

# Geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption!



**2000 Stockerau**  
**Gustav Mahler-Promenade 1**  
**36 WOHNHEITEN**  
**54 PFLICHTSTELLPLÄTZE**



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

## **WOHNHAUSANLAGE**

### ***Gustav Mahler-Promenade I, Stiege I 2000 Stockerau***

Wien, Juli 2023

Sehr geehrte Interessentin!  
Sehr geehrter Interessent!

Mit Mitteln der Wohnbauförderung der NÖ. Landesregierung und Hypothekendarlehen sowie Eigenmitteln wird von unserer Gesellschaft in Stockerau, auf der Liegenschaft EZ 6253, der KG Stockerau eine Wohnhausanlage mit insgesamt 36 Wohnungen errichtet.

Es kommen

### ***36 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption, und 54 Tiefgaragenabstellplätze***

zur Ausführung.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

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



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

**Geschäftsführung:**

DI Stefan HAERTL  
Dr. Emanuel OBENTRAUT

**Aufsichtsrat:**

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

Martina MIRTH  
Sylvia MARTINAT  
Alexandra LIPPITZ

**Sitz und Anschrift:**

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

**Gesetzlicher  
Prüfungsverband:**

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen –  
Revisionsverband, 1010 Wien, Bösendorferstraße 7

Diese Anlage wird mit Fördermittel des  
Landes NÖ errichtet



## Bauherr und ÖBA

### SCHÖNERE ZUKUNFT

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

3100 St. Pölten, Schießstattring 37a  
Postadresse: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119

Kontakt: 01/505 87 75 DW 0  
Internet: [www.schoenerezukunft.at](http://www.schoenerezukunft.at)  
e-mail: [office@schoenerezukunft.at](mailto:office@schoenerezukunft.at)

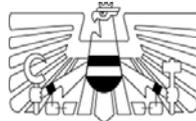


### Planung

#### ARCHITEKT DIPL.-ING. WOLFGANG RAINER ZT - GesmbH

1140 WIEN, Hochsatzengasse 10/10

TEL.: 01 / 911 51 15, FAX: 01 / 911 51 15 / 10  
E - MAIL: [gmp@arch-wrainer.at](mailto:gmp@arch-wrainer.at)



### Haustechnikplanung HKLS

#### Gebäudetechnik Kainer GmbH

7443 Rattersdorf, Bahnhofstraße 41

Tel.: 02611/2291-23 • Fax: +43 2611/2291-4  
[office@tkainer.at](mailto:office@tkainer.at)



### Statik und Bauphysik

#### Dorr - Schober & Partner Ziviltechnikergesellschaft mbH

1060 Wien, Linke Wienzeile 10/3

T: (0043-1) 587 61 31  
[office@dsp-zt.at](mailto:office@dsp-zt.at)



### Haustechnikplanung Elektro

#### AnlagenPlan Planungs- und Bauleitungsbüro für elektro- und haustechnische Anlagen GmbH

Standort Wien: 1100 Wien, Laxenburger Straße 15 – 4. OG

+43 1 8698685  
[office@anlagenplan.at](mailto:office@anlagenplan.at)

### Teil - GU

#### Steiner Bau GmbH

3452 Heiligeneich, Kremser Landstraße 27

Tel.: +43(0)2275/5491-0  
E-Mail: [office@steiner-bau.com](mailto:office@steiner-bau.com)



### Baukoordinator

#### tiess - posch & partner baumanagment GmbH

1100 Wien, Katharinengasse 18/401

tel.: +43 1 6060147  
e-mail: [h.posch@tiess.at](mailto:h.posch@tiess.at)

**2000 Stockerau, Gustav Mahler-Promenade 1 / Stiege I**  
**Kalkulation per 03.07.2023, Änderungen vorbehalten!**  
**BVH: 950 I**



Stiege	Top	geförderte Wohn-nutzfläche [m²]	Nutzwert WE	Geschoss	Zimmer	Garten [m²]	Terrasse [m²]	Balkon [m²]	ER/KA	Herstellkosten (Grund- und Baukosten)	Bezuschusstes Förderdarlehen nach m² W/NFL	Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss	Eigenmitteleinsatz SZ	Finanzierungsbeitrag Gesamt	monatliche Belastung ohne Wohnzuschuss u. Garagenplatz *	Mtl. Kosten für Garage (G)
I	1	58,30	64	EG	2	69,33	8,00	-	3,63	234.154	102.632,51	77.893,49	20.348,00	33.280	752	35 für-G
I	2	71,03	75	EG	3	77,40	8,00	-	3,64	274.398	125.042,66	86.510,34	23.845,00	39.000	864	35 für-G
I	3	53,68	59	EG	2	71,29	8,00	-	4,71	215.860	94.499,36	71.922,64	18.758,00	30.680	696	35 für-G
I	4	70,89	83	EG	3	316,37	8,00	-	3,09	303.666	124.796,20	109.322,80	26.387,00	43.160	991	35 für-G
I	5	71,91	83	EG	3	158,27	8,00	-	3,09	303.666	126.591,83	107.527,17	26.387,00	43.160	986	35 für-G
I	6	54,61	60	EG	2	63,12	8,00	-	3,11	219.518	96.136,55	73.106,45	19.075,00	31.200	707	35 für-G
I	7	76,15	81	EG	3	74,96	8,00	-	3,08	296.349	134.056,01	94.421,99	25.751,00	42.120	934	35 für-G
I	8	83,33	93	EG	4	143,74	8,00	-	3,08	340.253	140.833,63	121.492,37	29.567,00	48.360	1.105	35 für-G
I	9	83,21	96	EG	4	195,88	8,00	-	3,08	351.228	140.833,63	129.954,37	30.520,00	49.920	1.152	35 für-G
I	10	76,38	83	EG	3	71,19	8,00	-	3,73	303.666	134.460,91	99.658,09	26.387,00	43.160	964	35 für-G
I	11	58,10	61	1.OG	2	-	-	8,00	5,29	223.176	102.280,42	69.782,58	19.393,00	31.720	706	35 für-G
I	12	70,82	74	1.OG	3	-	-	8,00	4,78	270.739	124.672,97	84.060,03	23.526,00	38.480	849	35 für-G
I	13	53,54	57	1.OG	2	-	-	8,00	3,50	208.542	94.252,90	66.528,10	18.121,00	29.640	665	35 für-G
I	14	70,70	74	1.OG	3	-	-	8,00	3,55	270.739	124.461,72	84.771,28	23.526,00	38.480	850	35 für-G
I	15	71,72	77	1.OG	3	-	-	8,00	3,55	281.715	126.257,35	90.937,65	24.480,00	40.040	892	35 für-G
I	16	54,19	57	1.OG	2	-	-	8,00	3,55	208.542	95.397,18	65.383,82	18.121,00	29.640	661	35 für-G
I	17	72,33	75	1.OG	3	-	-	8,00	3,55	274.397	127.331,20	84.221,80	23.844,00	39.000	857	35 für-G
I	18	75,94	79	1.OG	3	-	-	8,00	3,55	289.032	133.686,32	89.149,68	25.116,00	41.080	903	35 für-G
I	19	83,12	88	1.OG	4	-	-	8,00	5,95	321.960	140.833,63	107.389,37	27.977,00	45.760	1.026	35 für-G
I	20	83,12	88	1.OG	4	-	-	8,00	3,20	321.960	140.833,63	107.389,37	27.977,00	45.760	1.026	35 für-G
I	21	76,18	81	1.OG	3	-	-	8,00	3,69	296.349	134.108,82	94.369,18	25.751,00	42.120	934	35 für-G
I	22	57,88	62	2.OG	2	-	-	8,00	5,28	226.835	101.893,13	72.990,87	19.711,00	32.240	722	35 für-G
I	23	70,61	75	2.OG	3	-	-	8,00	5,27	274.397	124.303,28	87.249,72	23.844,00	39.000	866	35 für-G
I	24	53,34	58	2.OG	2	-	-	8,00	3,50	212.200	93.900,82	69.700,18	18.439,00	30.160	681	35 für-G
I	25	70,52	77	2.OG	3	-	-	8,00	3,55	281.715	124.144,84	93.050,16	24.480,00	40.040	898	35 für-G
I	26	71,51	78	2.OG	3	-	-	8,00	3,55	285.373	125.887,66	94.127,34	24.798,00	40.560	909	35 für-G
I	27	53,97	58	2.OG	2	-	-	8,00	3,55	212.200	95.009,89	68.591,11	18.439,00	30.160	678	35 für-G
I	28	72,11	77	2.OG	3	-	-	8,00	3,55	281.715	126.943,91	90.251,09	24.480,00	40.040	890	35 für-G
I	29	75,77	81	2.OG	3	-	-	8,00	3,55	296.349	133.387,05	95.090,95	25.751,00	42.120	936	35 für-G
I	30	82,91	90	2.OG	4	-	-	8,00	5,95	329.277	140.833,63	113.030,37	28.613,00	46.800	1.057	35 für-G
I	31	82,91	90	2.OG	4	-	-	8,00	3,20	329.277	140.833,63	113.030,37	28.613,00	46.800	1.057	35 für-G
I	32	75,96	81	2.OG	3	-	-	8,00	3,69	296.349	133.721,53	94.756,47	25.751,00	42.120	935	35 für-G
I	33	77,82	90	3.OG	3	-	18,71	-	3,87	329.277	136.995,91	116.868,09	28.613,00	46.800	1.068	35 für-G
I	34	61,19	70	3.OG	2	-	18,71	-	3,87	256.104	107.720,12	89.729,88	22.254,00	36.400	833	35 für-G
I	35	75,14	86	3.OG	3	-	21,33	-	2,38	314.642	132.277,98	110.303,02	27.341,00	44.720	1.018	35 für-G
I	36	83,22	94	3.OG	4	-	14,57	-	2,38	343.911	140.833,63	124.313,37	29.884,00	48.880	1.121	35 für-G
<b>36</b>		<b>2.534,11</b>	<b>2.755</b>			<b>1.241,55</b>	<b>153,32</b>	<b>176,00</b>	<b>135,54</b>	<b>10.079.530,00</b>	<b>4.422.686,40</b>	<b>3.348.375,60</b>	<b>875.868,00</b>	<b>1.432.600</b>	<b>32.189</b>	<b>1.260</b>

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

\* exklusive Warmwasser-/Heizungs-/Stromkostenkonti - Direktverrechnung mit Energiedienstleistungsunternehmen

## DARLEHENSDATEN

### Bezuschusstes Förderungsdarlehen

€ 4 422 686,40

- 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.

### **HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG gem. § 11 NÖ. WFG ohne Annuitätenzuschuss**

€ 3 348 375,60

- Laufzeit:** Die Kalkulation beruht auf Basis einer maximalen Laufzeit von 35 Jahren.  
Die Schönere Zukunft behält sich vor, bei Veränderung des Zinssatzes im Interesse der Mieter die Laufzeit und Annuität anzupassen.
- Verzinsung in der Tilgungsphase:** 6 Monats-Euribor + 0,68% Aufschlag kfm. gerundet auf volle 1/8 %  
Kondition gültig bis zum 10. Tilgungsjahr, danach wird die Kondition neu verhandelt.  
Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig für jede Mieteinheit zur Vorschreibung gebracht und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt.

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

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

**€ 875 868,00**

Absetzung für Abnutzung: derzeit 0 %

Zinssatz: derzeit 2,0%,

kalkulierte voraussichtliche jährliche Erhöhung um 0,10 % 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 € 875 868,-- getätigt. Die daraus resultierenden Zinsen werden in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig zur Vorschreibung gebracht und sind in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt. Hierbei handelt es sich um keine Rückzahlung des Eigenmitteleinsatzes.

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

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

Nach vollständiger Rückzahlung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln wird stattdessen eine Grundmiete (exkl. Ust. BK, RL, EVB, Grundkosten) in Höhe von derzeit 1,95 pro m<sup>2</sup>-Wohnnutzfläche (indexiert) vorgeschrieben werden.

# FINANZIERUNG

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

**€ 10 079 530,--**

Bedeckung der kalkulierten Gesamtkosten:

Förderungsdarlehen gem. Zusicherung vom 28.09.2022/22.11.2022	€	4 422 686,40
Hypothekendarlehen gem. § 10 NÖ. WFG	€	3 348 375,60
Eigenmittel SZ	€	875 868,00
Baukosteneigenmittel	€	1 432 600,00
<b>Kalkulierte Gesamtkosten (Preisbasis Juli 2023)</b>	<b>€</b>	<b>10 079 530,00</b>
=====		=====

**Erläuterung zur Finanzierung:**

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

€ 16,--/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche/Punkt (bis max. 80 m <sup>2</sup> pro Wohnung)	€	128.000,--
€ 16,--/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche/Punkt (bis max. 110 m <sup>2</sup> pro Reihenhaus)	€	176.000,--

## **Wohnzuschuss Modell 2009**

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

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

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

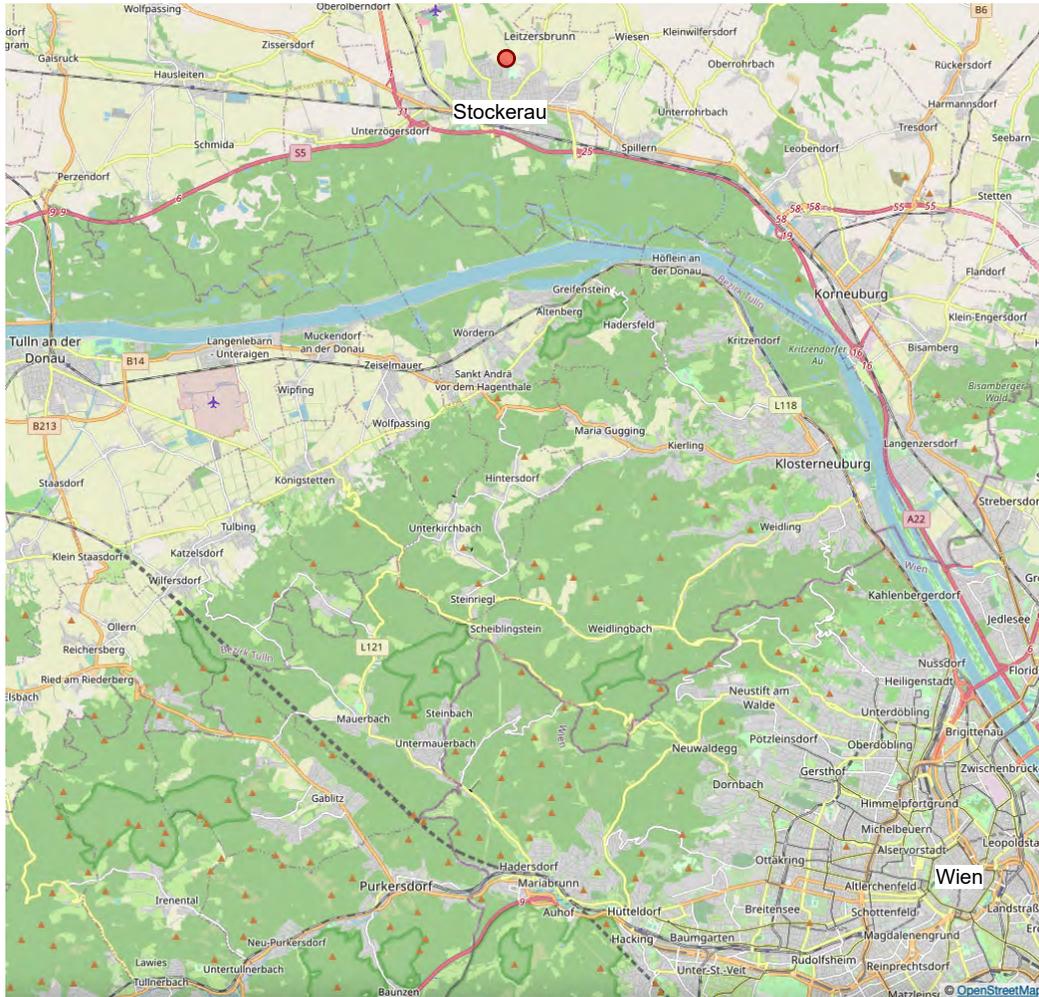
Wesentliche Merkmale des neuen Systems sind das entsprechend der Familiengröße gewichtete Familieneinkommen, welches die Basis für die Berechnung bildet, und die der Familiensituation entsprechende förderbare Wohnnutzfläche.

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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



LAGEPLAN



LAGEÜBERSICHT

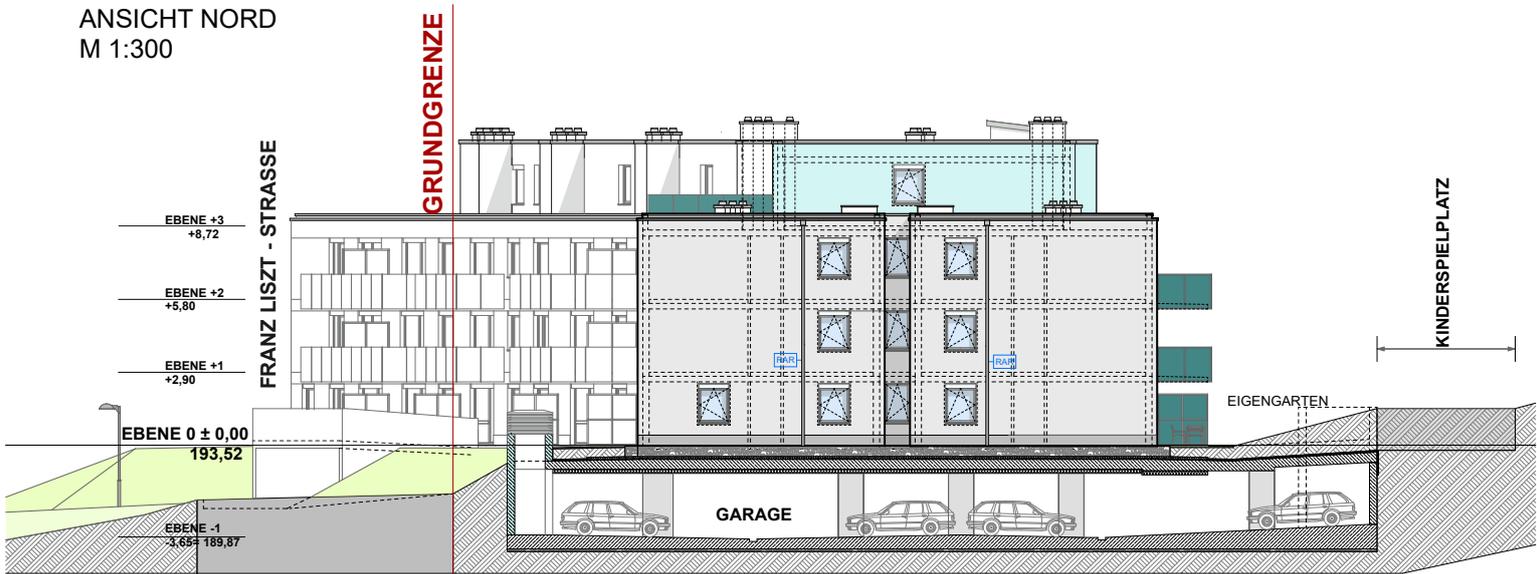


# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1

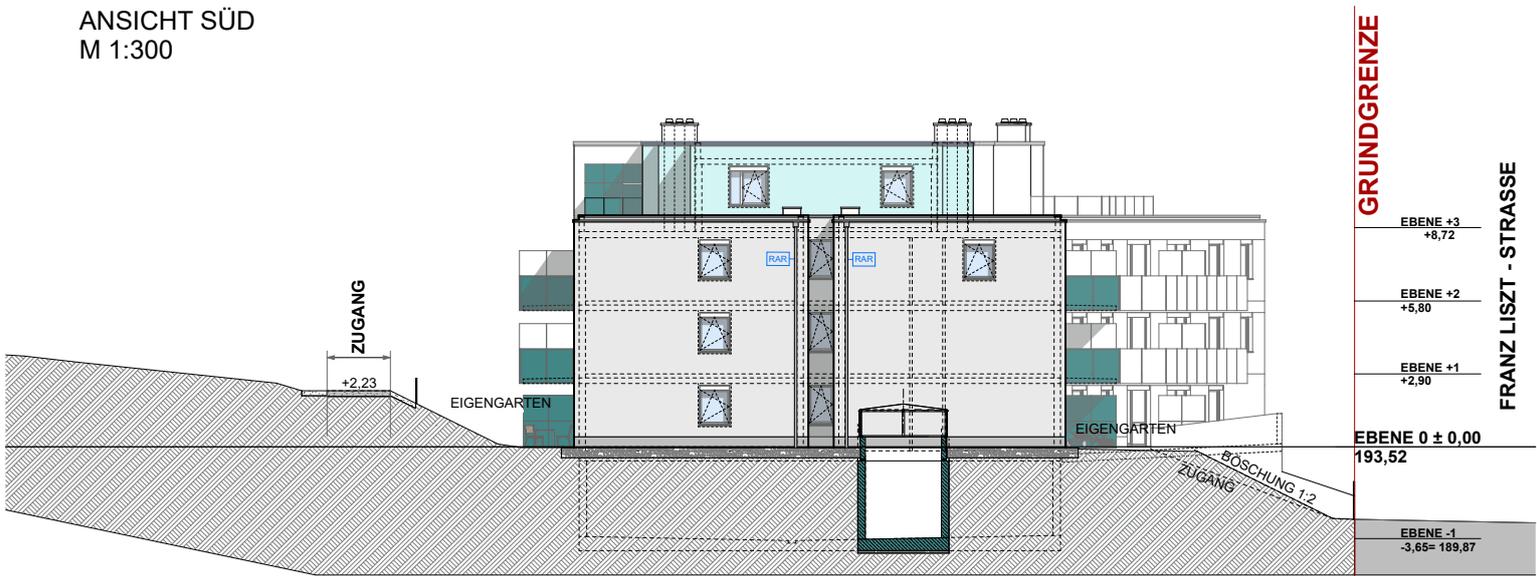


# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1

ANSICHT NORD  
M 1:300



ANSICHT SÜD  
M 1:300



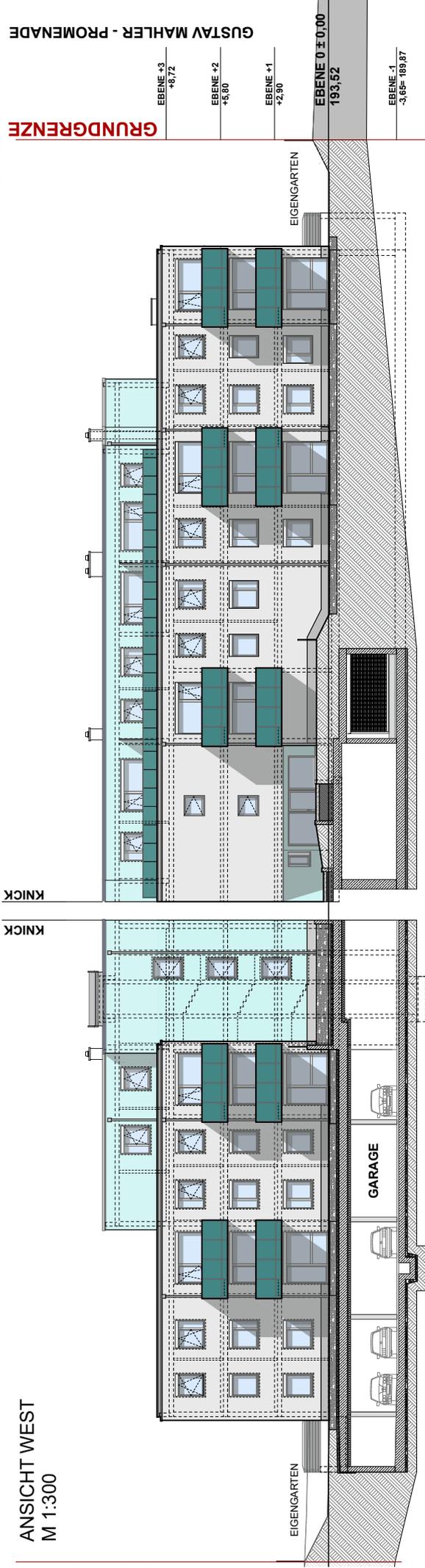
# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



