

# Geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption!



**SCHÖNERE ZUKUNFT®**

**3100 St. Pölten  
Kudlichstraße 52–58**



**Kontakt: 01 / 505 87 75 – 0  
[www.schoenerezukunft.at](http://www.schoenerezukunft.at)**

SYMBOLDARSTELLUNG (c) ZOOMVPAT



## **WOHNHAUSANLAGE**

**Kudlichstraße 52-58**  
**3100 St. Pölten**

Wien, im Oktober 2016

Sehr geehrte Interessentin!  
Sehr geehrter Interessent!

Mit Mitteln der Wohnbauförderung der NÖ. Landesregierung und Hypothekendarlehen sowie Eigenmitteln der Wohnungswerber wird von unserer Gesellschaft in St. Pölten, auf der Liegenschaft EZ 696 der KG Unterwagram eine Wohnhausanlage mit insgesamt 45 Wohnungen errichtet.

Im vierten Bauabschnitt kommen

### ***10 geförderten Mietwohnungen mit Kaufoption und 10 Garagenstellplätzen***

zur Ausführung.

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

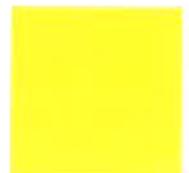
Für weitere Informationen und persönliche Beratung stehen unsere Mitarbeiter gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

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

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

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





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

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

**Geschäftsführung:** Dir. Mag. Raimund HAIDL  
Dir. Mag. Peter SOMMER

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

**Vom Betriebsrat delegiert:**

Martina MIRTH  
Mag. Herta ARNHOF-WUTTE  
Alexandra LIPPITZ

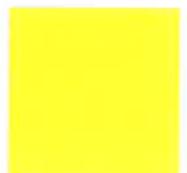
**Sitz und Anschrift:** 3100 St. Pölten, Lederergasse 8  
Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119  
Telefon: 01/505 87 75 0

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

**Bautätigkeit Zielsetzung:** In 60-jähriger Tätigkeit zur Schaffung von Wohnraum konnte die Gesellschaft an die 9.000 Wohneinheiten fertig stellen.

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

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





Diese Anlage wird mit Fördermitteln des Landes NÖ errichtet!



**SCHÖNERE ZUKUNFT**<sup>®</sup>

**Bauherr**

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft  
Schönere Zukunft Gesellschaft m.b.H.  
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119  
01 / 505 87 75 – 0  
wohnung@schoenerezukunft.at, www.schoenerezukunft.at

**Planung**

Architekt Martin Feiersinger  
1010 Wien, Seilerstätte 13/29, 0650/6230106, mail@martinfeiersinger.at

**Bauaufsicht**

Baumeister Dipl.-Ing. Slavica Mitrovic  
2753 Markt Piesting, Hernsteinerstraße 38/1, 0699/10558590, 0699/10562535  
slavicamitrovic@drei.at

**Statik**

Schindler & Partner ZT GmbH  
2100 Korneuburg, Mechtlerstraße 10, 02262/62615, office@schindler-statik.at

**Bauphysik**

Mag. Dipl.-Ing. Dr. Harald A. Koch, Ingenieurkonsulent für technische Physik  
2340 Mödling, Mozartgasse 1/2/2, 0664/3512787, kanzlei@zt-drkoch.at

**Haustechnik**

TB Kainer KG  
7443 Rattersdorf, Bahnhofstraße 41, 02611/2291, office@tbkainer.at

**Baumeister**

Strabag Bau GmbH  
Direktion AS, Hochbau NÖ-Bgld  
3363 Neufurth-Amstetten, Rauscherstraße 10

## BVH 05544 - 3 100 St. Pölten, Kudlichstraße 52

### Verkaufsliste per 31.10.2016 in € gerundet! Änderungen vorbehalten!



Darlehen Zinsen 1,25 %

Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss - Laufzeit 35 Jahre

bezuschusstes Förderdarlehen - Laufzeit 31 Jahre

Stiege	Top	Wohn-nutzfläche m <sup>2</sup>	Stockwerk	Zimmer	Garten m <sup>2</sup>	Terrasse m <sup>2</sup>	Balkon m <sup>2</sup>	Grundkosten Garten	Grundkosten-anteil nach Nutzfläche	Baukosten Wohnung, Terr., Balkon, Loggia, Garage udgl.	Herstellkosten (Grund- u. Baukosten)	bezuschusstes Förderdarlehen	Hypothekendarlehen ohne Annuitätenzuschuss	Eigenmittel gesamt	monatliche Belastung exkl. Heizkosten und Strom, inkl. USt.	Kosten für einen Garagenplatz										
4	1	53,36	EG	2	29,65	7,50	-	2.086	18.602	158.293	178.981	76.520,10	80.402,41	22.058	532	37										
4	2	79,94	EG	3	89,32	12,00	-	6.284	27.869	237.507	271.660	114.636,74	117.076,86	39.946	792	37										
4	3	79,94	EG	3	87,61	12,00	-	6.164	27.869	237.507	271.540	114.636,74	116.956,86	39.946	791	37										
4	4	49,33	EG	2	32,14	8,75	-	2.261	17.197	147.205	166.663	70.740,94	75.529,53	20.393	499	37										
4	5	54,00	1.OG	2	-	-	8,49	-	18.825	161.127	179.952	77.437,88	80.191,06	22.323	523	37										
4	6	79,76	1.OG	3	-	-	9,60	-	27.806	236.412	264.218	114.378,61	116.867,39	32.972	758	37										
4	7	79,76	1.OG	3	-	-	9,60	-	27.806	236.412	264.218	114.378,61	116.867,39	32.972	758	37										
4	8	49,14	1.OG	2	-	-	6,48	-	17.131	145.957	163.088	70.468,47	72.305,54	20.314	476	37										
4	9	105,90	2.OG	4	-	7,38	-	-	36.919	310.571	347.490	114.722,78	187.855,64	44.912	1.056	37										
4	10	111,35	2.OG	4	-	7,38	-	-	38.819	326.372	365.191	114.722,78	203.303,66	47.165	1.120	37										
														<b>742,48</b>	<b>238,72</b>	<b>55,01</b>	<b>34,17</b>	<b>16,795</b>	<b>258,843</b>	<b>2.197,363</b>	<b>2.473,001</b>	<b>982,643,65</b>	<b>1.167,356,35</b>	<b>323,001</b>	<b>7.303</b>	<b>370</b>

Je nach persönlichen Möglichkeiten kann auch ein höherer Eigenmittelseinsatz erfolgen, um dadurch die monatliche Belastung zu verringern. Eine Erhöhung der Eigenmittel um jeweils EUR 5.000,- reduziert die monatlichen Zahlungen um rund EUR 16,10. Eine Erhöhung der Eigenmittel ist maximal bis zur Hälfte des Darlehensnominales ohne Annuitätenzuschuss möglich.

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

## DARLEHENSDATEN

### **Bezuschusstes Förderungsdarlehen**

**€ 982.643,65**

**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.

### **Hypothekendarlehen der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG**

**gem. § 10 NÖ. WFG**

**€ 1.167.356,35**

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

**Verzinsung in der**

**Tilgungsphase:** Zinsen 1,25% (6 Monats-Euribor + 1,19%)  
Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig für jede Wohnung zur Vorschreibung gebracht und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt.

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

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

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

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

# FINANZIERUNG

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

**€ 2.473.001,--**

## Bedeckung der kalkulierten Gesamtkosten:

Förderungsdarlehen gem. Zusicherung vom 23.03.2016/24.05.2016	€	982.643,65
Hypothekendarlehen gem. § 10 NÖ. WFG	€	1.167.356,35
Grund- und Baukosteneigenmittel	€	<u>323.001,00</u>
<b>Kalkulierte Gesamtkosten (Preisbasis September 2016)</b>	<b>€</b>	<b>2.473.001,00</b>
=====		=====

## **Erläuterung zur Finanzierung:**

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

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

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

## **Wohnzuschuss Modell 2009**

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

Die Antragstellung des Subjektförderungsverfahrens muss über die Hausverwaltung der jeweiligen gemeinnützigen Bauvereinigung erfolgen. Die Förderungswerber bevollmächtigen hierzu die Hausverwaltung der gemeinnützigen Bauvereinigung. Da die gemeinnützige Bauvereinigung die vollständigen Antragsunterlagen einbringt, gilt bereits der Tag des Einlangens des Antrages bei der Hausverwaltung als Tag des Einlangens bei der Förderungsstelle im Sinne des § 44 Abs. I NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 sowie 2011.

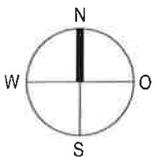
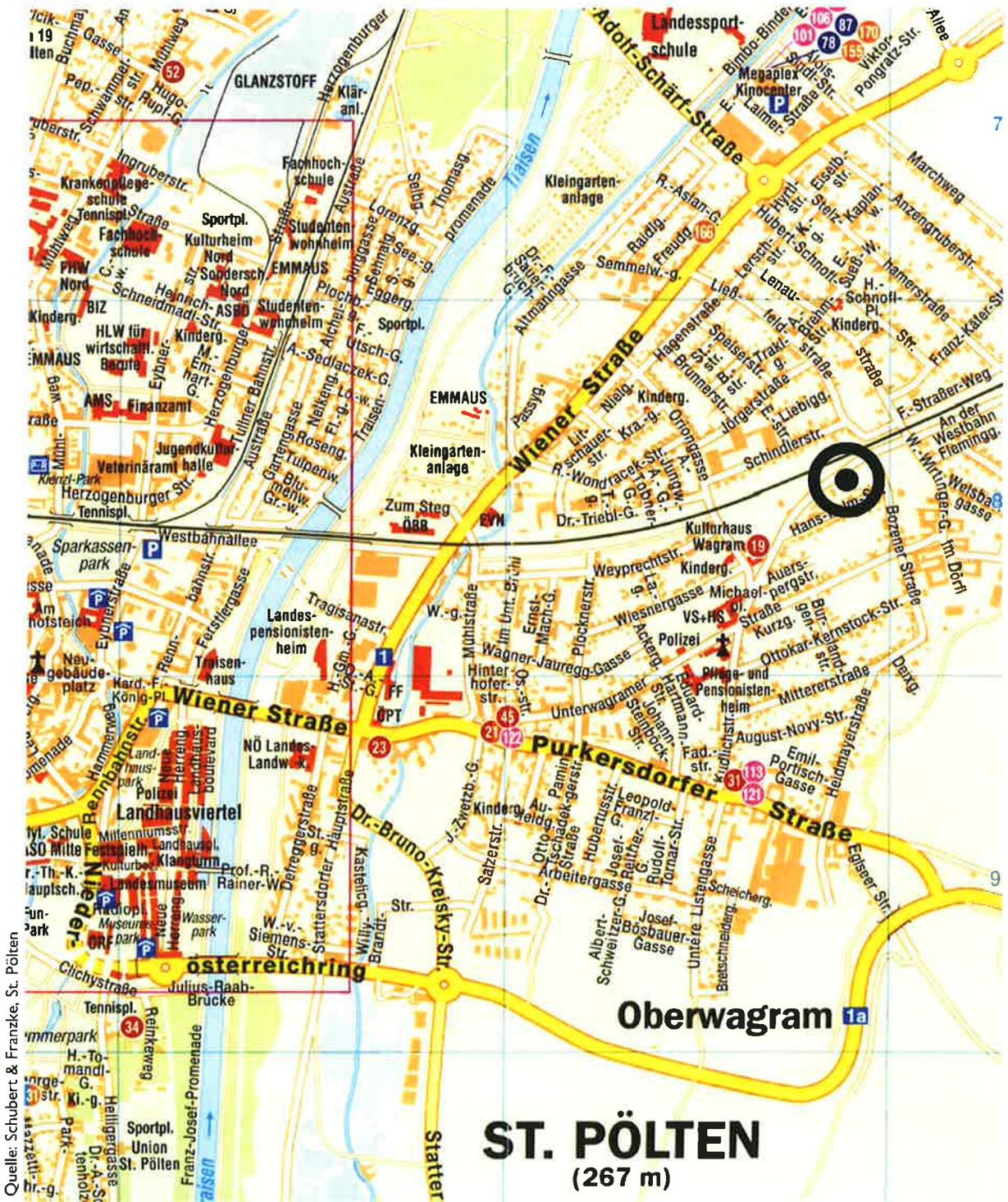
Der Aufwand für das Wohnen setzt sich in diesem Subjektförderungssystem aus den Annuitätenrückzahlungen der Förderungsleistung und einer Betriebskostenpauschale zusammen. Darüber hinaus gehende Wohnungskosten werden nicht berücksichtigt. Der maximal anrechenbare Aufwand zum Wohnen ist mit € 4,50, bzw.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

