



3500 Krems

Koloman Wallisch Straße 9a



30 geförderte Mietwohnungen
30 PKW-Abstellplätze

Ihre Ansprechpartnerin

Ingrid Helige
01 545 15 67 – 603

ingrid.helige@egw.at
www.egw.at



Allgemeines

PROJEKT

3500 Krems

Koloman Wallisch Straße 9a

30 Wohneinheiten

30 Abstellplätze

BAUBEGINN

September 2022

FERTIGSTELLUNG

Oktober 2023

BAUHERR

EGW-NOE gemeinnützige Ges.m.b.H.

2700 Wr. Neustadt, Pernerstorferstraße 38/187

Stadtbüro: 1070 Wien, Andreasgasse 9

Tel. 01/545 15 67, Fax 01/545 15 67 - 150,

www.egw-noe.at

WOHNUNGSVERMARKTUNG

EGW-NOE gemeinnützige Ges.m.b.H.

2700 Wiener Neustadt, Pernerstorferstraße 38/187

Stadtbüro: 1070 Wien, Andreasgasse 9

Ingrid Helige

Tel. 01/545 15 67- 603, Fax - 150

E-Mail: ingrid.helige@egw.at

PLANUNG

Architekten Maurer & Partner ZT GmbH

2020 Hollabrunn, Kirchenplatz 3

AUSFÜHRENDE FIRMA

Anton Traunfellner GmbH

3105 St. Pölten–Unterradlberg, Tiroler Straße 7a

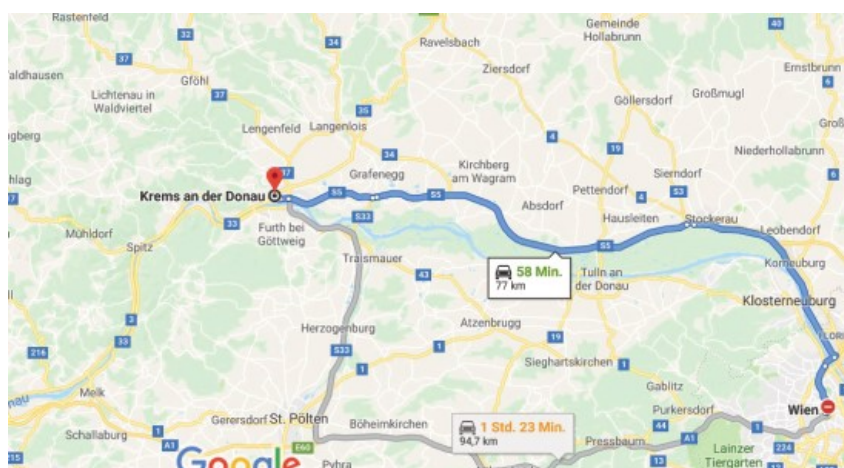
Lage

Krems, die fünftgrößte Stadt Niederösterreichs liegt 70 km westlich von Wien.

Direkt an der Donau und am Beginn der schönen Wachau bietet Krems alle Vorzüge einer Stadt und trotzdem den Erholungswert des Landes.

Die Kremser Altstadt als Teil des Weltkulturerbes Wachau bietet verschiedenste Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und ein breites Kulturangebot. Die Schiffsstation sorgt für regen Tourismus.

Krems ist außerdem als Schul- und Universitätsstadt bekannt und beliebt und Einkaufszentren und Shoppingmeilen sorgen für eine hervorragende Infrastruktur.