SCHÖNERE ZUKUNFT®

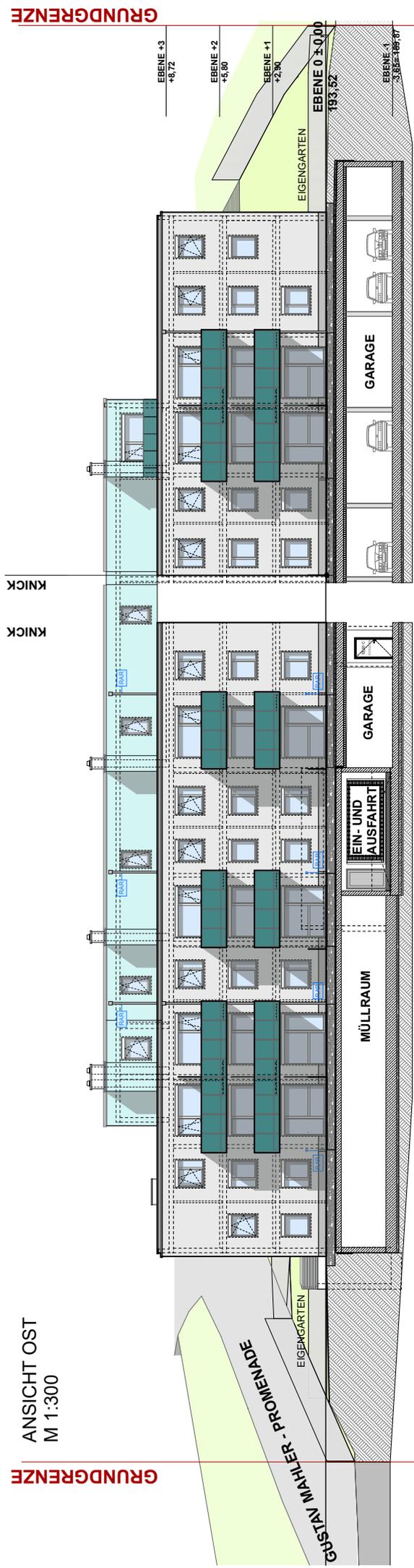
GRUNDRENZE

ANSICHT WEST  
M 1:300



GRUNDRENZE

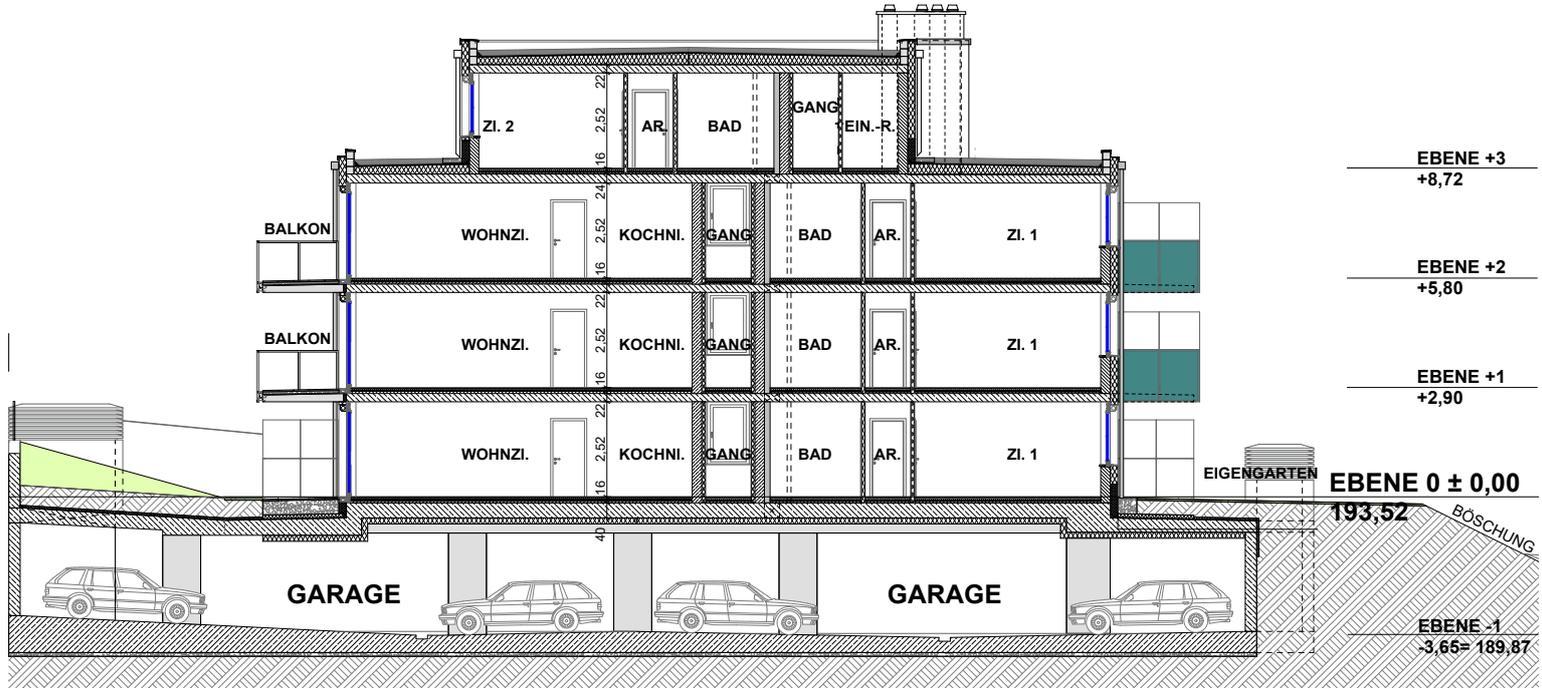
ANSICHT OST  
M 1:300



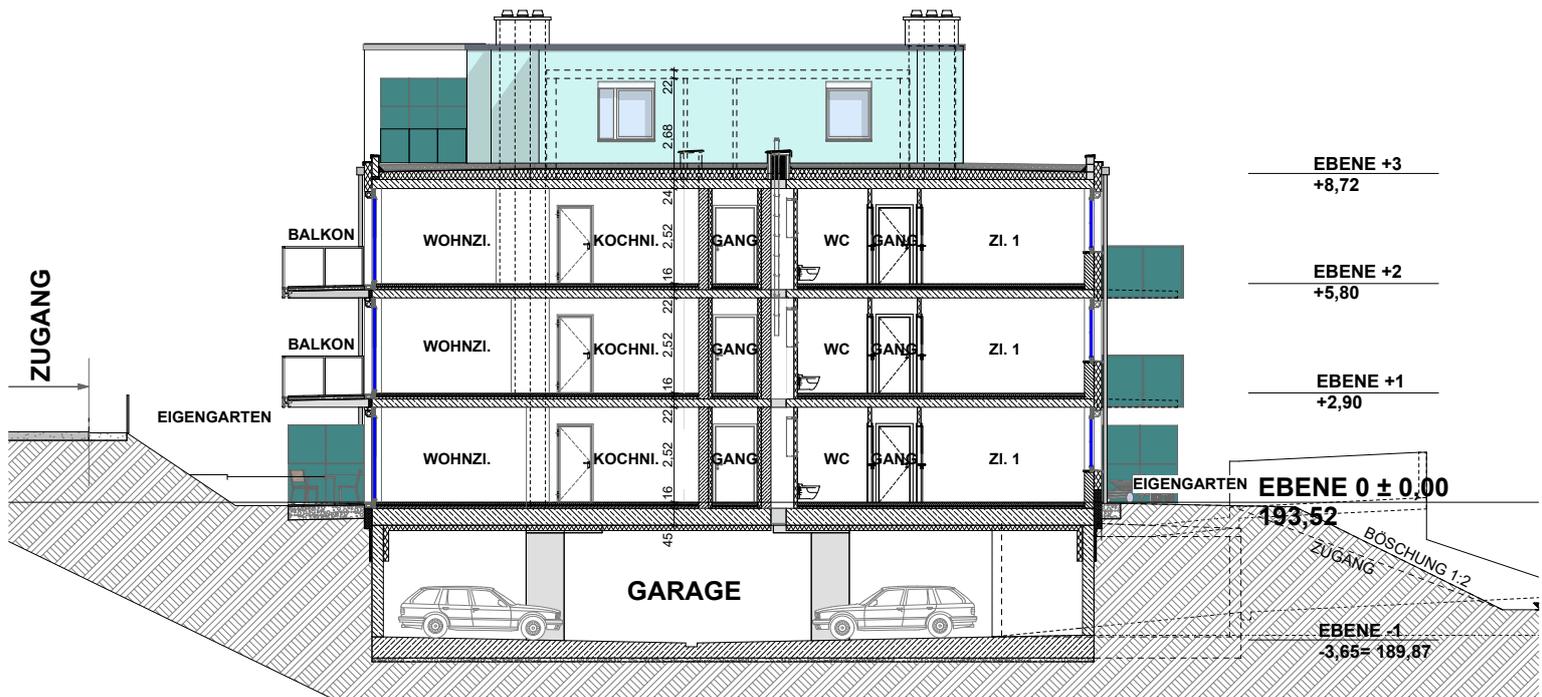
# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



SCHNITT A-A  
M 1:200

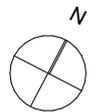
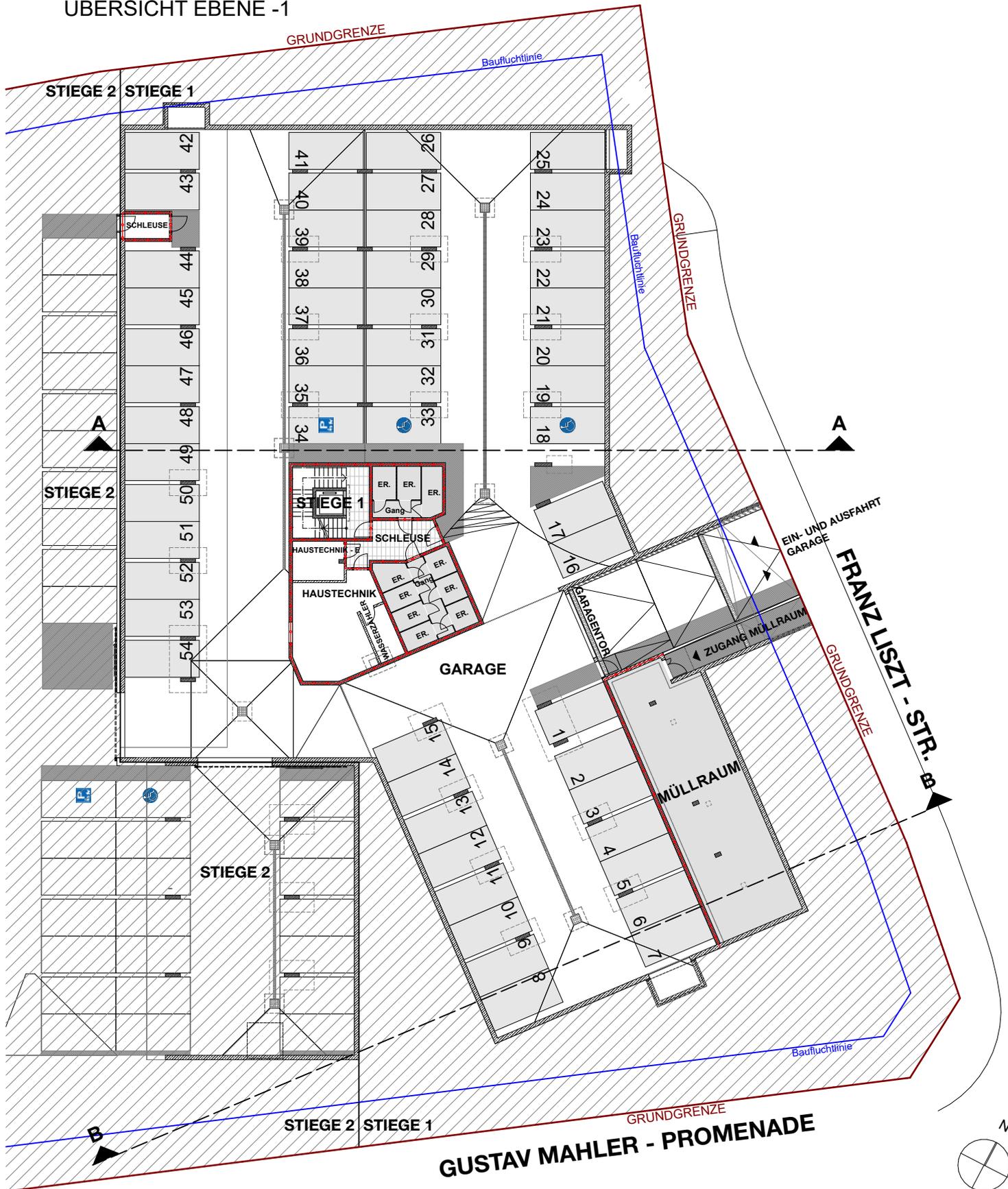


SCHNITT B-B  
M 1:200



# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1

ÜBERSICHT EBENE -1



M. 1:350

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



## ÜBERSICHT EBENE 0

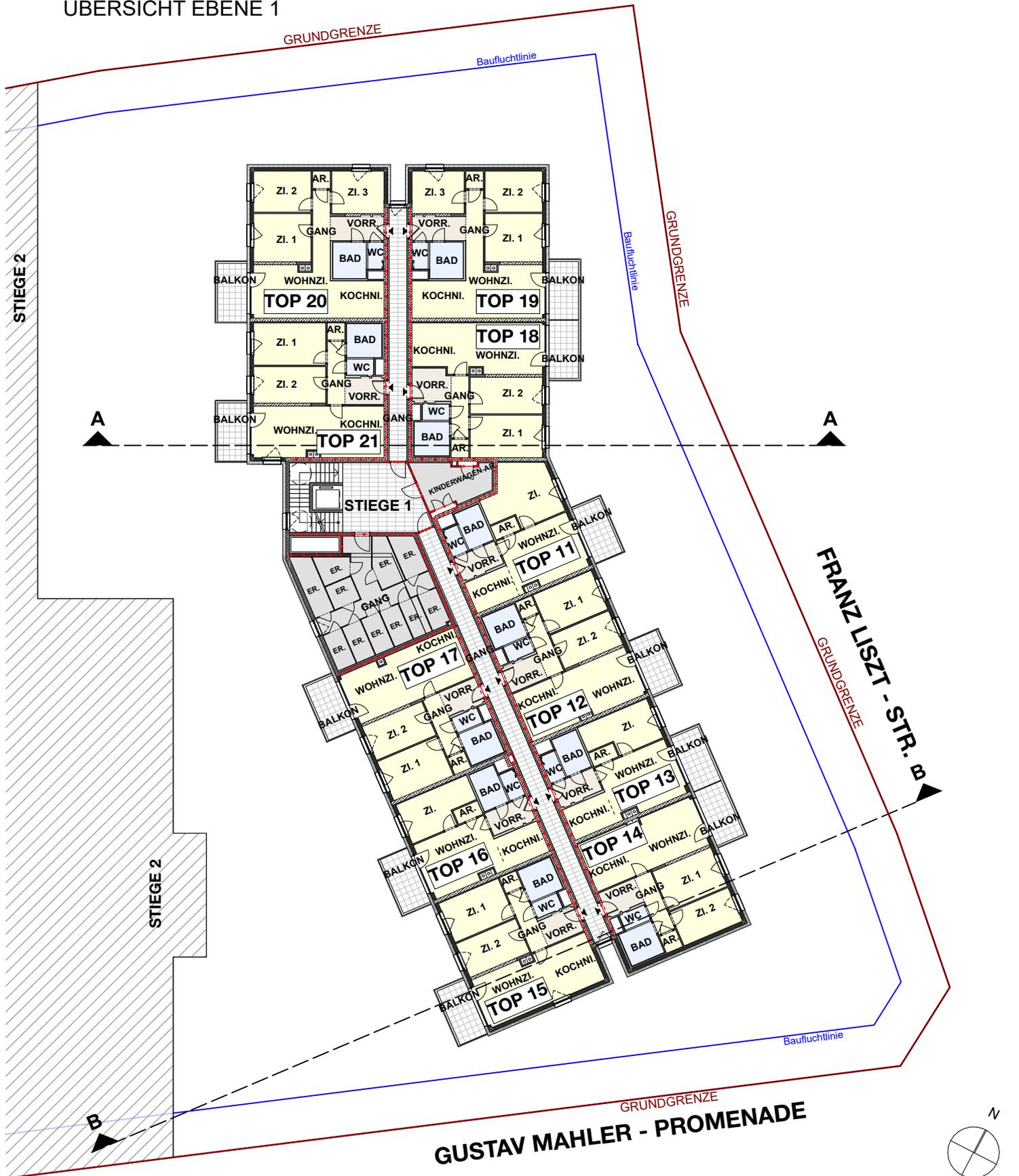


M. 1:350

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



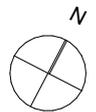
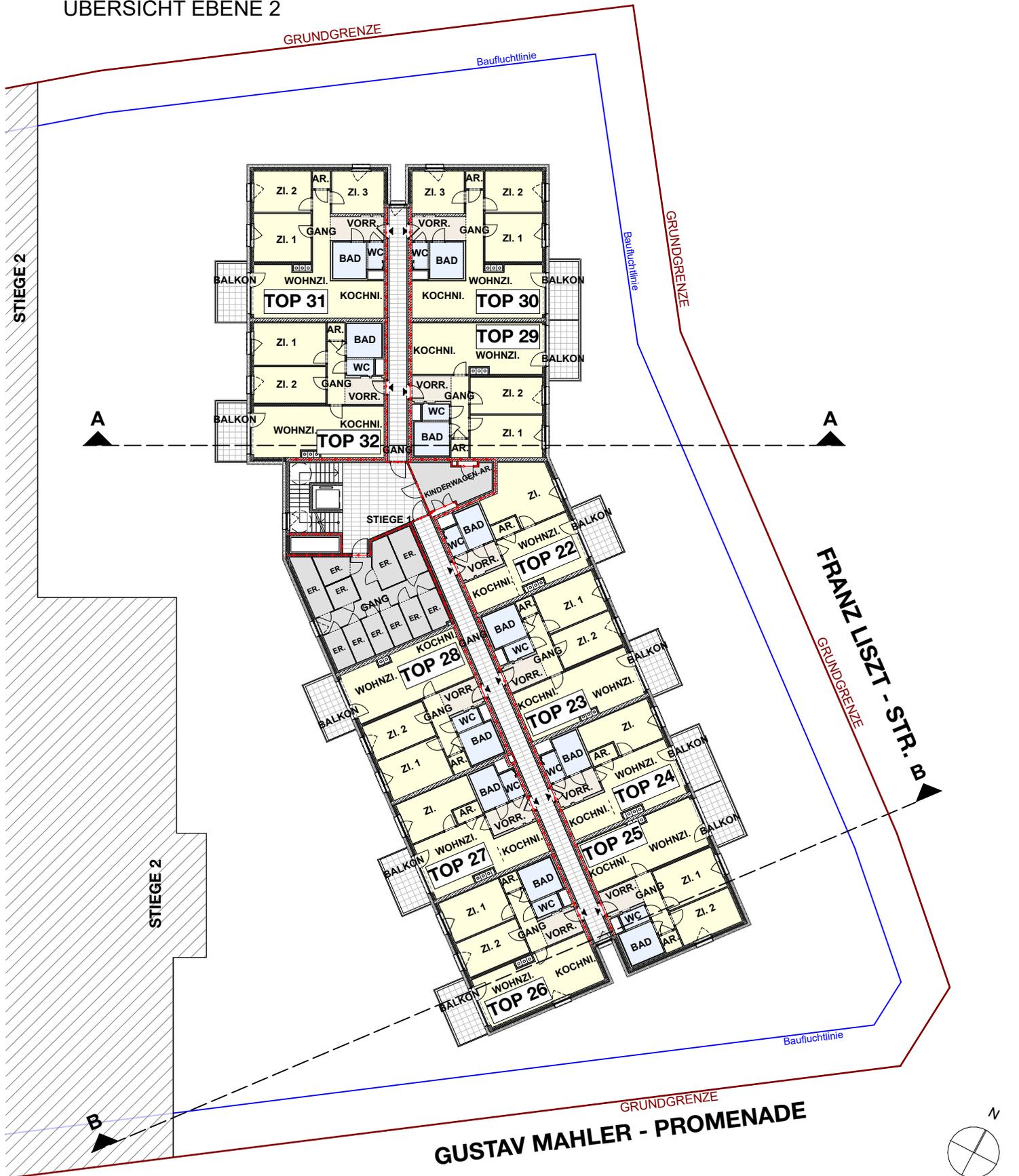
## ÜBERSICHT EBENE 1



# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



## ÜBERSICHT EBENE 2

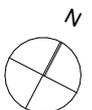


M. 1:350

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



ÜBERSICHT EBENE 3

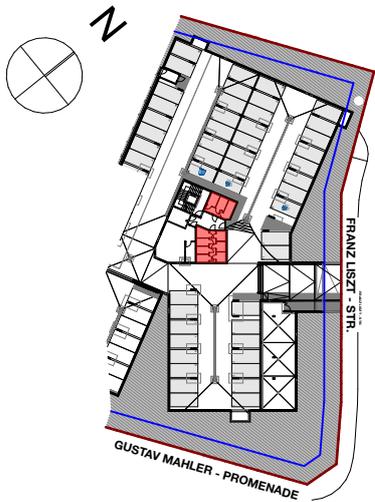


M. 1:350

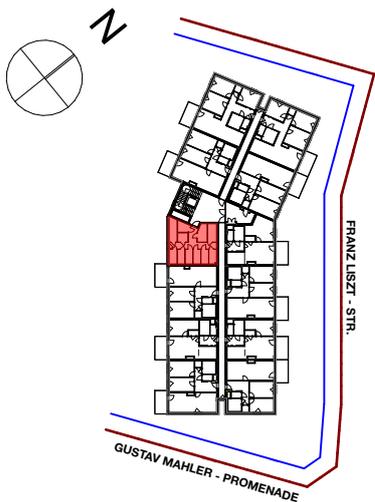
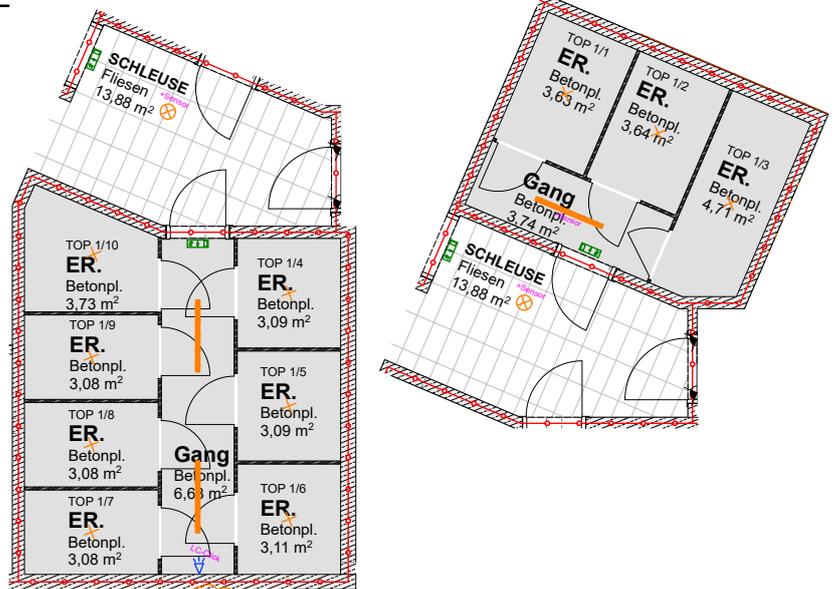
# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



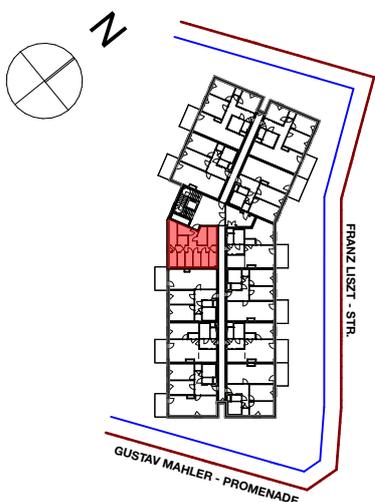
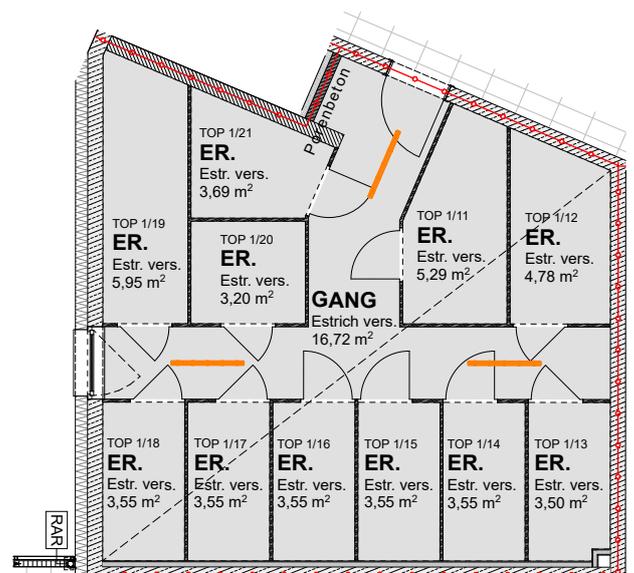
## ÜBERSICHT EINLAGERUNGSRÄUME



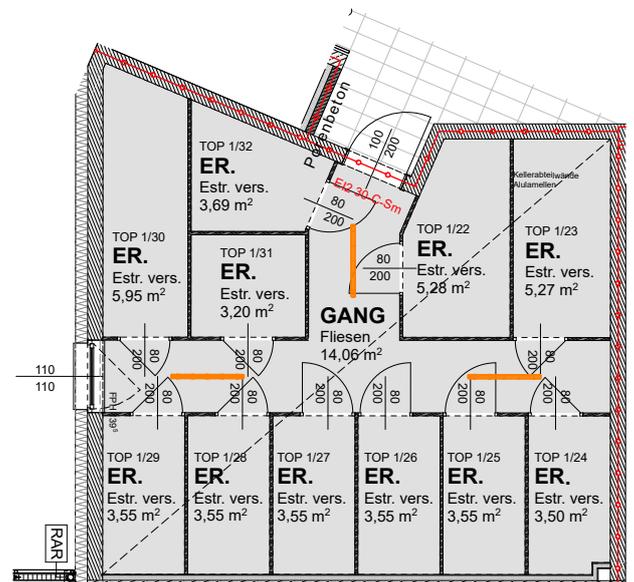
Ebene -1



Ebene 1



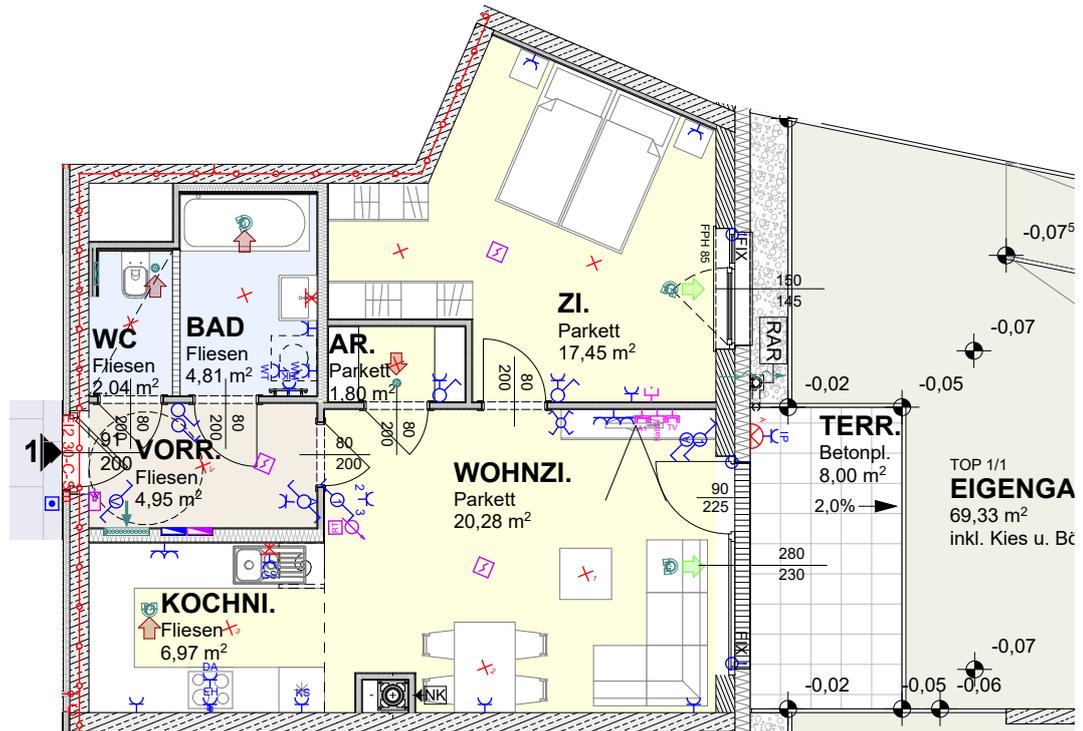
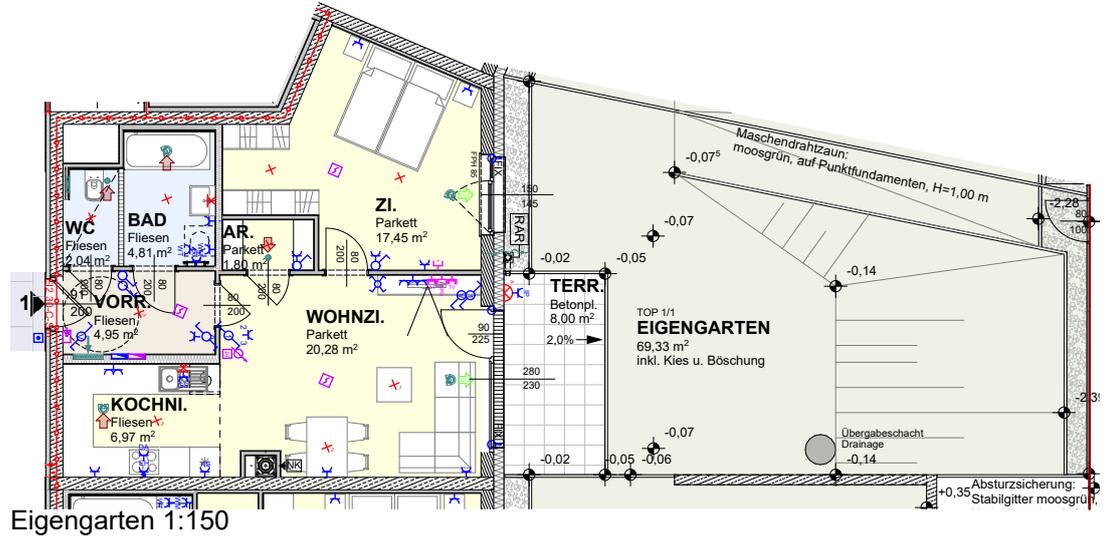
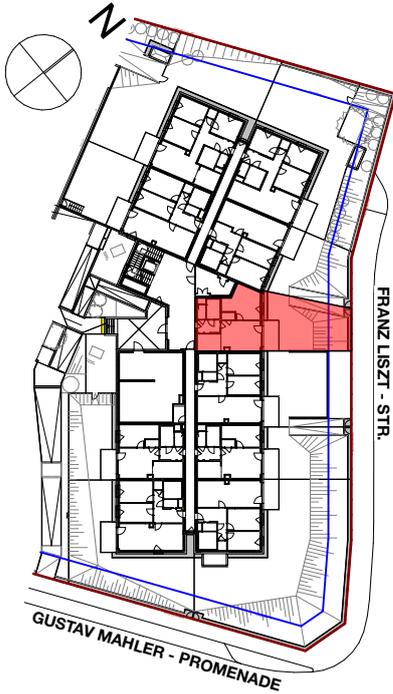
Ebene 2



