

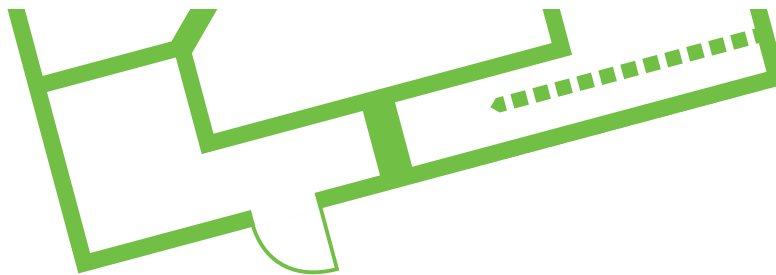
LEISTBARER, QUALITÄTSVOLLER WOHNRAUM



2435 Ebergassing
Ferdinand Hanusch Straße 2, 1. BA

Wohnen zum Quadrat

- 64 Wohneinheiten mit Freiflächen
- Wohnnutzfläche zwischen 42 und 87 m²



Allgemeines

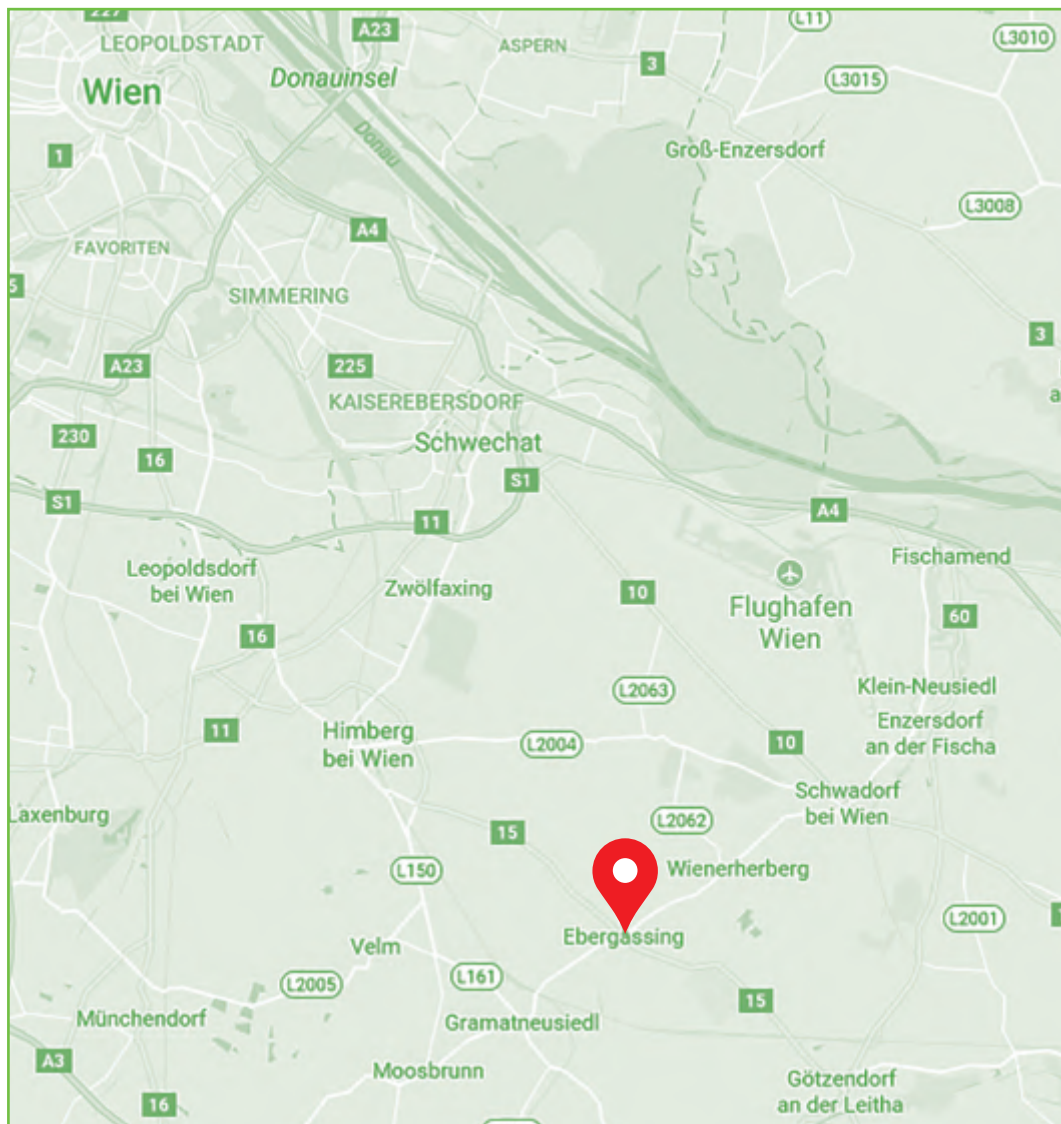
PROJEKT	2435 Ebergassing Ferdinand Hanusch Straße 2 64 Wohneinheiten 64 Tiefgaragenplätze Abstellplätze im Freien, teilweise überdacht
BAUBEGINN	Frühling 2017
FERTIGSTELLUNG	Herbst 2018
BAUHERR	EGW Wohnbau gemeinnützige Ges.m.b.H. 2700 Wr. Neustadt, Pernerstorferstraße 38/187 Stadtbüro: 1050 Wien, Emil-Kralik-Gasse 3 Tel. 01/545 15 67, Fax 01/545 15 67-40, www.egw-noe.at
WOHNUNGSVERMARKTUNG	EGW Wohnbau gemeinnützige Ges.m.b.H. 2700 Wr. Neustadt, Pernerstorferstraße 38/187 Ingrid Helige Tel. 01/545 15 67-543, Fax -40 E-Mail: ingrid.helige@egw.at
ÖRTLICHE BAUAUFSICHT	klhoch2 Planende Baumeister Beratende Ingenieure OG 1090 Wien, Marktgasse 45/1/R04 Telefon & Fax: +43 1 310 07 15
PLANUNG	DI Anne Mautner-Markhof 4490 St. Florian, Wiener Straße 22 Tel.: 07224/4311-0 E-Mail: office@amm.at
AUSFÜHRENDE FIRMA	ARGE WHA Ebergassing Swietelsky & Strabag 1040 Wien, Wiener Hauptstr. 46

