

3040 Neulengbach

Wiener Straße 18

36 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
●	Geschossübersichten	Seite 4-8
●	Kalkulation	Seite 9
●	Wohnungspläne	Seite 10-45
	Top 1 Seite 10	Top 13 Seite 22
	Top 2 Seite 11	Top 14 Seite 23
	Top 3 Seite 12	Top 15 Seite 24
	Top 4 Seite 13	Top 16 Seite 25
	Top 5 Seite 14	Top 17 Seite 26
	Top 6 Seite 15	Top 18 Seite 27
	Top 7 Seite 16	Top 19 Seite 28
	Top 8 Seite 17	Top 20 Seite 29
	Top 9 Seite 18	Top 21 Seite 30
	Top 10 Seite 19	Top 22 Seite 31
	Top 11 Seite 20	Top 23 Seite 32
	Top 12 Seite 21	Top 24 Seite 33
		Top 25 Seite 34
		Top 26 Seite 35
		Top 27 Seite 36
		Top 28 Seite 37
		Top 29 Seite 38
		Top 30 Seite 39
		Top 31 Seite 40
		Top 32 Seite 41
		Top 33 Seite 42
		Top 34 Seite 43
		Top 35 Seite 44
		Top 36 Seite 45
●	Bau- und Ausstattungsbeschreibung	Seite 46-47
●	Von der Miete mit Kaufoption zum Wohnungseigentum	Seite 48-51
●	Finanzierung	Seite 52-53
●	Bautechnische Informationen	Seite 54

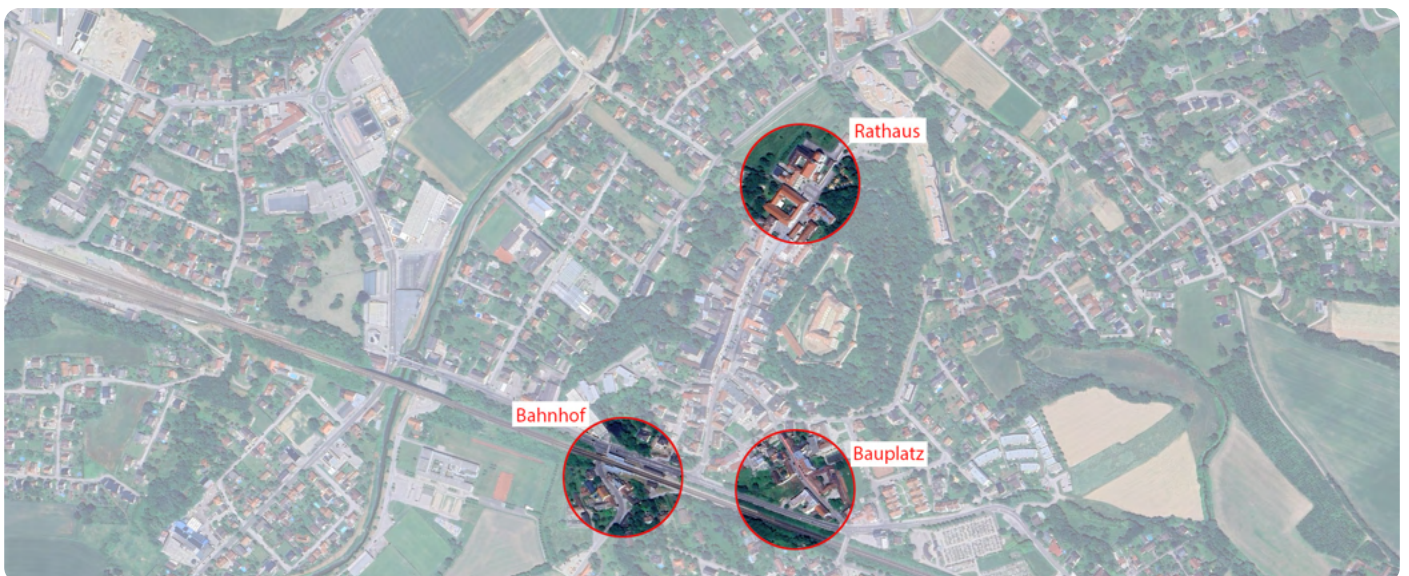
Umgebung & Lage

Neulengbach verbindet die Ruhe des Wienerwaldes mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer guten Verkehrsanbindung. Die Stadt mit rund 8.600 Einwohnern liegt zwischen Wien und St. Pölten und bietet hohe Lebensqualität für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber.

Das Wahrzeichen der Stadt ist die Burg Neulengbach, die auf einem Bergkegel über dem Ortszentrum thront und das Stadtbild prägt.

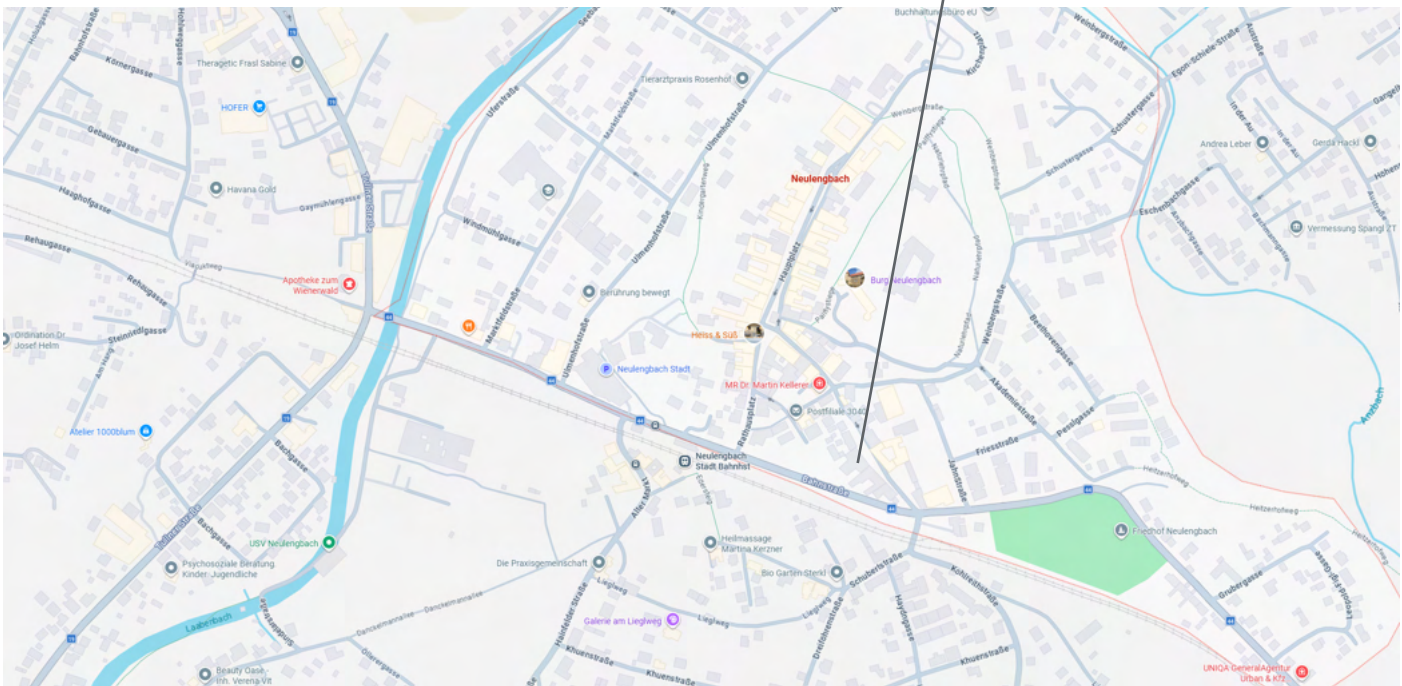
Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Freizeiteinrichtungen befinden sich direkt vor Ort. Zahlreiche Grünflächen und Wanderwege laden zur Erholung ein, während ein aktives Vereinsleben und verschiedene Veranstaltungen das kulturelle und gesellschaftliche Angebot bereichern.