MAßSTAB 1:125



# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 0

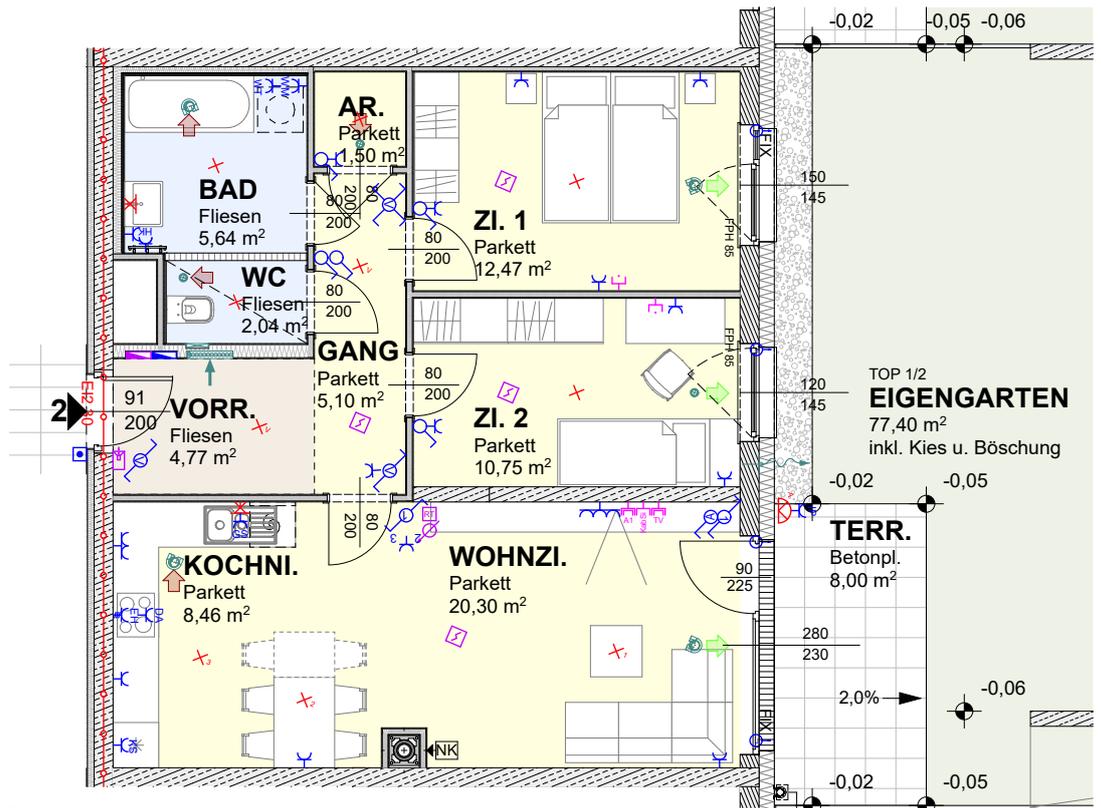
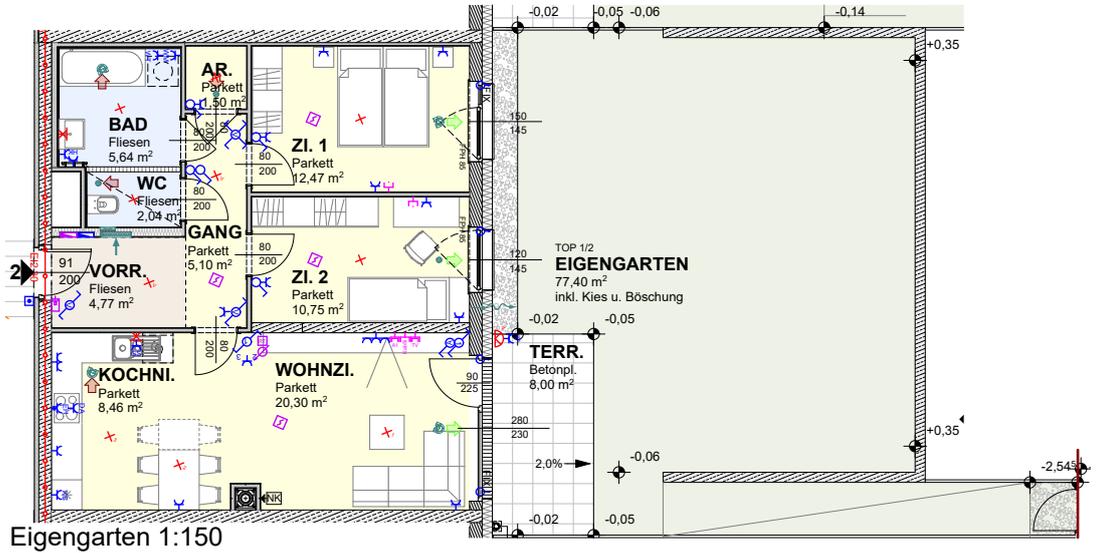
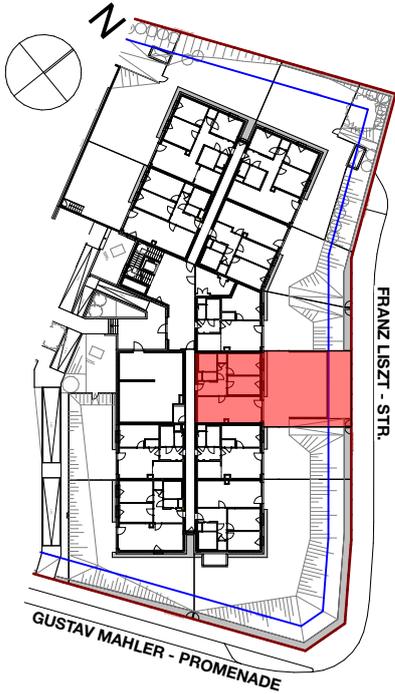
TOP 1	2 Zi.-Wo.
WOHNFL.	58,30 m <sup>2</sup>
TERR.	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,63 m <sup>2</sup>
EIGENG.	69,33 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 0

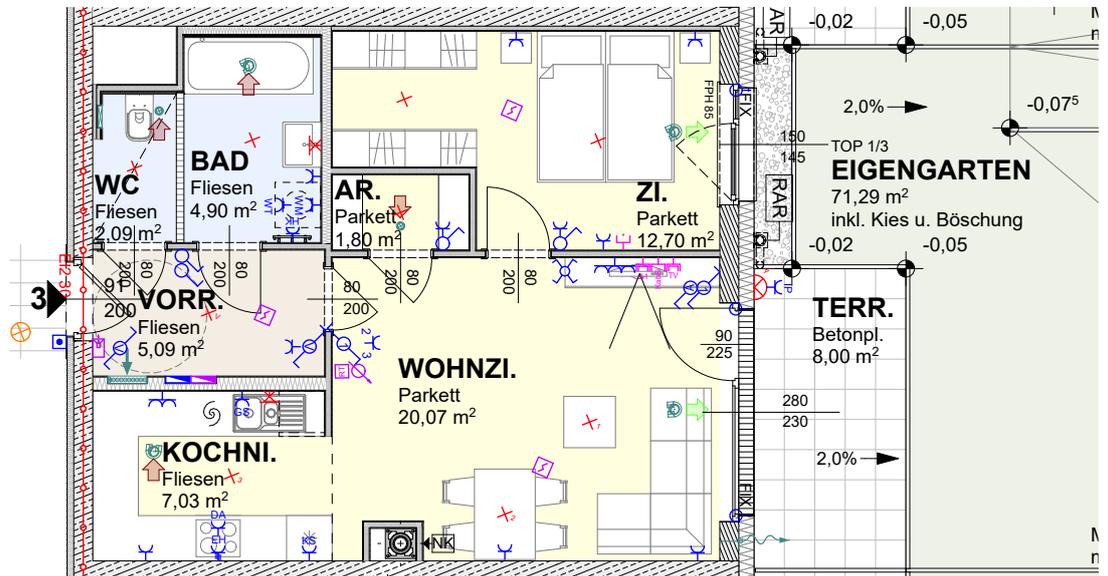
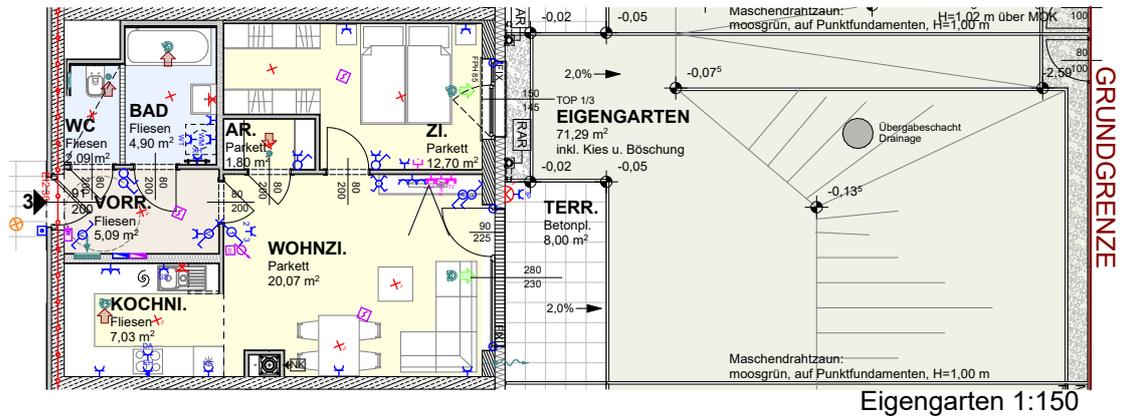
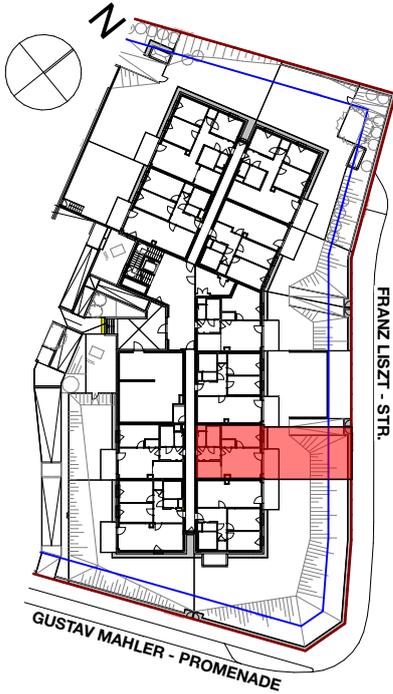
TOP 2	3 ZI.-WO
WOHNFL.	71,03 m <sup>2</sup>
TERR.	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,64 m <sup>2</sup>
EIGENG.	77,40 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 0

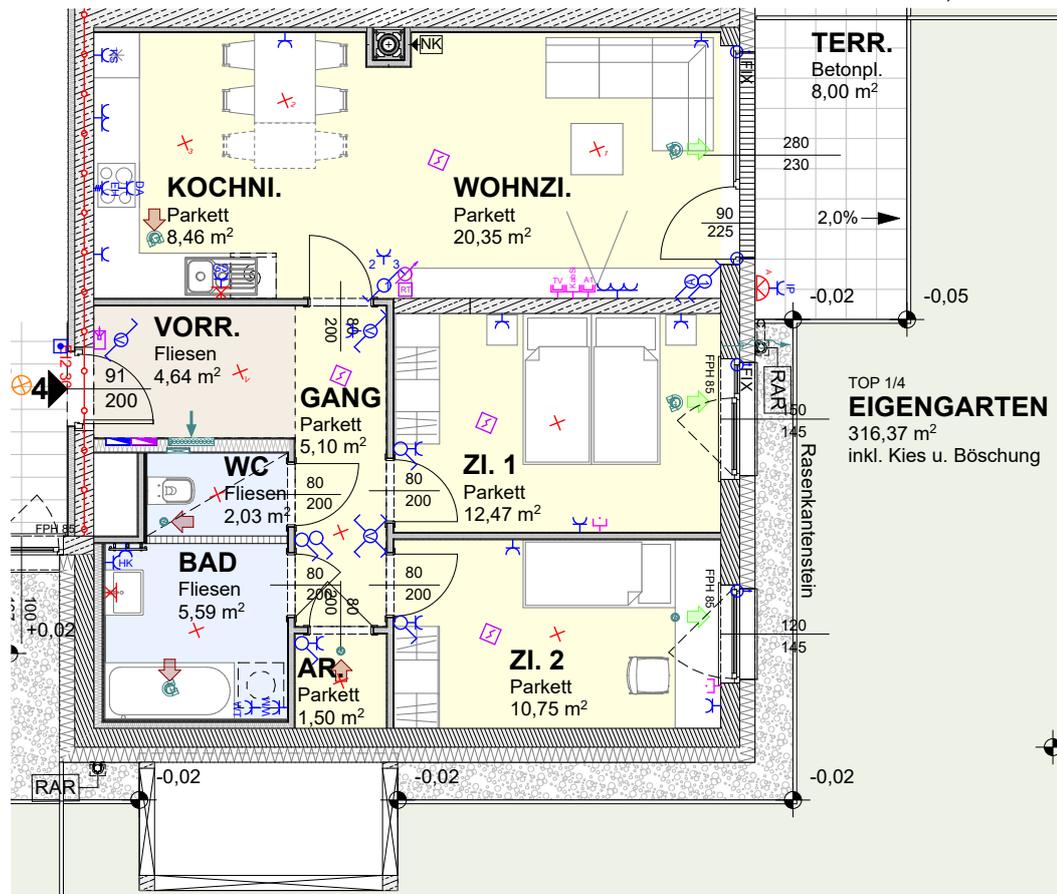
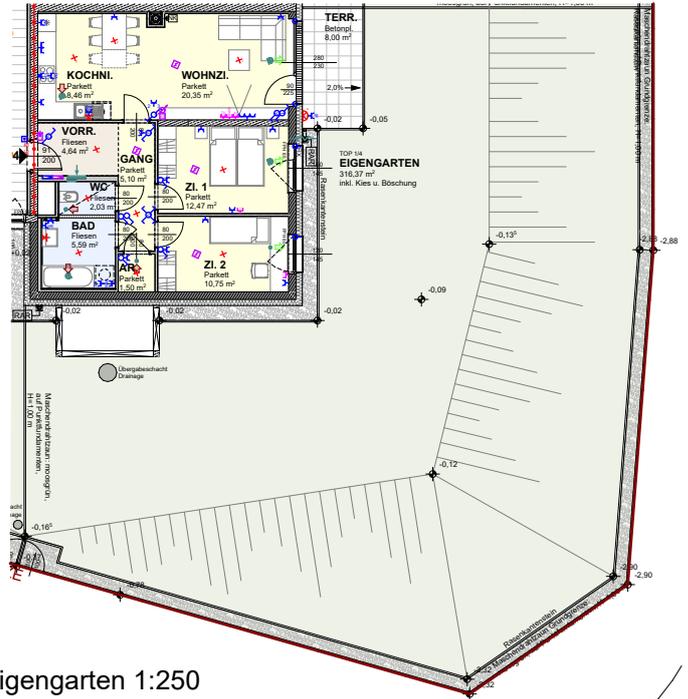
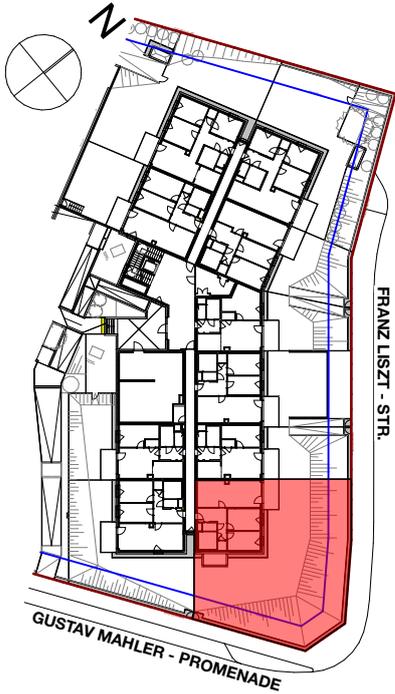
TOP 3	2 ZI.-WO.
WOHNFL.	53,68 m <sup>2</sup>
TERR.	8,00 m <sup>2</sup>
ER	4,71 m <sup>2</sup>
EIGENG.	71,29 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 0

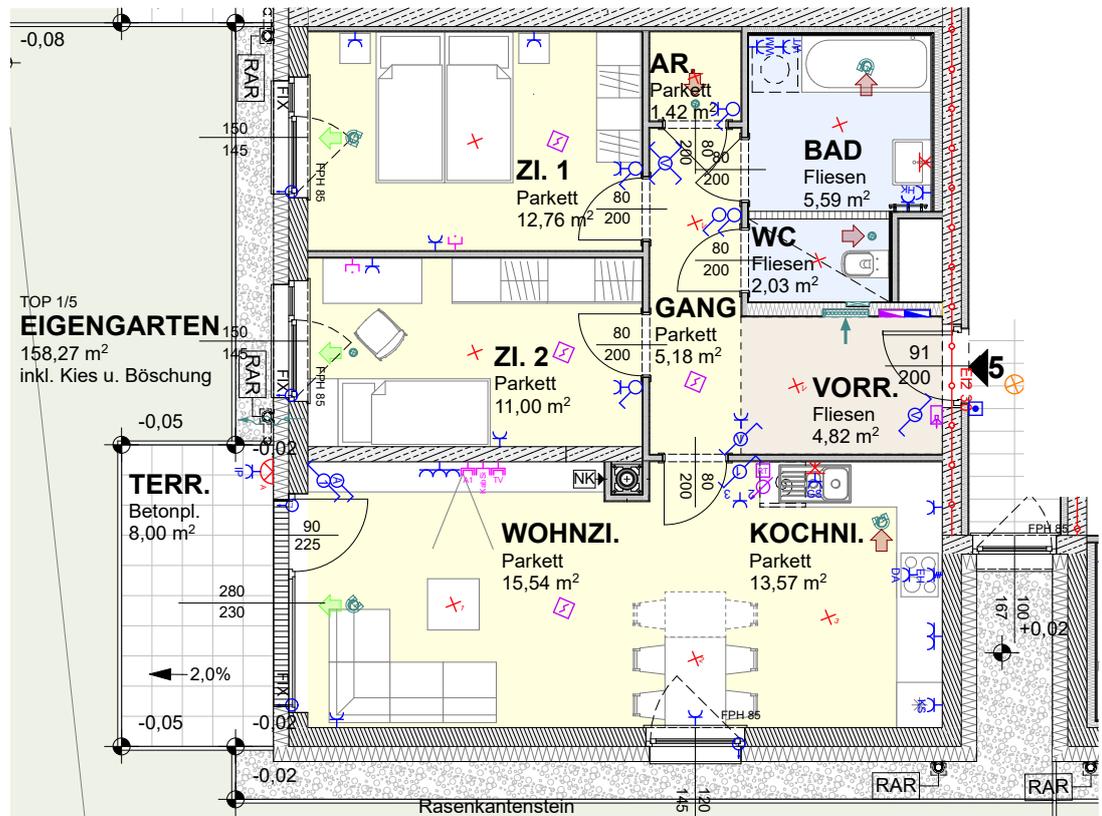
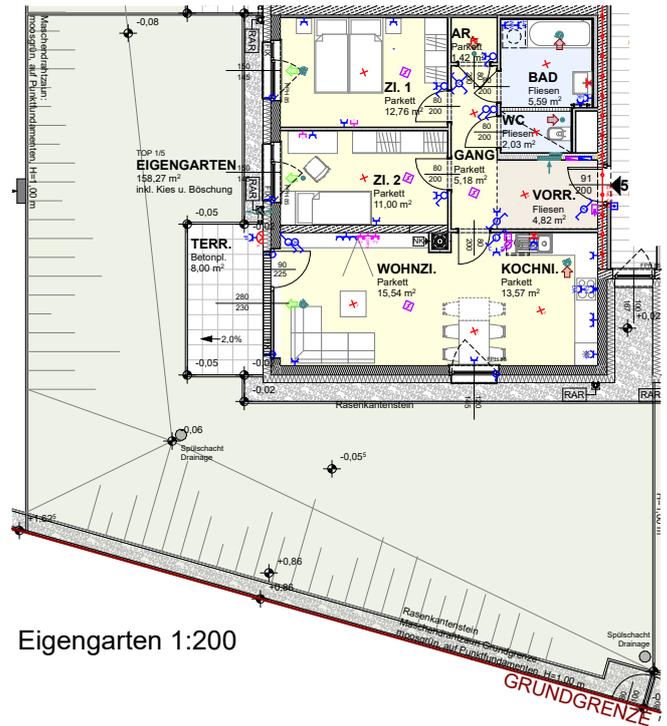
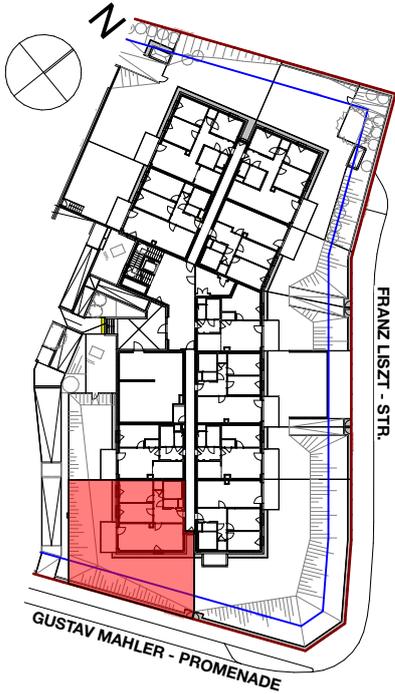
TOP 4	3 ZI.-WO
WOHNFL.	70,89 m <sup>2</sup>
TERR.	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,09 m <sup>2</sup>
EIGENG.	316,37 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 0

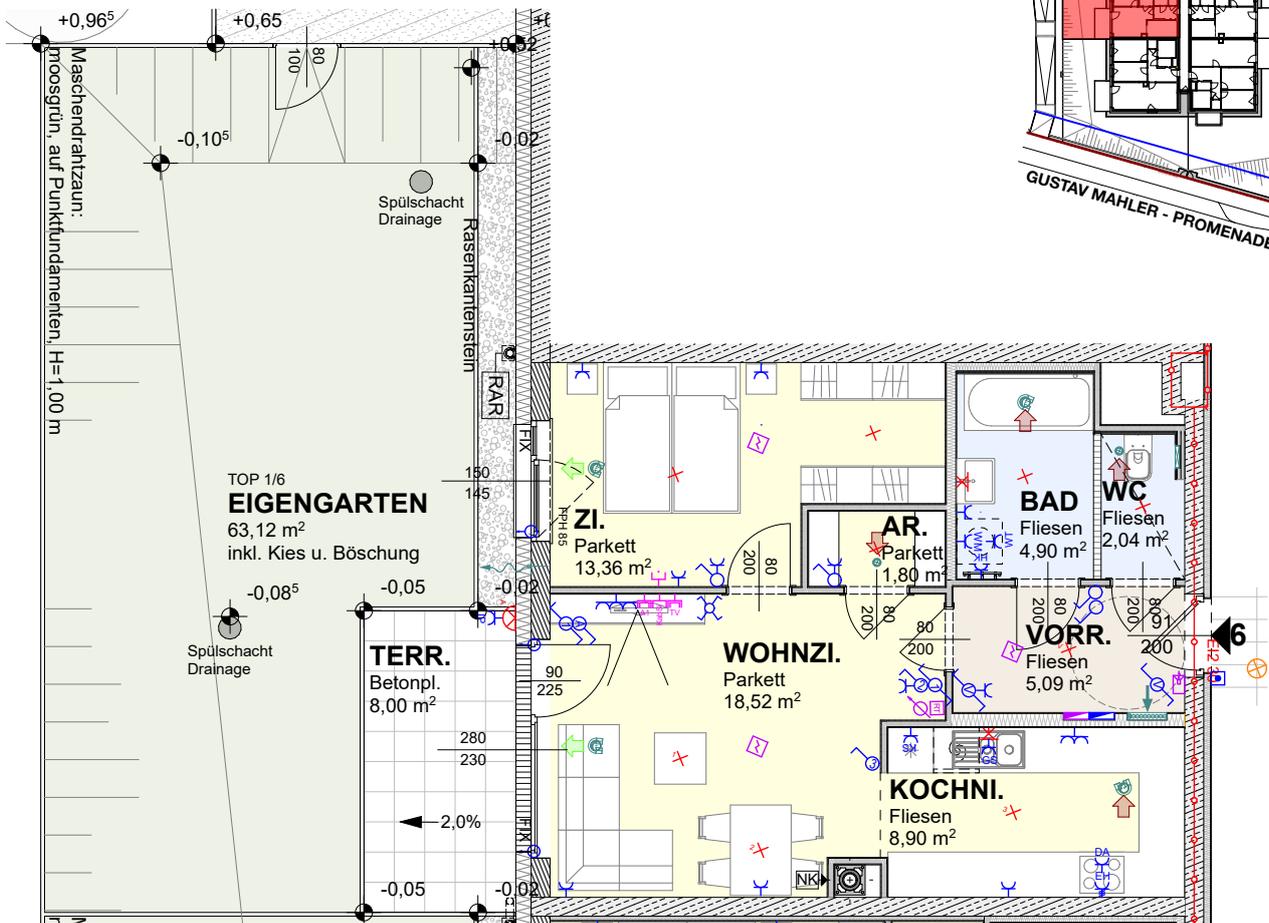
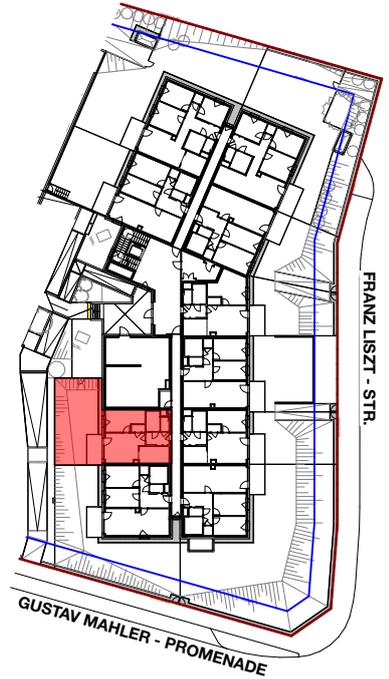
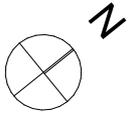
TOP 5	3 ZI.-WO
WOHNFL.	71,91 m <sup>2</sup>
TERR.	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,09 m <sup>2</sup>
EIGENG.	158,27 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 0

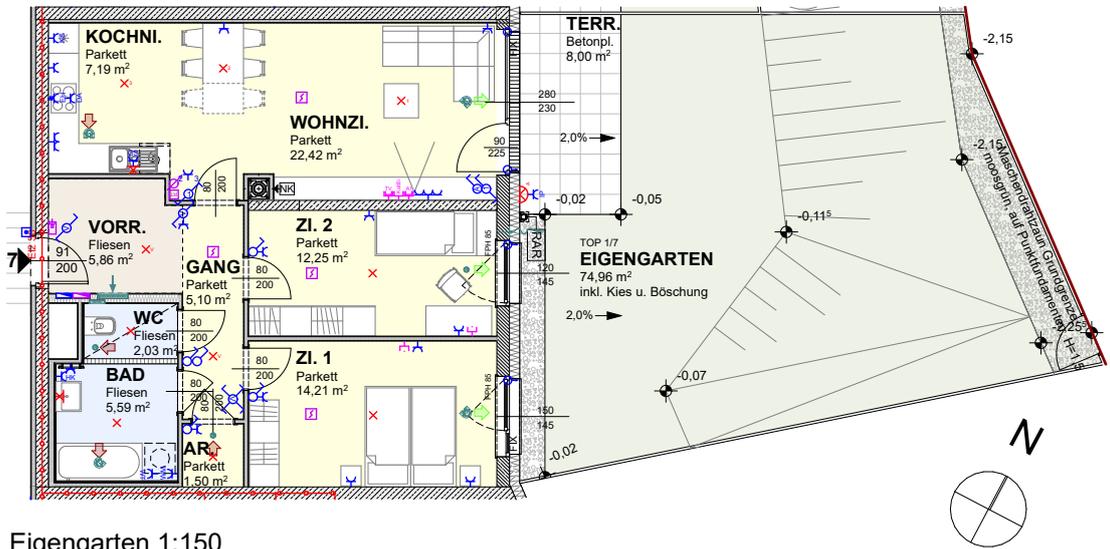
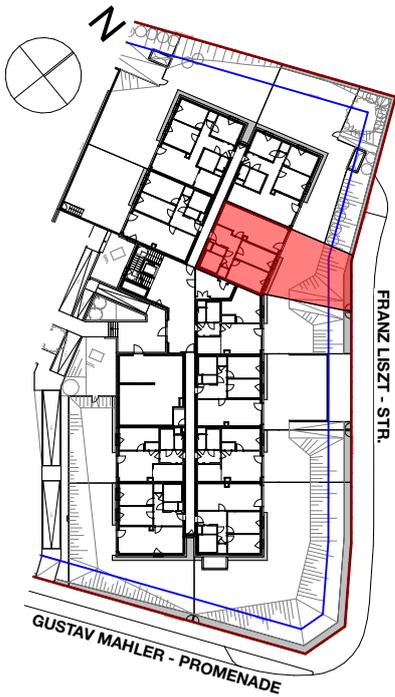
TOP 6	2 ZI.-WO.
WOHNFL.	54,61 m <sup>2</sup>
TERR.	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,11 m <sup>2</sup>
EIGENG.	63,12 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100

