



Marktgemeinde Bad
Großpertholz
3972 Bad Großpertholz 138



Diese Reihenanlage wird
mit Mitteln aus der NÖ
Wohnbauförderung durch das
Land NÖ gefördert.

GEMEINNÜTZIGE WOHN- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT
SCHÖNERE ZUKUNFT
Gesellschaft mbH

1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
Telefon (01) 505 87 75 Serie, Telefax (01) 505 87 75-5298



Symbolfoto

Reihenanlage in Niedrigenergiebauweise
3972 Bad Großpertholz, 9 RH

REIHENHAUSANLAGE

3972 Bad Großpertholz 29

Wien, am 26. August 2010

Sehr geehrter Interessent!

Mit Mitteln der Wohnbauförderung der NÖ. Landesregierung und Hypothekendarlehen sowie Eigenmitteln der Wohnungswerber wird von unserer Gesellschaft in Bad Großpertholz, auf der Liegenschaft EZ. 594 der KG. Großpertholz eine Reihenhausanlage mit

9 geförderten Mietreihenhäusern mit Kaufoption

errichtet.

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

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



BAUHERR



GEMEINNÜTZIGE WOHN- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT
SCHÖNERE ZUKUNFT
GESELLSCHAFT M.B.H.

STADTBÜRO:
1130 WIEN HIETZINGER HAUPTSTRASSE 119
TEL.: 01/505 87 75-0 FAX: 01/505 87 75-5298

Internet: <http://www.schoenerezukunft.at>
E-Mail: office@schoenerezukunft.at

PLANUNG

Architekt
Dipl. Ing. Günter GURSCHL

3430 TULLN, ZIEGELFELDSTRASSE 8
TEL.: 02272/81899-0 FAX: 02272/81899-30

Internet: <http://www.architekt-gurschl.at>
E-Mail: office@architekt-gurschl.at

BAUAUFSICHT

Architekt
Dipl. Ing. Günter GURSCHL

3430 TULLN, ZIEGELFELDSTRASSE 8
TEL.: 02272/81899-0 FAX: 02272/81899-30

Internet: <http://www.architekt-gurschl.at>
E-Mail: office@architekt-gurschl.at

AUSFÜHRENDE BAUFIRMA

Mokesch Bau- und Zimmermeister Ges.m.b.H.



3950 GMÜND, HANS CZETTEL STRASSE 10
TEL.: 02852/532 01 FAX: 02852/532 01-10

Internet: <http://www.mokesch.at>
E-Mail: office@mokesch.at



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

- Gründung:** Die Gesellschaft wurde am 4. Jänner 1952 gegründet und im Firmenbuch des Handelsgerichtes St. Pölten – unter der Zahl 79932y – eingetragen.
- Geschäftsführung:** Mag. Raimund HAIDL
Mag. Peter SOMMER
- Aufsichtsrat:** Prof. Dr. Günter TSCHEPL
Dr. Vinzenz PIPPICH
Dipl.-Ing. Peter JIRESCH
Dir. Heinrich KRAMMER
Dipl.-Ing. Hans KVASNICKA
Dr. Josef SCHMIDINGER
- Vom Betriebsrat delegiert:**
- Martina MIRTH
Alexandra LIPPITZ
Jutta KAMHUBER
- Sitz und Anschrift:** 3100 St. Pölten, Lederergasse 8
Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
Telefon: 01/505 87 75 0
- Gesetzlicher Prüfungsverband:** Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, 1010 Wien, Bösendorferstraße 7
- Bautätigkeit Zielsetzung:** In mehr als 55-jähriger Tätigkeit zur Schaffung von Wohnraum konnte die Gesellschaft an die 8.000 Wohneinheiten fertig stellen.

www.schoenererezukunft.at

FINANZIERUNG

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

€2.274.871,--

Bedeckung der kalkulierten Herstellungskosten:

Förderungsdarlehen	€	241.110,--
Hypothekendarlehen gem. § 11 NÖ. WFG	€	1.434.996,--
Eigenmitteleinsatz der Schöneren Zukunft	€	301.500,--
Grund- und Baukosteneigenmittel	€	<u>297.265,--</u>
gesamte Herstellungskosten (Preisbasis August 2010)	€	2.274.871,--
=====		=====

Erläuterung zur Finanzierung:

Das förderbare Nominale beträgt bei der Punkteanzahl 95 für

Wohnungen der Kategorie III: € 89.300,--
(ab 70 m² Wohnnutzfläche)

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 Wohnungsförderungsrichtlinien 2005.

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

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

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

Steuerersparnis:

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

DARLEHENSDATEN

Förderungsdarlehen € 241.110,--

Laufzeit: Das Darlehen und der Annuitätenzuschuss haben einen Rückzahlungszeitraum von ca. 34 Jahren und werden mit 1 % jährlich dekursiv verzinst.

Annuität: Die Annuitäten betragen in den ersten vier Jahren 4 % des Darlehensbetrages, steigen dann in vier Jahressprüngen um jeweils 1 % an, betragen vom 21. bis 24. Jahr 9,5 %, im 25. Jahr 11 % und im 26. Jahr 20 %. Ab dem 27. Jahr wird dieser rück zu zahlende Betrag jährlich um 1,5 % erhöht (Wertanpassung).

Hypothekendarlehen der NÖ. Landesbank Hypothekenbank AG Sparkassen AG gemäß § 11 NÖ. WFG mit Annuitätenzuschuss

€ 562.590,--

Laufzeit: Die Kalkulation beruht auf Basis einer Laufzeit von 25 Jahren. Die Schönere Zukunft behält sich vor, bei Veränderung des Zinssatzes im Interesse der Mieter die Laufzeit anzupassen.

Zinssatz: derzeit 2,5 %.

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

**Hypothekendarlehen der NÖ. Landesbank Hypothekenbank AG
Sparkassen AG gem. § 11 NÖ. WFG ohne Annuitätenzuschuss**

€ 872.406,--

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.

Zinssatz: derzeit 2,5 %.

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

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

**Eigenmitteleinsatz der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönerer Zukunft Gesellschaft m.b.H.**

€ 301.500,--

Verwohung: derzeit 2 % (tilgungsfrei)

Zinssatz: derzeit 0 %

Die Schönerer Zukunft Gesellschaft m.b.H. behält sich bei steigendem Zinsniveau vor, diesen Zinssatz gemäß §14 Abs.1/Zi.3 des WGG in der festgelegten Höhe anzupassen.

Pro Reihenhaus wurde von der Schöneren Zukunft Gesellschaft m.b.H. ein Eigenmitteleinsatz von € 33.500,-- getätigt. Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig für jede Wohnung zur Vorschreibung gebracht und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit den Eigenmitteleinsatz freiwillig im Rahmen eines erhöhten Finanzierungsbeitrages zu leisten. Diesfalls verringert sich das monatliche Entgelt.

BVH 05970 - Bad Großpertholz Nr. 29, 9 RH

Verkaufsliste per 22.09.2010 in €uro gerundet!

Darlehen Zinsen 2,00%

Darlehen Laufzeit oAZ 35 Jahre

Darlehen Laufzeit mAZ 25 Jahre



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

Stiege	Top	Nutzfläche m²	Zimmer	Orientierung	Garten m2	Grund- kosten RH	Grund- kosten Garten	Baukosten RH, Terr., Balkon, Loggia, Kfz- Stellplatz, udgl.	Herstell- kosten (Grund- u. Baukosten)	WBF	Hyp_Darl. m. Annuitäten- zuschuss	Hyp_Darl. o. Annuitäten- zuschuss	Eigenmittel- einsatz Schönere Zukunft	Eigenmittel gesamt	monatliche Belastung o. Wohnzu- schuss u. Heizkosten, inkl. USt.	Kosten/ Kfz- Stellplatz
RH	1	116,60	4	NO/SW	191,39	8.467	919	243.489	252.875	26.790	62.510	96.934	33.500	33.141	806	12
RH	2	116,60	4	NO/SW	137,53	8.467	660	243.489	252.616	26.790	62.510	96.934	33.500	32.882	791	12
RH	3	116,60	4	NO/SW	137,71	8.467	661	243.489	252.617	26.790	62.510	96.934	33.500	32.883	791	12
RH	4	116,60	4	NO/SW	145,60	8.467	699	243.489	252.655	26.790	62.510	96.934	33.500	32.921	793	12
RH	5	116,60	4	NO/SW	189,66	8.467	910	243.489	252.866	26.790	62.510	96.934	33.500	33.132	805	12
RH	6	116,60	4	NO/SW	206,60	8.467	992	243.489	252.948	26.790	62.510	96.934	33.500	33.214	810	12
RH	7	116,60	4	NO/SW	143,25	8.467	688	243.489	252.644	26.790	62.510	96.934	33.500	32.910	792	12
RH	8	116,60	4	NO/SW	133,75	8.467	642	243.489	252.598	26.790	62.510	96.934	33.500	32.864	790	12
RH	9	116,60	4	NO/SW	228,29	8.467	1.096	243.489	253.052	26.790	62.510	96.934	33.500	33.318	816	12
	9	1.049,40			1.513,78	76.203	7.267	2.191.401	2.274.871	241.110	562.590	872.406	301.500	297.265	7.194	108

Vergabe durch Wohnservice NÖ
(Infos unter: www.noe-wohnservice.at od. 02742/22133)

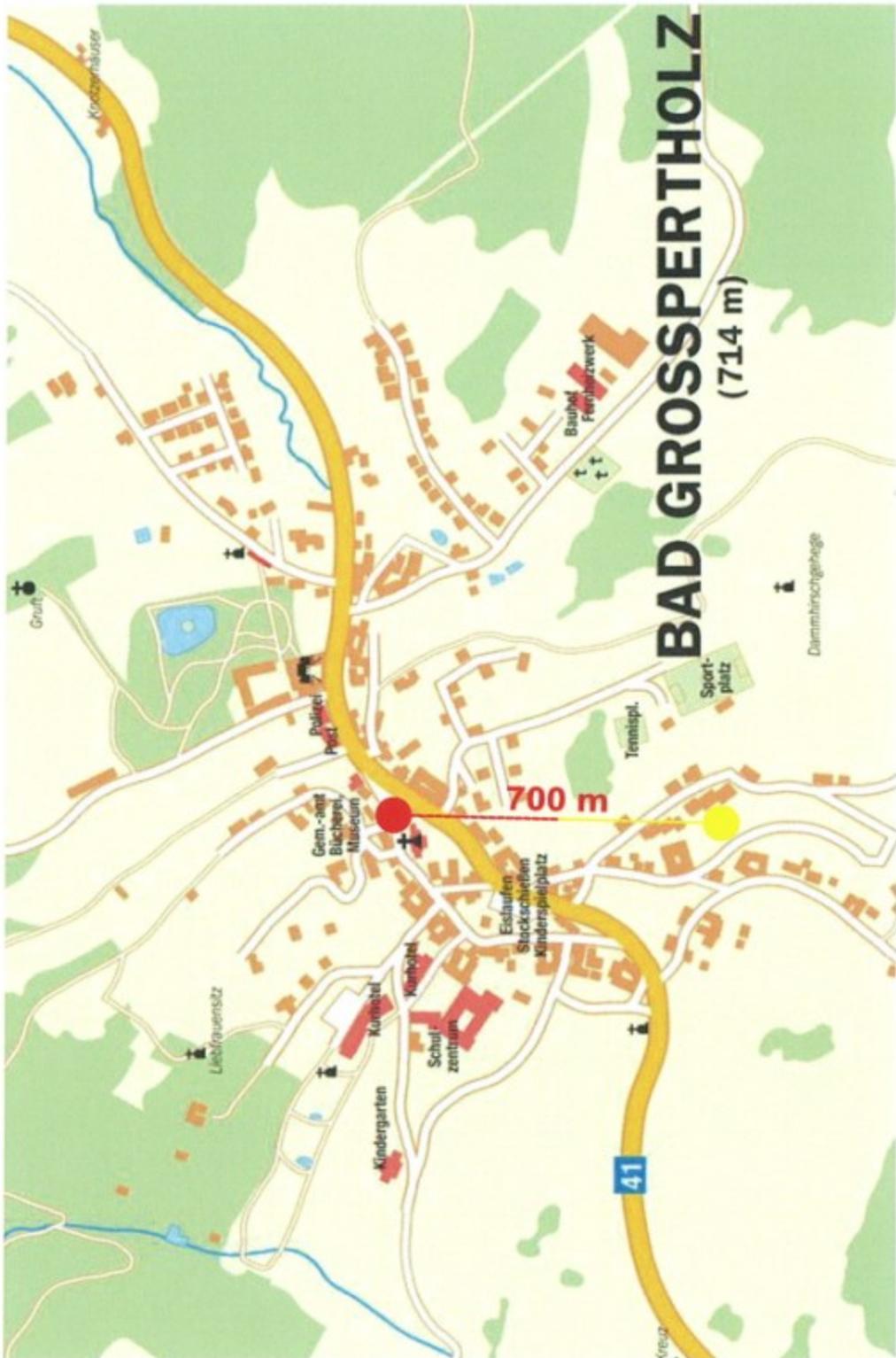
NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Haus Nr.	Geschoß	Widmung	WNF(m ²)	Einzeln	Gesamt
1 - 9					
EG		Wohn-/Esszimmer	35,72		
		Küche	9,27		
		Abstellraum	5,75		
		Abstellraum	2,43		
		Vorraum	10,43		
		WC	1,99		
		Wohnnutzfläche EG		65,59	
OG		Zimmer 1	10,55		
		Zimmer 2	13,41		
		Zimmer 3	11,36		
		Vorraum	5,90		
		WC	1,99		
		Bad	7,80		
		Wohnnutzfläche OG		51,01	
		Wohnnutzfläche für 1 Haus			116,60 m ²
		Terrasse EG	15,75		
		Terrasse OG	24,52		
		Gesamtwohnnutzfläche (Haus 1-9):			1.049,40 m ²

Stellplätze:

Abstellmöglichkeit jeweils im angebauten Carport.

ORTSPLAN



RHA BAD GROSSPERTHOLZ



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GESAMT: 3.900,07M²

BEBAUTE FLÄCHE GESAMT: 905,47M²

WOHNSTRASSE GESAMT: 390,91M²



LAGEPLAN

0 5 10 20 25

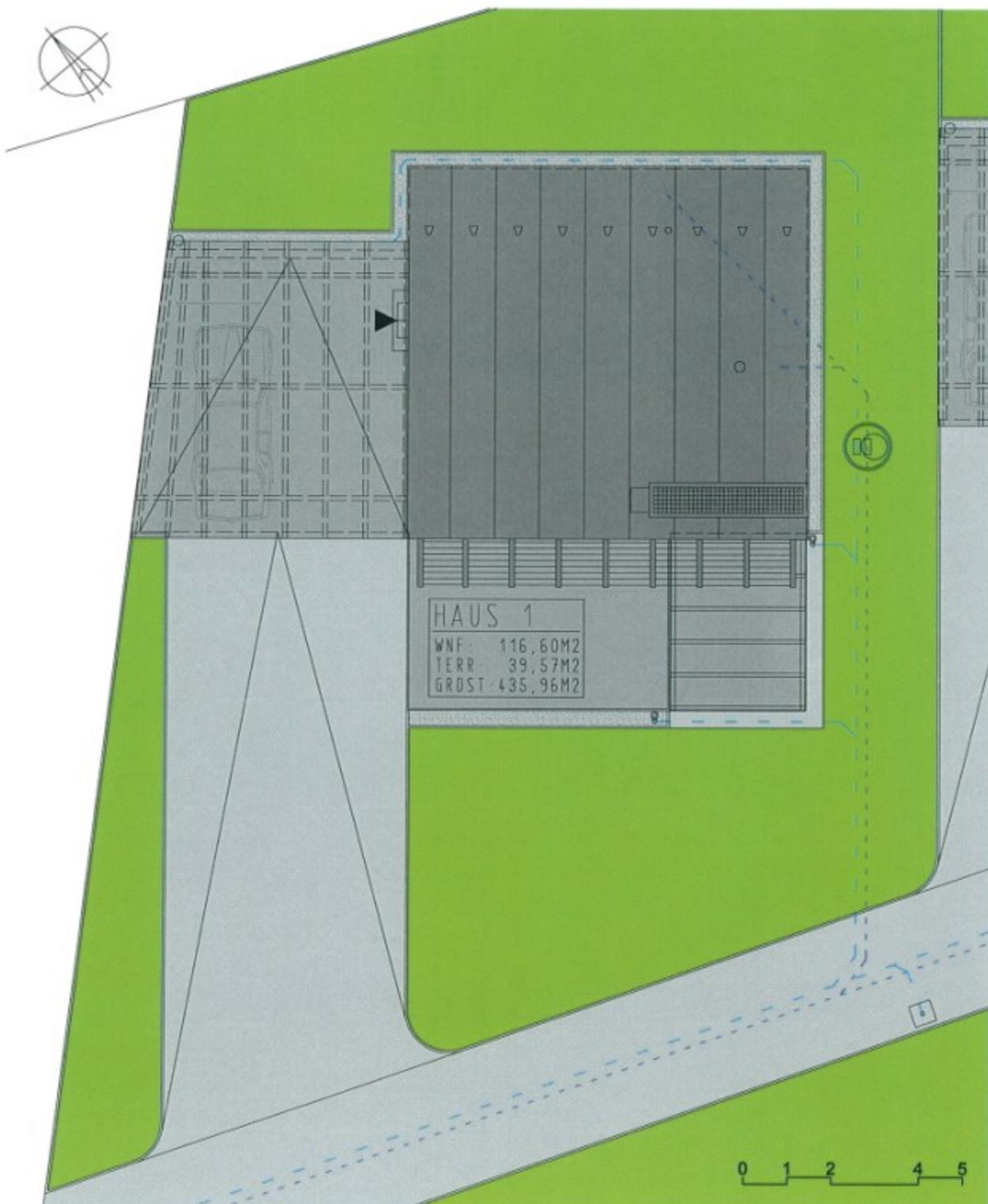
RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 1

WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M ²
	<u>OBERGESCHOSS</u>	<u>51,01M²</u>
	GESAMT	116,60M²

TERRASSE (OG+EG):	39,57M ²
EIGENGARTEN:	191,39M ²
GRUNDAUTEIL:	435,96M ²

LEGENDE:

	FLIESE
	LAMINAT
	ASPHALT



LAGEPLAN

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DARI!

RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 1

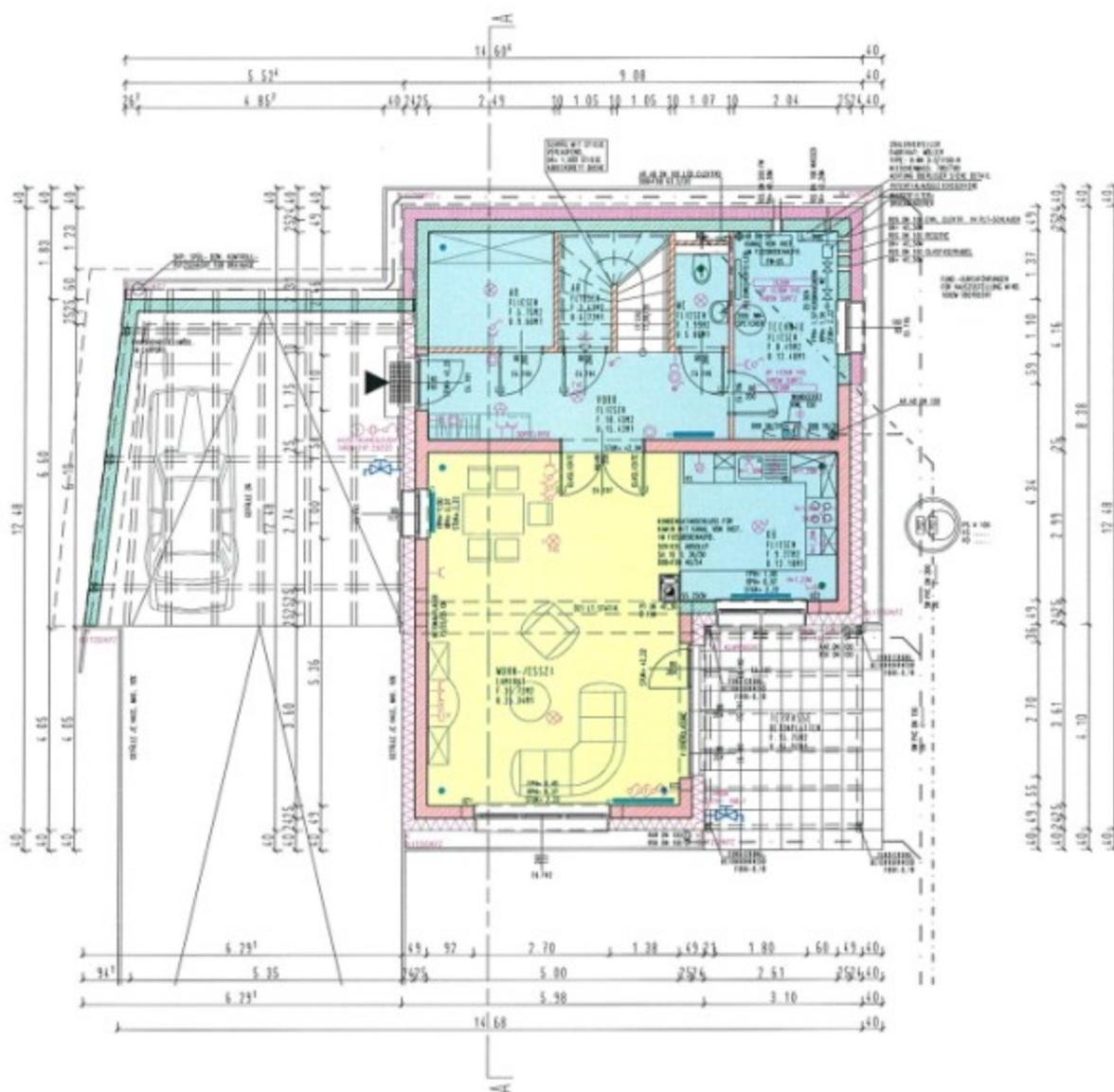


WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M2
	OBERGESCHOSS	51,01M2
	GESAMT	116,60M2

TERRASSE (OG+EG):	39,57M2
EIGENGARTEN:	191,39M2
GRUNDANTEIL:	435,96M2

LEGENDE:

- FLIESE
- LAMINAT
- ASPHALT



ERGESCHOSS

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DARI!

