



3300 Greinsfurth - Amstetten
Feldstraße (neu)

Geförderte Wohnungen mit Kaufoption!



Symboldarstellung

Architekt DI Gurschl, 3430 Tulln, Jakob-Schefzik-Gasse 37/3/16

Kontakt: 01/505 87 75 - 0
www.schoenerezukunft.at



WOHNHAUSANLAGE

***Feldstraße (neu)
3300 Greinsfurth***

Wien, im Mai 2018

Sehr geehrte Interessentin!
Sehr geehrter Interessent!

Mit Mitteln der Wohnbauförderung der NÖ. Landesregierung und Hypothekendarlehen sowie Eigenmitteln der Wohnungswerber wird von unserer Gesellschaft in Greinsfurth, auf der Liegenschaft EZ 1903 der KG Mauer bei Amstetten eine Wohnhausanlage bestehend aus

11 geförderten Mietwohnungen mit Kaufoption und 17 PKW Abstellplätze, davon 11 überdacht

errichtet.

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

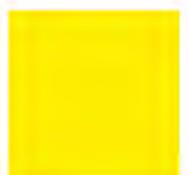
Für weitere Informationen und persönliche Beratung stehen unsere Mitarbeiter gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

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

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
3100 St. Pölten, Lederergasse 8
Firmenbuch-Nr.: FN 79932z, Firmenbuchgericht: St. Pölten, DVR. 0533246, UID-Nr.: ATU 45991805





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

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

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

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Günter TSCHEPL
Dr. Vinzenz PIPPICH
Dipl.-Ing. Peter JIRESCH
Dir. Heinrich KRAMMER
GenDir. Dr. Josef SCHMIDINGER
Mag. Michael SWOBODA

Vom Betriebsrat delegiert:

Martina MIRTH
Sylvia MARTINAT
Alexandra LIPPITZ

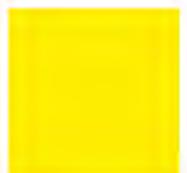
Sitz und Anschrift: 3100 St. Pölten, Lederergasse 8
Stadtbüro: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
Telefon: 01/505 87 75 0

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

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

www.schoenererzukunft.at

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





**HIER INVESTIERT
NIEDERÖSTERREICH.**

**Diese Anlage wird mit Fördermitteln
des Landes NÖ errichtet!**

Bauherr



Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönere Zukunft Ges.m.b.H.
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
T: +43 (1) 505 87 75-0, F: +43 (1) 505 87 75-52 98
Internet: www.schoenerezukunft.at
e-mail: wohnung@schoenerezukunft.at

Planung



Architekt
Dipl.-Ing. Günter Gurschl
3430 Tulln, Jakob-Schefzik-Gasse 37/3/16
T: +43 (2272) 81 899-0, F: +43 (2272) 81 899-30
Internet: www.architekt-gurschl.at
e-mail: office@architekt-gurschl.at

Haustechnikplanung

HTB-Plan Haustechnik Planungs GmbH
1230 Wien, Jochen Rindt Strasse 1
T: +43 (1) 616 32 92-0, F: +43 (1) 616 32 92-30
Internet: www.htb-plan.at
e-mail: office@htb-plan.at

Bauphysik

Dipl. - Ing. Gerhard Burian ZT GmbH
ZT-Gesellschaft für technische Physik
2620 Wartmannstetten, Marktplatz 7
T: +43 (2635) 658 13-0, F: +43 (2635) 65 81 1
Internet: www.burian.at
e-mail: office@burian.at

ÖBA

Bmstr. DI Slavica Mitrovic-Petrovic
Dir. AS - Hochbau
Bereich NÖ - Amstetten
2753 Markt Piesting, Hernsteiner Str. 38/1
T: +43 (699) 10 55 85 90
e-mail: slavicamitrovic@drei.at

Baumeister

STRABAG AG
Dir. AS - Hochbau
Bereich NÖ - Amstetten
3363 Neufurth - Amstetten, Rauscherstraße 10
T: +43 (7475) 52221-0
Internet: www.neufurth.strabag.at
e-mail: neufurth@strabag.com

BVH 07090 3300 Greinsfurth, Feldstraße (neu)

Verkaufsliste per 03.05.2018, Änderungen vorbehalten!

Darlehen Zinsen 1%

Hypothekendarlehen - Laufzeit 35 Jahre

bezuschusstes Förderungsdarlehen - Laufzeit 31 Jahre

Top	Wohn-nutzfläche m ²	Nutzwert	Stockwerk	Zimmer	Garten m ²	Terrasse m ²	Balkon m ²	Grundkosten- anteil nach Nutzwert	Baukosten- anteil nach Nutzwert	Herstellkosten (Grund- u. Baukosten)	bezuschusstes Förderungsdarlehen nach Wohnnutz- fläche	Hypothekendarlehen ohne Annuitäten- zuschuss	Eigenmittel gesamt	monatliche Belastung ohne Wohnzuschuss, exkl. Heizkosten und Strom, inkl. USt.	Kosten/ Abstellplatz
1	87,39	99	EG	4	179,05	13,73	-	28.527	208.624	237.151	110.416,00	92.629,00	34.106,00	715	18
2	58,87	68	EG	2	114,98	12,48	-	19.594	143.298	162.892	81.252,37	56.647,63	24.992,00	483	18
3	69,57	80	EG	3	146,35	12,48	-	23.052	168.585	191.637	96.020,51	67.096,49	28.520,00	566	18
4	76,17	86	EG	3	149,36	13,73	-	24.781	181.229	206.010	105.129,83	70.596,17	30.284,00	605	18
5	87,28	91	1.OG	4	-	-	13,73	26.222	191.766	217.988	110.416,00	75.818,00	31.754,00	641	18
6	58,71	63	1.OG	2	-	-	12,48	18.154	132.761	150.915	81.031,54	46.361,46	23.522,00	438	18
7	69,41	73	1.OG	3	-	-	12,48	21.035	153.834	174.869	95.799,68	52.607,32	26.462,00	503	18
8	76,07	80	1.OG	3	-	-	13,73	23.052	168.585	191.637	104.991,81	58.125,19	28.520,00	551	18
9	75,82	86	2.OG	3	-	19,43	-	24.781	181.229	206.010	104.646,76	71.079,24	30.284,00	606	18
10	74,93	83	2.OG	3	-	-	12,48	23.917	174.907	198.824	103.418,38	66.003,62	29.402,00	581	18
11	75,82	86	2.OG	3	-	19,43	-	24.781	181.229	206.010	104.646,76	71.079,24	30.284,00	606	18
810,04	895	589,74	91,28	64,90	257.896	1.886.047	2.143.943	1.097.769,64	728.043,36	318.130,00	6.294	194	6.294	194	

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

Je nach persönlichen Möglichkeiten kann auch ein höherer Eigenmitteleinsatz erfolgen, um dadurch die monatliche Belastung zu verringern.
Eine Erhöhung der Eigenmittel um jeweils EUR 5.000,- reduziert die monatlichen Zahlungen um rund EUR 15,45. Eine Erhöhung der Eigenmittel ist maximal bis zur Hälfte des Darlehensnominales ohne Annuitätenszuschuss möglich.

DARLEHENSDATEN

Bezuschusstes Förderungsdarlehen

€ 1.097.769,64

Laufzeit: Das Darlehen hat einen Rückzahlungszeitraum von 31 Jahren.

Verzinsung: Das Land Niederösterreich gewährt Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und Förderzinssatz. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten. Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1% jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5% und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3% jährlich dekursiv verzinst.

Annuität: Die Annuitäten entnehmen Sie bitte der Beilage B der angefügten Zusicherung.

Hypothekardarlehen der Raiffeisenlandesbank Niederösterreich - Wien AG

gem. § 11 NÖ. WFG ohne Annuitätenzuschuss

€ 728.043,36

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

Verzinsung in der Tilgungsphase: Zinsen derzeit 1 %.
(6 Monats-Euribor) + 0,62%
Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig für jede Mieteinheit zur Vorschreibung gebracht und ist in der Tabellenübersicht (Spalte monatliche Belastung) mitberücksichtigt.

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).

Gemäß § 14 Abs 7a 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 zur verstärkten Tilgung anderer noch aushaftender Fremdmittel und zur verstärkten Tilgung von noch aushaftenden Darlehen aus öffentlichen Mitteln eingehoben werden.

Nach vollständiger Rückzahlung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln wird stattdessen eine Grundmiete in Höhe von derzeit 1,80 pro m²-Wohnnutzfläche (indexiert) vorgeschrieben werden.

FINANZIERUNG

Die kalkulierten Gesamtkosten betragen

€ 2.143.943,00

Bedeckung der kalkulierten Gesamtkosten:

Förderungsdarlehen gem. Zusicherung vom 27.04.2017	€	1.097.769,64
Hypothekendarlehen gem. § 10 NÖ. WFG	€	728.043,36
Grund- und Baukosteneigenmittel	€	<u>318.130,00</u>
Kalkulierte Gesamtkosten (Preisbasis Mai 2018)	€	2.143.943,00
=====		=====

Erläuterung zur Finanzierung:

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

€ 13,50/m² Wohnnutzfläche/Punkt
(bis max. 80 m² pro Wohnung)

€ 108.000,--

Wohnzuschuss Modell 2009

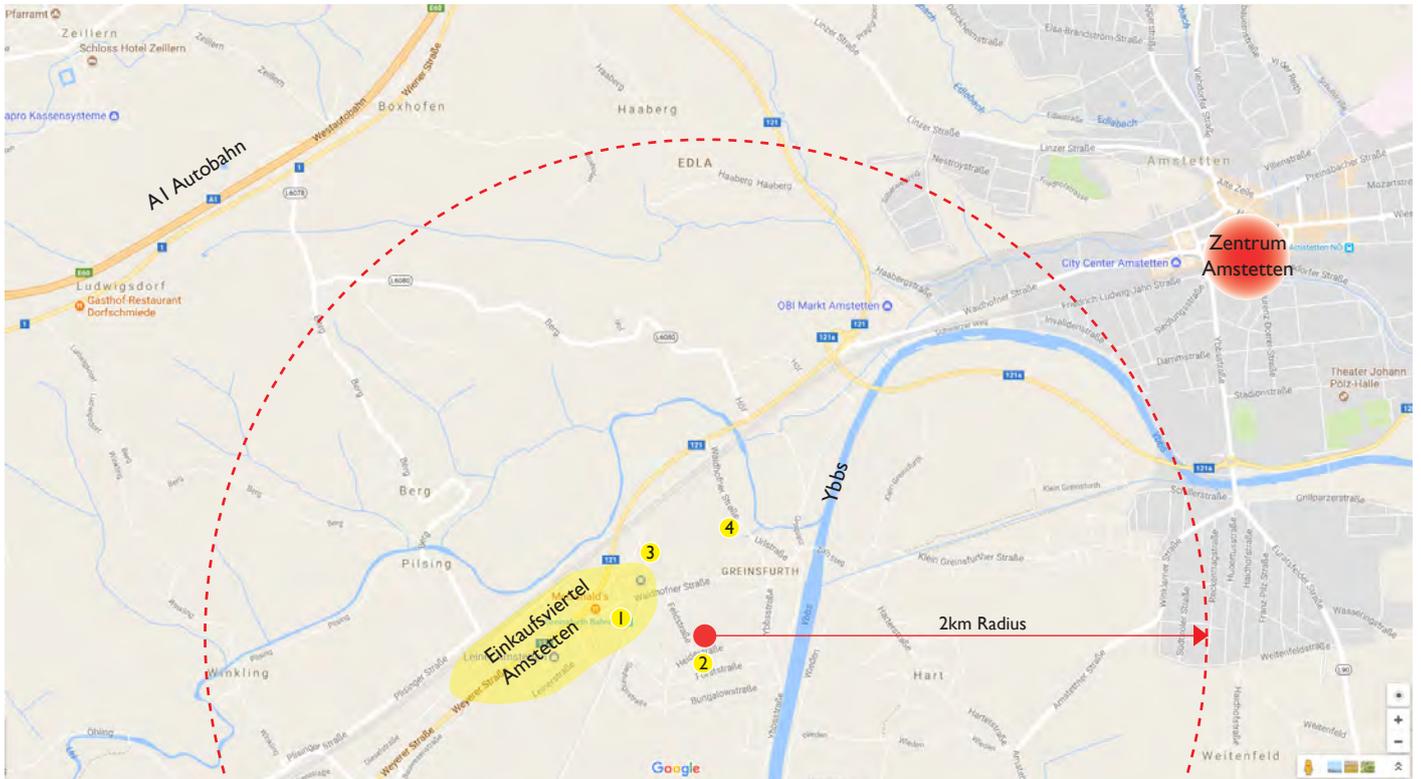
Der Wohnzuschuss "Modell 2009" ist ein Zuschuss zum Wohnungsaufwand vom Amt der NÖ Landesregierung. Der Wohnzuschuss wird jeweils auf die Dauer von einem Jahr zuerkannt.

Die Antragstellung des Subjektförderungsverfahrens muss über die Hausverwaltung der jeweiligen gemeinnützigen Bauvereinigung erfolgen. Die Förderungswerber bevollmächtigen hiezu 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.

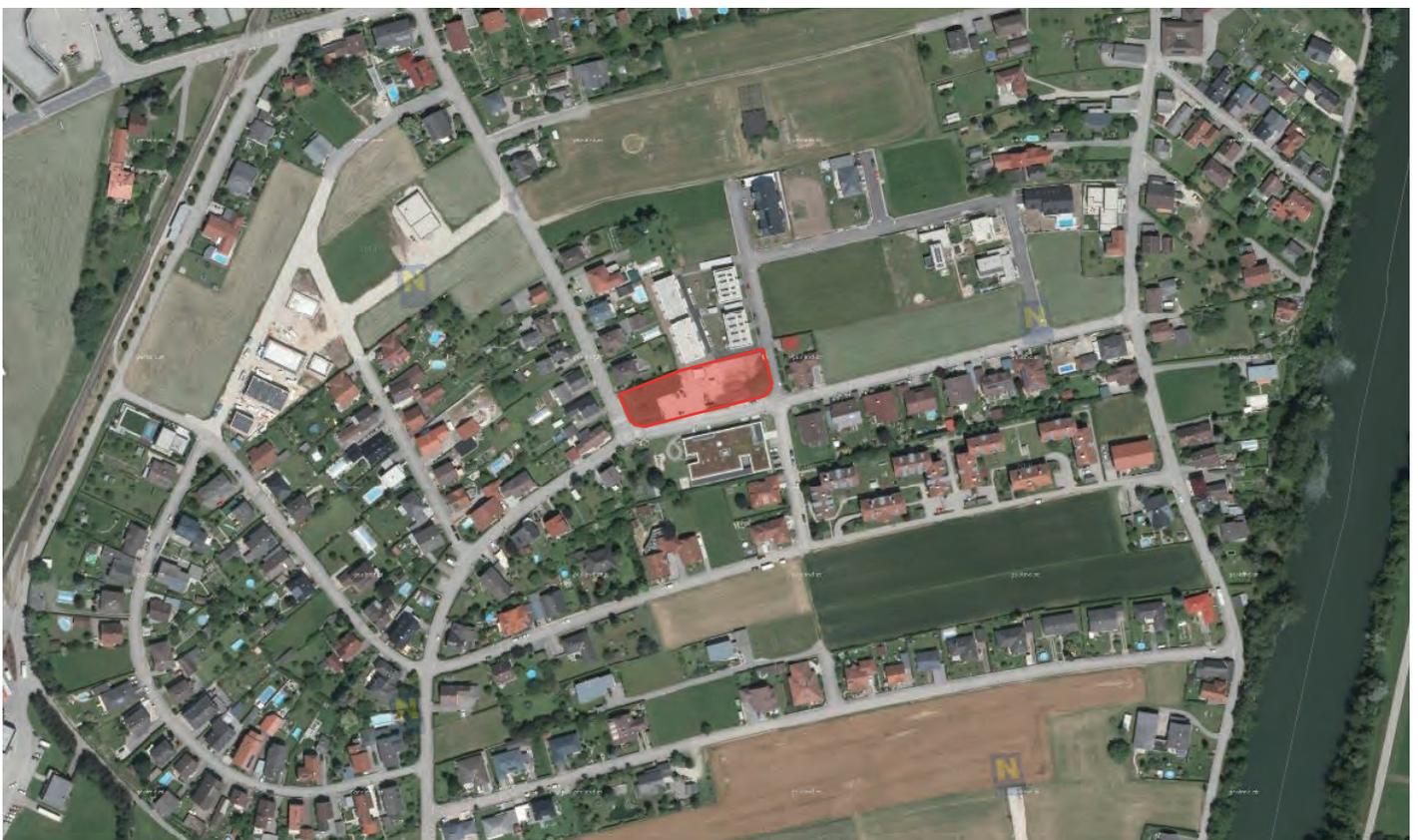
Wesentliche Merkmale des neuen Systems sind das entsprechend der Familiengröße gewichtete Familieneinkommen, welches die Basis für die Berechnung bildet, und die der Familiensituation entsprechende förderbare Wohnnutzfläche.