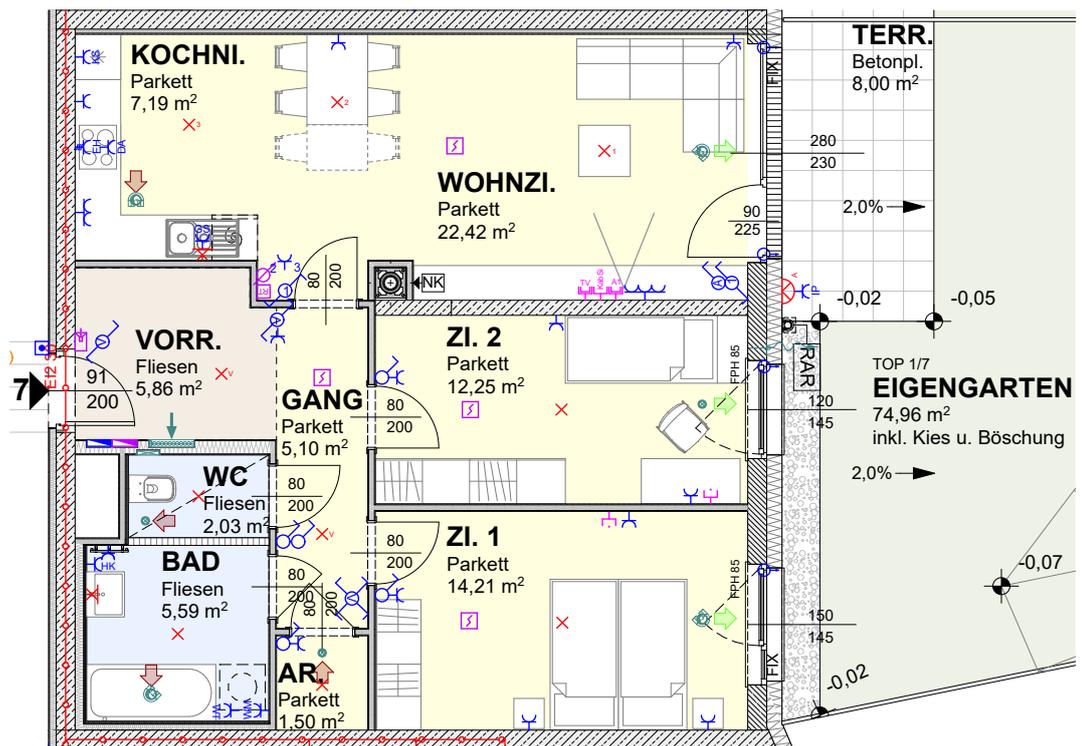


MASSE PRÜFEN. NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



Eigengarten 1:150



EBENE 0

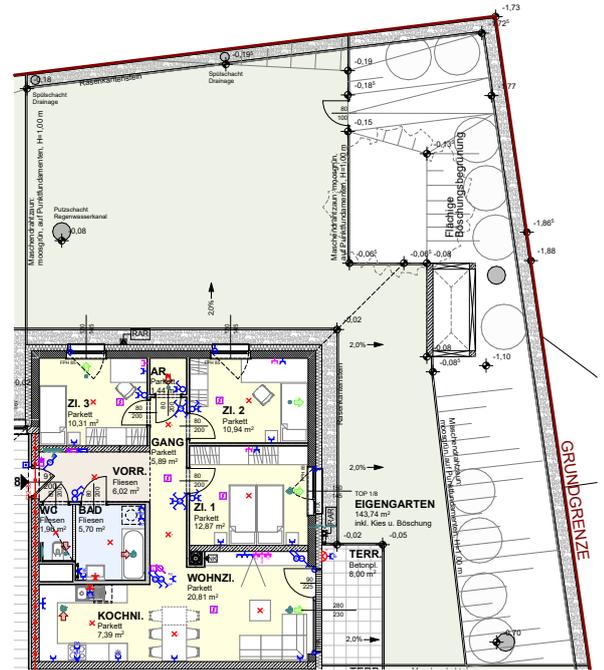
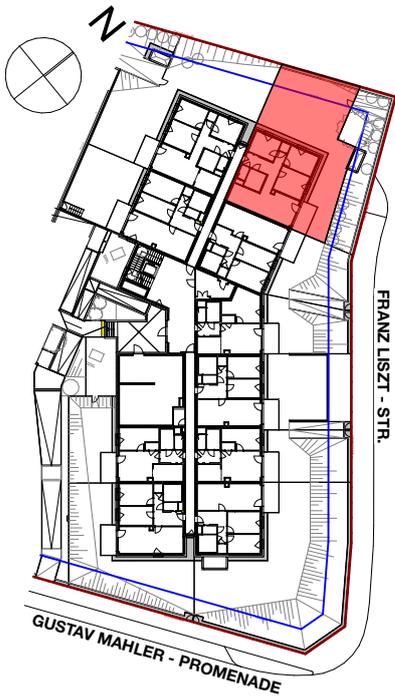
TOP 7	3 ZI.-WO.
WOHNFL.	76,15 m <sup>2</sup>
TERR.	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,08 m <sup>2</sup>
EIGENG.	74,96 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100

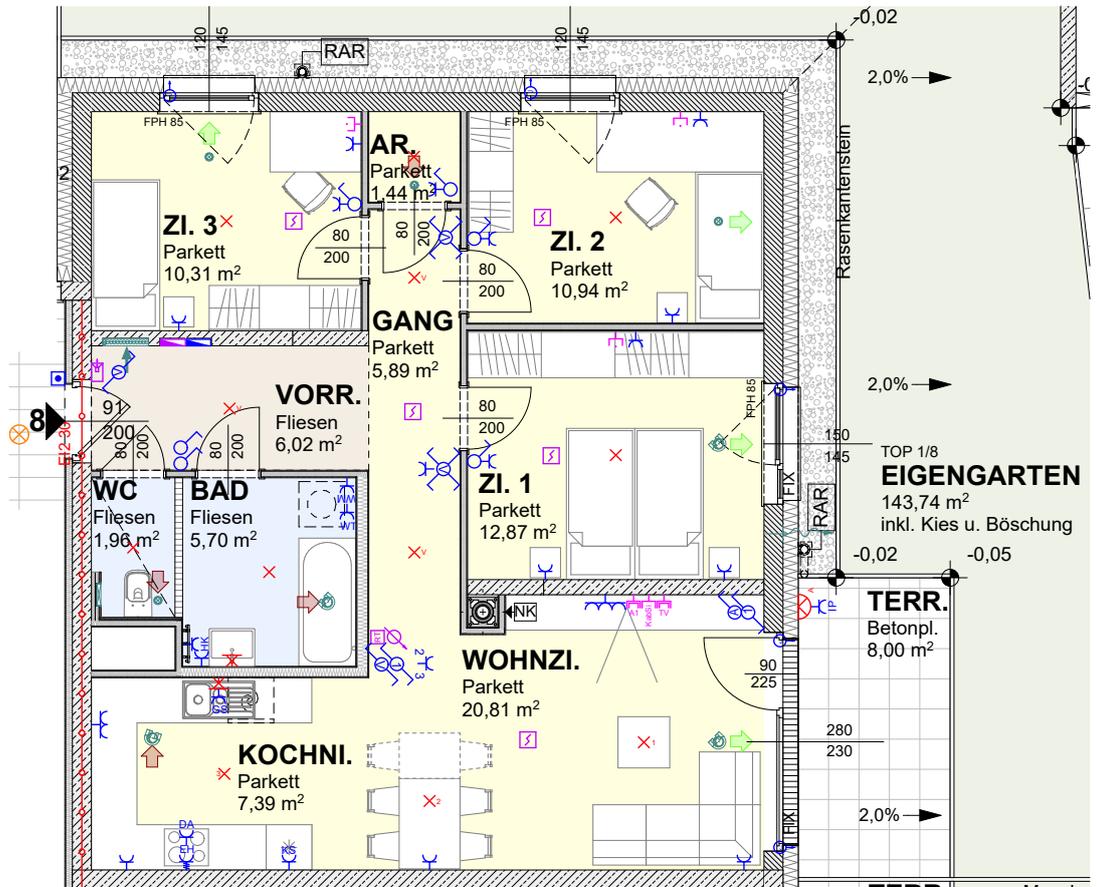


MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



Eigengarten 1:250



EBENE 0

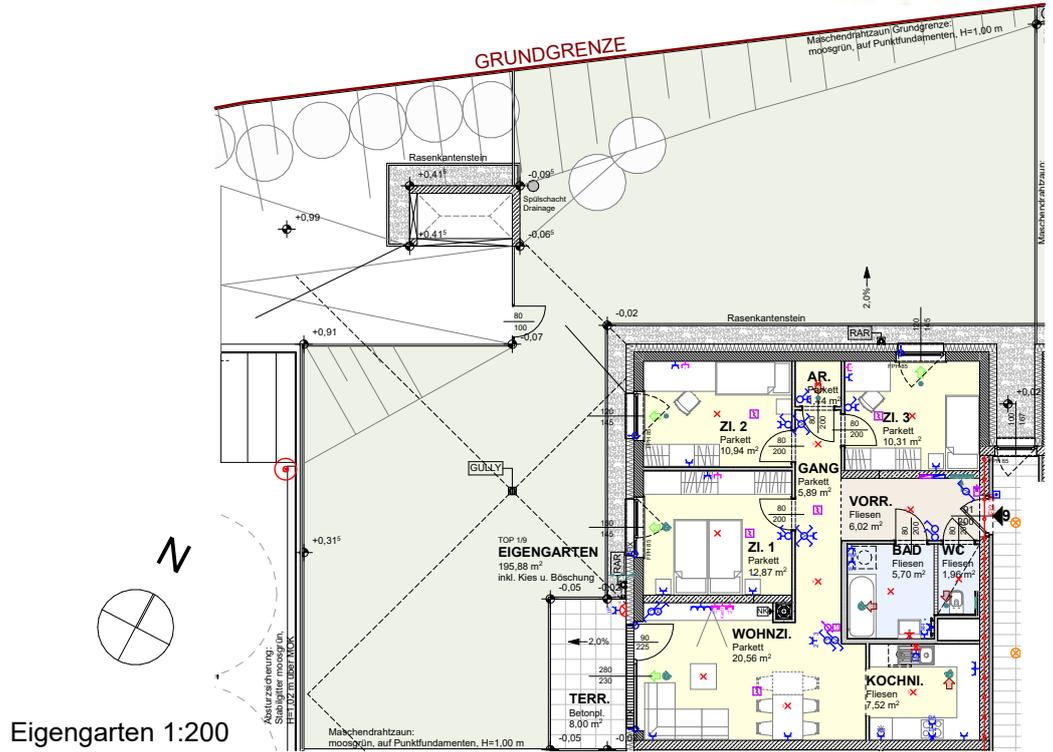
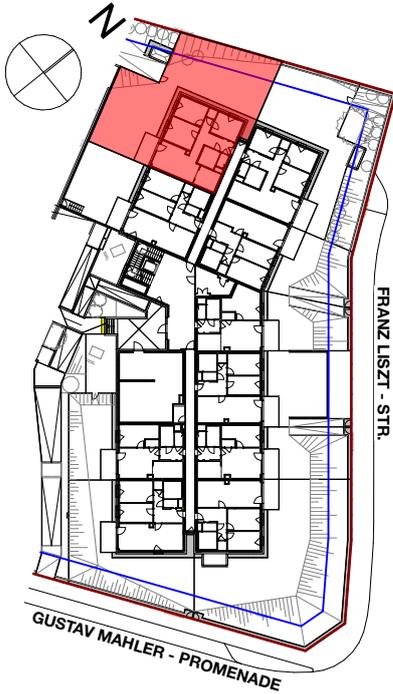
TOP 8	4 ZI.-WO
WOHNFL.	83,33 m <sup>2</sup>
TERR.	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,08 m <sup>2</sup>
EIGENG.	143,74 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100

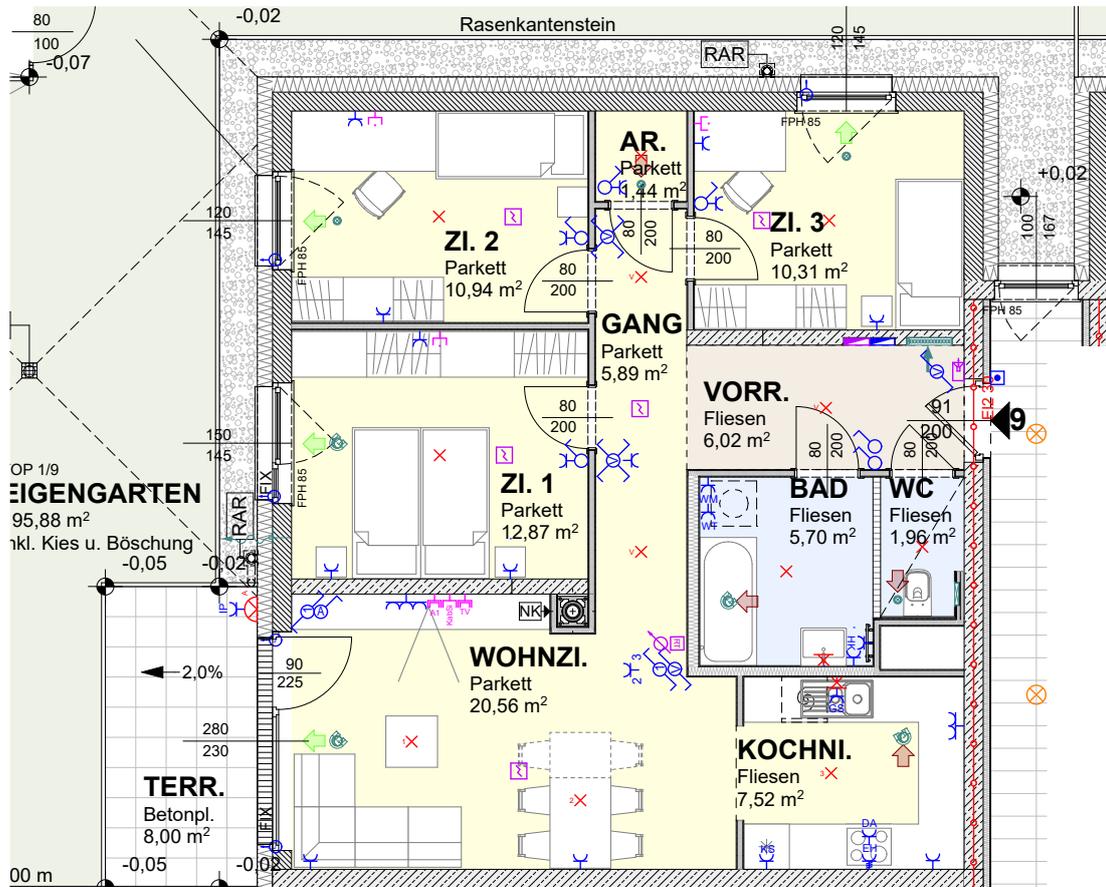


MASSE PRÜFEN. NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZUVERWENDEN! VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



Eigengarten 1:200



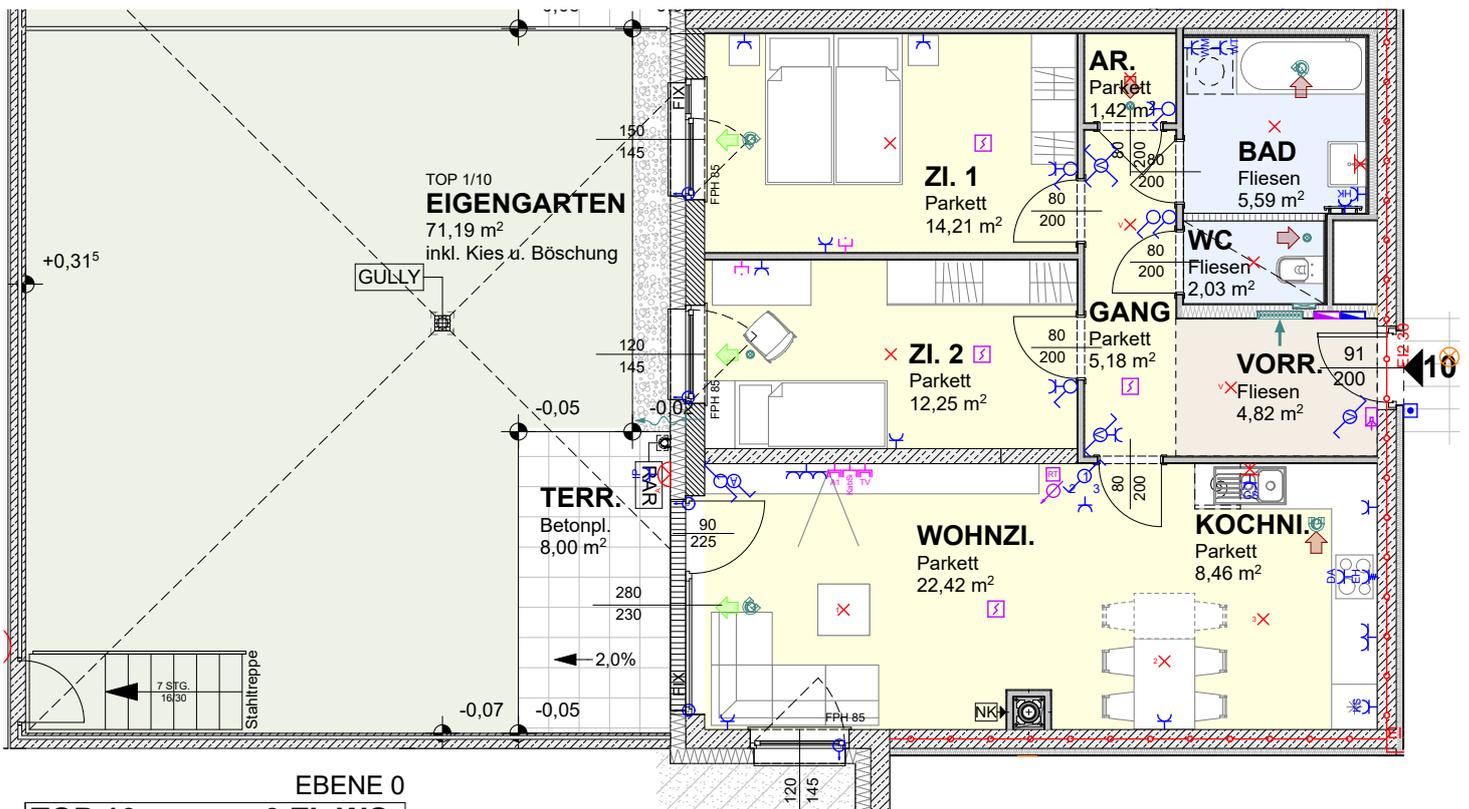
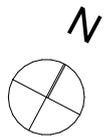
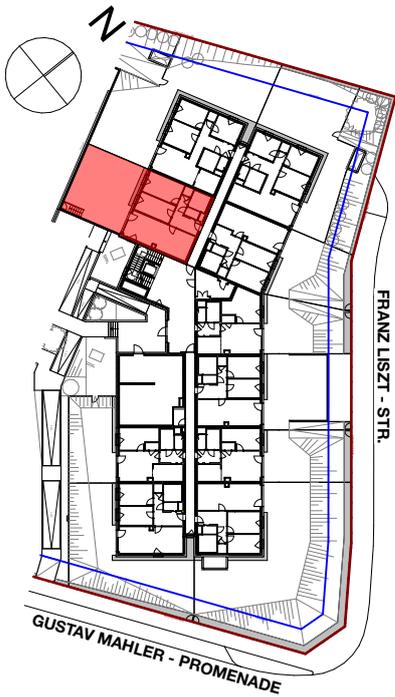
EBENE 0	
<b>TOP 9</b>	<b>4 ZI.-WO</b>
WOHNFL.	83,21 m <sup>2</sup>
TERR.	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,08 m <sup>2</sup>
EIGENG.	195,88 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



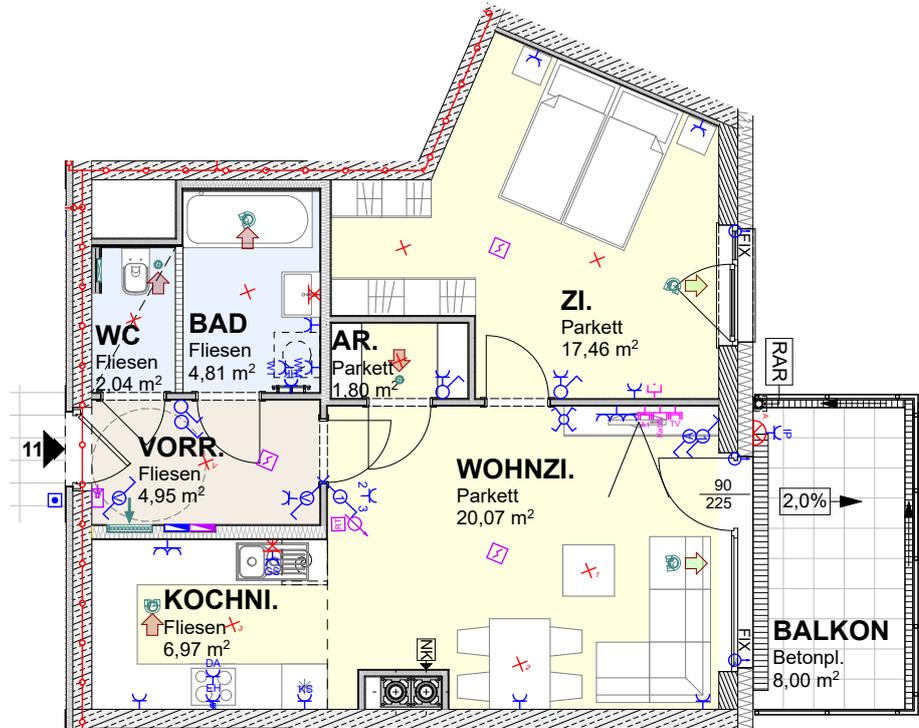
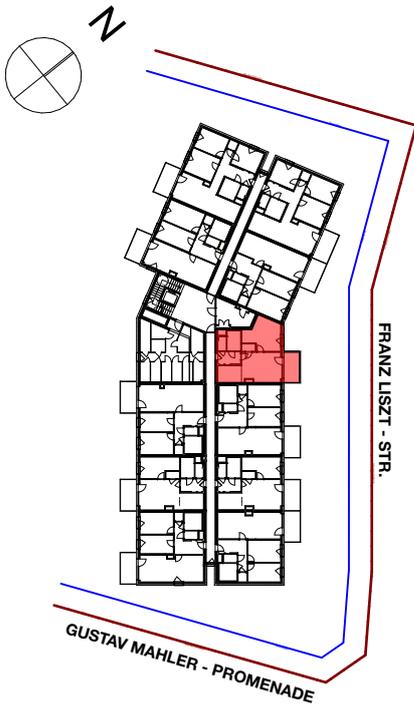
EBENE 0	
<b>TOP 10</b>	<b>3 ZI.-WO.</b>
WOHNFL.	76,38 m <sup>2</sup>
TERR.	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,73 m <sup>2</sup>
EIGENG.	71,19 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 1

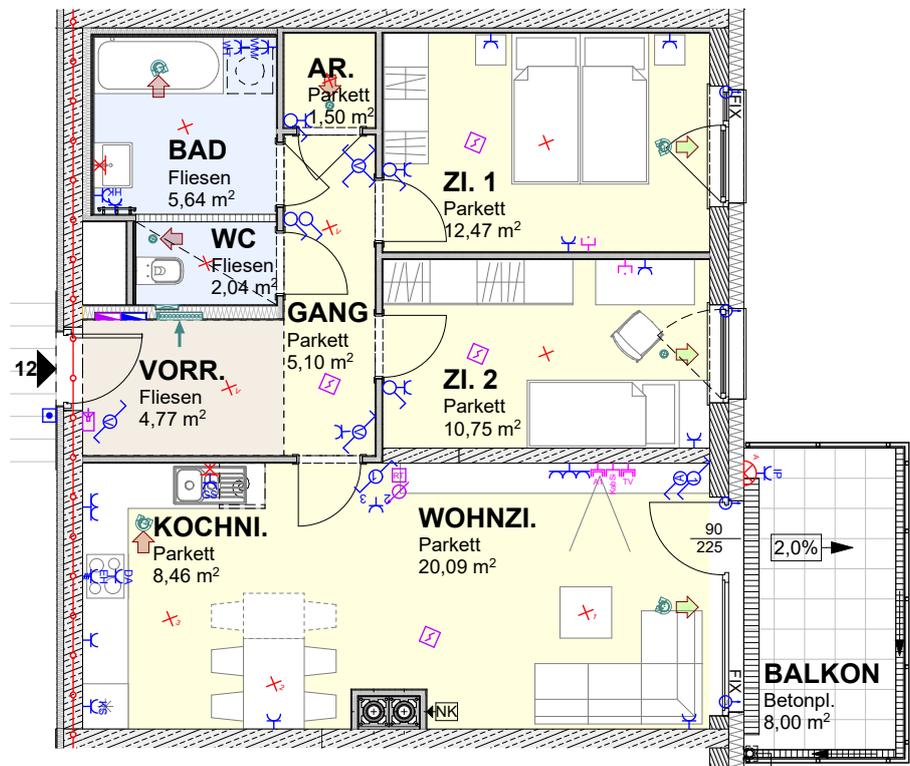
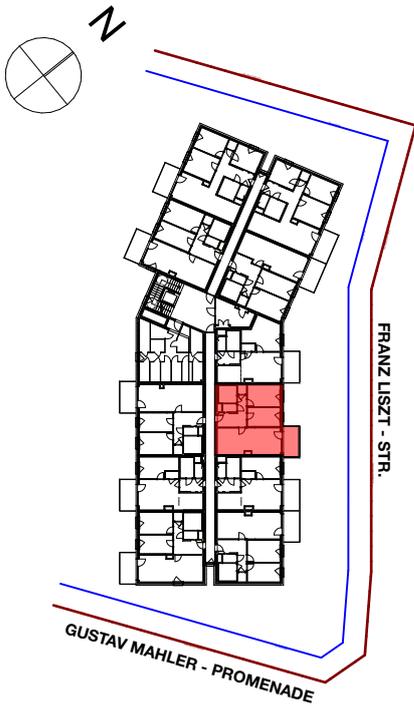
TOP 11	2 ZI.-WO.
WOHNFL.	58,10 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	5,29 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1

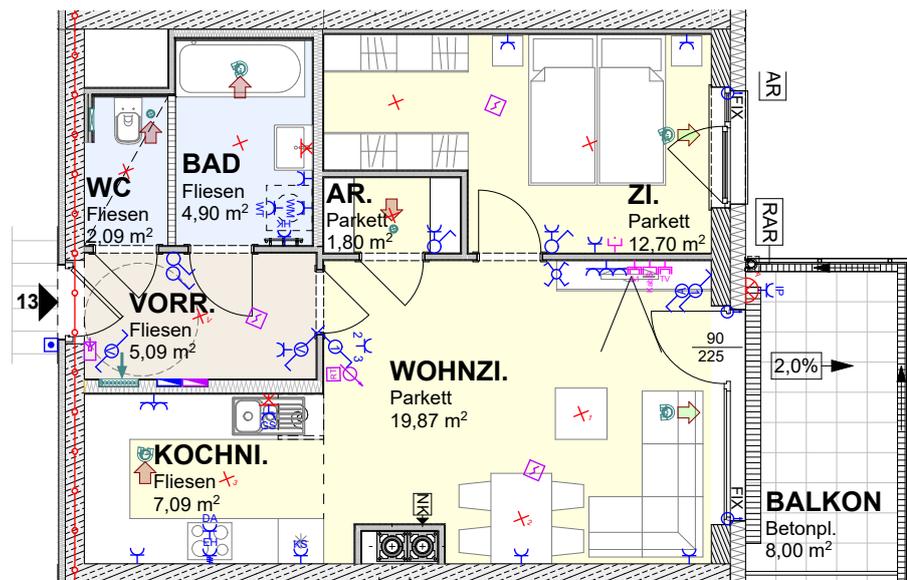
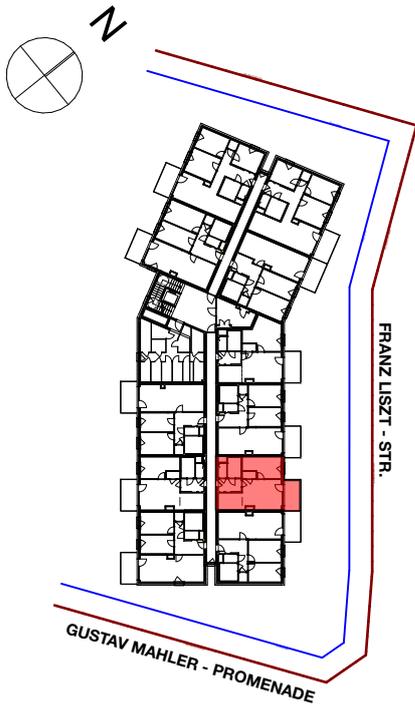


