

WOHNEN AM ANGER

Wohnhausanlage
St. Pölten, Stifterstraße - Stiege 3



	Seite
PROJEKTBESCHREIBUNG	3
PROJEKTBETREUUNG	4
WOHNHAUSANLAGE	5-7
SONDERWÜNSCHE	8-9
FINANZFRAGEN	10-14
FÖRDERUNGSWÜRDIGKEIT	15-16
RECHTLICHES	17-18
ÜBER UNS	19
LAGEPLAN	20
GRUNDRISSE STIEGE 3	21-45
IHRE NOTIZEN	46-48

Die Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft St. Pölten errichtet in St. Pölten, Stifterstraße in mehreren Bauetappen eine zukunftsweisende ÖKO-Wohnhausanlage samt Aufzügen und Tiefgarage.

Im zweiten Bauabschnitt wird die Stiege 3 mit 25 Wohnungen (Erdgeschoß mit Eigengärten und zwei Obergeschoße mit Balkonen bzw. Terrassen) sowie dazugehöriger Tiefgarage errichtet.

Die Anlage zeichnet sich durch eine ansprechende Lage mit großdimensioniertem Grüngürtel aus. Inmitten des Areals wird ein zum Verweilen einladender, west-ost-orientierter Anger konzipiert. Die zukünftigen Bewohner profitieren von der guten öffentlichen Verkehrsanbindung sowie der rasch erreichbaren Autobahnauffahrt A1 St. Pölten Süd.



Die Wohnungen zeichnen sich durch eine effiziente Raumgestaltung und die Verwendung ökologischer Baumaterialien aus.

Mit den Bauarbeiten wurde bereits begonnen, die Fertigstellung ist bei guter Witterung für **Sommer/Herbst 2028** geplant.

Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung in St. Pölten
Josefstraße 70 - 72; 3100 St. Pölten
Tel.: 02742-772 88-0 Fax: 02742-734 58
<https://www.wohnungsgen.at>



Wohnberatung Praterstraße 12, 3100 St. Pölten

Bettina Hoheneder DW 14 b.hoheneder@wohnungsgen.at

Bauabteilung Josefstraße 70/72, 3100 St. Pölten

Stefan Klaus DW 33 s.klaus@wohnungsgen.at
Patrick Nast DW 48 p.nast@wohnungsgen.at

Sonderwunschabwicklung/Örtliche Bauaufsicht/Bauleitung

Koord+ Baumanagement
Daniel Gran-Straße 52a/13
3100 St. Pölten
02742 745 41
office@koordplus.at



BAUMEISTERARBEITEN

- | | |
|-------------------------------|--|
| • Fundament | Streifenfundamente U-Beton |
| • Außenmauerwerk | 25 cm Durisolmauerwerk
20 cm Wärmedämmung |
| • Tragende Innenwände | 25 cm Durisolmauerwerk |
| • Nichttragende Wände | 10 cm Metallständerwände
gipskartonbeplankt |
| • Geschoßdecken | Stahlbetondecke |
| • Isolierung Obergeschoßdecke | 30 cm Mineralwolleplatten |

Das Trinkwasser wird der öffentlichen Wasserleitung entnommen, die Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz.

FENSTER

Es sind Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung und Innenjalousien vorgesehen.

In den Schlafräumen sowie im Wohnzimmer wird bei je einem Fenster ein hygrostatisch geregeltes Zuluftelement zur Optimierung der Raumluftfeuchte eingebaut. Durch dieses System entstehen keine Wartungskosten. In den Sanitärräumen kommen Einzellüfter zur Ausführung. Ein allfälliger Dunstabzug in der Küche ist als Umluftsystem (mit Aktivkohlefilter) konzipiert.

INNENTÜREN

Holz furniert, Oberfläche weiß lackiert. Dazu passend kommen weiß lackierte Stahlzargen zur Ausführung.

BODENBELÄGE

Im Badezimmer und WC kommen keramische Beläge zur Ausführung, in den übrigen Räumen der Wohneinheit wird ein Echtholz-Parkett verlegt.

WANDBELÄGE

Die Wände im Badezimmer werden bis ca. 2 m Höhe verflies, das WC wird mit einer Sockelfliese ausgestattet. Sämtliche Silikonfugen sind Wartungsfugen und vom Nutzungsberechtigten einer regelmäßigen Sichtkontrolle zu unterziehen.

HEIZUNG/WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Beheizung (mittels Radiatoren) und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Anschluss an das städtische Fernheizwerk und wird durch eine Luft-Wärmepumpe ergänzt. Der voraussichtliche Heizwärmebedarf wird mit $\leq 28 \text{ kWh/m}^2$, fGEE 0,70 angenommen. Es ist dabei zu beachten, dass der individuelle Heizwärmebedarf aufgrund der Lage im Objekt und des Nutzungsverhaltens abweichen kann.

SANITÄRINSTALLATION

Die Sanitärinstallation sieht die Rohinstallation für den Kalt- und Warmwasserbereich vor (Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler, Abwässer in der Küche und Waschmaschinenanschluss im Bad). Das WC ist mit Spülkasten, WC-Schale und Handwaschbecken samt Armatur, das Bad mit einem Waschtisch und einer Badewanne samt Armaturen ausgestattet.

VORBEREITUNG KLIMAGERÄT

Um Ihnen eine etwaige spätere Montage eines Klimasplitgerätes (Position Innengerät Vorraum/Gangbereich, Außengerät Balkon/Terrasse) zu ermöglichen, erfolgen die Leitungsinstallationen (Kälte, Kondensatablauf, Strom) bauseits. Die Anschaffung sowie Montage des Klimasplitgerätes sowie die Erhaltung, Service oder allfällige Erneuerung, sind Eigenleistungen der Nutzungsberechtigten.

ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation umfasst die Stromverteilung, Schalter- und Steckdosenmontage laut Mieterplan. Wir weisen darauf hin, dass die ordnungsgemäße Anmeldung von den Nutzungsberechtigten durchzuführen ist.

Zur Stromkostenreduktion wird je Stiege eine Gemeinschafts-Photovoltaik-Anlage errichtet (Stiege 3 ca. 30 kWp).

Die Herstellung einer Ladestation für E-Autos (3,7 kW je Abstellplatz) ist auf Sonderwunsch mit dem ausführenden Elektriker sowie dem zuständigen Haustechnikplaner abzustimmen. Bauseits sind hierfür Leerverrohrungen vorgesehen.

Es wird eine SAT-Anlage installiert. In diesem Zusammenhang machen wir ausdrücklich aufmerksam, dass die Montage von SAT-Schirmen ausnahmslos unzulässig ist. Erfolgen diese Veränderungen dennoch, wird eine Demontage und Herstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Nutzungsberechtigten veranlasst.

Für weitere Anschlüsse (Kabelplus, Telefon und Glasfaser-Internet) wird eine Leerverrohrung ausgeführt. Die Anmeldung muss durch den Nutzungsberechtigten erfolgen.

MALERARBEITEN

Sämtliche Wand- und Deckenflächen im Wohnbereich werden weiß gemalt.

BALKON/TERRASSE/DACHTERRASSE

Die Dach-/Terrassen werden mit Betonestrichplatten, die Balkone mit Betonwerksteinplatten ausgeführt.

GARTEN

Um eine individuelle Gartengestaltung zu ermöglichen, wird das vorhandene Humusmaterial (kann Steine enthalten) höhenmäßig angeglichen, gefräst und gewalzt. Bodenverbesserung, Bepflanzung und Rasenbesämgung sind Eigenleistungen des Nutzungsberechtigten. Bei entsprechender Hangneigung werden zur Niveaueinpassung Böschungen ausgeführt.

EINFRIEDUNG

Die Eigengärten werden mit einem 1,00 m hohen Maschengitterzaun (verzinkt) mit auf Punktfundamenten befestigten Stehern eingefriedet und mit einer Gartentür (Breite 1,00 m) versehen. Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass die Anbringung eines Sichtschutzes an den Zäunen nicht gestattet ist.

FASSADE

Die Fassadengestaltung obliegt der Genossenschaft und kann vom Symbolbild abweichen.

KELLERABTEIL UND WEITERE RÄUMLICHKEITEN

Die zu den Wohneinheiten gehörigen Kellerabteile, zwei Kinderwagen-abstellräume sowie die Zugänge zum Wohnungszähler (Strom) sind im Untergeschoß untergebracht. Die Einhausung zur Abfallentsorgung ist im Bereich der KFZ-Freistellplätze situiert.

SONDERWÜNSCHE

Hinsichtlich etwaiger Sonderwünsche wird sich das Unternehmen Koord+ mit Ihnen in Verbindung setzen. Sonderwünsche sind nur möglich, sofern diese nicht in Widerspruch zu den Wohnbauförderungsbestimmungen, zur Baubewilligung oder anderen behördlichen Auflagen stehen.

Sonderwünsche, welche einer Bewilligung durch die Baubehörde bedürfen, sind nicht möglich!

Geringfügige Änderungswünsche in Bezug auf die Ausstattung sind prinzipiell möglich und im direkten Kontakt mit den von uns beauftragten Unternehmen abzuwickeln. Wir empfehlen Ihnen, sich die damit verbundenen Mehrkosten in Form schriftlicher Kostenvoranschläge geben zu lassen. Für die Ausführung und Überwachung dieser Sonderwünsche übernimmt die Genossenschaft bzw. die von ihr beauftragte örtliche Bauaufsicht keinerlei Haftung. Beanstandungen werden von der Wohnungsgenossenschaft nicht bearbeitet. Sonderwünsche sind innerhalb der von den jeweiligen Unternehmen vorgegebenen Fristen zu beauftragen.

Grundsätzlich werden Sonderwünsche im Falle des Rücktrittes während der Bauzeit bzw. auch nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses finanziell nicht abgelöst. Die Ausführung von Sonderwünschen ist aus Haftungsgründen während der dreijährigen Gewährleistungsfrist nur durch die von uns beauftragten Unternehmen gestattet. Diese sind verpflichtet, Ihnen nicht ausgeführte Standardleistungen auf die Mehrkosten aliquot anzurechnen. Minderleistungen gegenüber der Standardausstattung können nicht gutgeschrieben werden.

Sind die Standardinstallationen (Heizung, Sanitär, Elektro) in der Wohneinheit bereits fertiggestellt, können Änderungswünsche nur dann durchgeführt werden, wenn diese auf die Norminstallation passen.

Sämtliche Sonderwünsche inklusive baulicher Veränderungen wie z.B.

- Versetzen oder Weglassen von Zwischenwänden, Türen, etc.
- Änderungen von Türaufgehrichtungen

sind vor Beauftragung mit der örtlichen Bauaufsicht abzusprechen, im Mieter- bzw. Wohnungsplan einzutragen und durch die örtliche Bauaufsicht genehmigen zu lassen. Die erste Planänderung ist kostenlos, jede weitere wird seitens der örtlichen Bauaufsicht/des Planers direkt in Rechnung gestellt.

Bitte bedenken Sie!

Jede Änderung bzw. jeder Sonderwunsch kostet Geld. Überlegen Sie daher sorgfältig, welche Änderungen Sie als erforderlich erachten. Einmal getroffene Entscheidungen können nicht oder nur mit Kostenaufwand widerrufen werden. Die örtliche Bauaufsicht übernimmt keine Gewähr für die Ausführung Ihrer Sonderwünsche. Sie hat auch keinen Einfluss auf die Preisgestaltung.

Seitens der Genossenschaft können aus technischen oder statischen Gründen bzw. baubehördlichen Vorschriften erforderliche Änderungen gegenüber dem Mieterplan vorgenommen werden.

Diesbezüglich können von Ihnen keinerlei Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden.

Unmittelbar nach Baufertigstellung wird bei der Baubehörde um Benützungsbewilligung angesucht. Auf das Behördenverfahren hat die Wohnungsgenossenschaft **keinen Einfluss**. Erst nach Erteilung der Benützungsbewilligung seitens der Behörde kann eine Schlüsselübergabe erfolgen und ist die Anmeldung des Hauptwohnsitzes möglich.

Weiters weisen wir darauf hin, dass die Mieterlisten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) von uns an die ausführenden Unternehmen weitergegeben werden.

Jeder Wohnungswerber erhält 3 Pläne. In jedem Fall (mit oder ohne baulichen Änderungen) ist ein von Ihnen unterfertigter Wohnungsplan an die örtliche Bauaufsicht – Koord+ Baumanagement GmbH St. Pölten – zu retournieren.



