

# Geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption!



**3 | 34 Nußdorf-Reichersdorf  
Berggasse 5-11  
Bauabschnitt 3**



Symbolfoto

goebl architecture

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



08.03.2021



## **WOHNHAUSANLAGE**

***Berggasse 5-11  
3134 Nußdorf-Reichersdorf***

Wien, März 2021

Sehr geehrte Interessentin!  
Sehr geehrter Interessent!

Mit Mitteln der Wohnbauförderung der NÖ. Landesregierung und Hypothekendarlehen sowie Eigenmitteln der Wohnungswerber wird von unserer Gesellschaft in Reichersdorf, auf der Liegenschaft EZ 1232 der KG Reichersdorf eine Wohnhausanlage mit insgesamt 24 Wohnungen errichtet.

Es kommen im 3. Bauabschnitt

***24 geförderte Mietwohnungen,  
36 PKW Abstellplätze im Freien***

zu Ausführung.

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

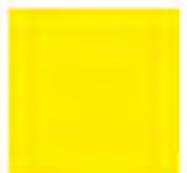
Für weitere Informationen und persönliche Beratung stehen unsere Mitarbeiter gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

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

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

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.  
Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119  
Telefon: 01/505 87 75 Serie, Telefax: 01/505 87 75-5298, E-mail: [office@schoenerezukunft.at](mailto:office@schoenerezukunft.at)  
3100 St. Pölten, Lederergasse 8  
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:** Dir. Mag. Raimund HAIDL  
Dir. Mag. Peter SOMMER

**Aufsichtsrat:** Prof. Dr. Günter TSCHEPL  
Dr. Vinzenz PIPPICH  
Dir. Heinrich KRAMMER  
DI Wolfgang JIRESCH  
Mag. Michael SWOBODA  
Michael PRIEBSCH

**Vom Betriebsrat delegiert:**

Martina MIRTH  
Sylvia MARTINAT  
Alexandra LIPPITZ

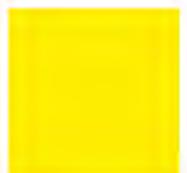
**Sitz und Anschrift:** 3100 St. Pölten, Lederergasse 8  
Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119  
Telefon: 01/505 87 75 0

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

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

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

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft Gesellschaft m.b.H.  
Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119  
Telefon: 01/505 87 75 Serie, Telefax: 01/505 87 75-5298, E-mail: [office@schoenererzukunft.at](mailto:office@schoenererzukunft.at)  
3100 St. Pölten, Lederergasse 8  
Firmenbuch-Nr.: FN 79932y, Firmenbuchgericht: St. Pölten, DVR. 0533246, UID-Nr.: ATU 45991805





**SCHÖNERE ZUKUNFT®**

## Bauherr

Diese Anlage wird mit Fördermitteln  
des Landes NÖ errichtet



**SCHÖNERE ZUKUNFT®**

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

Kontakt 01/505 87 75  
Internet <http://www.schoenerezukunft.at>  
E-Mail [office@schoenerezukunft.at](mailto:office@schoenerezukunft.at)

## Planung

### goebl architecture

Kaiserstraße 67-69, Hofgebäude, Top 1 2  
1070 Wien  
+43 1 276 44 18  
Körnermarkt 4 - 3500 Krems  
[office@goebl-architecture.com](mailto:office@goebl-architecture.com)  
[www.goebl-architecture.com](http://www.goebl-architecture.com)

## Statik

HARRER & HARRER ZT GmbH  
Braunsdorferstraße 17 - 3500 Krems  
Friedmanngasse 28/3-5 - 1160 Wien  
Tel.: 02732/412 80, Fax: DW 22  
[oce@harrer-ing.at](mailto:oce@harrer-ing.at)  
[www.harrer-ing.at](http://www.harrer-ing.at)

## Bauphysik

DI Gerhard BURIAN ZT GmbH  
Marktplatz 7 - 2620 Wartmannstetten  
Tel.: +43 (0)2635 / 65813  
[oce@burian.com](mailto:oce@burian.com)  
[www.burian.com](http://www.burian.com)

## Baustellenkoordinator

tiess - posch & partner baumanagement gmbh  
Katharinengasse 18/40 17 - 1100 Wien  
Tel.: +43(0)1 606 01 47, Fax: +43(0)1 641 83 27  
[bau-oce@tiess.at](mailto:bau-oce@tiess.at)  
[www.tpp-bm.at](http://www.tpp-bm.at)

## Teil-Generalunternehmer

Steiner Bau GmbH  
Kremser Landstraße 27 - 3452 Heiligenrich  
Tel.: 02275/5491, Fax: DW 22  
[office@steiner-bau.com](mailto:office@steiner-bau.com)  
[www.steiner-bau.com](http://www.steiner-bau.com)

## HT-Planung

Ingenieurbüro Pölzl Ges.m.b.H  
Unterparschenbrunn 75  
2011 Unterparschenbrunn  
Tel.: +43 2267 31 45  
[ingenieurbuero@poelzl.com](mailto:ingenieurbuero@poelzl.com)  
[www.wärme.co.at](http://www.wärme.co.at)

### 3134 Nussdorf/Reichersdorf, Berggasse 5-11

Verkaufsliste per 08.03.2021, Änderungen vorbehalten!

BVH: 09223

Zinssatz Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss: **0,550%**

Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss - Laufzeit 35 Jahre

Bezugsusstes Förderdarlehen - Laufzeit 31 Jahre



Stiege	Top	geförderte Wohnnutzfläche [m²]	Nutzwert WE	Geschoss	Zimmer	Garten [m²]	Terrasse [m²]	Balkon [m²]	Grundkostenanteil nach Nutzwert	Herstellkosten (Grund- und Baukosten)	Bezugsusstes Förderdarlehen nach m² WNFL	Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss	Eigenmittel-einsatz SZ	Eigenmittel-Gesamt	monatliche Belastung ohne Wohnzuschuss, Heizkosten u. Garage/Abstellpl.	Mtl. Kosten für G/A	
1	1	70,56	80	EG	3	198,51	6,33	-	18 487	221 198	96 939,48	79 771,52	18 487,00	26 000,00	646	17	per APL
1	2	55,61	60	EG	2	61,83	6,33	-	13 865	152 034	76 400,29	56 133,71	13 865,00	19 500,00	484	17	per APL
1	3	82,05	84	EG	4	67,17	6,33	-	19 411	232 258	109 908,70	75 638,30	19 411,00	27 300,00	663	17	per APL
1	4	70,40	72	IOG	3	-	-	5,91	16 638	182 440	96 719,66	62 320,34	16 638,00	23 400,00	566	17	per APL
1	5	55,45	57	IOG	2	-	-	5,91	13 172	157 604	76 180,47	49 726,53	13 172,00	18 525,00	454	17	per APL
1	6	81,89	84	IOG	4	-	-	5,91	19 411	232 258	109 908,70	75 638,30	19 411,00	27 300,00	663	17	per APL
2	1	69,24	72	EG	3	54,02	6,33	-	16 638	199 078	95 125,98	63 914,02	16 638,00	23 400,00	569	17	per APL
2	2	55,61	60	EG	2	57,36	6,33	-	13 865	165 899	76 400,29	56 133,71	13 865,00	19 500,00	484	17	per APL
2	3	69,73	78	EG	3	130,89	6,33	-	18 025	215 669	95 799,17	76 494,83	18 025,00	25 350,00	628	17	per APL
2	4	69,08	71	IOG	3	-	-	5,91	16 407	196 313	94 906,17	61 924,83	16 407,00	23 075,00	560	17	per APL
2	5	55,45	57	IOG	2	-	-	5,91	13 172	157 604	76 180,47	49 726,53	13 172,00	18 525,00	454	17	per APL
2	6	69,57	72	IOG	3	-	-	5,91	16 638	199 078	95 579,36	63 460,64	16 638,00	23 400,00	568	17	per APL
3	1	69,24	78	EG	3	136,81	6,33	-	18 025	215 669	95 125,98	77 168,02	18 025,00	25 350,00	630	17	per APL
3	2	55,61	60	EG	2	52,20	6,33	-	13 865	165 899	76 400,29	56 133,71	13 865,00	19 500,00	484	17	per APL
3	3	69,73	80	EG	3	178,00	6,33	-	18 487	221 198	95 799,17	80 911,83	18 487,00	26 000,00	649	17	per APL
3	4	69,08	71	IOG	3	-	-	5,91	16 407	196 313	94 906,17	61 924,83	16 407,00	23 075,00	560	17	per APL
3	5	55,45	57	IOG	2	-	-	5,91	13 172	157 604	76 180,47	49 726,53	13 172,00	18 525,00	454	17	per APL
3	6	69,57	72	IOG	3	-	-	5,91	16 638	199 078	95 579,36	63 460,64	16 638,00	23 400,00	568	17	per APL
4	1	70,56	79	EG	3	182,86	6,33	-	18 256	218 434	96 939,48	77 563,52	18 256,00	25 675,00	636	17	per APL
4	2	55,61	61	EG	2	71,52	6,33	-	14 096	168 664	76 400,29	58 342,71	14 096,00	19 825,00	494	17	per APL
4	3	82,05	90	EG	4	186,38	6,33	-	20 798	248 848	109 908,70	88 891,30	20 798,00	29 250,00	723	17	per APL
4	4	70,40	72	IOG	3	-	-	5,91	16 638	199 078	96 719,66	62 320,34	16 638,00	23 400,00	566	17	per APL
4	5	55,45	57	IOG	2	-	-	5,91	13 172	157 604	76 180,47	49 726,53	13 172,00	18 525,00	454	17	per APL
4	6	81,89	84	IOG	4	-	-	5,91	19 411	232 258	109 908,70	75 638,30	19 411,00	27 300,00	663	17	per APL
<b>24</b>		<b>1 609,28</b>	<b>1 708</b>			<b>1 377,55</b>	<b>75,96</b>	<b>70,92</b>	<b>394 694</b>	<b>4 327 889</b>	<b>2 200 097,47</b>	<b>1 572 691,53</b>	<b>394 694,00</b>	<b>555 100</b>	<b>13 618</b>	<b>406</b>	

gelbe Markierung =  
Vergabe via Wohnservice Niederösterreich  
Kontakt: 02742/22133  
wohnservice@noel.gv.at  
www.noel-wohnservice.at

Je nach persönlichen Möglichkeiten kann auch ein höherer Eigenmitteleinsatz erfolgen, um dadurch die monatliche Belastung zu verringern. Eine Erhöhung der Eigenmittel um jeweils EUR 5.000,- reduziert die monatlichen Zahlungen um rund EUR 14,30. Eine Erhöhung der Eigenmittel ist maximal bis zur Hälfte des Darlehensnominales ohne Annuitätenzuschuss möglich.

## DARLEHENS DATEN

### Bezuschusstes Förderungsdarlehen

€ 2 200 097,47

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

### Hypothekardarlehen der UniCredit Bank Austria AG

gemäß § 11 NÖ. WFG ohne Annuitätenzuschuss

€ 1 572 691,53

- Laufzeit:** Die Kalkulation beruht auf Basis einer Laufzeit von 35 Jahren. Die Schönerer Zukunft behält sich vor, bei Veränderung des Zinssatzes im Interesse der Mieter die Laufzeit anzupassen.
- Verzinsung in der Tilgungsphase:** Zinsen derzeit 0,55%.  
(6 Monats-Euribor) + 0,55% kfm. gerundet auf volle 1/20 %  
Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig für jede Mieteinheit zur Vorschreibung gebracht und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt.

## **Eigenmitteleinsatz der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft**

**Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.**

**€ 394 694,--**

Absetzung für Abnutzung: derzeit 2 %

Zinssatz: derzeit 2,60 %,

jährliche Erhöhung um 0,15 % bis zum maximal möglichen Zinssatz  
gemäß §14 Abs.1/Zi.3 des WGG (derzeit 3,5%).

Von der Schöneren Zukunft Gesellschaft m.b.H. wurde ein Eigenmitteleinsatz in Höhe von € 394 694,-- getätigt. Die daraus resultierenden Zinsen werden in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig zur Vorschreibung gebracht und sind in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt. Hierbei handelt es sich um keine Rückzahlung des Eigenmitteleinsatzes. Es besteht die Möglichkeit, den Eigenmitteleinsatz freiwillig im Rahmen eines erhöhten Finanzierungsbeitrages zu leisten. Diesfalls verringert sich das monatliche Entgelt.

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

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

Nach vollständiger Rückzahlung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln wird stattdessen eine Grundmiete in Höhe von derzeit €1,87 pro m<sup>2</sup>-Wohnnutzfläche (indexiert) vorgeschrieben werden.

## FINANZIERUNG

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

**€ 4 722 583,--**

Bedeckung der kalkulierten Gesamtkosten:

Förderungsdarlehen gem. Zusicherung vom 11.08.2020/27.10.2020	€	2 200 097,47
Hypothekendarlehen gem. § 10 NÖ. WFG	€	1 572 691,53
Eigenmittel SZ	€	394 694,00
Grund- und Baukosteneigenmittel	€	555 100,00
<b>Kalkulierte Gesamtkosten (Preisbasis Jänner 2021)</b>	<b>€</b>	<b>4 722 583,00</b>
=====		=====

**Erläuterung zur Finanzierung:**

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

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

## **Wohnzuschuss Modell 2009**

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

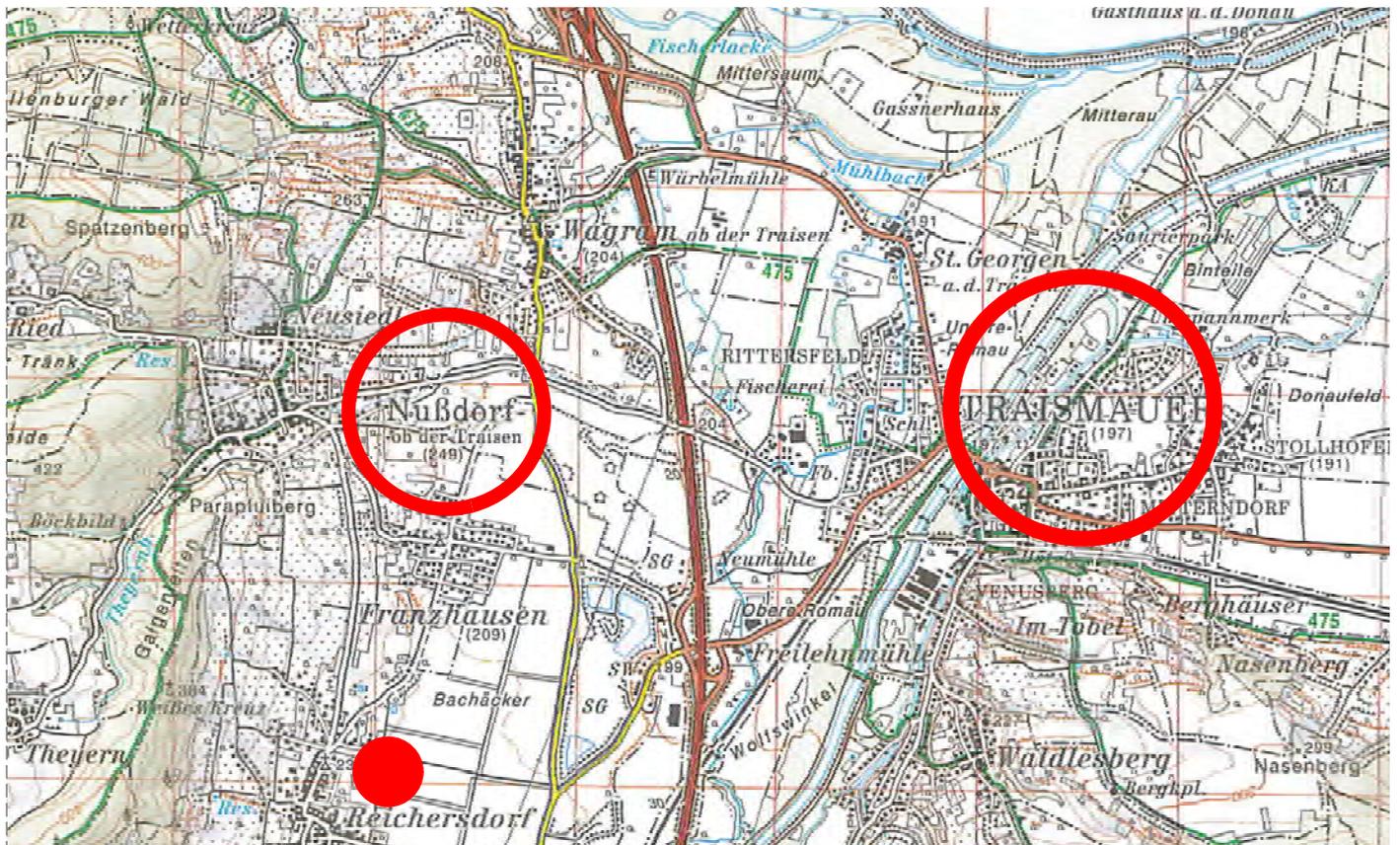
Die Antragstellung des Subjektförderungsverfahrens muss über die Hausverwaltung der jeweiligen gemeinnützigen Bauvereinigung erfolgen. Die Förderungswerber bevollmächtigen hierzu die Hausverwaltung der gemeinnützigen Bauvereinigung. Da die gemeinnützige Bauvereinigung die vollständigen Antragsunterlagen einbringt, gilt bereits der Tag des Einlangens des Antrages bei der Hausverwaltung als Tag des Einlangens bei der Förderungsstelle im Sinne des § 44 Abs. 1 NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 sowie den aktuellen Wohnungsförderungsrichtlinien.