Lage

Ebergassing ist eine Gemeinde mit ca. 3.900 Einwohnern südlich von Wien im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich. Über die A4 erreichen Sie das Zentrum von Wien in ca. 35 Minuten.

Eine gute Infrastruktur ist durch Geschäfte des täglichen Bedarfes und unterschiedlichste Bildungsstätten (Kindergarten, Volksschule und Mittelschule) gegeben. Außerdem verkehrt in der Gemeinde ein Gemeindebus zwischen Wienerherberg und Ebergassing.

Der Ort selbst bietet ein wunderbares Erholungsgebiet für Spaziergänge, Wanderungen und Radausflüge und trotzdem, durch die Nähe zu Wien, eine attraktive Wohngegend.



Projekt- und Wohnungsbeschreibung

Die Wohnhausanlage entsteht auf einem zentral gelegenen Grundstück der „Herrschaftlichen Breite“. Es sind insgesamt 4 Stiegen geplant, welche in mehreren Bauabschnitten errichtet werden.

Dieser Bauabschnitt umfasst die Stiege 1 und 2 mit je 32 Wohnungen bestehend aus Keller, Erdgeschoß bis 3. Obergeschoß.

Alle Wohnungen sind mittels Aufzug zu erreichen. Im Kellergeschoß befinden sich die Parteienkeller, die Technikräume, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie die Waschküche. Autoabstellplätze sind in der Tiefgarage und teilweise im Freien angelegt.

