

Niedrigstenergie-Reihenhausanlage

1. Bauabschnitt

7 Wohneinheiten

4482 Ennsdorf, Weizenstraße 18 - 30



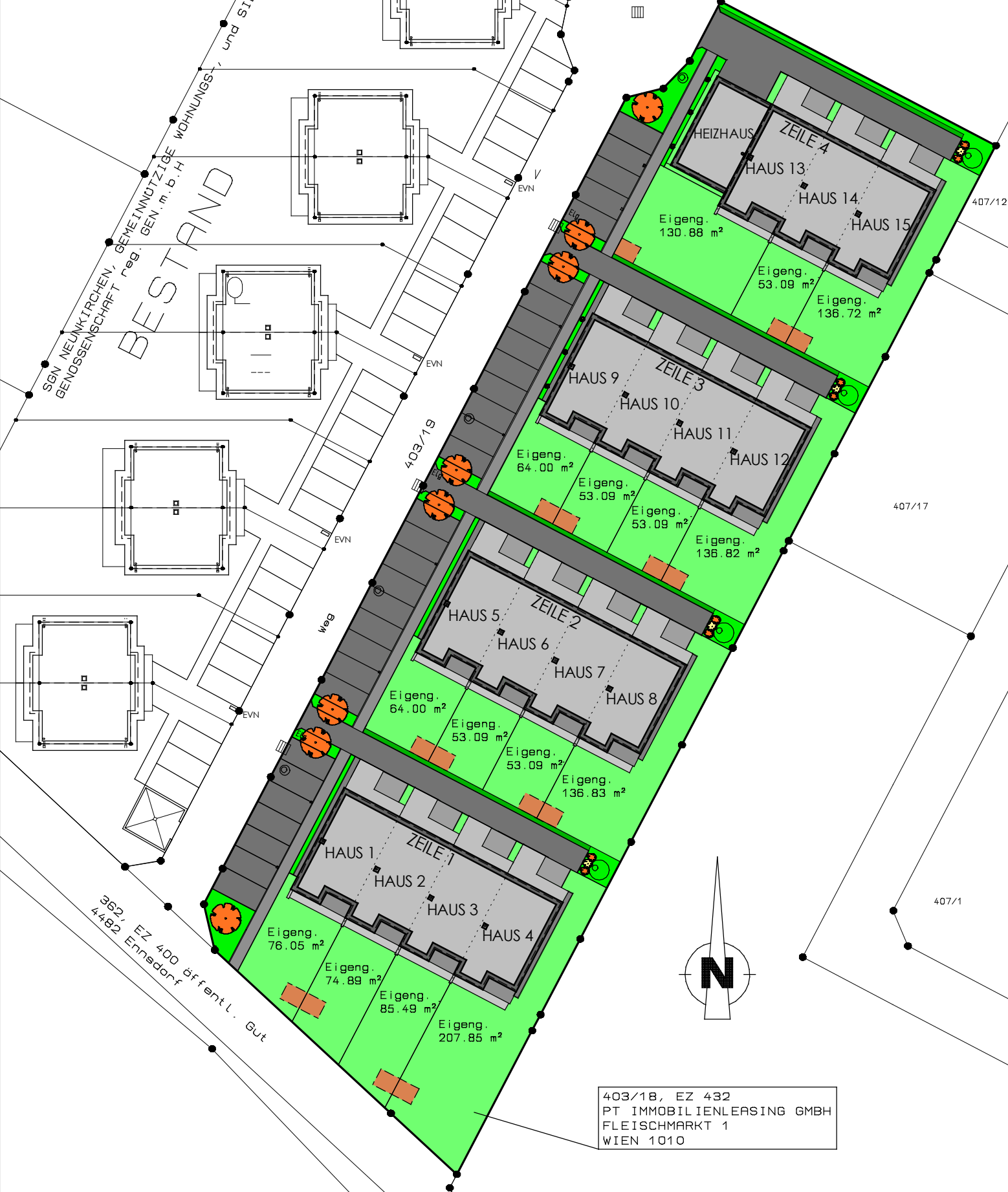
Symbolfoto

Planung	Architekt Fuchsberger Jürgen Am Kreuzberg 1a, 3300 Amstetten
Grundeigentümer	GWS Neunkirchen 2620 Neunkirchen, Bahnstraße 25
Technische u. Geschäftliche Oberleitung	Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H, 2620 Neunkirchen, Bahnstraße 25
Baubeginn	Voraussichtlich Juni 2009
Bauende	Voraussichtlich Juni 2010
Projektleitung	Hr. Ing. Klaus Wohlmuth Telefon: 02635 / 64756 - 17
Auskunft (Wohnungswerber, Finanzierung)	Fr. Ingrid Postl Telefon: 02635 / 64756 - 15

402/14, EZ 49
Welser Alois u. Hildegard
Ennsweg 42
4482 Ennsdorf

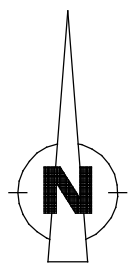
405, EZ 82
Gemeinn. WohnbauGmbH
Bahnhofspl. 1
2340 Mödling