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

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

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

# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11



Lageübersicht



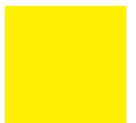
SCHÖNERE ZUKUNFT®



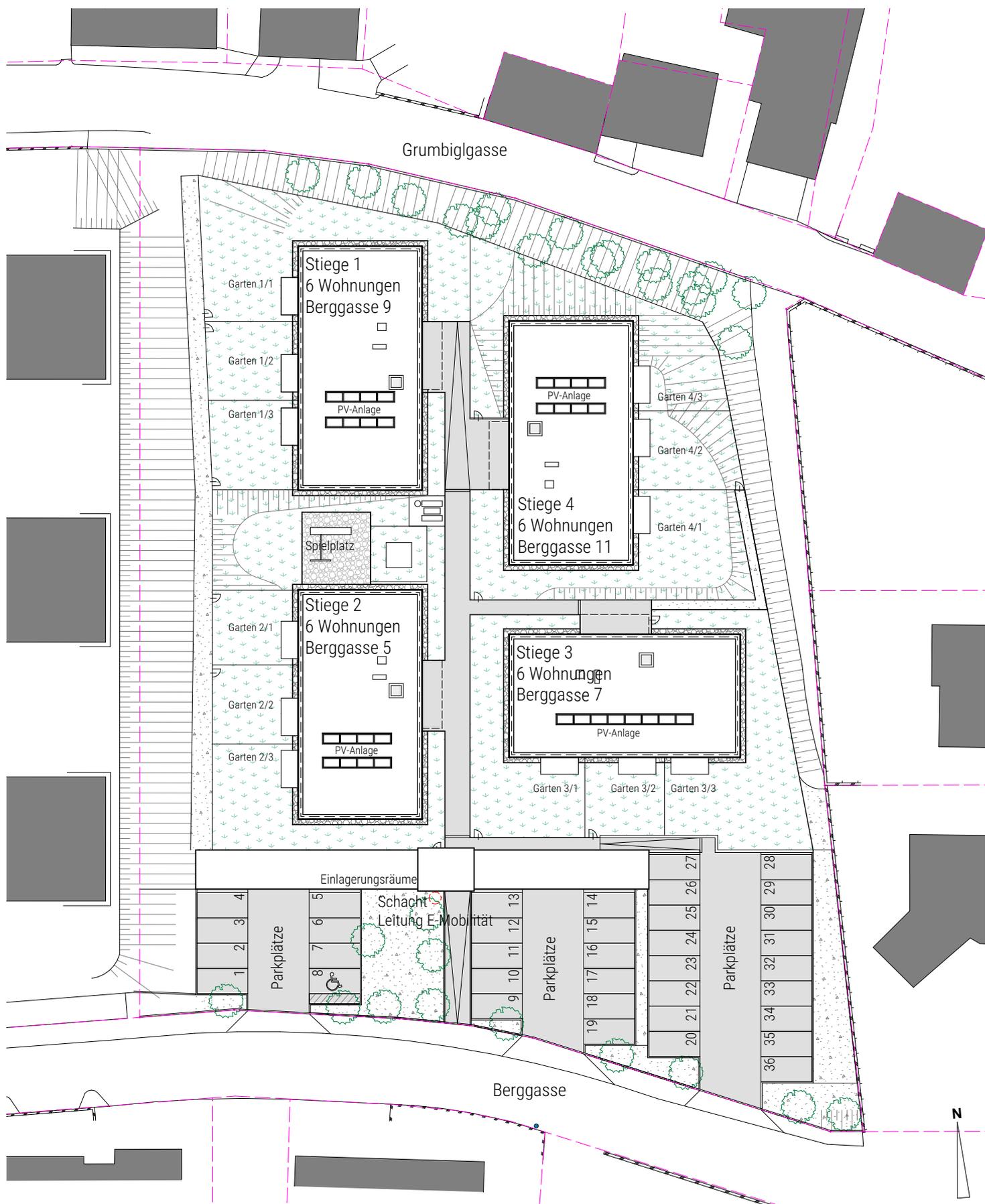
Symbolfoto

goebl architecture

**Kontakt: 01/505 87 75**  
**[www.schoenerezukunft.at](http://www.schoenerezukunft.at)**



# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11



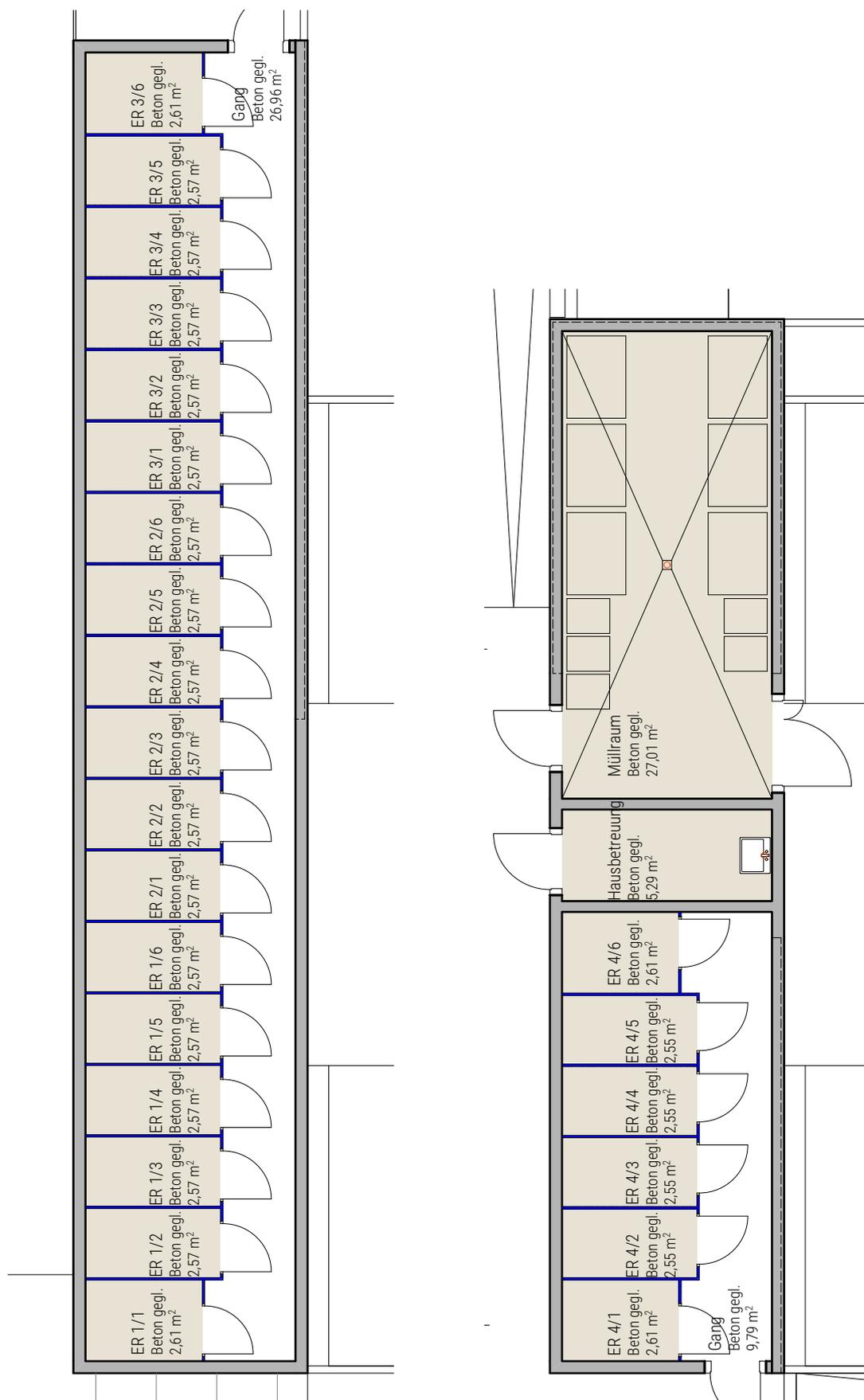
Lageplan



Parkplatzübersichtsplan

# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11

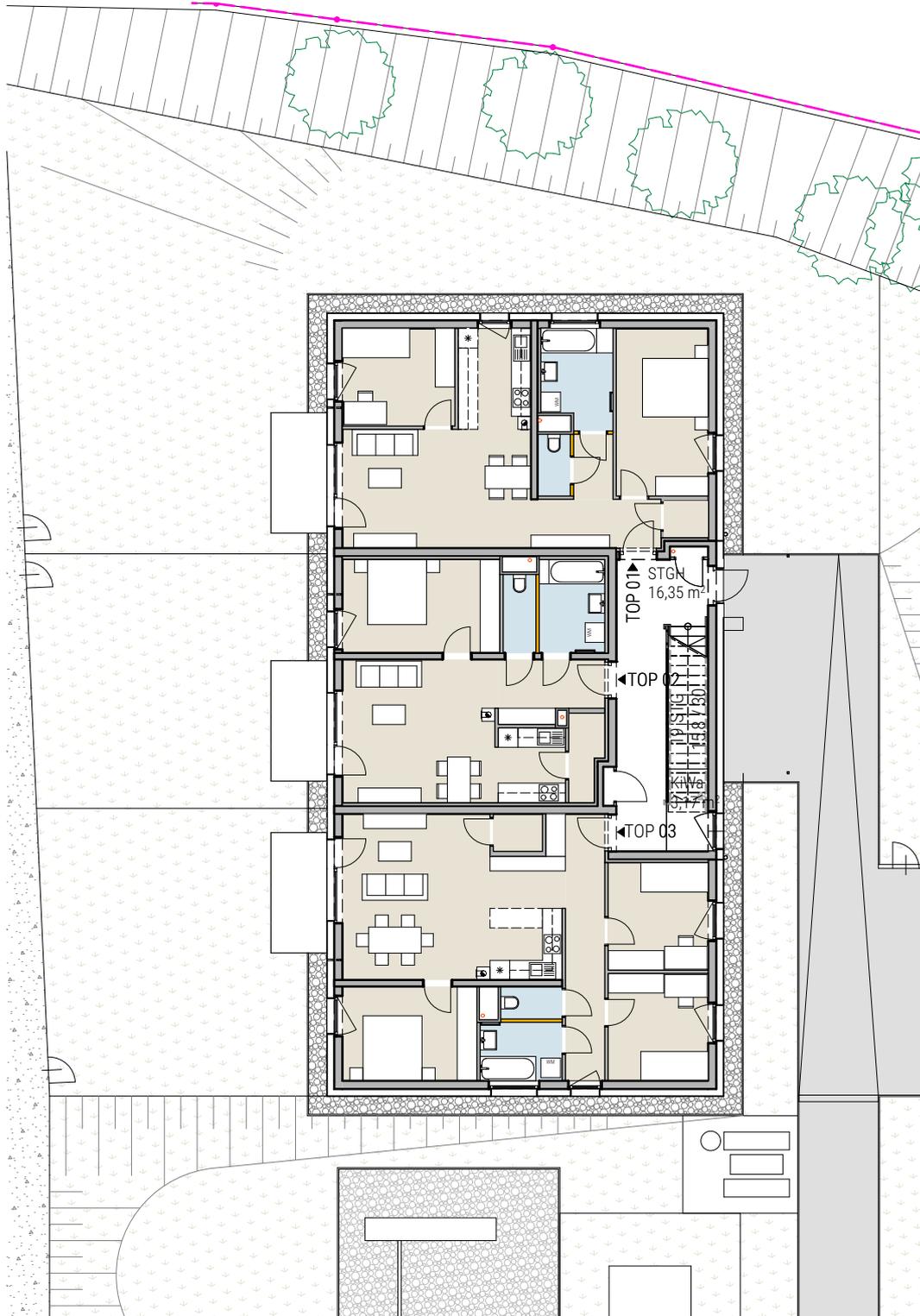
## Einlagerungsräume





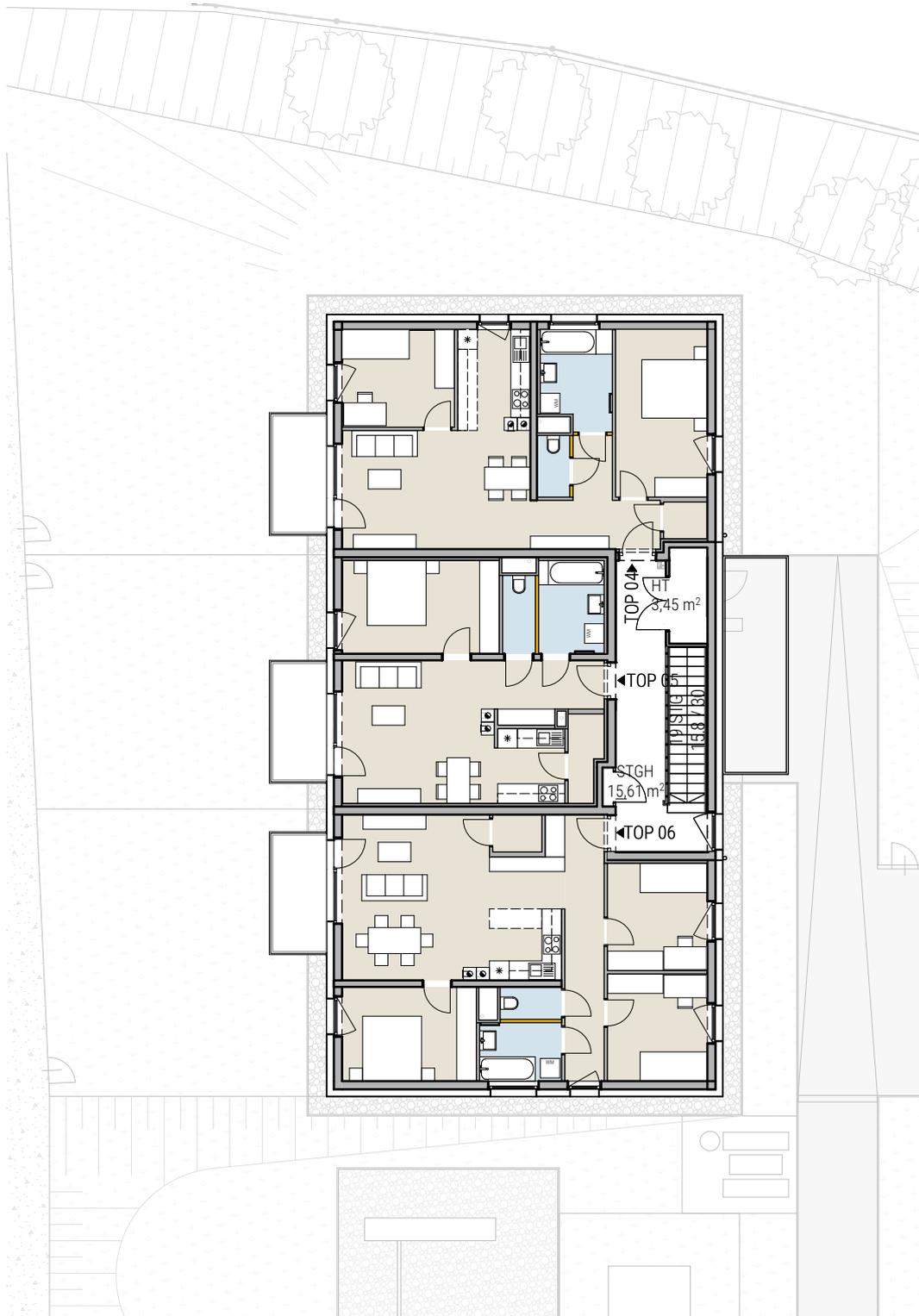
SCHÖNERE ZUKUNFT®

# Stiege I / EG



# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11

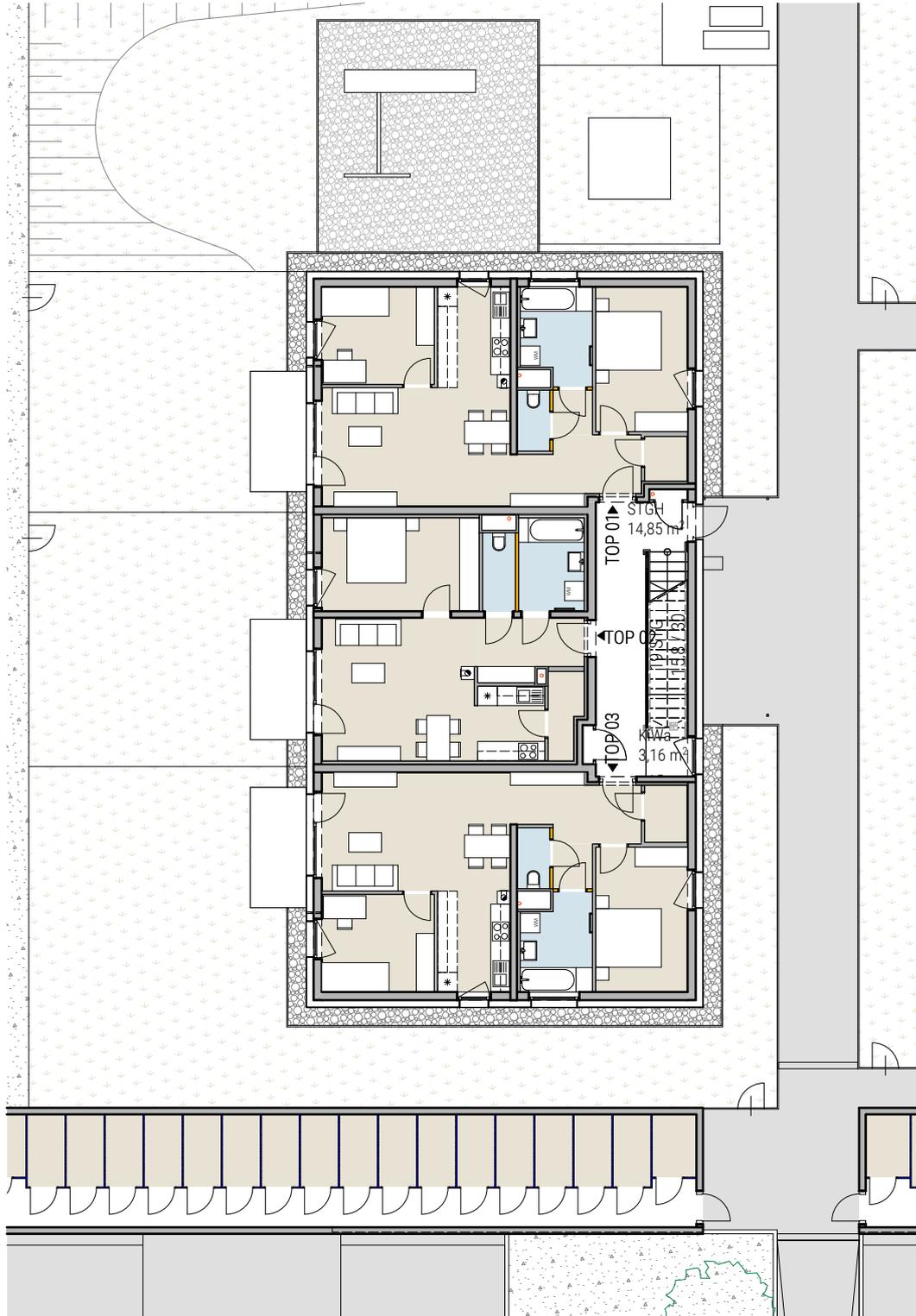
## Stiege I / I.OG





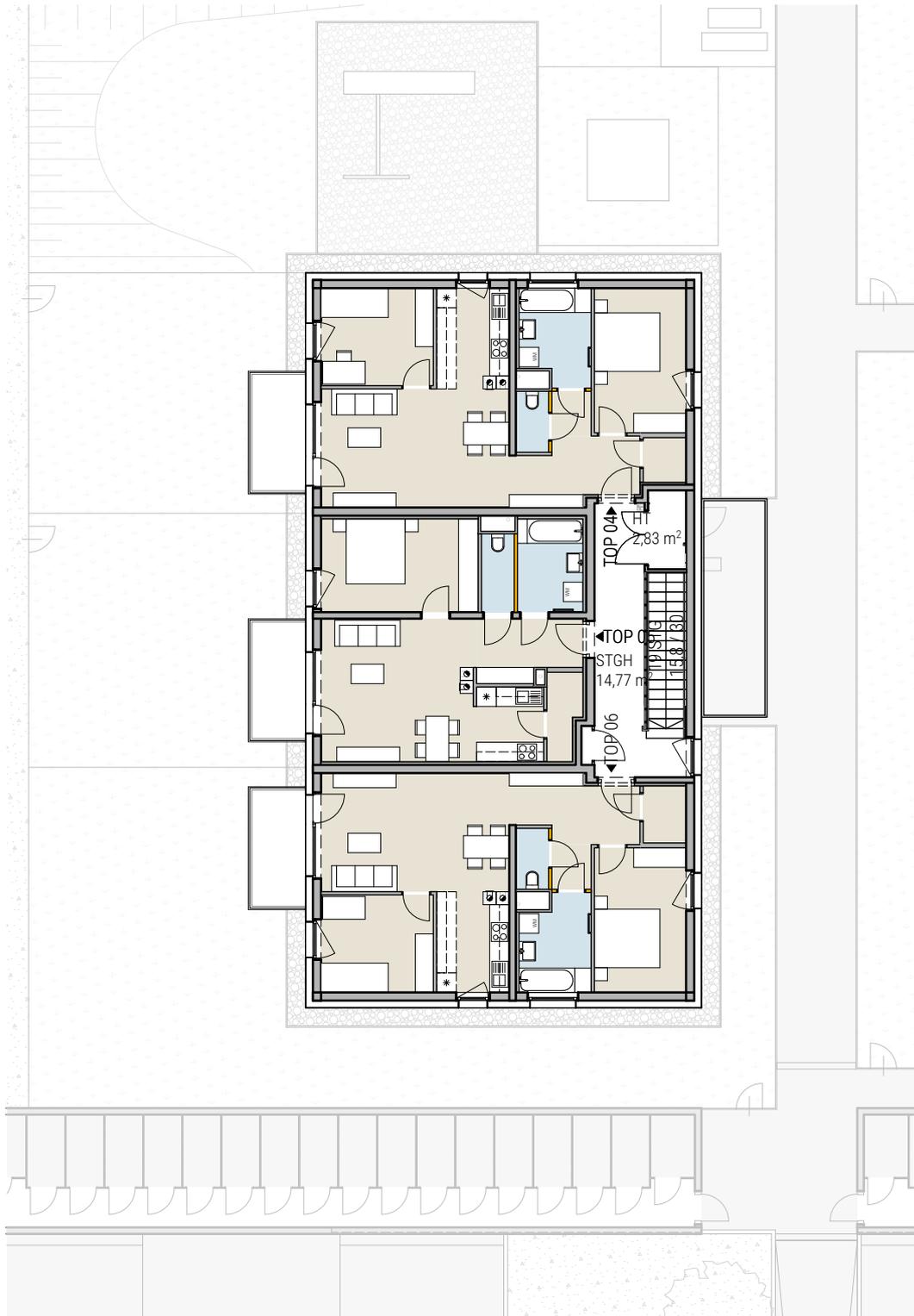
SCHÖNERE ZUKUNFT®

# Stiege 2 / EG



# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11

## Stiege 2 / 1.OG





SCHÖNERE ZUKUNFT®

# Stiege 3 / EG



# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11

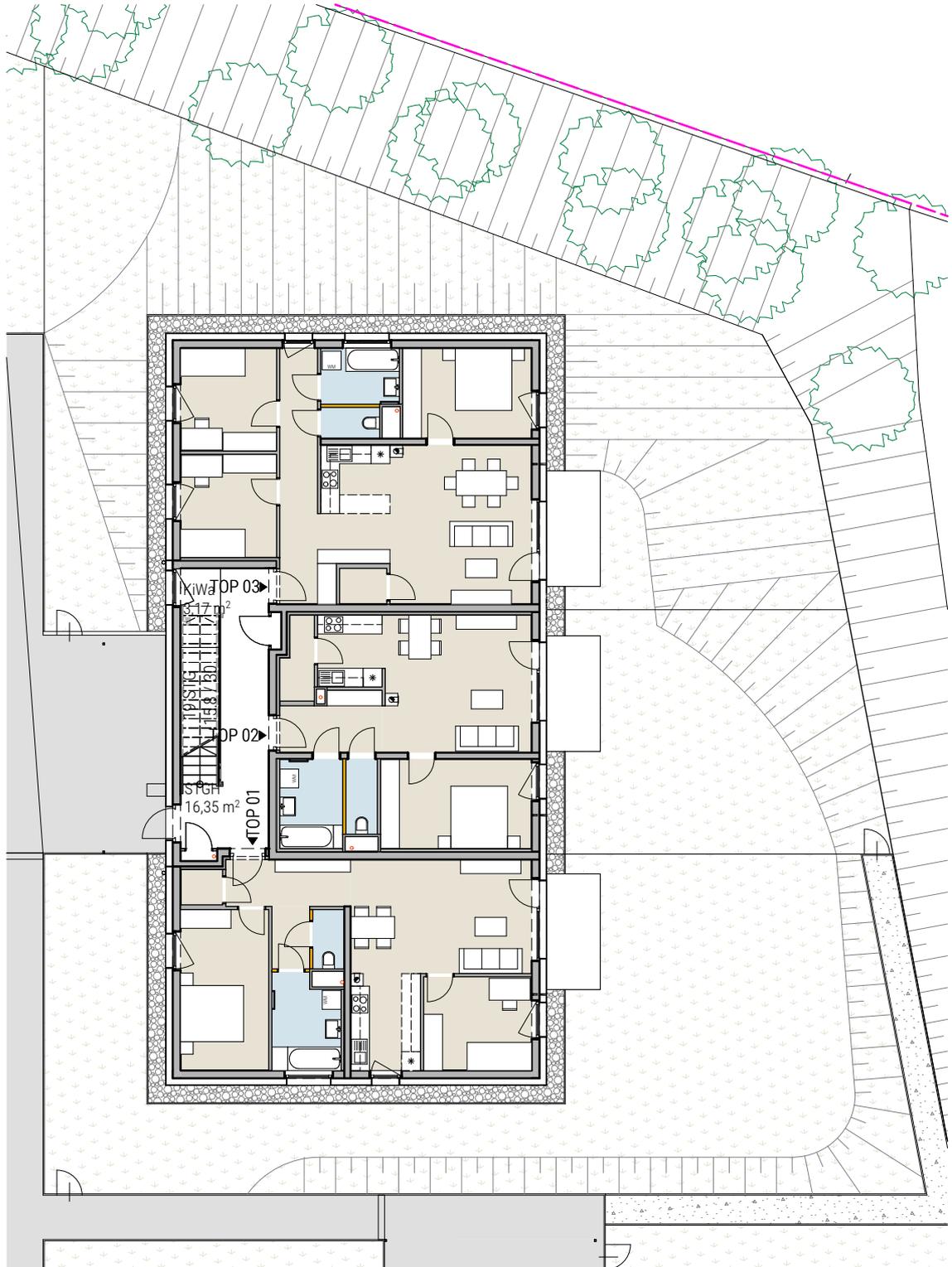
Stiege 3 / I.OG





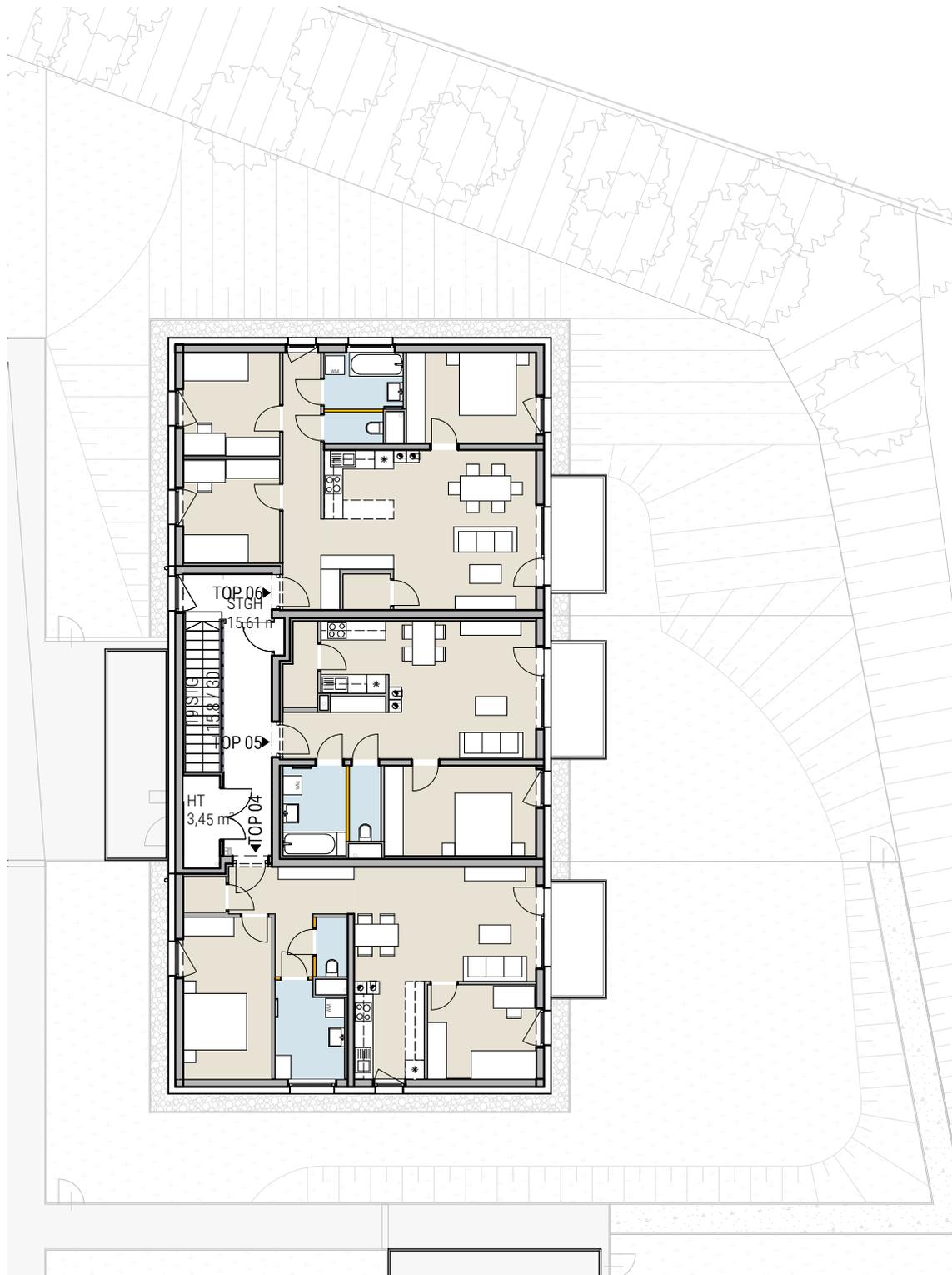
SCHÖNERE ZUKUNFT®

# Stiege 4 / EG



# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11

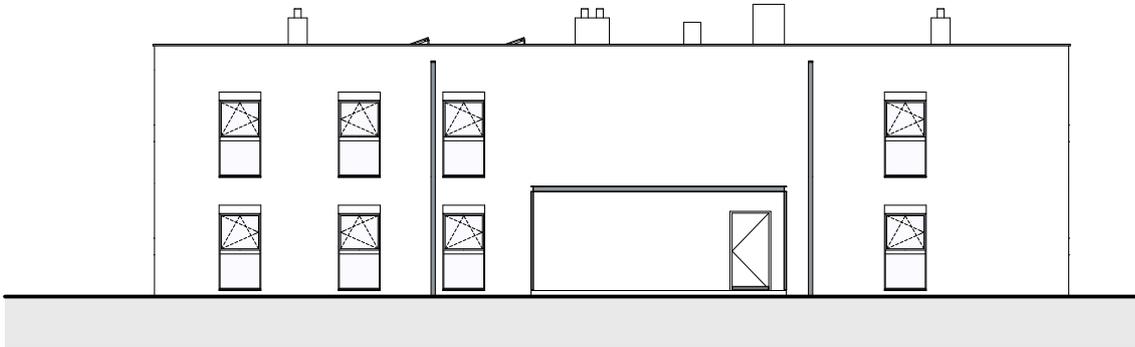
## Stiege 4 / I.OG



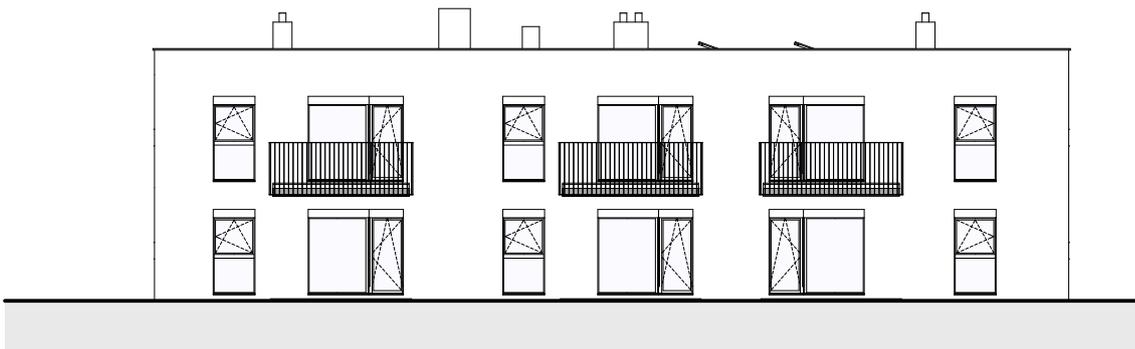


SCHÖNERE ZUKUNFT®

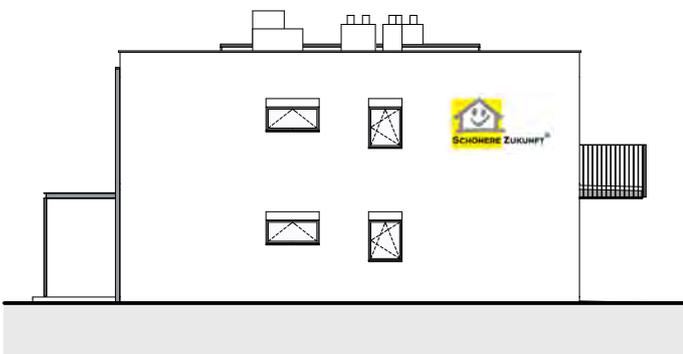
# Stiege I / Ansichten, Schnitt



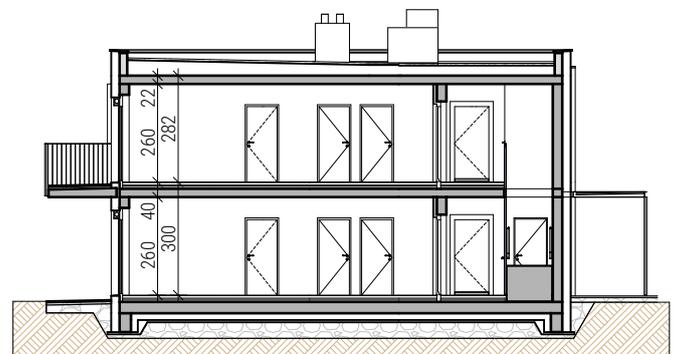
Ostansicht



Westansicht



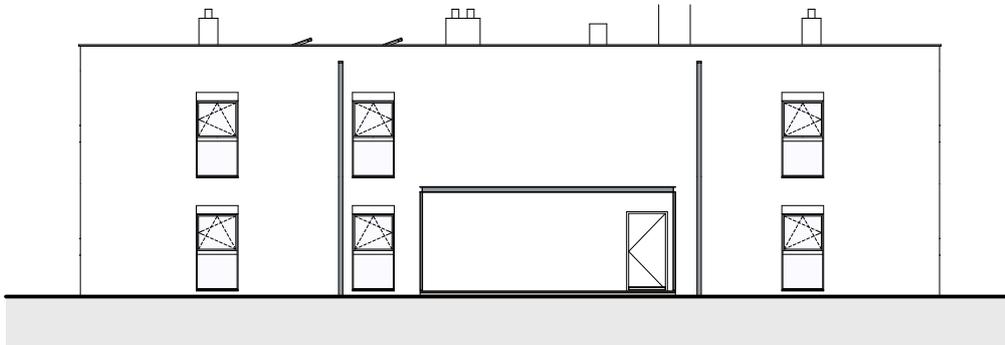
Nordansicht



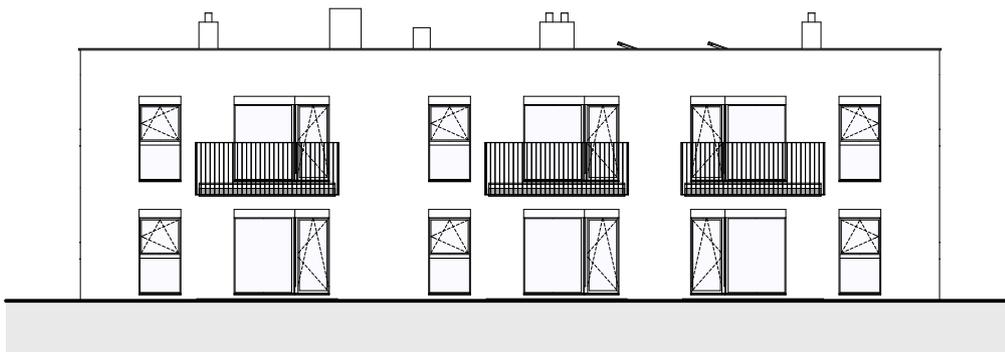
Querschnitt

# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11

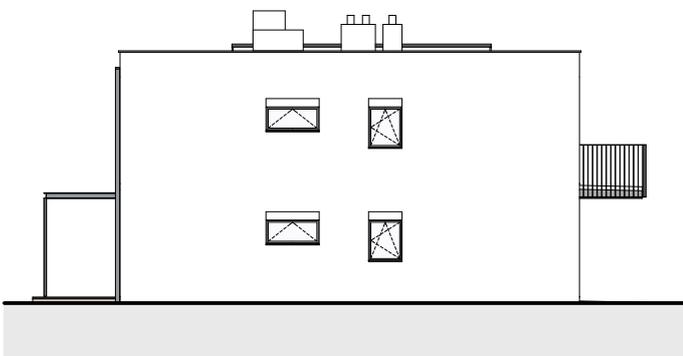
## Stiege 2 / Ansichten, Schnitt



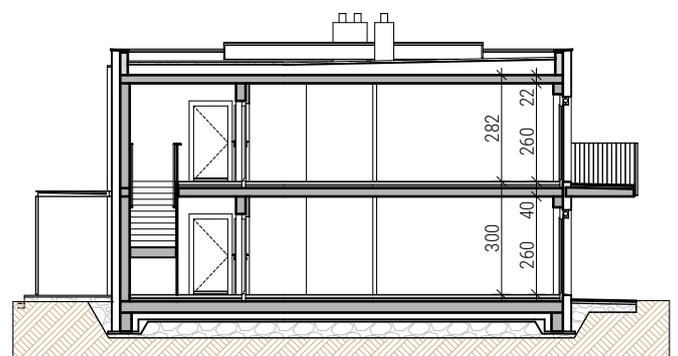
Ostansicht



Westansicht



Nordansicht

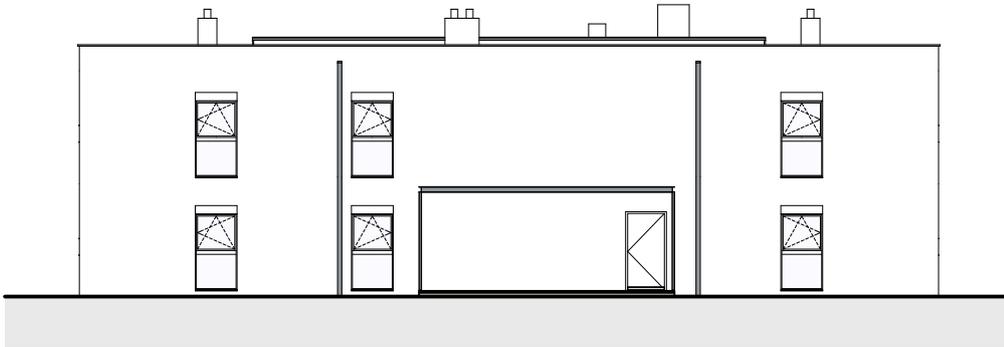


Querschnitt

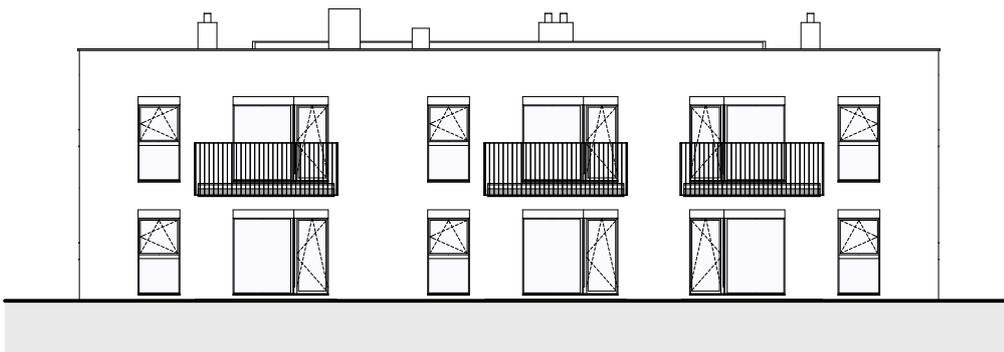


SCHÖNERE ZUKUNFT®

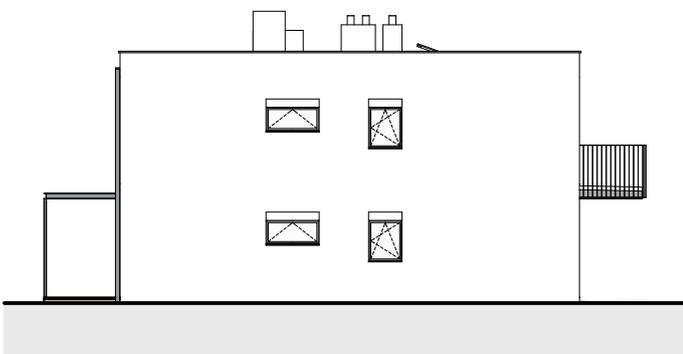
## Stiege 3 / Ansichten, Schnitt



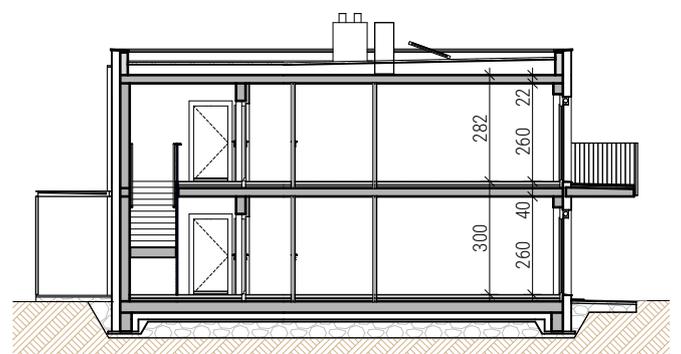
Nordansicht