FINANZFRAGEN

Die vorläufige Finanzierung der Bau- und Grundkosten wird basierend auf der aktuellen Finanzsituation unter Annahme des aktuellen Zinsniveaus wie nachstehend angeführt erfolgen:

- Förderungsdarlehen des Landes
- Zuschuss des Landes
- Hypothekardarlehen (nicht gefördert)
- Eigenmittel der Genossenschaft
- Vom Wohnungswerber aufzubringender vorläufiger Beitrag zur Finanzierung der Baukosten – Finanzierungsbeitrag

Förderung des Landes - Objektförderung

Die Objektförderungen des Landes NÖ, welche basierend auf den Grundlagen des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes und den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien ermittelt werden, werden der Genossenschaft zugesichert. Sollte die Punkteanzahl der NÖ Wohnbauförderung aus welchen Gründen auch immer nicht erreicht werden, wird eine Umschuldung vorgenommen.

Die Förderung des Landes NÖ besteht derzeit aus zwei Komponenten, einerseits aus einem Förderungsdarlehen mit einer Laufzeit von 40 Jahren und einem fixen Zinssatz von 3 % p.a. Die ersten 35 Jahre sind tilgungsfrei und werden vom Land NÖ nur Zinsen verrechnet. In den Jahren 36 bis 40 erfolgt die Tilgung in gleich hohen Kapitalraten zu den Fälligkeitsterminen. Andererseits besteht die Förderung aus einem um 10 % degressiv fallenden Zuschuss in Höhe von momentan 4,5 % für die Dauer von 20 Jahren für ein Hypothekardarlehen oder für einen Eigenmitteleinsatz der Genossenschaft.

Weitere Informationen zur NÖ Wohnbauförderung finden Sie unter:
www.noewohnbau.at

Hypothekendarlehen (nicht gefördert)

Es wird ein Hypothekendarlehen aufgenommen. Die Laufzeit beträgt vorläufig 35 Jahre und kann ohne weitere Angaben von Gründen sowohl länger als auch kürzer sein.

Im Falle eines Erwerbs sind sämtliche noch offenen Hypothekendarlehen zu tilgen.

Eigenmittel der Genossenschaft

Hierfür werden die gesetzlichen Eigenmittelzinsen im Rahmen der monatlichen Vorschreibung verrechnet.

Es wird einvernehmlich festgehalten, dass die nachträgliche Aufnahme von Darlehen z.B. für die Umfinanzierung der Eigenmittel der Genossenschaft von Ihnen anerkannt und die sodann anfallenden Kosten übernommen werden. Im Falle eines Erwerbs sind unter anderem auch sämtliche Eigenmittel der Genossenschaft sowie die Grundkosten zu bezahlen.

Im Falle der ordnungsgemäßen Auflösung des Nutzungsvertrages erhalten Sie den von Ihnen bis dahin einbezahlten Finanzierungsbeitrag gemäß § 17 WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) vermindert um die Absetzung für Abschreibung, in Höhe von 1% pro Jahr binnen 8 Wochen nach Räumung sowie ordnungsgemäßer Rückstellung des Nutzungsgegenstandes ausbezahlt.

Wohnzuschuss - Modell 2009

Zusätzlich zu den vorangeführten Förderungen kann beim Amt der NÖ Landesregierung für die Laufzeit des Wohnbauförderungsdarlehens um „Wohnzuschuss“ angesucht werden. Dieser Wohnzuschuss wird momentan laut Verordnung jeweils nur für ein Jahr gewährt. Die Höhe ist abhängig vom Jahresnettoeinkommen der Personen im Haushalt, von der Größe der Wohneinheit und vom monatlichen Wohnungsaufwand.

Weitere Informationen über die Beantragung bzw. Berechnung ersehen Sie unter www.noe.gv.at/Bauen-Wohnen/Wohnen.html sowie www.noe.gv.at/wohnzuschuss-2009-rechner.

Antrag auf Legung eines Kaufanbotes

Es wird ein unbefristeter Nutzungsvertrag abgeschlossen.

Entsprechend der derzeitigen Rechtslage besteht die Möglichkeit, nach Ablauf des 5. Jahres Ihrer Nutzung bis zum Ablauf des 20. Jahres Ihrer Nutzung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz), einen Antrag auf Legung eines Kaufanbotes zu stellen.

Sie können jeweils einen Antrag auf ein Kaufanbot für das von Ihnen genutzte Wohnobjekt zwischen dem 6. und 10. Jahr, zwischen dem 11. und 15. Jahr bzw. zwischen dem 16. und 20. Jahr Ihrer Nutzung – somit maximal insgesamt 3 Anträge – stellen. Ihre Antragstellung muss schriftlich innerhalb der genannten Fristen erfolgen. Die Ermittlung des Kaufpreises erfolgt auf Grund der zum Zeitpunkt der Anbotlegung geltenden rechtlichen Bestimmungen.

Die Möglichkeit der Antragstellung und die Anforderung eines Kaufanbotes ist für Sie **keine** Verpflichtung. Auch nach Erhalt eines solchen Angebotes ist der Erwerb der Wohneinheit nicht verpflichtend. Sollten Sie das Kaufanbot nicht annehmen, bleibt selbstverständlich das unbefristete Nutzungsverhältnis aufrecht.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass möglicherweise bei einem etwaigen Kauf **Umsatzsteuer** bezahlt werden muss.

Rücktritt während der Bauzeit

Im Falle eines Rücktrittes während der Bauzeit müssen Sie alle der Genossenschaft anfallenden bzw. angefallenen Kosten ersetzen, mindestens jedoch € 700,00. Darüber hinaus ist der Standardzustand laut ursprünglicher Planung herzustellen. Sämtliche Kosten, welche durch die von Ihnen beauftragten Änderungen sowie durch einen allfälligen Rückbau entstehen, werden Ihnen darüber hinaus gesondert verrechnet.

Zahlungsziele und Zahlungsbedingungen

1. Zahlung: Bis 3 Wochen nach Zuweisung der Wohneinheit
2. Zahlung: Bis spätestens Schlüsselübergabe

Für allfällig vereinbarte Stundungen bzw. verspätete Zahlungseingänge werden ab Schlüsselübergabe die bei der Genossenschaft üblichen Eigenmittelzinsen in Höhe von derzeit 3,5 % p. a. jährlich separat vorgeschrieben.

Jeder Wohneinheit ist ein KFZ-Tiefgaragenstellplatz fix zugeordnet. Die voraussichtliche monatliche Gebühr beträgt ca. € 75,-- inkl. Ust.

Zusätzlich können nach Verfügbarkeit Motorradstellplätze in der Tiefgarage zu ca. € 40,-- inkl. Ust. monatlich bzw. KFZ-Freistellplätze zu ca. € 30,-- inkl. Ust. monatlich angemietet werden.



Symbolbild

Bauvorhaben Stifterstraße 2. BA										
		Nutzfläche Wohnung	Nutzfläche Garten	Nutzfläche Terrasse	Nutzfläche Balkon	vorläufige Gesamt- Baukosten	vom Nutzungsbe- rechtigten zu bezahlender vorläuf. Finanzierungsbeitrag	davon 1. Rate fällig spät. 3 Wo.nach Zuweisung	davon 2. Rate fällig bei Bezug *)	voraussichtliches Nutzungsentgelt brutto inkl. Betriebs- und Neben- kosten und Umsatzsteuer **)
		zirka m²	zirka m²	zirka m²	zirka m²	zirka €	zirka €	€	€	zirka €
STG 3	Top 1 - EG	93,73	62,44	10,18	0,00	300.766,61	44.990,00	14.000,00	30.990,00	1.147,90
STG 3	Top 2 - EG	75,79	84,44	10,18	0,00	262.136,03	36.380,00	11.300,00	25.080,00	985,29
STG 3	Top 3 - EG	79,24	67,22	10,18	0,00	253.858,05	38.040,00	11.800,00	26.240,00	917,72
STG 3	Top 4 - EG	75,62	53,39	9,95	0,00	240.061,42	36.300,00	11.300,00	25.000,00	865,03
STG 3	Top 5 - EG	53,96	46,22	9,95	0,00	176.596,91	25.900,00	8.000,00	17.900,00	654,55
STG 3	Top 6 - EG	71,12	53,32	9,95	0,00	226.264,79	34.140,00	10.600,00	23.540,00	817,96
STG 3	Top 7 - EG	75,86	56,29	9,95	0,00	240.061,42	36.410,00	11.300,00	25.110,00	863,52
STG 3	Top 8 - EG	75,66	146,58	10,18	0,00	286.969,97	36.320,00	11.300,00	25.020,00	1.122,61
STG 3	Top 9 - EG	75,86	152,13	10,18	0,00	289.729,30	36.410,00	11.300,00	25.110,00	1.136,53
STG 3	Top 10 - 1. OG	93,73	0,00	0,00	9,33	273.173,34	44.990,00	14.000,00	30.990,00	996,22
STG 3	Top 11 - 1. OG	75,79	0,00	0,00	9,33	223.505,46	36.380,00	11.300,00	25.080,00	772,96
STG 3	Top 12 - 1. OG	79,24	0,00	0,00	9,33	226.264,79	38.040,00	11.800,00	26.240,00	766,07
STG 3	Top 13 - 1. OG	75,86	0,00	0,00	9,33	217.986,81	36.410,00	11.300,00	25.110,00	742,19
STG 3	Top 14 - 1. OG	53,96	0,00	0,00	9,33	157.281,62	25.900,00	8.000,00	17.900,00	548,38
STG 3	Top 15 - 1. OG	71,27	0,00	0,00	9,33	204.190,17	34.210,00	10.600,00	23.610,00	695,67
STG 3	Top 16 - 1. OG	75,86	0,00	0,00	9,33	217.986,81	36.410,00	11.300,00	25.110,00	742,19
STG 3	Top 17 - 1. OG	75,86	0,00	0,00	9,33	223.505,46	36.410,00	11.300,00	25.110,00	772,53
STG 3	Top 18 - 1. OG	75,86	0,00	0,00	9,33	223.505,46	36.410,00	11.300,00	25.110,00	772,53
STG 3	Top 19 - 2. OG	95,08	0,00	0,00	9,33	300.766,61	45.640,00	14.200,00	31.440,00	1.145,64
STG 3	Top 20 - 2. OG	75,97	0,00	0,00	9,33	242.820,75	36.470,00	11.300,00	25.170,00	877,94
STG 3	Top 21 - 2. OG	79,97	0,00	0,00	9,33	248.339,40	38.390,00	11.900,00	26.490,00	882,75
STG 3	Top 22 - 2. OG	75,97	0,00	0,00	9,33	237.302,09	36.470,00	11.300,00	25.170,00	847,60
STG 3	Top 23 - 2. OG	54,19	0,00	0,00	9,33	171.078,25	26.010,00	8.100,00	17.910,00	622,76
STG 3	Top 24 - 2. OG	85,50	0,00	100,23	0,00	339.397,18	56.040,00	12.800,00	43.240,00	1.273,78
STG 3	Top 25 - 2. OG	76,81	0,00	89,53	0,00	303.525,93	51.870,00	11.500,00	40.370,00	1.132,11
ohne Berücksichtigung eines "Wohnzuschusses"										
zuzüglich:										
→ Heiz- und Warmwasserkosten (Direktverrechnung Fernwärme über Ablesefirma)										
→ Tiefgaragenplatz monatlich ca. € 75,- inkl. USt										
→ Freistellplatz monatlich ca. € 30,- inkl. USt										
→ Motorradabstellplatz ca. € 40,- inkl. USt										
→ MITGLIEDSBEITRAG (einmalig): 3 Genossenschaftsanteile à € 22,-- zuzüglich Beitrittsgebühr - insgesamt € 102,30										
*) für allfällig vereinbarte Stundungen bzw. verspätete Zahlungseingänge werden ab Übergabe Eigenmittelzinsen in Höhe von max. 3,5 % p.a. jährlich separat verrechnet										
**) die enthaltenen, geschätzten Betriebskosten werden jährlich abgerechnet										

ohne Berücksichtigung eines "Wohnzuschusses"

zugänglich:

- Heiz- und Warmwasserkosten (Direktverrechnung Fernwärme über Ablesefirma)
- Tiefgaragenplatz monatlich ca. € 75,- inkl. USt
- Freistellplatz monatlich ca. € 30,- inkl. USt
- Motorradabstellplatz ca. € 40,- inkl. USt
- MITGLIEDSBEITRAG (einmalig): 3 Genossenschaftsanteile à € 22,-- zuzüglich Beitrittsgebühr - insgesamt € 102,30

*) für allfällig vereinbarte Stundungen bzw. verspätete Zahlungseingänge werden ab Übergabe Eigenmitteln in Höhe von max. 3,5 % p.a. jährlich separat verrechnet
 **) die enthaltenen, geschätzten Betriebskosten werden jährlich abgerechnet

INFORMATION ZUR FÖRDERUNGSWÜRDIGKEIT

Die aktuellen Förderungsbestimmungen des Landes NÖ geben gemeinnützigen Bauvereinigungen vor, dass für die Wohnversorgung vor allem Personen mit österreichischer Staatsbürgerschaft und diesen gleichgestellten Personen (z.B. EWR-Bürger) und Personen aus Drittstaaten, die sich seit mehr als 5 Jahren ununterbrochen und legal in Österreich aufhalten und ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) nachweisen können, in den Mittelpunkt zu stellen sind.