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

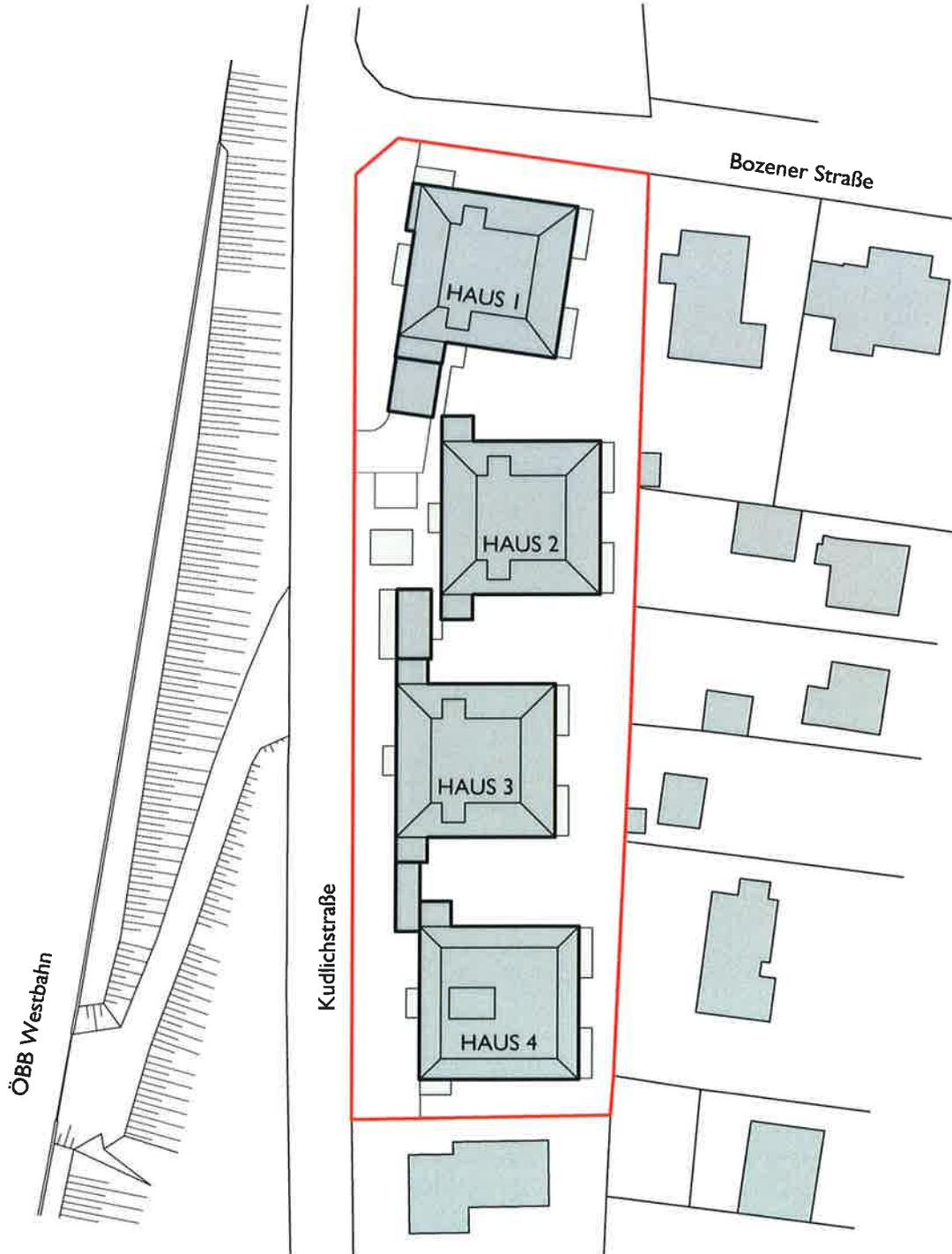
Weitere Infos erhalten Sie auf [www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at) oder über die Schönere Zukunft Ges.m.b.H.



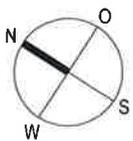
STADTPLAN





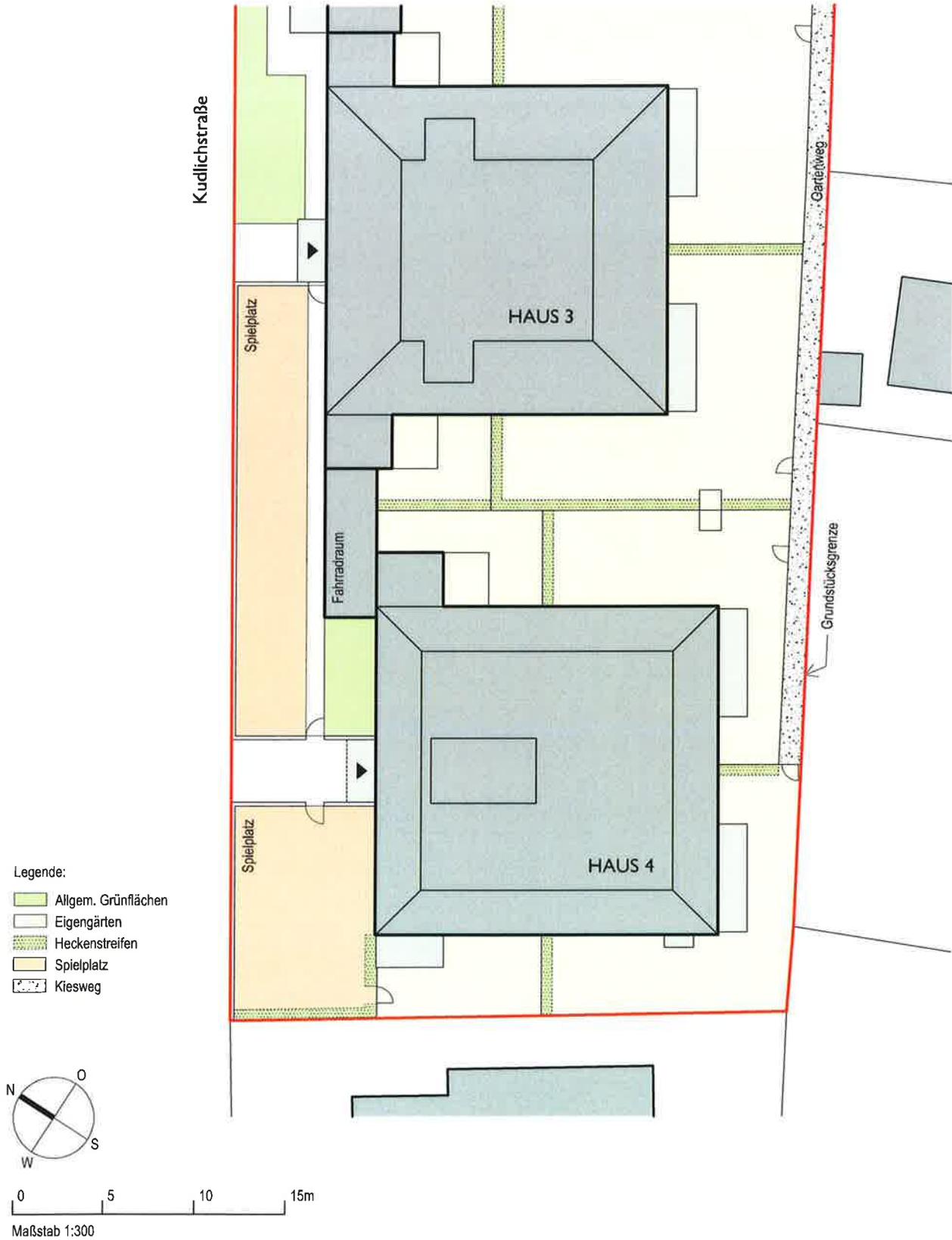


LAGEPLAN



0 10 30m  
Maßstab 1:750

ÜBERSICHT AUSSENANLAGEN

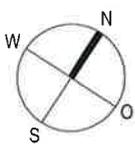
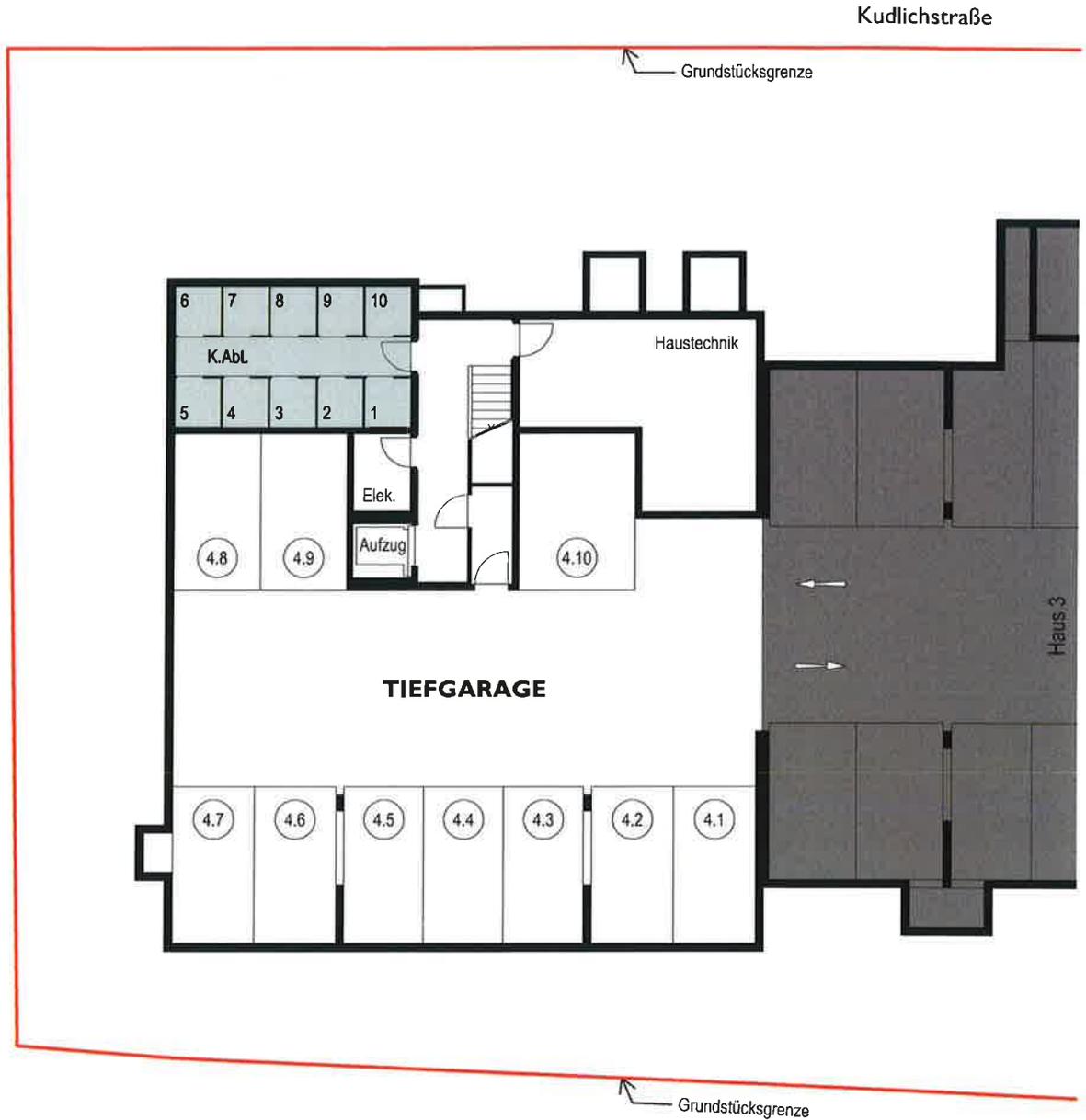




