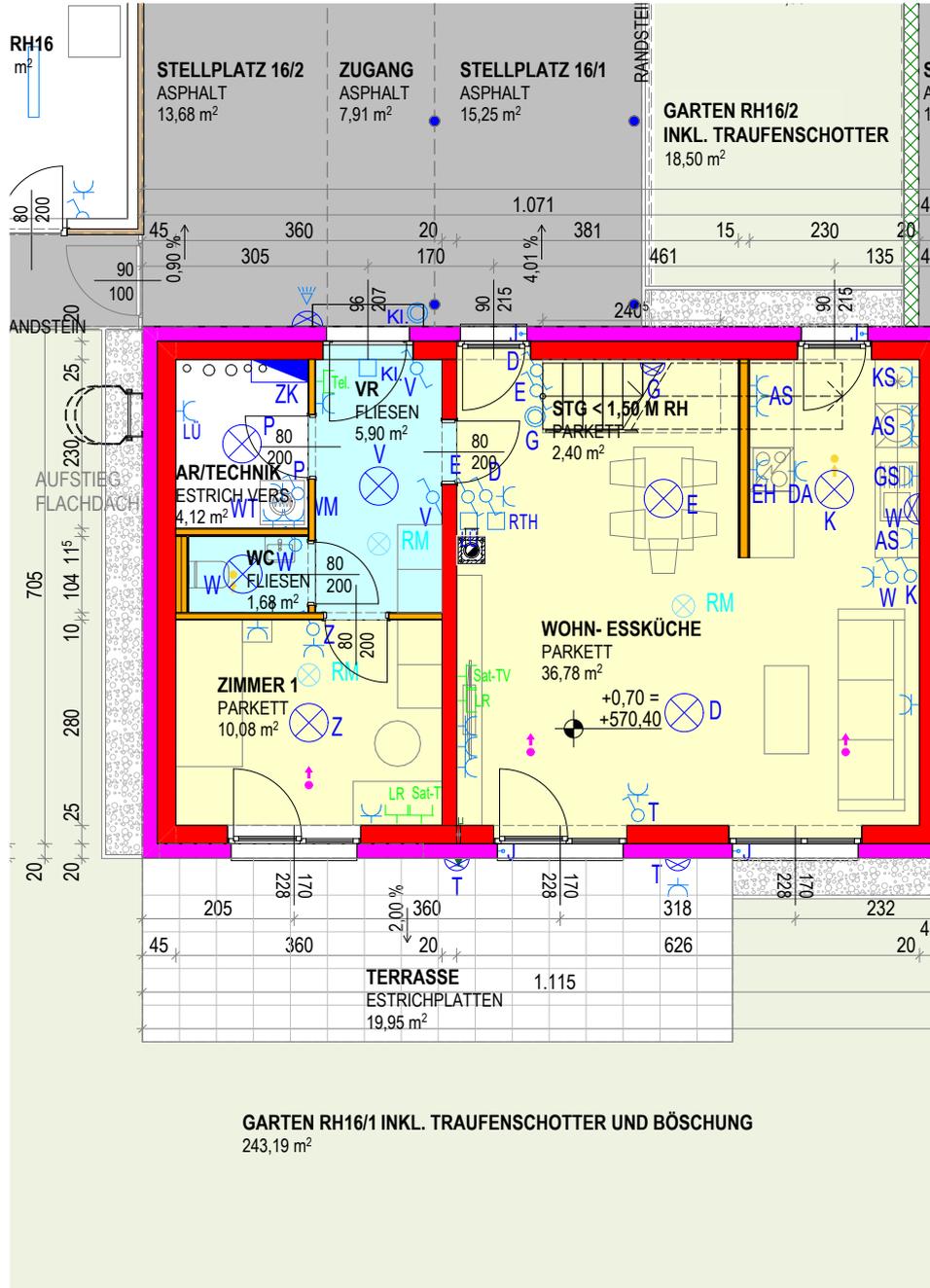
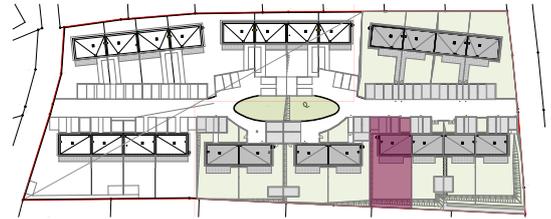
LEGENDE

- | | | | |
|------------|----------------|------------|---------|
| ZIEGEL | STB-FERTIGTEIL | GIPSKARTON | PARKETT |
| STAHLBETON | WÄRMEDÄMMUNG | KLH-HOLZ | FLIESEN |

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

**REIHENHAUS 16
ERDGESCHOSS**

ZUGANG	7,91 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE <1,5 M RH	2,40 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	114,68 m ²
TERRASSE	19,95 m ²
STELLPLATZ	28,93 m ²
GARTEN GESAMT	261,01 m ²
AR	9,88 m ²



MAßSTAB = 1:100

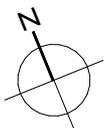
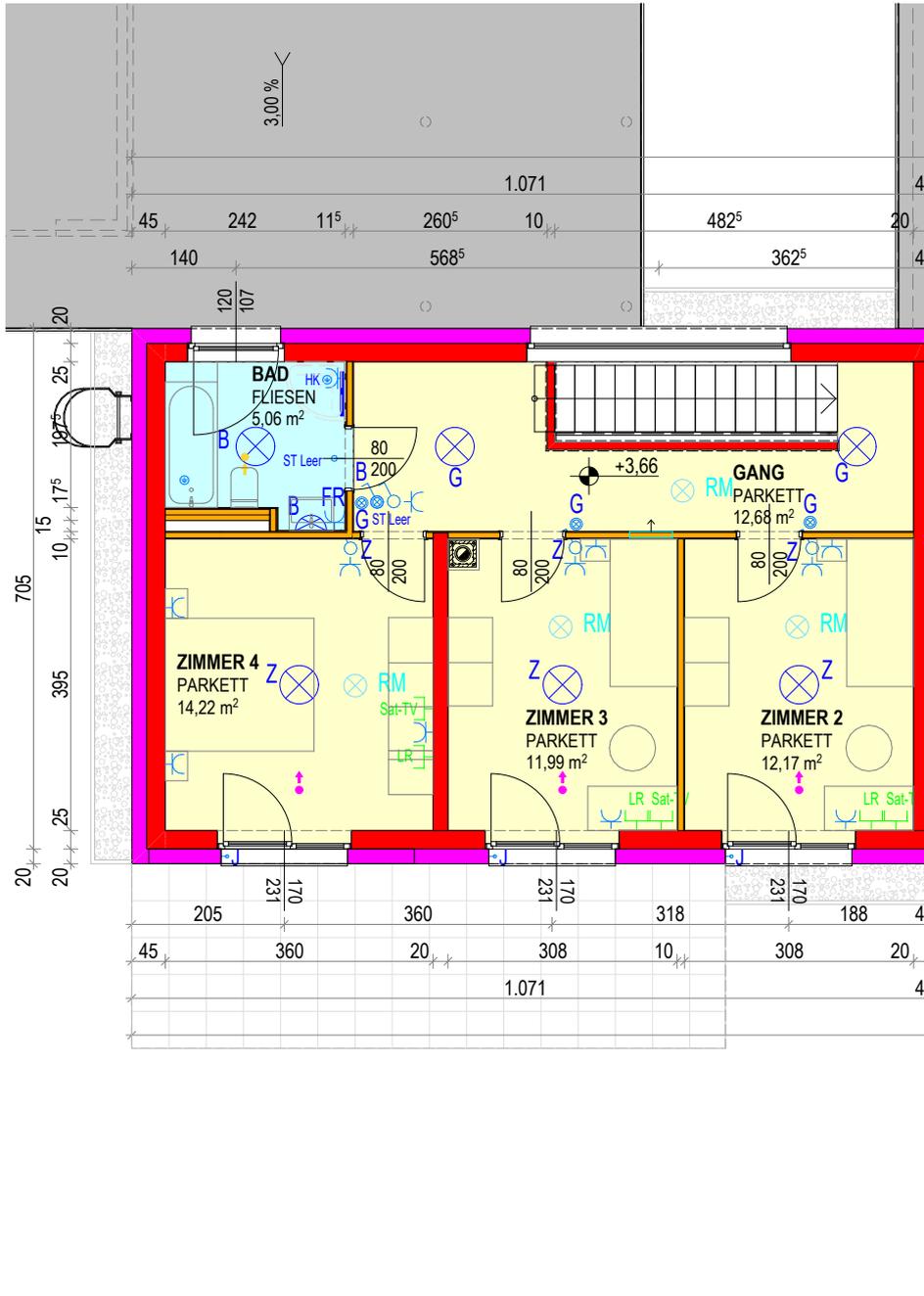
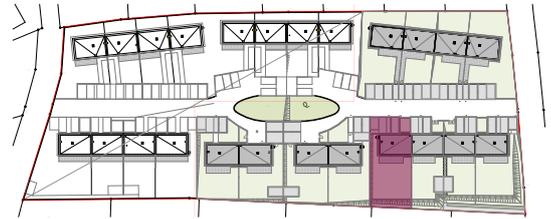


LEGENDE

- | | | | |
|------------|----------------|------------|---------|
| ZIEGEL | STB-FERTIGTEIL | GIPSKARTON | PARKETT |
| STAHLBETON | WÄRMEDÄMMUNG | KLH-HOLZ | FLIESEN |

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

REIHENHAUS 16
OBERGESCHOSS



MAßSTAB = 1:100



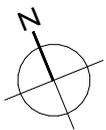
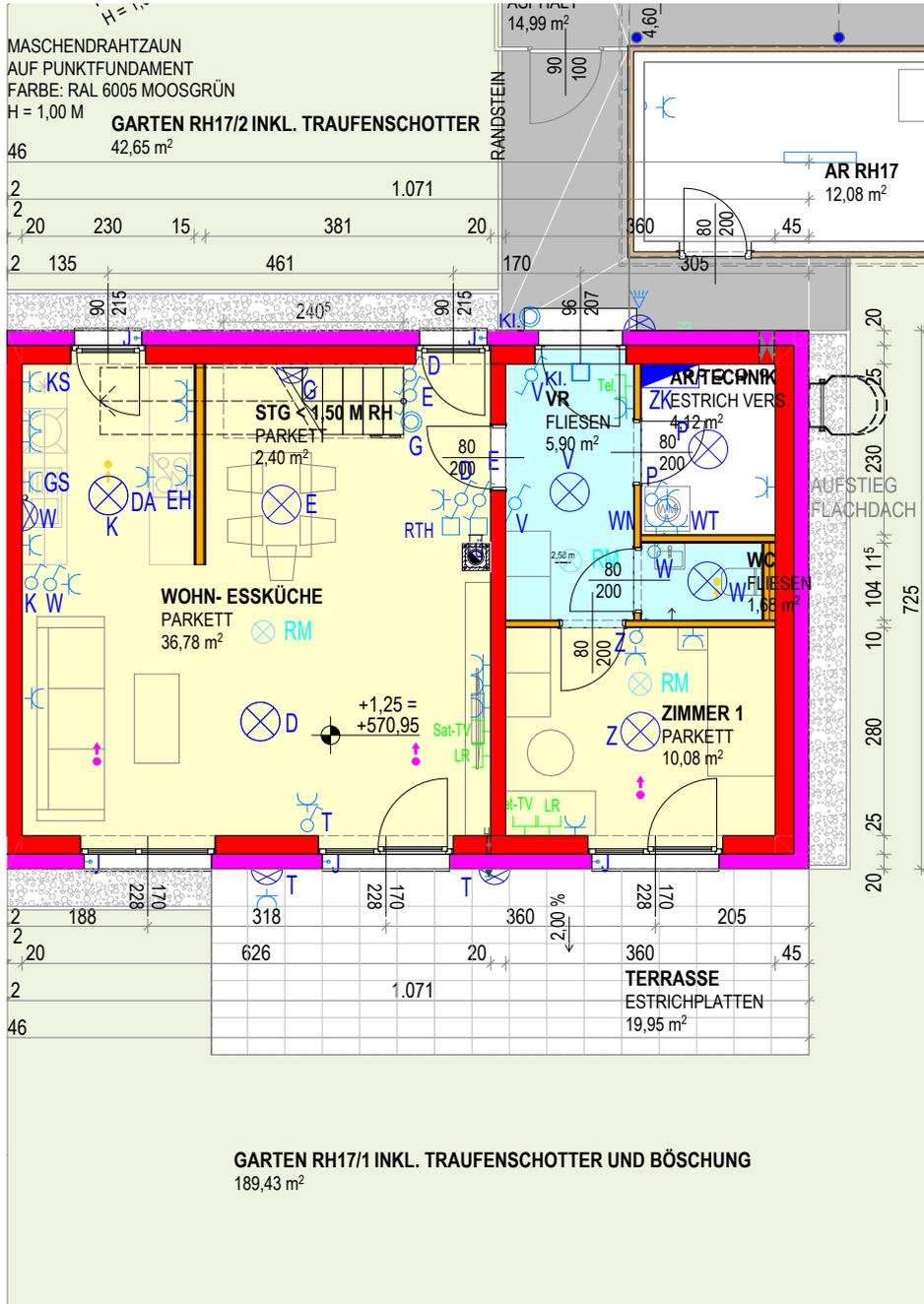
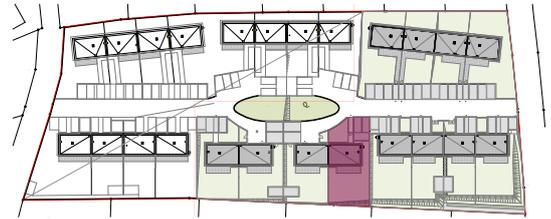
LEGENDE

- | | | | |
|------------|----------------|------------|---------|
| ZIEGEL | STB-FERTIGTEIL | GIPSKARTON | PARKETT |
| STAHLBETON | WÄRMEDÄMMUNG | KLH-HOLZ | FLIESEN |

