

SÜD
RAUM

GEMEINNÜTZIGE
WOHNBAU-
GESELLSCHAFT

Neunkirchen/Gartenstadt

15 geförderte Wohnungen

Wohnzuschuss möglich



HWB 27,8 kWh, fGEE 0,70

Baubeginn: Herbst 2021

Voraussichtliche Fertigstellung: Frühjahr/Sommer 2023

Beratung und Verkauf

EBSG, 7033 Pöttlaching, Amtsgebäude 1

Doris Geppert

Tel.: 02631/2205-23

Fax: 02631/2205-823

E-Mail: d.geppert@ebsg.at

Internet: www.ebsg.at

Technische Betreuung

EBSG, 7033 Pöttlaching, Amtsgebäude 1

Ing. Diertl Silvana

Tel.: 02631/2205-46

Fax: 02631/2205-846

E-Mail: s.diertl@ebsg.at

Planung

Rudischer & Panzenböck
Architektur GmbH & Co KG

Tel.: +43 2635 63365

E-Mail.: office@rundp.at

www.rundp.at

Sollten Sie ein persönliches Gespräch wünschen, ersuchen wir Sie bitte vorher um Terminvereinbarung, damit sich unsere MitarbeiterInnen genügend Zeit für Ihre Anliegen nehmen können!

SONDERWÜNSCHE

Grundsätzlich obliegt die Abwicklung der Sonderwünsche mit den Professionisten dem Bestandnehmer.

Vorgangsweise bei Sonderwünschen:

1. Sonderwunschansuchen (Formular) der Genossenschaft übermitteln
2. Bearbeitung durch die Genossenschaft (Genehmigung kann erst nach Einlangen des 1. Finanzierungsteilbeitrages auf unserem Konto ausgestellt werden.)
3. Antwortschreiben der Genossenschaft mit Durchschlag an die Örtliche Bauaufsicht.
4. Der Bestandnehmer kann anhand der „Professionisten-Liste“ und der „Zu benachrichtigenden Professionisten-Liste“ Kostenvoranschläge bei den von uns beauftragten Firmen (aus Gründen der Gewährleistung) einholen.
5. Direkte Beauftragung der Professionisten durch den Bestandnehmer.
6. Direkte Zahlungsabwicklung durch den Bestandnehmer

Sonderwünsche können unter Bedachtnahme auf die derzeit gültigen Normen und Baurichtlinien berücksichtigt werden. Weiters ist eine Realisierung vom Baufortschritt abhängig.

Für die Durch- bzw. Ausführung der Sonderwünsche übernimmt die Genossenschaft keinerlei Haftung!

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Neunkirchen, Danegger Straße 9, WHG 01-15

INNENAUSBAU

Innenwände/Decken

Gips- Maschinenputz bzw. Spachtelung an allen Deckenflächen,
über den Fliesen KZM Putz

Bodenbeläge

Vorraum	Laminat
WC	Fliesen
Bad	Fliesen
Abstellraum/Abstellnische	Laminat
Wohnküche	Laminat
Zimmer	Laminat
Terrasse/Balkon/Loggia	Einkornbetonplatten in Kiesbett
	Laminat 4 Dekors zur Auswahl
	Fliesen 2 Dekors zur Auswahl

Steigenbeläge

Stiegenhaus Fliesen 30x60cm mit Sockelleisten
Außen Oberfläche Beton

Wandbeläge

Fliesen im Badezimmer ca. 2,0 m hoch - 2 Dekors zur Auswahl
im WC Sockelleisten

Wand- und Deckenanstrich

Decken- und Wandflächen aller Wohn- und Nebenräume
in gebrochenem Weiß ausgemalt
Parteienkeller weiß ausgemalt

Innentüren

glatte Türblätter, Oberfläche in Weiß, Stahlzargen weiß lackiert
Beschläge in ALU-Rosettengarnitur ohne Schloss ausgenommen Bad+ WC,
Wohnzimmertür mit Glasfüllung (ESG)
Abstellraumtür mit Lüftungsgitter

Wohnungseingangstür

Oberfläche innen Weiß - außen laut Farbkonzept; lackierte Stahlzargen;
Beschlag: außen und innen Drücker, Alu Neusilber,
gerichtet für den Einbauzylinder der zentralen Schließanlage.
5 Stück Eigenschlüssel.