SCHÖNERE ZUKUNFT®

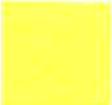
Haus 4  
mit 10 Wohnungen

**ÜBERSICHT**  
KELLERGESCHOSS



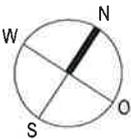
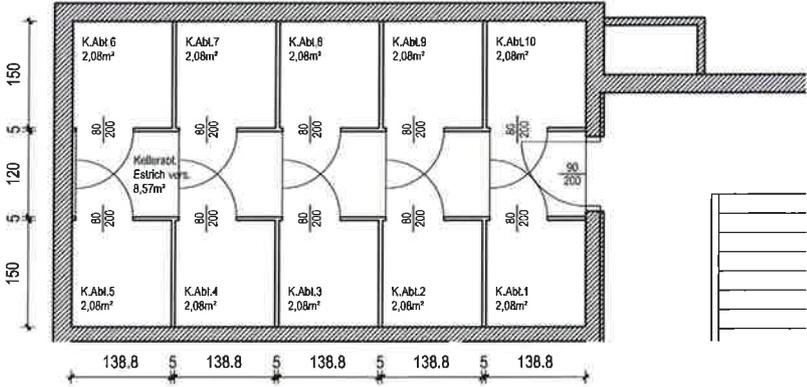
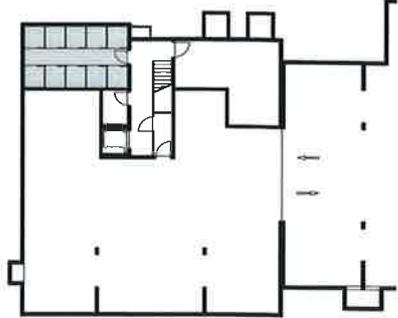
0 2 5 10m

Maßstab 1:200



Haus 4  
mit 10 Wohnungen

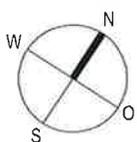
**KELLERGESCHOSS**  
Kellerabteile



Maßstab 1:100

Haus 4  
mit 10 Wohnungen

**ÜBERSICHT  
ERDGESCHOSS**



0 2 5 10m

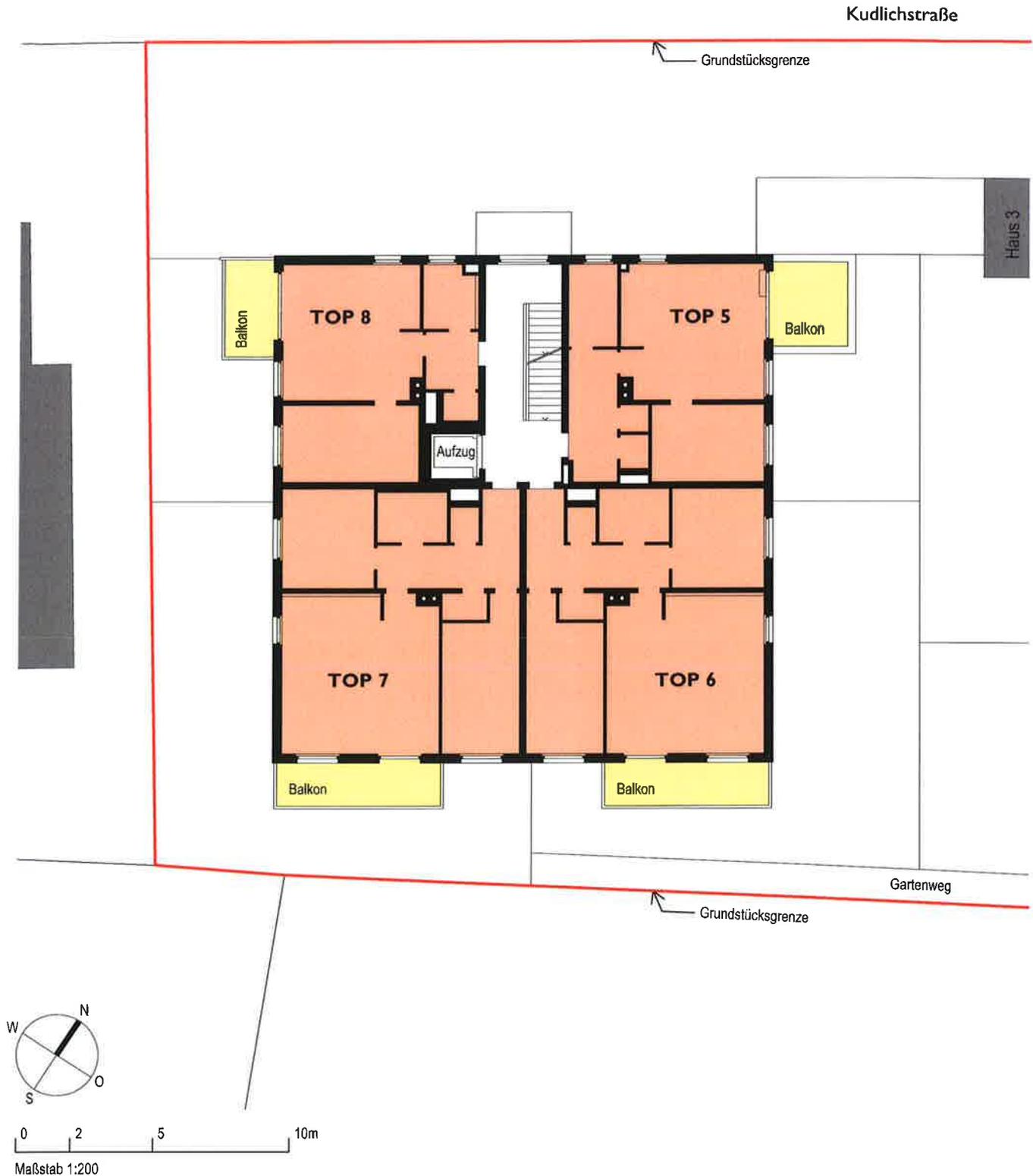
Maßstab 1:200

Legende:

- Allgem. Grünflächen
- Eigengärten
- Heckenstreifen
- Spielplatz
- Kiesweg
- Lu. Lu. Luftschacht