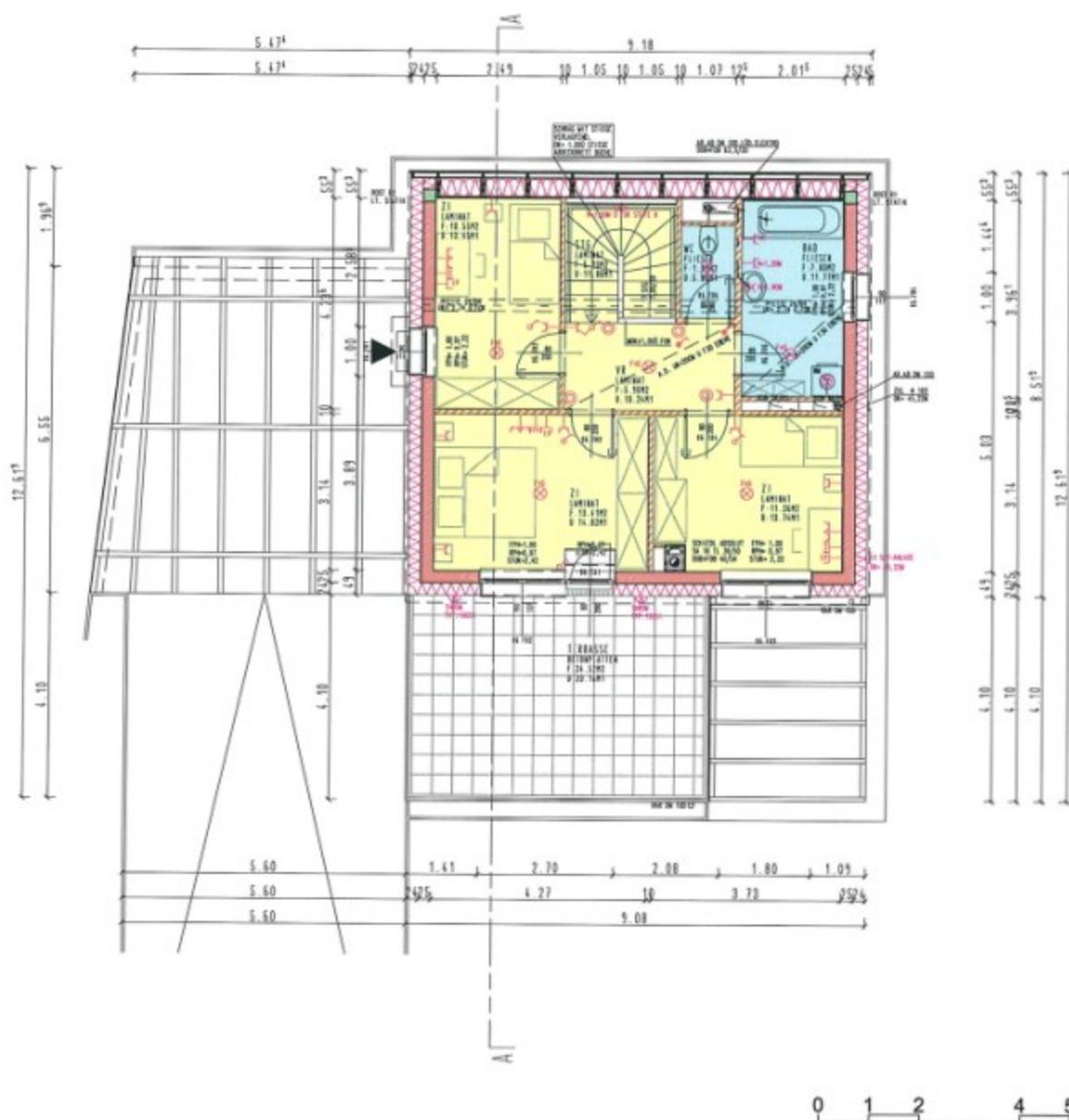
RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 1

WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M2
	OBERGESCHOSS	51,01M2
	GESAMT	116,60M2

TERRASSE (OG+EG):	39,57M2
EIGENGARTEN:	191,39M2
GRUNDANTEIL:	435,96M2

LEGENDE:

	FLIESE
	LAMINAT
	ASPHALT



OBERGESCHOSS

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DARI!

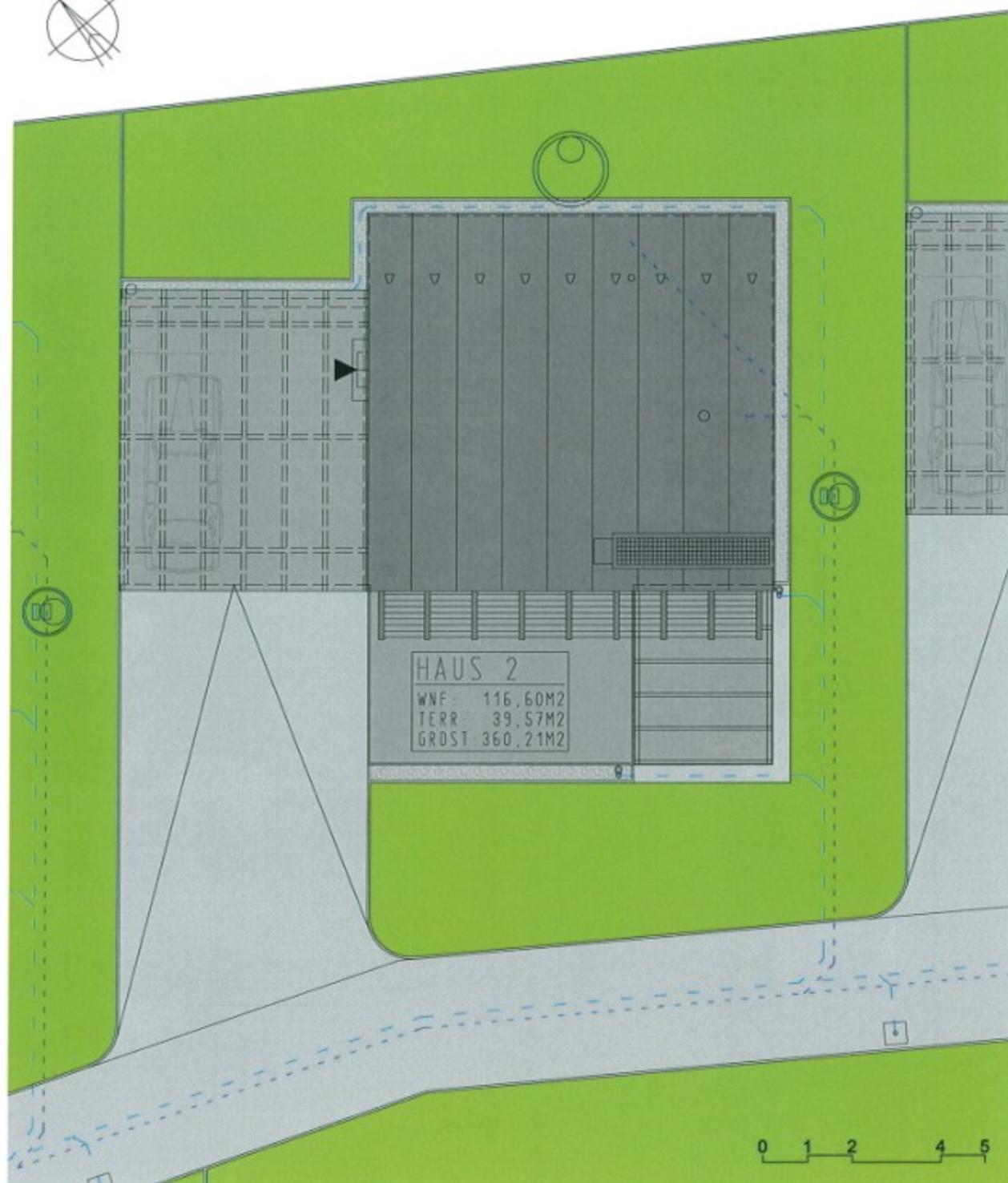
RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 2

WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M2
	OBERGESCHOSS	51,01M2
	GESAMT	116,60M2

TERRASSE (OG+EG):	39,57M2
EIGENGARTEN:	137,53M2
GRUNDANTEIL:	360,21M2

LEGENDE:

	FLIESE
	LAMINAT
	ASPHALT



LAGEPLAN

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DART!

RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 2

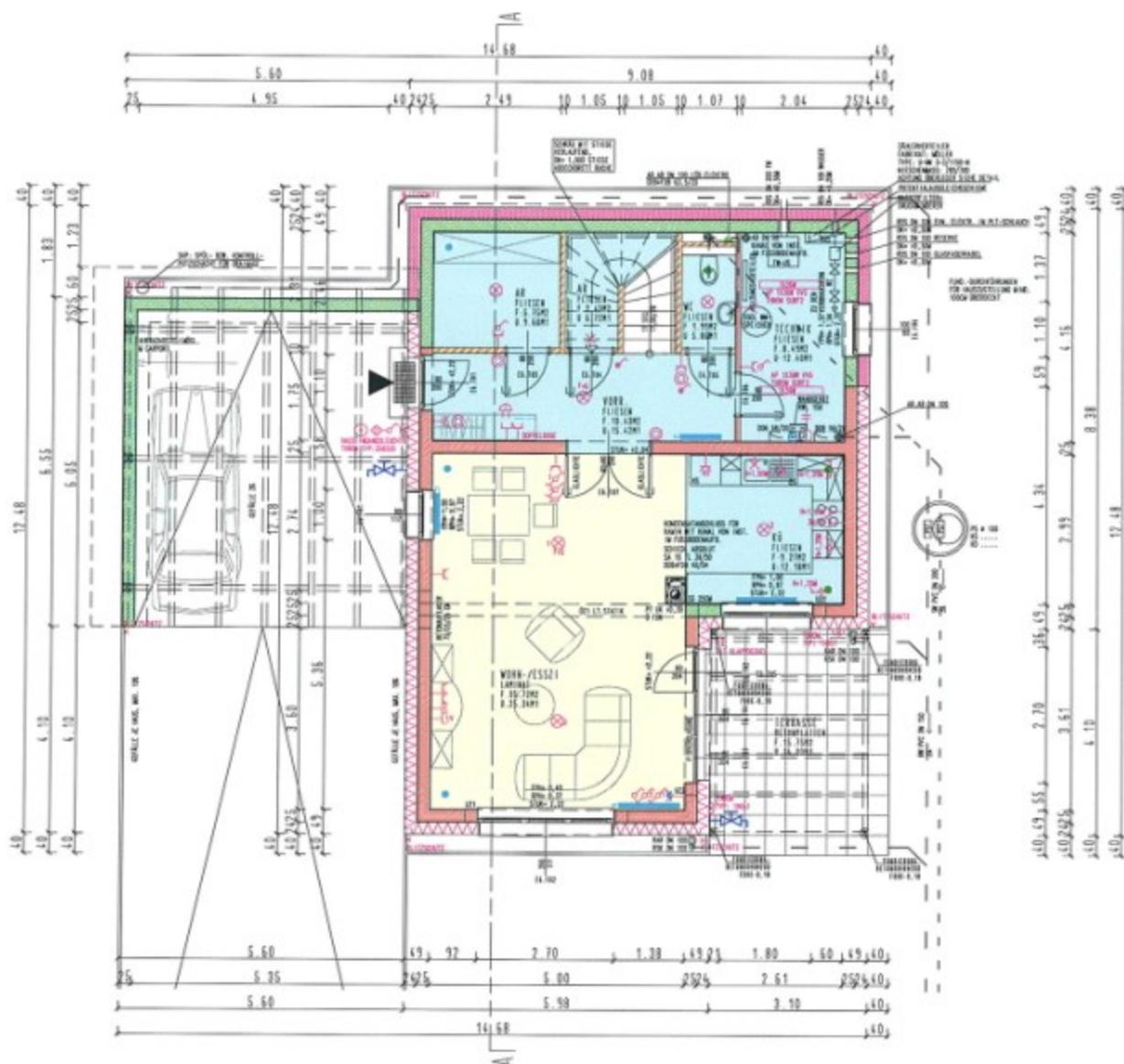


WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M2
	OBERGESCHOSS	51,01M2
	GESAMT	116,60M2

TERRASSE (OG+EG):	39,57M2
EIGENGARTEN:	137,53M2
GRUNDAUTEIL:	360,21M2

LEGENDE:

	FLIESE
	LAMINAT
	ASPHALT



ERGESCHOSS

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITAKTEN DARI!

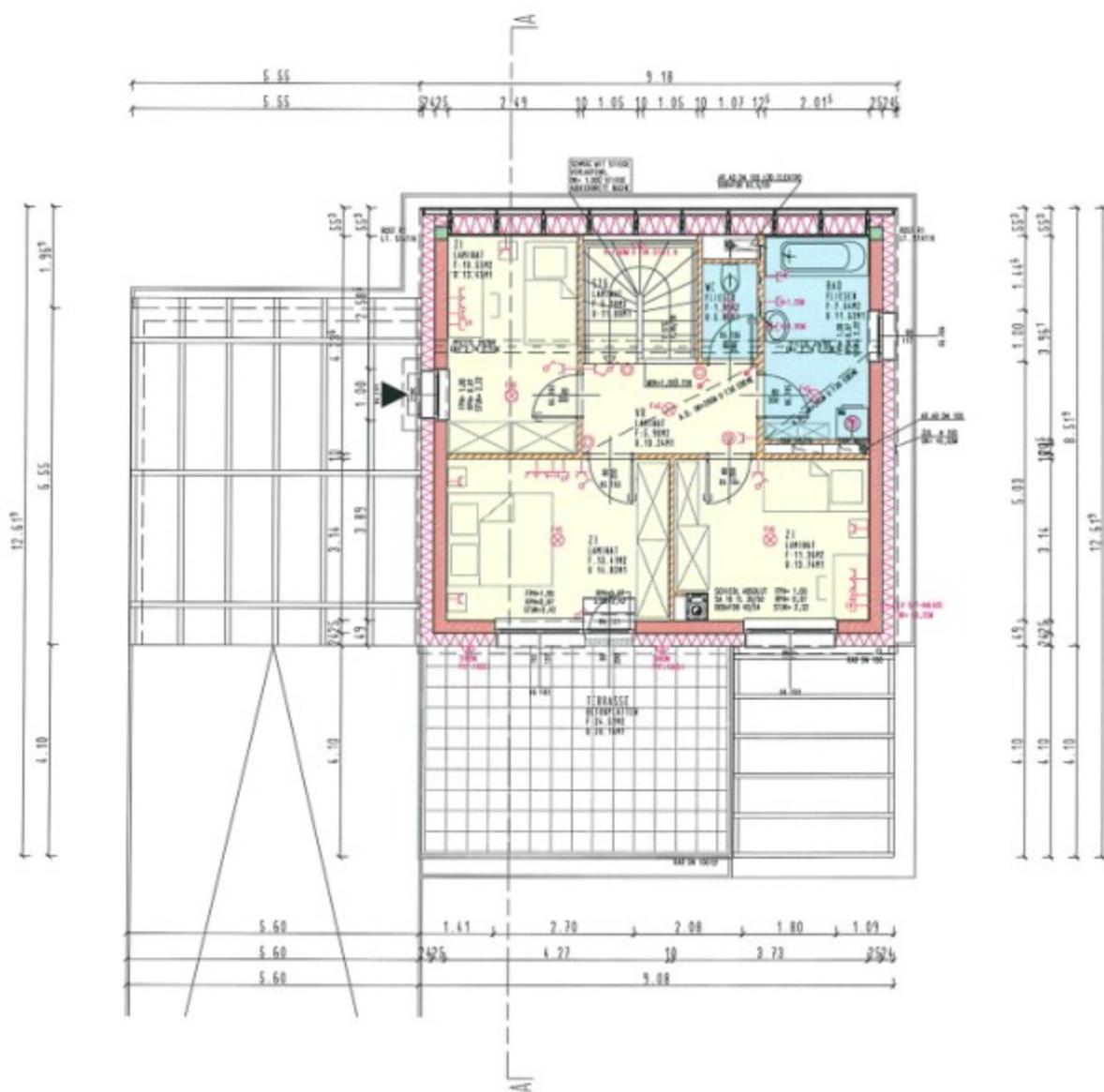
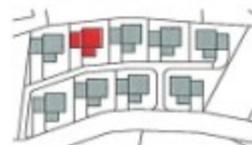
RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 2

WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M2
	OBERGESCHOSS	51,01M2
	GESAMT	116,60M2

TERRASSE (OG+EG):	39,57M2
EIGENGARTEN:	137,53M2
GRUNDAUTEIL:	360,21M2

LEGENDE:

- FLIESE
- LAMINAT
- ASPHALT



OBERGESCHOSS

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!

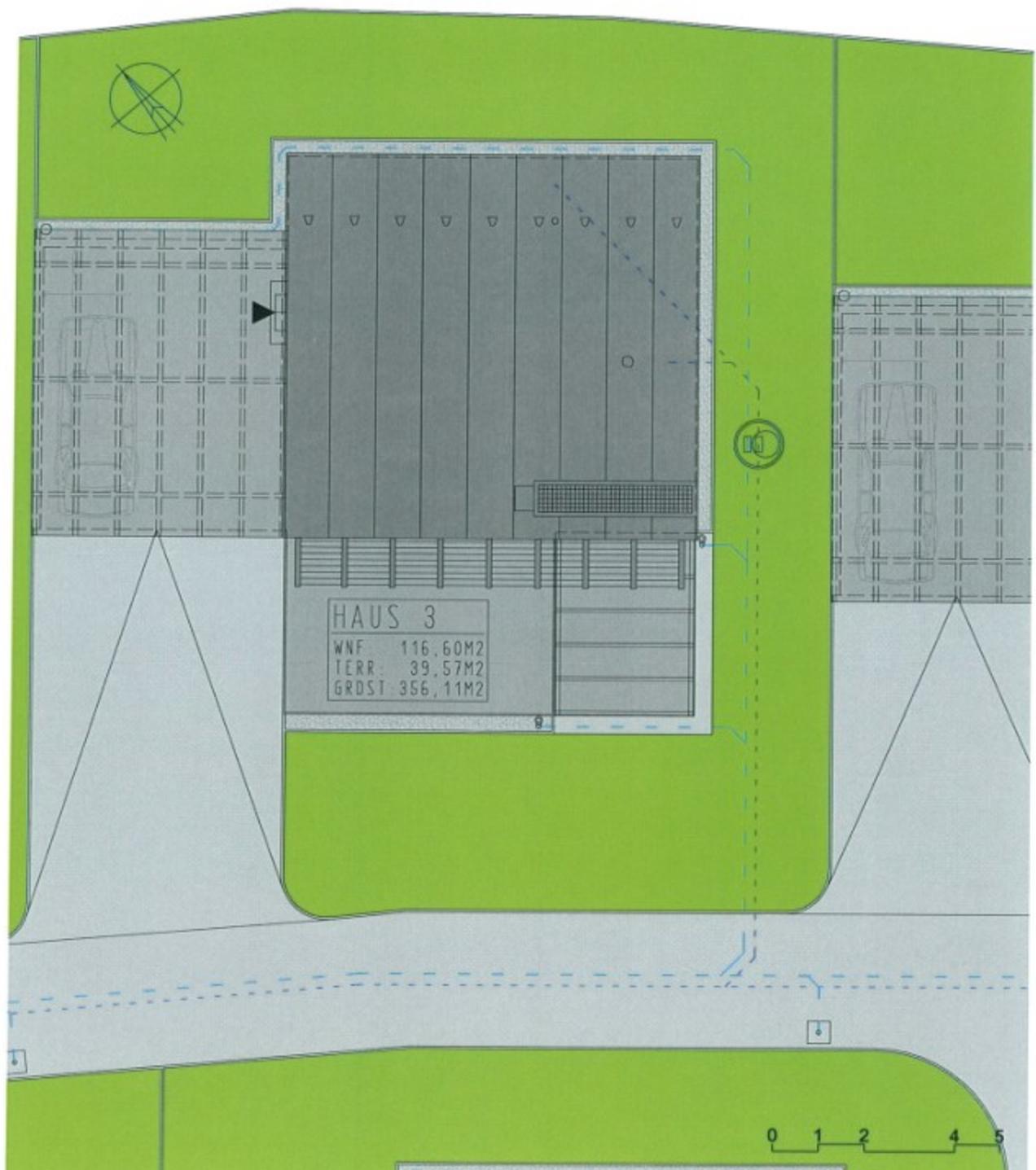
RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 3

WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M2
	OBERGESCHOSS	51,01M2
	GESAMT	116,60M2

TERRASSE (OG+EG):	39,57M2
EIGENGARTEN:	137,71M2
GRUNDAUTEIL:	356,11M2

LEGENDE:

	FLIESE
	LAMINAT
	ASPHALT



LAGEPLAN

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITEKTEN DARI!

