



WOHNHAUSANLAGE WAIDHOFEN AN DER YBBS - ZELL

ARZBERGSTRASSE
2. BAUABSCHNITT - 20 GEFÖRDERTE
WOHNEINHEITEN IN 2 STIEGEN



Symbolfoto

Presoly Architektur ZT GesmbH

PLANUNG / ÖRTLICHE BAUAUFSICHT



Presoly Architektur ZT GmbH

2700 Wiener Neustadt

Bahngasse 25

Tel: 02622/396-0, Fax: 02622/396-9, Mail: app@app.ag

AUSKUNFT



GEMEINNÜTZIGE WOHN- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT

SCHÖNERE ZUKUNFT

GESELLSCHAFT M.B.H.

1130 WIEN, HIETZINGER HAUPTSTRASSE 119

TELEFON: 01/505 87 75

e-mail: office@schoenerezukunft.at

KONTAKT

01 / 505 87 75 DW - 5555 DW - 5566



WOHNHAUSANLAGE

**Schmiedestraße - Arzbergstraße, Stg. 4+5
3340 Waidhofen/Ybbs**

Wien, am 05.03.2010

Sehr geehrte Interessentin!
Sehr geehrter Interessent!

Mit Mitteln der Wohnbauförderung der NÖ. Landesregierung und Hypothekendarlehen sowie Eigenmitteln der Wohnungswerber wird von unserer Gesellschaft in Waidhofen/Ybbs, auf der Liegenschaft EZ. 226 der KG. Zell/Markt eine Wohnhausanlage mit derzeit geplanten 91 Wohnungen und 137 Garagenstellplätzen errichtet.

Im zweiten Bauabschnitt kommen die **Stiegen 4+5** mit

**20 geförderten Mietwohnungen
und 30 Garagenstellplätzen
mit Kaufoption**

zur Ausführung.

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

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

www.schoenererezukunft.at

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

Stadtbüro in: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

Telefon: 01/505 87 75 Serie Telefax: 01/505 87 75-5298 E-mail: office@gws-sz.at

3100 St. Pölten, Lederergasse 8 – Telefon 02742/219 03

Firmenbuch-Nr. FN 79932y, Firmenbuchgericht St. Pölten, DVR 0533246, UID-Nr.: ATU 45991805



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

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

Geschäftsführung: Mag. Raimund HAIDL
Mag. Peter SOMMER

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Günter TSCHÉPL
Dr. Vinzenz PIPPICH
Dipl.-Ing. Peter JIRESCH
Dir. Heinrich KRAMMER
Dipl.-Ing. Hans KVASNICKA
Dr. Josef SCHMIDINGER

Vom Betriebsrat delegiert:

Martina MIRTH
Alexandra LIPPITZ
Jutta KAMHUBER

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

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

Bautätigkeit Zielsetzung: In mehr als 55-jähriger Tätigkeit zur Schaffung von Wohnraum konnte die Gesellschaft an die 8.000 Wohneinheiten fertig stellen.

www.schoenererzukunft.at

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft Gesellschaft m.b.H.
Stadtbüro in: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

Telefon: 01/505 87 75 Serie Telefax: 01/505 87 75-5298 E-mail: office@gws-sz.at
3100 St. Pölten, Lederergasse 8 – Telefon 02742/219 03

Firmenbuch-Nr. FN 79932y, Firmenbuchgericht St. Pölten, DVR 0533246, UID-Nr.: ATU 45991805

FINANZIERUNG

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

€ 4.256.775,--.

Bedeckung der kalkulierten Gesamtkosten:

Förderungsdarlehen gem. Zusicherung vom 30.06.2009	€ 564.000,--
Hypothekendarlehen gem. § 11 NÖ. WFG	€ 2.979.999,--
Grund- und Baukosteneigenmittel	€ <u>712.776,--</u>
Kalkulierte Gesamtkosten (Preisbasis Februar 2010)	€ 4.256.775,--
=====	=====

Erläuterung zur Finanzierung:

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

Wohnungen der Kategorie I: (ab 35 m ² Wohnnutzfläche)	€ 46.000,--
Wohnungen der Kategorie II: (ab 50 m ² Wohnnutzfläche)	€ 64.000,--
Wohnungen der Kategorie III: (ab 70 m ² Wohnnutzfläche)	€ 94.000,--

DARLEHENSDATEN

Förderungsdarlehen

€ 564.000,--

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

Hypothekardarlehen der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG gemäß § 11 NÖ. WFG mit Annuitätenzuschuss

€ 1.316.000,--

- Laufzeit:** Die Kalkulation beruht auf Basis einer Laufzeit von 25 Jahren. Die Schönere Zukunft behält sich vor, bei Veränderung des Zinssatzes im Interesse der Mieter die Laufzeit anzupassen.
- Verzinsung in der Tilgungsphase:** Zinsen derzeit 3 %.

Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig für jede Wohnung zur Vorschreibung gebracht und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt.

Hypothekendarlehen der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG

gem. § 11 NÖ. WFG ohne Annuitätenzuschuss

€1.663.999,00

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

Verzinsung in der
Tilgungsphase: Zinsen derzeit 3 %.

Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig für jede Wohnung zur Vorschreibung gebracht und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt.

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

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

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

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

BVH 1402 - Waidhofen/Ybbs, Schmiedestr. / Arzbergstr., Stg. 4+5

Verkaufsliste per 05.03.2010 in €uro gerundet!

Darlehen Zinsen 3,00%

Darlehen Laufzeit oAZ 35 Jahre

Darlehen Laufzeit mAZ 25 Jahre



Bei Wohnungen mit Gartenflächen ist in den Betriebskosten ein 20%iger Zuschlag entsprechend der Größe der Gartenfläche enthalten!

Stiege	Top	Nutzfläche m ²	Garten m ²	Grundkosten Wohnung	Grundkosten Garten	Baukosten Wohnung, Terr., Balkon, Loggia, Garage, udgl.	Herstellkosten (Grund- u. Baukosten)	WBF	Hyp_Darl. m. Annuitäten- zuschuss	Hyp_Darl. o. Annuitäten- zuschuss	Eigenmittel gesamt	monatliche Belastung o. Wohnzuschuss, u. Heizkosten, inkl. USt.	Kosten/ Garagen- platz
4	1	86,47	97,00	31.199	3.608	192.221	227.028	28.200	65.800	87.700	45.328	764	28
4	2	86,77	125,00	31.307	4.650	192.888	228.845	28.200	65.800	88.004	46.841	775	28
4	3	86,48	0,00	31.203	0	192.243	223.446	28.200	65.800	87.710	41.736	732	28
4	4	86,01	0,00	31.033	0	191.198	222.231	28.200	65.800	87.234	40.997	728	28
4	5	86,43	0,00	31.184	0	192.132	223.316	28.200	65.800	87.660	41.656	731	28
4	6	86,07	0,00	31.055	0	191.332	222.387	28.200	65.800	87.294	41.093	729	28
4	7	86,07	0,00	31.055	0	191.332	222.387	28.200	65.800	87.294	41.093	729	28
4	8	87,23	0,00	31.473	0	193.910	225.383	28.200	65.800	88.471	42.912	736	28
5	1	79,52	34,00	28.691	1.265	176.771	206.727	28.200	65.800	80.651	32.076	697	28
5	2	79,49	38,00	28.680	1.414	176.704	206.798	28.200	65.800	80.621	32.177	698	28
5	3	79,49	36,00	28.680	1.339	176.704	206.723	28.200	65.800	80.621	32.102	697	28
5	4	79,49	47,00	28.680	1.748	176.704	207.132	28.200	65.800	80.621	32.511	701	28
5	5	79,49	47,00	28.680	1.748	176.704	207.132	28.200	65.800	80.621	32.511	701	28
5	6	79,52	51,00	28.691	1.897	176.771	207.359	28.200	65.800	80.651	32.708	703	28
5	7	78,70	0,00	28.395	0	174.948	203.343	28.200	65.800	79.820	29.523	680	28
5	8	78,68	0,00	28.388	0	174.904	203.292	28.200	65.800	79.799	29.493	680	28
5	9	78,68	0,00	28.388	0	174.904	203.292	28.200	65.800	79.799	29.493	680	28
5	10	78,68	0,00	28.388	0	174.904	203.292	28.200	65.800	79.799	29.493	680	28
5	11	78,68	0,00	28.388	0	174.904	203.292	28.200	65.800	79.799	29.493	680	28
5	12	78,71	0,00	28.399	0	174.971	203.370	28.200	65.800	79.830	29.540	680	28
20		1.640,66	475,00	591.957	17.669	3.647.149	4.256.775	564.000	1.316.000	1.663.999	712.776	14.201	560

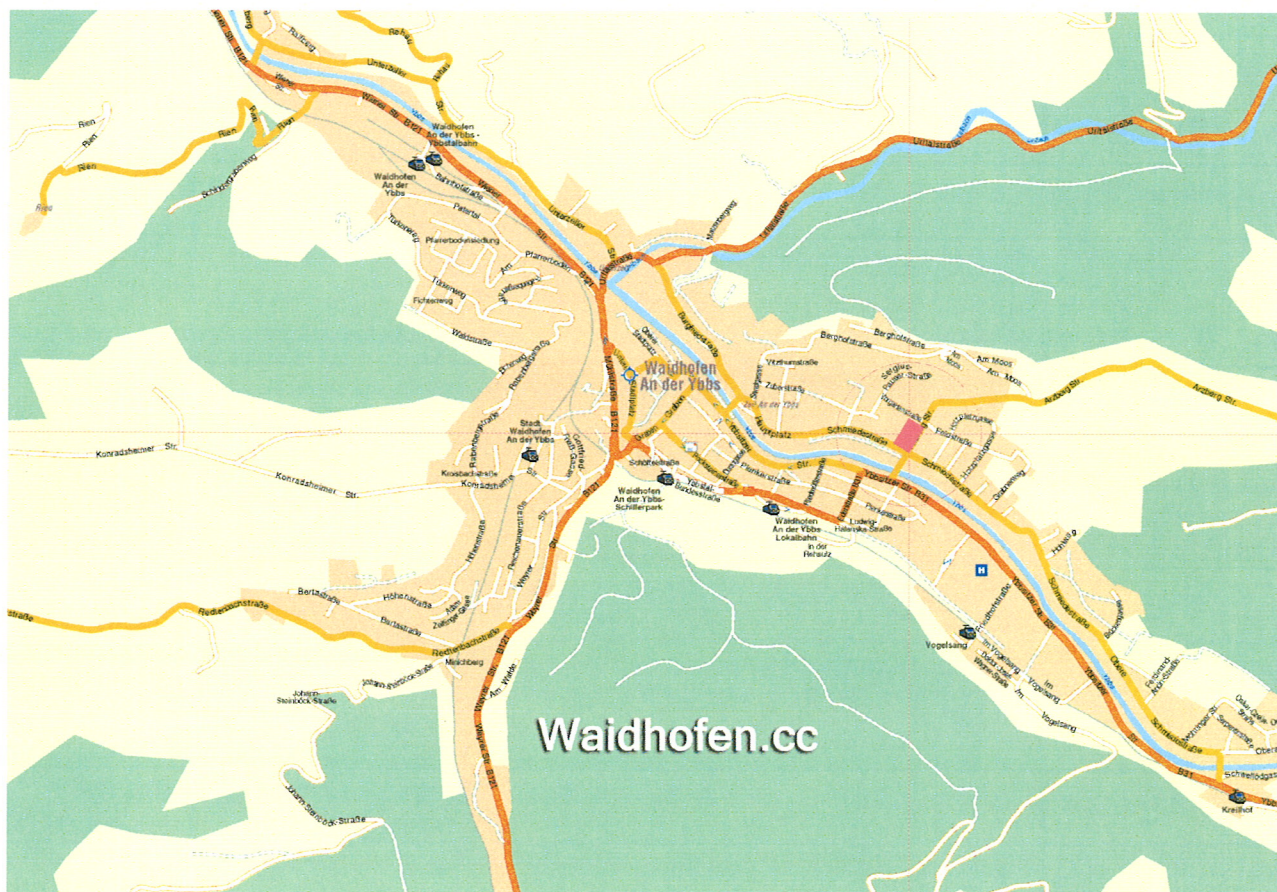
Vergabe durch Wohnservice NÖ

WHA Waidhofen an der Ybbs - ZELL ARZBERGSTRASSE, STIEGE 4 UND 5



ORIENTIERUNG

OHNE MASSSTAB



WHA Waidhofen an der Ybbs - ZELL ARZBERGSTRASSE, STIEGE 4 UND 5



AUSSENANLAGEN

OHNE MASSSTAB



WHA Waidhofen an der Ybbs - ZELL ARZBERGSTRASSE, STIEGE 4 UND 5



KELLERGEHOSS

OHNE MASSSTAB



WHA Waidhofen an der Ybbs - Zelle Arzbergstrasse, Stiege 4 und 5

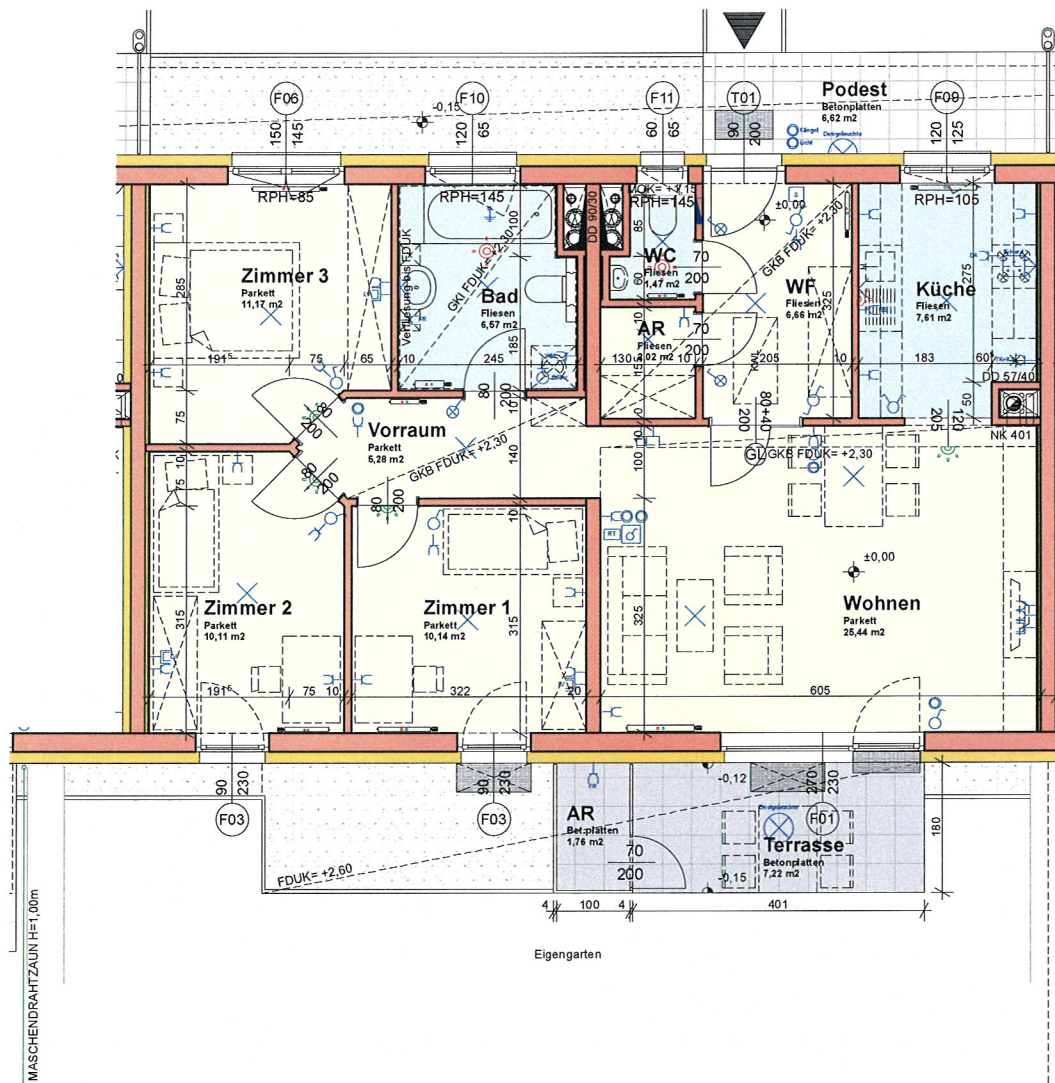
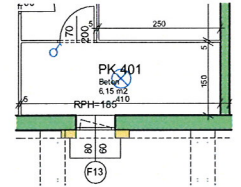
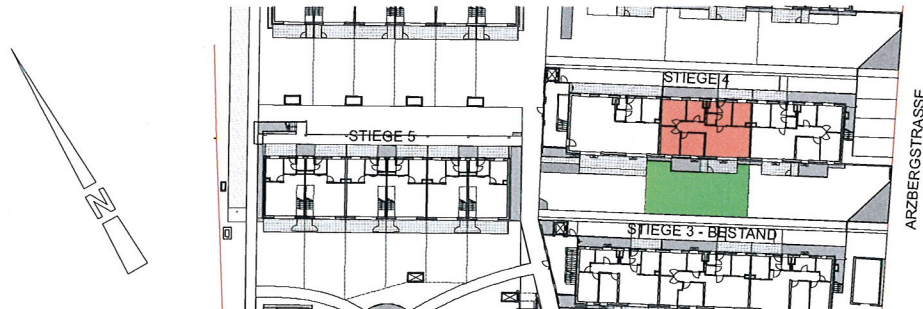
TOP 401

WOHNNUTZFLÄCHE: 86,47m²
TERRASSE: 7,22m²
EIGENGARTEN: 97m²

M. 1:100



KELLER: 6,15m²



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN ! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! DIE TATSÄCHLICHE AUSSTATTUNG IST DER BAUBESCHREIBUNG ZU ENTNEHMEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
25.01.2010

WHA Waidhofen an der Ybbs - ZELL ARZBERGSTRASSE, STIEGE 4 UND 5

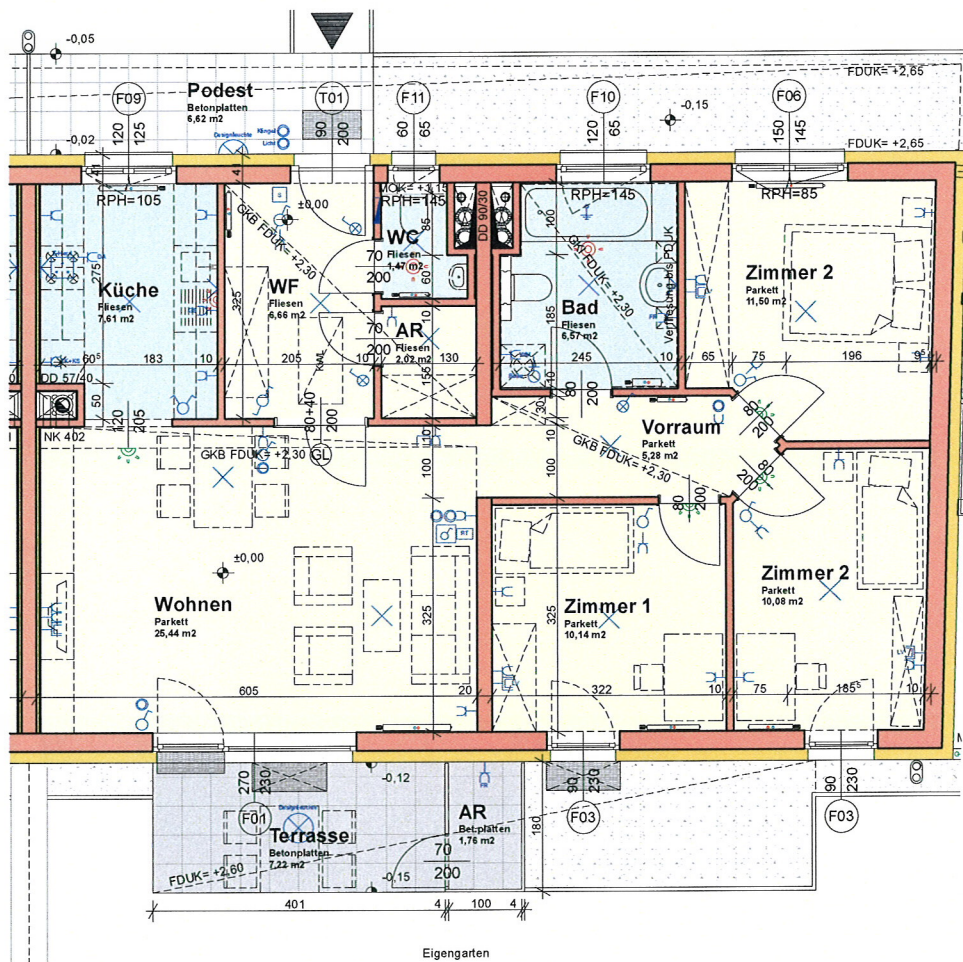
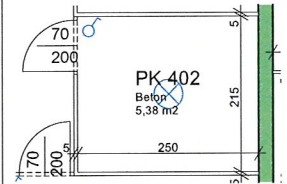
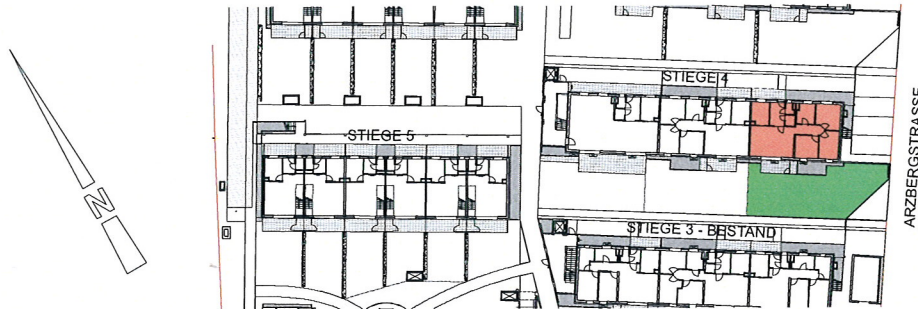
TOP 402