Die Wohnungen weisen Wohnnutzflächen zwischen ca. 42 und 87 m² auf. Jede Wohneinheit verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse, Loggia.

Durch die Platzierung der quaderförmigen Häuser entsteht eine Parklandschaft, welche den direkten Blick ins Grüne von jeder Wohnung aus ermöglicht. Bei der Planung wurde „Wohnen im Grünen“ in den Vordergrund gestellt. Auch ein Spielplatz befindet sich direkt in der Anlage.



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 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	€ 35.000,-	jährliches Nettoeinkommen
2 Personen	€ 55.000,-	jährliches Nettoeinkommen
für jede zusätzliche Person	€ 7.000,-	jährliches Nettoeinkommen

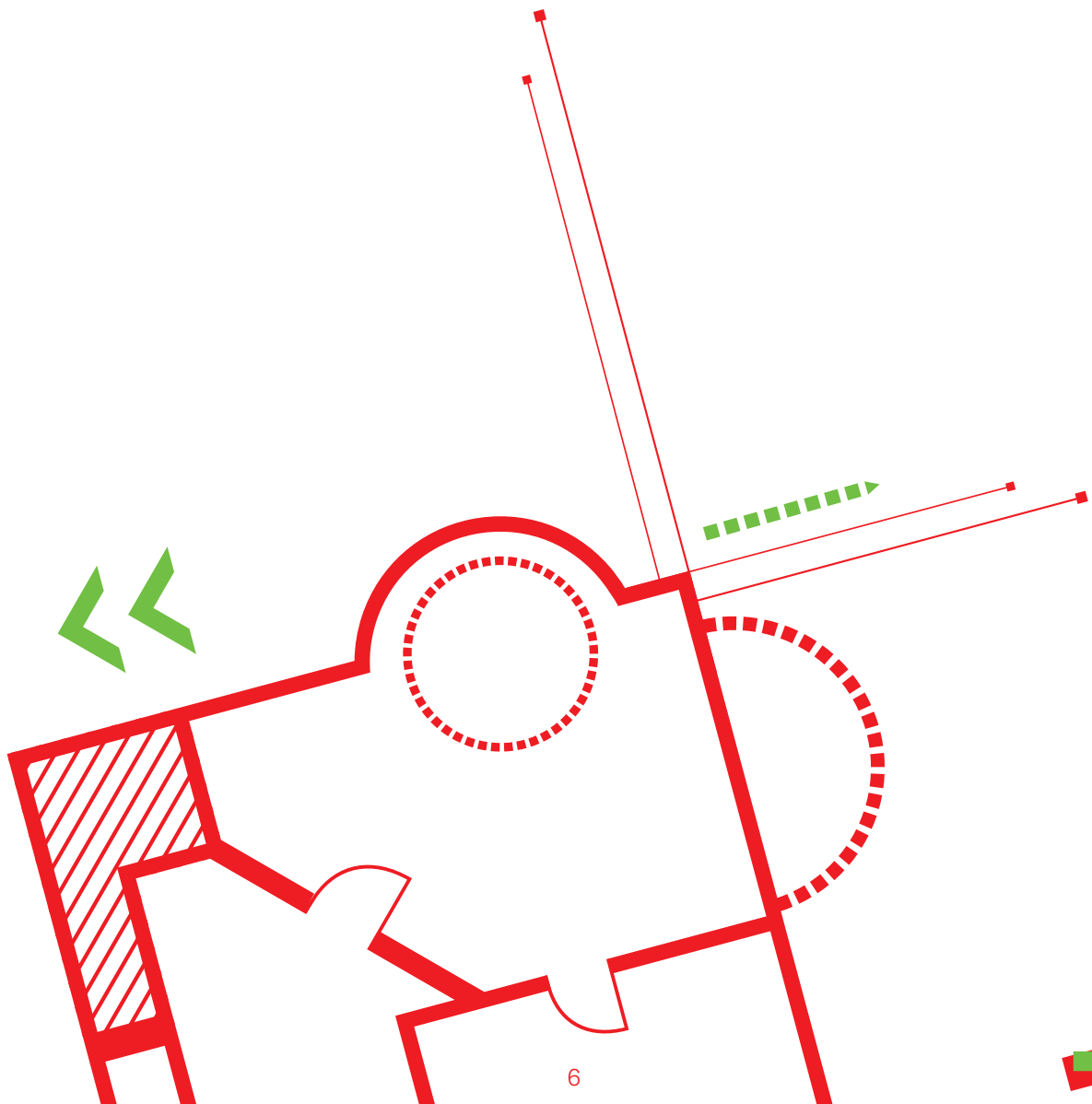
Achtung: Nicht zum Einkommen zählen z.B. Familienbeihilfen, Hilaflorenzuschüsse, Pflegegelder, Blinden- und Behindertenbeihilfen.