Bei der Wohnungsvergabe werden insbesondere familiäre, wirtschaftliche und gesellschaftsbezogene Kriterien berücksichtigt. Diesbezüglich verweisen wir auf die Internetseite: www.noewohnbau.at/wohnungsvergabe

Geförderte Objekte können nur an förderungswürdige Personen vergeben werden, welche folgende Kriterien erfüllen:

- Eine geförderte Wohneinheit kann von natürlichen Personen laut § 8 WGG gemietet und genutzt werden. Für die Ausübung der Kaufoption muss zumindest ein Vertragspartner die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder gleichgestellt gemäß den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien in der derzeit geltenden Fassung sein.
- Die Begründung des Hauptwohnsitzes aller Bewohner der geförderten Wohneinheit muss bis spätestens 6 Monate nach Mietbeginn erfolgen.
- Die geförderte Wohneinheit dient zu Wohnzwecken, die Ausübung eines Gewerbes ist unter Umständen in untergeordnetem Ausmaß (z.B. ein Zimmer bei einer 3-Zimmer-Wohnung) zulässig. Eine Weitervermietung ist keinesfalls gestattet.
- Einhaltung der Einkommensgrenzen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses:

Das jährliche Netto-Haushaltseinkommen (Stand 2026) der Bewohner darf im Kalendervorjahr bei einer Haushaltsgröße von

1 Person	€ 55.000,--
2 Personen	€ 80.000,--
für jede weitere Person	€ 10.000,--

nicht überschritten werden.

Als Nachweis ist der Jahreslohnzettel des Arbeitgebers (L 16 – Formular) oder der Bescheid über die Arbeitnehmerveranlagung des Finanzamtes des Vorjahres bzw. die Bestätigungen der bezugsauszahlenden Stelle vorzulegen.

Bei Selbständigen ist der letztvorliegende Einkommensteuerbescheid als Nachweis zu erbringen. Das Einkommen ist von allen Personen für das gesamte Jahr lückenlos von 1. Januar bis 31. Dezember nachzuweisen.

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

Zum Einkommen zählen unter anderem auch:

Arbeitslosengeld, Kindergeld, Alimente, Sonderzahlungen und Überstundenpauschale

Nicht zum Einkommen zählen:

13. und 14. Gehalt, Familienbeihilfe, Sozialhilfe, Abfertigungen, Besoldung von Präsenzdienern und Lehrlingsentschädigungen

Alle Angaben ohne Gewähr. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass sich die Rechtslage seit dem Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlagen geändert haben kann. Es wird diesbezüglich auf die Internetseite: www.noe-wohnbau.at verwiesen.

RECHTLICHES

Es wird ein unbefristeter Nutzungsvertrag abgeschlossen. Die Kündigungszeit nach Bezug der Wohneinheit wird mit 3 Monaten vereinbart.

Jegliche Veränderung im und am Nutzungsgegenstand, insbesondere solche, die das äußere Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigen (wie z.B. Antennen, Verglasungen, Schilfmatten an Gartenzäunen) sind ausnahmslos unzulässig.

Erfolgen derartige Veränderungen dennoch, wird die Herstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Nutzungsberechtigten veranlasst.

Die vom Nutzungsberechtigten vorgenommene zusätzliche Ausstattung des Nutzungsgegenstandes oder Änderungen der ursprünglichen Ausstattung sowie alle eingebrachten Fahrnisse, wie z.B. Einbaumöbel, werden bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses finanziell nicht abgelöst. Die Genossenschaft kann ihre Entfernung und die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen.

Die Anbringung von Vorrichtungen und Aufschriften an der Baulichkeit ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Genossenschaft nicht gestattet.

Der Nutzungsberechtigte verpflichtet sich zur Einhaltung der von der Genossenschaft festgesetzten Hausordnung. Der Nutzungsberechtigte haftet für die Befolgung der Hausordnung auch für seine Mitbewohner und jene Personen, denen er den Zutritt zum Nutzungsgegenstand gestattet oder ermöglicht. Von der Hausordnung abweichende Handlungen sind ohne vorherige schriftliche Erlaubnis der Genossenschaft unzulässig.

Den Beauftragten der Genossenschaft sind die genutzten Räume werktags von 8 bis 18 Uhr nach vorheriger Terminvereinbarung zugänglich zu machen.

Bei Gefahr kann die Genossenschaft jederzeit auch in Abwesenheit des Nutzungsberechtigten den Nutzungsgegenstand betreten.

Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses ist der Nutzungsberechtigte verpflichtet, den Nutzungsgegenstand in ordnungsgemäßem und gebrauchsfähigem Zustand geräumt zu übergeben.

Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung ist die Genossenschaft berechtigt, diesen Zustand auf Kosten des Nutzungsberechtigten herstellen zu lassen. Mit der Rückstellung (Übergabe) des Nutzungsgegenstandes verzichtet der Nutzungsberechtigte auf sein Eigentum an den im Nutzungsgegenstand verbleibenden Gegenständen.

Bis zum Vollzug der Rückstellung (Übergabe) ist der Nutzungsberechtigte verpflichtet, monatlich einen Entschädigungsbeitrag mindestens in der Höhe des bisherigen Entgeltes zu bezahlen.

Sämtliche Angaben müssen vollkommen der Wahrheit entsprechen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist die Genossenschaft für eventuell daraus entstehende Schäden, welcher Art immer, vollkommen schad- und klaglos zu halten. Weiters verweisen wir, dass diese Haftung solidarisch für alle Haushaltsangehörige gilt.

Ausdrücklich machen wir darauf aufmerksam, dass die Wohnanlage ab Bezug gegen die Gebäuderisiken Feuer, Haftpflicht und Leitungswasserschaden versichert wird.

Abschließend geben wir bekannt, dass bei Zuweisung einer Wohnung der Beitritt zu unserer Genossenschaft erforderlich ist. Aus diesem Anlass ist ein einmaliger Betrag in Höhe von € 102,30, das sind 3 Geschäftsanteile à € 22,-- zuzüglich Beitrittsgebühr, zu entrichten.



St. Pölten, Stifterstraße - Stiege 3

Die Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft St. Pölten ist stets bemüht, die Erfahrungen und Erkenntnisse aus über 100 Jahren sozialen Wohnbaus in ihre aktuellen Projekte einfließen zu lassen, um diese Wohneinheiten preiswert und lebensgerecht für Sie zu schaffen.

Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Kompetenz sind die Sicherheiten für unsere 11.500 Mitglieder und jene, die es noch werden wollen.

Durch die Verwendung von zukunftsweisenden, energieeffizienten Materialien tragen wir bei, dass nicht nur Sie sondern auch nachfolgende Generationen sicher und sparsam wohnen werden.

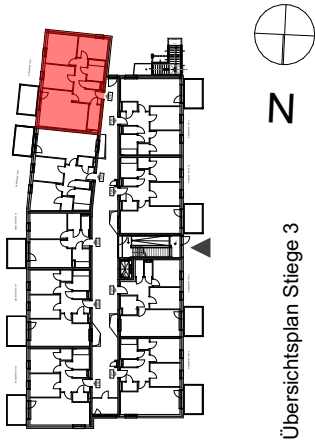
St. Pölten, im September 2026

Änderungen und Satzfehler vorbehalten



Unsere Wohnberatung in der Praterstraße 12 in 3100 St. Pölten





Wohnhausanlage Stifterstraße BT2

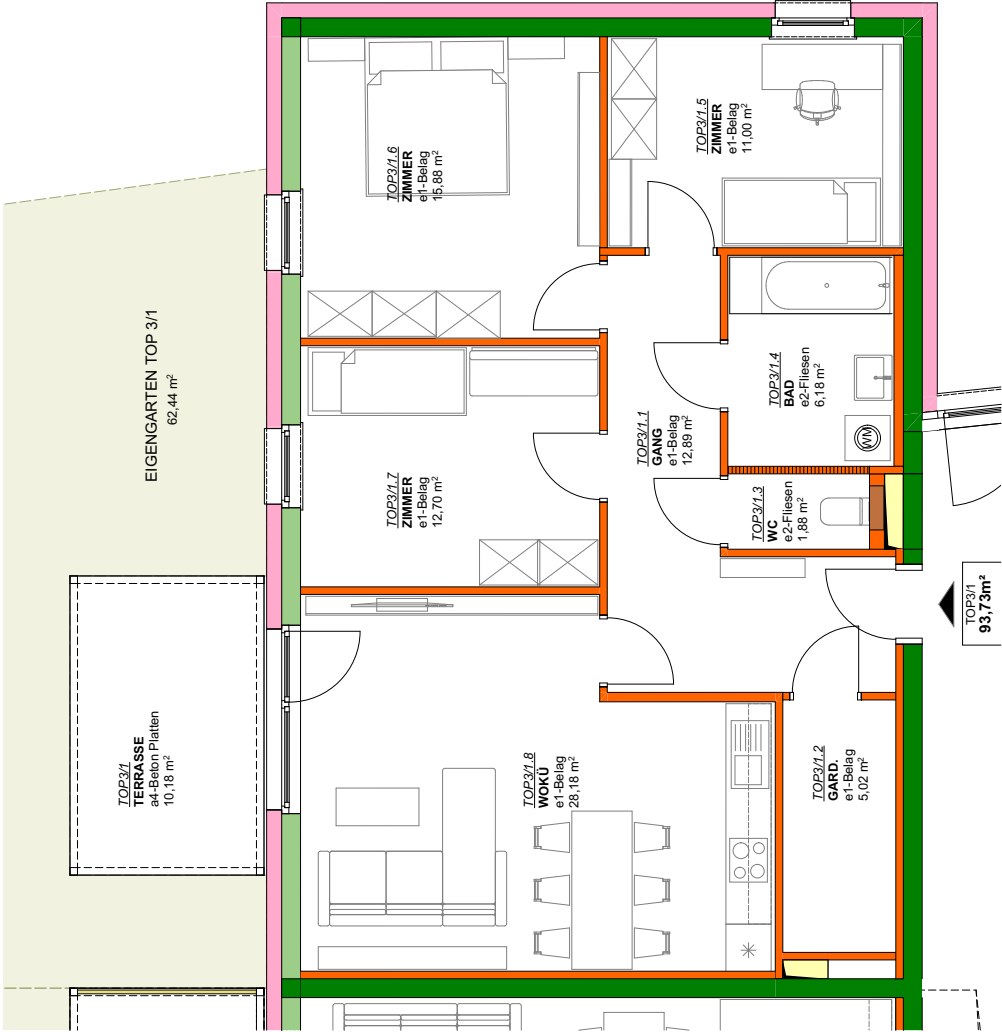
Stiege 3 Top 3/1

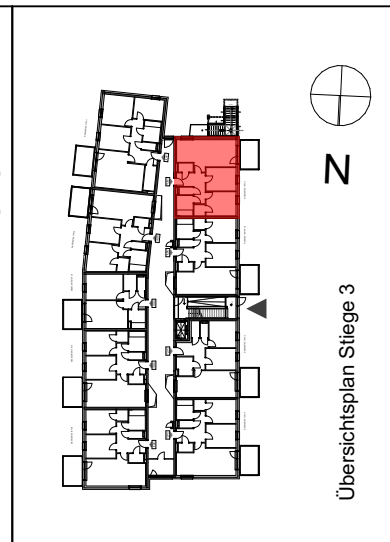
Geschoss EG
 Zimmer 4

Wohnnutzfläche 93,73 m²

Terrasse 10,18 m²

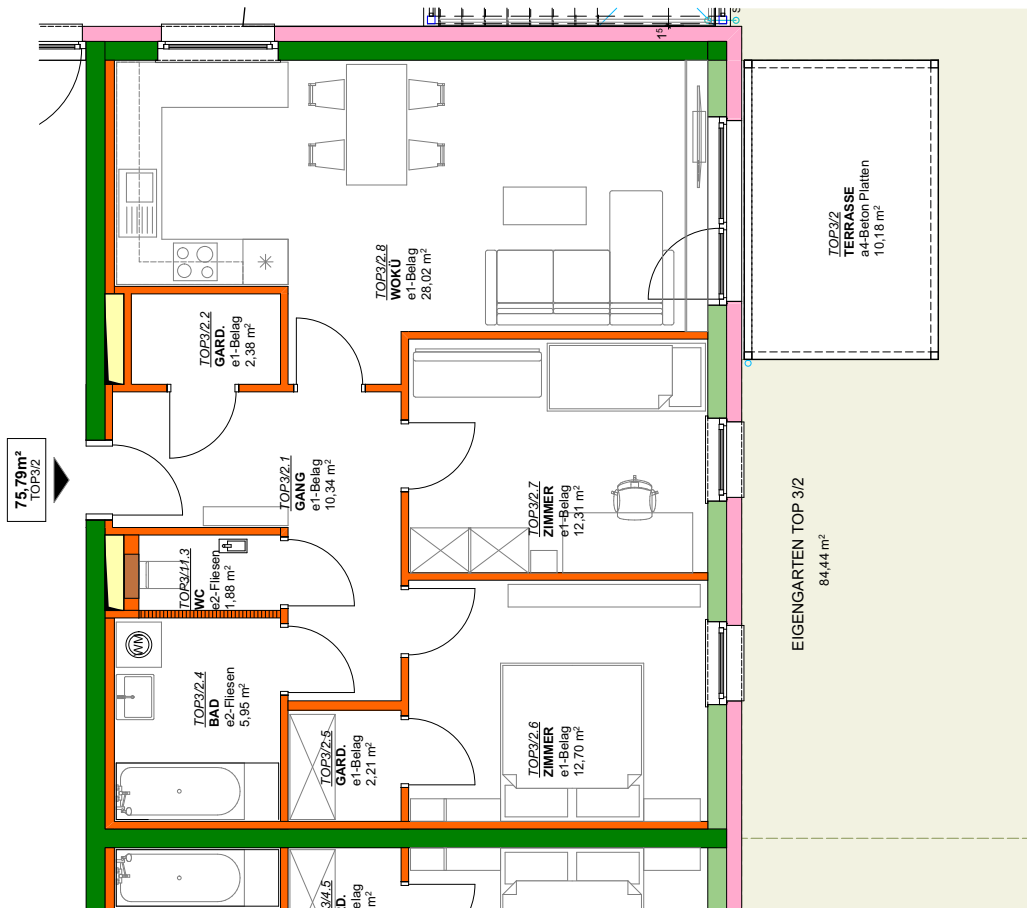
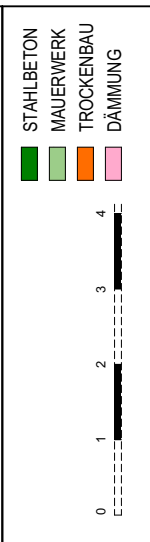
Garten 62,44 m²

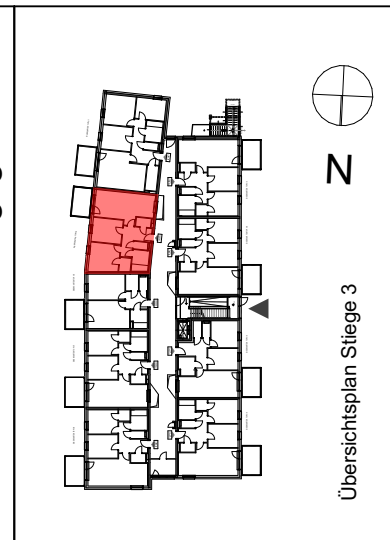




Wohnhausanlage Stifterstraße BT2
 Stiege 3 Top 3/2
 Geschoss EG
 Zimmer 3

Wohnnutzfläche	75,79 m²
Terrasse	10,18 m²
Garten	84,44 m²



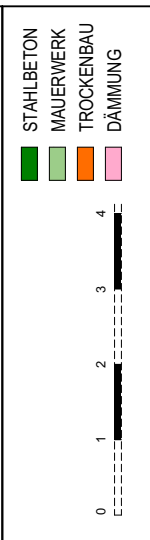


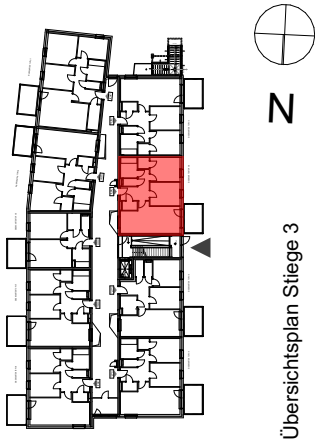
Wohnhausanlage Stifterstraße BT2

Stiege 3 Top 3/3

Geschoss EG
 Zimmer 3

Wohnnutzfläche	79,24 m²
Terrasse	9,95 m²
Garten	67,22 m²

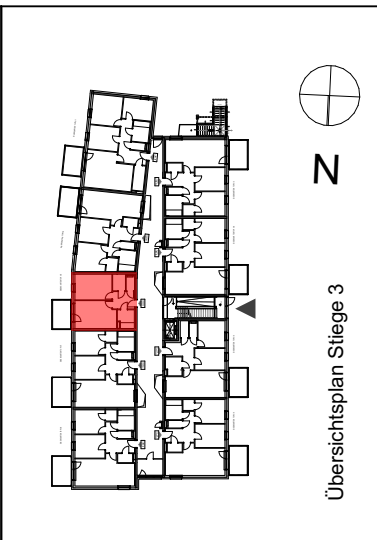
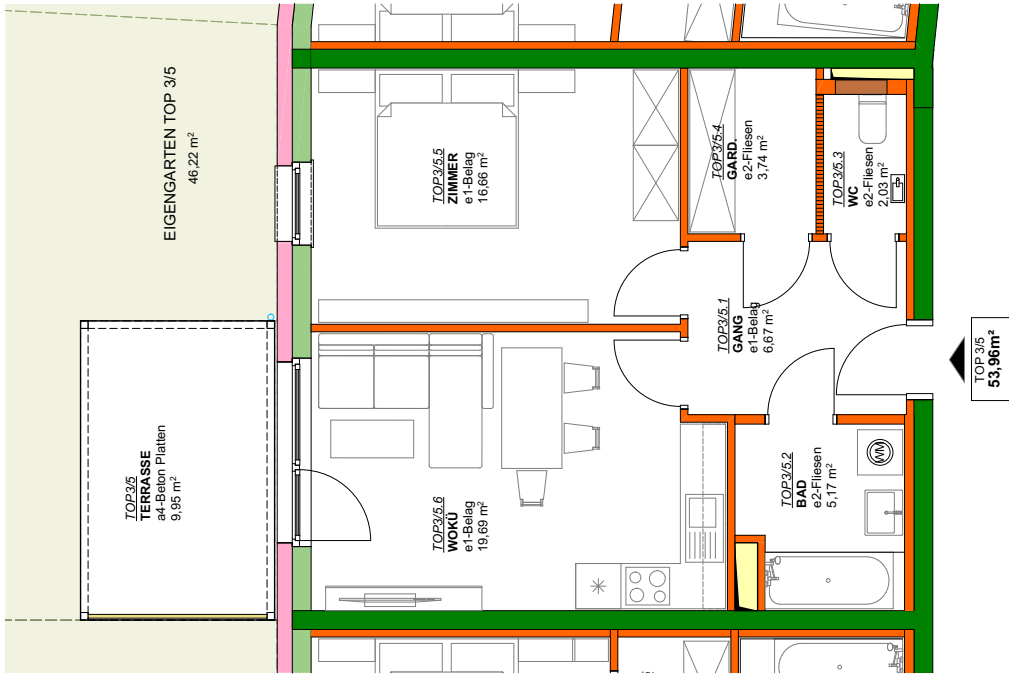




Wohnhausanlage Stifterstraße BT2
 Stiege 3 Top 3/4
 Geschoss EG
 Zimmer 3

Wohnnutzfläche	75,62 m²
Terrasse	9,95 m²
Garten	53,39 m²



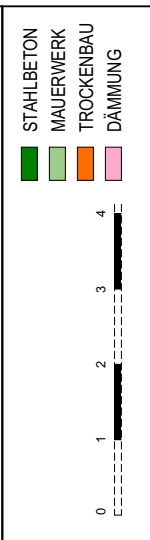


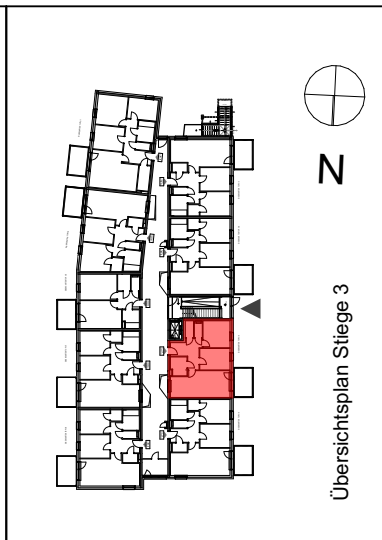
Wohnhausanlage Stifterstraße BT2

Stiege 3 Top 3/5

Geschoss EG
Zimmer 2

Wohnnutzfläche	53,96 m²
Terrasse	9,95 m²
Garten	46,22 m²



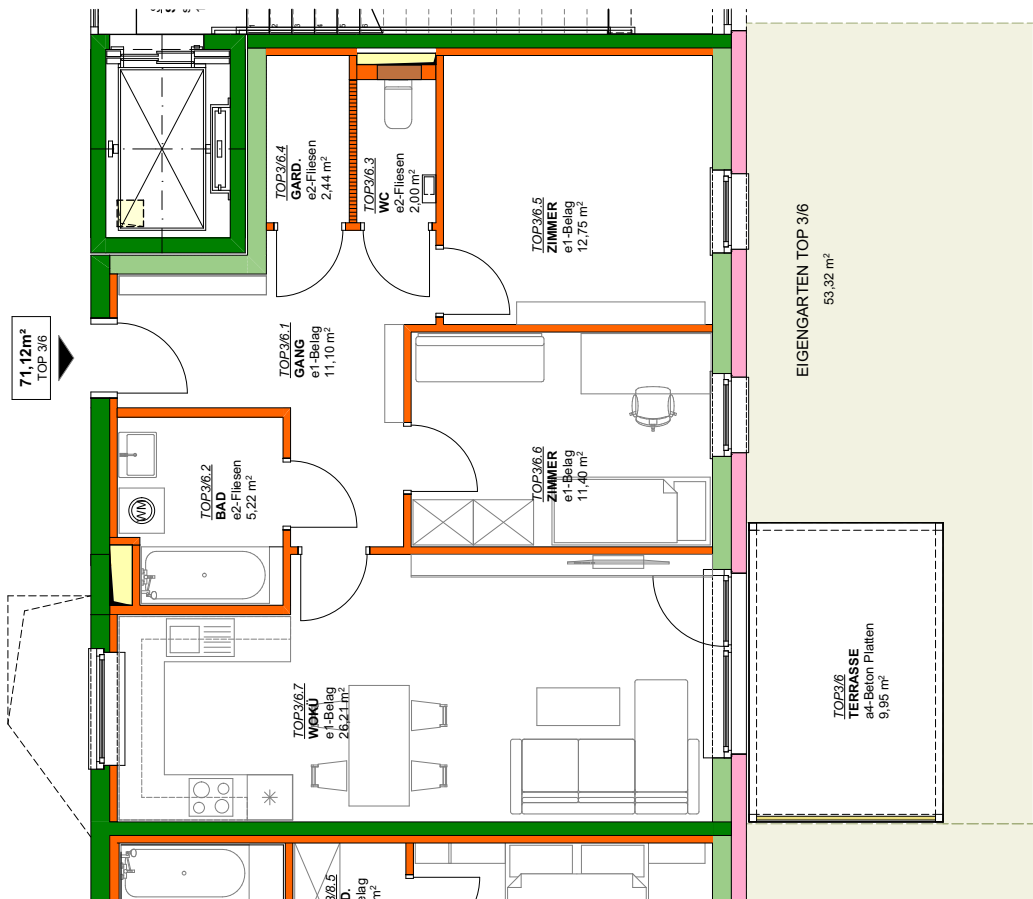
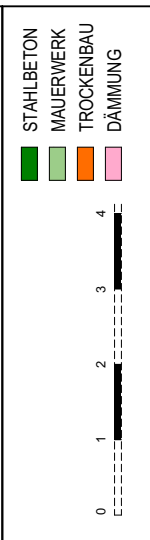


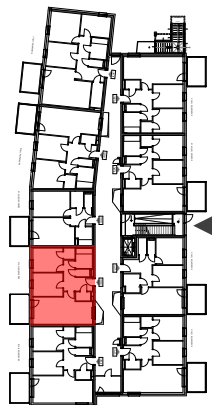
Wohnhausanlage Stifterstraße BT2

Stiege 3 Top 3/6

Geschoss EG
 Zimmer 3

Wohnnutzfläche	71,12 m²
Terrasse	9,95 m²
Garten	53,32 m²





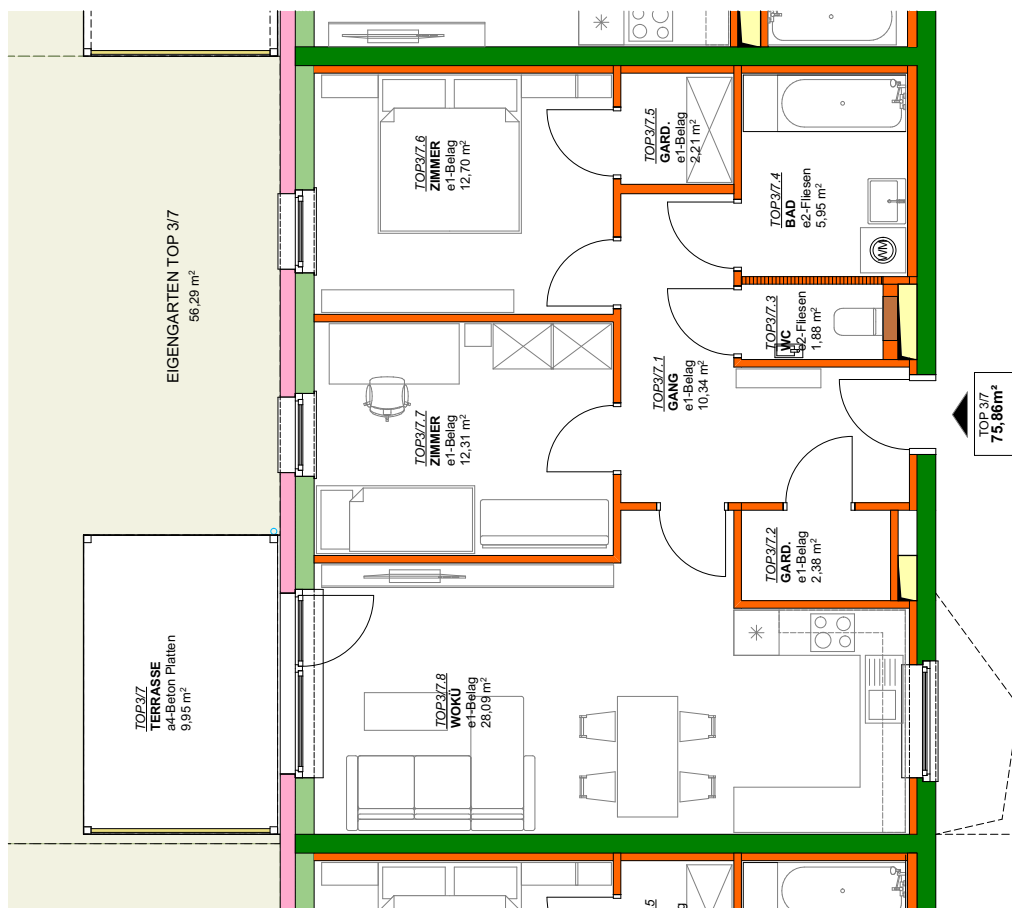
Übersichtsplan Stiege 3

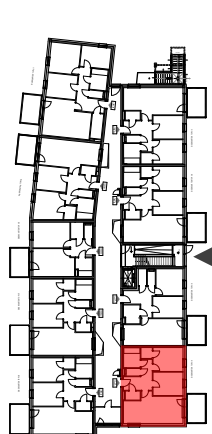
Wohnhausanlage Stifterstraße BT2
Stiege 3 Top 3/7
 Geschoss EG
 Zimmer 3

Wohnnutzfläche 75,86 m²
 Terrasse 9,95 m²
 Garten 56,29 m²



ARCHITEKT STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
DIPL.-ING. WOLFGANG PFOSER
 ZIVILTECHNIKER GmbH
 office@architekt-pfoser.at





Übersichtsplan Stiege 3



Wohnhausanlage Stifterstraße BT2

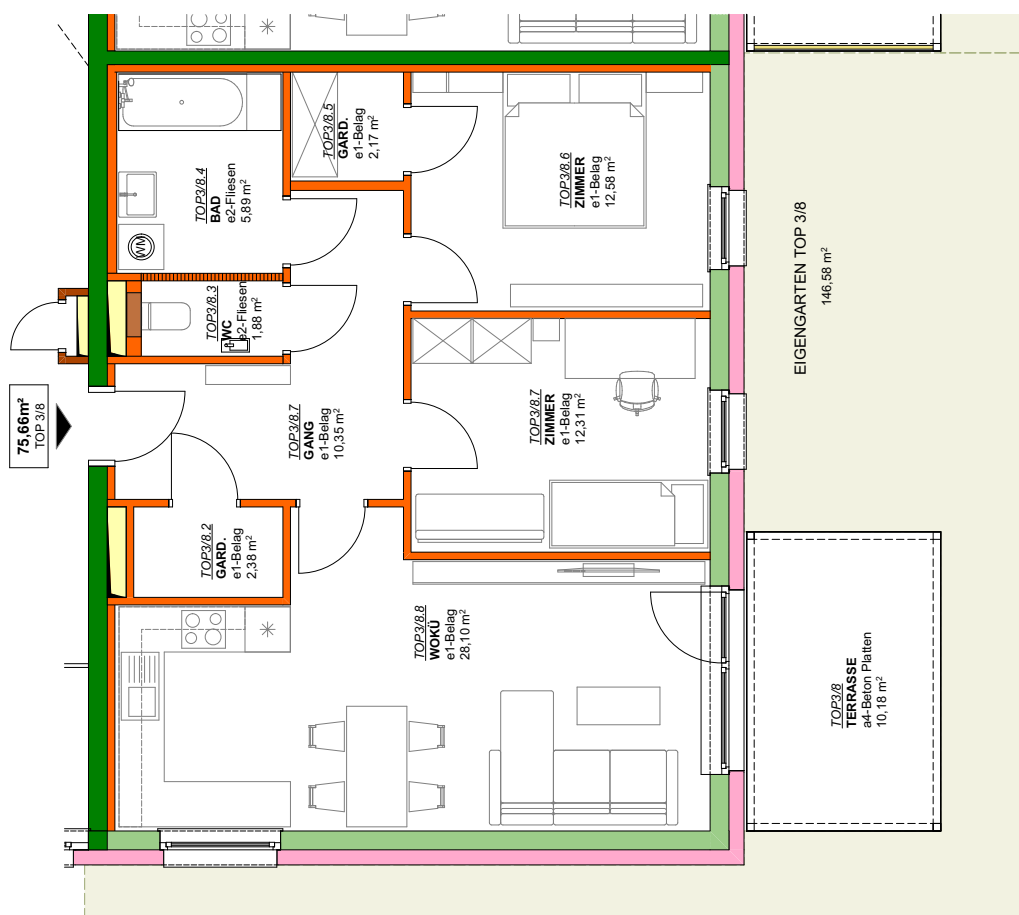
Stiege 3 Top 3/8

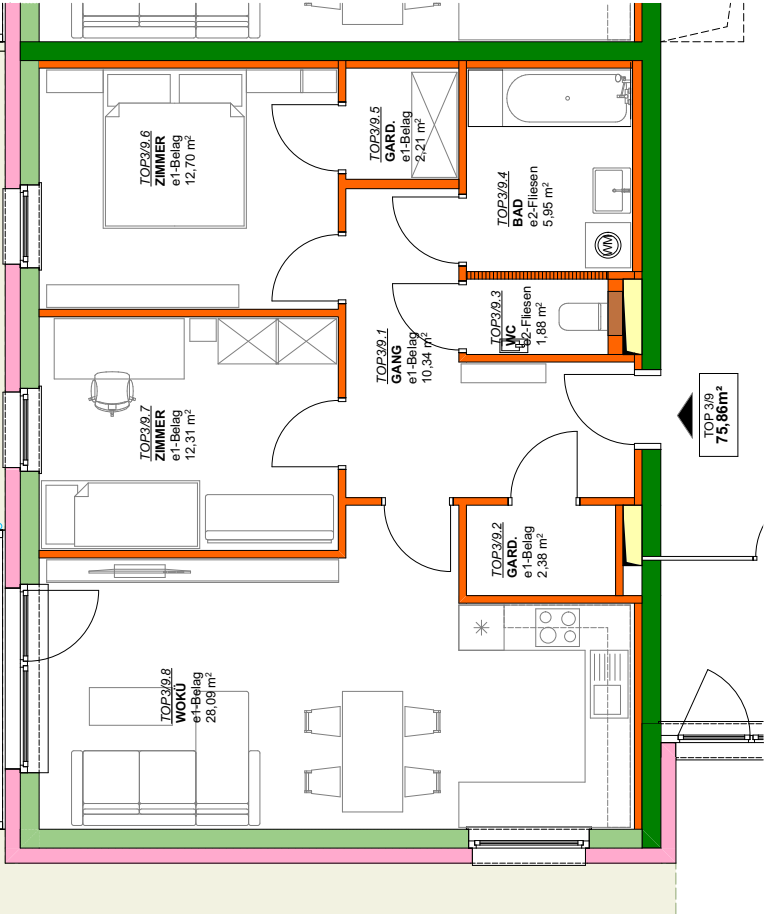
Geschoss
Zimmer

Wohnnutzfläche	75,66 m²
Terrasse	10,18m²
Garten	146,58 m²



ARCHITEKT STAATLICH BEFUGT UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
DIPL.-ING. WOLFGANG PFOSER
ZIVILTECHNIKER GmbH
office@architekt-pfoser.at





Übersichtsplan Stiege 3

Wohnhausanlage Stifterstraße BT2

Stiege 3 Top 3/9

Geschoss EG
 Zimmer 3

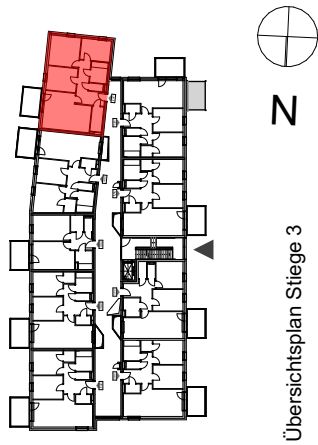
Wohnnutzfläche	75,86 m²
Terrasse	10,18 m²
Garten	152,13 m²

STAHLBETON

MAUERWERK

TROCKENBAU

DÄMMUNG



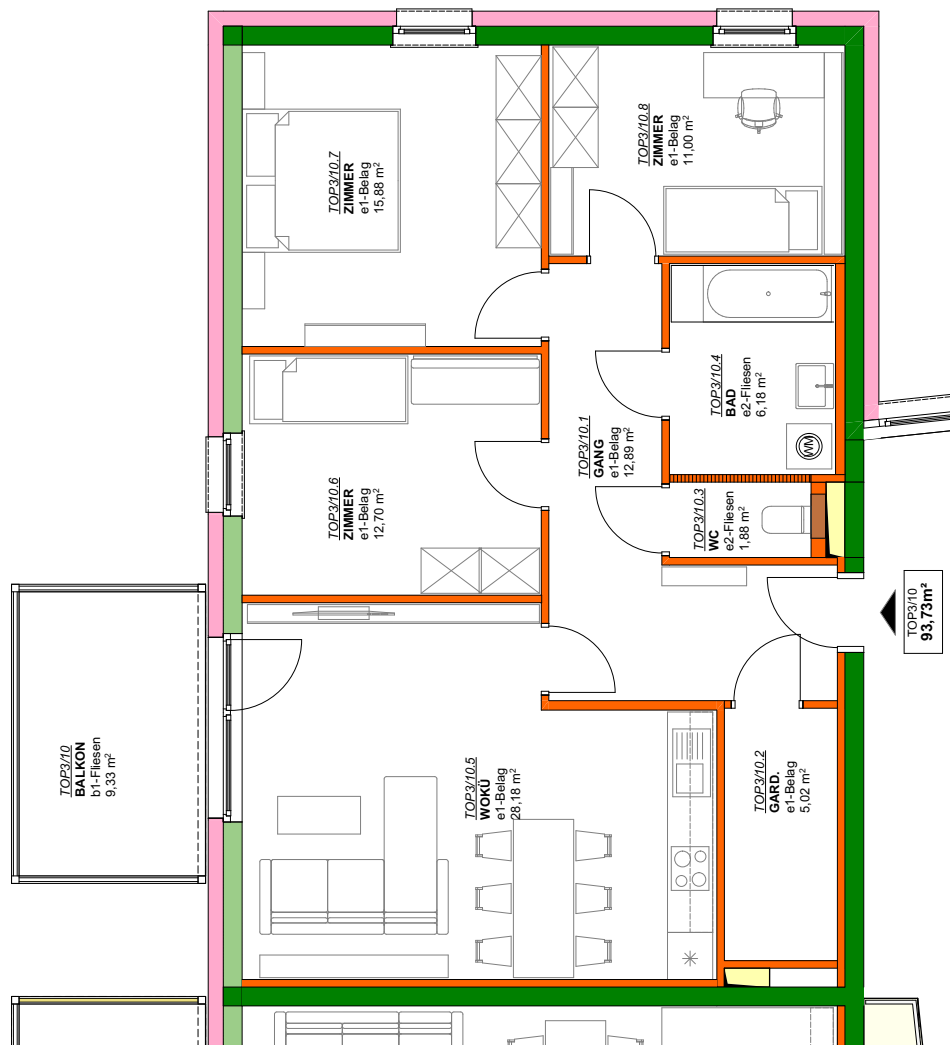
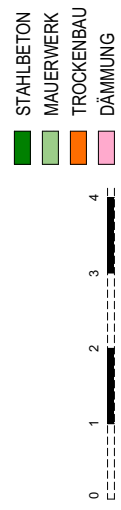
Wohnhausanlage Stifterstraße BT2

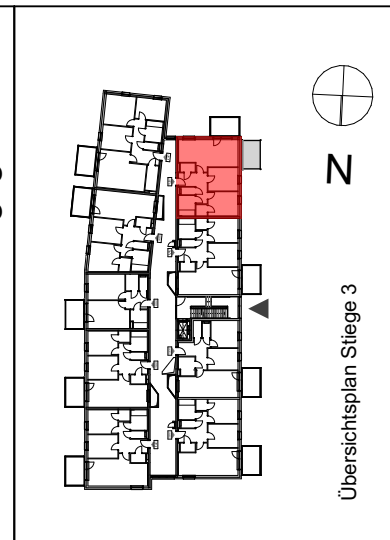
Stiege 3 Top 3/10

Geschoss 1.OG
Zimmer 4

Wohnnutzfläche 93,73 m²

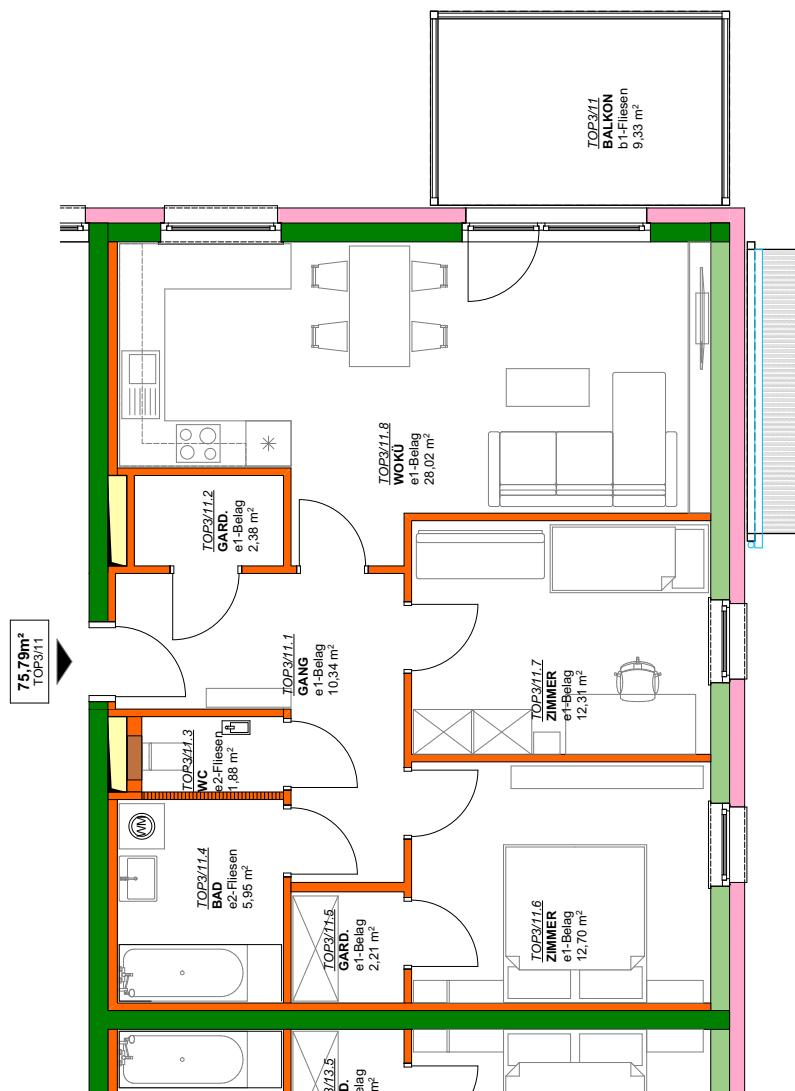
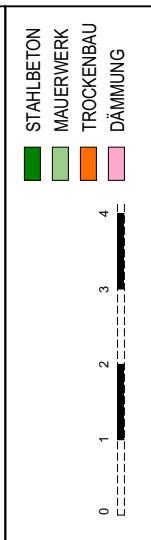
Balkon 9,33 m²

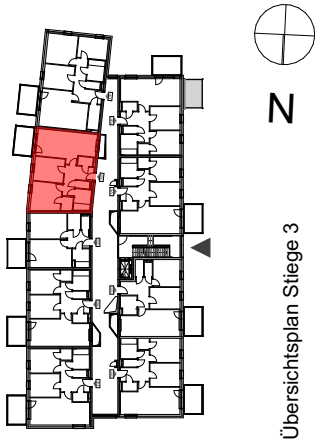
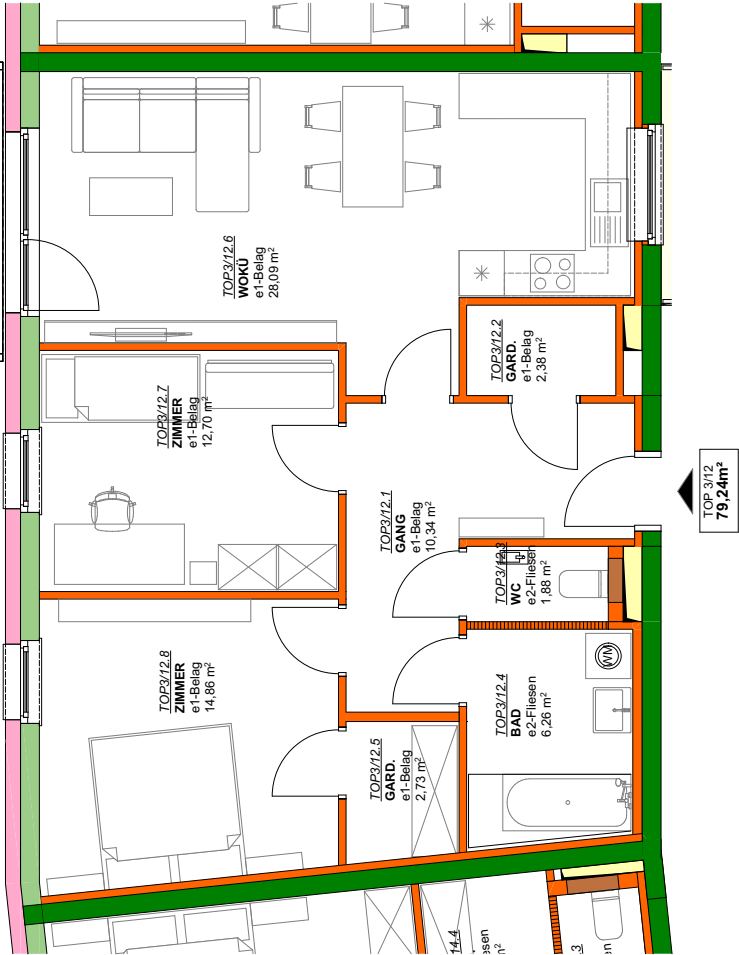




Wohnhausanlage Stifterstraße BT2
Stiege 3 Top 3/11
 Geschoss 1. OG
 Zimmer 3

Wohnnutzfläche 75,79m²
 Balkon 9,33 m²





Wohnhausanlage Stifterstraße BT2

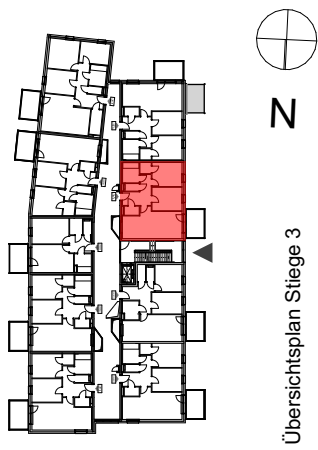
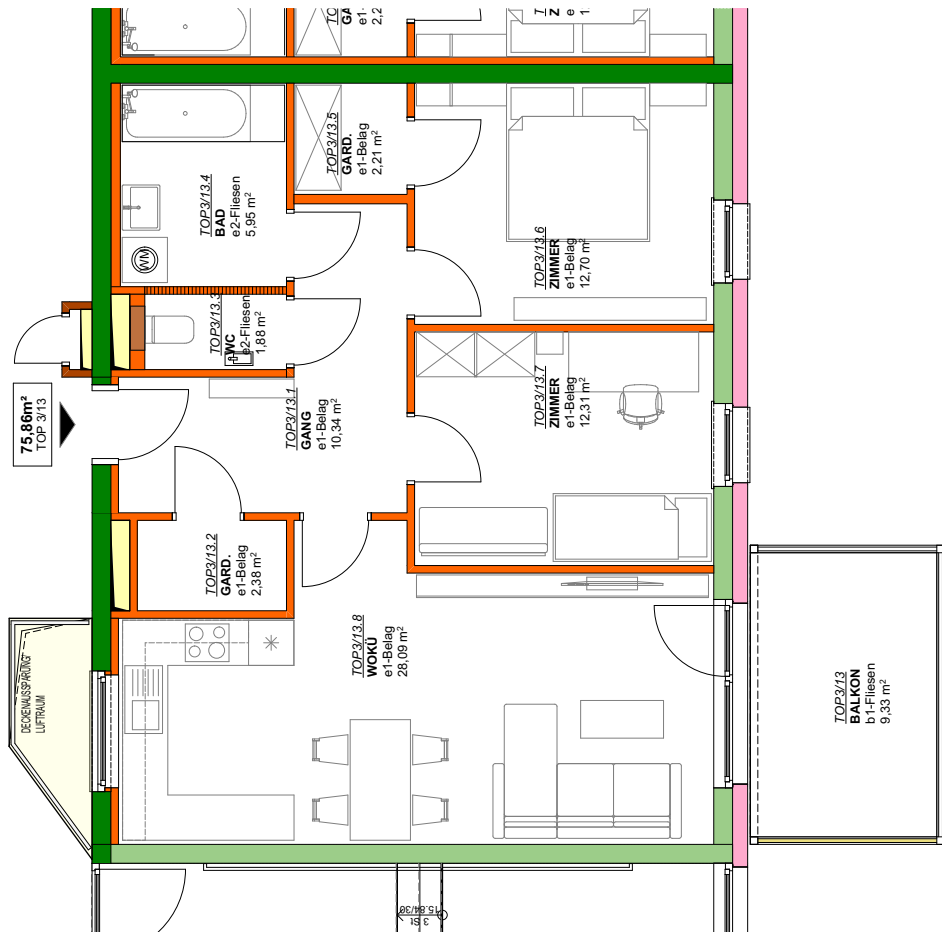
Stiege 3 Top 3/12

Geschoss 1. OG
 Zimmer 3

Wohnnutzfläche 79,24 m²

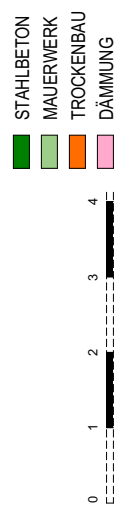
Balkon 9,33 m²

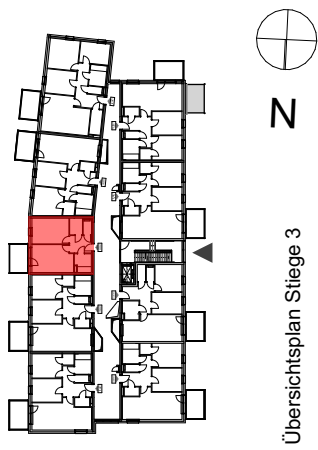
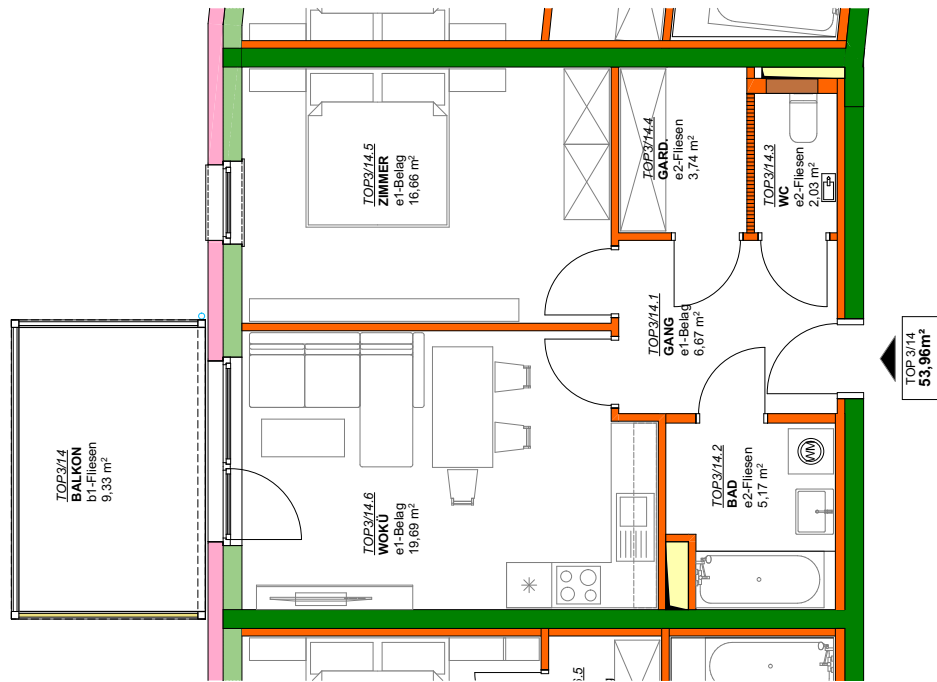




Wohnhausanlage Stifterstraße BT2
Stiege 3 Top 3/13
 Geschoss 1.OG
 Zimmer 3

Wohnnutzfläche 75,86 m²
 Balkon 9,33 m²





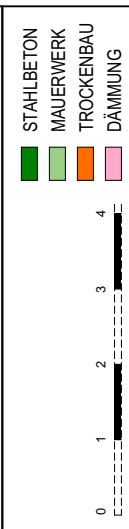
Wohnhausanlage Stifterstraße BT2

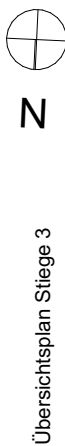
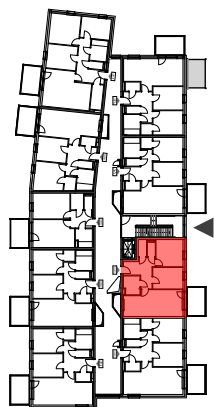
Stiege 3 Top 3/14

Geschoss 1.OG
Zimmer 2

Wohnnutzfläche 53,96m²

Balkon 9,33 m²





Übersichtsplan Stiege 3

Wohnhausanlage Stifterstraße BT2

Stiege 3 Top 3/15

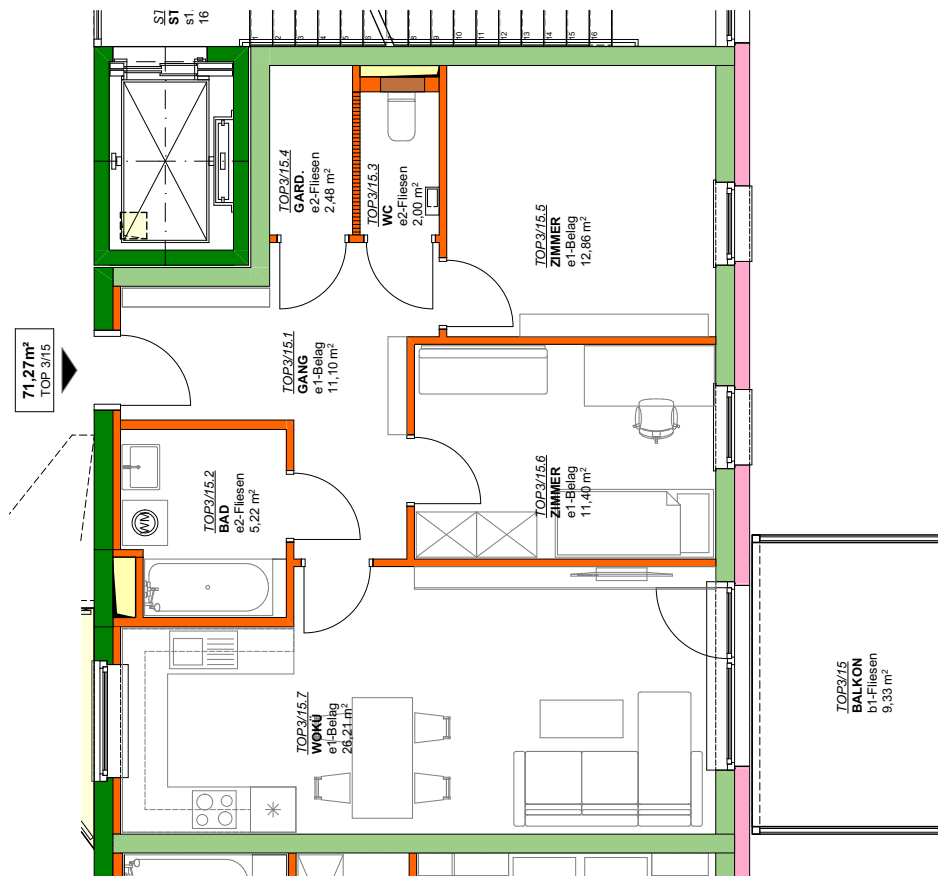
Geschoss 1. OG
Zimmer 3

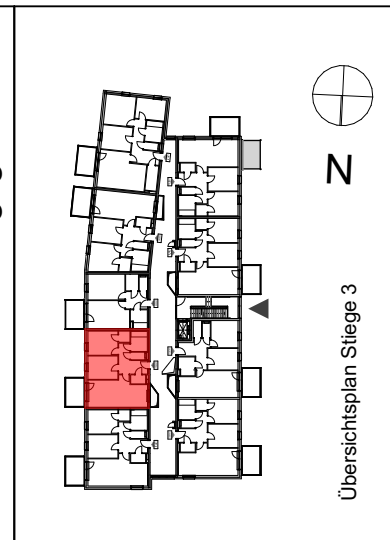
Wohnnutzfläche 71,27m²

Balkon 9,33 m²



ARCHITEKT STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
DIPL.-ING. WOLFGANG PFOSER
 ZIVILTECHNIKER GmbH
 office@architekt-pfoser.at





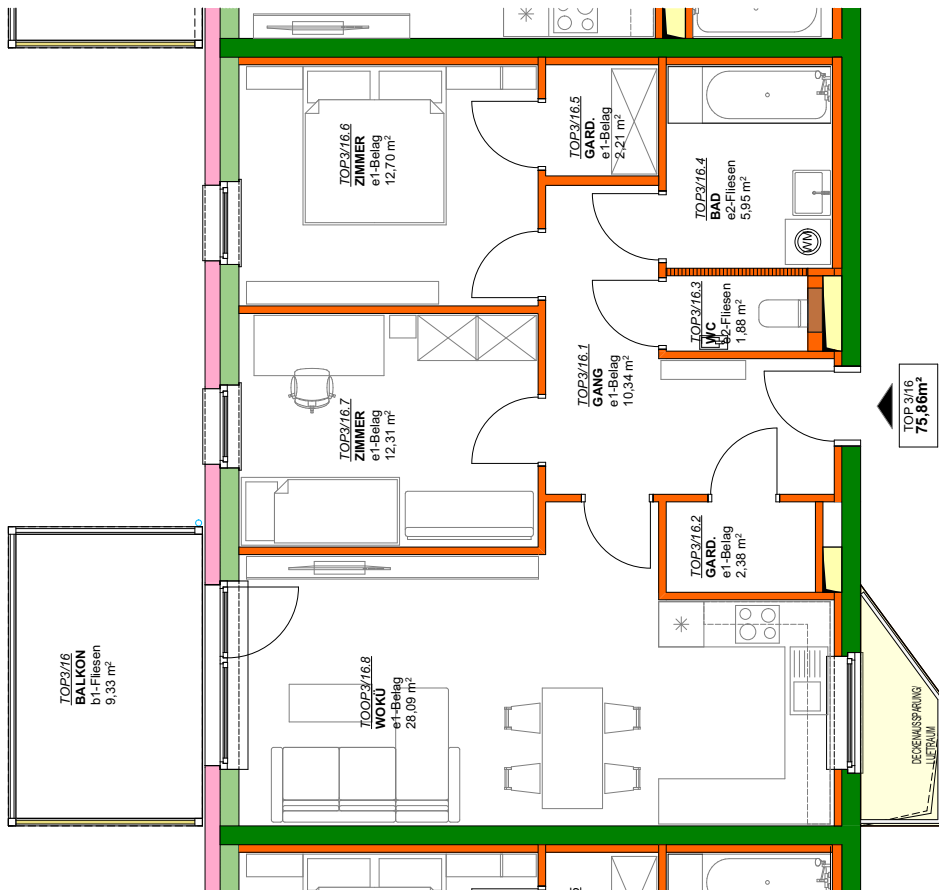
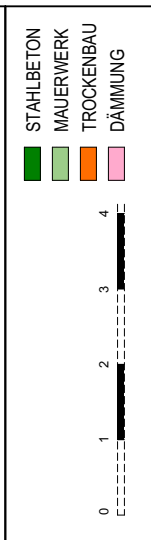
Wohnhausanlage Stifterstraße BT2

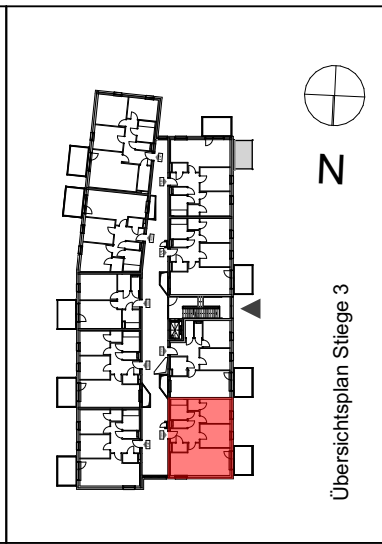
Stiege 3 Top 3/16

Geschoss 1.OG
 Zimmer 3

Wohnnutzfläche 75,86 m²

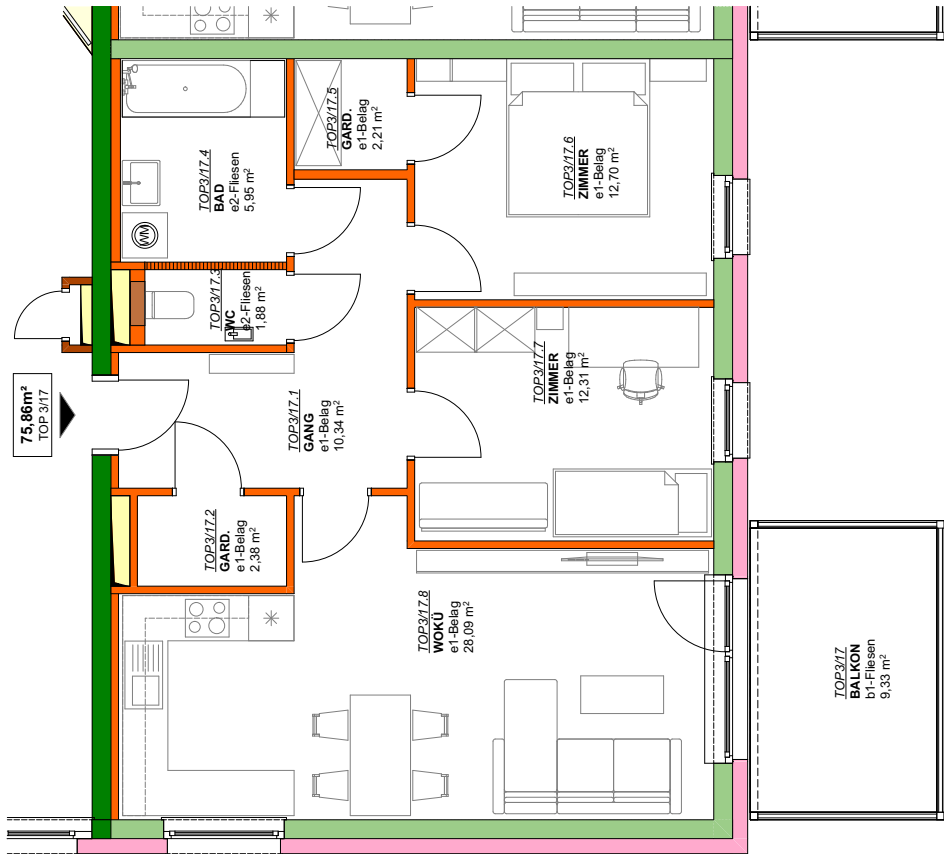
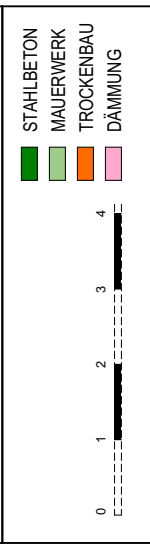
Balkon 9,33 m²