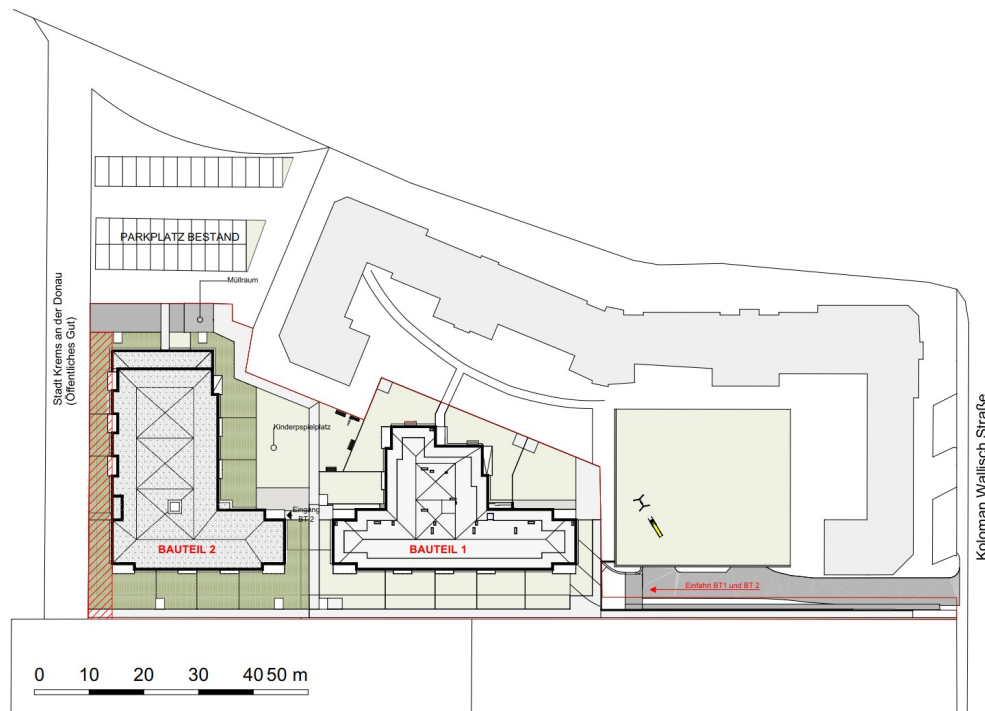
Projekt- und Wohnungsbeschreibung

Die EGW-NOE hat in Krems bereits einen Bestand von ca. 400 Wohneinheiten. Das neue Grundstück befindet sich am Kreuzungspunkt der Stadtteile Weinzierl und Lerchenfeld. Hier errichtet die EGW-NOE direkt neben dem Objekt Bruno-Kreisky Hof eine neue Wohnhausanlage mit 30 Wohneinheiten und Abstellplätzen.

Alle Wohnungen sind auch über einen Aufzug zu erreichen. Fahrradabstellplätze und Autoabstellplätze sind in der Tiefgarage und teilweise im Freien angelegt.

Das Wohngebäude erstreckt sich über 3 Geschosse. Die Wohnungen weisen Wohnnutzflächen zwischen ca. 55 m² und 82 m² (2 - 4 Zimmer) auf. Jede Wohneinheit verfügt über einen Freiraum (Garten, Balkon, Terrasse oder Loggia) und ein zugeordnetes Kellerabteil.

Auch ein Gemeinschaftsgarten und ein Spielplatz befinden sich direkt in der Anlage.



Begleitetes Wohnen

In dieser Wohnhausanlage werden 6 Wohnungen im 2. Obergeschoss mit der speziellen Förderung „begleitetes Wohnen“ vermietet.

Diese Wohnungen sind für Personen gedacht, die das 60. Lebensjahr vollendet haben und eine selbstständige Lebensführung in einer vertrauten Umgebung / Wohnort suchen.

Selbstbestimmtes Wohnen in einer barrierefreien Wohnung mit der Möglichkeit zu sozialen Kontakten in der Gemeinschaft im Haus.

Das Basispaket der Volkshilfe NÖ ist verpflichtend, dieses beinhaltet regelmäßiges Treffen / Zusammenkommen im Gemeinschaftsraum, der sich im gleichen Stockwerk befindet, zur Aktivierung der sozialen Kontakte.