WOHNNUTZFLÄCHE: 86,77m²
TERRASSE: 7,22m²
EIGENGARTEN: 125m²

M. 1:100



KELLER: 5,38m²



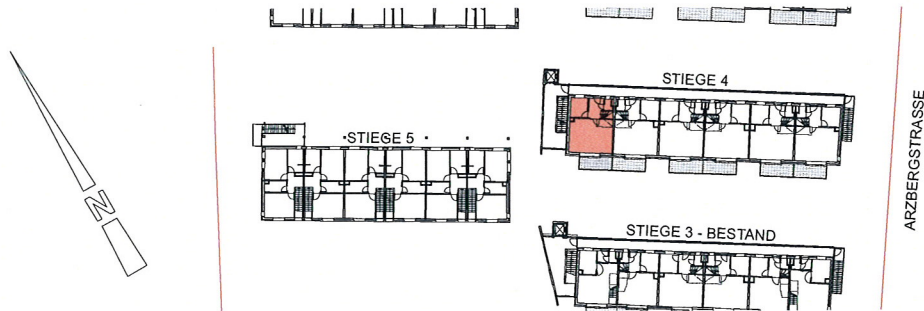
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN ! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! DIE TATSÄCHLICHE AUSSTATTUNG IST DER BAUBESCHREIBUNG ZU ENTNEHMEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
25.01.2010

WHA Waidhofen an der Ybbs - Zell Arzbergstrasse, Stiege 4 und 5

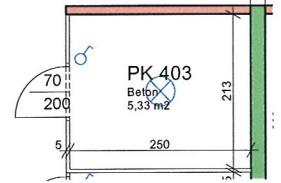
TOP 403

WOHNNUTZFLÄCHE: 86,48m²
BALKON: 8,15m²

M. 1:100

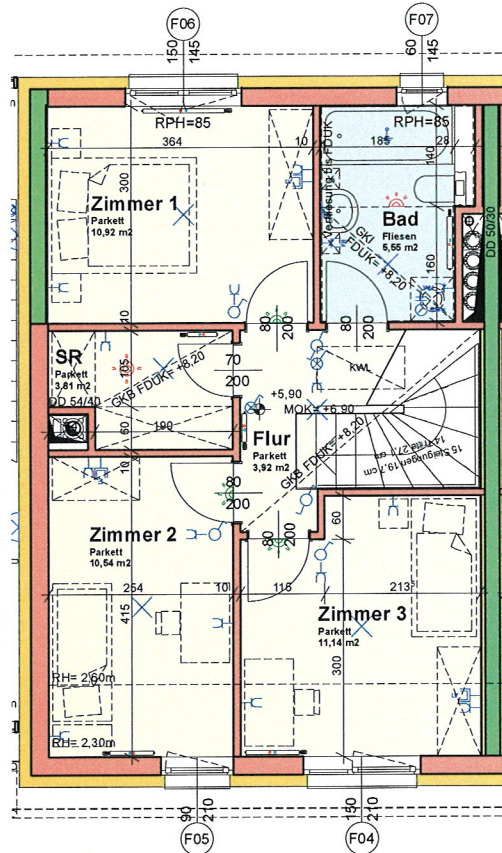
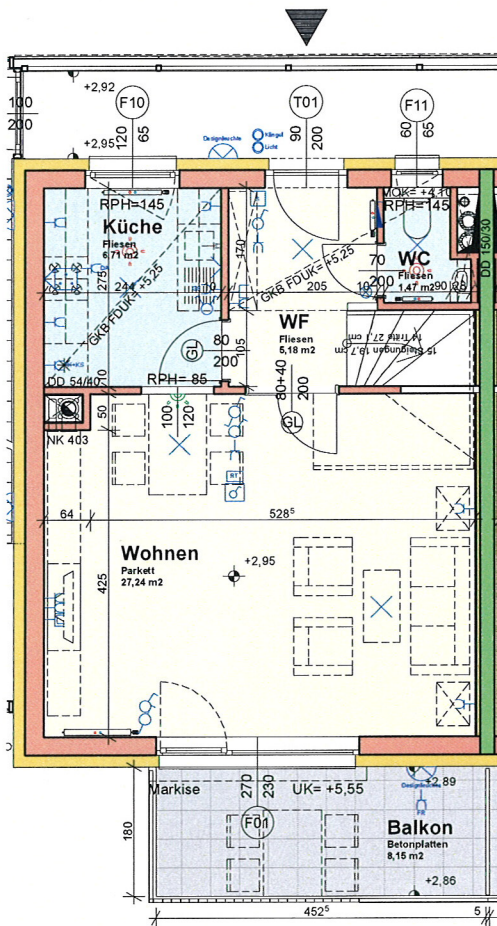


KELLER: 5,33m²



1. OBERGESCHOSS

2. OBERGESCHOSS



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN ! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! DIE TATSÄCHLICHE AUSSTATTUNG IST DER BAUBESCHREIBUNG ZU ENTNEHMEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

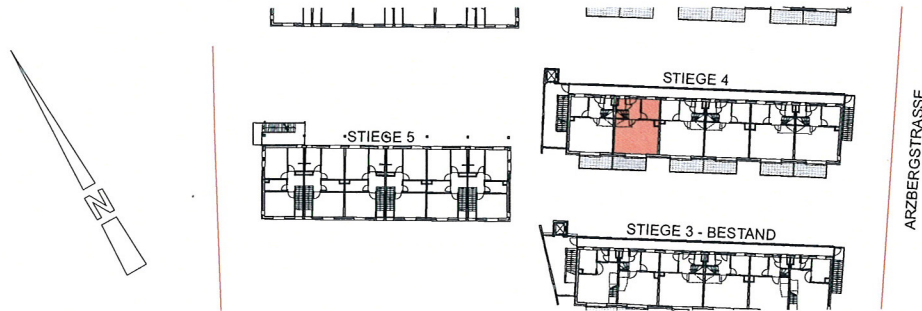
25.01.2010

WHA Waidhofen an der Ybbs - ZELL ARZBERGSTRASSE, STIEGE 4 UND 5

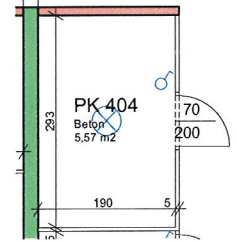
TOP 404

WOHNNUTZFLÄCHE: 86,01m²
BALKON: 8,15m²

M. 1:100

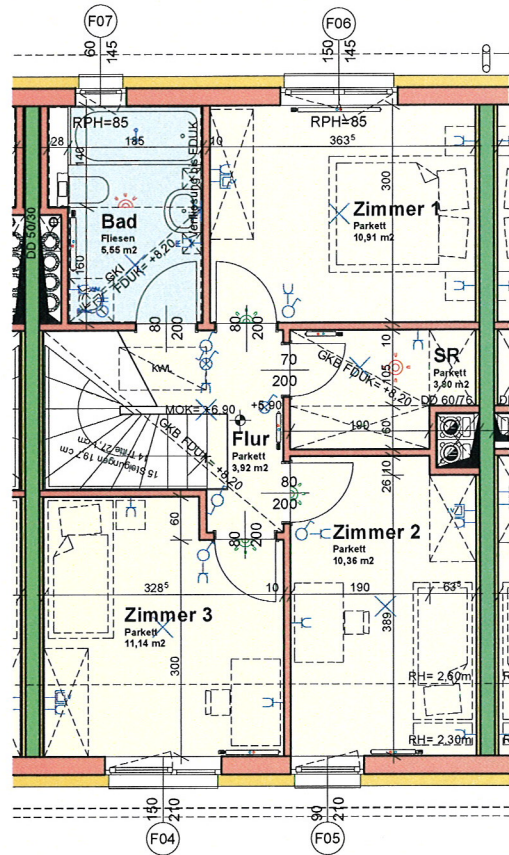
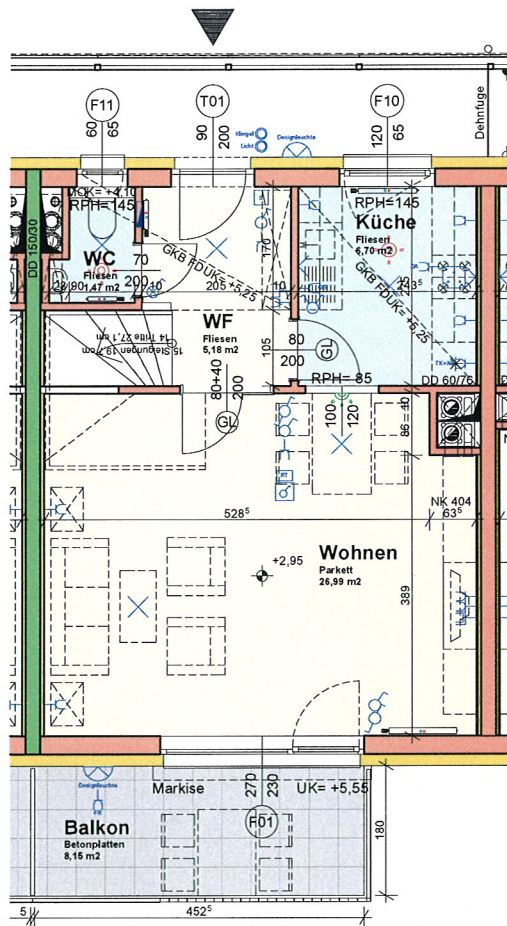


KELLER: 5,57m²



1. OBERGESCHOSS

2. OBERGESCHOSS



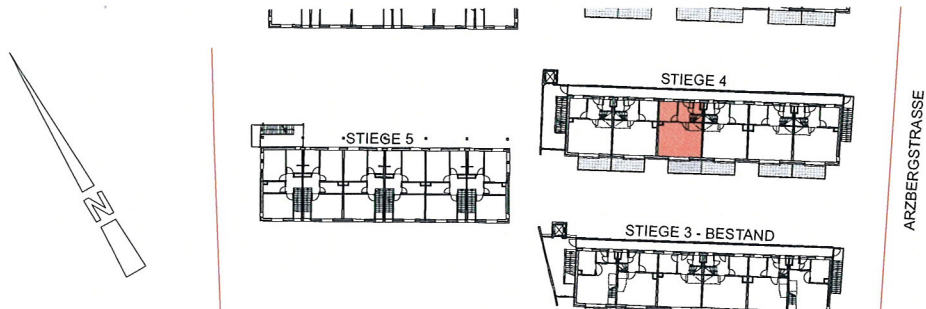
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN ! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! DIE TATSÄCHLICHE AUSSTATTUNG IST DER BAUBESCHREIBUNG ZU ENTNEHMEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
25.01.2010

WHA Waidhofen an der Ybbs - Zell Arzbergstrasse, Stiege 4 und 5

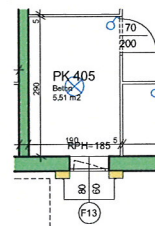
TOP 405

WOHNNUTZFLÄCHE: 86,43m²
BALKON: 8,15m²

M. 1:100

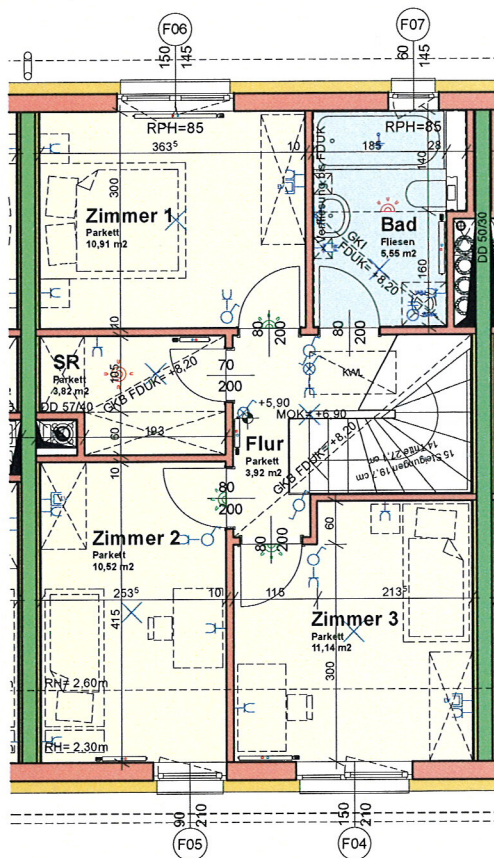
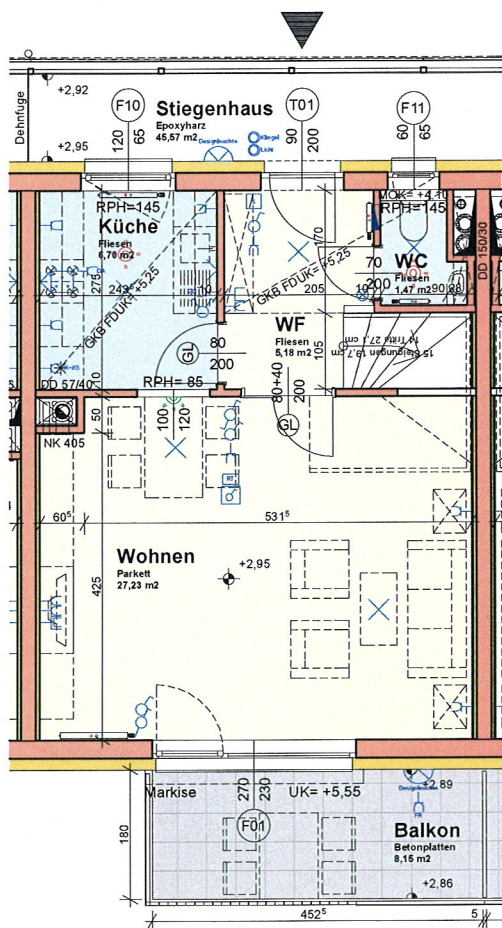


KELLER: 5,51m²



1. OBERGESCHOSS

2. OBERGESCHOSS



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN ! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! DIE TATSÄCHLICHE AUSSTATTUNG IST DER BAUBESCHREIBUNG ZU ENTNEHMEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

25.01.2010

WHA Waidhofen an der Ybbs - Zell Arzbergstrasse, Stiege 4 und 5

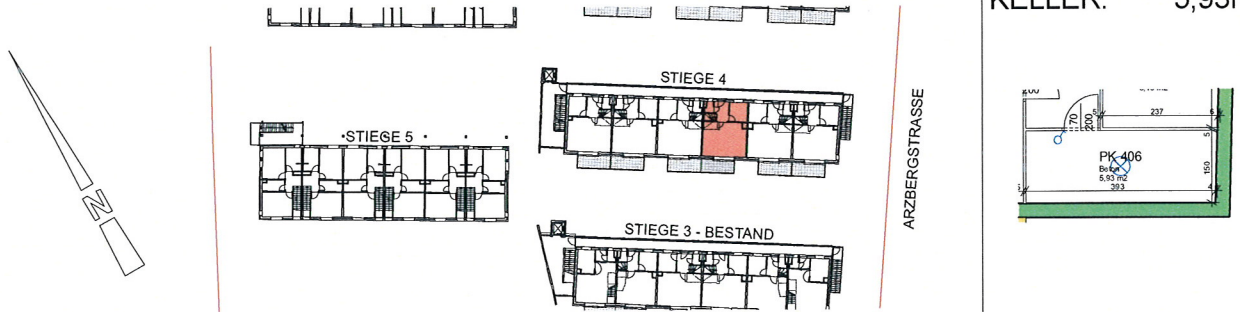
TOP 406



WOHNNUTZFLÄCHE: 86,07m²
BALKON: 8,15m²

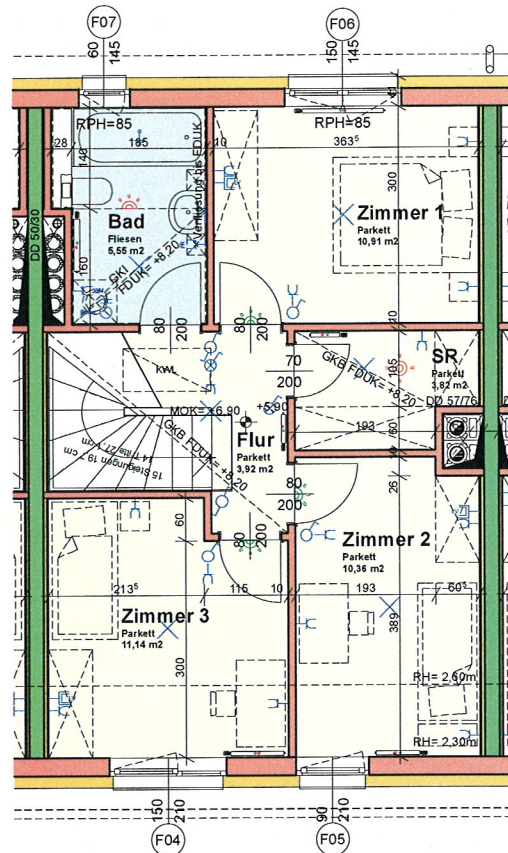
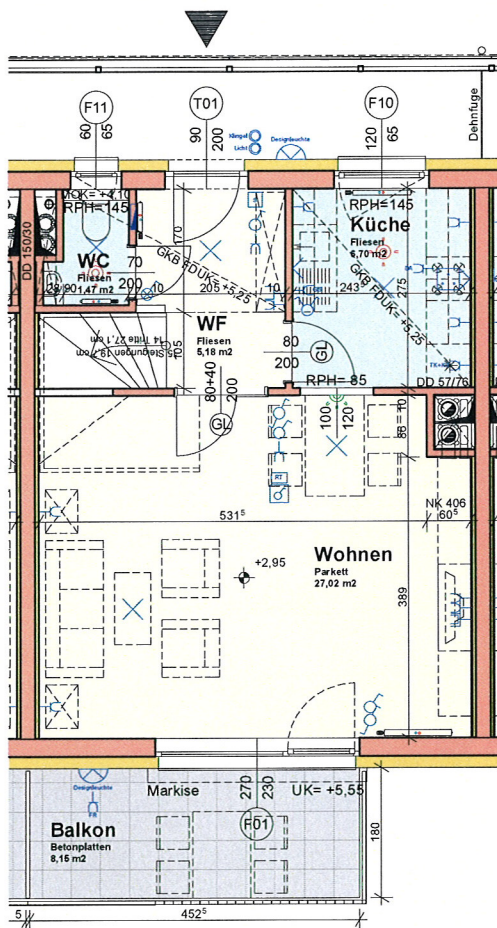
M. 1:100