Weitere Informationen finden Sie unter www.neulengbach.gv.at.



© Google Maps

Die Wohnanlage liegt in der Zentrumszone von Neulengbach, unweit der Burg.
Der Hauptplatz mit diversen Gewerbebetrieben und die sonstige Infrastruktur des täglichen Bedarfs (Apotheke, Postamt, Schule, Arzt, ...), sind fußläufig zu erreichen und bieten eine hohe Lebensqualität.
Zahlreiche Spielplätze und das lokale Freibad sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.



© Google Maps

Durch seine zentrale Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind sowohl die Bundeshauptstadt St. Pölten als auch Wien im Halbstundentakt per Bahn in 30-45 Minuten erreichbar.
Verkehrstechnisch ist der Ort über die Westautobahn mit St. Pölten und Wien verbunden.



Das Projekt im Überblick

Das geförderte errichtete Bauwerk ist ein viergeschossiger Neubau mit 36 Wohneinheiten. Der Haupteingang befindet sich in der Wiener Straße - die zweispurige Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Neulengbacher Straße. Das Gebäude wird mittels eines natürlich belichteten und belüfteten Stiegenhauses und eines Aufzugs vertikal erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich neben Wohnungen ein Müllraum, Kinderwagen- und Fahrradräume, sowie ein Hausbesorgerraum. Im Kellergeschoss gibt es eine Tiefgarage mit 36 Kfz-Stellplätzen, Technikräume und Kellerabteile. Die Außenanlagen im Erdgeschoss werden gärtnerisch gestaltet - dazu gehören gemeinschaftliche Freiflächen mit einem Spielplatzbereich. Der Zugang erfolgt über einen Gang im Nordosten, abseits der privaten Freiflächen. Alle Wohnungen (mit Ausnahme von Top 04) verfügen über Freiflächen (Loggia/Balkon/Terrasse). Die im Innenhof gelegenen Wohnungen werden durch den höher liegenden Westtrakt, vertikaler Gebäudekanten sowie in deren Verlängerung stehender Terrassentrennwände voneinander getrennt und bieten dadurch mehr Privatsphäre.

Es wird eine Vielzahl an individuellen Wohnungsgrundrissen angeboten, bestehend aus 2 bis 4-Zimmerwohnungen. Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum. WC und Badezimmer sind jeweils getrennt voneinander begehbar - die barrierefreie Anpassbarkeit ist über die Zusammenlegung von WC mit Bad oder WC mit Abstellraum möglich.

Die Front zur Wiener Straße ist geschlossen - das Erdgeschoss ist leicht zurückgesetzt, das Dachgeschoss etwas mehr zurückgesetzt - diese horizontale Zonierung wird durch die Farbgestaltung des Fassadenputzes betont. Das gestaffelte Dachgeschoss entspricht der ortsüblichen Gestaltung in der Umgebung. Französische Fenster bieten den zur Wiener Straße orientierten Wohnungen eine bessere Belichtung. In Richtung Südwesten öffnet sich das Gebäude U-förmig zum Innenhof. Die Geländer der Balkone bzw. Loggien sind mit hellbeigen Lochblech-Verkleidungen geprägt. Die Lochblechfüllungen fungieren außerdem als Sichtschutz.



Kellergeschoss - Garage



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



3040 Neulengbach, Wiener Straße 18

Bezirk St. Pölten - Land

Kalkulation per 15.07.2026

Objekt: 09540



Gelb markierte Wohnungen werden über das Wohnservice Niederösterreich vergeben!
Bewerbung unter: www.noe-wohnservice.at