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;
Hilflosenzuschüsse;
Pflegegelder; Blinden- und Behindertenbeihilfe

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

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.noe.gv.at

3109 Pölsen, Landhausplatz 1

Parteienverkehr Di 16.00-18.00 Uhr (Journaaldienst)

Wohnbau-Hotline: Mo-Fr 8.00-16.00 Uhr

Tel: 02742/9005

Telefax: 02742/9005/14377

Tel.: 02742/22133

www.noe.gv.at

Auskünfte und
Antragsstellung

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 Grundkosten werden durchschnittlich ca. € 75,-- pro m² Wohnnutzfläche betragen.

Dieser Grundkostenbeitrag ist bei Abschluss des Mietvertrages sofort zu begleichen.

Die näheren Details entnehmen Sie bitte der beiliegenden Aufstellung.

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 Aufstellung.

Information zu den monatlichen Kosten

Die genaue Zusammensetzung entnehmen Sie bitte der beiliegenden Aufstellung.

Entgeltbestandteile:

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

Der Finanzierungsbeitrag besteht aus Grund- und/oder Baukosten. Er ist jährlich um ein 1% abzuschreiben (§ 17 WGG), d.h. bei Auflösung des Mietverhältnisses wird ein um 1 % pro Jahr verminderter Betrag zurückerstattet.

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
- 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.

Bauausführung

Fundamente	Stahlbeton den statischen Erfordernissen entsprechend
Außenwände	Stahlbeton bzw. Ziegel innen gespachtelt bzw. verputzt, außen mit Vollwärmeschutz
Zwischenwände	Wohnungstrennwände: Ziegel verputzt oder mit Vorsatzschale Wohnungsinnenwände: Gipskartonbeplankung
Geschoßdecken	Stahlbetondecken
Stiegen	Stahlbetonstiegen
Entlüftung	Bad: Abluftventilatoren mit Ansteuerung durch Hygrostate WC: Einzellüfter mit Nachlaufrelais, parallel mit Licht geschaltet KÜ teilweise: Aufputz Einzellüfter über Schalter zu bedienen
Dachkonstruktion	Flachdachkonstruktion
Fenster	Kunststoff-Alufenster mit Isolierverglasung und Außenjalousien bzw. Rollos im EG und wo bauphysikalisch erforderlich
Hauseingangstüren	Alu-Konstruktion pulverbeschichtet

Allgemeine Bereiche

Außenanlage:

- Freifläche gärtnerisch gestaltet, Gehwege

Ausstattung

Fußbodenbeläge

- **Wohnküche, Wohnräume & Zimmer:** Holzböden
- **Vorräume, Abstellräume:** keramischer Belag
- **Bäder und WC:** keramischer Belag
- **Terrassen im EG:** Betonplatten
- **Balkone:** Betonoberfläche
- **Waschküche:** Feinsteinzeug
- **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum:** Feinsteinzeug
- **Kellerräume:** Beton beschichtet
- **Garage:** Betonoberfläche

Wände und Decken

- **Wände:** in hellem Farbton ausgemalt
- **Decken:** in hellem Farbton ausgemalt
- **WC:** Rückwand ca. 1,5 m hoch verfliest sonst Fliesensockel
- **Bad:** Fliesen zargenhoch im Spritzwasserbereich, sonst Fliesensockel

Innentüren

- Stahlzarge lackiert, glattes Türblatt, weiß mit Buntbartschloss

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 ist Anschluss an die Fernwärme der EVN vorgesehen. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Wohnungsstation die sich über dem WC befindet.
- **Ladesteckdose bei Stellplätzen:** Jeder Stellplatz in der Tiefgarage ist mit einer Steckdose 230V ausgestattet (mit dieser kann man ca. 3,5kW laden).

