



ein viertel grün – Baufeld 6a

44 geförderte Mietwohnungen



44 geförderte Mietwohnungen

2700 Wiener Neustadt

Elisabeth Bollenbergergasse 5

Elisabeth Bollenbergergasse 9



Ihre Ansprechpartnerin:

Ingrid Helige

01 545 15 67 DW 603

einviertelgruen@egw.at

www.egw.at



Allgemeines

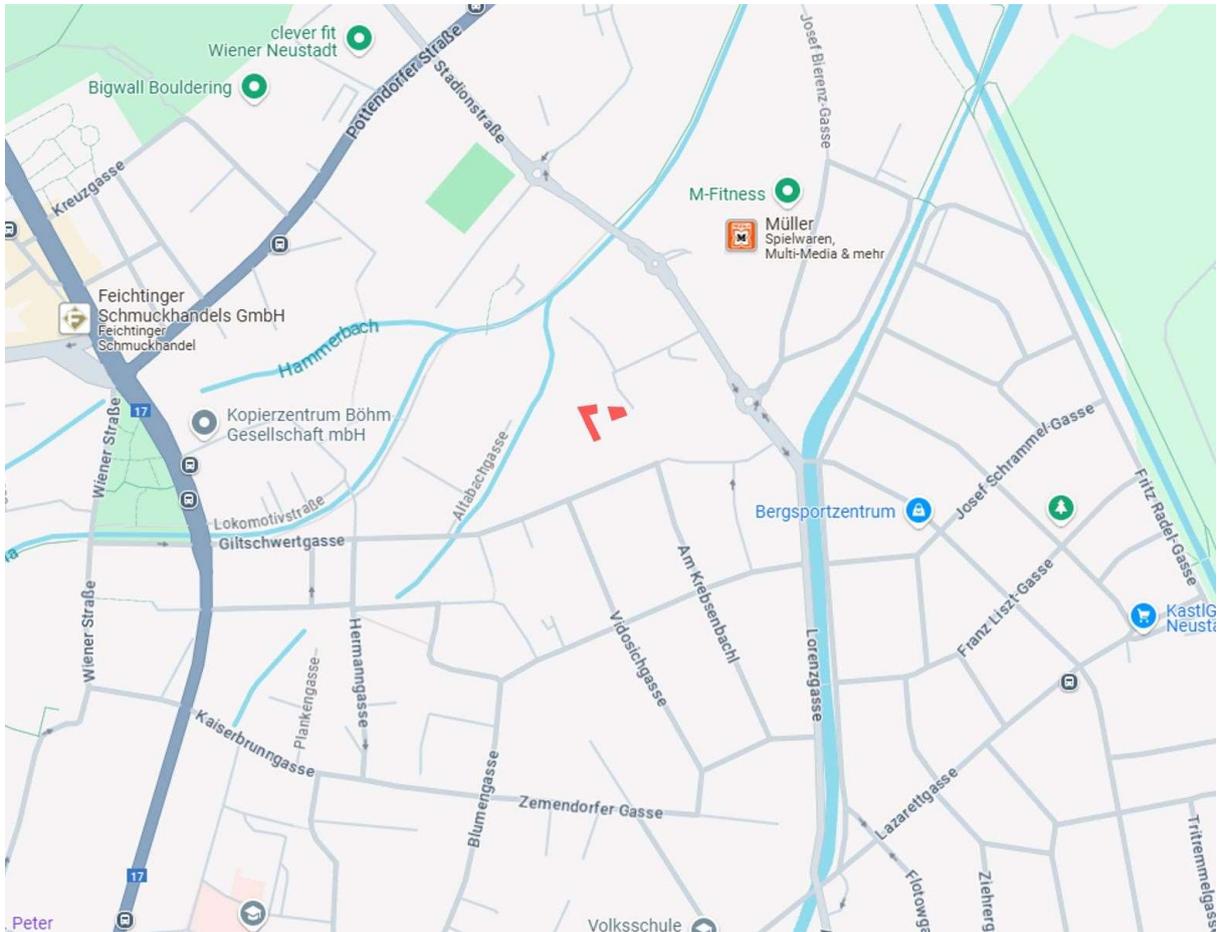
Projekt	2700 Wiener Neustadt Elisabeth Bollenberger-Gasse 5 und 9 44 geförderte Mietwohnungen
Baubeginn	2023
Fertigstellung	voraussichtlich Sommer/Herbst 2025
Ein Projekt der	EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungs- gesellschaft mbH Pernerstorferstraße 38/187, 2700 Wiener Neustadt
Planung	Architekt DI Siedl & DI Maurer ZT GmbH 2700 Wiener Neustadt, Grazer Straße 56; Projektbau Planung Projektmanagement Bauleitung GesmbH 1070 Wien, Lindengasse 55
Ausführende Firma	STRABAG AG 2700 Wiener Neustadt, Schleppbahngasse 8
Vermarktung	EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungs- gesellschaft mbH 2700 Wiener Neustadt, Stadionstraße 1 Ingrid Helige Tel. 01/545 15 67 - 603 E-Mail: einviertelgruen@egw.at www.egw.at