Südansicht



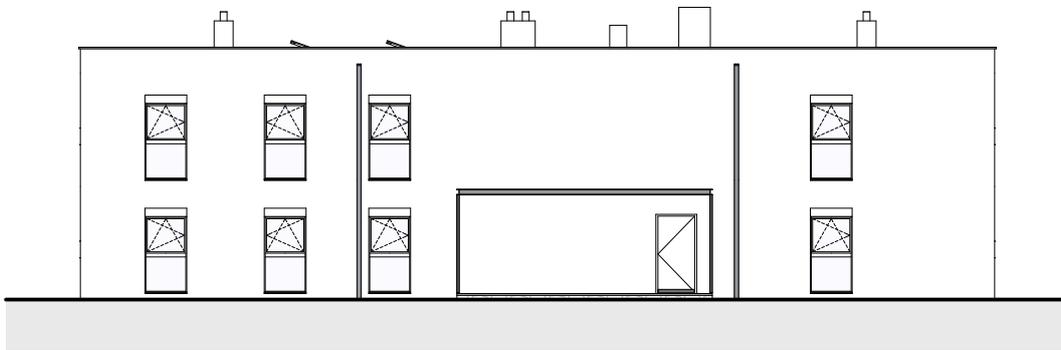
Westansicht



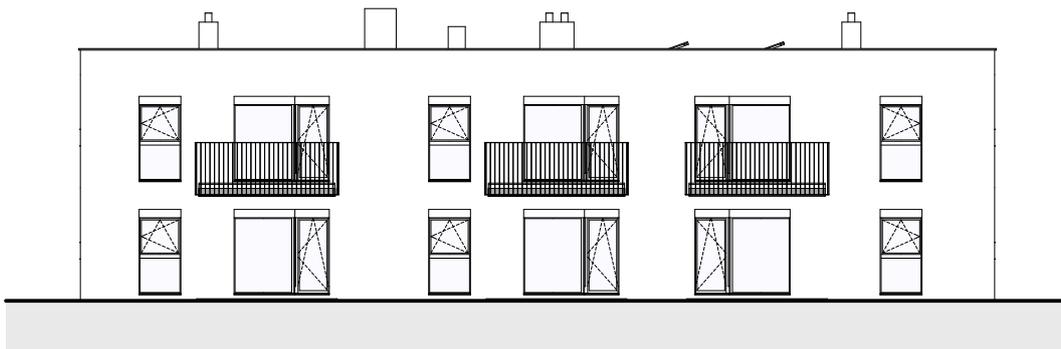
Querschnitt

# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11

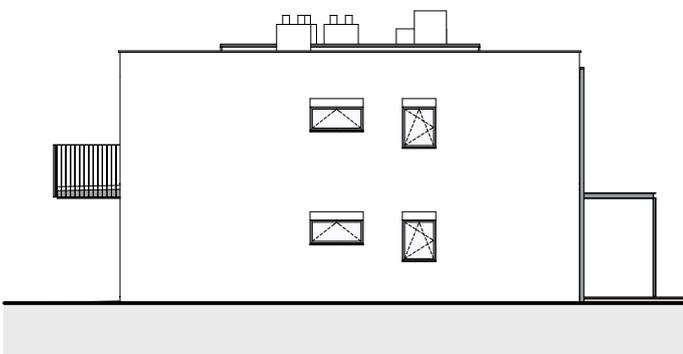
## Stiege 4 / Ansichten, Schnitt



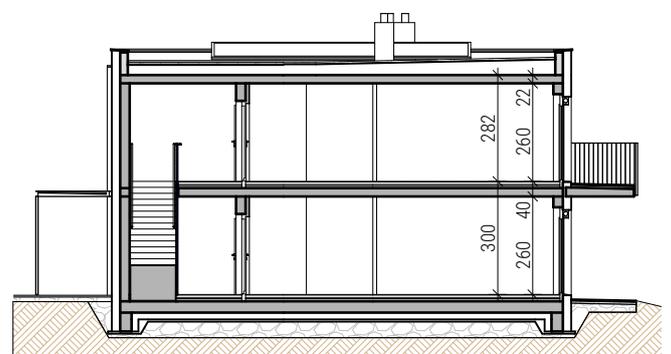
Nordansicht



Südansicht



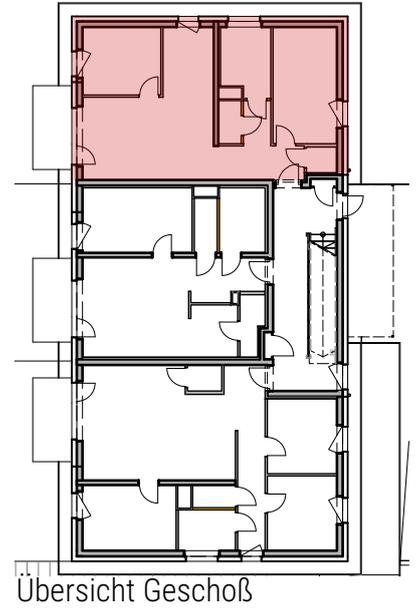
Westansicht



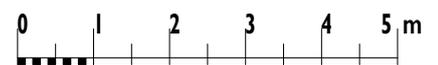
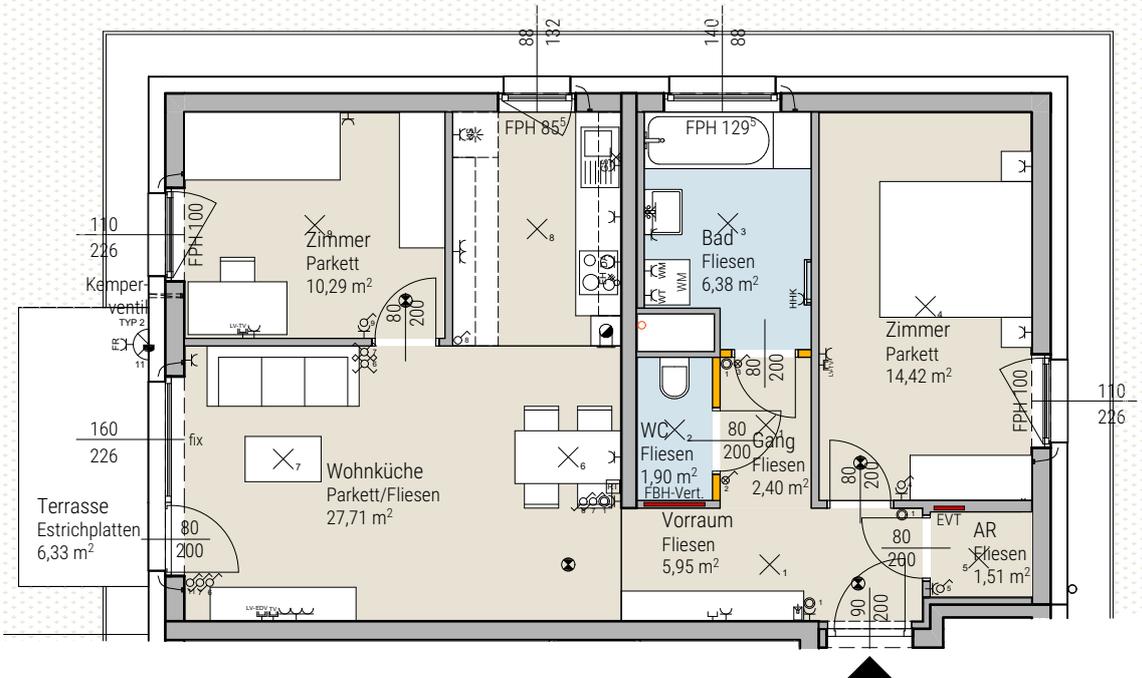
Querschnitt



## Stiege I / EG / I



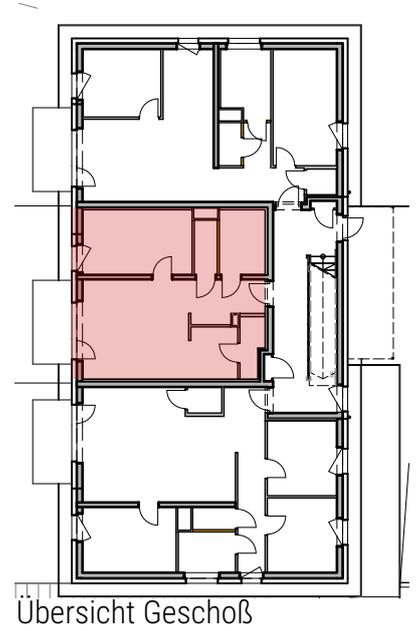
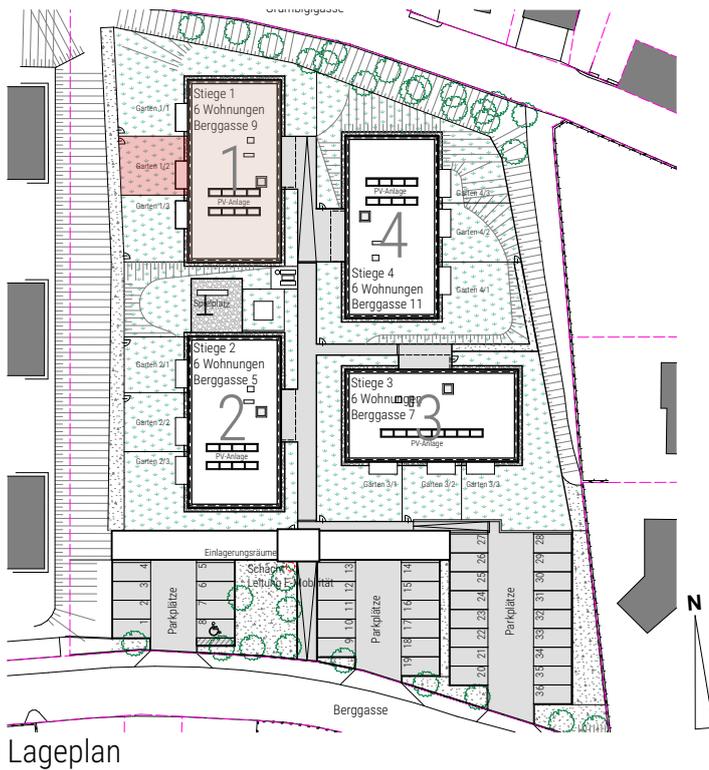
TOP 1	STIEGE 1
Wohnräume	70,56 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,61 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,33 m <sup>2</sup>
Garten	198,51 m <sup>2</sup>



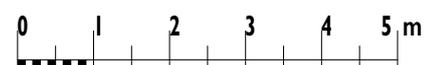
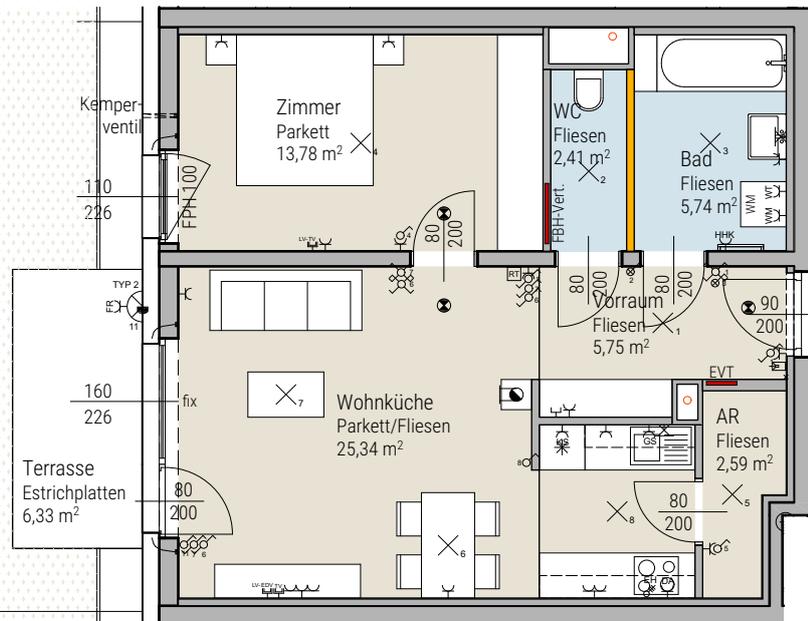
Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.

# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11

## Stiege I / EG / 2



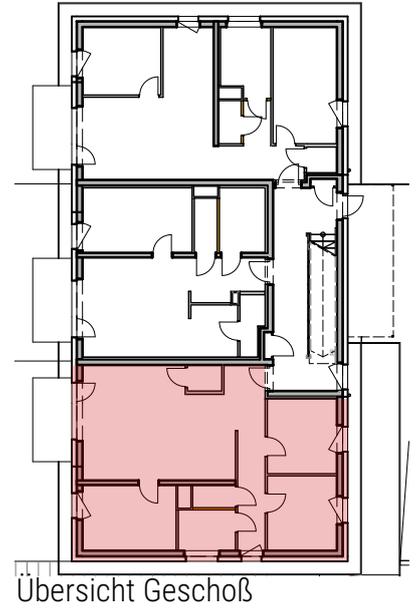
TOP 2	STIEGE 1
Wohnräume	55,61 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,57 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,33 m <sup>2</sup>
Garten	61,83 m <sup>2</sup>



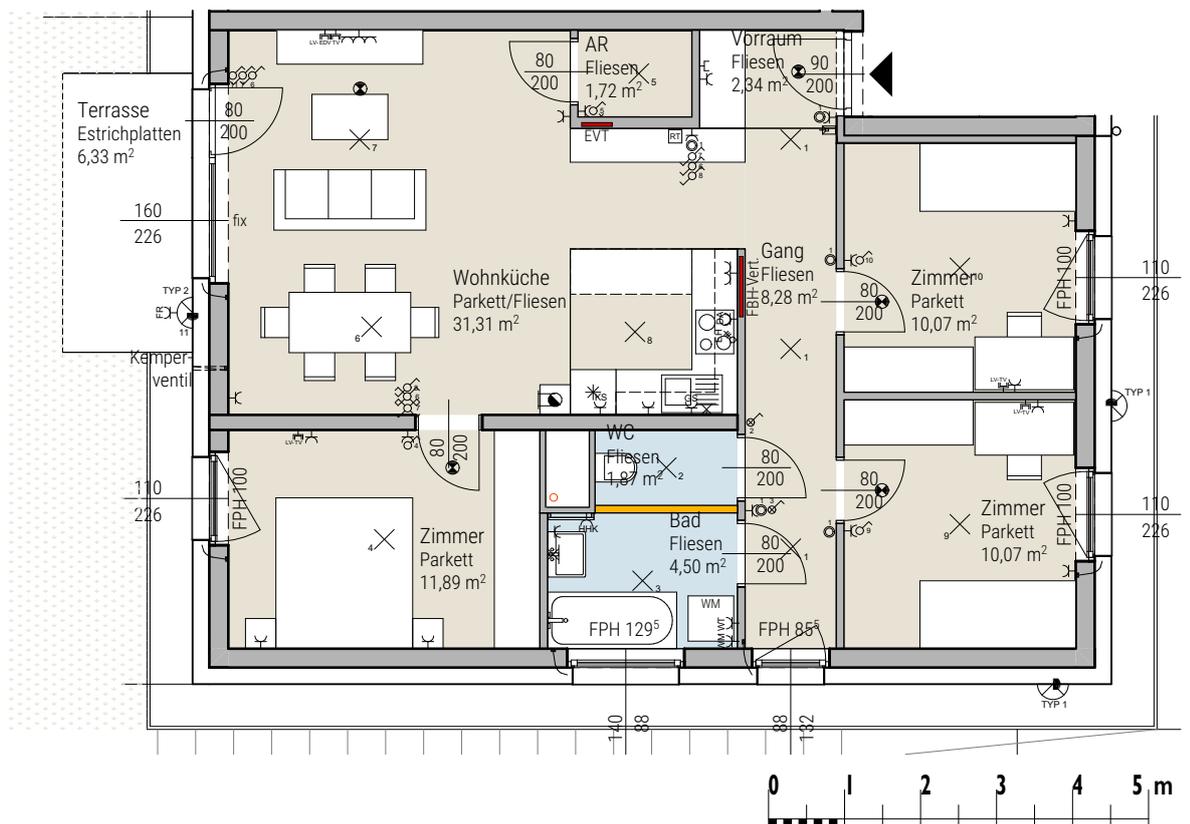
Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.



### Stiege I / EG / 3

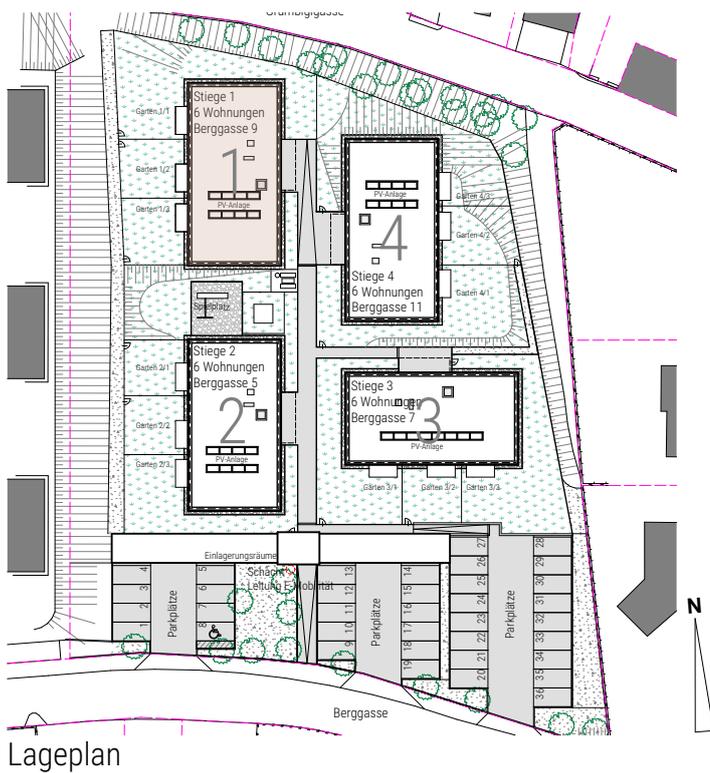
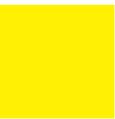


TOP 3	STIEGE 1
Wohnräume	82,05 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,57 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,33 m <sup>2</sup>
Garten	67,17 m <sup>2</sup>

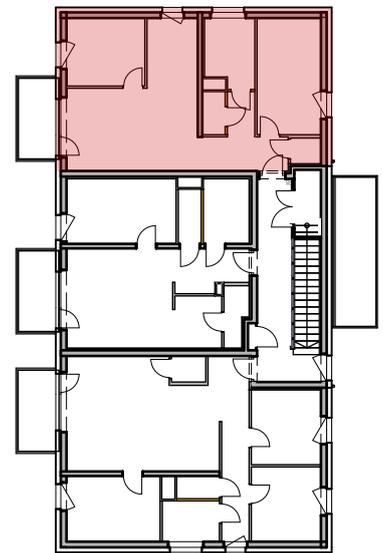


Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.

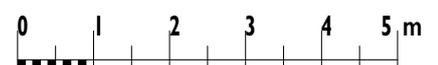
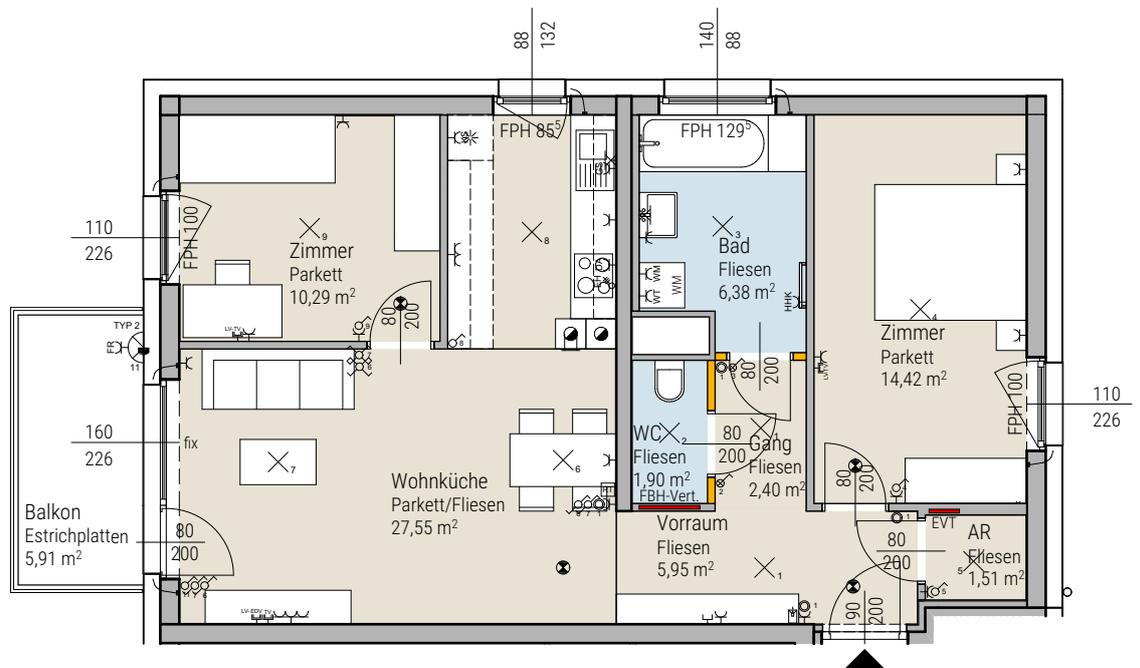
# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11



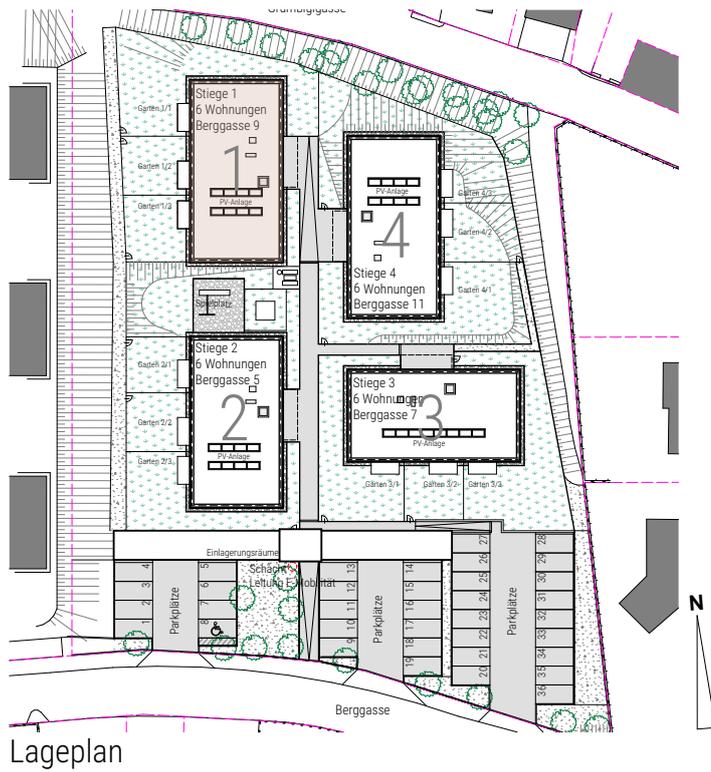
## Stiege I / I.OG / 4



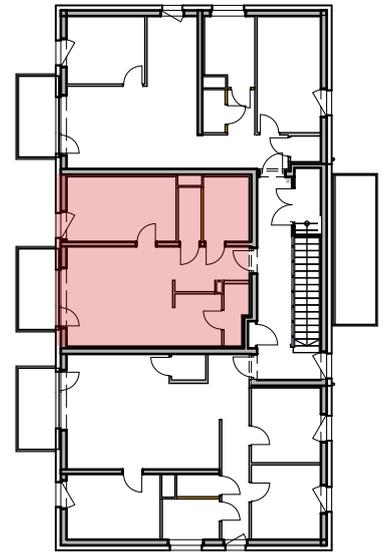
TOP 4	STIEGE 1
Wohnräume	70,40 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,57 m <sup>2</sup>
Balkon	5,91 m <sup>2</sup>



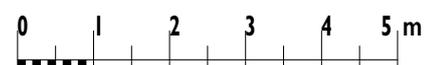
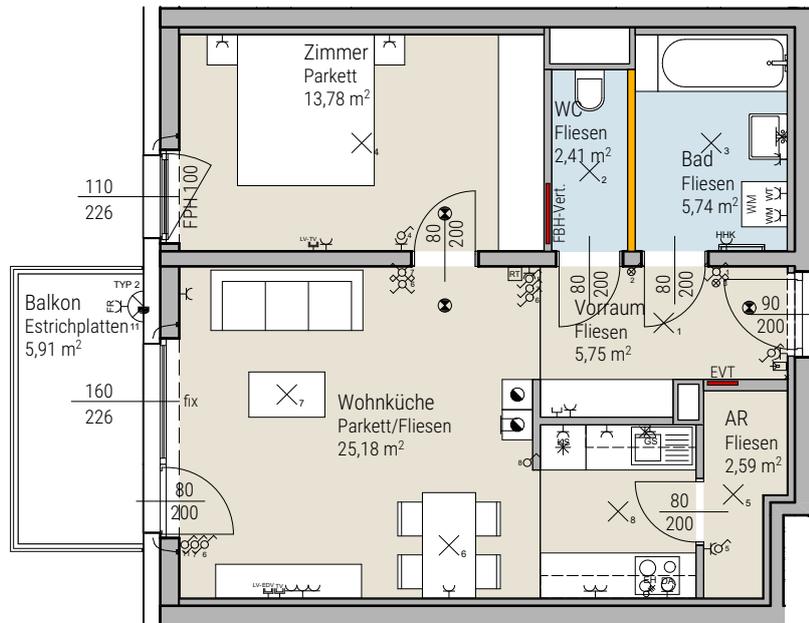
Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.