Wohnzuschuss möglich!
www.noe-gv.at

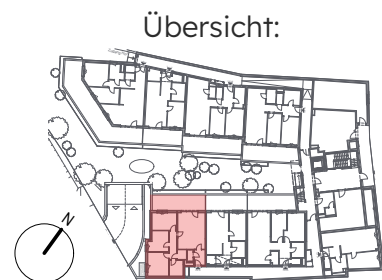
Vergabe	Top	Wohn-fläche	Geschoss	Zimmer	Garten	Terrasse	Loggia	Balkon	Finanzierungs-beitrag	Monatl. Belastung derzeit
	1	81,22 m²	EG	4		21,79			€ 43 321,00	€ 929,00
	2	51,36 m²	EG	2		16,96			€ 28 365,00	€ 636,00
	3	74,95 m²	EG	3		19,61			€ 40 226,00	€ 864,00
	4	55,32 m²	EG	2					€ 26 818,00	€ 572,00
	5	73,25 m²	EG	3		22,82			€ 39 195,00	€ 843,00
	6	76,02 m²	EG	3		24,22			€ 41 258,00	€ 889,00
	7	53,46 m²	EG	2		16,1			€ 29 396,00	€ 656,00
	8	75,77 m²	EG	3	42,89	12,62			€ 42 289,00	€ 920,00
	9	80,94 m²	1.OG	4				7,79	€ 44 352,00	€ 959,00
	10	50,94 m²	1.OG	2				6,27	€ 27 849,00	€ 623,00
	11	75,20 m²	1.OG	3				7,79	€ 40 226,00	€ 863,00
	12	77,92 m²	1.OG	3			5,15		€ 40 742,00	€ 865,00
	13	77,36 m²	1.OG	3			6,8		€ 41 258,00	€ 882,00
	14	78,81 m²	1.OG	3			5,44		€ 41 258,00	€ 875,00
	15	73,25 m²	1.OG	3				7,79	€ 39 195,00	€ 843,00
	16	76,04 m²	1.OG	3				7,79	€ 40 742,00	€ 874,00
	17	53,46 m²	1.OG	2				6,27	€ 28 881,00	€ 641,00
	18	83,38 m²	1.OG	4				7,79	€ 45 384,00	€ 989,00
	19	80,94 m²	2.OG	4				7,79	€ 46 415,00	€ 1 019,00
	20	50,94 m²	2.OG	2				6,27	€ 28 365,00	€ 638,00
	21	75,20 m²	2.OG	3				7,79	€ 41 258,00	€ 893,00
	22	77,66 m²	2.OG	3			5,15		€ 41 774,00	€ 896,00
	23	76,40 m²	2.OG	3			6,8		€ 41 774,00	€ 902,00
	24	78,47 m²	2.OG	3			5,44		€ 42 289,00	€ 907,00
	25	73,25 m²	2.OG	3				7,79	€ 40 226,00	€ 873,00
	26	76,16 m²	2.OG	3				7,79	€ 41 774,00	€ 903,00
	27	53,56 m²	2.OG	2				6,27	€ 29 912,00	€ 670,00
	28	82,61 m²	2.OG	4				7,79	€ 46 415,00	€ 1 019,00
	29	81,22 m²	DG	4		23,04		6,7	€ 48 478,00	€ 1 079,00
	30	81,88 m²	DG	4		17,43		3,71	€ 46 931,00	€ 1 034,00
	31	67,21 m²	DG	3		14,44			€ 38 164,00	€ 842,00
	32	68,23 m²	DG	3		6,35	7,2		€ 39 711,00	€ 882,00
	33	70,64 m²	DG	3		12,17			€ 39 195,00	€ 855,00
	34	73,25 m²	DG	3				7,79	€ 41 258,00	€ 902,00
	35	76,32 m²	DG	3				7,79	€ 42 805,00	€ 932,00
	36	84,78 m²	DG	4		54,9			€ 51 057,00	€ 1 153,00

Miete inkl. Garage, BK und USt., exkl. Heizung, Warmwasser und Strom

Die im Prospekt ausgewiesenen monatlichen Beträge wurden aufgrund der derzeitigen Kalkulation errechnet. Eine Anpassung der monatlichen Kosten bei Mietbeginn ist möglich.

Top 1 - Erdgeschoss - 4 Zimmer

Wohnfläche: 81,22 m²
 Terrasse: 21,79 m²
 Keller: 2,93 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 43 321,00

Monatliche Kosten: € 929,00

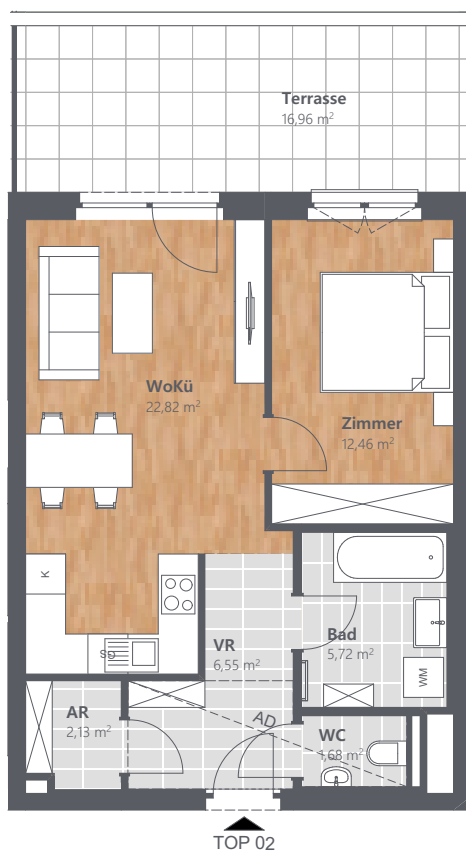
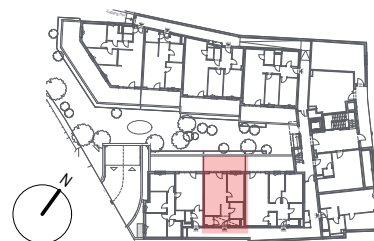
Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
 Wohnzuschuss möglich!

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.

Top 2 - Erdgeschoss - 2 Zimmer

Wohnfläche: 51,36 m²
Terrasse: 16,96 m²
Keller: 2,93 m²
+ KFZ-Stellplatz

Übersicht:



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 28 365,00

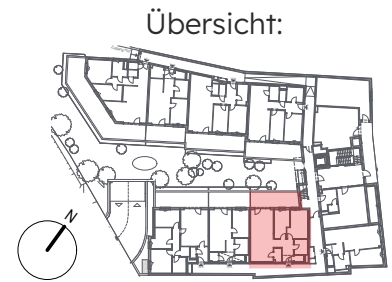
Monatliche Kosten: € 636,00

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.

Top 3 - Erdgeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche: 74,95 m²
Terrasse: 19,61 m²
Keller: 2,81 m²
+ KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 40 226,00

Monatliche Kosten: € 864,00

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.

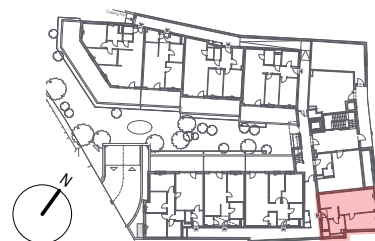
Top 4 - Erdgeschoss - 2 Zimmer

Wohnfläche: 55,32 m²

Keller: 2,98 m²

+ KFZ-Stellplatz

Übersicht:



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 26 818,00

Monatliche Kosten: € 572,00

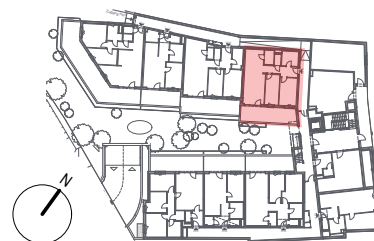
Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

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.

Top 5 - Erdgeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche: 73,25 m²
Terrasse: 22,82 m²
Keller: 2,79 m²
+ KFZ-Stellplatz

Übersicht:



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 39 195,00

Monatliche Kosten: € 843,00

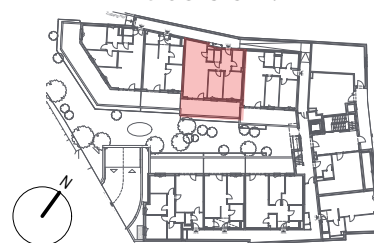
Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

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.