Lage

In Wiener Neustadt entsteht ein innovatives Wohnprojekt, das modernes Stadtleben mit Natur vereint. Geplant in einem aufstrebenden Stadtentwicklungsgebiet, bietet das Projekt eine einzigartige Kombination aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung. Mitten in der Stadt, umgeben von großzügigen Parks und Grünflächen, werden moderne Wohnanlagen errichtet, die höchsten Ansprüchen an Lebensqualität gerecht werden.



Das Wohnprojekt legt großen Wert auf Nachhaltigkeit und umweltfreundliche Bauweise. Begrünte Dächer, energieeffiziente Gebäude und attraktive Gemeinschaftsflächen sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Die zentrale Lage ermöglicht den Bewohnern eine hervorragende Anbindung an das städtische Leben, während gleichzeitig Ruhe und Erholung in den nahegelegenen Parks garantiert sind. Ideal für Familien, Paare und Einzelpersonen, die Stadt und Natur gleichermaßen schätzen. Der Quartiersplatz erstreckt sich entlang der verkehrsberuhigten Elisabeth Bollenberggasse und bildet das Herzstück des neuen Stadtquartiers. Umgeben von Grünflächen, Spielplätzen und Sitzbereichen, lädt der Platz zum Verweilen ein. Die verkehrsberuhigte Straße sorgt für Sicherheit und fördert eine entspannte Atmosphäre für Bewohner und Besucher.



Die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der **Merkurcity**, die nur wenige Gehminuten entfernt liegt und eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten bietet. Das Wohngebiet ist optimal an den übergeordneten Fahrradweg angebunden. Innerhalb von 8 Minuten ist der **Bahnhof** und das **Zentrum von Wiener Neustadt** erreichbar. Zudem gibt es eine sehr gute Anbindung an die Stadionstraße. Von dort ist das verkehrsberuhigte Areal mit dem Auto und dem Bus sehr gut erreichbar. Durch die verkehrsgünstige Lage sind schnelle Wege ins Stadtzentrum und zum Bahnhof gewährleistet, sodass alle wichtigen Ziele der Stadt in kurzer Zeit erreicht werden können. Ideal für Menschen, die sowohl Komfort als auch Mobilität schätzen.

Projektbeschreibung

Das neue, zeitgemäße Wohnprojekt in Wiener Neustadt umfasst insgesamt 44 moderne Wohnungen, die auf zwei architektonisch unterschiedliche Gebäude verteilt sind: das Langhaus und das Punkthaus. Das Langhaus erstreckt sich über 3 Stockwerke bzw. 4 Stockwerke und bietet eine intimere Wohnatmosphäre, während das Punkthaus mit sechs Stockwerken beeindruckt und seinen Bewohnern eine großartige Aussicht auf die idyllischen umliegenden Parkanlagen bietet.

Beide Gebäude zeichnen sich durch eine moderne und nachhaltige Bauweise aus, die höchsten Wohnkomfort bietet. Im Erdgeschoß des Wohnprojekts befindet sich ein universaler Gemeinschaftsraum, der von allen Bewohnern des Quartiers gebucht werden kann. Dieser kann für gemeinsame Aktivitäten, Treffen oder Veranstaltungen genutzt werden kann. So wird das Gemeinschaftsgefühl gestärkt.

Das Wohnprojekt ist verkehrsberuhigt, was zur Entspannung und Sicherheit der Bewohner beiträgt, besonders für Familien mit Kindern. Großzügige Freiflächen in Form von Eigengärten und Balkonen sorgen für ausreichend Privatsphäre und laden zum Verweilen im Freien ein. Die Wohnungen sind ideal für Menschen, die urbanes Leben mit Nähe zur Natur verbinden möchten. Der direkte Zugang zum Park bietet eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen.