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

**REIHENHAUS 17
ERDGESCHOSS**

ZUGANG	14,99 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE <1,5 M RH	2,40 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	114,68 m ²
TERRASSE	19,95 m ²
STELLPLATZ	26,91 m ²
GARTEN GESAMT	232,08 m ²
AR	12,08 m ²



MAßSTAB = 1:100

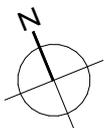
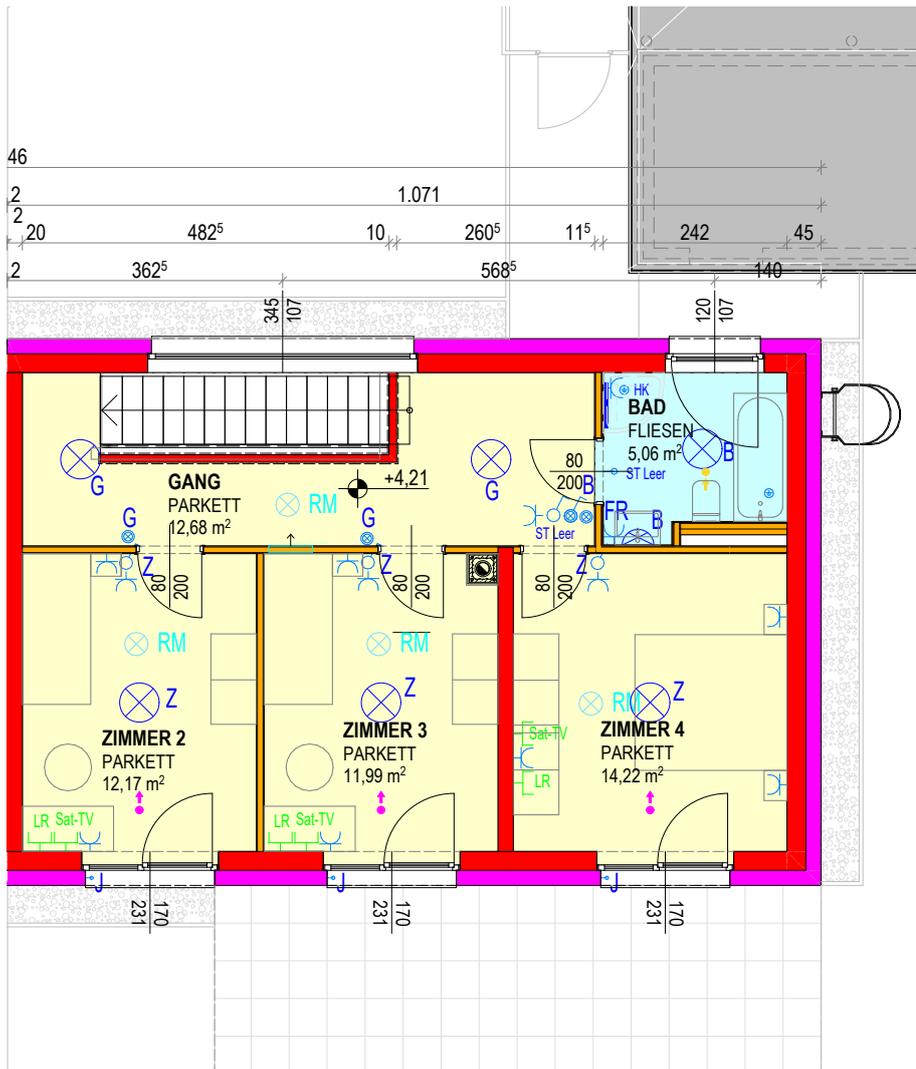
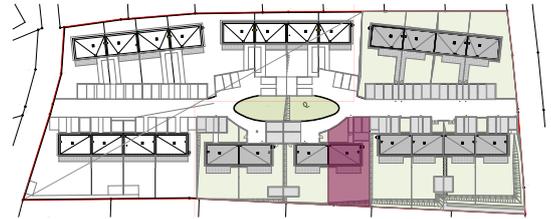


LEGENDE

- | | | | |
|------------|----------------|------------|---------|
| ZIEGEL | STB-FERTIGTEIL | GIPSKARTON | PARKETT |
| STAHLBETON | WÄRMEDÄMMUNG | KLH-HOLZ | FLIESEN |

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

REIHENHAUS 17
OBERGESCHOSS



MAßSTAB = 1:100



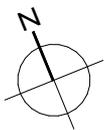
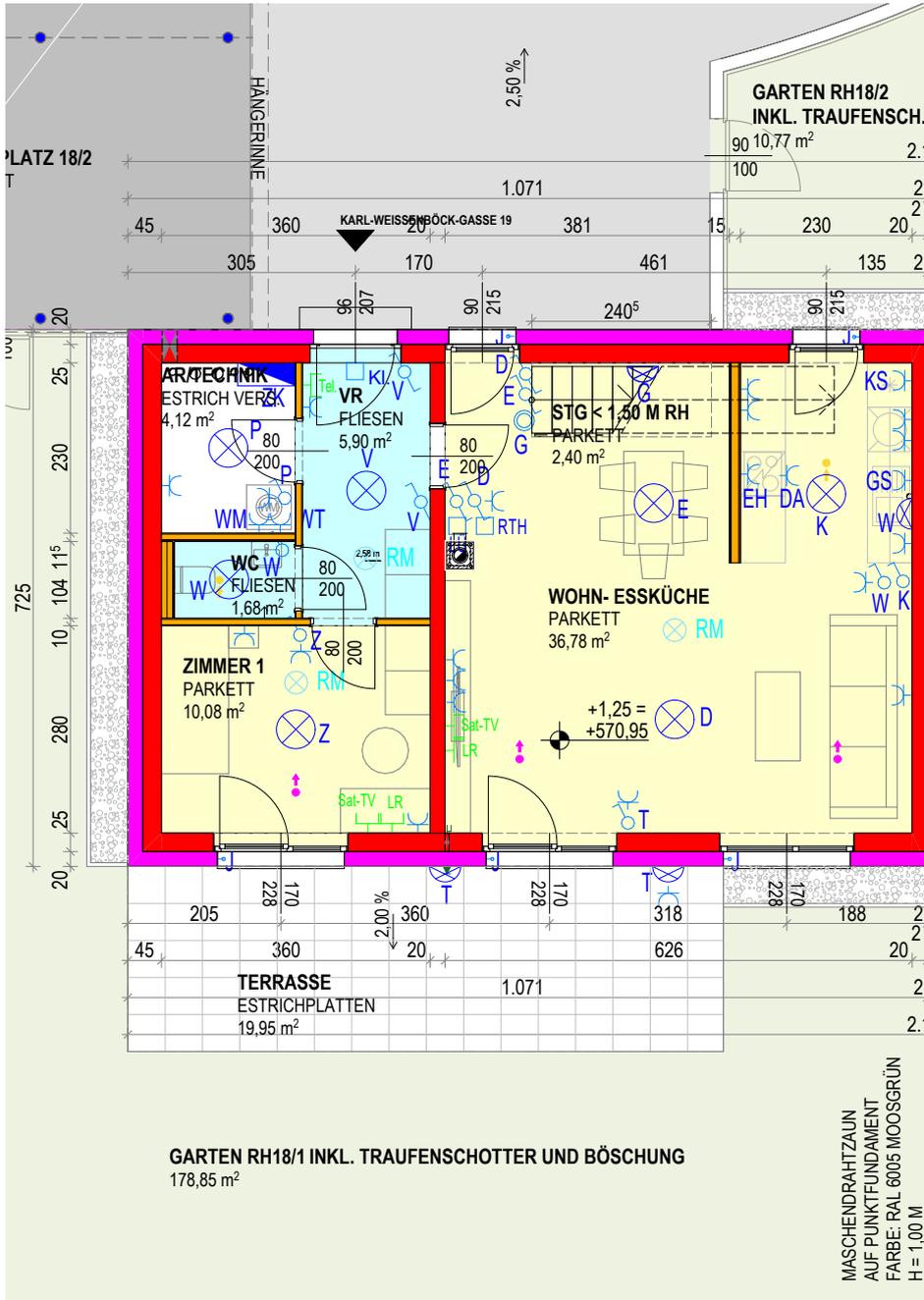
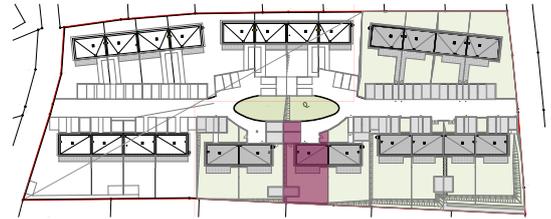
LEGENDE

- | | | | |
|------------|----------------|------------|---------|
| ZIEGEL | STB-FERTIGTEIL | GIPSKARTON | PARKETT |
| STAHLBETON | WÄRMEDÄMMUNG | KLH-HOLZ | FLIESEN |

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

**REIHENHAUS 18
ERDGESCHOSS**

WOHNNUTZFLACHE < 1,5 M RH	2,40 m ²
WOHNNUTZFLACHE	114,68 m ²
TERRASSE	19,95 m ²
STELLPLATZ	40,39 m ²
GARTEN GESAMT	189,62 m ²
AR	11,96 m ²



MAßSTAB = 1:100

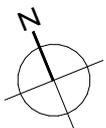
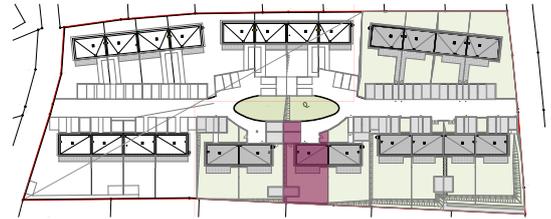


LEGENDE

- | | | | |
|------------|----------------|------------|---------|
| ZIEGEL | STB-FERTIGTEIL | GIPSKARTON | PARKETT |
| STAHLBETON | WÄRMEDÄMMUNG | KLH-HOLZ | FLIESEN |

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

REIHENHAUS 18
OBERGESCHOSS



MAßSTAB = 1:100



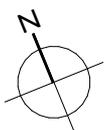
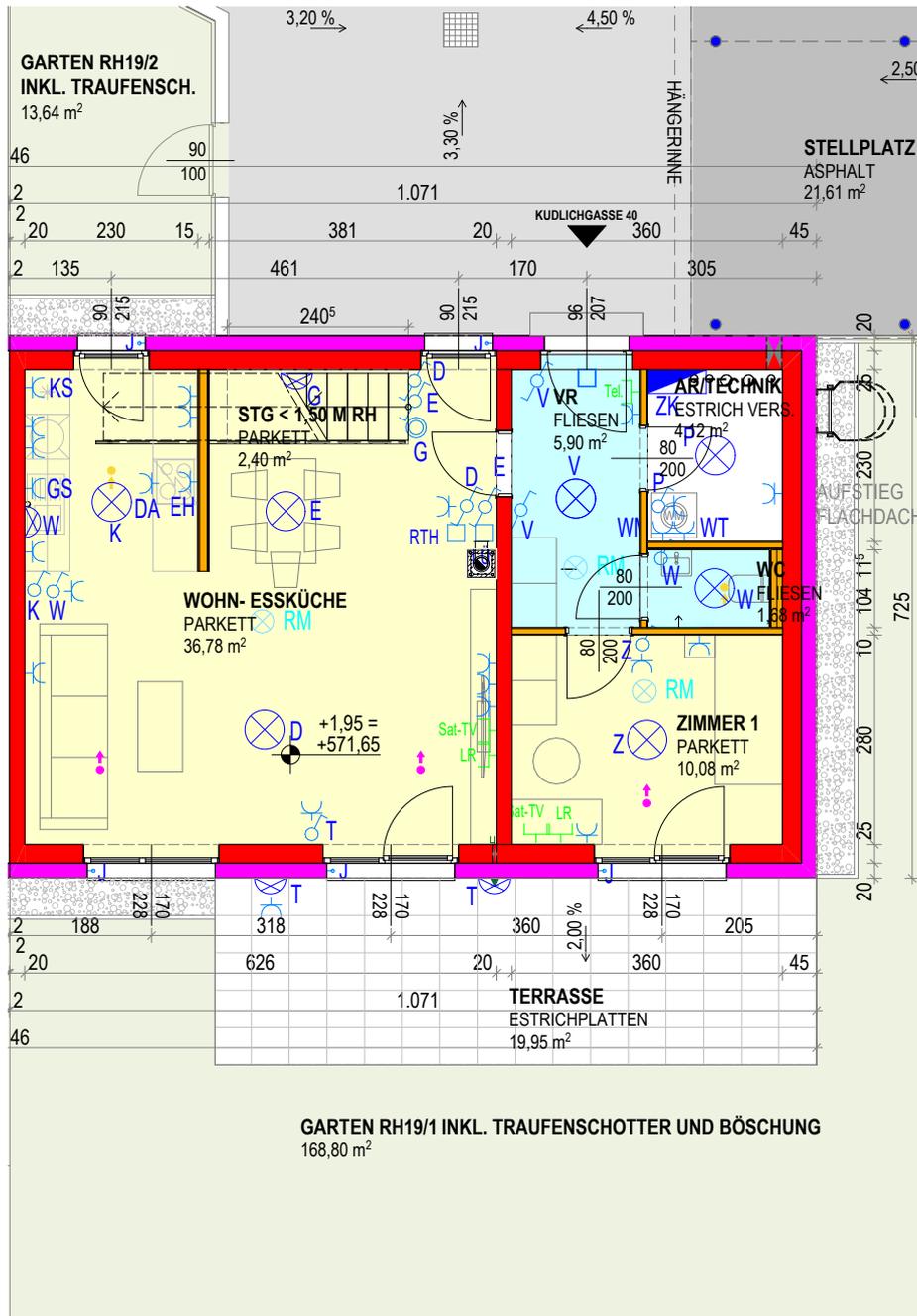
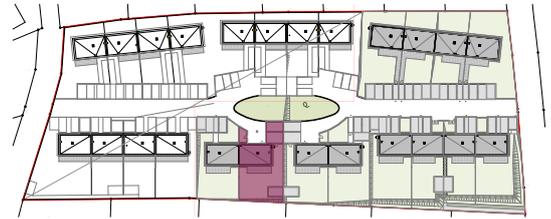
LEGENDE