Top 6 - Erdgeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche: 76,02 m²
 Terrasse: 24,22 m²
 Keller: 3,29 m²
 + KFZ-Stellplatz

Übersicht:



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 41 258,00

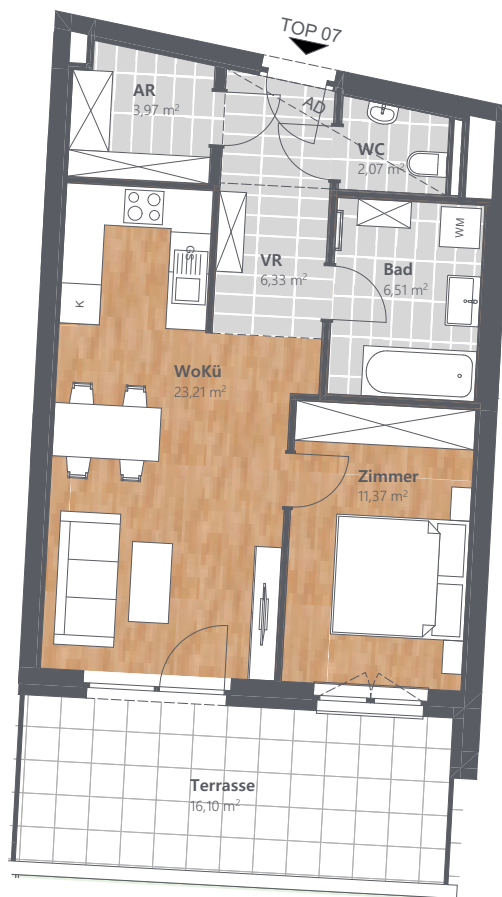
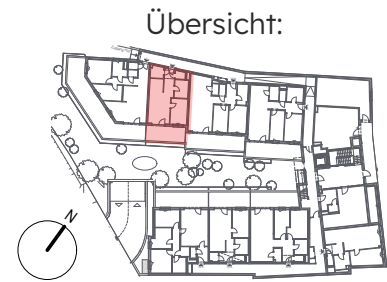
Monatliche Kosten: € 889,00

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.

Top 7 - Erdgeschoss - 2 Zimmer

Wohnfläche: 53,46 m²
Terrasse: 16,10 m²
Keller: 2,83 m²
+ KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 29 396,00

Monatliche Kosten: € 656,00

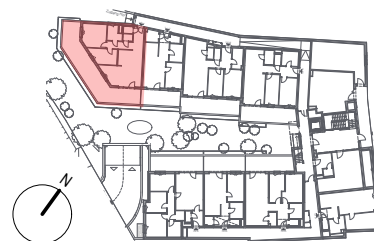
Miete inkl. KFZ-Stellplatz, BK & Ust., exkl. Heizung & Strom
Wohnzuschuss möglich!

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.

Top 8 - Erdgeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche: 75,77 m²
 Terrasse: 12,62 m²
 Garten: 42,89 m²
 Keller: 2,96 m²
 + KFZ-Stellplatz

Übersicht:



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 42 289,00

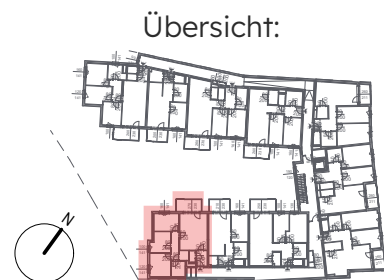
Monatliche Kosten: € 920,00

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.

Top 9 - 1. Obergeschoss - 4 Zimmer

Wohnfläche: 80,94 m²
 Balkon: 7,79 m²
 Keller: 3,31 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 44 352,00

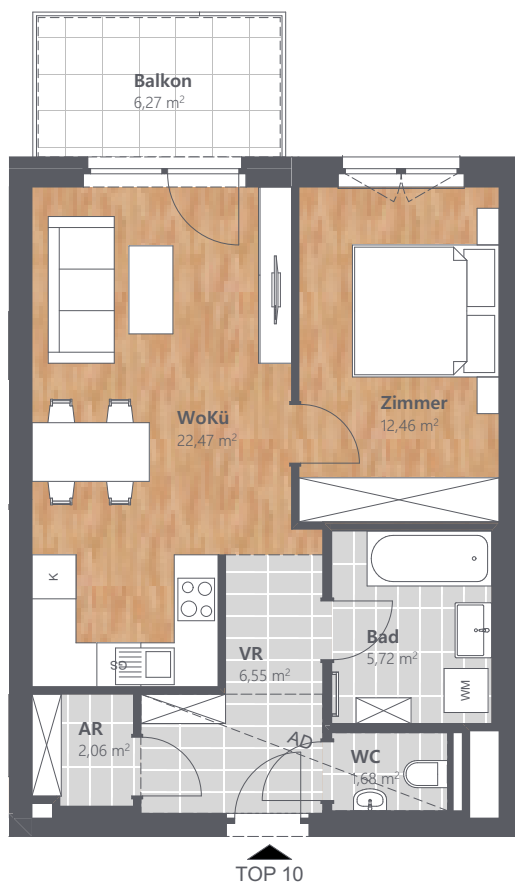
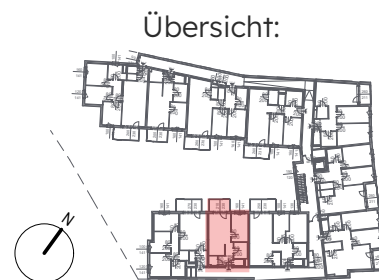
Monatliche Kosten: € 959,00

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.

Top 10 - 1. Obergeschoss - 2 Zimmer

Wohnfläche: 50,94 m²
 Balkon: 6,27 m²
 Keller: 3,06 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 27 849,00

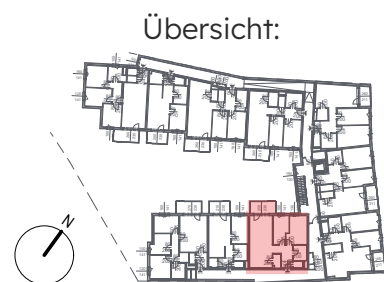
Monatliche Kosten: € 623,00

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.

Top 11 - 1. Obergeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche: 75,20 m²
 Balkon: 7,79 m²
 Keller: 3,17 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 40 226,00

Monatliche Kosten: € 863,00

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.

Top 12 - 1. Obergeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche: 77,92 m²
 Loggia 5,15 m²
 Keller: 2,47 m²
 + KFZ-Stellplatz

Übersicht:



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 40 742,00

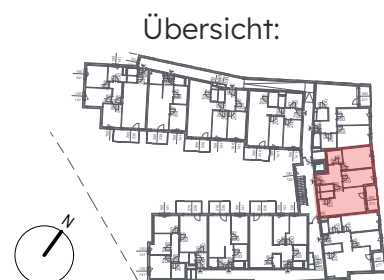
Monatliche Kosten: € 865,00

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.