KELLER: 5,93m²



1. OBERGESCHOSS

2. OBERGESCHOSS



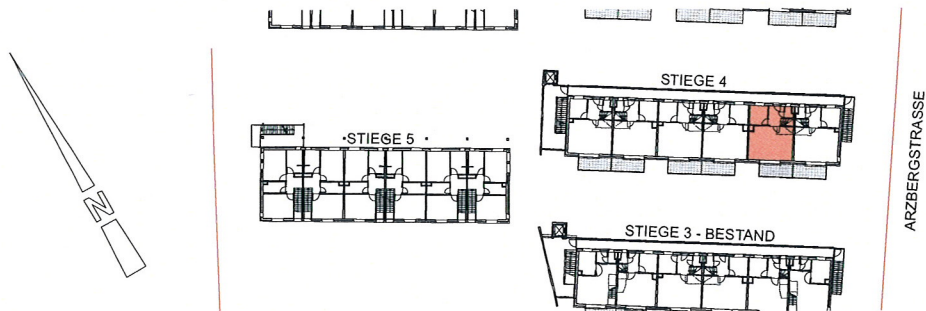
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN ! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! DIE TATSÄCHLICHE AUSSTATTUNG IST DER BAUBESCHREIBUNG ZU ENTNEHMEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
25.01.2010

WHA Waidhofen an der Ybbs - ZELL ARZBERGSTRASSE, STIEGE 4 UND 5

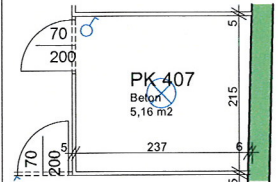
TOP 407

WOHNNUTZFLÄCHE: 86,07m²
BALKON: 8,15m²

M. 1:100

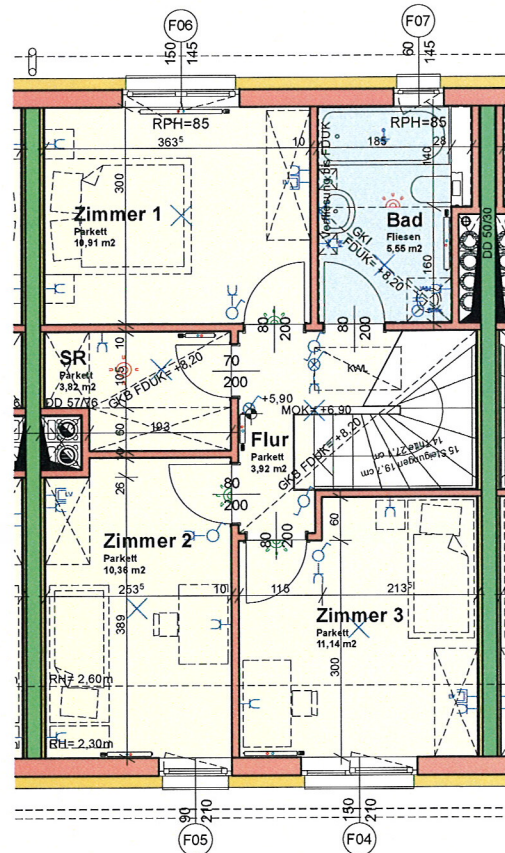
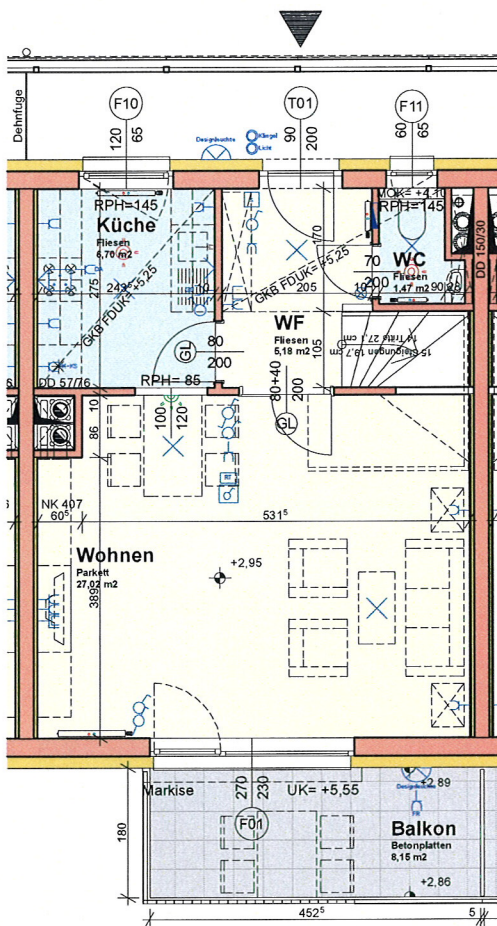


KELLER: 5,16m²



1. OBERGESCHOSS

2. OBERGESCHOSS



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN ! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! DIE TATSÄCHLICHE AUSSTATTUNG IST DER BAUBESCHREIBUNG ZU ENTNEHMEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
25.01.2010

WHA Waidhofen an der Ybbs - ZELL ARZBERGSTRASSE, STIEGE 4 UND 5

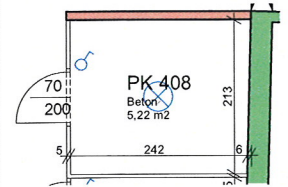
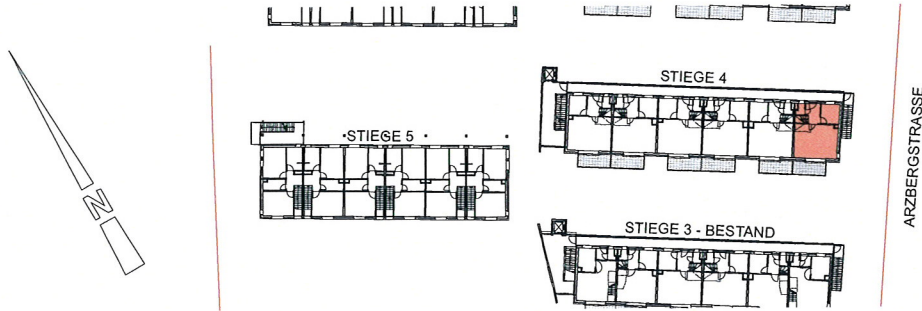
TOP 408

WOHNNUTZFLÄCHE: 87,23m²
BALKON: 8,15m²

M. 1:100

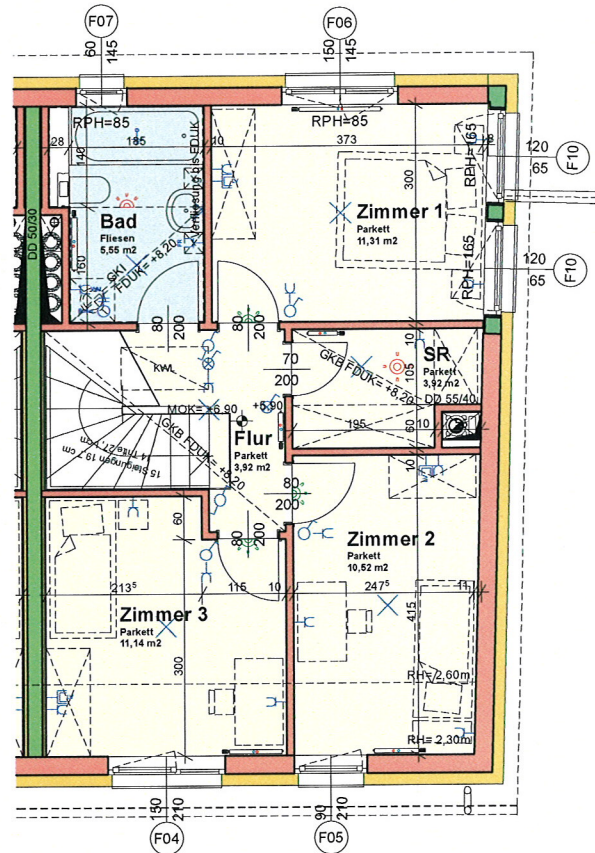
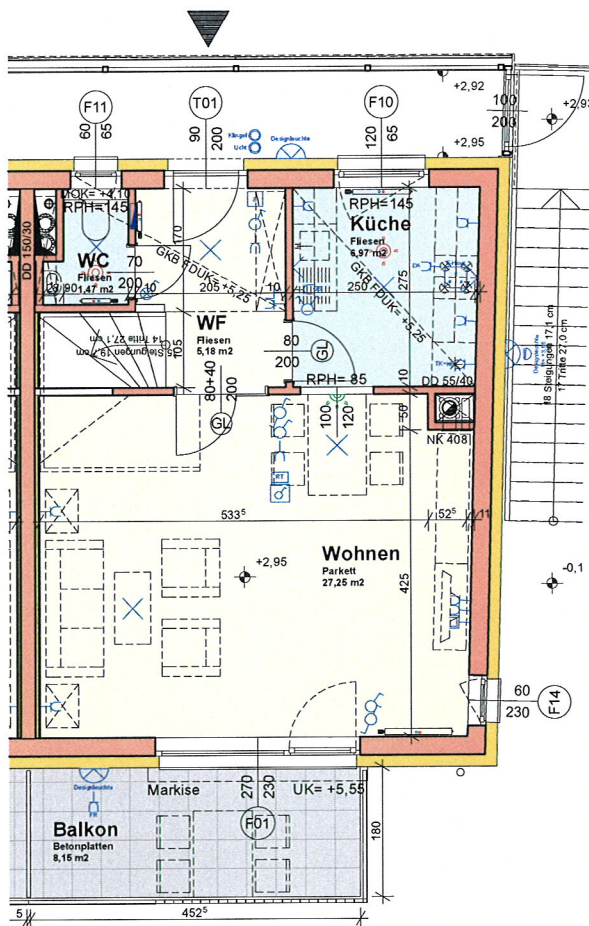


KELLER: 5,22m²



1. OBERGESCHOSS

2. OBERGESCHOSS



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN ! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! DIE TATSÄCHLICHE AUSSTATTUNG IST DER BAUBESCHREIBUNG ZU ENTNEHMEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
25.01.2010

WHA Waidhofen an der Ybbs - Zell Arzbergstrasse, Stiege 4 und 5

TOP 501

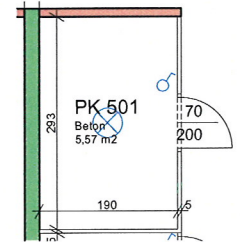


WOHNNUTZFLÄCHE: 79,52m²
TERRASSE: 8,24m²
EIGENGARTEN: 34m²

M. 1:100

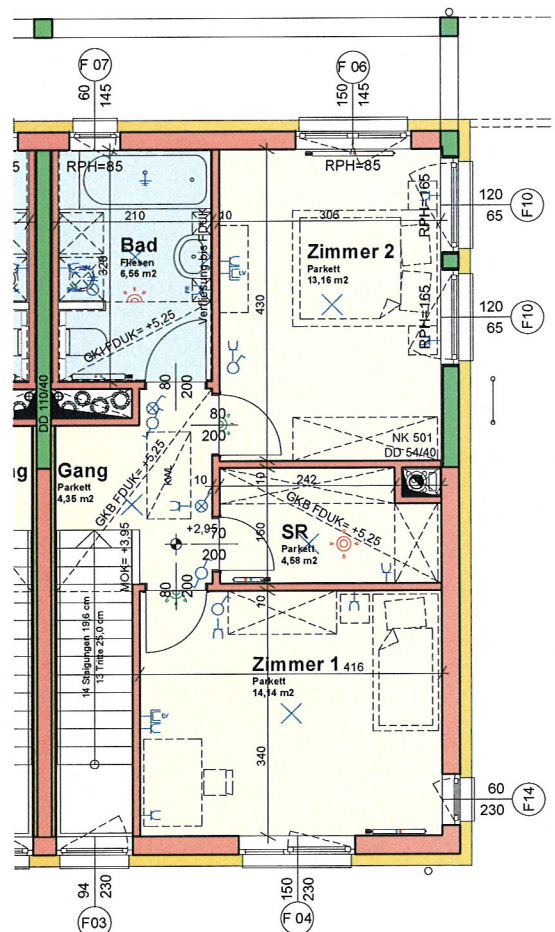
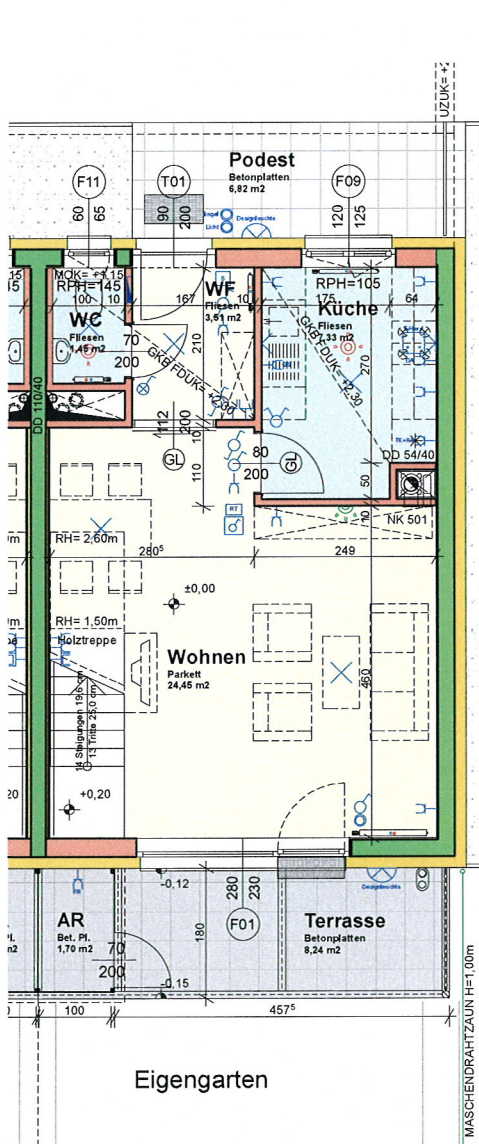


KELLER: 5,57m²



ERDGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN ! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! DIE TATSÄCHLICHE AUSSTATTUNG IST DER BAUBESCHREIBUNG ZU ENTNEHMEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

25.01.2010

WHA Waidhofen an der Ybbs - Zelle Arzbergstrasse, Stiege 4 und 5

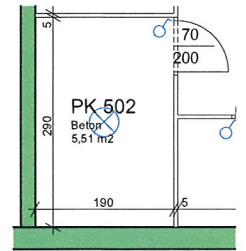
TOP 502

WOHNNUTZFLÄCHE: 79,49m²
TERRASSE: 8,17m²
EIGENGARTEN: 38m²

M. 1:100

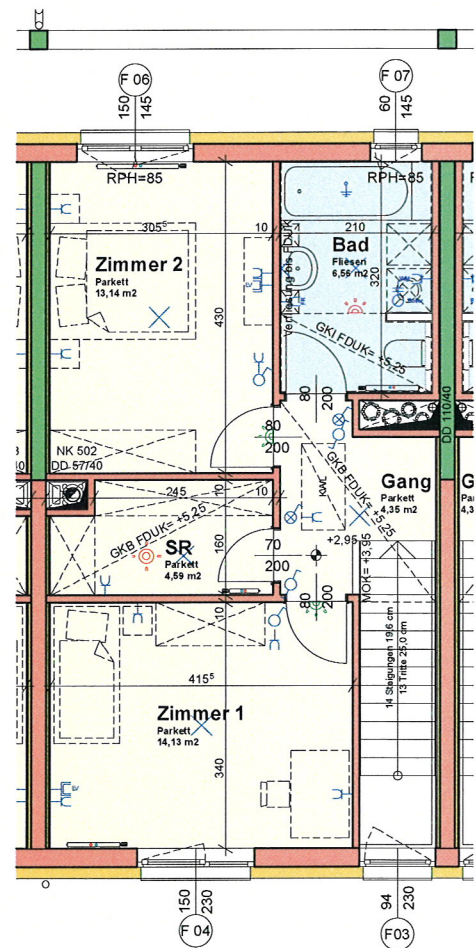
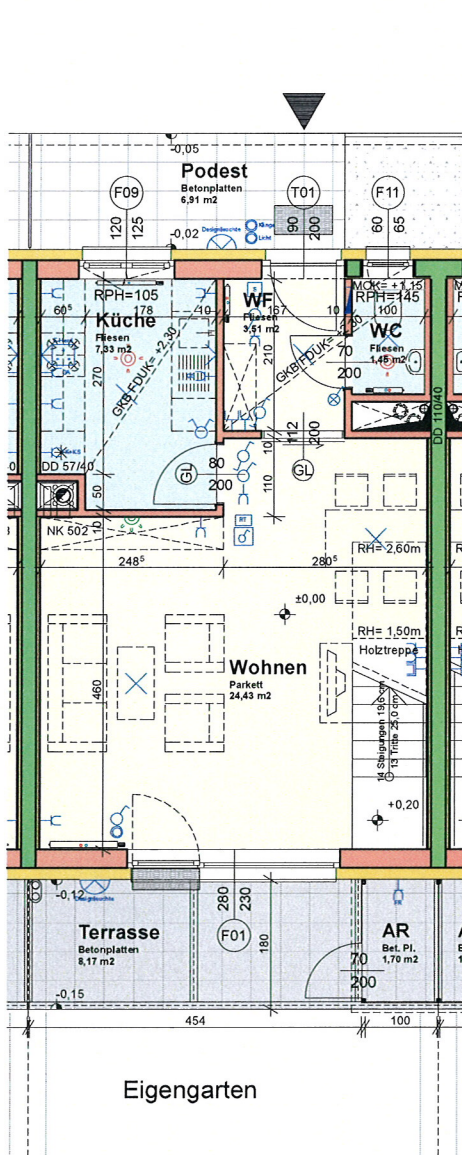


KELLER: 5,51m²



ERDGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS



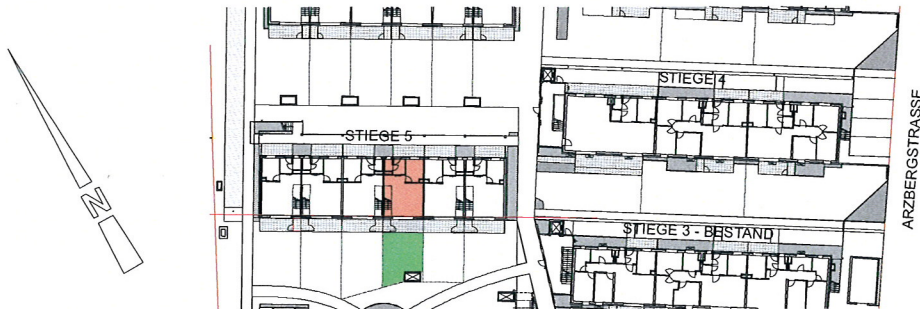
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN ! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! DIE TATSÄCHLICHE AUSSTATTUNG IST DER BAUBESCHREIBUNG ZU ENTNEHMEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
25.01.2010

WHA Waidhofen an der Ybbs - ZELL ARZBERGSTRASSE, STIEGE 4 UND 5

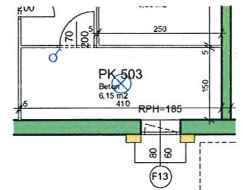
TOP 503

WOHNNUTZFLÄCHE: 79,49m²
TERRASSE: 8,17m²
EIGENGARTEN: 36m²

M. 1:100

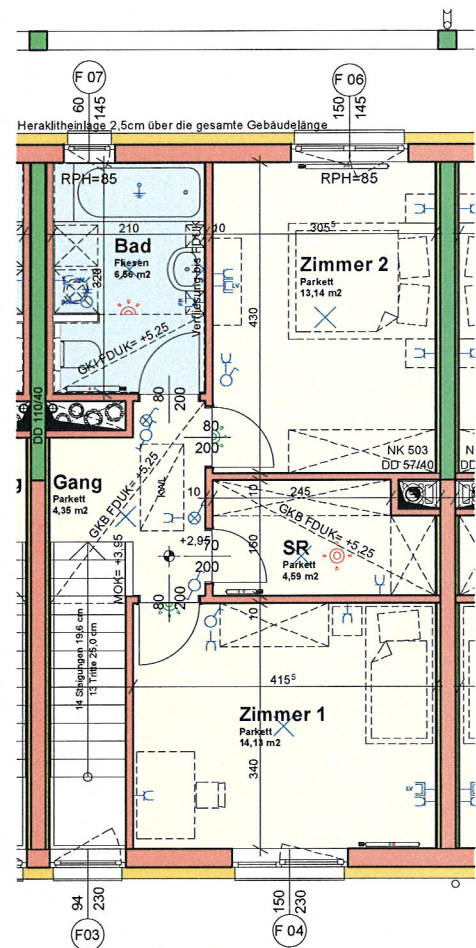
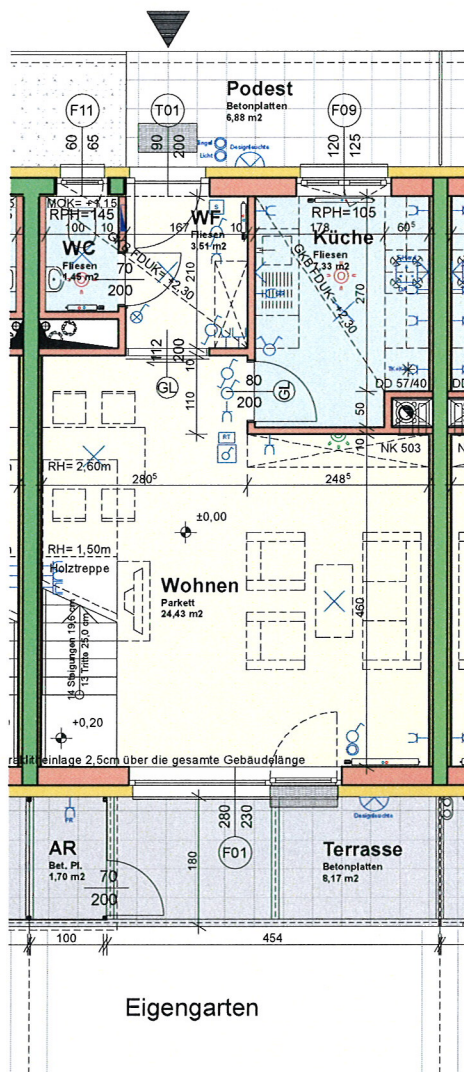