- | | | | |
|------------|----------------|------------|---------|
| ZIEGEL | STB-FERTIGTEIL | GIPSKARTON | PARKETT |
| STAHLBETON | WÄRMEDÄMMUNG | KLH-HOLZ | FLIESEN |

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

**REIHENHAUS 19
ERDGESCHOSS**

WOHNNUTZFLÄCHE <1,5 M RH	2,40 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	114,68 m ²
TERRASSE	19,95 m ²
STELLPLATZ	40,39 m ²
GARTEN GESAMT	182,44 m ²
AR	11,96 m ²



MAßSTAB = 1:100

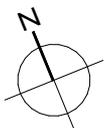
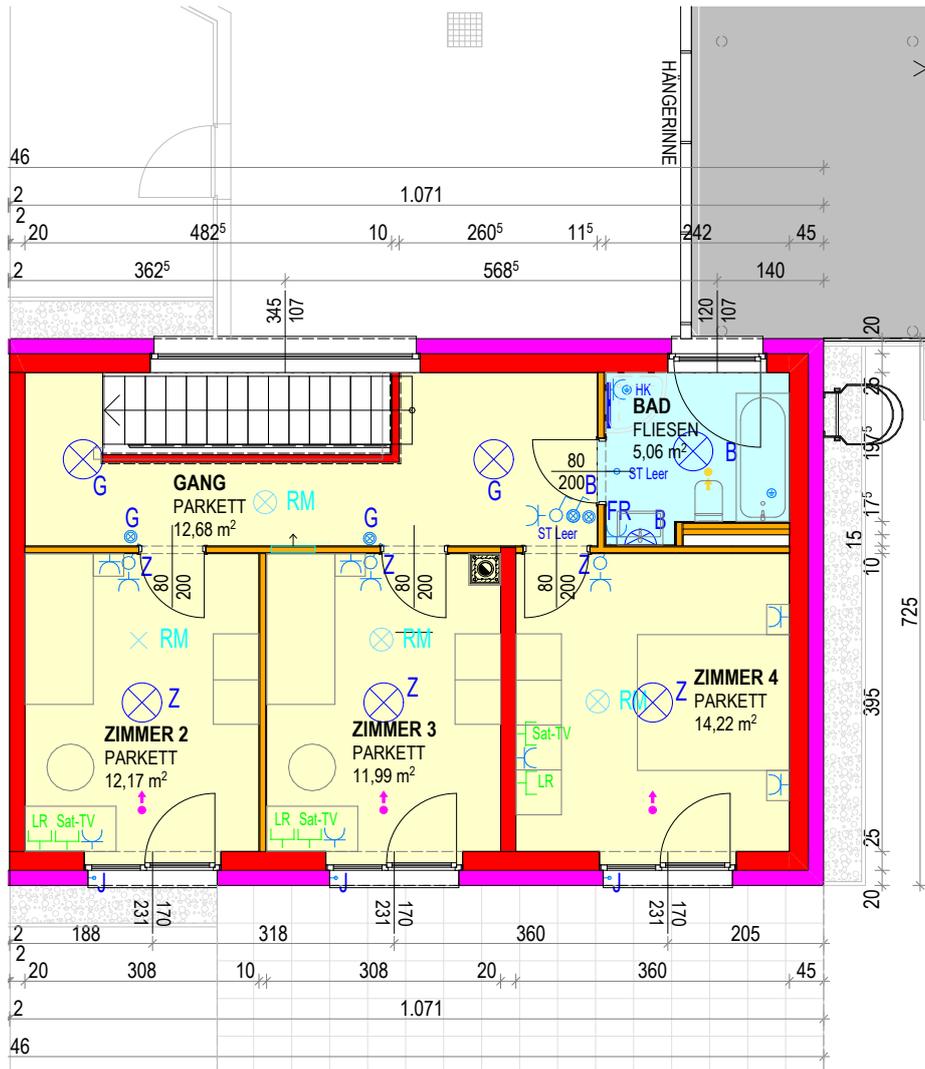
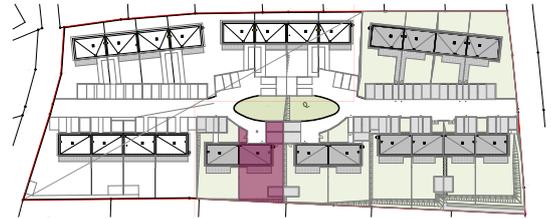


LEGENDE

- | | | | |
|------------|----------------|------------|---------|
| ZIEGEL | STB-FERTIGTEIL | GIPSKARTON | PARKETT |
| STAHLBETON | WÄRMEDÄMMUNG | KLH-HOLZ | FLIESEN |

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

**REIHENHAUS 19
OBERGESCHOSS**



MAßSTAB = 1:100



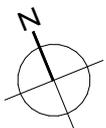
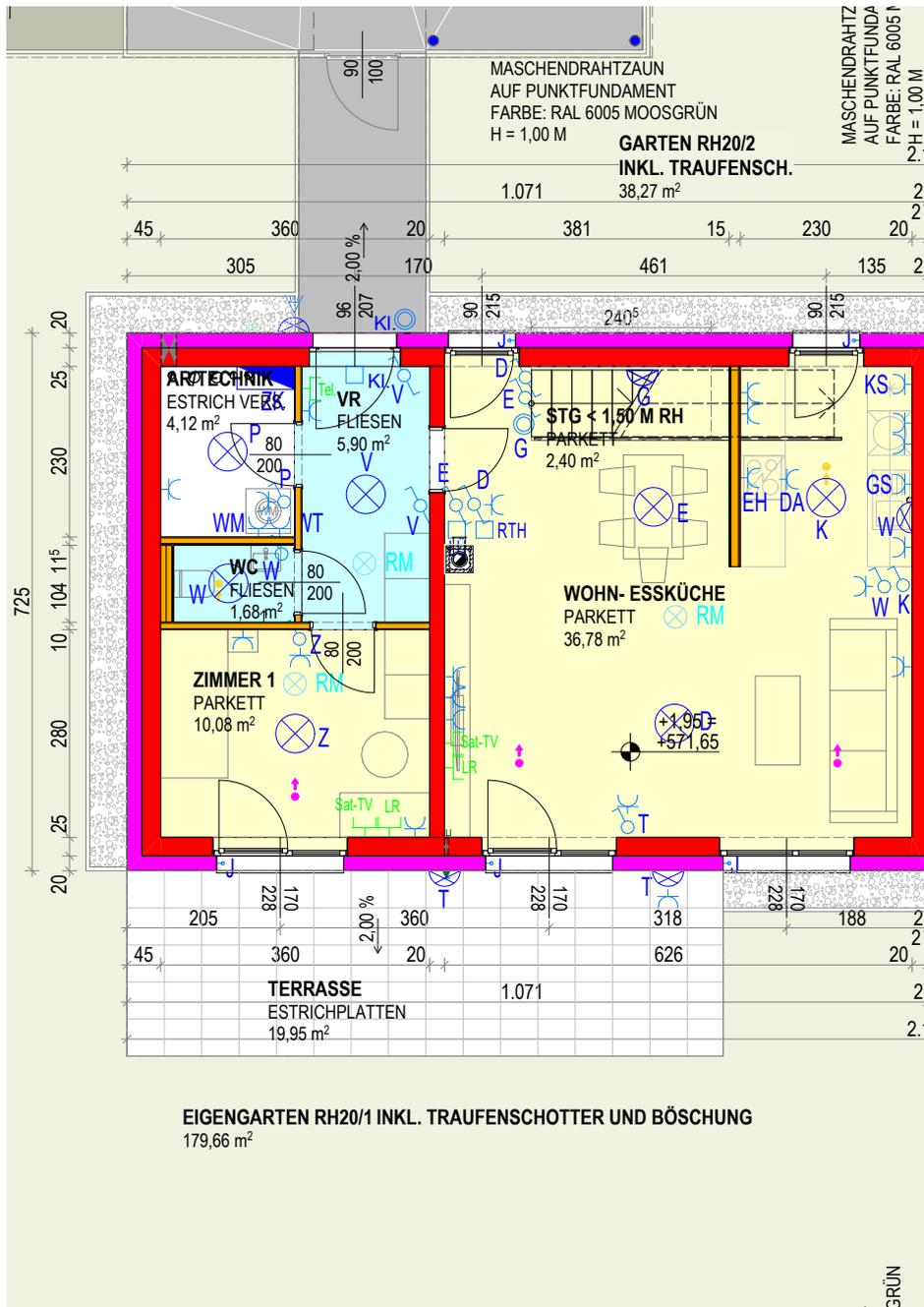
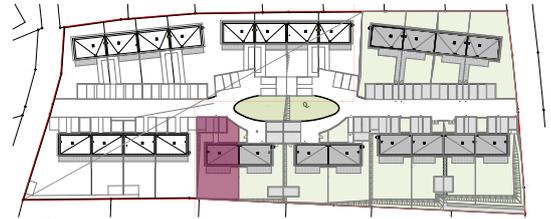
LEGENDE

- | | | | |
|------------|----------------|------------|---------|
| ZIEGEL | STB-FERTIGTEIL | GIPSKARTON | PARKETT |
| STAHLBETON | WÄRMEDÄMMUNG | KLH-HOLZ | FLIESEN |

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

**REIHENHAUS 20
ERDGESCHOSS**

ZUGANG	13,99 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE <1,5 M RH	2,40 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	114,68 m ²
TERRASSE	19,95 m ²
STELLPLATZ	26,91 m ²
GARTEN GESAMT	217,93 m ²
AR	9,88 m ²



MAßSTAB = 1:100

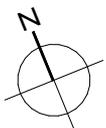
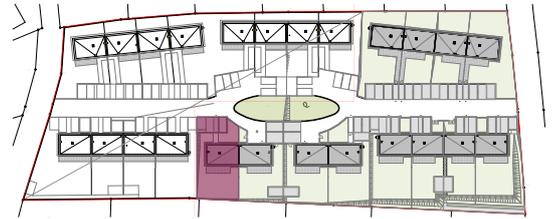


LEGENDE

- | | | | |
|------------|----------------|------------|---------|
| ZIEGEL | STB-FERTIGTEIL | GIPSKARTON | PARKETT |
| STAHLBETON | WÄRMEDÄMMUNG | KLH-HOLZ | FLIESEN |

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

REIHENHAUS 20
OBERGESCHOSS



MAßSTAB = 1:100



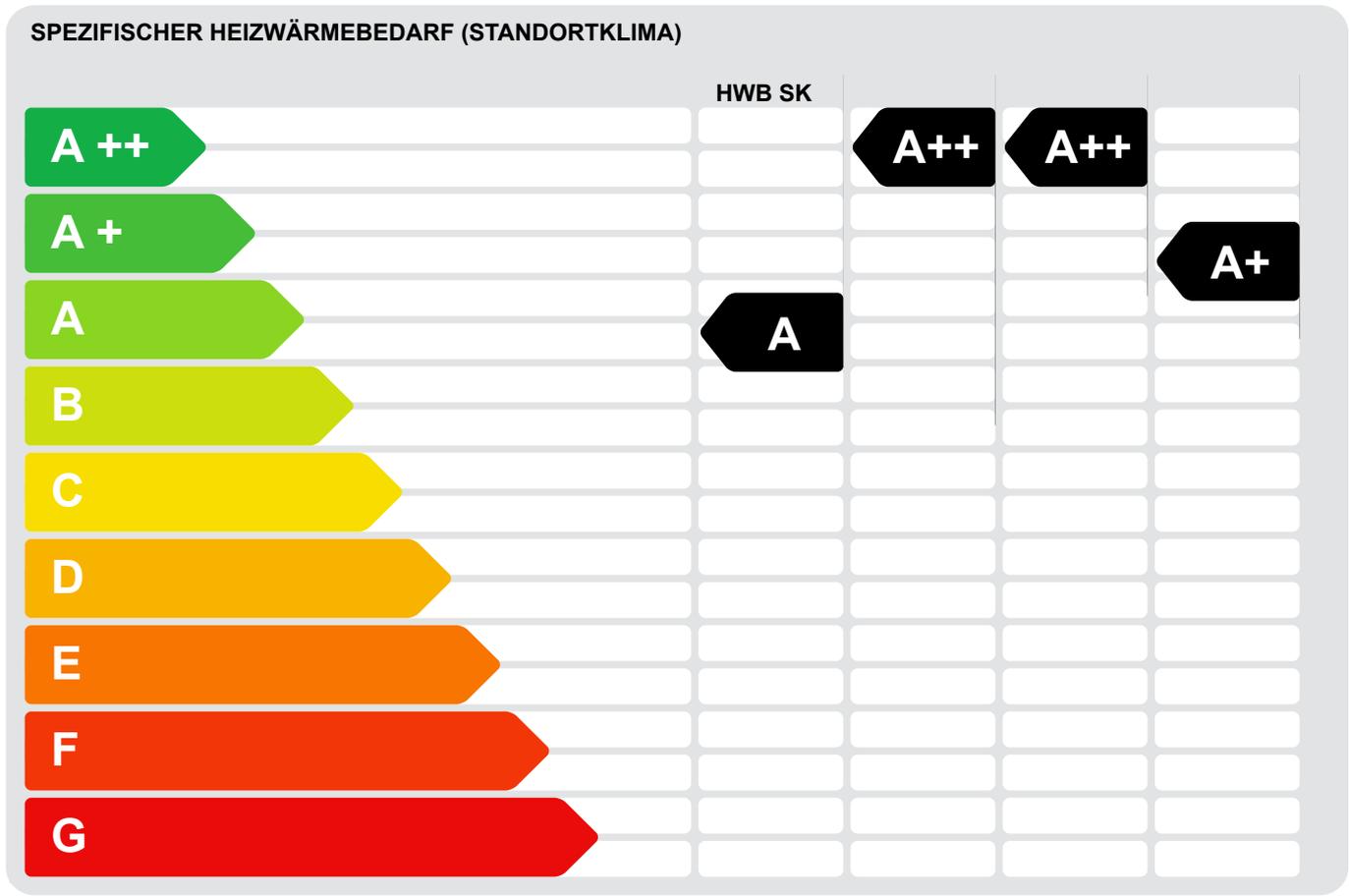
LEGENDE

- ZIEGEL
- ▨ STB-FERTIGTEIL
- GIPSKARTON
- PARKETT
- STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- KLH-HOLZ
- FLIESEN

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	Reihenhausanlage Kudlichgasse 13, RH Typ A		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Kudlichgasse 13	Katastralgemeinde	Gföhl
PLZ/Ort	3542 Gföhl	KG-Nr.	12012
Grundstücksnr.	699, 694/2	Seehöhe	489 m



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 mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004–2008.