EBENE 1	
<b>TOP 12</b>	<b>3 ZI.-WO</b>
WOHNFL.	70,82 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	4,78 m <sup>2</sup>



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 1

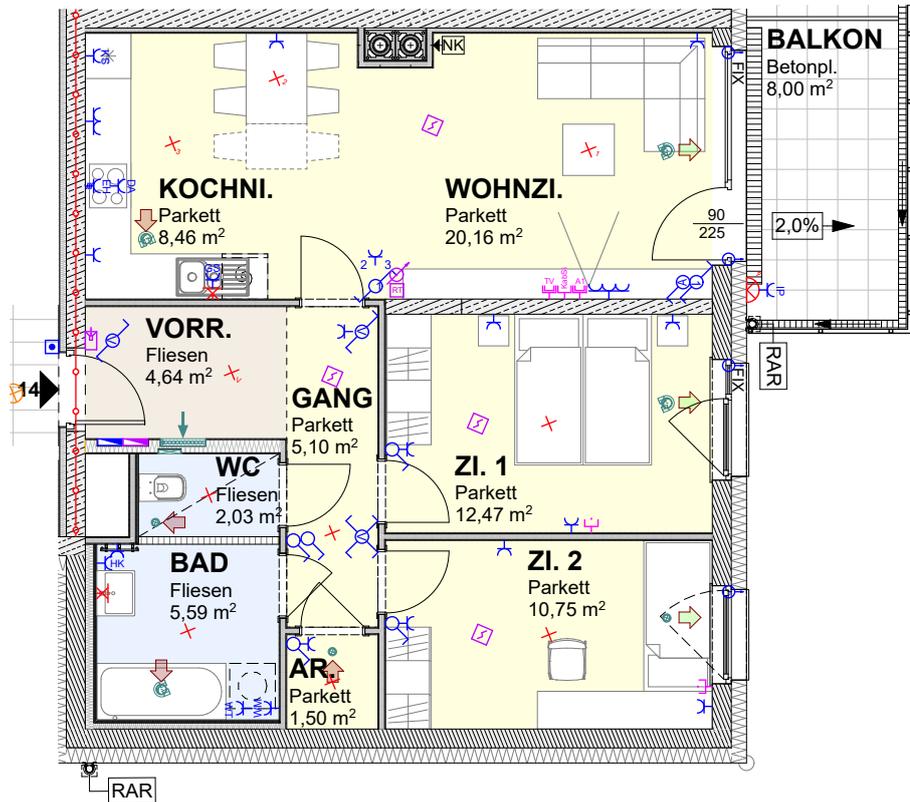
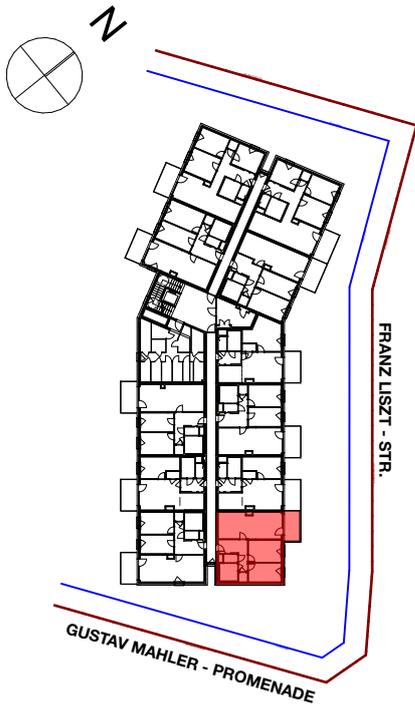
TOP 13	2 ZI.-WO.
WOHNFL.	53,54 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,50 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 1

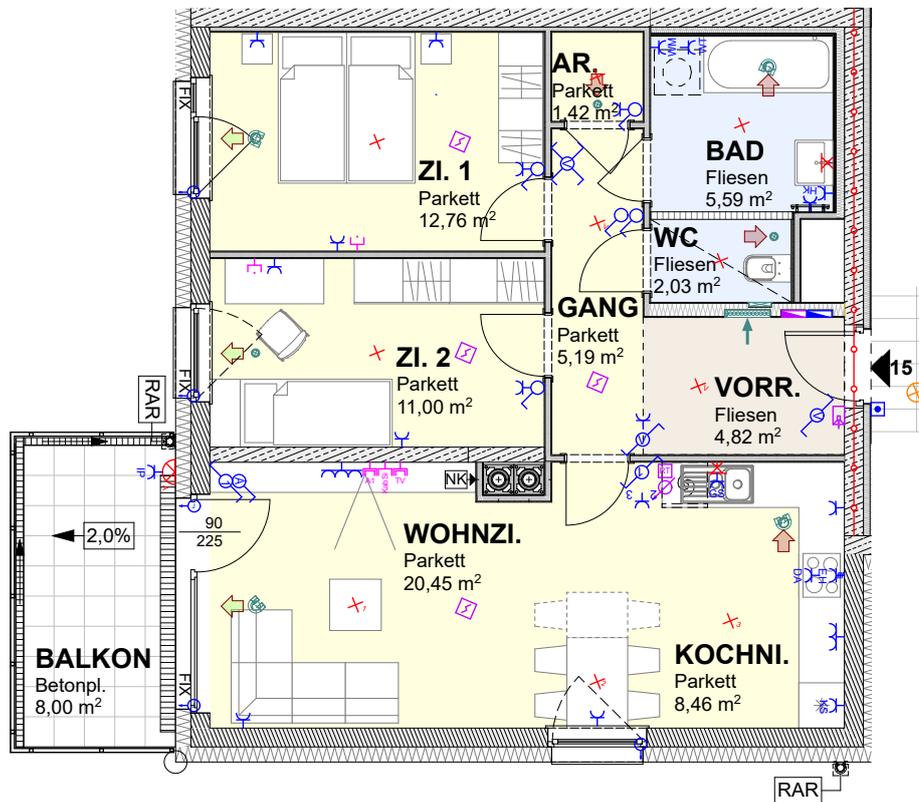
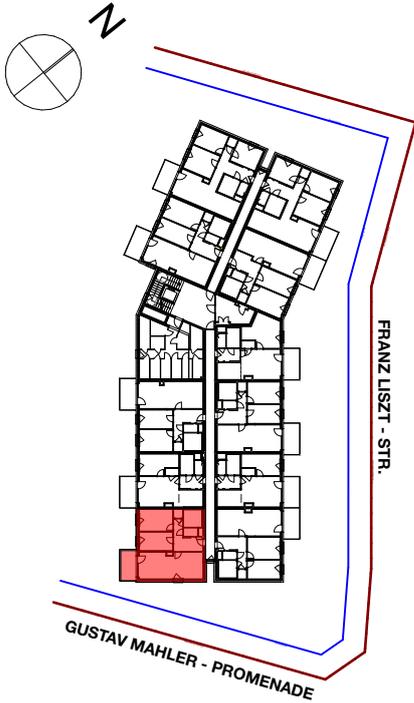
<b>TOP 14</b>	<b>3 ZI.-WO</b>
WOHNFL.	70,70 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,55 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 1

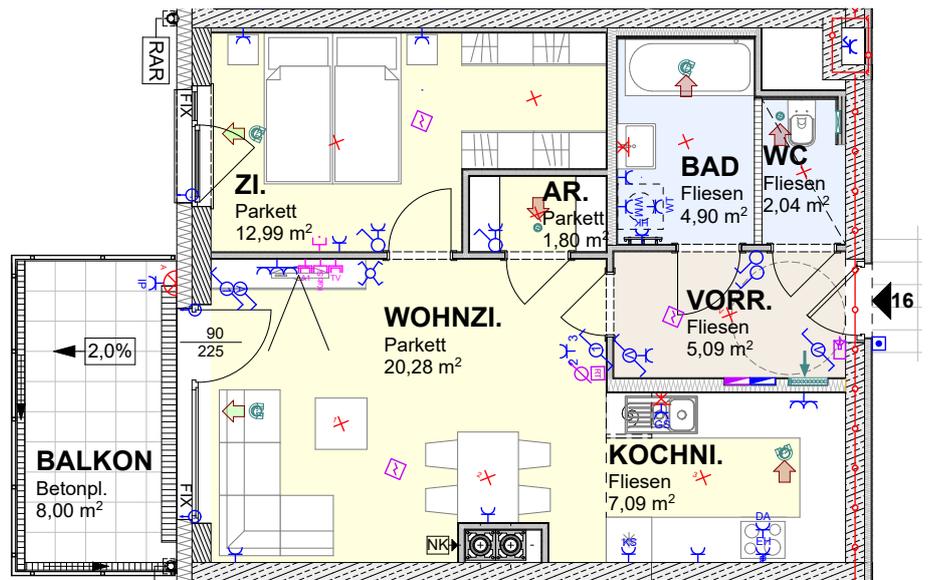
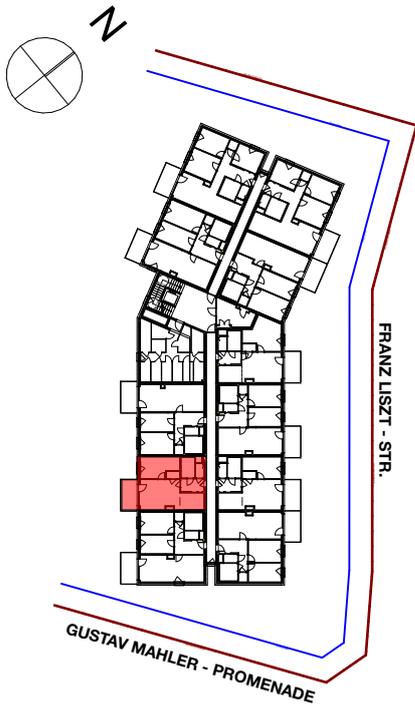
TOP 15	3 ZI.-WO
WOHNFL.	71,72 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,55 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 1

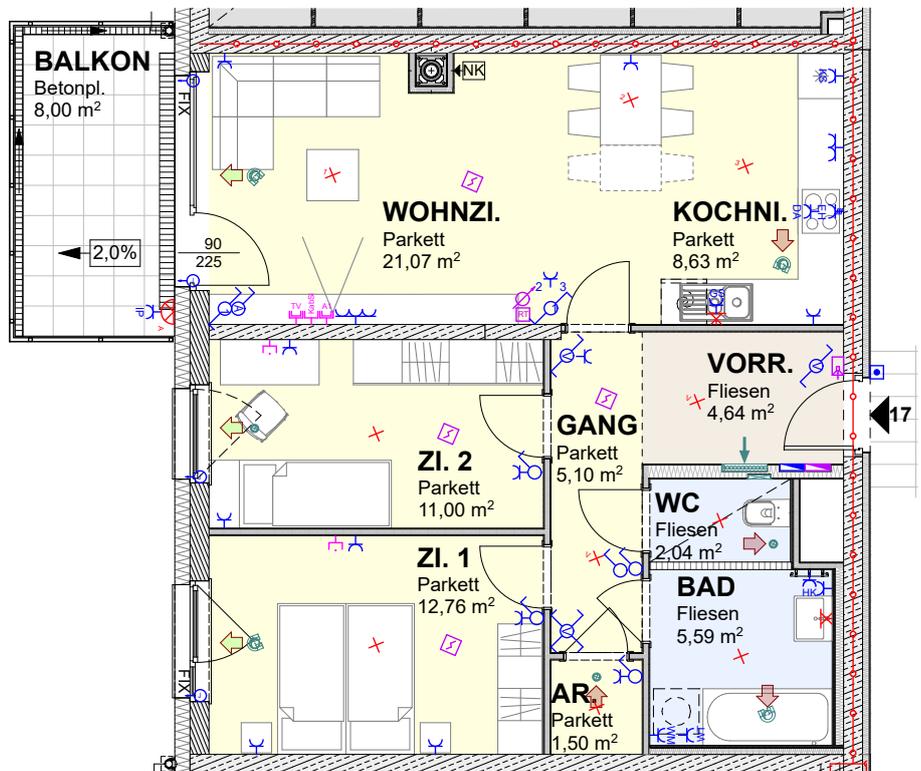
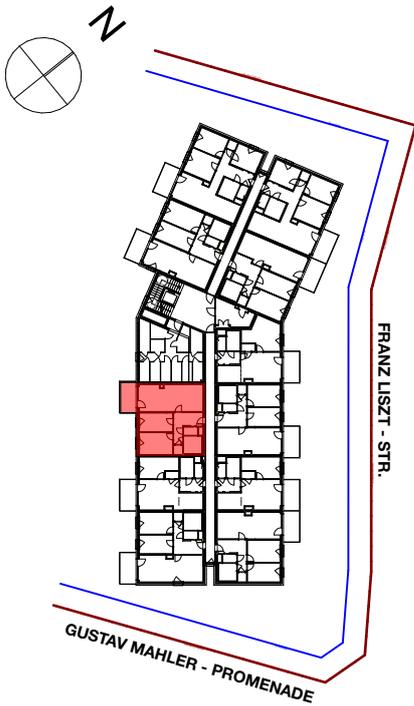
TOP 16	2 ZI.-WO.
WOHNFL.	54,19 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,55 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 1

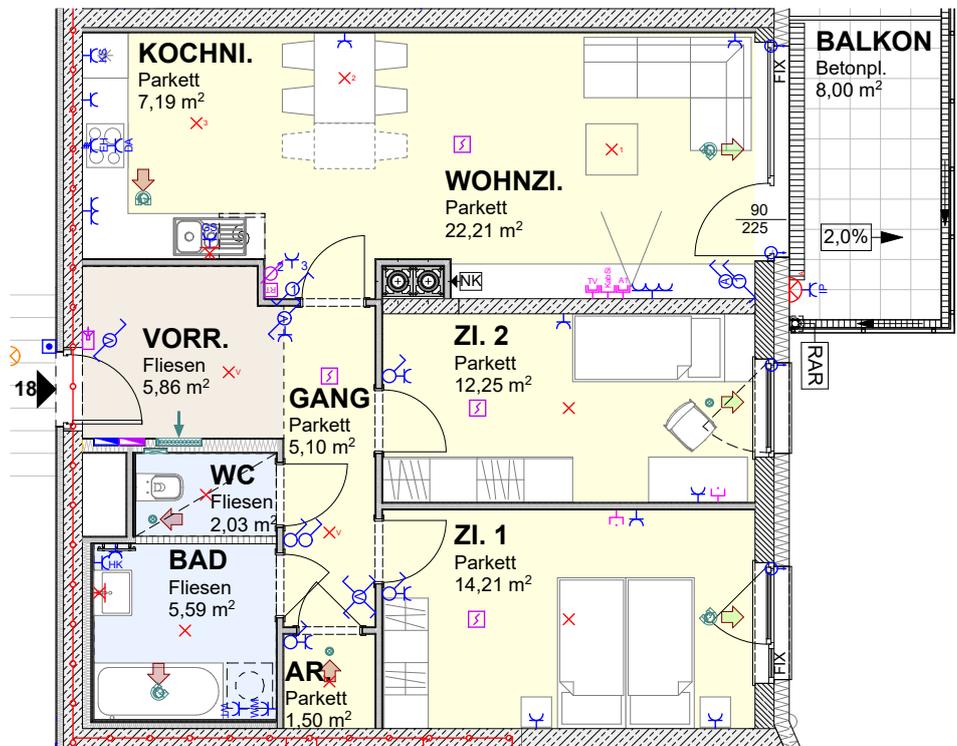
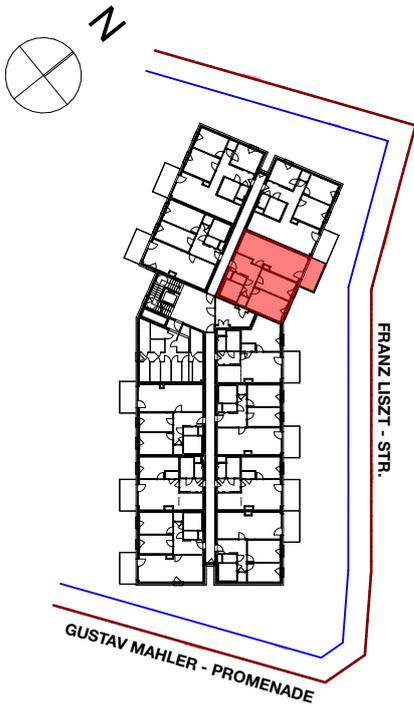
TOP 17	3 ZI.-WO
WOHNFL.	72,33 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,55 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 1

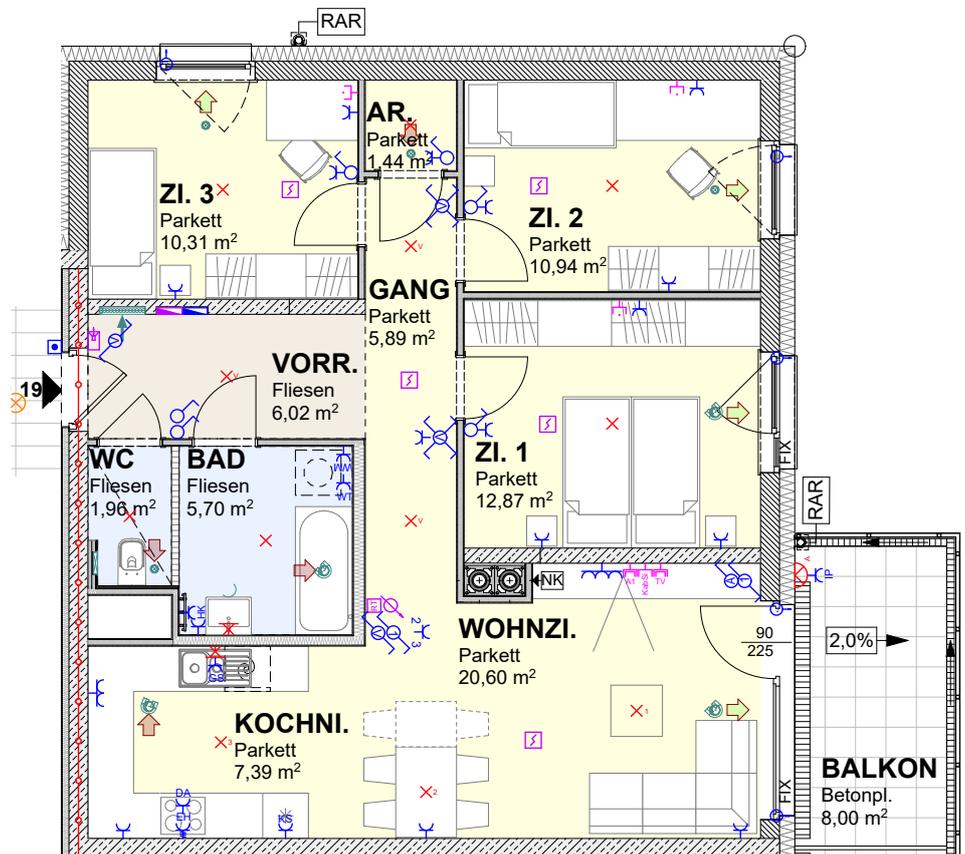
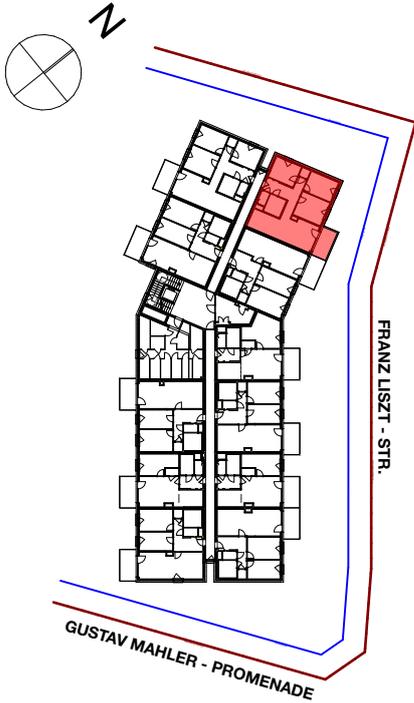
TOP 18	3 ZI.-WO
WOHNFL.	75,94 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,55 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1

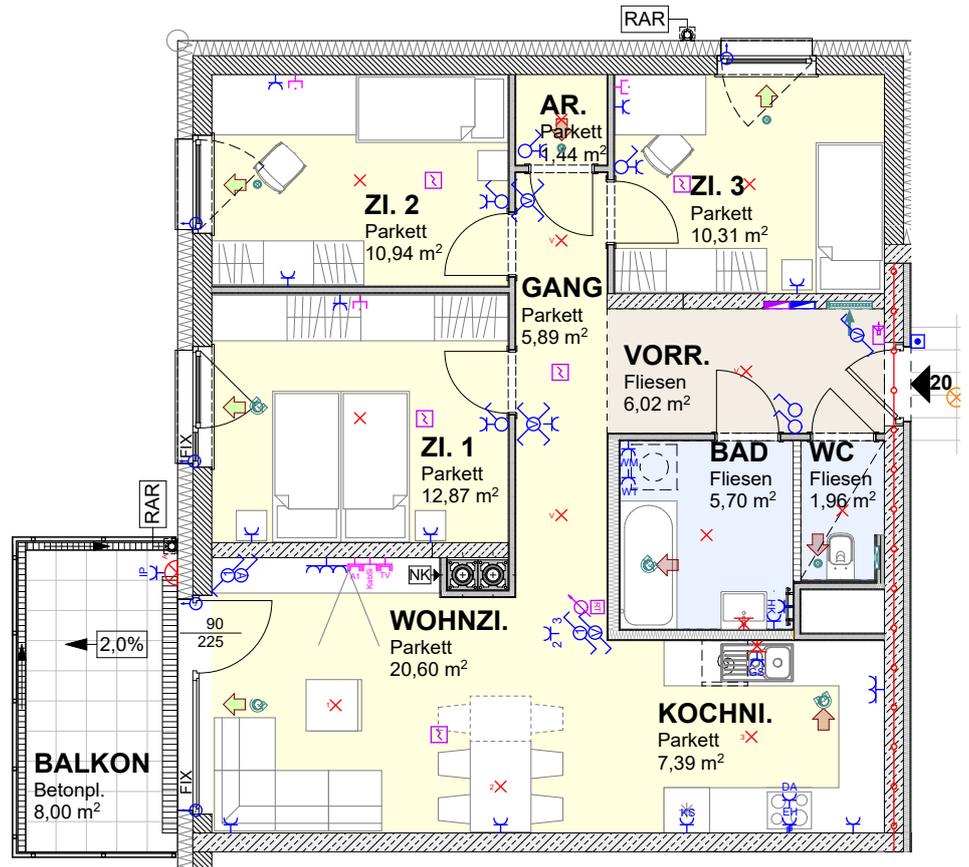
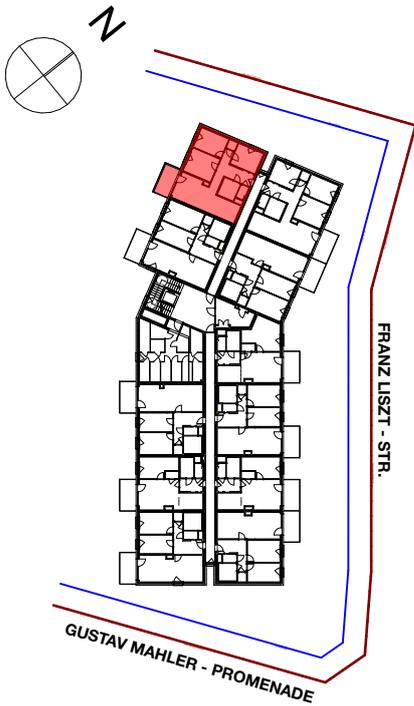


EBENE 1	
<b>TOP 19</b>	<b>4 ZI.-WO</b>
WOHNFL.	83,12 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	5,95 m <sup>2</sup>



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1

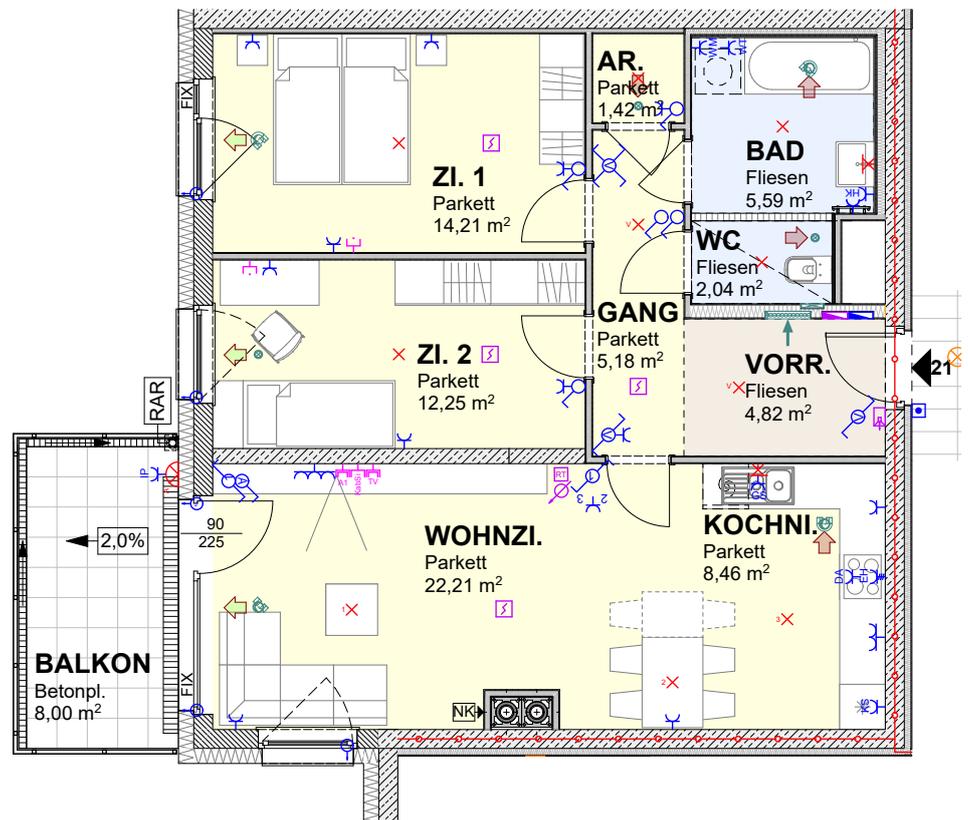
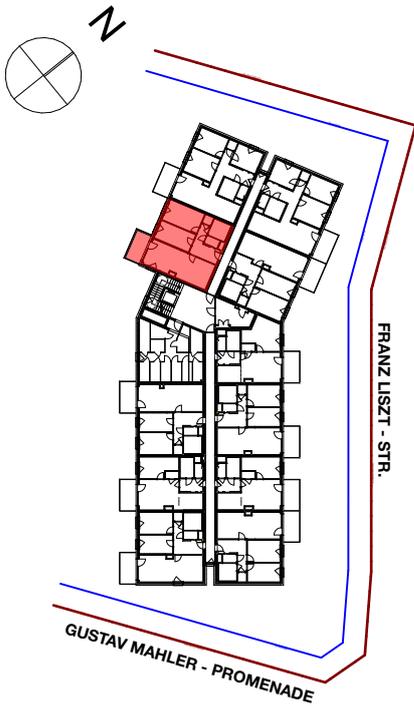


EBENE 1	
<b>TOP 20</b>	<b>4 ZI.-WO</b>
WOHNFL.	83,12 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,20 m <sup>2</sup>