KELLER: 6,15m²



ERDGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS



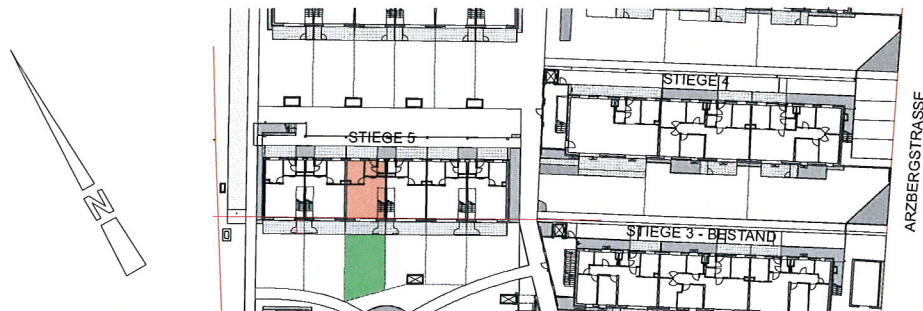
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN ! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! DIE TATSÄCHLICHE AUSSTATTUNG IST DER BAUBESCHREIBUNG ZU ENTNEHMEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
25.01.2010

WHA Waidhofen an der Ybbs - ZELL ARZBERGSTRASSE, STIEGE 4 UND 5

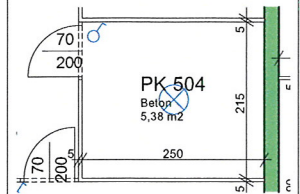
TOP 504

WOHNNUTZFLÄCHE: 79,49m²
TERRASSE: 8,17m²
EIGENGARTEN: 47m²

M. 1:100

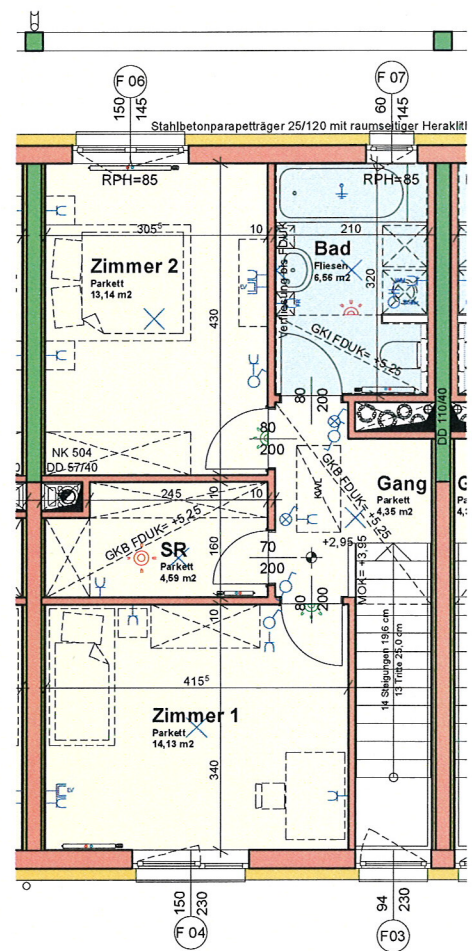
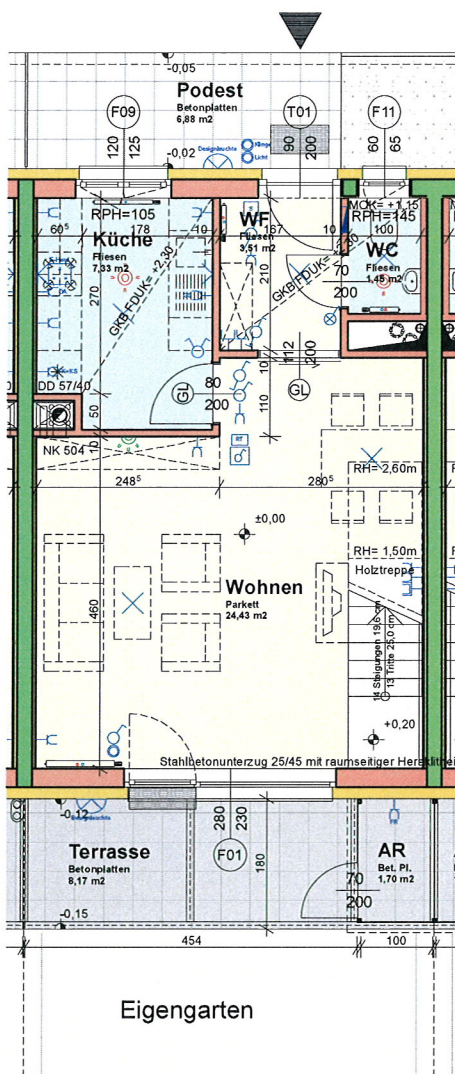


KELLER: 5,38m²



ERDGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN ! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! DIE TATSÄCHLICHE AUSSTATTUNG IST DER BAUBESCHREIBUNG ZU ENTNEHMEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

25.01.2010

WHA Waidhofen an der Ybbs - ZELL ARZBERGSTRASSE, STIEGE 4 UND 5

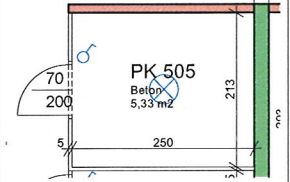
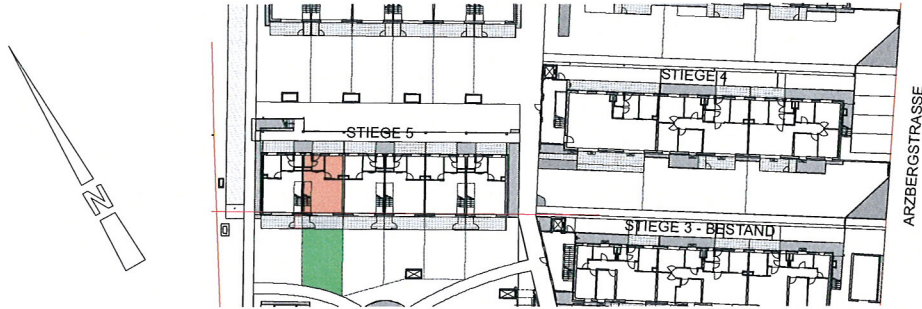
TOP 505

WOHNNUTZFLÄCHE: 79,49m²
TERRASSE: 8,17m²
EIGENGARTEN: 47m²

M. 1:100

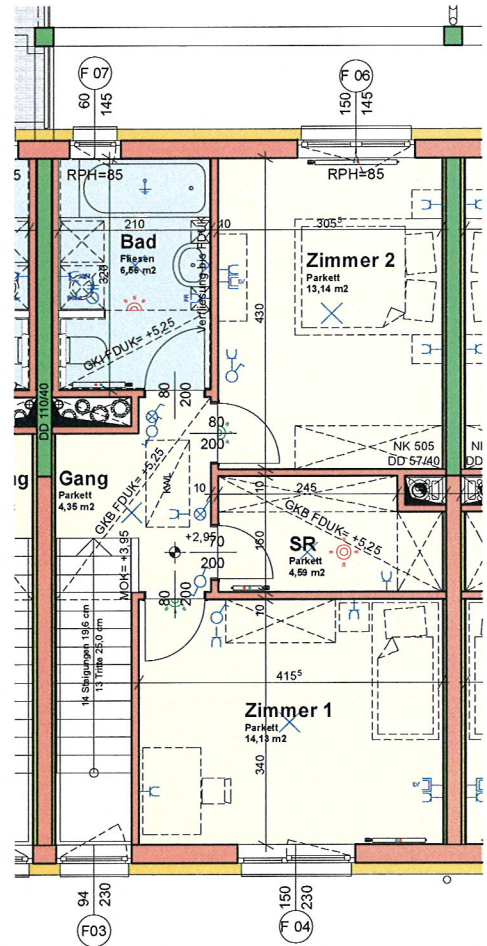
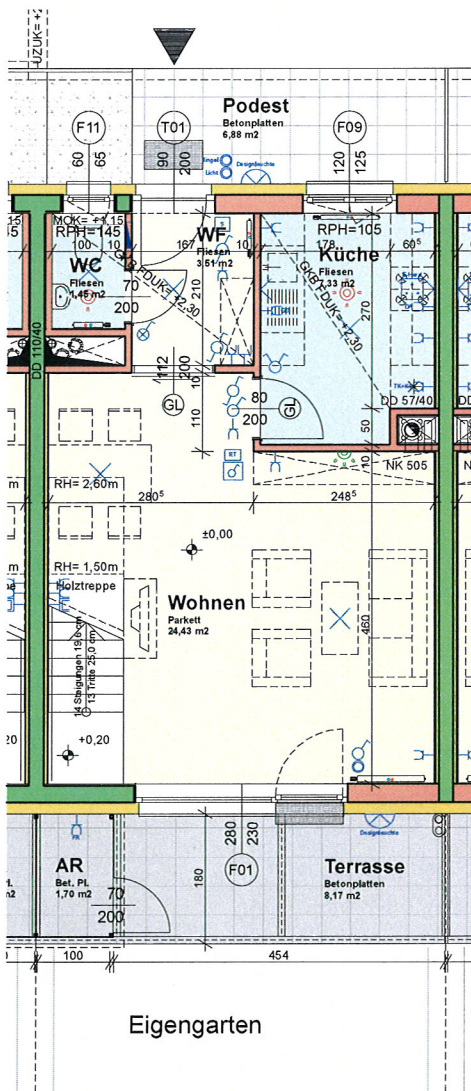


KELLER: 5,33m²



ERDGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN ! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! DIE TATSÄCHLICHE AUSSTATTUNG IST DER BAUBESCHREIBUNG ZU ENTNEHMEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

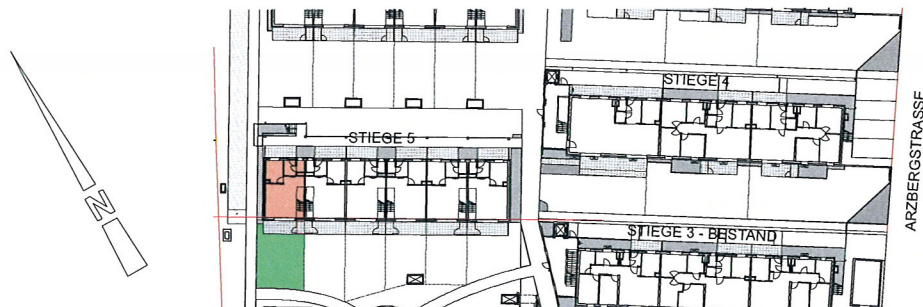
25.01.2010

WHA Waidhofen an der Ybbs - ZELL ARZBERGSTRASSE, STIEGE 4 UND 5

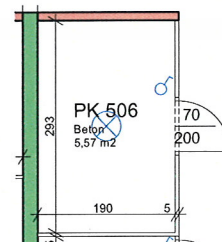
TOP 506

WOHNNUTZFLÄCHE: 79,52m²
TERRASSE: 8,24m²
EIGENGARTEN: 51m²

M. 1:100

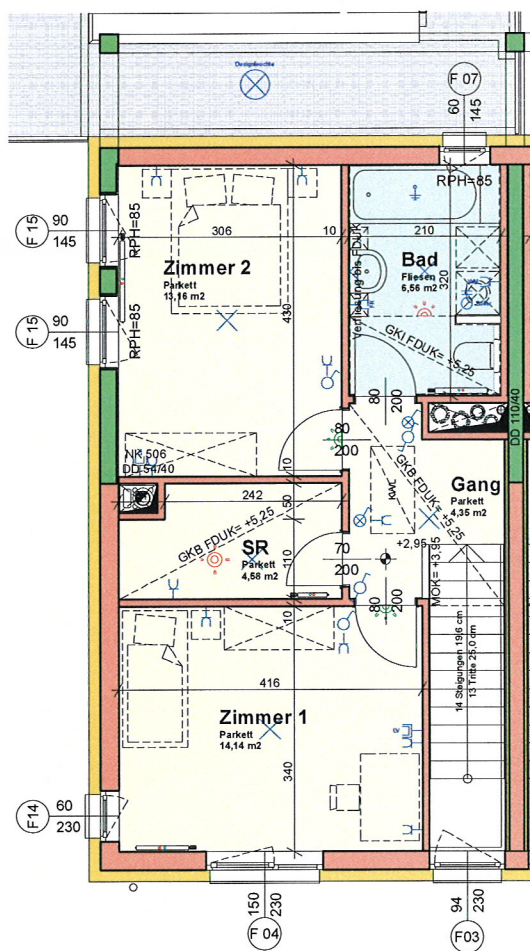
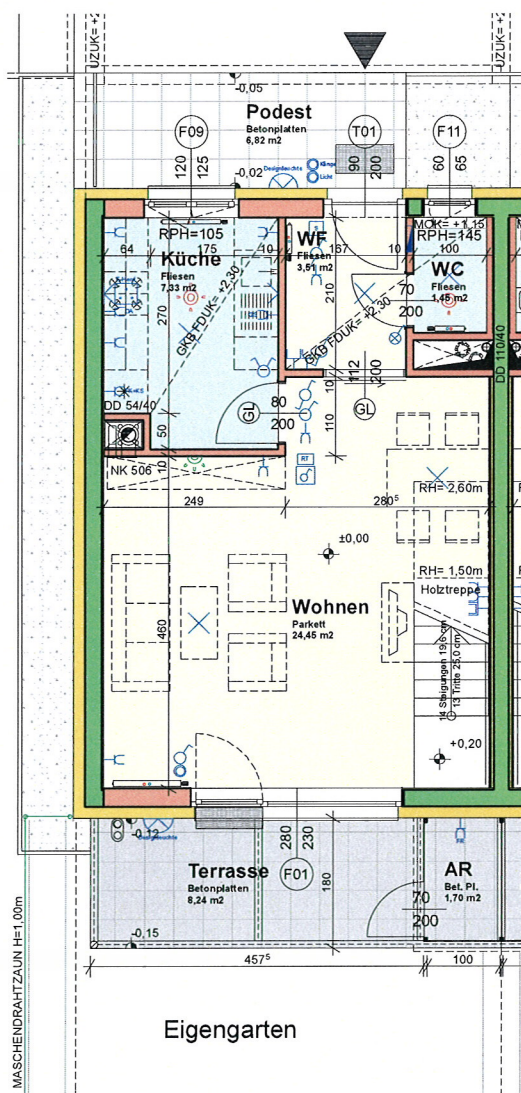


KELLER: 5,57m²



ERDGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS



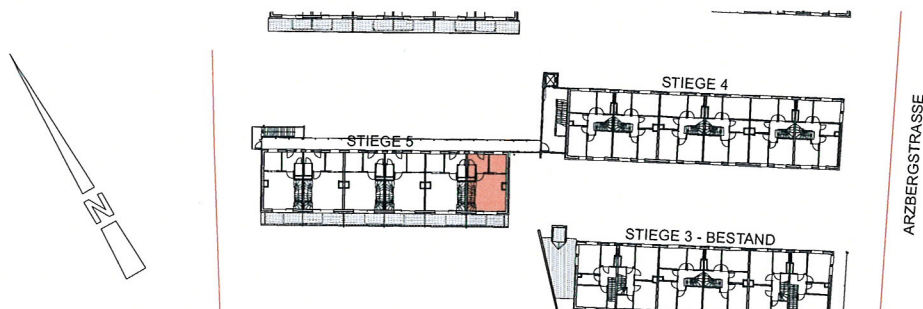
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN ! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! DIE TATSÄCHLICHE AUSSTATTUNG IST DER BAUBESCHREIBUNG ZU ENTNEHMEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
25.01.2010

WHA Waidhofen an der Ybbs - Zell Arzbergstrasse, Stiege 4 und 5

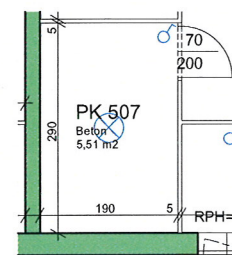
TOP 507

WOHNNUTZFLÄCHE: 78,70m²
TERRASSE: 10,27m²
BALKON: 4,06m²

M. 1:100

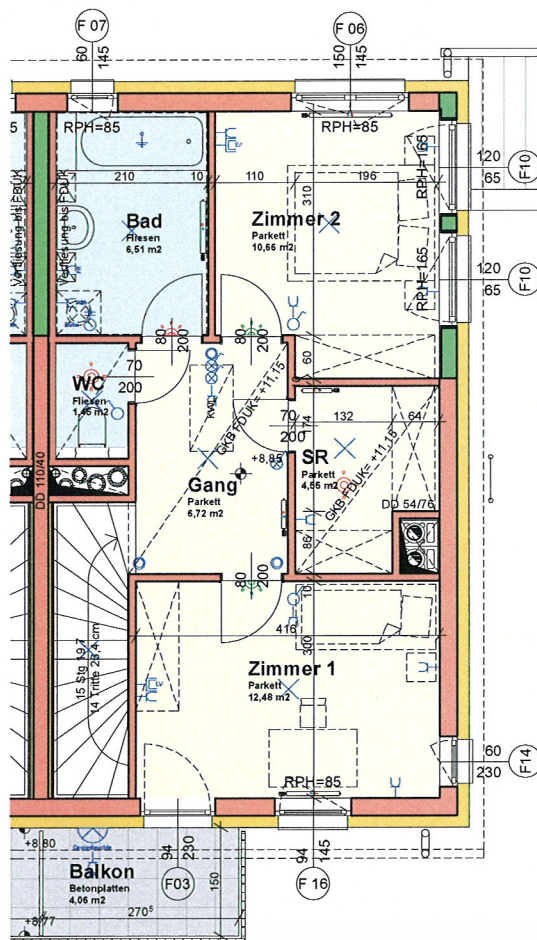
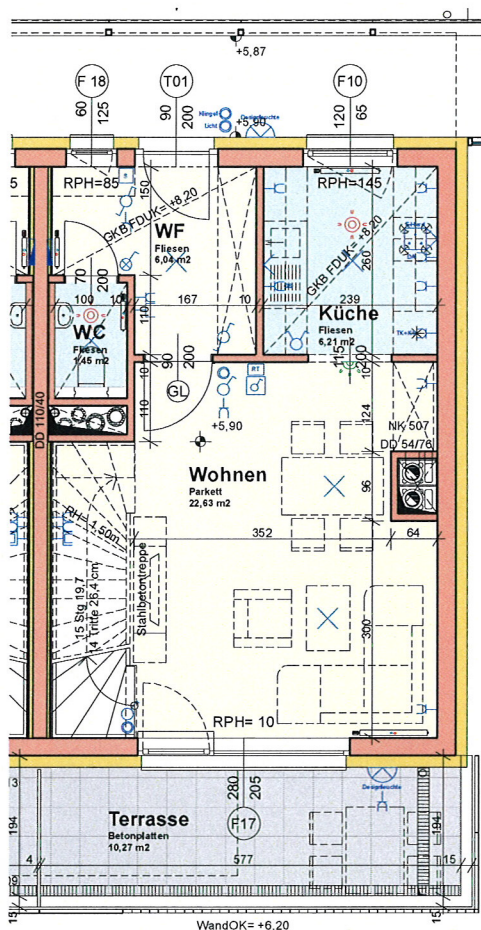