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

fGEE: 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 GEEV 2008

Energieausweis für Wohngebäude

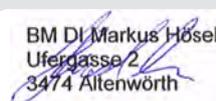
GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	594,00 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,242 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	475,20 m ²	Heiztage	237 d	Bauweise	schwere
Brutto-Volumen	1.982,00 m ³	Heizgradtage	4045 Kd	Art der Lüftung	RLT Anlage
Gebäude-Hüllfläche	1.301,27 m ²	Norm-Außentemperatur	-15,9 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,66 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK T-Wert	21
charakteristische Länge	1,52 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF **Wohnen**

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung	
HWB	22,42 kWh/m ² a	15.797 kWh/a	26,59 kWh/m ² a	42,19 kWh/m ² a	erfüllt
WWWB		7.588 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB RH		-2.032 kWh/a	-3,42 kWh/m ² a		
HTEB WW		11.915 kWh/a	20,06 kWh/m ² a		
HTEB		17.143 kWh/a	28,86 kWh/m ² a		
HEB		40.528 kWh/a	68,23 kWh/m ² a		
HHSB		9.756 kWh/a	16,43 kWh/m ² a		
EEB		40.528 kWh/a	68,23 kWh/m ² a	84,75 kWh/m ² a	erfüllt
PEB		0 kWh/a	0,00 kWh/m ² a		
PEB n.ern.		0 kWh/a	0,00 kWh/m ² a		
PEB ern.		0 kWh/a	0,00 kWh/m ² a		
f GEE	0,70 -		0,68 -		

ERSTELLT

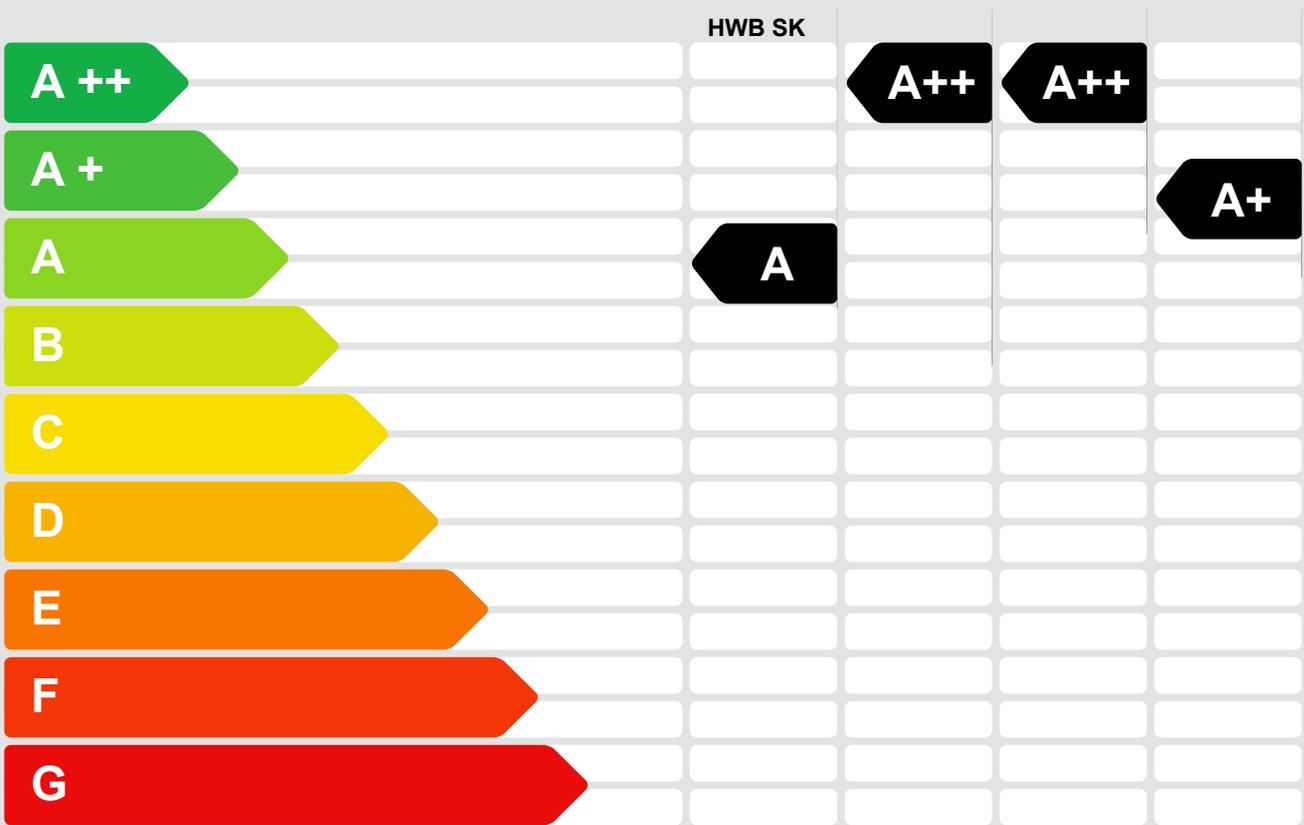
GWR-Zahl		ErstellerIn	BM DI Markus Hösel
Ausstellungsdatum	21.01.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	20.01.2033		BM DI Markus Hösel Ufergasse 2 3474 Altenwörth

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

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	Reihenhausanlage Kudlichgasse 13, RH Typ B + C		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Kudlichgasse 13	Katastralgemeinde	Gföhl
PLZ/Ort	3542 Gföhl	KG-Nr.	12012
Grundstücksnr.	699, 694/2	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 mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004–2008.

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

fGEE: 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 GEEV 2008

Energieausweis für Wohngebäude

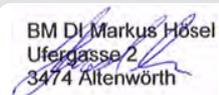
GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	596,36 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,246 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	477,08 m ²	Heiztage	237 d	Bauweise	schwere
Brutto-Volumen	2.017,43 m ³	Heizgradtage	4045 Kd	Art der Lüftung	RLT Anlage
Gebäude-Hüllfläche	1.299,03 m ²	Norm-Außentemperatur	-15,9 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,64 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK T-Wert	21
charakteristische Länge	1,55 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF **Wohnen**

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen		Anforderung	
			spezifisch		
HWB	21,15 kWh/m ² a	15.033 kWh/a	25,21 kWh/m ² a	41,59 kWh/m ² a	erfüllt
WWWB		7.618 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB RH		-2.002 kWh/a	-3,36 kWh/m ² a		
HTEB WW		11.951 kWh/a	20,04 kWh/m ² a		
HTEB		17.234 kWh/a	28,90 kWh/m ² a		
HEB		39.885 kWh/a	66,88 kWh/m ² a		
HHSB		9.795 kWh/a	16,43 kWh/m ² a		
EEB		39.885 kWh/a	66,88 kWh/m ² a	83,84 kWh/m ² a	erfüllt
PEB		0 kWh/a	0,00 kWh/m ² a		
PEB n.ern.		0 kWh/a	0,00 kWh/m ² a		
PEB ern.		0 kWh/a	0,00 kWh/m ² a		
f GEE	0,70 -		0,68 -		

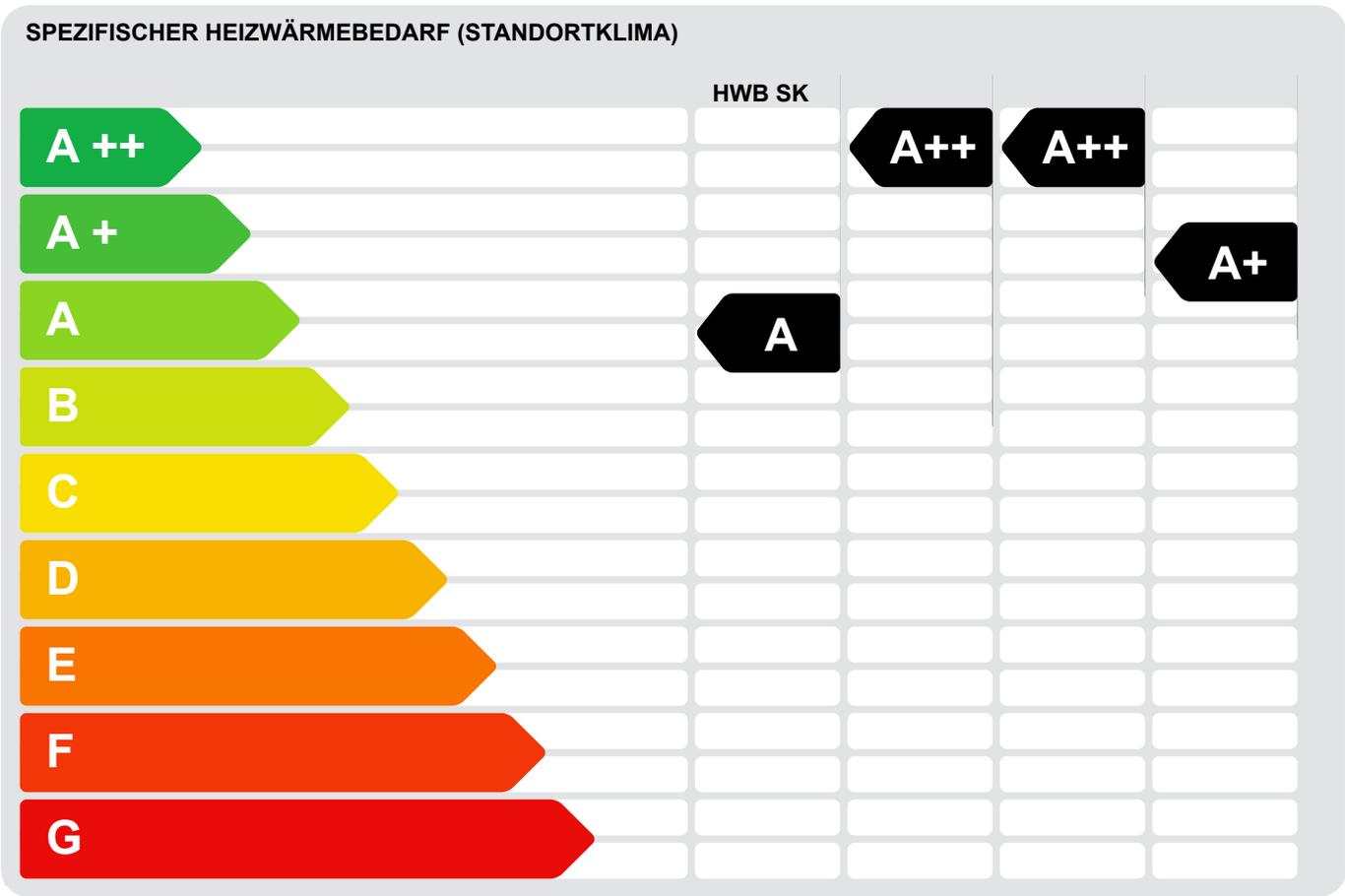
ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	BM DI Markus Hösel
Ausstellungsdatum	21.01.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	20.01.2033		

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

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	Reihenhausanlage Kudlichgasse 13, RH Typ C		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Kudlichgasse 13	Katastralgemeinde	Gföhl
PLZ/Ort	3542 Gföhl	KG-Nr.	12012
Grundstücksnr.	699, 694/2	Seehöhe	489 m



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 mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004–2008.

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

fGEE: 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 GEEV 2008

Energieausweis für Wohngebäude

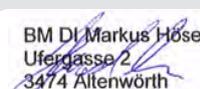
GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	301,51 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,242 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	241,20 m ²	Heiztage	237 d	Bauweise	schwere
Brutto-Volumen	1.034,14 m ³	Heizgradtage	4045 Kd	Art der Lüftung	RLT Anlage
Gebäude-Hüllfläche	694,78 m ²	Norm-Außentemperatur	-15,9 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,67 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK T-Wert	21
charakteristische Länge	1,49 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF **Wohnen**

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung	
HWB	21,88 kWh/m ² a	7.771 kWh/a	25,77 kWh/m ² a	42,91 kWh/m ² a	erfüllt
WWWB		3.852 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB RH		-1.452 kWh/a	-4,81 kWh/m ² a		
HTEB WW		7.420 kWh/a	24,61 kWh/m ² a		
HTEB		9.803 kWh/a	32,51 kWh/m ² a		
HEB		21.425 kWh/a	71,06 kWh/m ² a		
HHSB		4.952 kWh/a	16,43 kWh/m ² a		
EEB		21.425 kWh/a	71,06 kWh/m ² a	88,73 kWh/m ² a	erfüllt
PEB		0 kWh/a	0,00 kWh/m ² a		
PEB n.ern.		0 kWh/a	0,00 kWh/m ² a		
PEB ern.		0 kWh/a	0,00 kWh/m ² a		
f GEE	0,70 -		0,68 -		

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	BM DI Markus Hösel
Ausstellungsdatum	21.01.2023	Unterschrift	 BM DI Markus Hösel Ufergasse 2 3474 Altenwörth
Gültigkeitsdatum	20.01.2033		

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

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Wasserversorgung:	Ortswasserleitung
Abwasserentsorgung:	Anschluss der Schmutz- und Regenwässer an das öffentliche Kanalsystem.
Anschluss an sonstige Versorgungseinrichtungen:	Strom, Telefon/Internet
Antennenanlage:	SAT-Anlage
Lichte Raumhöhen in Wohnräumen:	Erdgeschoss: ca. 2,60 m Obergeschoss: ca. 2,60 m
Fußboden- Wandkonstruktionen:	
Außenmauerwerk:	Ziegelhochlochsteine bzw. Stahlbeton
Wohnungstrennwand Reihenhaus:	Ziegelhochlochsteine
Zwischenwand tragend:	Ziegel
Zwischenwand nicht tragend:	Gipskartonständerwände bzw. Ziegelhochlochstein nach Erfordernis
Kamine:	Schiedl SIK 16 Ein, für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter Ofen kann nach schriftlicher Genehmigung durch die Schönerer Zukunft sowie dem zuständigen Rauchfangkehrer angeschlossen werden. Der Rauchrohranschluss wird nicht ausgeführt.
Traufpflaster:	Traufenausbildung mit Grobschotter

AUSSTATTUNG

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:	<u>Küche:</u> Anschluss für Abwasch, Geschirrspüler <u>Bad:</u> Badewanne, Waschbecken <u>WC:</u> Hänge WC <u>AR:</u> Anschluss für Haushaltswaschmaschine
Lüftung:	über kontrollierte Wohnraumlüftung
Elektroinstallationen:	Die Anzahl und Situierung der Schukosteckdosen, Lichtschalter, TV-Anschlussdosen, Leerdosen sowie der Lichtauslässe sind in den Plänen ersichtlich.
Heizung und Warmwasseraufbereitung:	

Die Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasserbereitung) erfolgt mittels Fernwärme. Die Heizungsverteilung erfolgt über einen Steigschacht. Die Raumheizung erfolgt generell über Fußbodenheizung. Die Raumregelung erfolgt über ein Raumthermostat, welches sich im Wohnzimmer befindet.