## Stiege I / I.OG / 5

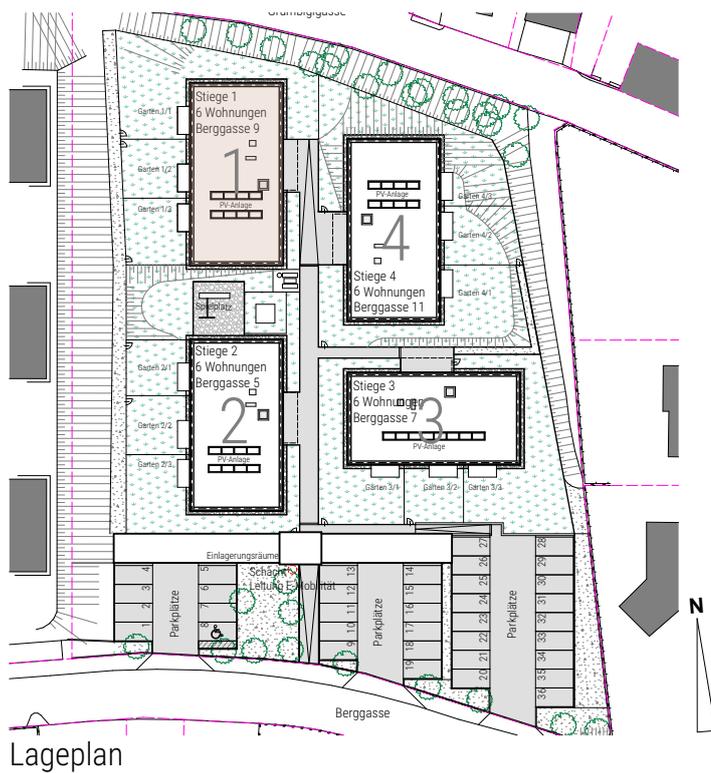
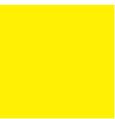


TOP 5	STIEGE 1
Wohnräume	55,45 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,57 m <sup>2</sup>
Balkon	5,91 m <sup>2</sup>

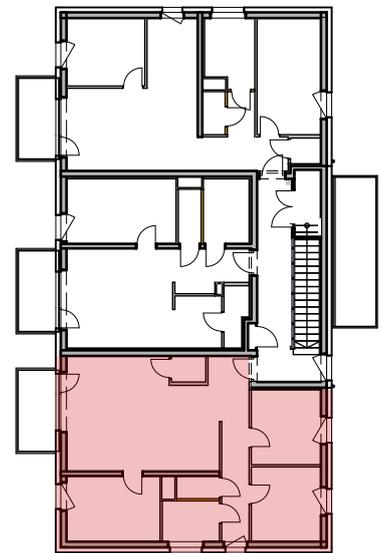


Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.

# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11

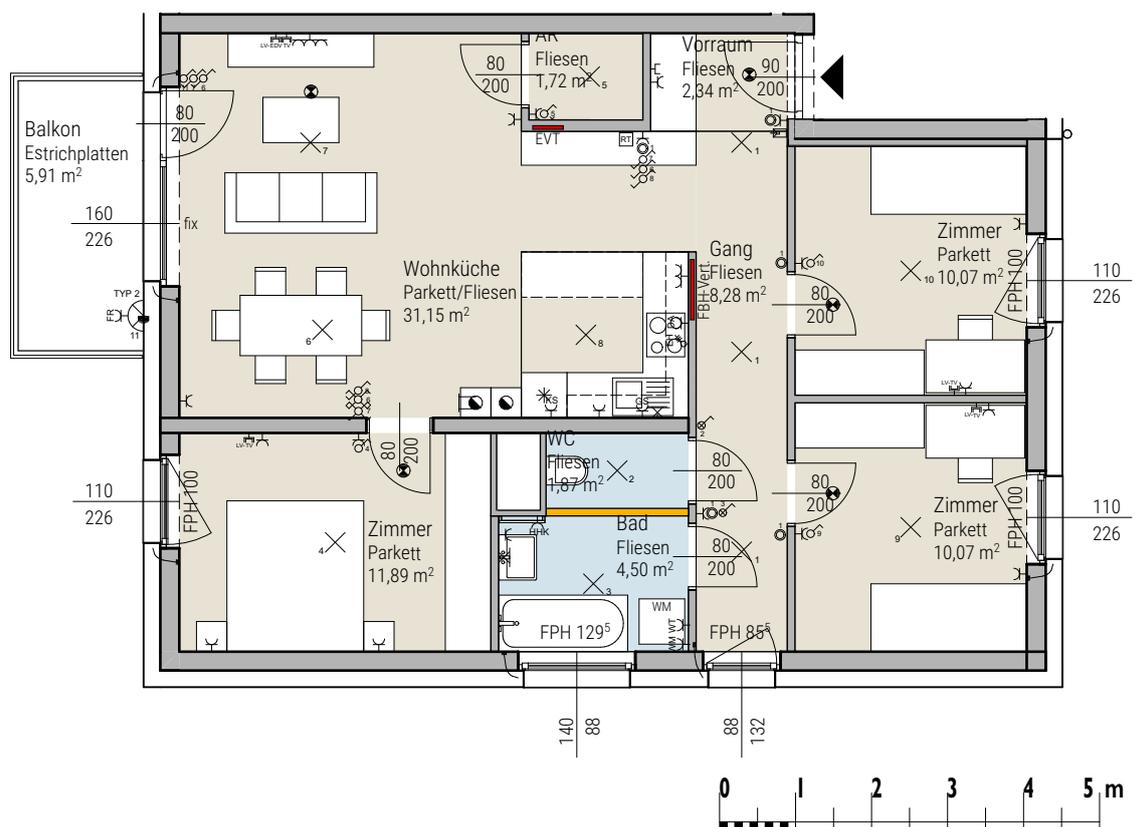


## Stiege I / I.OG / 6



TOP 6 STIEGE 1

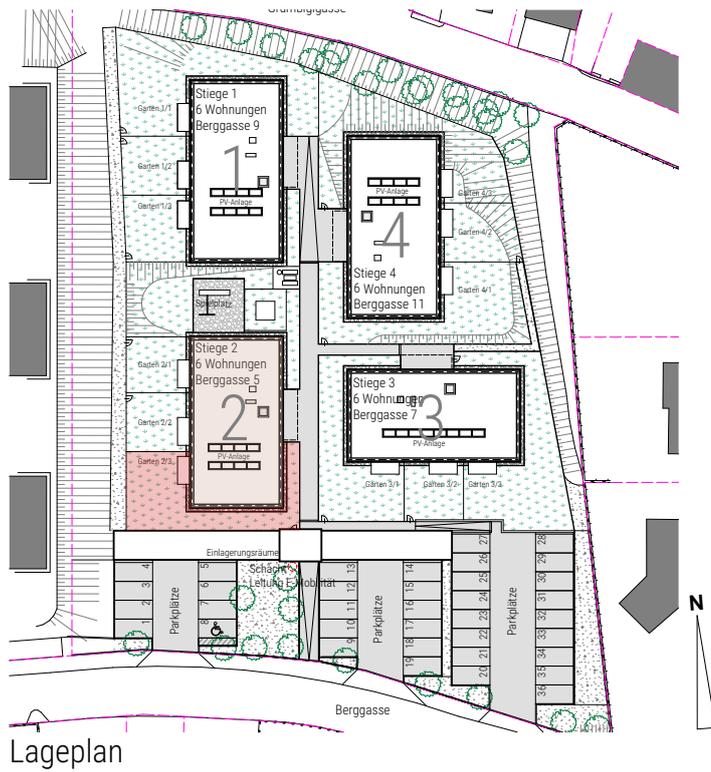
Wohnräume	81,89 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,57 m <sup>2</sup>
Balkon	5,91 m <sup>2</sup>



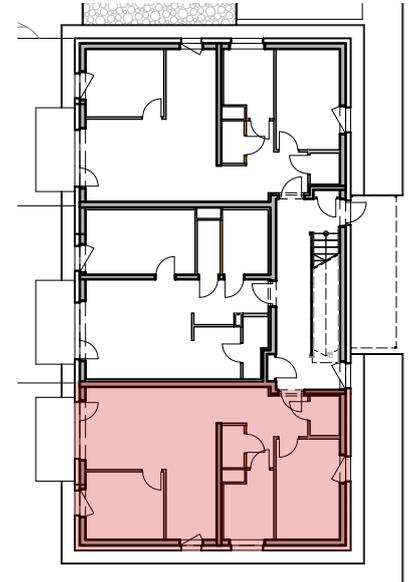
Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
 Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.





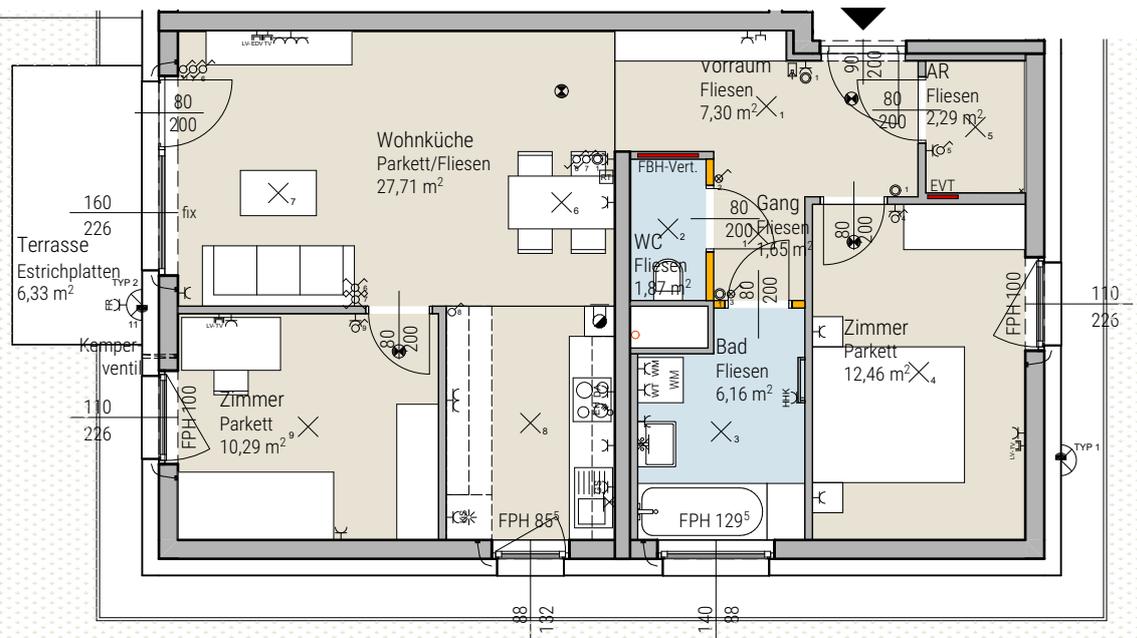


## Stiege 2 / EG / 3



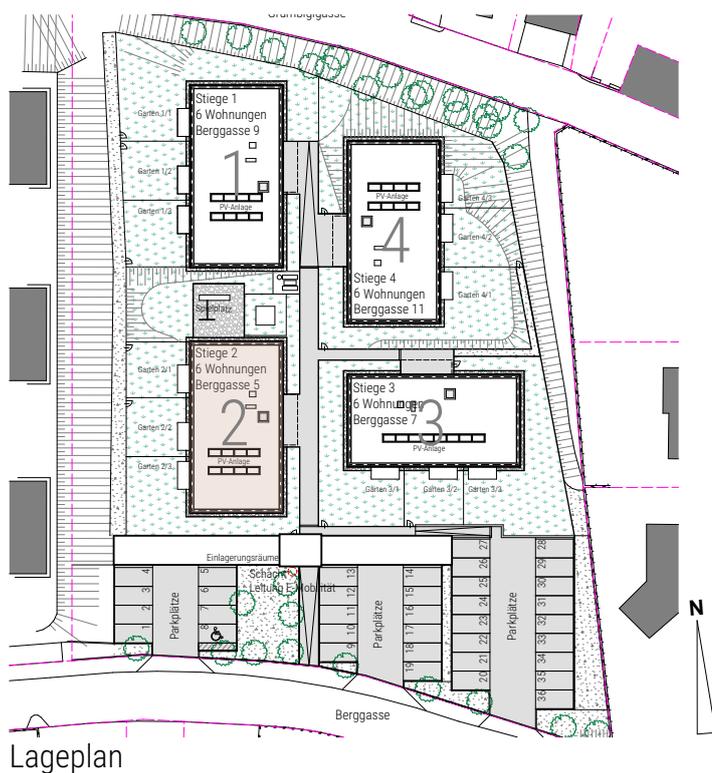
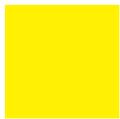
Übersicht Geschöß

TOP 3	STIEGE 2
Wohnräume	69,73 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,57 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,33 m <sup>2</sup>
Garten	130,89 m <sup>2</sup>

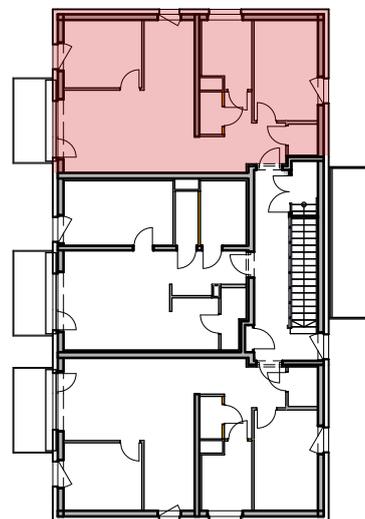


Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.

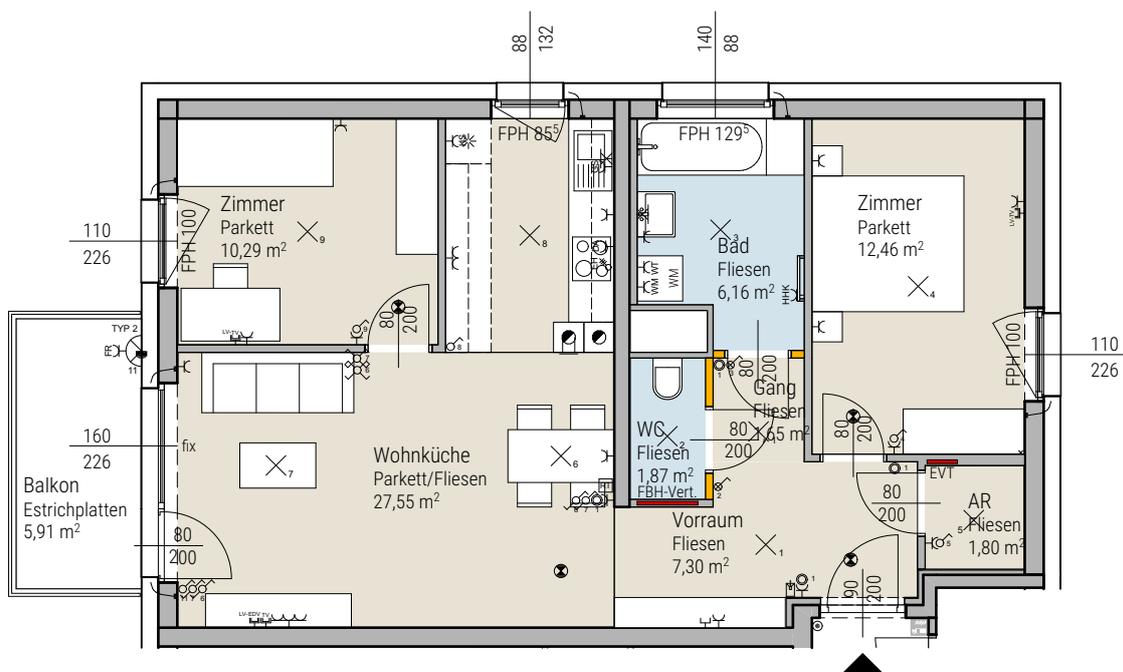
# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11



## Stiege 2 / I.OG / 4



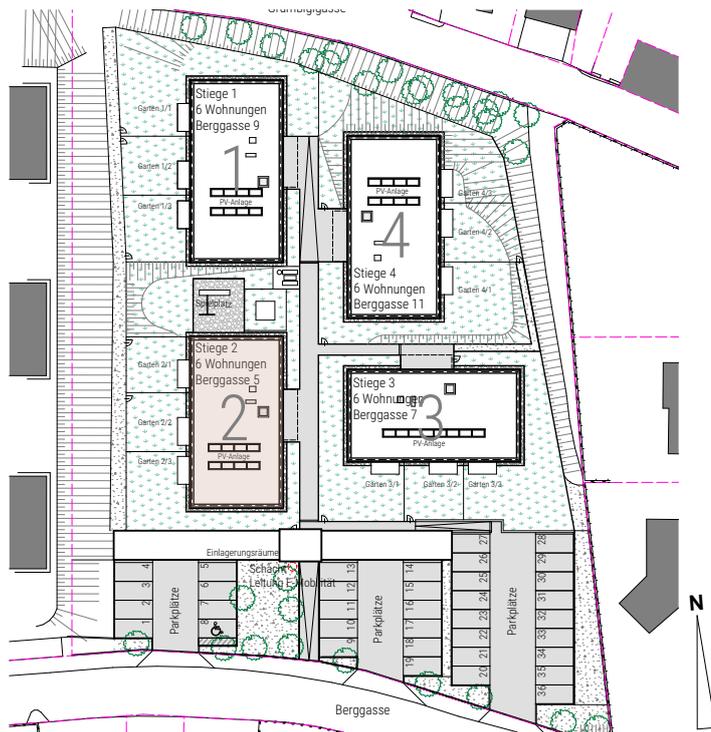
TOP 4	STIEGE 2
Wohnräume	69,08 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,57 m <sup>2</sup>
Balkon	5,91 m <sup>2</sup>



Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.

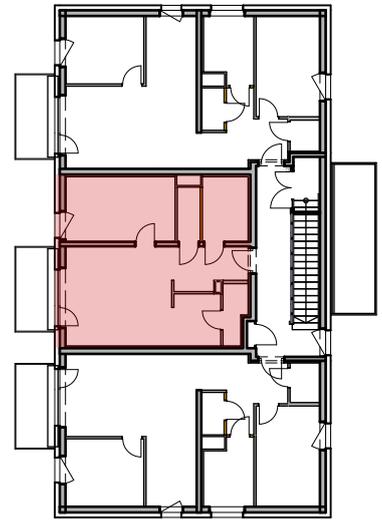


SCHÖNERE ZUKUNFT®



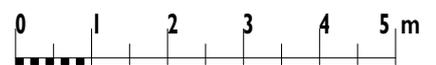
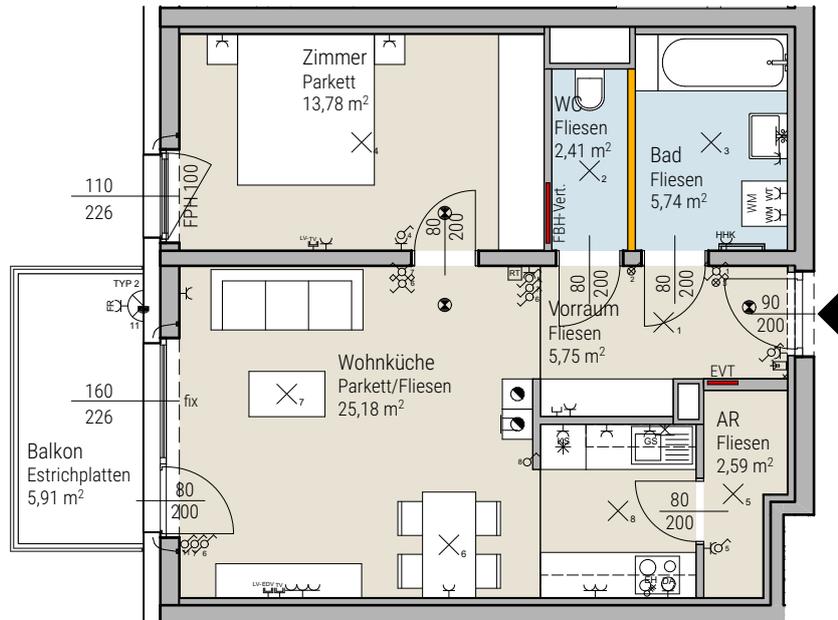
Lageplan

## Stiege 2 / I.OG / 5



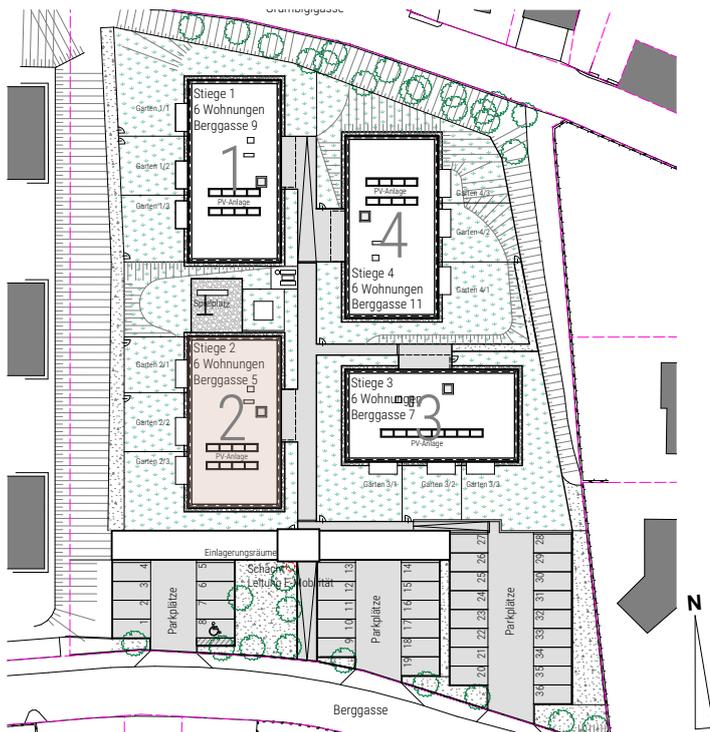
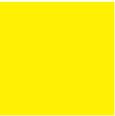
Übersicht Geschöß

TOP 5	STIEGE 2
Wohnräume	55,45 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,57 m <sup>2</sup>
Balkon	5,91 m <sup>2</sup>



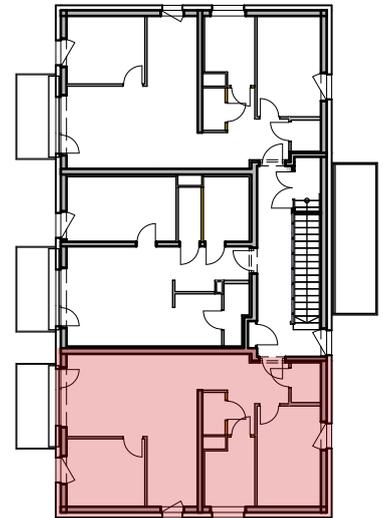
Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.

# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11



Lageplan

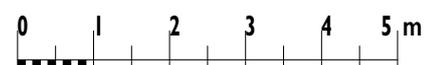
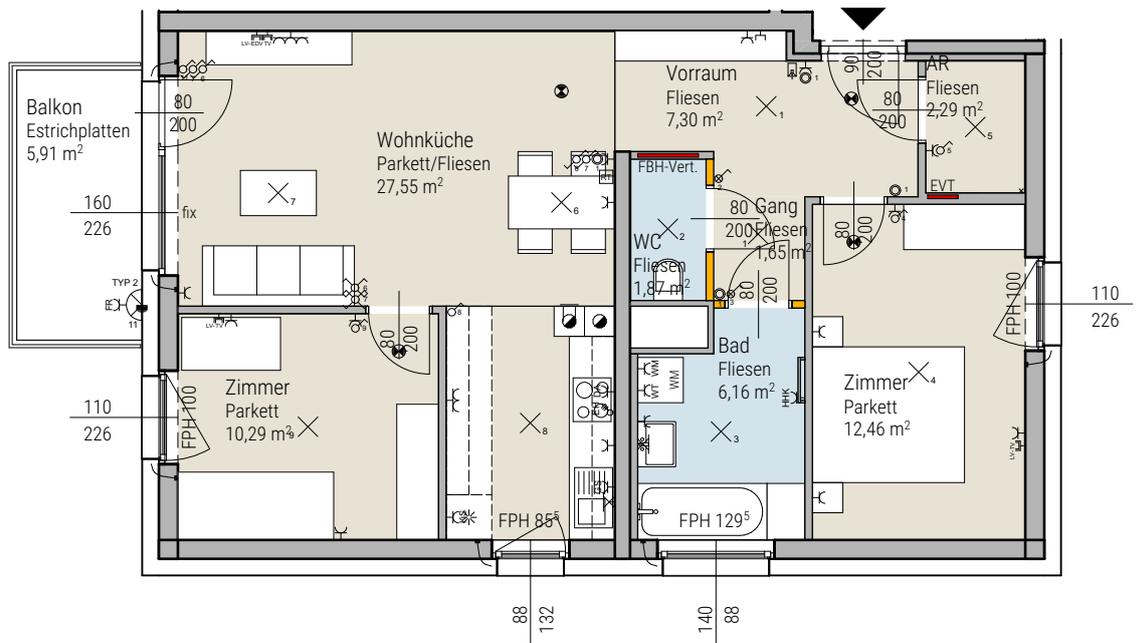
## Stiege 2 / I.OG / 6



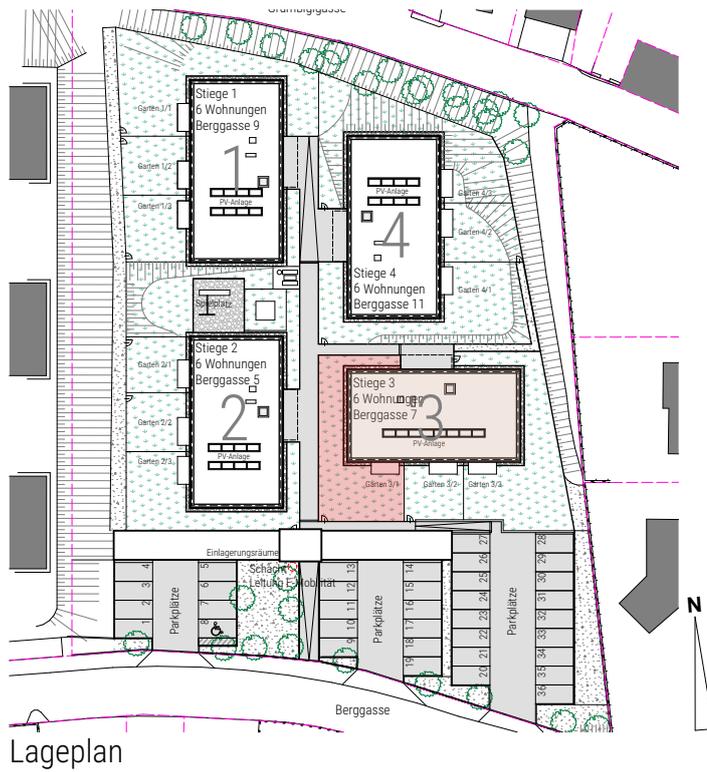
Übersicht Geschöß

TOP 6 STIEGE 2

- Wohnräume 69,57 m<sup>2</sup>
- Einlagerungsraum 2,57 m<sup>2</sup>
- Balkon 5,91 m<sup>2</sup>

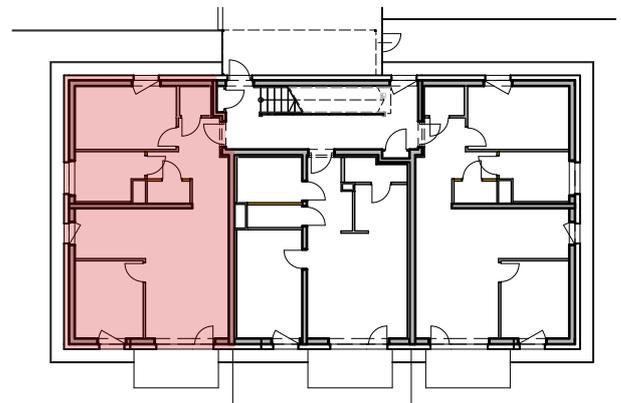


Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.