Top 13 - 1. Obergeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche: 77,36 m²
 Loggia: 6,80 m²
 Keller: 2,77 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 41 258,00

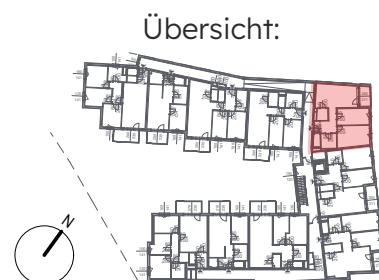
Monatliche Kosten: € 882,00

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.

Top 14 - 1. Obergeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche: 78,81 m²
 Loggia: 5,44 m²
 Keller: 2,96 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 41 258,00

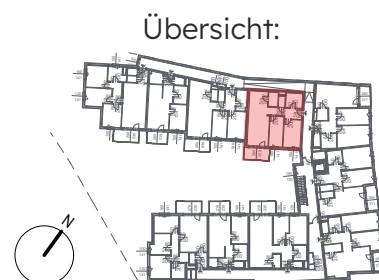
Monatliche Kosten: € 875,00

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.

Top 15 - 1. Obergeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche: 73,25 m²
 Balkon: 7,79 m²
 Keller: 3,06 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 39 195,00

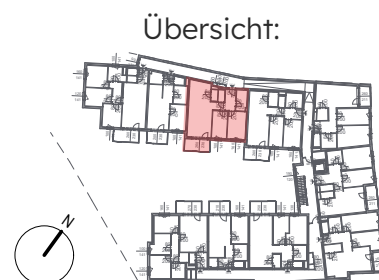
Monatliche Kosten: € 843,00

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.

Top 16 - 1. Obergeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche: 76,04 m²
 Balkon: 7,79 m²
 Keller: 3,26 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 40 742,00

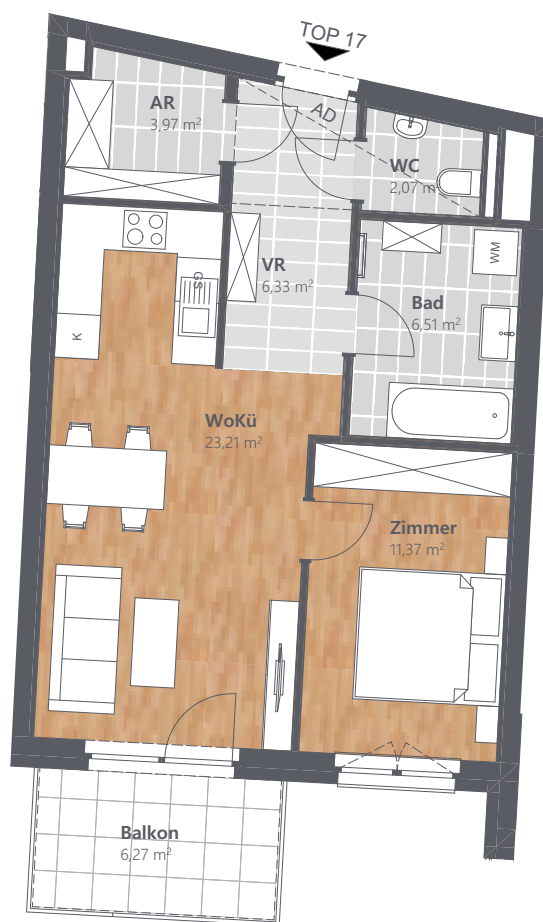
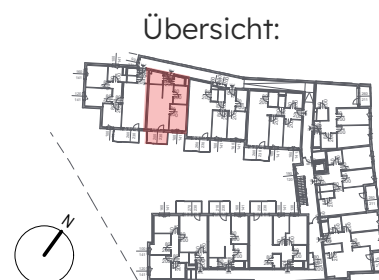
Monatliche Kosten: € 874,00

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.

Top 17 - 1. Obergeschoss - 2 Zimmer

Wohnfläche: 53,46 m²
 Balkon: 6,27 m²
 Keller: 2,89 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 28 881,00

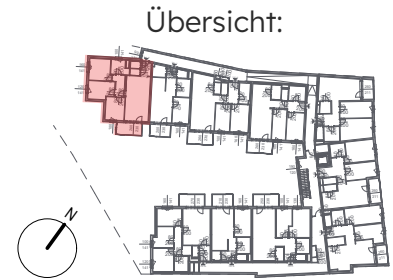
Monatliche Kosten: € 641,00

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.

Top 18 - 1. Obergeschoss - 4 Zimmer

Wohnfläche: 83,38 m²
 Balkon: 7,79 m²
 Keller: 2,82 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 45 384,00

Monatliche Kosten: € 989,00

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.

Top 19 - 2. Obergeschoss - 4 Zimmer

Wohnfläche: 80,94 m²
 Balkon: 7,79 m²
 Keller: 2,73 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 46 415,00

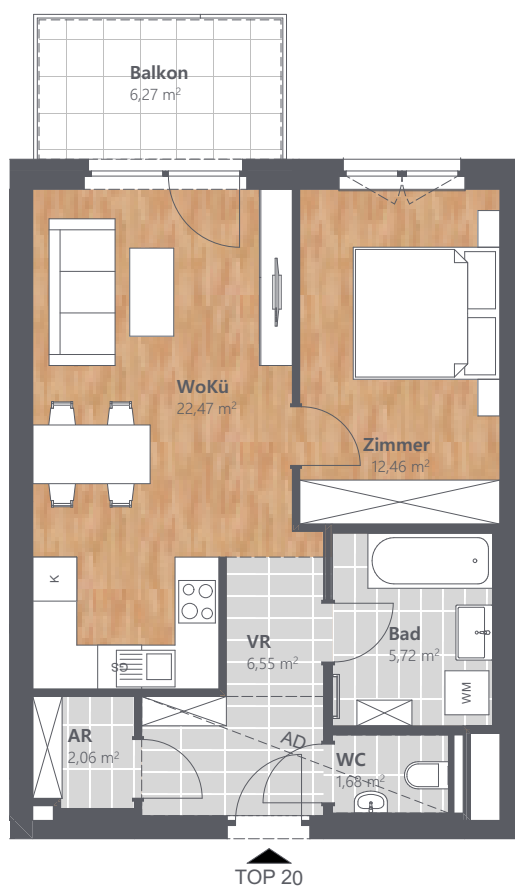
Monatliche Kosten: € 1 019,00

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.

Top 20 - 2. Obergeschoss - 2 Zimmer

Wohnfläche: 50,94 m²
 Balkon: 6,27 m²
 Keller: 2,65 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 28 365,00

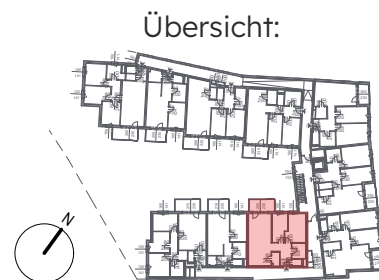
Monatliche Kosten: € 638,00

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.