Weitere Infos erhalten Sie auf www.noel.gv.at oder über die Schönerer Zukunft Ges.m.b.H.



Quelle Google Maps 2017

- Wohnhausanlage
- ① Bf. Greinsfurth
- ③ Kino Center
- ② Kindergarten
- ④ Freiwillige Feuerwehr



Quelle NÖ Atlas 4.0 2018



- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- SPIELPLATZ
- BALKON / TERRASSE
- 6 PKW STELLPLÄTZE
- 11 ÜBERDACHTE PKW STELLPLÄTZE
- BESTEHENDE BEBAUUNG

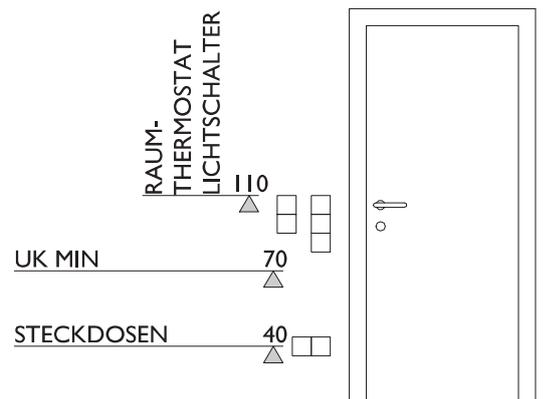


LAGEPLAN MI:500

5m 10m 25m

	SCHALTER		ELEKTROVERTEILER
	SCHALTER BELEUCHTET		RAUCHMELDER
	WECHSELSCHALTER		HEIZKÖRPER
	KREUZSCHALTER		TELLERVENTIL LÜFTUNG (ZULUFT)
	TASTER		TELLERVENTIL LÜFTUNG (ABLUFT)
	KLINGELTASTER		FROSTSICHERER WASSERANSCHLUSS
	BEWEGUNGSMELDER		LÜFTUNGSGERÄT
	LEERVERROHRUNG RAUMTHERMOSTAT		FUSSBODENHEIZUNGSVERTEILER
	VERROHRUNG SONNENSCHUTZ	FPH	FERTIGE PARAPETHÖHE ÜBER FUSSBODEN
	LEERVERROHRUNG SONNENSCHUTZ	D	TÜR / FENSTER DREHFLÜGEL
	ANSCHLUSS ELEKTRO-HERD	DK	TÜR / FENSTER DREHKIPPFLÜGEL
	SCHUTZKONTAKTSTECKDOSE (1-fach)	FIX	FIXVERGLASUNG
	SCHUTZKONTAKTSTECKDOSE (2-fach)	RH	RAUMHÖHE
	TV-DOSE	NK	NOTKAMIN
	LEERVERROHRUNG TV-DOSE	RR/RRSK	REGENROHR / REGENROHRSINKKASTEN
	TELEFONDOSE		
	LEERVERROHRUNG TELEFONDOSE		
	LEERVERROHRUNG IT-DOSE		
	RAUMTHERMOSTAT		
	BEDIENGERÄT WOHNRAUMLÜFTUNG		
	GEGENSPRECHANLAGE		
	DECKENAUSLASS LEUCHE		
	WANDAUSLASS LEUCHE		
	WANDAUSLASS FÜR LEUCHE DIREKT SCHALTBAR		
	E-AUSLASS, 400V		
	DECKENLEUCHE		
	WANDLEUCHE		
	LEUCHTBALKEN		

EINBAUHÖHEN
HÖHENANGABEN IN CM ÜBER FUSSBODEN



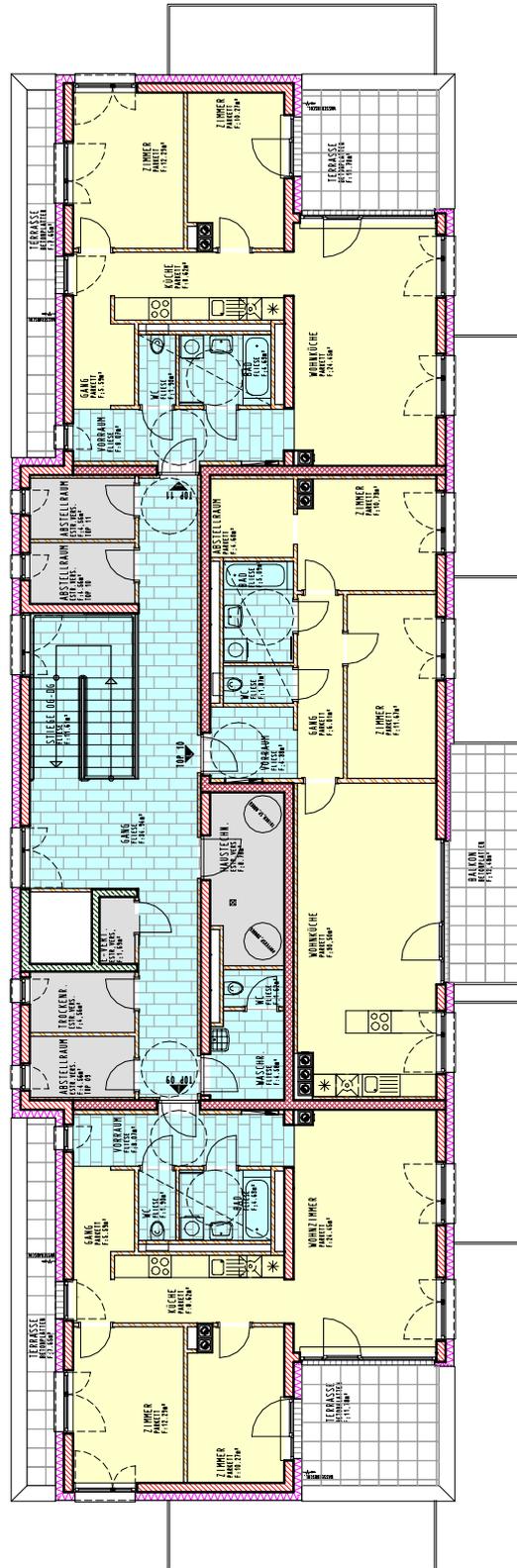
STECKDOSE 105
WASCHTISCH BAD

ARBEITSSTECKDOSE 105
KÜCHE

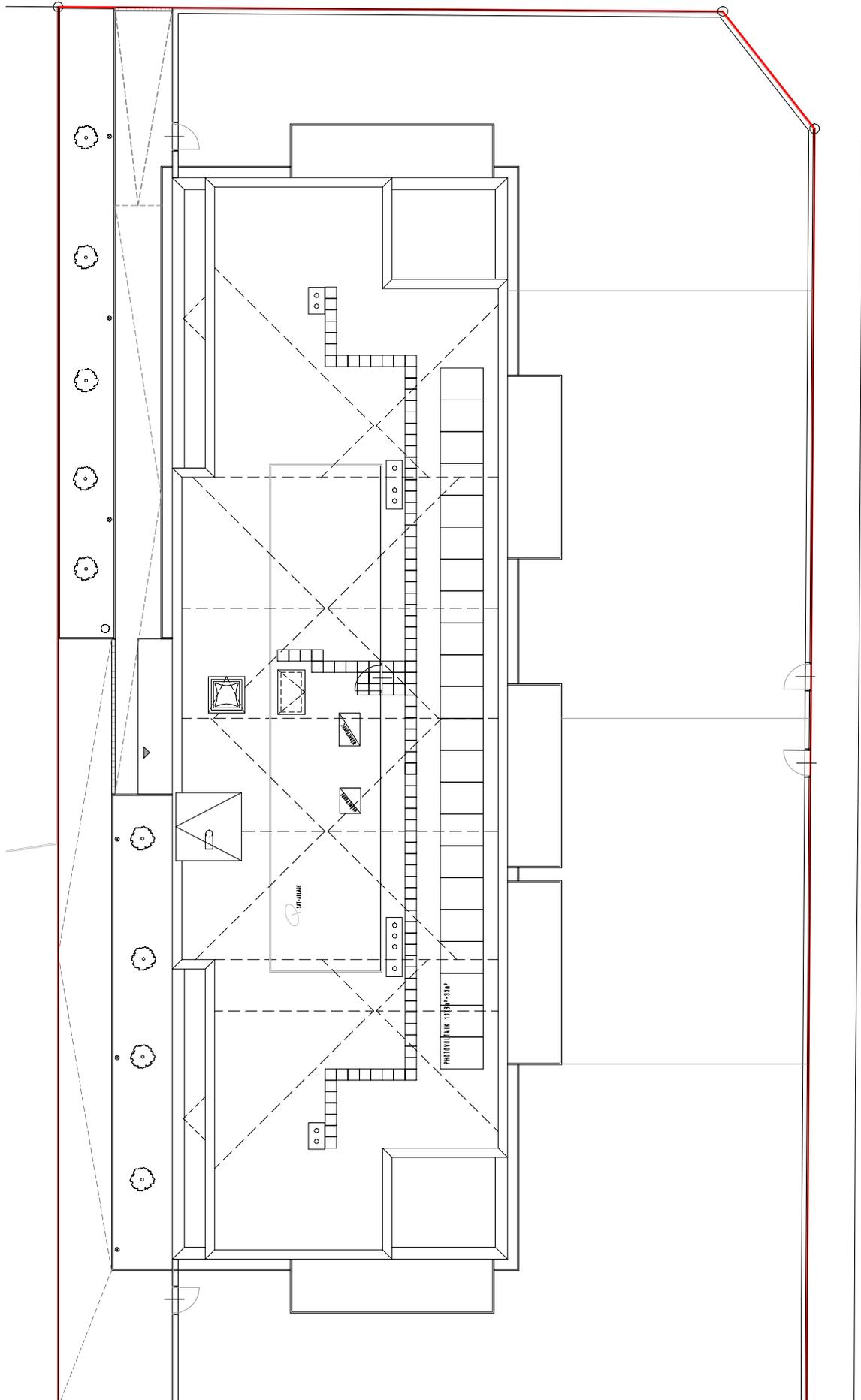
OBERGESCHOSS | GRUNDRISS ÜBERSICHT M1:200



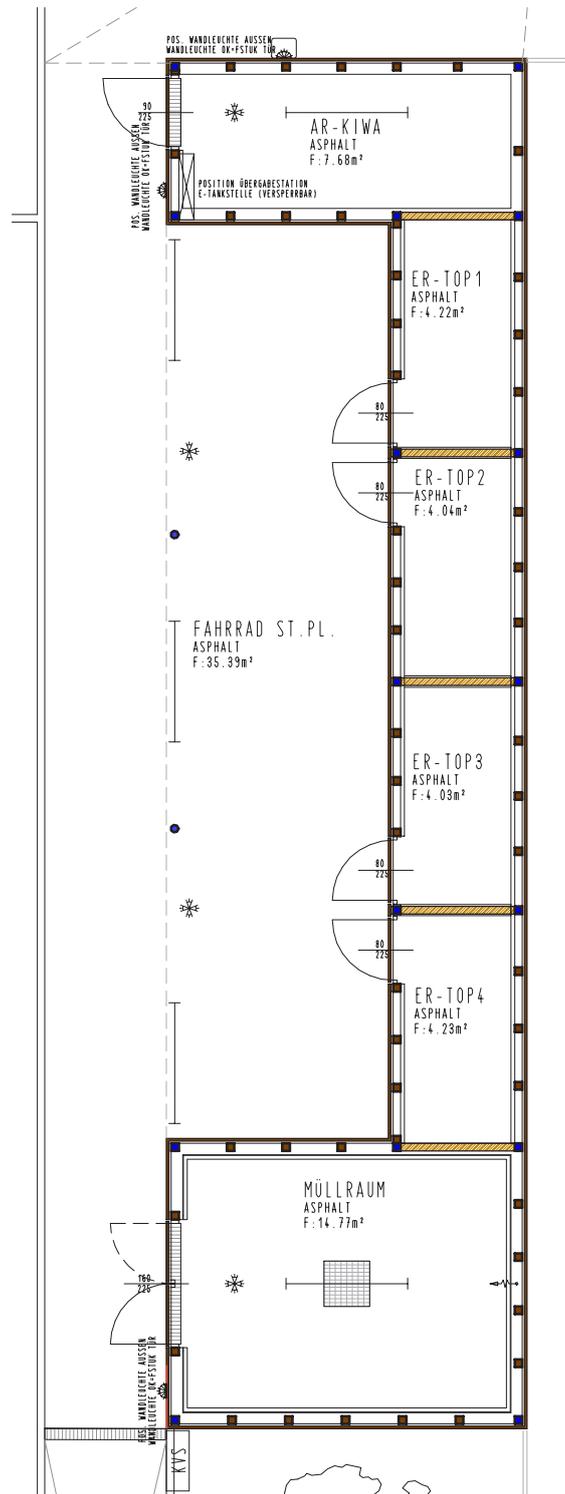
OBERGESCHOSS 2 GRUNDRISS ÜBERSICHT M1:200



DACHAUFSICHT MI:200



GRUNDRISS NEBENGEBÄUDE MI:100



MABSTABSLEISTE 1:100



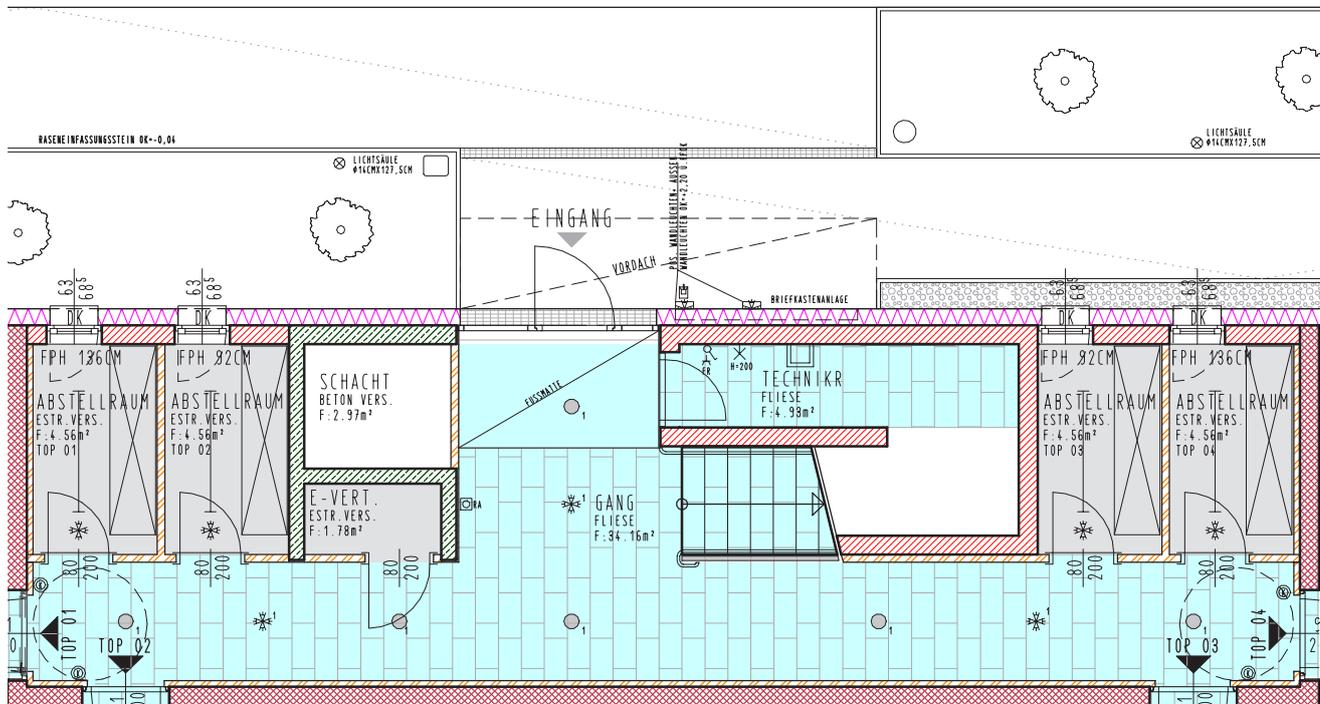
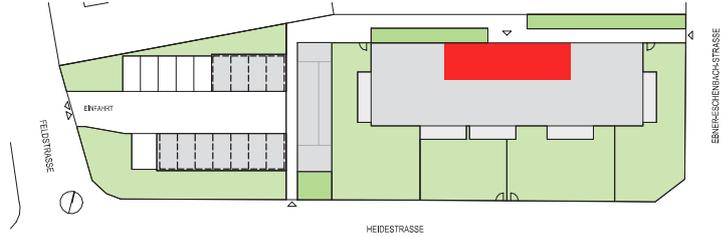
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR EINRICHTUNG ZU VERWENDEN. VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG

LEGENDE:

	ZIEGEL		GIPSKARTON		PARKETT		ESTRICH / BETON VERSIEGELT
	STAHLBETON		DÄMMUNG		FLIESE		

STIEGHAUS ERDGESCHOSS ZUGANG ZU DEN TOP 1, 2, 3 UND 4

LAGE ÜBERSICHT (MASSTABSLOS)



MAßSTABSLEISTE 1:100



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN. VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS.