Begründung des Hauptwohnsitzes

Wohnungsmieter sind verpflichtet, in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen und unserer Gesellschaft mittels Bestätigung der Gemeinde in entsprechender Form nachzuweisen (Formular wird von uns übergeben).

Wohnungsmieter geförderter Wohnungen dürfen keine andere 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.



Finanzierungshilfen

Der Mieter kann um Wohnzuschuss ansuchen.

Einen Antrag um Förderung können natürliche Personen, die österreichische StaatsbürgerInnen oder Gleichgestellte sind, und seit 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 bzw. 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.

Auskünfte und Antragstellung:

Amt der NÖ Landesregierung, Abt. F2-A
3109 St Pölten, Landhausplatz 1
Parteienverkehr Di 16.00–18.00 Uhr (Journaaldienst)
Wohnbau-Hotline: Mo-Fr 8.00–16.00 Uhr

www.noegv.at
Tel: 02742/9005
Telefax: 02742/9005/14377
Tel.: 02742/22133

Außenstellen bei den Bezirksverwaltungsbehörden

Finanzierung

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

Finanzierungsbeiträge (Eigenmittel):

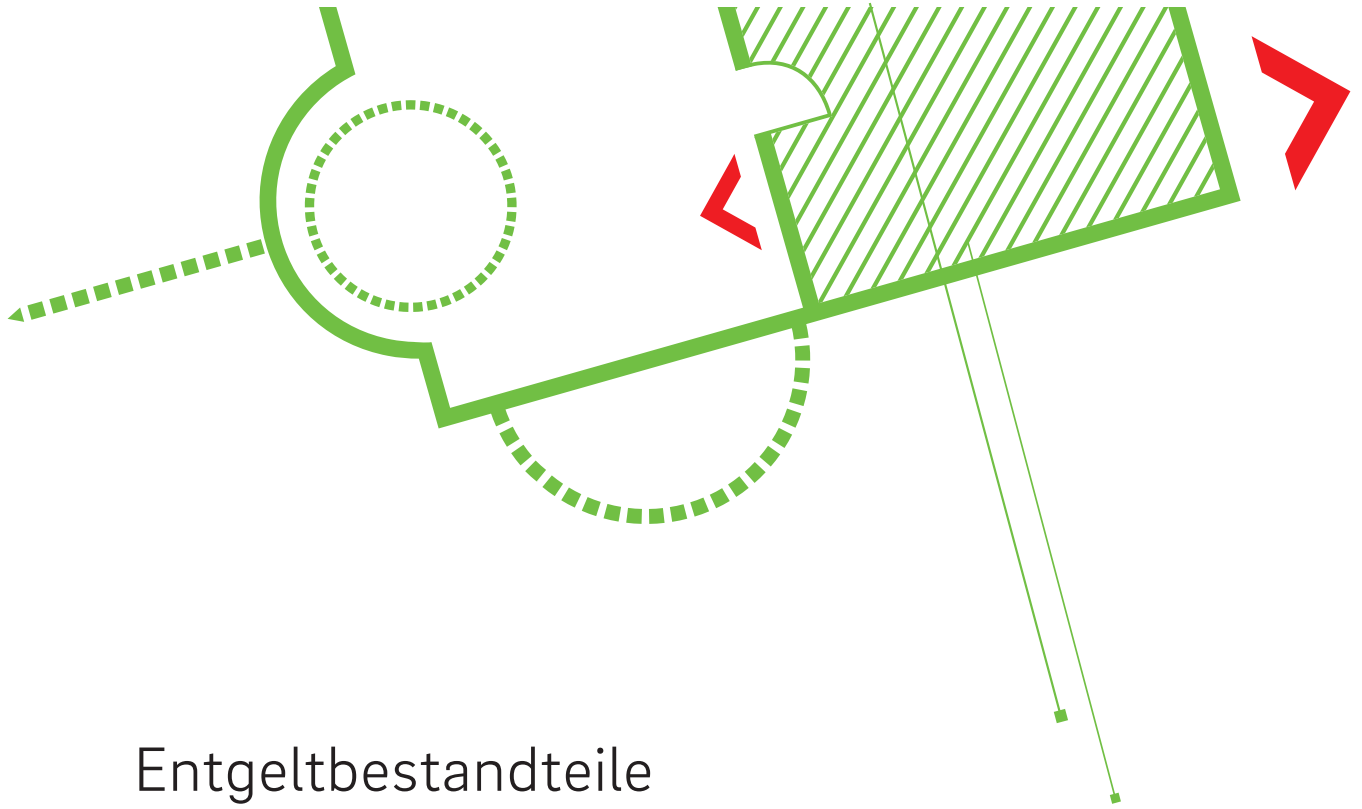
Die aufzubringenden Eigenmittel für Baukosten werden durchschnittlich ca. € 65,- pro m² Wohnnutzfläche betragen. Dieser Baukostenbeitrag ist bei Abschluss des Mietvertrages sofort zu begleichen. Die näheren Details entnehmen Sie bitte der beiliegenden Kalkulation.