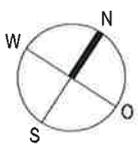
Haus 4  
mit 10 Wohnungen

**ÜBERSICHT**  
OBERGESCHOSS



Haus 4  
mit 10 Wohnungen

**ÜBERSICHT  
DACHGESCHOSS**



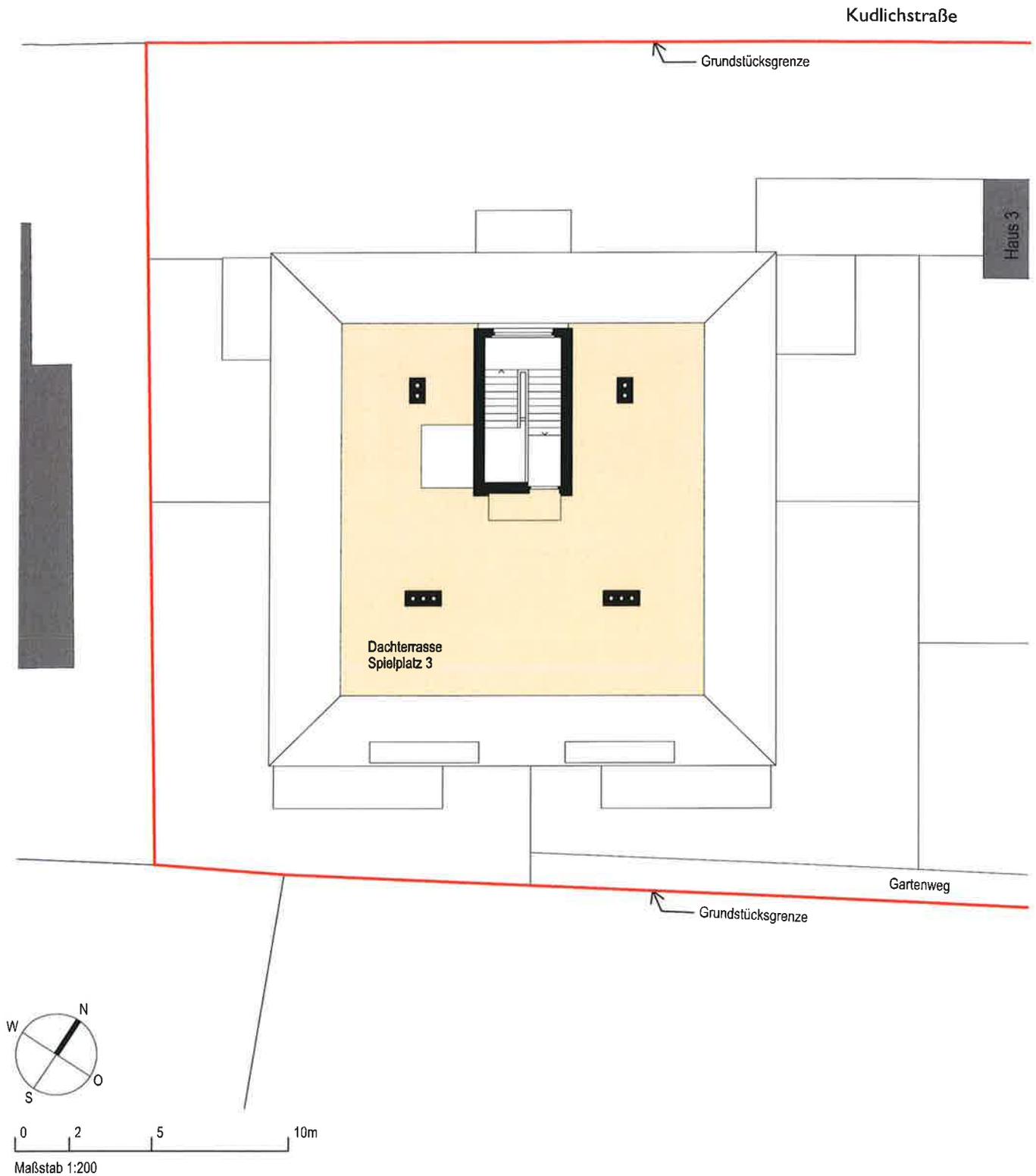
0 2 5 10m

Maßstab 1:200



Haus 4  
mit 10 Wohnungen

**ÜBERSICHT**  
DACHTERRASSE



Haus 4  
mit 10 Wohnungen

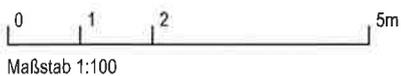
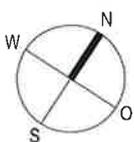
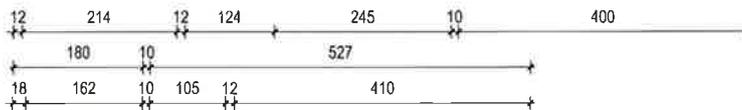
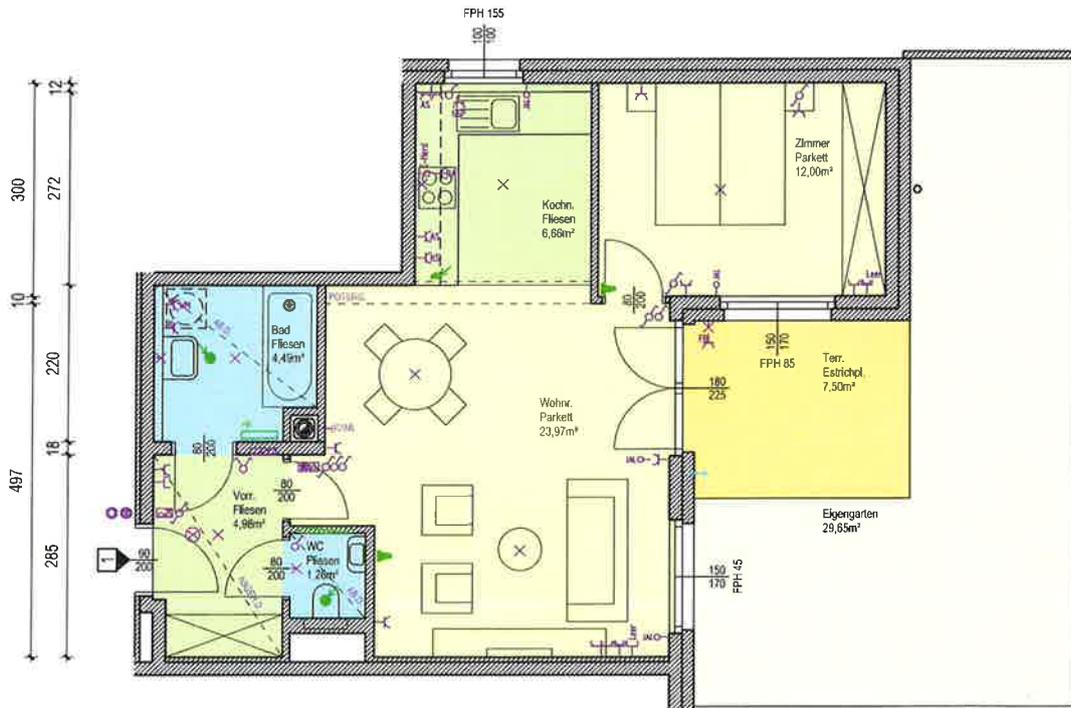
**TOP I**

EG

WNFL 53,36 m<sup>2</sup>

TERRASSE 7,50 m<sup>2</sup>

GARTEN 29,65 m<sup>2</sup>



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3100 St. Pölten, Kudlichstraße 52–58

Haus 4  
mit 10 Wohnungen

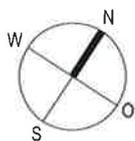
## TOP 2

EG

WNFL 79,94 m<sup>2</sup>

TERRASSE 12,00 m<sup>2</sup>

GARTEN 89,32 m<sup>2</sup>



Maßstab 1:100

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

Haus 4  
mit 10 Wohnungen

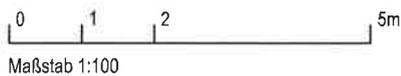
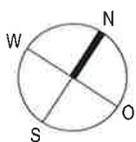
**TOP 3**

EG

WNFL 79,94 m<sup>2</sup>

TERRASSE 12,00 m<sup>2</sup>

GARTEN 87,61 m<sup>2</sup>



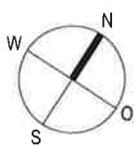
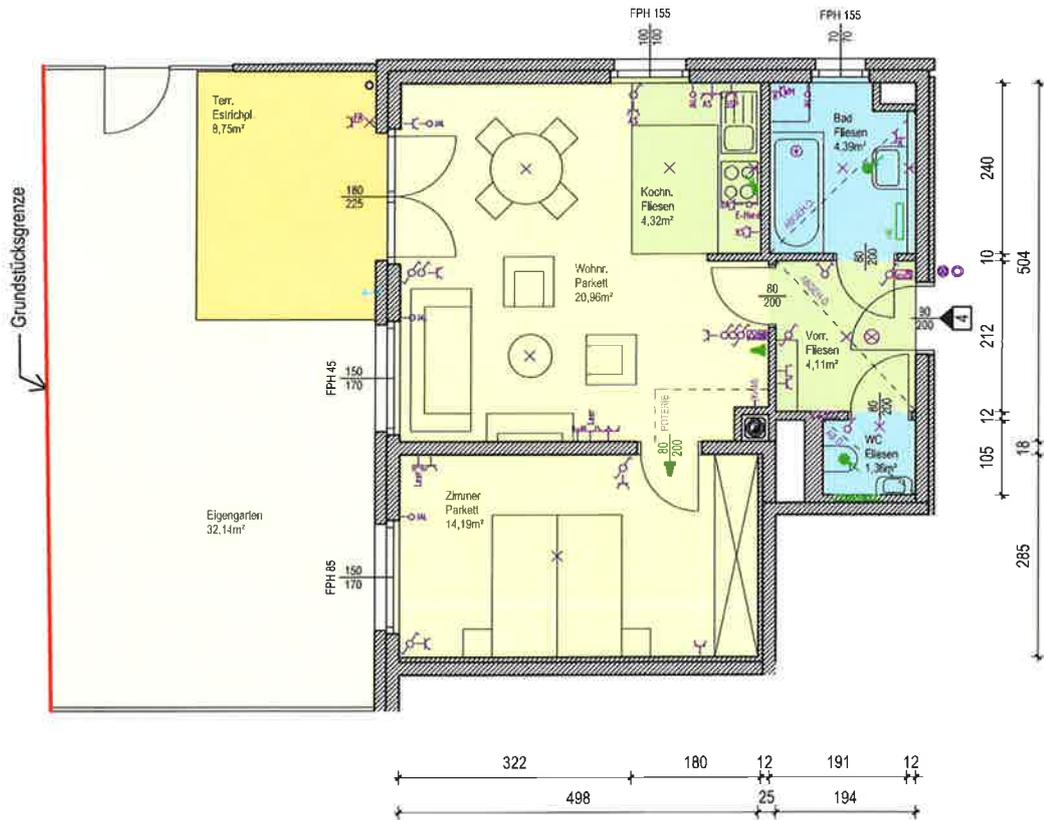
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3100 St. Pölten, Kudlichstraße 52-58

Haus 4  
mit 10 Wohnungen

## TOP 4

EG	
WNFL	49,33 m <sup>2</sup>
TERRASSE	8,75 m <sup>2</sup>
GARTEN	32,14 m <sup>2</sup>



0 1 2 5m  
Maßstab 1:100

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!



SCHÖNERE ZUKUNFT®

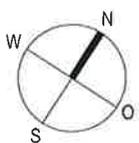
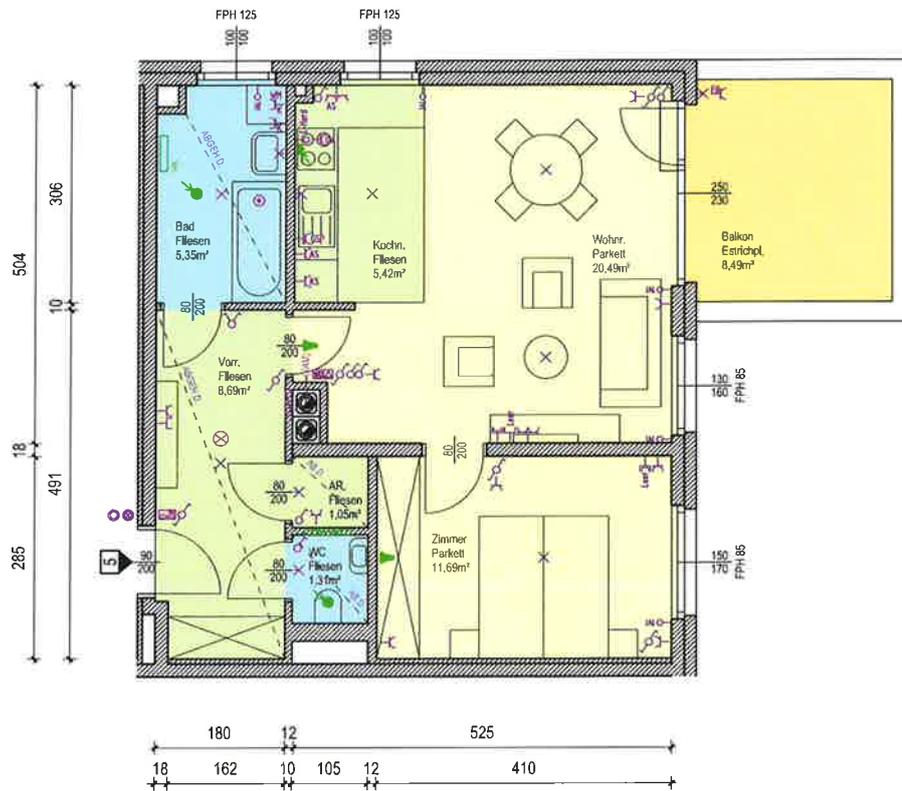
Haus 4  
mit 10 Wohnungen

**TOP 5**

OG

WNFL 54,00 m<sup>2</sup>

BALKON 8,49 m<sup>2</sup>



Maßstab 1:100

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!





SCHÖNERE ZUKUNFT®

Haus 4

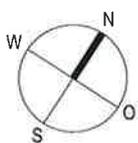
mit 10 Wohnungen

TOP 7

OG

WNFL 79,76 m<sup>2</sup>

BALKON 9,60 m<sup>2</sup>



Maßstab 1:100

MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

# 3100 St. Pölten, Kudlichstraße 52-58

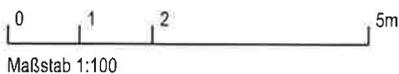
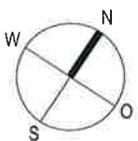
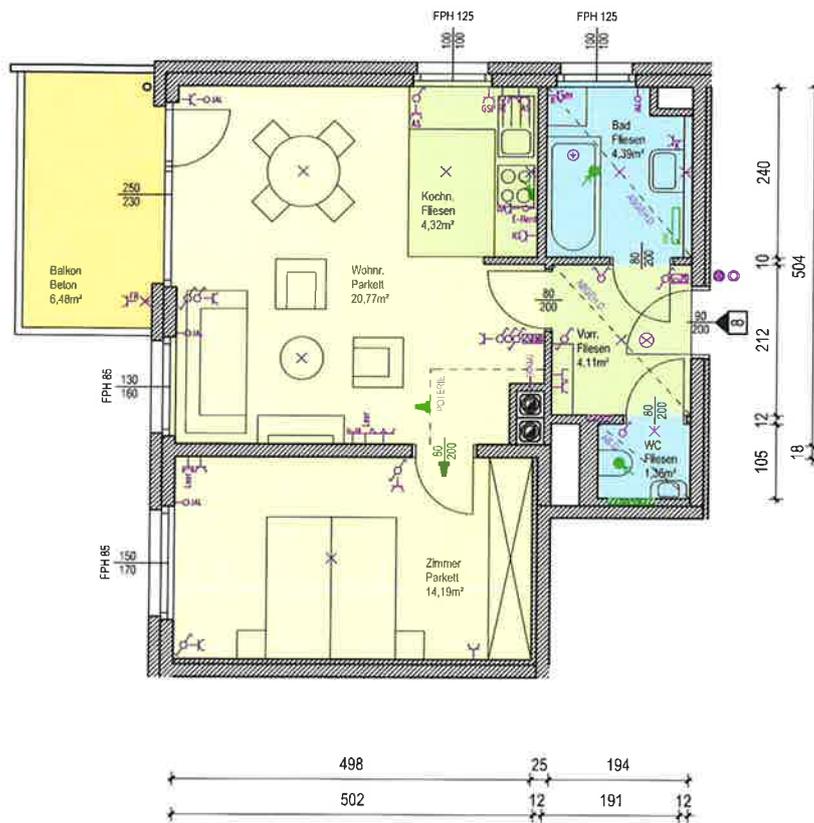
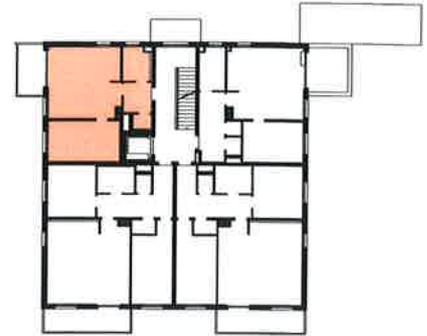
Haus 4  
mit 10 Wohnungen