Für zusätzlichen Komfort verfügt das Wohnprojekt über eine Tiefgarage im Untergeschoß, die den Bewohnern bequemes und sicheres Parken ermöglicht. Die Stellplätze verfügen über eine Leerverrohrung zum Einbau einer Lademöglichkeit für das Langsamladen (max. 3,2 KW), was den umweltbewussten Bewohnern die Möglichkeit gibt, ihre Elektrofahrzeuge vor Ort aufzuladen.

Im Erdgeschoß befindet sich außerdem eine moderne Waschküche, die den Bewohnern gemeinschaftlich zur Verfügung steht. Dieser Service erleichtert den Alltag und spart Platz in den einzelnen Wohnungen. Die gut durchdachte Infrastruktur und die vielfältigen Annehmlichkeiten machen das Wohnprojekt zu einer attraktiven Wahl für Familien, Paare und Einzelpersonen, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen.

Das Wohnprojekt vereint urbanen Komfort, eine ruhige und naturnahe Lage sowie moderne Ausstattung zu einem einzigartigen Wohnkonzept, das allen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht wird.

Das Wohnungsangebot

44 geförderte unbefristete Mietwohnungen

- **2-Zimmer-Wohnungen** (ca. 51 bis 57 m²) ab ca. € 643,-/mtl. inkl. Betriebskosten u. Ust.
- **3-Zimmer-Wohnungen** (ca. 61 bis 78 m²) ab ca. € 754,-/mtl. inkl. Betriebskosten u. Ust.

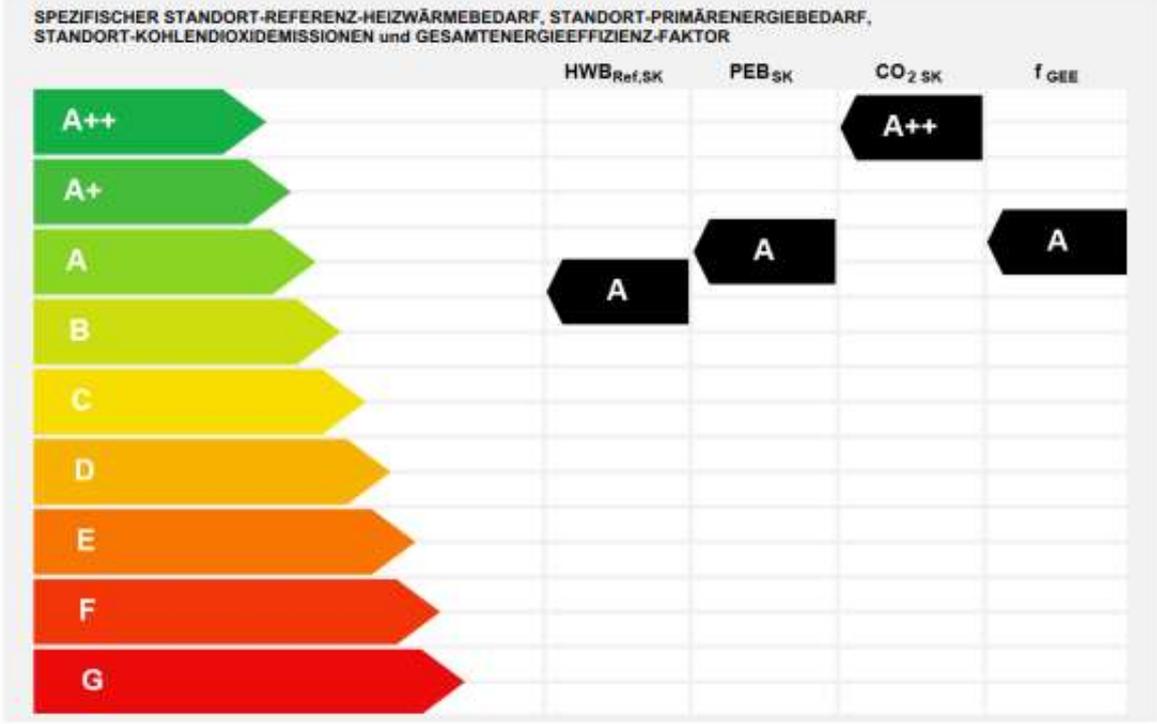


- Jede Wohnung verfügt über eine **Freifläche** (Loggia, Balkon/Terrasse und/oder Garten)
- Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.
- Jeder Wohnung ist ein Tiefgaragenplatz zugeordnet (ist in der Miete inkludiert).
- In Haus 5 stehen den Bewohnern von Hausnr. 5 und Haus 9 eine **Waschküche**, ein **Fahrradraum** und ein **Kinderwagenraum** zur Verfügung.
- Weitere Fahrradstellplätze vor den Häusern.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichisches Institut für Bautechnik **OIB-Richtlinie 6** Ausgabe: März 2015 **ecOTECH** Niederösterreich