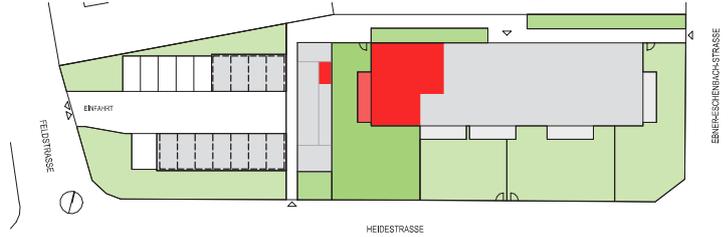
LEGENDE:

	ZIEGEL		GIPSKARTON		PARKETT		ESTRICH / BETON VERSIEGELT
	STAHLBETON		DÄMMUNG		FLIESE		

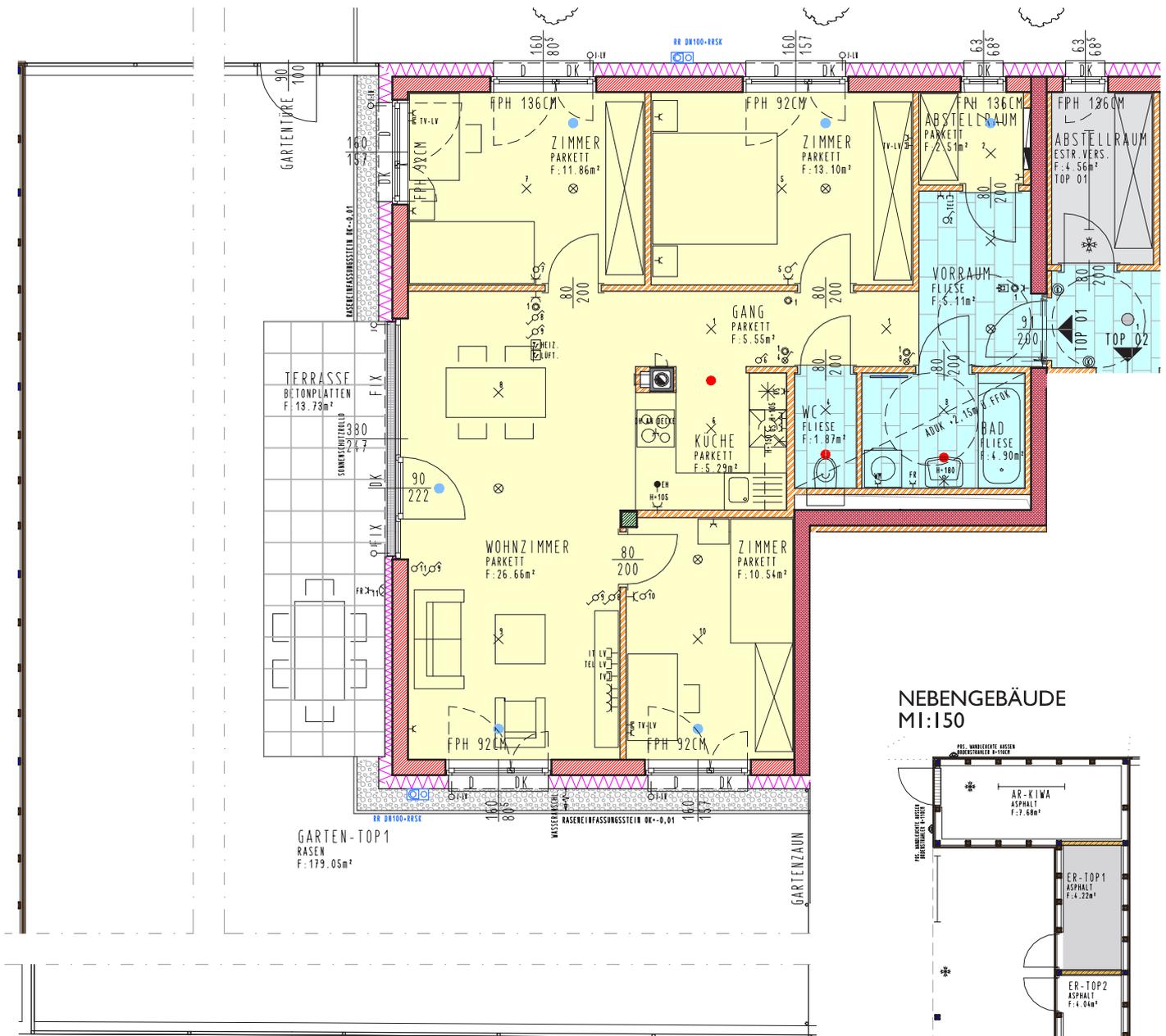
ERDGESCHOSS

EG	TOP 01
WNF:	87.39 m ²
TERRASSE:	13.73 m ²
ABSTELLRAUM:	4.56 m ²
EIGENGARTEN:	179.05 m ²
EINLAGERUNGSRAUM:	4.22 m ²

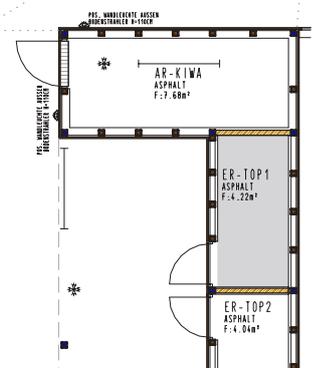
LAGE ÜBERSICHT (MASSTABSLOS)



- I ÜBERDACHTER PKW STELLPLATZ / EIGENGARTEN



NEBENGEBAUDE M1:150



MAßSTABLEISTE 1:100



ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN. VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN.
DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS.

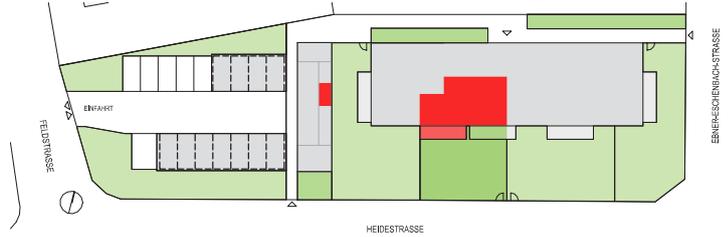
LEGENDE:

	ZIEGEL		GIPSKARTON		PARKETT		ESTRICH / BETON VERSIEGELT
	STAHLBETON		DÄMMUNG		FLIESE		

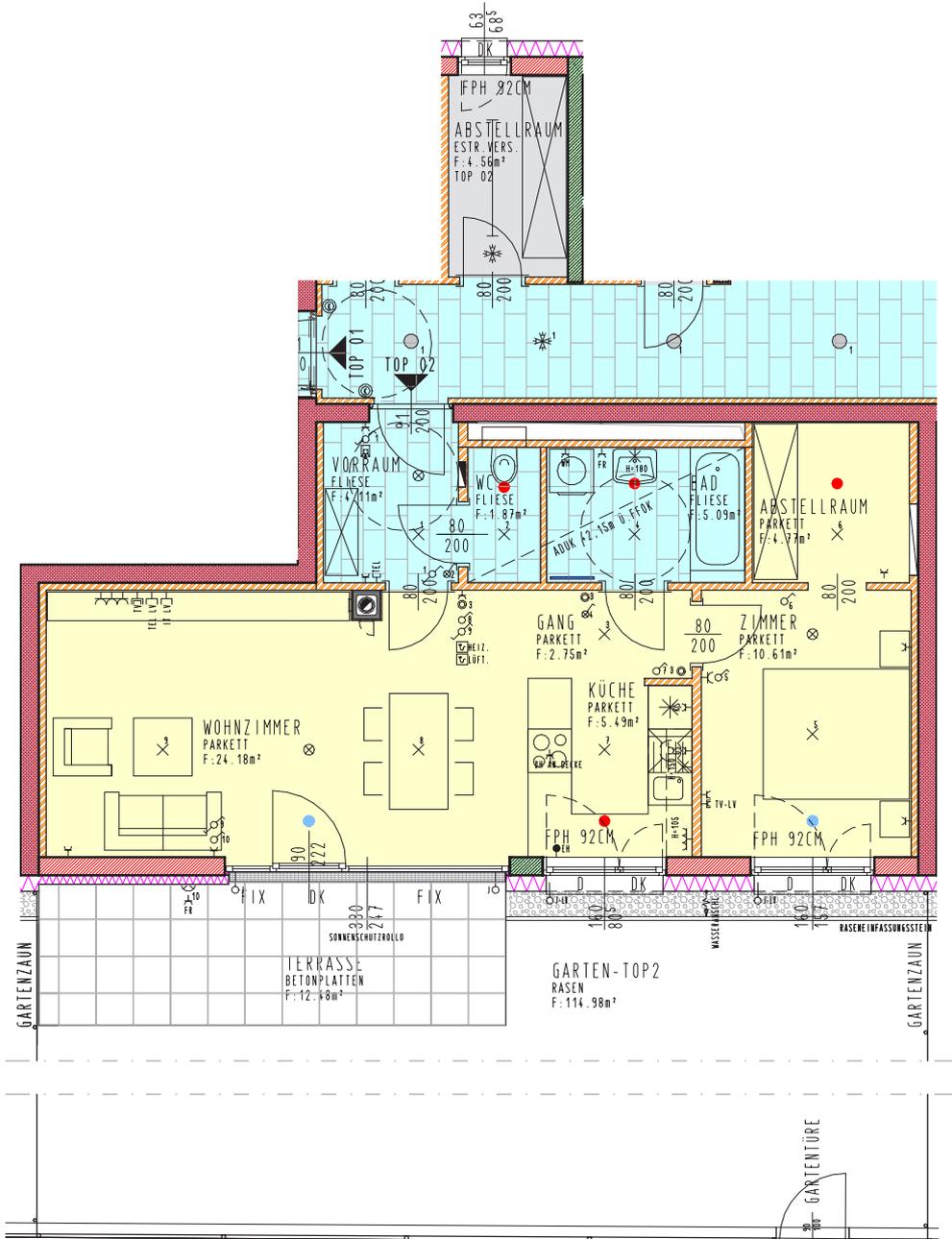
ERDGESCHOSS

EG	TOP 02
WNF:	58.87 m ²
TERRASSE:	12.48 m ²
ABSTELLRAUM:	4.56 m ²
EIGENGARTEN:	114.98 m ²
EINLAGERUNGSRAUM:	4.04 m ²

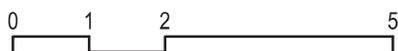
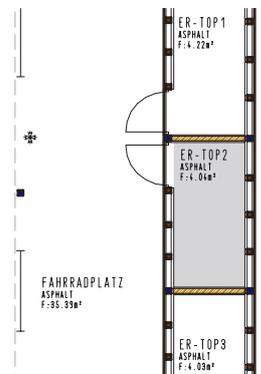
LAGE ÜBERSICHT (MASTABSLOS)



- I ÜBERDACHTER PKW STELLPLATZ / EIGENGARTEN



NEBENGEBÄUDE MI:150



MAßSTABLEISTE 1:100



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN. VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS.

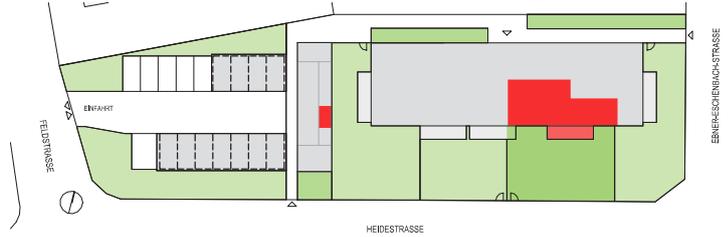
LEGENDE:

	ZIEGEL		GIPSKARTON		PARKETT		ESTRICH / BETON VERSIEGELT
	STAHLBETON		DÄMMUNG		FLIESE		

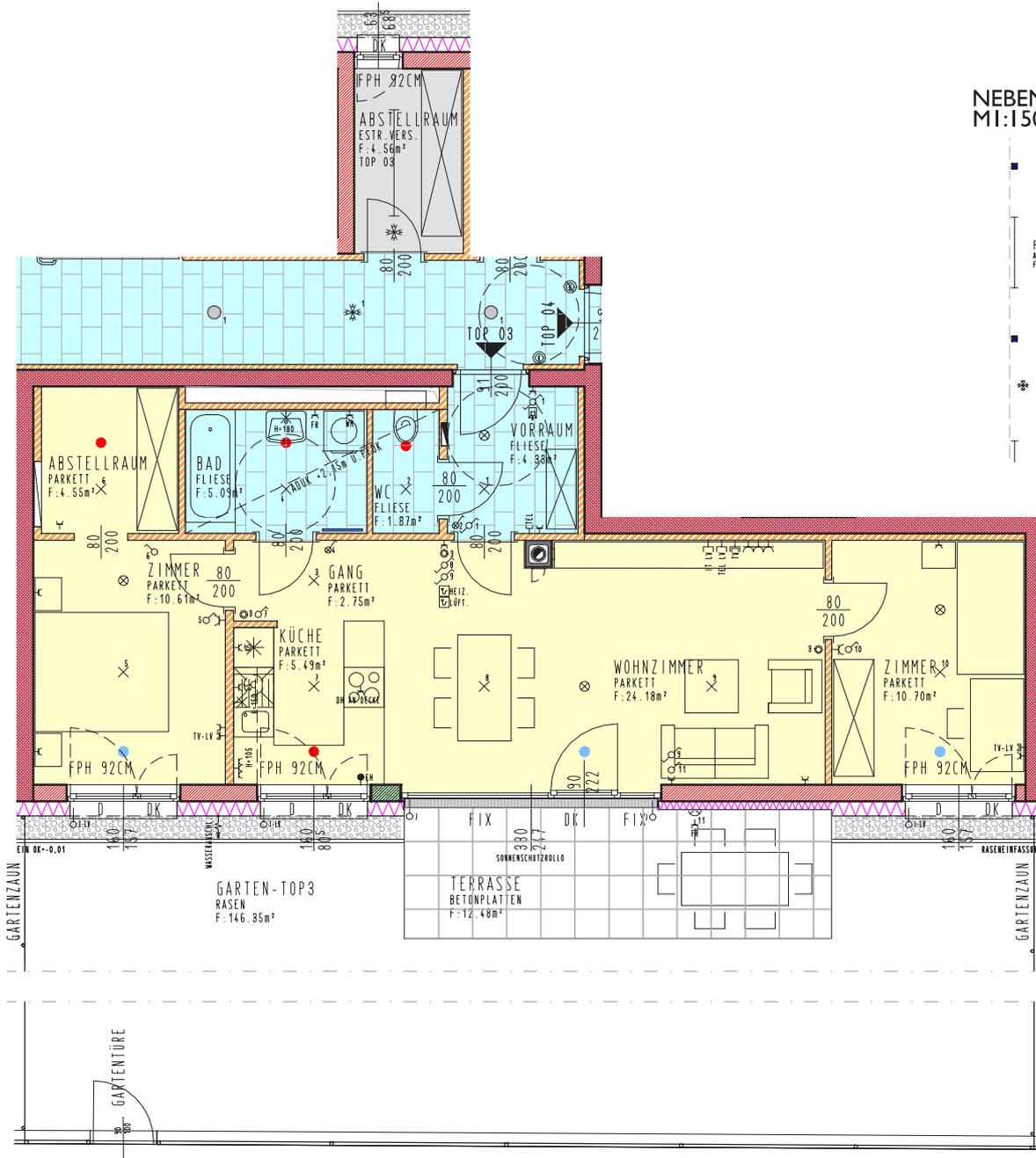
ERDGESCHOSS

EG	TOP 03
WNF:	69.57 m ²
TERRASSE:	12.48 m ²
ABSTELLRAUM:	4.56 m ²
EIGENGARTEN:	146.35 m ²
EINLAGERUNGSRAUM:	4.03 m ²

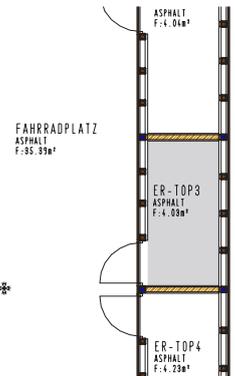
LAGE ÜBERSICHT (MASSTABSLOS)



- I ÜBERDACHTER PKW STELLPLATZ / EIGENGARTEN



NEBENGEBÄUDE MI:150



MAßSTABSLEISTE 1:100



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN. VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS.