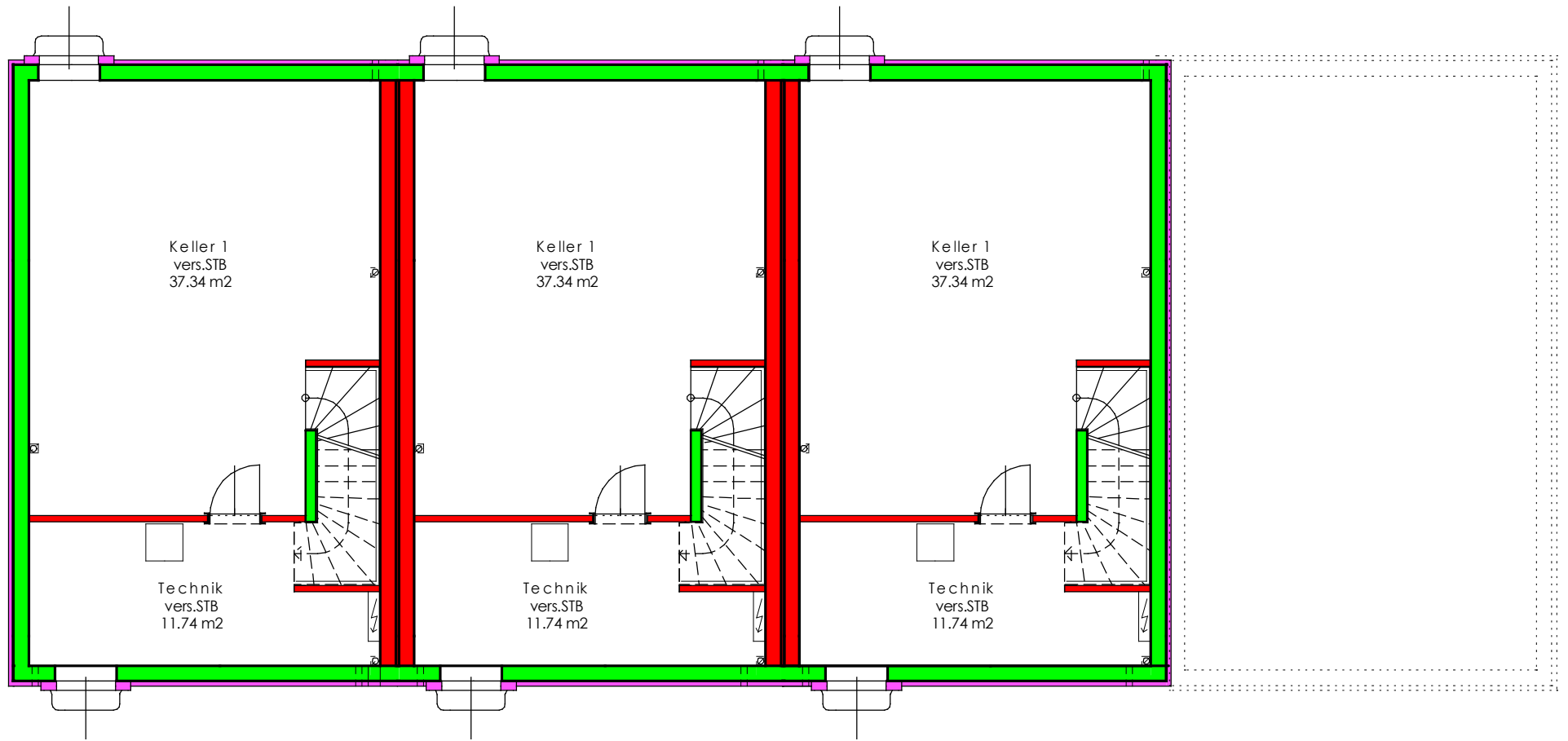
BESTAND



362, EZ 400 öffentl. Gut
4482 Ennsdorf

403/18, EZ 432
PT IMMOBILIENLEASING GMBH
FLEISCHMARKT 1
WIEN 1010





Keller 1
vers.STB
37.34 m²

Keller 1
vers.STB
37.34 m²

Keller 1
vers.STB