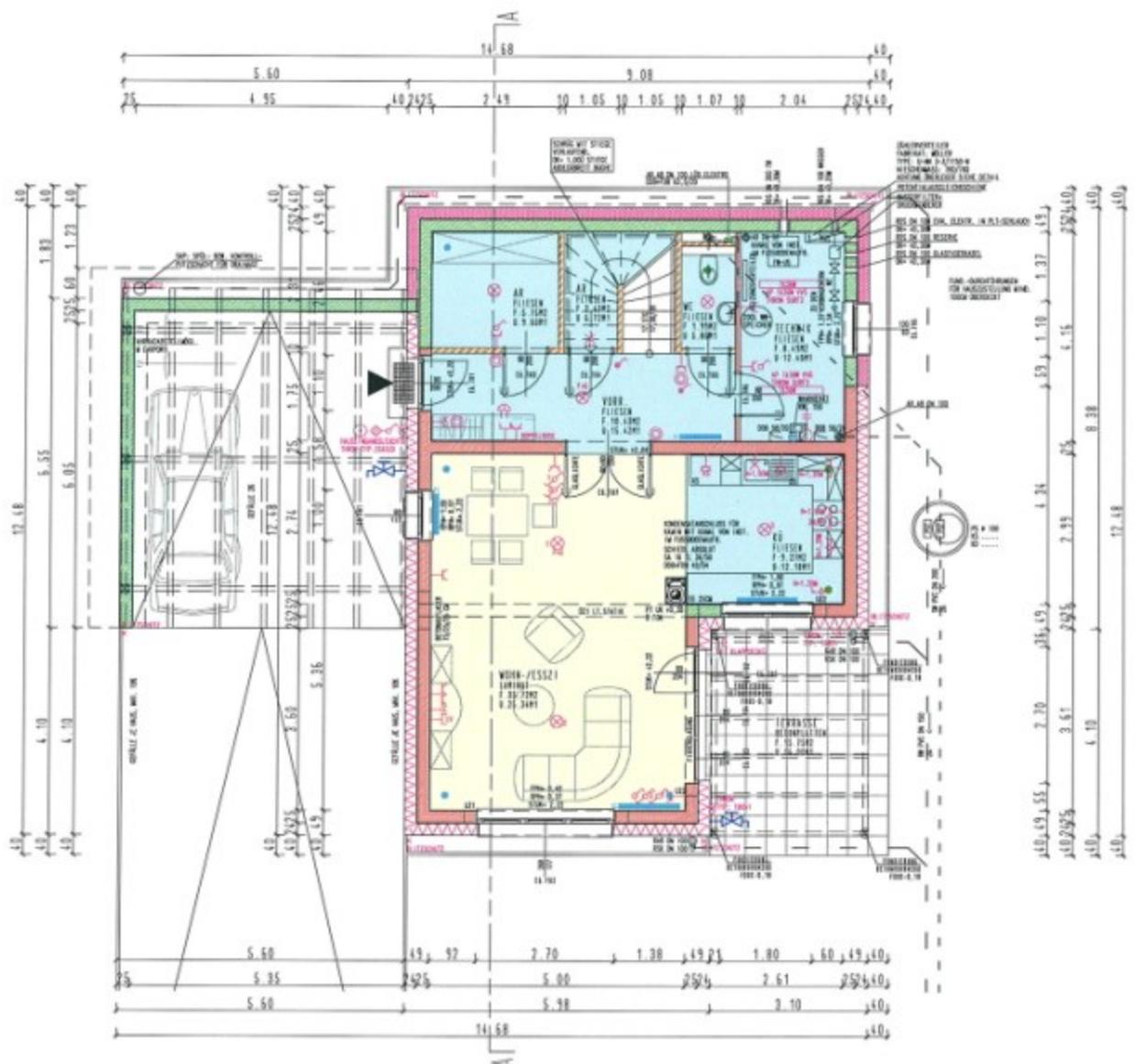
RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 3

WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M2
	OBERGESSCHOSS	51,01M2
	GESAMT	116,60M2

TERRASSE (OG+EG):	39,57M2
EIGENGARTEN:	137,71M2
GRUNDANTEIL:	356,11M2

LEGENDE:

- FLIESE
- LAMINAT
- ASPHALT



ERDGESCHOSS

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DARI!

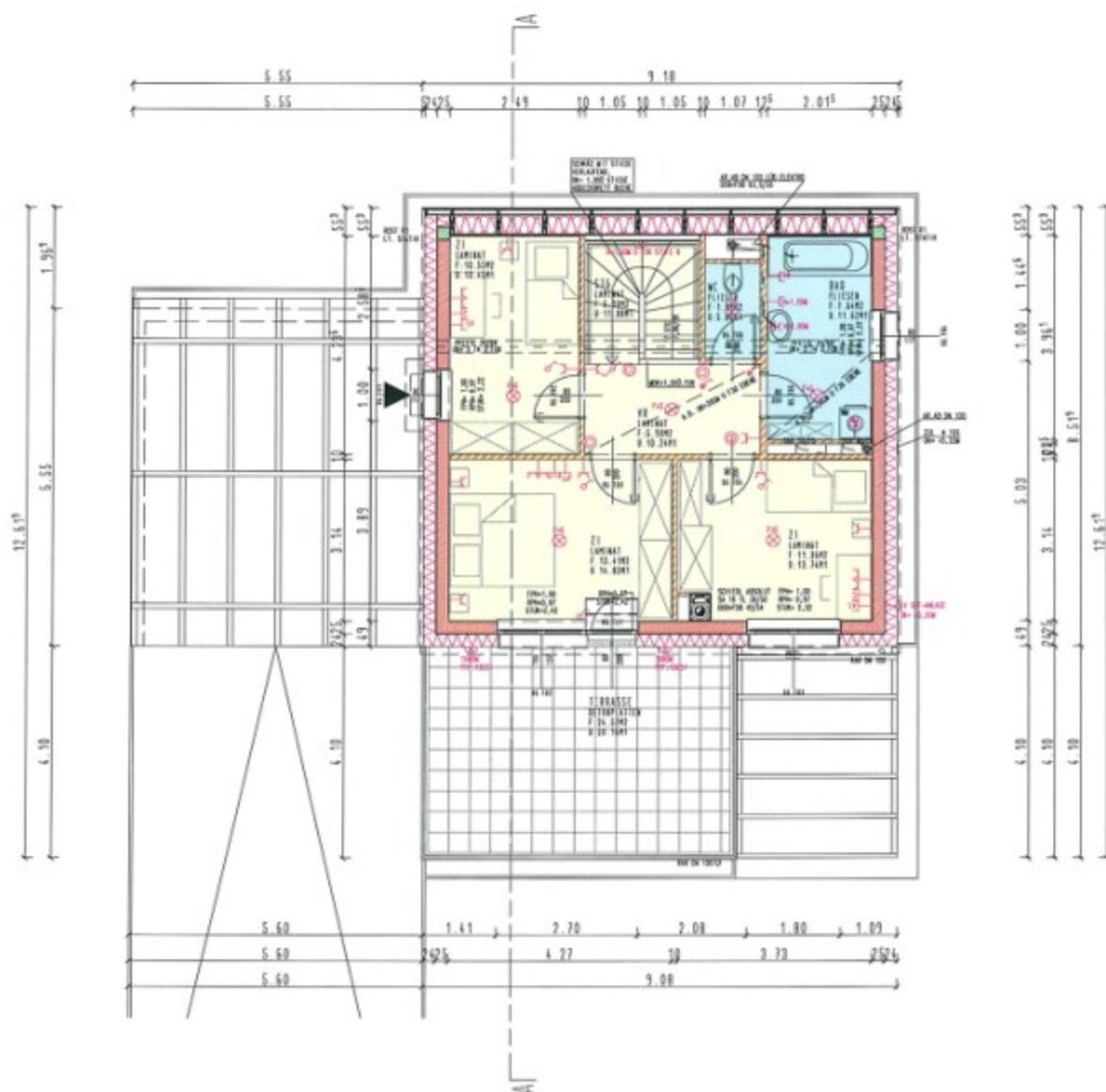
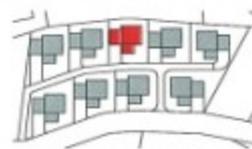
RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 3

WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M2
	OBERGESCHOSS	51,01M2
	GESAMT	116,60M2

TERRASSE (OG+EG):	39,57M2
EIGENGARTEN:	137,71M2
GRUNDANTEIL:	356,11M2

LEGENDE:

- FLIESE
- LAMINAT
- ASPHALT



OBERGESCHOSS

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DARI!

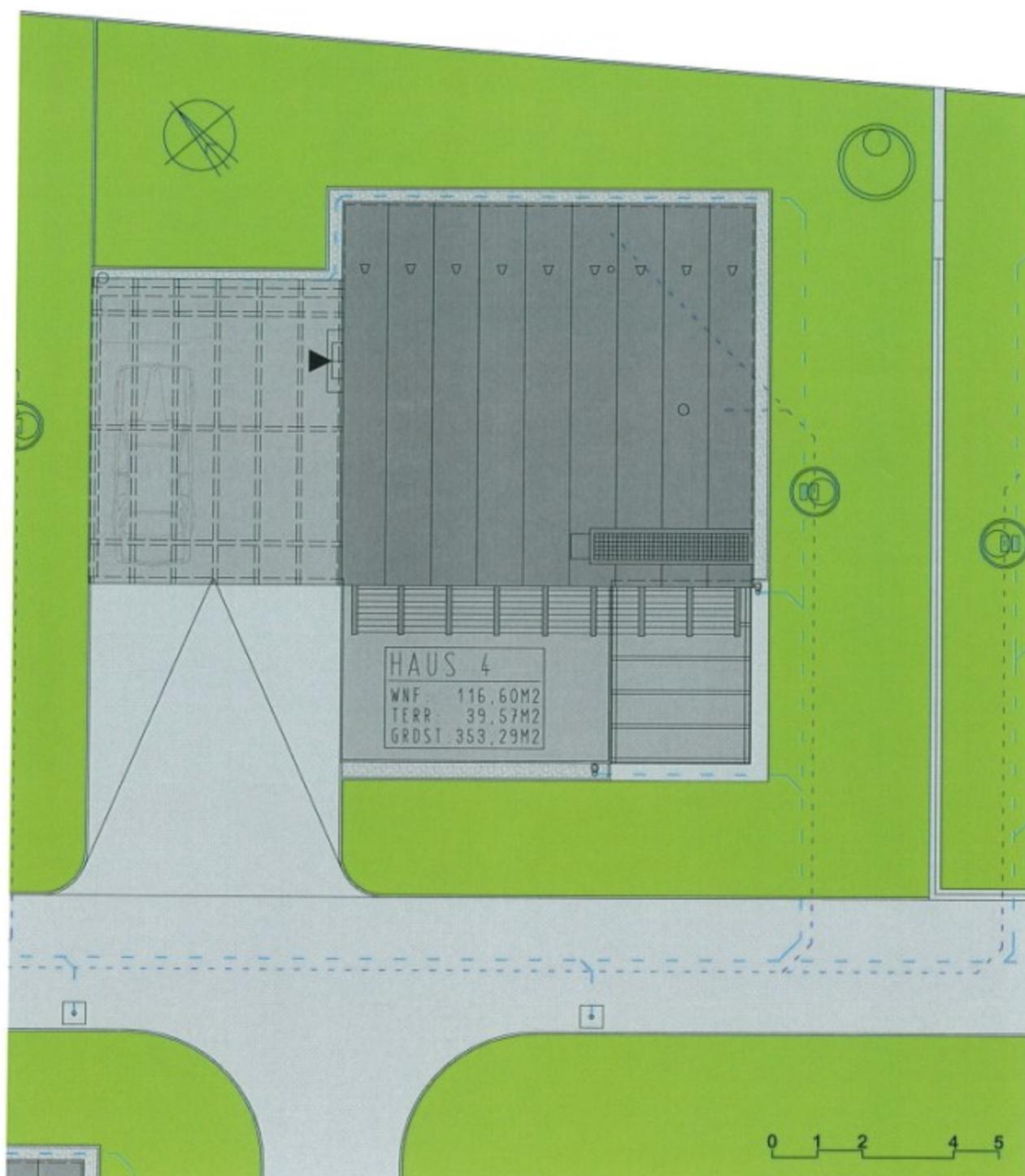
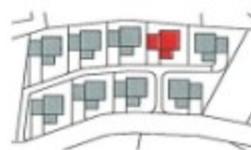
RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 4

WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M ²
	OBERGESCHOSS	51,01M ²
	GESAMT	116,60M ²

TERRASSE (OG+EG):	39,57M ²
EIGENGARTEN:	145,60M ²
GRUNDAUTEIL:	353,29M ²

LEGENDE:

	FLIESE
	LAMINAT
	ASPHALT



LAGEPLAN

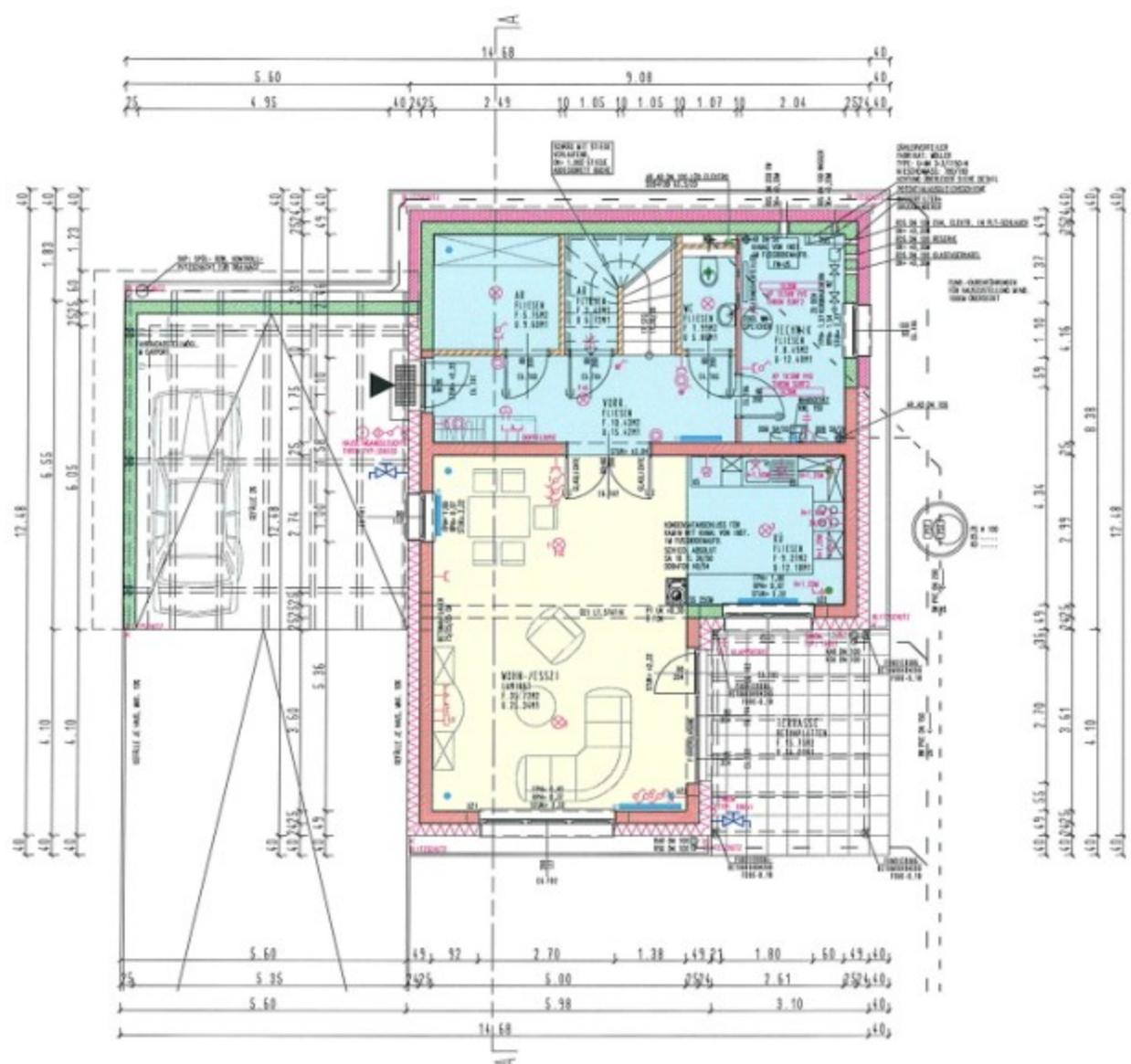
SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITEKTEN DAR!

RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 4

WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M2
	OBERGESSCHOSS	51,01M2
	GESAMT	116,60M2

TERRASSE (OG+EG):	39,57M2
EIGENGARTEN:	145,60M2
GRUNDANTEIL:	353,29M2

- LEGENDE:
- FLIESE
 - LAMINAT
 - ASPHALT



ERDGESCHOSS

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DARI!

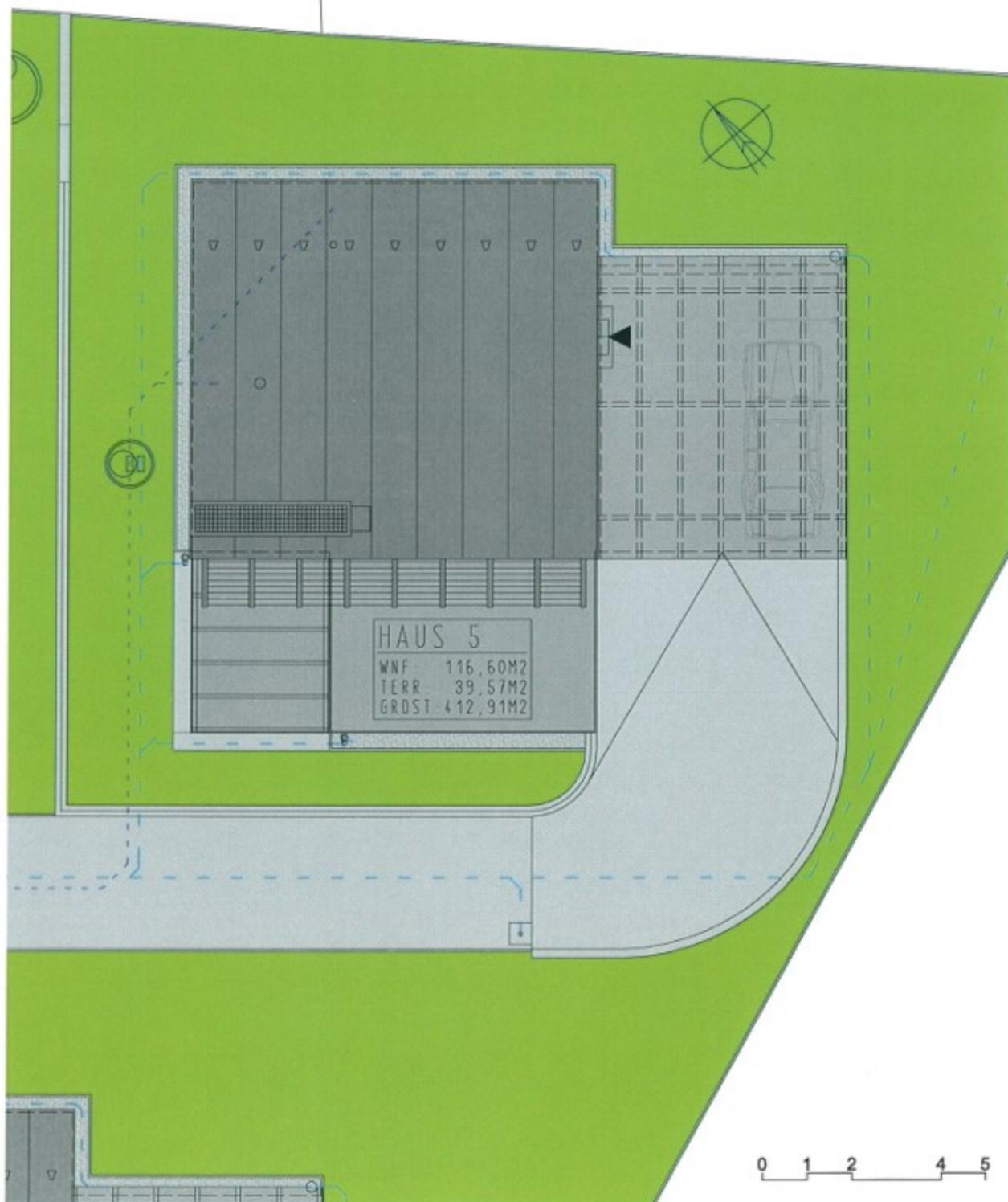
RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 5

WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M2
	OBERGESCHOSS	51,01M2
	GESAMT	116,60M2

TERRASSE (OG+EG):	39,57M2
EIGENGARTEN:	189,86M2
GRUNDAUTEIL:	412,91M2

LEGENDE:

	FLIESE
	LAMINAT
	ASPHALT



LAGEPLAN

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DARI!