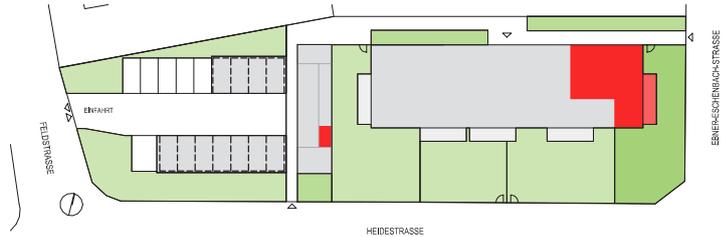
LEGENDE:

	ZIEGEL		GIPSKARTON		PARKETT		ESTRICH / BETON VERSIEGELT
	STAHLBETON		DÄMMUNG		FLIESE		

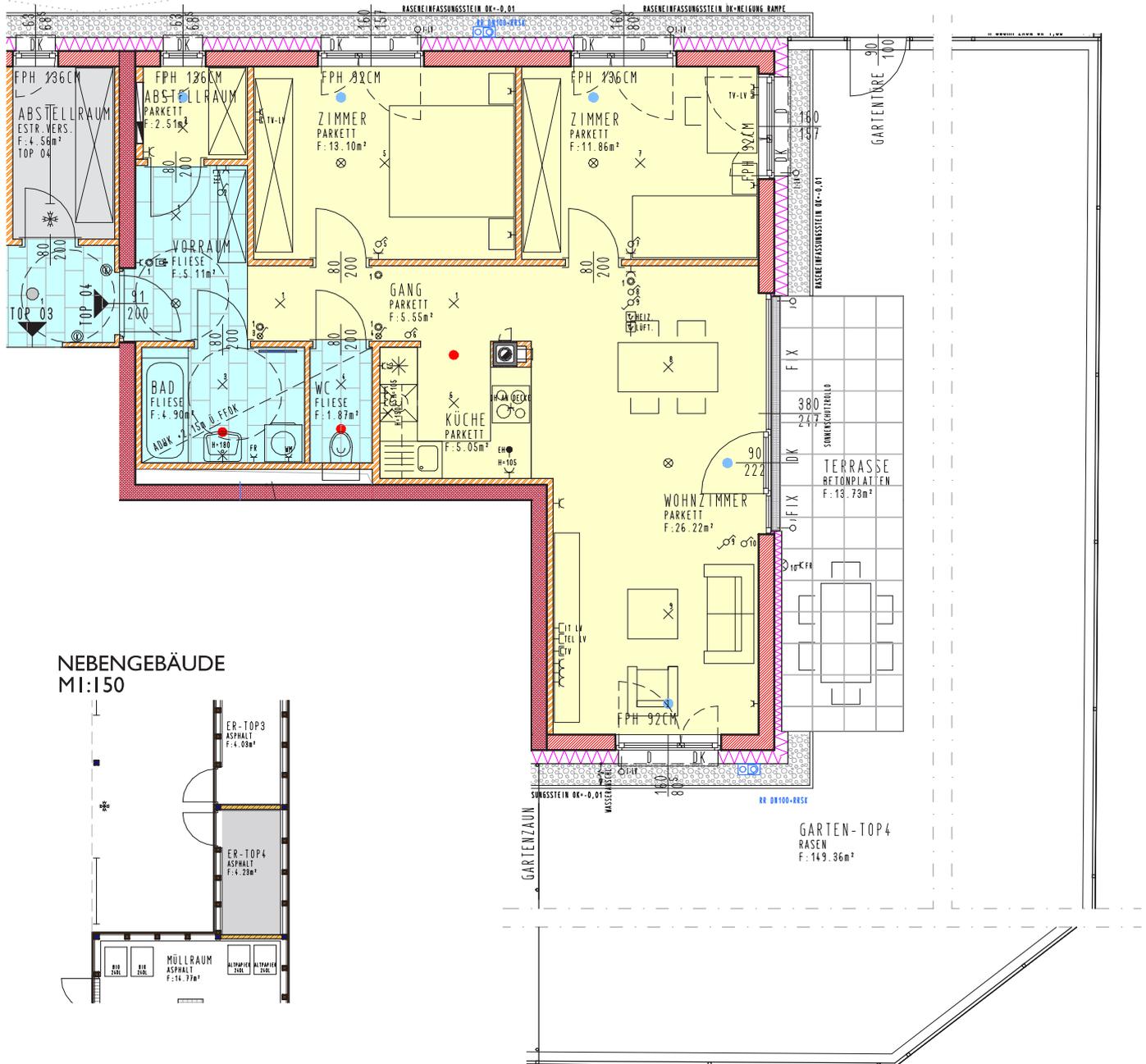
ERDGESCHOSS

EG	TOP 04
WNF:	76.17 m ²
TERRASSE:	13.73 m ²
ABSTELLRAUM:	4.56 m ²
EIGENGARTEN:	149.36 m ²
EINLAGERUNGSRAUM:	4.23 m ²

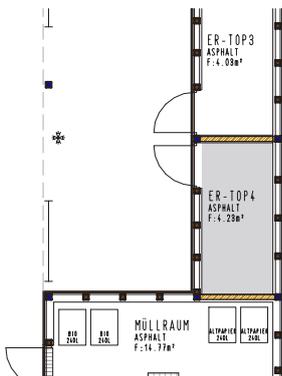
LAGE ÜBERSICHT (MASSTABSLOS)



- I ÜBERDACHTER PKW STELLPLATZ / EIGENGARTEN



NEBENGEBÄUDE MI:150



MAßSTABLEISTE 1:100



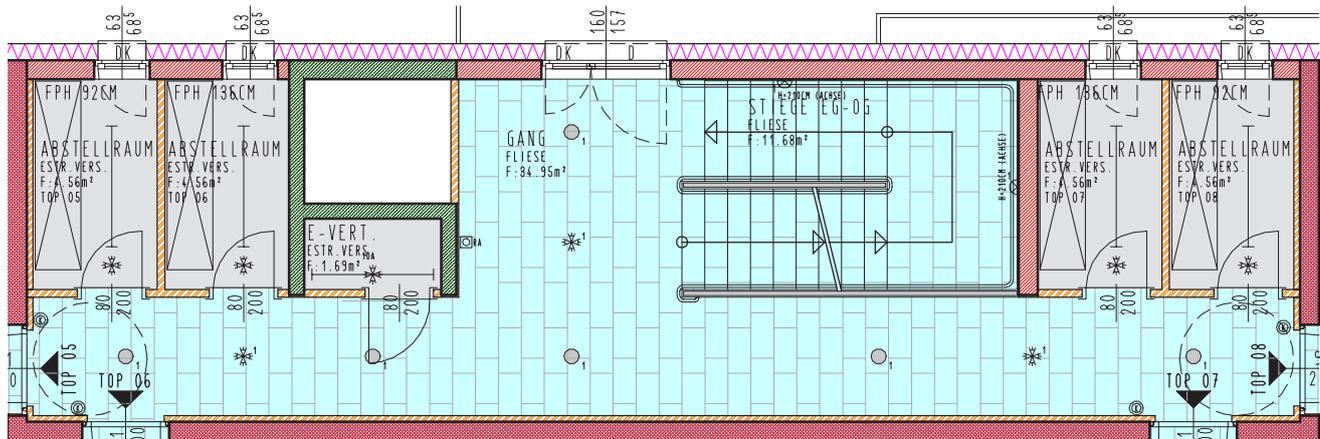
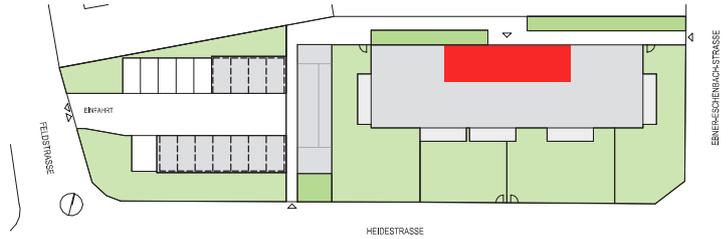
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN. VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN.
DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS.

LEGENDE:

	ZIEGEL		GIPSKARTON		PARKETT		ESTRICH / BETON VERSIEGELT
	STAHLBETON		DÄMMUNG		FLIESE		

STIEGENHAUS I. OBERGESCHOSS ZUGANG ZU DEN TOP 5, 6, 7 UND 8

LAGE ÜBERSICHT (MASSSTABLOS)



MAßSTABLEISTE 1:100



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN. VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN.
DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS.

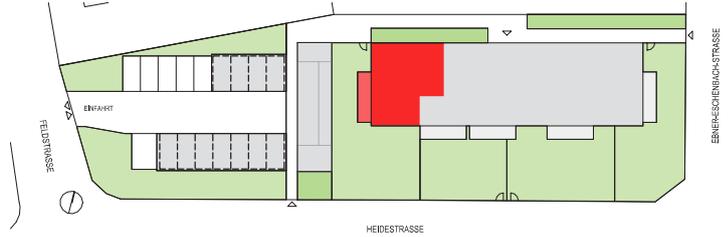
LEGENDE:

	ZIEGEL		GIPSKARTON		PARKETT		ESTRICH / BETON VERSIEGELT
	STAHLBETON		DÄMMUNG		FLIESE		

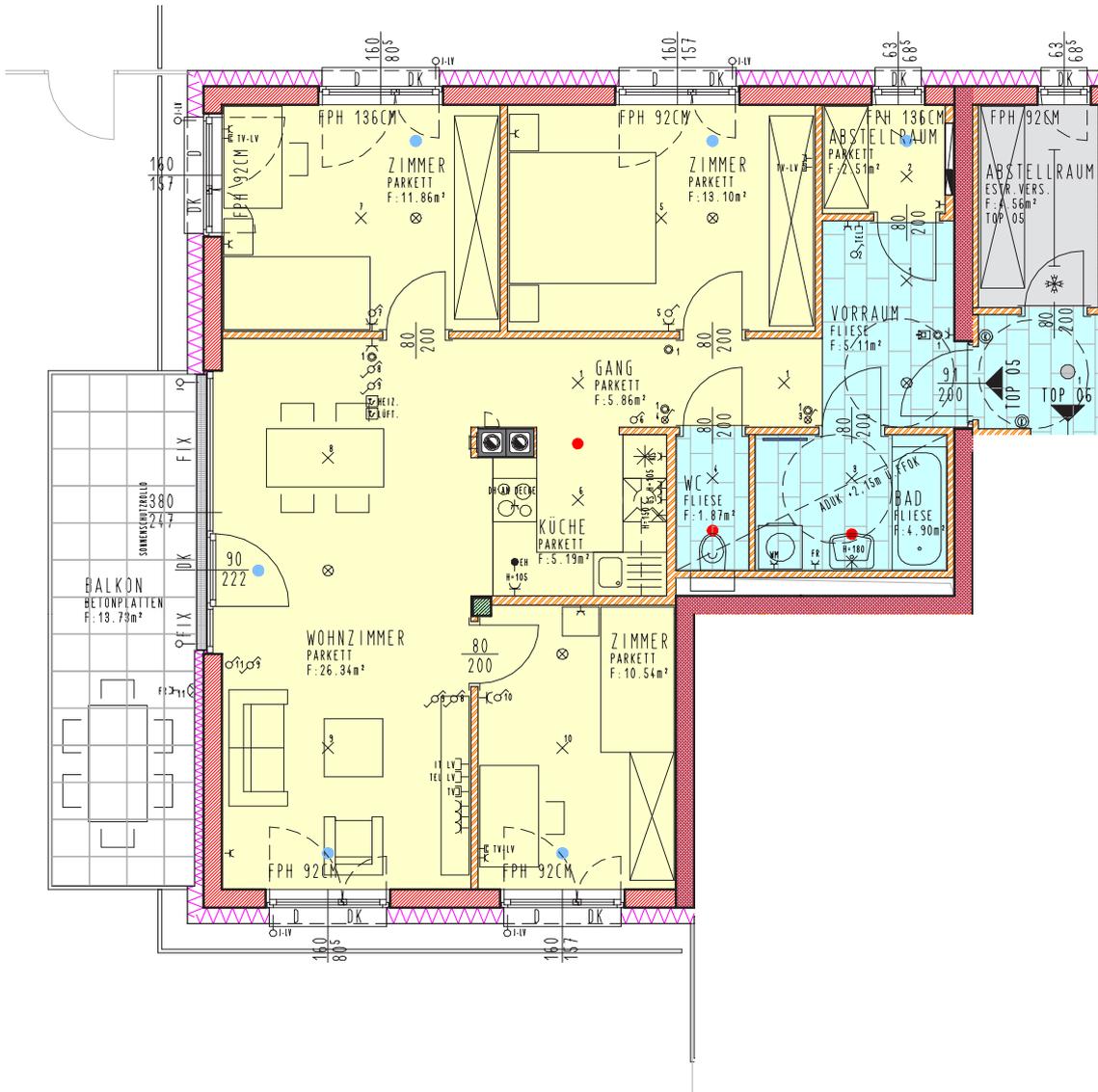
OBERGESCHOSS I

OGI	TOP 05
WNF:	87.28 m ²
BALKON:	13.73 m ²
ABSTELLRAUM:	4.56 m ²

LAGE ÜBERSICHT (MASTABSLOS)



- I ÜBERDACHTER PKW STELLPLATZ



MAßSTABLEISTE 1:100



ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN. VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS.

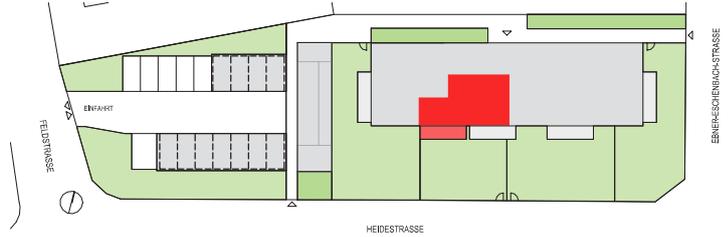
LEGENDE:

	ZIEGEL		GIPSKARTON		PARKETT		ESTRICH / BETON VERSIEGELT
	STAHLBETON		DÄMMUNG		FLIESE		

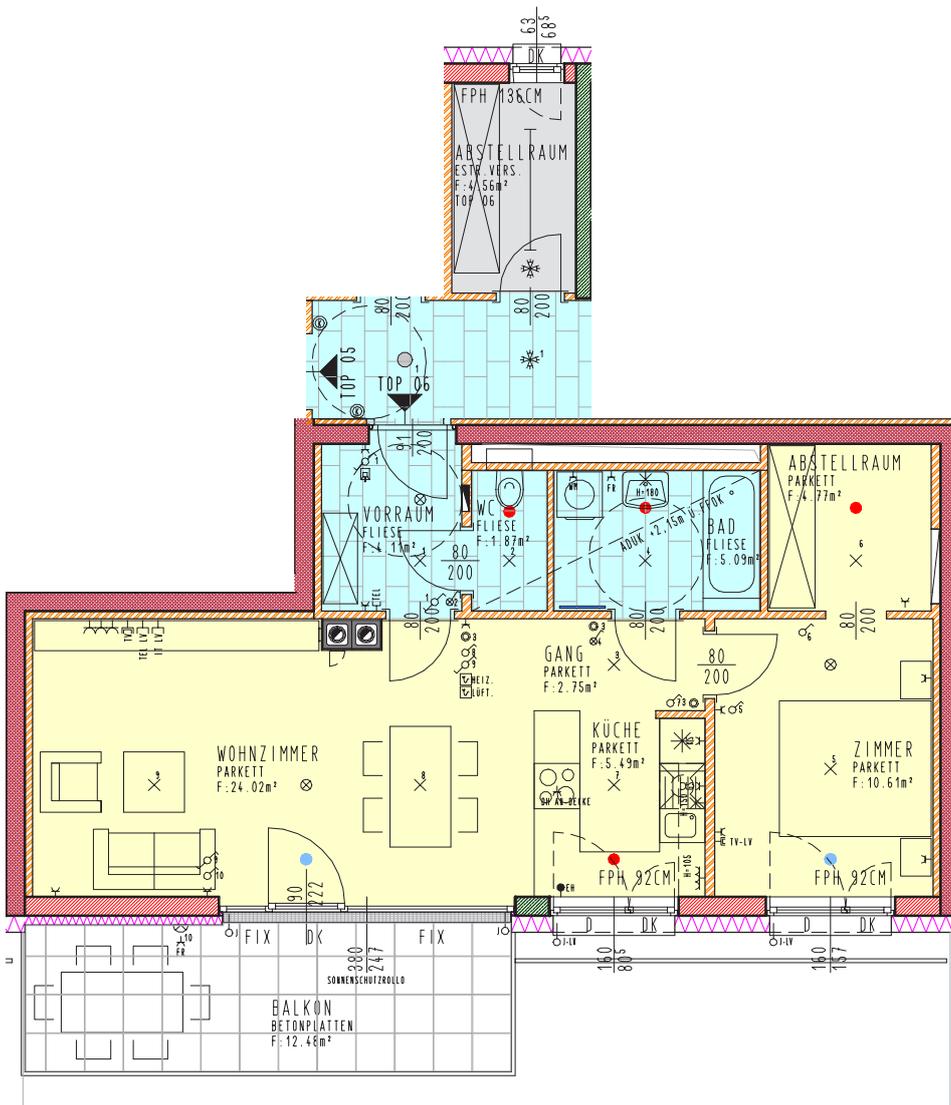
OBERGESCHOSS I

OGI	TOP 06
WNF:	58.71 m ²
BALKON:	12.48 m ²
ABSTELLRAUM:	4.56 m ²

LAGE ÜBERSICHT (MASTABSLOS)



- I ÜBERDACHTER PKW STELLPLATZ



MAßSTABLEISTE 1:100



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN. VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS.