Top 21 - 2. Obergeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche: 75,20 m²
 Balkon: 7,79 m²
 Keller: 2,69 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 41 258,00

Monatliche Kosten: € 893,00

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.

Top 22 - 2. Obergeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche: 77,66 m²
 Loggia: 5,15 m²
 Keller: 2,81 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 41 774,00

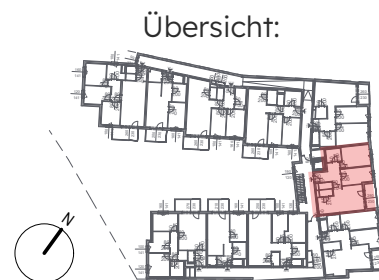
Monatliche Kosten: € 896,00

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.

Top 23 - 2. Obergeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche: 76,40 m²
 Loggia: 6,80 m²
 Keller: 3,21 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 41 774,00

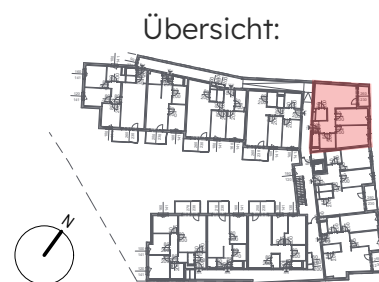
Monatliche Kosten: € 902,00

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.

Top 24 - 2. Obergeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche: 78,47 m²
 Loggia: 5,44 m²
 Keller: 3,24 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 42 289,00

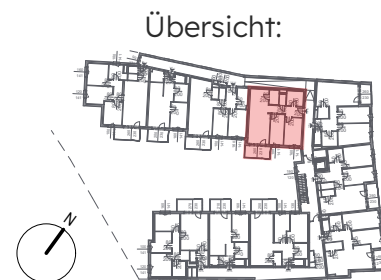
Monatliche Kosten: € 907,00

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.

Top 25 - 2. Obergeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche: 73,25 m²
 Balkon: 7,79 m²
 Keller: 3,21 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 40 226,00

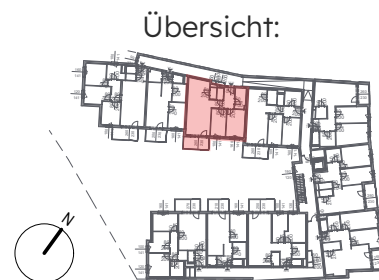
Monatliche Kosten: € 873,00

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.

Top 26 - 2. Obergeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche: 76,16 m²
 Balkon: 7,79 m²
 Keller: 3,71 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 41 774,00

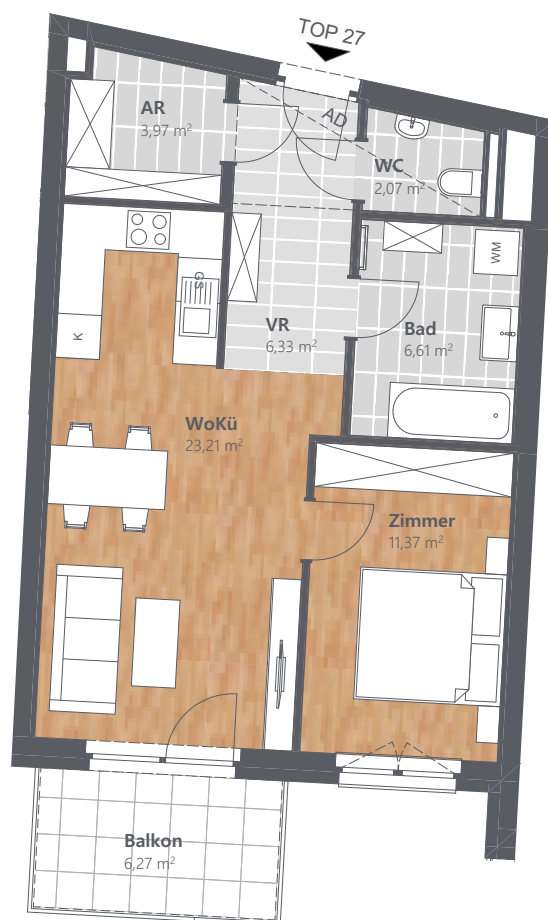
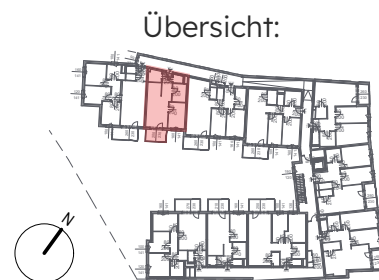
Monatliche Kosten: € 903,00

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.

Top 27 - 2. Obergeschoss - 2 Zimmer

Wohnfläche: 53,56 m²
Balkon: 6,27 m²
Keller: 3,20 m²
+ KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 29 912,00

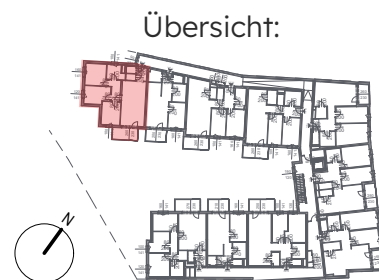
Monatliche Kosten: € 670,00

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.

Top 28 - 2. Obergeschoss - 4 Zimmer

Wohnfläche: 82,61 m²
 Balkon: 7,79 m²
 Keller: 2,88 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 46 415,00

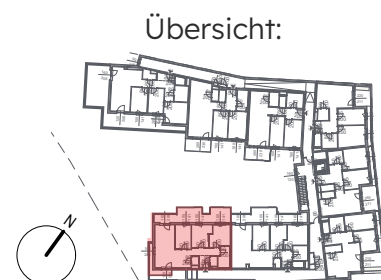
Monatliche Kosten: € 1 019,00

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.

Top 29 - Dachgeschoss - 4 Zimmer

Wohnfläche: 81,22 m²
 Terrasse: 23,04 m²
 Balkon: 6,70 m²
 Keller: 2,88 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 48 478,00

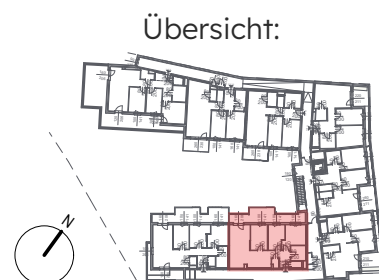
Monatliche Kosten: € 1 079,00

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.