KELLER: 5,51m²



2. OBERGESCHOSS

3. OBERGESCHOSS



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN ! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! DIE TATSÄCHLICHE AUSSTATTUNG IST DER BAUBESCHREIBUNG ZU ENTNEHMEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

25.01.2010

WHA Waidhofen an der Ybbs - Zell Arzbergstrasse, Stiege 4 und 5

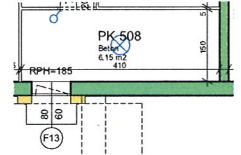
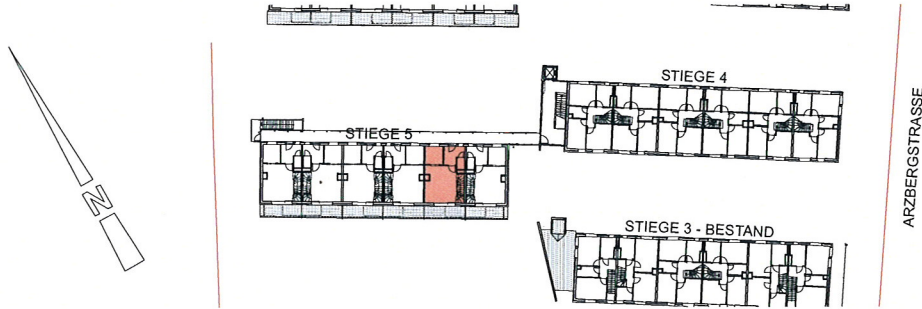
TOP 508

WOHNNUTZFLÄCHE: 78,68m²
TERRASSE: 9,93m²
BALKON: 4,06m²

M. 1:100

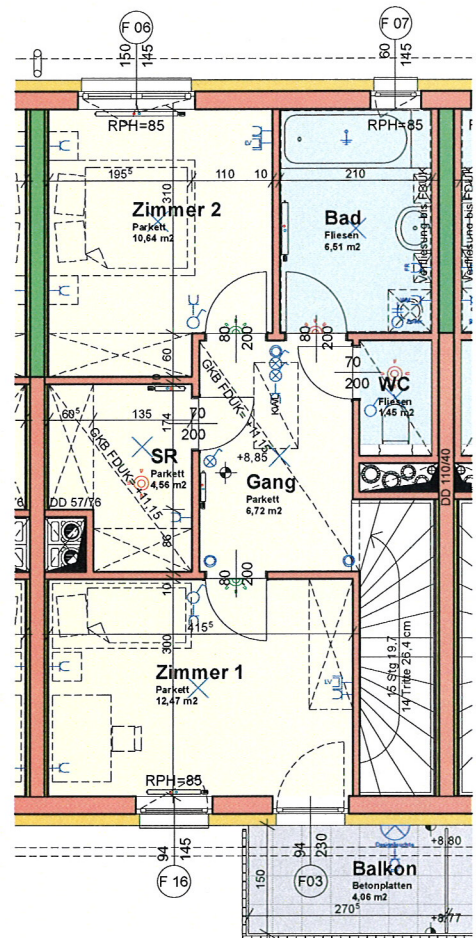
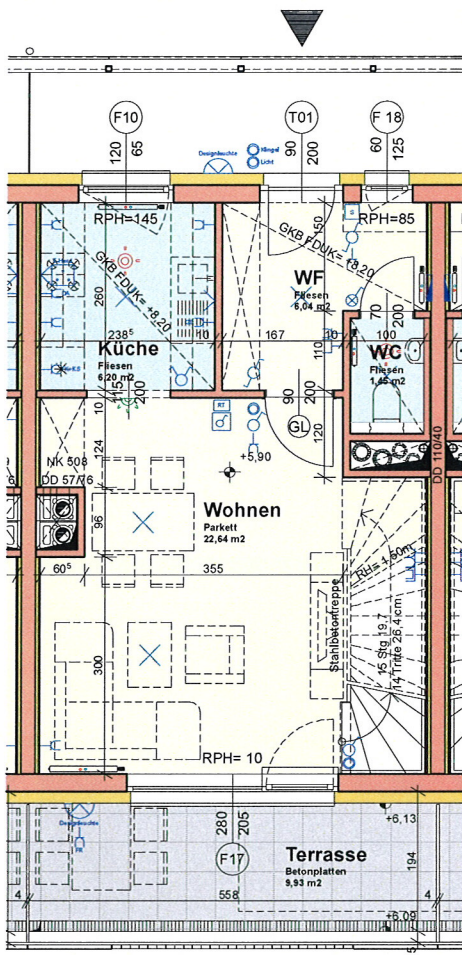


KELLER: 6,15m²



2. OBERGESCHOSS

3. OBERGESCHOSS



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN ! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! DIE TATSÄCHLICHE AUSSTATTUNG IST DER BAUBESCHREIBUNG ZU ENTNEHMEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

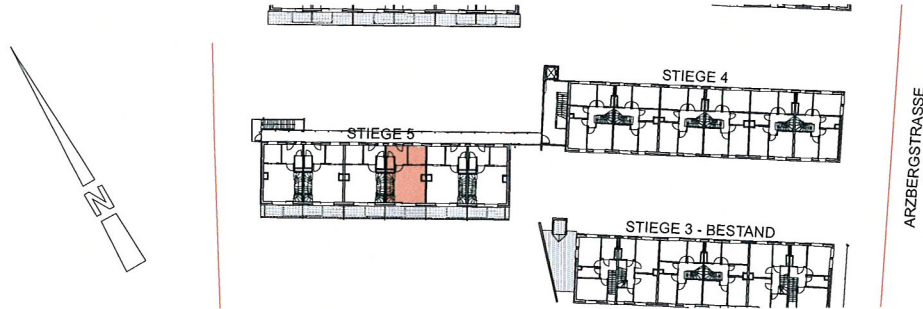
25.01.2010

WHA Waidhofen an der Ybbs - Zelle Arzbergstrasse, Stiege 4 und 5

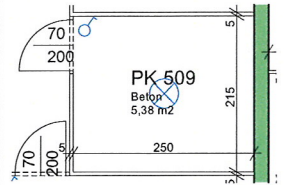
TOP 509

WOHNNUTZFLÄCHE: 78,68m²
TERRASSE: 9,93m²
BALKON: 4,06m²

M. 1:100

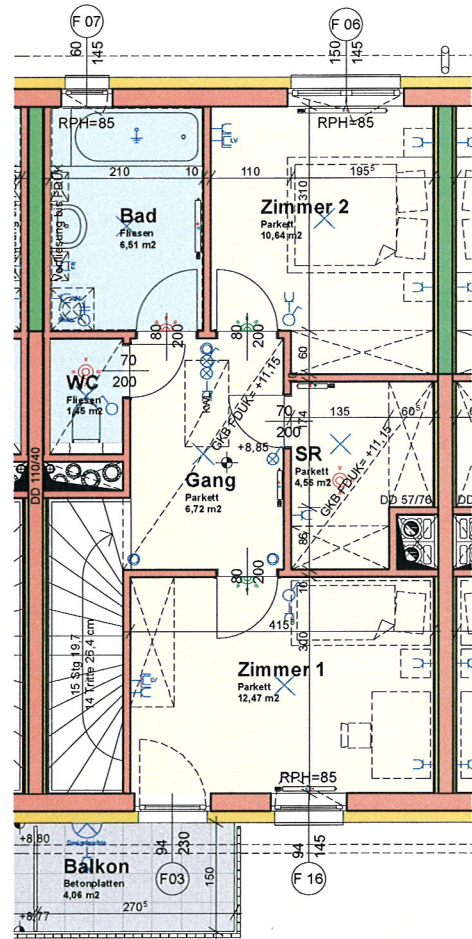
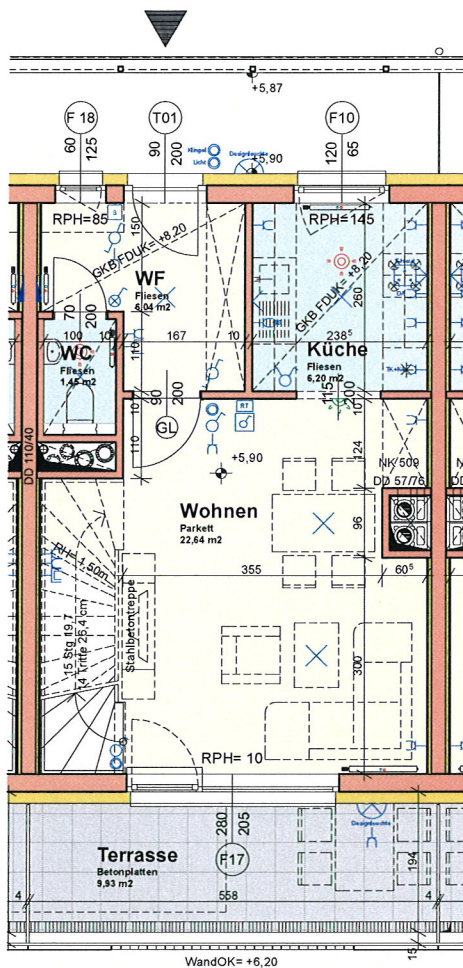


KELLER: 5,38m²



2. OBERGESCHOSS

3. OBERGESCHOSS



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN ! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! DIE TATSÄCHLICHE AUSSTATTUNG IST DER BAUBESCHREIBUNG ZU ENTNEHMEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

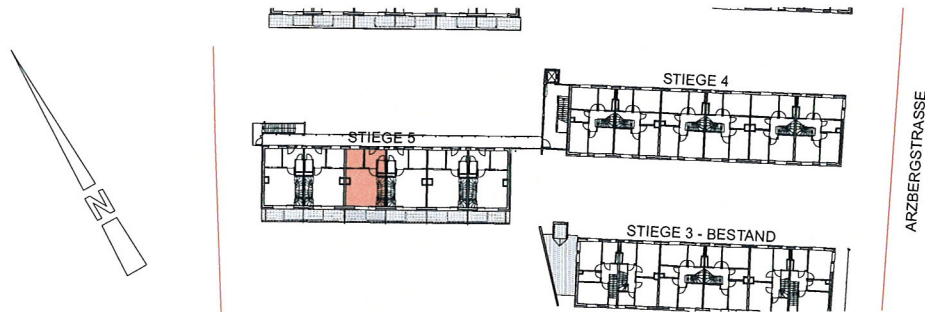
25.01.2010

WHA Waidhofen an der Ybbs - Zell Arzbergstrasse, Stiege 4 und 5

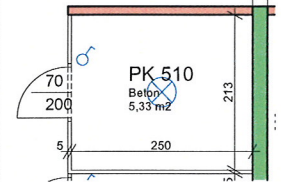
TOP 510

WOHNNUTZFLÄCHE: 78,68m²
TERRASSE: 9,93m²
BALKON: 4,06m²

M. 1:100

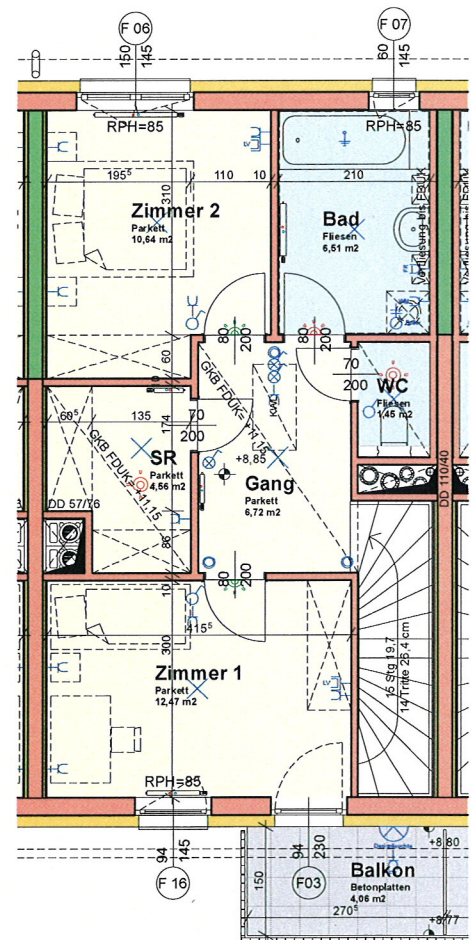
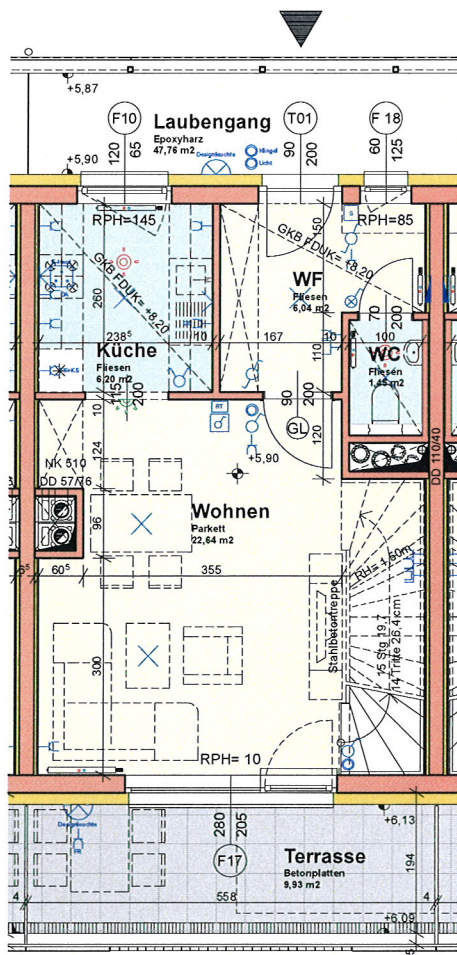


KELLER: 5,33m²



2. OBERGESCHOSS

3. OBERGESCHOSS



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN ! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! DIE TATSÄCHLICHE AUSSTATTUNG IST DER BAUBESCHREIBUNG ZU ENTNEHMEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

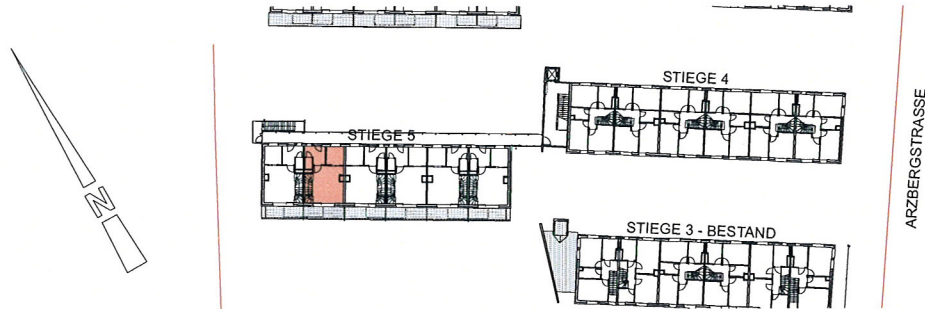
25.01.2010

WHA Waidhofen an der Ybbs - ZELL ARZBERGSTRASSE, STIEGE 4 UND 5

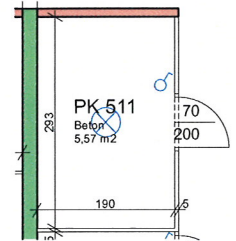
TOP 511

WOHNNUTZFLÄCHE: 78,68m²
TERRASSE: 9,93m²
BALKON: 4,06m²

M. 1:100

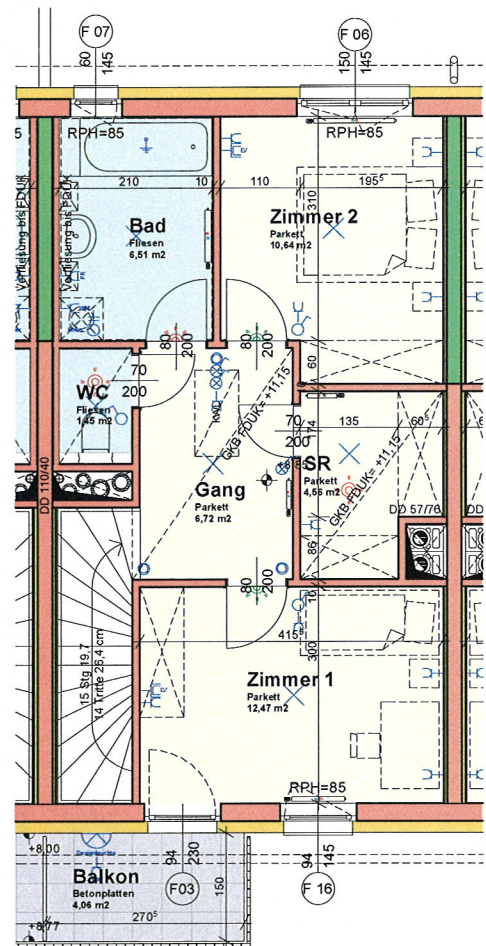
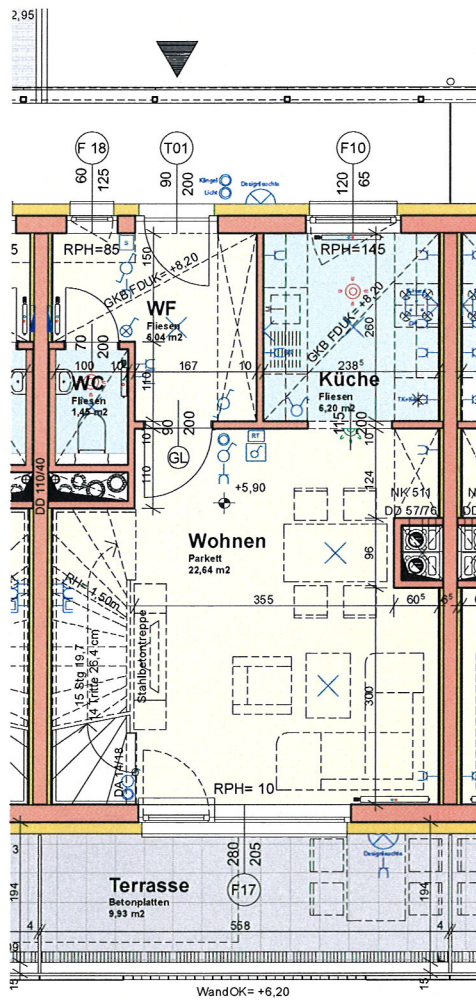


KELLER: 5,57m²



2. OBERGESCHOSS

3. OBERGESCHOSS



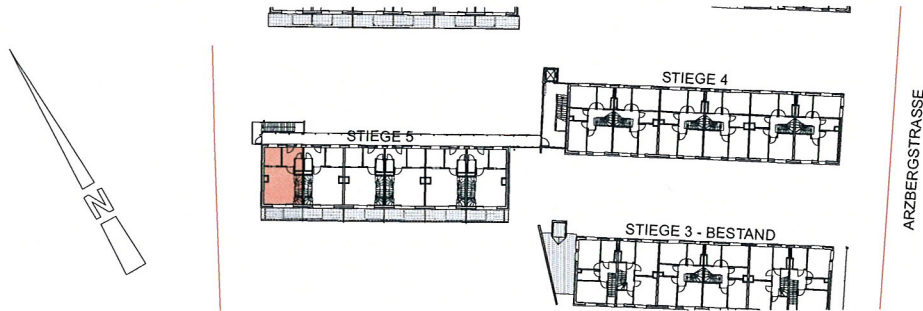
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN ! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! DIE TATSÄCHLICHE AUSSTATTUNG IST DER BAUBESCHREIBUNG ZU ENTNEHMEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!
25.01.2010