Kontrollierte Wohnraumlüftung:

Die kontrollierte Wohnraumbel- und entlüftung erfolgt über ein Wohnraumlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung. Das Wohnraumlüftungsgerät wird im AR/Technikraum des jeweiligen Reihenhauses untergebracht. In den Sanitäreinheiten, sowie in den Küchen, wird eine Abluftöffnung, in den Aufenthaltsräumen jeweils eine Zuluftöffnung, in Form eines Tellerventiles, ausgeführt. Die Ansaugung der Zuluft erfolgt über die Außenwand und die Ausblasung der Fortluft erfolgt über das Dach.

Hauseingangstüren Reihenhaus:	Kunststofftüren mit Glasausschnitt, Farbe weiß
Innentüren:	Röhrenspantürblätter, weiß mit Holzzargen
Fenster – u. Balkontüren:	Kunststoffrahmen mit Wärmeschutzverglasung
Sonnenschutz:	Innenjalousien
Fußböden:	Parkett Eiche
Stiegen Reihenhäuser:	Tritt- und Setzstufe Eiche Parkett
Fliesenböden:	VR, WC - Großformatfliesen 30/60cm in grau
Bäder:	Bodenfliese 30/60cm, Farbe grau Wandfliese, 30/60cm, Farbe weiß, raumhoch verflies
WC:	Bodenfliese 30/60cm, Farbe grau Wand hinter Spülkasten und hinter Handwaschbecken 30/60cm, Farbe wie Bodenfliese, verflies bis 1,20 m ü. FOK
Terrassen Erdgeschoss:	Estrichplatten im Kiesbett

HINWEIS!

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 – bei Gewährung einer Wohnbauförderung des Landes NÖ

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 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 errichtet werden dürfen, da dies die Schimmelbildung fördert. Es wird darauf hingewiesen, dass im Kellergeschoß sowie im Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellraum keine nässeempfindlichen Gegenstände (wie z.B. Textilien, Bücher und dgl.) gelagert werden dürfen, da es zu Kondensatbildungen kommen kann.

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) Wenn es der Baufortschritt zulässt, sind Sonderwünsche, im Hinblick auf die Ausgestaltung des Vertragsgegenstandes, möglich. Sonderwünsche müssen den bautechnischen, den baubehördlichen und den Bestimmungen des öffentlichen Förderungsgebers entsprechen und der Schönerer Zukunft rechtzeitig schriftlich bekannt gegeben werden und es dürfen hierdurch keine Bauverzögerungen eintreten. Ein Rechtsanspruch auf Genehmigung und Ausführung von Sonderwünschen besteht nicht.

02) Der künftige Mieter hat in allen Fällen – vor Auftragserteilung der Sonderwünsche – die schriftliche Zustimmung der Schönerer 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), Zinsen Eigenmittel SZ, Absetzung für Abnutzung, den Betriebskosten (derzeit € 1,40/Nutzwert), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,59/m² 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 € 500,- inkl. 10 % Umsatzsteuer, rücküberwiesen.

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 Befeuungsanlage (Ofen) ist jedenfalls die schriftliche Genehmigung der Vermieterin sowie des örtlichen Rauchfangkehrers einzuholen.

02) Die Ablesung und Verrechnung der bezogenen Wärme wird direkt mit den einzelnen Mietern über Fernwärme EVN durchgeführt, wofür entsprechende Verträge abzuschließen sind. Jedes Reihenhaus erhält hierfür einen eigenen Wärmemengen- und Warmwasserzähler.

Abstellplätze

Die Kfz-Abstellplätze entsprechen der NÖ. Bauordnung. Jeder Wohneinheit wurden 2 fixe überdachte Abstellplätze 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 sind 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 Thuja 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, liegen 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 (nur im Falle der Ausstellung der Zusicherung).

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. Weiters wird eine Indexaufwertung der Gesamtherstellungskosten und eine Abschreibung der Baukosten berücksichtigt. Zur Erstdotierung der Rücklage (Reparaturfonds) der zukünftigen Eigentümergemeinschaft wird ein Betrag von € 12,--/m² Wohnnutzfläche kaufpreiserhöhend eingehoben. Zur Ermittlung des Barkaufpreises wird auf den Kaufpreis das Förderungsdarlehen (sofern der Darlehensgeber einer Übernahme zustimmt) und die noch nicht verworhten Finanzierungsbeiträge gemäß § 17 WGG angerechnet. Im Kaufpreis sind die Kosten der Vorarbeiten zur Eigentumsbegründung (wie z.B. Nutzwertgutachten, Ermittlung des Verkehrswertes und unsere Verwaltungskosten) enthalten.

05) Der Erwerber übernimmt mit Kauf alle Verpflichtungen, welche die Vermieterin für diesen Mietgegenstand eingegangen ist, und wird sie diesbezüglich schad- und klaglos halten.

Musterberechnung*	Euro	Euro	Anmerkung
Annahme ca. 109,95 m ² Wohnfläche, Nutzwert 134			
	6. Jahr	11. Jahr	
Herstellungskosten	398 990,00	398 990,00	Herstellungskosten*
zuzüglich 2% Rücklage	7 980,00	7 980,00	
zuzüglich die zum Ankaufs-zeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	29 465,00	0,00	<u>Annahme: Ankauf im 6./11. Jahr</u>
zuzüglich Indexaufwertung in Höhe von 2,2% pro Jahr = derzeit Schätzwert (die Indexaufwertung wird von den Herstellungskosten berechnet)	45 863,00	96 998,00	<u>Annahme: Ankauf im 6./11. Jahr</u> Für die Indexberechnung wird der Verbraucherpreisindex (VPI) des Jahres 2020 herangezogen, beginnend ab dem Monat, in dem die Wohnhausanlage erstmals bezogen wurde bis zum Zeitpunkt der Kaufpreisermittlung. Die Abweichung wird prozentuell ermittelt.
abzüglich Abschreibung der Baukosten (das sind 2%)	-36 831,00	-73 663,00	<u>Annahme: Ankauf im 6./11. Jahr</u>
zuzüglich Rücklagendotierung (Schätzwert)	1 319,00	1 319,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen
zuzüglich Kosten der Vorarbeiten zur Eigentumsbegründung in der Höhe von 0,70% des Kaufpreises	3 128,00	3 021,00	z.B. Gutachten, Verwaltungskostenpauschale, Kosten für Löschungserklärungen
Kaufpreis	449 914,00	434 646,00	Bemessungsgrundlage für Grunderwerbsteuer, etc.
abzüglich Förderungsdarlehen	-92 400,00	-92 400,00	Die endgültige Höhe wird anlässlich der Endabrechnung festgestellt.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-54 103,00	-51 255,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
Barkaufpreis	303 411,00	290 991,00	inkl. Rückzahlung d. Eigenmitteleinsatzes Schönerer Zukunft

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

*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 Vollenwendungsbereich 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:
geplantes Bauende:

Herbst 2022
Herbst 2024



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



Beilagen

F2-MHWP-09/3.310.661/20

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.f2@noel.gv.at
Fax: 02742/9005-15800 Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noe.gv.at - www.noe.gv.at/datenschutz

Bezug

Bearbeitung

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

Sandra Freistetter

14830

13. Februar 2024

Betrifft:

NÖ WFG 2005 – NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 - Wohnungsbau;
Zusicherung einer Objektförderung, Gföhl, BT 2, Kudlichgasse 13

I.

1. Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 30.01.2024 eine Förderung bewilligt und sichert Ihnen gemäß § 10 des NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 LGBl. 8304 (NÖ WFG 2005) in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung am 24. September 2019 beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung namens des Landes Niederösterreich unter den in dieser Zusicherung und im Schuldschein enthaltenen Auflagen und Bedingungen eine Objektförderung zur Errichtung von 12 Wohnungen mit 1.347,74 m² / 0 Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0,00 m² / 0 geförderten Geschäftsräumen mit 0,00 m² auf der Liegenschaft EZ 1488, KG Gföhl zu.

Die Wohnungen werden in Miete mit Kaufoption überlassen.

Zusätzlich werden 0 nicht förderbare Flächen und 0 nicht geförderte Wohneinheiten errichtet.

2. (1) Die Objektförderung besteht aus einem nachrangigen Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales und einem degressiven Zuschuss für eine Ausleihung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales.
- (2) Das Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich ist gegenüber der Ausleihung nachrangig und hat eine Laufzeit von 40 Jahren und einen fixen Zinssatz von 3 % für die gesamte Laufzeit.
Die ersten 35 Jahre sind tilgungsfrei und in den Jahren 36 bis 40 erfolgt die Tilgung in 10 gleich hohen Kapitalraten zu den Fälligkeitsterminen. Bei der Kalkulation des Nutzungsentgeltes ist der Ansatz einer fiktiven AfA Tangente als Tilgungersatz in der tilgungsfreien Zeit des Förderungsdarlehens unzulässig.
Die erste Zinszahlung ist mit dem zweitnächsten Fälligkeitstermin ab der Auszahlung fällig. Fälligkeitstermine sind jeweils der 1. April und der 1. Oktober.

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

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

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

Die Steigerung der jährlichen Gesamtbelastung aus der Finanzierung (Förderungsdarlehen und Ausleihung abzüglich Zuschuss) kann jährlich im Bereich von 0 % bis 3,5 % liegen und darf im Durchschnitt über die gesamte Laufzeit (bezogen auf die Mindestlaufzeit der Ausleihung von 35 Jahren) 2 % nicht übersteigen. Darüber hinaus gehende Kostensteigerungen (z.B. Spesen, Zinsniveau bei variablen Krediten, etc.) sind über eine entsprechende Verlängerung der Finanzierungslaufzeit auszugleichen.

Im Fall des Erwerbs von Wohnungseigentum sind die Regelungen gemäß § 20 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz für vorzeitige Tilgungen sinngemäß für den betroffenen Finanzierungsanteil bei der Ausleihung anzuwenden.

3. Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punktzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 16,00 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 110 m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche von Einrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen, ausgenommen Primärversorgungseinheiten gemäß Primärversorgungsgesetz, und von Geschäftsräumen beträgt 130 m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt, ausgenommen Geschäftsräume, 40 m².
4. Mit der Zusicherung wird der Maximalbetrag des förderbaren Nominales festgelegt. 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 Förderung errechnet wird und diese Förderung mehr als 3 % von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht. § 26 Abs. 9 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 gilt sinngemäß.
5. Hinsichtlich der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen stellt der Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme eine Förderungsvoraussetzung dar.
6. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sowie der Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der Fassung ab der 16. Änderung wird eine Objektförderung in Form eines Förderungsdarlehens des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales in der Höhe von EUR 1.108.800,00 und einem degressiven Zuschuss im Ausmaß von 4,50 % für eine Ausleihung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales in der Höhe von EUR 49.896,00 zugesichert.
Die Auszahlung der Förderungsmittel ist frühestens ab dem Jahr 2024 möglich.

7. 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):

Förderungsdarlehen	€ 1.108.800,00
Ausleihung / Eigenmitteleinsatz (nicht gestützt)	€ 1.108.800,00
Ausleihung (nicht gestützt)	€ 2.202.400,00
Sonstige Finanzierungsmittel	€ 0,00
SUMME	€ 4.420.000,00

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, Firma JAP! architektur zt gmbh ist verpflichtet,

- a) das Bauvorhaben entsprechend den der NÖ Landesregierung 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 2019 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 die in den vorgelegten Gebäude- und Förderungsdatenblättern 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 gutachterlicher Form zu bestätigen,
- g) sämtliche Baufortschrittsstadien gemäß Beilage A (diese ist ein integrierender Bestandteil der Zusicherung) der amtlichen Zusicherung unverzüglich und ausschließlich nach Erreichung dieser Stadien mit den hierfür vorgesehenen amtlichen Formularen zu melden und
- 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 der beiliegende Schuldschein, der maßgebende Auflagen enthält, satzungsgemäß – 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 einen Auszug aus dem Firmenbuch nachzuweisen.
2. Unter Vorlage des Schuldscheines ist beim Grundbuchgericht die Einverleibung des Pfandrechtes des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich gemäß § 11 Abs. 2 NÖ WFG 20025 – bei Wohnungseigentum auf den einzelnen Anteil – und des Veräußerungsverbotes 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.

V.