37.34 m²

Technik
vers.STB
11.74 m²

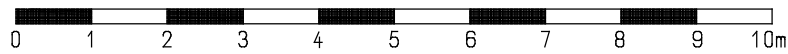
Technik
vers.STB
11.74 m²

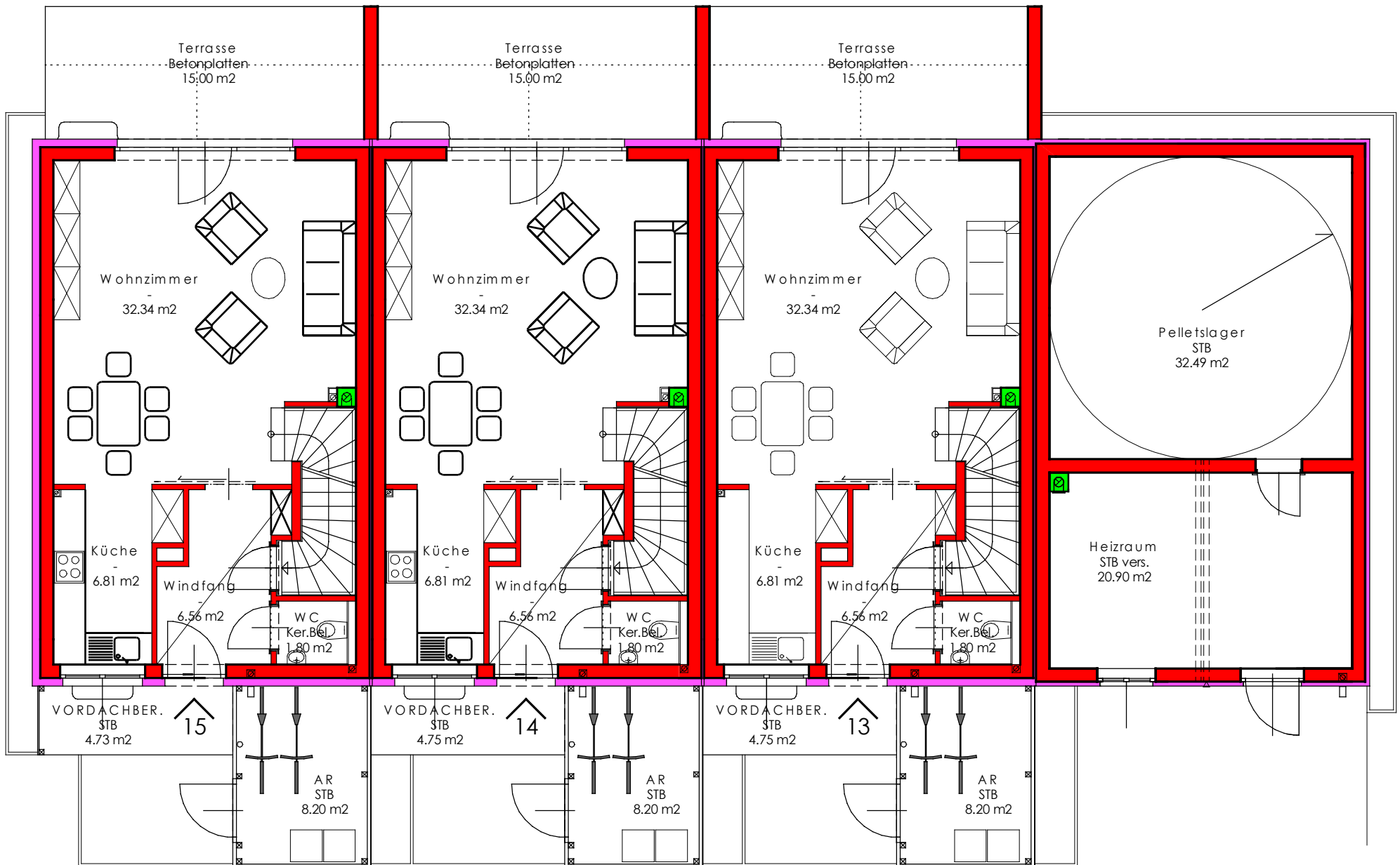
Technik
vers.STB
11.74 m²



KELLERGESCHOSS

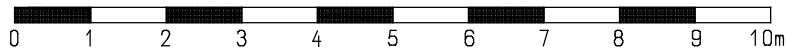