Fenster und Fenstertüren

Kunststofffenster weiß mit 3-fach-Isolierverglasung und Zuluftelementen

Beschattung:

Aussenrollläden mit Schnurzug

HEIZUNG- LÜFTUNG - SANITÄRINSTALLATION

Heizung

Die Wärmeenergieversorgung erfolgt über eine, von der EVN betriebene
Fernwärme.
Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung, die Regelung über
einen Raumthermostat, welcher im Vorraum situiert ist.
Der Fußbodenheizungsverteiler befindet sich im Vorraum bzw. Abstellnische.
Die Verrechnung erfolgt über einen Wärmemengenzähler durch den Betriebsführer.

Raumtemperaturen

Die Heizleistung ist der Norm entsprechend berechnet und bringt unter Berücksichtigung der laut Österreichischer Klimakarte angenommenen Außentemperatur folgende Raumtemperatur:

Bad:	+ 24 °C
Wohnräume:	+ 22 °C
andere Zimmer:	+ 20 °C
Vorraum, WC :	+ 15 °C

Warmwasser

Die Verrechnung erfolgt über einen Wärmemengenzähler od. Warmwasserzähler durch den Betriebsführer.

Lüftungsanlagen

Sämtliche innenliegenden Sanitärräume werden mechanisch entlüftet.