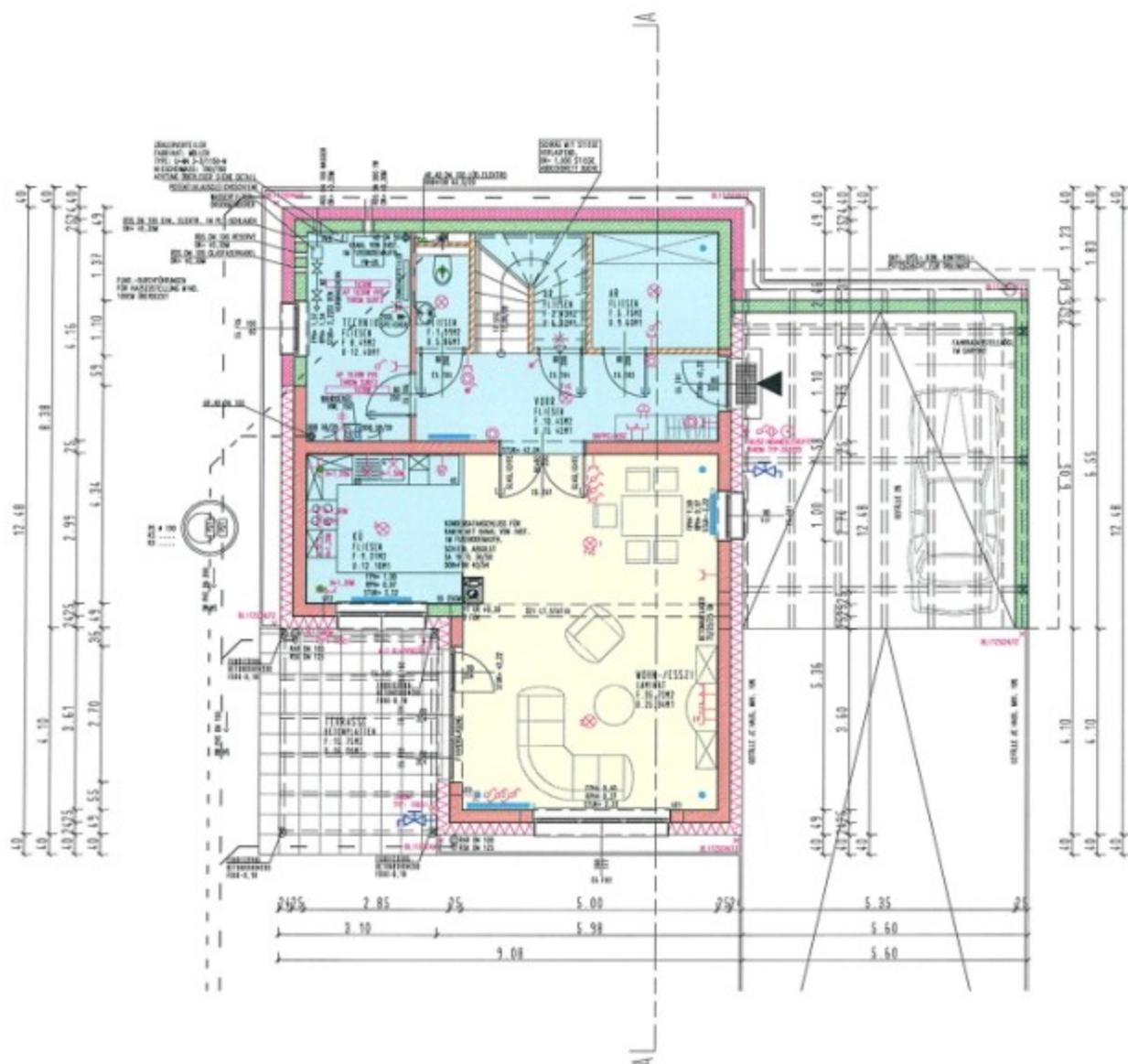
RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 5

WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M2
	OBERGESCHOSS	51,01M2
	GESAMT	116,60M2

TERRASSE (OG+EG):	39,57M2
EIGENGARTEN:	189,66M2
GRUNDAUTEIL:	412,91M2

LEGENDE:

- FLIESE
- LAMINAT
- ASPHALT



ERGESCHOSS

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITEXTEN DARI!

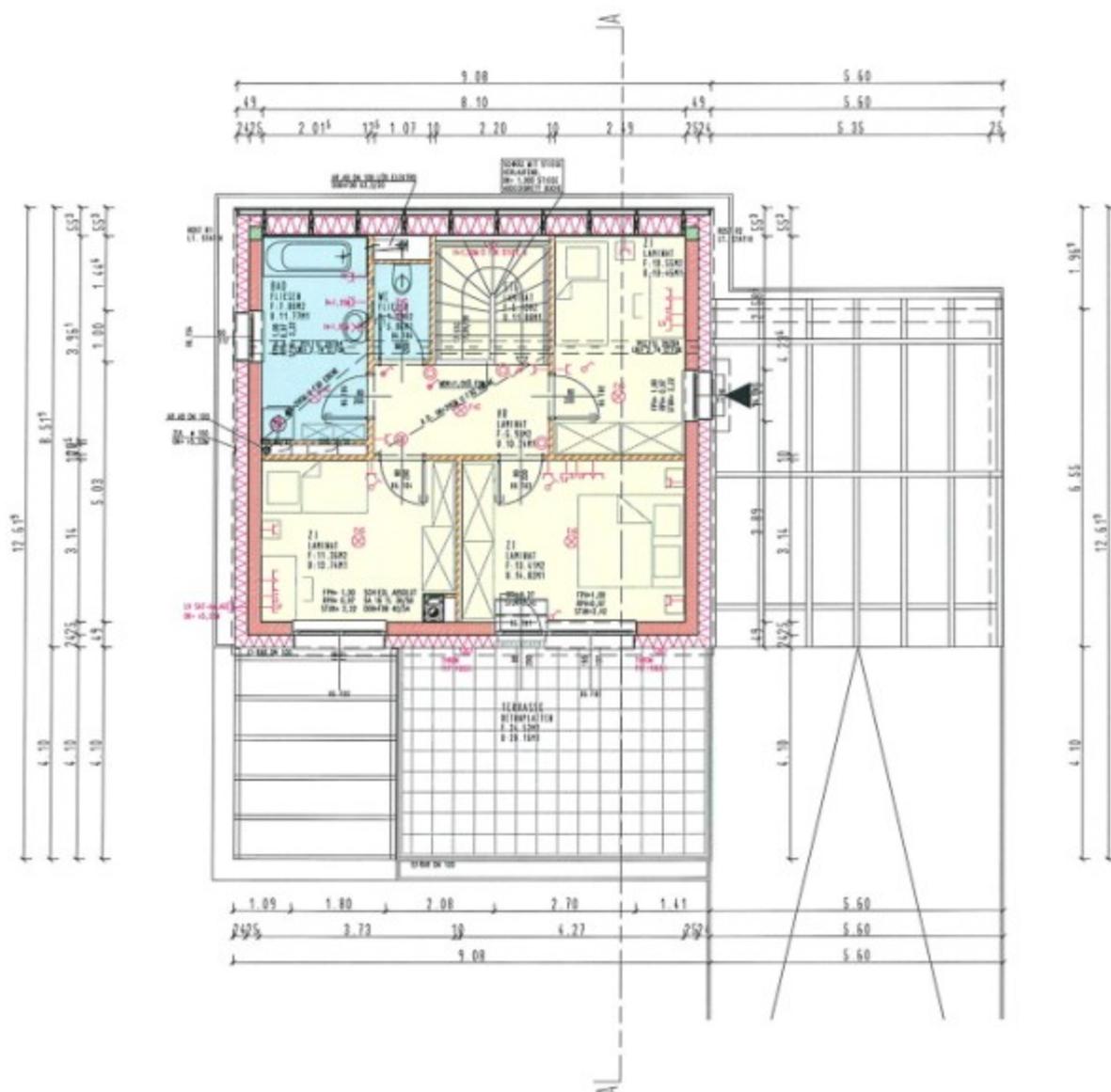
RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 5

WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M ²
	<u>OBERGESCHOSS</u>	<u>51,01M²</u>
	GESAMT	116,60M²

TERRASSE (OG+EG):	39,57M ²
EIGENGARTEN:	189,66M ²
GRUNDANTEIL:	412,91M ²

LEGENDE:

	FLIESE
	LAMINAT
	ASPHALT



OBERGESCHOSS

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DARI

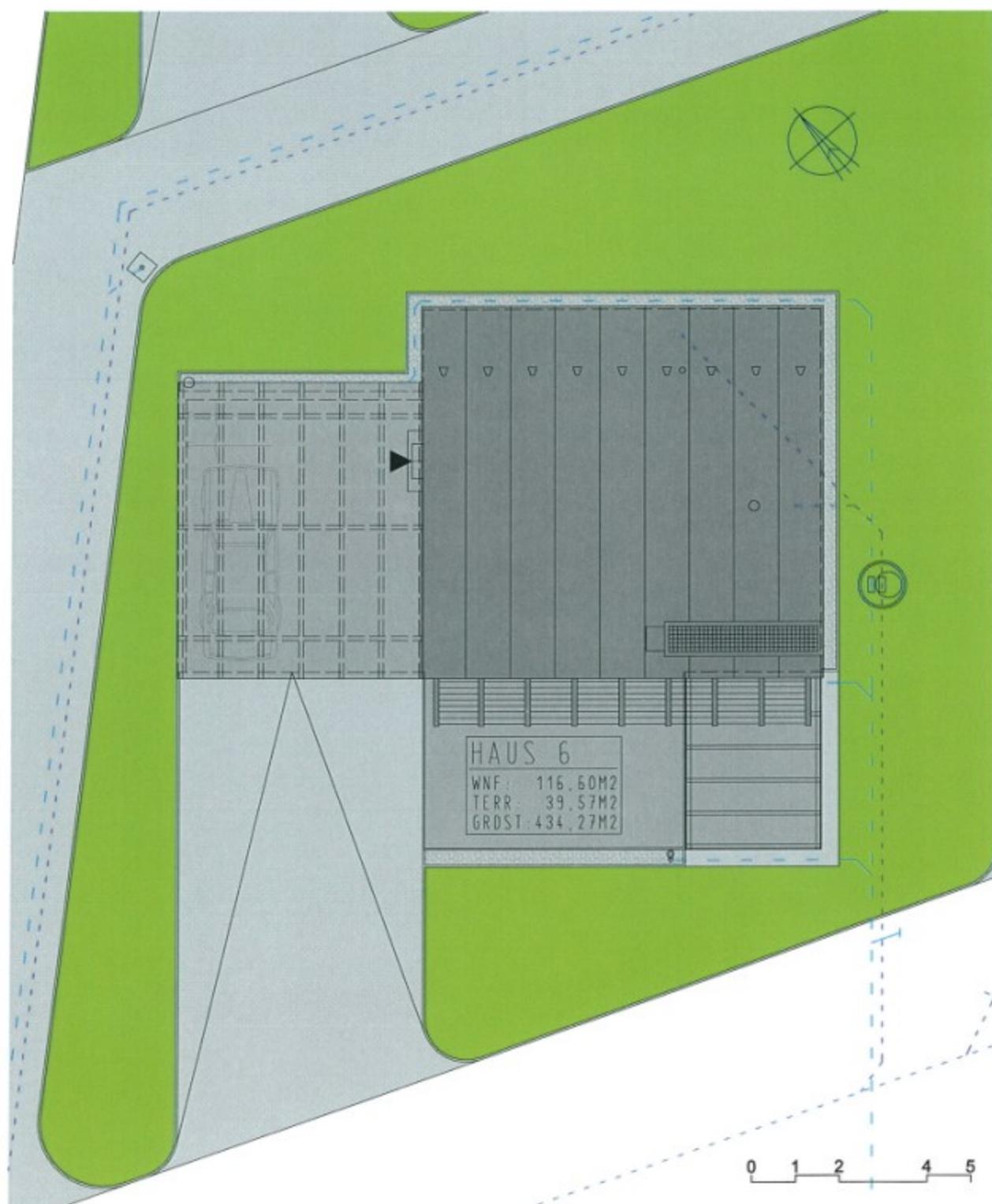
RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 6

WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M ²
	<u>OBERGESCHOSS</u>	<u>51,01M²</u>
	GESAMT	116,60M²

TERRASSE (OG+EG):	39,57M ²
EIGENGARTEN:	206,60M ²
GRUNDANTEIL:	434,27M ²

LEGENDE:

-  FLIESE
-  LAMINAT
-  ASPHALT



HAUS 6
 WNF: 116,60M²
 TERR: 39,57M²
 GRDST: 434,27M²

LAGEPLAN

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DARI!

RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 6

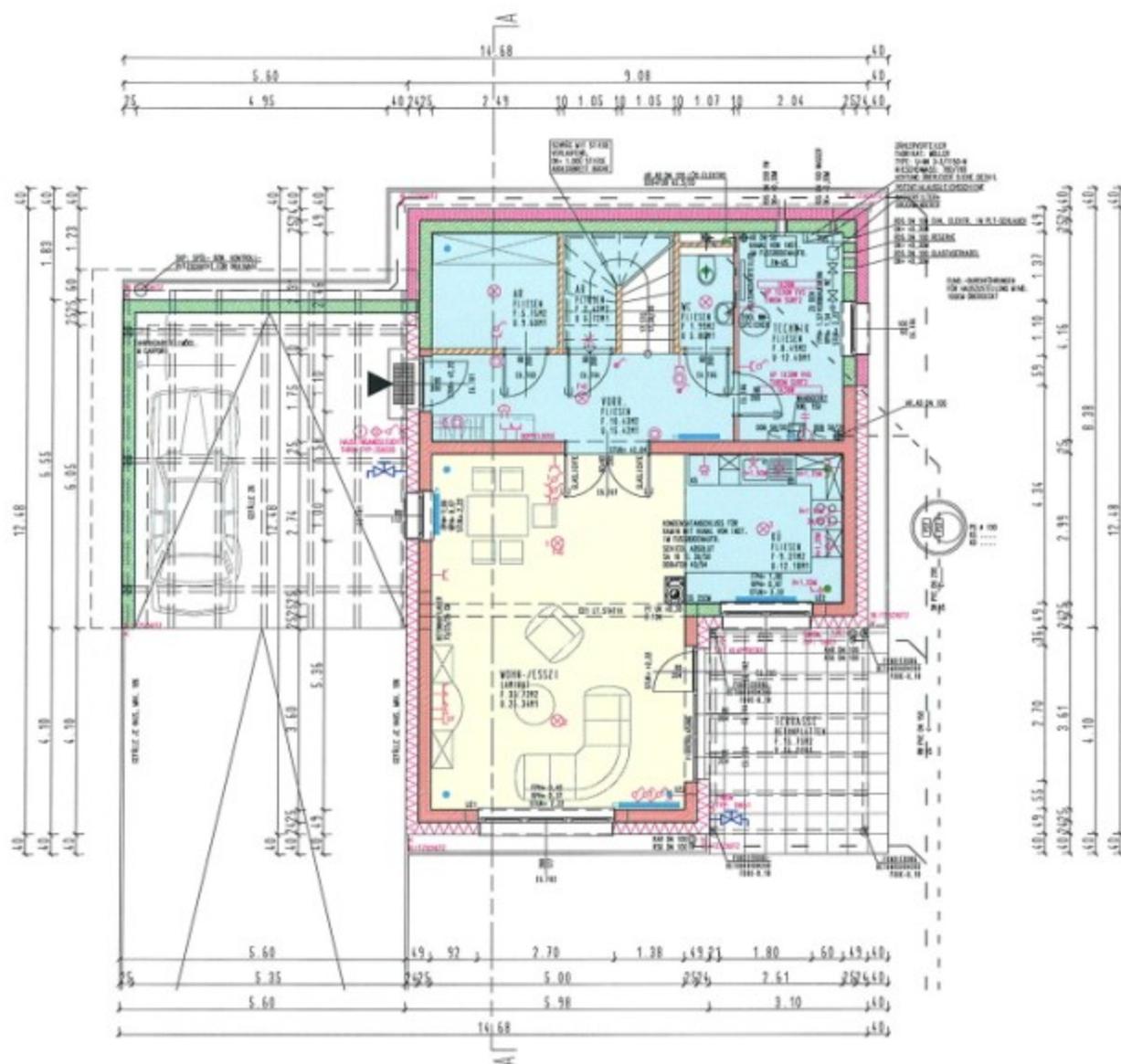
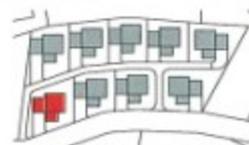


WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M2
	OBERGESCHOSS	51,01M2
	GESAMT	116,60M2

TERRASSE (OG+EG):	39,57M2
EIGENGARTEN:	206,60M2
GRUNDAnteil:	434,27M2

LEGENDE:

- FLIESE
- LAMINAT
- ASPHALT



ERDGESCHOSS

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DARI!

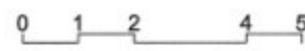
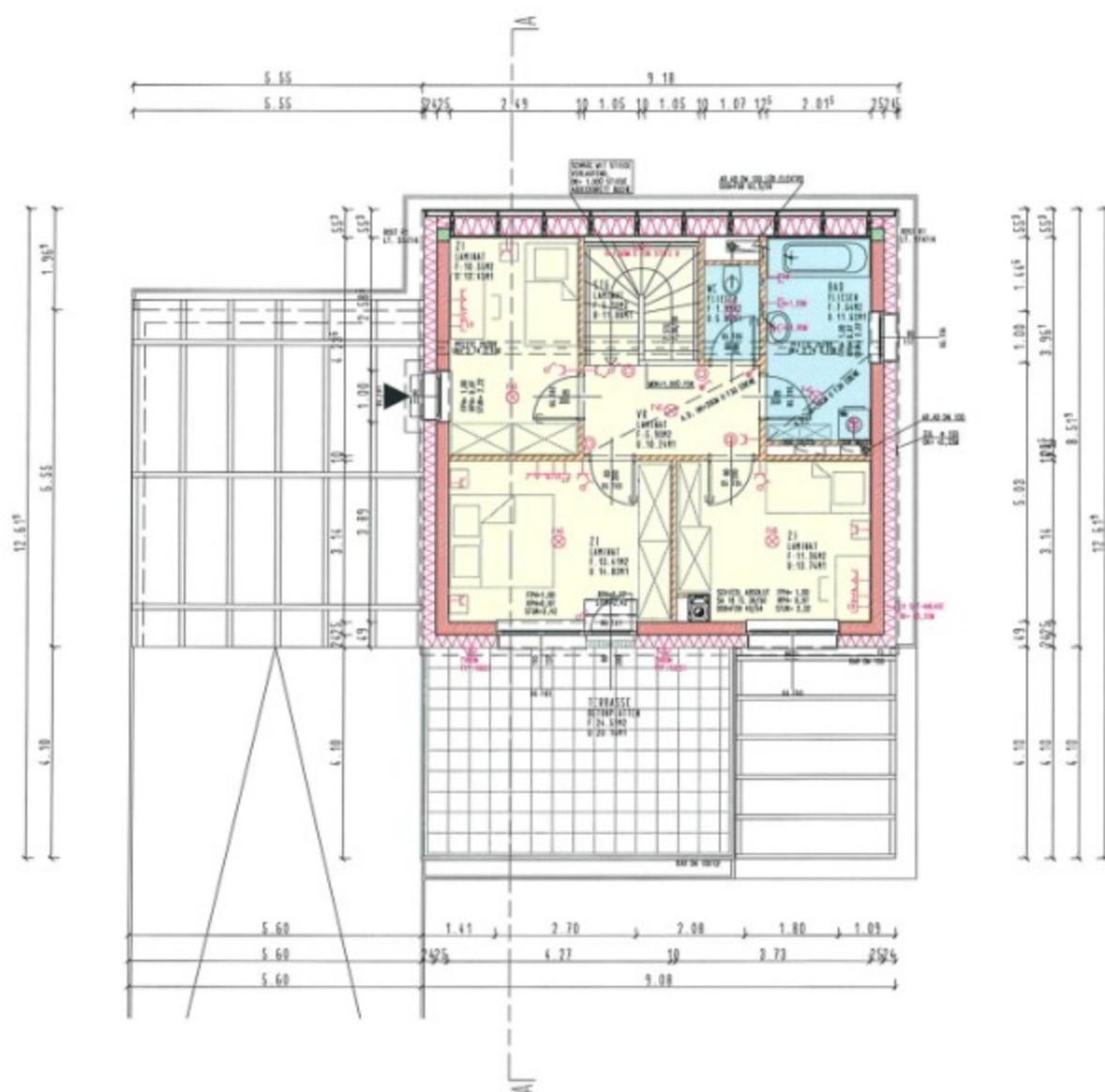
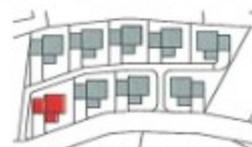
RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 6

WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M2
	OBERGESCHOSS	51,01M2
	GESAMT	116,60M2

TERRASSE (OG+EG):	39,57M2
EIGENGARTEN:	206,60M2
GRUNDANTEIL:	434,27M2

LEGENDE:

-  FLIESE
-  LAMINAT
-  ASPHALT



OBERGESCHOSS

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!