WHA Waidhofen an der Ybbs - Zelle Arzbergstrasse, Stiege 4 und 5

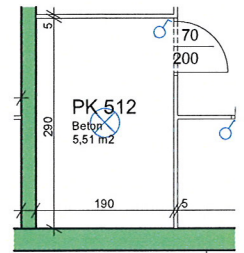
TOP 512

WOHNNUTZFLÄCHE: 78,71m²
TERRASSE: 10,27m²
BALKON: 4,06m²

M. 1:100

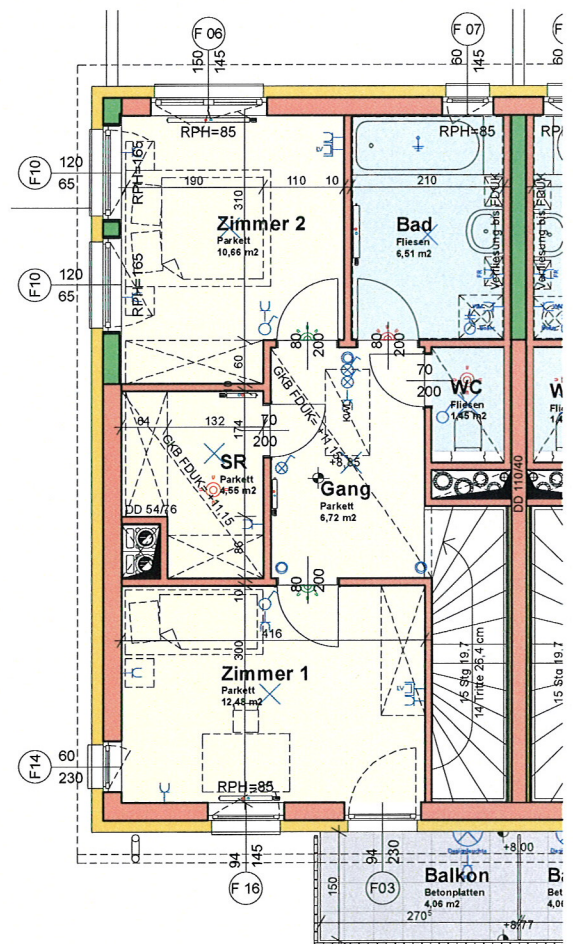
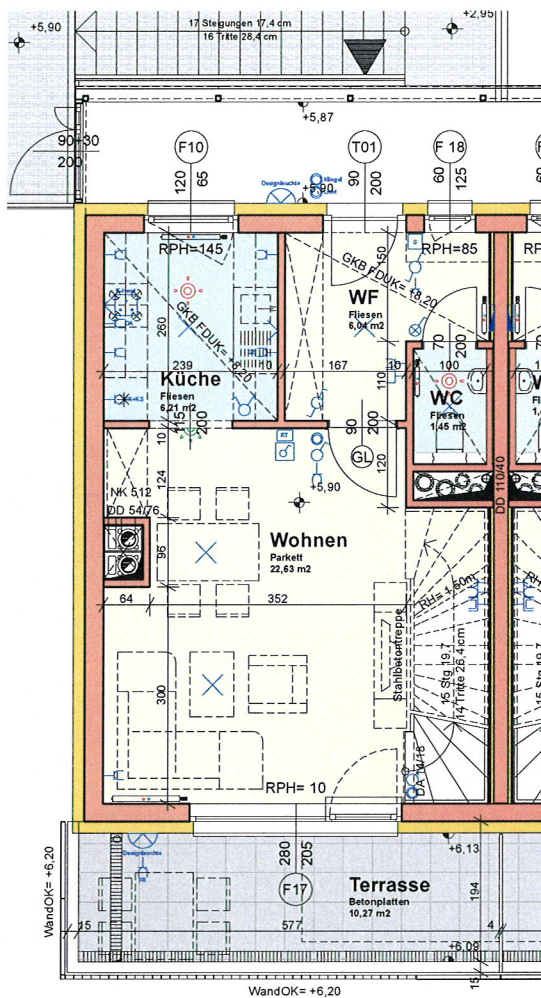


KELLER: 5,51m²



2. OBERGESCHOSS

3. OBERGESCHOSS



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN ! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN! DIE TATSÄCHLICHE AUSSTATTUNG IST DER BAUBESCHREIBUNG ZU ENTNEHMEN! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

25.01.2010

WHA WAIDHOFEN AN DER YBBS - ZELL ARZBERGSTRASSE, STIEGE 4 UND 5



LEGENDE

	Ausschalter		Erhellungsleuchte
	Ausschalter mit Kontrollleuchte		Rettungszeichenleuchte
	Wechselschalter		Telefonanschluss
	Wechselschalter mit Kontrollleuchte		Antennenanschluss
	Serienschalter		Antennenanschluss Lehrverrohrung
	Taster		Torsprechstelle
	Taster mit Kontrollleuchte		Sprechanlage
	Schlüsselschalter		Raumthermostat
	Dimmer, Markisensteuerung, Lichtkuppelöffner		Türöffner
	Bewegungsmelder		Potentialausgleichsschiene
	Schutzkontaktsteckdose		Ableitfahne mit Trennklemme
	Anschluss 230V		Lüfter
	E-Herd Anschluss		Elektro - Verteilerkasten
	Kabeltrasse		Wind, Regen, Fühler
	Wandauslass		Waschmaschine
	Deckenauslass		Dunstabzug
	Wandleuchte		Geschirrspüler
	Aufbauleuchte		Kontrollierte Wohnraumlüftung
	Brandrauchentlüftertaster		Heizkörperelement
	Brandrauchentlüftung		Abluftöffnung Wand - KWL
	Zuluftöffnung Wand - KWL		Abluftöffnung Decke - KWL
	Zuluftöffnung Decke - KWL		

BAUBESCHREIBUNG

Wohnhausanlage mit 20 geförderten Wohnungen
in 2 Stiegen
30 PKW – Tiefgaragenplätze für Stiege 4 und 5
Grst.Nr.: 149/6 EZ 226, Kat.Gem. Zell Markt 03335

Bauherr: Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft SCHÖNERE ZUKUNFT
Gesellschaft mit beschränkter Haftung;
Hietzinger Hauptstrasse 119, 1130 Wien, Tel. 01 / 505 87 75

Das in etwa rechteckige Grundstück liegt zwischen dem Arzberg und der Ybbs. Der in Bau befindliche 2. Bauabschnitt umfasst die Errichtung der Stiegen 4+5.

Der Zugang zu den Stiegen 4 (8 Wohnungen) und 5 (12 Wohnungen) kann entweder über die Arzbergstraße oder über einen Durchgang von der Schmiedestraße erfolgen. Die Ein – bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage mit mittlerweile 70 PKW Abstellplätzen erfolgt ebenfalls von der Schmiedestraße.

Raumprogramm:

Die Wohnnutzflächen liegen zwischen 79 und 87 m² (3 - 4-Zimmer-Wohnungen).

Sämtliche Zugänge und öffentliche Bereiche der Wohnhausanlage werden behindertengerecht gestaltet. Die Stiegen sind vom Kellergeschoss bis zum 2. Obergeschoss über eine behindertengerechte Aufzugsanlage barrierefrei erreichbar. Der Aufzug wurde im Stiegenhaus der Stiege 4 situiert, die Stiege 5 wird über eine Verbindungsbrücke erschlossen.

Jeder Wohnung ist eine Terrasse mit Eigengarten im Erdgeschoss oder ein Balkon bzw. Balkon und Terrasse in den Obergeschossen zugeordnet, sie verfügen ebenso über ein Kellerabteil (Größe ca. 6 m²) sowie einen PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage. Es besteht die Möglichkeit, einen zweiten PKW-Abstellplatz anzumieten.

Im Erdgeschoss der Stiege 4 befindet sich neben dem Stiegenhaus der Gemeinschaftsraum, mit einer Grundrissfläche von ca. 89m², welcher für die gesamte Wohnhausanlage (Stiege 1 bis Stiege 9) zugänglich ist.

Der Gemeinschaftsraum wird mit Fußböden, Heizkörpern und Elektroanschlüssen (Schalter und Steckdosen) sowie einem WC ausgestattet. Ebenfalls werden die Küchenanschlüsse, der Kaminanschluss sowie der KWL Geräteanschluss vorbereitet.

Ein Kinderwagenabstellraum und ein Fahrradabstellraum sowie ein Trockenraum im Kellergeschoss stehen allen Bewohnern zur Verfügung.

Bauweise:

Das Wohnhaus wird in Niedrigenergiebauweise errichtet und mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Auswahl der Materialien erfolgt nach ökologischen Gesichtspunkten.

Die Außenwände werden daher aus Hochlochziegelmauerwerk und aus statisch erforderlichen Gründen teilweise in Stahlbeton mit 16 cm Wärmedämmverbundsystem, die Zwischenwände innerhalb einer Wohneinheit aus 10 cm Hochlochziegelmauerwerk errichtet. Die Dachgeschossdecke wird aus Stahlbeton mit 2-lagiger, 22 cm dicker, Wärmedämmung bestehen. Das Dach wird mit Alublechbahnen gedeckt. Die Fenster und Terrassentüren werden als Kunststoffprofile mit Wärmeschutzverglasung ausgeführt.

Die Wohnungen werden durch Fernwärme mittels einer Warmwasserheizung mit Radiatoren beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Fernwärmespeicher in jeder Wohnung.

Außenanlagen:

Alle Erschließungsflächen werden mit Pflastersteinen bzw. Asphalt und entsprechendem Unterbau ausgeführt.

Im Hofbereich zwischen der Stiege 1 und 5 ist ein Kinderspielplatz angeordnet, Restflächen werden begrünt und mit Sträuchern und Bäumen gärtnerisch gestaltet.
Ein überdachter Müllplatz ist an der Arzbergstraße auf Höhe der Stiege 4 situiert.
Parkmöglichkeiten für Besucher befinden sich um das Grundstück.
Die südseitigen Eigengärten im Erdgeschoss werden zum Weg hin mit einem Maschengitterzaun eingefasst, an der Grenze zwischen den einzelnen Eigengärten werden Hecken gepflanzt. Es verfügt jeder Eigengarten über einen Wasseranschluss, sowie einen kleinen Gartengeräteabstellraum neben der Terrasse.

ALLGEMEINES

Diese Wohnhausanlage entspricht den Anforderungen der NÖ Bauordnung und der Bautechnikverordnung, zum Zeitpunkt der Baueinreichung. Alle Vorschriften werden eingehalten. Die Arbeiten werden entsprechend dem Stand der Technik ausgeführt.

Raumhöhen:

KG Garage: 2,20m
KG Allgemeinräume: 2,70m
Erdgeschoss: 2,60m
1. Obergeschoss: 2,60m
2. Obergeschoss: 2,60m
3. Obergeschoss: 2,60m

Aufgrund der kontrollierten Wohnraumlüftung werden teilweise abgehängte Decken ausgeführt, siehe beiliegende Wohnungsgrundrisse.

Aufzug: behindertengerechter Aufzug vom Keller bis ins 2. Obergeschoss

Hausbriefachanlage: Im Erdgeschoss beim Stiegenhauseingang.

Kamin: Notkamine: Ø 16cm mit Zuluftstrang für KWL geeignet, mit Putztüren, ohne Rauchrohr- und Zuluftanschluss für jede Wohnung

Stiegenhauseingangstüre: Zweiflügeliges Alu Leichtmetallelement mit Sicherheitsglas und Oberkopftürschließer, über Gegensprechanlage offenbar.

KONSTRUKTIONEN

Fundamente: Fundamentplatte aus Dichtbeton nach statischem Erfordernis.

FUSSBODENAUFBAUTEN

Kellergeschoss: Dichtbetonbodenplatte (Stiegenhaus: Beton geglättet; Garage: Gussasphalt)
Sauberkeitsschicht

Decke ü. Kellergeschoss: Bodenbelag
Estrich
Trittschalldämmung
Wärmedämmung
Stahlbetonplatte

Decke ü. Regelgeschoss:

Bodenbelag
Estrich
Trittschalldämmung
Stahlbetonplatte, Untersicht gespachtelt

Decke ü. letztem Obergeschoss:

Wärmedämmung
Stahlbetonplatte, Untersicht gespachtelt

WANDAUFBAUTEN

Kelleraußenwände:

30 cm Dichtbetonwände

Kellerinnenwände tragend:

20 cm Stahlbetonwände

Kellerinnenwände nicht tragend:

1 cm Innenputz
12 cm Wienerberger Porotherm
1 cm Innenputz

Metallkellertrennwandsystem

Außenwände:

1 cm Innenputz
25 cm Wienerberger Porotherm
16 cm Wärmedämmverbundsystem EPS

1 cm Innenputz
25 cm Stahlbeton
16 cm Wärmedämmverbundsystem EPS

Stiegenhauswände:

20 cm Stahlbetonwände in Sichtbeton

Wohnungstrennwände:

6,5 cm Vorsatzschale Gipskarton
20 cm Wienerberger Porotherm
6,5 cm Vorsatzschale Gipskarton

6,5 cm Vorsatzschale Gipskarton
20 cm Stahlbetonwände
6,5 cm Vorsatzschale Gipskarton

Innenwände nicht tragend:

1 cm Innenputz
10 cm Wienerberger Porotherm
1 cm Innenputz

DACHKONSTRUKTION

zimmermannsmäßiges Pultdach auf
Stahlbetondecke aufgeständert, mit 2-lagiger
22 cm starker Wärmedämmung und Hinterlüftung,
Vollschalung mit Alublechbahnen eingedeckt

LAUBENGANG

Stahlkonstruktion mit Glasschuppenverkleidung,
Handlauf

AUSSTATTUNG

FUSSBÖDEN

<u>Vorräume, Bäder, WC's, Abstellräume, Küchen:</u>	Feinsteinzeugfliesen (30 x 30)
<u>Wohnzimmer, Zimmer:</u>	Fertigparkett (Buche)
<u>Balkone:</u>	Betonplatten (50 x 50)
<u>Terrassen:</u>	Betonplatten (50 x 50)
<u>Stiegenhaus und Gänge:</u>	Epoxyharzbeschichtung, Beton geglättet
<u>Parteienkeller:</u>	Beton geglättet
<u>Garage:</u>	Gussasphalt
<u>Trockenraum, Fahrradraum:</u>	Beton geglättet

Für Fliesenbeläge stehen 4 Farben laut Musterkollektion zur Auswahl.

WÄNDE / DECKEN

<u>Wohnung:</u>	Fliesen:	im Bad bis Fertigdeckenunterkante (Format 30 x 30)
	Malerei:	Dispersionsanstrich wischfest, gebrochen weiß
<u>Stiegenhaus:</u>	Sichtbeton	
<u>Keller:</u>	Sichtbeton bzw. Metallkellertrennwandsystem	

FENSTER

Alle Fenster, Balkon- bzw. Terrassentüren bestehen aus wärmegeprägten Kunststoffelementen mit Zweischeibenisolierverglasung mit Dreh- bzw. Drehkippschlag. Die Innenfensterbänke bestehen aus kunststoffbeschichteten Spanplatten. Die Sohlbänke (außen) aus Aluminium, Farbe lt. Farbkonzept.

INNENTÜREN

Stahlzarge beschichtet, mit glattem Holztürblatt in Buche, z.T. mit Glaslichte

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Holz-Rahmenzarge und Holztürblatt grau beschichtet, brandhemmend (ohne automatische Schließer).

STIEGEN WOHNUNGSINTERN

Die geradläufigen Stiegen im Erdgeschoss – 1. Obergeschoss in Stiege 5 werden als eingestemmte Wangenträger-Konstruktion ausgeführt, Holzart Buche gedämpft.

Alle anderen Stiegen werden aus Stahlbeton hergestellt, sie erhalten eine Massivholz-Trittstufe, Holzart Buche gedämpft, die Setzflächen werden gemalt.

ELEKTROAUSSTATTUNG:

Allgemeine Ausstattung:

Erdungsanlage
Blitzschutzanlage
Aufzug
Allgemeinbeleuchtung
komplett ausgerüstete Zähler- und Sicherungskästen
Gegensprechanlage
Türklingel
Telefonanschluss

Wohnzimmer:

2 Deckenauslässe mit Schalter bzw. Wechselschalter
5-7 Schukosteckdosen
1 TV - SAT Anschluss (ohne Receiver)
1 NOT AUS Schalter für die Kontrollierte
Wohnraumlüftung (KWL)
Schalter für die Terrasse bzw. Balkon

Zimmer:

1 Deckenauslass mit Schalter bzw. Wechselschalter
2-4 Schukosteckdosen
1 Leerverrohrung für TV - SAT Anschluss (ohne Receiver)

WC:

1 Deckenauslass mit Schalter (Kontrollleuchte)

Bad:

1 Deckenauslass mit Schalter (Kontrollleuchte)
1 Schukosteckdose (wenn in der Nähe des
Waschbeckens, dann mit Deckel)
1 Anschluss für Waschmaschine (ohne Gerät)
1 Wandauslass über dem Waschbecken
Erdungsanschluss Badewanne

Vorraum:

1-2 Deckenauslässe mit Schalter bzw. Wechselschalter
1-2 Schukosteckdosen

Abstellraum:

1 Deckenauslass mit Schalter (Kontrollleuchte)
1 Schukosteckdose

Balkone, Terrassen:

1-2 Wandleuchten mit Schalter bzw. Wechselschalter
1-2 Schukosteckdosen

Küche:

1 Deckenauslass mit Schalter
2 Wandauslässe
1 Anschluss für E-Herd (ohne Gerät)
1 Schukosteckdose für Dunstabzug (ohne Gerät)
1 Schukosteckdose für Geschirrspüler (ohne Gerät)
1 Schukosteckdose für Kühlschrank (ohne Gerät)
3-4 Schukosteckdosen

Alle Auslässe, Schalter und Steckdosen sind in den beiliegenden Grundrissen ersichtlich.

TELEFON / TV

Eine Leerverrohrung für Telefon bis in den Vorraum oder den Wohnraum.

Gemeinsame UKW-Antenne sowie digitale SAT-Antenne, Antennensteckdosen im Wohnzimmer sowie Leerverrohrung bis in die Schlafräume (ohne Receiver).

SANITÄRAUSSTATTUNG

Küche: Anschlüsse für Geschirrspüler und Spüle (ohne Gerät)

Bad: Stahlblecheinbaubadewanne 180 cm (weiß emailliert)
mit Wannenfüll- und Brausegarnitur
1 Waschtisch (weiß) mit Armatur
1 Anschluss für die Waschmaschine (ohne Gerät)
1 Fernwärmespeicher
tlw. 1 zus. wandhängendes Tiefspül-WC,
Standard siehe unten

WC: 1 wandhängendes Tiefspül-WC, bestehend aus einer
Keramikschaale (weiß), einem Sitzbrett aus Kunststoff
(weiß) und einem Unterputzspülkasten mit 2
Mengenspültasten
1 Anschluss für Handwaschbecken (Kaltwasser ohne
Sanitärgegenstand)

WASSERVERSORGUNG

Aus öffentlichem Wassernetz mit Rückspülfilter und physikalischer Wasseraufbereitung.

HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärme. Die Heizungsleitungen führen vom Umformerraum (Keller Stiege 4) über Schächte zu den einzelnen Wohnungen. Die Wärmemengenzähler befinden sich in den Kellergängen sowie in der Tiefgarage. Die Erwärmung der Raumluft erfolgt mittels Radiatoren.

Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Fernwärmespeicher, welche im Bad angeordnet sind.

ENTWÄSSERUNG

Die Regenwässer werden in Sickerschächte bzw. in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Schmutzwässer werden separat bis an die Grundgrenze geführt und dort in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

LÜFTUNG

Die Lüftung erfolgt über eine dezentrale kontrollierte Wohnraumlüftungsanlage (KWL) mit Wärmerückgewinnung. Hierbei wird die Frischluft über Tellerventile in den Wohn- und Schlafräumen eingeblasen und die Abluft in Abstellraum, Bad, WC sowie Küche abgesaugt. Eine eventuelle Dunstabzugshaube in der Küche darf nicht an die Lüftungsanlage angeschlossen werden. Das Lüftungsgerät wird in der abgehängten Decke am Gang montiert.

Der Keller wird natürlich be- & entlüftet.

Die erforderlichen Anschlussmeldungen für Strom, Fernwärme und Telefon sind vom Wohnungswerber selbst vorzunehmen.

SONDERWÜNSCHE – HINWEISE

Als Sonderwunsch gelten sämtliche durch den Mieter veranlasste Abänderungen gegenüber der Standardausführung, definiert durch diese Bau- bzw. Ausstattungsbeschreibung.

Sonderwünsche sind nur hinsichtlich der gegenständlichen Wohnung möglich und sind binnen 14 Tagen, ab Bekanntgabe der betroffenen ausführenden Firmen, schriftlich an die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft SCHÖNERE ZUKUNFT zu stellen.