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1

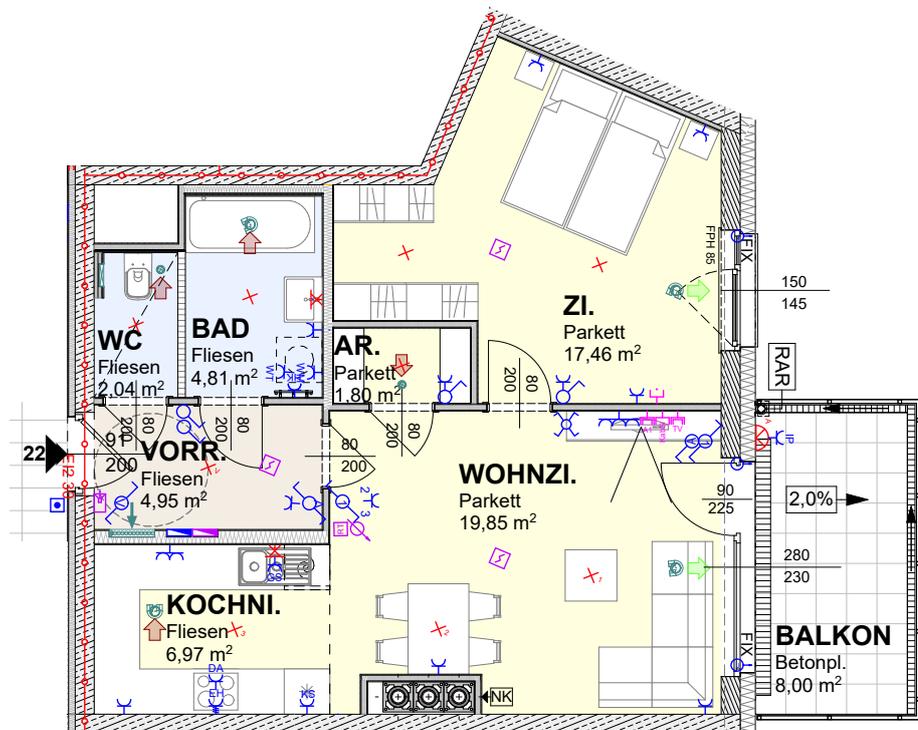
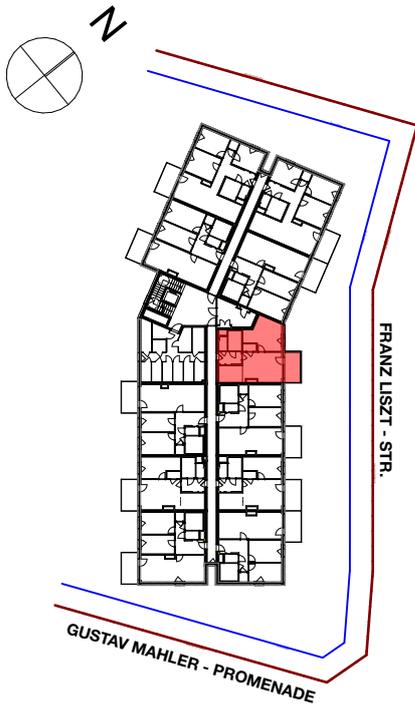


EBENE 1	
<b>TOP 21</b>	<b>3 ZI.-WO</b>
WOHNFL.	76,18 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,69 m <sup>2</sup>



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 2

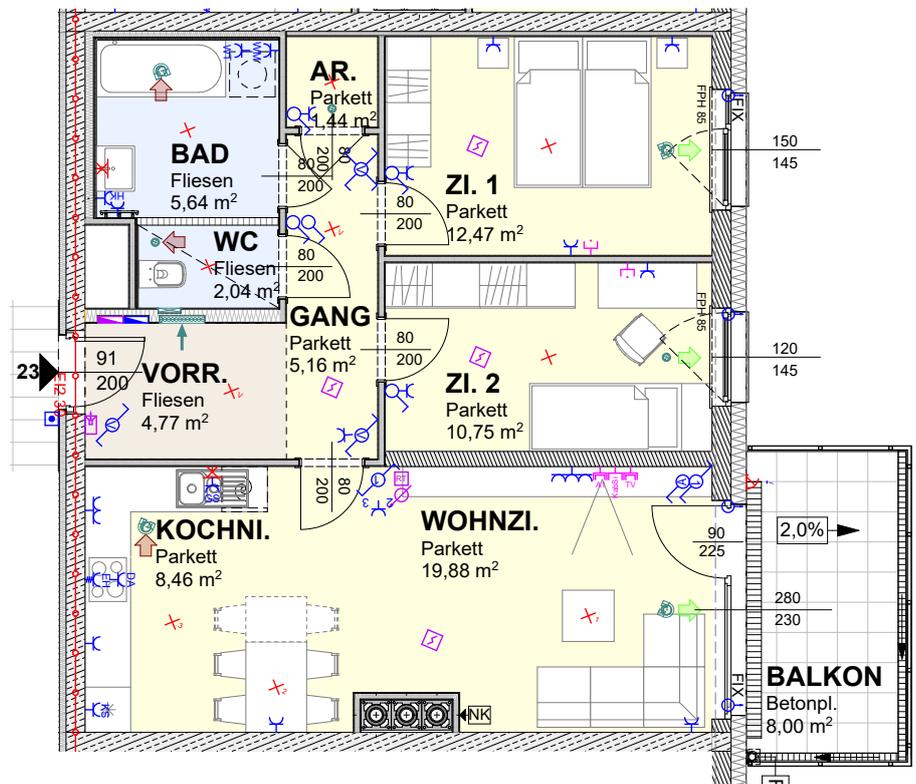
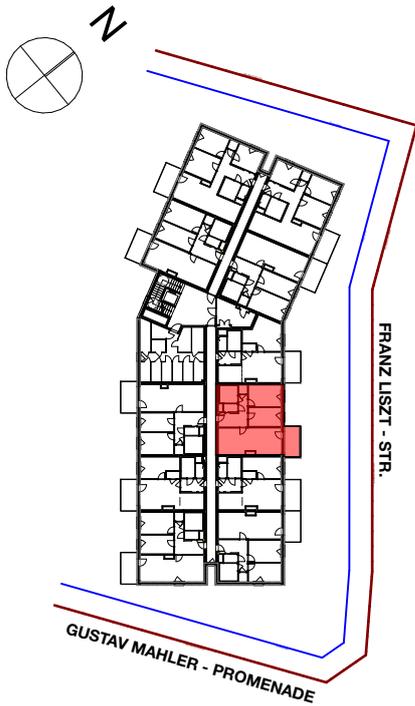
TOP 22	2 ZI.-WO
WOHNFL.	57,88 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	5,28 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 2

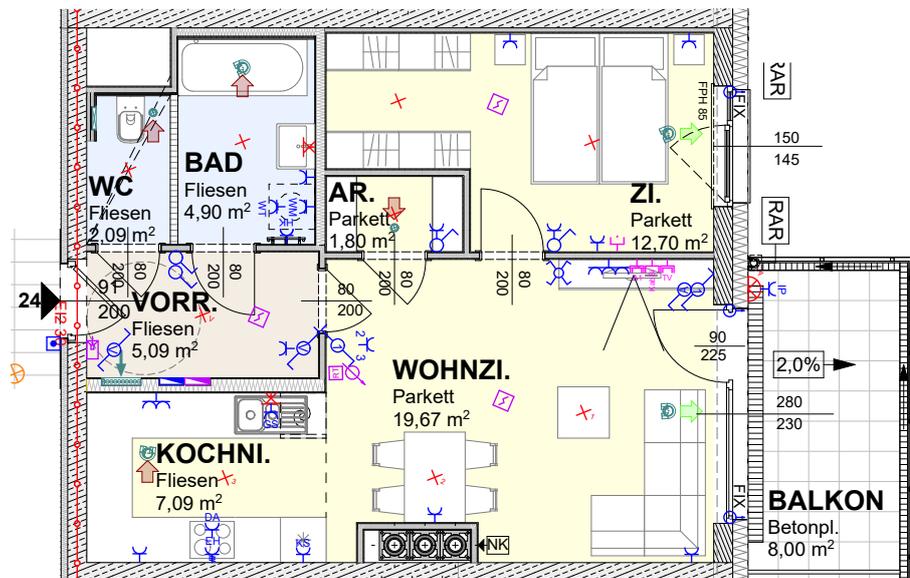
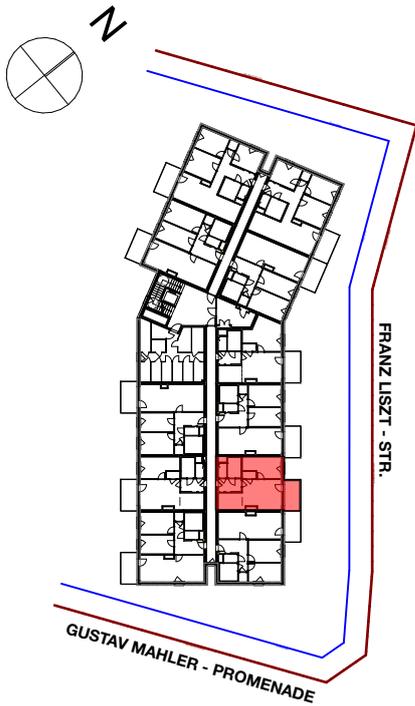
TOP 23	3 ZI.-WO
WOHNFL.	70,61 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	5,27 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 2

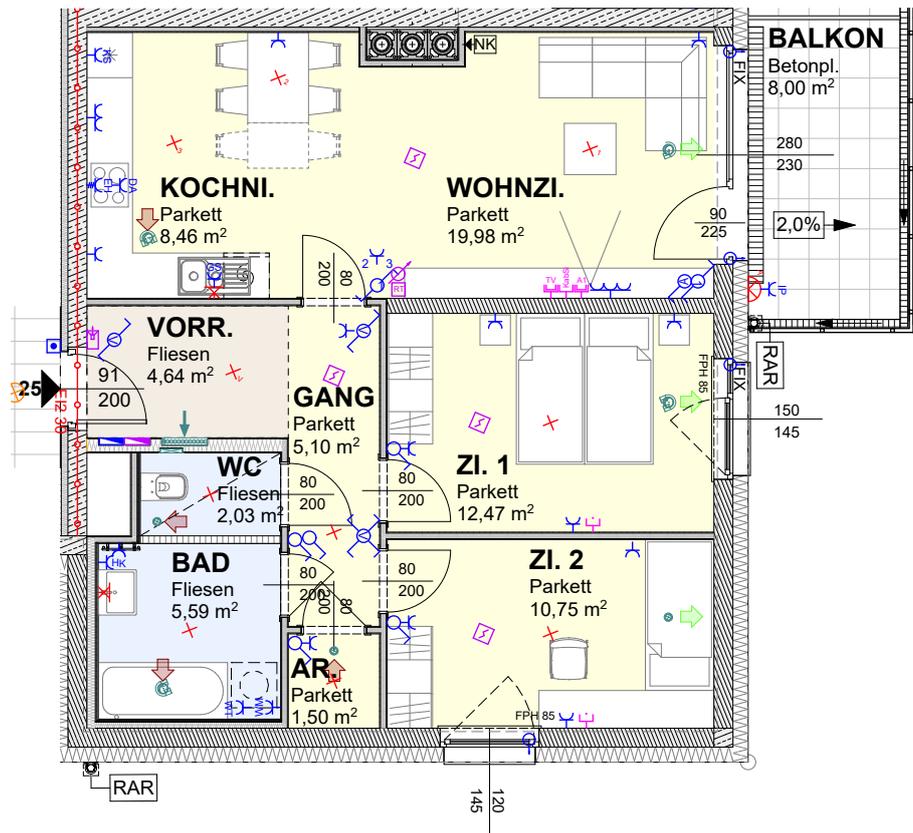
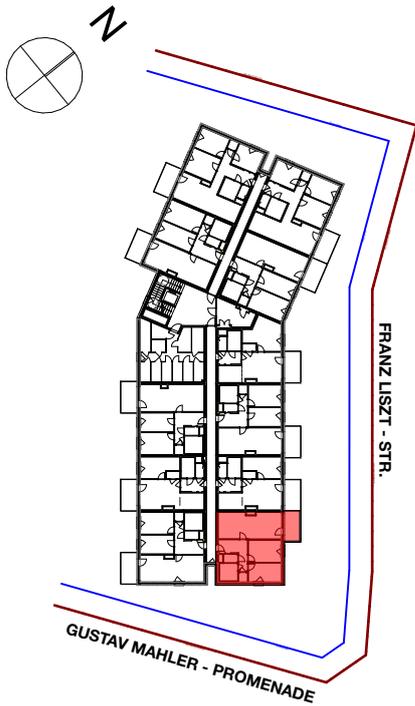
TOP 24	2 ZI.-WO
WOHNFL.	53,34 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,50 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 2

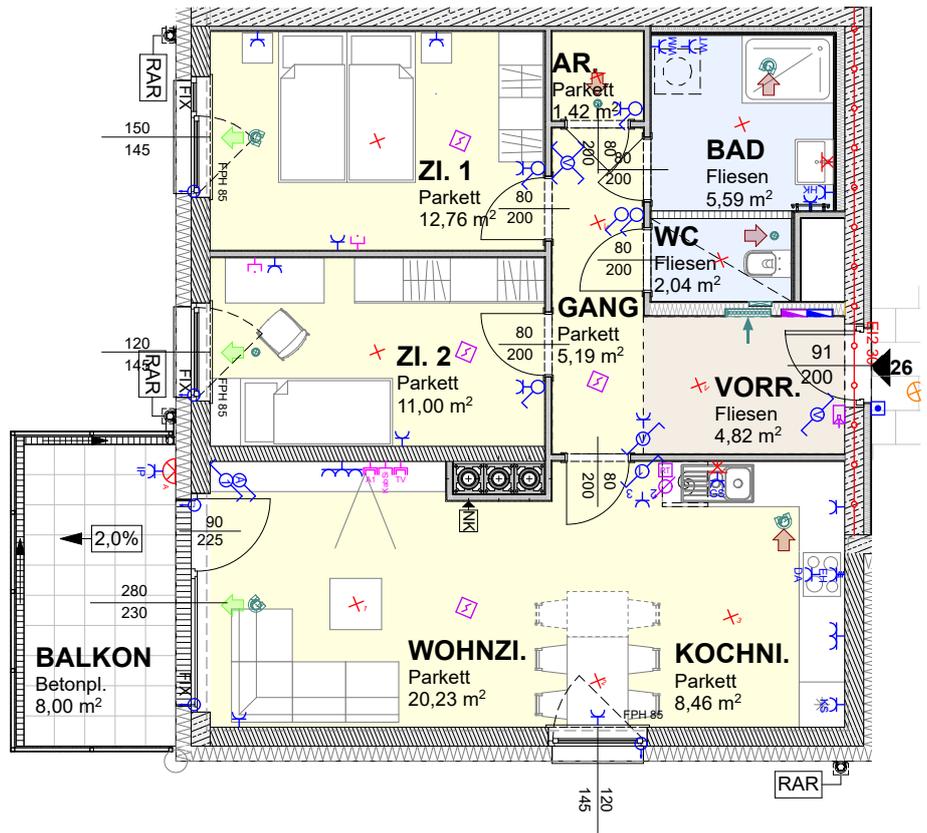
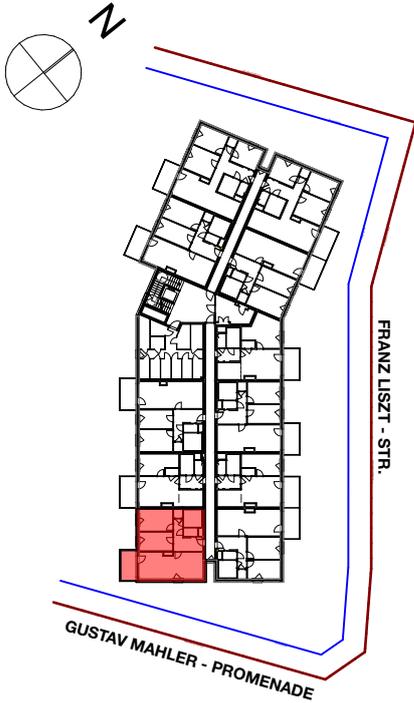
<b>TOP 25</b>	<b>3 ZI.-WO</b>
WOHNFL.	70,52 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,55 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 2

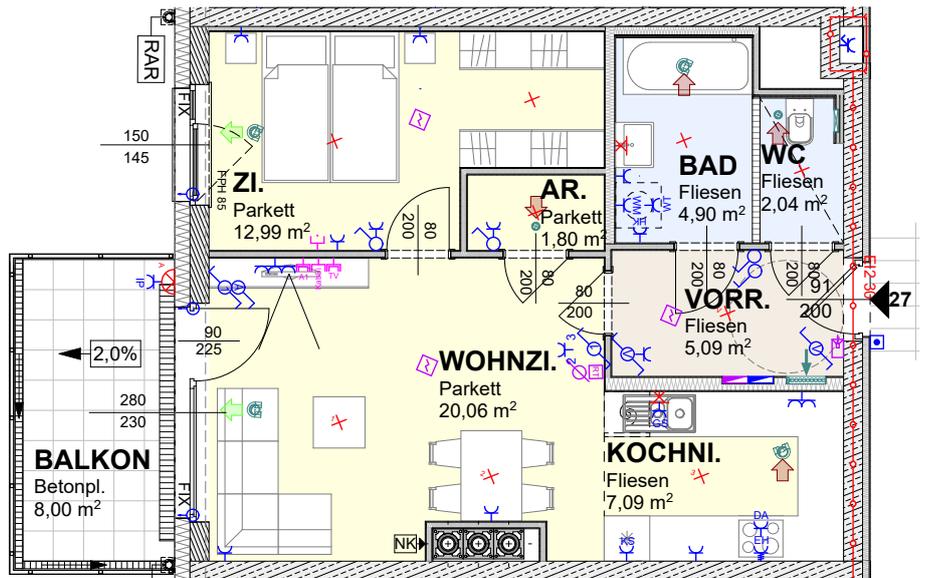
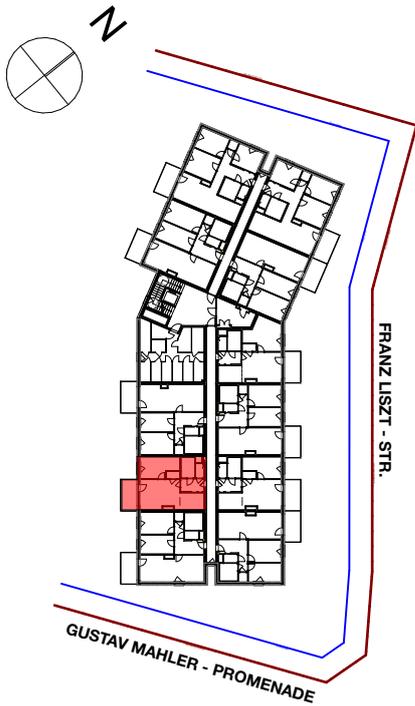
TOP 26	3 ZI.-WO
WOHNFL.	71,51 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,55 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 2

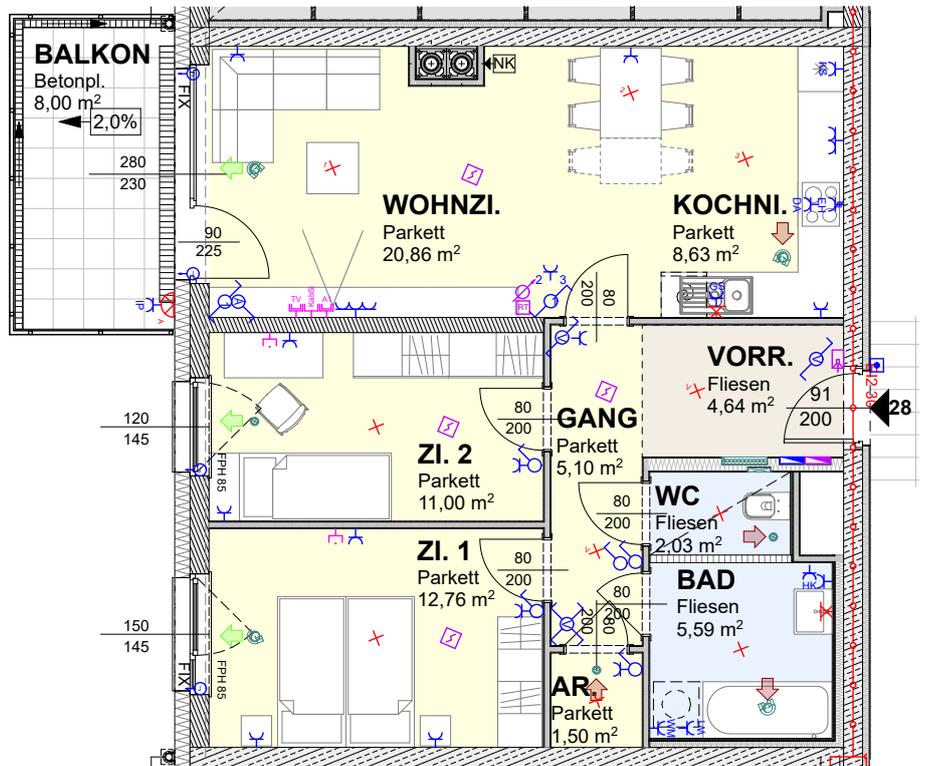
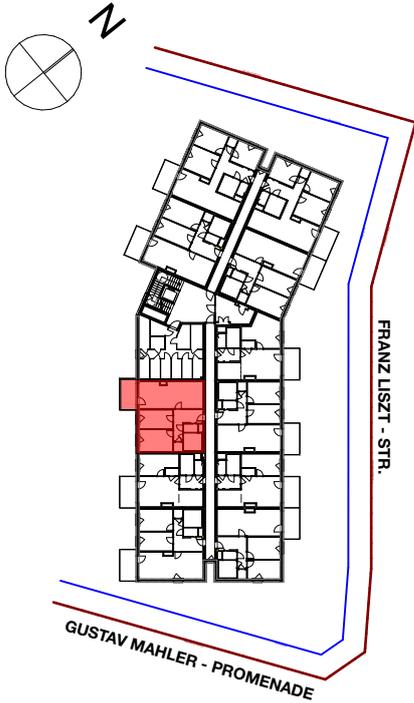
TOP 27	2 ZI.-WO
WOHNFL.	53,97 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,55 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 2

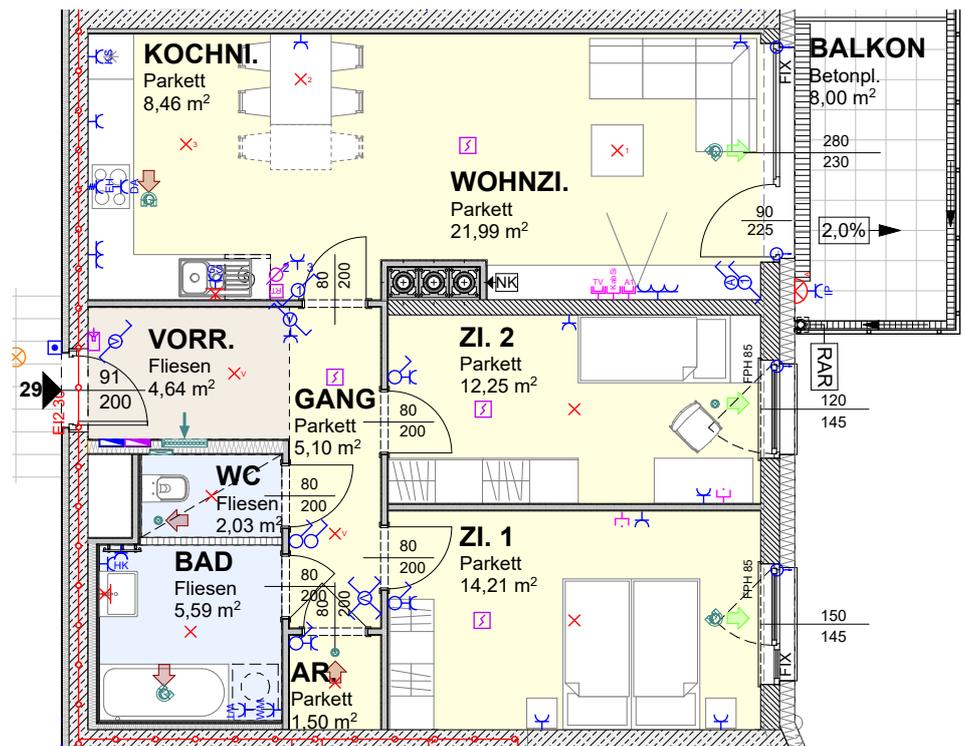
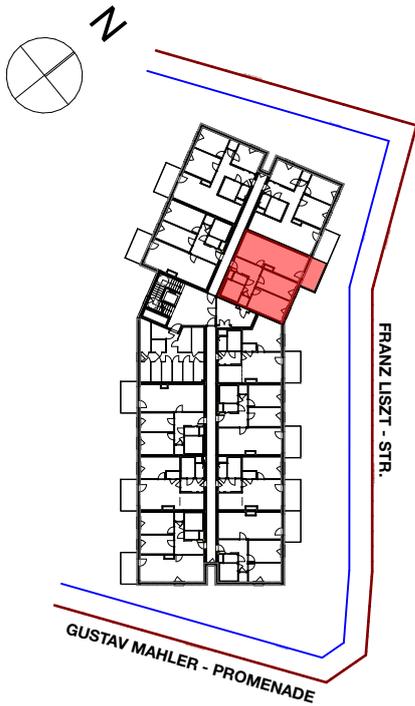
<b>TOP 28</b>	<b>3 ZI.-WO</b>
WOHNFL.	72,11 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,55 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 2

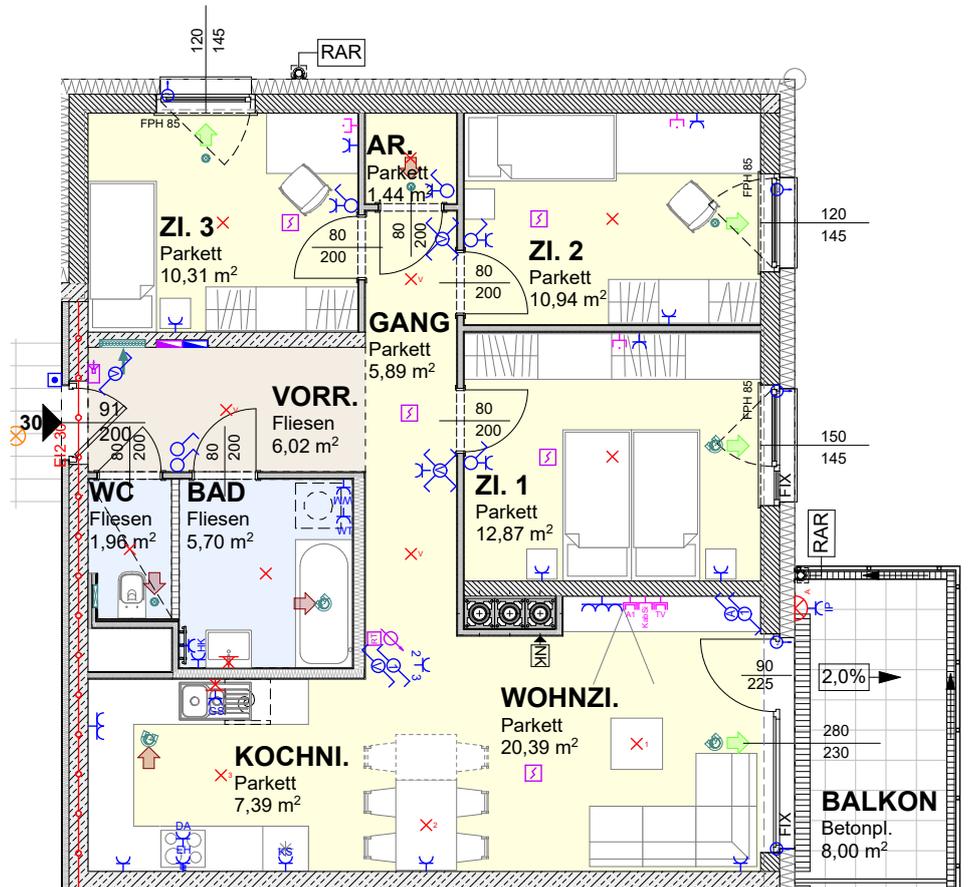
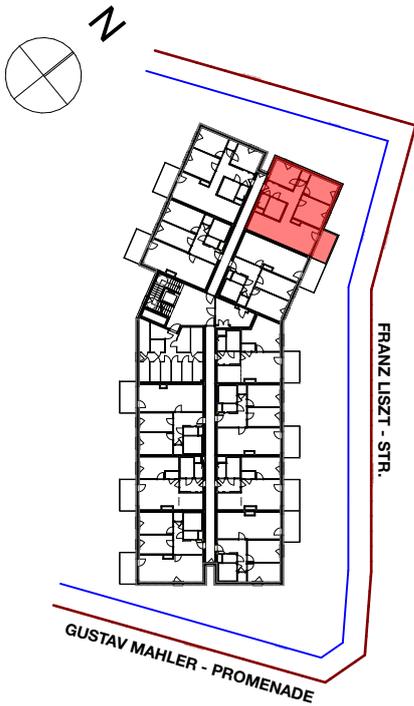
<b>TOP 29</b>	<b>3 ZI.-WO</b>
WOHNFL.	75,77 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,55 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 2