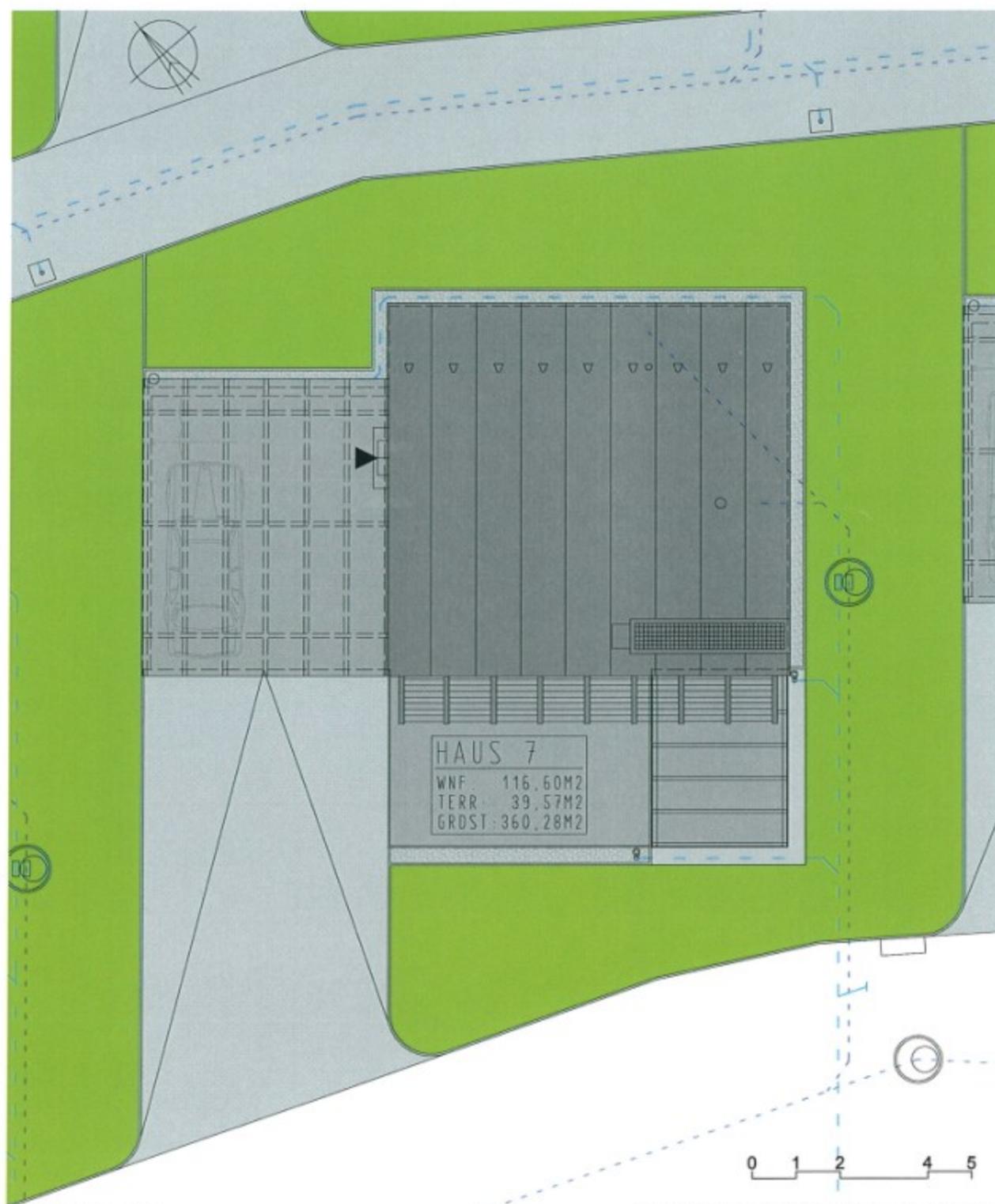
RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 7

WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M ²
	OBERGESCHOSS	51,01M ²
	GESAMT	116,60M ²

TERRASSE (OG+EG):	39,57M ²
EIGENGARTEN:	143,25M ²
GRUNDAUTEIL:	360,28M ²

LEGENDE:

	FLIESE
	LAMINAT
	ASPHALT



LAGEPLAN

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DARI

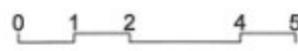
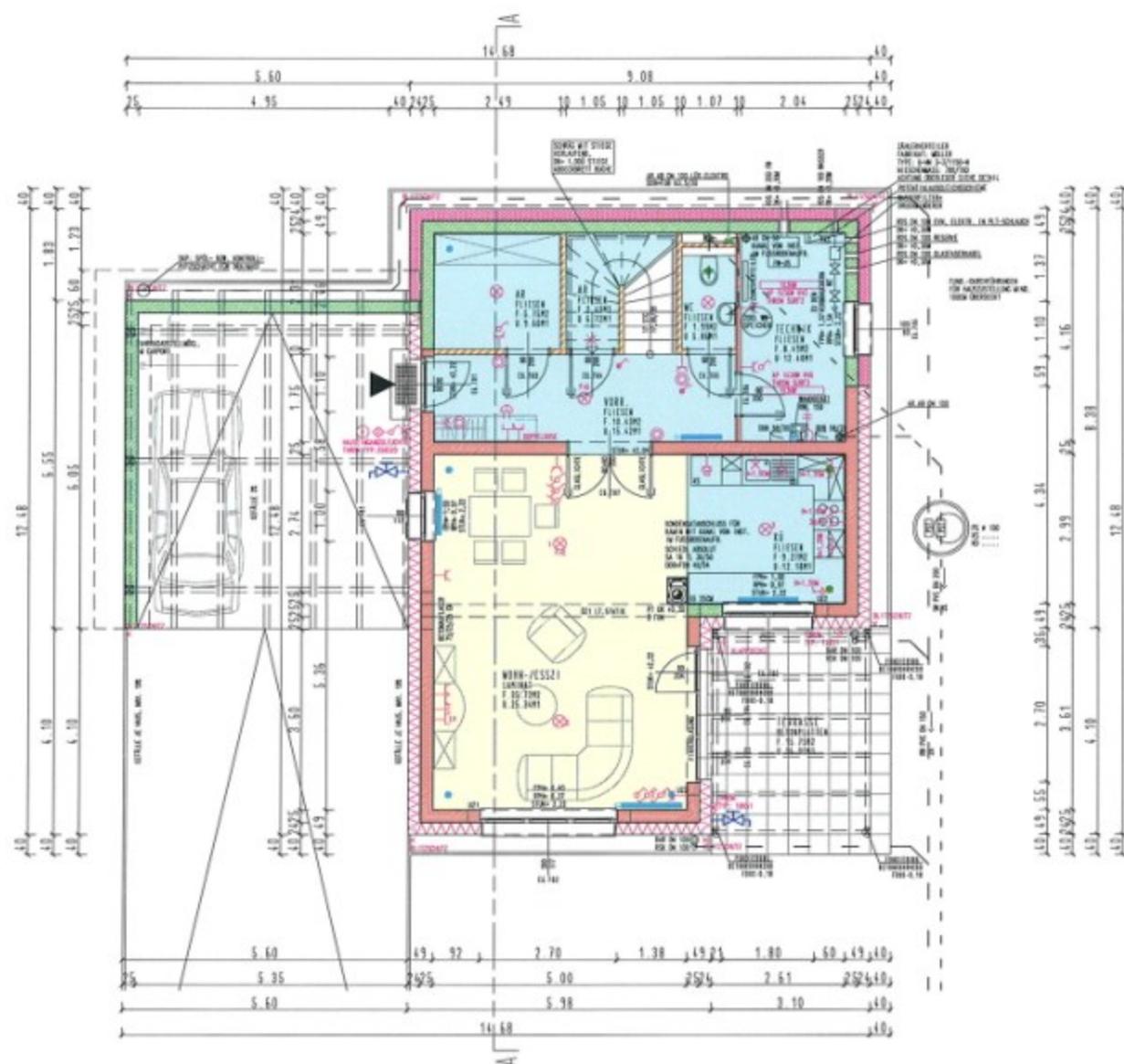
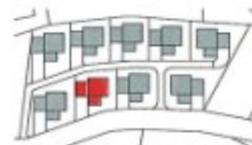
RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 7

WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M2
	OBERGEHOSS	51,01M2
	GESAMT	116,60M2

TERRASSE (OG+EG):	39,57M2
EIGENGARTEN:	143,25M2
GRUNDAENTEIL:	360,28M2

LEGENDE:

- FLIESE
- LAMINAT
- ASPHALT



ERGESCHOSS

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DART!

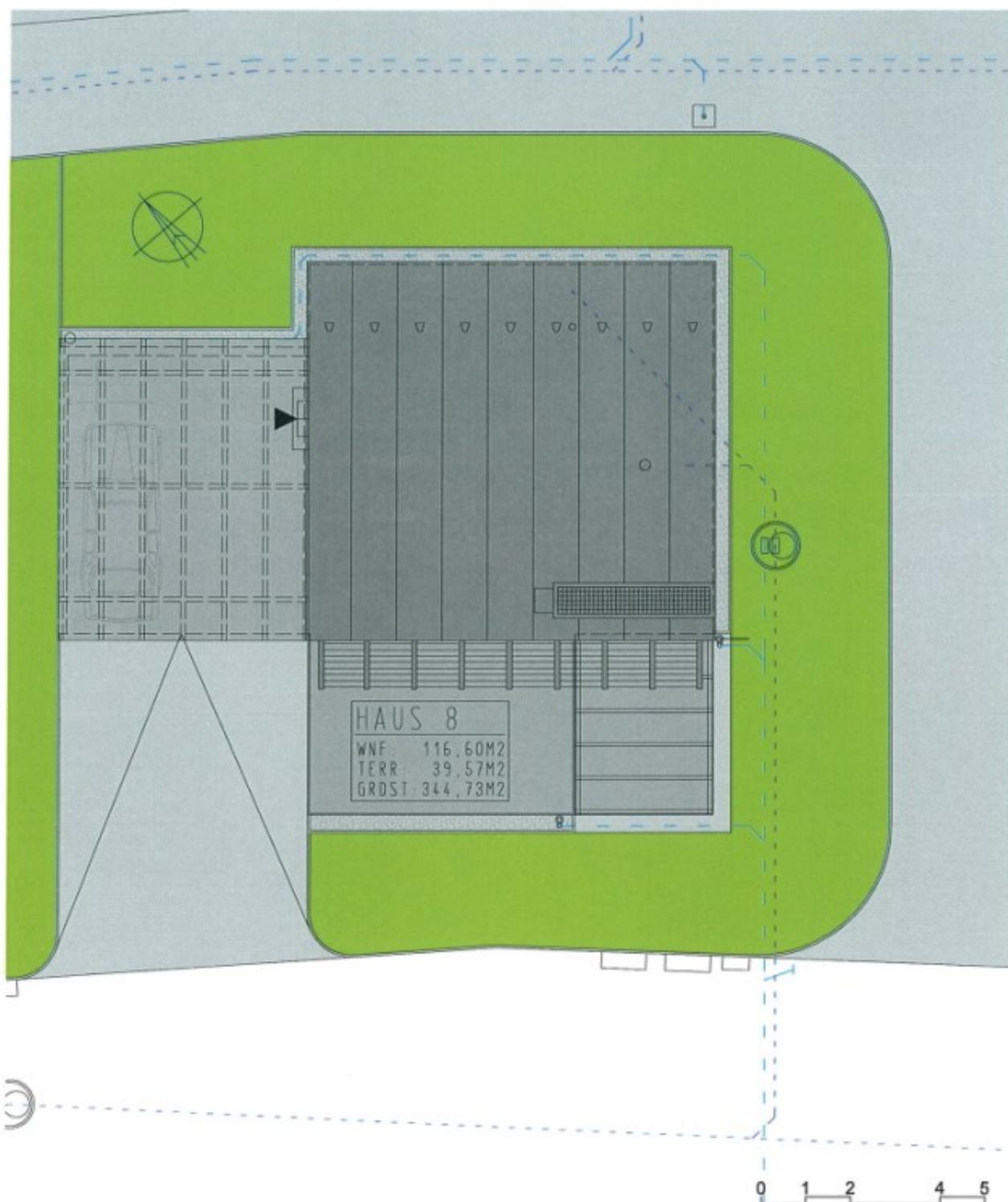
RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 8

WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M2
	OBERGESCHOSS	51,01M2
	GESAMT	116,60M2

TERRASSE (OG+EG):	39,57M2
EIGENGARTEN:	133,75M2
GRUNDANTEIL:	344,73M2

LEGENDE:

	FLIESE
	LAMINAT
	ASPHALT



LAGEPLAN

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DARI!

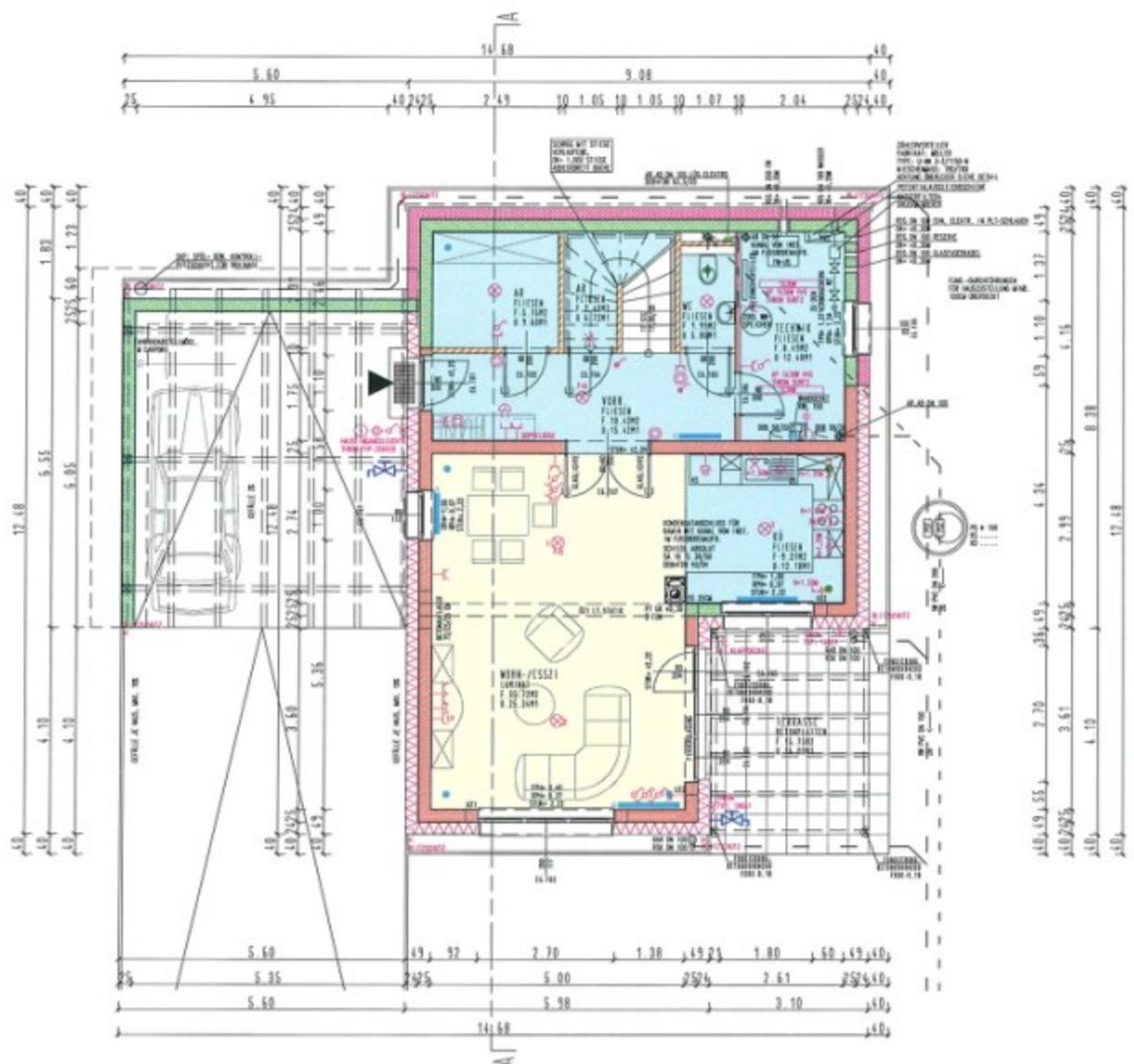
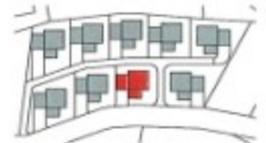
RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 8

WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M2
	OBERGESCHOSS	51,01M2
	GESAMT	116,60M2

TERRASSE (OG+EG):	39,57M2
EIGENGARTEN:	133,75M2
GRUNDAUTEIL:	344,73M2

LEGENDE:

- FLIESE
- LAMINAT
- ASPHALT



ERGESCHOSS

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!

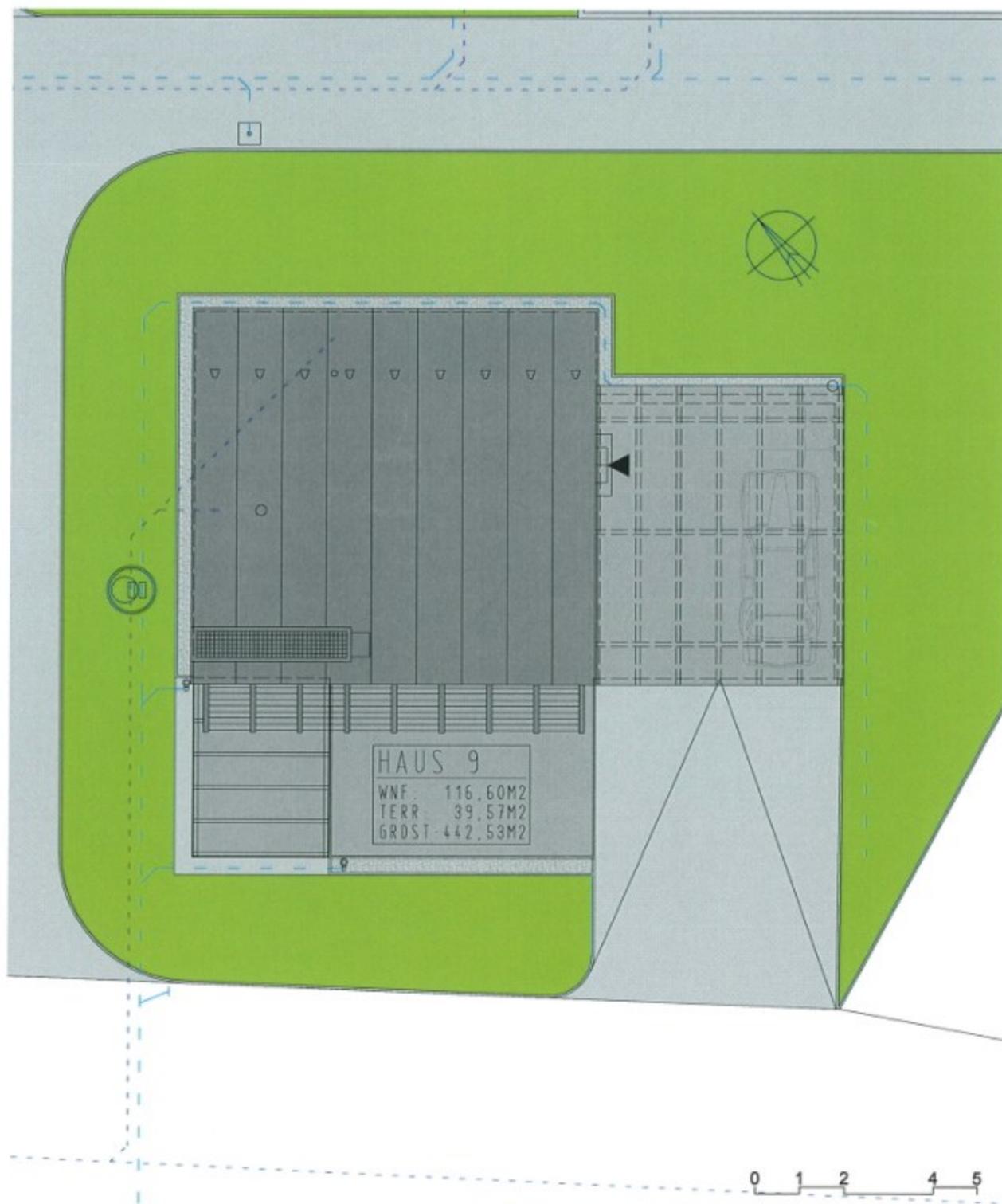
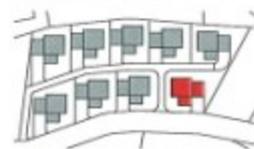
RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 9

WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M ²
	<u>OBERGESCHOSS</u>	<u>51,01M²</u>
	GESAMT	116,60M²

TERRASSE (OG+EG):	39,57M ²
EIGENGARTEN:	228,29M ²
GRUNDANTEIL:	442,53M ²

LEGENDE:

-  FLIESE
-  LAMINAT
-  ASPHALT



LAGEPLAN

SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DAR!