Die Erteilung eines derartigen Auftrages an nicht von der mit der Herstellung der gegenständlichen Wohnhausanlage beauftragten Unternehmen, Personen oder Professionisten vor der allgemeinen Übergabe der vertragsgegenständlichen Wohnung wird aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen einvernehmlich ausgeschlossen.

Die Entscheidung über die Durchführung der Sonderwünsche behält sich die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft SCHÖNERE ZUKUNFT jedoch vor.

Planliche Änderungen aufgrund von Sonderwünschen gegenüber der Standardausführung werden laut letztgültiger HIA (Honorarinformation für Architekten), und aller Nebenkosten (Porto, Telefon, etc.) verrechnet.

Wird durch einen Sonderwunsch ein Planwechsel erforderlich, so gehen die Kosten desselben zu Lasten des Nutzers. Werden im Zuge eines Planwechsels die Änderungen mehrerer Nutzer erfasst, so sind dessen Kosten nach der Anzahl der betroffenen Nutzer auf diese aufzuteilen. Weiters dürfen sie den Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Niederösterreich sowie der Bauordnung nicht widersprechen.

Hinsichtlich der Sonderwünsche besteht nur ein Vertragsverhältnis zwischen dem Nutzer als Auftraggeber und dem jeweiligen Professionisten, nicht aber mit der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft SCHÖNERE ZUKUNFT. Sie leistet daher auch keine Gewähr für die im Rahmen der Sonderwünsche erbrachten Leistungen.

Mängelrügen über Sonderwunschsleistungen sind somit nicht an die Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft SCHÖNERE ZUKUNFT, sondern an die ausführende Firma zu richten.

Qualitätsminderungen, welche auf Sonderwünsche zurück zu führen sind und somit Minderleistungen darstellen werden von der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft SCHÖNERE ZUKUNFT nicht vergütet. Die eingesparten Leistungen kommen der Gesamtheit des Bauvorhabens zugute. Ersatzpflichtige Dritte werden durch diese Vereinbarungen nicht berührt.

Sämtliche Sonderwünsche können nur unter der im Mietvertrag verankerten Voraussetzungen bewilligt werden. Der Mieter übernimmt hierbei die Kosten für den Sonderwunsch bzw. im Falle eines Rücktrittes für die Wiederherstellung des Urzustandes (Standard).

Die Wohnung beinhaltet Baufeuchte, die mindestens 2 Jahre anhält, es wäre in diesem Zeitraum von Tapezierungen, Einbaumöbeln und Einbauschränken abzuraten. Sollte dies zutreffen, müssen entsprechende Lüftungsschlitze bei den Verbauten vorgesehen werden.

Für qualitative sowie quantitative Toleranz gelten die Bestimmungen der jeweiligen ÖNORMEN. Kleinere Beeinträchtigungen, wie z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden sowie geringe Spachtelunebenheiten und dergleichen, sind nicht als Mängel anzusehen. Zwecks Baukosteneinsparung sind bewusst in Kauf genommene unerhebliche Mängel nicht als zu beanstandende Mängel zu verstehen. Abänderungen gegenüber Prospekt bzw. Polierplänen, die sich zwangsläufig während der Bauzeit als notwendig erweisen, bleiben bis Bauende vorbehalten.

Diese Beschreibung umfasst alle technischen und ausstattungsgemäßen Gegebenheiten. Änderungen bzgl. Ausstattung, Konstruktion, Nutzfläche bzw. Außenanlagen bleiben vorbehalten.

Baubeginn: Sommer 2009

Fertigstellung: Winter 2010

Generalunternehmer für die Errichtung der Wohnhausanlage:

Leitner Gesellschaft m.b.H.
Rauscherstraße 10, 3363 Amstetten-Neufurth
Tel.: 07475 / 52221-0, Fax: DW 33
E-Mail: office.leitner-strabag@bauholding.at



Generalplanung und örtliche Bauaufsicht:

Presoly Architektur ZT GmbH
Bahngasse 25, 2700 Wiener Neustadt
Tel.: 02622 / 396 – 0, Fax: 02622 / 396 – 9
E-Mail: app@app.ag



**Presoly Architektur ZT
GmbH**
2700 Wr. Neustadt – Bahngasse 25
Tel: +43-2622-396-0 – Fax: +43-
2622-396-9
Mail: app@app.ag – Web:
www.app.ag

FESTSTELLUNGEN und HINWEISE

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

02) Förderungswürdigkeit

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

Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 28.000,-, von zwei Personen € 48.000,-- nicht übersteigen. Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,--. Für Informationen stehen unsere Mitarbeiter im Wohnungsverkauf selbstverständlich gerne zur Verfügung.

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

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

05) Sonderwünsche im Hinblick auf die Ausgestaltung des Vertragsgegenstandes sind grundsätzlich möglich, wenn sie den bautechnischen, den baubehördlichen und den Bestimmungen des öffentlichen Förderungsgebers entsprechen und der Schöneren Zukunft rechtzeitig bekannt gegeben werden.

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

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

Mit der Durchführung von Sonderwünschen sind die am Bauwerk beschäftigten Unternehmen im Namen und auf Rechnung des künftigen Mieters 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 Arbeiten vom künftigen Mieter beauftragt und bezahlt werden (z.B. Steckdosen versetzen, bei Parkettboden – Türblatt kürzen u.ä.m.). Aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen wird die Beschäftigung anderer Unternehmen bis zur Wohnungsübernahme ausgeschlossen. Durch die Beauftragung von Sonderwünschen darf die Bauführung nicht gehemmt werden. Vor Schlüsselübergabe ist in jedem Fall die Fertigstellung der Sonderwünsche erforderlich.

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

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

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

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

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

Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- und Sturmschäden. Die künftigen Mieter verpflichten sich, die Kosten dieser Versicherungen im Wege der Betriebskosten zu übernehmen. Die genaue Regelung ist dem Mietvertrag zu entnehmen.

08) Eine Firmenliste liegt gemäß dem jeweiligen Vergabestand sowohl im Architekturbüro Presoly, als auch bei der Schöneren Zukunft auf.

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

Die Schönerer Zukunft weist alle künftigen Mieter ausdrücklich darauf hin, dass keine Kästen an Außenwände ohne entsprechende Hinterlüftung gestellt werden dürfen, da dies die Schimmelbildung fördert.

10) Planunterlagen der Wohnhausanlage liegen im Architekturbüro Presoly und bei der Schöneren Zukunft zur Einsichtnahme auf.

11) 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.

12) Gemäß § 15 d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz hat jeder Mieter einen **Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum** nach Ablauf einer zehnjährigen Mietdauer.

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

14) Die Fassadenfärbelung auf Seite 1 dieses Prospektes ist als Gestaltungsvorschlag des Architekten anzusehen und kann daraus nicht die endgültige Fassadenfarbe abgeleitet werden. Die endgültigen Farben werden zum gegebenen Zeitpunkt zwischen Architekt, Bauherrschaft und Gemeinde festgelegt werden.

15) Die monatliche Belastung besteht aus der Darlehensbelastung unter Berücksichtigung der Basisförderung, den Betriebskosten (derzeit € 1,60/m²), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,39/m²), den Verwaltungskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer.

16) Im Falle eines Rücktrittes vor Schlüsselübergabe erhält der künftige Mieter den einbezahlten Finanzierungsbeitrag (ohne Berücksichtigung allfälliger Zinsen) abzüglich einer pauschalierten Bearbeitungsgebühr von € 250,-- zuzüglich Umsatzsteuer rücküberwiesen.

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

18) Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt durch die EVN, welche direkt mit den einzelnen Mietern Verträge abschließen und auch die Ablesung und Verrechnung der bezogenen Wärme durchführen wird.

19) Die Kfz-Garagenplätze entsprechen der NÖ-Bauordnung und weisen alle eine Mindestbreite von 230 cm auf. Jeder Wohnung wurde fix ein Garagenplatz zugeteilt. Eine nachträgliche Änderung ist leider nicht möglich. Die im Prospekt angeführten freien Garagenstellplätze können zusätzlich um € 28,00 inkl. USt./Monat angemietet werden.

SONSTIGES

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

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

03) Der Kaufpreis der Wohnung wird gemäß § 15 d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ermittelt werden. Für die Berechnung des Kaufpreises kommen die Herstellungskosten lt. Baukosten-Endabrechnung zuzüglich einer Rücklage von 2% zum Ansatz. Zusätzlich zum Kaufpreis wird der vom Land NÖ gewährte rückzahlbare Annuitätenzuschuss verrechnet. Zur Erstdotierung der Rücklage (Reparaturfonds) der zukünftigen Eigentumsgemeinschaft wird ein Betrag von € 12,00 pro m² Wohnnutzfläche kaufpreiserhöhend eingehoben. Auf den Kaufpreis angerechnet werden die aushaftenden Darlehensreste (inkl. rückzuzahlender Annuitätenzuschuss) und die noch nicht verwohnten Finanzierungsbeiträge lt. § 17 WGG.

Musterberechnung	Euro	
Kaufpreis	210.854,00	Herstellungskosten zuzüglich 2% Rücklage
zuzüglich rückzuzahlender Annuitätenzuschuss	+16.000,00	
zuzüglich Rücklagendotierung (Annahme ca. 80m ² Wohnfläche)	+960,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen
abzüglich Darlehensrest(e) inkl. rückzuzahlender Annuitätenzuschuss	-152.300,00	Die zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbes aushaftenden Darlehensreste können übernommen und weiterhin im Rahmen der monatlichen Vorschreibung zurückbezahlt werden.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-28.890,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
Barkaufpreis	46.624,00	

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

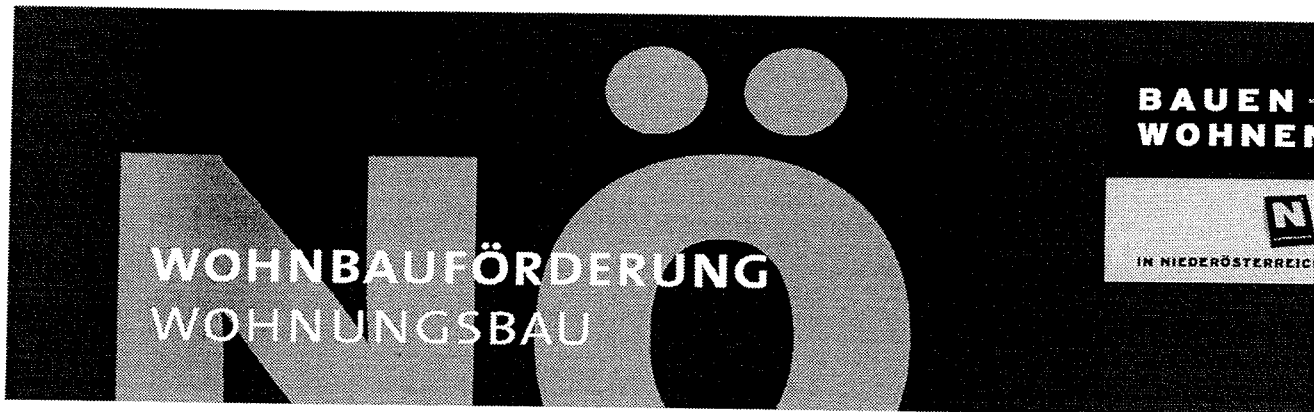
05) Der Erwerber übernimmt mit Kauf alle Verpflichtungen, welche die Vermieterin für diese Wohnung eingegangen ist und wird sie diesbezüglich schad- und klaglos halten.

BAUBEGINN :

Juli 2009

voraussichtliches BAUENDE :

Winter 2010/11



Standort

Gemeinde 3340 Waidhofen an der Ybbs

Katastralgemeinde Waidhofen an der Ybbs

Einlagezahl ~~454~~ u. 226

Grundstücksnummer ~~149/4~~ u. 149/6

Kurzbezeichnung d. Bauvorhabens
(Straße - Block - Stiegenbezeichnung) Waidhofen Ybbs Stg 4

Wohnnutzfläche 692,59 m²

Förderungswerber

Name Schönerer Zunkunft
Gemeinnützige Wohn- und

Anschrift Hietzinger Hauptstraße
119

Baubewilligung, die dem Energieausweis zugrunde liegt

Zahl d. Baubewilligungsbescheides
H/2-BS-212/3-2007

Datum d. Baubewilligungsbescheides
19.11.2007

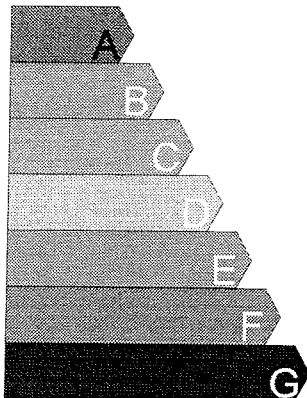
Plan Nummer und Datum:
0207/03 0401-0408 Juli.2007

Wärmeschutzklassen

Ybbs

Niedriger Heizwärmebedarf

Skalierung



$HWB_{BGF} \leq 30 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

$HWB_{BGF} \leq 50 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

$HWB_{BGF} \leq 70 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

$HWB_{BGF} \leq 90 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

$HWB_{BGF} \leq 120 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

$HWB_{BGF} \leq 160 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

$HWB_{BGF} > 160 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

Energiekennzahl
(standortbezogen)
Bauort: Waidhofen an der

Energiekennzahl
(Referenzstandort)
2523 Tattendorf)

31 kWh/(m²a)

27 kWh/(m²a)

Hoher Heizwärmebedarf

Volumsbezogener Transmissions-Leitwert $P_{T,V}$
Flächenbezogene Heizlast P_1
Flächenbezogener Heizwärmebedarf HWB_{BGF}

0,17 W/(m²K)
22 W/m²
27 kWh/(m²a)

OI 3 TGH-Ic Kennzahl

43

Ausgestellt durch DI. Gerhard Burián

basierend auf Leitfaden des

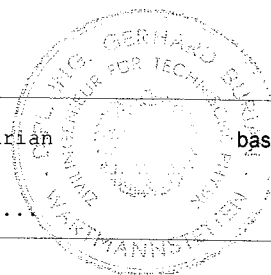


Geschäftszahl

09/1119

Datum

9. Apr. 2009



entsprechend SAVE-Richtlinie 93/76/EWG nach KOM (87) 401 endg.



Standort

Gemeinde 3340 Waidhofen an der Ybbs
Katastralgemeinde Waidhofen an der Ybbs
Einlagezahl ~~454~~ u. 226
Grundstücksnummer ~~149/4~~ u. 149/6
Kurzbezeichnung d. Bauvorhabens
(Straße - Block - Stiegenbezeichnung) Waidhofen Ybbs Stg.5

Förderungswerber

Name Schönerer Zukunft
 Gemeinnützige Wohn- und
Anschrift Hietzinger Hauptstraße
 119

Baubewilligung, die dem Energieausweis zugrunde liegt

Zahl d. Baubewilligungsbescheides
 H/2-BS-212/~~3~~-2007

Datum d. Baubewilligungsbescheides
 19.11.2007

Wohnnutzfläche 955,10 m²

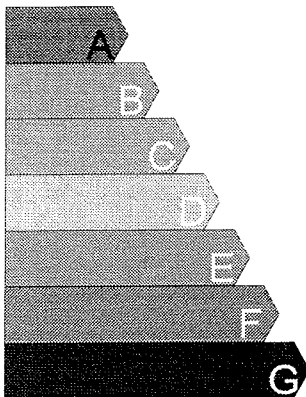
Plan Nummer und Datum:
 0207/03 0401-0408 Juli.2007

Wärmeschutzklassen

Ybbs

Niedriger Heizwärmebedarf

Skalierung



- HWB_{BGF} ≤ 30 kWh/(m²a)
- HWB_{BGF} ≤ 50 kWh/(m²a)
- HWB_{BGF} ≤ 70 kWh/(m²a)
- HWB_{BGF} ≤ 90 kWh/(m²a)
- HWB_{BGF} ≤ 120 kWh/(m²a)
- HWB_{BGF} ≤ 160 kWh/(m²a)
- HWB_{BGF} > 160 kWh/(m²a)

Energiekennzahl
(standortbezogen)
 Bauort: Waidhofen an der

Energiekennzahl
(Referenzstandort)
 2523 Tattendorf)

30 kWh/(m²a)

27 kWh/(m²a)

Hoher Heizwärmebedarf

Volumsbezogener Transmissions-Leitwert $P_{T,V}$
 Flächenbezogene Heizlast P_1
 Flächenbezogener Heizwärmebedarf HWB_{BGF}

0,17 W/(m³K)
 22 W/m²
 27 kWh/(m²a)

OI 3 TGH-Ic Kennzahl

50

Ausgestellt durch

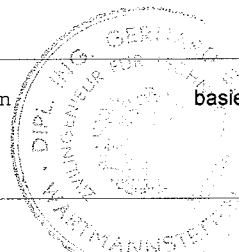
DI. Gerhard Burian

basierend auf Leitfaden des



Geschäftszahl
 Datum

09/11/2
 9. Apr. 2009



entsprechend SAVE-Richtlinie 93/76/EWG nach KOM (87) 401 endg.

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Finanzen

Abteilung Wohnungsförderung
Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Gemeinn. Wohn- und Siedlungsgesellschaft
SCHÖNERE ZUKUNFT GmbH

Hietzinger Hauptstrasse 119-121
1130 Wien



1 Originalschuldschein einschließlich 2 Leerformulare WB 55
Beilage A - Allgemeine Bestimmungen WB 57
elektronisch verfügbare Drucksorten:
WB 18 Baubeginnmeldung
WBWS 1 AZ-Anforderung
MH 20 Bestätigung der Baubehörde
WB 72 Baufortschrittmeldung
WB 80 Beilageblatt zur Nutzflächenaufstellung
WB 81 Erklärung hinsichtlich Wohnnutzflächen

Beilagen

F2-B-MH-24/317807/006

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bürgerservice-Telefon 02742-9005-9005

In Verwaltungsfragen für Sie da. Natürlich auch außerhalb
der Amtsstunden: Mo-Fr 07:00-19:00, Sa 07:00-14:00 Uhr

Bezug	BearbeiterIn (0 27 42) 9005	Durchwahl	Datum
	Sabine Schwarz	14002	30. Juni 2009

Betrifft

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

I.

1. Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 25.11.2008 eine Förderung bewilligt und sichert Ihnen gemäß § 10 des NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 LGBl. 8304-1 (NÖ WFG 2005) in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung am 20. September 2005 beschlossenen und zuletzt am 09. Juni 2009 geänderten NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 namens des Landes Niederösterreich unter den in dieser Zusicherung und unter den mit gleicher Kennzahl ergangenen Schuldschein enthaltenen Auflagen und Bedingungen eine Objektförderung zur Errichtung von Wohnungen mit 1.647,69 m² / Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0,00 m² auf der Liegenschaft EZ 226, KG Zell Markt zu.

Dieses Förderungsobjekt umfasst

0	Wohnungen und	0	Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung Kategorie I
und 0	Wohnungen und	0	Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung Kategorie II
und 20	Wohnungen und	0	Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung Kategorie III

als Wohnungen Gem. § 15 b WGG.

Die Objektförderung besteht einerseits aus einem verzinnten Förderungsdarlehen und andererseits aus konstanten 5 %-igen Zuschüssen auf die Dauer von 25 Jahren zu den Annuitäten einer Ausleiherung. Der Zuschuss im Ausmaß von 50 % des förderbaren Nominales ist verzinst und rückzahlbar, der Zuschuss im Ausmaß von 20 % ist nicht rückzahlbar. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 30 % des förderbaren Nominales zuerkannt.

2. Der rückzahlbare und verzinste sowie der nicht rückzahlbare Zuschuss hat auf die Dauer von 25 Jahren ein Ausmaß von jährlich 5 % einer Ausleiherung gemäß Beilage A (integrierender Bestandteil der Zusicherung). Das förderbare Nominale beträgt € 460,00 je Punkt bei einer Wohnung Kategorie I, € 640,00 bei einer Wohnung Kategorie II und € 940,00 bei einer Wohnung Kategorie III. Die Auszahlung der Zuschüsse erfolgt halbjährlich. Die Verteilung der Förderungsleistungen hat auf die einzelnen Wohnungen starr zu erfolgen.

Die Förderung wird vom Erreichen eines energetischen Mindeststandards abhängig gemacht. Als Mindeststandard für die Zuerkennung einer Förderung gilt die Energiekennzahl am einheitlichen Referenzstandort Tattendorf von 40 kWh/m²a.