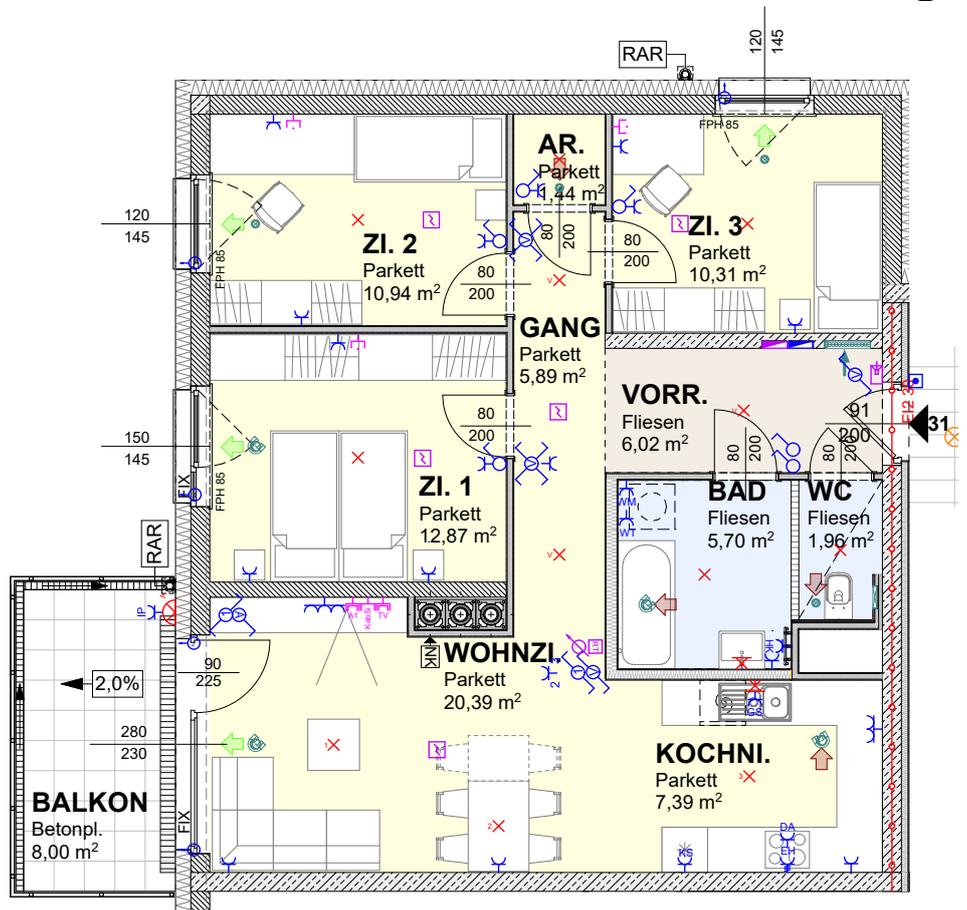
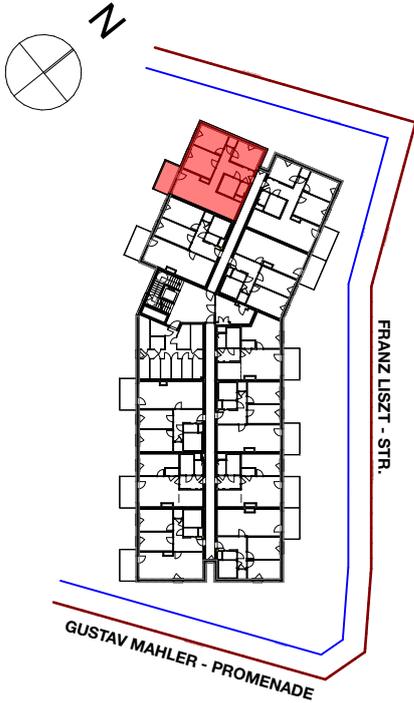
<b>TOP 30</b>	<b>4 ZI.-WO</b>
WOHNFL.	82,91 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	5,95 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 2

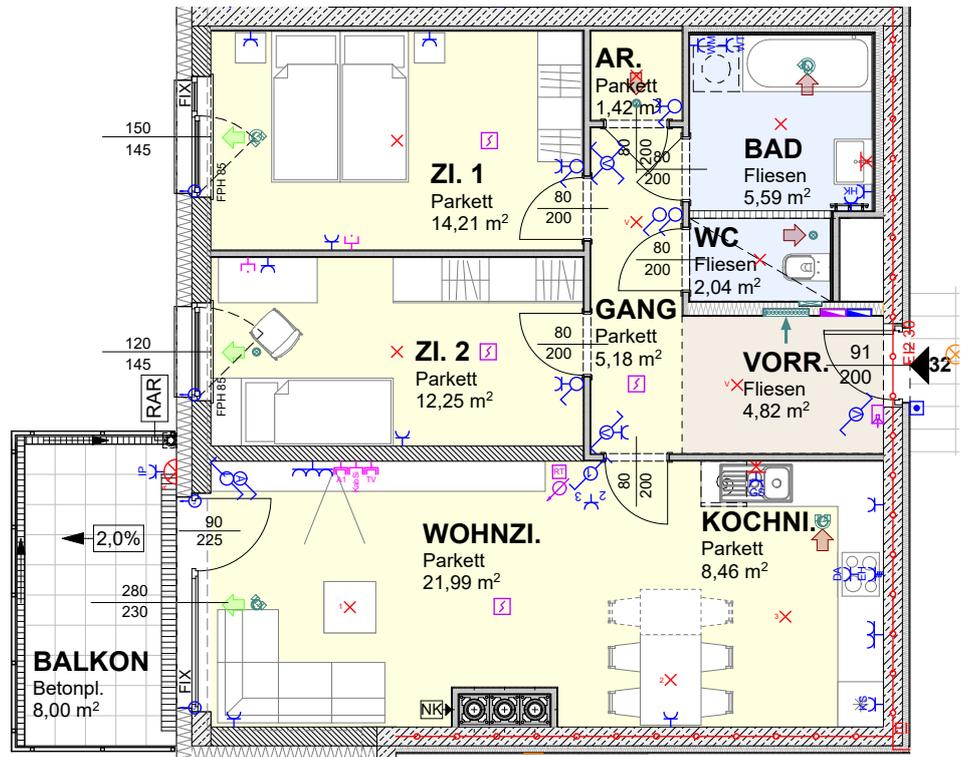
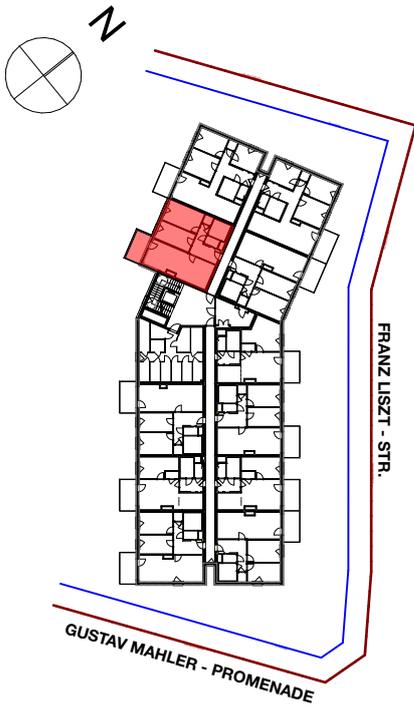
TOP 31	4 ZI.-WO
WOHNFL.	82,91 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,20 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 2

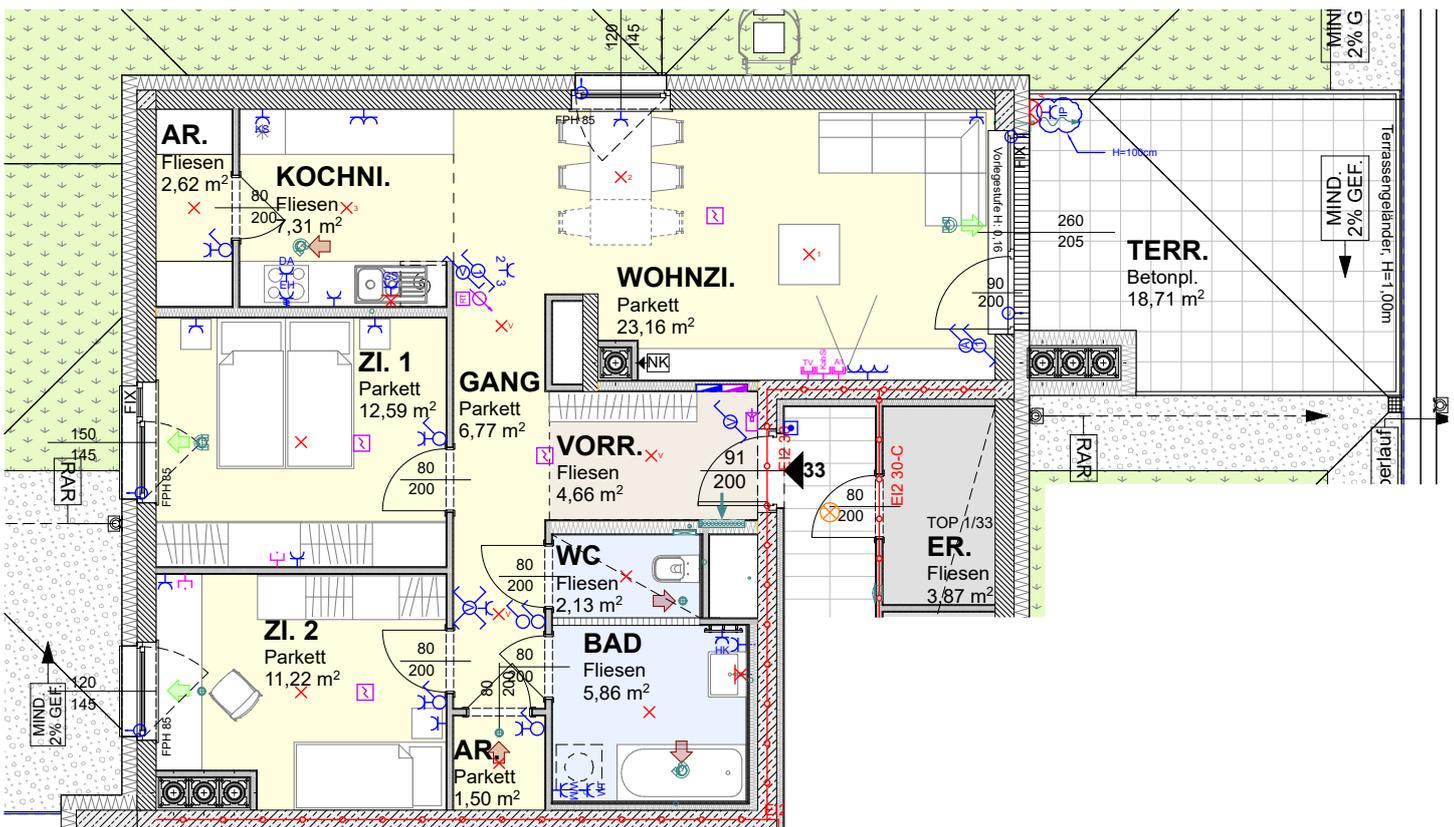
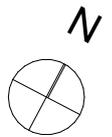
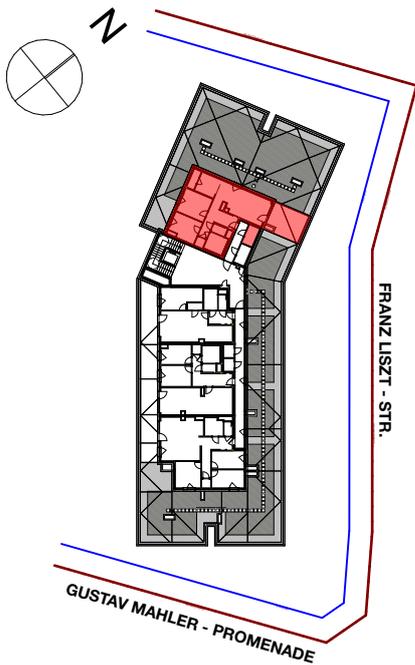
TOP 32	3 ZI.-WO
WOHNFL.	75,96 m <sup>2</sup>
BALKON	8,00 m <sup>2</sup>
ER	3,69 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 3

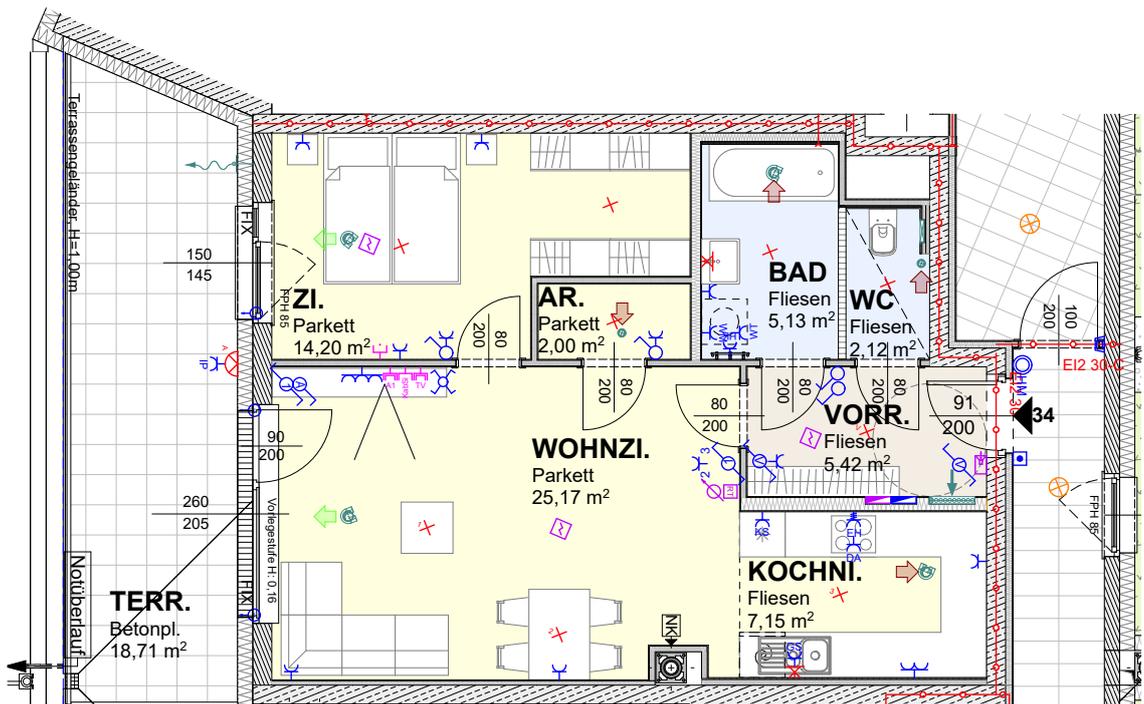
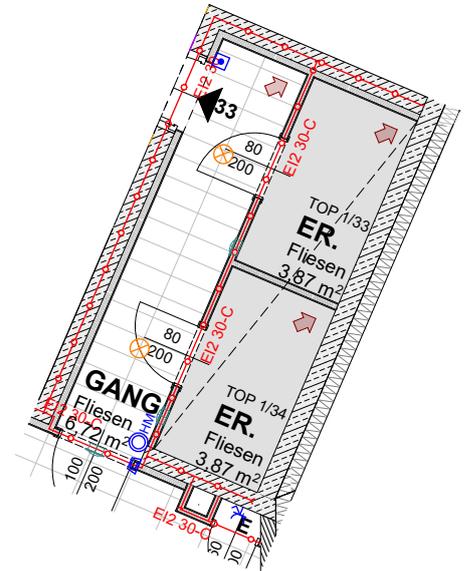
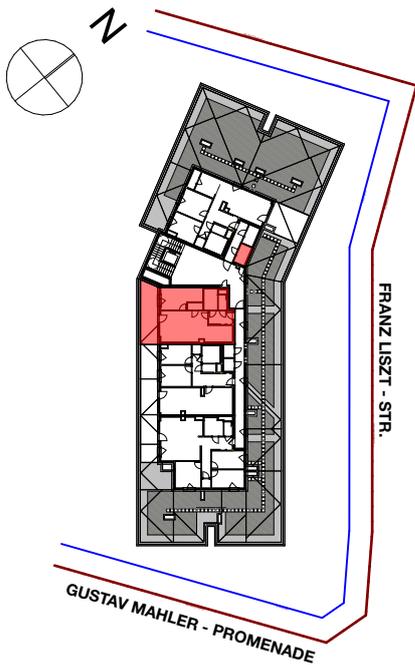
TOP 33	3 ZI.-WO
WOHNFL.	77,82 m <sup>2</sup>
TERR.	18,71 m <sup>2</sup>
ER	3,87 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 3

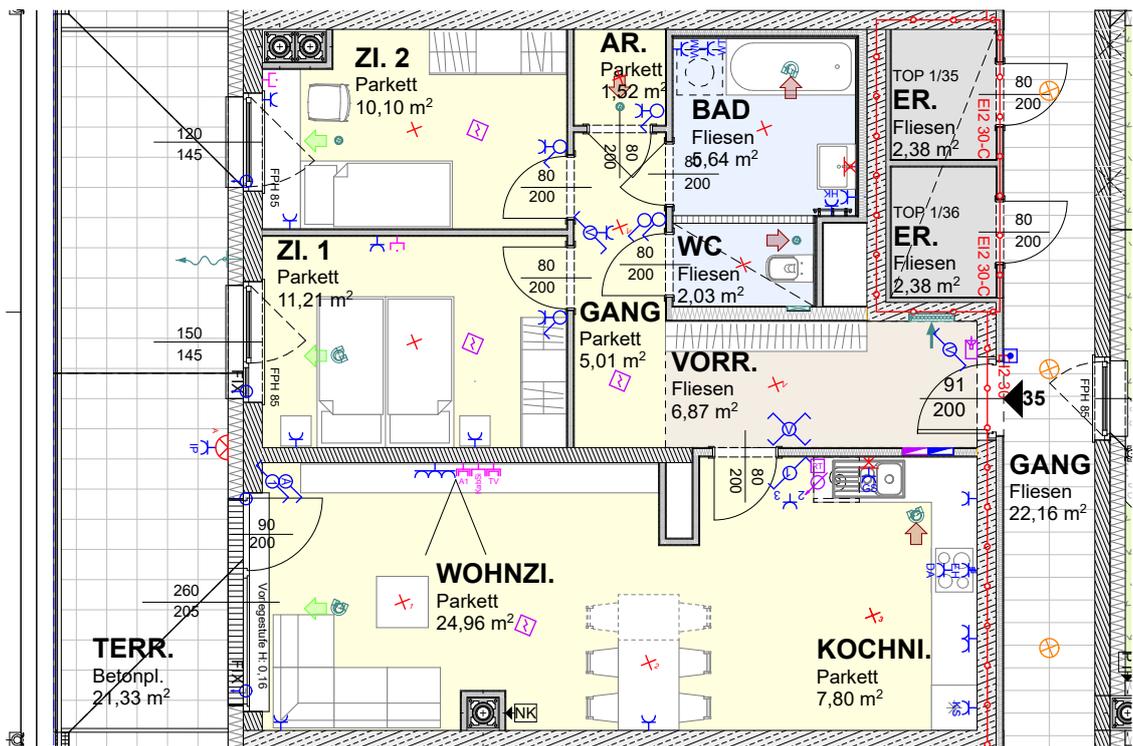
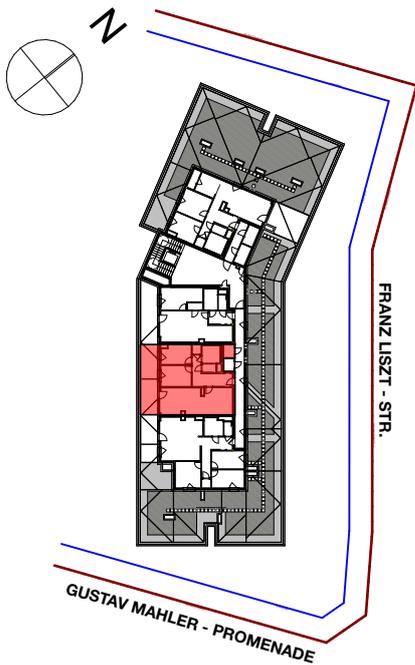
<b>TOP 34</b>	<b>2 ZI.-WO</b>
WOHNFL.	61,19 m <sup>2</sup>
TERR.	18,71 m <sup>2</sup>
ER	3,87 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 3

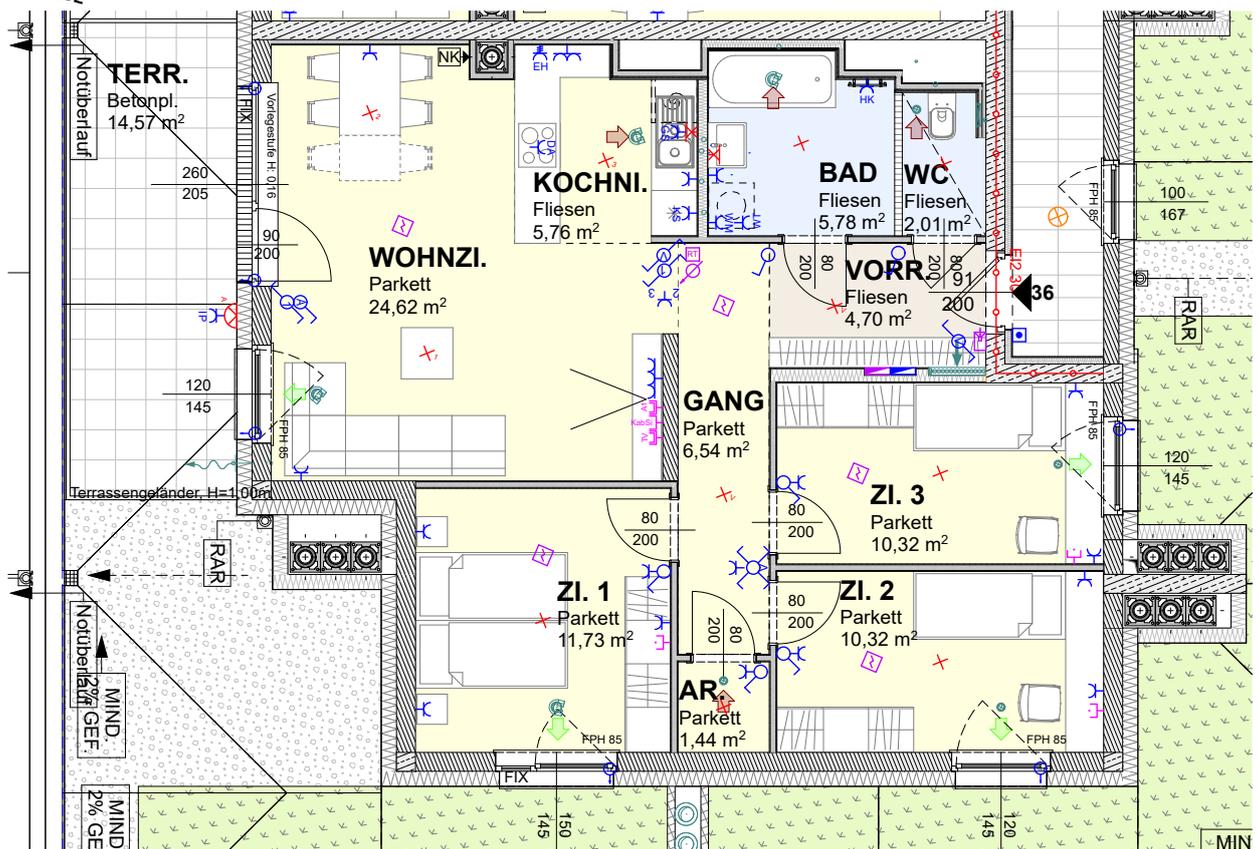
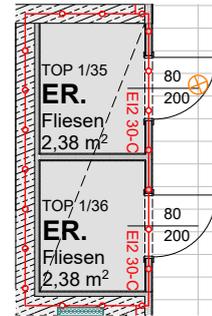
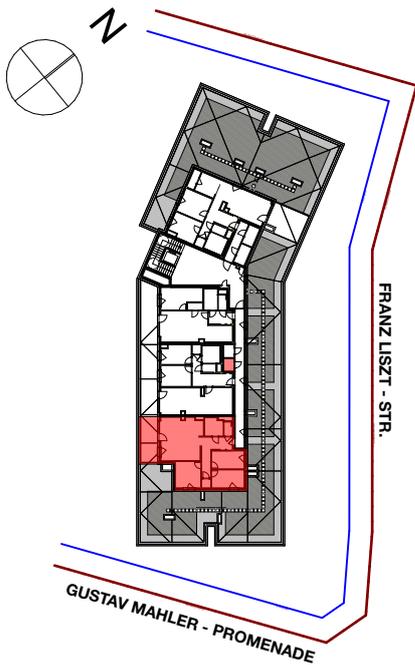
TOP 35	3 ZI.-WO
WOHNFL.	75,14 m <sup>2</sup>
TERR.	21,33 m <sup>2</sup>
ER	2,38 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

# 2000 Stockerau Gustav Mahler-Promenade 1 STIEGE 1



EBENE 3

TOP 36	4 ZI.-WO
WOHNFL.	83,22 m <sup>2</sup>
TERR.	14,57 m <sup>2</sup>
ER	2,38 m <sup>2</sup>

MAßSTAB 1:100



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

## LEGENDE

### Starkstromtechnik

	Verteiler, Starkstrom
	Ausschalter
	Wechselschalter
	Kreuzschalter
	Klingeltaster
	Steckdose, 1-fach
	Steckdose, 2-fach
	Steckdose, 3-fach
	Steckdose, IP44
	Steckdose Waschmaschine
	Steckdose Wäschetrockner
	Steckdose Heizkörper
	Steckdose Kühlschrank
	Steckdose Dunstabzug
	Steckdose Geschirrspüler
	Steckdose E-Herd 400V
	Auslass, Jalousien

### Schwachstromtechnik

	Verteiler Schwachstrom
	Gegensprechanlage Audio, Innen
	Raumthermostat
	Leerdose, IT
	Anschlussdose A1
	Anschlussdose Sat-TV
	Anschlussdose Kabel-TV

### Beleuchtung

	Deckenauslass
	Wandauslass
	Deckenleuchte
	Wandleuchte
	Deckenleuchte Allgemeinbereich

### Brandschutztechnik

	Rauchmelder Wohnung
--	------------------------

	EPS-F plus Ziegel PTH 25-38 Objekt Plan
	Vorsatzschale auf Schwingbügel Beton (im Türbereich bewehrt)
	Beton unbewehrt
	Stahlbeton
	Ziegelwand tragend - PTH 20-50 Plan
	Gipskartonständerwand
	-Installationsfreizuhalten -Wände sind in GK 10 cm auszuführen.
	Gitterwand (KG)
	Fertigfußboden Oberkante
	Regenabfallrohr
	Entwässerungsrinne
	NOTKAMIN: Schiedel SEK 16 (40 x 40 cm) Zw. Schornstein und Betondecke: 3 cm nichtbrennbare Mineralwolldämmplatte
	abgehängte Decke in WC Raumhöhe 2,30m
	extensiv-begrünte Dachfläche
	Brandabschnitt
	E-Heizkörper
	Fußbodenheizungs-Verteiler
	Wasserzähler im WC
	Lüftung: Auslass groß
	Lüftung: Auslass klein
	ZULUFT
	ABLUF
	Frostsichere, selbstentleerende Außenarmatur 1/2"
	FPH fertige Parapethöhe
	FIX Fenster mit Fixverglasung
	ER Einlagerungsräume - mechanischer Be-/Entlüftung

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: März 2015

**ecotech**

Niederösterreich

## BEZEICHNUNG

2097\_Stockerau\_GMP

Gebäude (-teil)

Baujahr

in Planung

Nutzungsprofil

Mehrfamilienhäuser

Letzte Veränderung

-

Straße

Gustav Mahler-Promenade / Franz Lis;