ZEILE 4: Haus 13 - Haus 15

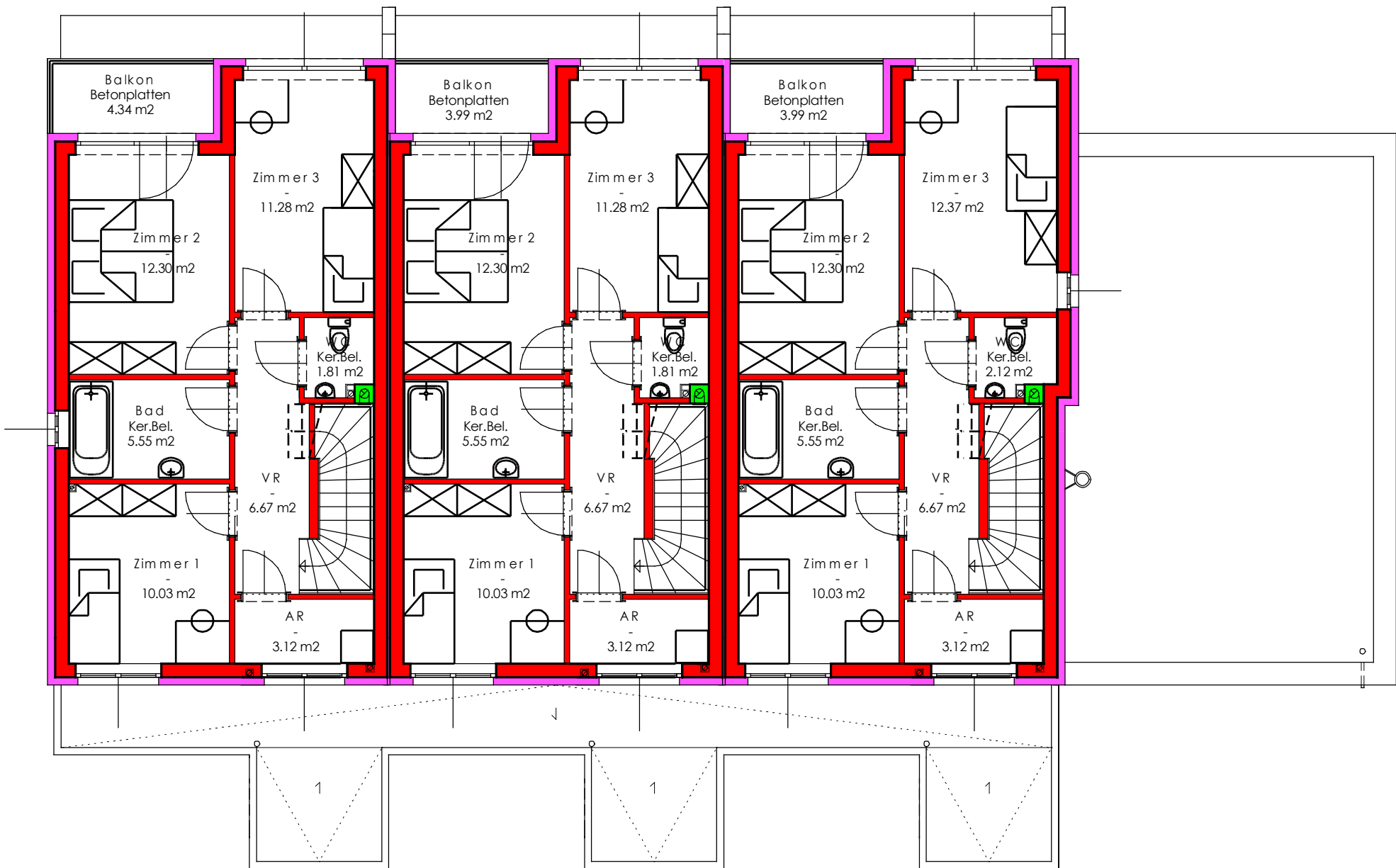




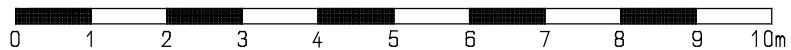
ERDGESCHOSS
ZEILE 4: Haus 13 - Haus 15

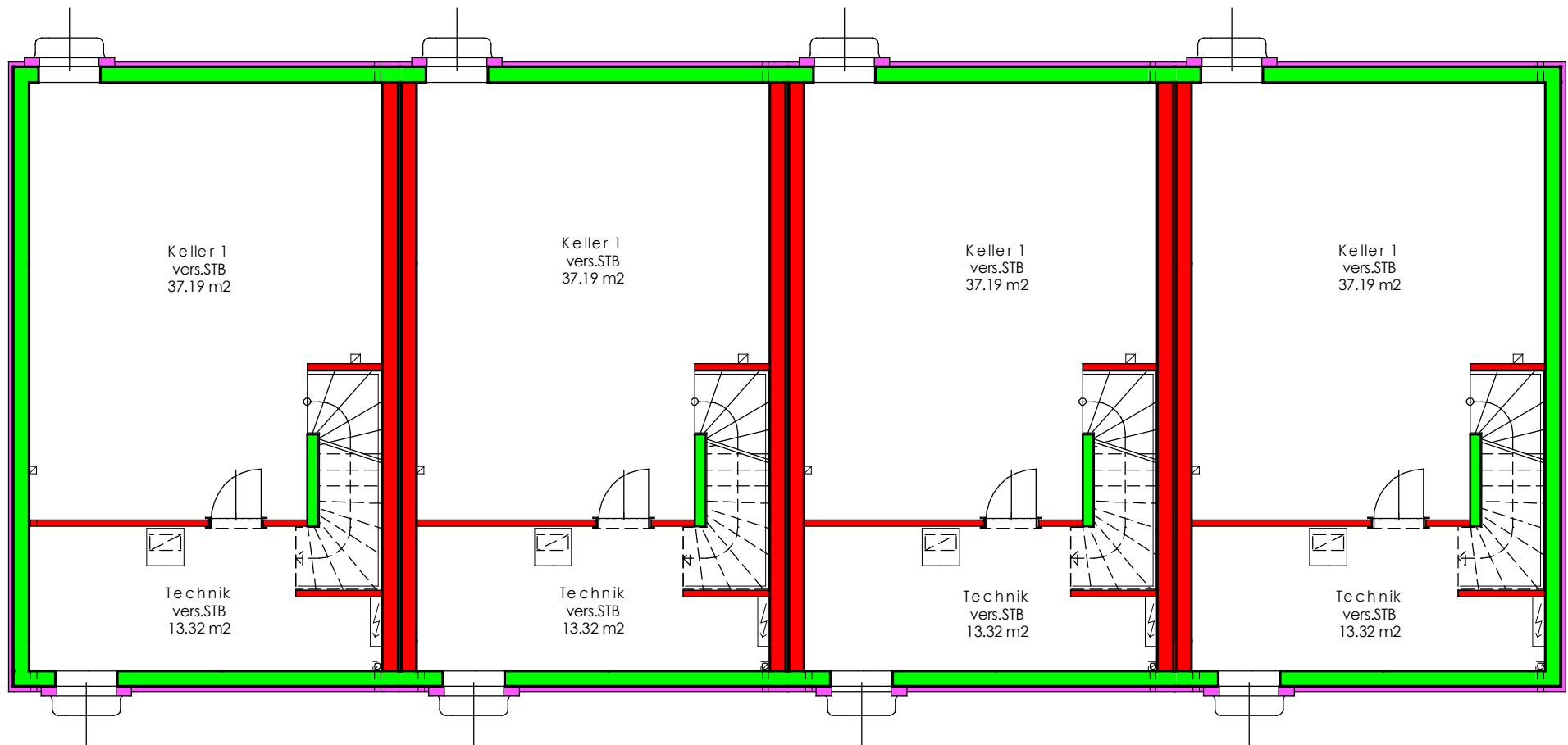
Haus 13= 99,67m²
 Haus 14= 98,27m²
 Haus 15= 98,27m²