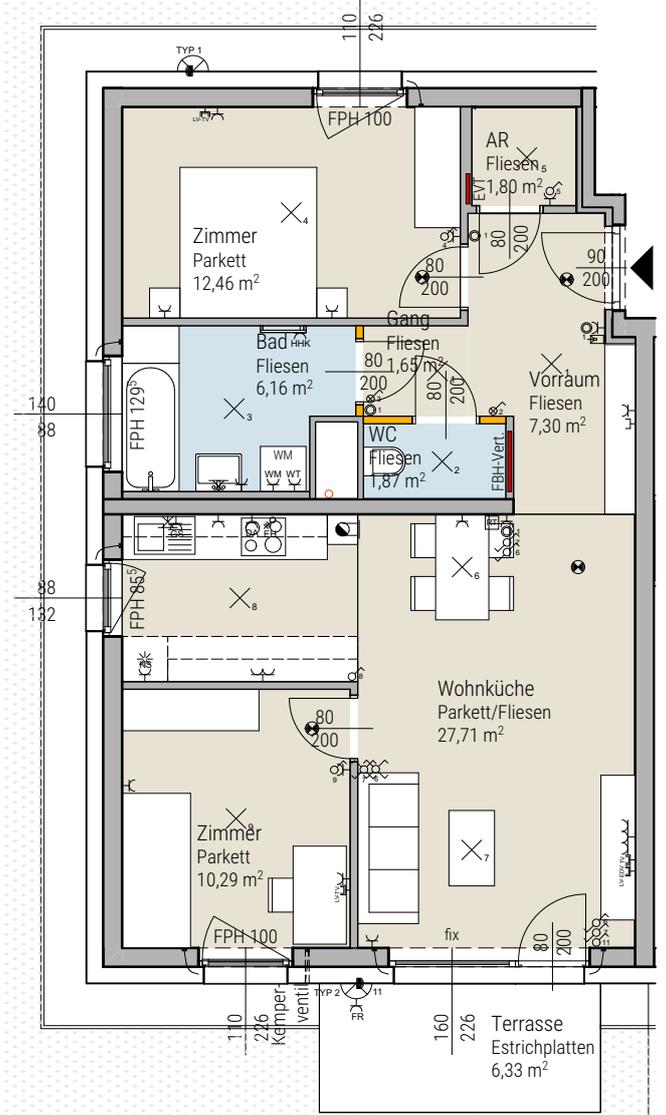


Lageplan

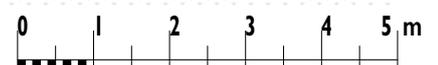
## Stiege 3 / EG / I



Übersicht Geschoß



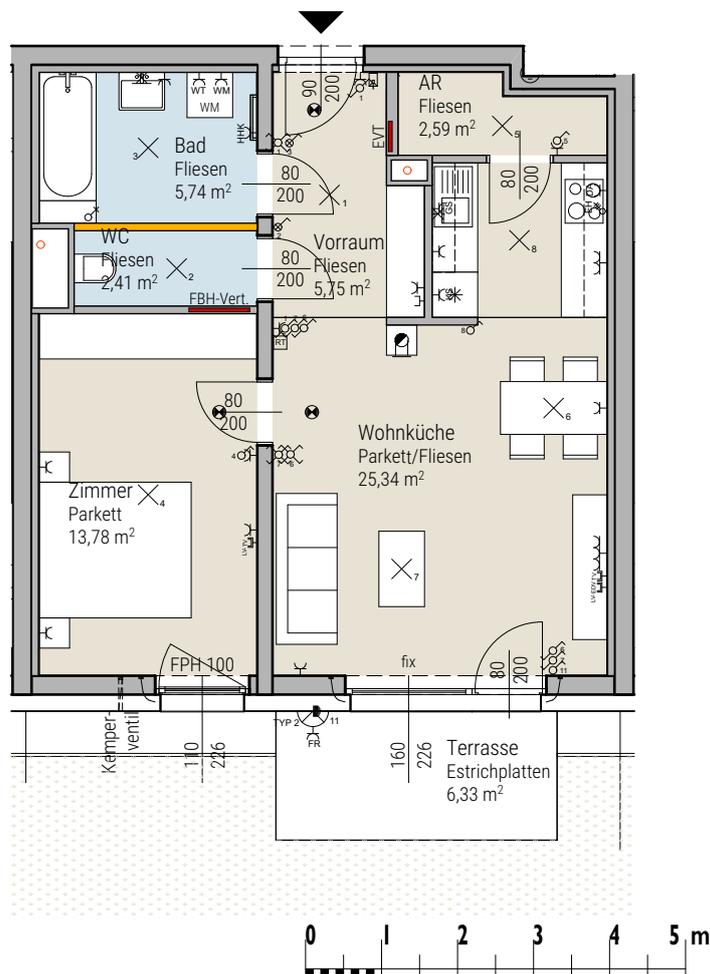
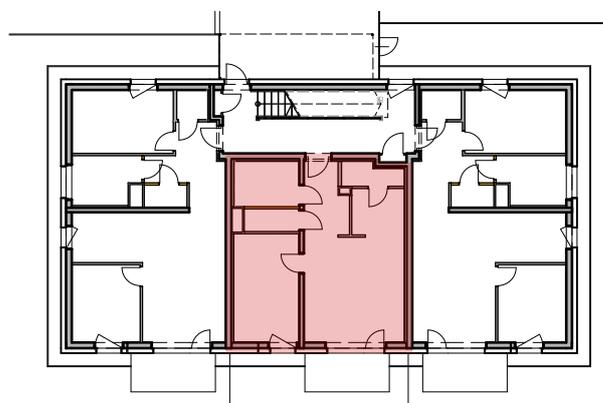
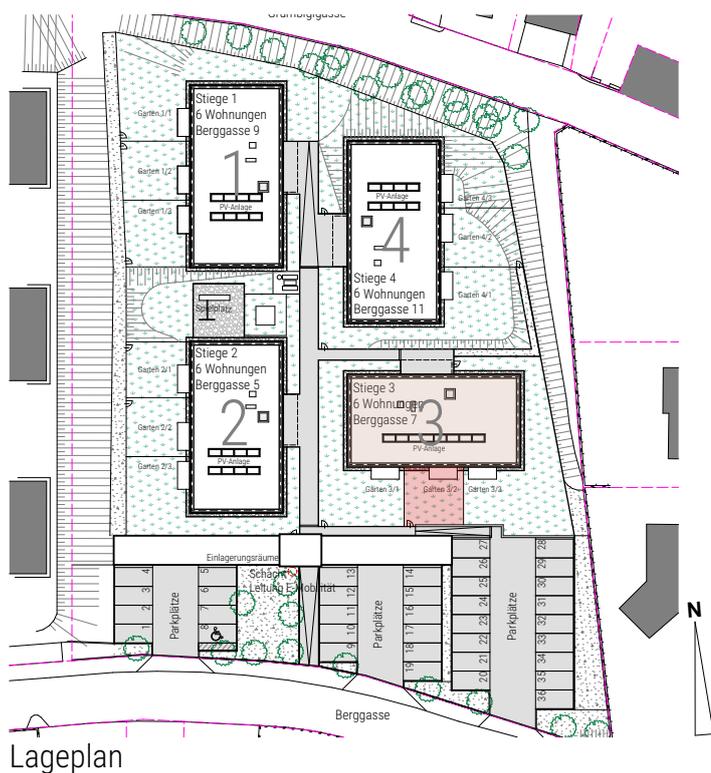
TOP 1	STIEGE 3
Wohnräume	69,24 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,57 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,33 m <sup>2</sup>
Garten	136,81 m <sup>2</sup>



Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.

# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11

## Stiege 3 / EG / 2



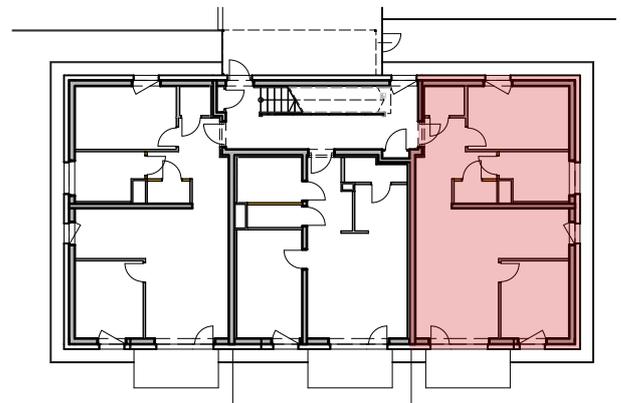
TOP 2	STIEGE 3
Wohnräume	55,61 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,57 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,33 m <sup>2</sup>
Garten	52,20 m <sup>2</sup>

Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.

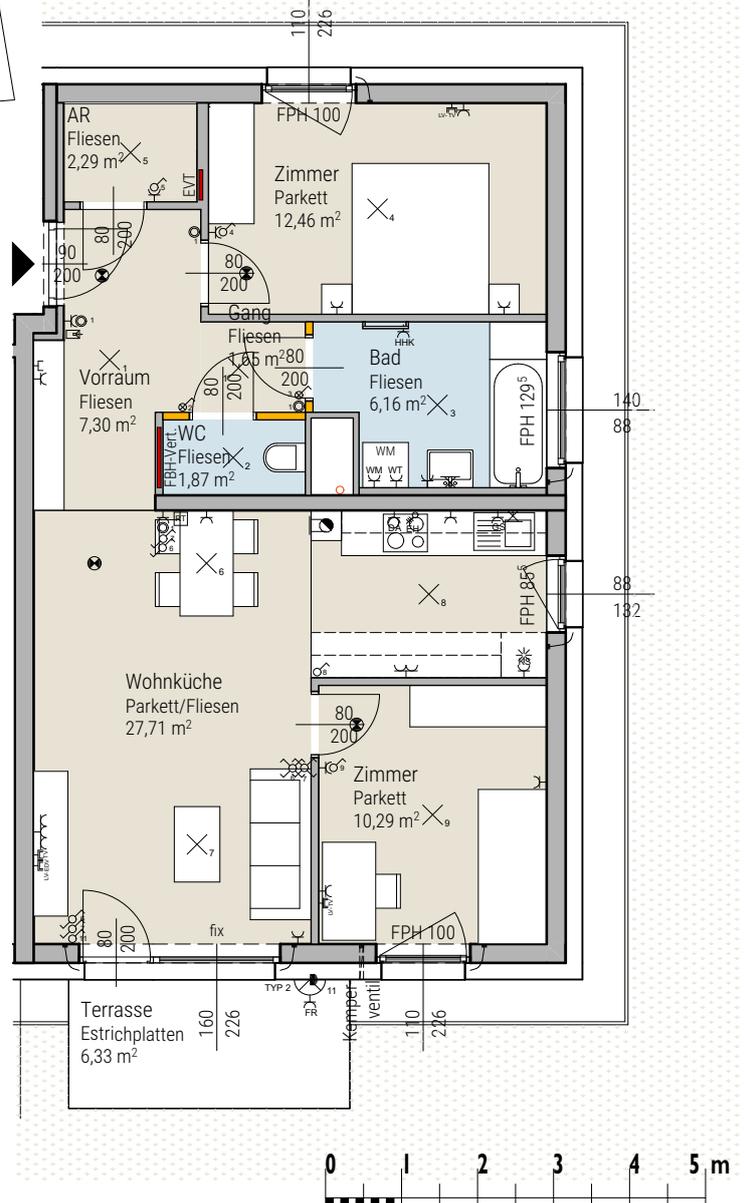


Lageplan

### Stiege 3 / EG / 3



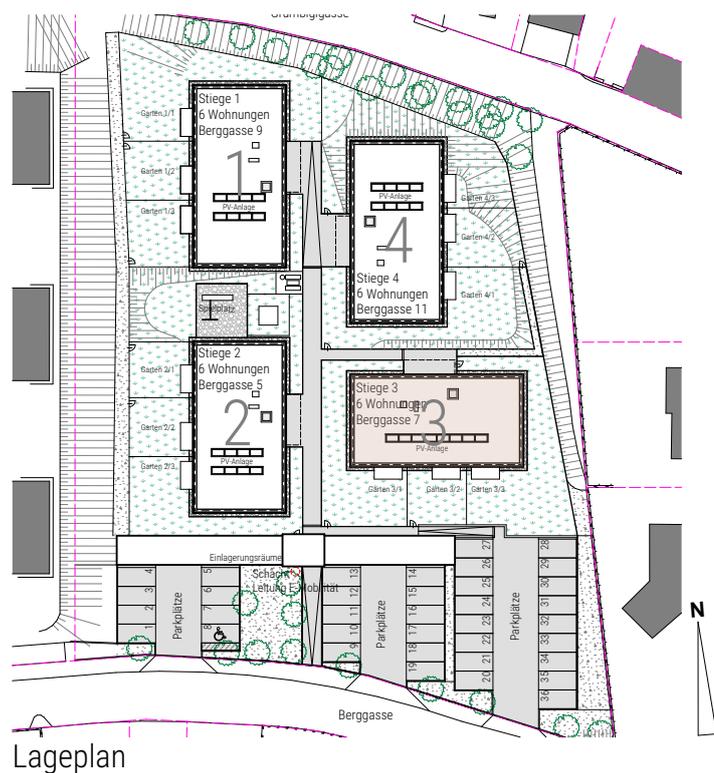
Übersicht Geschoß



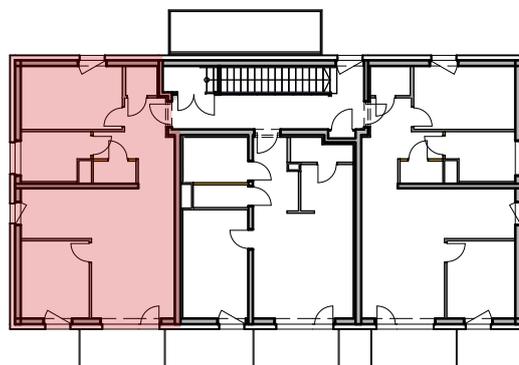
TOP 3	STIEGE 3
Wohnräume	69,73 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,57 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,33 m <sup>2</sup>
Garten	178,00 m <sup>2</sup>

Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.

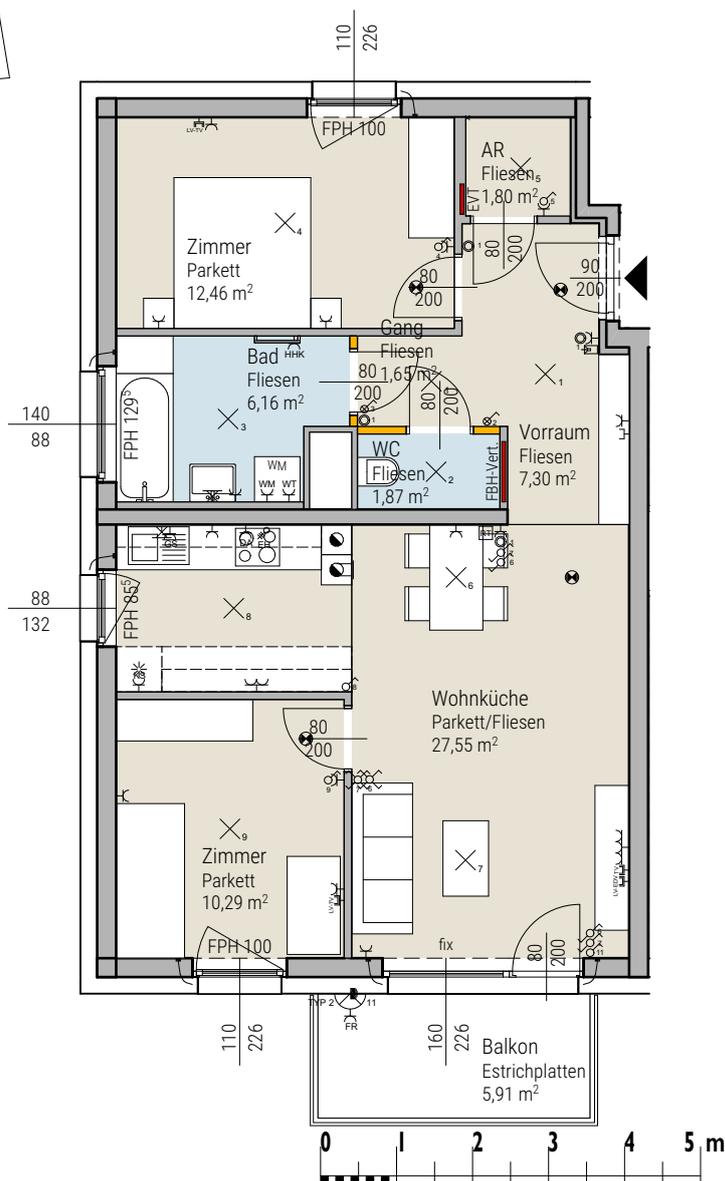
# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11



## Stiege 3 / I.OG / 4

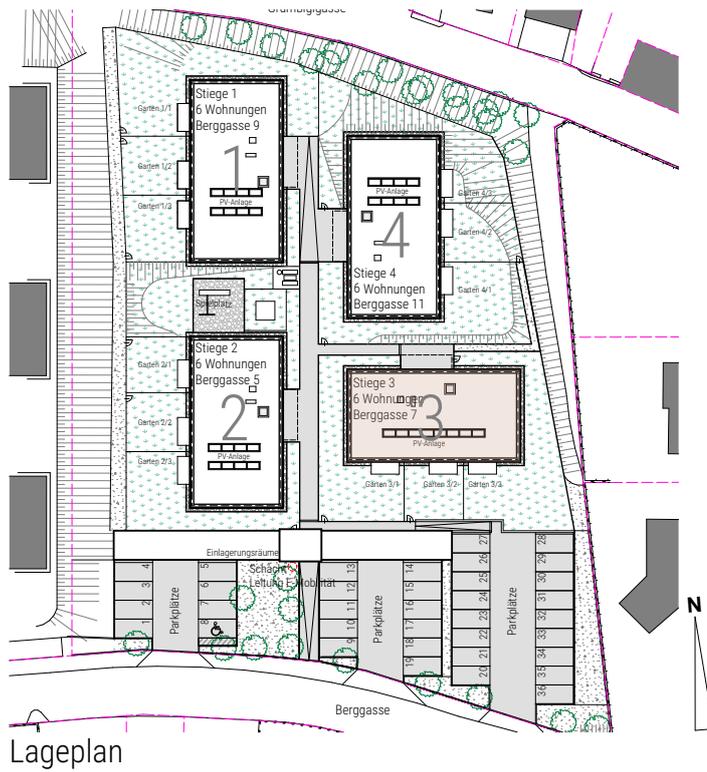


Übersicht Geschöß

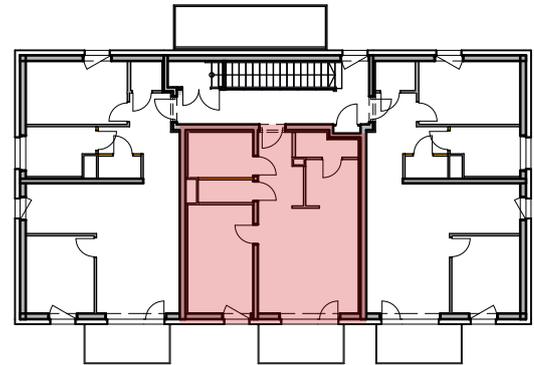


TOP 4	STIEGE 3
Wohnräume	69,08 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,57 m <sup>2</sup>
Balkon	5,91 m <sup>2</sup>

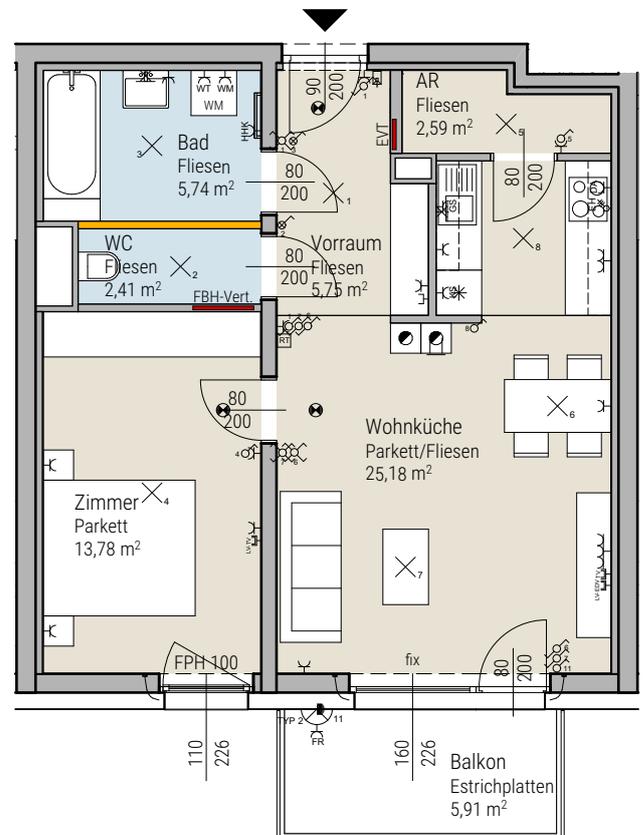
Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.



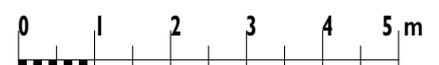
## Stiege 3 / I.OG / 5



Übersicht Geschöß

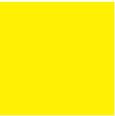


TOP 5	STIEGE 3
Wohnräume	55,45 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,57 m <sup>2</sup>
Balkon	5,91 m <sup>2</sup>

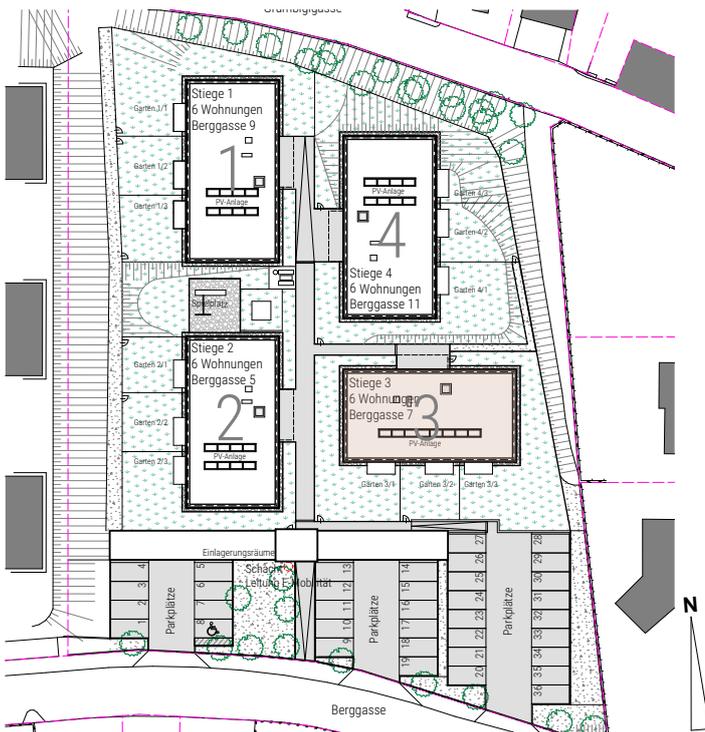


Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.

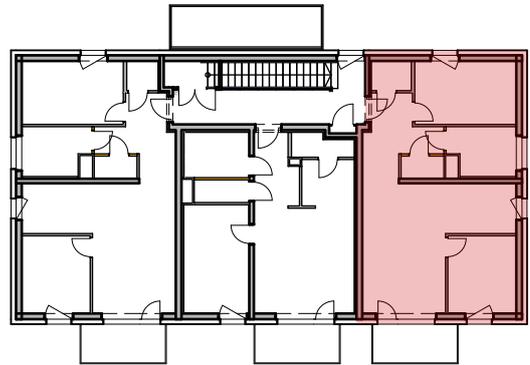
# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11



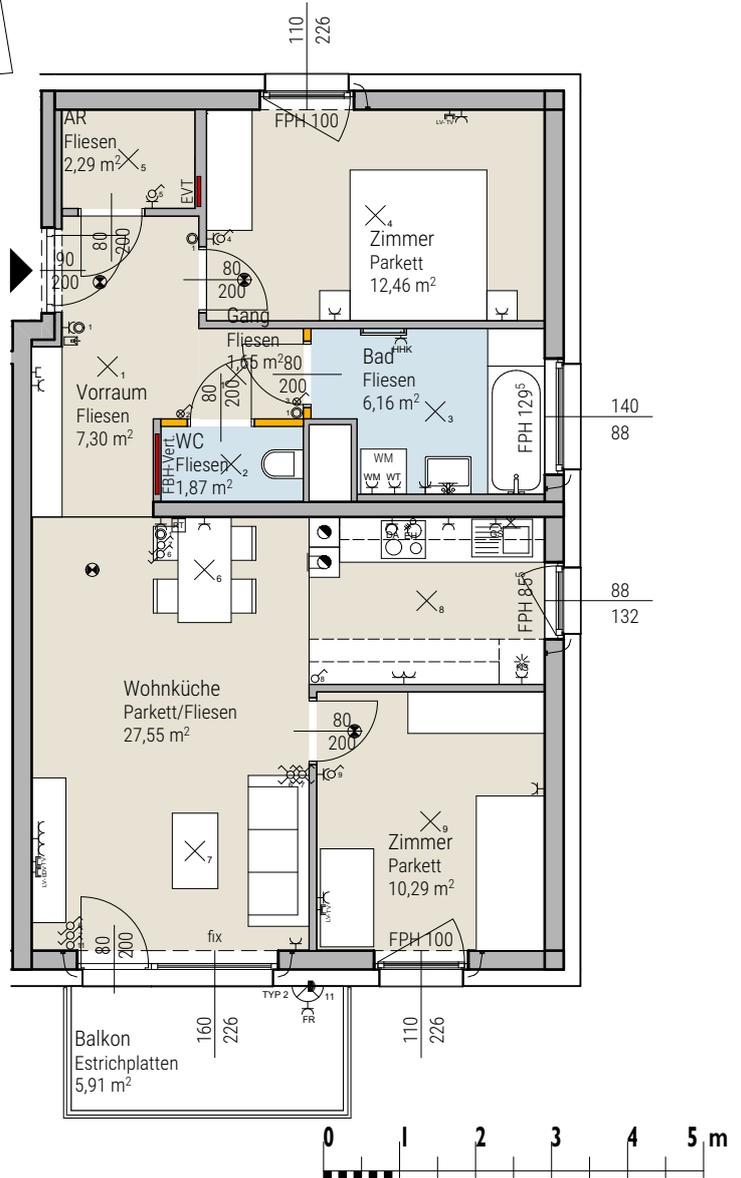
## Stiege 3 / I.OG / 6



Lageplan

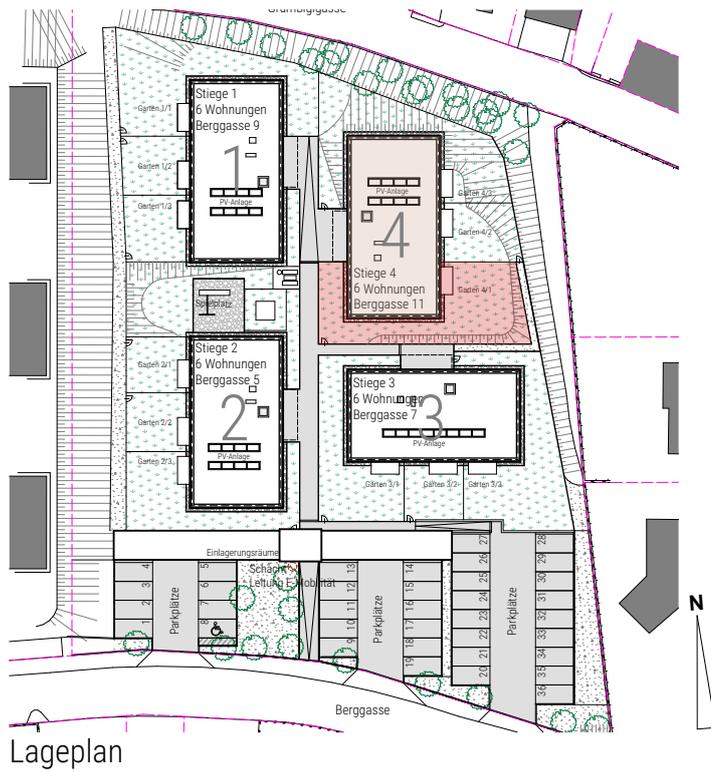


Übersicht Geschöß

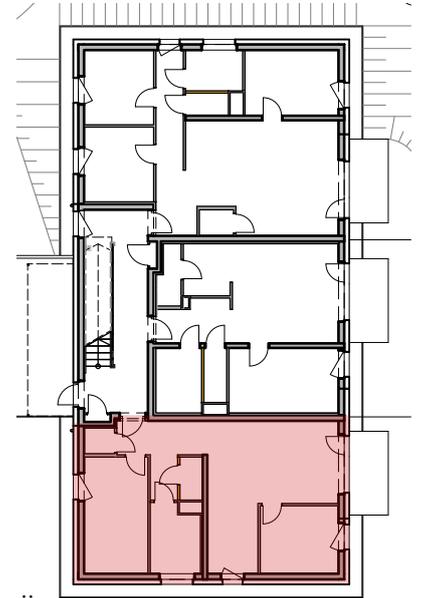


TOP 6	STIEGE 3
Wohnräume	69,57 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,61 m <sup>2</sup>
Balkon	5,91 m <sup>2</sup>

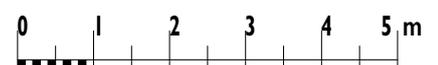
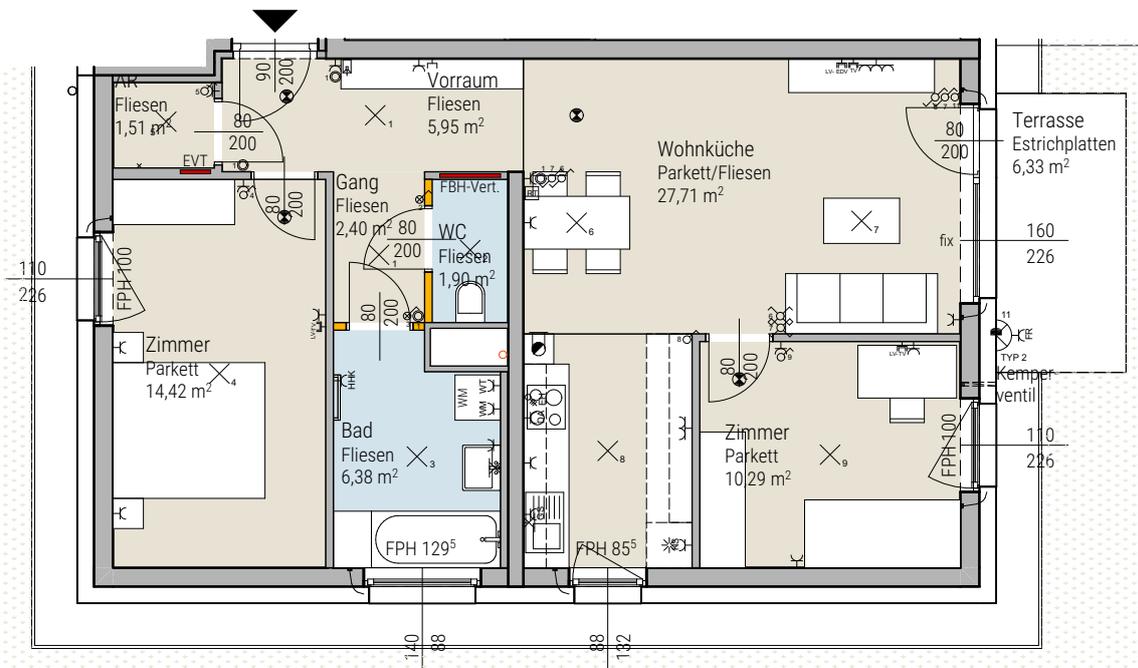
Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.