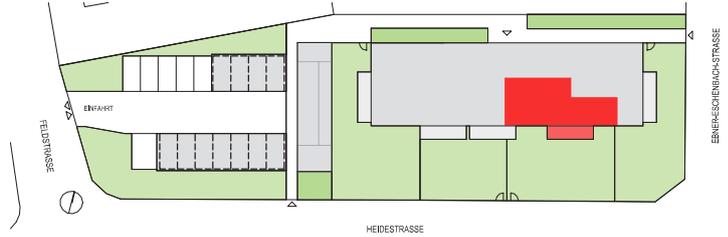
LEGENDE:

	ZIEGEL		GIPSKARTON		PARKETT		ESTRICH / BETON VERSIEGELT
	STAHLBETON		DÄMMUNG		FLIESE		

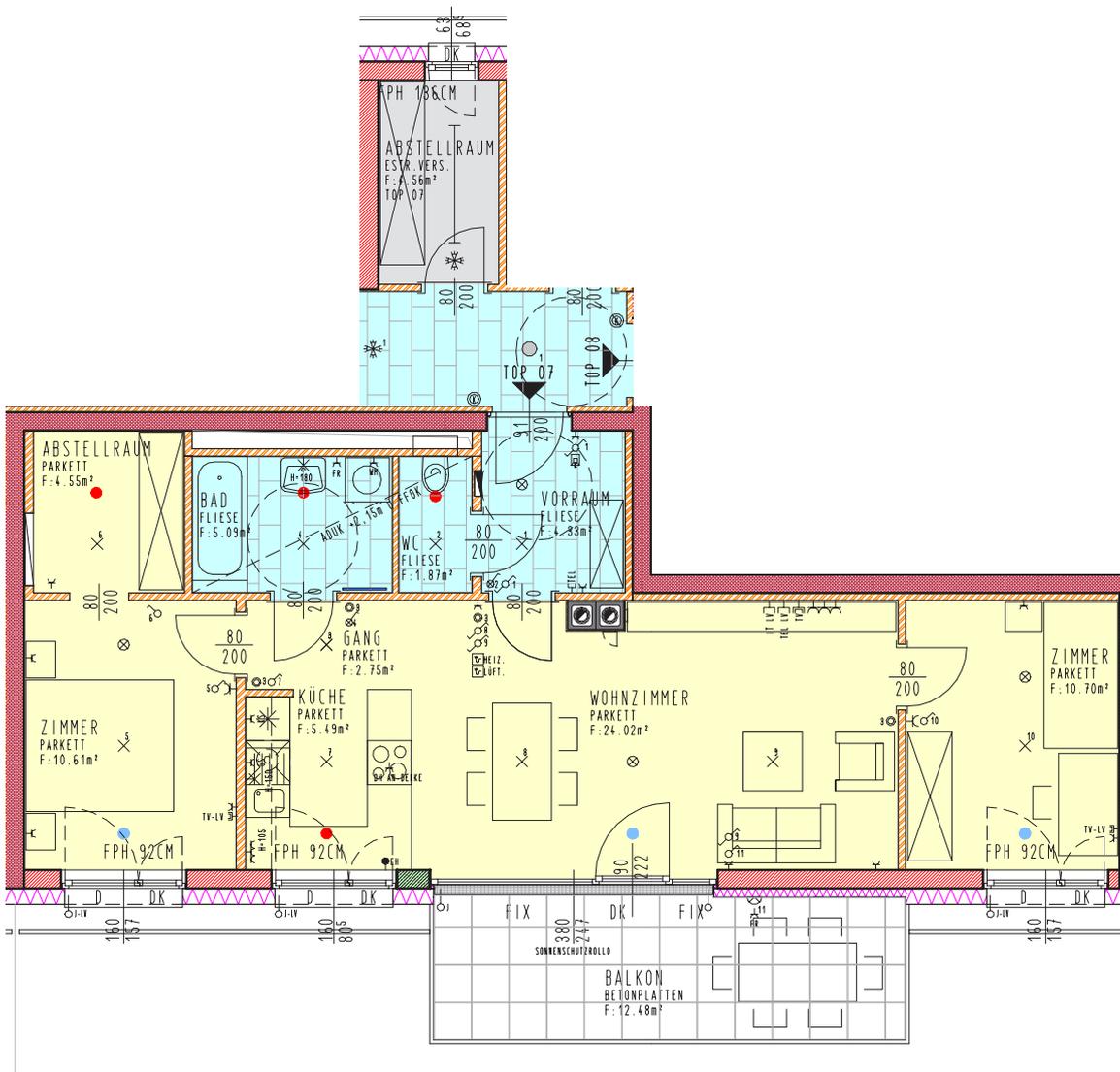
OBERGESCHOSS I

OGI	TOP 07
WNF:	69.41 m ²
BALKON:	12.48 m ²
ABSTELLRAUM:	4.56 m ²

LAGE ÜBERSICHT (MASTABSLOS)



- I ÜBERDACHTER PKW STELLPLATZ



MASTABSLEISTE 1:100



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN. VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS.

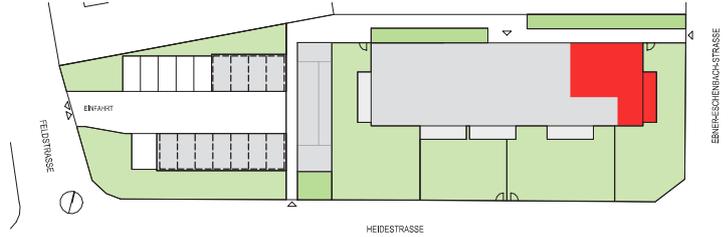
LEGENDE:

	ZIEGEL		GIPSKARTON		PARKETT		ESTRICH / BETON VERSIEGELT
	STAHLBETON		DÄMMUNG		FLIESE		

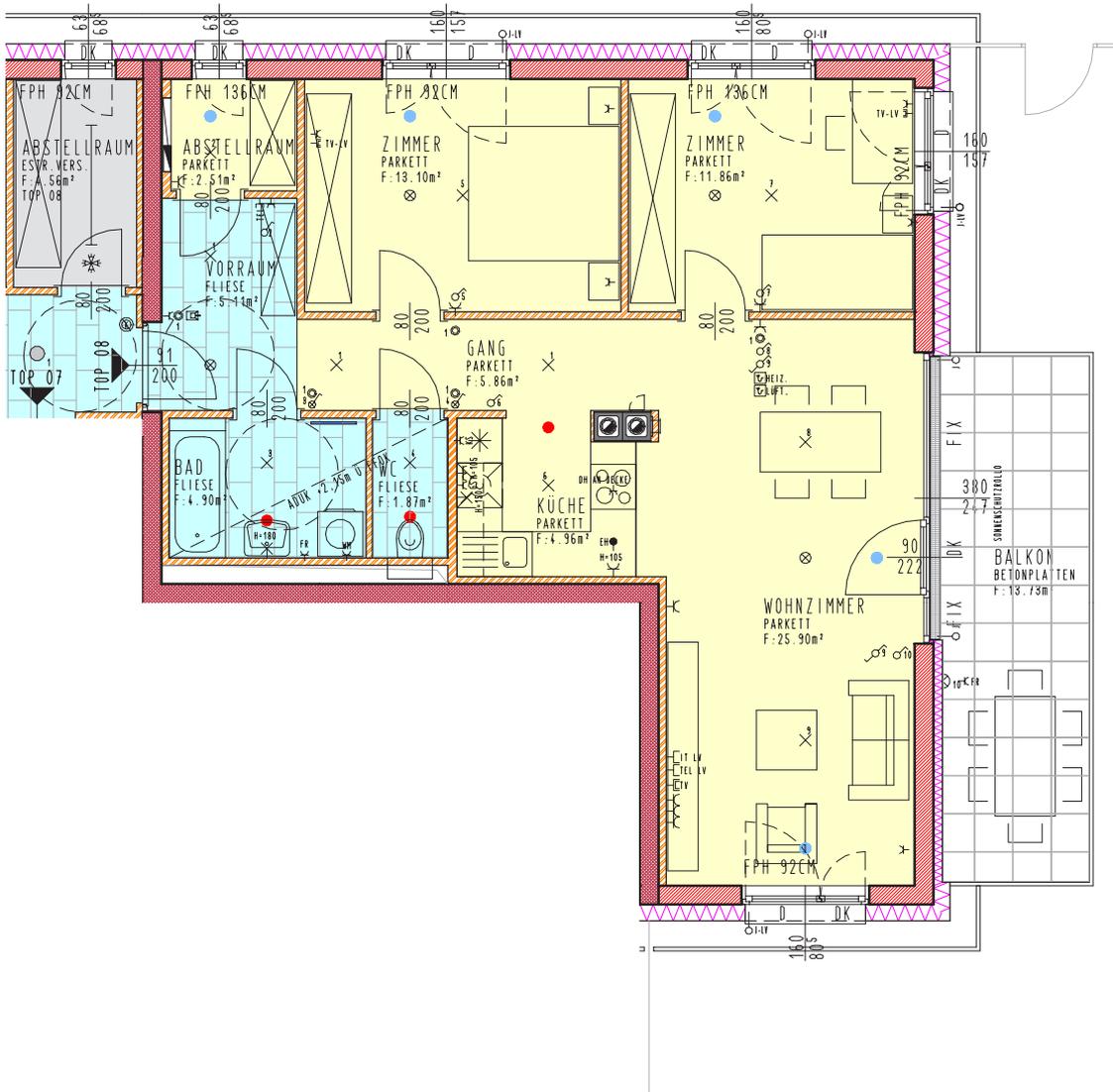
OBERGESCHOSS I

OGI	TOP 08
WNF:	76.07 m ²
BALKON:	13.73 m ²
ABSTELLRAUM:	4.56 m ²

LAGE ÜBERSICHT (MASSTABSLOS)



- I ÜBERDACHTER PKW STELLPLATZ



MAßSTABLEISTE 1:100



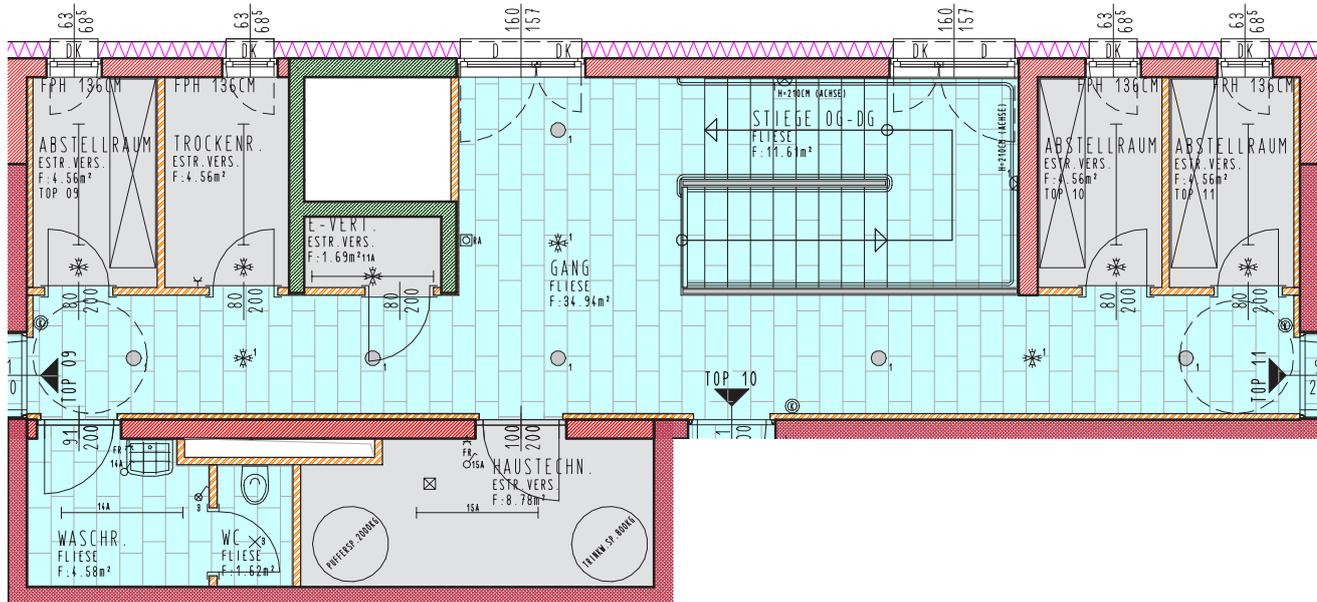
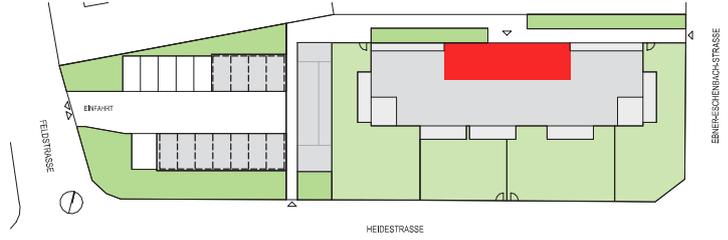
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN. VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS.

LEGENDE:

	ZIEGEL		GIPSKARTON		PARKETT		ESTRICH / BETON VERSIEGELT
	STAHLBETON		DÄMMUNG		FLIESE		

STIEGENHAUS 2.OBERGESCHOSS ZUGANG ZU DEN TOP 9, 10 UND 11

LAGE ÜBERSICHT (MASSTABSLOS)



MAßSTABSLEISTE 1:100



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN. VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS.

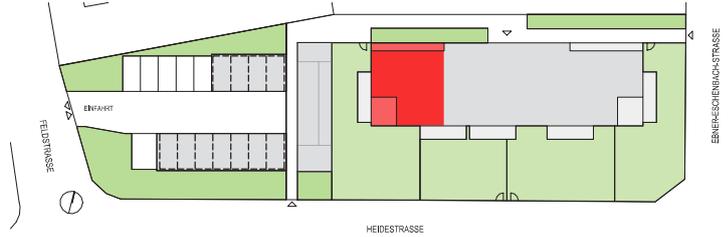
LEGENDE:

	ZIEGEL		GIPSKARTON		PARKETT		ESTRICH / BETON VERSIEGELT
	STAHLBETON		DÄMMUNG		FLIESE		

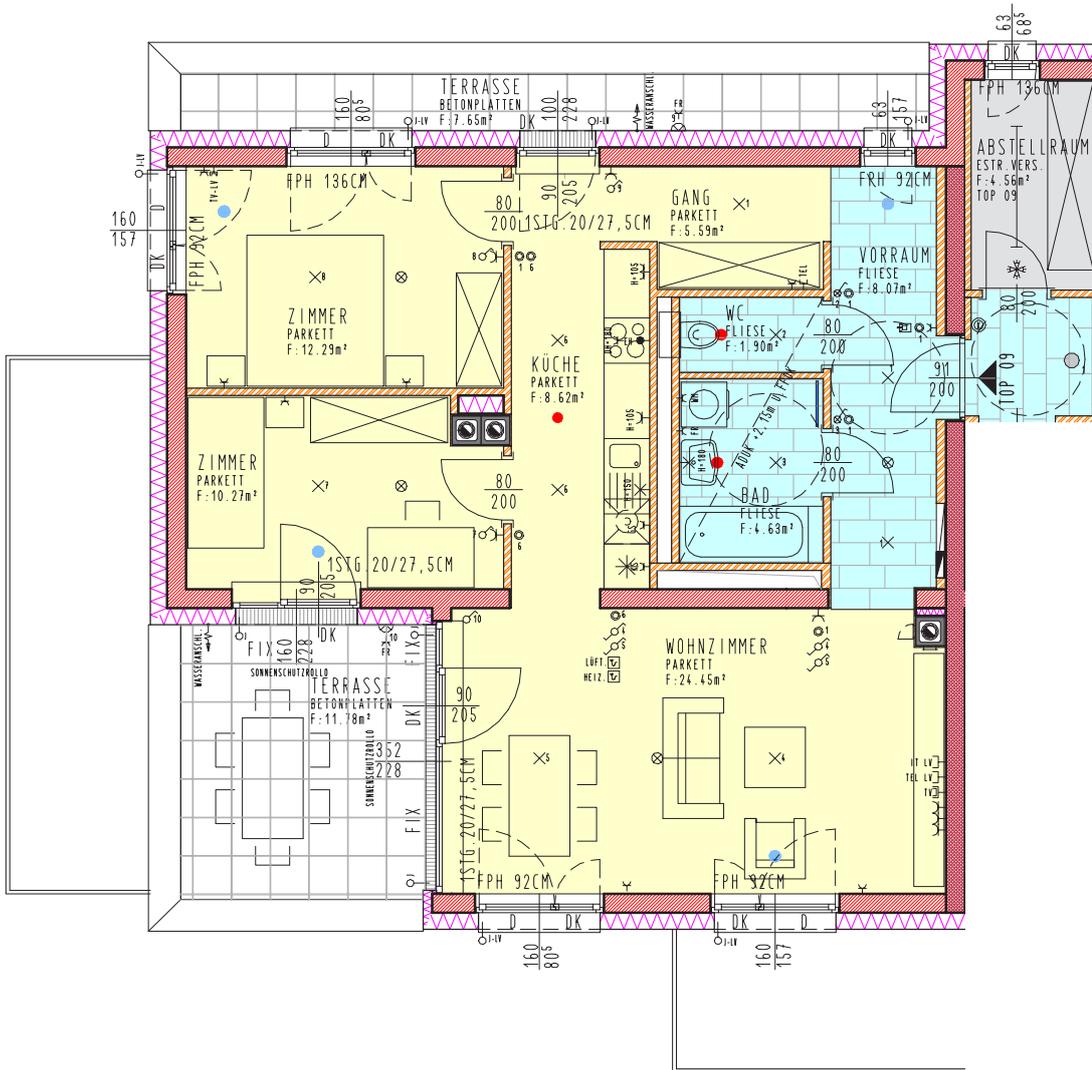
OBERGESCHOSS 2

OG2	TOP 09	
WNF:		75.82 m ²
TERRASSE:		19.43 m ²
ABSTELLRAUM:		4.56 m ²

LAGE ÜBERSICHT (MASSTABSLOS)



- I ÜBERDACHTER PKW STELLPLATZ



MAßSTABLEISTE 1:100



ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN. VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS.

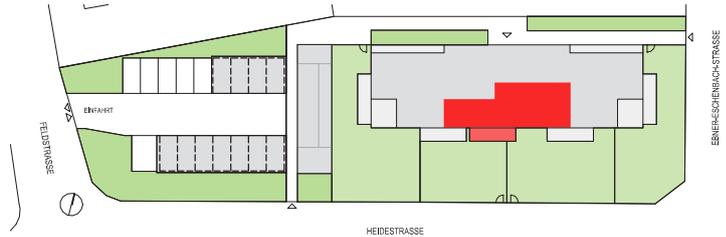
LEGENDE:

	ZIEGEL		GIPSKARTON		PARKETT		ESTRICH / BETON VERSIEGELT
	STAHLBETON		DÄMMUNG		FLIESE		

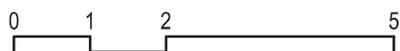
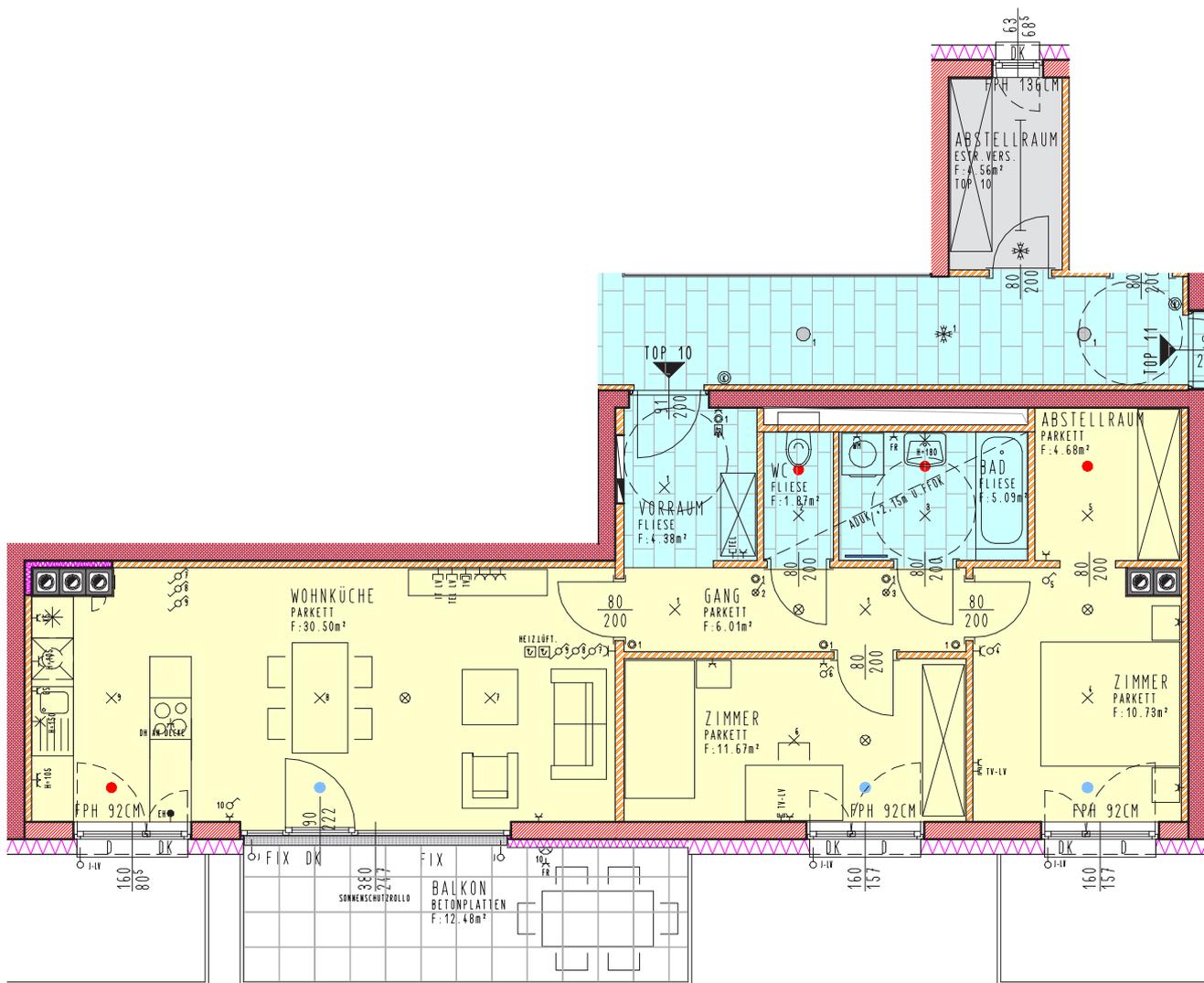
OBERGESCHOSS 2

OG2	TOP 10
WNF:	74.93 m ²
BALKON:	12.48 m ²
ABSTELLRAUM:	4.56 m ²

LAGE ÜBERSICHT (MASTABSLOS)



- I ÜBERDACHTER PKW STELLPLATZ



MAßSTABLEISTE 1:100



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN. VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS.

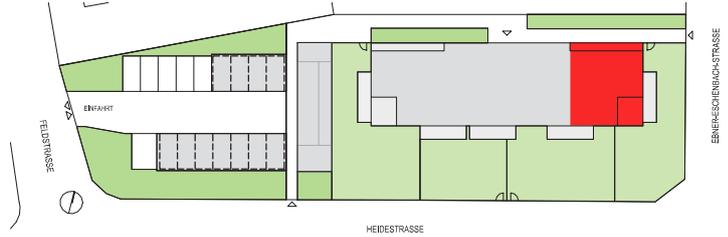
LEGENDE:

	ZIEGEL		GIPSKARTON		PARKETT		ESTRICH / BETON VERSIEGELT
	STAHLBETON		DÄMMUNG		FLIESE		

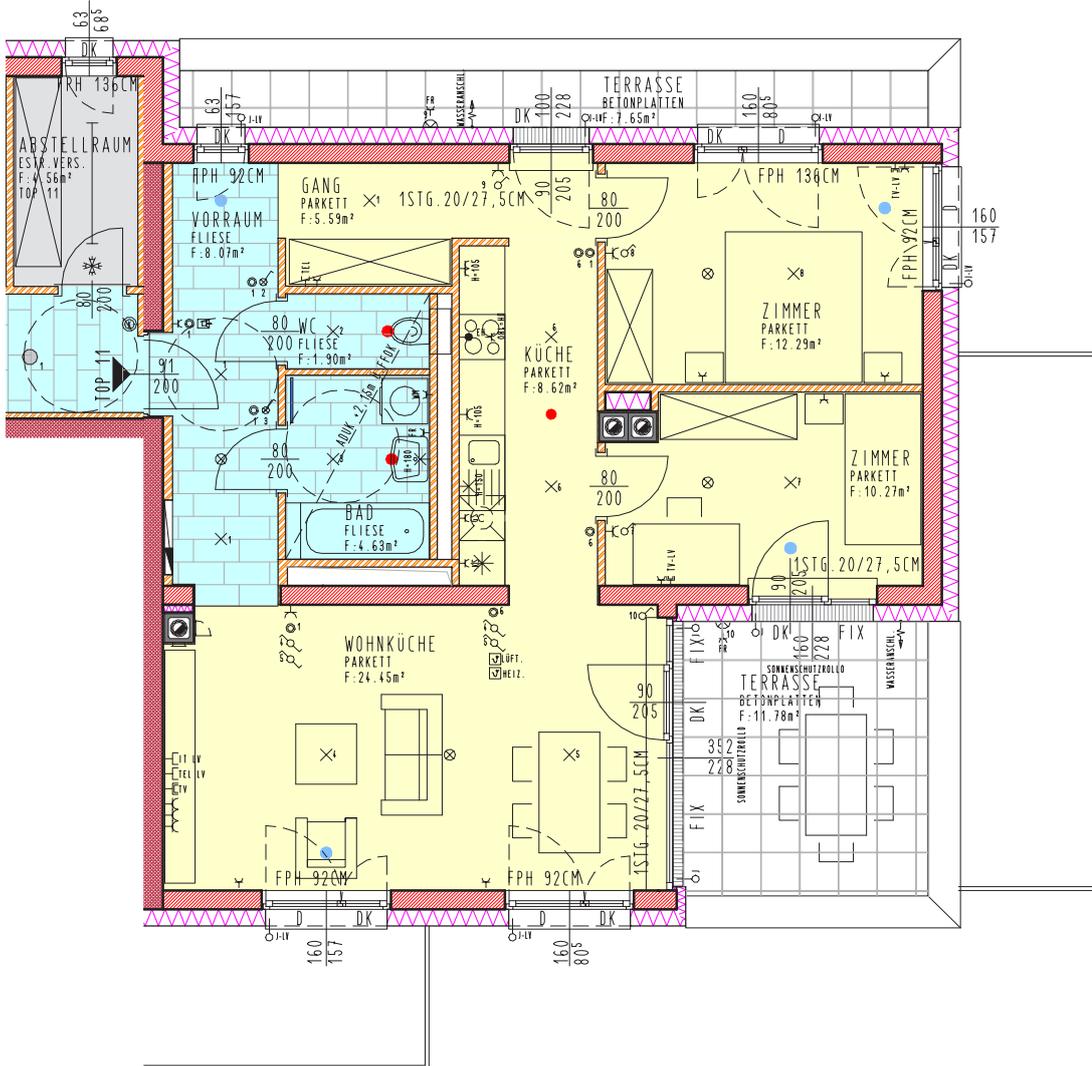
OBERGESCHOSS 2

OG2 TOP II	
WNF:	75.82 m ²
TERRASSE:	19.43 m ²
ABSTELLRAUM:	4.56 m ²

LAGE ÜBERSICHT (MASSSTABLOS)



- I ÜBERDACHTER PKW STELLPLATZ



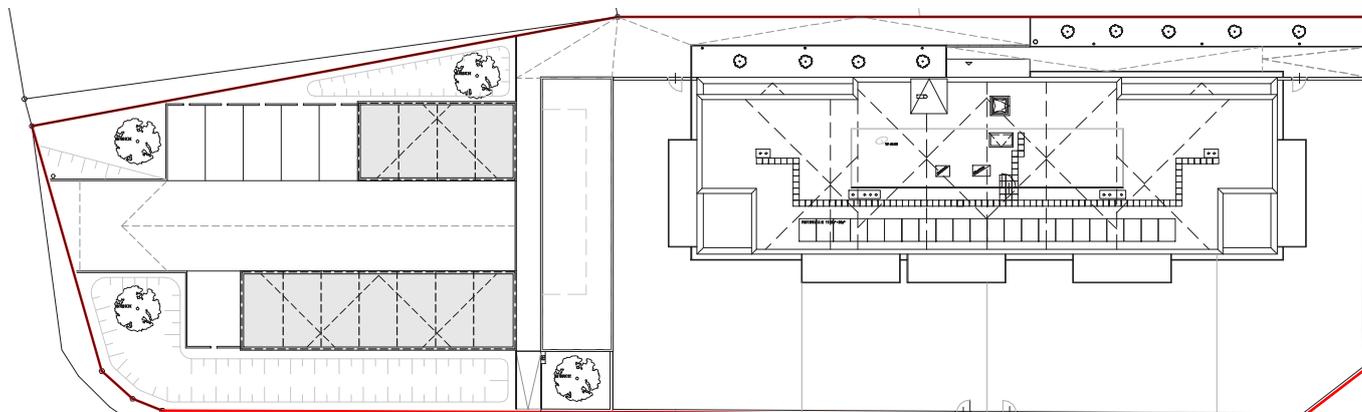
MAßSTABLEISTE 1:100



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN. VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS.

LEGENDE:

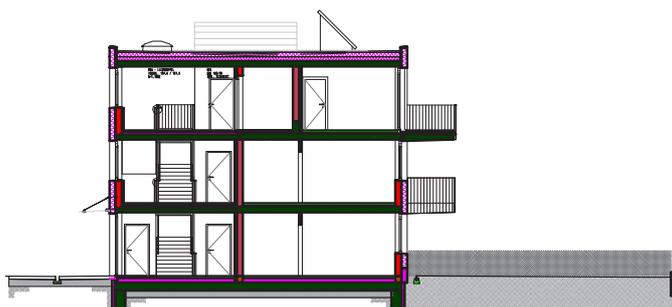
	ZIEGEL		GIPSKARTON		PARKETT		ESTRICH / BETON VERSIEGELT
	STAHLBETON		DÄMMUNG		FLIESE		



DACHDRAUFSICHT M1:500



LÄNGSSCHNITT M1:300



QUERSCHNITT M1:300

LEGENDE:

	ZIEGEL		GIPSKARTON		PARKETT		ESTRICH / BETON VERSIEGELT
	STAHLBETON		DÄMMUNG		FLIESE		



ANSICHT NORD M1:400



ANSICHT SÜD M1:400



ANSICHT OST M1:400



ANSICHT WEST M1:400

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

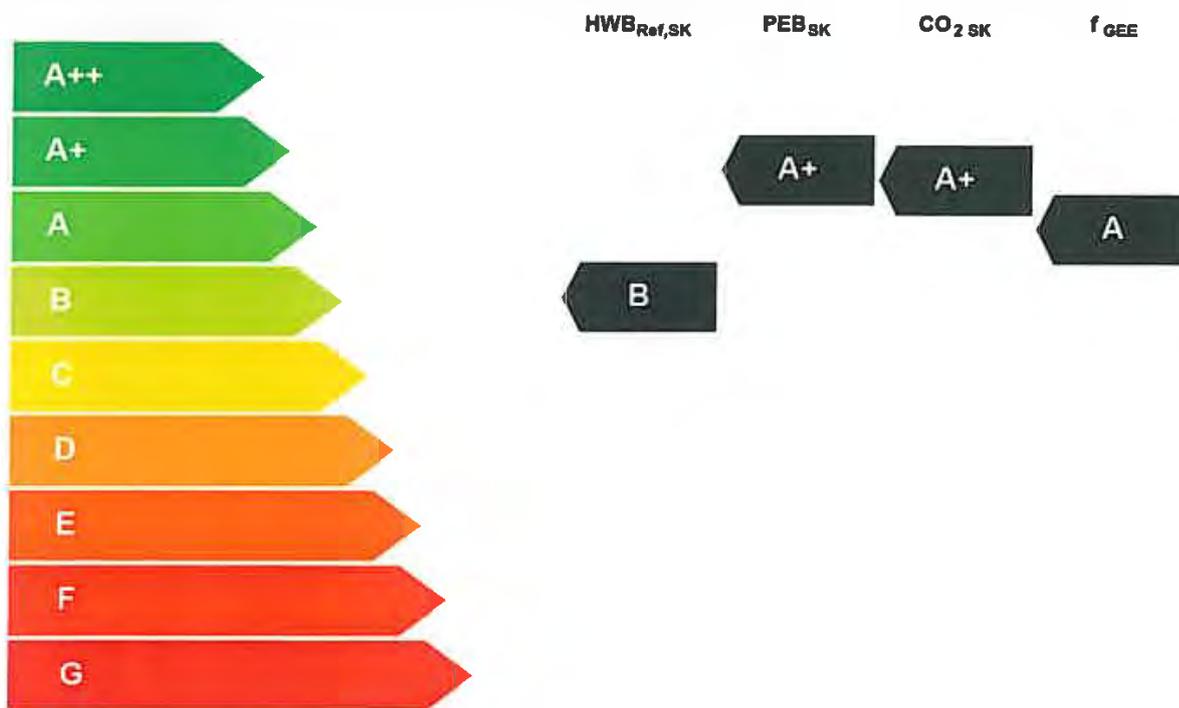
OIB-Richtlinie 6:
Ausgabe: März 2015

ECOTECH
Niederösterreich

BEZEICHNUNG Amstetten/ Greinsfurth, Ebner Eschenbach

Gebäude (-teil)		Baujahr	IN PLANUNG
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Ebner Eschenbachgasse	Katastralgemeinde	Mauer bei Amstetten
PLZ, Ort	3300 Amstetten	KG-Nummer	3023
Grundstücksnummer	2257/4 und 2257/5	Seehöhe	276,00 m

Spezifischer Standort-Referenz-Heizwärmebedarf, Standort-Primärenergiebedarf, Standort-Kohlendioxidemissionen und Gesamtenergieeffizienz-Faktor



HWB_{Ref}: 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 gebautechnischen Systems berücksichtigt; dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabstrahlung, der Wärmeleitung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHBB: 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_{GEE}: 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 Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n-em}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Verluste.