## TOP 8

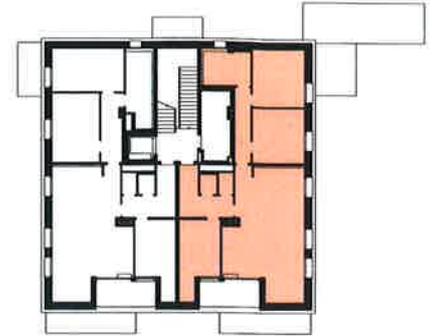
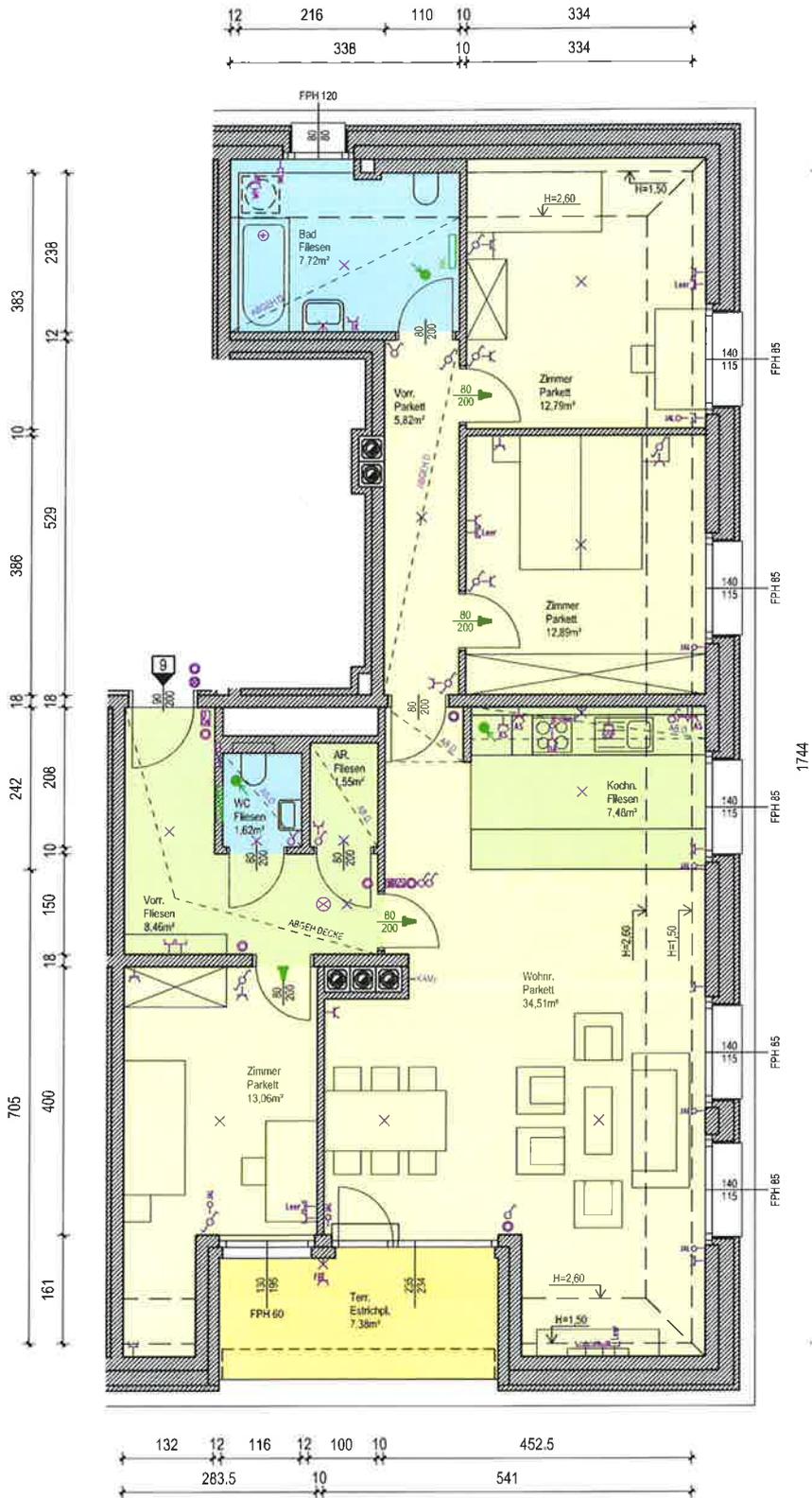
OG

WNFL 49,14 m<sup>2</sup>

BALKON 6,48 m<sup>2</sup>



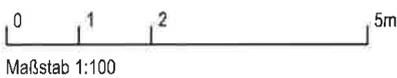
MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!



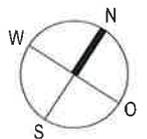
Haus 4  
mit 10 Wohnungen

**TOP 9**

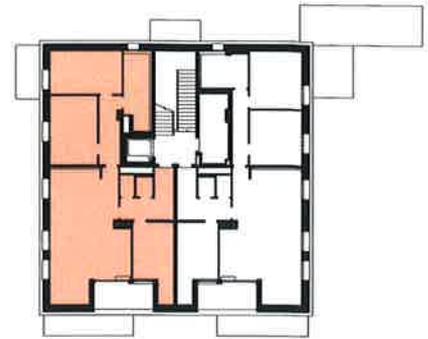
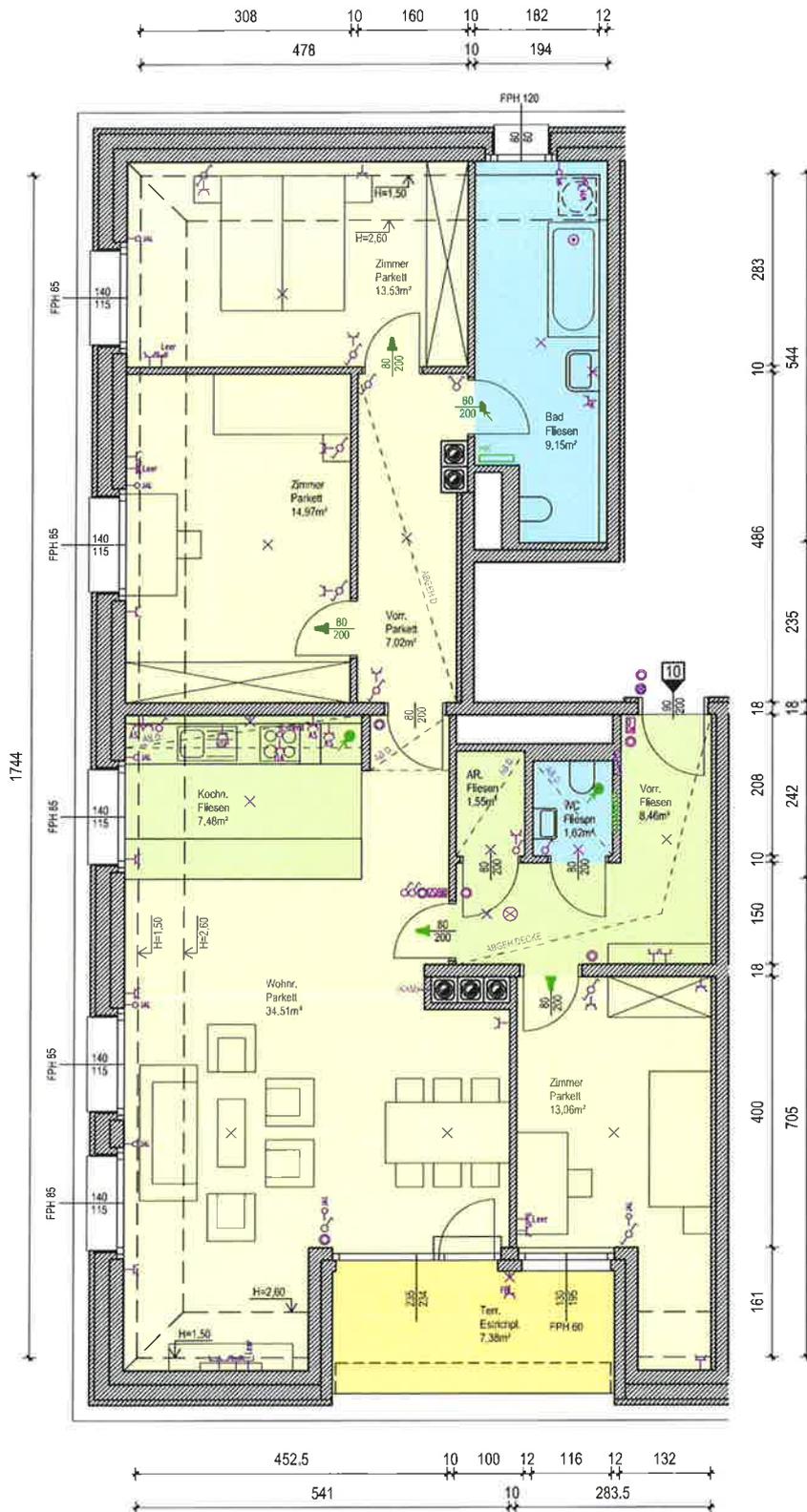
DG	
WNFL	105,90 m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE	7,38 m <sup>2</sup>



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!

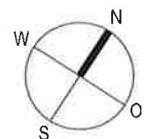
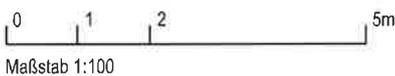


# 3100 St. Pölten, Kudlichstraße 52–58



Haus 4  
mit 10 Wohnungen

**TOP 10**  
DG  
WNFL  $111,35 \text{ m}^2$   
DACHTERRASSE  $7,38 \text{ m}^2$



MASSE PRÜFEN, NATURMASSE NEHMEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! SÄMTLICHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS!