BEZEICHNUNG	1950_WrN_EVG_Bauplatz 6		
Gebäude (-teil)	Haus 22	Baujahr	2025
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	2020
Straße	Elisabeth Bollenberger Gasse 5	Katastralgemeinde	Wiener Neustadt
PLZ, Ort	2700 Wiener Neustadt	KG-Nummer	23443
Grundstücksnummer	5206/37	Seehöhe	257,00 m



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Einflüsse aus Wärmegewinnung, zu halten.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudenutzungsart als Sicherheitswert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudeinternen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie möglicher Wärmeenergie.

HKB: Der Heizwärmebedarf ist als Sicherheitswert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen Sicherheitsenergieverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EES: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich möglicher Energieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{erw}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nerw}) Anteil auf.

CO₂: Gemäss dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

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

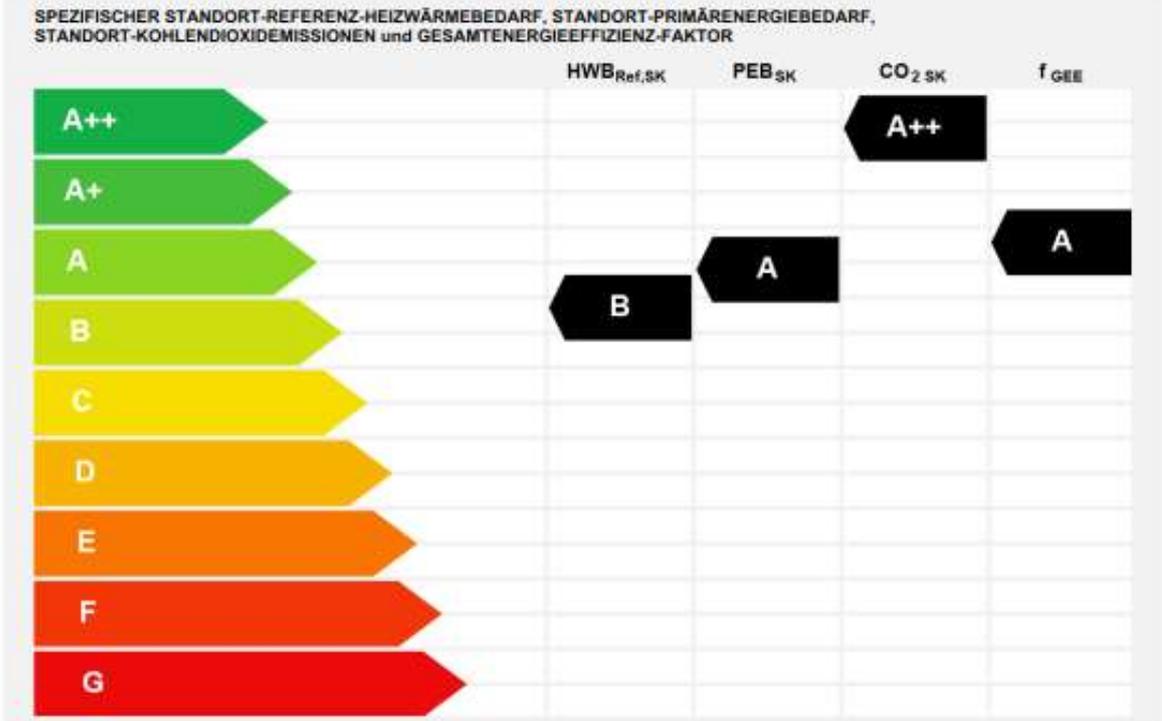
Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ-BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Kennwerte Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Adaptionenregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichisches Institut für Bautechnik OIB-Richtlinie 8 Ausgabe: März 2019

ecotech Niederösterreich

BEZEICHNUNG	1950_WrN_EVG_Bauplatz 6		
Gebäude (-teil)	Haus 23	Baujahr	2025
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	2020
Straße	Elisabeth Bollenberger Gasse 9	Katastralgemeinde	Wiener Neustadt
PLZ, Ort	2700 Wiener Neustadt	KG-Nummer	23443
Grundstücksnummer	5206/37	Seehöhe	257,00 m



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einen normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung alltäglicher Einträge aus Wärmeeinkalung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als fächerspezifischer Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie alltäglicher Wärmeeintrag.