Katastralgemeinde

Stockerau

PLZ, Ort

2000 Stockerau

KG-Nummer

11142

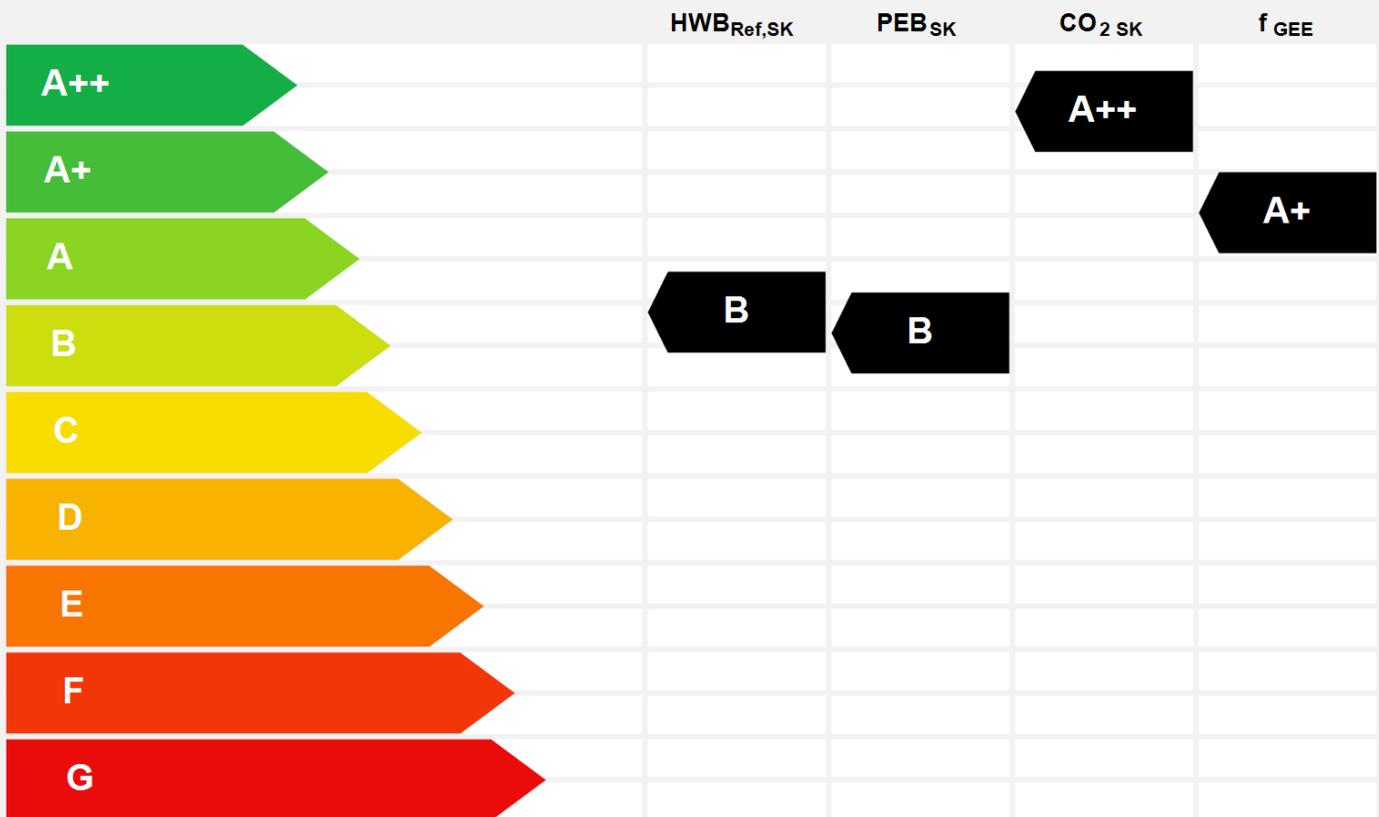
Grundstücksnummer

296/7

Seehöhe

170,00 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 NÖ BTv 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAU/TECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: März 2015

**ecotech**

Niederösterreich

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.392,78 m <sup>2</sup>	Charakteristische Länge	2,53 m	Mittlerer U-Wert	0,25 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugsfläche	2.714,22 m <sup>2</sup>	Heiztage	179 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	16,54
Brutto-Volumen	11.003,96 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.459 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	4.341,95 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit A/V	0,39 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,6 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 34,9 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt	HWB <sub>ref,RK</sub>	26,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>RK</sub>	20,2 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB <sub>RK</sub>	63,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung 0,85	erfüllt	f <sub>GEE</sub>	0,70
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

## WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	92.362 kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub>	27,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	71.610 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	21,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	43.343 kWh/a	WWWB <sub>SK</sub>	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	181.149 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	53,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AVZ,H</sub>	1,58
Haushaltsstrombedarf	55.726 kWh/a	HHSB <sub>SK</sub>	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	219.310 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	64,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	366.138 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	107,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	112.542 kWh/a	PEB <sub>n,em,SK</sub>	33,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	253.596 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub>	74,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	22.248 kg/a	CO <sub>2,SK</sub>	6,6 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub>	0,70
Photovoltaik-Export	593 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,2 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Dorr - Schober & Partner ZT GmbH
Ausstellungsdatum	15.03.2021		
Gültigkeitsdatum	15.03.2031		

Unterschrift



Dorr - Schober & Partner  
Ziviltechnikergesellschaft mbH

A-1060 Wien, Linke Wienzeile 19/3

T: (0043 - 1) 587 61 31 • F: Dw - 43

office@dsp-zt.at • www.dsp-zt.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung, insbesondere Nutzungsseinheiten unterschiedlicher Lage, können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

### **TECHNISCHE BESCHREIBUNG:**

<b>Wasserversorgung:</b>	Ortswasserleitung
<b>Abwasserentsorgung:</b>	Das Schmutzwasser wird in den Straßenkanal eingeleitet, das Regenwasser wird am Grundstück versickert.
<b>Anschluss an sonstige Versorgungseinrichtungen:</b>	Strom, Telefon, AI, Kabelplus
<b>Antennenanlage:</b>	zentrale SAT-Anlage
<b>Bodenbeschaffenheit:</b>	Aufgrund des undurchlässigen Bodens unter dem Mutterboden, kann es bei Starkregenereignissen zu Lachenbildungen kommen.
<b>Wandkonstruktionen:</b>	
Außenwände	Ziegel
Wohnungstrennwände	Beton teilw. bewehrt
Gangtrennwände (Wohnung / Gang)	Beton teilw. bewehrt
Tragende Innenwände	Beton teilw. bewehrt
Nicht tragende Innenwände	Gipskartonständerwände
Raumhöhe	2,50m, WC mit abgehängter Decke 2,30m
Kamine	Fertigteilkamine, raumluftunabhängig

Ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter Ofen kann nach **schriftlicher Genehmigung durch die Schönerer Zukunft** sowie dem zuständigen Rauchfangkehrer angeschlossen werden. **Der Rauchrohranschluss wird nicht ausgeführt, bei Anschluss eines Ofens, ist die Erhöhung des Rauchrohres über Dach vom Mieter zu errichten (ca. 1,5m).**

### **AUSSTATTUNG:**

<b>Sanitäre Einrichtungsgegenstände:</b>	<u>Küche:</u> Anschluss für Abwasch, Geschirrspüler <u>Bad:</u> Badewanne, Waschbecken, Anschluss für Haushaltswaschmaschine, Anschluss für Trockner und Handtuchheizkörper <u>WC:</u> Hänge WC Terrassen: frostsicheren Wasseranschluss
<b>Fenster- und Fenstertüren:</b>	Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung, Farbe weiß
<b>Wohnungseingangstüren:</b>	Vollbautüren, weiß mit Holzzargen
<b>Wohnungsinnentüren:</b>	Röhrenspantüren, weiß mit Holzzargen
<b>Sonnenschutz:</b>	Elektrische Außenrollläden in allen Wohnungen mit Fernbedienung
<b>Fussböden:</b>	Parkett Eiche

<b>Fliesenböden:</b>	Gangbereiche, WC - Großformatfliesen, Farbe grau
<b>Bäder:</b>	Fliesenbelag im Großformat Boden grau, Wände weiß matt bis Deckenunterkante verflies (ohne Bordüre), WC: Wand hinter Spülkasten Bodenfliese hochgezogen, restliche Wände Fliesensockel, Farbe grau
<b>Terrassen Erdgeschoss:</b>	Estrichplatten 50/50/4 im Splittbett; glatte, helle Oberflächen.
<b>Elektroinstallationen:</b>	Die Anzahl und Situierung der Schukosteckdosen, Lichtschalter, TV-Anschlussdosen, Leerdosen sowie der Lichtauslässe sind in den Plänen ersichtlich.
<b>Photovoltaik-Anlage</b>	Die Module der Photovoltaik werden auf dem Dach der Wohnhausanlage montiert und speisen den Allgemeinzähler.
<b>Ladestationen E-Mobilität</b>	In der Garage werden Vorbereitungen getroffen, um pro Wohneinheit 3kW Ladeleistung installieren zu können.
<b>Balkone:</b>	STB-Fertigteil im Gefälle nach außen, Estrichplatten im Splittbett. Geländerkonstruktion: verzinkt, MAX-Exterior-Platten, Farbe außen: 0706 NT Glacier Blue Farbe innen: 0085 NT WHITE
<b>Aufzug:</b>	Tragfähigkeit mind. 630 kg Personenanzahl mind. 8

#### **Heizung und Warmwasserversorgung:**

Die Wärmeversorgung (Raumheizung und Warmwasserbereitung) erfolgt über biogene Fernwärme (EVN).  
Die Wärmeabgabe in den Einheiten erfolgt über eine Fußbodenheizung.

#### **Kontrollierte Wohnraumlüftung:**

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

#### **HINWEIS!**

Kinderspielplatz:

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

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

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

## **FESTSTELLUNGEN und HINWEISE**

### **Förderungswürdigkeit**

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

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

### **Bautechnische Informationen**

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

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

Die Schönerer Zukunft weist alle künftigen Mieter ausdrücklich darauf hin, dass keine Kästen an Außenwände ohne entsprechende Hinterlüftung errichtet werden dürfen, da dies die Schimmelbildung fördert. Es wird darauf hingewiesen, dass im Kellergeschoß sowie im Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellraum keine nässeempfindlichen Gegenstände (wie z.B. Textilien, Bücher und dgl.) gelagert werden dürfen, da es zu Kondensatbildungen kommen kann.

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

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

## **Sonderwünsche**

01) Wenn es der Baufortschritt zulässt, sind Sonderwünsche, im Hinblick auf die Ausgestaltung des Vertragsgegenstandes, möglich. Sonderwünsche müssen den bautechnischen, den baubehördlichen und den Bestimmungen des öffentlichen Förderungsgebers entsprechen und der 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), Zinsen Eigenmittel SZ, Absetzung für Abnutzung, den Betriebskosten (derzeit € 2,50/Nutzwert), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,56/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 € 500,-- inkl. 10 % Umsatzsteuer, rücküberwiesen.

### **Heizung/Warmwasser/Lüftung**

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

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

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

## Abstellplätze

Die Kfz-Abstellplätze entsprechen der NÖ. Bauordnung. Jeder Wohneinheit wurde 1 fixer Abstellplatz zugeteilt. Eine nachträgliche Änderung ist nicht möglich.

## Allgemeines

01) Für die Wohnhausanlage wurden folgende Gebäudebündelversicherungen abgeschlossen:

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

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

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

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

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

### **Kaufoption**

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

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

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

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 wird auf den Kaufpreis der aushaftende bezuschusste Förderungsdarlehensrest (sofern der Darlehensgeber einer Übernahme zustimmt) und die noch nicht verworhten 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.

<b>Musterberechnung*</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Anmerkung</b>
Annahme ca. 70,82 m <sup>2</sup> Wohnfläche, Nutzwert 74			
	<b>6. Jahr</b>	<b>11. Jahr</b>	
Herstellungskosten	270 739,00	270 739,00	Herstellungskosten**
zuzüglich 2% Rücklage	5 415,00	5 415,00	
zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	19 777,00	0,00	<u>Annahme:</u> Ankauf im 6./11. Jahr
zuzüglich Rücklagendotierung (Schätzwert)	850,00	850,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen
<b>Kaufpreis</b>	296 781,00	277 004,00	Bemessungsgrundlage für Grunderwerbsteuer, etc.
abzüglich bezuschussten Förderungsdarlehensrest	-119 998,00	-112 206,00	Der zum Zeitpunkt des Eigentums-erwerbes aushaftende bezuschusste Förderungsdarlehensrest kann bei Entlassung der Verkäuferin aus der persönlichen Schuldhafung übernommen werden.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-36 556,00	-34 632,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
<b>Barkaufpreis</b>	<b>140 227,00</b>	<b>130 166,00</b>	inkl. Rückzahlung d. Eigenmitteleinsatzes Schönerer Zukunft

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

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

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

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

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

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

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

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

### **BAUABLAUF:**

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

**Baubeginn:**  
**geplantes Bauende:**  
**voraussichtlicher Baubeginn BT 2:**

**Herbst 2022**  
**Winter 2024/2025**  
**Sommer/Herbst 2024**

**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-08/3.311.589/08  
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  
David Farfeleder

(0 27 42) 9005

Durchwahl

14817

Datum

22.11.2022

Betrifft:

Wohnungsbau, Bewilligung einer Nachförderung  
KG: Stockerau, Gustav-Mahler-Promenade 1, EZ: 6253

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die NÖ Landesregierung hat in der Sitzung vom 22.11.2022 eine Nachförderung bewilligt.

In Abänderung des Punktes I, Absatz 7 der amtlichen Zusicherung vom 28.09.2022 wird vorbehaltlich dem Ergebnis der Endabrechnung eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von 4.422.686,40 € für 36 Wohneinheiten zugesichert.

Alle übrigen Punkte der amtlichen Zusicherung vom 28.09.2022 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Farfeleder

Für die Richtigkeit  
der Austertigung



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



Beilagen

F2-MHWP-08/3.311.589/07

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
	David Farfeleder	14817	28.09.2022

Betrifft:

NÖ WFG 2005 – NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 - Wohnungsbau;  
Zusicherung einer Objektförderung, Stockerau, Gustav-Mahler-Promenade 1

I.

1. Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 27.10.2020 eine Förderung bewilligt und sichert Ihnen gemäß § 10 NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 LGBl. 8304 (NÖ WFG 2005) in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung am 24. September 2019 beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der letztgültigen Fassung namens des Landes Niederösterreich unter den in dieser Zusicherung und in der Pfandurkunde enthaltenen Auflagen und Bedingungen eine Objektförderung zur Errichtung von 36 Wohnungen mit 2.535,10 m<sup>2</sup> / 0 Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0,00 m<sup>2</sup> / 0 geförderten Geschäftsräumen mit 0,00 m<sup>2</sup> auf der Liegenschaft EZ 6253, KG Stockerau zu.

Die Wohnungen werden in Miete mit Kaufoption überlassen.

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

2. Die Objektförderung für die Wohnungen 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. 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. Die Annahme des Angebotes durch den Förderungswerber kann erfolgen, sobald die Bedingungen des § 26 Abs. 9 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 kumulativ eingetreten sind. 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 NÖ Landesregierung ermittelt in einem Vergabeverfahren den Darlehensgeber. Sollten die Darlehenszinskonditionen bei Förderungsfällen mit Haftungsübernahme, Zinscap und Zuschüssen gemäß § 31 Abs. 1 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 (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). Die NO Landesregierung 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 € 16,00 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m<sup>2</sup>. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 110 m<sup>2</sup>. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche von Einrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen, ausgenommen Primärversorgungseinheiten gemäß Primärversorgungsgesetz, und von Geschäftsräumen beträgt 130 m<sup>2</sup>. Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt, ausgenommen Geschäftsräume, 40 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 Baufortschrittsmeldung 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. Hinsichtlich der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen stellt der Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme eine Förderungsvoraussetzung dar.
7. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sowie aufgrund der Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der Fassung der 7. Änderung wird eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehen in der Höhe von € 3.600.000,00 zugesichert. Im Falle einer Bewilligung durch die NÖ Landesregierung wäre die Zusicherung eines weiteren bezuschussten Förderungsdarlehen in der Höhe von € 822.686,40 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 / Geschäftsräume (exklusive USt):**

Förderungsdarlehen (variabel mit Zinscap)	€ 4.422.686,40
Ausleihung nicht gestützt	€ 4.930.313,60
Sonstige Finanzierungsmittel	€ 0,00

**SUMME** € 9.353.000,00

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

## III.

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

- a) das Bauvorhaben entsprechend den der NÖ Landesregierung vorgelegten baubehördlich bewilligten Plänen und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 auszuführen bzw.
- b) vor jeder Änderung den baubehördlichen Konsens herzustellen und die entsprechenden Unterlagen zur Information vorzulegen.
- c) die mit der bedungenen Bauausführung verbundenen gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten und bei Ausführung auf Wärme- und Schallschutzmaßnahmen zu achten.
- d) dass die in den vorgelegten Gebäude- und Förderungsdatenblättern angeführten haustechnischen Anlagen und Baustoffe zur Ausführung gelangen.
- e) das Bauvorhaben entsprechend den Vorgaben des Gestaltungsbeirates/dem Ergebnis des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens auszuführen und über allfällige Änderungen zu berichten.
- f) bei Erstellung der Endabrechnung die Gesamtbaukosten zumindest hinsichtlich der Leistungen von Gewerbetreibenden in 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. Sobald die Bedingungen des § 26 Abs. 9 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 kumulativ eingetreten sind, wird dem Förderungswerber die namens des Landes NÖ unterfertigte Pfandurkunde im Original übermittelt, welche vom Förderungswerber satzungsgemäß - firmenmäßig - persönlich (bei Gemeinden entsprechend den betreffenden Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung) zu unterfertigen ist. Die Originalunterschriften sind gerichtlich oder notariell zu beglaubigen. Die Zeichnungsbefugnis ist allenfalls bei firmenmäßiger Fertigung durch einen Auszug aus dem Firmenbuch nachzuweisen.
2. Unter Vorlage der Pfandurkunde ist beim Grundbuchsgericht die Einverleibung des Pfandrechtes - bei Wohnungseigentum auf den einzelnen Anteil - und des Veräußerungsverbotens 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:

Beilage A - Allgemeine Bestimmungen WB 63

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



## 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

## 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 Landesregierung vorzulegen. Die Baufortschrittmeldungen müssen von der örtlichen Bauaufsicht mitgefertigt sein.
2. Unverzüglich nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist die Fertigstellungsmeldung einschließlich einer Gesamtinformation über das Bauvorhaben analog der Baufortschrittmeldung "Rohbau fertig" mittels amtlichen Formblatt WB 72 dem Amt vorzulegen.

Dieser sind folgende Unterlagen anzuschließen:

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

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

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

## C.

1. Die Auszahlung des Förderungsdarlehens orientiert sich nach dem in der Zusicherung unter Punkt I angeführten Förderungsdarlehen und dem erreichten Baufortschritt laut Baufortschrittmeldung (WB 72). Nach Fertigstellung des Rohbaus 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 Grundbuchsatzuges 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.  
Das Förderungsdarlehen wird im Zeitraum von 12 Monaten ab dem Datum der Ausstellung der Zusicherung zuzahlungsfähig gehalten. Über diesen Zeitraum hinaus, kann das Förderungsdarlehen nur dann zugezählt

werden, sofern Mittel gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 5 Abs. 2 NÖ WFG 2005 zur Verfügung stehen, oder es wird ein Förderungsdarlehen mit Haftungsübernahme, Zinscap und Zuschüssen beantragt.

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 Zusatz zum Förderungsdarlehensvertrag (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, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung und Geschäftsräume erforderlichen Mittel und sämtliche Zahlungen sind über das vor Zusicherung zu eröffnende Baubankkonto abzuwickeln. Projektsbezogene Auszahlungen zu Lasten des Baubankkontos dürfen grundsätzlich nur, soweit sie sich auf die Gesamtbaukosten der geförderten Wohnungen, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung und Geschäftsräume (Summe jener Beträge, die zur Errichtung der geförderten Baulichkeit aufgewendet wurden) beziehen, erfolgen.

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

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

## E.

1. Die Zusicherung ist vor Zuzählung des Förderungsdarlehens zu widerrufen, wenn der Förderungswerber die in dieser Zusicherung vorgesehenen Bedingungen nicht erfüllt.
2. Die NÖ Landesregierung hat die Förderung bei Vorliegen von Kündigungsgründen zu kündigen. Eine Kündigungsfrist zum zweitnächsten Rückzahlungstermin ist einzuhalten. Die Einstellung der Zuschüsse erfolgt mit dem Kündigungstermin.
3. Die Förderung wird gekündigt, wenn der Förderungnehmer
  - 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 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 2019 einzuhalten.
2. Der Förderungswerber verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach Möglichkeit unter Verwendung österreichischer Qualitätsbaustoffe und Qualitätsprodukte zu erstellen.
3. Der Förderungswerber ist verpflichtet, ausschließlich Baumaterialien zu verwenden, welche im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen.
4. Der Förderungswerber ist verpflichtet, bei Vergabe geförderter Wohnungen außer beim Weiterverkauf keinen Vermittler (Makler) in Anspruch zu nehmen bzw. dafür zu sorgen, dass dem Wohnungswerber hieraus keine Kosten erwachsen.
5. Die Mietzinsberechnung für geförderte Wohnungen bestimmt sich nach den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen oder nach den zutreffenden mietrechtlichen Bestimmungen.
6. Der Förderungswerber ist verpflichtet, sofern er dem Mieter die geförderte Wohnung frühestens 5 Jahre nach Bezug zur Übertragung in das Eigentum/Wohnungseigentum anbietet oder Kraft gesetzlicher Bestimmungen anbieten muss, zwischen dem Käufer und Verkäufer anlässlich der ersten vertraglichen Vereinbarung schriftlich festzulegen, dass der 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 verpflichtet sich, sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren und sonstige Abgaben im Zusammenhang mit dieser Förderung aus eigenem zu bezahlen bzw. der Landesregierung zu ersetzen. Im Falle der zwangsweisen Einbringlichmachung rückgeforderter Zuschüsse sowie des Förderungsdarlehens, gehen sämtliche dadurch verursachten Kosten, welchen Titels immer, zu Lasten des Förderungswerbers.
9. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Liegenschaft während der Dauer der Förderung nicht ohne schriftliche Zustimmung des Landes durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden zu übertragen und verpflichtet sich ferner für diesen Zeitraum das Veräußerungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zugunsten des Landes Niederösterreich im Grundbuch einverleiben zu lassen.
10. Mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch ist der übertragende Eigentümer, sofern es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, aus seiner persönlichen Haftung in Bezug auf die Objektförderung zu entlassen. Dies gilt rückwirkend auch für Zustimmungen, die nach früheren Bestimmungen erteilt worden sind.
11. Der Förderungswerber verpflichtet sich, bauliche Abänderungen während der Dauer der Förderung - unbeschadet der baupolizeilichen Vorschriften - nicht ohne vorherige Zustimmung der Landesregierung auszuführen.
12. Für Solaranlagen ist ein Wärmemengenzähler zur Überprüfung des Ertrages zu installieren und bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen muss der Eigenverbrauch und die Einspeisung dokumentiert werden.
13. Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der ersten 5 Jahre ab Besiedelung Aufzeichnungen über den Energieverbrauch (Energiebuchhaltung) zu führen. Diese sind den Organen des Landes oder vom Land bestimmten Stellen auf Anforderung zu übermitteln.
14. Die Wohnungen sollen nach örtlicher Verfügbarkeit und wirtschaftlicher Zumutbarkeit an das Breitbandnetz angeschlossen werden.
15. Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge im Freien sollen ökologisch und klimaschonend nach technischer Möglichkeit errichtet werden. Die Kriterien des Wohnbauforschungsprojektes „klimafitte Parkplätze“ sind tunlichst anzuwenden.

## G.

Der Förderungswerber verpflichtet sich, den Organen der NÖ Landesregierung jederzeit das Betreten der Baustelle zu gestatten. Weiters erklärt sich der Förderungswerber mit der Überwachung der Bauausführung und Kontrolle des Energieausweises durch das Land oder vom Land bestimmte Stellen einverstanden und die Einsichtnahme in alle zum Zwecke der Durchführung ihrer Aufgaben dienenden Behelfe zu gestatten. Die Kontrolle kann auch stichprobenweise erfolgen. Diese Verpflichtung endet erst mit Beendigung des Förderungsverhältnisses. Der Förderungswerber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass bei jeder örtlichen Überprüfung die mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte befugte Person anwesend ist. Diese Person hat im Auftrage des Förderungswerbers alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen und die Einsichtnahme in sämtliche erforderliche Unterlagen und dienende Behelfe, wie z.B. Baubücher, baubehördliche Unterlagen 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, diesen nachweist und auf Förderungsdauer aufrechterhält. 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 € 60.000,00

Der 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 € 70.000,00

Der 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, Lebenspartner und Lebenspartnerinnen, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahl- und Pflegekinder, Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie und Verschwägerter in gerader Linie.

- (5) Die Abs. 1 und 2 finden keine Anwendung auf Dienstnehmerwohnungen.

- (6) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt

1. Fremde, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen 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 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 Gesamtbetrag der Einkünfte *abzüglich der* Einkommenssteuer, bzw. der erstattungsfähigen Negativsteuer.

Bei der Ermittlung des Familieneinkommens werden Negativeinkünfte nicht mit positiven Einkünften einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegengerechnet, sondern mit 0 angesetzt.

3. **Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft** sind, sofern keine Veranlagung durchgeführt wurde, 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen einschließlich der zugepachteten Flächen sowie die vereinnahmten Pachtzinse.

4. Vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene **Unterhaltsleistungen** sind beim Unterhaltsempfänger zum Einkommen zu zählen und beim Unterhaltspflichtigen einkommensmindernd zu berücksichtigen.

Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom LG Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.

5. Vom so errechneten Einkommen werden **abgezogen**:
    - a) Freibeträge für erhöhte Werbungskosten, wenn ein entsprechender Bescheid (Freibetragsbescheid oder Einkommensteuerbescheid) durch das Finanzamt vorliegt;
    - b) Freibeträge gemäß § 34 und 35 EStG 1988 wegen eigener Behinderung oder wegen Behinderung einer im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Person (§ 1 Z. 6).
  6. War der Förderungswerber im Prüfzeitraum noch Schüler oder Student, werden der Einkommensprüfung 15 % des Einkommens der Eltern zugrunde gelegt.
  7. Soweit in den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 nichts anderes bestimmt ist, ist das EStG 1988 Grundlage für die Berechnung des Familieneinkommens (§ 1 Z. 3).
- (2) Der Nachweis des Einkommens erfolgt bei
1. unselbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des Jahreslohnzettels (L16) oder der Arbeitnehmerveranlagung über das dem Ansuchen um Förderung vorangegangene Kalenderjahr.
  2. selbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des zum Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung letztveranlagten Einkommensteuerbescheides.
  3. Land- und Forstwirten - sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird - durch Vorlage des zuletzt ergangenen Einheitswertbescheides bzw. der Pachtverträge mit Angabe des Einheitswertes.
  4. Weitere Nachweise, insbesondere der steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 EStG 1988, sind ebenfalls vor zu legen.
  5. Der Nachweis des Einkommens kann wahlweise entweder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Förderung oder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung oder des Datums des Abschlusses des Vertrages, des Vorvertrages oder des vorangegangenen Mietvertrages erfolgen. Weiters kann der Einkommensnachweis wahlweise mit einer monatlichen Lohnbestätigung über eines der drei dem gewählten Stichtag vorangegangenen Monate geführt werden. Überdies kann er durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide oder der Lohnzettel der letzten drei Kalenderjahre erbracht werden.

## H. II.

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

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

## H. III.

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

- Barrierefreie Ausführung des Gebäudes und des Aufzuges
- Notrufsystem (nachrüstbar innerhalb 24 Stunden)
- die Wohnungsgröße sollte 45 m<sup>2</sup> bis 65 m<sup>2</sup> betragen
- Geeignete Infrastruktur, Gemeindeamt, behördliche Einrichtungen, Nahversorgung und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind ausreichend vorhanden und gut erreichbar
- die Vergabe darf nur in Miete erfolgen

## H. IV

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

- die Wohnungsgröße beträgt maximal 60 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 und/oder Reduktion des Aufschließungsbeitrages um zumindest zwei Drittel
- die Bewohner dürfen zum Zeitpunkt der Anmietung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. (Bei Ehepartnern oder Lebenspartnerschaften muss mindestens einer der Partner die Anforderung erfüllen.

## I.

Bedingungen gemäß § 26 Abs. 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019.

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

## J.

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

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

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

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

Die Höchstsätze pro Quadratmeter Wohnnutzfläche werden gestaffelt nach:

	bis 12 WE (+ 5%)	13 – 36 WE	ab 37 WE (- 5%)
Wohnungen	1.680,00	<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, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung und Geschäftsräume hat zur Voraussetzung, dass der Förderungswerber der Landesregierung die auf die einzelnen Wohnungen entfallenden Gesamtbaukosten und deren Finanzierung bekannt gibt. Die auf die jeweilige Wohnung, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung bzw. Geschäftsräume entfallenden Kosten sind der anerkehbaren Höhe der Förderung zu Grunde zu legen.