### Legende Installationen

-  Ausschalter
-  Ausschalter mit Kontrolllicht
-  Serienschalter
-  Wechselschalter
-  Taster
-  Tastschalter beleuchtet
-  Erdung, Potentialausgleich
-  Feuchtraum Schukosteckdose mit Klappdeckel
-  Schukosteckdose mit Klappdeckel
-  Schukosteckdose
-  Schukosteckdose 2-fach
-  CEE-Steckdose 400V 5x16A
-  Kühlschrank
-  Geschirrspüler
-  Dunstabzug
-  Arbeitsschuko
-  Waschmaschine
-  Bewegungsmelder
-  Bewegungsmelder 360°
-  Geräteanschluss/-auslass allgemein
-  Raumthermostat
-  Regler Wohnraumlüftung
-  Zuluft (Kontrollierte Wohnraumlüftung)
-  Abluft (Kontrollierte Wohnraumlüftung)
-  Schlüsselschalter
-  TV-Steckdose
-  TEL-Steckdose
-  E-Verteiler
-  FBH-Verteiler
-  Heizkörper-Handtuchwärmer
-  Auslaufventil (bei Eigengärten)
-  Rauchwarnmelder
-  Wandlichtauslaß
-  Deckenlichtauslaß
-  Außensprechstelle Audio
-  Innengegensprechstelle Audio
-  Türöffner
-  Klingeltaster
-  Lätwerk
-  Jalousie-Taster (nur Verkabelung, kein Schalter!)
-  Jalousie-Anschlussdose
-  BRE-Taster
-  BRE-Anschluss
-  BRE-Zentrale
-  Lüftungstaster BRE (Schlüsselschalter)

### Abkürzungen

- KG Kellergeschoss
- EG Erdgeschoss
- OG Obergeschoss
- DG Dachgeschoss
- WNFL Wohnnutzfläche
- TERR Terrasse
- K.Abt. Kellerabteil
- FPH Fertige Parapethöhe
- AB.D. Abgehängte Decke
- (KAM) Kaminputztür

 Heckenstreifen

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**3100 ST. PÖLTEN, Kudlichstraße 52–58**

### **Bauherr:**



**Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft**

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

**1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119**

**Tel. 01/505 87 75-0**

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

### **Planung:**

Architekt Martin Feiersinger

1010 Wien, Seilerstätte 13/29, [www.martinfeiersinger.at](http://www.martinfeiersinger.at)

### **Allgemeine Beschreibung:**

St. Pölten ist mit fast 54.000 Einwohnern die größte Stadt Niederösterreichs und seit 1986 auch Landeshauptstadt. Das Marktrecht erhielt St. Pölten bereits um 1050, die Erhebung zur Stadt erfolgte 1159. Mit Enns und Wien zählt St. Pölten damit zu den ältesten Städten Österreichs.

St. Pölten ist in elf Stadtteile gegliedert, darunter das seit 1923 eingemeindete Wagram, das heute als beliebter Wohnstadtteil gilt und sich im Osten des Stadtzentrums befindet. Entlang der Kudlichstraße, die mitten durch Wagram verläuft, befinden sich wichtige Einrichtungen wie das Kulturhaus Wagram, ein Kindergarten, die Volks- und Hauptschule, die Pfarrkirche hl. Michael wie auch ein Pensionistenheim. Der Bahndamm der Westbahnstrecke befindet sich nördlich der Kudlichstraße und wurde vor wenigen Jahren mit Lärmschutzwänden abgeschirmt. Nach Ausbau der neuen Westbahn wird der Güterverkehr künftig nicht mehr durch St. Pölten geführt, sondern über die Güterzugsumfahrung verlaufen.

Der Wohnungsbau besteht aus vier freistehenden Häusern, die im Untergeschoss mit einer Tiefgarage verbunden sind. Die Errichtung erfolgt in einzelnen Bauabschnitten, beginnend bei Haus 1 an der Ecke Kudlichstraße und Bozener Straße. Im Sommer 2013 wurde das erste Haus mit elf Wohnungen bezogen. Die Häuser 2 und 3 haben jeweils zwölf Wohnungen und das vierte, um einen Stock niedrigere Haus, umfasst zehn Wohnungen.

### **Bauweise:**

Der Wohnungsbau wird in Niedrigenergiebauweise mit kontrollierter Wohnraumlüftung ausgeführt. Sämtliche geforderten U-Werte nach OIB Richtlinie 6 werden eingehalten bzw. unterschritten und im Rahmen der NÖ-Wohnbauförderung mit Energieausweis dokumentiert. Die Luftdichtheit wird durch einen Blower-Door-Test nachgewiesen. Die Ausführung erfolgt mit einem erhöhten baulichen Schallschutz unter Einhaltung der ÖNORM B 8115. Die Außenwände werden in Massivbauweise aus Beton mit Wärmedämmverbundsystem hergestellt. Die Steildächer sind mit Aluminiumblech eingedeckt und die Flachdächer mit Kies beschüttet. Nichttragende Zwischenwände innerhalb der Wohneinheiten werden in Trockenbauweise ausgeführt. Sämtliche Fenster und Terrassentüren bestehen aus Kunststoffprofilen mit hochwertiger Wärmeschutzverglasung.

### **Außenanlage:**

Die Häuser sind entlang der Kudlichstraße versetzt angeordnet, damit differenzierte Freiräume gebildet werden und ein aufgelockerter Gesamteindruck entsteht. Die Zugänge zu den einzelnen Häusern erfolgen von der Kudlichstraße aus, ebenso die Ein-/Ausfahrt in die Tiefgarage. Sämtliche Stellplätze befinden sich in der Garage. Der Vorgarten im Norden ist als allgemeine Grünfläche nutzbar; ein Teilbereich des Vorgartens wird als Kinderspielplatz genutzt. Die Gärten im Osten, Süden und Westen der Häuser sind hingegen als Eigengärten den jeweiligen Erdgeschosswohnungen zugeordnet und mit Maschendrahtzäunen und Hecken begrenzt. Jedes Haus hat in der Nähe des Eingangs einen eigenen Fahrradabstellplatz: bei den Häusern 1 und 4 gibt es Fahrradräume, und bei den Häusern 2 und 3 überdachte Fahrradabstellplätze. Die Kinderwagenräume befinden sich direkt bei den Hauseingängen. Ein Müllplatz liegt bei der Garageneinfahrt, ein zusätzlicher Müllraum bei Haus 3. Kinderspielplätze befinden sich im Vorgartenbereich bei den Häusern 3 und 4 und außerdem auf der Dachterrasse von Haus 4.

## **TECHNISCHE BESCHREIBUNG**

### **Wasserversorgung:**

Ortswasserleitung

### **Abwasserentsorgung:**

Öffentlicher Schmutzwasserkanal.  
Regenwasser wird auf Eigengrund versickert.

### **Anschluss an sonstige Versorgungseinrichtungen:**

Strom, Telefon

### **Antennenanlage:**

zentrale SAT-Anlage

### **Lichte Raumhöhen:**

Erdgeschoss und Obergeschoss	2,60 m
Dachgeschosse (Dachschräge beachten)	2,60 m
Bereiche mit abgehängten Decken (kontrollierte Wohnraumlüftung)	2,30 m

### **Allgemein:**

Alle Vorschriften der NÖ Bauordnung und Bautechnikverordnung werden eingehalten; alle Arbeiten erfolgen entsprechend dem letzten Stand der Technik.

### **Bauteile:**

Fundierung:	Dichtbetonplatte entsprechend den statischen Berechnungen
Außenwände:	Außenputz Wärmedämmverbundsystem 16 cm Betonwand 18 cm Spachtelung
Trennwände:	Vorsatzschale (stiegenhausseitig) 7 cm Betonwand 18 cm Spachtelung

4. Bauabschnitt: Haus 4 mit 10 Wohnungen

Tragende Innenwände:	Spachtelung Betonwand 18 cm Spachtelung
Nichttragende Innenwände:	Gipskartonplatten 1,25 cm Metallständerprofile, dazwischen Wärmedämmung 7,5 cm Gipskartonplatten 1,25 cm
Decken:	Bodenbelag 1 cm Heizestrich 7 cm PE-Folie Trittschalldämmung 3 cm Gebundene Beschüttung 5 cm Stahlbeton 20 cm Spachtelung
Steildächer:	Blechdach Schalung 2,4 cm Hinterlüftung 6 cm Dachbahn (diffusionsoffen) Schalung 2,4 cm Wärmedämmung zwischen gekreuzter Lattung 12+10 cm Dampfsperre Stahlbeton 20 cm Spachtelung
Flachdächer:	Kies 5 cm Filterschicht Wärmedämmung XPS 20 cm Wikazell super 0,5 cm Isolierung 1 cm Gefällebeton (ca.2%) 3-15 cm Stahlbeton 20 cm Spachtelung
Dachterrassen:	Betonplatten im Splittbett 7 cm Gummigranulat + PE-Folie (diffusionsoffen) Wärmedämmung XPS 20 cm Wikazell super 0,5 cm Isolierung 1 cm Gefällebeton (2%) 3-8 cm Stahlbeton 20 cm Spachtelung
Balkone:	Stahlbetonfertigteile mit Gefälle, thermisch getrennt
Notkamine:	Ahrens LAF 16 mit Frischluftkanal

Ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter Heizkamin kann **nach schriftlicher Genehmigung** durch die Schönere Zukunft sowie den zuständigen Rauchfangkehrer angeschlossen werden. Der konkrete **Rauchrohranschluss** für den Notkamin wird **nicht ausgeführt**.

Allgemeine Stiegen:	Stahlbeton-Fertigteilstiegen, elastisch gelagert
Terrassenbelag:	Betonplatten 50/50 cm im Splittbett
Traufpflaster:	Grobschotter 16/32

## **AUSSTATTUNG**

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:	<u>Küchen:</u> Anschluss für Abwasch, Geschirrspüler und für E-Herd (ohne Geräte) <u>Bad:</u> Badewanne und Waschbecken Anschluss für eine Haushaltswaschmaschine (ohne Gerät) <u>WC:</u> Hänge-WC, Handwaschbecken
Lüftung Bäder, WCs:	über kontrollierte Wohnraumlüftung
Heizungsanlage/Warmwasser:	Luft-Wasser-Wärmepumpe – die Wärmeenergie wird der Umgebungsluft entzogen und über einen Wärmetauscher dem Gebäude sowohl für die Heizung als auch Warmwasseraufbereitung zur Verfügung gestellt. Wärmeabgabe mittels Fußbodenheizung. Handtuchheizkörper im Bad.
Photovoltaikanlage:	Photovoltaikanlage am Dach

### Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung:

Der für die Gesundheit und Behaglichkeit, aber auch zur Vermeidung von Bauschäden wichtige natürliche Luftwechsel, ist bei Niedrigenergiehäusern durch die dichte Bauweise nicht mehr gegeben. Die bisher praktizierte Lüftung durch Öffnen der Fenster ist hingegen kaum kontrollierbar und nicht mehr zeitgemäß, denn sie wirkt der angestrebten Energieeinsparung entgegen. Deshalb werden im Niedrigenergiehaus Wohnungslüftungs-Systeme eingesetzt, welche exakt die erforderliche Luftmenge austauschen, die Raumluft permanent auffrischen und Geruchs- und Schadstoffe entfernen. Wohnungslüftungs-Systeme mit Wärmerückgewinnung übertragen zusätzlich die Wärme der verbrauchten Luft an die frisch eingeführte Luft. Damit sinkt der Lüftungs-Wärmebedarf erheblich – somit können die Heizkosten minimiert werden.

Auch außerhalb der Heizperiode braucht man auf die Vorteile der kontrollierten Be- und Entlüftung nicht zu verzichten – dank temperaturgesteuerter Bypass-Schaltung wird die im Sommer unerwünschte Wärmetauscher-Funktion überbrückt und kühle Nachtluft in die Wohnräume geleitet (keine „Klima-Funktion“).

Die Vorteile auf einen Blick:

- behagliches und gesundes Raumklima
- spart Heizenergie und schont die Umwelt, da der Luftaustausch dem tatsächlichen Bedarf angepasst wird
- komfortabler, bedarfsgerechter Betrieb der Wohnungslüftung
- Reinigung der Außenluft durch Feinfilter verbessert die Wohnqualität
- Schimmelbildung und Bauschäden durch zu hohen Feuchtigkeitsgehalt in der Luft werden vermieden

Eingangstüren:	Doppelfalztüren mit Holzzargen, weiß
Innentüren:	Röhrenspantüren mit Holzzargen, weiß
Fenster- u. Balkontüren:	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
Sonnenschutz:	Standardgemäß werden Innenjalousien ausgeführt. Eine elektrische Verkabelung zu sämtlichen Fenster wird ebenfalls ausgeführt, sodass jeder Mieter auf Sonderwunschbasis elektrische Außenrollläden montieren lassen kann.
hochwertige Fußböden:	Wohnzimmer: Parkett Eiche Zimmer: Parkett Eiche
hochwertige Fliesenböden:	Küchen, Abstellräume, Gangbereiche, Bäder, WCs Großformatfliesen 30/60cm, Boden: beige, Wände: weiß matt  Wandbelag bis Deckenunterkante in den Bädern (ohne Bordüre). Im WC wird beim Spülkasten eine Wandverfliesungen ausgeführt, ansonsten werden nur Fliesensockeln ausgeführt.