OBERGESCHOSS
ZEILE 4: Haus 13 - Haus 15





Keller 1
vers.STB
37.19 m²

Keller 1
vers.STB
37.19 m²

Keller 1
vers.STB
37.19 m²

Keller 1
vers.STB
37.19 m²

Technik
vers.STB
13.32 m²

Technik
vers.STB
13.32 m²

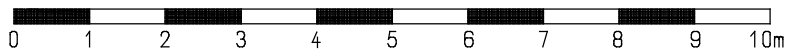
Technik
vers.STB
13.32 m²

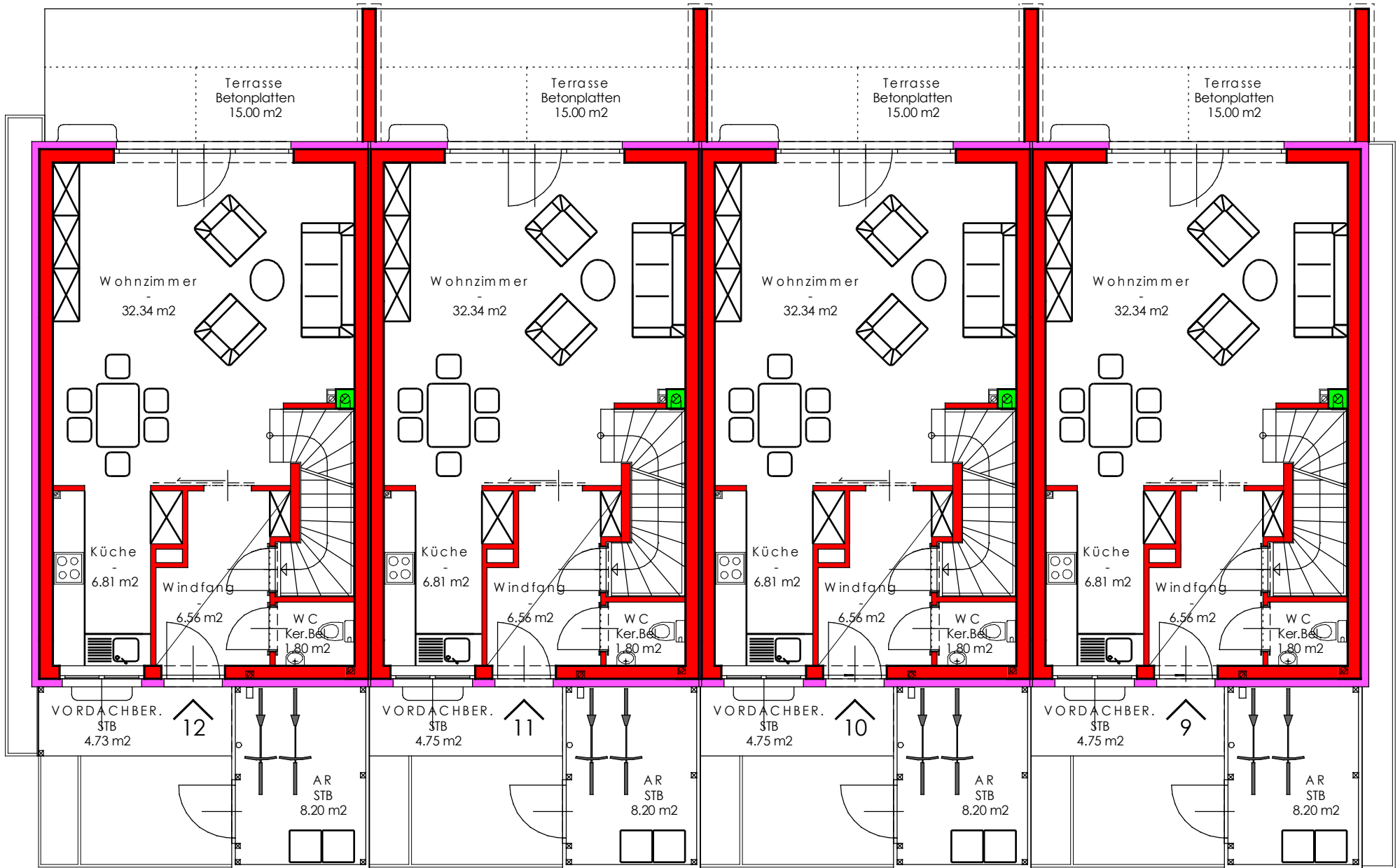
Technik
vers.STB
13.32 m²



KELLERGEHOSS

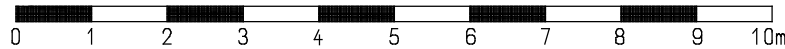
ZEILE 3: Haus 9 - Haus 12

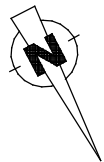
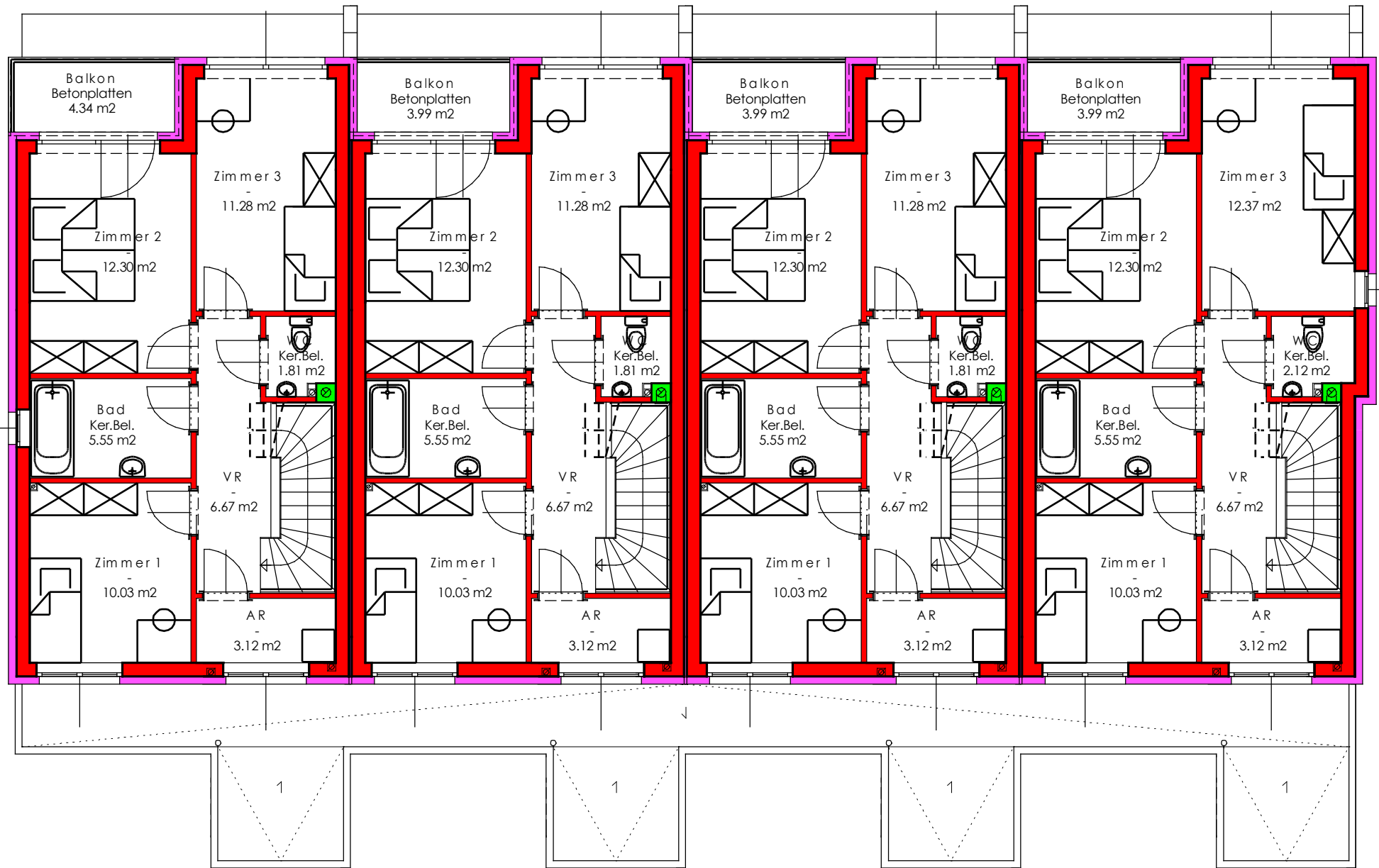