Folgende Beilagen sind intergrierender Bestandteil der Zusicherung:

WB 63_DDZZ Beilage A – Allgemeine Bestimmungen
WB 61_DDZZ Schuldschein

Elektronisch verfügbare Drucksorten:

MH 20 Bestätigung der Baubehörde
WB 72 Baufortschrittmeldung
WB 80 Beilageblatt zur Nutzflächenaufstellung
WB 81 Erklärung hinsichtlich Wohnnutzflächen
WBWS 1_DDZZ AZ-Anforderung
BF_ZA_DDZZ Eigenmitteleinsatz
WB 74_DDZZ Auszahlungsanforderung
WB 75_DDZZ Erklärung Übereinstimmung Ausleihung/Eigenmitteleinsatz

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

NÖ Landesregierung
Im Auftrag
Haas

A.

1. Mit dem Bau ist längstens sechs Monate nach Ausstellung der Zusicherung zu beginnen. Der Baubeginn ist unverzüglich der NÖ Landesregierung schriftlich anzuzeigen (Drucksorte WB 18). Aus triftigen Gründen kann diese Frist über Antrag des Förderungswerbers verlängert werden.
2. Der Bau ist innerhalb von drei Jahren nach Baubeginn fertigzustellen. Aus triftigen Gründen kann diese Frist über Antrag des Förderungswerbers verlängert werden.
3. Der Förderungswerber hat die Bestätigung der Baubehörde (amtliche Drucksorte MH 20), dass das Bauwerk gemäß NÖ Bauordnung benützt werden darf, unverzüglich nach Erhalt vorzulegen.
4. Die Bauführung hat gemäß den der Zusicherung zugrundeliegenden Unterlagen zu erfolgen.

B.

1. Unverzüglich nach Erreichen des Baufortschrittsstadiums „Fertigstellung des Rohbaues einschließlich letzter Geschoßdecke oder Sargdeckel bei ALLEN Bauabschnitten dieses Förderungsfalles“ ist mittels amtlichen Formblatt WB 72 eine detaillierte Meldung über den Baufortschritt einschließlich einer Gesamtinformation über das Bauvorhaben, wie z.B. planliche Änderungen, der Landesregierung vorzulegen. Die Baufortschrittmeldungen müssen von der örtlichen Bauaufsicht mitgefertigt sein.
2. Unverzüglich nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist die Fertigstellungsmeldung einschließlich einer Gesamtinformation über das Bauvorhaben analog der Baufortschrittmeldung „Rohbau fertig“ mittels amtlichen Formblatt WB 72 dem Amt vorzulegen.

Dieser sind folgende Unterlagen anzuschließen:

Bei einer Änderung während der Bauzeit je ein Wohnungsbau-Gebäudedatenblatt für jeden zur Ausführung gelangten Block, wobei den Berechnungen die tatsächliche Ausführung auf Basis der bestätigten Bestandspläne zugrunde zu legen ist.

Bestätigte Bestandspläne mit einer Nutzflächenaufstellung einschließlich Erklärung und gutachterliche Bestätigung hinsichtlich Wohnnutzfläche (Drucksorte WB 81).

3. Die Baulichkeit ist nach den baubehördlich genehmigten und beim Amt der NÖ Landesregierung eingereichten Plänen, dem vorgelegten Wohnungsbau-Gebäudedatenblatt, nach den Vorgaben des Gestaltungsbeirates bzw. des Ergebnisses des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 sowie den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 auszuführen.
4. Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der Bauphase auftretende Änderungen hinsichtlich Bauausführung sowie allfällige Änderungen mittels amtlicher Drucksorte WBWS 73 bekannt zu geben.

C.

1. Die Auszahlung des Förderungsdarlehens orientiert sich nach dem in der Zusicherung unter Punkt I. angeführten Förderungsdarlehen und dem erreichten Baufortschritt laut Baufortschrittmeldung (WB 72). Nach Fertigstellung des Rohbaus einschließlich letzter Geschoßdecke oder Sargdeckel bei ALLEN Bauabschnitten dieses Förderungsfalles für den gesamten zugesicherten Umfang, nach Vorlage des Gerichtsbeschlusses über die Einverleibung des Förderungsdarlehens des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich sowie des Veräußerungsverbotens zu Gunsten des Landes Niederösterreich gemäß § 11 NÖ WFG 2005 und nach Vorlage des Grundbuchsauszuges nach erfolgter Einverleibung dieses Darlehens sowie des Veräußerungsverbotens im ausreichenden Range werden nach Vorlage der Auszahlungsanforderung (WB 74_DDZZ) 100 % ausbezahlt. § 26 Abs. 9 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 gilt sinngemäß.
2. Die Verwaltung der Rückzahlung des Förderungsdarlehens erfolgt durch die HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG. Um eine kostengünstige Abwicklung sicherzustellen, erfolgt die Rückzahlung mittels SEPA-Lastschriftmandat, jährliche Kontoaufstellung und Finanzamtsbestätigung werden online zur Verfügung gestellt.
3. Die Annuitätzuschüsse werden frühestens ab Benützbarkeitsbestätigung der Baubehörde freigegeben. Die erste Anforderung der Annuitätzuschüsse ist so früh als möglich, jedenfalls vor Fälligkeit der ersten Annuität,

mit der Drucksorte WBWS 1_DDZZ vorzunehmen. Die Freigabe der Annuitätzuschüsse erfolgt auf das projektbezogene Darlehensverrechnungskonto.

4. Eine Annuität ist die periodische Zahlungsverpflichtung zur Rückführung von Zinsen und im Regelfall des Kapitals.
5. Eine Ausleiherung ist ein Darlehen oder ein nicht wiederausnützbarer Kredit von in Österreich zur Kreditvergabe befugten Kreditinstituten oder Versicherungsunternehmen, deren Rückführung im Wege von Annuitäten erfolgt.
6. Vorzeitige Kapitaltilgungen, die keine Verminderung der Annuitätenhöhe, sondern eine Verkürzung der Laufzeit bewirken, führen nicht zu einer Reduktion der laufenden Zuschussrate; im Falle der Verminderung der Annuitätenhöhe durch vorzeitige Tilgungen ist der Zuschuss entsprechend dauerhaft zu verringern.
7. Die Auszahlung der Zuschüsse erfolgt halbjährlich. Der Fälligkeitstermin für die Rückzahlung der Annuität durch den Förderungswerber hat der Erste des Monats zu sein.
8. Zuschüsse werden nur für die laufenden Annuitäten von Ausleihungen, die zur Finanzierung des Bauvorhabens gemäß Punkt I. 6. der Zusicherung aufgenommen wurden, geleistet. Der Nachweis über die Aufnahme einer Ausleiherung erfolgt mittels Erklärung des Förderungswerbers und des Darlehens- oder Kreditgebers (WBWS 1_DDZZ) bzw. mittels Erklärung des Förderungswerbers betreffend die Anforderung des Zuschusses zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung (BF-ZA_DDZZ).
9. Zuschüsse, die den Annuitätsbetrag übersteigen, sind als Tilgungsanteil zu verwenden.
10. Der Förderungswerber ist verpflichtet, bei der Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Annuitätzuschüsse dem Grunde und der Höhe nach mitzuwirken und dem Land alle erforderlichen Nachweise zu erbringen. Hält sich der Förderungswerber nicht an seine Verpflichtungen, können die Zuschüsse eingestellt werden.

D.

1. Der Förderungswerber ist verpflichtet das Förderungsdarlehen für die obgenannte Baulichkeit zu verwenden. Alle zur Finanzierung der geförderten Wohnungen, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung und Geschäftsräume erforderlichen Mittel und sämtliche Zahlungen sind über das vor Zusicherung zu eröffnende Baubankkonto abzuwickeln. Projektsbezogene Auszahlungen zu Lasten des Baubankkontos dürfen grundsätzlich nur, soweit sie sich auf die Gesamtbaukosten der geförderten Wohnungen, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung und Geschäftsräume (Summe jener Beträge, die zur Errichtung der geförderten Baulichkeit aufgewendet wurden) beziehen, erfolgen.

Über die bestimmungsgemäße – auch kurzzeitig anderwärtige Verwendung ist nicht möglich – Verwendung der Finanzierungsmittel ist in prüfbarer Form der Nachweis zu führen. Die Förderung wird unter der Auflage zuerkannt, dass der Förderungswerber sämtliche Nachweise (Rechnungen, Saldierungsnachweise, Baukontounterlagen) sieben Jahre für eine allfällige Überprüfung aufzubewahren und auf Aufforderung vorzulegen hat.

2. Die während der Bauzeit aufgelaufenen Zinsen werden baukostenwirksam.
3. Eventuell aufgelaufene Habenzinsen sind dem Bau gut zu bringen.
4. Mehrkosten, die durch nicht zeitgerechtes Abberufen des Förderungsdarlehens bzw. durch nicht bedarfsgerechte Abberufung von anderen Finanzierungsmitteln einschließlich der eingesetzten Eigenmittel des Förderungswerbers entstehen, dürfen nicht baukostenwirksam werden.
5. Bei Einsichtnahme in sämtliche Originalbelege, welche das Baubankkonto und die Baukontoendabrechnung betreffen – die dem Land jederzeit gestattet werden muss – hat der Förderungswerber bei dieser Überprüfung mitzuwirken, erschöpfende Auskünfte zu erteilen und die benötigten Originalbelege einzeln vorzulegen.

E.

1. Die Zusicherung ist vor Zuzählung des Förderungsdarlehens zu widerrufen, wenn der Förderungswerber die in dieser Zusicherung vorgesehenen Bedingungen nicht erfüllt.

2. Die NÖ Landesregierung hat die Förderung bei Vorliegen von Kündigungsgründen zu kündigen. Eine Kündigungsfrist zum zweitnächsten Rückzahlungstermin ist einzuhalten. Die Einstellung der Zuschüsse erfolgt mit dem Kündigungstermin.
3. Die Förderung wird gekündigt, wenn
 - a) der Förderungsnehmer
 - seine Rückzahlungsverpflichtungen aus der rückzahlbaren Förderleistung trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Nachfrist unbeschadet einer allfälligen Stundung ohne wichtige Gründe nicht einhält;
 - Bedingungen und Auflagen der Zusicherung (Förderungsvertrag) nicht erfüllt oder einhält. Im Fall des zusätzlichen Einbaues von Heiz- und Warmwasserbereitungssystemen, die nicht den Bestimmungen des § 1 Z. 16 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 entsprechen, als subsidiäres System für den Notfall erfolgt keine Kündigung.
 - das Förderungsdarlehen oder die mit Zuschuss gestützte Ausleihe nicht bestimmungsgemäß verwendet;
 - ohne Zustimmung der NÖ Landesregierung eine Wohnung bzw. den geförderten Wohnraum auch nur zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt oder das Gebäude erheblich und wertvermindernd verändert oder dies zulässt;
die Ausübung eines Gewerbes ist in untergeordnetem Ausmaß zulässig
 - ohne Zustimmung der NÖ Landesregierung in der geförderten Wohnung Personen wohnen lässt, bei denen es sich nicht um nahestehende Personen handelt. Nicht nahestehende Personen dürfen als Wohngemeinschaft eine geförderte Wohnung gemeinsam nutzen, wenn sie die geförderte Wohnung gemeinsam mieten oder die weiteren Nutzer die geförderte Wohnung zur kostendeckenden Untermiete bewohnen. Alle Nutzer haben in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz zu begründen.
 - die Förderung bzw. die Zustimmung zur Eigentumsübertragung durch unvollständige oder unrichtige Angaben erschlichen hat;
 - b) der Benutzer die Begründung des Hauptwohnsitzes nicht nachweist, ohne dass dies aus triftigen Gründen notwendig wäre, wie insbesondere des Berufes, der Gesundheit, der beruflichen Ausbildung oder der Altersversorgung;
 - c) der Verpflichtete hinsichtlich der mit Zuschuss gestützten Ausleihe seine Zahlungsverpflichtungen nicht-termingerecht leistet.
4. Die Kündigung der Förderung kann entweder die Kündigung der rückzahlbaren Förderleistung oder die Einstellung der Zuschüsse oder beides umfassen. Im Bereich des Wohnungsbaues und der Wohnungsrenovierung nach den derzeit geltenden oder früheren Bestimmungen kann die Kündigung der Förderung entweder die Kündigung der rückzahlbaren Förderleistung und die Einstellung der Zuschüsse oder nur die Einstellung der Zuschüsse umfassen.
5. Die Landesregierung muss bei der Kündigung der rückzahlbaren Förderleistung eine Frist von mindestens sechs Monaten einhalten.
6. Die Förderung für eine Dienstwohnung wird nicht gekündigt, wenn der Dienstgeber nach Ende des Dienstverhältnisses den ehemaligen Dienstnehmer oder seine Hinterbliebenen in der Wohnung belässt.
7. Über Förderungen kann – ausgenommen zur Zusicherung des Förderungszwecks – weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf eine andere Weise verfügt werden. Sie können von Dritten nicht in Exekution gezogen werden.
8. Die Förderung wird gekündigt, wenn der Förderungswerber entgegen einer abgegebenen Verpflichtung bei der Vergabe von Aufträgen nicht verlangt hat, dass keine unerlaubt beschäftigten Arbeitskräfte herangezogen werden bzw. auch Angebote solcher Unternehmer in Betracht gezogen hat, die wiederholt oder gröblich gegen die Bestimmungen des Ausländerbeschäftigungsgesetzes (BGBl.Nr. 218/1975) verstoßen haben.
9. Die Förderung wird gekündigt, wenn die Mindeststandards gemäß Punkt F. Abs. 3 der Beilage A zur Zusicherung nicht erreicht werden.

F.

1. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Bestimmungen des NÖ WFG 2005 in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 einzuhalten.

2. Der Förderungswerber verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach Möglichkeit unter Verwendung österreichischer Qualitätsbaustoffe und Qualitätsprodukte zu erstellen.
3. Der Förderungswerber ist verpflichtet, ausschließlich Baumaterialien zu verwenden, welche im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen.
4. Der Förderungswerber ist verpflichtet, bei Vergabe geförderter Wohnungen außer beim Weiterverkauf keinen Vermittler (Makler) in Anspruch zu nehmen bzw. dafür zu sorgen, dass dem Wohnungswerber hieraus keine Kosten erwachsen.
5. Die Mietzinsberechnung für geförderte Wohnungen bestimmt sich nach den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen oder nach den zutreffenden mietrechtlichen Bestimmungen.
6. Der Förderungswerber ist verpflichtet, sofern er dem Mieter die geförderte Wohnung frühestens 5 Jahre nach Bezug zur Übertragung in das Eigentum/Wohnungseigentum anbietet oder Kraft gesetzlicher Bestimmungen anbieten muss, zwischen dem Käufer und Verkäufer anlässlich der ersten vertraglichen Vereinbarung schriftlich festzulegen, dass der Barkaufpreis nur nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu bilden ist und dem Käufer die Berechnung des künftigen Barkaufpreises, im Falle eines vereinbarten Barkaufpreises gemäß § 15d WGG überdies ein im Rahmen dieses Preises liegender Höchstpreis, bekannt zu geben.
Der Förderwerber hat jedem Mieter oder Nutzungsberechtigten bei Abschluss des Miet- oder Nutzungsvertrages, bei dem die nachträgliche Übertragung des Eigentums gemäß §§ 15b ff WGG zulässig ist, nachweislich eine unverbindliche Berechnung des Barkaufpreises gemäß § 15d WGG bei nachträglicher Übertragung in das Wohnungseigentum nach 5 Jahren und nach 10 Jahren anhand einer abstrakten Musterwohnung des Bauabschnittes zu übergeben. Die Berechnung soll sich auf die Gegebenheiten zur Zeit des Abschlusses des Miet- oder Nutzungsvertrages beziehen und kann keine Rechtsansprüche auslösen.
7. Auf Antrag des Mieters oder eines sonstigen Nutzungsberechtigten (Mietkauf) vor Vertragsabschluss über den Erstbezug darf neben dem Entgelt ein Einmalbetrag (Finanzierungsbeitrag) im Ausmaß von maximal EUR 200 pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben werden.
8. Der Förderungswerber verpflichtet sich, sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren und sonstige Abgaben im Zusammenhang mit dieser Förderung aus eigenem zu bezahlen bzw. der Landesregierung zu ersetzen. Im Falle der zwangsweisen Einbringlichmachung rückgeforderter Zuschüsse sowie des Förderungsdarlehens, gehen sämtliche dadurch verursachten Kosten, welchen Titels immer, zu Lasten des Förderungswerbers.
9. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Liegenschaft während der Dauer der Förderung nicht ohne schriftliche Zustimmung des Landes durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden zu übertragen und verpflichtet sich ferner für diesen Zeitraum das Veräußerungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zugunsten des Landes Niederösterreich im Grundbuch einverleiben zu lassen.
10. Mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch ist der übertragende Eigentümer, sofern es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, aus seiner persönlichen Haftung in Bezug auf die Objektförderung zu entlassen. Dies gilt rückwirkend auch für Zustimmungen, die nach früheren Bestimmungen erteilt worden sind.
11. Der Förderungswerber verpflichtet sich, bauliche Abänderungen während der Dauer der Förderung – unbeschadet der baupolizeilichen Vorschriften – nicht ohne vorherige Zustimmung der Landesregierung auszuführen.
12. Für Solaranlagen ist ein Wärmemengenzähler zur Überprüfung des Ertrages zu installieren und bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen muss der Eigenverbrauch und die Einspeisung dokumentiert werden.
13. Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der ersten 5 Jahre ab Besiedelung Aufzeichnungen über den Energieverbrauch (Energiebuchhaltung) zu führen. Diese sind den Organen des Landes oder vom Land bestimmten Stellen auf Anforderung zu übermitteln.
14. Die Wohnungen sollen nach örtlicher Verfügbarkeit und wirtschaftlicher Zumutbarkeit an das Breitbandnetz angeschlossen werden.
15. Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge im Freien sollen ökologisch und klimaschonend nach technischer Möglichkeit errichtet werden. Die Kriterien des Wohnbauforschungsprojektes „klimafitte Parkplätze“ sind tunlichst anzuwenden.

G.

Der Förderungswerber verpflichtet sich, den Organen der NÖ Landesregierung jederzeit das Betreten der Baustelle zu gestatten. Weiters erklärt sich der Förderungswerber mit der Überwachung der Bauausführung und Kontrolle des Energieausweises durch das Land oder vom Land bestimmte Stellen einverstanden und die Einsichtnahme in alle zum Zwecke der Durchführung ihrer Aufgaben dienenden Behelfe zu gestatten. Die Kontrolle kann auch stichprobenweise erfolgen. Diese Verpflichtung endet erst mit Beendigung des Förderungsverhältnisses. Der Förderungswerber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass bei jeder örtlichen Überprüfung die mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte befugte Person anwesend ist. 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 und dergleichen, die zu diesen örtlichen Überprüfungen mitzunehmen sind, zu gestatten.

H. I.

Der Förderungswerber ist verpflichtet, die Wohnungen nur an förderungswürdige Personen zu vergeben und dies zu prüfen. Ist der Förderungswerber eine gemeinnützige Bauvereinigung, eine Gemeinde oder wird der Förderungswerber von diesen oder einer gewerblich befugten Verwaltung betreut, so hat er das Prüfergebnis in Form einer Erklärung im Zuge der Endabrechnung bekannt zu geben.

1. Die Förderungswürdigkeit richtet sich nach den nachfolgenden Bestimmungen:

- (1) Die Förderungswürdigkeit ist nur dann gegeben, wenn in der geförderten Wohnung der Hauptwohnsitz begründet, dies nachgewiesen und auf Förderungsdauer aufrechterhalten wird. Bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften oder Lebenspartnerschaften haben beide Personen in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen.
- (2) Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen gilt bei Wohnungen bei einer Haushaltsgröße
 1. von einer Person € 50.000,00
 2. von zwei Personen € 70.000,00
 Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 10.000,00
 Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen bei einer Wohnung im Wohnungseigentum gilt bei einer Haushaltsgröße
 1. von einer Person € 55.000,00
 2. von zwei Personen € 80.000,00
 Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 10.000,00
- (3) Unbeschadet § 7 Abs. 4 und 5 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 wird die Förderung mit der Maßgabe zuerkannt, dass geförderte Wohnungen nur an förderungswürdige österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte (§ 4 Abs. 7) in das Eigentum übertragen werden. § 8 Abs. 2 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 gilt sinngemäß.

Bei der sonstigen Überlassung des Gebrauches einer gemäß Abschnitt VI geförderten Wohnung ist § 8 Abs. 3 und 4 Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz WGG (in der Fassung BGBl. I Nr. 85/2019) zu berücksichtigen und bei Asylberechtigten, subsidiär Schutzberechtigten und Drittstaatsangehörigen der Nachweis von Deutschkenntnissen zu prüfen.

Der Nachweis von Deutschkenntnissen kann entfallen, wenn dies auf Grund eines physisch oder psychisch dauerhaft schlechten Gesundheitszustands nicht zugemutet werden kann, wobei der Nachweis durch ein amtsärztliches Gutachten zu erfolgen hat, sowie bei jenen Personen, die vor dem 01.01.1959 geboren wurden und Leistungen aus der gesetzlichen österreichischen Pensionsversicherung auf Grund der Versicherungsfälle des Alters, der geminderten Arbeitsfähigkeit oder des Todes beziehen.

Zudem kann Asylberechtigten, subsidiär Schutzberechtigten und Drittstaatsangehörigen die Wohnung nur überlassen werden, wenn diese

1. ununterbrochen und rechtmäßig mehr als fünf Jahre in Österreich ihren Hauptwohnsitz haben
2. Einkünfte beziehen, die der Einkommenssteuer in Österreich unterliegen, oder auf Grund der Ausübung einer Erwerbstätigkeit Beiträge an die gesetzliche Sozialversicherung in Österreich entrichtet haben und nunmehr Leistungen aus dieser erhalten, sowie innerhalb der letzten fünf Jahre 54 Monate lang oben genannte Einkünfte oder Leistungen bezogen haben oder in Summe über 240 Monate derartiger Zeiten verfügen und
3. der rechtmäßige Aufenthalt aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen durch die Vorlage von Aufenthaltstiteln nachgewiesen wird.

Für den Nachweis des Bezugszeitraums von 54 Monaten gemäß Ziffer 2 werden Zeiten angerechnet, in denen Kinderbetreuungsgeld bezogen wird, oder in denen eine nahestehende Person, die Pflegegeld der Stufe 3 bezieht, gepflegt wird. Zeiten, in denen Notstandshilfe bezogen wird, werden nicht angerechnet.

Die Voraussetzungen der Ziffer 2 müssen nicht erfüllt werden, wenn dies auf Grund eines physisch oder psychisch dauerhaft schlechten Gesundheitszustands (nachgewiesen durch ein amtsärztliches Gutachten) nicht zugemutet werden kann, sowie nicht von jenen Personen, die nach Vollendung des 60. Lebensjahres erstmals ihren Hauptwohnsitz in Österreich begründet haben oder Leistungen aus der gesetzlichen österreichischen Pensionsversicherung auf Grund des Versicherungsfalls der geminderten Arbeitsfähigkeit beziehen.

- (4) Wenn in der Wohnung nahestehende Personen wohnen sollen, müssen nur diese förderungswürdig sein. Nahestehende Personen sind Ehegatten und Ehegattinnen, eingetragene Partner und Partnerinnen, Lebenspartner und Lebenspartnerinnen, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Pflegekinder, Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägerter in gerader Linie.
 - (5) Die Abs. 1 und 2 finden keine Anwendung auf Dienstnehmerwohnungen.
 - (6) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt
 1. Fremde, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
 2. Staatsangehörige eines EWR-Mitgliedstaates;
 3. Asylberechtigte und subsidiär Schutzberechtigte; die den Nachweis von Deutschkenntnissen erbringen
 4. Schweizer Staatsangehörige gemäß Abkommen über Personenfreizügigkeit.
2. Diese Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses bzw. die Vorlage der entsprechenden Nachweise hat bei Gebäuden mit Wohnungen, die in Eigentum vergeben werden, anlässlich der Antragstellung zur Eigentumsübertragung zu erfolgen. Die Zustimmung zur Eigentumsübertragung kann frühestens nach Genehmigung der Endabrechnung erfolgen.
3. Berechnung und Nachweis des Einkommens:
- (1) Das Einkommen ist die Summe aller Geld- und Sachbezüge einer Person und errechnet sich wie folgt:
 1. **Das Einkommen bei Arbeitnehmern** sind die steuerpflichtigen Bezüge entsprechend Ziffer 245 des Jahreslohnzettels (L 16) ohne „mit festen Sätzen versteuerte Bezüge gemäß § 67 Abs. 3 – 8“ EStG 1988
zuzüglich der steuerfreien Bezüge gemäß §§ 3 Abs. 1 Z. 3a (Ausgleichszulage ohne anteiliges Weihnachtsgeld und Urlaubsgeld), 4a (Wochengeld), 5a (Arbeitslosengeld), 5b (Karenzurlaubsgeld), 5c (Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete), 5d (Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz), 9, 10, 11 (Einkünfte aus Auslandstätigkeit), 22 (Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebührengesetz), 23 (Bezüge der Zivildienstler) und 24 (Auslandseinsatzzulage) EStG 1988, Krankengeld, Rehabilitationsgeld, Leistungen der bedarfsorientierten Mindestsicherung (NÖ Mindestsicherungsgesetz, LGBl. 9205 in der geltenden Fassung), bzw. Sozialhilfe – Hilfe zum Lebensunterhalt (NÖ Sozialhilfegesetz 2000, LGBl. 9200) *abzüglich der* anrechenbaren Lohnsteuer bzw. - bei Vorlage der Arbeitnehmerveranlagung – der Einkommenssteuer, bzw. *zuzüglich der* erstattungsfähigen Negativsteuer.
 2. **Einkommen, welches aufgrund einer Einkommensteuererklärung ermittelt wird**, ist der Gesamtbeitrag der Einkünfte abzüglich der Einkommenssteuer, bzw. der erstattungsfähigen Negativsteuer. Bei der Ermittlung des Familieneinkommens werden Negativeinkünfte nicht mit positiven Einkünften einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegengerechnet, sondern mit 0 angesetzt.
 3. **Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft** sind, sofern keine Veranlagung durchgeführt wurde, 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen einschließlich der zugepachteten Flächen sowie die vereinnahmten Pachtzinse.
 4. Vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene **Unterhaltsleistungen** sind beim Unterhaltsempfänger zum Einkommen zu zählen und beim Unterhaltspflichtigen einkommensmindernd zu berücksichtigen.
Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom LG Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.
 5. Vom so errechneten Einkommen werden **abgezogen**:
 - a) Freibeträge für erhöhte Werbungskosten, wenn ein entsprechender Bescheid (Freibetragsbescheid oder Einkommensteuerbescheid) durch das Finanzamt vorliegt;
 - b) Freibeträge gemäß § 34 und 35 EStG 1988 wegen eigener Behinderung oder wegen Behinderung einer im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Person (§ 1 Z. 6).

6. War der Förderungswerber im Prüfzeitraum noch Schüler oder Student, werden der Einkommensprüfung 15 % des Einkommens der Eltern zugrunde gelegt.
7. Soweit in den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 nichts anderes bestimmt ist, ist das EStG 1988 Grundlage für die Berechnung des Familieneinkommens (§ 1 Z. 3).

(2) Der Nachweis des Einkommens erfolgt bei

1. unselbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des Jahreslohnzettels (L16) oder der Arbeitnehmerveranlagung über das dem Ansuchen um Förderung vorangegangene Kalenderjahr.
2. selbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des zum Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung letztveranlagten Einkommensteuerbescheides.
3. Land- und Forstwirten - sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird - durch Vorlage des zuletzt ergangenen Einheitswertbescheides bzw. der Pachtverträge mit Angabe des Einheitswertes.
4. Weitere Nachweise, insbesondere der steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 EStG 1988, sind ebenfalls vor zu legen.
5. Der Nachweis des Einkommens kann wahlweise entweder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Förderung oder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung oder des Datums des Abschlusses des Vertrages, des Vorvertrages oder des vorangegangenen Mietvertrages erfolgen. Weiters kann der Einkommensnachweis wahlweise mit einer monatlichen Lohnbestätigung über eines der drei dem gewählten Stichtag vorangegangenen Monate geführt werden. Überdies kann er durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide oder der Lohnzettel der letzten drei Kalenderjahre erbracht werden.

H. II.

Für die Wohnform „Begleitetes Wohnen“ gelten weiters folgende Bestimmungen:

- Barrierefreie Ausführung des Gebäudes und des Aufzuges
- Aufenthalts-/Gemeinschaftsraum für die Bewohner (beispielsweise: Lese-, Internet- und Fernsehraum); Mindestgröße: 2,5 m²/WE, mindestens jedoch 20 m²
- Notrufsystem (nachrüstbar innerhalb 24 Stunden)
- die Wohnungsgröße sollte 45 m² bis 65 m² betragen
- Geeignete Infrastruktur, beispielsweise Nahversorgung, Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, öffentlicher Verkehr und behördliche Einrichtungen sind ausreichend vorhanden und gut erreichbar
- die Vergabe darf nur in Miete erfolgen
- Der Förderungswerber ist verpflichtet, die Betreuung durch die Standortgemeinde im Einvernehmen mit dem zuständigen Regierungsmitglied der NÖ Landesregierung für Soziales, zu organisieren.

H. III.

Für die Wohnform „Barrierefreies Wohnen“ gelten weiters folgende Bestimmungen:

- Barrierefreie Ausführung des Gebäudes und des Aufzuges
- Notrufsystem (nachrüstbar innerhalb 24 Stunden)
- die Wohnungsgröße sollte 45 m² bis 65 m² betragen
- Geeignete Infrastruktur, Gemeindeamt, behördliche Einrichtungen, Nahversorgung und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind ausreichend vorhanden und gut erreichbar
- die Vergabe darf nur in Miete erfolgen

H. IV

Für die Wohnform „Junges Wohnen“ gelten weiters folgende Bestimmungen:

- die Wohnungsgröße beträgt maximal 60 m²
- die Verbindung von 2 Wohnungen ist nicht möglich
- die Vergabe der Wohnungen muss in Miete erfolgen
- der Finanzierungsbetrag der Wohnung beträgt höchstens € 4.000,00
- das Objekt befindet sich auf einem Baurechtsgrund und/oder Reduktion des AufschlieÙungsbeitrages um zumindest zwei Drittel
- die Bewohner dürfen zum Zeitpunkt der Anmietung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Bei Ehepartnern oder Lebenspartnerschaften muss mindestens einer der Partner die Anforderung erfüllen.

I.

Bedingungen gemäß § 26 Abs. 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019:

1. Das Land Niederösterreich hat das Recht für jede 4. Wohnung natürliche oder juristische Personen namhaft zu machen, denen diese Wohnung zu überlassen ist. Davon ausgenommen sind Eigentumswohnungen.
Die Auswahl der Wohnungen ist ehestens mit der NÖ Landesregierung abzustimmen. Es ist ein repräsentativer Durchschnitt von Wohnungstypen auszuwählen.
2. Die Daten der Wohnungen gemäß Punkt 1., insbesondere Größe, Lage, Anzahl der Räume, Grundriss, aussagekräftige Angaben über die Kosten und Angaben zur Umgebung sind dem Land Niederösterreich spätestens bei Baubeginn zur Verfügung zu stellen. Wesentlich sind Angaben über die dem Benutzer der Wohnung erwachsenden Kosten. Bei der Übermittlung der Daten ist auf die exakten EDV-technischen Vorgaben und Datenformate Bedacht zu nehmen.
Die zur Verfügung gestellten Daten, sowie die Webplattform, die vom Förderungswerber zu betreiben ist, sind unaufgefordert zu aktualisieren.
Die Freischaltung auf der Webplattform erfolgt durch die NÖ Landesregierung.
3. Das gemäß Punkt 1. dem Land Niederösterreich zustehende Vorschlagsrecht endet 12 Monate nach Freischaltung auf der Wohnserviceplattform des Landes spätestens, jedoch 1 Monat nachdem der Förderungsnehmer die Bestätigung über die Benützbarkeit dem Land Niederösterreich vorgelegt hat.

J.

Der Förderungswerber muss innerhalb eines Jahres ab Nachweis, dass das Bauwerk gemäß den Bestimmungen der NÖ Bauordnung benützt werden darf, eine Endabrechnung vorlegen.

Die Endabrechnung hat den Nachweis über die Gesamtbaukosten der geförderten Wohnungen, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung und Geschäftsräume (Summe jener Beträge, die zur Errichtung der geförderten Wohnungen, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung und Geschäftsräume aufgewendet werden) in Form einer Erklärung des Förderungswerbers zu enthalten. Diese Erklärung ist von der befugten Person zumindest hinsichtlich der erbrachten Leistungen von Gewerbetreibenden in gutächterlicher Form zu bestätigen.

Die Einhaltung einer Baukostenobergrenze für den Neubau von Wohnungen in Miete und Mietkauf wird wie folgt festgelegt:

Es werden die **reinen** Baukosten in Summe begrenzt.

Die Höchstsätze pro Quadratmeter Wohnnutzfläche werden gestaffelt nach:

	bis 12 WE (+ 5%)	13 – 36 WE	ab 37 WE (- 5%)
Wohnungen	1.680,00	1.600,00	1.520,00
Reihenhäuser (+3%)	1.730,40	1.648,00	1.565,60
junges Wohnen (+10%)	1.848,00	1.760,00	1.672,00
betreutes Wohnen (+15%)	1.932,00	1.840,00	1.748,00

Bezugsfläche ist die netto Wohnnutzfläche ohne Balkone, Terrassen, Loggien.

Die sich daraus ergebenden **reinen** Baukosten des Förderfalles erhöhen sich bei Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Tiefgaragen oder Parkdecks mit mindestens zwei Geschoßen um € 12.000,00 je Stellplatz, bei Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge innerhalb oder in Garagen außerhalb des geförderten Gebäudes um € 8.000,00 je Stellplatz, bei gedeckten Stellplätzen im Freien um € 4.000,00 je Stellplatz.

Bei der Errichtung von unterkellerten Reihenhäusern erhöhen sich die reinen Baukosten um € 10.000,00 je Keller (ausgenommen Teilunterkellerung).

Bei eigenständiger Errichtung und Betrieb einer Zentralheizungsanlage erhöhen sich die reinen Baukosten um € 40,00 je m² Wohnnutzfläche.

Bei Mietkauf erhöht sich dieser Betrag um 3%.

Bei Bauweise in Passivhausqualität erhöht sich dieser Betrag um 5%

Bei Endabrechnung werden Erhöhungen bis 3,00% toleriert.

Bei Erschwerissen kann diese Höchstgrenze um die Beträge, die ein externer Gutachter – Ziviltechniker – feststellen und zu begründen hat, erhöht werden. Erschwerisse sind z.B.: Pfahlfundierung, Stützmauern, ...

Gesamtbaukosten sind alle zur Herstellung des Bauwerkes auf der Bauliegenschaft anfallenden Kosten (Grundkosten, Abbruch, Werbung sind keine Baukosten) Auf die Zuordnung der Gesamtbaukosten zu den einzelnen Wohnungen wird kein Einfluss genommen.

Die **reinen** Baukosten sind die Gesamtbaukosten abzüglich

A. Baunebenkosten

- Planungs- u. Bauleitungskosten
 - Büroleistungen und örtliche Bauaufsicht von Architekten, Baumeister, gemeinnützigen Bauvereinigungen
- Statikerkosten
- Kosten für sonstige Befunde oder Gutachten
- Anschlussgebühren
- Aufschließungskosten innerhalb der Bauparzelle
- sonstige öffentliche Gebühren

B. Sonstige Baukosten

- Kosten des Baukredites während der Baudauer
- Bauverwaltungskosten

Sind ob der Liegenschaft andere Pfandrechte als das Förderungsdarlehen einverleibt, hat der Förderungswerber eine entsprechende Verwendungszuordnung vorzulegen.

Mit Endabrechnung sind die ab Benützbarkeit der Wohnungen/Solaranlage/Photovoltaikanlage erzielten Erträge der Solaranlage/Photovoltaikanlage bekannt zu geben.

Die Förderung wird unter der Auflage zuerkannt, dass der Förderungswerber sämtliche Nachweise (Rechnungen, Saldierungsnachweise, Baukontounterlagen) sieben Jahre für eine allfällige Überprüfung aufzubewahren und auf Aufforderung vorzulegen hat.

Die Genehmigung der Endabrechnung der geförderten Wohnungen, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung und Geschäftsräume hat zur Voraussetzung, dass der Förderungswerber der Landesregierung die auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Gesamtbaukosten und deren Finanzierung bekannt gibt. Die auf die jeweilige Wohnung, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung bzw. Geschäftsräume entfallenden Kosten sind der anerkenntbaren Höhe der Förderung zu Grunde zu legen.

RL 2019 – 50 %

F2-MHWB-09/3.310.661

SCHULDSCHEIN

- I. Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft,
Gesellschaft m.b.H. (FN 79932y)
ADR: Ledererg. 8/1/L1, St. Pölten 3100

im folgenden kurz Schuldner genannt, bestätigt hiermit, vom Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich gemäß §§ 1 Abs. 1 und 2 Abs. 2 NÖ Landeswohnbauförderungsgesetz 1977, LGBl. 8300, in Verbindung mit den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 zum Wohnungsbau auf der Liegenschaft KG Gföhl, EZ 1488, ein Förderungsdarlehen von EUR 1.108.800,00, in Worten EUR einmillionehundertundachttausendachthundert / 00, erhalten zu haben.

- II. Das Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich hat eine Laufzeit von 40 Jahren und einen fixen Zinssatz von 3 % für die gesamte Laufzeit.
Die ersten 35 Jahre sind tilgungsfrei und in den Jahren 36 bis 40 erfolgt die Tilgung in 10 gleich hohen Kapitalraten zu den Fälligkeitsterminen. Bei der Kalkulation des Nutzungsentgeltes ist der Ansatz einer fiktiven AfA Tangente als Tilgungsersatz in der tilgungsfreien Zeit des Förderungsdarlehens unzulässig.

Die erste Zinszahlung ist mit dem zweitnächsten Fälligkeitstermin ab der Auszahlung fällig. Fälligkeitstermine sind jeweils der 1. April und der 1. Oktober.

- III. Der Schuldner verpflichtet sich, die Liegenschaft während der Laufzeit des Darlehens nicht ohne schriftliche Zustimmung des Landes Niederösterreich durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden zu übertragen und verpflichtet sich ferner, für diesen Zeitraum das Veräußerungsverbot gem. § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zugunsten des Landes Niederösterreich im Grundbuch einverleiben zu lassen.
- VI. Zur Sicherstellung der Darlehensforderung des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich samt 4 % Verzugszinsen sowie der Nebenverbindlichkeiten (rechtmäßige Schuldeinbringung sowie ältere als 3-jährige Zinsenrückstände), gesichert durch eine Nebengebührenkaution von 10 % des im Punkt I. angegebenen Darlehensbetrages, verpfändet der Schuldner die im Punkt I. dieses Schuldscheines näher bezeichnete Liegenschaft.

- V. Bei Zahlungsverzug hat der Schuldner, unabhängig von den übrigen Folgen, vom Fälligkeits- bis zum Leistungstag Verzugszinsen für den nicht rechtzeitig bezahlten Betrag in der Höhe von 4 % jährlich zu entrichten.
- VI. Der Schuldner verpflichtet sich, das Darlehen für die obgenannte Baulichkeit zu verwenden. Die Baulichkeit ist nach den baubehördlich genehmigten und beim Amt der NÖ Landesregierung eingereichten Plänen, dem vorgelegten Gebäudedatenblatt für den Wohnungsbau und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 und des NÖ Landeswohnbauförderungsgesetzes 1977 in Verbindung mit den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 auszuführen.
- VI. Der Schuldner hat Organen des Amtes der NÖ Landesregierung jederzeit das Betreten der Baustelle bzw. der errichteten Baulichkeit und die Einsichtnahme in alle zum Zwecke der Durchführung ihrer Aufgaben dienenden Behelfe zu gestatten und ihnen alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen. Diese Verpflichtung endet erst mit der gänzlichen Rückzahlung beider Förderungsbeträge.
- VIII. Der Schuldner verpflichtet sich, sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren und sonstige Abgaben, welche aus Anlass der Begründung, des Bestandes, der Befestigung und Beendigung des gegenständlichen Schuldverhältnisses erwachsen, aus eigenem zu bezahlen bzw. dem Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich zu ersetzen. Im Falle der zwangsweisen Einbringlichmachung dieses Darlehens sowie des Zuschusses, infolge schuldhafter Nichterfüllung durch den Darlehensnehmer gehen sämtliche dadurch verursachten Kosten, welchen Titels immer, zu Lasten des Darlehensnehmers.
- IX. Der Schuldner anerkennt die Bedingungen und Auflagen, enthalten in der unter gleicher Kennzahl schriftlich ergangenen Zusicherung über die Zuerkennung des unter Punkt I. genannten Darlehens. Ferner verpflichtet sich der Schuldner alle betreffenden Bestimmungen des NÖ WFG 2005 und des NÖ Landeswohnbauförderungsgesetzes 1977 in Verbindung mit den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 einzuhalten.
- X. Der Schuldner erteilt somit die Einwilligung, dass ohne weiteres ob der EZ 1488, KG Gföhl das im Punkt I. festgelegte Pfandrecht für die Forderung von EUR 1.108.800,00 samt 4 % Verzugszinsen sowie einer Nebengebührenkaution in der Höhe von 10 % des Darlehens, d.s. EUR 110.880,00 und die im Punkt III. dieses Schuldscheines festgelegte Beschränkung durch das Veräußerungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zugunsten des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich bzw. des Landes Niederösterreich grundbücherlich einverleibt bzw. angemerkte werde.

St. Pölten, am 13. Februar 2024

Wohnbauförderungsfonds
für das Bundesland Niederösterreich
NÖ Landesregierung
Im Auftrag


(Mag. Plesser)

Stand I/2024

Für das Land Niederösterreich
NÖ Landesregierung
Im Auftrag


(Mag. Plesser)

WB 61_DDZZ Schuldschein zu Zusicherung RL 2019 50-50