#### **Elektroinstallationen – Wohnausstattung:**

Es ist ein einheitliches Produkt-Schalterprogramm vorgesehen. Es werden keine Leuchtkörper in den Wohnungen geliefert und montiert, die Lage und Anzahl der E-Installationen ist den Vergabeplänen zu entnehmen.

**Änderungen vorbehalten!**

# Energieausweis für Wohngebäude

**ecotech**  
Niederösterreich

**OIB**  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Oktober 2011

**BEZEICHNUNG** WHA St.Pölten Kudlichstrasse 9.6.2011

Gebäude(-teil)

Baujahr

2015-2016

Nutzungsprofil

Mehrfamilienhäuser

Letzte Veränderung

Straße

Kudlichstrasse 52-60/Haus 4

Katastralgemeinde

Unterwagram

PLZ/Ort

3100 Sankt Pölten

KG-Nr.

19599

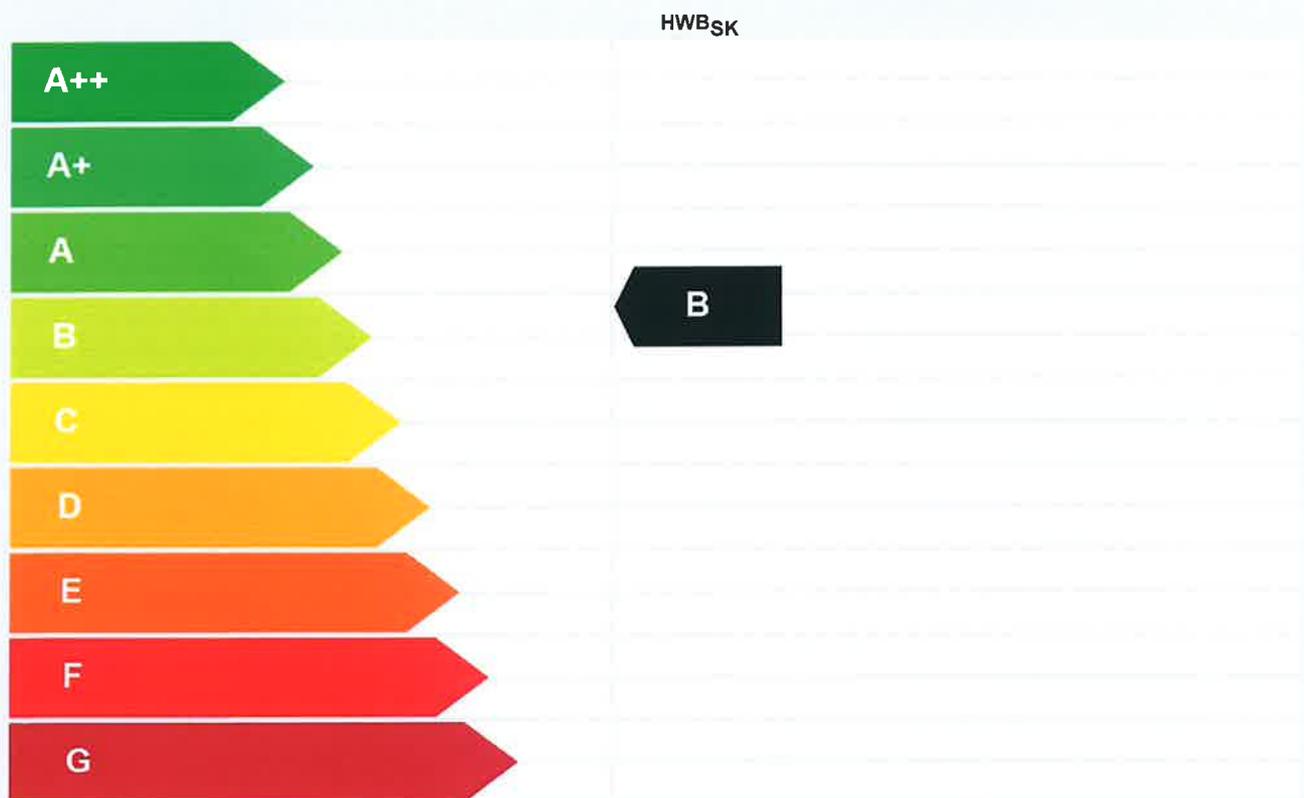
Grundstücksnr.

71/3

Seehöhe

265 m

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



**HWB:** Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

**WWWB:** Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 6 °C auf 36 °C) erwärmt wird.

**HEB:** Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

**HHSB:** Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

**EEB:** Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

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

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTv 2014.

# Energieausweis für Wohngebäude

**ecOTECH**  
Niederösterreich

**OIB**  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Oktober 2011

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.009,17 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,33 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugs-Grundfläche	807,34 m <sup>2</sup>	Heiztage	177 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	3.179,05 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.559 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	1.653,83 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-13,0 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,52 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK <sub>T</sub> -Wert	25,24
charakteristische Länge	1,92 m				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung OIB Neubau-Anforderung 2012	
HWB	26,5 kWh/m <sup>2</sup> a	28.654 kWh/a	28,4 kWh/m <sup>2</sup> a	41,0 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
WWWB		12.892 kWh/a	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB <sub>RH</sub>		-22.056 kWh/a	-21,9 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB <sub>WW</sub>		1.826 kWh/a	1,8 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB		-19.216 kWh/a	-19,0 kWh/m <sup>2</sup> a		
HEB		22.330 kWh/a	22,1 kWh/m <sup>2</sup> a		
HHSB		16.576 kWh/a	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a		
EEB		35.617 kWh/a	35,3 kWh/m <sup>2</sup> a	53,8 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
PEB		101.123 kWh/a	100,2 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB <sub>n.ern</sub>		82.982 kWh/a	82,2 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB <sub>ern.</sub>		18.140 kWh/a	18,0 kWh/m <sup>2</sup> a		
CO <sub>2</sub>					
f <sub>GEE</sub>	0,68		0,66		

## ERSTELLT

GWR-Zahl

ErstellerIn

DI.Dr. Harald A. Koch, Ing.Kons.f.techn.Physik  
Verz.Nr.042/10/2008

Ausstellungsdatum

03.02.2016

Unterschrift

Gültigkeitsdatum

03.02.2026

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



## **FESTSTELLUNGEN und HINWEISE**

### **Förderungswürdigkeit**

01) Die künftigen Mieter nehmen zur Kenntnis, dass sie gemäß den Bestimmungen der NÖ. Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 dem Kreis der begünstigten Personen angehören müssen.

02) Gemäß dem NÖ. Wohnungsförderungsrichtlinien ist förderungswürdig, wer beabsichtigt, in dem geförderten Mietgegenstand einen ordentlichen Hauptwohnsitz zu begründen und dies durch die Eintragung in die Bundeswählerevidenz oder in die Landes- oder Gemeindegewählerevidenz nachweist. Bei nicht österreichischen Staatsbürgern genügt bei Miete der Nachweis der Begründung des ordentlichen Hauptwohnsitzes. Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei einer Haushaltsgröße von einer Person € 35.000,-, von zwei Personen € 55.000,- nicht übersteigen. Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,-. Für Informationen stehen unsere Mitarbeiter in der Wohnungsvergabe selbstverständlich gerne zur Verfügung.

### **Bautechnische Informationen**

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

02) Für qualitative, sowie quantitative Toleranzen gelten die Bestimmungen der ÖNORMEN. Für Abweichungen von Produkten und Qualitäten, soweit sie der Norm entsprechen, kann keine Gewähr geleistet werden.

03) Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtungen zu verwenden. Für die Einrichtung sind Naturmaße zu nehmen. Die im Prospekt dargestellten Einrichtungsgegenstände sind Einrichtungsvorschläge und nicht Bestandteil der Ausstattung des Mietgegenstandes.

04) Geringfügige Abweichungen (z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an nicht tragenden Ausfachungswänden, geringe Spachtelungsunebenheiten und dergleichen), die einer Nutzung zum

vereinbarten Verwendungszweck nicht entgegenstehen, berechtigen den künftigen Mieter nicht zur Verweigerung der Übernahme.

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

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

06) 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.

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

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

### **Sonderwünsche**

01) Sonderwünsche im Hinblick auf die Ausgestaltung des Vertragsgegenstandes sind grundsätzlich möglich, wenn sie den bautechnischen, den baubehördlichen und den Bestimmungen des öffentlichen Förderungsgebers entsprechen und der Schöneren Zukunft rechtzeitig schriftlich bekannt gegeben werden und dürfen hierdurch keine Bauverzögerungen eintreten.

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 u.ä.m.). Aus Haftungs-, Koordinations- und Verrechnungsgründen wird die Beschäftigung anderer Unternehmen bis zur Übernahme des Mietgegenstandes ausgeschlossen. Weiters sind die am Bau beteiligten Firmen insbesondere aus haftungsrechtlichen Gründen bei späteren Änderungen, jedenfalls bis zum Ablauf der 3-jährigen Gewährleistungsfrist, zu beauftragen.

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

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

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

### **Kosten/Finanzierung**

01) Die monatliche Belastung besteht aus der Darlehensbelastung unter Berücksichtigung der Basisförderung, den Betriebskosten (derzeit € 1,63/m<sup>2</sup>), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,50/m<sup>2</sup>), 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 einer pauschalierten Bearbeitungsgebühr von € 300,-- zzgl. 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 Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Vermieterin mit einem Wärmeversorgungsunternehmen ein Wärmelieferungsabkommen abschließen wird.

Die Ablesung und Verrechnung der bezogenen Wärme wird direkt mit den einzelnen Mietern über ein Energiedienstleistungsunternehmen durchgeführt, wofür entsprechende Verträge abzuschließen sind. Jedes Mietobjekt erhält hierfür einen eigenen Wärmemengenzähler (Übergabestation).

### **Abstellplätze**

Die Kfz-Abstellplätze entsprechen der NÖ-Bauordnung und weisen alle eine Mindestbreite von 250 cm auf. Jedem Mietgegenstand wurde fix ein Abstellplatz zugeteilt. Eine nachträgliche Änderung ist nicht möglich.

## Allgemeines

01) Für die Wohnhausanlage wurden folgende Gebäudebündelversicherungen abgeschlossen:

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

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

03) Der Mieter wird darauf hingewiesen und nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass sein Eigengarten ohne Sichtschutz vermietet wird. Der Vermieter wird einer Anbringung eines Sichtschutzes durch den Mieter im Einzelfall und nach Prüfung ausnahmslos nur dann zustimmen, wenn er auf Kosten des Mieters ausgeführt wird und in Form einer **Strauchhecke** ausgeführt wird. Der Bepflanzung mit Tiefwurzlern, wie Bambus und Thujen sowie die Anbringung eines Sichtschutzes in Form einer Schilfmatte oder Kunststoffschutz udgl. am Zaun (wegen der Gefahr der Zerstörung des vermieteten Zauns durch Winddruck etc.) wird nicht zugestimmt werden.

Ein Sichtschutz in welcher Form immer darf nur eine **maximale Höhe von 1,50m** erreichen.