Gefördertes Darlehen:

Das Darlehen unterliegt hinsichtlich der Annuitäten den im NÖ Wohnungsförderungsgesetz festgelegten Konditionen und hat einen Rückzahlungsraum von 31 Jahren. Die Förderung besteht in der Übernahme der Haftung des Landes für die Überschreitung des festgelegten Höchstzinssatzes.

Miete:

Die genaue Zusammensetzung entnehmen Sie bitte der beiliegenden Kalkulation.



Entgeltbestandteile

Das Entgelt wird gemäß §§ 13 und 14 WGG berechnet und setzt sich aus den Entgeltbestandteilen „Finanzierungsbeitrag“, „Miete“ und „Betriebs- und Verwaltungskosten“ zusammen.

Die **Miete** besteht aus:

- Annuität für Bank- und gefördertes Darlehen
- allfällige Eigenmittelzinsen bei Kapitaleinsatz der EGW
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der Wohnhausanlage
- Rücklage
- Umsatzsteuer

Zu den **Betriebskosten** gehören gemäß §§ 21-24 MRG:

- öffentliche Abgaben (Kanal-, Müll-, Wassergebühr, Grundsteuer etc.)
- Gebühr für Rauchfangkehrer, Schädlingsbekämpfung, Kanalräumung und Unratabfuhr
- Versicherungsaufwand
- Kosten der Beleuchtung der allgemeinen Teile (z.B. Stiegenhaus, Keller etc.)
- Eich-, Wartungs- und Ablesungskosten von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung (soweit keine Direktverrechnung erfolgt)
- Aufwendungen für die Hausbetreuung
- Kosten des Betriebs von allgemeinen Anlagen (z.B. Aufzug, zentrale Wärmeversorgung, Waschküche etc.)