HWB_{SK}: Der **Heizwärmebedarf** ist als fächerspezifischer Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächerspezifischen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EGB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Hausstrombedarf, abzüglich alltäglicher Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss („Lieferenergiebedarf“).

f_{GEE}: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht-erneuerbaren (PEB_{non-rem}) Anteil auf.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 8 „Energieausweisung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NO-BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Kennwerte für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln verwendet.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1738. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG, Str.: ECT-20131011XXXA317

Förderungswürdigkeit

Das NÖ Wohnungsförderungsgesetz sieht vor, dass geförderter Wohnraum nur an förderungswürdige Personen vergeben werden darf. Wir sind daher verpflichtet, nachweislich das Haushaltseinkommen zu prüfen. Daher sind uns Jahreslohnzettel (L 16) oder der Einkommensteuerbescheid für das dem Abschluss des Mietvertrages vorangegangene Kalenderjahr vorzulegen.

Sämtliche Nachweise aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen müssen denselben Zeitraum betreffen (Jahr, das dem Vertragsabschluss vorangeht).

Dabei gelten derzeit folgende Höchstsätze:

1 Person	€ 50.000,- jährliches Nettoeinkommen
2 Personen	€ 70.000,- jährliches Nettoeinkommen
jede zusätzliche Person	10.000€ jährliches Nettoeinkommen

Achtung!
Nicht zum Einkommen zählen z.B. Familienbeihilfen; Hilfenzuschüsse; Pflegegelder; Blinden- und Behindertenbeihilfe

Näheres unter: <https://www.gefoerderte-wohnungen.at/niederosterreich/>

Begründung des Hauptwohnsitzes

Wohnungsmieter sind verpflichtet, in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen

Bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften oder Lebenspartnerschaften haben beide Personen in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen.

Unserer Gesellschaft ist die Begründung des Hauptwohnsitzes mittels Bestätigung der Gemeinde in entsprechender Form nachzuweisen (Formular wird von uns übergeben).

Wohnungsmieter geförderter Wohnungen dürfen keine andere geförderte Wohnung besitzen!

Ausnahmen von diesem Grundsatz bilden berufliche oder gesundheitliche Gründe, Gründe aus Altersversorgung oder Ausbildung; in diesen Fällen ist die Zustimmung vom Amt der NÖ Landesregierung einzuholen.

Wohnbeihilfe/Wohnzuschuss für Mieter

Der Mieter kann um Wohnzuschuss ansuchen.

Einen Antrag um Förderung können natürliche Personen, die österreichische StaatsbürgerInnen oder Gleichgestellte sind, und mindestens 5 Jahre ununterbrochen mit einem Wohnsitz in Österreich gemeldet sind (soziale Härtefälle ausgenommen), einbringen.

Die antragstellende Person und dessen EhepartnerIn/LebenspartnerIn müssen in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz begründet haben. Der Wohnzuschuss wird jeweils max. auf die Dauer von einem Jahr zuerkannt.

Eine Lebenspartnerschaft ist gegeben, wenn eine gemeinsame Lebensführung auch aus wirtschaftlicher Sicht und eine gemeinsame Nutzung der Wohnung bestehen. Dies ist widerleglich anzunehmen, wenn gemeinsame Kinder vorhanden sind.

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

Amt der NÖ Landesregierung, Abt. F2-A

www.noegv.at

3109 Pölstal, Landhausplatz 1

Partei Parteienverkehr Di 16.00–18.00 Uhr (Journaldienst)

Wohn Wohnbau-Hotline: Mo–Fr 8.00–16.00 Uhr

Außenstellen bei den Bezirksverwaltungsbehörden

Tel: 02742/9005

Telefax: 02742/9005/14377

Tel.: 02742/22133

www.noegv.at

Auskünfte und
Antragsstellung

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt über ein Hypothekendarlehen, ein gefördertes Darlehen, aus Finanzierungsbeiträgen der Mieter und aus Kapitaleinsatz der EGW.