Möchte der Mieter einen Sichtschutz anbringen, so ist eine entsprechende Genehmigung von der Vermieterin - vor Beginn der gärtnerischen Gestaltung des Eigengartens - einzuholen.

Im Falle des Zuwiderhandelns verpflichtet sich der Mieter nach Aufforderung auf seine Kosten die sofortige Entfernung des unzulässigen Sichtschutzes oder der unzulässigen Bepflanzung, sowie die gänzliche Wiederherstellung des vorherigen Zustandes vorzunehmen.

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

## Kaufoption

01) Gemäß § 15 c Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz hat jeder Mieter (sofern die erforderlichen Grund- und Baukosteneigenmittel einbezahlt wurden) einen Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Eigentum nach Ablauf von 10 Jahren ab Erstbezug der Baulichkeit. Voraussetzung ist, dass das Land Niederösterreich seine Zustimmung zur Eigentumsübertragung erteilt.

02) Der Kaufpreis des Mietgegenstandes wird gemäß § 15 d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 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 kann ein Betrag von € 12,-/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche kaufpreiserhöhend eingehoben werden. Zur Ermittlung des Barkaufpreises werden auf den Kaufpreis die aushaftenden Darlehensreste und die noch nicht verwohnten Finanzierungsbeiträge gemäß § 17 WGG angerechnet.

03) 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.

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

05) Entsprechend §15g WGG ist im Grundbuch zugunsten der SCHÖNEREN ZUKUNFT ein Vorkaufsrecht einzuverleiben, wenn der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Angebots höher ist als der von der SCHÖNEREN ZUKUNFT angebotene Verkaufspreis. Sollte innerhalb eines Zeitraumes von 10 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 nicht anzuwenden

Musterberechnung*	Euro	
<i>Annahme ca. 49,14 m<sup>2</sup> Wohnfläche</i>		
Kaufpreis	166.350,00	Herstellungskosten** zuzüglich 2% Rücklage
zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	13.136,00	Annahme: Ankauf im 11. Jahr
zuzüglich Rücklagendotierung	590,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen
abzüglich Darlehensrest(e)	-118.176,00	Die zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbes aushaftenden Darlehensreste können bei Entlassung der Verkäuferin aus der persönlichen Schuldhafung übernommen werden.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-18.283,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
<b>Barkaufpreis</b>	<b>43.617,00</b>	

Musterberechnung*	Euro	
<i>Annahme ca. 111,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche</i>		
Kaufpreis	372.495,00	Herstellungskosten** zuzüglich 2% Rücklage
zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	29.374,00	<u>Annahme:</u> Ankauf im 11. Jahr
zuzüglich Rücklagendotierung	1.336,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen
abzüglich Darlehensrest(e)	-257.206,00	Die zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbes aushaftenden Darlehensreste können bei Entlassung der Verkäuferin aus der persönlichen Schuldhafung übernommen werden.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-42.449,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
<b>Barkaufpreis</b>	<b>103.550,00</b>	

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

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

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

### **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:**

**April 2016**

**geplantes Bauende:**

**Sommer 2017**

**voraussichtliche SCHLÜSSELÜBERGABE:**

**Sommer/Herbst 2017**

**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-23/317317/08

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: [post.f2kanzleimh@noel.gv.at](mailto:post.f2kanzleimh@noel.gv.at)  
Fax 02742/9005-15395 Internet: <http://www.noe.gv.at>  
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0059986

Bezug

BearbeiterIn  
Sabine Schwarz

(0 27 42) 9005

Durchwahl  
14002

Datum  
23. März 2016

Betrifft:

NÖ WFG 2005 – NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 - Wohnungsbau;  
Zusicherung einer Objektförderung

I.

1. Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 15.12.2015 eine Förderung bewilligt und sichert Ihnen gemäß § 10 des NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 LGBl. 8304-3 (NÖ WFG 2005) in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung am 07. Dezember 2010 beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der letztgültigen Fassung namens des Landes Niederösterreich unter den in dieser Zusicherung, der mit gleicher Kennzahl ergangenen Pfandurkunde enthaltenen Auflagen und Bedingungen eine Objektförderung zur Errichtung von 10 Wohnungen mit 742,64m<sup>2</sup> / 0 Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0,00m<sup>2</sup> auf der Liegenschaft EZ 696, KG Unterwagram zu.

Die Wohnungen werden gemäß § 15 b WGG überlassen.

Zusätzlich werden 0 nicht geförderte spezifisch ausgestattete Räume und 0 nicht geförderte Wohneinheiten errichtet.

2. Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90 % des förderbaren Nominales zuerkannt.

Die Förderleistung des Landes Niederösterreich besteht in der Übernahme der Haftung als Bürge und Zahler gemäß § 1357 ABGB für die Einbringlichkeit der Forderung.

Die Haftung wird mit Annahme der Zusicherung übernommen.

Das Land Niederösterreich gewährt als weitere Förderleistung ab Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten.

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

3. Die Landesregierung ermittelt in einem Vergabeverfahren den Darlehensgeber. Sollten die Darlehenszinskonditionen (Auf- oder Abschläge auf einen Referenzzinssatz) aufgrund der Ausschreibungsergebnisse nicht über die gesamte Laufzeit von 31 Jahren vereinbart werden, hat das Land Niederösterreich die Möglichkeit die Gewährung von Förderungsdarlehen neu aus zu schreiben. Das Land Niederösterreich unterliegt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens keinen Weisungen des Förderungswerbers (Darlehensnehmers). Das Land hat das Recht, sämtliche Daten aus der Zusicherung im Zuge des Ausschreibungsverfahrens zu verwenden und zu veröffentlichen. Der Förderungswerber hat mit dem jeweiligen Darlehensgeber einen entsprechenden Kreditvertrag abzuschließen.
4. Das förderbare Nominale wird über ein Punktemodell ermittelt. Die erreichte Punkteanzahl wird mit der Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 13,50 bewertet wird. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m<sup>2</sup>. Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105 m<sup>2</sup>. Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35 m<sup>2</sup>.
5. Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zur Vorlage der Baufortschrittmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten Förderung beträgt. Ein aliquoter Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und allenfalls nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3 % von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.
6. Es werden Mindestanforderung für Wärmeschutzstandards, bei A/V Verhältnis  $\geq 0,8$  – Energiekennzahl 36, A/V-Verhältnis  $\leq 0,2$  – Energiekennzahl 20, als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung festgelegt, wobei in Bezug auf das Oberflächen-Volumsverhältnis (A/V-Verhältnis) zwischen den Werten linear zu interpolieren ist.  
Hinsichtlich der erstmaligen Errichtung von Heizungs- und Warmwasserbereitstellungssystemen stellt der Einsatz innovativer klimarelevanter Systeme eine Förderungsvoraussetzung dar.
7. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sowie aufgrund der Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung ab der 6. Änderung wird eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von € 900.000,00 zugesichert.  
Im Falle einer Bewilligung durch die NÖ Landesregierung wäre die Zusicherung eines weiteren bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von € 82.643,65 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 (inklusive / exklusive USt):**

bezuschusstes Förderungsdarlehen	€ 982.643,65
Ausleihung nicht gestützt / Eigenmittel gem. § 14 Abs. 1 Z. 3 WGG	€ 1.167.356,35
Eigenmittel der zukünftigen Bewohner	€ 0,00
Diverses / Sonstige Finanzierungsmittel	€ 0,00

**SUMME** € 2.150.000,00

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, Frau Baumeister DI Slavica Mitrovic-Petrovic ist verpflichtet,

- a) das Bauvorhaben entsprechend den dem Amt vorgelegten baubehördlich bewilligten Plänen und aufgrund der der Förderung zugrunde gelegten Kosten sowie nach den Bestimmungen des NÖ WFG 2005 unter Berücksichtigung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 auszuführen bzw.
- b) vor jeder Änderung den baubehördlichen Konsens herzustellen und die entsprechenden Unterlagen zur Information vorzulegen.
- c) die mit der bedungenen Bauausführung verbundenen gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten und bei Ausführung auf Wärme- und Schallschutzmaßnahmen zu achten.
- d) dass bei einer Förderung aufgrund eines Energieausweises die im gegenständlichen Energieausweis angeführten haustechnischen Anlagen und Baustoffe zur Ausführung gelangen.
- e) das Bauvorhaben entsprechend den Vorgaben des Gestaltungsbeirates/dem Ergebnis des Architektur- und Planungsauswahlverfahrens auszuführen und über allfällige Änderungen zu berichten.
- f) bei Erstellung der Endabrechnung die Gesamtbaukosten zumindest hinsichtlich der Leistungen von Gewerbetreibenden in gutächterlicher Form zu bestätigen.
- g) sämtliche Baufortschrittsstadien gemäß Beilage A (integrierender Bestandteil der Zusicherung) der amtlichen Zusicherung unverzüglich und ausschließlich nach Erreichung dieser Stadien mit den hierfür vorgesehenen amtlichen Formularen zu melden.

h) bei jeder örtlichen Überprüfung anwesend zu sein. Diese Person hat im Auftrage des Förderungswerbers alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen und die Einsichtnahme in sämtliche erforderliche Unterlagen und dienende Behelfe, wie z.B. Baubücher, baubehördliche Unterlagen u.dgl., die zu diesen örtlichen Überprüfungen mitzunehmen sind, zu gestatten.

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

#### IV.

1. Vom Förderungswerber ist beiliegende Pfandurkunde, die maßgebende Auflagen enthält, satzungsmäßig - firmenmäßig - persönlich (bei Gemeinden entsprechend den betreffenden Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung) zu unterfertigen. Die Originalunterschriften sind gerichtlich oder notariell zu beglaubigen. Die Zeichnungsbefugnis ist allenfalls bei firmenmäßiger Fertigung durch eine firmenbuchrechtliche Bestätigung nachzuweisen.
2. Unter Vorlage der Pfandurkunde ist beim Grundbuchsgericht die Einverleibung des Pfandrechtes - bei Wohnungseigentum auf den einzelnen Anteil - und des 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:

1 Pfandurkunde

Beilage A - Allgemeine Bestimmungen WB 63

Beilage B - Maximale Ratenbelastung

elektronisch verfügbare Drucksorten:

WB 18 Baubeginnmeldung

MH 20 Bestätigung der Baubehörde

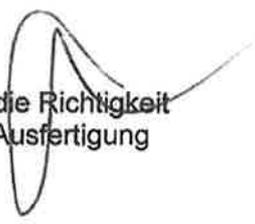
WB 72 Baufortschrittmeldung

WB 80 Beilageblatt zur Nutzflächenaufstellung

WB 81 Erklärung hinsichtlich Wohnnutzflächen

NÖ LANDESREGIERUNG  
Mag. WOLFGANG SOBOTKA  
Landeshauptmann-Stellvertreter

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

**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-23/317317/10  
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: [post.f2kanzleimh@noel.gv.at](mailto:post.f2kanzleimh@noel.gv.at)  
Fax 02742/9005-15395 Internet: <http://www.noel.gv.at>  
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0059986

Bezug

BearbeiterIn  
Sabine Schwarz

(0 27 42) 9005

Durchwahl  
14002

Datum  
24. Mai 2016

Betrifft:  
Wohnungsbau, Bewilligung einer Nachförderung  
KG: Unterwagram, EZ: 696

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die NÖ Landesregierung hat in der Sitzung vom 24. Mai 2016 eine Nachförderung bewilligt.

In Abänderung des Punktes I, Absatz 7 der amtlichen Zusicherung vom 23.03.2016 besteht nunmehr vorbehaltlich dem Ergebnis der Endabrechnung Rechtsanspruch auf eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens im Gesamtbetrag von € 982.643,65.

Alle übrigen Punkte der amtlichen Zusicherung vom 23.03.2016 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen  
NÖ Landesregierung  
Im Auftrag  
Schwarz

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung