



**Schönere
Zukunft**

2000 Stockerau

Gustav Mahler- Promenade |
Stiege 2

30 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption



Kontakt: Magdalena Renth
01/505 87 75 - 5557
m.renth@sz.at

www.sz.at

Inhaltsverzeichnis

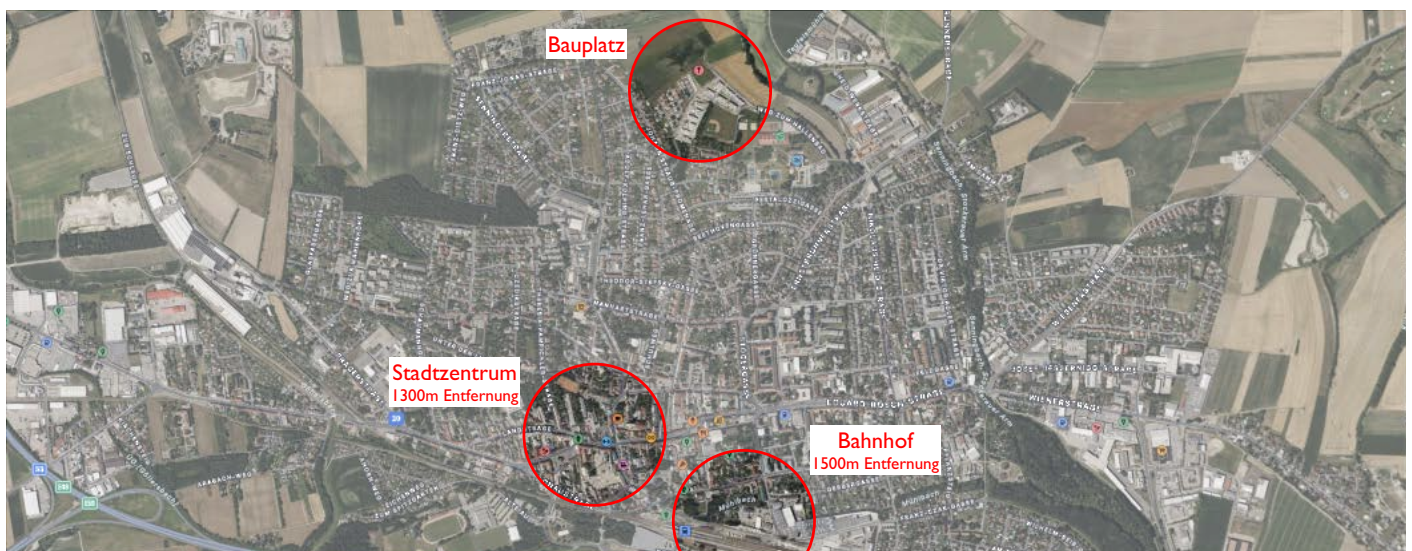
■ Umgebung und Lage	Seite 1-2
■ Das Projekt im Überblick	Seite 3
■ Lageplan	Seite 4
■ Gebäudeansichten	Seite 5-6
■ Übersichtspläne	Seite 7-11
■ Zuordnungspläne	Seite 12-13
■ Kalkulation	Seite 14
■ Finanzierung	Seite 15-16
■ Pläne	Seite 17-46
Top 1 S. 17	Top 11 S. 27
Top 2 S. 18	Top 12 S. 28
Top 3 S. 19	Top 13 S. 29
Top 4 S.20	Top 14 S. 30
Top 5 S.21	Top 15 S. 31
Top 6 S. 22	Top 16 S. 32
Top 7 S.23	Top 17 S. 33
Top 8 S.24	Top 18 S. 34
Top 9 S.25	Top 19 S. 35
Top 10 S. 26	Top 20 S. 36
	Top 21 S. 37
	Top 22 S. 38
	Top 23 S. 39
	Top 24 S. 40
	Top 25 S. 41
	Top 26 S. 42
	Top 27 S. 43
	Top 28 S. 44
	Top 29 S. 45
	Top 30 S. 46
■ Bau- und Ausstattungsbeschreibung	Seite 47-48
■ Von der Miete mit Kaufoption zum Wohnungseigentum	Seite 49-52
■ KFZ-Abstellplatz	Seite 53

Umgebung & Lage

Die als das "Tor zum Weinviertel" geltende Schul-, Einkaufs- und Industriestadt Stockerau (Bezirk Korneuburg) ist mit ca. 17.000 EinwohnerInnen bei einer Fläche von 37,41 km² die größte Stadt des niederösterreichischen Weinviertels. Auf einer Seehöhe von 176m ü.A. gelegen wird sie im Süden von den Donau-Auen flankiert und im Norden von einer sanft-hügeligen Ackerlandschaft begrenzt. Schon von weitem her sichtbar ist der Kirchturm der spätbarocken Stadtpfarrkirche St. Stephan, der mit 88m der höchste seiner Art in ganz Niederösterreich ist. Am Platz vor der Pfarrkirche finden im Sommer bereits seit 1964 die Stockerauer Festspiele statt. Zu den zahlreichen sehenswerten Gebäuden Stockeraus zählen u.a. das Rathaus, das Belvedereschlössel und mehrere barocke Bürgerhäuser.

Zu den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie gehören neben dem Erholungs- und Sportzentrum "Alte Au" (mit Freibad, Hallenbad und Kunsteisbahn) auch die Stockerauer Au, die anhand einer Vielzahl von Wander- und Radwegen näher erkundet werden kann.

Stockerau ist aufgrund seiner guten Infrastruktur sowie der Anbindung an die nur 25km entfernte Bundeshauptstadt Wien ein idealer Platz, um hier einen neuen Lebensmittelpunkt zu gründen. Alles Wissenswerte über die Stadtgemeinde Stockerau finden Sie unter: www.stockerau.at



Luftbild von Stockerau in Richtung Osten (oben); Orthofoto mit Bauplatz, Stadtzentrum und Bahnhof (unten)

Die Wohnhausanlage liegt im nördlichen Randbereich von Stockerau. Von der Liegenschaft aus hat man einen reizvollen Ausblick ins Waldviertler Hügelland sowie in das nahegelegene Senningbachtal.

Der von der Anlage ca. 15 Gehminuten entfernte Stadtkern gewährleistet - mit seinen historischen Bauten und zahlreichen Gewerbebetrieben - eine hohe Lebensqualität. Weiters erwartet die BewohnerInnen in unmittelbarer Nachbarschaft ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot. Das nur wenige Gehminuten entfernte Erholungs- und Sportzentrum bietet Tennisplätze bzw. eine Tennishalle, einen Base- und Softballplatz bis hin zu einem Freibad, einem Hallenbad, einem Kunsteislaufplatz und einem Minigolfcourt.

Das sanfte Waldviertler Hügelland sowie die naturbelassene Stockerauer Au laden darüber hinaus zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen in intakten Naturräumen ein, während Golfliebhaber im nahegelegenen Golfclub Spillern auf ihre Kosten kommen.



Zugang zur Wohnhausanlage



Lage des Bauplatzes am nördlichen Stadtrand von Stockerau inkl. Bushaltestellen (SI, R826) zum Bahnhof

Eine Bushaltestelle in der Johann Strauß-Promenade stellt die Verbindung zum Zentrum und zum Bahnhof her. Über die Linien S3, S4, R3 und REX3 erreicht man Wien im Viertelstundentakt ideal mit öffentl. Verkehrsmitteln. Darüber hinaus verfügt Stockerau über zwei Autobahnanschlüsse (A22 - Donauuferautobahn) in Richtung Wien; Tulln kann zügig über die Stockerauer Schnellstraße erreicht werden.



Lage der Stadt Stockerau 25km nördlich von Wien

Das Projekt im Überblick

Auf einem insgesamt ca. 5.296m² großen Grundstück, welches in Richtung Franz Liszt-Straße hin deutlich abfällt, errichten wir ein Gesamtprojekt in zwei Baustufen.

In der ersten Baustufe (Stiege 1) wurden in der talseitigen Hälfte bereits 36 Wohnungen sowie 54 Garagenstellplätze errichtet.

Mit Mitteln der Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich, Hypothekendarlehen sowie Eigenmitteln der Wohnungswerber errichten wir nunmehr in der hangseitigen Hälfte der Liegenschaft die zweite Baustufe (Stiege 2) mit 30 Wohnungen sowie 45 Garagenstellplätzen.

Diese zweite Baustufe verfügt über vier oberirdische Geschosse (Ebene 0 bis Ebene 3) in denen die Wohnungen untergebracht sind sowie ein unterirdisches Geschoss (Ebene -1) für Kellerräume und die Garage.

Die gemeinsame, fußläufige und barrierefreie Erschließung für beide Stiegen erfolgt über die Gustav Mahler-Promenade von Süden her. Dieser zentrale Erschließungsbereich dient aufgrund seiner Gestaltung darüber hinaus als Treffpunkt und kommunikativer Aufenthaltsbereich für die BewohnerInnen beider Stiegen.

Die gemeinsame Garageneinfahrt befindet sich - wie auch der Müllraum - für beide Baustufen an der östlich gelegenen Franz Liszt-Straße. Die Hanglage des Grundstücks erlaubt in diesem Zusammenhang eine benutzerfreundliche, rampenfreie Einfahrt in die Garage.

Ein ebenfalls für beide Baustufen konzipierter, großzügig dimensionierter Kinderspielplatz liegt im nördlichen Bereich der Liegenschaft und wird, so wie sämtliche allgemeinen Grünflächen, nach einem sorgsamem Freiraumkonzept ausgestattet und bepflanzt.

Von den 30 Wohnungen der Stiege 2 sind die talseitig gelegenen Einheiten nach Osten und die hangseitig gelegenen nach Westen hin orientiert.

Alle ebenerdigen Wohneinheiten verfügen über einen Eigengarten mit Gartenterrasse; sämtliche Wohnungen in den Obergeschossen haben Zugang zu einem eigenen Balkon bzw. zu einer großzügigen, privaten Dachterrasse.

Alle Wohnungen verfügen über zusätzlichen Stauraum in Form eines Kellerabteils (in Ebene -1) bzw. eines Einlagerungsraums (in Ebene 0).

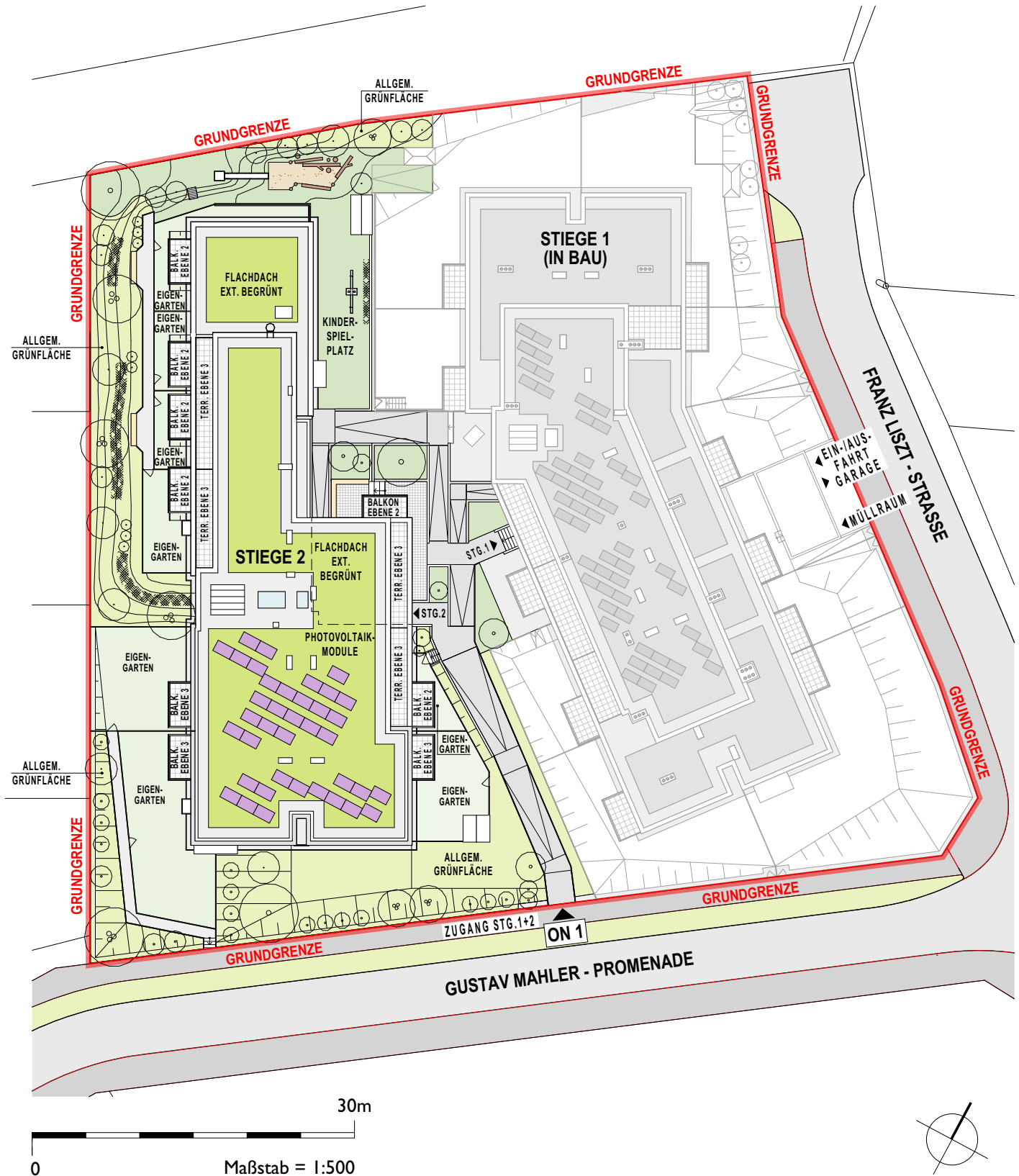
In unmittelbarer Nähe des Eingangsbereichs von Stiege 2 steht für die BewohnerInnen zudem ein gemeinsamer Kinderwagen- und Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Lageplan

M = 1:500

Stiege 2

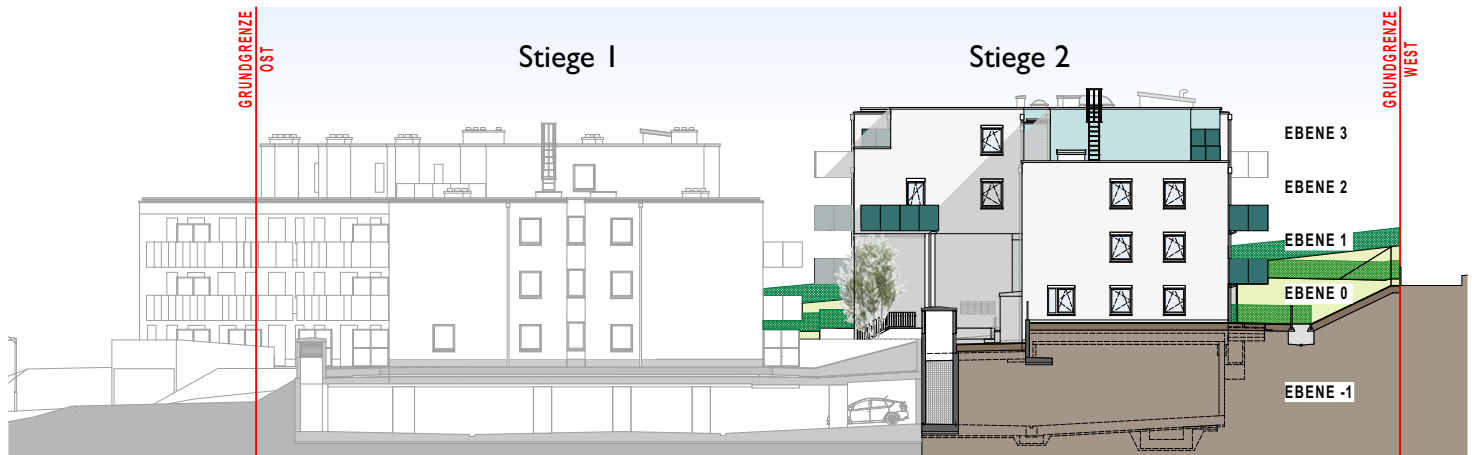
Stiege 1



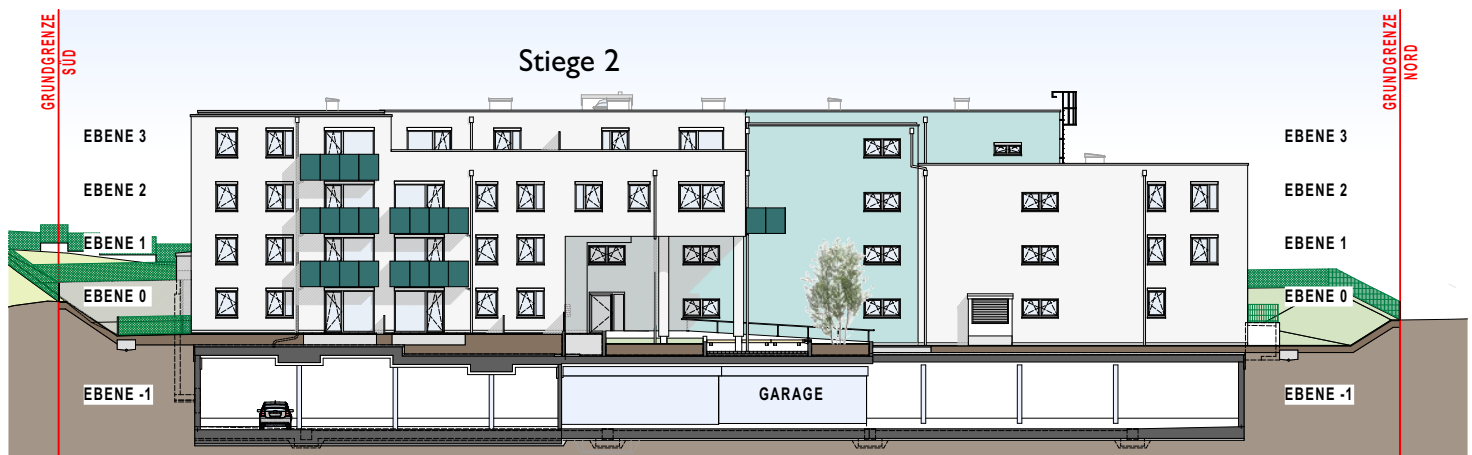
Ansichten Nord und Ost

M = 1:400

Ansicht Nord



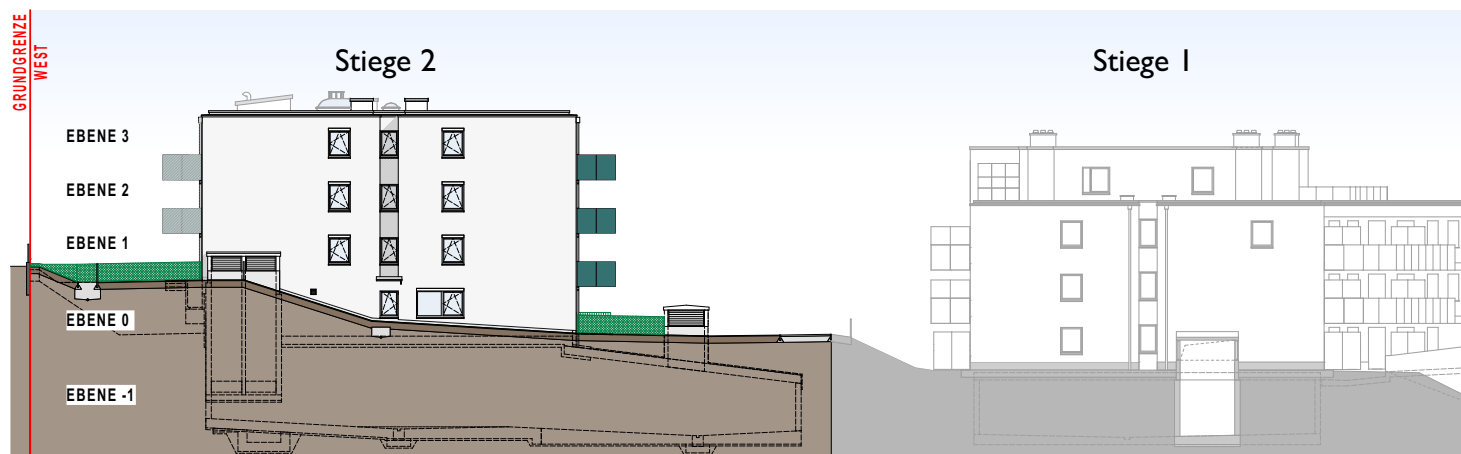
Ansicht Ost



Ansichten Süd und West

M = 1:400

Ansicht Süd

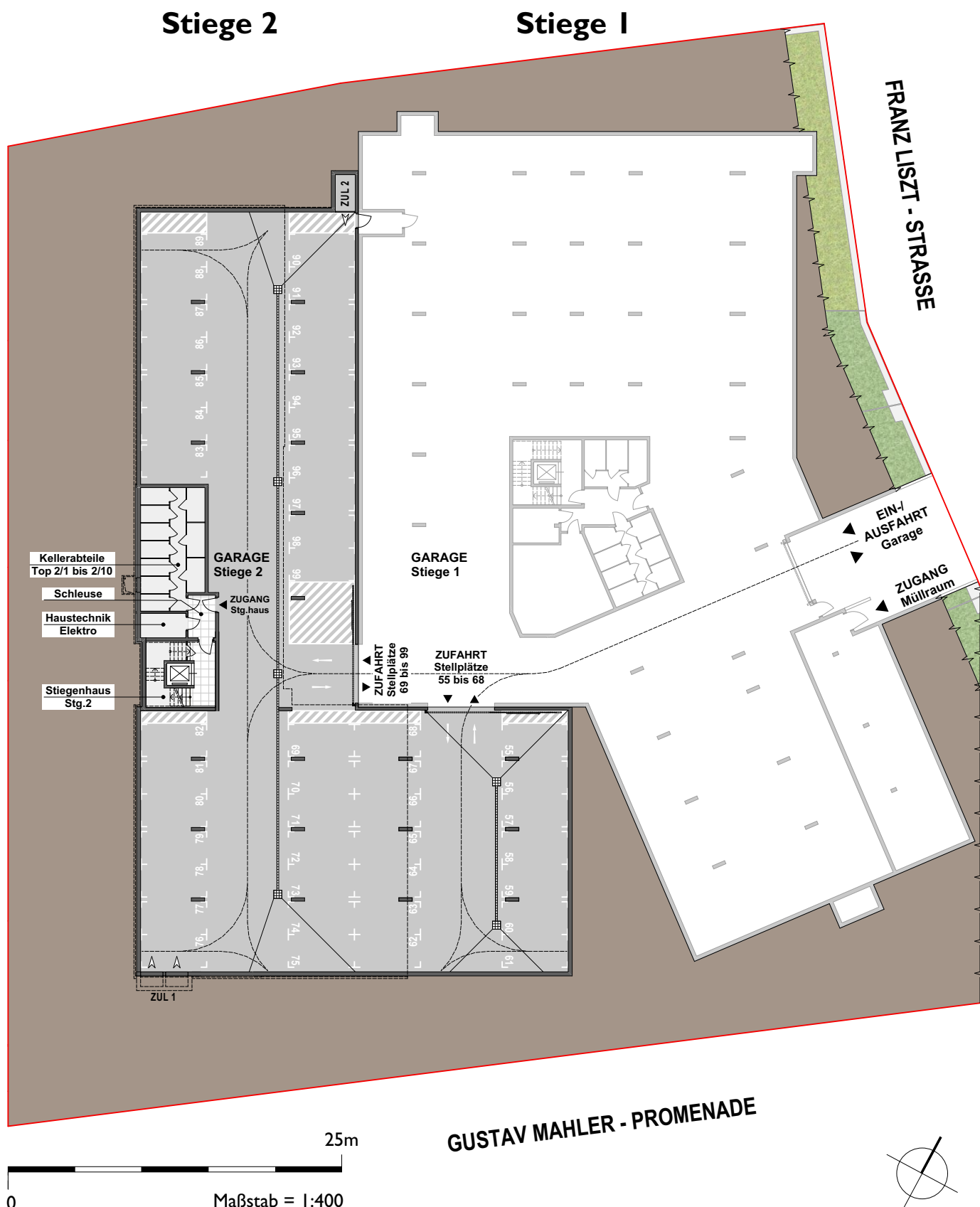


Ansicht West



Übersicht Ebene -I

M = 1:400



Übersicht Ebene 0

M = 1:400



Übersicht Ebene I

M = 1:400

Stiege 2

Stiege I



25m

0

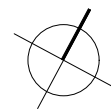
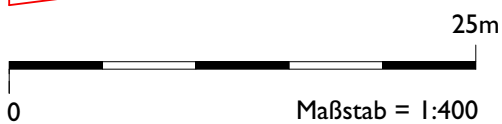
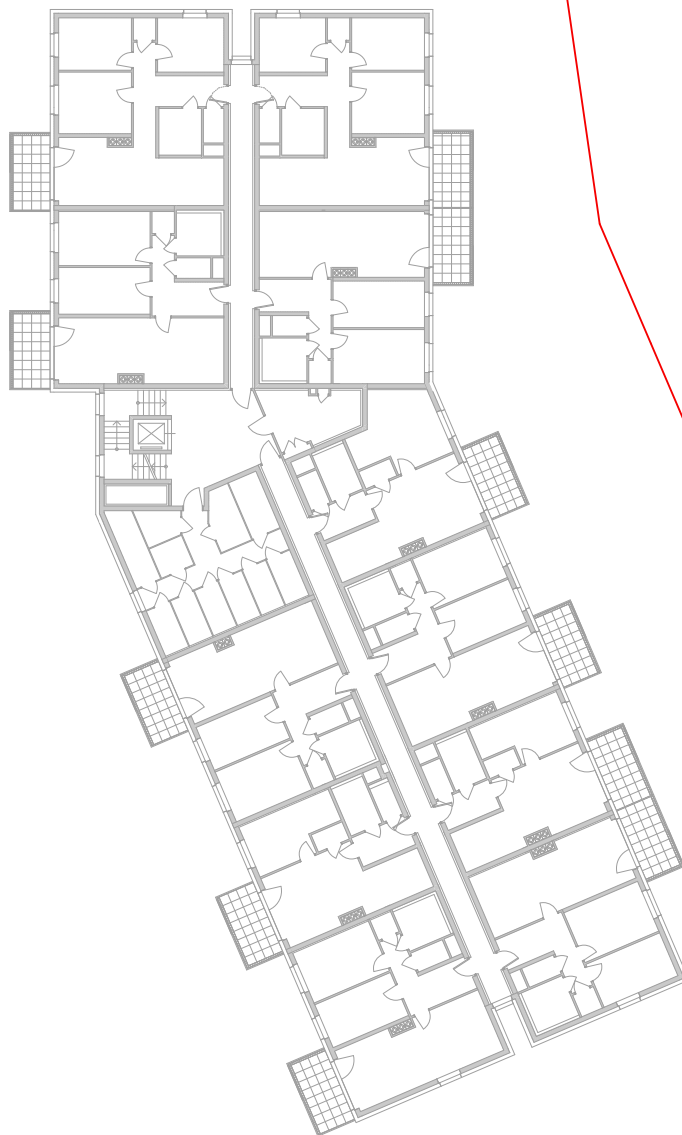
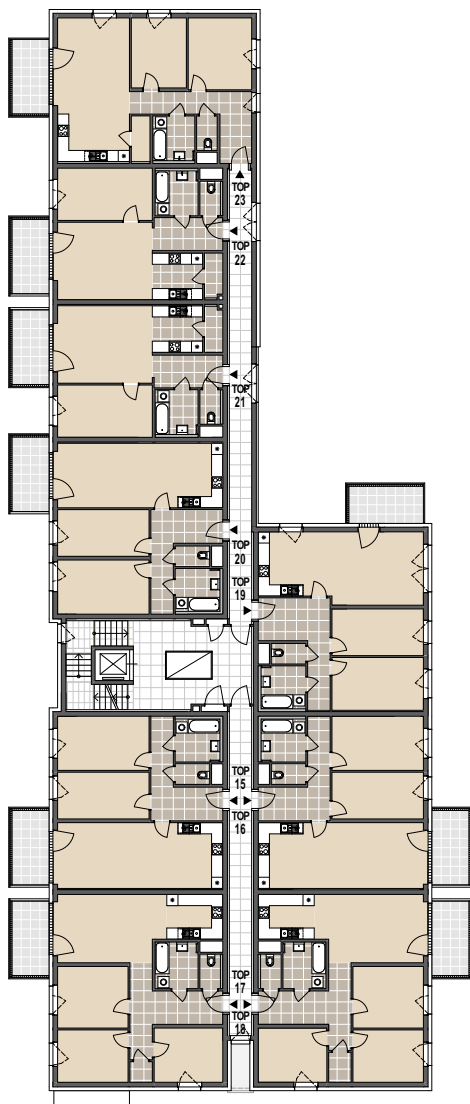
Maßstab = 1:400

Übersicht Ebene 2

M = 1:400

Stiege 2

Stiege I

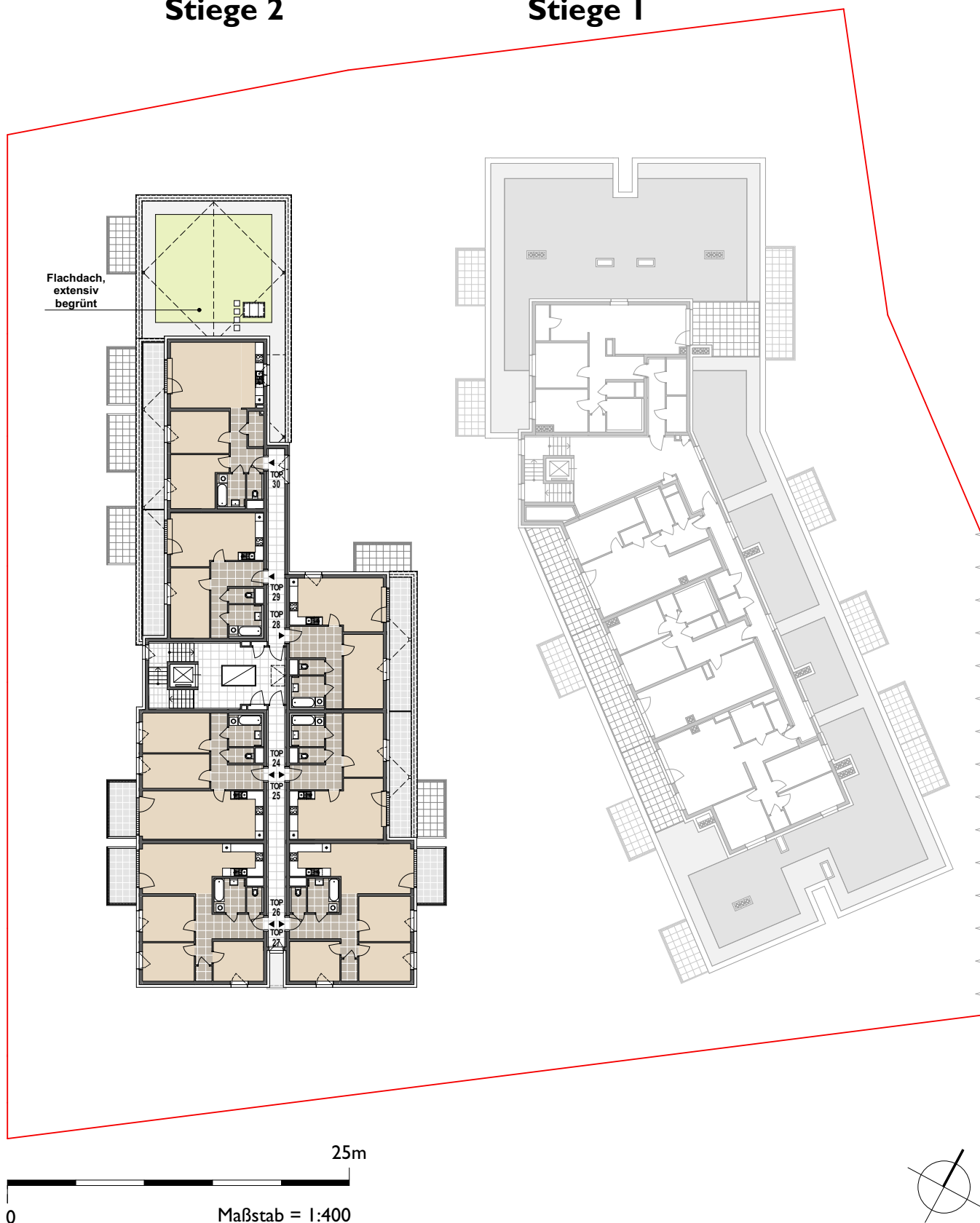


Übersicht Ebene 3

M = 1:400

Stiege 2

Stiege I

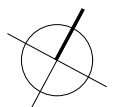
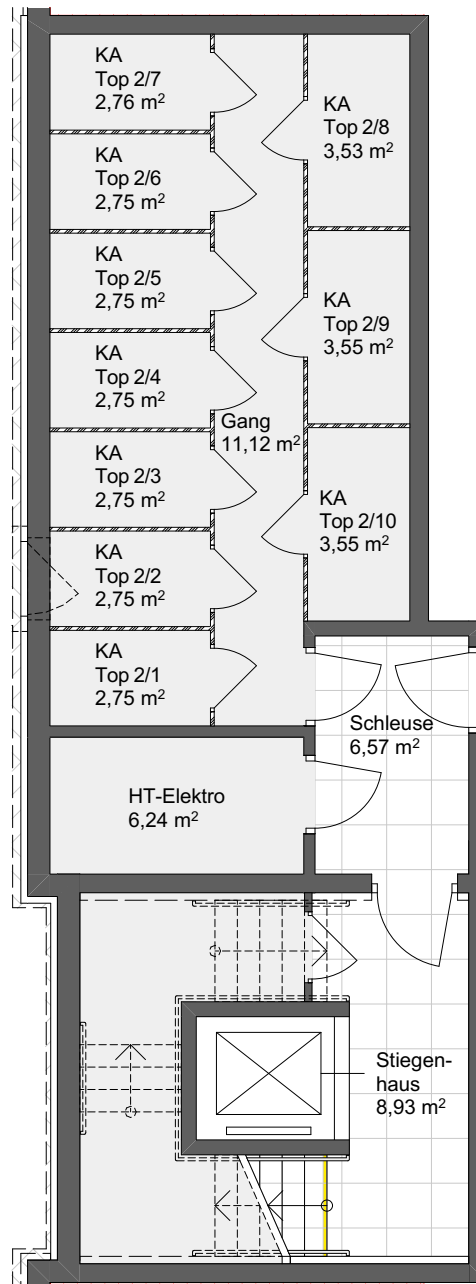
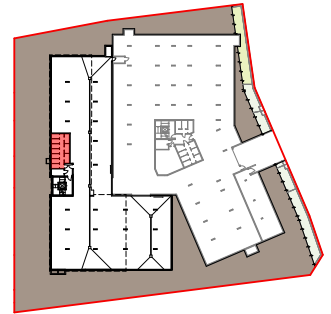


Zuordnung der Kellerabteile

Ebene - I

M=1:100

Übersicht



Zuordnung der Einlagerungsräume

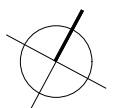
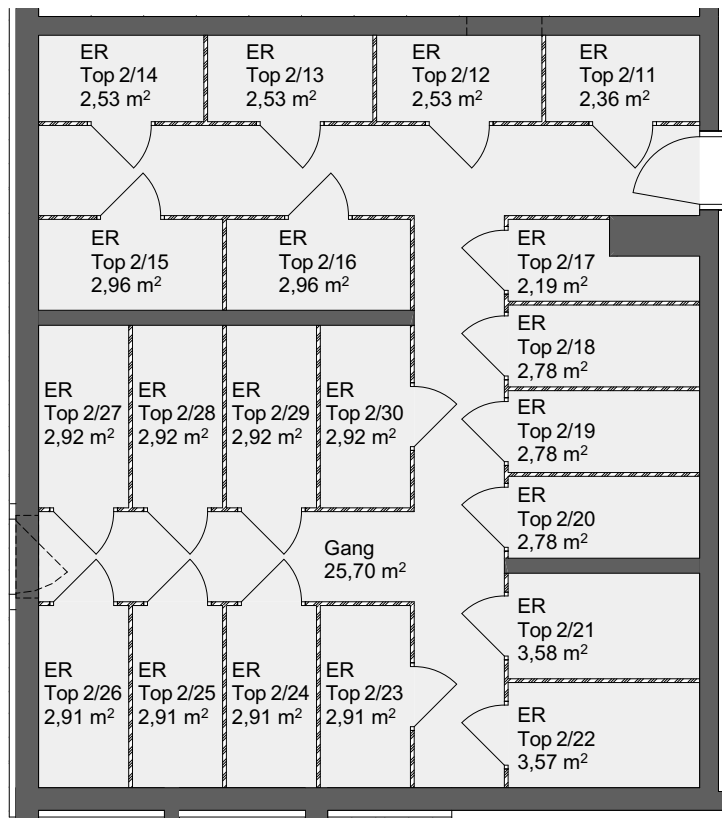
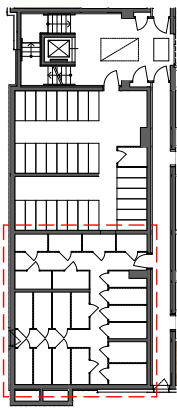
Ebene 0

M=1:100

Übersicht



Maßstab 1:500



Vergabe	Stiege	Top	Wohnnutzfläche	Geschoss	Zimmer	Garten [m²]	Terrasse [m²]	Balkon [m²]	Kellerabteil 2/1-2/10 [m²]	Einlagerungs- raum 2/11- 2/30	Finanzierungs- beitrag	monatliche Belastung inkl. Stellplatz
	2	1	76,34 m²	EG	3	14,33 m²	8,00 m²	-	2,75 m²	-	40 709,00	895,00
	2	2	83,21 m²	EG	4	55,97 m²	8,00 m²	-	2,75 m²	-	46 450,00	1 046,00
	2	3	75,81 m²	EG	3	35,09 m²	8,00 m²	-	2,75 m²	-	41 231,00	913,00
	2	4	58,22 m²	EG	2	17,24 m²	8,00 m²	-	2,75 m²	-	31 837,00	721,00
	2	5	58,15 m²	EG	2	17,31 m²	8,00 m²	-	2,75 m²	-	31 837,00	721,00
	2	6	76,03 m²	EG	3	38,13 m²	8,00 m²	-	2,75 m²	-	42 275,00	942,00
	2	7	76,70 m²	1.OG	3	-	-	8,00 m²	2,76 m²	-	41 753,00	924,00
	2	8	76,70 m²	1.OG	3	82,95 m²	8,00 m²	-	3,53 m²	-	44 363,00	1 000,00
	2	9	83,45 m²	1.OG	4	-	-	8,00 m²	3,55 m²	-	46 450,00	1 046,00
	2	10	83,45 m²	1.OG	4	110,56 m²	8,00 m²	-	3,55 m²	-	49 582,00	1 137,00
	2	11	76,07 m²	1.OG	3	-	-	6,00 m²	-	2,36	41 231,00	912,00
	2	12	58,47 m²	1.OG	2	-	-	6,00 m²	-	2,53	31 837,00	720,00
	2	13	58,40 m²	1.OG	2	-	-	6,00 m²	-	2,53	31 837,00	720,00
	2	14	76,04 m²	1.OG	3	-	-	8,00 m²	-	2,53	42 275,00	942,00
	2	15	76,70 m²	2.OG	3	-	-	8,00 m²	-	2,96	42 797,00	955,00
	2	16	76,70 m²	2.OG	3	-	-	8,00 m²	-	2,96	42 797,00	955,00
	2	17	83,45 m²	2.OG	4	-	-	8,00 m²	-	2,19	47 494,00	1 076,00
	2	18	83,45 m²	2.OG	4	-	-	8,00 m²	-	2,78	47 494,00	1 076,00
	2	19	79,81 m²	2.OG	3	-	-	8,00 m²	-	2,78	45 406,00	1 016,00
	2	20	76,07 m²	2.OG	3	-	-	8,00 m²	-	2,78	42 275,00	942,00
	2	21	58,47 m²	2.OG	2	-	-	8,00 m²	-	3,58	32 880,00	750,00
	2	22	58,40 m²	2.OG	2	-	-	8,00 m²	-	3,57	32 880,00	751,00
	2	23	76,04 m²	2.OG	3	-	-	8,00 m²	-	2,91	43 319,00	973,00
	2	24	59,42 m²	3.OG	2	-	14,90 m²	-	-	2,91	34 968,00	807,00
	2	25	76,70 m²	3.OG	3	-	-	8,00 m²	-	2,91	43 841,00	985,00
	2	26	83,45 m²	3.OG	4	-	-	8,00 m²	-	2,91	48 538,00	1 107,00
	2	27	83,45 m²	3.OG	4	-	-	8,00 m²	-	2,92	48 538,00	1 107,00
	2	28	61,58 m²	3.OG	2	-	15,88 m²	-	-	2,92	37 056,00	858,00
	2	29	58,49 m²	3.OG	2	-	15,35 m²	-	-	2,92	34 446,00	796,00
	2	30	77,27 m²	3.OG	3	-	20,50 m²	-	-	2,92	46 972,00	1 074,00

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK und USt., exkl. Heizung und Strom

Die im Prospekt angeführten monatlichen Beträge wurden auf Basis der derzeit vorliegenden Kalkulation ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es bei Mietbeginn bzw. im Eigentum mit Beginn der Vorschreibung zu Anpassungen der monatlichen Kosten kommen kann.

Wohnzuschuss Modell 2009 möglich!

Weitere Informationen zum Wohnzuschuss unter:

www.no.e.gv.at



Gelb markierte Wohnungen

werden über das Wohnservice Niederösterreich vergeben!

Bewerbung unter:

www.no.e-wohnservice.at



Finanzierung

Die ausgewiesenen Gesamtherstellungskosten der Wohneinheiten inklusive Zubehörs (z.B. KFZ-Stellplatz, Balkon, Terrasse, Garten) sind die Gesamt-Nettoherstellungskosten, d.h. exklusive Umsatzsteuer.

Förderungsdarlehen gemäß Zusicherung vom 09.07.2024	€	1.890.380,80
Ausleihung (nicht gestützt)	€	4.519.412,20
Eigenmitteleinsatz Schönerer Zukunft	€	786.355,00
Finanzierungsbeiträge der Mieter:innen	€	1.235.368,00
Kalkulierte Gesamtherstellungskosten (Preisbasis Februar 2025)	€	8.431.516,00
=====		=====

Die kalkulierten Gesamtherstellungskosten für die gemietete Wohnungseinheit sind aus dem Mietvertrag zu entnehmen.

Bezuschusstes Förderungsdarlehen (= Wohnbauförderung)

Die Objektförderung besteht aus einem nachrangigen Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales und einem degressiven Zuschuss für eine Ausleihung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Höhe von 50 % des förderbaren Nominales. Der Zuschuss zu einer Ausleihung oder zum Eigenmitteleinsatz einer gemeinnützigen Bauvereinigung wird auf 20 Jahre gewährt und in jedem Jahr vom ursprünglich gewährten förderbaren Nominale (50 %) berechnet. Der im Rahmen des Förderverfahrens für das förderbare Objekt gewährte prozentuelle Zuschuss wird jährlich um 10 % gegenüber dem Vorjahr reduziert.

Das Förderungsdarlehen des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich ist gegenüber der Ausleihung nachrangig und hat eine Laufzeit von 40 Jahren und einen fixen Zinssatz von 3 % für die gesamte Laufzeit.

FÖRDERUNGSBESTIMMUNGEN DES LANDES NIEDERÖSTERREICH

Aus diesem Grund darf die geförderte Wohnungseinheit nur an förderungswürdige Personen gemäß den Bestimmungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien vergeben werden.

Hypothekendarlehen (Ausleihung)

Das Hypothekendarlehen hat eine maximale Laufzeit von 35 Jahren. Der Zinssatz ist variabel und berechnet sich aus dem 6 Monats-EURIBOR + Aufschlag 0,70 %, gültig für 5 Tilgungsjahre, danach wird die Kondition neu verhandelt.

Dieser Betrag wird in 12 gleichen Monatsraten anteilig für jede Mieteinheit zur Vorschreibung gebracht und ist in der monatlichen Miete berücksichtigt.

Wir behalten uns vor, bei Veränderung des Zinssatzes im Interesse der Mieter:innen die Laufzeit und Annuität anzupassen.

Eigenmitteleinsatz der Schönerer Zukunft

Ein Teil der Herstellungskosten wird durch Eigenmittel der Schönerer Zukunft abgedeckt und hierfür wird die Eigenmittelverzinsung mit der monatlichen Vorschreibung gemäß § 14 Abs 1 Z 3 WGG mit derzeit 3,5 % (derzeitiger Höchstsatz 3,5 %) sowie derzeit 2 % (derzeitiger Höchstsatz 2 %) Absetzung für Abnutzung verrechnet.

Die daraus resultierenden Zinsen werden in 12 gleichen Monatsbeträgen anteilig für jede Mieteinheit zur Vorschreibung gebracht und ist in der monatlichen Miete berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um keine Rückzahlung des Eigenmitteleinsatzes.

Finanzierungsbeitrag des Mieters

Der Finanzierungsbeitrag für jede Wohneinheit (inkl. KFZ-Stellplatz) kann aus einem Baukostenbeitrag und einem Grundkostenbeitrag bestehen. Diese Finanzierungsbeiträge sind entsprechend den Fristen im abzuschließenden Mietvertrag einzuzahlen.

Monatliche Miete für die Wohnungseinheit

Die monatliche Miete für die Wohnungseinheit besteht aus der Darlehensbelastung (unter Berücksichtigung der Basisförderung), den Betriebskosten (derzeit € 2,50/Nutzwert), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,59/m² aufgeteilt nach Nutzwerten), der Rücklage (2 %), den Verwaltungskosten, der Position Umsatzsteuer Verwohnung und der gesetzlichen Umsatzsteuer sowie zuzüglich der monatlichen Kosten für den KFZ-Stellplatz. Die konkreten Beträge entnehmen Sie bitte Ihrem Mietvertrag.

In der monatlichen Miete sind keine Warmwasser-, Heizungs oder Stromkostenakonti enthalten. Diese Kosten werden direkt zwischen Energiedienstleistungsunternehmen und Mieter:in verrechnet.

Sonstige Anmerkungen

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

Nach vollständiger Rückzahlung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln wird stattdessen eine Grundmiete (exklusive Umsatzsteuer, Betriebskosten, Rücklage, EVB, Grundkosten) in Höhe von derzeit € 1,95 pro m²-Wohnnutzfläche (indexiert) vorgeschrieben werden.

Wohnzuschuss (Subjektförderung)

Um die monatlichen Kosten fürs Wohnen abzufedern, wurde in Niederösterreich der Wohnzuschuss bzw. Wohnbeihilfe zusätzlich zur bestehenden Landesförderung entwickelt. Die Unterstützung ist variabel und richtet sich unter anderem nach dem Einkommen.

Wenn Sie 5 Jahre ununterbrochen in Österreich gemeldet waren, können Sie beim Amt der NÖ Landesregierung um Subjektförderung (= einkommensabhängiger variabler Zuschuss) für jeweils ein Jahr ansuchen.

Nähere Informationen dazu unter:

https://www.noeg.at/noeg/Wohnen-Leben/Foerd_Wohnzuschuss_Wohnbeihilfe.html



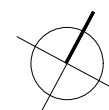
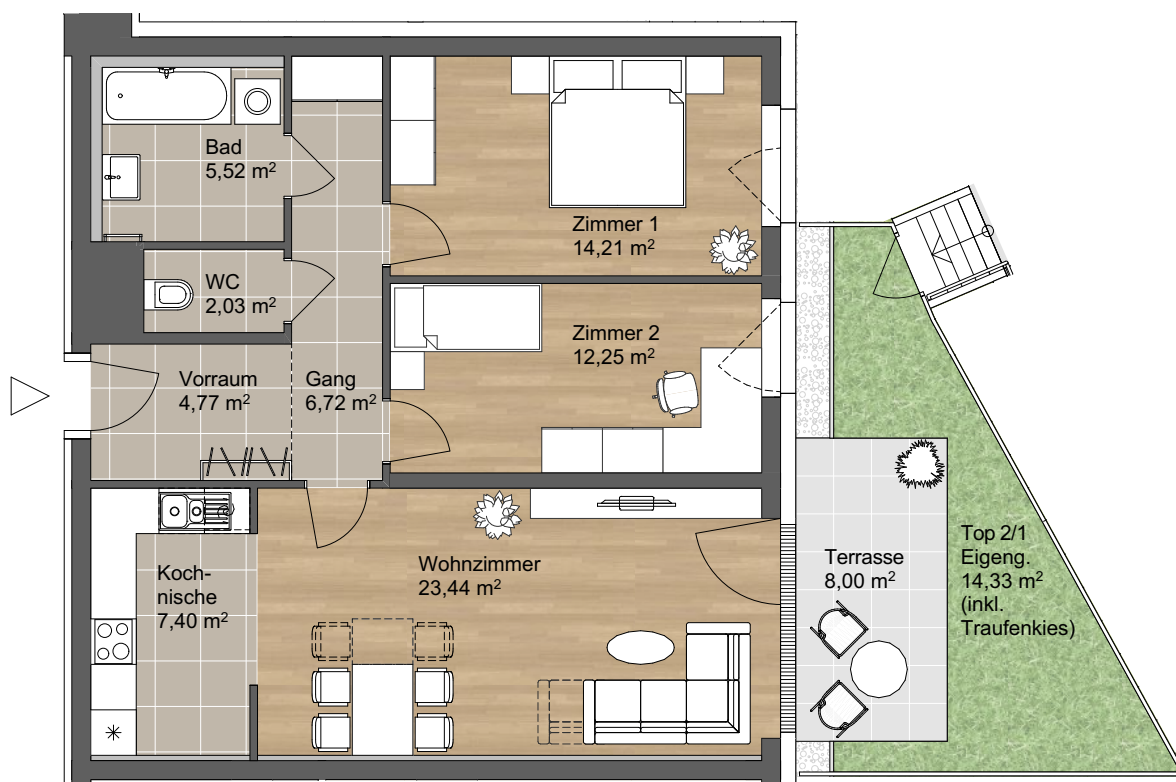
Ebene 0

Top 1 / 3-Zi.-Whg.

Wohnfläche: 76,34 m²
Terrasse: 8,00 m²
Garten: 14,33 m²
Kellerabteil: 2,75 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



€ 40.709,--

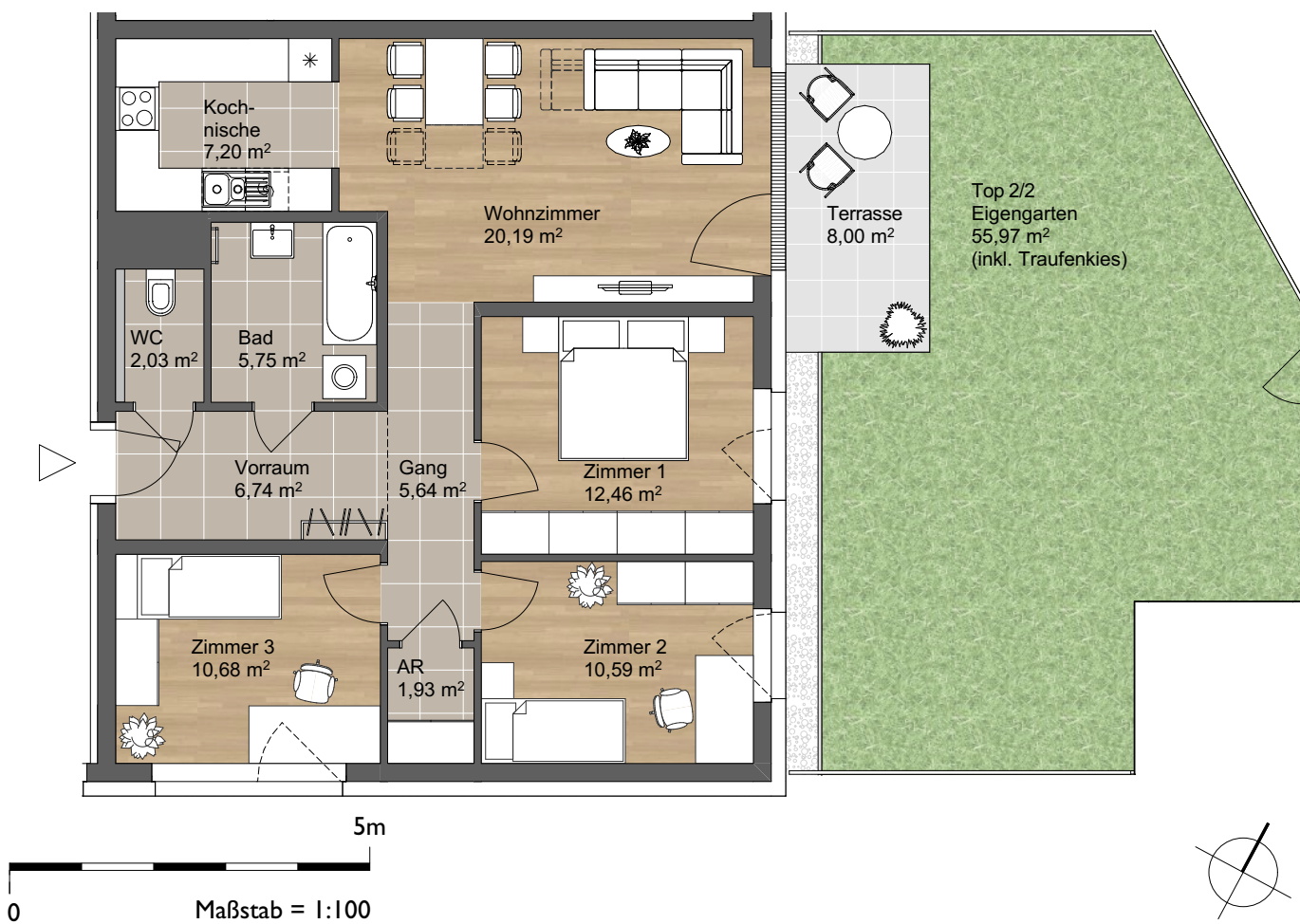
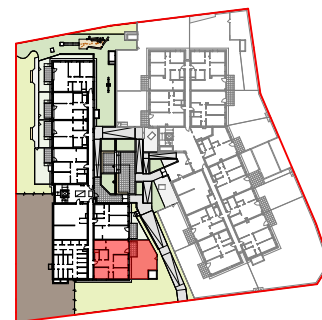
€ 895,--

Ebene 0 Top 2 / 4-Zi.-Whg.

Wohnfläche: 83,21 m²
Terrasse: 8,00 m²
Garten: 55,97 m²
Kellerabteil: 2,75 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 46.450,--

Monatliche Kosten: € 1.046,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

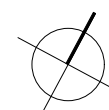
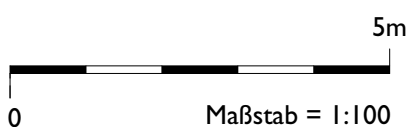
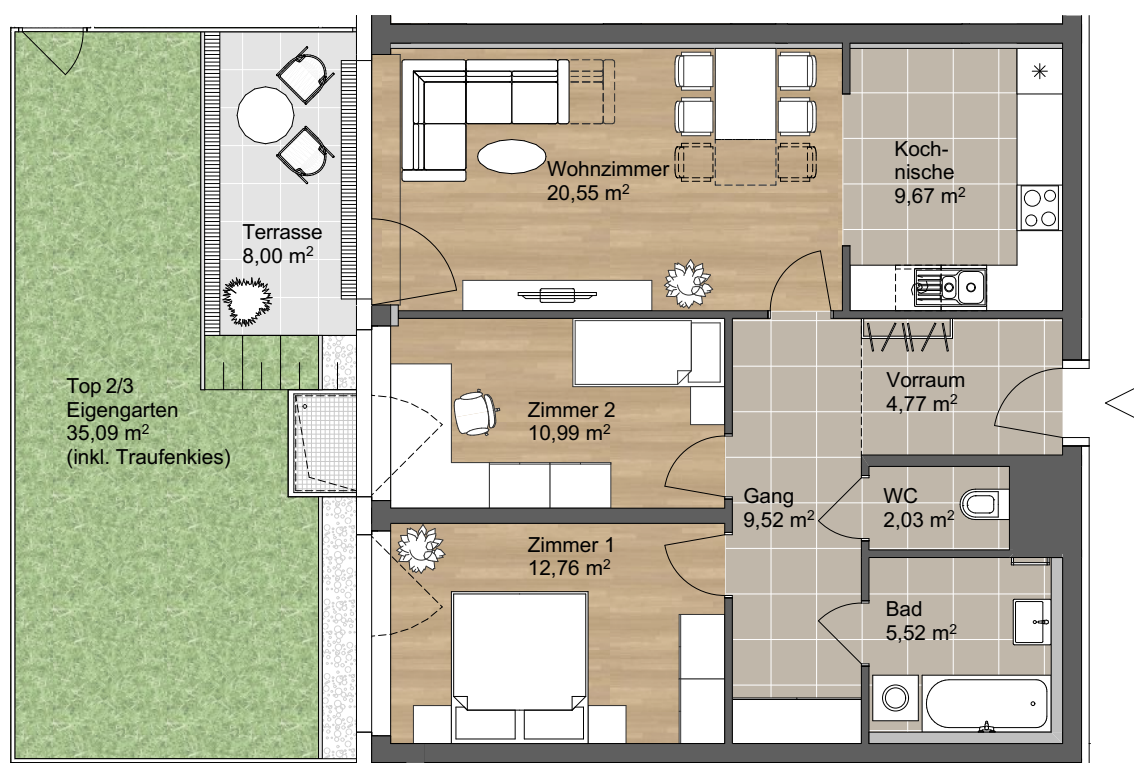
Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene 0 Top 3 / 3-Zi.-Whg.

Wohnfläche: 75,81 m²
Terrasse: 8,00 m²
Garten: 35,09 m²
Kellerabteil: 2,75 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 41.231,--

Monatliche Kosten: € 913,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

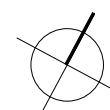
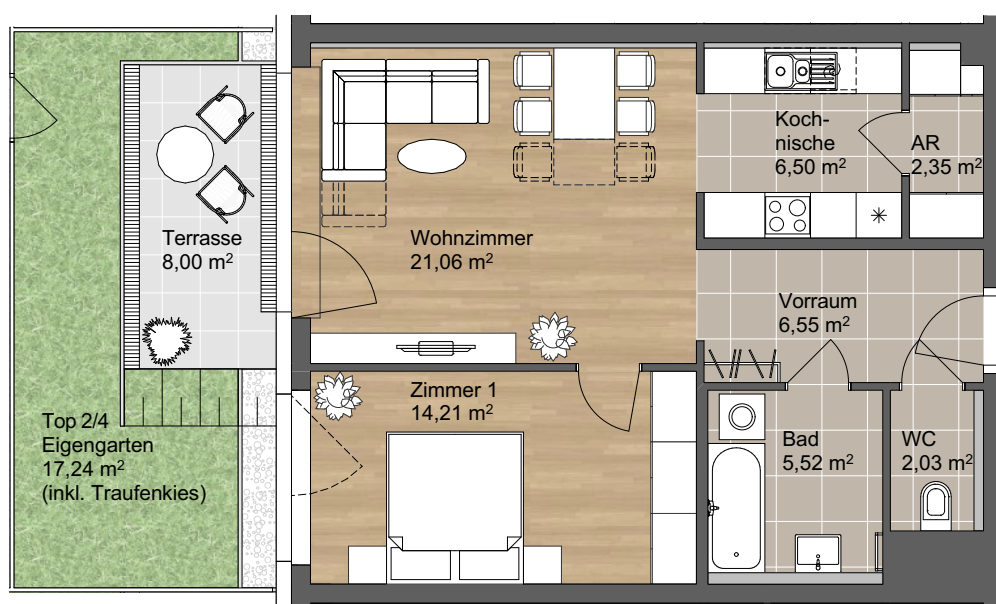
Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene 0 Top 4 / 2-Zi.-Whg.

Wohnfläche: 58,22 m²
Terrasse: 8,00 m²
Garten: 17,24 m²
Kellerabteil: 2,75 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 31.837,--

Monatliche Kosten: € 721,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

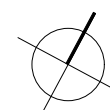
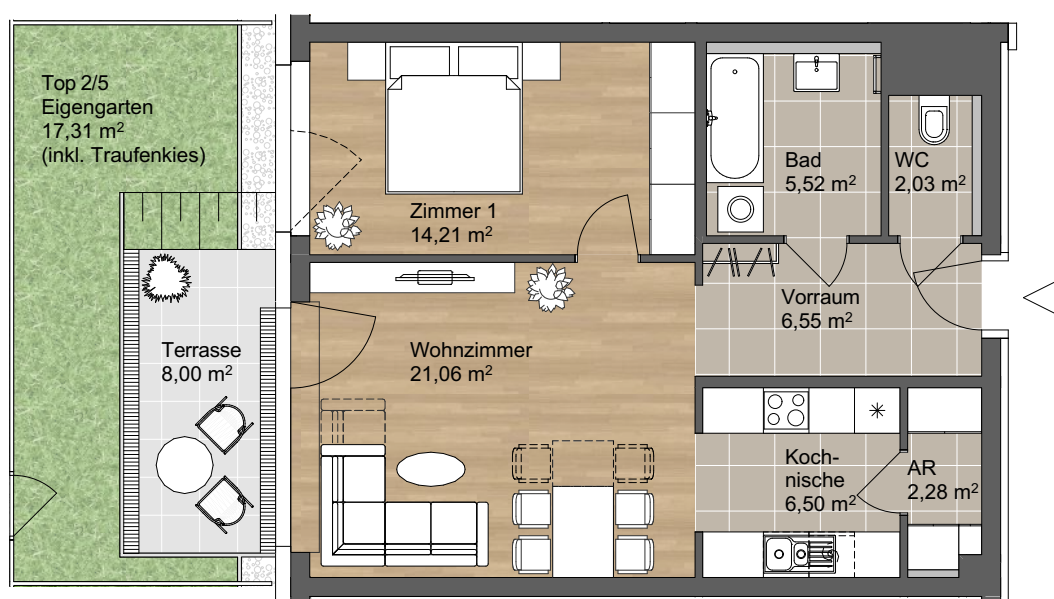
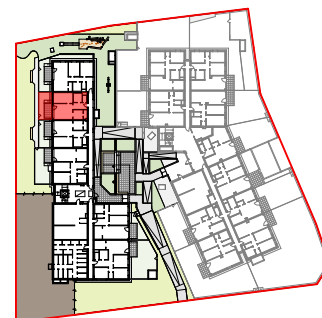
Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene 0 Top 5 / 2-Zi.-Whg.

Wohnfläche: 58,15 m²
Terrasse: 8,00 m²
Garten: 17,31 m²
Kellerabteil: 2,75 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 31.837,--

Monatliche Kosten: € 721,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

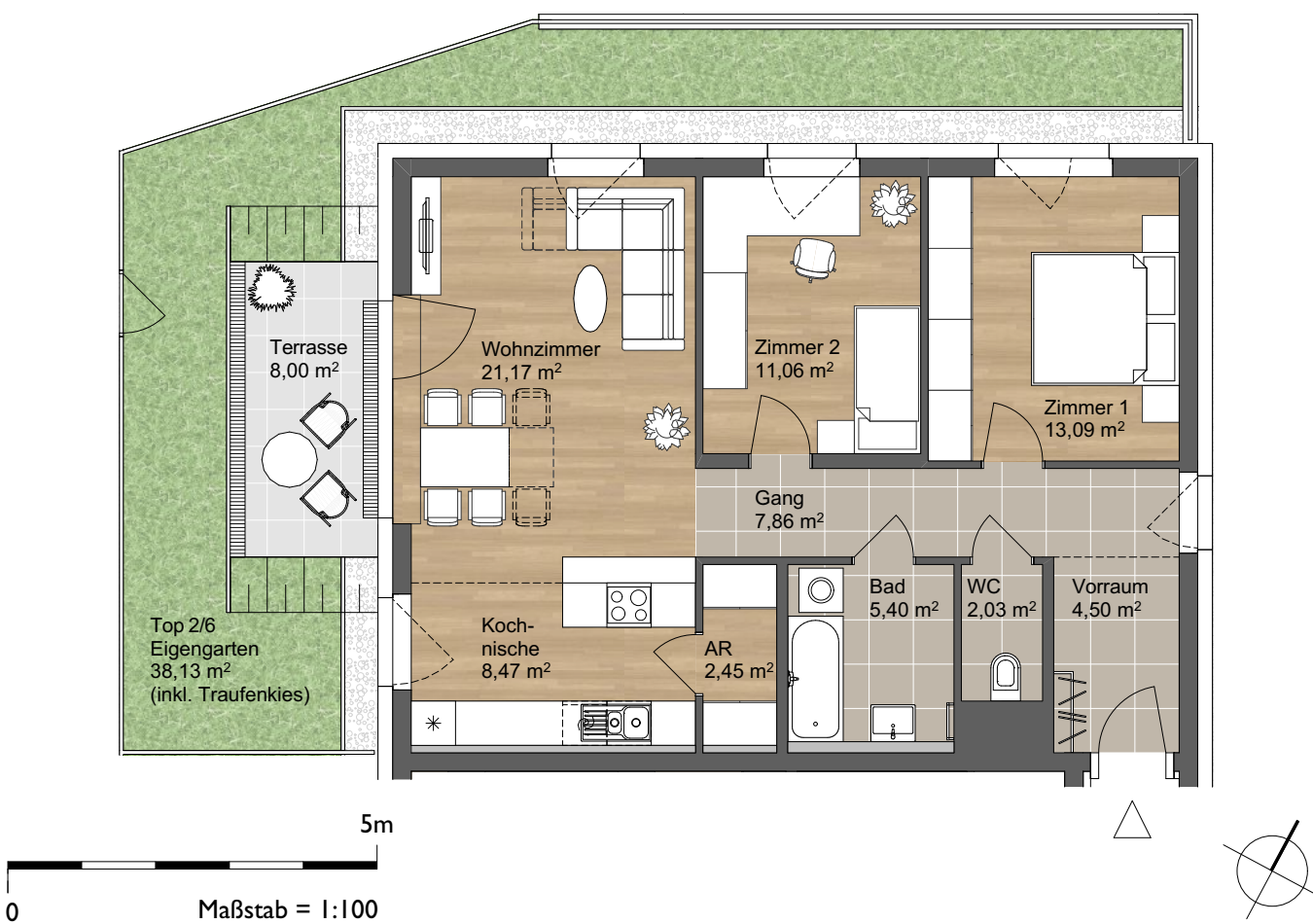
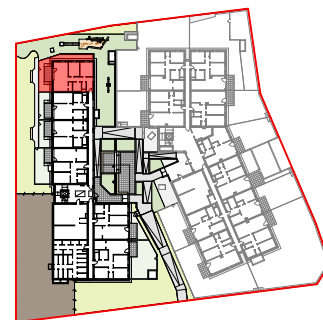
Ebene 0

Top 6 / 3-Zi.-Whg.

Wohnfläche: 76,03 m²
Terrasse: 8,00 m²
Garten: 38,13 m²
Kellerabteil: 2,75 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 42.275,--

Monatliche Kosten: € 942,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

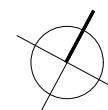
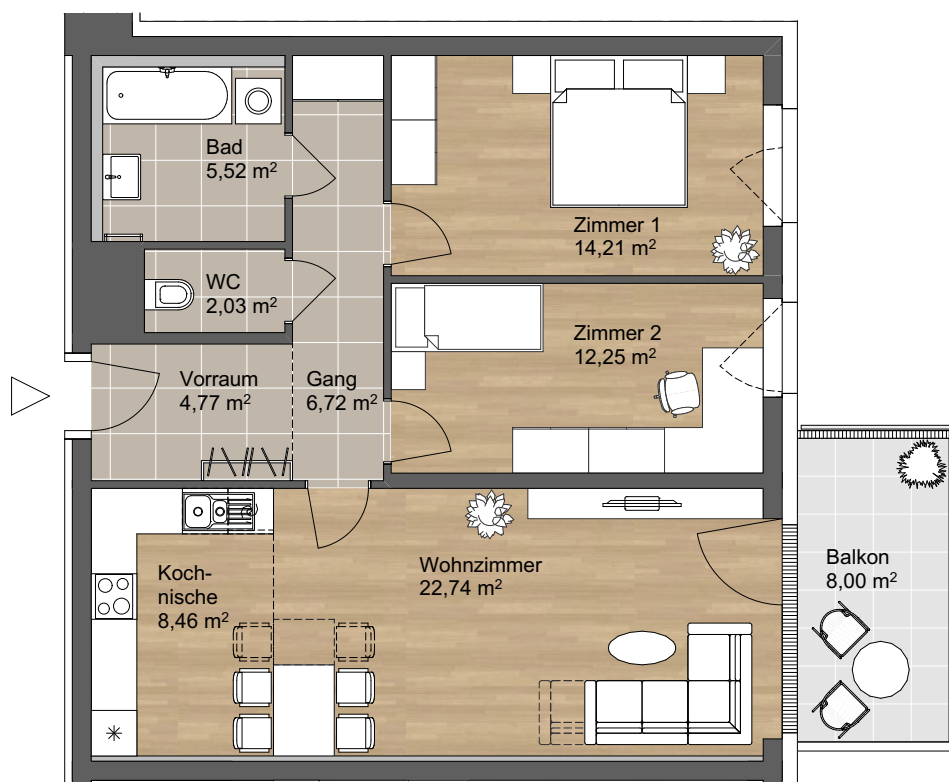
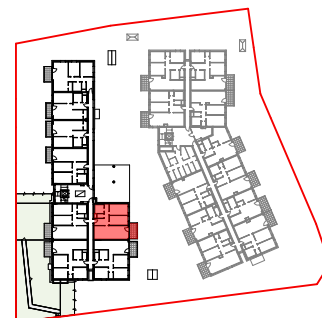
Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene I Top 7 / 3-Zi.-Whg.

Wohnfläche: 76,70 m²
Balkon: 8,00 m²
Kellerabteil: 2,76 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 41.753,--

Monatliche Kosten: € 924,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

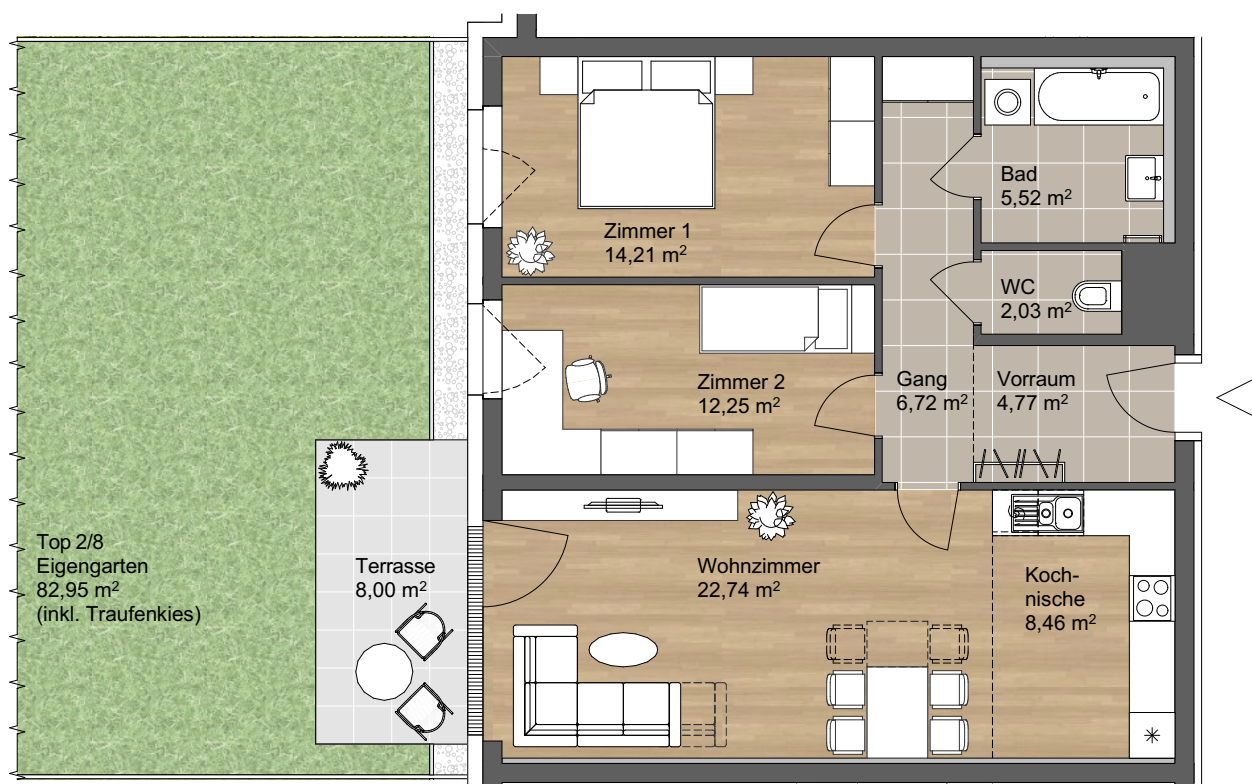
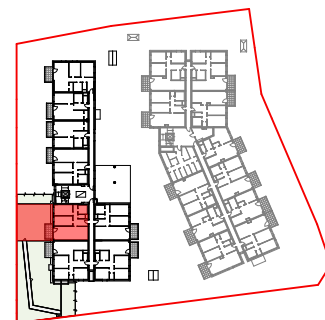
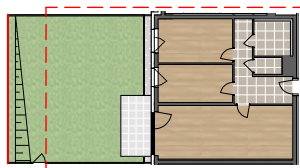
Ebene I Top 8 / 3-Zi.-Whg.

Maßstab 1:500

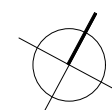
Übersicht

Wohnfläche: 76,70 m²
Terrasse: 8,00 m²
Garten: 82,95 m²
Kellerabteil: 3,53 m²

+ KFZ-Stellplatz



0 5m
Maßstab = 1:100



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 44.363,--

Monatliche Kosten: € 1.000,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

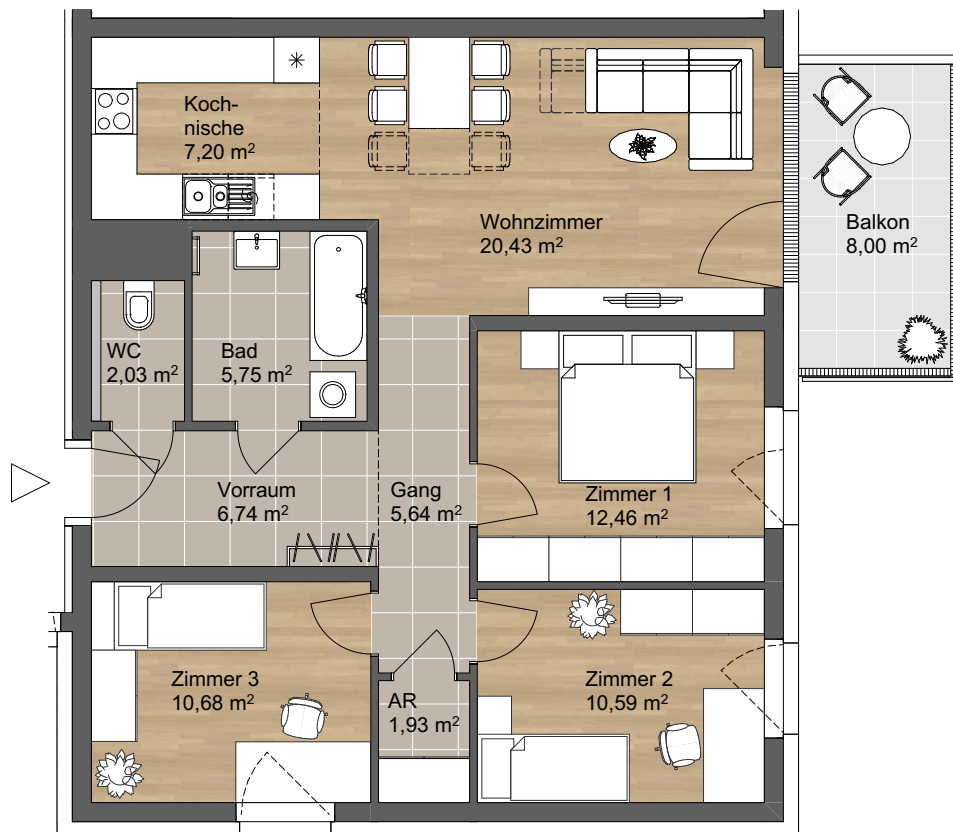
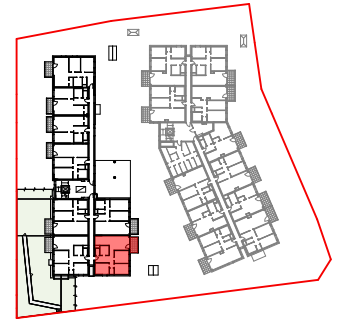
Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene I Top 9 / 4-Zi.-Whg.

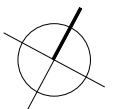
Wohnfläche: 83,45 m²
Balkon: 8,00 m²
Kellerabteil: 3,55 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



5m
0 Maßstab = 1:100



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 46.450,--

Monatliche Kosten: € 1.046,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

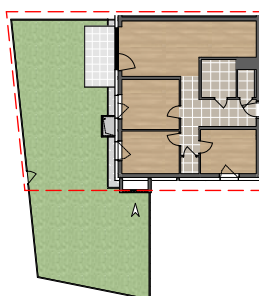
Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene I Top 10 / 4-Zi.-Whg.

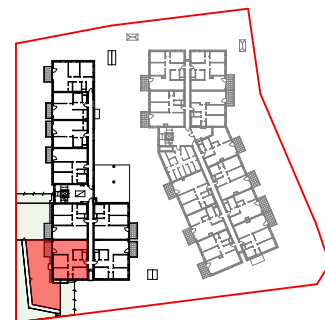
Wohnfläche: 83,45 m²
Terrasse: 8,00 m²
Garten: 110,56 m²
Kellerabteil: 3,55 m²

+ KFZ-Stellplatz

Maßstab 1:500



Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 49.582,--

Monatliche Kosten: € 1.137,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene I Top II / 3-Zi.-Whg.

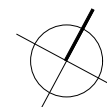
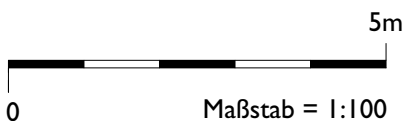
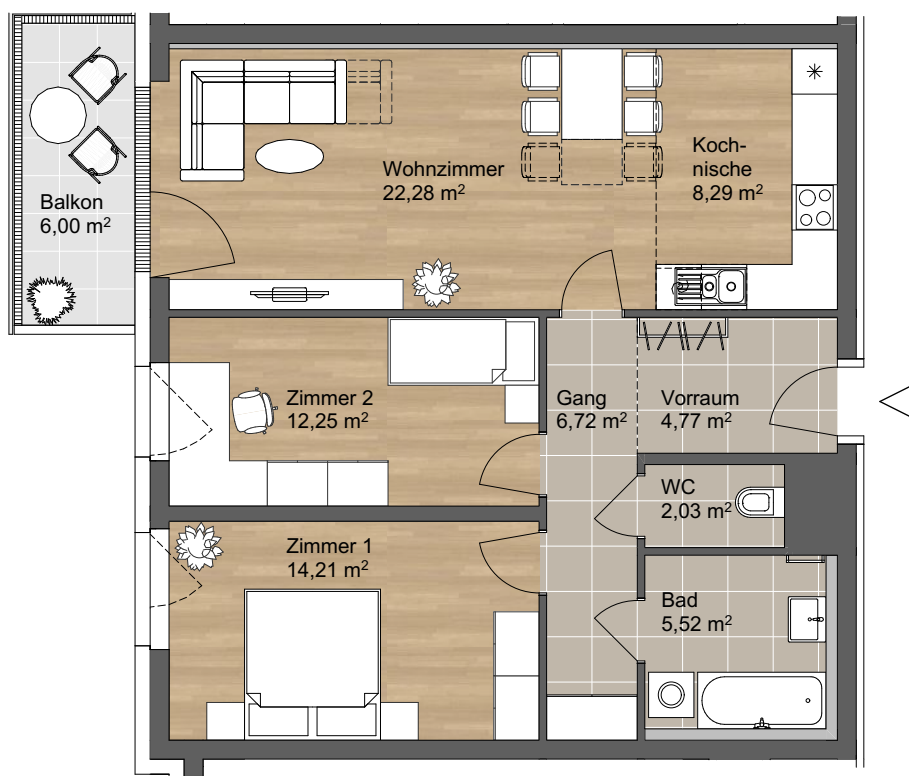
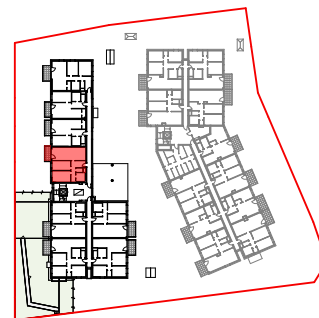
Wohnfläche: 76,07 m²

Balkon: 6,00 m²

Einlagerungsraum: 2,36 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 41.231,--

Monatliche Kosten: € 912,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

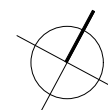
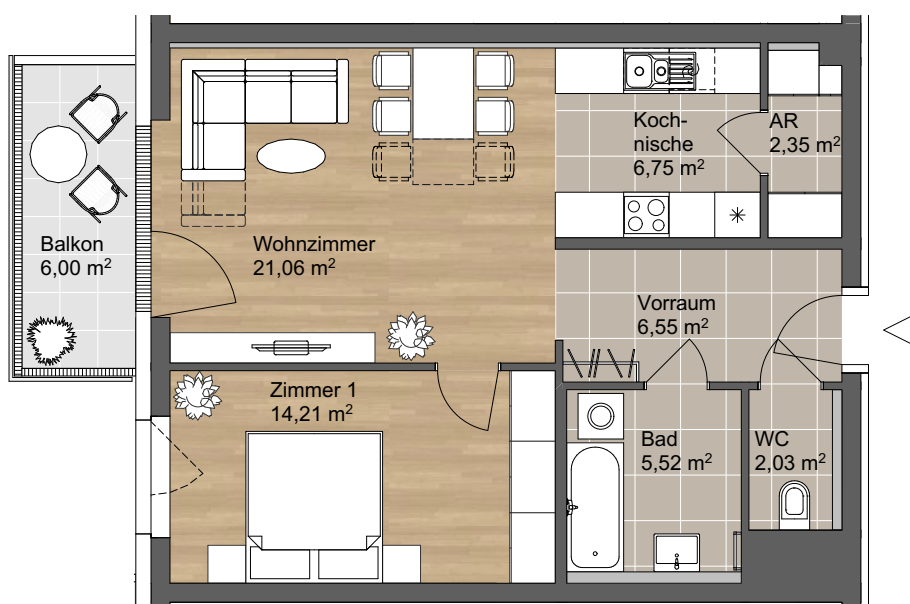
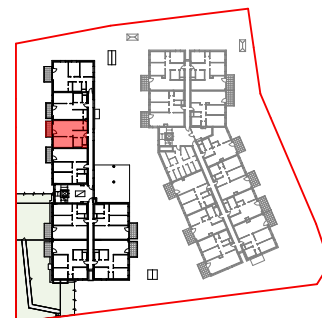
Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene I Top 12 / 2-Zi.-Whg.

Wohnfläche: 58,47 m²
Balkon: 6,00 m²
Einlagerungsraum: 2,53 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 31.837,--

Monatliche Kosten: € 720,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene I Top 13 / 2-Zi.-Whg.

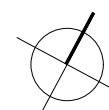
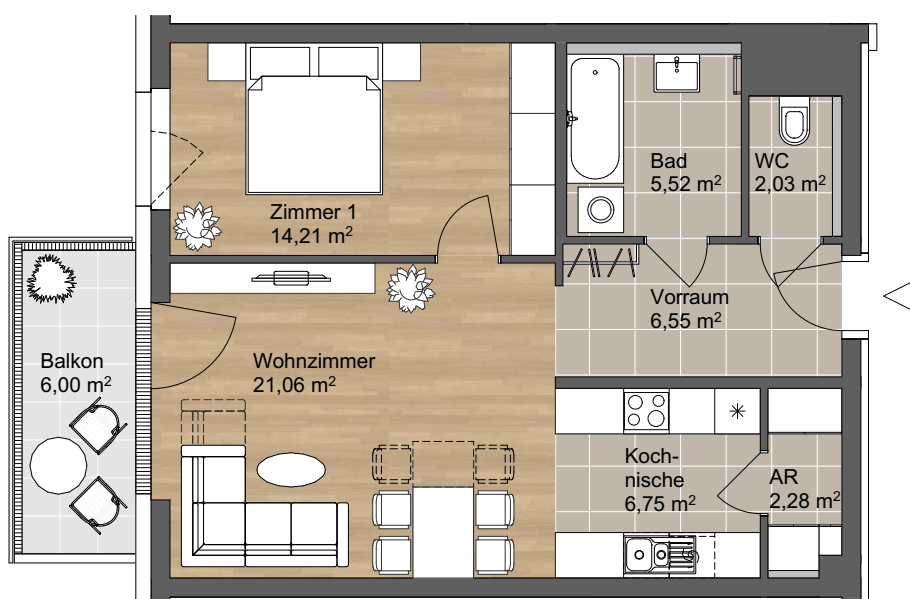
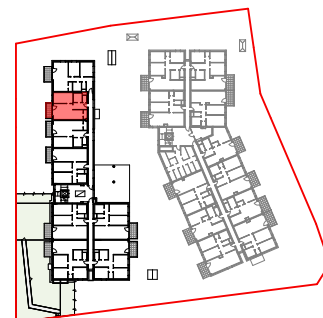
Wohnfläche: 58,40 m²

Balkon: 6,00 m²

Einlagerungsraum: 2,53 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 31.837,--

Monatliche Kosten: € 720,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene I Top 14 / 3-Zi.-Whg.

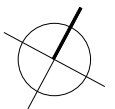
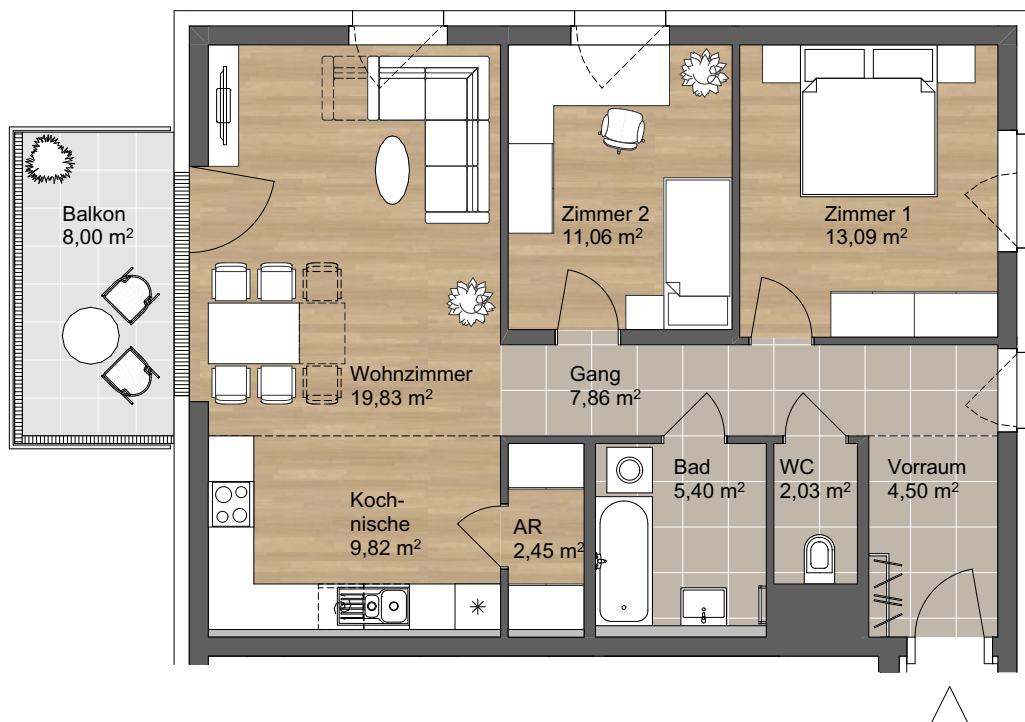
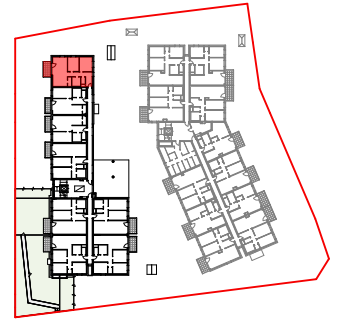
Wohnfläche: 76,04 m²

Balkon: 8,00 m²

Einlagerungsraum: 2,53 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 42.275,--

Monatliche Kosten: € 942,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene 2 Top 15 / 3-Zi.-Whg.

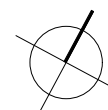
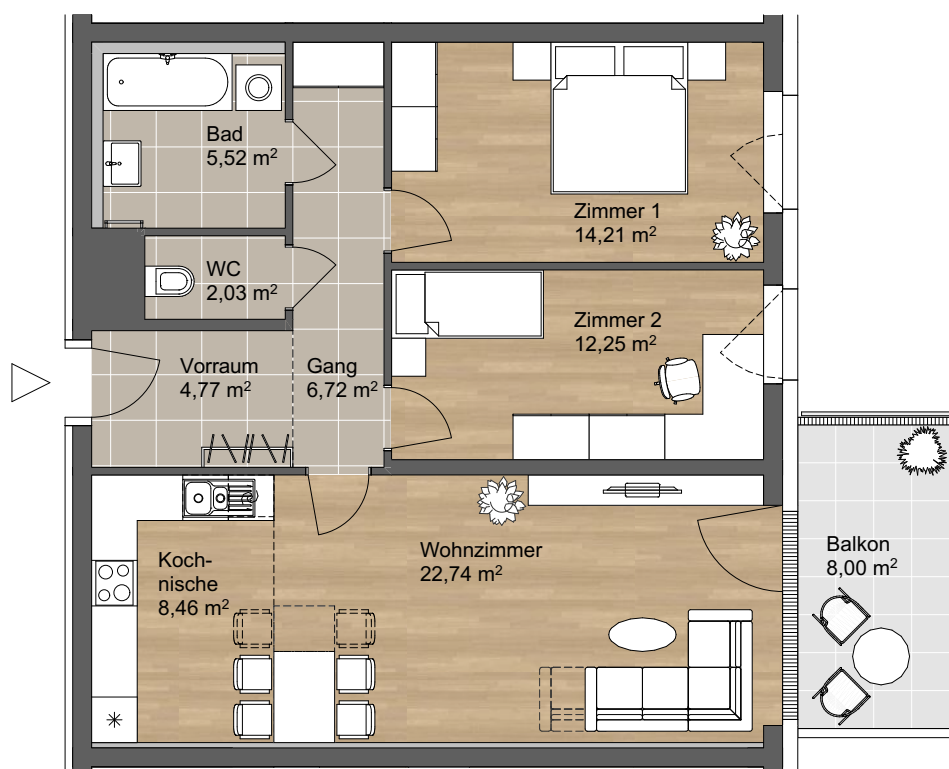
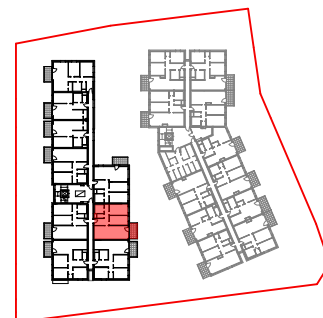
Wohnfläche: 76,70 m²

Balkon: 8,00 m²

Einlagerungsraum: 2,96 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 42.797,--

Monatliche Kosten: € 955,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene 2 Top 16 / 3-Zi.-Whg.

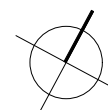
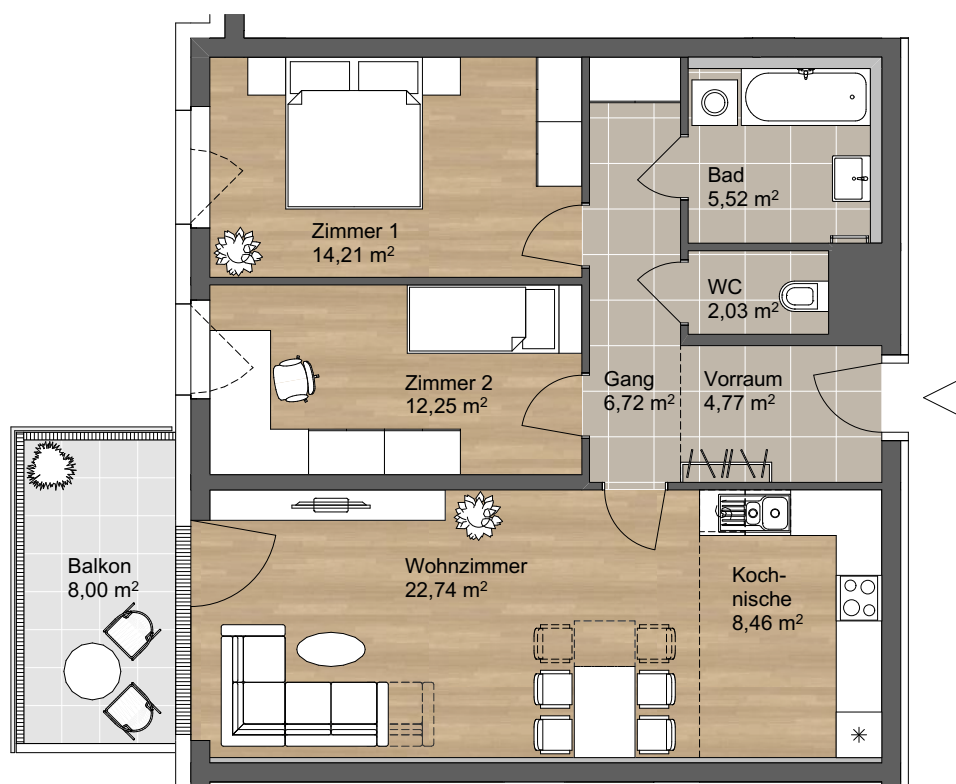
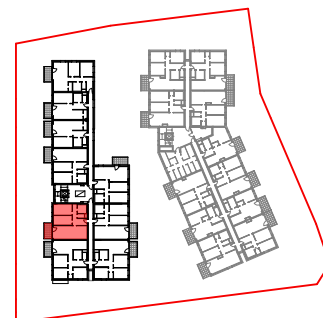
Wohnfläche: 76,70 m²

Balkon: 8,00 m²

Einlagerungsraum: 2,96 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 42.797,--

Monatliche Kosten: € 955,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene 2 Top 17 / 4-Zi.-Whg.

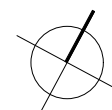
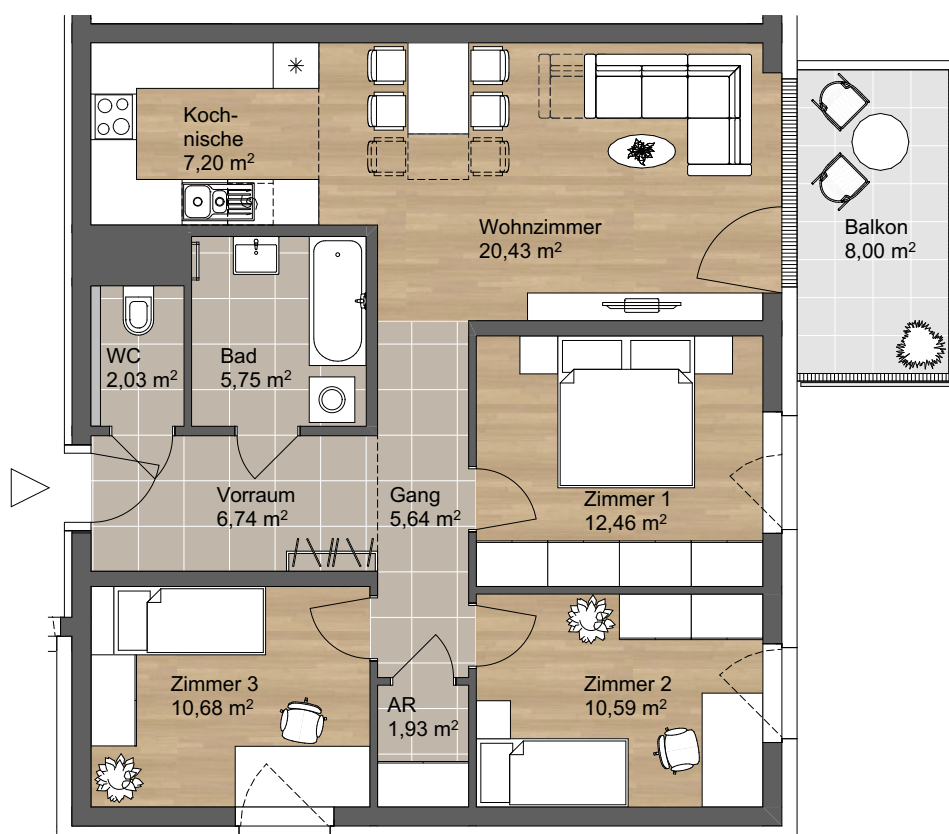
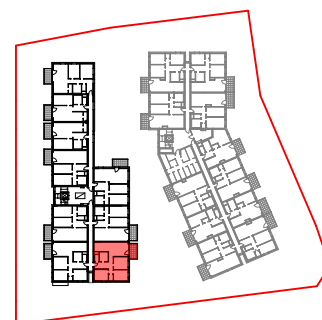
Wohnfläche: 83,45 m²

Balkon: 8,00 m²

Einlagerungsraum: 2,19 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 47.494,--

Monatliche Kosten: € 1.076,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene 2 Top 18 / 4-Zi.-Whg.

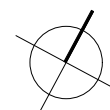
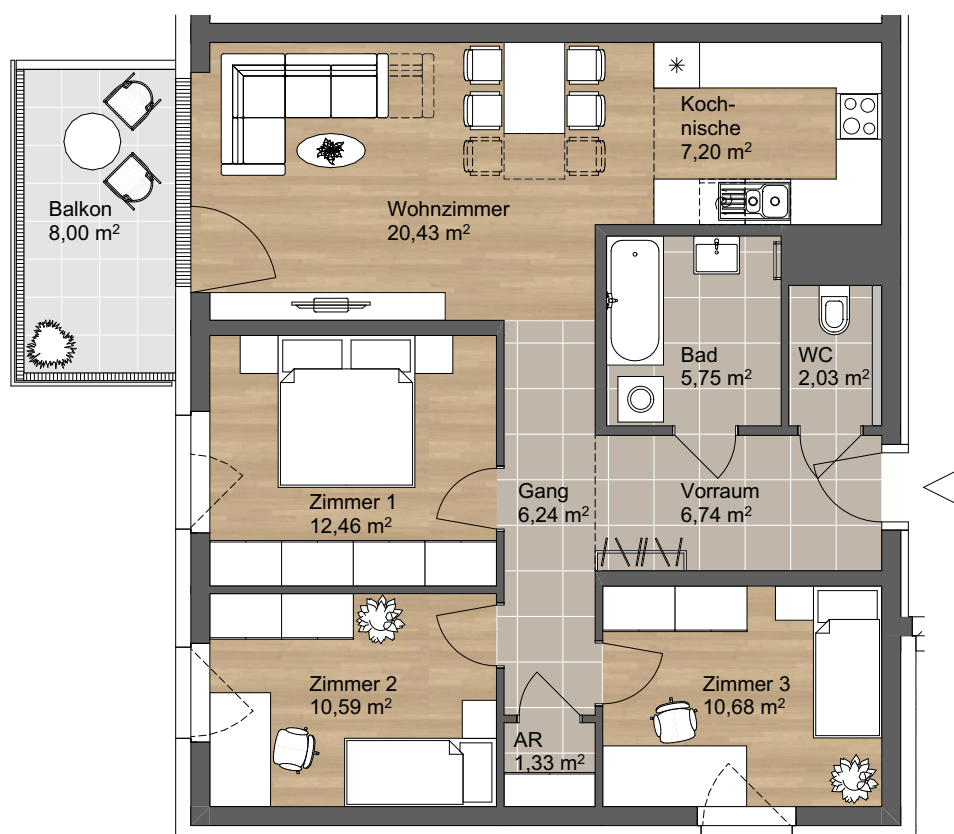
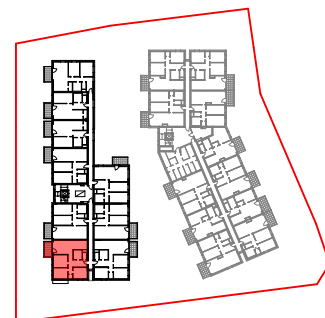
Wohnfläche: 83,45 m²

Balkon: 8,00 m²

Einlagerungsraum: 2,78 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 47.494,--

Monatliche Kosten: € 1.076,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene 2 Top 19 / 3-Zi.-Whg.

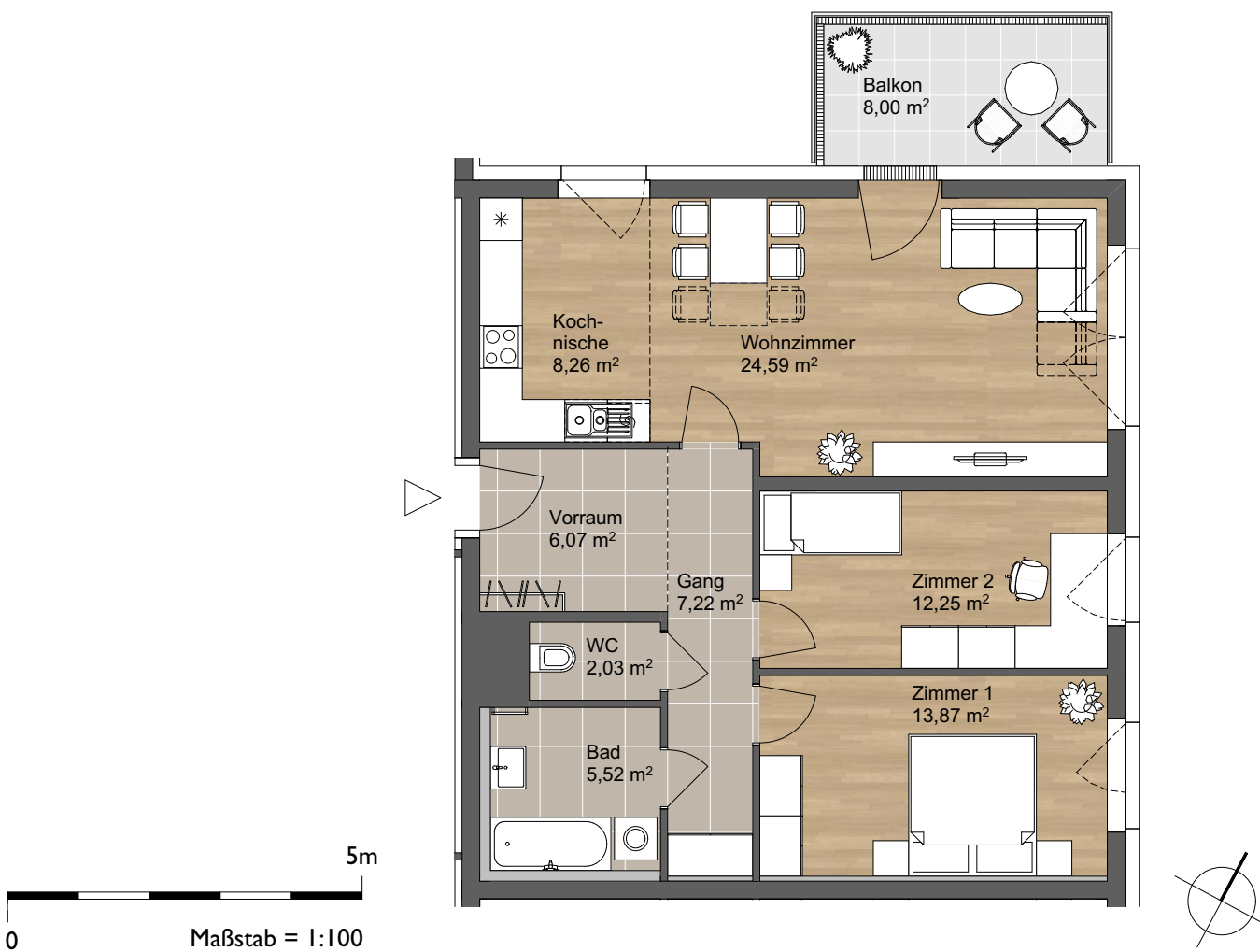
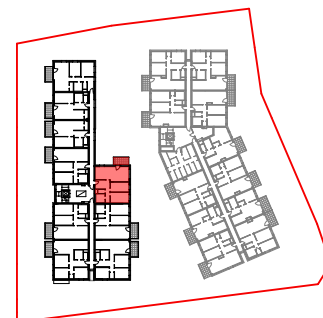
Wohnfläche: 79,81 m²

Balkon: 8,00 m²

Einlagerungsraum: 2,78 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 45.406,--

Monatliche Kosten: € 1.016,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene 2 Top 20 / 3-Zi.-Whg.

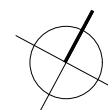
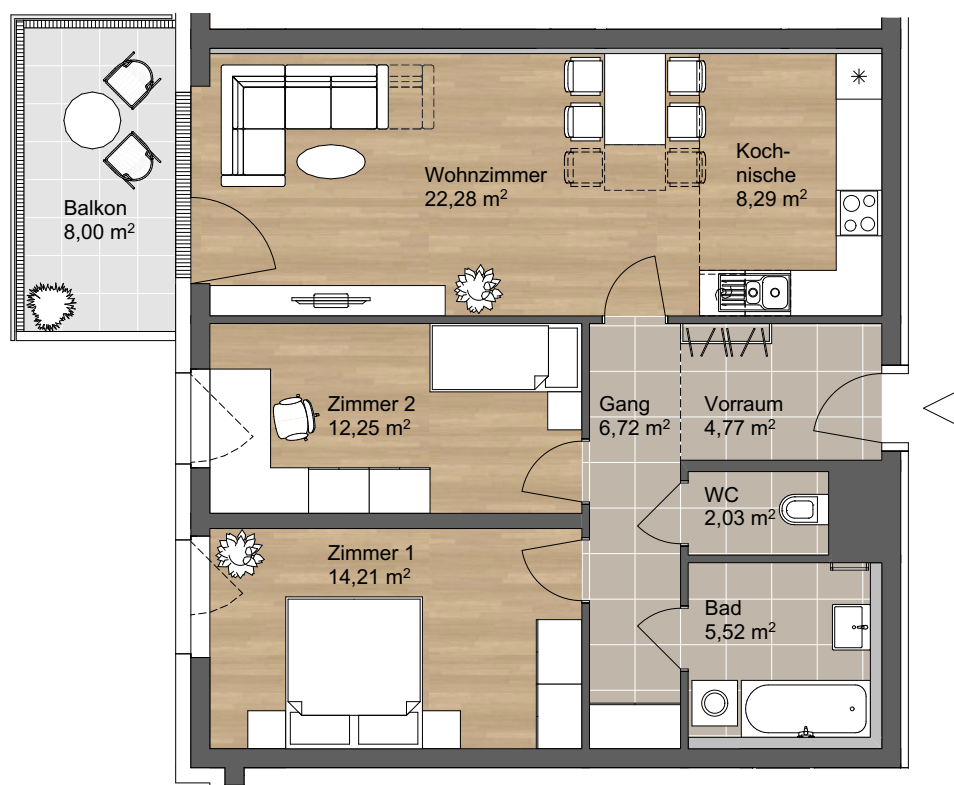
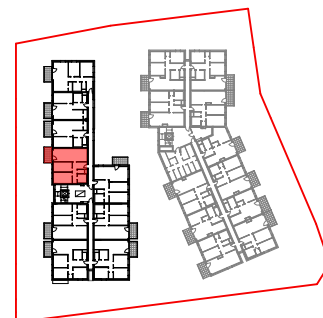
Wohnfläche: 76,07 m²

Balkon: 8,00 m²

Einlagerungsraum: 2,78 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 42.275,--

Monatliche Kosten: € 942,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene 2 Top 21 / 2-Zi.-Whg.

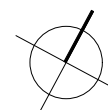
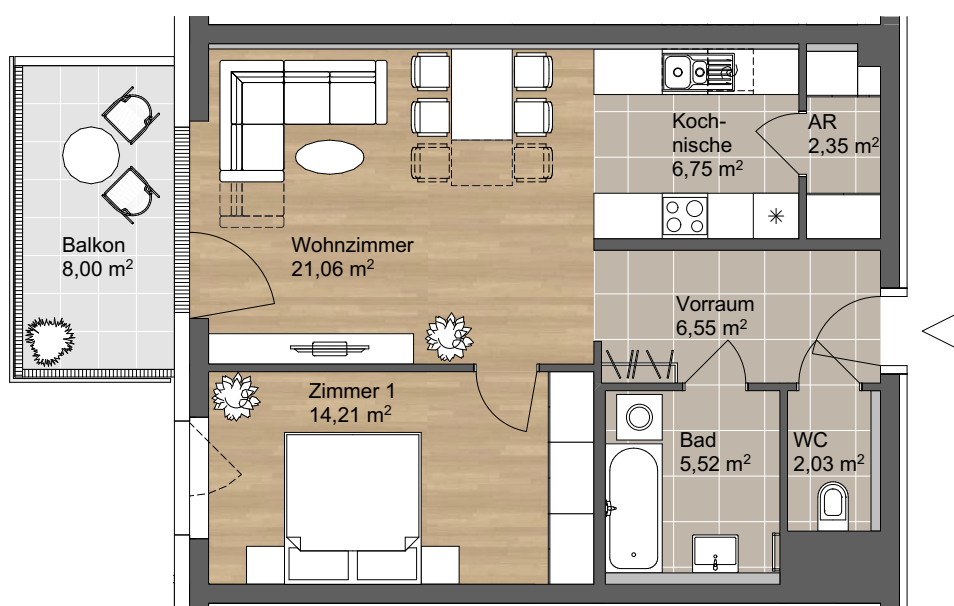
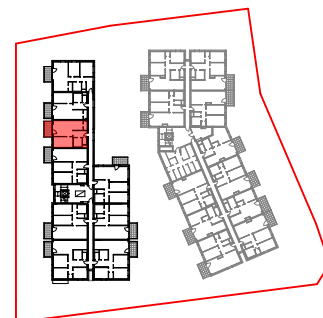
Wohnfläche: 58,47 m²

Balkon: 8,00 m²

Einlagerungsraum: 3,58 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 32.880,--

Monatliche Kosten: € 750,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene 2 Top 22 / 2-Zi.-Whg.

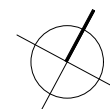
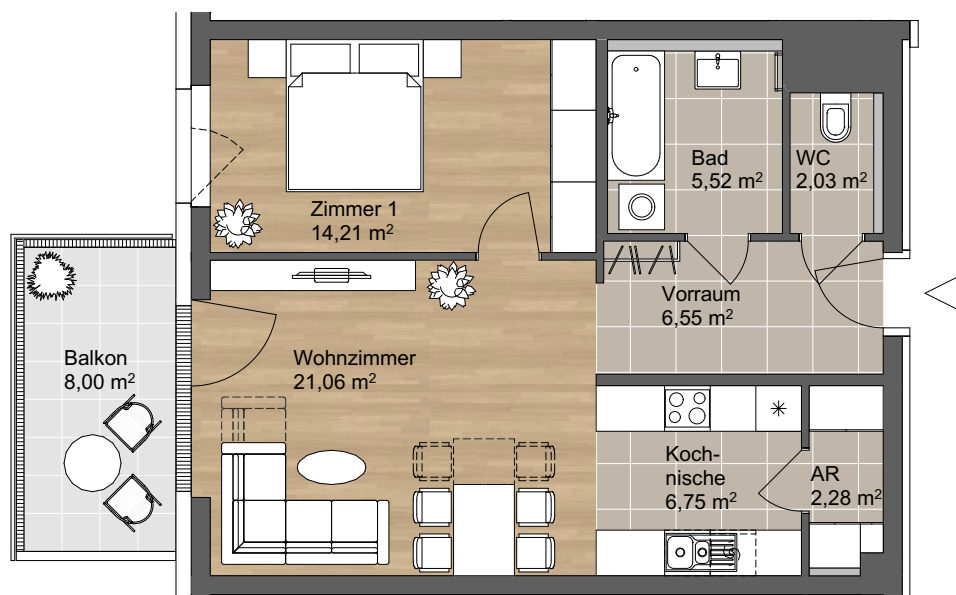
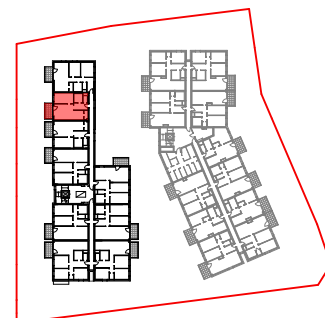
Wohnfläche: 58,40 m²

Balkon: 8,00 m²

Einlagerungsraum: 3,57 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 32.880,--

Monatliche Kosten: € 751,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene 2 Top 23 / 3-Zi.-Whg.

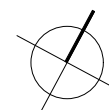
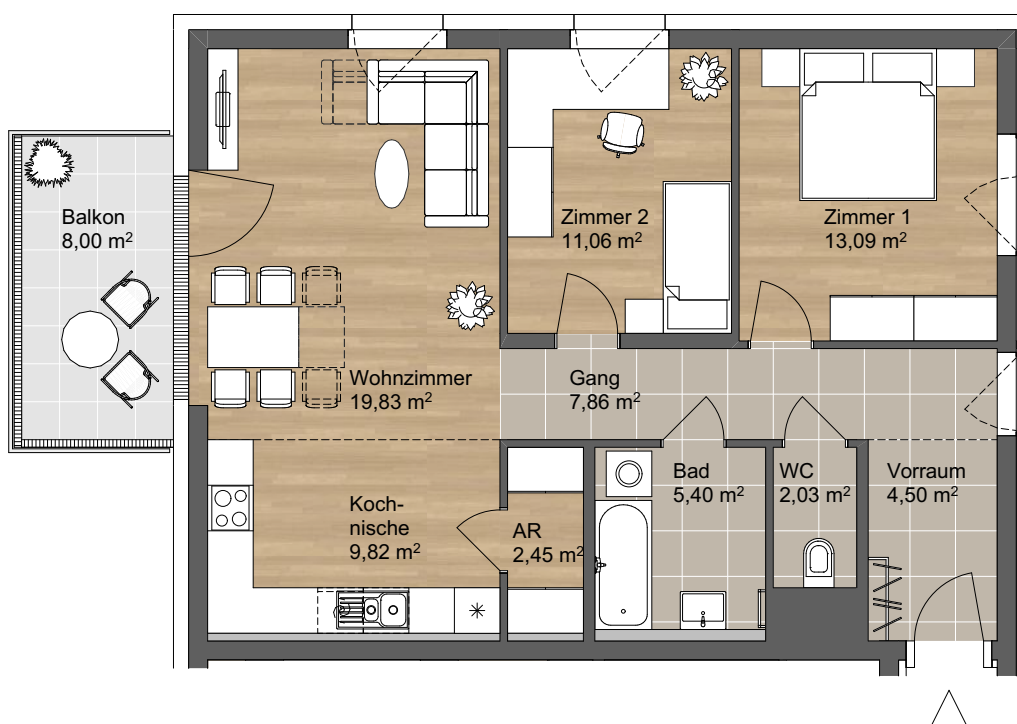
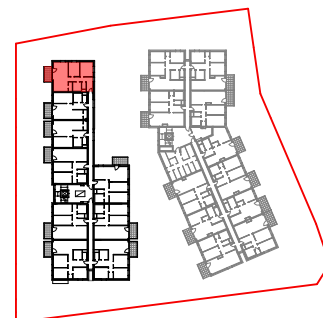
Wohnfläche: 76,04 m²

Balkon: 8,00 m²

Einlagerungsraum: 2,91 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 43.319,--

Monatliche Kosten: € 973,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene 3 Top 24 / 2-Zi.-Whg.

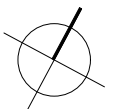
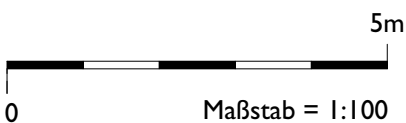
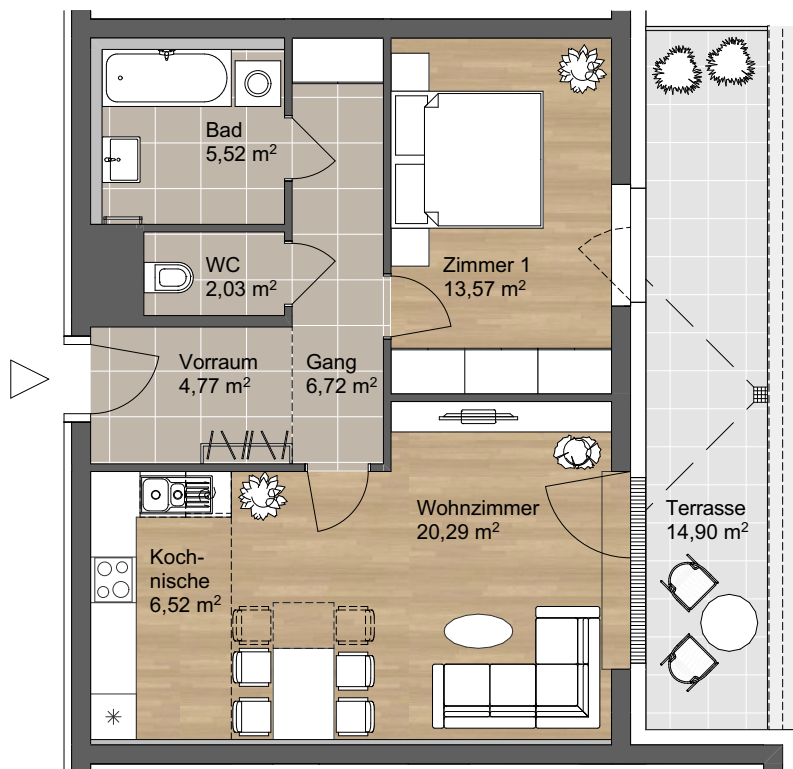
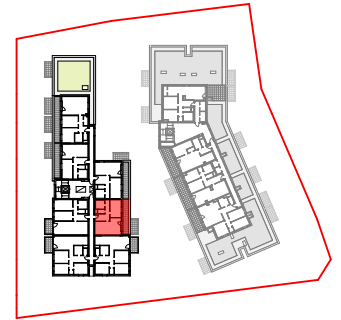
Wohnfläche: 59,42 m²

Terrasse: 14,90 m²

Einlagerungsraum: 2,91 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 34.968,--

Monatliche Kosten: € 807,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

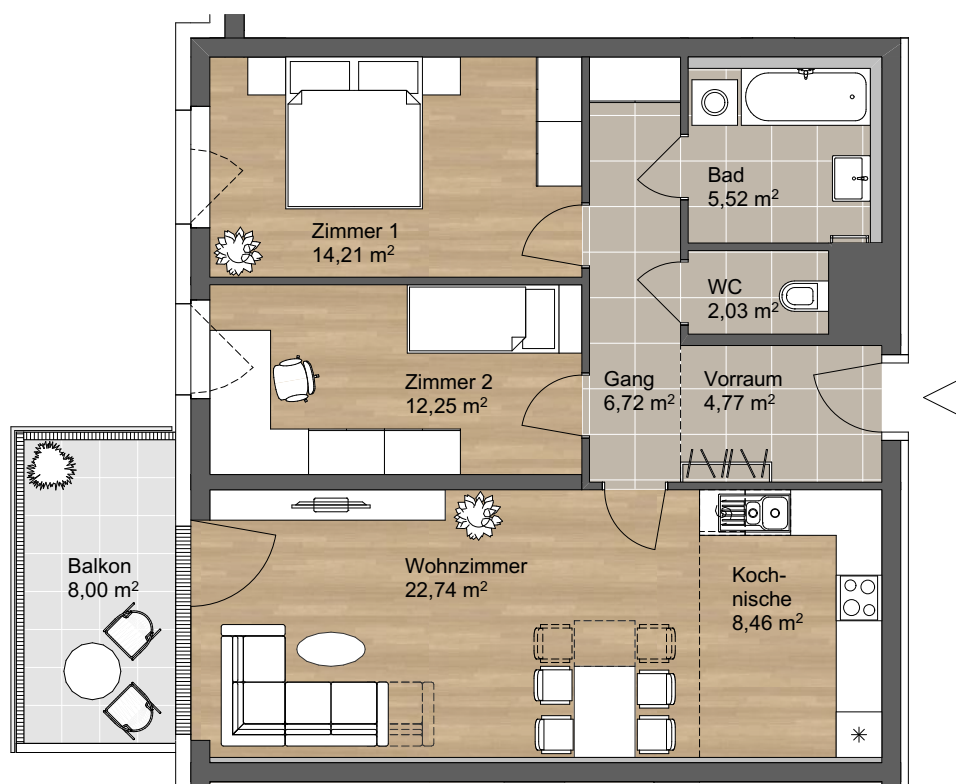
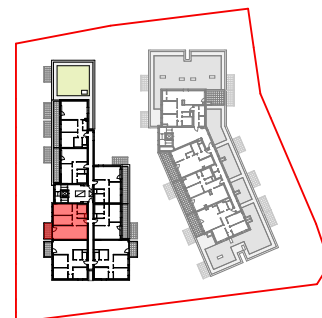
Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene 3 Top 25 / 3-Zi.-Whg.

Wohnfläche: 76,70 m²
Balkon: 8,00 m²
Einlagerungsraum: 2,91 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 43.841,--

Monatliche Kosten: € 985,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

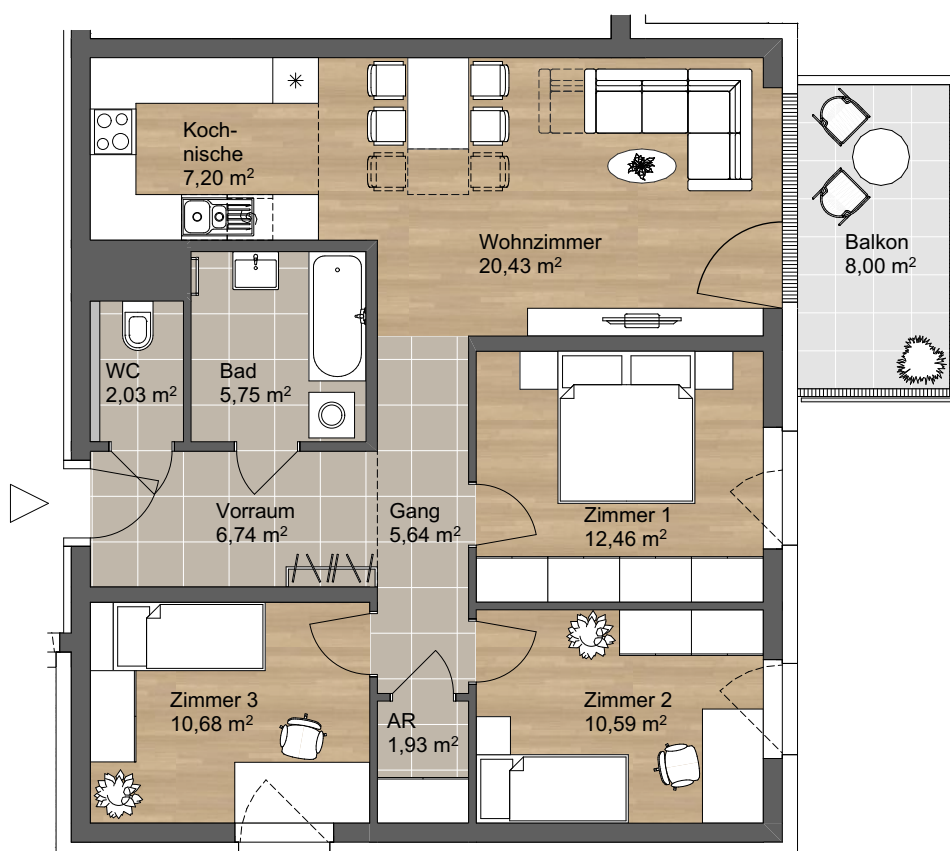
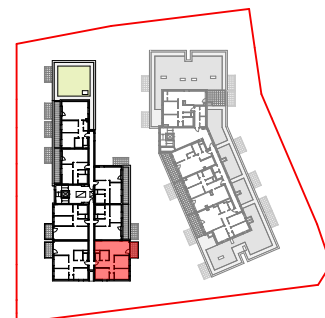
Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene 3 Top 26 / 4-Zi.-Whg.

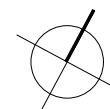
Wohnfläche: 83,45 m²
Balkon: 8,00 m²
Einlagerungsraum: 2,91 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



0 5m
Maßstab = 1:100



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 48.538,--

Monatliche Kosten: € 1.107,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

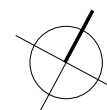
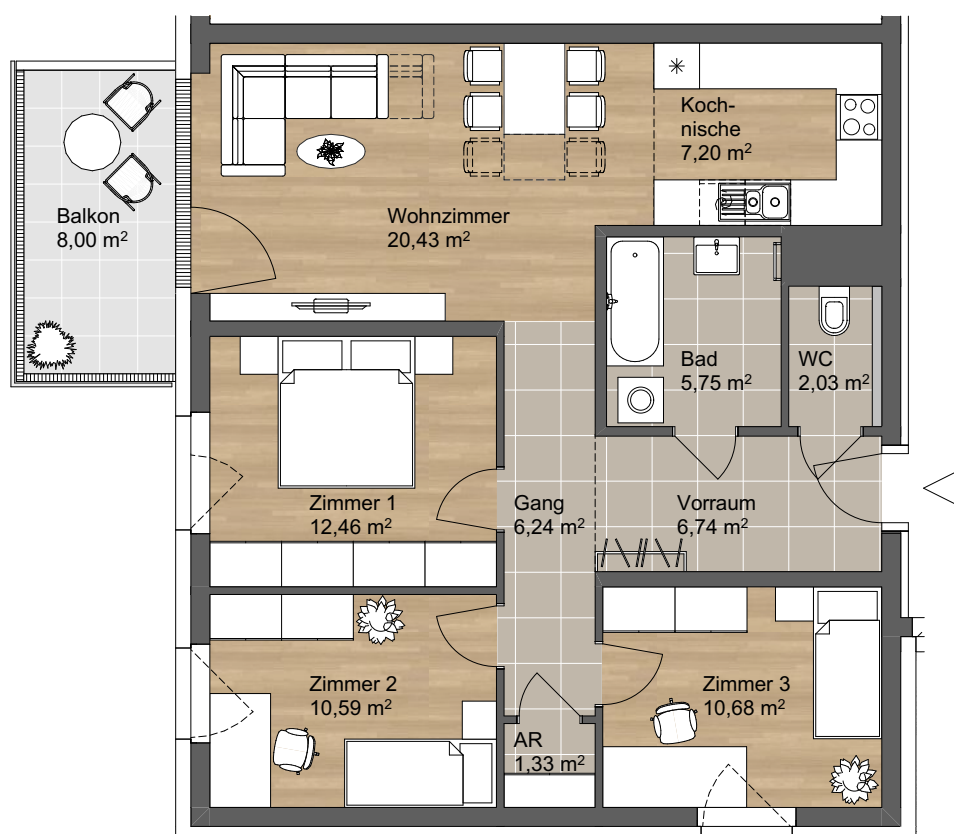
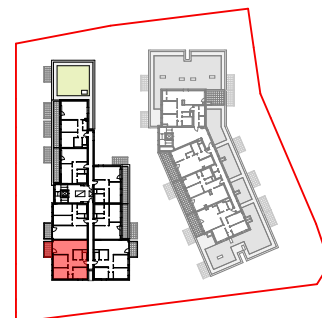
Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene 3 Top 27 / 4-Zi.-Whg.

Wohnfläche: 83,45 m²
Balkon: 8,00 m²
Einlagerungsraum: 2,92 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 48.538,--

Monatliche Kosten: € 1.107,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene 3 Top 28 / 2-Zi.-Whg.

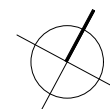
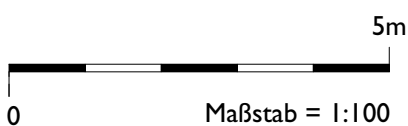
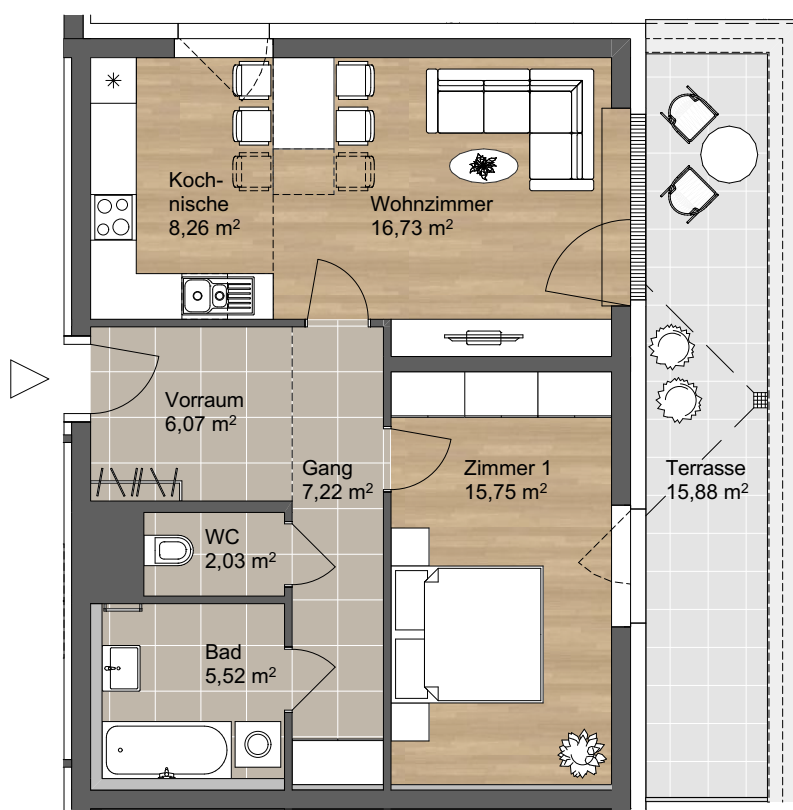
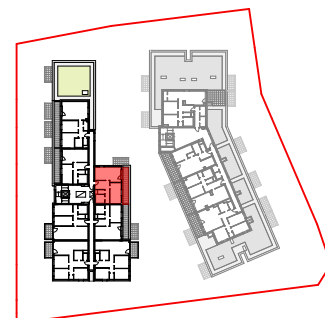
Wohnfläche: 61,58 m²

Terrasse: 15,88 m²

Einlagerungsraum: 2,92 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 37.056,--

Monatliche Kosten: € 858,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

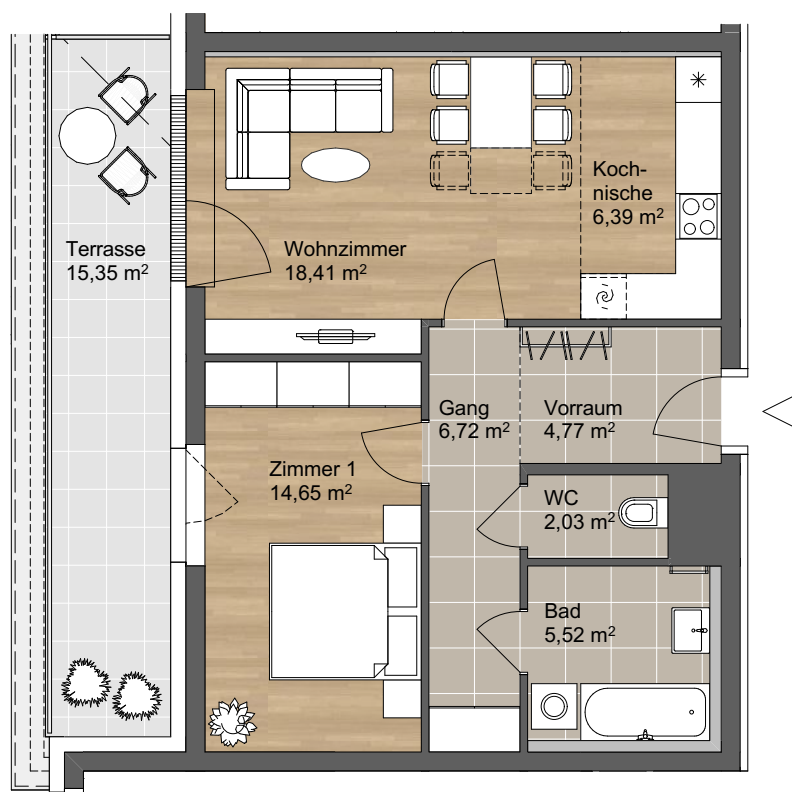
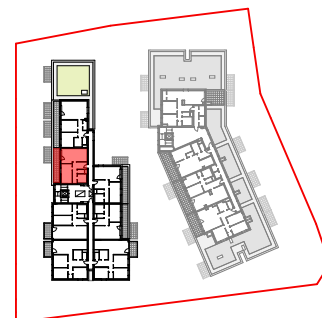
Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene 3 Top 29 / 2-Zi.-Whg.

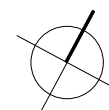
Wohnfläche: 58,49 m²
Terrasse: 15,35 m²
Einlagerungsraum: 2,92 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



5m
0 Maßstab = 1:100



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 34.446,--

Monatliche Kosten: € 796,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

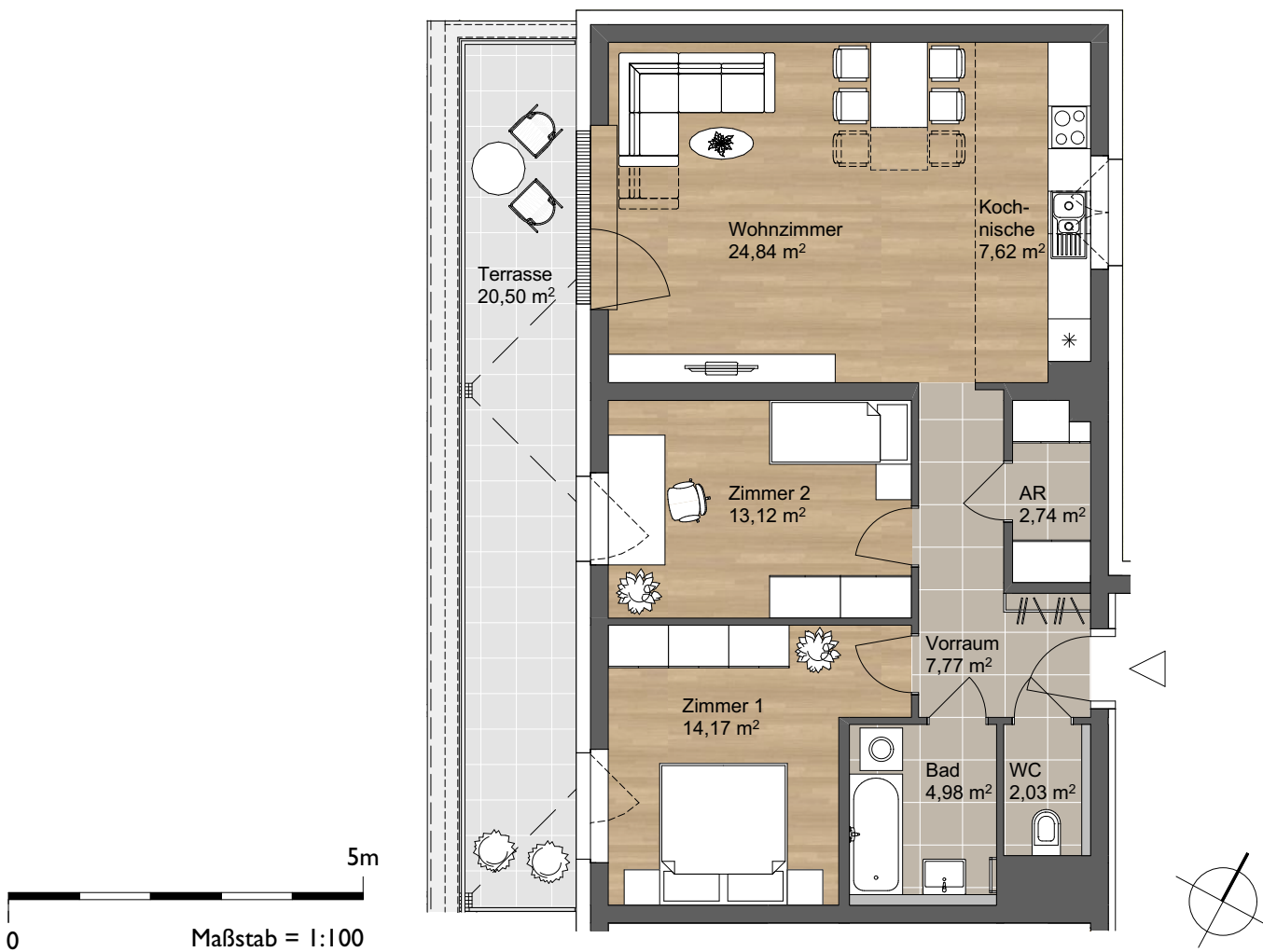
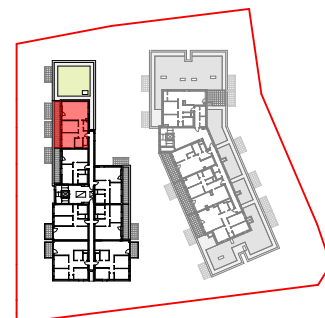
Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Ebene 3 Top 30 / 3-Zi.-Whg.

Wohnfläche: 77,27 m²
Terrasse: 20,50 m²
Einlagerungsraum: 2,92 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 46.972,--

Monatliche Kosten: € 1.074,--

Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden!
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Vorschlag. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten.
Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung / Details

Baubeginn: Winter 2024

Geplante Baufertigstellung: 2026

Wohnungseingangstüren:

Eingangstür mit Brandschutzqualifikation EI₂30 (ohne Selbstschließer), weiß beschichtet, einbruchhemmend, Holz-Blockzarge mit Holztürblatt. Schwellenprofil mit innenliegender Akustikdichtung.

Wohnungsinnentüren:

Glatte Röhrenspanntür mit beschichteter Oberfläche und Holzumfassungszarge, Farbe: weiß

Fenster und Fenstertüren:

Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung, Farbe: weiß

Sonnenschutz für Fenster und Fenstertüren:

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen werden mit Außenrollläden ausgestattet, mit Verkabelung für elektrischen Antrieb

Fußböden:

WC, Bad, Vorraum, Gang, ggf.: Kochnische bzw. Abstellraum (siehe Wohnungsgrundriss): Großformatfliesen 30x60cm, grau, matt, R10, inkl. Fliesensockel
Wohnzimmer, Zimmer, ggf.: Kochnische bzw. Abstellraum (siehe Wohnungsgrundriss): Eiche Fertigparkettboden, inkl. Sockelleiste

Beläge auf Balkonen und Terrassen:

Estrichplatten 50/50/4cm im Splittbett, natur, matt

Heizung:

Die Raumheizung erfolgt über Fernwärme vom örtlichen Versorger (EVN), Umformer und Warmwasserspeicher sind zentral im Haustechnikraum (Stiege I); Wärmeabgabe erfolgt über Fußbodenheizung

Warmwasser:

Die Warmwasserbereitung erfolgt über Fernwärme vom örtlichen Versorger (EVN) zentral im Fernwärme-Technikraum (Stiege I); Versorgung inkl. Zirkulationsleitungen

Lüftung:

Kontrollierte Wohnraumlüftung (dezentral) mit Wärmerückgewinnung

Notheizung:

Bauseits wird eine Vorrichtung für den Anschluss eines Hotmobils (= mobile, temporäre Heizzentrale) als Notheizung hergestellt.

Energiewerte:

Heizwärmebedarf HWB_{Ref} : **28,6 kWh/(m²a)**
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE: **0,69**

Sanitärausstattung:

Kochnische:

Aufputzinstallation ohne Geräte; Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Geschirrspülbecken

Bad:

Badewanne: Concept 170/75cm, weiß, mit Ab- und Überlaufgarnitur

Wannenarmatur: WFB-Mischer Concept 100, Brausegarnitur: HG Crometta

Waschtisch: Concept 100 Round, 65cm breit, weiß, mit Einlochbatterie

Waschtischmischer: Concept 100

Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine, bestehend aus Siphon und Kaltwasser-auslaufventil

Heizkörper Bad: Concept Badheizkörper 180x50cm, elektrisch

WC:

Hänge-WC-Anlage mit Unterputzspülkasten: Laufen Objekt, Tiefspüler, weiß, inkl. Sitz und Deckel

Drückerplatte: Delta21

Dach- und Gartenterrassen:

Selbstentleerendes Auslaufventil: Kemper

Elektro-Installation:

Alle Wohnungen werden mit einer Anschlussdose für digitalen SAT-Empfang (Astra) im Wohnzimmer ausgestattet. Ein Aufschalten der Leerdosen in den Zimmern ist jederzeit möglich. Dafür sind von der Leerdose bis zum Schwachstromverteiler und weiter vom Schwachstromverteiler zur SAT-Verteilung im E-Steigschacht (am Gang) Leerrohre mit Vorspanndraht hergestellt.

Es wird eine Photovoltaik-Anlage errichtet. Der dabei erzeugte Strom wird für den Betrieb der Heizung und Warmwasserbereitung verwendet.

Für die nachträgliche Ausstattung von Ladestationen für E-Fahrzeuge werden bauseits Leerverrohrungen zum Zählerraum für sämtliche Stellplätze vorgesehen.

Internet und Telefon:

Anschluss an das Netz von A1 und Kabelplus

KFZ-Stellplätze:

1 x Garagenabstellplatz je Wohnung

Aufzug:

Tragfähigkeit: 630kg - Personenanzahl: 8; Kabinengröße: 110/140cm - Höhe: 2,20m

Von der Miete mit Kaufoption zum Wohnungseigentum

Was heißt Mietkauf oder richtigerweise Miete mit Kaufoption:

Der nachträgliche Kauf einer Mietwohnung wird oft als „Mietkauf“ bezeichnet. Das ist aber nicht korrekt. Denn was bedeutet Mietkauf? Bei Autos ist Leasing gebräuchlich. Das ist eine Art Mietkauf, bei dem Sie zuerst in Raten einen Teil der Anschaffungskosten bezahlen und dann nur noch einen Restwert. Bei „Genossenschaftswohnungen“ bzw. Mietwohnungen ist das aber nicht der Fall. Sie können die Wohnung nicht „einfach nur“ zu einem Restwert kaufen. Ihre bis zum Erwerb der Wohnung bezahlten Mietzinse sind keine Teilzahlungen auf den Kaufpreis und werden daher dem Kaufpreis nicht angerechnet.

Als Mieterin bzw. Mieter haben Sie bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen das Recht, Ihre Wohnung nach Ablauf einer bestimmten Zeit zu kaufen (§ 15b bis § 15h Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG). Bis zum Kauf wohnen Sie nach geltendem Mietrecht für die vereinbarte Mietdauer zu einem monatlichen Mietzins in der Immobilie.

Wann und wie lange kann ich die Übertragung eines Mietobjektes in das Wohnungseigentum beantragen (Antragsrechte):

Bei Mietverträgen, die ab 01.08.2019 abgeschlossen wurden, kann der Mieter/die Mieterin nach fünf-, höchstens aber zwanzigjähriger Dauer eines Mietverhältnisses und bei Vorliegen der gesetzlichen Bedingungen die Übertragung seines Mietobjekts in das Wohnungseigentum verlangen:

- 1 Antragsrecht nach Ablauf des 5. Jahres bis Ablauf des 10. Jahres ab MV-Abschluss
- 1 Antragsrecht nach Ablauf des 10. Jahres bis Ablauf des 15. Jahres ab MV-Abschluss
- 1 Antragsrecht nach Ablauf des 15. Jahres bis Ablauf des 20. Jahres ab MV-Abschluss
- nach Ablauf des 30. Jahres ab Erstbezug besteht kein Anspruch auf Übereignung mehr.

Allgemeine Voraussetzungen:

- die Bauvereinigung muss Eigentümerin des Grundstücks sein, auf dem die Baulichkeit errichtet wurde
- das Land Niederösterreich muss seine Zustimmung zur Eigentumsübertragung erteilen
- die Wohnung bzw. Geschäftsräumlichkeit muss gefördert errichtet worden sein
- vor Bezug ist ein- Finanzierungsbeitrag iHv dzt. mindestens € 91,86/m² Nutzfläche (Stand 01.04.2025) zu leisten.

Für alle Mietverträge ab dem 01.08.2019 gilt:

- die Förderung muss im Zeitpunkt des MV-Abschlusses aufrecht gewesen sein
- die Wohnung muss eine Nutzfläche von mehr als 40 m² aufweisen
- ein Anspruch auf Übereignung besteht nur für österreichische Staatsbürger bzw. diesen gleichgestellten Personen sowie für Ausländer, die sich seit mehr als fünf Jahren ununterbrochen und legal in Österreich aufhalten und ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Ingetragtionsfonds (ÖIF) nachweisen
- ein Anspruch auf Übereignung besteht nur für die lt. Mietvertrag angeführten Mietvertragspartner.

Gemäß § 8 (5) Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) sind österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt:

1. Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
2. Personen, die österreichischen Staatsbürgern im Hinblick auf den Erhalt von Förderungen durch Staatsverträge gleichgestellt sind;
3. Personen, die durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum begünstigt sind.

Kaufpreis

Der Kaufpreis des Mietgegenstandes wird gemäß § 15 d WGG ermittelt. Für die Berechnung des Kaufpreises kommen die Herstellungskosten lt. Baukostenendabrechnung zuzüglich einer Rücklage von 2 % sowie die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer zum Ansatz. Weiters wird eine Indexaufwertung der Gesamtherstellungskosten und eine Abschreibung der Baukosten berücksichtigt. Zur Erstdotierung der Rücklage (Reparaturfonds) der zukünftigen Eigentümergeinschaft wird ein Betrag von € 12,--/m² Wohnnutzfläche kaufpreiserhöhend eingehoben. Zur Ermittlung des Barkaufpreises wird auf den Kaufpreis das Förderungsdarlehen (sofern der Darlehensgeber einer Übernahme zustimmt) und die noch nicht verwohnten Finanzierungsbeiträge gemäß § 17 WGG angerechnet. Im Kaufpreis sind die Kosten der Vorarbeiten zur Eigentumsbegründung (wie z.B. Nutzwertgutachten, Ermittlung des Verkehrswertes und unsere Verwaltungskosten) enthalten.

Als Erwerber übernehmen Sie mit Kauf alle Verpflichtungen, welche die Vermieterin für diesen Mietgegenstand eingegangen ist und ist die Vermieterin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Folgende zusätzliche Kosten entstehen beim Kauf Ihres Mietgegenstandes:

- Grunderwerbsteuer (GrESt): gemäß § 4 GrEStG 1987 derzeit 3,5 % vom Wert der Gegenleistung, mindestens aber vom Grundstückswert, an das Finanzamt
- Grundbuchseintragungsgebühr: gemäß § 26 Abs. 1 Gerichtsgebührengesetz derzeit 1,1 % vom Wert des einzutragenden Rechtes (= Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre) an das zuständige Bezirksgericht: Nach einer aktuellen Entscheidung des VwGH vom 01.03.2018, GZ Ra 2018/16/0012, ist die Grundbuchseintragungsgebühr auch beim Erwerb eines Objektes von einer gemeinnützigen Bauvereinigung vom Verkehrswert zu berechnen.
- Abwicklungspauschale: derzeit 1,5 % vom Gesamtkaufpreis pro Wohneinheit inklusive zugeordnetem Stellplatz; für die Vertragsserrichtung und -abwicklung bis zur Verbücherung. Nebenkosten: Beglaubigungskosten des Parteienvertreter (Notar oder Rechtsanwalt), Kosten der Selbstberechnung der GrESt, anteilige Kosten für das Nutzwertgutachten, die Verkehrswertfeststellung, evtl. Globallöschungserklärungen, Grundbuchseingabegebühr, Barauslagen.
- Sollte Umsatzsteuer (auch rückwirkend) anfallen, ist diese vom Erwerber zu bezahlen.

Zusätzlich mit dem Mietgegenstand wird der zugeordnete KFZ-Abstellplatz erworben.

Musterberechnung*	Euro	Euro	Anmerkung
Annahme ca. 76,34 m ² Wohnfläche, Nutzwert 78			
	6. Jahr	11. Jahr	
Herstellungskosten	277 845,00	277 845,00	Herstellungskosten **
zuzüglich 2% Rücklage	5 557,00	5 557,00	
zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	20 154,00	0,00	<u>Annahme: Ankauf im 6./11. Jahr</u>
zuzüglich Indexaufwertung in Höhe von 2,2% pro Jahr = derzeit Schätzwert (die Indexaufwertung wird von den Herstellungskosten berechnet)	31 938,00	67 546,00	<u>Annahme: Ankauf im 6./11. Jahr</u> Für die Indexberechnung wird der Verbraucherpreisindex (VPI) des Jahres 2020 herangezogen, beginnend ab dem Monat, in dem die Wohnhausanlage erstmals bezogen wurde bis zum Zeitpunkt der Kaufpreisermittlung. Die Abweichung wird prozentuell ermittelt.
abzüglich Abschreibung der Baukosten (das sind 2%)	-25 193,00	-50 386,00	<u>Annahme: Ankauf im 6./11. Jahr</u>
zuzüglich Rücklagendotierung (Schätzwert)	916,00	916,00	Dieser Betrag wird im Jahr nach Kaufvertragsunterfertigung in die Rücklage der Eigentumsgemeinschaft übertragen
zuzüglich Kosten der Vorarbeiten zur Eigentumsbegründung in Höhe von 0,70% des Kaufpreises	2 131,00	2 110,00	z.B. Gutachten, Verwaltungskostenpauschale, Kosten für Löschungserklärungen
Kaufpreis	313 348,00	303 588,00	Bemessungsgrundlage für Grunderwerbsteuer, etc.
abzüglich Förderdarlehen	-66 731,00	-66 731,00	Die endgültige Höhe wird anlässlich der Endabrechnung festgestellt.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-38 674,00	-36 638,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
Barkaufpreis	207 943,00	200 219,00	inkl. Rückzahlung d. Eigenmitteleinsatzes Schönere Zukunft

ACHTUNG! Die dargestellte Musterberechnung geht davon aus, dass das Förderungsdarlehen zum Zeitpunkt des Kaufes durch den/die Käufer/in übernommen werden kann und die Verkäuferin seitens der Darlehensgeber aus der persönlichen Schuldhaftung entlassen wird.

* Der Barkaufpreis ist abhängig von der Wertsicherung (Indexaufwertung) der Gesamtkosten und davon, ob das Förderungsdarlehen übernommen werden kann. 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.

Was passiert mit dem angesparten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag?

Bei erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung erfolgt eine anteilige Übertragung des angesparten EVB (lt. § 14d Abs. 5 WGG) in der Höhe von 60 vH in die Rücklage gem. § 31 WEG (Instandhaltungsfond/I-Fond). Bei nachträglichem Ankauf ist ein nicht verbrauchter EVB in der Höhe von 60 % zahlungsmindernd zu berücksichtigen. Eine EVB-Vorlage seitens der Bauvereinigung ist anteilig zu 100 % bei erstmaliger und nachträglicher Eigentumsbegründung hinzuzurechnen.

Kann ich mein Eigentumsobjekt vermieten?

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

ACHTUNG! Bei aufrechter Wohnbauförderung ist keine Vermietung möglich.

Wollen Sie Ihr Eigentumsobjekt an Dritte oder nicht förderungswürdige Personen vermieten, besteht die Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung des Förderungsdarlehens. Bitte beachten Sie hier die Kündigungsfristen und den Verlust allfälliger Zuschüsse aus diesem Förderdarlehen. Eine Vermietung an nicht förderungswürdige Personen bei aufrechter Förderung führt zum Verlust der Förderung und gegebenenfalls zu Schadenersatzansprüchen der Eigentümergemeinschaft.

Kann ich mein Eigentumsobjekt verkaufen?

Zur Vermeidung von Spekulation mit Objekten von gemeinnützigen Bauvereinigungen ist aufgrund der WGG-Novelle 2019 im Grundbuch ein gesetzliches Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten unter Lebenden (§ 1078 ABGB) auf die Dauer von 15 Jahren ab Abschluss des Vertrages zugunsten der Bauvereinigung einzutragen. Erfolgt in diesem Zeitraum ein Weiterverkauf, so ist eine Nachzahlung in Höhe des Differenzbetrages zwischen dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Angebotes und dem vereinbarten oder festgesetzten Kaufpreis durch den Eigentümer an die Bauvereinigung zu leisten. Eine Ausnahme besteht für Übertragungen an begünstigte Personen: Das sind Ehepartner, eingetragene Partner, Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister sowie Lebensgefährten. Ein Weiterverkauf an diese Personen löst das Vorkaufsrecht nicht aus. Das Vorkaufsrecht bleibt allerdings weiterhin aufrecht: Verkauft die begünstigte Person das Wohnungseigentumsobjekt während der Laufzeit des Vorkaufsrechtes an eine Person außerhalb des begünstigten Personenkreises (§ 15g Abs. 3 WGG), ist sie an dieses Vorkaufsrecht gebunden. Das Vorkaufsrecht erlischt erst nach Leistung des Differenzbetrages oder spätestens mit dem Ende der Spekulationsfrist von 15 Jahren.

Hinweis:

Diese Kaufpreisbildung erfolgt nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Änderungen in der Berechnungsmethode des Kaufpreises sind vorbehalten, sofern gesetzliche Anpassungen dies erfordern.

KFZ-Abstellplatz

Jeder Wohnungseinheit ist ein KFZ-Stellplatz fix zugeteilt und ist gemeinsam mit der Wohnungseinheit anzumieten.

Zusätzliche KFZ-Stellplätze können – je nach Verfügbarkeit – angemietet werden.

Monatliches Entgelt für den KFZ-Stellplatz.

Das laufende Entgelt für den gegenständlichen KFZ-Stellplatz besteht aus den folgenden Entgeltbestandteilen:

1. Verwaltungskosten
2. Miete
3. Umsatzsteuer

Der Mietzins für den KFZ-Stellplatz ist nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich („Statistik Austria“) monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex (VPI) wertgesichert.



Impressum:

Medieninhaber und Herausgeber, Redaktion/Layout:

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere Zukunft, Gesellschaft m.b.H., Schießstattring 37a, 3100 St. Pölten, p.A. Hietzinger Hauptstraße 119, 1130 Wien. Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Das Urheberrecht liegt, soweit nichts anderes angegeben ist, bei der Schönere Zukunft. Sämtliche Inhalte des Prospekts wurden mit großer Sorgfalt geprüft und aufbereitet. Bei den Darstellungen handelt es sich um Symbolbilder. Wir behalten uns vor, Pläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen zu ändern. Die Wohnungsgrößen und Raumgrößen sind zirka Angaben.