## Stiege 4 / EG / I



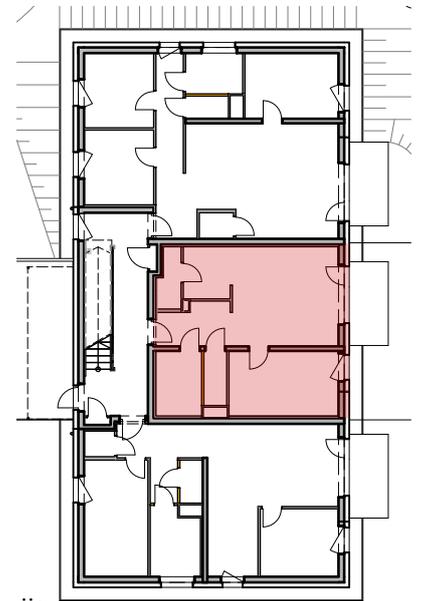
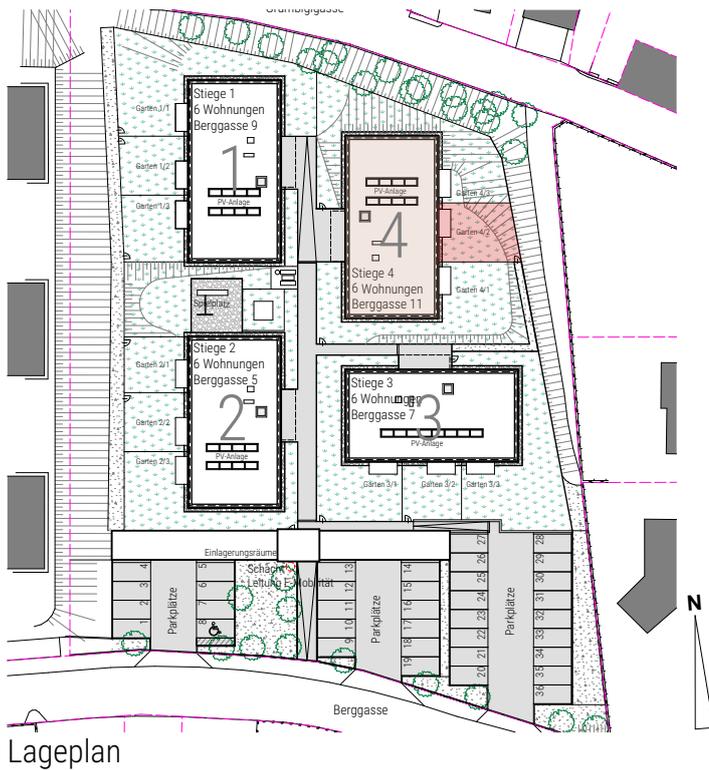
TOP 1	STIEGE 4
Wohnräume	70,56 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,61 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,33 m <sup>2</sup>
Garten	182,86 m <sup>2</sup>



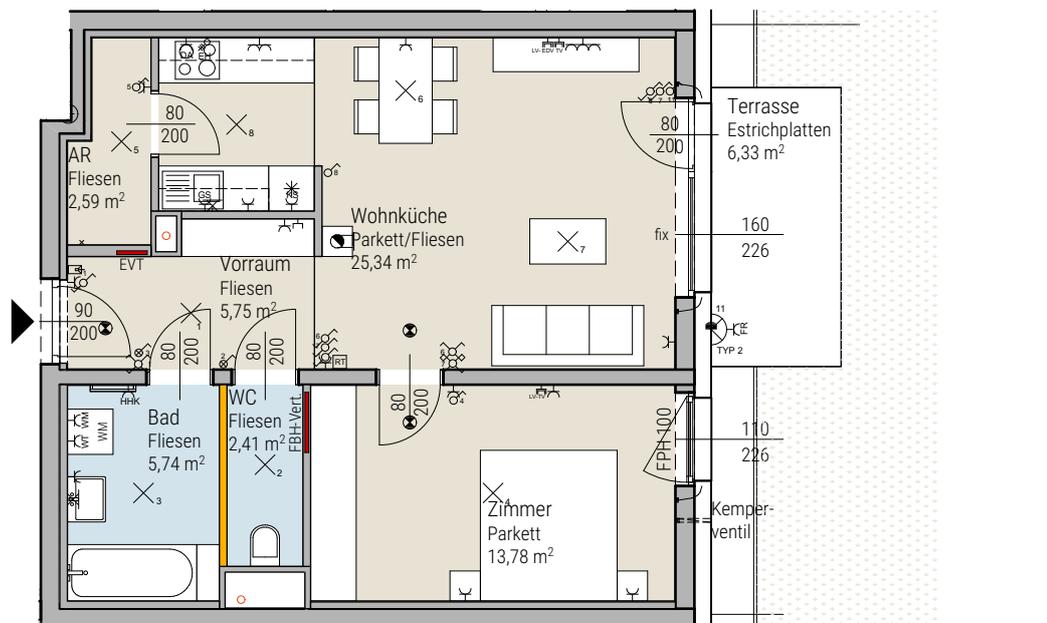
Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
 Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.

# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11

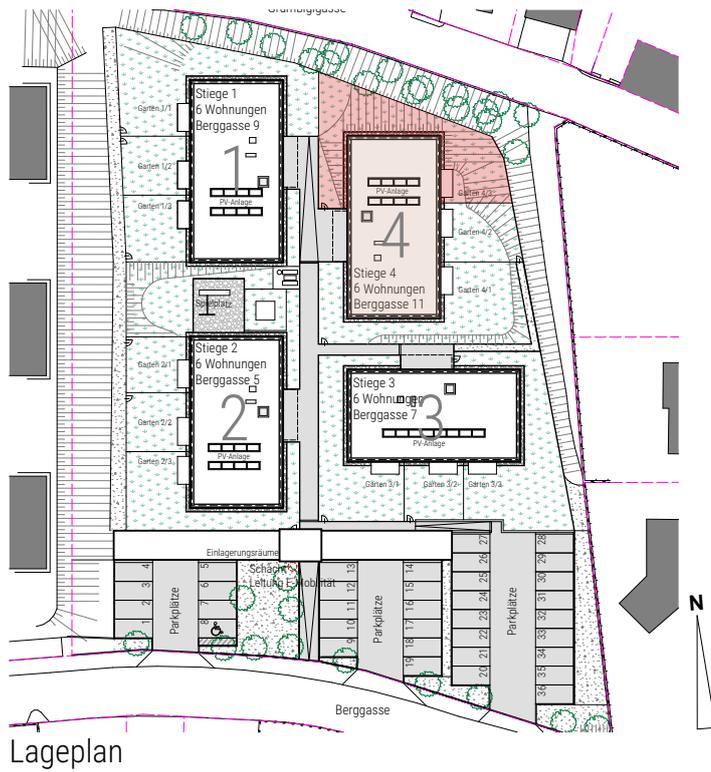
## Stiege 4 / EG / 2



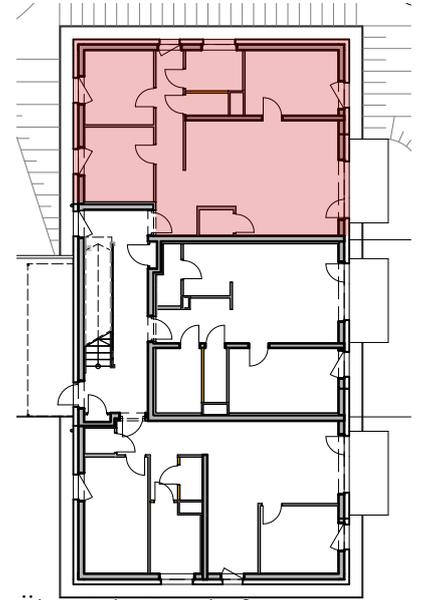
TOP 2	STIEGE 4
Wohnräume	55,61 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,55 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,33 m <sup>2</sup>
Garten	71,52 m <sup>2</sup>



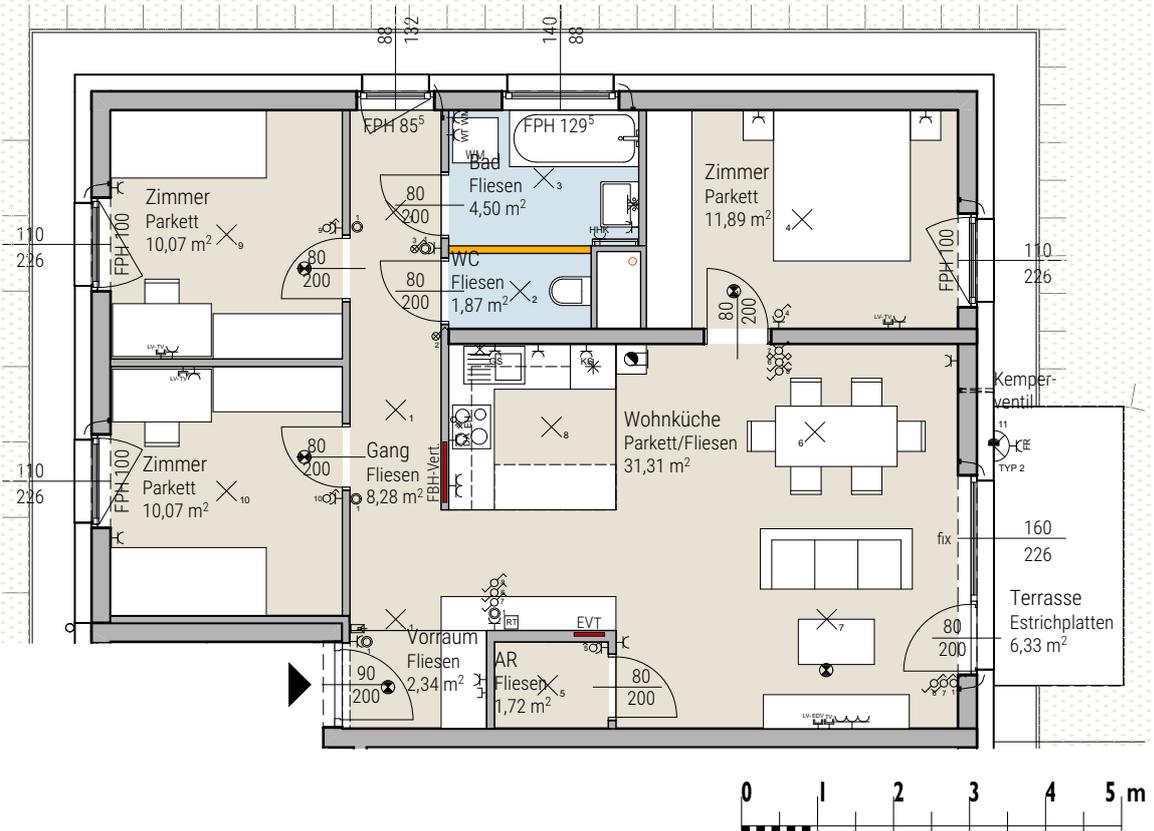
Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.



### Stiege 4 / EG / 3

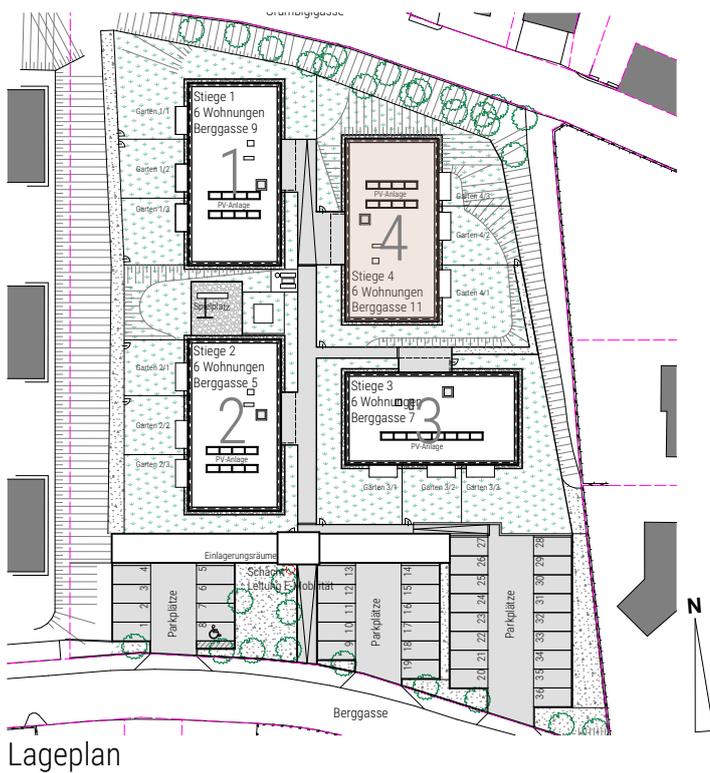
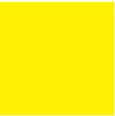


TOP 3	STIEGE 4
Wohnräume	82,05 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,55 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,33 m <sup>2</sup>
Garten	186,38 m <sup>2</sup>

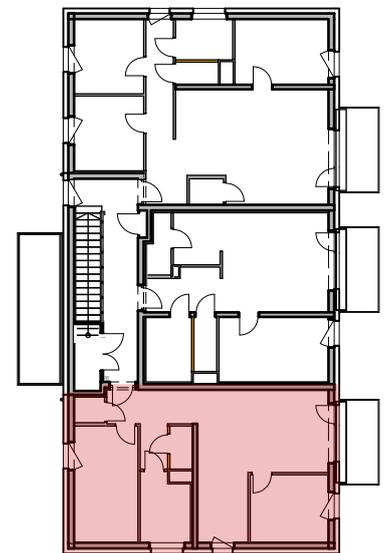


Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.

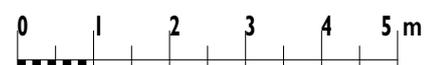
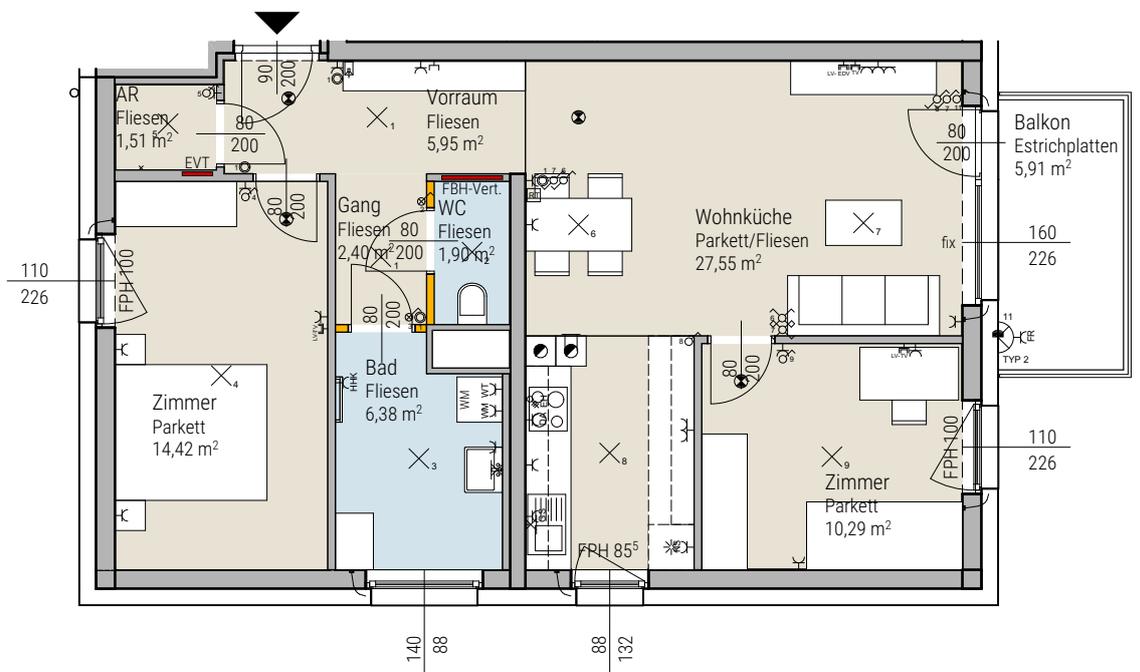
# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11



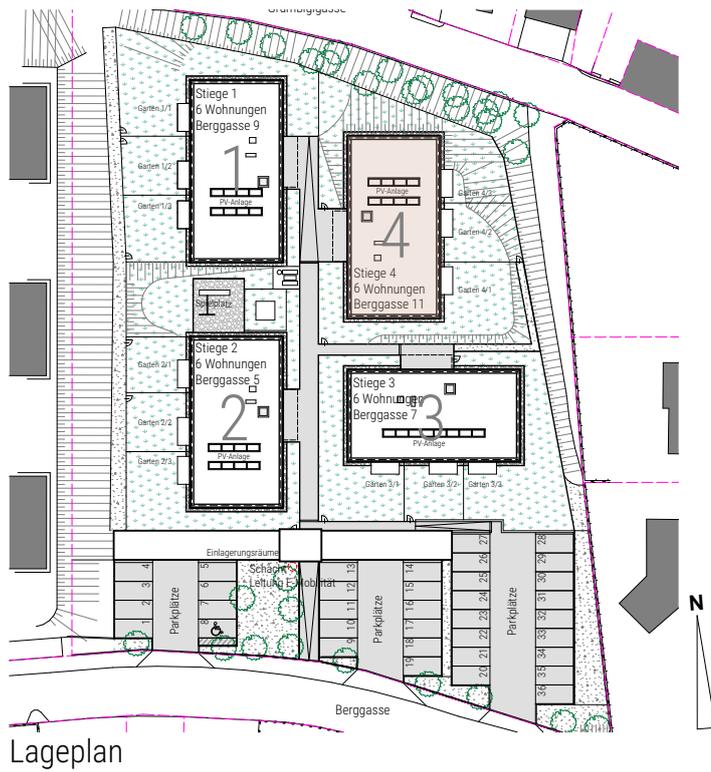
## Stiege 4 / I.OG / 4



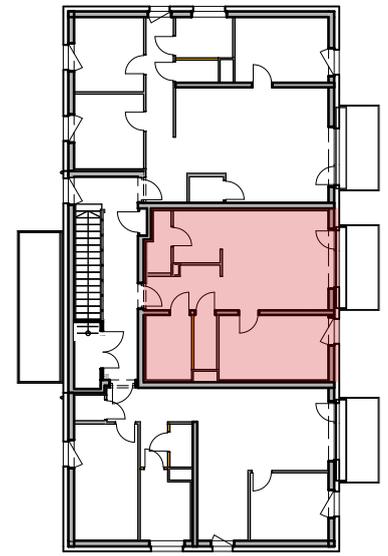
TOP 4	STIEGE 4
Wohnräume	70,40 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,55 m <sup>2</sup>
Balkon	5,91 m <sup>2</sup>



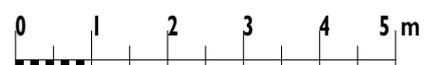
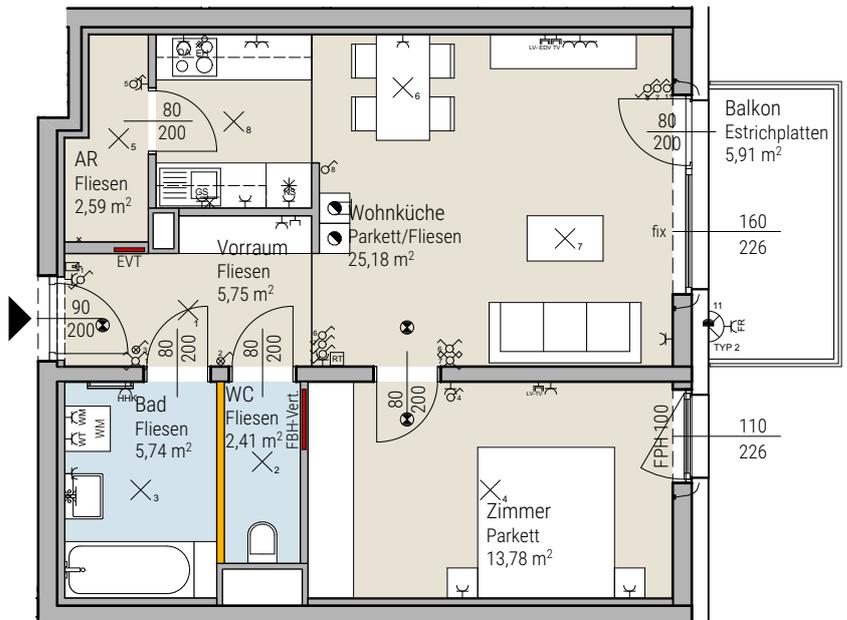
Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.



## Stiege 4 / I.OG / 5



TOP 5	STIEGE 4
Wohnräume	55,45 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,55 m <sup>2</sup>
Balkon	5,91 m <sup>2</sup>



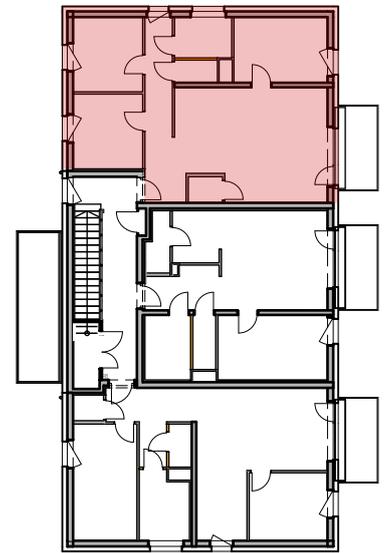
Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.

# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11

## Stiege 4 / I.OG / 6

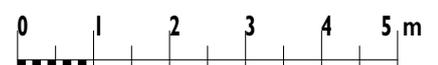
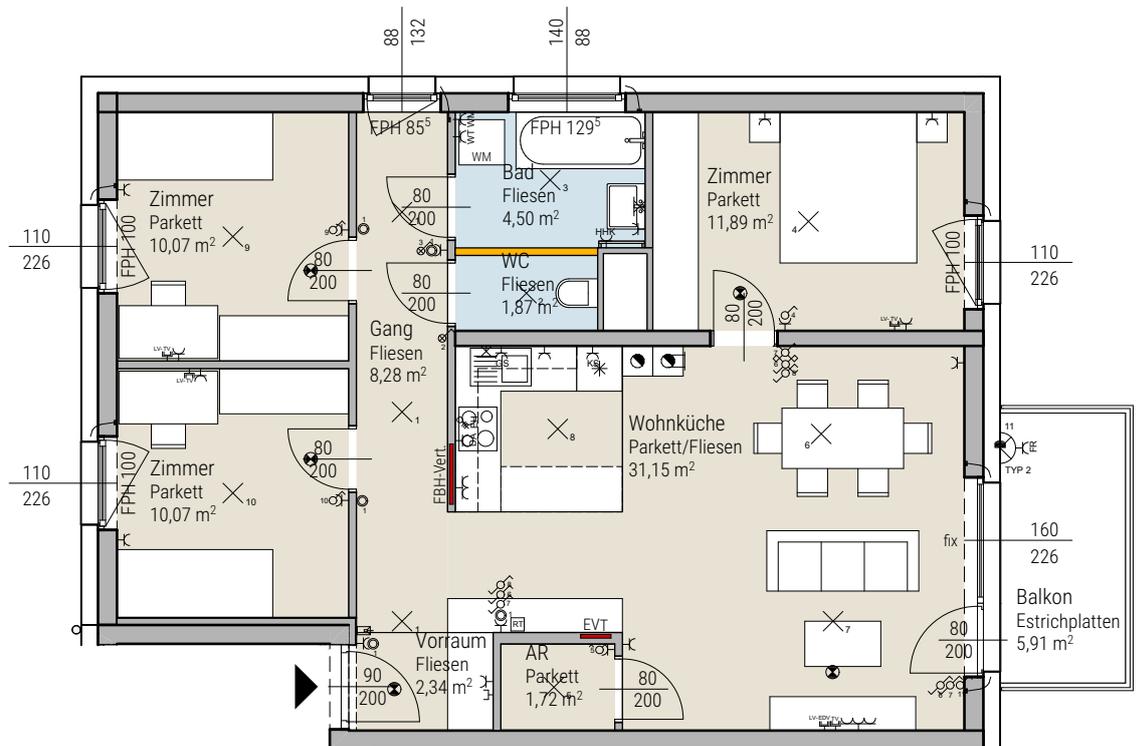


Lageplan



Übersicht Geschöß

TOP 6	STIEGE 4
Wohnräume	81,89 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,61 m <sup>2</sup>
Balkon	5,91 m <sup>2</sup>



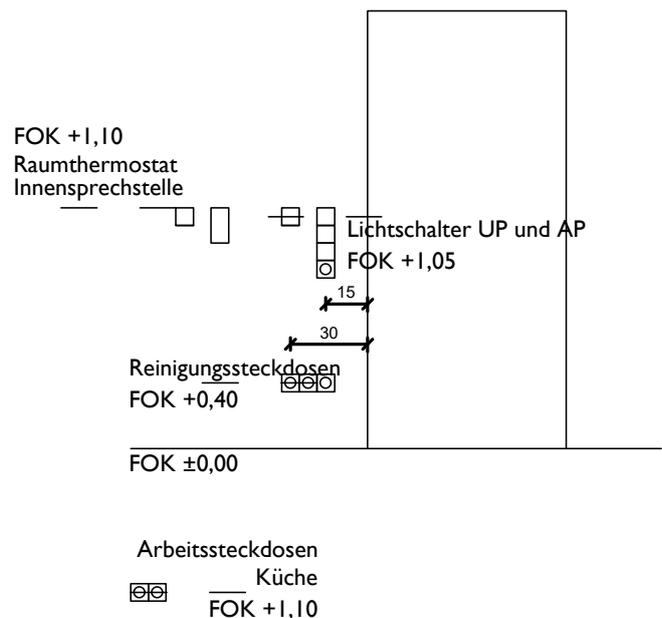
Alle Maße sind Rohbaumaße und sind nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!  
Die dargestellte Möblierung wird nicht ausgeführt und stellt lediglich einen Vorschlag des Architekten dar.