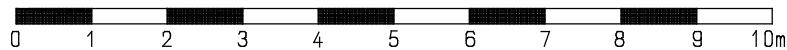
ERDGESCHOSS
 ZEILE 3: Haus 9 - Haus 12

- Haus 9= 99,16m²
- Haus 10= 98,27m²
- Haus 11= 98,27m²
- Haus 12= 98,27m²





OBERGESCHOSS
 ZEILE 3: Haus 9 - Haus 12



ALLGEMEIN

LAGE

Es handelt sich um den 1. Bauabschnitt einer Reihenhauanlage mit insgesamt 15 Einheiten, am Ortsrand von Ennsdorf.

Im 1. Bauabschnitt werden sieben Einheiten sowie das Heizhaus errichtet.

VERBAUUNG DES GRUNDSTÜCKES

Auf dem Grundstück werden insgesamt 4 Reihenhauseinheiten mit insgesamt 15 Einheiten errichtet.

Jedes Reihenhaus ist unterkellert und hat einen Gartenanteil zugeordnet.

Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn- und Essbereich, im 1. Obergeschoss die Schlafräume sowie das Badezimmer.

Die Reihenhäuser haben eine Wohnnutzfläche von ca. 98 bzw. 99 m².

An der Straße sind die beiden zugeordneten Stellplätze für jedes Reihenhaus angeordnet, der Zugang zu den Häusern ist nur für Fußgängerverkehr gedacht. Beim Eingang wird ein zugeordneter außenliegender Abstellraum errichtet. Weiters kann gegen Aufpreis eine Gartenhütte errichtet werden.

Alle graphischen Darstellungen sind Symbolfotos, d.h. die tatsächlich errichtete Situation kann davon unterschiedlich sein. Gegebenenfalls dargestellte Einrichtung oder Gerätschaft dient der Abschätzung künftiger Möblierbarkeit und zählt nicht zum Ausstattungsgrad der Wohneinheit.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Grünes Dorf in Ennsdorf

I. Beschreibung des Projektes

Art der Objekte: Reihenhäuser

Die Planmaße sind Rohbaumaße, daher sind für Einbauten die Naturmaße abzunehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

II. Beschreibung des Bauwerkes

Kellergeschoss:	Bodenplatte, 25 cm Betonwände
Außenwände:	25 cm Hochloch Ziegel Keller: 25 cm Beton B225 od. B300
Innenwände (nichttragend):	10 cm Ziegelmauerwerk Keller: 10 cm Betonstein
Decken:	Ortbeton ca. 20 cm, Fußbodenaufbau ca. 17 cm – Wärmeisolierung, Trittschallisolation, Betonestrich
Dachgeschoss:	Betondecke, Wärmedämmung
Stiegen:	Stahlbetonlaufplatten auf Neoporenlager
Fassaden:	Vollwärmeschutz 15 cm, Reibputz
Dach:	Foliendeckung mit Kiesbeschüttung
Ver-/Entsorgung:	aus dem und in das öffentliche Netz: Strom, Wasser, Kanal
Heizung:	Pellet Zentralheizung Fußbodenheizung
Lüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung
Warmwasser:	Sonnenkollektor

III. Ausstattungsbeschreibung der Wohnräume:

1. Böden

Bad und WC:	Keramischer Belag
Küche, Vorraum, AR:	-

Wohnzimmer und andere Räume: -
Keller: geglättete Fundamentplatte

2. Wände

Wohnzimmer, Zimmer, Diele, AR,
Küche bzw. Kochnische, andere Räume: Innenputz, Bio-Mineralfarbe
WC: Innenputz, Bio-Mineralfarbe
Bad: keramischer Belag bis Zargenoberkante

3. Decken

Wohnzimmer, Zimmer, Diele, AR,
Küche bzw. Kochnische, Bad, WC,
andere Räume: Spachtelung nach Erfordernis, Bio-Mineralfarbe

4. Fenster

Beschreibung: Kunststofffenster, 2-Scheibenisolierverglasung,

5. Türen

Hauseingangstüre: Einflügelige Eingangstüre mit Schwelle außendrehend, Kunststoff Klimaklasse III

Innentüren: Weiß

Terrassentüren: Kunststofffenstertüren, 2-Scheibenisolierverglasung,

Kellertüren: Stahlblechtüren

6. Einrichtung Sanitär

Küche: eine Anschlussmöglichkeit für Spülbecken (Rohinstallation abgepfropft), ein Geschirrspüler kann an der vorbereiteten Installation des Spülbeckens angeschlossen werden;

Bad: Stahlblechwanne weiß, Ab- und Überlaufventil, Wannenfüll- und Brausebatterie mit Handbrause; Waschtisch weiß, wassersparende Einhandmischbatterie;

Anschluss für Waschmaschine

WC:

WC-Niederspülklosett mit wassersparenden Zwei-Mengentechnik Spülkasten und Kunststoffsitzbrett mit Deckel, Farbe weiß

Handwaschbecken weiß (nur Erdgeschoß)

Zusätzlich, in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, welche in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt, jedoch im Einreich- oder Polierplan eingezeichnet sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen, und es werden diese Gegenstände nicht geliefert.