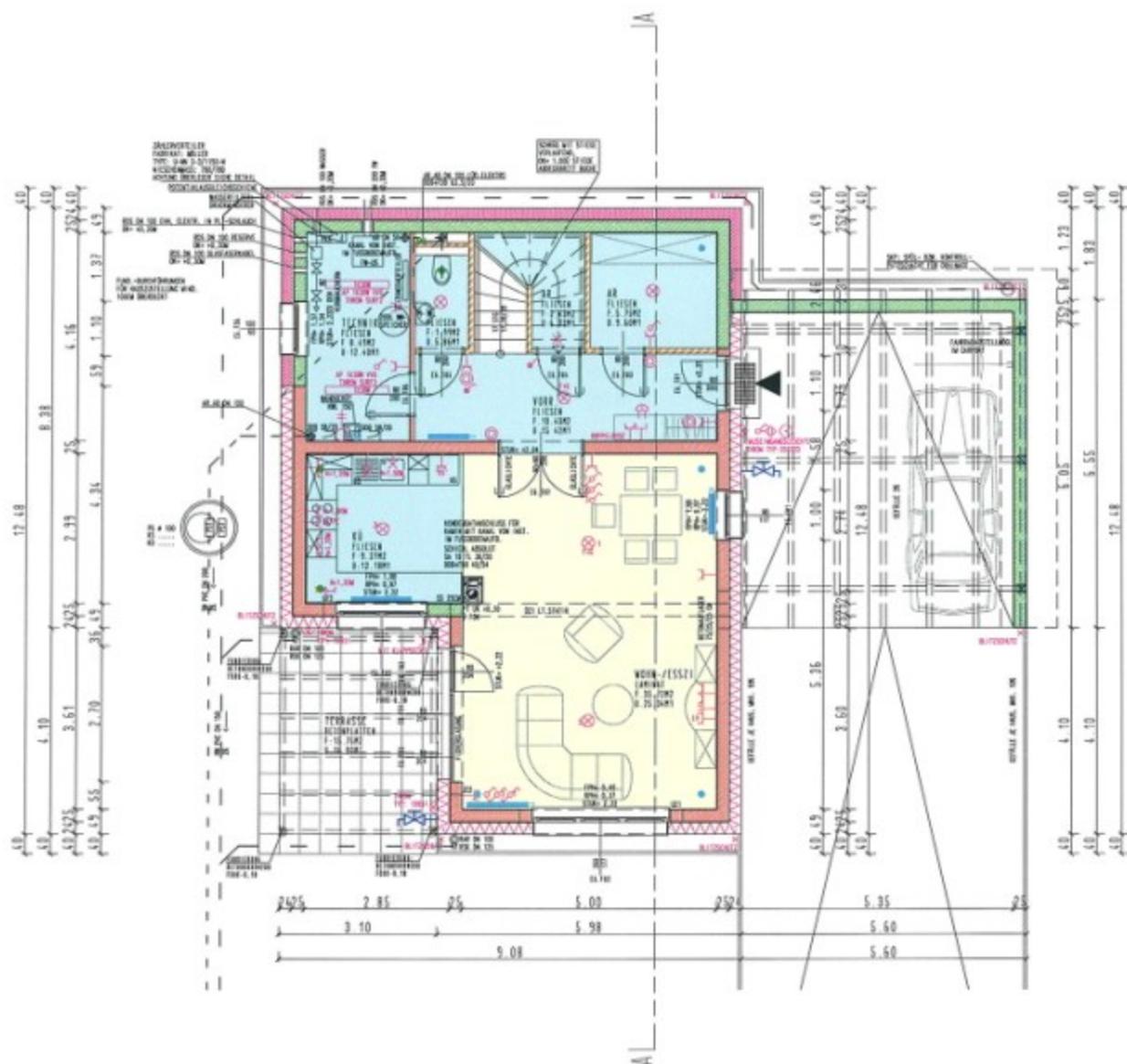
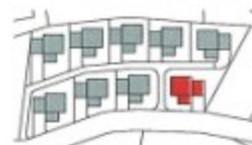
RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 9

WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M2
	OBERGESCHOSS	51,01M2
	GESAMT	116,60M2

TERRASSE (OG+EG):	39,57M2
EIGENGARTEN:	228,29M2
GRUNDAUTEIL:	442,53M2

LEGENDE:

- FLIESE
- LAMINAT
- ASPHALT



RHA BAD GROSSPERTHOLZ - HAUS 9

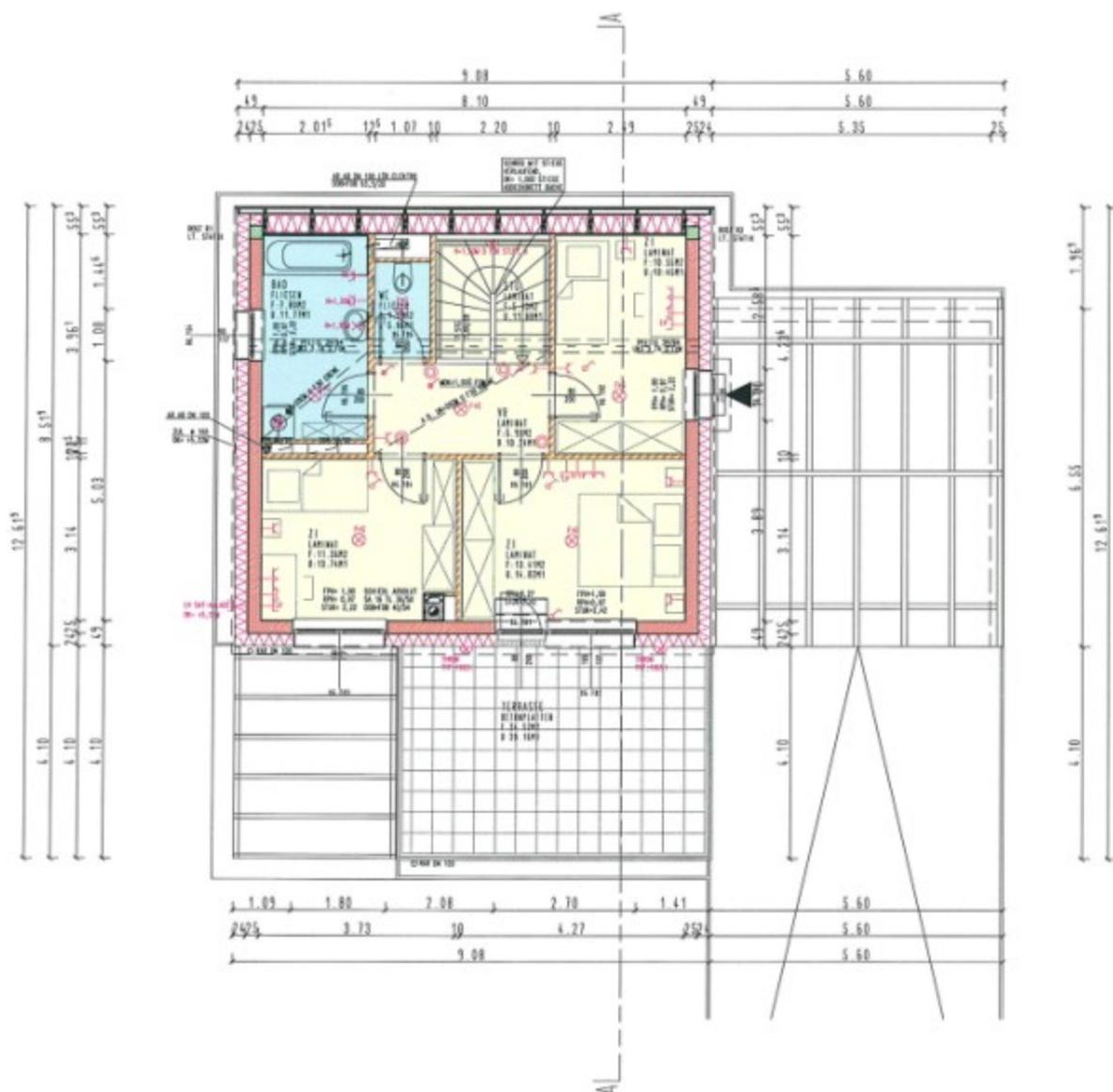
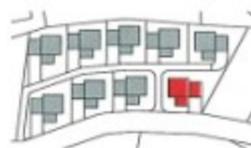


WNF:	ERDGESCHOSS	65,59M2
	OBERGESCHOSS	51,01M2
	GESAMT	116,60M2

TERRASSE (OG+EG):	39,57M2
EIGENGARTEN:	228,29M2
GRUNDAUTEIL:	442,53M2

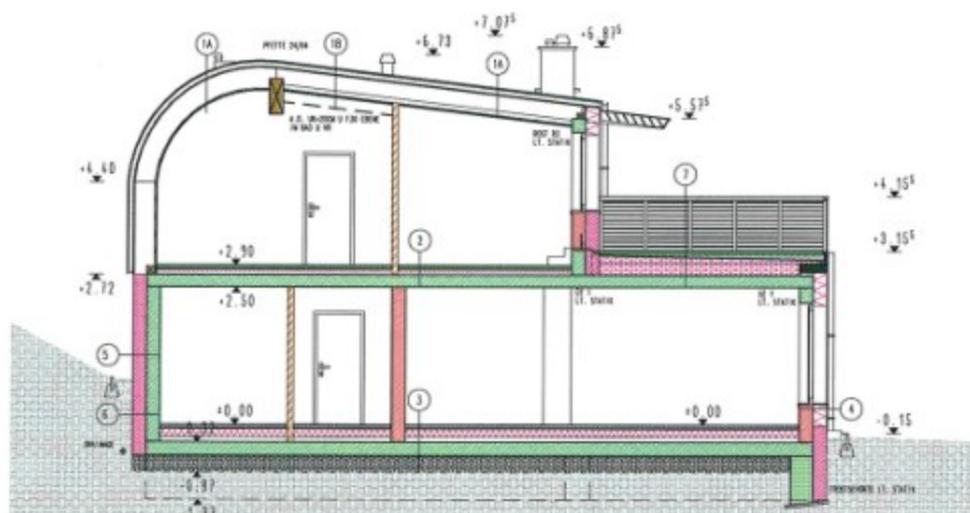
LEGENDE:

	FLIESE
	LAMINAT
	ASPHALT

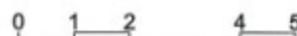


OBERGESCHOSS

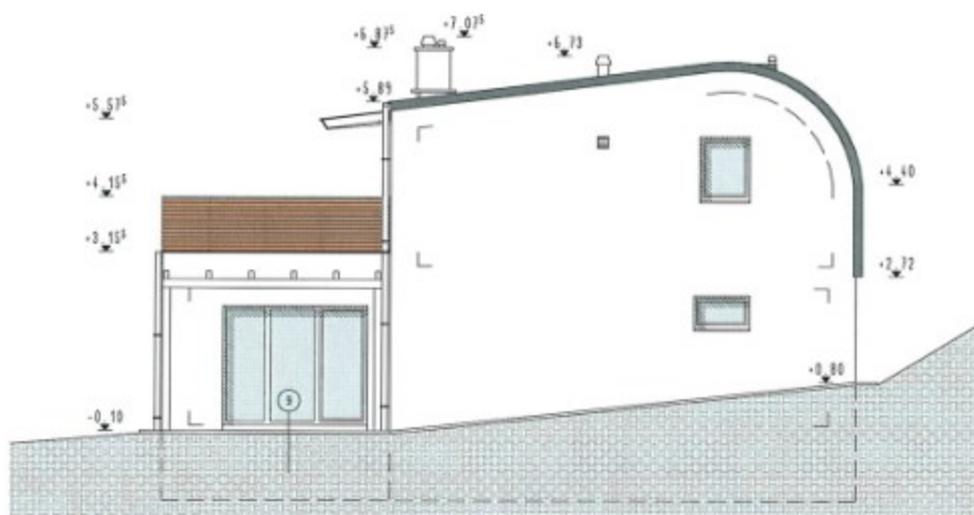
SÄMTLICHE MÖBLIERUNGEN WERDEN NICHT AUSGEFÜHRT! SIE STELLEN LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES ARCHITECTEN DARI!



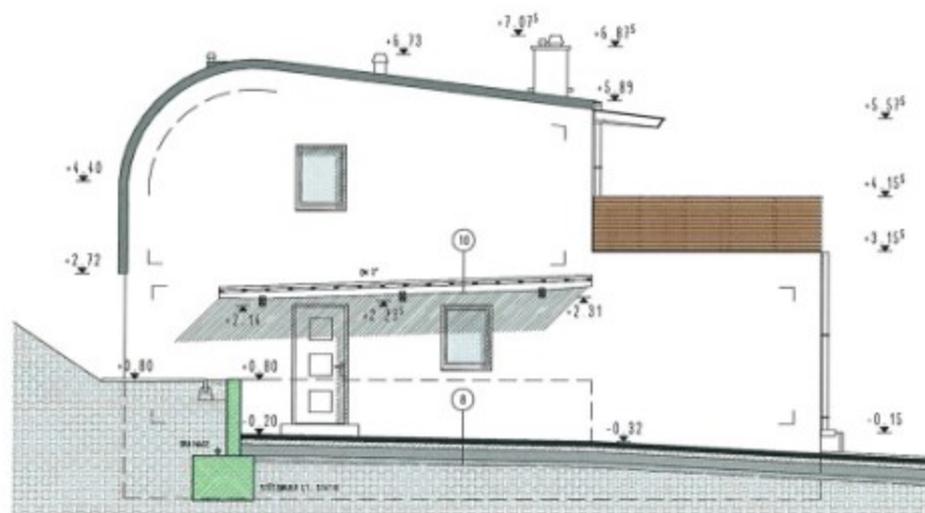
SCHNITT A-A



<p>1A</p> <p>BLECHBAHNENDECKUNG ALU VOLLSCHALUNG KONTERLÄTTUNG 5/8CM VORDECKUNG DIFFUSIONSOFFEN (BAUDERTOP DIFUTEX) VOLLSCHALUNG SPARREN 80H 8/38CM DAZW. ZELLULOSEDÄMMUNG DAMPFBREMSE VERKLEBT (BAUDER DB) SPARSCHALUNG (INST.-E. ELEKTRO) GKF-PLATTE F30</p>	<p>- 2,4 cm 8,0 cm - 2,4 cm 38,0 cm - 2,4 cm 1,5 cm</p>	<p>3</p> <p>BODENBELAG ESTRICH FOLIE TPD 30/30 EPS W20 POLYSTYROLBETON ZEMENTGEBUNDEN FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG 1 x EKV 5 STB-PLATTE FOLIE ROLLIERUNG</p>	<p>1,0cm 5,0cm - 3,0cm 14,0cm 9,0cm - 25,0cm - 30,0cm</p>	<p>7</p> <p>BETONPLATTEN KIESBETT 4/8MM 1,5-10,0CM SCHUTZFLIES 140G/M2 FEUCHTIGKEITSABDICHTUNG 1-LAGIG (T06618) MIT HOCHZUG GEFÄLLEDÄMMUNG 2% (EPS W 30) 4,5-13,0CM DÄMMUNG (EPS W 30) DAMPFBREMSE 1-LAGIG (ALQV45) STB-DECKE</p>	<p>5,0cm 10,0cm 0,5cm 0,1cm 4,5cm 22,0cm 9,5cm 22,0cm</p>
<p>1B</p> <p>BLECHBAHNENDECKUNG ALU VOLLSCHALUNG KONTERLÄTTUNG 5/8CM VORDECKUNG DIFFUSIONSOFFEN (BAUDER TOP DIFUTEX) VOLLSCHALUNG SPARREN 80H 8/38CM DAZW. ZELLULOSEDÄMMUNG DAMPFBREMSE VERKLEBT (BAUDER DB) SPARSCHALUNG GKF-PLATTE F30 ABGEH. DECKE QK2 1,25CM</p>	<p>- 2,4cm 8,0cm - 2,4cm 38,0cm - 2,4cm 1,5cm 20,0cm</p>	<p>4</p> <p>DÖNNPUTZ WDV - FASSADE (EPS W20) INKL. KLEBER ZIEGELMWK INNENPUTZ</p>	<p>0,5cm 25,0cm 25,0cm 1,0cm</p>	<p>8</p> <p>ASPHALT BK MECH. STABILISIERTE TRAGSCHICHT FROSTKOPFER UNTERBAUPLANUM BEST. GELÄNDE</p>	<p>8,0cm 16,0cm 38,0cm - -</p>
<p>2</p> <p>BODENBELAG ESTRICH FOLIE TPD 30/30 STYROPORBETON ZEMENTGEBUNDEN STB-DECKE GESPACHELT</p>	<p>1,0cm 5,0cm - 3,0cm 9,0cm 22,0cm</p>	<p>5</p> <p>DÖNNPUTZ WDV - FASSADE (XPS) INKL. KLEBER F-ISOLIERUNG 1 x EKV4 INKL. VORANSTRICH GLATTSTRICH STAHLBETON</p>	<p>0,5cm 24,5cm 0,5cm - 25,0cm</p>	<p>9</p> <p>BETONPLATTE 50/50CM KIESBETT 4/8MM TRENNVLIES 120G/M2 FROSTKOPFER UNTERBAUPLANUM BEST. GELÄNDE</p>	<p>5,0cm 5,0cm 0,5cm 38,0cm - -</p>
		<p>6</p> <p>PERIMETERDÄMMUNG (XPS) INKL. KLEBER F-ISOLIERUNG 1 x EKV4 INKL. VORANSTRICH STAHLBETON</p>	<p>24,0cm 0,5cm 25,0cm</p>	<p>10</p> <p>WEILPLATTEN KUNSTSTOFF KONTERLÄTTUNG 5/8CM SPARREN GEHÖBELT</p>	<p>5,0cm 5,0cm 14,0cm</p>



ANSICHT SÜDOST

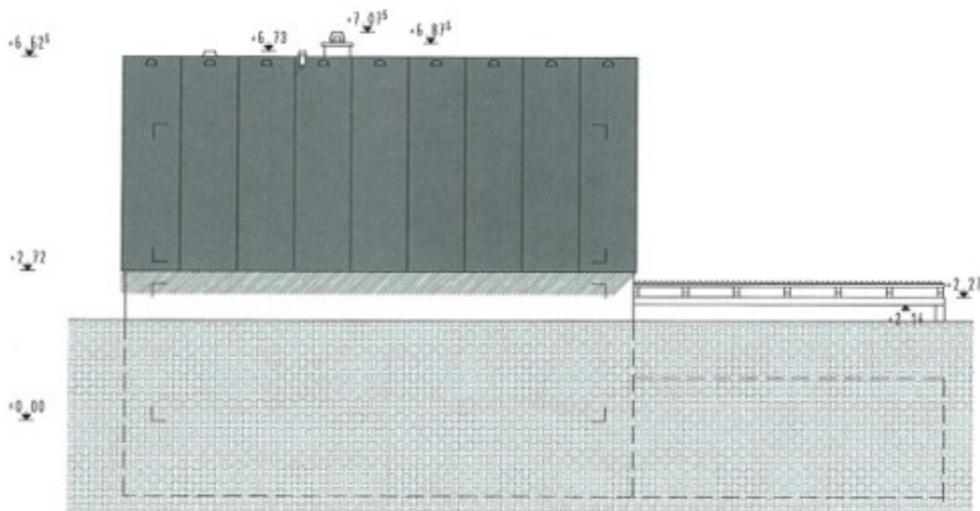


ANSICHT NORDWEST





ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT NORDOST



TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Reihenhausanlage

Baukörper:

Die Reihenhausanlage besteht aus 9 frei stehenden Reihenhäusern welche entlang der Anschlussstraße angeordnet.