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 des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft

OIB-Richtlinie 5
Ausgabe: März 2015

ECOTECH
Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.292,47 m ²	Charakteristische Länge	2,20 m	Mittlerer U-Wert	0,34 W/(m ² K)
Bezugsfläche	1.033,98 m ²	Heiztage	191 d	LEK _T -Wert	24,27
Brutto-Volumen	4.026,95 m ³	Heizgradtage	3.459 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	1.828,40 m ²	Klimaregion	NF	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit AVV	0,45 1/m	Norm-Außentemperatur	-14,4 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 37,8 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{ref,BK}	34,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{BK}	25,5 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	Anforderung 41,1 kWh/m ² a	erfüllt	E/LEB _{BK}	34,7 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{EE}	0,78
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

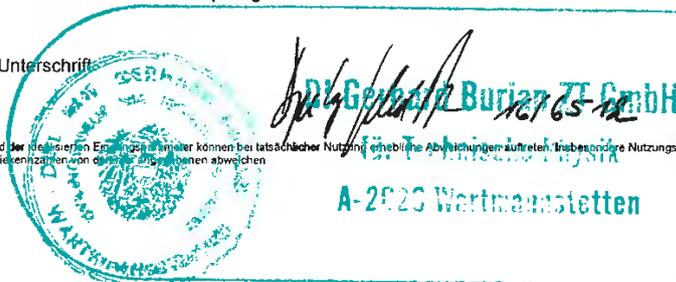
Referenz-Heizwärmebedarf	46.275 kWh/a	HWB _{ref,BK}	35,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	34.601 kWh/a	HWB _{BK}	26,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	16.511 kWh/a	WWWB _{BK}	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	27.568 kWh/a	HEB _{BK}	21,3 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{ANZ,H}	0,54
Haushaltsstrombedarf	21.229 kWh/a	HHSB _{BK}	16,4 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	45.710 kWh/a	EEB _{BK}	35,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	87.306 kWh/a	PEB _{BK}	67,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	60.337 kWh/a	PEB _{alt,BK}	46,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	26.969 kWh/a	PEB _{neu,BK}	20,9 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	12.616 kg/a	CO ₂ _{BK}	9,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{EE,BK}	0,78
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,BK}	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	18.08.2016
Gültigkeitsdatum	18.08.2026

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

Unterschrift



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

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

3300 Greinsfurth, Feldstraße (neu)

Allgemeine Beschreibung:

Lage:

Das Grundstück in Greinsfurth an der Heidestraße, befindet sich etwa 2km südwestlich des Stadtzentrums von Amstetten. In unmittelbarer Umgebung der Wohnhausanlage befindet sich nördlich davon das Einkaufsviertel Amstetten mit einem Regionalbahnhof und direktem Anschluss nach Amstetten Hauptbahnhof. Östlich von Greinsfurth fließt die Ybbs Richtung Donau und ist das Naherholungsgebiet der Region.

Wohnhaus mit 11 Einheiten:

Das Hauptgebäude wird im nordöstlichen Bereich des Grundstücks situiert und weist drei oberirdische Geschosse auf. Die vertikale Erschließung zu den Wohnungen erfolgt über ein natürlich belichtetes Stiegenhaus an der Nordfassade. Ein Liftschacht ist für einen nachträglichen Einbau einer Aufzugsanlage gerichtet.

Westlich davon, zwischen Hauptgebäude und Parkplatz, wird ein Nebengebäude errichtet. Darin befinden sich ein Kinderwagenabstellraum, den Erdgeschosswohnungen zugeordnete Abstellräume (Wohnungen mit Eigengarten), so wie die Fahrradabstellplätze und ein Müllraum.

Das Gebäudeensemble, bestehend aus Wohngebäude, Nebengebäude und überdachten Stellplätzen ist mit klaren kubischen Formen gestaltet. Das Wohngebäude wird mit Rücksprüngen im 2.Obergeschoss gegliedert, die als Dachterrassen genutzt werden. Durch die zurückgesetzte Fassade im Bereich der Balkone und die zweifarbige Gestaltung wird die architektonische Gliederung des Hauptgebäudes betont.

Alle Wohnungen wurden nach den Grundsätzen des barrierefreien Bauens geplant. Das Badezimmer und WC je Wohneinheit erfüllt die Bedingungen des anpassbaren Wohnbaus. Durch Entfernen der (installationsfreien) Trennwand lassen sich die beiden Sanitärräume zu einem Raum - den erhöhten Bedürfnissen gerecht - adaptieren. (gemäß ÖN B1600)

Parkplatz-PKW:

Die Parkplätze befinden sich an der westlichen Grundstücksgrenze mit einer Ein- und Ausfahrt an der Feldstraße. Von den insgesamt 17 Stellplätzen, ist ein barrierefreier Stellplatz vorhanden. Vier weitere Stellplätze werden für den nachträglichen Ausbau mit E-Ladestation für Elektrofahrzeuge gerichtet. Sämtliche mit PKW befahrbare Flächen werden asphaltiert, so wie alle übrigen befestigten Erschließungsflächen der Anlage.

Technische Beschreibung Wohngebäude:

1. Anschlüsse:

Wasser	Öffentliches Netz der Gemeinde Amstetten
Strom	Infrastruktur Niederspannungsnetz der EVN
Abwasser	Örtliches Kanalnetz der Gemeinde Amstetten
Telefon	Anschluss an das Netz von A I
Fernsehen	digitale, zentrale SAT-Anlage
Internet	Anschluss an das Netz von A I Leerverrohrung für alternativen Internetanschluss

2. Außenwände:

Erdgeschoß, Obergeschoße

Massivbau in Ziegelbauweise
Dünnputz auf Dämmplatten aus EPS
EG und OG weiß
in Teilbereichen: Terrassen- und Balkonnischen - Farbe lt. Plan

3. Tragende Innenwände:

Erdgeschoß, Obergeschoße

Massivbau in Ziegelbauweise, Innen verputzt mit
Glättputz aus Kalk-Gips, Beschichtung weiß

4. Zwischenwände:

Erdgeschoß, Obergeschoße

Gipskartonständerwände, Beschichtung weiß
Trennwand zwischen Bad / WC: Gipskartonständerwände
(installationsfrei)

Kellerabteile:

Gipskartonständerwände, Beschichtung weiß

5. Deckenkonstruktion:

Stahlbetondecke lt. Statik

6. Raumhöhen:

Erdgeschoss und Obergeschoße: 2,52 m
Abstellräume im Wohnungsverband: 2,52 m
Sanitäräume mit abgehängter Decke: 2,15m

7. Wärmedämmung:

Außenwand: 20 cm WDV System-Fassade aus EPS
Terrassen- und Balkonnischen 10cm WDV System-Fassade aus EPS
Fußbodenaufbau im EG:
15,5 cm Thermoschüttung
2,5 cm Trittschalldämmplatten

8. Fenster/Terrassentüren:

Fenster:

Kunststoffrahmen mit 3-Scheibenisolierverglasung, Farbe innen weiß,
außen ALU-Deckschalen – Farbe lt. Plan, Leerverrohrung vorbereitet für
den mieterseitigen nachträglichen Einbau eines elektrisch bedienbaren
Sonnenschutzes (Außenrollläden), bis auf die Fenster in den AR.
Schaltung über Funkfernbedienung
Beschlüge: Material Aluminium, L-Form auf Rosette.
Alle Fenster erhalten eine Innenjalousie. Die Bedienung erfolgt
mechanisch über eine Endloskette.

Hinweis:
Ein nachträglicher Einbau eines elektrisch bedienbaren außenliegenden
Sonnenschutzes kann nach **schriftlicher Genehmigung** durch die
Schönere Zukunft und das ausführende **Architekturbüro** montiert
werden.

Terrassen-, Balkontüren:

Kunststoffrahmen mit 3-Scheibenisolierverglasung, Farbe innen weiß, außen
ALU-Deckschalen – Farbe lt. Plan, elektrisch bedienbarer Sonnenschutz
(Außenrollläden) - Schaltung über Funkfernbedienung
Beschlüge: Material Aluminium, L-Form auf Rosette

Sohlbänke (außen):

Aluminium, Farbe lt. Plan.

Fensterbänke (innen):	Kunststoffbeschichtete Holzwerkstoffplatte, Farbe weiß
Farbvorgabe:	Farbe lt. Plan.

Die Fensterteilung, Aufgehrichtungen bzw. Fixverglasungen sind den Plänen zu entnehmen.

9. Wohnungseingangstüre: Holzblockzarge mit Lagenspantürblatt und Doppelfalz, Farbe weiß inkl. Spion,
Beschläge: Außen Türknauf, innen Drücker, Material Aluminium, L-Form auf Rosette

10. Innentüren: Röhrenspantürblätter mit Einfachfalz, Farbe weiß
Holzumfassungszargen, Farbe weiß,
Beschläge: Material Aluminium, L-Form auf Rosette
Die Verbindungstüre zw. Vorraum und Wohnzimmer erhält einen Glasausschnitt mit Sicherheitsglas (ESG).

11. Boden- und Wandbeläge:

Vorraum:	Bodenfliese mit Sockel: Bodenfliesen: 30/60cm, Farbe beige matt, 1/3 versetzt
Bad / WC:	Bodenfliese: 30/60cm, Farbe beige matt, 1/3 versetzt Bad Wandfliese: 30/60cm, Farbe weiß matt, raumhohe Verfliesung WC Wandfliese: 30/60cm, Farbe beige matt, hinter WC

Aufenthaltsräume, Küche und AR:

Klebeparkett in Eiche

Terrassen EG: Betonplatten

Balkone 1.OG/2.OG: Betonplatten

Dachterrassen 2.OG: Betonplatten

Befestigte Außenflächen: Asphalt, tlw. Beton mit Besenstrich

Kellerabteile: Estrich versiegelt

Einlagerungsräume (Nebengebäude): Asphalt

12. Heizung: Die Energieversorgung erfolgt mittels Luft-Wärme Pumpe die sich auf dem Dach befindet.
Die Versorgung der Wohnungen erfolgt über Steigschächte. Die Wärme in jeder Wohneinheit wird über ein Niedertemperatur-Heizsystem (Fußbodenheizung) abgegeben.
Die verbrauchte Wärmeenergie wird je Wohnung mit Wärmemengenzähler gemessen. Die Regelung der Heizung erfolgt über ein Raumthermostat im Wohnzimmer.
Die Badezimmer sind zusätzlich mit Sprossenheizkörpern ausgestattet. (E-Patrone)
Kamin:
Ein raumluftunabhängiger Notkamin mit Kondensatablauf je Wohnung ist vorhanden. Der Rauchrohranschluss an den Kamin, sowie der Anschluss an die Verbrennungsluftzufuhr im Kamin werden nicht hergestellt.
Hinweis:
Ein für die kontrollierte Wohnraumlüftung geeigneter raumluftunabhängiger Zimmerofen kann nach **schriftlicher Genehmigung** durch die **Schönere Zukunft** sowie dem örtlichen **Rauchfangkehrer** angeschlossen werden.

13. Lüftung

Die kontrollierte Wohnraumlüftung erfolgt mittels dezentralem Lüftungsgerät inkl. Schalldämpfer. Wärmerückgewinnung mit Wärmetauscher. Über Deckentellerventile wird Luft eingeblasen bzw. abgesaugt. Die Regelung des Lüftungsgerätes erfolgt über einen 3-Stufen-Schalter im Wohnzimmer.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Aufgrund der Bauweise des Wohnhauses **nur Umluftgeräte als Dunstabzug** verwendet werden dürfen!

14. Elektroinstallation:

Stromzähler im Stiegenhaus je Einheit,
Situierung der Elektroinstallationen lt. den beiliegenden Plänen
ein Wohnungsverteiler, SAT - Fernsehen je Wohneinheit, SAT- Dosen
lt. den beiliegenden Plänen
Küche: je eine Steckdose für Herd, Kühlschrank, Dunstabzug,
Geschirrspüler
Telefonanschluss im Vorraum sowie Leerverrohrung im Wohnzimmer
Leerverrohrung für alternativen Internetanschluss im Wohnzimmer
Gegensprechanlage im Vorraum
Außenbeleuchtung Terrassen bzw. Balkonen,
Feuchtraumsteckdose balkon-, bzw. terrassenseitig.
Hinweis: Beleuchtungskörper im Wohnungsbereich sind nicht
Bestandteil der Wohnungsausstattung!
Das Wohnhaus wird zur Versorgung der haustechnischen Anlagen mit
einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

15. Sanitärinstallation:

Situierung der Sanitäreinrichtung lt. beiliegenden Plänen

WC:

Tiefspülklosett (Hänge-WC)

Bad:

Einbau - Badewanne Kunststoff weiß, 75/170cm

Waschtisch weiß,

Außen:

alle Wohnungen mit Waschmaschinenanschluss in den Sanitärräumen
frostsicherer Wasseranschluss für Erdgeschosswohnungen mit Garten und
Einheiten mit Dachterrasse

HINWEIS!

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

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



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

Bautechnische Informationen

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

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

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

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

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

Sonderwünsche

01) 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 € 1,75/Nutzwert), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,51/m² aufgeteilt nach Nutzwerten), der Rücklage (2%), den Verwaltungskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer.

02) Im Falle eines Rücktrittes vor Schlüsselübergabe erhält der künftige Mieter den einbezahlten Finanzierungsbeitrag (ohne Berücksichtigung allfälliger Zinsen) abzüglich der pauschalierten Administrationskosten von € 330,- inkl. 10 % Umsatzsteuer rücküberwiesen. Sollte der Finanzierungsbeitrag nicht geleistet worden sein, so werden die Administrationskosten gesondert in Rechnung gestellt.

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 Befeuierungsanlage (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. Außerdem gibt es 6 Besucherparkplätze. Eine nachträgliche Änderung ist nicht möglich. Die im Prospekt angeführten nicht zugeordneten Abstellplätze stehen zur freien Verfügung und werden nicht vermietet.

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 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 Tiefwurzlern, wie Bambus und Thujen sowie die Anbringung eines Sichtschutzes in Form einer Schilfmatte oder Kunststoffschutzes udgl. am Zaun (wegen der Gefahr der Zerstörung des vermieteten Zauns durch Winddruck etc.) wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

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

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

Kaufoption

01) Der Mieter hat bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15b und bei Erfüllung des § 15c Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz angeführten Bedingungen einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum.

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,--/m² 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 (lt. derzeit geltenden Bestimmungen) nicht anzuwenden.

Musterberechnung*	Euro	
<i>Annahme ca. 69,57m² Wohnfläche, Nutzwert 80</i>		
Kaufpreis	195.470,00	Herstellungskosten** zuzüglich 2% Rücklage
zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	15.173,00	<u>Annahme:</u> Ankauf im 11. Jahr
Zuzüglich Rücklagendotierung (Schätzwert)	835,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen.
abzüglich Darlehensrest	-136.671,00	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	-25.668,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
Barkaufpreis	49.139,00	

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

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

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

BAUABLAUF:

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

Baubeginn:

April 2018

geplantes Bauende:

Herbst 2019/Winter 2019/2020

voraussichtliche SCHLÜSSELÜBERGABE:

Frühling 2020

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-01/3.310.604/4

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

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

Bezug

BearbeiterIn
Karin Jonas

(0 27 42) 9005

Durchwahl
14038

Datum
27. April 2017

Betrifft:

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

I.

1. Die NÖ Landesregierung hat Ihnen in der Regierungssitzung vom 06.12.2016 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 11 Wohnungen mit 814,27 m² / 0 Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung mit 0 m² auf der Liegenschaft EZ 1903, KG Mauer bei Amstetten zu.