LEGENDE HAUSTECHNIK

-  Ausschalter 1-polig
-  Ausschalter beleuchtet
-  Wechselschalter
-  Kreuzschalter
-  Taster
-  Taster beleuchtet
-  Schutzkontaktsteckdose
- GS**  Schutzkontaktsteckdose  
Geschirrspüler
- KS**  Schutzkontaktsteckdose  
Kühlschrank
- DA**  Schutzkontaktsteckdose  
Dunstabzugshaube
- FR**  Schutzkontaktsteckdose  
mit Deckel
- WM**  Schutzkontaktsteckdose  
Waschmaschine
- WT**  Schutzkontaktsteckdose  
Waschtrockner
- HHK**  Schutzkontaktsteckdose  
Handtuchheizkörper
-  Schutzkontaktsteckdose 2-fach
-  Schutzkontaktsteckdose 3-fach
- EHO**  Auslass E-Herd
-  Elektro- und Heizungsverteiler
- RT**  Raumthermostat
-  Brandmelder
-  Einbauleuchte
-  Anbauleuchte
-  Leuchtenauslass
-  Wandauslass
-  Klingeltaster
-  Gegensprechstelle außen
-  Telefonsteckdose - Leerverrohrung
-  Antennensteckdose - Leerverrohrung
-  Medienverteiler
-  Heizkörper
-  Kemperventil
-  Leerverrohrung Außenjalousie

EINBAUHÖHEN



# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB**

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecotech**

Niederösterreich

**BEZEICHNUNG**

Nussdorf- Reichersdorf BA II

Gebäude (-teil)

Haus 1

Baujahr

in Planung

Nutzungsprofil

Mehrfamilienhäuser

Letzte Veränderung

Straße

Grumbilgasse/ Berggasse

Katastralgemeinde

Reichersdorf

PLZ, Ort

3134 Nussdorf ob der Traisen

KG-Nummer

19157

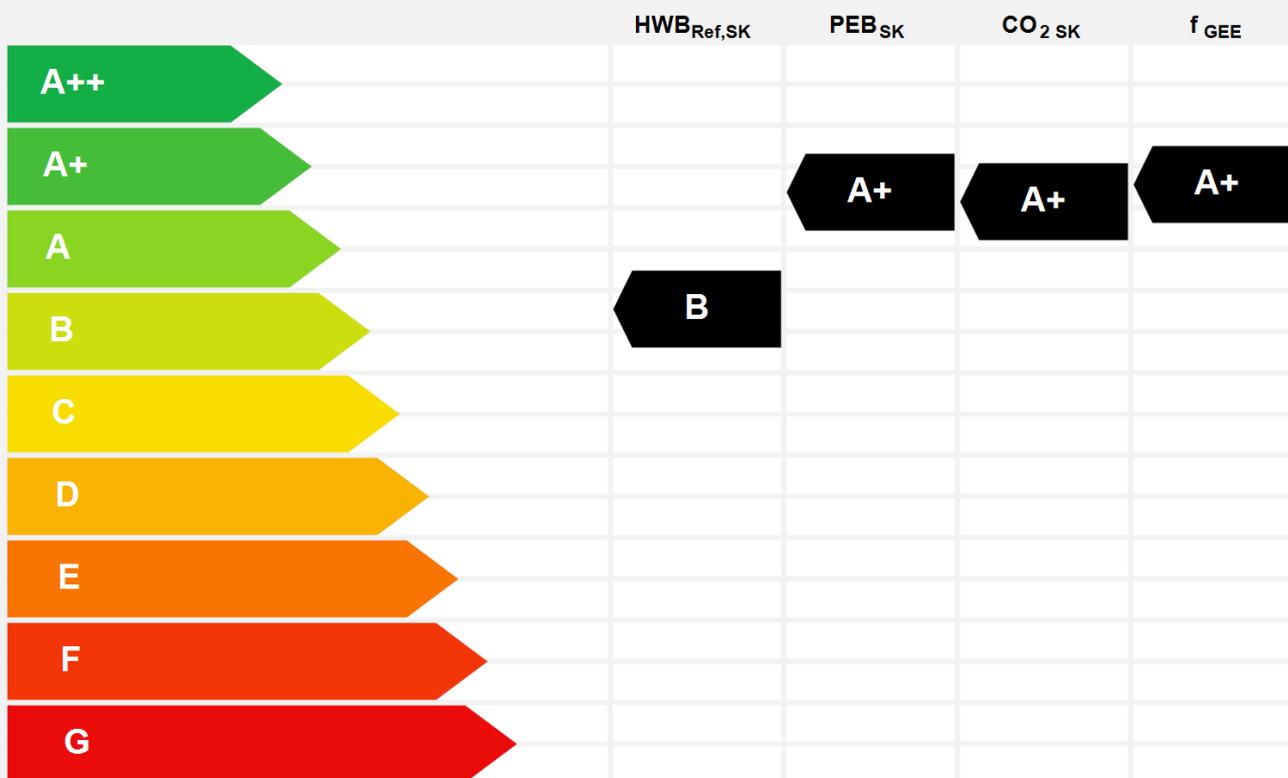
Grundstücksnummer

6/45

Seehöhe

197,00 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR**



**HWB<sub>Ref</sub>**: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB**: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB**: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB**: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB**: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

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

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NO BTv 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHE INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecOTECH**  
Niederösterreich

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	581,77 m <sup>2</sup>	Charakteristische Länge	1,84 m	Mittlerer U-Wert	0,19 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugsfläche	465,42 m <sup>2</sup>	Heiztage	199 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	14,84
Brutto-Volumen	1.972,20 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.488 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.071,97 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit A/V	0,54 1/m	Norm-Außentemperatur	-14,3 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

### ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 42,1 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt	HWB <sub>ref,RK</sub>	28,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>RK</sub>	28,8 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB <sub>RK</sub>	35,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung 0,85	erfüllt	f <sub>GEE</sub>	0,66
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

### WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	17.702 kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub>	30,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	17.702 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	30,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	7.432 kWh/a	WWWB <sub>SK</sub>	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	12.674 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	21,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		ϑ <sub>AWZ,H</sub>	0,50
Haushaltsstrombedarf	9.556 kWh/a	HHSB <sub>SK</sub>	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	20.799 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	35,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	39.727 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	68,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	27.455 kWh/a	PEB <sub>n-em,SK</sub>	47,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	12.272 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub>	21,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	5.741 kg/a	CO <sub>2,SK</sub>	9,9 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub>	0,66
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 20.11.2018  
Gültigkeitsdatum 20.11.2028

ErstellerIn  
DI Gerhard Burian ZT GmbH  
Dipl. Ing. Gerhard Burian

Unterschrift



*Handwritten signature of Gerhard Burian*

DI Gerhard Burian ZT GmbH  
für Technische Physik  
A-2620 Warmannstetten

G218/261

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



# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecotech**  
Niederösterreich

## BEZEICHNUNG

Nussdorf- Reichersdorf BA II

Gebäude (-teil)

Stiege 2

Baujahr

in Planung

Nutzungsprofil

Mehrfamilienhäuser

Letzte Veränderung

Straße

Grumbilgasse/ Berggasse

Katastralgemeinde

Reichersdorf

PLZ, Ort

3134 Nussdorf ob der Traisen

KG-Nummer

19157

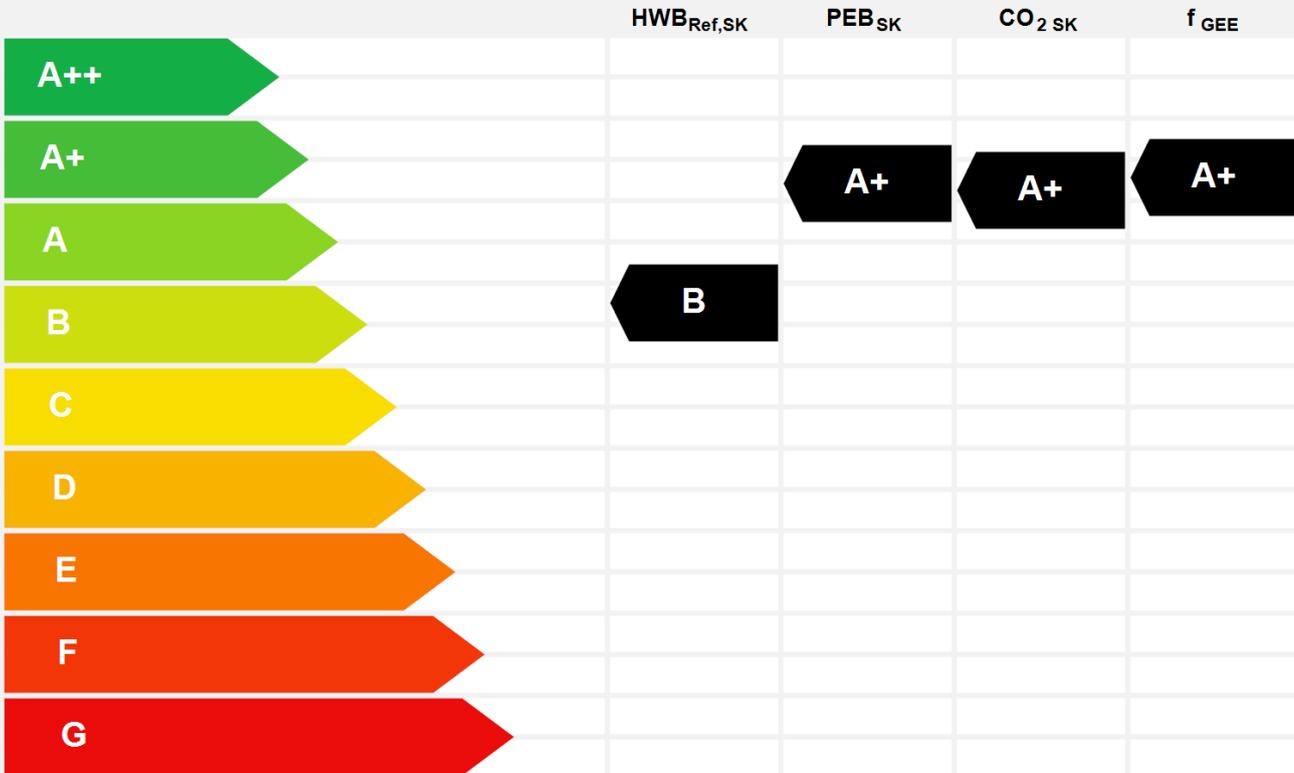
Grundstücksnummer

6/45

Seehöhe

197,00 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



**HWB<sub>Ref</sub>**: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB**: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB**: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB**: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB**: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

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

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NO BTv 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecotech**  
Niederösterreich

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	546,71 m <sup>2</sup>	Charakteristische Länge	1,82 m	Mittlerer U-Wert	0,19 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugsfläche	437,37 m <sup>2</sup>	Heiztage	199 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	14,91
Brutto-Volumen	1.853,35 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.488 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.017,24 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit A/V	0,55 1/m	Norm-Außentemperatur	-14,3 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

### ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 42,3 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt	HWB <sub>ref,RK</sub>	28,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>RK</sub>	28,9 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB <sub>RK</sub>	35,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung 0,85	erfüllt	f <sub>GEE</sub>	0,66
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

### WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	16.723 kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub>	30,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	16.723 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	30,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	6.984 kWh/a	WWWB <sub>SK</sub>	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	11.956 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	21,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		ε <sub>AWZ,H</sub>	0,50
Haushaltsstrombedarf	8.980 kWh/a	HHSB <sub>SK</sub>	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	19.505 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	35,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	37.255 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	68,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	25.747 kWh/a	PEB <sub>ne,SK</sub>	47,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	11.508 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub>	21,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	5.383 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	9,8 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub>	0,66
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 20.11.2018  
Gültigkeitsdatum 20.11.2028

ErstellerIn DI Gerhard Burian ZT GmbH  
Dipl. Ing. Gerhard Burian

02.11.2018

Unterschrift



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

# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB**

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecotech**

Niederösterreich

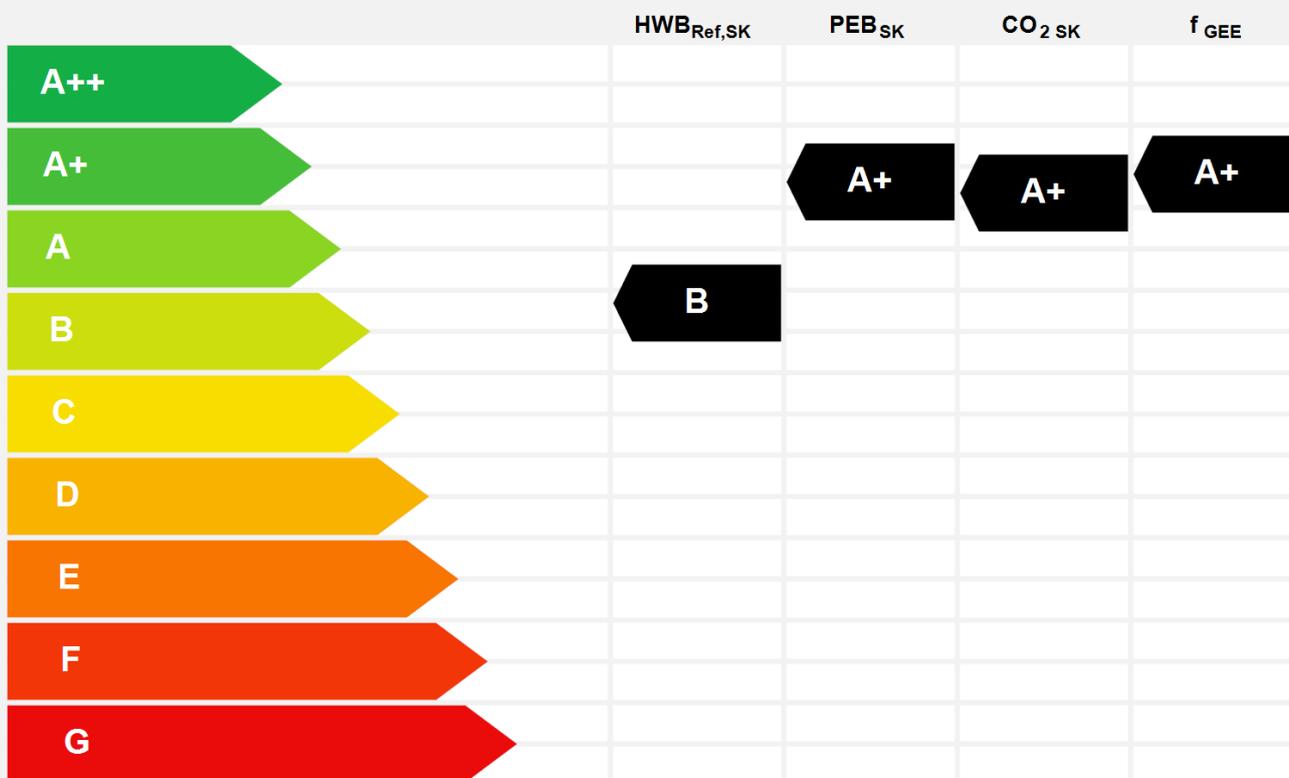
**BEZEICHNUNG**

Nussdorf- Reichersdorf BA II

Gebäude (-teil)	Haus 3
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser
Straße	Grumbilgasse/ Berggasse
PLZ, Ort	3134 Nussdorf ob der Traisen
Grundstücksnummer	6/45

Baujahr	in Planung
Letzte Veränderung	
Katastralgemeinde	Reichersdorf
KG-Nummer	19157
Seehöhe	197,00 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR**



**HWB<sub>Ref</sub>**: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB**: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB**: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB**: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB**: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

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

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NO BTv 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecotech**  
Niederösterreich

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	546,71 m <sup>2</sup>	Charakteristische Länge	1,82 m	Mittlerer U-Wert	0,19 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugsfläche	437,37 m <sup>2</sup>	Heiztage	197 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	14,91
Brutto-Volumen	1.853,35 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.488 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.017,24 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit A/V	0,55 1/m	Norm-Außentemperatur	-14,3 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

### ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 42,3 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt	HWB <sub>ref,RK</sub>	26,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>RK</sub>	26,6 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB <sub>RK</sub>	34,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung 0,85	erfüllt	f <sub>EE</sub>	0,64
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

### WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	15.508 kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub>	28,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	15.508 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	28,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	6.984 kWh/a	WWWB <sub>SK</sub>	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	11.632 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	21,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		ε <sub>AWZ,H</sub>	0,52
Haushaltsstrombedarf	8.980 kWh/a	HHSB <sub>SK</sub>	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	19.182 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	35,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	36.637 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	67,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	25.320 kWh/a	PEB <sub>n.em,SK</sub>	46,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	11.317 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub>	20,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	5.294 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	9,7 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>EE,SK</sub>	0,64
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	20.11.2018
Gültigkeitsdatum	20.11.2028

ErstellerIn DI Gerhard Burian ZT GmbH  
Dipl. Ing. Gerhard Burian

Unterschrift



G2.12/8263

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



# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: März 2015

ecotech

Niederösterreich

## BEZEICHNUNG

Nussdorf- Reichersdorf BA II

Gebäude (-teil)

Haus 4

Nutzungsprofil

Mehrfamilienhäuser

Straße

Grumbilggasse/ Berggasse

PLZ, Ort

3134 Nussdorf ob der Traisen

Grundstücksnummer

6/45

Baujahr

in Planung

Letzte Veränderung

Katastralgemeinde

Reichersdorf

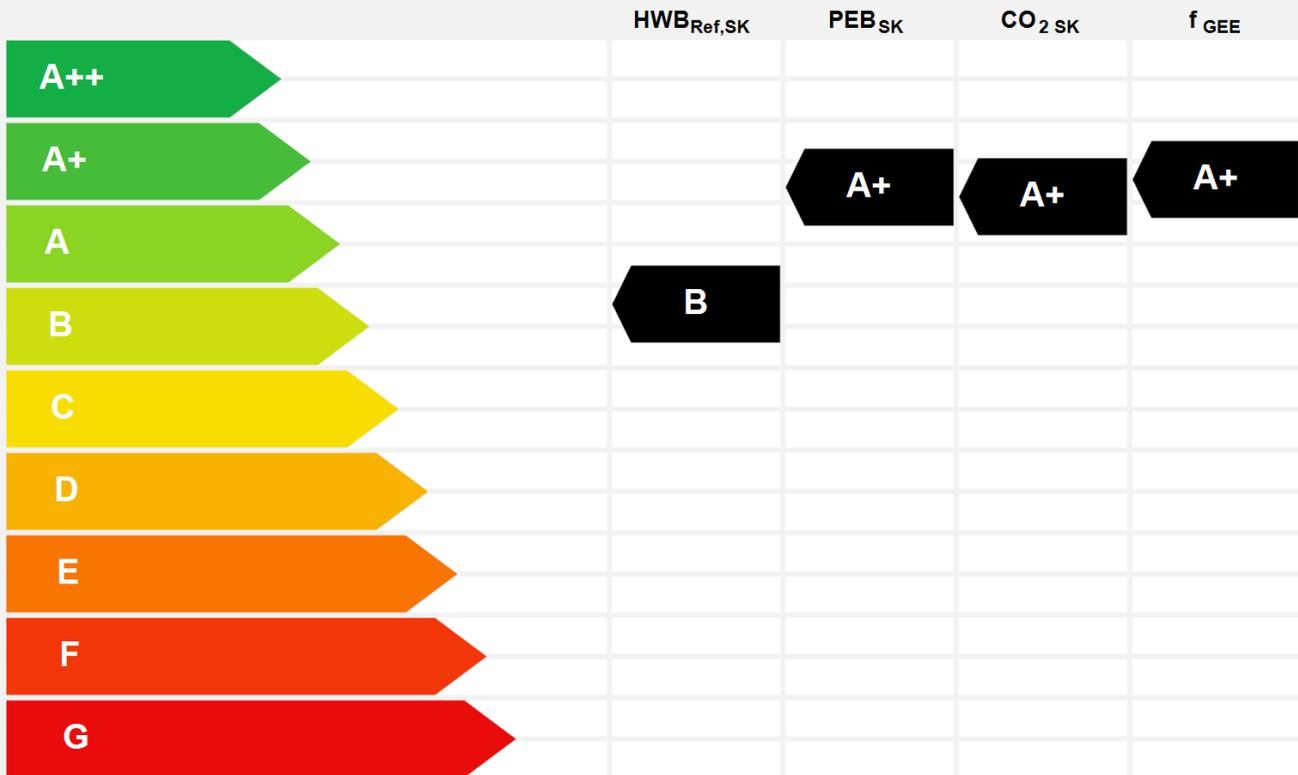
KG-Nummer

19157

Seehöhe

197,00 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



**HWB<sub>Ref</sub>**: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB**: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB**: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB**: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB**: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

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

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NO BTv 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# 3134, Nußdorf / Reichersdorf - Berggasse 5-11

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecotech**  
Niederösterreich

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	581,77 m <sup>2</sup>	Charakteristische Länge	1,84 m	Mittlerer U-Wert	0,19 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugsfläche	465,42 m <sup>2</sup>	Heiztage	199 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	14,84
Brutto-Volumen	1.972,20 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.488 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.071,97 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit A/V	0,54 1/m	Norm-Außentemperatur	-14,3 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

### ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 42,1 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt	HWB <sub>ref,RK</sub>	28,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>RK</sub>	28,8 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB <sub>RK</sub>	35,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung 0,85	erfüllt	f <sub>GEE</sub>	0,66
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

### WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	17.702 kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub>	30,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	17.702 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	30,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	7.432 kWh/a	WWWB <sub>SK</sub>	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	12.674 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	21,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		GAW <sub>Z,H</sub>	0,50
Haushaltsstrombedarf	9.556 kWh/a	HHSB <sub>SK</sub>	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	20.799 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	35,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	39.727 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	68,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	27.455 kWh/a	PEB <sub>n,ern,SK</sub>	47,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	12.272 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub>	21,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	5.741 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	9,9 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub>	0,66
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 20.11.2018  
Gültigkeitsdatum 20.11.2028

Erstellerin  
DI Gerhard Burian ZT GmbH  
Dipl. Ing. Gerhard Burian

64118/8264

Unterschrift



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

---

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

### **ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE**

Die Wohnhausanlage besteht aus vier freistehenden zweigeschossigen Häusern. Die Stiegen I und IV beinhalten je zwei 4-, zwei 3- und zwei 2-Zimmer-Wohnungen. Die Stiegen II und III enthalten je vier 3- und zwei 2-Zimmer-Wohnungen.

Jedes dieser Gebäude wird durch ein Stiegenhaus erschlossen. Die barrierefreie Erreichbarkeit der einzelnen Wohnungen ist im Erdgeschoß gegeben.

Der Zugang zu den einzelnen Häusern erfolgt aus dem Süden von der Berggasse. Die Stiegen I und II haben den Zugang auf der Ostseite. Die Wohnungen in diesen Häusern haben im Erdgeschoß eine Terrasse mit Garten und im Obergeschoß einen Balkon in Richtung Westen. Stiege III wird aus dem Norden erschlossen, die Freiflächen der zugehörigen Wohnungen sind südlich orientiert. Stiege IV hat den Eingang auf der Westseite und die Freiflächen auf der Ostseite

Im Süden der Häuser erstreckt sich das eingeschossige Nebengebäude entlang der Berggasse, welches etwa in der Mitte geöffnet, ist um die Häuser dahinter zu erschließen. Hier sind die Einlagerungsräume, der Hausbetreuungsraum und der Müllraum untergebracht.

Direkt an der Berggasse liegen 36 Pkw-Stellplätze, davon ein Platz barrierefrei.

Die überdachten Fahrradabstellplätze befinden sich vor den einzelnen Häusern, daraus ergeben sich auch Plätze die als Kommunikationsflächen genutzt werden können. Die Kinderwagenabstellflächen sind in den einzelnen Häusern im Stiegenhaus situiert. Alle Wohnungen sind mit den nötigen Anschlüssen zur Wäschetrocknung und -reinigung ausgestattet.

Die Fläche zwischen den Stiegen I und IV wird zur Errichtung eines Spielplatzes genutzt.

## **TECHNISCHE BESCHREIBUNG**

### **FUNDIERUNG:**

Rollierung, 18 cm Wärmedämmung und 30 cm STB-Platte

### **AUFGEHENDES, TRAGENDES MAUERWERK:**

25 cm Hochlochziegel, 17, 20 oder 25 cm Stahlbeton

### **WOHNUNGSTRENNWÄNDE:**

25 cm Stahlbeton, 10 cm Vorsatzschale

### **DECKENKONSTRUKTION:**

22 cm Stahlbetondecke

### **FUSSBODENAUFBAUTEN:**

6,5 cm EPS-Granulat, 3 cm Trittschalldämmung, 6,5 cm Zementestrich, Fußbodenbelag

### **RAUMHÖHEN:**

ca. 2,60 m

---

**STIEGENKONSTRUKTION:**

FT-Lauf mit Fliesenauflage, elastisch gelagert

**ZWISCHENWÄNDE:**

Gipskartonständerwände

**FASSADENGESTALTUNG:**

WDVS

**DACHKONSTRUKTION:**

Flachdach; Warmdach mit Gefälledämmung

**KAMINE:**

keramisch ø16, geschoßweise angesetzt

**BALKONE:**

STB-Platte mit Gefälle an der Oberseite  
Absturzsicherung aus Stabgitter

**BODENBELÄGE:**

Wohnräume Fertigparkett, Sockelleiste genagelt, zum Boden passend  
Nassräume Fliesen, beige matt 30/60  
Terrassen und Balkone Estrichplatten

**WANDOBERFLÄCHE INNEN:**

Bad: Fliesen, raumhoch, weiß matt 30/60

WC separat: Bereich Vorsatzschale/Unterputzpülkasten, Fliesen, beige matt 30/60

Ansonsten Volldispersion reinweiß

**FENSTERKONSTRUKTIONEN:**

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung lt. EAW (3-Scheibenisolierverglasung)

**SONNENSCHUTZ:**

An Ost-, Süd- und Westseite Innenjalousien mit z-Wert 0,43  
Vorbereitung für Außenjalousien (elektrisch mit Fernbedienung)

**HAUSEINGANGSTÜREN:**

Alu-Glasportale mit ESG-Glas

**WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:**

Vollbautüren in Stahlzargen (einbruchhemmend weiß)

**HEIZUNG:**

Fußbodenheizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe

**LÜFTUNGEN:**

Einzelraumventilatoren in Bad und WC  
Zuluftelemente im Fensterrahmen

---

### **WARMWASSER-BEREITUNG:**

pro Haus zentral im Technikraum

### **ABWASSER:**

Sämtliche Regen- und Schmutzwässer werden in den jeweiligen öffentlichen Kanal eingeleitet

### **STROMANSCHLUSS:**

Erfolgt über das öffentliche Netz

### **PHOTOVOLTAIKANLAGE:**

Der gewonnene Strom wird für den Betrieb der Wärmepumpen verwendet. Ein etwaiger Überschuss wird in das öffentliche Netz eingespeist.

### **SANITÄRAUSSTATTUNG:**

Situierung der Sanitäreinrichtung lt. Beiliegenden Plänen

<u>WC:</u>	Tiefspülklosett (Hänge-WC)
<u>Bad:</u>	Einbau- Badewanne Kunststoff weiß 75/170cm
	Waschtisch weiß
	Waschmaschinenanschluss
<u>Außen EG:</u>	frostsicherer Wasseranschluss gartenseitig

Herstellung inkl. Sämtlicher erforderlichen Armaturen und Anschlüsse.

### **ELEKTROAUSSTATTUNG:**

Laut Plan

### **AUSSENANLAGEN:**

- Abtrennung der Eigengärten mit Maschendrahtzaun (1,0 m hoch) – verzinkt ohne Sockel inkl. Gartentür
- gärtnerische Ausgestaltung
- Spielplatz.

### **HINWEIS!**

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

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

## **FESTSTELLUNGEN und HINWEISE**

### **Förderungswürdigkeit**

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

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

### **Bautechnische Informationen**

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

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

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

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

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

## **Sonderwünsche**

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

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

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

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

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

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

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

### **Kosten/Finanzierung**

01) Die monatliche Belastung besteht aus der Darlehensbelastung unter Berücksichtigung der Basisförderung, den Betriebskosten (derzeit € 2,20/Nutzwert), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,53/m<sup>2</sup> aufgeteilt nach Nutzwerten), der Rücklage (2%), den Verwaltungskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer.