Die Erschließung der einzelnen Häuser erfolgt direkt über die Anschlussstraße bzw. über die grundstückseigene Wohnstraße, welche als Einbahnsystem angelegt ist.

Die Gebäude sind 2-geschossig (Erdgeschoß, Obergeschoß). Sämtliche Aufenthaltsräume sind südwestorientiert.

Jedem der Häuser ist als Autoabstellplatz ein Carport zugeordnet.

Die zugeordnete Grundstücksfläche pro Reihenhaus ist im beiliegenden Lageplan ersichtlich.

Topografie:

EG: 1 Vorraum mit Stiege, 1 Wohn-/Esszimmer, 1 Küche, 1 WC, 1 Abstellraum, 1 Technikraum

OG: 1 Vorraum mit Stiege, 1 Schlafzimmer, 2 Zimmer, 1 Bad, 1 WC

Jedem Reihenhaus ist eine Terrasse mit 15,75 m² im EG und eine Terrasse mit 24,52 m² im OG zugeordnet.

Gesamtwohnnutzfläche für 1 Reihenhaus:

116,60 m²

BAUBESCHREIBUNG

Bei Auflassung von angeführten Produkten während der Bauzeit kommen gleichwertige Fabrikate zur Ausführung.

Die Ausführung der Reihenhäuser erfolgt in Massivbauweise bzw. im OG teilweise als Holzriegelkonstruktion:

1. Anschlüsse:

<i>Wasser</i>	Örtliche Netz des Wasserleitungsverbandes
<i>Strom</i>	Netz der EVN
<i>Abwasser</i>	Örtliche Kanalnetz
<i>Fernwärme</i>	Örtliche Netz der Fernwärmegenossenschaft
<i>Telefon</i>	Anschluss vorbereitet für das örtliche Glasfasernetz der Gmde. Bad Großpertholz
Fernsehen	Anschluss vorbereitet für das örtliche Glasfasernetz der Gmde. Bad Großpertholz
Internet	Anschluss vorbereitet für das örtliche Glasfasernetz der Gmde. Bad Großpertholz

2. Fundamente: Fundamentplatte und Streifenfundamente

3. Außenwände:

<i>Erdgeschoß, Obergeschoß</i>	Aufbau von außen nach innen: Endbeschichtung (Dünnputz) auf 24 cm WDV-Fassade, Hochlochziegel 25 cm bzw. Stahlbetonwand 25 cm im EG, Innenputz bzw. Holzriegelkonstruktion von einer Außenwand im OG (Aufbau siehe Dachkonstruktion)
--------------------------------	--

4. Tragendes Innenmauerwerk:

<i>Erdgeschoß</i>	25 cm Hochlochziegel beidseitig verputzt
-------------------	--
5. Zwischenwände:

<i>Erdgeschoß</i>	10 cm Zwischenwandziegel verputzt
<i>Obergeschoß</i>	10 cm Gipskartonständerwand gespachtelt

6. Deckenkonstruktion:

<i>über Erdgeschoß</i>	Stahlbetonelementdecke
<i>über Obergeschoß</i>	Trockenausbau, Gipskartonverkleidung Dachkonstruktion

7. Dachkonstruktion: Tonnendach als Brettschichtholzbinder:
Blechbahndeckung, Schalung, Konterlattung, Vordeckung
diffusionsoffen, Schalung, Sparren mit insgesamt 38 cm
Zellulosedämmung, Dampfbremse, Sparschalung als
Installationsebene, GKF - Platte (EI 30)
8. Wärmedämmung: im Fußboden Erdgeschoß 26 cm Isolierung (Porit + EPS-Platten +
Trittschalldämmplatte) Terrasse über Wohnzimmer mit 24 cm
Wärmedämmung im Fußbodenaufbau
9. Verputz:
Außenwände außen: Dünnputz auf Wärme-Dämm-Verbund-System
innen: Glättputz aus Kalk-Zement
an Innenwänden beidseitig: Glättputz Kalk-Zement
10. Fenster: Kunststofffenster weiß mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
Außeneingangstüren In Kunststoffkonstruktion weiß mit Glasausschnitt
11. Innentüren:
Erdgeschoß Türblätter weiß, Holzzargen weiß, Wohnraumeingangstüre mit
Glasausschnitten
Obergeschoß Türblätter weiß, Holzzargen weiß
12. Stiegen: Stahlbetonstiege von EG – OG mit Nusslaminat auf Tritt- und Setzstufen
Massivholzhandlauf in Eiche auf Nuss gebeizt
13. Boden- und Wandbeläge: Vorraum, Küche, Abstellräume und Technikraum im Erdgeschoß mit
Bodenfliesen samt Sockel
WC im Erdgeschoß und Obergeschoß mit Bodenfliesen und Wandfliesen auf
eine Höhe von 1,25 m
Bad im Obergeschoß mit Bodenfliesen und Wandfliesen bis Oberkante
Türstock
Wohnzimmer im Erdgeschoß sowie sämtliche Zimmer und Vorraum im
Obergeschoß mit Nusslaminat.
14. Maler- und Anstreicherarbeiten:
Wände Dispersion, Farbe weiß
Decken Dispersion, Farbe weiß

15. Heizung und Lüftung: Die Heizungsanlage wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. Je Wohneinheit ist eine Fernwärmeübergabestation vorgesehen. Diese versorgt die Radiatorenheizung und die Warmwasseraufbereitung mittels 200 Liter Warmwasserspeicher.
Lüftungsgerät, Marke: Paul KWL 150 ohne Erdwärmetauscher mit Vorwärmung der Frischluft über Fernwärme, Leitungen im Technikraum auf Putz verlegt. Zuluft- und Abluftventile siehe Vergabeplan. Thermostat (Betriebswahlschalter) für Lüftungsanlage im Wohnzimmer des EG.
16. Elektroinstallation: Deckenauslässe und Steckdosen lt. Installationsplan
Kabelfernsehen je Wohneinheit mit 4 Antennensteckdosen in Wohnzimmer, Schlafzimmer und den zwei Zimmern
Leerverrohrung vorbereitet für nachträgliche SAT-Montage
Küche: zusätzlich je 1 Steckdose für Herd, Kühlschrank, Dunstabzug, Geschirrspüler
Leerverrohrung für 1 Telefonanschluss im Vorraum
Außenbeleuchtung bei Eingang und Terrassen (EG+OG),
Eingangsbereich inkl. Hausnummernleuchte und Klingeltaste
Beleuchtungskörper im Gebäudeinneren sind selbst auszuführen
17. Sanitärinstallation: Ausstattung gemäß Vergabeplan
Anschluss für Abwäsche in Küche
WC im Erdgeschoß: Waschbecken weiß
Niederspülklosett (Hänge-WC)
sämtliche erforderliche Armaturen und Anschlüsse
Bad, WC im Obergeschoß: Einbau- Badewanne Kunststoff weiß
Waschbecken weiß
Niederspülklosett (Hänge-WC)
sämtliche erforderliche Armaturen und Anschlüsse
Waschmaschinenanschluss im OG → Bad
Wasseranschluss im Garten - Terrasse

WOHNBAUFÖRDERUNG WOHNUNGSBAU

BAUEN +
WOHNEN

N
IN NIEDERÖSTERREICH

Standort

Gemeinde:
Großpertholz
Katastralgemeinde:
Bad Großpertholz
Einlagezahl:
594
Grundstücksnummer:
1393
Kurzbezeichnung d. Bauvorhabens:
(Strasse - Block - Stiegenbezeichnung)
Reihenhausanlage Bad Großpertholz
Wohnnutzfläche [m²]: 113,15

Förderungswerber

Name:
Wohn- u. Siedlungsgesellschaft "Schönere Zukunft"
Anschrift:
Hietzinger Hauptstraße 119 1130 Wien

Baubewilligung die dem Energieausweis zugrunde liegt

Zahl d. Baubewilligungsbescheides:
153-29/Grp-06
Datum d. Baubewilligungsbescheides:
15.12.2006

Plan Nummer und Datum: 612/008
30.06.2008

Wärmeschutzklassen	Energiekennzahl (standortbezogen) Bauort	Energiekennzahl (Referenzstandort 2523 Tattendorf)
Niedriger Heizwärmebedarf	HWB _{BGF}	
A HWB _{BGF} ≤ 30 kWh/(m ² a)		
B HWB _{BGF} ≤ 50 kWh/(m ² a)		
C HWB _{BGF} ≤ 70 kWh/(m ² a)		
D HWB _{BGF} ≤ 90 kWh/(m ² a)		
E HWB _{BGF} ≤ 120 kWh/(m ² a)		
F HWB _{BGF} ≤ 160 kWh/(m ² a)		
G HWB _{BGF} > 160 kWh/(m ² a)		
Hoher Heizwärmebedarf		

Volumsbezogener Transmissions-Leitwert P_{T,V}

0,14 W/m³K

Flächenbezogene Heizlast P₁

23 W/m²

Flächenbezogener Heizwärmebedarf HWB_{BGF}

26 kWh/(m²a)

OI₃ TGH-IC Kennzahl

59,1

Ausgestellt durch Arch.Dipl.-Ing. Erich Sadilek
Franz-Jonas-Straße 8
3950 Gmünd

basierend auf Leitfaden des



Datum 07.07.2008

Stand: 10.11.2005

entsprechend SAVE-Richtlinie 93/76/EWG nach



KOM (87) 401 endg.

FESTSTELLUNGEN und HINWEISE

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

02) Förderungswürdigkeit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

08) Eine Firmenliste liegt gemäß dem jeweiligen Vergabestand sowohl bei der örtlichen Bauaufsicht, Architekt DI Günter Gurschl als auch bei der Schöneren Zukunft auf.

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

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

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

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

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

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

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

15) Die monatliche Belastung besteht aus der Darlehensbelastung unter Berücksichtigung der Basisförderung, den Betriebskosten (derzeit € 1,30/m²), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (€ 0,39/m²), den Verwaltungskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer.

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

17) Die Besicherung gemäß § 7 Abs. 6 Z. 3 lit.c Baurätgervertragsgesetz (BTVG) für die geleisteten Zahlungen der Erwerber wird durch eine Bescheinigung vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband – erfüllt.

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

19) Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt durch die FWG Fernwärmeversorgung Nordwald – Bad Großpertholz, welche direkt mit den einzelnen Mietern Verträge abschließen und auch die Ablesung und Verrechnung der bezogenen Wärme durchführen wird.

SONSTIGES

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

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

03) Der Kaufpreis der Wohnung wird gemäß § 15 d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ermittelt werden. Für die Berechnung des Kaufpreises kommen die Herstellungskosten lt. Baukosten-Endabrechnung zuzüglich einer Rücklage von 2% zum Ansatz. Zusätzlich zum Kaufpreis wird der vom Land NÖ gewährte rückzahlbare Annuitätenzuschuss verrechnet.

Zur Erstdotierung der Rücklage (Reparaturfonds) der zukünftigen Eigentumsgemeinschaft wird ein Betrag von € 12,00 pro m² Wohnnutzfläche kaufpreiserhöhend eingehoben. Auf den Kaufpreis angerechnet werden die aushaftenden Darlehensreste (inkl. rückzuzahlender Annuitätenzuschuss) und die noch nicht verwohnten Finanzierungsbeiträge lt. § 17 WGG.

Musterberechnung	Euro	
Kaufpreis	259.918,00	Herstellungskosten zuzüglich 2% Rücklage
zuzüglich rückzuzahlender Annuitätenzuschuss	+15.900,00	
zuzüglich Rücklagendotierung (Annahme ca. 116m ² Wohnfläche)	+1.392,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen
abzüglich Darlehensrest(e) inkl. rückzuzahlender Annuitätenzuschuss	-160.622,00	Die zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbes aushaftenden Darlehensreste können übernommen und weiterhin im Rahmen der monatlichen Vorschreibung zurückbezahlt werden.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-26.820,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
Barkaufpreis	89.768,00	(inkl. Rückzahlung d. Eigenmitteleinsatzes Schönere Zukunft)

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

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

B A U B E G I N N :

Dezember 2008

voraussichtliches B A U E N D E :

Winter 2010/2011

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG

Gruppe Finanzen

Abteilung Wohnungsförderung

Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

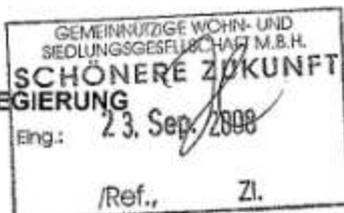
Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Gemeinn. Wohn- und Siedlungsgesellschaft

SCHÖNERE ZUKUNFT GmbH

Hietzinger Hauptstrasse 119-121

1130 Wien



*Ans. beihilf
Anw. Gertl
Anw. Mar.
Anw. Heidi
Friedl
Blu
5A
Hilf. Verp.
U15*

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

Beilagen

F2-B-MH-05/317282/009

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bürgerservice-Telefon 02742-9005-9005

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

Bezug

BearbeiterIn (0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

Waltraud Haas

15647

12. September 2008

Betrifft

NÖ WFG 2005 – NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 - Wohnungsbau;

Zusicherung einer Objektförderung

VORLÄUFIG!

I.

- Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 17.04.2007 eine Förderung bewilligt und sichert Ihnen gemäß § 10 des NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 LGBl. 8304-1 (NÖ WFG 2005) in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung am 20. September 2005 beschlossenen und zuletzt am 20. Mai 2008 geänderten NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 namens des Landes Niederösterreich unter den in dieser Zusicherung und unter den mit gleicher Kennzahl ergangenen Schuldschein enthaltenen Auflagen und Bedingungen eine Objektförderung zur Errichtung von Wohnungen mit 1.018,65 m² / Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0,00 m² auf der Liegenschaft EZ 594, KG Großpertholz zu.

Dieses Förderungsobjekt umfasst

	0	Wohnungen und	0	Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung Kategorie I
und	0	Wohnungen und	0	Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung Kategorie II
und	9	Wohnungen und	0	Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung Kategorie III

zur Überlassung als Wohnungen Gem. § 15 b WGG.

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

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

Stand VI/2008

WB 56

Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr und 16 - 18 Uhr; St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 7A - Grmünd

Zum Nahzonentarif erreichbar über ihre Bezirkshauptmannschaft + Durchwahlklappe bzw. mit 109 die Vermittlung

Telefax (0 27 42) 9005/15395 – FS 15507 - E-mail: post.f2kanzleimh@noel.gv.at – Internet: http://www.noe.gv.at - DVR: 0059986

3. Aufgrund der(s) vorgelegten Energieausweise(s) für den Wohnungsbau wurde für dieses Bauvorhaben eine Punktezahl von 103 für Block 1, 103 für Block 2, 103 für Block 3, 103 für Block 4, 103 für Block 5, 103 für Block 6, 103 für Block 7, 103 für Block 8 und 103 für Block 9 festgestellt, sodass eine Objektförderung einerseits in Form eines rückzahlbaren und verzinsten sowie eines nicht rückzahlbaren Zuschusses im Gesamtbetrag von insgesamt € 29.610,00 jährlich und andererseits in Form eines verzinsten Förderungsdarlehens im Gesamtbetrag von € 253.800,00 zugesichert wird.

Die Zusicherung wird unter der Auflage erteilt, dass bis spätestens mit der Vorlage des Endenergieausweises der Nachweis der Werte der verwendeten Fenster vorgelegt wird.

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

II.

Der Förderung wurde folgender Finanzierungsplan exklusive USt. zugrunde gelegt:

(A) Finanzierungsplan geförderte Wohnungen / Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung:

1) Förderungsdarlehen	€ 253.800,00
2) Ausleihung, für die Zuschuss zuerkannt wird	€ 2.039.200,00
3) Sonstige Finanzierungsmittel	€ 0,00
4)	€
Summe	€ 2.293.000,00

(B) Finanzierungsplan nicht geförderte Flächen

1) Sonstige Finanzierungsmittel	€ 0,00
---------------------------------	--------

(C) Gesamtbaukosten

	€ 2.293.000,00
--	----------------

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

III.

Die von Ihnen mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte befugte Person, Herr Arch. Dipl. Ing. Günter GURSCHL ist verpflichtet,

- a) das Bauvorhaben entsprechend den dem Amt vorgelegten baubehördlich bewilligten Plänen und aufgrund der der Förderung zugrundegelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 auszuführen bzw.
- b) vor jeder Änderung den baubehördlichen Konsens herzustellen und die entsprechenden Bewilligungen sowie Pläne mit dem Nachweis des baubehördlichen Konsenses, wenn eine bescheidmäßige Erledigung erfolgt, vorzulegen. Erfolgt keine bescheidmäßige Erledigung, genügt die einfache schriftliche Erklärung der befugten Person, dass der baubehördliche Konsens eingeholt wurde bzw. geprüft wurde, dass dies gem. § 17 NÖ Bauordnung 1996 nicht erforderlich ist.

- c) die mit der bedungenen Bauausführung verbundenen gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten und bei Ausführung auf Wärme- und Schallschutzmaßnahmen zu achten.
- d) dass bei einer Förderung aufgrund eines Energieausweises die im gegenständlichen Energieausweis angeführten haustechnischen Anlagen und Baustoffe zur Ausführung gelangen.
- e) das Bauvorhaben entsprechend der baubehördlichen Bewilligung auszuführen, vor allem auf Wärme- und Schallschutzmaßnahmen zu achten und bei Änderungen **VOR AUSFÜHRUNG** die erforderlichen baubehördlichen Genehmigungen gemäß NÖ Bauordnung 1996 einzuholen. Die entsprechenden Unterlagen und Nachweise werden vor Ausführung der NÖ Landesregierung vorgelegt.
- f) das Bauvorhaben entsprechend den Vorgaben des Gestaltungsbeirates auszuführen und über allfällige Änderungen zu berichten.
- g) bei Erstellung der Endabrechnung die Gesamtbaukosten zumindest hinsichtlich der Leistungen von Gewerbetreibenden in gutäckerlicher Form zu bestätigen.
- h) sämtliche Baufortschrittsstadien gemäß Beilage A (integrierender Bestandteil der Zusicherung) der amtlichen Zusicherung unverzüglich und ausschließlich nach Erreichung dieser Stadien mit den hierfür vorgesehenen amtlichen Formularen zu melden.
- i) bei jeder örtlichen Überprüfung anwesend zu sein. Diese Person hat im Auftrage des Förderungswerbers alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen und die Einsichtnahme in sämtliche erforderliche Unterlagen und dienende Beihilfe, wie z.B. Baubücher, baubehördliche Unterlagen u.dgl., die zu diesen örtlichen Überprüfungen mitzunehmen sind, zu gestatten.

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

IV.

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

NÖ LANDESREGIERUNG
 Mag. WOLFGANG SOBOTKA
 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 Landesregierung schriftlich anzuzeigen (Drucksorte WB 18). Aus triftigen Gründen kann diese Frist über Antrag des Förderungswerbers verlängert werden.
2. Der Bau ist innerhalb von drei Jahren nach Baubeginn fertigzustellen. Aus triftigen Gründen kann diese Frist über Antrag des Förderungswerbers verlängert werden.
3. Der Förderungswerber hat die Bestätigung der Baubehörde (amtliche Drucksorte MH 20), dass das Bauwerk gemäß § 23 NO Bauordnung 1996 benützt werden darf, unverzüglich nach Erhalt vorzulegen.
4. Die Bauführung hat gemäß den der Zusicherung zugrundeliegenden Unterlagen zu erfolgen.

B.

1. Unverzüglich nach Erreichen des Baufortschrittsstadiums "Keller mit Decke" (bei nicht unterkellerten Bauvorhaben, „Erdgeschoss mit Decke“) und bei Erreichen des Baufortschrittsstadiums „Fertigstellung des Rohbaues einschl. Zwischenwände und Dachstuhl“ ist mittels amtlichen Formblatt WB 72 eine detaillierte Meldung über den Baufortschritt einschließlich einer Gesamtinformation über das Bauvorhaben, wie z.B. planliche Änderungen, der Landesregierung vorzulegen. Die Baufortschrittmeldungen müssen von der örtlichen Bauaufsicht mitgefertigt sein.
2. Spätestens mit der Baufortschrittmeldung gem. Pkt B.1., „Fertigstellung des Rohbaues“, muss der Beschluss des Grundbuchgerichtes über die Einverleibung des Veräußerungsverbotens zugunsten des Landes NÖ gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 vorgelegt werden.
3. Unverzüglich nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist die Fertigstellungsmeldung einschließlich einer Gesamtinformation über das Bauvorhaben analog der Baufortschrittmeldung "Rohbau fertig" mittels amtlichen Formblatt WB 72 dem Amt vorzulegen.