Bad: Einzelventilator hygrostatisch geregelt mit Schalter für Vollast

WC: Einzelventilator mit Nachlaufrelais über Lichtschalter

Die Zuluft erfolgt über hydr. gesteuerte Fensterlüfter in den Aufenthaltsräumen

SANITÄREINHEITEN

Einrichtungen

weiß

Armaturen

verchromt

Sanitärinstallation

1 Stück Hänge-WC

1 Stk. Waschtisch mit Einhandmischer

1 Stk. Badewanne 170/75, weiß emailliert mit Einhandmischer und Brause

1 Anschluss für Abwäsche und Geschirrspüler

1 Waschmaschinenanschluss im Bad

ELEKTROINSTALLATION

Elektroinstallation

Die Versorgung erfolgt aus dem Netz der EVN

Betriebsspannung 3 x 400/230 V

Jede Wohnung erhält eine eigene Zählung

Vorraum

1-2 Deckenauslässe mit Ausschalter bzw. Taster

1 Doppelsteckdose

1 IT-Medienverteiler inkl. 1 Steckdose

1 Elektroverteiler

1 Telefonauslass (Leerverrohrung)

1 Klingeltaster am Gang bei der Wohnungseingangstüre

1 Gegensprechanlage mit Türöffner und integrierter Glocke

1 Raumthermostat für FBH

WC

1 Deckenauslass mit Ausschalter

1 Abluftventilator mit Nachlaufrelais über Lichtschalter

Wohnküche	<ul style="list-style-type: none"> 3 Deckenauslässe mit Ausschalter (2 für Essplatz und Wohnbereich) 1 Anschluss für E-Herd 1 Steckdose für Geschirrspüler 4 Steckdosen über der Arbeitsplatte 1 Steckdose für Umluftdunstabzugshaube 1 Steckdose für Kühlschrank 2 Steckdosen 1 Doppelsteckdose bei TV-Antennenanschluss 1 TV Antennenanschluss für SAT-Signal digital, ORF 1+2 und Radio ü. SAT-Anlage (ORF-Karte) 1 IT-Leerverrohrung bei der Antennendose
Bad	<ul style="list-style-type: none"> 1 Wandauslass für Spiegelbeleuchtung mit Ausschalter 1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Steckdose 1 Steckdose für Waschmaschine 1 Steckdose für Trockner 1 Steckdose für Gebläsekonvektor (nicht Teil der Ausstattung) 1 Abluftventilator hygrostatgesteuert mit Schalter für Volllast
Abstellraum	<ul style="list-style-type: none"> 1 Wandauslass über der Tür mit Ausschalter 1 Steckdose
Schlafzimmer	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenauslass mit Ausschalter 2 Doppelsteckdosen (neben Doppelbett) 2 Steckdosen (eine bei IT-Leerverrohrung) 1 IT-Leerverrohrung
Jedes weitere Zimmer	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenauslass mit Ausschalter 3 Steckdosen (eine bei IT-Leerverrohrung) 1 IT-Leerverrohrung
Stiegenhaus	<ul style="list-style-type: none"> 1 Steckdose mit Klappdeckel im Elektrosteigleitung pro Geschoss 3 Deckenauslässe mit Bewegungsmelder pro Geschoss
Gang	<ul style="list-style-type: none"> 3 Deckenauslässe mit Bewegungsmelder pro Geschoss
Terrasse/Balkon/Loggia	<ul style="list-style-type: none"> 1 Steckdose mit Klappdeckel 1 Wandauslass mit Ausschalter im Wohnzimmer
Parteienkeller	<ul style="list-style-type: none"> 1 Gitterleuchte
E-Ladestation	<ul style="list-style-type: none"> Für einen Stellplatz ist eine Leerverrohrung für eine Nachrüstung einer E-Ladestation vorgerichtet

Die Beleuchtungskörper sind von den Mietern selbst beizustellen und zu montieren.
Rauchmelder werden in den erforderlichen Räumen an der Decke montiert.

Eine digitale Satellitenanlage für den Empfang aller ASTRA-Sender ist vorgesehen.
Für den Empfang ist ein digitaler SAT-Receiver mit ORF-Karte notwendig und vom Mieter selbst beizustellen.

Die Anschlussmöglichkeit an die Telefon/Internetversorgung wird durch eine Leerverrohrung bis in den Vorraum jeder Wohnung geschaffen. Das Ansuchen um die Herstellung des Anschlusses ist von jedem Mieter persönlich beim jeweils gewünschten Anbieter zu stellen.
Folgende Anbieter stehen zur Auswahl: A1 Telekom

Auf Grund der verschiedenen Wohnungstypen sind Abweichungen der beschriebenen Ausstattung möglich.
Es gelten in jedem Fall die Grundriss- bzw. Installationspläne.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ÖVE / ÖNORM E 8015 - Elektrische Anlagen in Wohngebäuden nicht zur Anwendung kommt.

AUSSENANLAGEN

Wege und Hauszugänge	Befestigt mit Asphaltbelag & Pflasterbelag
PKW-Abstellplätze	Befestigt mit Pflasterungen
Traufenpflaster	Traufenschotter mit Raseneinfassungssteinen und Grobschotter-Hinterfüllung
Regenwasser	Dachwässer und Oberflächenwässer werden in Sickermulden oder Retentionsanlagen zur Versickerung gebracht, bzw. gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet.
Eigengarten Wohnung	wenn erforderlich leicht geböscht mit Besämun 1 Gartenwasseranschluss selbstentleerend Maschendrahtzaun 1m

Das Wohnhaus im gegenständlichen Bauvorhaben wird in der beschriebenen Bauweise und in der dargestellten Ausstattung errichtet. Wir ersuchen jedoch um Verständnis, dass aus technischen oder baugesetzlichen Gründen während der Bauausführung Änderungen notwendig werden könnten.

Sonderwünsche können ausschließlich in schriftlicher Form und im Einvernehmen mit dem Bauherrn und dem jeweiligen Professionisten Berücksichtigung finden.

Stand: 11. November 2021

FINANZIERUNG

Die Nutzung einer Bestandseinheit (Wohnung) ist an die Zahlung von Eigenmitteln (Finanzierungsbeitrag) gebunden.