Top 30 - Dachgeschoss - 4 Zimmer

Wohnfläche: 81,88 m²
 Terrasse: 17,43 m²
 Balkon: 3,71 m²
 Keller: 2,88 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 46 931,00

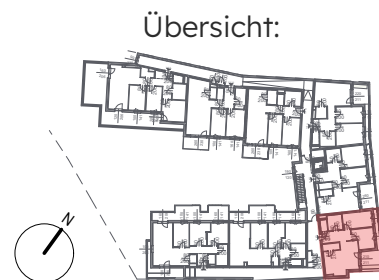
Monatliche Kosten: € 1 034,00

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.

Top 31 - Dachgeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche: 67,21 m²
 Terrasse: 14,44 m²
 Keller: 2,74 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 38 164,00

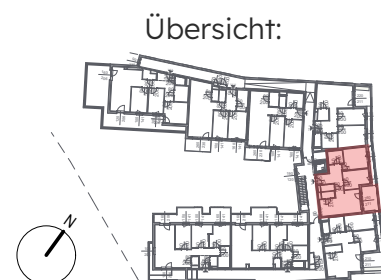
Monatliche Kosten: € 842,00

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.

Top 32 - Dachgeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche:	68,23 m ²	+KFZ Stellplatz
Loggia:	7,20 m ²	
Terrasse:	6,35 m ²	
Keller:	2,71 m ²	



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 39 711,00

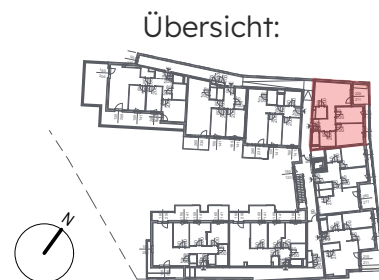
Monatliche Kosten: € 882,00

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.

Top 33 - Dachgeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche: 70,64 m²
Terrasse: 12,17 m²
Keller: 2,71 m²
+ KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 39 195,00

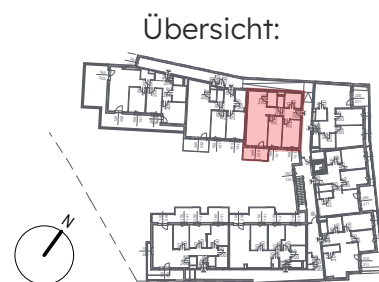
Monatliche Kosten: € 855,00

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.

Top 34 - Dachgeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche: 73,25 m²
 Balkon: 7,79 m²
 Keller: 2,81 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 41 258,00

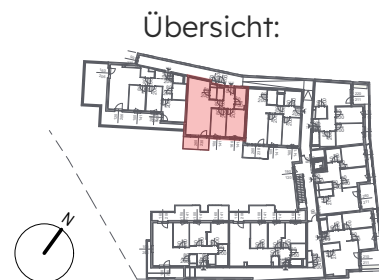
Monatliche Kosten: € 902,00

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.

Top 35 - Dachgeschoss - 3 Zimmer

Wohnfläche: 76,32 m²
 Balkon: 7,79 m²
 Keller: 2,75 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 42 805,00

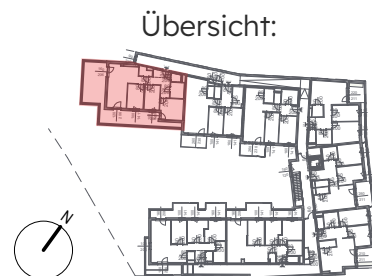
Monatliche Kosten: € 932,00

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.

Top 36 - Dachgeschoss - 4 Zimmer

Wohnfläche: 84,78 m²
 Terrasse: 54,90 m²
 Keller: 3,08 m²
 + KFZ-Stellplatz



Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag: € 51 057,00

Monatliche Kosten: € 1 153,00

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

Baubeginn: Frühjahr 2025

Geplante Baufertigstellung: Frühjahr 2027

Wohnungseingangstüren:

Eingangstüren in Brandschutzqualifikation teilweise mit Selbstschließer in Stahlzarge, Farbe weiß, Holzrahmenstock, keine Stahlzarge, alles weiß, Schwelle mit Anschlag, WK3

Wohnungsinnentüren:

Glatte Röhrenspantür mit beschichteter Oberfläche und Holzumfassungszarge, Farbe weiß

Fenster und Fenstertüren:

Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung, Farbe innen weiß – außen weiß, teilw. Alu-Deckschale grau

Sonnenschutz für Fenster- und Fenstertüren:

Alle Fenster und Fenstertüren von Wohnungen werden mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet, Bedienung per Funkhandsender

Fußböden:

WC, Bad, Vorraum, Abstellraum im Verband mit Vorraum oder mit Waschmaschine:
Großformatfliesen, 60/60 R10, LÁPIDA Feinsteinzeug white
Kochnische, Gang, Abstellraum, Wohnzimmer, Zimmer:
Eiche Fertigparkettboden inkl. Sockelleiste

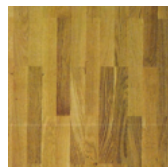
Wandbeläge:

WC: Rückwand: Höhe ca. 1,20 m mit 30/60, LÁPIDA Feinsteinzeug white
Bad: Wandverfliesung bis Deckenunterkante, 30/60 LÁPIDA Feinsteinzeug white

Wand- und Bodenfliese Cerabella
LÁPIDA white



Eiche
Fertigparkettboden:



Beläge auf Balkonen und Terrassen:

Betonplatten 50/50/4 im Splittbett, grau

Raumhöhe:

2,50 m Deckenhöhe, Teilbereiche abgehängte Decke

Heizung:

Die Deckung des Heizwärmebedarfs erfolgt über 2 Luft/Wasserwärmepumpen, welche auf dem Flachdach aufgestellt werden, sowie 2 Sole/Wasser-Wärmepumpen mit Tiefenbohrungen. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Warmwasser:

Die Wohneinheiten werden über einen zentralen Warmwasserspeicher im Technikraum mit Warmwasser versorgt.

Lüftung:

Die Anlage verfügt über ein zentrales, kontrolliertes Wohnraumlüftungsgerät inkl. Wärmerückgewinnung. Dieses ist im Keller platziert. Über Lüftungsthermostate in den Wohnungen lässt sich die Belüftungsstärke regulieren.

Energiewerte:

HWB_{SK}: 17,3 KWh/(m²a) - **B**/ FGEE: 0,71 - **A**/ EEB: 35,0 KWh/(m²a)

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. Für die nachträgliche Ausstattung von Ladestationen für E-Fahrzeuge werden Leerverrohrungen zum Wohnungszähler vorgesehen.