Dieser sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- Bei einer Änderung während der Bauzeit je ein Energieausweis für den Wohnungsbau für jeden zur Ausführung gelangten Block, wobei den Berechnungen die tatsächliche Ausführung auf Basis der bestätigten Bestandspläne zugrunde zu legen ist
 - bestätigte Bestandspläne mit einer Nutzflächenaufstellung einschließlich Erklärung und gutachterliche Bestätigung hinsichtlich Wohnnutzfläche (Drucksorte WB 81).
4. Die Auszahlung des Förderungsdarlehens orientiert sich nach dem in der Zusicherung unter Punkt I angeführten Förderungsdarlehen und dem erreichten Baufortschritt laut Baufortschrittmeldung (WB 72). Nach Fertigstellung des Kellers samt Decke (bei nicht unterkellerten Bauvorhaben nach Fertigstellung des Erdgeschosses samt Decke) werden 40% und nach Fertigstellung des Rohbaues einschl. Zwischenwände und Dachstuhl und nach Vorlage des Gerichtsbeschlusses über die Einverleibung des Förderungsdarlehens des Landes NÖ sowie des Veräußerungsverbotens und nach Vorlage des Grundbuchsatzuges nach erfolgter Einverleibung dieses Darlehens sowie des Veräußerungsverbotens zugunsten des Landes NÖ gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 im ausreichenden Range werden weitere 55 % ausbezahlt.
Die restlichen 5% werden nach Genehmigung der Endabrechnung angewiesen. Sind ob der Liegenschaft andere Pfandrechte einverleibt, hat der Förderungswerber eine entsprechende Verwendungszuordnung vor Auszahlung von 95% des Förderungsdarlehens vorzulegen.

C.

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

3. Eine Ausleiherung ist ein Darlehen oder ein nicht wiederausnützbarer Kredit von in Österreich zur Kreditvergabe befugten Kreditinstituten oder Versicherungsunternehmen, deren Rückführung im Wege von Annuitäten erfolgt.
4. Vorzeitige Kapitaltilgungen, die keine Verminderung der Annuitätenhöhe, sondern eine Verkürzung der Laufzeit bewirken, führen nicht zu einer Reduktion der laufenden Zuschussrate; im Falle der Verminderung der Annuitätenhöhe durch vorzeitige Tilgungen, ist der Zuschuss entsprechend dauerhaft zu verringern.
5. Die Auszahlung der Zuschüsse erfolgt halbjährlich.
6. Zuschüsse werden nur für die laufenden Annuitäten von Ausleihungen, die zur Finanzierung des Bauvorhabens gemäß Punkt I. 3. der Zusicherung aufgenommen wurden, geleistet. Der Nachweis über die Aufnahme einer Ausleiherung erfolgt mittels Erklärung des Förderungswerbers und des Darlehens- oder Kreditgebers (WBWS 1).
7. Zuschüsse, die den Annuitätsbetrag übersteigen, sind als Tilgungsanteil zu verwenden.
8. Der Förderungswerber ist verpflichtet, bei der Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Annuitätenzuschüsse dem Grunde und der Höhe nach mitzuwirken und dem Land alle erforderlichen Nachweise zu erbringen. Hält sich der Förderungswerber nicht an seine Verpflichtungen, können die Zuschüsse eingestellt werden.

D.

1. Alle zur Finanzierung erforderlichen Mittel und sämtliche Zahlungen sind über das vor Zusicherung zu eröffnende Baubankkonto abzuwickeln. Projektsbezogene Auszahlungen zu Lasten des Baubankkontos dürfen grundsätzlich nur, soweit sie sich auf die Gesamtbaukosten (Summe jener Beträge, die zur Errichtung der geförderten Baufläche aufgewendet wurden) beziehen, erfolgen.

Über die bestimmungsgemäße - auch kurzzeitig anderwärtige Verwendung ist nicht möglich - Verwendung der Finanzierungsmittel ist in prüfbarer Form der Nachweis zu führen. Die Förderung wird unter der Auflage zuerkannt, dass der Förderungswerber sämtliche Nachweise (Rechnungen, Saldierungsnachweise, Baukontounterlagen) sieben Jahre für eine allfällige Überprüfung aufzubewahren und auf Aufforderung vorzulegen hat. Die durch Einstellung der Förderungszahlungen gem. Punkt H. direkt oder indirekt entstandenen Zinsen und Kosten hat der Förderungswerber zu tragen.

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

E.

1. Die Förderungsleistungen werden solange eingestellt, solange der Förderungswerber ihn treffende Pflichten nicht erfüllt oder einhält.
2. Die Zusicherung ist vor Zuzählung von Darlehensbeträgen oder Zuschüssen zu widerrufen, wenn der Förderungswerber die in dieser Zusicherung vorgesehenen Bedingungen nicht erfüllt.
3. Die Förderung ist zu kündigen, wenn ein Kündigungsgrund gegeben ist. Zuschüsse können ab Eintritt des Kündigungsgrundes zurückgefordert werden.

4. Die Förderung wird gekündigt, wenn der Förderungsnehmer
- seine Rückzahlungsverpflichtungen aus der rückzahlbaren Förderungsleistung trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Nachfrist ohne wichtige Gründe nicht einhält;
 - Bedingungen und Auflagen der Zusicherung (Förderungsvertrag) nicht erfüllt oder einhält;
 - das Förderungsdarlehen oder die mit Zuschuss gestützte Ausleihe nicht bestimmungsgemäß verwendet;
 - ohne Zustimmung der Landesregierung eine Wohnung bzw. den geförderten Wohnraum auch nur zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt oder das Gebäude erheblich und wertvermindernd verändert oder dies zulässt;
 - ohne Zustimmung der Landesregierung in der gemäß Punkt I. 1. der Zusicherung geförderten Wohnung Personen wohnen lässt, bei denen es sich nicht um nahestehende Personen handelt;
 - die Förderung bzw. die Zustimmung zur Eigentumsübertragung durch unvollständige oder unrichtige Angaben erschlichen hat;
- wenn der Benutzer die Begründung des Hauptwohnsitzes nicht nachweist, ohne dass dies notwendig wäre aus triftigen Gründen, wie insbesondere des Berufes, der Gesundheit, der beruflichen Ausbildung oder der Altersversorgung.
- wenn
- a) die mit Zuschuss gestützte Ausleihe zurückgezahlt wurde
 - b) der Verpflichtete hinsichtlich der mit Zuschuss gestützten Ausleihe seine Zahlungsverpflichtungen nicht termingerecht leistet. Punkt E. 1. bleibt unberührt.
5. Die Kündigung der Förderung kann entweder die Kündigung der rückzahlbaren Förderleistung oder die Einstellung der Zuschüsse oder beides umfassen. Zuschüsse können vom Eintritt des Kündigungsgrundes an zurückgefordert werden.
6. Die Landesregierung muss bei der Kündigung der rückzahlbaren Förderungsleistung eine Frist von mindestens sechs Monaten einhalten.
7. Die Förderung für eine Dienstwohnung wird nicht gekündigt, wenn der Dienstgeber nach Ende des Dienstverhältnisses den ehemaligen Dienstnehmer oder seine Hinterbliebenen in der Wohnung belässt.
8. Über Förderungen kann – ausgenommen zur Zusicherung des Förderungszwecks – weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf eine andere Weise verfügt werden. Sie können von Dritten nicht in Exekution gezogen werden.
9. Die Zuschüsse werden eingestellt und sind diese und das Förderungsdarlehen zur Gänze zurückzuerstatten, wenn der Förderungswerber entgegen einer abgegebenen Verpflichtung bei der Vergabe von Aufträgen nicht verlangt hat, dass keine unerlaubt beschäftigten Arbeitskräfte herangezogen werden bzw. auch Angebote solcher Unternehmer in Betracht gezogen hat, die wiederholt oder grüßlich gegen die Bestimmungen des Ausländerbeschäftigungsgesetzes (BGBl.Nr. 218/1975) verstoßen haben.
10. Die Zuschüsse werden eingestellt und sind diese und das Förderungsdarlehen zur Gänze zurückzuerstatten, wenn die Mindeststandards gemäß Punkt F. Abs. 3, 4 und 5 nicht erreicht werden.

F.

1. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Bestimmungen des NÖ WFG 2005 in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 einzuhalten.
2. Der Förderungswerber verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach Möglichkeit unter Verwendung österreichischer Qualitätsbaustoffe zu erstellen.
3. Der Förderungswerber ist verpflichtet, ausschließlich solche Wärmedämmstoffe, Montageschäume und Verglasungen zu verwenden, die keine klimaschädigenden halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen.
4. Die Förderung wird vom Erreichen eines energetischen Mindeststandards abhängig gemacht. Als Mindeststandard für die Zuerkennung einer Förderung gilt die Energiekennzahl am einheitlichen Referenzstandort Tatten-dorf von 40 kWh/m².a.

5. Die Förderung wird vom Vorhandensein oder von der Errichtung von Fahrradabstellplätzen in ausreichender Anzahl abhängig gemacht.
6. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Ausleihung für die in der Zusicherung genannte Baulichkeit zu verwenden. Das Bauvorhaben ist nach den baubehördlich genehmigten und beim Amt der NÖ Landesregierung eingereichten Plänen, auf Grund des der Förderung zugrundegelegten Energieausweises für den Wohnungsbau und nach den Vorgaben des Gestaltungsbeirates auszuführen.
7. Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der Bauphase auftretende Änderungen hinsichtlich Bauausführung sowie allfällige Änderungen unter anderem hinsichtlich der Vorgaben des Gestaltungsbeirates mittels amtlicher Drucksorte WB 72 bekannt zu geben.
8. 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.
9. Die Mietzinsberechnung für geförderte Wohnungen bestimmt sich nach den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen oder nach den zutreffenden mietrechtlichen Bestimmungen.
10. 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 Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes (WGG) zu bilden ist und dem Käufer die Berechnung des künftigen Kaufpreises, im Falle eines vereinbarten Kaufpreises nach § 15 d WGG überdies ein im Rahmen dieses Preises liegender Höchstpreis, bekannt zu geben.
11. Der Förderungswerber verpflichtet sich, sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren und sonstige Abgaben im Zusammenhang mit dieser Förderung aus eigenem zu bezahlen bzw. der Landesregierung zu ersetzen. Im Falle der zwangsweisen Einbringlichmachung rückgeforderter Zuschüsse sowie des Förderungsdarlehens, gehen sämtliche dadurch verursachten Kosten, welchen Titels immer, zu Lasten des Förderungswerbers.
12. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Liegenschaft während der Dauer der Förderung nicht ohne schriftliche Zustimmung des Landes durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden zu übertragen und verpflichtet sich ferner für diesen Zeitraum das Veräußerungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zugunsten des Landes Niederösterreich im Grundbuch einverleiben zu lassen.
13. Der Förderungswerber verpflichtet sich, bauliche Abänderungen während der Dauer der Förderung - unbeschadet der baupolizeilichen Vorschriften - nicht ohne vorherige Zustimmung der Landesregierung auszuführen.
14. Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der ersten 5 Jahre ab Besiedelung Aufzeichnungen über den Energieverbrauch (Energiebuchhaltung) zu führen. Diese sind den Organen des Landes oder vom Land bestimmten Stellen auf Anforderung zu übermitteln.

G.

Der Förderungswerber verpflichtet sich, den Organen der Landesregierung jederzeit das Betreten der Baustelle zu gestatten. Diese Verpflichtung endet erst mit Beendigung des Förderungsverhältnisses. Der Förderungswerber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass bei jeder örtlichen Überprüfung die mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte befugte Person anwesend ist. Diese Person hat im Auftrage des Förderungswerbers alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen und die Einsichtnahme in sämtliche erforderliche Unterlagen und dienende Behelfe, wie z.B. Baubücher, baubehördliche Unterlagen udgl., die zu diesen örtlichen Überprüfungen mitzunehmen sind, zu gestatten.

H.

Der Förderungswerber ist verpflichtet, die Wohnungen nur an förderungswürdige Personen zu vergeben und dies zu prüfen. Ist der Förderungswerber eine gemeinnützige Bauvereinigung, eine Gemeinde oder wird der Förde-

rungswerber von diesen oder einer gewerblich befugten Verwaltung betreut, so hat er das Prüfergebnis in Form einer Erklärung im Zuge der Endabrechnung bekannt zu geben.

1. Die Förderungswürdigkeit richtet sich nach den nachfolgenden Bestimmungen:
 - (1) Förderungswürdig ist, wer beabsichtigt, in der geförderten Wohnung einen Hauptwohnsitz zu begründen, und diesen nachweist.
 - (2) Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen gilt bei Wohnungen bei einer Haushaltsgröße
 1. von einer Person € 28.000,--
 2. von zwei Personen € 48.000,--Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,--
Bei einer Überschreitung dieser Obergrenzen um bis zu 10 % verringert sich die Förderungsleistung gemäß § 13, ausgenommen § 13 Abs. 2, und § 30 Abs. 1 und 2 um 20 %, bei Überschreitung bis zu 20 % bewirkt dies eine Kürzung der Förderungsleistung analog um 50 %.
 - (3) Unbeschadet des Abs. 4 wird die Förderung mit der Maßgabe zuerkannt, dass geförderte Wohnungen nur an förderungswürdige österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte (Abs. 6) in das Eigentum übertragen werden.
Bei Ehegatten oder sonstigen nahestehenden Personen gemäß Abs. 4 muss zumindest die Hälfte der Liegenschaft im Eigentum österreichischer Staatsbürger oder gleichgestellter Personen gemäß Abs. 6 stehen.
 - (4) Wenn in der Wohnung nahestehende Personen wohnen sollen, müssen nur diese förderungswürdig sein. Nahestehende Personen sind Ehegatten, Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahl- und Pflegekinder, Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie, Verschwägerter in gerader Linie und Lebenspartner.
 - (5) Die Abs. 1 und 2 finden keine Anwendung auf Dienstnehmerwohnungen.
 - (6) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt
 1. Fremde, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
 2. Personen, die in Anwendung asylrechtlicher Bestimmungen aufenthaltsberechtigt sind,
 3. Staatsangehörige eines anderen EWR-Mitgliedstaates.
2. Diese Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses bzw. die Vorlage der entsprechenden Nachweise hat bei Gebäuden mit Wohnungen, die in Eigentum/Wohnungseigentum vergeben werden, anlässlich der Antragstellung zur Eigentumsübertragung zu erfolgen. Die Zustimmung zur Eigentumsübertragung kann frühestens nach Genehmigung der Endabrechnung erfolgen.
3. Berechnung und Nachweis des Einkommens:
 - (1) Das Einkommen ist die Summe aller Geld- und Sachbezüge einer Person und errechnet sich wie folgt:
 1. **Das Einkommen bei Arbeitnehmern** sind die steuerpflichtigen Bezüge entsprechend Ziffer 245 des Jahreslohnzettels (L 16) ohne „mit festen Sätzen versteuerte Bezüge gemäß § 67 Abs. 3 – 8“ EStG 1988
zuzüglich der steuerfreien Bezüge gemäß §§ 3 Abs. 1 Z. 3a (Ausgleichszulage ohne anteiliges Weihnachtsgeld), 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
abzüglich der anrechenbaren Lohnsteuer bzw. - bei Vorlage der Arbeitnehmerveranlagung – der Steuer nach Abzug der Absetzbeträge.
 2. **Einkommen, welches aufgrund einer Einkommensteuererklärung ermittelt wird**, ist der Gesamtbetrag der Einkünfte abzüglich Steuer nach Abzug der Absetzbeträge.
Bei der Ermittlung des Familieneinkommens werden Negativeinkünfte nicht mit positiven Einkünften einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegengerechnet, sondern mit 0 angesetzt.
 3. **Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft** sind, sofern keine Veranlagung durchgeführt wurde, 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen einschließlich der zugepachteten Flächen sowie die vereinnahmten Pachtzinse.
 4. Vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene **Unterhaltsleistungen** sind beim Unterhaltsempfänger zum Einkommen zu zählen und beim Unterhaltspflichtigen einkommensmindernd zu berücksichtigen.
Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom LG Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.
 5. Vom so errechneten Einkommen werden **abgezogen**:

- a) Freibeträge für erhöhte Werbungskosten, wenn ein entsprechender Bescheid (Freibetragsbescheid oder Einkommensteuerbescheid) durch das Finanzamt vorliegt;
 - b) Freibeträge gemäß § 34 und 35 EStG 1988 wegen eigener Behinderung oder wegen Behinderung einer im gemeinsamen Haushalt lebenden nahe stehenden Person (§ 1 Z. 6).
6. War der Förderungswerber im Prüfzeitraum noch Schüler oder Student, werden der Einkommensprüfung 15 % des Einkommens der Eltern zugrunde gelegt.
 7. Soweit in diesen Richtlinien nichts anderes bestimmt ist, ist das EStG 1988 Grundlage für die Berechnung des Familieneinkommens (§ 1 Z. 3).
- (2) Der Nachweis des Einkommens erfolgt bei
1. unselbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des Jahreslohnzettels (L16) oder der Arbeitnehmerveranlagung über das dem Ansuchen um Förderung vorangegangene Kalenderjahr.
 2. selbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des zum Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung letztveranlagten Einkommensteuerbescheides.
 3. Land- und Forstwirten - sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird - durch Vorlage des zuletzt ergangenen Einheitswertbescheides bzw. der Pachtverträge mit Angabe des Einheitswertes.
 4. Weitere Nachweise, insbesondere der steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 EStG 1988, sind ebenfalls vor zu legen.
 5. Der Nachweis des Einkommens kann wahlweise entweder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Förderung oder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung oder des Datums des Abschlusses des Vertrages, des Vorvertrages oder des vorangegangenen Mietvertrages erfolgen. Weiters kann der Einkommensnachweis wahlweise mit einer monatlichen Lohnbestätigung über eines der drei dem gewählten Stichtag vorangegangenen Monate geführt werden. Überdies kann er durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide oder der Lohnzettel der letzten drei Kalenderjahre erbracht werden.

I.

Bedingungen gemäß § 26 Abs. 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005.

Diese Bedingungen finden auf Gemeinden als Förderungswerber keine Anwendung.

1. Das Land Niederösterreich hat das Recht für jede 5. Wohnung natürliche oder juristische Personen namhaft zu machen, denen diese Wohnung zu überlassen ist.
Die Auswahl der Wohnungen ist ehestens mit einer vom Land Niederösterreich mit der Abwicklung des Vorschlagsrechtes beauftragten Institution, welche die Auswahl für das Land Niederösterreich vorbereitet, abzustimmen. Es ist ein repräsentativer Durchschnitt von Wohnungstypen auszuwählen.
2. Die Daten der Wohnungen gemäß Punkt 1., insbesondere Größe, Lage, Anzahl der Räume, Grundriss, aussagekräftige Angaben über die Kosten und Angaben zur Umgebung sind der vom Land Niederösterreich mit der Abwicklung des Vorschlagsrechtes beauftragten Institution spätestens bei Baubeginn zur Verfügung zu stellen. Wesentlich sind Angaben über die dem Benutzer der Wohnung erwachsenden Kosten. Bei der Übermittlung der Daten ist auf die exakten EDV-technischen Vorgaben und Datenformate Bedacht zu nehmen.
Die zur Verfügung gestellten Daten, sowie die Webplattform, die vom Förderungswerber zu betreiben ist, sind unaufgefordert zu aktualisieren.
Die Freischaltung auf der Webplattform erfolgt durch die vom Land Niederösterreich beauftragte Institution.
3. Das gemäß Punkt 1. dem Land Niederösterreich zustehende Vorschlagsrecht endet 3 Monate nachdem der Förderungnehmer die Bestätigung der Baubehörde über die Benützbarkeit der vom Land Niederösterreich mit der Abwicklung des Vorschlagsrechtes beauftragten Institution vorgelegt hat.
Innerhalb einer Frist von 3 Monaten ab Freischaltung auf der Webplattform hat das Land Niederösterreich das unbeschränkte Vorschlagsrecht.
Danach sieht das Land Niederösterreich von der Ausübung des Vorschlagsrechtes ab, sofern vom Förderungnehmer ein Interessent namhaft gemacht wird.
4. Das Land Niederösterreich hat das Recht für jede fünfte nach Erstbezug freiwerdende Wohnung natürliche oder juristische Personen namhaft zu machen, denen diese Wohnung zu überlassen ist.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Wohnungen, bei denen dem Bauträger die Vergabemöglichkeit nicht

zusteht, beispielsweise Wohnungen im Wohnungseigentum, Dienstnehmerwohnungen, Wohnungen, bei denen nach MRG oder aufgrund der Satzungen ein Weitergaberecht besteht.

5. Die Daten der Wohnung gemäß Punkt 4., insbesondere Größe, Lage, aussagekräftige Angaben über die Kosten, Fertigstellungsdatum, Angaben zur Umgebung und Beschreibung des Objektes, in dem sich die Wohnung befindet, Anzahl der Räume und Grundriss sind der vom Land Niederösterreich mit der Abwicklung beauftragten Institutionen spätestens ab der Verfügbarkeit zur Verfügung zustellen. Wesentlich sind Angaben über die dem Benutzer der Wohnung erwachsenden Kosten.
Dabei ist auf die exakten EDV-technischen Vorgaben und Datenformate Bedacht zu nehmen.
Diese Angaben sind unaufgefordert zu aktualisieren.
Die Freischaltung auf der Webplattform erfolgt durch die vom Land Niederösterreich beauftragte Institution.
6. Das gemäß Punkt 4. dem Land Niederösterreich zustehende Vorschlagsrecht endet spätestens 1 Monat nachdem die Wohnung auf der Webplattform der vom Land Niederösterreich beauftragten Institution freigeschaltet worden ist.

J.

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

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

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

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