Die **Verwaltungskosten** sind mit einem Pauschalbetrag in der Entgeltrichtlinienverordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten für gemeinnützige Bauvereinigungen festgelegt.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Bautechnik:

FUNDAMENTE	Stahlbeton; den statischen Erfordernissen entsprechend
AUSSENWÄNDE	Betonsteine; innen verputzt, außen mit Vollwärmeschutz
ZWISCHENWÄNDE	Wohnungstrennwände: Betonsteine verputzt oder mit Vorsatzschale; Wohnungsinnenwände: Gipskartonständerwände
GESCHOSSDECKEN	Stahlbetondecken
STIEGEN	Stahlbetonstiege
ENTLÜFTUNG	<u>Bad</u> : Abluftventilatoren mit Ansteuerung durch Hygrostate <u>WC</u> : Aufputz-Einzellüfter mit Nachlaufrelais, parallel mit Licht geschaltet
DACHKONSTRUKTION	Flachdachkonstruktion
FENSTER	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
HAUSEINGANGSTÜREN	Alu-Konstruktion natur

Allgemeine Bereiche:

AUSSENANLAGE	Freifläche gärtnerisch gestaltet, Gehwege
---------------------	---

Ausstattung

Fußbodenbeläge:

Wohnküche, Wohnräume, Zimmer:	Holzböden
Vorräume, Abstellräume:	keramischer Belag
Bäder und WC:	keramischer Belag
Stiegenhaus:	Feinsteinzeug
Balkone:	Betonplatten
Terrassen:	Betonplatten
Waschküche:	Feinsteinzeug
Kinderwagen- und Fahrradabstellraum:	Feinsteinzeug
Kellerräume:	Beton versiegelt
Garage:	Asphalt oder Hartsplittbeton

Wände und Decken:

Wände:	in hellem Farbton ausgemalt
Decken:	in hellem Farbton ausgemalt
Bad:	Fliesen im Spritzwasserbereich
WC:	Fliesensockel

Innentüren:

Stahlzarge lackiert, glattes Türblatt, weiß mit Buntbartschloss

Das Betreten der Baustelle ist nicht gestattet!

Sanitär- und Elektroinstallation

WC, Bad:

Sämtliche Wohnungen haben Hänge WC und Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und Waschtisch, samt Anschluss für eine Waschmaschine.

Küche:

Alle Küchen werden mit Anschlüssen für Spülbecken, Geschirrspüler und E-Herd ausgestattet. *Die weiteren Installationen entnehmen Sie bitte den Verkaufs- bzw. Installationsplänen.*

Beleuchtung im Allgemeinbereich:

Zugangs- sowie Stiegenhausbeleuchtung

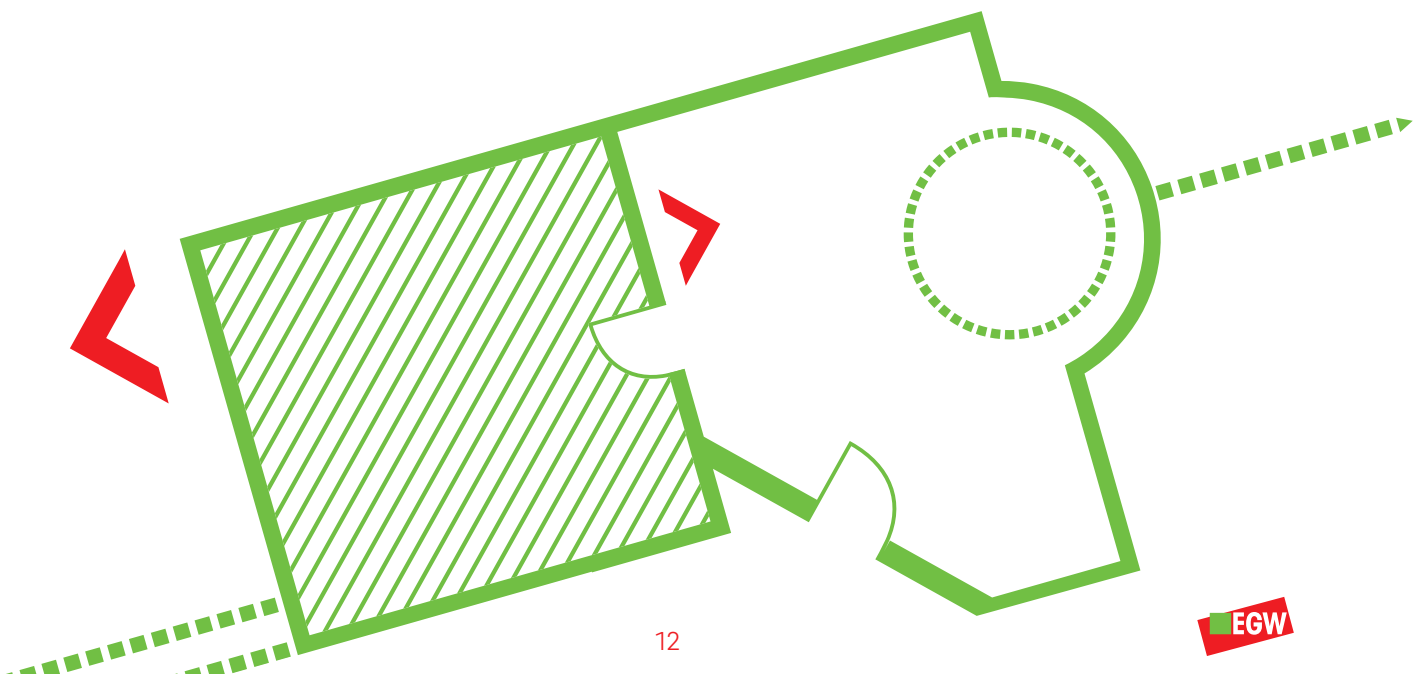
Photovoltaikanlage:

auf den Dächern

Heizung und Warmwasser:

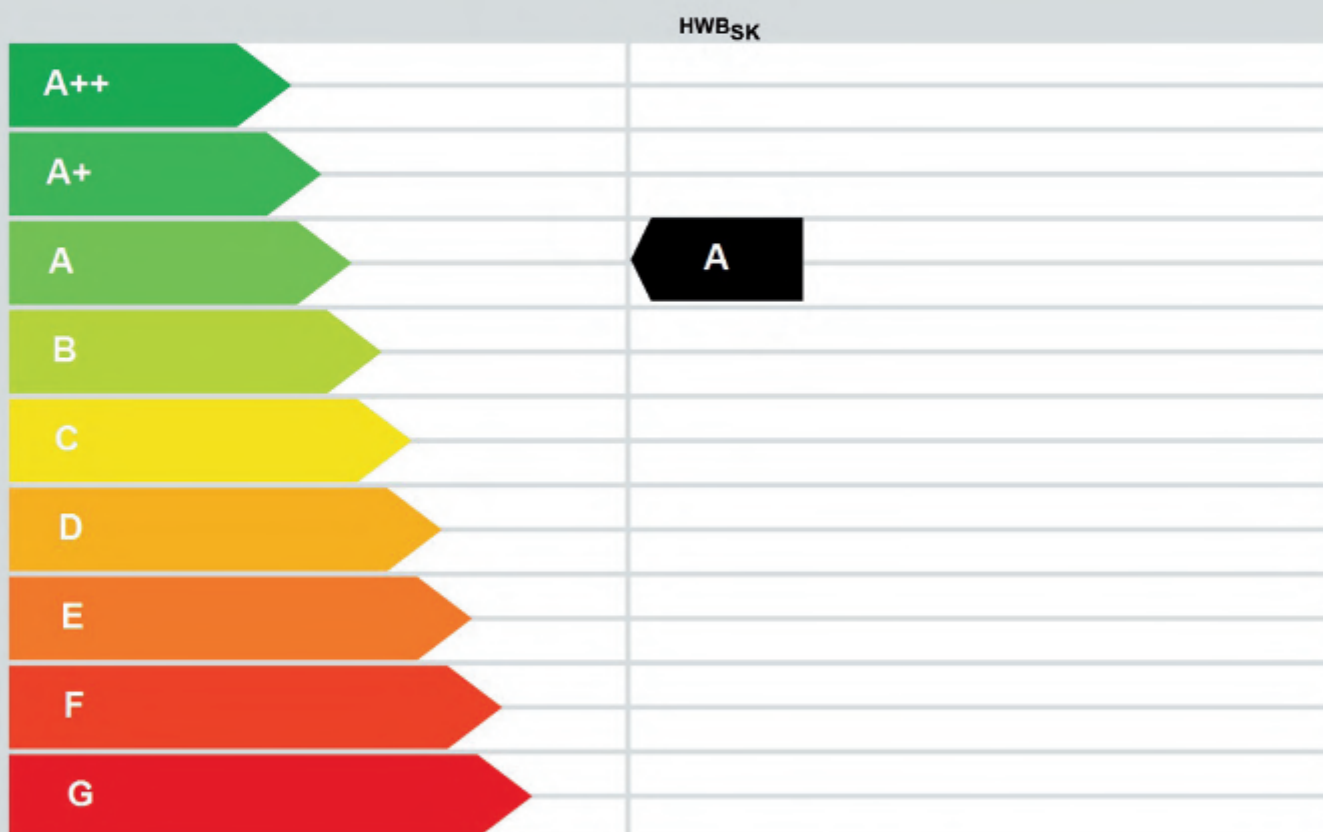
Für die Beheizung und Warmwasserbereitung ist ein Gasbrennwertgerät vorgesehen, welches im Heizraum (im KG) der Stiege 2 zur Aufstellung gelangt.