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

Anmietung

Ablauf

- 
- Verständigung der Interessenten über den Vergabestart erfolgt per E-Mail (siehe auch Internet www.egw.at)
 - Die Wohnungen samt näherer Auskünfte sind auf unserer Homepage www.egw.at ersichtlich.
 - Auf Wunsch auch telefonische Beratung
 - Fixierung der ausgesuchten Wohnung via Mail an ingrid.heliga@egw.at

Nach erfolgter Auswahl einer bestimmten Wohnung

- 
- Überprüfung der Einkommensverhältnisse durch Vorlage der letzten 3 Lohnzettel und Jahreslohnzettel des Vorjahres
 - Unterfertigung des Mietanbots
 - Einzahlung der Eigenmittel (Finanzierungsbeitrag) laut Mietanbot
 - Unterfertigung des Mietvertrages

Bei Anbotswohnungen des NÖ Wohnservice:

- Direkte Bewerbung beim NÖ Wohnservice www.wohnservice-noe.at via E-Mail wohnservice@noel.gv.at (es ist nur eine Onlinebewerbung über die Homepage des NÖ Wohnservices möglich)
- Nach Zuweisung durch die NÖ Landesregierung wird der Mietvertrag mit der EGW abgeschlossen (Ablauf siehe oben)

NÖ Wohnservice:

Gemäß der Informationspflicht nach Art. 13 DSGVO weisen wir Sie auf unsere Datenschutzerklärung unter <http://www.egw.at/ueber-uns/datenschutzerklaerung> hin. Änderungen vorbehalten! Stand Juni 2020

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

ecOTECH
Niederösterreich

BEZEICHNUNG	A20-26 EWG-Koloman-Wallisch-Straße	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude (-teil)	konditioniert - Bauteil 2	Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Koloman-Wallisch-Straße 9	Katastralgemeinde	Weinzierl bei Krems
PLZ, Ort	3500 Krems an der Donau	KG-Nummer	12138
Grundstücksnummer	213/8	Seehöhe	194,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++			A++	
A+				A+
A		A		
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

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

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

HEB: Beim Heizenergiebedarf 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 allfälliger Hilfsenergie.

HSEB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge 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 einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1970 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2015/544/EU vom 30. Mai 2015 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2015-05, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

ecotech
Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	2.561,9 m ²	Heiztage	225 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	2.049,5 m ²	Heizgradtage	3.667 Kd	Solarthermie	0 m ²
Brutto-Volumen (VB)	7.927,4 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	35,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	3.184,6 m ²	Norm-Außentemperatur	-14,4 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,40 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,49 m	mittlerer U-Wert	0,24 W/(m ² K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m ²	LEK _T -Wert	16,04	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	0,0 m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m ³				

EA-Art: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über fGEE

Ergebnisse			
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref, RK} =	26,0 kWh/m ² a	entspricht
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	26,0 kWh/m ² a	HWB _{ref, RK, nst} = 35,3 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	58,0 kWh/m ² a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE, RK} =	0,61	entspricht
Erneuerbarer Anteil			entspricht
			f _{GEE, RK, nst} = 0,75
			Punkt 5.2.3 a, b und c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h, ref, SK} =	76 217 kWh/a	HWB _{ref, SK} =	29,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h, SK} =	76 217 kWh/a	HWB _{SK} =	29,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} =	26 182 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB, SK} =	119 331 kWh/a	HEB _{SK} =	46,6 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{SAWZ, WW} =	1,22
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{SAWZ, RH} =	1,15
Energieaufwandszahl Heizen			e _{SAWZ, H} =	1,17
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	58 349 kWh/a	HHSB _{SK} =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB, SK} =	158 925 kWh/a	EEB _{SK} =	62,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB, SK} =	183 970 kWh/a	PEB _{SK} =	71,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{nst}, am, SK} =	159 720 kWh/a	PEB _{nst, am, SK} =	62,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{em}, SK} =	24 250 kWh/a	PEB _{em, SK} =	9,5 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2, SK} =	11 646 kg/a	CO2 _{SK} =	4,5 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE, SK} =	0,62
Photovoltaik-Export	Q _{PVE, SK} =	11 750 kWh/a	PV _{Export, SK} =	4,6 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	08.06.2021	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	08.06.2031		
Geschäftszahl			

IB BPH C. Jachan GmbH&CoKG





EGW-NOE Erste gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH

Pernerstorferstraße 38/187
2700 Wiener Neustadt
www.egw-noe.at