Der **Finanzierungsbeitrag** ist in 3 Teilbeträgen zu bezahlen:

1/3 bei Baubeginn bzw. Vertragsunterfertigung

1/3 Rohbaufertigstellung

1/3 bei Übergabe

Ab Bezug der Bestandseinheit ist monatlich ein **Nutzungsbeitrag** zu entrichten. Dieser enthält:

- ✓ Darlehensrückzahlungen
- ✓ Verwaltungskosten
- ✓ Erhaltungsbeitrag
- ✓ Umsatzsteuer
- ✓ Betriebskosten
 - Kanalgebühr
 - Müllgebühr
 - Wassergebühr
 - Allgemeinstrom
 - Rauchfangkehrer
 - Gebäudeversicherung
 - Grundsteuer
 - Wartungskosten
 - Anlagenbetreuung
 - 2 KFZ-Stellplätze

Folgende Aufwendungen werden **direkt an die einzelnen Bestandnehmer vorgeschrieben**:

- ✓ Strom
- ✓ Heizung

Wir halten fest, dass die Berechnung des Nutzungsbeitrages auf der derzeitigen Zinssituation basiert und eventuelle Zinssatzsenkungen bzw. -steigerungen nach Bestandsübergabe berücksichtigt werden müssen.

Die Betriebskostenkonti sind von uns geschätzte Kosten und werden einmal jährlich bis spätestens 30.06. mit den Bestandnehmern abgerechnet.

Die Höhe des Finanzierungbeitrages sowie des monatlichen Nutzungsbeitrages wird auf Basis der **Nutzwerte (NW)** kalkuliert.

Der Nutzwert ist die Zahl mit der der Wert der Bestandseinheit im Verhältnis zu den Werten der anderen Bestandseinheiten bezeichnet wird.

Der Nutzwert errechnet sich wie folgt:

Nutzfläche

- + Zuschläge für werterhöhende Eigenschaften (z.B. Keller, Garage, etc.)
- Abschläge für wertmindernde Eigenschaften (z.B. kleinerer Garten, etc.)

NUTZWERT

083 NEUNKIRCHEN/Gartenstadt T2

FINANZIERUNGSPLAN ANL. ERSTKALKULATION

Stiege	WE	Gesch.	Wnfl.		m2 Loggia	Garten in m2	FINANZ.BEITR.- GESAMT	monatl. Euro
			NW	exkl. Loggia				
1	1	EG	91	74,82	-	140	23 926,00	599,00
1	2	EG	68	54,38	-	97	17 879,00	455,00
1	3	EG	70	54,36	12,27	94	18 405,00	473,00
1	4	EG	69	54,38	12,27	70	18 142,00	464,00
1	5	EG	91	74,82	-	138	23 926,00	599,00
1	6	1. OG	89	74,82	-	-	23 401,00	581,00
1	7	1. OG	64	54,38	-	-	16 827,00	419,00
1	8	1. OG	67	54,36	11,35	-	17 616,00	446,00
1	9	1. OG	67	54,38	11,35	-	17 616,00	446,00
1	10	1. OG	89	74,82	-	-	23 401,00	581,00
1	11	2. OG	89	74,82	-	-	23 401,00	581,00
1	12	2. OG	64	54,38	-	-	16 827,00	419,00
1	13	2. OG	67	54,36	11,35	-	17 616,00	446,00
1	14	2. OG	67	54,38	11,35	-	17 616,00	446,00
1	15	2. OG	89	74,82	-	-	23 401,00	581,00
			1 141	938,28			300 000,00	7 536,00

FÖRDERUNGSRICHTLINIEN FÜR NIEDERÖSTERREICH

Die Finanzierung der Wohnhausanlage erfolgt aus Mitteln der Wohnbauförderung.

Die Förderung gliedert sich in eine Objektförderung, die dem Bauträger gewährt wird, und eine Subjektförderung, die entsprechend der sozialen Situation des jeweiligen Wohnungswerbers als Wohnzuschuss gewährt wird.

Damit wir in den Genuss dieser Förderung kommen, muss der einzelne Förderungswerber zu den begünstigten Personen zählen!

Begünstigte Personen sind:

- ✓ Österreichische Staatsbürger oder diesen Gleichgestellte,
- ✓ die dringenden Wohnbedarf haben (Nachweis über die Aufgabe des Vorwohnsitzes binnen 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung)
- ✓ und folgende Obergrenzen des Familiennettoeinkommens nicht übersteigen

Personenzahl	Jahresnettoeinkommen
1	€ 40.000,--
2	€ 60.000,--
Jede weitere Person	+ € 8.000,--

Was zählt alles zum Einkommen?