7. Installation Elektro (ohne Geräte)

Erdgeschoß

Küche:

1 Deckenlichtauslass
1 Wandlichtauslass unter Hängeschränk
2 Ausschalter
4 Schukosteckdosen
1 E-Herd Anschlussdose
1 Geschirrspülersteckdose

Wohnzimmer:

2 Deckenlichtauslass
2 Wechselschalter
1 Ausschalter
1 Lichtschalter für Außenlicht
5 Schukosteckdosen
1 Antennensteckdose (SAT-tauglich)

Vorraum:

1 Deckenlichtauslass
2 Wechselschalter
2 Schukosteckdosen
1 Glocke
1 Telefonanschlußdose

Abstellraum:

1 Deckenlichtauslass
1 Ausschalter
1 Schukosteckdose

WC:

1 Wandlichtauslass
1 Ausschalter

Hauseingang:

1 Wandlichtauslass mit Bewegungsmelder
1 Glockentaster

Terrasse:

1 Wandlichtauslass
1 Schukosteckdose

Obergeschoss

Schlafzimmer:	1 Deckenlichtauslass 1 Ausschalter 3 Schukosteckdosen
Kinderzimmer 1:	1 Deckenlichtauslass 1 Ausschalter 2 Schukosteckdosen
Kinderzimmer 2:	1 Deckenlichtauslass 1 Ausschalter 2 Schukosteckdosen
Badezimmer:	1 Deckenlichtauslass 1 Wandlichtauslass 2 Ausschalter 1 Schukosteckdose 1 Waschmaschinenanschluss
Vorraum:	1 Deckenlichtauslass 3 Wechselschalter

Kellergeschoß

Kellerstiege:	1 Wandlichtauslass 2 Wechselschalter
Kellerraum:	1 Deckenlichtauslass 1 Ausschalter 2 Schukosteckdosen
Technikraum:	1 Deckenlichtausmaß 1 Ausschalter 1 Schukosteckdose 1 Wärmepumpenanschluss 1 Wohnraumlüfteranschluss

8. Elektro Anlagen

Hauserdung:	1 Fundamenterder horizontal 1 Potentialausgleichschiene 1 Erdung der Wasser und Heizungsrohre 1 Badewannenerdung
Antennenanlage:	1 Parabolspiegel 1 Dachständer
Energieverteilung:	Zählerverteiler 3 Zählbretter

9. Rauch- und Abgasfänge

ein Notkamin; der Rauchrohranschluss ist bei Bedarf herzustellen. Zuluft ist vorbereitet.
(Bei Anschluss eines Ofens od. Kamins ist der zuständige Rauchfangkehrer zu verständigen)

10. Be- und Entlüftungen

Entlüftungen Bad, WC und Küche mittels kontrollierter Wohnraumlüftung.
Belüftung der übrigen Räume über Raumlüftungsgerät

11. Heizung und Warmwasseraufbereitung

Heizung: Pellet Zentralheizung, Regelung über ein Raumthermostat

Warmwasseraufbereitung: Sonnenkollektor, Pellet Zentralheizung

12. Hauseingang

Eingangsbereich: Klingeltaste, Minutenlichtanlage mit Sensor

13. Aussenanlagen

Je Einheit 2 Pkw-Abstellplätze,
Eigengärten besämt

Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt – sind. Sonnenschutz ist keiner enthalten. Das Grundstück wird zu den Nachbargrundstücken hin eingezäunt, zur Straße hin bleibt es offen. Die Eigengärten sind nicht eingezäunt.

Die Decken in den Geschossen sind als Elementdecken oder Ortbetondecken ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt. Produktions- und transportbedingt sind in den Räumen Stöße erforderlich, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonders glatten Anschlussflächen können sich eventuell optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und keinen Mangel darstellen.

Irrtum und oder Änderungen vorbehalten.
Neunkirchen, im Mai 2009

Variante 1

Förderungsmodell NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005
erstellt im März 2009

Reihenhäuser Nr.	Nutzfläche	Nutzwert	Gartenfläche	Anzahlung nicht förderbarer Baukosten		monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung der Superförderung brutto	Betriebskosten Verwaltungskosten Erhaltung- u. Verbesserungsbeitrag Rücklage Baurechtszins € 0,7/NW brutto	Monatliche Gesamtbelastung brutto [€]
				vor Übergabe ca. €	130 / Nutzwert netto			
9	99,38	112,00	60,00	14.554,46	170.551,94	476,65	197,83	674,48
10	98,02	114,00	50,00	14.814,36	173.597,51	493,30	201,08	694,38
11	98,02	114,00	50,00	14.814,36	173.597,51	493,30	201,08	694,38
12	98,02	120,00	135,00	15.594,06	182.734,22	543,26	210,83	754,08
13	99,38	114,00	130,00	14.814,36	173.597,51	502,42	201,26	703,68
14	98,02	114,00	50,00	14.814,36	173.597,51	502,42	201,26	703,68
15	98,02	120,00	135,00	15.594,06	182.734,22	552,37	211,01	763,38
	688,86	808,00		105.000,00	1.230.410,42			
				1.335.410,42				

Anzahlung vor Übergabe: Bei Vorvertragserstellung

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten berücksichtigt.