Wir ersuchen um Verständnis und behalten uns vor, Änderungen durchzuführen, soweit dies aus rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen oder baubehördlichen Gründen geboten erscheint.



BEZEICHNUNG	15-3727		
Gebäude(-teil)	Eingang 1	Baujahr	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Ebergassing
PLZ/Ort	2435 Ebergassing	KG-Nr.	5202
Grundstücksnr.	525/266	Seehöhe	187 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

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

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 Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTV 2014.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG; Snr: ECT-20081219XXXA1363298

Anmietung

Ablauf:

- Verständigung der Interessenten über den Vergabestart erfolgt per E-Mail (siehe auch Internet www.egw.at)
- Nach Bestätigung des weiteren Interesses, erhält der Interessent 3 entsprechende Wohnungsvorschläge samt Baubeschreibung, Preisübersicht und Mietanbot sowie ein Muster des Mietvertrages per E-Mail
- Über Wunsch auch telefonische Beratung
- Fixierung der ausgesuchten Wohnung

Nach erfolgter Auswahl einer bestimmten Wohnung:

- Überprüfung der Einkommensverhältnisse durch Vorlage des Jahreslohnzettels des Vorjahres sowie den letzten 3 Lohnzettel
- Unterfertigung des Mietanbots
- Unterfertigung des Mietvertrages in den Büroräumlichkeiten des Bauherrn
- Einzahlung der Eigenmittel (Finanzierungsbeitrag) bei Mietvertragsüberreichung

Bei Anbotswohnungen des NÖ Wohnservice:

- Direkte Bewerbung beim NÖ Wohnservice www.wohnservice-noe.at entweder via E-Mail wohnservice@noel.gv.at oder Fax Nummer 02742-9005-19240 (das Bewerbungsformular kann wahlweise direkt heruntergeladen oder bei der EGW angefordert werden).
- Nach Zuweisung durch die NÖ. Landesregierung wird der Mietvertrag mit der EGW abgeschlossen (Ablauf siehe oben)

Änderungen vorbehalten! Stand August 2017



EGW Wohnbau gemeinnützige Ges.m.b.H.
2700 Wiener Neustadt, Pernerstorfer Straße 38/187

Stadtbüro: 1050 Wien, Emil Kralik-Gasse 3
Tel. 01 545 15 67 - 0

www.egw-noe.at