Zum Einkommen zählen:	NICHT zum Einkommen zählen
Arbeitslosengeld	Familienbeihilfe
Karenzgeld	Sozialhilfe
Alimentationszahlungen	Abfertigungen
Überstundenzuschläge	Weihnachts-/Urlaubsgeld

Nachweis für die Einhaltung der Einkommensgrenzen:

- ✓ Lohnzettel über eines der 3 vorangegangenen Monate vor Abschluss des Vorvertrages ODER
- ✓ Letzter Jahreslohnzettel (L16) ODER
- ✓ Durchschnitt der Jahreslohnzettel der letzten 3 Kalenderjahre ODER
- ✓ Letzter Einkommenssteuerbescheid
- ✓ Letztgültiger Einheitswertbescheid bei pauschalieren Landwirten

Die Einkommensnachweise sind von allen im gemeinsamen Haushalt lebenden und verdienenden Personen für den gleichen Zeitraum vorzulegen!

WOHNZUSCHUSS

Nach Bezug der Bestandseinheit kann beim Amt der NÖ Landesregierung um Wohnzuschuss angesucht werden.

Der Wohnzuschuss ist ein variabler, nicht rückzahlbarer monatlicher Zuschuss des Landes, dessen Höhe von folgenden Faktoren abhängig ist:

- ✓ Familiengröße
- ✓ Familieneinkommen
- ✓ Wohnungsgröße
- ✓ Monatlichen Wohnungsaufwand

Voraussetzungen:

- ✓ Der/Die Förderungswerber muss/müssen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, oder gleichgestellt sein (=Staatsangehörige eines anderen EWR Mitgliedstaates, Personen, denen Asyl gewährt wurde).
- ✓ der/die Antragsteller muss/müssen in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz haben; bei Ehepartnern oder Lebenspartnern muss für beide Teile diese Voraussetzung zutreffen.

Nähere Informationen sowie einen Wohnzuschuss-Rechner finden Sie auf der Homepage der NÖ Landesregierung unter

http://www.noel.gv.at/noel/Wohnen-Leben/Foerd_Wohnzuschuss_Wohnbeihilfe.html

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
INSTITUT FÜR BAUPHYSIK
WIRTSCHAFTS UNIVERSITÄT WIEN

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	693,9 m ²	Heiztage	209 d
Bezugsfläche (BF)	555,1 m ²	Heizgradtage	3364 Kd
Brutto-Volumen (V _B)	2.164,9 m ³	Klimaregion	N/SO
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.150,6 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,1 °C
Kompaktheit (A/V)	0,53 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C
charakteristische Länge (ℓ _c)	1,88 m	mittlerer U-Wert	0,210 W/m ² K
Teil-BGF	- m ²	LEK _c -Wert	16,26
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere
Teil-V _B	- m ³		

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m ²
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Fernwärme
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	Nachweis über den Endenergiebedarf	Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	23,3 kWh/m ² a entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} =	25,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	23,3 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	71,5 kWh/m ² a entspricht	EEB _{RK} =	74,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,70		
Erneuerbarer Anteil	-	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	19.314 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	27,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	16.435 kWh/a	HWB _{SK} =	23,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	7.091 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	36.798 kWh/a	HEB _{SK} =	53,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	2,61
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	0,95
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,39
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	15.804 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	52.602 kWh/a	EEB _{SK} =	75,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	84.652 kWh/a	PEB _{SK} =	122,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n.ern.},SK} =	26.782 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} =	38,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{ern.},SK} =	57.869 kWh/a	PEB _{ern.,SK} =	83,4 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO₂eq,SK} =	5.840 kg/a	CO ₂ eq,SK =	8,4 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,68
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Rudischer & Panzenböck Architektur GmbH
Ausstellungsdatum	05.03.2021	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	04.03.2031		
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.