Variante 2

Förderungsmodell NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005
erstellt im März 2009

Reihenhaus Nr.	Nutzfläche	Nutzwert	Gartenfläche	Anzahlung nicht förderbarer Baukosten		Gesamtbaukosten ohne Eigenmittel netto	monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung der Superförderung brutto	Betriebskosten Verwaltungskosten Erhaltung- u. Verbesserungsbeitrag Rücklage Baurechtszins € 0,7/NW brutto	Monatliche Gesamtbelastung brutto [€]
				vor Übergabe ca. €130 / Nutzwert netto	nach Übergabe ca. € 130 / Nutzwert netto				
9	99,38	112,00	60,00	14.415,84	14.415,84	156.274,71	398,59	201,03	599,62
10	98,02	114,00	50,00	14.673,27	14.673,27	159.065,33	413,85	204,33	618,18
11	98,02	114,00	50,00	14.673,27	14.673,27	159.065,33	413,85	204,33	618,18
12	98,02	120,00	135,00	15.445,54	15.445,54	167.437,19	459,62	214,25	673,87
13	99,38	114,00	130,00	14.673,27	14.673,27	159.065,33	422,97	204,51	627,48
14	98,02	114,00	50,00	14.673,27	14.673,27	159.065,33	422,97	204,51	627,48
15	98,02	120,00	135,00	15.445,54	15.445,54	167.437,19	468,74	214,43	683,17
	688,86	808,00		104.000,00	104.000,00	1.127.410,42			
				1.335.410,42					

Anzahlung vor Übergabe: Bei Vorvertragserstellung

Anzahlung nach Übergabe: Bei Hausübergabe

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten berücksichtigt.

Variante 3

Förderungsmodell NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005
erstellt im März 2009

Reihenhaus Nr.	Nutzfläche	Nutzwert	Gartenfläche	Anzahlung nicht förderbarer Baukosten		Gesamtbaukosten ohne Eigenmittel netto	monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung der Superförderung brutto	Betriebskosten Verwaltungskosten Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag Rücklage Baurechtszins € 0,7/NW brutto	Monatliche Gesamtbelastung brutto [€]
				vor Übergabe ca. €130 / Nutzwert netto	nach Übergabe €300 / Nutzwert netto				
9	99,38	112,00	60,00	14.415,84	33.405,94	137.284,61	294,77	205,28	500,04
10	98,02	114,00	50,00	14.673,27	34.002,48	139.736,12	308,17	208,66	516,83
11	98,02	114,00	50,00	14.673,27	34.002,48	139.736,12	308,17	208,66	516,83
12	98,02	120,00	135,00	15.445,54	35.792,08	147.090,66	348,38	218,81	567,19
13	99,38	114,00	130,00	14.673,27	34.002,48	139.736,12	317,29	208,84	526,13
14	98,02	114,00	50,00	14.673,27	34.002,48	139.736,12	317,29	208,84	526,13
15	98,02	120,00	135,00	15.445,54	35.792,08	147.090,66	357,50	218,99	576,49
	688,86	808,00		104.000,00	241.000,00	990.410,42			
				1.335.410,42					

Anzahlung vor Übergabe: Bei Vorvertragserstellung

Anzahlung nach Übergabe: Bei Hausübergabe

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten berücksichtigt.

1 HYPOTHEKARDARLEHEN:

Wir möchten darauf hinweisen, dass bei der Berechnung des Wohnungsaufwandes beim Bankdarlehen von einem Zinssatz von 4,3 % und einer Laufzeit von 30 Jahren ausgegangen wurde. Eine Erhöhung oder Senkung des Zinssatzes hat eine entsprechende Auswirkung auf den Wohnungsaufwand.

2 FÖRDERUNGSDARLEHEN:

Das Förderungsdarlehen und der Annuitätenzuschuss haben einen Rückzahlungszeitraum von 34 Jahren und sind mit 1 % jährlich dekursiv verzinst.

Die Annuitäten dieser beiden Förderungsbeträge (Darlehen des Landes und rückzahlbarer Zuschuss) betragen:

- In den ersten 4 Jahren 4 % des Darlehensbetrages
- steigen dann in 4 Jahressprüngen um jeweils 1 % an und
- betragen vom 21. bis 24. Jahr 9,5 %
im 25. Jahr 11 %
und werden im 26. Jahr 20 % ausmachen
- Ab dem 27. Jahr wird dieser rückzahlbare Betrag jährlich um 1,5 % erhöht (Wertanpassung).

3 WOHNZUSCHUSS:

Es besteht die Möglichkeit einer zusätzlichen Förderung in Form von nicht rückzahlbaren variablen Zuschüssen. Die Höhe des Wohnzuschusses richtet sich nach der Höhe des Familien-Jahreseinkommens und Größe der Familie. Das Ansuchen um Wohnzuschuss muss jährlich neu gestellt werden.

Der Wohnzuschuss kann maximal die Höhe der Annuität erreichen.

Einkommensgrenzen:

1 Person	bis	Euro	13.500,00
2 Personen	bis	Euro	18.225,00
3 Personen	bis	Euro	22.950,00
4 Personen	bis	Euro	27.675,00
5 Personen	bis	Euro	32.400,00
6 Personen	bis	Euro	37.125,00

Liegt ihr jährliches Familieneinkommen unter der o.a. Einkommensgrenze, kann nach Hausübergabe um Wohnzuschuss angesucht werden.

4 RECHTLICHE AUSFÜHRUNG- EIGENTUMSÜBERTRAGUNG FIXPREIS

Das Mitglied hat gemäß §15c WGG, nach zehnjähriger Nutzungsdauer der jeweiligen Wohnung, einen Anspruch auf Übertragung in das Wohnungseigentum.

Gemäß § 15d WGG wird für die nachträgliche Übertragung in das Eigentum ein Fixpreis vereinbart werden, der gemäß § 23 Abs 4c WGG vom Substanzwert ausgeht.

Fragen bezüglich Berechnung richten Sie bitte an unser Team:

Ingrid Postl:	Telefon 02635/64756-15
Ilse Gamauf:	Telefon 02635/64756-13
	Fax: 02635/64756-50