Sanitär-Installation:

Kochnische:

Aufputzinstallation, Anschlussmöglichkeit für Küchenspüle und Geschirrspüler

Bad:

Waschtisch eckig, weiß, 60x48cm, mit Waschtischarmatur

Badewanne 170x75cm, weiß

Waschmaschinenanschluss mit Siphon und Kaltwasseranschluss

Handtuchheizkörper Bad elektrisch, BxH 50x90cm, 500W

WC:

Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Concept, Tiefspüler, weiß inkl. Sitz und Deckel

Dach – und Gartenterrassen:

Selbstentleerendes Kemper-Außenventil

PV-Anlage:

Am Flachdach der Wohnhausanlage wird eine PV-Anlage installiert. Mit insgesamt 65 Modulen à 420W -> eine Gesamtleistung von 29,9 kWp (0,75kWp/WE) wird der Strom für die Betrieb der Wärmepumpen und die Beleuchtung der Allgemeinflächen verwendet.

Internet und Telefon:

Anschluss an das Netz von A1 und Kabelplus

KFZ-Stellplätze:

1x Garagenabstellplatz je Wohnung

Aufzug:

Tragfähigkeit 630kg – 8 Personen, Kabinengröße 110cm/ 140cm, Raumhöhe: 200-210cm

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 € 95,17/m² Nutzfläche (Stand 01.04.2026) 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 Ingetragnionsfonds (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 Eigentümergemeinschaft 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 (mindestens jedoch €1.500,00).

Zuzüglich Nebenkosten: Beglaubigungskosten des Parteienvertreters (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
<i>Annahme ca. 81,22 m² Wohnfläche, Nutzwert 84</i>			
Top 1	6. Jahr	11. Jahr	
Herstellungskosten	341 497,00	341 497,00	Herstellungskosten **
zuzüglich 2% Rücklage	6 830,00	6 830,00	
zuzüglich die zum Ankaufszeitpunkt noch nicht berichtigte Vorsteuer	24 139,00	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)	39 254,00	83 021,00	<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%)	-30 174,00	-60 348,00	<u>Annahme: Ankauf im 6./11. Jahr</u>
zuzüglich Rücklagendotierung (Schätzwert)	975,00	975,00	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	2 678,00	2 604,00	z.B. Gutachten, Verwaltungskostenpauschale, Kosten für Löschungserklärungen
Kaufpreis	385 199,00	374 579,00	Bemessungsgrundlage für Grunderwerbsteuer, etc.
abzüglich Förderdarlehen	111 548,00	111 548,00	Die endgültige Höhe wird anlässlich der Endabrechnung festgestellt.
abzüglich noch nicht verwohnte (= bez. Eigenmittel lt. Endabrechnung abzüglich 1% p.a.) Finanzierungsbeiträge	-41 155,00	-38 989,00	Finanzierungsbeiträge wurden im Regelfall zum Zeitpunkt der Kaufanbotslegung schon komplett bezahlt.
Barkaufpreis	455 592,00	447 138,00	inkl. Rückzahlung d. Eigenmitteleinsatzes Schönerer 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.

Finanzierung (09540)

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

Wohnbauförderung	
(Zuschuss gem. § 31a NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019)	€ 3.597.986,00
Eigenmitteleinsatz SZ	€ 1.311.049,00
Hypothekendarlehen (nicht gestützt)	€ 4.923.728,00
Finanzierungsbeitrag	€ 1.428.556,00
Kalkulierte Gesamtherstellungskosten (Preisbasis Juli 2026)	€ 11.261.319,00
=====	=====

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

Wohnbauförderung

Die Objektförderung besteht aus einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß § 31a NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in Ausführung des § 29a Finanzausgleichsgesetz 2024. Es wird ein Veräußerungsverbot gemäß § 11 (3) NÖ WFG 2005 für die Dauer von 25 Jahren grundbücherlich sichergestellt.

Detaillierte Angaben zur Objektförderung sind aus der Zusicherung zu entnehmen.

FÖRDERUNGSBESTIMMUNGEN DES LANDES NIEDERÖSTEREICH

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

Eigenmitteleinsatz SZ

Ein Teil der Herstellungskosten wird durch Eigenmittel der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere Zukunft, Gesellschaft m.b.H., finanziert.

Für diesen Eigenmitteleinsatz wird gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 WGG eine Eigenmittelverzinsung verrechnet. Diese beträgt derzeit 2,25 % (gesetzlich zulässiger Höchstsatz derzeit 3,5 %) und ist in der monatlichen Vorschreibung enthalten. Die Eigenmittelverzinsung erhöht sich jährlich um 0,10 Prozentpunkte bis zum jeweils gesetzlich zulässigen Höchstsatz gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 WGG. Zusätzlich wird eine Absetzung für Abnutzung (AfA) gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in Höhe von derzeit 2 % berücksichtigt.

Hypothekendarlehen (Ausleihung)

Das Hypothekendarlehen wird mit einer maximalen Laufzeit von 35 Jahren gewährt. Für die jeweilige Zinsperiode gelangt ein variabler Zinssatz zur Verrechnung. Der Zinssatz für die ersten fünf Tilgungsjahre beträgt 6-Monats-EURIBOR zuzüglich eines Aufschlags von 0,62 Prozentpunkten. Nach Ablauf dieses Zeitraums erfolgt eine Neuverhandlung der Zinskonditionen.

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.

Finanzierungsbeitrag des Mieters

Der Finanzierungsbeitrag für jede Wohneinheit (inkl. KFZ-Stellplätze) 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 € 2,25/Nutzwert), dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (derzeit € 0,61/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 € 2,12 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.noe.gv.at/noe/Wohnen-Leben/Foerd_Wohnzuschuss_Wohnbeihilfe.html



Bautechnische Informationen

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

- 02) Da bei einem Neubau die Baufeuchte ca. 2 bis 3 Jahre anhält, wird für diesen Zeitraum von Tapezierung, Einbaumöbeln und Einbauschränken abgeraten.
Die Schönere Zukunft weist alle künftigen Mieter:innen 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 Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellraum ausschließlich Kinderwagen bzw. Fahrräder abgestellt werden dürfen und nicht als Lager zweckentfremdet werden darf. Weiters dürfen keine nässeempfindlichen Gegenstände (wie z.B. Textilien, Bücher und dgl.) gelagert werden, da es zu Kondensatbildungen kommen kann.

- 03) Den in den Ausstattungsbeschreibungen und Geräteaufstellungen bezeichneten Geräten und Materialien liegt die entsprechende Ausschreibung zugrunde. Wir behalten uns vor, gleichwertiges Material zu verwenden, falls das beschriebene Material bzw. die Geräte nicht mehr lieferbar sind bzw. aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen eine Änderung notwendig ist.

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



**Schönere
Zukunft**

Gemeinsam **Zukunft** schaffen



**DIE
GEMEINNÜTZIGEN**

Impressum:

Medieninhaber und Herausgeber, Redaktion/Layout:

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