3. Aufgrund der(s) vorgelegten Energieausweise(s) für den Wohnungsbau wurde für dieses Bauvorhaben eine Punktezahl von 100 festgestellt, sodass eine Objektförderung einerseits in Form eines rückzahlbaren und verzinsten sowie eines nicht rückzahlbaren Zuschusses im Gesamtbetrag von insgesamt € 65.800,00 jährlich und andererseits in Form eines verzinsten Förderungsdarlehens im Gesamtbetrag von € 564.000,00 zugesichert wird.
4. Die Zusicherung wird mit der Maßgabe erteilt, dass
 - mit den Arbeiten erst nach Annahme der Zusicherung begonnen wird, oder
 - bei Gebäuden, die überwiegend öffentlichen Zwecken dienen, nach Einreichung begonnen wurde.

II.

Der Förderung wurde folgender Finanzierungsplan exklusive USt. zugrunde gelegt:

(A) Finanzierungsplan geförderte Wohnungen / Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung:

1) Förderungsdarlehen	€	564.000,00
2) Ausleihung, für die Zuschuss zuerkannt wird	€	3.158.683,25
3) Sonstige Finanzierungsmittel	€	0,00
4)	€	
Summe	€	3.722.683,25

(B) Finanzierungsplan nicht geförderte Flächen

1) Sonstige Finanzierungsmittel (für Allgemeinheit in Stg.4)	€	114.316,75
--	---	------------

(C) Gesamtbaukosten

	€	3.837.000,00

Die Feststellung der endgültigen Höhe der Förderung erfolgt auf Basis der im Zuge der Endabrechnung vorgelegten Unterlagen. Über die Höhe der Objektförderung in Form eines Zuschusses, der Objektförderung in Form eines Förderungsdarlehens, 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 Presoly Architektur ZT GmbH ist verpflichtet,

- a) das Bauvorhaben entsprechend den dem Amt vorgelegten baubehördlich bewilligten Plänen und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 auszuführen bzw.
- b) vor jeder Änderung den baubehördlichen Konsens herzustellen und die entsprechenden Bewilligungen sowie Pläne mit dem Nachweis des baubehördlichen Konsenses, wenn eine bescheidmäßige Erledigung erfolgt, vorzulegen. Erfolgt keine bescheidmäßige Erledigung, genügt die einfache schriftliche Erklärung der befugten Person, dass der baubehördliche Konsens eingeholt wurde bzw. geprüft wurde, dass dies gem. § 17 NÖ Bauordnung 1996 nicht erforderlich ist.
- c) die mit der bedungenen Bauausführung verbundenen gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten und bei Ausführung auf Wärme- und Schallschutzmaßnahmen zu achten.
- d) dass bei einer Förderung aufgrund eines Energieausweises die im gegenständlichen Energieausweis angeführten haustechnischen Anlagen und Baustoffe zur Ausführung gelangen.
- e) das Bauvorhaben entsprechend der baubehördlichen Bewilligung auszuführen, vor allem auf Wärme- und Schallschutzmaßnahmen zu achten und bei Änderungen **VOR AUSFÜHRUNG** die erforderlichen baubehördlichen Genehmigungen gemäß NÖ Bauordnung 1996 einzuholen. Die entsprechenden Unterlagen und Nachweise werden vor Ausführung der NÖ Landesregierung vorgelegt.
- f) das Bauvorhaben entsprechend den Vorgaben des Gestaltungsbeirates auszuführen und über allfällige Änderungen zu berichten.
- g) bei Erstellung der Endabrechnung die Gesamtbaukosten zumindest hinsichtlich der Leistungen von Gewerbetreibenden in gutäckerlicher Form zu bestätigen.
- h) sämtliche Baufortschrittsstadien gemäß Beilage A (integrierender Bestandteil der Zusicherung) der amtlichen Zusicherung unverzüglich und ausschließlich nach Erreichung dieser Stadien mit den hierfür vorgesehenen amtlichen Formularen zu melden.
- i) 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 beiliegender Originalschuldschein, der für die Darlehens- und Zuschusszuerkennung maßgebende Auflagen enthält, satzungsmäßig - firmenmäßig - persönlich (bei Gemeinden entsprechend den betreffenden Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung) zu unterfertigen, während auf den Abschriften des Schuldscheines der Name des Förderungswerbers in Maschin- oder Blockschrift mit dem Beisatz e.h. (eigenhändig) anzuführen ist. Die Originalunterschriften sind gerichtlich oder notariell zu beglaubigen. Die Zeichnungsbefugnis ist allenfalls bei firmenmäßiger Fertigung durch eine handelsgerichtliche Bestätigung nachzuweisen.

2. Unter Vorlage des Originalschuldscheines ist beim Grundbuchsgericht die Einverleibung des Pfandrechtes - bei Wohnungseigentum auf den einzelnen Anteil - und des Veräußerungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zu Gunsten des Landes Niederösterreich zu beantragen.
3. Auf Dauer der Förderung ist mittels einer im Materialamt der NÖ Landesregierung, 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 9 erhältlichen Tafel an prominenter Stelle des geförderten Objektes auf die Verwendung von Förderungsmitteln hinzuweisen; es ist in der Aufschrift zum Ausdruck zu bringen, dass das Gebäude unter Verwendung von Landesmitteln gefördert wird.

N Ö L A N D E S R E G I E R U N G
M a g. W O L F G A N G S O B O T K A
Landeshauptmann-Stellvertreter

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

A.

1. Mit dem Bau ist längstens sechs Monate nach Ausstellung der Zusicherung zu beginnen. Der Baubeginn ist unverzüglich der 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 § 23 NÖ Bauordnung 1996 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 "Keller mit Decke" (bei nicht unterkellerten Bauvorhaben, „Erdgeschoss mit Decke“) und bei Erreichen des Baufortschrittsstadiums „Fertigstellung des Rohbaues einschl. Zwischenwände und Dachstuhl“ 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. Spätestens mit der Baufortschrittmeldung gem. Pkt B.1., „Fertigstellung des Rohbaues“, muss der Beschluss des Grundbuchsgerichtes über die Einverleibung des Veräußerungsverbotes zugunsten des Landes NÖ gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 vorgelegt werden.
3. 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 Energieausweis für den Wohnungsbau / 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).
4. 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 Kellers samt Decke (bei nicht unterkellerten Bauvorhaben nach Fertigstellung des Erdgeschosses samt Decke) werden 40% und nach Fertigstellung des Rohbaues einschl. Zwischenwände und Dachstuhl und nach Vorlage des Gerichtsbeschlusses über die Einverleibung des Förderungsdarlehens des Landes NÖ sowie des Veräußerungsverbotes und nach Vorlage des Grundbuchsauszuges nach erfolgter Einverleibung dieses Darlehens sowie des Veräußerungsverbotes zugunsten des Landes NÖ gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 im ausreichenden Range werden weitere 55 % ausbezahlt.
Die restlichen 5% werden nach Genehmigung der Endabrechnung angewiesen. Sind ob der Liegenschaft andere Pfandrechte einverleibt, hat der Förderungswerber eine entsprechende Verwendungszuordnung vor Auszahlung von 95% des Förderungsdarlehens vorzulegen.

C.

1. Die Annuitätenzuschüsse werden frühestens ab Benützbarkeitsbestätigung der Baubehörde freigegeben. Die erste Anforderung der Annuitätenzuschüsse ist so früh als möglich, jedenfalls vor Fälligkeit der ersten Annuität, mit der Drucksorte WBWS 1 vorzunehmen. Die Freigabe der Annuitätenzuschüsse erfolgt auf das projektbezogene Darlehensverrechnungskonto. Die Rückzahlung beider Förderungsbeträge beginnt mit dem Monatsersten des siebenten auf die Benützbarkeitsbestätigung der Baubehörde folgenden Monats und ist halbjährlich.
2. Eine Annuität ist die periodische Zahlungsverpflichtung zur Rückführung von Zinsen und im Regelfall des Kapitals.

3. 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.
4. 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.
5. Die Auszahlung der Zuschüsse erfolgt halbjährlich.
6. Zuschüsse werden nur für die laufenden Annuitäten von Ausleihungen, die zur Finanzierung des Bauvorhabens gemäß Punkt I. 3. der Zusicherung aufgenommen wurden, geleistet. Der Nachweis über die Aufnahme einer Ausleiherung erfolgt mittels Erklärung des Förderungswerbers und des Darlehens- oder Kreditgebers (WBWS 1).
7. Zuschüsse, die den Annuitätsbetrag übersteigen, sind als Tilgungsanteil zu verwenden.
8. Der Förderungswerber ist verpflichtet, bei der Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Annuitätenzuschüsse 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. Alle zur Finanzierung 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 (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. Die durch Einstellung der Förderungszahlungen gem. Punkt H. direkt oder indirekt entstandenen Zinsen und Kosten hat der Förderungswerber zu tragen.

2. Die während der Bauzeit aufgelaufenen Zinsen werden baukostenwirksam.
3. Eventuell aufgelaufene Habenzinsen sind dem Bau gutzubringen.
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 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 Förderungsleistungen werden solange eingestellt, solange der Förderungswerber ihn treffende Pflichten nicht erfüllt oder einhält.
2. Die Zusicherung ist vor Zuzählung von Darlehensbeträgen oder Zuschüssen zu widerrufen, wenn der Förderungswerber die in dieser Zusicherung vorgesehenen Bedingungen nicht erfüllt.
3. Die Förderung ist zu kündigen, wenn ein Kündigungsgrund gegeben ist. Zuschüsse können ab Eintritt des Kündigungsgrundes zurückgefordert werden.

4. Die Förderung wird gekündigt, wenn der Förderungsnehmer
- seine Rückzahlungsverpflichtungen aus der rückzahlbaren Förderungsleistung trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Nachfrist ohne wichtige Gründe nicht einhält;
 - Bedingungen und Auflagen der Zusicherung (Förderungsvertrag) nicht erfüllt oder einhält;
 - das Förderungsdarlehen oder die mit Zuschuss gestützte Ausleihung nicht bestimmungsgemäß verwendet;
 - ohne Zustimmung der 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;
 - ohne Zustimmung der Landesregierung in der gemäß Punkt I. 1. der Zusicherung geförderten Wohnung Personen wohnen lässt, bei denen es sich nicht um nahestehende Personen handelt;
 - die Förderung bzw. die Zustimmung zur Eigentumsübertragung durch unvollständige oder unrichtige Angaben erschlichen hat;
- wenn der Benutzer die Begründung des Hauptwohnsitzes nicht nachweist, ohne dass dies notwendig wäre aus triftigen Gründen, wie insbesondere des Berufes, der Gesundheit, der beruflichen Ausbildung oder der Altersversorgung.
- wenn
- a die mit Zuschuss gestützte Ausleihung zurückgezahlt wurde
 - b) der Verpflichtete hinsichtlich der mit Zuschuss gestützten Ausleihung seine Zahlungsverpflichtungen nicht termingerecht leistet. Punkt E. 1. bleibt unberührt.
5. Die Kündigung der Förderung kann entweder die Kündigung der rückzahlbaren Förderleistung oder die Einstellung der Zuschüsse oder beides umfassen. Im Bereich des Wohnungsbaues nach den derzeit geltenden oder früheren Bestimmungen kann die Kündigung der Förderung entweder die Kündigung der rückzahlbaren Förderungsleistung und die Einstellung der Zuschüsse oder nur die Einstellung der Zuschüsse umfassen. Zuschüsse, die die Rückzahlungsvorschreibungen für das Förderungsdarlehen verringern, werden ausschließlich im Falle der Kündigung des Förderungsdarlehens eingestellt. Die Zuschüsse werden eingestellt, wenn das Förderungsdarlehen getilgt wird. Zuschüsse können vom Eintritt des Kündigungsgrundes an zurückgefordert werden.
6. Die Landesregierung muss bei der Kündigung der rückzahlbaren Förderungsleistung eine Frist von mindestens sechs Monaten einhalten.
7. 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.
8. 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.
9. Die Zuschüsse werden eingestellt und sind diese und das Förderungsdarlehen zur Gänze zurückzuerstatten, 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 grüßlich gegen die Bestimmungen des Ausländerbeschäftigungsgesetzes (BGBl.Nr. 218/1975) verstoßen haben.
10. Die Zuschüsse werden eingestellt und sind diese und das Förderungsdarlehen zur Gänze zurückzuerstatten, wenn die Mindeststandards gemäß Punkt F. Abs. 3, 4 und 5 nicht erreicht werden.
11. Punkte für Photovoltaikanlagen aus Nachhaltigkeit werden nur zuerkannt, sofern keine Tarifförderung gemäß dem Bundesgesetz Ökostromgesetz oder eine sonstige aus Mitteln des Landes Niederösterreich getragene Förderung gewährt wird. Wird eine derartige Förderung nach Zusicherung einer Förderung nach den Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 zuerkannt, stellt dies einen Kündigungsgrund dar.

F.

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

2. Der Förderungswerber verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach Möglichkeit unter Verwendung österreichischer Qualitätsbaustoffe 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. Die Förderung wird vom Vorhandensein oder von der Errichtung von Fahrradabstellplätzen in ausreichender Anzahl abhängig gemacht.
5. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Ausleihung für die in der Zusicherung genannte Baulichkeit zu verwenden. Das Bauvorhaben ist nach den baubehördlich genehmigten und beim Amt der NÖ Landesregierung eingereichten Plänen, auf Grund des der Förderung zugrundegelegten Energieausweises für den Wohnungsbau / Wohnungsbau Gebäudetatenblattes und nach den Vorgaben des Gestaltungsbeirates bzw. des Ergebnisses des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens auszuführen.
6. Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der Bauphase auftretende Änderungen hinsichtlich Bauausführung sowie allfällige Änderungen unter anderem hinsichtlich der Vorgaben des Gestaltungsbeirates bzw. des Ergebnisses des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens mittels amtlicher Drucksorte WB 72 bekannt zu geben.
7. 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.
8. Die Mietzinsberechnung für geförderte Wohnungen bestimmt sich nach den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen oder nach den zutreffenden mietrechtlichen Bestimmungen.
9. Der Förderungswerber ist verpflichtet, sofern er dem Mieter die geförderte Wohnung frühestens 10 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 Kaufpreis nur nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu bilden ist und dem Käufer die Berechnung des künftigen Kaufpreises, im Falle eines vereinbarten Kaufpreises nach § 15 d WGG überdies ein im Rahmen dieses Preises liegender Höchstpreis, bekannt zu geben.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Der Förderungswerber verpflichtet sich, bauliche Abänderungen während der Dauer der Förderung - unbeschadet der baupolizeilichen Vorschriften - nicht ohne vorherige Zustimmung der Landesregierung auszuführen.
14. 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.

G.

Der Förderungswerber verpflichtet sich, den Organen der 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. 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 udgl., die zu diesen örtlichen Überprüfungen mitzunehmen sind, zu gestatten.

H.

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) Förderungswürdig ist, wer beabsichtigt, in der geförderten Wohnung einen Hauptwohnsitz zu begründen, und diesen nachweist.
 - (2) Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen gilt bei Wohnungen bei einer Haushaltsgröße
 1. von einer Person € 28.000,--.
 2. von zwei Personen € 48.000,--.Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,--
Bei einer Überschreitung dieser Obergrenzen um bis zu 10 % verringert sich die Förderungsleistung gemäß § 13, ausgenommen § 13 Abs. 2, und § 30 Abs. 1 und 2 um 20 %, bei Überschreitung bis zu 20 % bewirkt dies eine Kürzung der Förderungsleistung analog um 50 %.
 - (3) Unbeschadet des Abs. 4 wird die Förderung mit der Maßgabe zuerkannt, dass geförderte Wohnungen nur an förderungswürdige österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte (Abs. 6) in das Eigentum übertragen werden.
Bei Ehegatten oder sonstigen nahestehenden Personen gemäß Abs. 4 muss zumindest die Hälfte der Liegenschaft im Eigentum österreichischer Staatsbürger oder gleichgestellter Personen gemäß Abs. 6 stehen.
 - (4) Wenn in der Wohnung nahestehende Personen wohnen sollen, müssen nur diese förderungswürdig sein. Nahestehende Personen sind Ehegatten, Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahl- und Pflegekinder, Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie, Schwägerter in gerader Linie und Lebenspartner.
 - (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. Personen, die in Anwendung asylrechtlicher Bestimmungen aufenthaltsberechtigt sind,
 3. Staatsangehörige eines anderen EWR-Mitgliedstaates.
2. Diese Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses bzw. die Vorlage der entsprechenden Nachweise hat bei Gebäuden mit Wohnungen, die in Eigentum/Wohnungseigentum 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 Weihnachts- 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 Heeresgebührengesetzes), 23 (Bezüge der Zivildienstler) und 24 (Auslandseinsatzzulage) EStG 1988
abzüglich der anrechenbaren Lohnsteuer bzw. - bei Vorlage der Arbeitnehmerveranlagung – der Steuer nach Abzug der Absetzbeträge.
 2. **Einkommen, welches aufgrund einer Einkommensteuererklärung ermittelt wird**, ist der Gesamtbetrag der Einkünfte abzüglich Steuer nach Abzug der Absetzbeträge.

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 nahe stehenden 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 diesen Richtlinien 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.

I.

Bedingungen gemäß § 26 Abs. 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005.

Diese Bedingungen finden auf Gemeinden als Förderungswerber keine Anwendung.

1. Das Land Niederösterreich hat das Recht für jede 5. Wohnung natürliche oder juristische Personen namhaft zu machen, denen diese Wohnung zu überlassen ist.
Die Auswahl der Wohnungen ist ehestens mit einer vom Land Niederösterreich mit der Abwicklung des Vorschlagsrechtes beauftragten Institution, welche die Auswahl für das Land Niederösterreich vorbereitet, 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 der vom Land Niederösterreich mit der Abwicklung des Vorschlagsrechtes beauftragten Institution 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 vom Land Niederösterreich beauftragte Institution.

3. Das gemäß Punkt 1. dem Land Niederösterreich zustehende Vorschlagsrecht endet 3 Monate nachdem der Förderungsnehmer die Bestätigung der Baubehörde über die Benützbarkeit der vom Land Niederösterreich mit der Abwicklung des Vorschlagsrechtes beauftragten Institution vorgelegt hat.
Innerhalb einer Frist von 3 Monaten ab Freischaltung auf der Webplattform hat das Land Niederösterreich das unbeschränkte Vorschlagsrecht.
Danach sieht das Land Niederösterreich von der Ausübung des Vorschlagsrechtes ab, sofern vom Förderungsnehmer ein Interessent namhaft gemacht wird.
4. Das Land Niederösterreich hat das Recht für jede fünfte nach Erstbezug freiwerdende Wohnung natürliche oder juristische Personen namhaft zu machen, denen diese Wohnung zu überlassen ist.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Wohnungen, bei denen dem Bauträger die Vergabemöglichkeit nicht zusteht, beispielsweise Wohnungen im Wohnungseigentum, Dienstnehmerwohnungen, Wohnungen, bei denen nach MRG oder aufgrund der Satzungen ein Weitergaberecht besteht.
5. Die Daten der Wohnung gemäß Punkt 4., insbesondere Größe, Lage, aussagekräftige Angaben über die Kosten, Fertigstellungsdatum, Angaben zur Umgebung und Beschreibung des Objektes, in dem sich die Wohnung befindet, Anzahl der Räume und Grundriss sind der vom Land Niederösterreich mit der Abwicklung beauftragten Institutionen spätestens ab der Verfügbarkeit zur Verfügung zustellen. Wesentlich sind Angaben über die dem Benutzer der Wohnung erwachsenden Kosten.
Dabei ist auf die exakten EDV-technischen Vorgaben und Datenformate Bedacht zu nehmen.
Diese Angaben sind unaufgefordert zu aktualisieren.
Die Freischaltung auf der Webplattform erfolgt durch die vom Land Niederösterreich beauftragte Institution.
6. Das gemäß Punkt 4. dem Land Niederösterreich zustehende Vorschlagsrecht endet spätestens 1 Monat nachdem die Wohnung auf der Webplattform der vom Land Niederösterreich beauftragten Institution freigeschaltet worden ist.

J.

Der Förderungswerber muss innerhalb eines Jahres ab Nachweis, dass das Bauwerk gemäß den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 benützt werden darf, eine Endabrechnung vorlegen.

Die Endabrechnung hat den Nachweis über die Gesamtbaukosten (Summe jener Beträge, die zur Errichtung der geförderten Baulichkeit 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 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 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 bzw. Einrichtung zur Gesundheitsversorgung entfallenden Kosten sind der anerkekbaren Höhe der Förderung zu Grunde zu legen.