Die Wohnungen werden als Wohnungen gem. § 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 Punktzahl 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 m². Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105 m². Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35 m².
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 der 6. Änderung wird eine Objektförderung in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von € 990.000,00 zugesichert. Im Falle einer Bewilligung durch die NÖ Landesregierung wäre die Zusicherung eines weiteren bezuschussten Förderungsdarlehens in der Höhe von € 107.769,64 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 Förderndarlehen	€ 1.097.769,64
Ausleihung nicht gestützt / Eigenmittel gem. § 14 Abs. 1 Z. 3 WGG	€ 1.302.230,36
Eigenmittel der zukünftigen Bewohner	€ 0,00
Diverses / Sonstige Finanzierungsmittel	€ 0,00
SUMME	€ 2.400.000,00

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 DI Bmst. 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 63.6
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. KARL WILFING
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 Landesregierung schriftlich anzuzeigen (Drucksorte WB 18). Aus triftigen Gründen kann diese Frist über Antrag des Förderungswerbers verlängert werden.
2. Der Bau ist innerhalb von drei Jahren nach Baubeginn fertigzustellen. Aus triftigen Gründen kann diese Frist über Antrag des Förderungswerbers verlängert werden.
3. Der Förderungswerber hat die Bestätigung der Baubehörde (amtliche Drucksorte MH 20), dass das Bauwerk gemäß § 23 NÖ Bauordnung 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 Geschosdecke 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 2011 auszuführen.
 4. Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der Bauphase auftretende Änderungen hinsichtlich Bauausführung sowie allfällige Änderungen mittels amtlicher Drucksorte WBWS 73 bekannt zu geben.

C.

1. Die Auszahlung des Förderungsdarlehens orientiert sich nach dem in der Zusicherung unter Punkt I angeführten Förderungsdarlehen und dem erreichten Baufortschritt laut Baufortschrittmeldung (WB 72). Nach Fertigstellung des Rohbaues einschl. letzter Geschosdecke oder Sargdeckel bei ALLEN Bauabschnitten dieses Förderungsfalles für den gesamten zugesicherten Umfang und nach Vorlage des Gerichtsbeschlusses über die Einverleibung des Förderungsdarlehens des Landes NÖ sowie des Veräußerungsverbot und nach Vorlage des Grundbuchsauszuges nach erfolgter Einverleibung dieses Darlehens sowie des Veräußerungsverbot zugunsten des Landes NÖ gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 im ausreichenden Range werden 100 % nach Abschluss des Förderdarlehensvertrages (Kreditvertrages) ausbezahlt.
2. Der Förderdarlehensvertrag (Kreditvertrag) sowie die Auszahlungsanforderung des Kreditbetrages sind innerhalb von 2 Monaten ab Ausstellung durch den in einem Vergabeverfahren der NÖ Landesregierung ermittelten Darlehensgeber an diesen entsprechend gefertigt zu retournieren.
3. Die Verwaltung der Rückzahlung des Förderungsdarlehens erfolgt durch die Hypo NOE Gruppe Bank AG.

D.

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

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

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

E.

1. Die Zusicherung ist vor Zuzählung des Förderungsdarlehens zu widerrufen, wenn der Förderungswerber die in dieser Zusicherung vorgesehenen Bedingungen nicht erfüllt.
2. Die Landesregierung hat die Förderung bei Vorliegen von Kündigungsgründen zu kündigen. Eine Kündigungsfrist zum zweitnächsten Rückzahlungstermin ist einzuhalten. Die Einstellung der Zuschüsse erfolgt mit dem Kündigungstermin.
3. Die Förderung wird gekündigt, wenn der Förderungsnehmer
 - seine Rückzahlungsverpflichtungen aus dem Förderungsdarlehensvertrag (Kreditvertrag) trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Nachfrist unbeschadet einer allfälligen Stundung ohne wichtige Gründe nicht einhält;
 - Bedingungen und Auflagen der Zusicherung (Förderungsvertrag) nicht erfüllt oder einhält;
 - das Förderungsdarlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet;
 - ohne Zustimmung der Landesregierung eine Wohnung bzw. den geförderten Wohnraum auch nur zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt oder das Gebäude erheblich und wertvermindernd verändert oder dies zulässt;
 - ohne Zustimmung der Landesregierung in der gemäß Punkt I. 1. der Zusicherung geförderten Wohnung Personen wohnen lässt, bei denen es sich nicht um nahestehende Personen handelt;
 - die Förderung bzw. die Zustimmung zur Eigentumsübertragung durch unvollständige oder unrichtige Angaben erschlichen hat;wenn der Benutzer die Begründung des Hauptwohnsitzes nicht nachweist, ohne dass dies notwendig wäre aus triftigen Gründen, wie insbesondere des Berufes, der Gesundheit, der beruflichen Ausbildung oder der Altersversorgung.
4. Die Förderung für eine Dienstwohnung wird nicht gekündigt, wenn der Dienstgeber nach Ende des Dienstverhältnisses den ehemaligen Dienstnehmer oder seine Hinterbliebenen in der Wohnung belässt.
5. Über Förderungen kann – ausgenommen zur Zusicherung des Förderungszwecks – weder durch Abtretung, Anweisung oder Verpfändung noch auf eine andere Weise verfügt werden. Sie können von Dritten nicht in Exekution gezogen werden.

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

F.

1. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Bestimmungen des NÖ WFG 2005 in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung beschlossenen NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 einzuhalten.
2. Der Förderungswerber verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach Möglichkeit unter Verwendung österreichischer Qualitätsbaustoffe zu erstellen.
3. Der Förderungswerber ist verpflichtet, ausschließlich Baumaterialien zu verwenden, welche im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen.
4. Die Förderung wird vom Vorhandensein oder von der Errichtung von Fahrradabstellplätzen in ausreichender Anzahl abhängig gemacht.
5. 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.
6. Die Mietzinsberechnung für geförderte Wohnungen bestimmt sich nach den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen oder nach den zutreffenden mietrechtlichen Bestimmungen.
7. Der Förderungswerber ist verpflichtet, sofern er dem Mieter die geförderte Wohnung frühestens 10 Jahre nach Bezug zur Übertragung in das Eigentum/Wohnungseigentum anbietet oder Kraft gesetzlicher Bestimmungen anbieten muss, zwischen dem Käufer und Verkäufer anlässlich der ersten vertraglichen Vereinbarung schriftlich festzulegen, dass der Kaufpreis nur nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu bilden ist und dem Käufer die Berechnung des künftigen Kaufpreises, im Falle eines vereinbarten Kaufpreises nach § 15 d WGG überdies ein im Rahmen dieses Preises liegender Höchstpreis, bekannt zu geben.
8. 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.
9. Der Förderungswerber ist bei Wohnungen, die gemäß den Bestimmungen für die Wohnform „Betreutes Wohnen“ gefördert werden, verpflichtet sicherzustellen, dass durch den zukünftigen Nutzer einer Wohnung eine Vereinbarung über ein Betreuungsgrundpaket mit der vor Zusicherung bekanntgegebenen Organisation abgeschlossen wurde bzw. die Betreuung durch die Standortgemeinde im Einvernehmen mit dem zuständigen Regierungsmitglied der NÖ Landesregierung für Soziales organisiert wurde.
10. Der Förderungswerber verpflichtet sich, sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren und sonstige Abgaben im Zusammenhang mit dieser Förderung aus eigenem zu bezahlen bzw. der Landesregierung zu ersetzen. Im Falle der zwangsweisen Einbringlichmachung rückgeforderter Zuschüsse sowie des Förderungsdarlehens, gehen sämtliche dadurch verursachten Kosten, welchen Titels immer, zu Lasten des Förderungswerbers.
11. Der Förderungswerber verpflichtet sich, die Liegenschaft während der Dauer der Förderung nicht ohne schriftliche Zustimmung des Landes durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden zu übertragen und verpflichtet sich ferner für diesen Zeitraum das Veräußerungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 zugunsten des Landes Niederösterreich im Grundbuch einverleiben zu lassen.
12. Mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch ist der übertragende Eigentümer, sofern es sich um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt, aus seiner persönlichen Haftung in Bezug auf die Objektförderung zu entlassen. Dies gilt rückwirkend auch für Zustimmungen, die nach früheren Bestimmungen erteilt worden sind.

13. Der Förderungswerber verpflichtet sich, bauliche Abänderungen während der Dauer der Förderung - unbeschadet der baupolizeilichen Vorschriften - nicht ohne vorherige Zustimmung der Landesregierung auszuführen.
14. 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.
15. Der Förderungswerber ist verpflichtet, während der ersten 5 Jahre ab Besiedelung Aufzeichnungen über den Energieverbrauch (Energiebuchhaltung) zu führen. Diese sind den Organen des Landes oder vom Land bestimmten Stellen auf Anforderung zu übermitteln.

G.

Der Förderungswerber verpflichtet sich, den Organen der Landesregierung jederzeit das Betreten der Baustelle zu gestatten. Weiters erklärt sich der Förderungswerber mit der Überwachung der Bauausführung und Kontrolle des Energieausweises durch das Land oder vom Land bestimmte Stellen einverstanden 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 Auftrag des Förderungswerbers alle erforderlichen Aufklärungen zu erteilen und die Einsichtnahme in sämtliche erforderliche Unterlagen und dienende Behelfe, wie z.B. Baubücher, baubehördliche Unterlagen udgl., die zu diesen örtlichen Überprüfungen mitzunehmen sind, zu gestatten.

H. I.

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

1. Die Förderungswürdigkeit richtet sich nach den nachfolgenden Bestimmungen:
 - (1) Förderungswürdig ist, wer beabsichtigt, in der geförderten Wohnung einen Hauptwohnsitz zu begründen, und diesen nachweist.
 - (2) Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen gilt bei Wohnungen bei einer Haushaltsgröße
 1. von einer Person € 35.000,--.
 2. von zwei Personen € 55.000,--.Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,--
Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen bei einer Wohnung im Wohnungseigentum gilt bei einer Haushaltsgröße
 1. von einer Person € 40.000,--.
 2. von zwei Personen € 65.000,--.Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 8.000,--
Bei einer Überschreitung dieser Obergrenzen um bis zu 10 % verringert sich die Förderungsleistung gemäß § 13, ausgenommen § 13 Abs. 2, und § 30 Abs. 1 und 2 um 20 %, bei Überschreitung bis zu 20 % bewirkt dies eine Kürzung der Förderungsleistung analog um 50 %.
 - (3) Unbeschadet des Abs. 4 wird die Förderung mit der Maßgabe zuerkannt, dass geförderte Wohnungen nur an förderungswürdige österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte (Abs. 6) in das Eigentum übertragen werden.
Bei Ehegatten oder sonstigen nahestehenden Personen gemäß Abs. 4 muss zumindest die Hälfte der Liegenschaft im Eigentum österreichischer Staatsbürger oder gleichgestellter Personen gemäß Abs. 6 stehen.
 - (4) Wenn in der Wohnung nahestehende Personen wohnen sollen, müssen nur diese förderungswürdig sein. Nahestehende Personen sind Ehegatten, Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahl- und Pflegekinder, Verwandte bis zum dritten Grad der Seitenlinie, Schwägerte in gerader Linie und Lebenspartner.
 - (5) Die Abs. 1 und 2 finden keine Anwendung auf Dienstnehmerwohnungen.
 - (6) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt
 1. Fremde, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;

2. Personen, die in Anwendung asylrechtlicher Bestimmungen aufenthaltsberechtigt sind,
 3. Staatsangehörige eines anderen EWR-Mitgliedstaates.
2. Diese Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses bzw. die Vorlage der entsprechenden Nachweise hat bei Gebäuden mit Wohnungen, die in Eigentum/Wohnungseigentum vergeben werden, anlässlich der Antragstellung zur Eigentumsübertragung zu erfolgen. Die Zustimmung zur Eigentumsübertragung kann frühestens nach Genehmigung der Endabrechnung erfolgen.
3. Berechnung und Nachweis des Einkommens:
- (1) Das Einkommen ist die Summe aller Geld- und Sachbezüge einer Person und errechnet sich wie folgt:
 1. **Das Einkommen bei Arbeitnehmern** sind die steuerpflichtigen Bezüge entsprechend Ziffer 245 des Jahreslohnzettels (L 16) ohne „mit festen Sätzen versteuerte Bezüge gemäß § 67 Abs. 3 – 8“ EStG 1988 zuzüglich der steuerfreien Bezüge gemäß §§ 3 Abs. 1 Z. 3a (Ausgleichszulage ohne anteiliges Weihnachts- und Urlaubsgeld), 4a (Wochengeld), 5a (Arbeitslosengeld), 5b (Karenzurlaubsgeld), 5c (Überbrückungshilfe für Bundesbedienstete), 5d (Beihilfen nach dem Arbeitsmarktförderungsgesetz), 9, 10, 11 (Einkünfte aus Auslandstätigkeit), 22 (Bezüge der Soldaten nach dem Heeresgebührengesetzes), 23 (Bezüge der Zivildienstler) und 24 (Auslandseinsatzzulage) EStG 1988, Krankengeld, Rehabilitationsgeld
Abzüglich der anrechenbaren Lohnsteuer bzw. - bei Vorlage der Arbeitnehmerveranlagung – der Steuer nach Abzug der Absetzbeträge.
 2. **Einkommen, welches aufgrund einer Einkommensteuererklärung ermittelt wird**, ist der Gesamtbeitrag der Einkünfte abzüglich Steuer nach Abzug der Absetzbeträge.
Bei der Ermittlung des Familieneinkommens werden Negativeinkünfte nicht mit positiven Einkünften einer im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegengerechnet, sondern mit 0 angesetzt.
 3. **Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft** sind, sofern keine Veranlagung durchgeführt wurde, 31 % des Einheitswertes der selbst bewirtschafteten Flächen einschließlich der zugepachteten Flächen sowie die vereinnahmten Pachtzinse.
 4. Vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene **Unterhaltsleistungen** sind beim Unterhaltsempfänger zum Einkommen zu zählen und beim Unterhaltspflichtigen einkommensmindernd zu berücksichtigen.
Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom LG Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.
 5. Vom so errechneten Einkommen werden **abgezogen**:
 - a) Freibeträge für erhöhte Werbungskosten, wenn ein entsprechender Bescheid (Freibetragsbescheid oder Einkommensteuerbescheid) durch das Finanzamt vorliegt;
 - b) Freibeträge gemäß § 34 und 35 EStG 1988 wegen eigener Behinderung oder wegen Behinderung einer im gemeinsamen Haushalt lebenden nahe stehenden Person (§ 1 Z. 6).
 6. War der Förderungswerber im Prüfzeitraum noch Schüler oder Student, werden der Einkommensprüfung 15 % des Einkommens der Eltern zugrunde gelegt.
 7. Soweit in diesen Richtlinien nichts anderes bestimmt ist, ist das EStG 1988 Grundlage für die Berechnung des Familieneinkommens (§ 1 Z. 3).
 - (2) Der Nachweis des Einkommens erfolgt bei
 1. unselbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des Jahreslohnzettels (L16) oder der Arbeitnehmerveranlagung über das dem Ansuchen um Förderung vorangegangene Kalenderjahr.
 2. selbständig Erwerbstätigen durch Vorlage des zum Zeitpunkt des Ansuchens um Förderung letztverlangten Einkommensteuerbescheides.
 3. Land- und Forstwirten - sofern kein Einkommensteuerbescheid vorgelegt wird - durch Vorlage des zuletzt ergangenen Einheitswertbescheides bzw. der Pachtverträge mit Angabe des Einheitswertes.
 4. Weitere Nachweise, insbesondere der steuerfreien Einkünfte gemäß § 3 EStG 1988, sind ebenfalls vor zu legen.
 5. Der Nachweis des Einkommens kann wahlweise entweder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Förderung oder bezogen auf den Stichtag des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung oder des Datums des Abschlusses des Vertrages, des Vorvertrages oder des vorangegangenen Mietvertrages erfolgen. Weiters kann der Einkommensnachweis wahlweise mit einer monatlichen Lohnbestätigung über eines der drei dem gewählten Stichtag vorangegangenen Monate geführt werden. Überdies kann er durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide oder der Lohnzettel der letzten drei Kalenderjahre erbracht werden.

H. II.

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

- die Wohnungsgröße beträgt maximal 60 m²
- die Verbindung von 2 Wohnungen ist nicht möglich
- die Vergabe der Wohnungen muss in Miete erfolgen
- der Finanzierungsbetrag der Wohnung beträgt höchstens € 4.000,00
- das Objekt befindet sich auf einem Baurechtsgrund
- die Bewohner dürfen zum Zeitpunkt der Anmietung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. (Bei Ehepartnern oder Lebenspartnerschaften muss mindestens einer der Partner die Anforderung erfüllen.

I.

Bedingungen gemäß § 26 Abs. 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011.

1. Das Land Niederösterreich hat das Recht für jede 4. Wohnung natürliche oder juristische Personen namhaft zu machen, denen diese Wohnung zu überlassen ist.
Die Auswahl der Wohnungen ist ehestens mit dem Land Niederösterreich 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 betreuen ist, sind unaufgefordert zu aktualisieren.
Die Freischaltung auf der Webplattform erfolgt durch das Land Niederösterreich.
3. Das gemäß Punkt 1. dem Land Niederösterreich zustehende Vorschlagsrecht endet 1 Monat nachdem der Förderungnehmer die Bestätigung der Baubehörde 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 und Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung (Summe jener Beträge, die zur Errichtung der geförderten Wohnungen und Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung aufgewendet werden) in Form einer Erklärung des Förderungswerbers zu enthalten. Diese Erklärung ist von der befugten Person zumindest hinsichtlich der erbrachten Leistungen von Gewerbetreibenden in gutachterlicher Form zu bestätigen.

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

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

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

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