Finanzierungsbeiträge (Eigenmittel):

Die aufzubringenden Eigenmittel für Grundkosten werden durchschnittlich ca. € 88,27 pro m² Wohnnutzfläche betragen.

Dieser Grundkostenbeitrag ist bei Abschluss des Mietvertrages sofort zu begleichen.

Gefördertes Darlehen:

Das Darlehen unterliegt hinsichtlich der Annuitäten den im NÖ Wohnungsförderungsgesetz festgelegten Konditionen und hat einen Rückzahlungsraum von 40 Jahren. Die Förderung besteht in der Übernahme der Haftung des Landes für die Überschreitung des festgelegten Höchstzinssatzes.

Anmietung



Änderungen bleiben vorbehalten, Haftung ausgeschlossen.

Gemäß der Informationspflicht nach Art. 13 DSGVO weisen wir Sie auf unsere Datenschutzerklärung unter

<http://www.egw.at/datenschutz> hin.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Elisabeth Bollenberger Gasse 6a und 6b, 2700 Wiener Neustadt

Boden- und Wandbeläge	
Parkettboden	Fertigparkett geklebt, 2-Stab
Fliesen	Bodenfliesen 60x30cm Wandfliesen 40x20cm
Bäder sind im Spritzwasserbereich bis Türstockoberkante und WCs im Spritzwasserbereich bis Höhe 1,20 m verflieset. Sockelleisten an den übrigen Wänden.	
Freibereich	Estrichplatten grau 40x40cm Wege in Beton Besenstrich
Wände und Decken	In hellem Farbton ausgemalt
Türen	
Wohnungseingangstüren	Einbruchhemmende Türen, Widerstandsklasse RC III, Sicherheitszylinder, Türspion mit Namensschild und Türnummer, Knopf/Drücker
Innentüren	Stahlzarge mit weißem Türblatt
Fenster, Balkontüren und Beschattung	
Fenster, Balkontüren	Kunststofffenster und hochwertiger 3-fach Isolierverglasung, Dreh-, Drehkippsbeschlag oder Fixverglasung
Dachflächenfenster	keine Vorhanden
Beschattung	Außen: schienengeführte Außenraffstore mit Kurbel (Wohnzimmer Türen im RH mit Funk)
Bäder und WCs	
Waschtisch Bad	Weiß, 60 cm, mit Einhandmischer
Badewanne	Kunststoff weiß, 170 x 80 cm, Wannenarmatur mit Brauseset Badewannenaufsatz 2-teilig
Dusche	Duschwanne weiß, 90x90 cm, ca. 2,5 cm Einstiegshöhe Dusch-Thermostat und Brausegarnitur

Handtuchheizkörper	Sprossenwandheizkörper elektrisch
WC	Wand WC, Flachspüler, Betätigungsplatte mit 2-Mengen-Spülung
Handwaschbecken WC	Weiß, 45 cm, mit Einhandmischer, nur Kaltwasser nur im RH
Waschmaschinenanschluss	Einbausiphon mit Kaltwasseranschluss, Situierung laut Vergabepplan
Heizung, Warmwasser und Lüftung	
Heizung	Bauteilaktivierung, Fernwärme
Heizungsregelung	Zentrales Raumthermostat im Wohnzimmer
Warmwasser	Fernwärme
Lüftung	Absaugung WC: Einzellüfter mit Anlaufverzögerung und Nachlaufrelais Absaugung Bad: Einzellüfter mit Schalter und Feuchtesteuerung Zuluft über Außenwandlüfter in den Zimmern
Elektroinstallationen	
Medien	Zentrale SAT-Anlage mit ASTRA, Hotbird, Eutelsat und Türksat mit Verkabelung in jede Wohnung (DVB-S Receiver erforderlich) Zuleitungen für A1, Magenta sind bis in jede Wohnung vorbereitet (Vertragsabschluss zur Freischaltung erforderlich)
Rauchwarnmelder	Batteriebetriebene Rauchwarnmelder wo vorgeschrieben. Keine Übertragung an die Feuerwehr.
PV-Anlage	Zur Unterstützung der Abdeckung des Allgemeinstroms, Überschüsse werden ins Netz eingespeist

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht der derzeit freigegebenen Planung.
Änderungen aus technischen/rechtlichen/wirtschaftlichen Erfordernissen vorbehalten, Stand 27.05.2024



EGW – NOE Erste gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH

Pernerstorferstraße 38/187, 2700 Wiener Neustadt
www.egw.at