02) Im Falle eines Rücktrittes vor Schlüsselübergabe erhält der künftige Mieter den einbezahlten Finanzierungsbeitrag (ohne Berücksichtigung allfälliger Zinsen) abzüglich der pauschalierten Administrationskosten von € 330,- inkl. 10 % Umsatzsteuer rücküberwiesen.

### **Heizung/Warmwasser/Lüftung**

01) Wohn- und Schlafzimmer erhalten ein Fensterzuluftelement.

Vor Aufstellung einer Befeuerungsanlage (raumluftunabhängigen Ofen) ist jedenfalls die schriftliche Genehmigung der Vermieterin sowie des örtlichen Rauchfangkehrers einzuholen.

02) Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Vermieterin mit einem Wärmeversorgungsunternehmen ein Wärmelieferungsabkommen abschließen wird. Die Ablesung und Verrechnung der bezogenen Wärme wird direkt mit den einzelnen Mietern über ein Energiedienstleistungsunternehmen durchgeführt, wofür entsprechende Verträge abzuschließen sind. Jedes Mietobjekt erhält hierfür einen eigenen Wärmemengenzähler (Übergabestation).

## Abstellplätze

Die Kfz-Abstellplätze entsprechen der NÖ-Bauordnung und weisen alle eine Mindestbreite von 250 cm auf. Jedem Mietgegenstand wurden ein fixer Abstellplatz zugeteilt. Eine nachträgliche Änderung ist nicht möglich. Außerdem gibt es 12 Besucherparkplätze.

## Allgemeines

01) Für die Wohnhausanlage wurden folgende Gebäudebündelversicherungen abgeschlossen: Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser-, Glas- und Sturmschäden. Die künftigen Mieter verpflichten sich, die Kosten dieser Versicherungen im Wege der Betriebskosten zu übernehmen. Die genaue Regelung ist dem Mietvertrag zu entnehmen. **Der Hauptwasserhahn ist zu schließen, wenn der Mietgegenstand länger als 72 Stunden verlassen wird sowie geeignete Maßnahmen gegen Frostschäden zu treffen.**

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

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

Der Bepflanzung mit Tiefwurzler, wie Bambus und Thuja sowie die Anbringung eines Sichtschutzes in Form einer Schilfmatte oder Kunststoff-Sichtschutz und dgl. am Zaun (wegen der Gefahr der Zerstörung des vermieteten Zauns durch Winddruck etc.) wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Im Falle des Zuwiderhandelns verpflichtet sich der Mieter nach Aufforderung auf seine Kosten die sofortige Entfernung des unzulässigen Sichtschutzes oder der unzulässigen Bepflanzung, sowie die gänzliche Wiederherstellung des vorherigen Zustandes vorzunehmen.

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

### **Kaufoption**

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

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

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

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

05) Der Erwerber übernimmt mit Kauf alle Verpflichtungen, welche die Vermieterin für diesen Mietgegenstand eingegangen ist und wird sie diesbezüglich schad- und klaglos halten. Im Zuge des Kaufs und der damit verbundenen Schuldübernahme kann es zu Bonitätsprüfungen des jeweils finanzierenden Kreditinstituts kommen, was zur Folge haben kann, dass die Übernahme der Darlehen nicht möglich ist!

Musterberechnung*	Euro	Euro	Anmerkung
Annahme ca. 69,08 m <sup>2</sup> Wohnfläche, Nutzwert 71			
	<b>6. Jahr</b>	<b>11. Jahr</b>	
Herstellungskosten	196 313,00	196 313,00	Herstellungskosten**
zuzüglich 2% Rücklage	3 926,00	3 926,00	
zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	25 187,00	16 192,00	<u>Annahme:</u> Ankauf im 6./11. Jahr
zuzüglich Rücklagendotierung (Schätzwert)	829,00	829,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen
<b>Kaufpreis</b>	226 255,00	217 260,00	Bemessungsgrundlage für Grunderwerbsteuer, etc.
abzüglich Darlehensrest(e)	-145 138,00	-130 845,00	Die zum Zeitpunkt des Eigentums-erwerbes aushaftenden Darlehensreste können bei Entlassung der Verkäuferin aus der persönlichen Schuldhafung übernommen werden.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-21 921,00	-20 768,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
<b>Barkaufpreis</b>	<b>59 196,00</b>	<b>65 647,00</b>	inkl. Rückzahlung d. Eigenmitteleinsatzes Schönerer Zukunft

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

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

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

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

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

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

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

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

### **BAUABLAUF:**

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

**Baubeginn:**  
**geplantes Bauende:**

**August 2020**  
**Frühling/Sommer 2022**

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



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



Beilagen

F2-MHWP-15/3.311.084/10  
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: [post.f2@noel.gv.at](mailto:post.f2@noel.gv.at)  
Fax: 02742/9005-15800 Bürgerservice: 02742/9005-9005  
Internet: [www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at) - [www.noel.gv.at/datenschutz](http://www.noel.gv.at/datenschutz)

Bezug	BearbeiterIn	(0 27 42) 9005	Durchwahl	Datum
	Waltraud Haas		15647	27. Oktober 2020

Betrifft:  
Wohnungsbau, Bewilligung einer Nachförderung  
KG: Reichersdorf, Berggasse (WHA Reichersdorf), EZ: 1232

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die NÖ Landesregierung hat in der Sitzung vom 27. Oktober 2020 eine Nachförderung bewilligt.

In Abänderung des Punktes I, Absatz 7 der amtlichen Zusicherung vom 11.08.2020 besteht nunmehr vorbehaltlich dem Ergebnis der Endabrechnung Rechtsanspruch auf eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens im Gesamtbetrag von 2.200.097,47 €.

Alle übrigen Punkte der amtlichen Zusicherung vom 11.08.2020 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

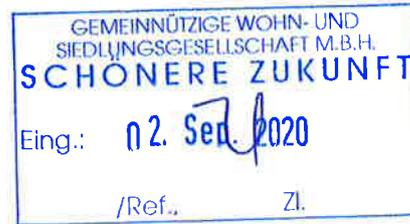
Mit freundlichen Grüßen  
NÖ Landesregierung  
Im Auftrag  
Haas

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung

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



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



Beilagen

F2-MHWP-15/3.311.084/08

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: [post.f2@noel.gv.at](mailto:post.f2@noel.gv.at)  
Fax: 02742/9005-15800 Bürgerservice: 02742/9005-9005  
Internet: [www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at) - [www.noel.gv.at/datenschutz](http://www.noel.gv.at/datenschutz)

Bezug

BearbeiterIn  
Waltraud Haas

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

15647

11. August 2020

Betrifft:

NÖ WFG 2005 – NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 - Wohnungsbau;  
Zusicherung einer Objektförderung, Nußdorf ob der Traisen, Berggasse (WHA Reichersdorf)

I.

1. Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 18.12.2018 eine Förderung bewilligt und sichert Ihnen gemäß § 10 des NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 LGBl. 8304-3 (NÖ WFG 2005) in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung am 07. Dezember 2010 beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der letztgültigen Fassung namens des Landes Niederösterreich unter den in dieser Zusicherung, der mit gleicher Kennzahl ergangenen Pfandurkunde enthaltenen Auflagen und Bedingungen eine Objektförderung zur Errichtung von 24 Wohnungen mit 1.609,54 m<sup>2</sup> / 0 Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0,00 m<sup>2</sup> auf der Liegenschaft EZ 1232, KG Reichersdorf zu.

Die Wohnungen werden als Wohnungen, auf die § 15b WGG Anwendung findet, überlassen.

Zusätzlich werden keine nicht geförderten spezifisch ausgestatteten Räume und keine nicht geförderten Wohneinheiten errichtet.

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

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

3. Die Landesregierung ermittelt in einem Vergabeverfahren den Darlehensgeber. Sollten die Darlehenszinskonditionen (Auf- oder Abschläge auf einen Referenzzinssatz) aufgrund der Ausschreibungsergebnisse nicht über die gesamte Laufzeit von 31 Jahren vereinbart werden, hat das Land Niederösterreich die Möglichkeit die Gewährung von Förderungsdarlehen neu aus zu schreiben. Das Land Niederösterreich unterliegt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens keinen Weisungen des Förderungswerbers (Darlehensnehmers). Das Land hat das Recht, sämtliche Daten aus der Zusicherung im Zuge des Ausschreibungsverfahrens zu verwenden und zu veröffentlichen. Der Förderungswerber hat mit dem jeweiligen Darlehensgeber einen entsprechenden Kreditvertrag abzuschließen.
4. Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m<sup>2</sup>. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105 m<sup>2</sup>. Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35 m<sup>2</sup>.
5. Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zur Vorlage der Baufortschrittmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3 % von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.
6. Es werden Mindestanforderung für Wärmeschutzstandards, bei A/V Verhältnis  $\geq 0,8$  – Energiekennzahl 36, A/V-Verhältnis  $\leq 0,2$  – Energiekennzahl 20, als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung festgelegt, wobei in Bezug auf das Oberflächen-Volumsverhältnis (A/V-Verhältnis) zwischen den Werten linear zu interpolieren ist.  
Hinsichtlich der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen stellt der Einsatz innovativer klimarelevanter Systeme eine Förderungsvoraussetzung dar.
7. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sowie aufgrund der Bestimmungen der NÖ Wohnförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung ab der 8. Änderung wird eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von € 2.160.000,00 zugesichert.  
Im Falle einer Bewilligung durch die NÖ Landesregierung wäre die Zusicherung eines weiteren bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von € 40.097,47 möglich. Ein Rechtsanspruch erwächst erst mit Regierungsbewilligung.
8. Die Zusicherung wird mit der Maßgabe erteilt, dass
  - mit den Arbeiten erst nach Annahme der Zusicherung begonnen wird bzw. nach Zustimmung der NÖ Landesregierung begonnen wurde, oder
  - bei Gebäuden, die überwiegend öffentlichen Zwecken dienen, nach Einreichung begonnen wurde.

II.

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

bezuschusstes Förderungsdarlehen	€ 2.200.097,47
Ausleihung nicht gestützt	€ 2.096.097,74
Sonstige Finanzierungsmittel	€ 0,00

**SUMME**

**€ 4.296.195,21**

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

III.

Die von Ihnen mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte befugte Person, Herr Bmst. Dipl.Ing. (FH) Ernst Hofmeister als DN ist verpflichtet,

- a) das Bauvorhaben entsprechend den dem Amt vorgelegten baubehördlich bewilligten Plänen und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 auszuführen bzw.
- b) vor jeder Änderung den baubehördlichen Konsens herzustellen und die entsprechenden Unterlagen zur Information vorzulegen.
- c) die mit der bedungenen Bauausführung verbundenen gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten und bei Ausführung auf Wärme- und Schallschutzmaßnahmen zu achten.
- d) dass bei einer Förderung aufgrund eines Energieausweises die im gegenständlichen Energieausweis angeführten haustechnischen Anlagen und Baustoffe zur Ausführung gelangen.
- e) das Bauvorhaben entsprechend den Vorgaben des Gestaltungsbeirates/dem Ergebnis des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens auszuführen und über allfällige Änderungen zu berichten.
- f) bei Erstellung der Endabrechnung die Gesamtbaukosten zumindest hinsichtlich der Leistungen von Gewerbetreibenden in gutächterlicher Form zu bestätigen.
- g) sämtliche Baufortschrittsstadien gemäß Beilage A (integrierender Bestandteil der Zusicherung) der amtlichen Zusicherung unverzüglich und ausschließlich nach Erreichung dieser Stadien mit den hierfür vorgesehenen amtlichen Formularen zu melden.
- h) bei jeder örtlichen Überprüfung anwesend zu sein. Diese Person hat im Auftrage des Förderungswerbers alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen und die Einsichtnahme in sämtliche erforderliche Unterlagen und dienende Behelfe, wie z.B. Baubücher, baubehördliche Unterlagen u.dgl., die zu diesen örtlichen Überprüfungen mitzunehmen sind, zu gestatten.

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

IV.

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

Beilagen:

1 Pfandurkunde

Beilage A - Allgemeine Bestimmungen WB 63.7

Beilage B - Maximale Ratenbelastung

elektronisch verfügbare Drucksorten:

WB 18 Baubeginnmeldung

MH 20 Bestätigung der Baubehörde

WB 72 Baufortschrittmeldung

WB 80 Beilageblatt zur Nutzflächenaufstellung

WB 81 Erklärung hinsichtlich Wohnnutzflächen

NÖ Landesregierung

Dr. E i c h t i n g e r

Landesrat



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

## B.

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

Dieser sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- Bei einer Änderung während der Bauzeit je ein Wohnungsbau-Gebäudedatenblatt für jeden zur Ausführung gelangten Block, wobei den Berechnungen die tatsächliche Ausführung auf Basis der bestätigten Bestandspläne zugrunde zu legen ist
  - bestätigte Bestandspläne mit einer Nutzflächenaufstellung einschließlich Erklärung und gutachterliche Bestätigung hinsichtlich Wohnnutzfläche (Drucksorte WB 81).
3. Die Baulichkeit ist nach den baubehördlich genehmigten und bei der NÖ Landesregierung eingereichten Plänen, dem vorgelegten Wohnungsbau-Gebäudedatenblatt, nach den Vorgaben des Gestaltungsbeirates bzw. des Ergebnisses des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 sowie den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 auszuführen.
  4. Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der Bauphase auftretende Änderungen hinsichtlich Bauausführung sowie allfällige Änderungen mittels amtlicher Drucksorte WBWS 73 bekannt zu geben.

## C.

1. Die Auszahlung des Förderungsdarlehens orientiert sich nach dem in der Zusicherung unter Punkt I angeführten Förderungsdarlehen und dem erreichten Baufortschritt laut Baufortschrittmeldung (WB 72). Nach Fertigstellung des Rohbaus einschl. letzter Geschoßdecke oder Sargdeckel bei ALLEN Bauabschnitten dieses Förderungsfalles für den gesamten zugesicherten Umfang und nach Vorlage des Gerichtsbeschlusses über die Einverleibung des Förderungsdarlehens des Landes NÖ sowie des Veräußerungsverbot und nach Vorlage des Grundbuchsauszuges nach erfolgter Einverleibung dieses Darlehens sowie des Veräußerungsverbot zugunsten des Landes NÖ gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 im ausreichenden Range werden 100 % nach Abschluss des Förderdarlehensvertrages (Kreditvertrages) ausbezahlt.
2. Der Förderdarlehensvertrag (Kreditvertrag) sowie die Auszahlungsanforderung des Kreditbetrages sind innerhalb von 2 Monaten ab Ausstellung durch den in einem Vergabeverfahren der NÖ Landesregierung ermittelten Darlehensgeber an diesen entsprechend gefertigt zu retournieren.
3. Der in einem Vergabeverfahren der NÖ Landesregierung ermittelte Darlehensgeber kann eine (teilweise) Refinanzierung der Darlehen aus Mitteln der Europäischen Investitionsbank vornehmen. In diesem Fall sind vom Darlehensnehmer jene weiteren Vorgaben der Europäischen Investitionsbank einzuhalten, welche in einem Zu-

satz zum Förderdarlehensvertrag (Kreditvertrag) zwischen dem Förderungsdarlehensgeber und dem Förderungswerber rechtsverbindlich zu vereinbaren sind.

4. Die Verwaltung der Rückzahlung des Förderungsdarlehens erfolgt durch die HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG. Um eine kostengünstige Abwicklung sicherzustellen, erfolgt die Rückzahlung mittels SEPA-Lastschriftmandat, jährliche Kontoaufstellung und Finanzamtsbestätigung werden online zur Verfügung gestellt.

## D.

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

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

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

## E.

1. Die Zusicherung ist vor Zuzählung des Förderungsdarlehens zu widerrufen, wenn der Förderungswerber die in dieser Zusicherung vorgesehenen Bedingungen nicht erfüllt.
2. Die NÖ Landesregierung hat die Förderung bei Vorliegen von Kündigungsgründen zu kündigen. Eine Kündigungsfrist zum zweitnächsten Rückzahlungstermin ist einzuhalten. Die Einstellung der Zuschüsse erfolgt mit dem Kündigungstermin.
3. Die Förderung wird gekündigt, wenn der Förderungsnehmer
  - seine Rückzahlungsverpflichtungen aus dem Förderungsdarlehensvertrag (Kreditvertrag) trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Nachfrist unbeschadet einer allfälligen Stundung ohne wichtige Gründe nicht einhält;
  - Bedingungen und Auflagen der Zusicherung (Förderungsvertrag) nicht erfüllt oder einhält;
  - das Förderungsdarlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet;
  - ohne Zustimmung der NÖ Landesregierung eine Wohnung bzw. den geförderten Wohnraum auch nur zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt oder das Gebäude erheblich und wertvermindernd verändert oder dies zulässt;
  - die Ausübung eines Gewerbes ist in untergeordnetem Ausmaß zulässig
  - ohne Zustimmung der NÖ Landesregierung in der geförderten Wohnung Personen wohnen lässt, bei denen es sich nicht um nahestehende Personen handelt. Nicht nahestehende Personen dürfen als Wohngemeinschaft eine geförderte Wohnung gemeinsam nutzen, wenn sie die geförderte Wohnung gemeinsam mieten oder die weiteren Nutzer die geförderte Wohnung zur kostendeckenden Untermiete bewohnen. Alle Nutzer haben in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz zu begründen.

- die Förderung bzw. die Zustimmung zur Eigentumsübertragung durch unvollständige oder unrichtige Angaben erschlichen hat;  
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.
- 4. 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.
- 5. 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.
- 6. Die Förderung wird gekündigt, wenn der Förderungswerber entgegen einer abgegebenen Verpflichtung bei der Vergabe von Aufträgen nicht verlangt hat, dass keine unerlaubt beschäftigten Arbeitskräfte herangezogen werden bzw. auch Angebote solcher Unternehmer in Betracht gezogen hat, die wiederholt oder gröblich gegen die Bestimmungen des Ausländerbeschäftigungsgesetzes (BGBl.Nr. 218/1975) verstoßen haben.
- 7. Die Förderung wird gekündigt, wenn die Mindeststandards gemäß Punkt F. Abs. 3 und 4 der Zusicherung nicht erreicht werden.

## F.

1. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Bestimmungen des NÖ WFG 2005 in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 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. Der Förderungswerber ist verpflichtet, bei Vergabe geförderter Wohnungen außer beim Weiterverkauf keinen Vermittler (Makler) in Anspruch zu nehmen bzw. dafür zu sorgen, dass dem Wohnungswerber hieraus keine Kosten erwachsen.
5. Die Mietzinsberechnung für geförderte Wohnungen bestimmt sich nach den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen oder nach den zutreffenden mietrechtlichen Bestimmungen.
6. Der Förderungswerber ist verpflichtet, sofern er dem Mieter die geförderte Wohnung frühestens 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 gemäß § 15 d WGG überdies ein im Rahmen dieses Preises liegender Höchstpreis, bekannt zu geben.
7. Auf Antrag des Mieters oder eines sonstigen Nutzungsberechtigten (Mietkauf) vor Vertragsabschluss über den Erstbezug darf neben dem Entgelt ein Einmalbetrag (Finanzierungsbeitrag) im Ausmaß von maximal 200 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben werden.
8. Der Förderungswerber ist bei Wohnungen, die gemäß den Bestimmungen für die Wohnform „Betreutes Wohnen“ gefördert werden, verpflichtet die Betreuung durch die Standortgemeinde im Einvernehmen mit dem zuständigen Regierungsmitglied der NÖ Landesregierung für Soziales, zu organisieren.
9. Der Förderungswerber verpflichtet sich, sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren und sonstige Abgaben im Zusammenhang mit dieser Förderung aus eigenem zu bezahlen bzw. der NÖ 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.
10. 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 fer-

ner für diesen Zeitraum das Veräußerungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zugunsten des Landes Niederösterreich im Grundbuch einverleiben zu lassen.

11. 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.
12. Der Förderungswerber verpflichtet sich, bauliche Abänderungen während der Dauer der Förderung - unbeschadet der baupolizeilichen Vorschriften - nicht ohne vorherige Zustimmung der NÖ Landesregierung auszuführen.
13. Für Solaranlagen ist ein Wärmemengenzähler zur Überprüfung des Ertrages zu installieren und bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen muss der Eigenverbrauch und die Einspeisung dokumentiert werden.
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 NÖ Landesregierung jederzeit das Betreten der Baustelle zu gestatten. Weiters erklärt sich der Förderungswerber mit der Überwachung der Bauausführung und Kontrolle des Energieausweises durch das Land oder vom Land bestimmte Stellen einverstanden und die Einsichtnahme in alle zum Zwecke der Durchführung ihrer Aufgaben dienenden Behelfe zu gestatten. Die Kontrolle kann auch stichprobenweise erfolgen. Diese Verpflichtung endet erst mit Beendigung des Förderungsverhältnisses. Der Förderungswerber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass bei jeder örtlichen Überprüfung die mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte befugte Person anwesend ist. Diese Person hat im Auftrage des Förderungswerbers alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen und die Einsichtnahme in sämtliche erforderliche Unterlagen und dienende Behelfe, wie z.B. Baubücher, baubehördliche Unterlagen udgl., die zu diesen örtlichen Überprüfungen mitzunehmen sind, zu gestatten.

## H. I.

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

1. Die Förderungswürdigkeit richtet sich nach den nachfolgenden Bestimmungen:
  - (1) Förderungswürdig ist, wer beabsichtigt, in der geförderten Wohnung einen Hauptwohnsitz zu begründen, und diesen nachweist. Bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften oder Lebenspartnerschaften haben beide Personen in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen.
  - (2) Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen gilt bei Wohnungen bei einer Haushaltsgröße
    1. von einer Person € 40.000,00
    2. von zwei Personen € 60.000,00Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 8.000,00  
Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen bei einer Wohnung im Wohnungseigentum gilt bei einer Haushaltsgröße
    1. von einer Person € 45.000,00
    2. von zwei Personen € 70.000,00Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 8.000,00
  - (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 und Ehegattinnen, eingetragene Partner und Partnerinnen, Le-

benspartner und Lebenspartnerinnen, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Pflegekinder, Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie und Schwägerte in gerader Linie.

- (5) Die Abs. 1 und 2 finden keine Anwendung auf Dienstnehmerwohnungen.
  - (6) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt
    1. Fremde, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
    2. Staatsangehörige eines EWR-Mitgliedstaates;
    3. Asylberechtigte und subsidiär Schutzberechtigte;
    4. Schweizer Staatsangehörige gemäß Abkommen über Personenfreizügigkeit.
2. Diese Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses bzw. die Vorlage der entsprechenden Nachweise hat bei Gebäuden mit Wohnungen, die in Eigentum/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 Weihnachtsgeld und Urlaubsgeld), 4a (Wochengeld), 5a (Arbeitslosengeld), 5b (Karenzurlaubsgeld), 5c (Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete), 5d (Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz), 9, 10, 11 (Einkünfte aus Auslandstätigkeit), 22 (Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebührengesetz), 23 (Bezüge der Zivildienstler) und 24 (Auslandseinsatzzulage) EStG 1988, Krankengeld, Rehabilitationsgeld, Leistungen der bedarfsorientierten Mindestsicherung (NÖ Mindestsicherungsgesetz, LGBl. 9205 in der geltenden Fassung), bzw. Sozialhilfe – Hilfe zum Lebensunterhalt (NÖ Sozialhilfegesetz 2000, LGBl. 9200) *abzüglich der* anrechenbaren Lohnsteuer bzw. - bei Vorlage der Arbeitnehmerveranlagung – der Einkommenssteuer, bzw. *zuzüglich der* erstattungsfähigen Negativsteuer.
    2. **Einkommen, welches aufgrund einer Einkommensteuererklärung ermittelt wird**, ist der Gesamtbeitrag der Einkünfte abzüglich der Einkommenssteuer, bzw. der erstattungsfähigen Negativsteuer. Bei der Ermittlung des Familieneinkommens werden Negativeinkünfte nicht mit positiven Einkünften einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegengerechnet, sondern mit 0 angesetzt.
    3. **Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft** sind, sofern keine Veranlagung durchgeführt wurde, 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen einschließlich der zugepachteten Flächen sowie die vereinnahmten Pachtzinse.
    4. Vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene **Unterhaltsleistungen** sind beim Unterhaltsempfänger zum Einkommen zu zählen und beim Unterhaltspflichtigen einkommensmindernd zu berücksichtigen.  
 Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom LG Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.
    5. Vom so errechneten Einkommen werden **abgezogen**:
      - a) Freibeträge für erhöhte Werbungskosten, wenn ein entsprechender Bescheid (Freibetragsbescheid oder Einkommensteuerbescheid) durch das Finanzamt vorliegt;
      - b) Freibeträge gemäß § 34 und 35 EStG 1988 wegen eigener Behinderung oder wegen Behinderung einer im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Person (§ 1 Z. 6).
    6. War der Förderungswerber im Prüfzeitraum noch Schüler oder Student, werden der Einkommensprüfung 15 % des Einkommens der Eltern zugrunde gelegt.
    7. Soweit in den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien nichts anderes bestimmt ist, ist das EStG 1988 Grundlage für die Berechnung des Familieneinkommens (§ 1 Z. 3).
  - (2) Der Nachweis des Einkommens erfolgt bei
    1. unselbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des Jahreslohnzettels (L16) oder der Arbeitnehmerveranlagung über das dem Ansuchen um Förderung vorangegangene Kalenderjahr.
    2. selbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des zum Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung letztveranlagten Einkommensteuerbescheides.
    3. Land- und Forstwirten - sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird - durch Vorlage des zuletzt ergangenen Einheitswertbescheides bzw. der Pachtverträge mit Angabe des Einheitswertes.

4. Weitere Nachweise, insbesondere der steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 EStG 1988, sind ebenfalls vor zu legen.
5. Der Nachweis des Einkommens kann wahlweise entweder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Förderung oder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung oder des Datums des Abschlusses des Vertrages, des Vorvertrages oder des vorangegangenen Mietvertrages erfolgen. Weiters kann der Einkommensnachweis wahlweise mit einer monatlichen Lohnbestätigung über eines der drei dem gewählten Stichtag vorangegangenen Monate geführt werden. Überdies kann er durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide oder der Lohnzettel der letzten drei Kalenderjahre erbracht werden.

## H. II.

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

- die Wohnungsgröße beträgt maximal 60 m<sup>2</sup>
- die Verbindung von 2 Wohnungen ist nicht möglich
- die Vergabe der Wohnungen muss in Miete erfolgen
- der Finanzierungsbetrag der Wohnung beträgt höchstens € 4.000,00
- das Objekt befindet sich auf einem Baurechtsgrund
- die Bewohner dürfen zum Zeitpunkt der Anmietung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. (Bei Ehepartnern oder Lebenspartnerschaften muss mindestens einer der Partner die Anforderung erfüllen.

## H. III.

Für die Wohnform „Familienwohnen“ gelten weiters folgende Bestimmungen:

- Die Grundrisse müssen den Bedürfnissen von Familien entgegenkommen (Übersichtlichkeit, Raumaufteilung, Freiraum, Maximierung des nutzbaren Raumes).
- Die Wohnung muss in 4 Zimmer eingeteilt sein.
- Es werden nur Wohnungen – keine Reihenhäuser – gefördert.
- Die Familie muss aus 2 Erwachsenen und mindestens 1 Kind, oder aus 1 Erwachsenen und mindestens 2 Kindern bestehen.
- Für das Kind oder die Kinder muss zum Zeitpunkt des Bezuges Familienbeihilfe bezogen werden.

## I.

Bedingungen gemäß § 26 Abs. 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011.

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

## J.

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

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

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

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

Die Höchstsätze pro Quadratmeter Wohnnutzfläche werden gestaffelt nach:

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

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

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

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

Bei eigenständiger Errichtung und Betrieb einer Zentralheizungsanlage erhöhen sich die reinen Baukosten um € 40,00 je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

Bei Mietkauf erhöht sich dieser Betrag um 3%.

Bei Bauweise in Passivhausqualität erhöht sich dieser Betrag um 5%

Bei Endabrechnung werden Erhöhungen bis 3,00% toleriert.

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

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

Die **reinen** Baukosten sind die Gesamtbaukosten abzüglich

#### A. Baunebenkosten

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

#### B. Sonstige Baukosten

- Kosten des Baukredites während der Baudauer
- Bauverwaltungskosten

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

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

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

Die Genehmigung der Endabrechnung der geförderten Wohnungen und Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung hat zur Voraussetzung, dass der Förderungswerber der NÖ 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 anerkehbaren Höhe der Förderung zu Grunde zu legen.

## Beilage B

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