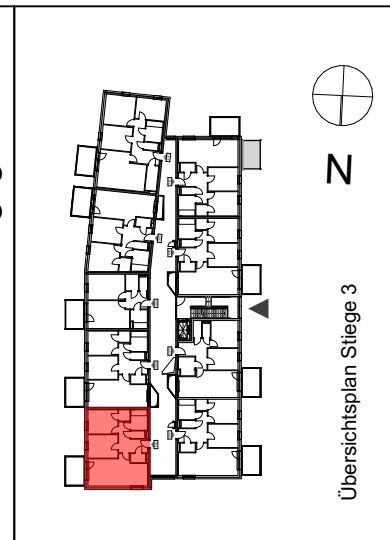




Wohnhausanlage Stifterstraße BT2
 Stiege 3 Top 3/17
 Geschoss 1. OG
 Zimmer 3

Wohnnutzfläche 75,86m²
 Balkon 9,33 m²





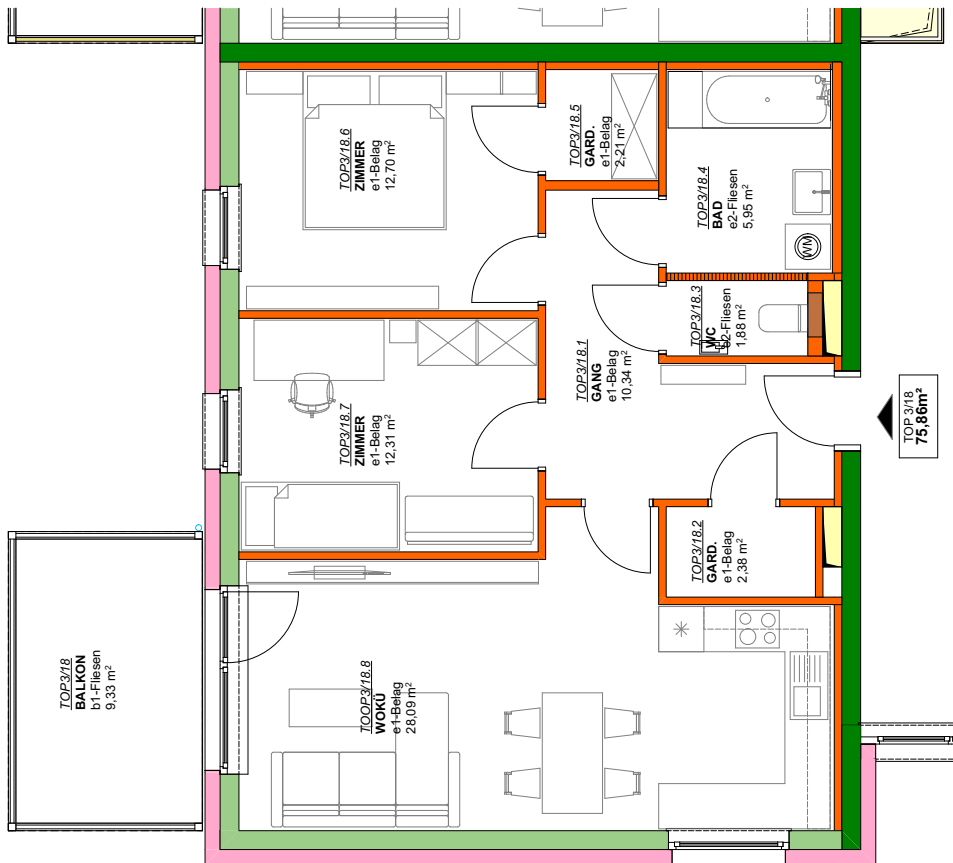
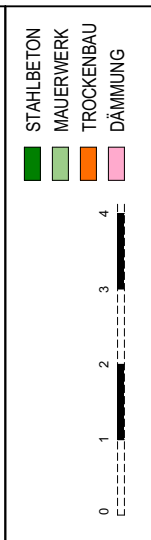
Wohnhausanlage Stifterstraße BT2

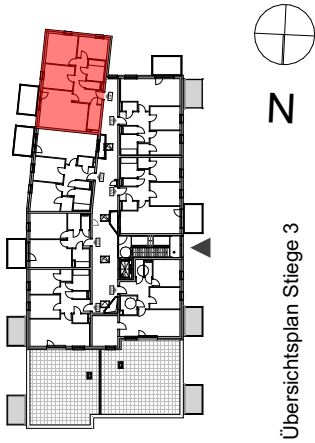
Stiege 3 Top 3/18

Geschoss 1.OG
 Zimmer 3

Wohnnutzfläche 75,86 m²

Balkon 9,33 m²





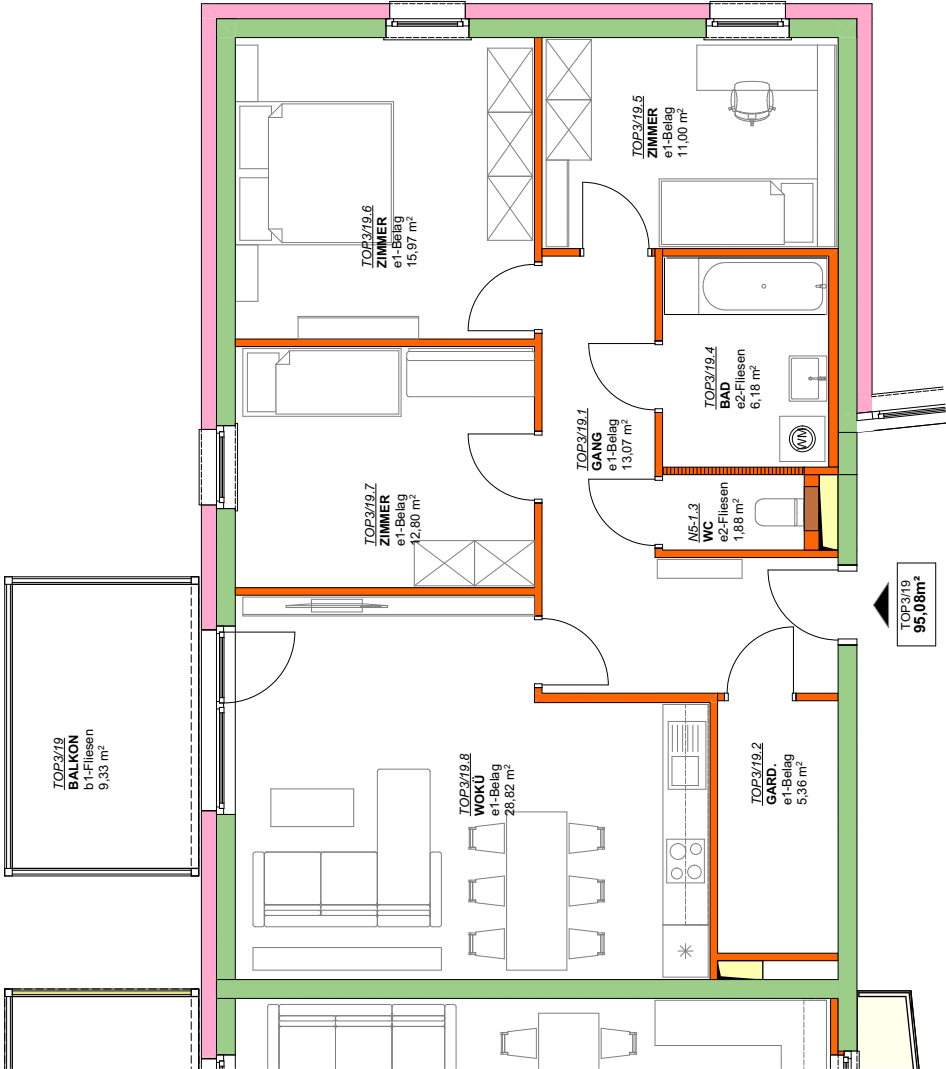
Wohnhausanlage Stifterstraße BT2

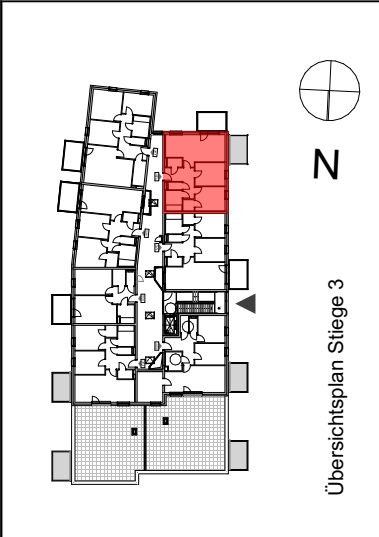
Stiege 3 Top 3/19

Geschoss 2.OG
 Zimmer 4

Wohnnutzfläche 95,08 m²

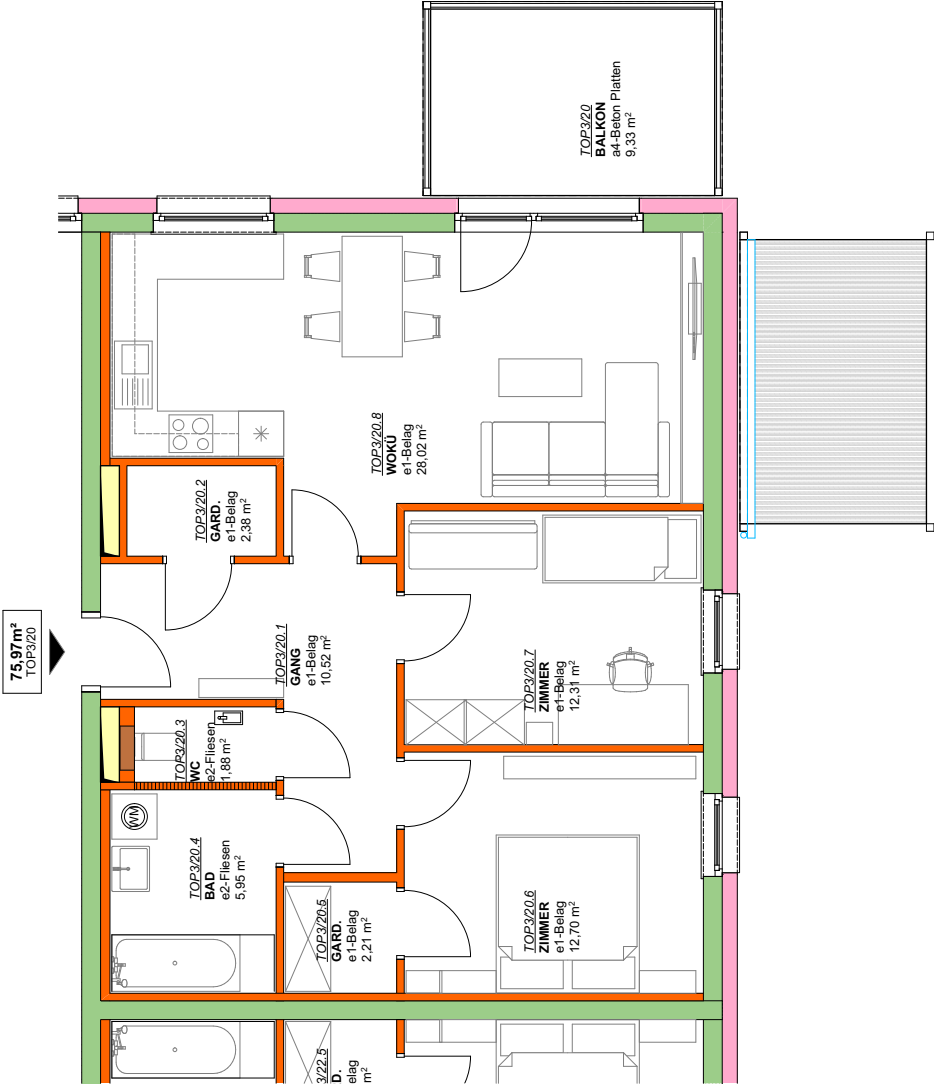
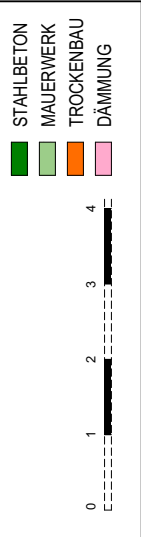
Balkon 9,33 m²

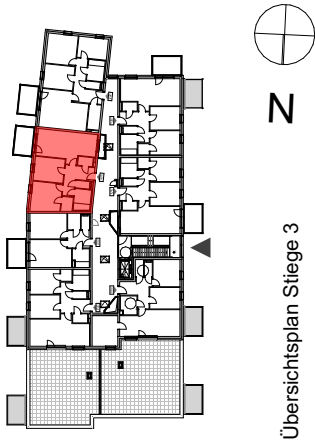




Wohnhausanlage Stifterstraße BT2
 Stiege 3 Top 3/20
 Geschoss 2.OG
 Zimmer 4

Wohnnutzfläche 75,97 m²
 Balkon 9,33 m²





Wohnhausanlage Stifterstraße BT2

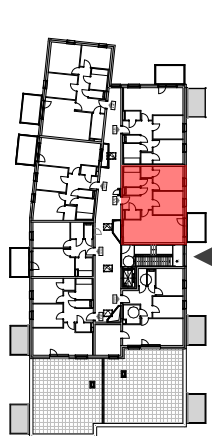
Stiege 3 Top 3/21

Geschoss 2.OG
 Zimmer 3

Wohnnutzfläche 79,97 m²

Balkon 9,33 m²





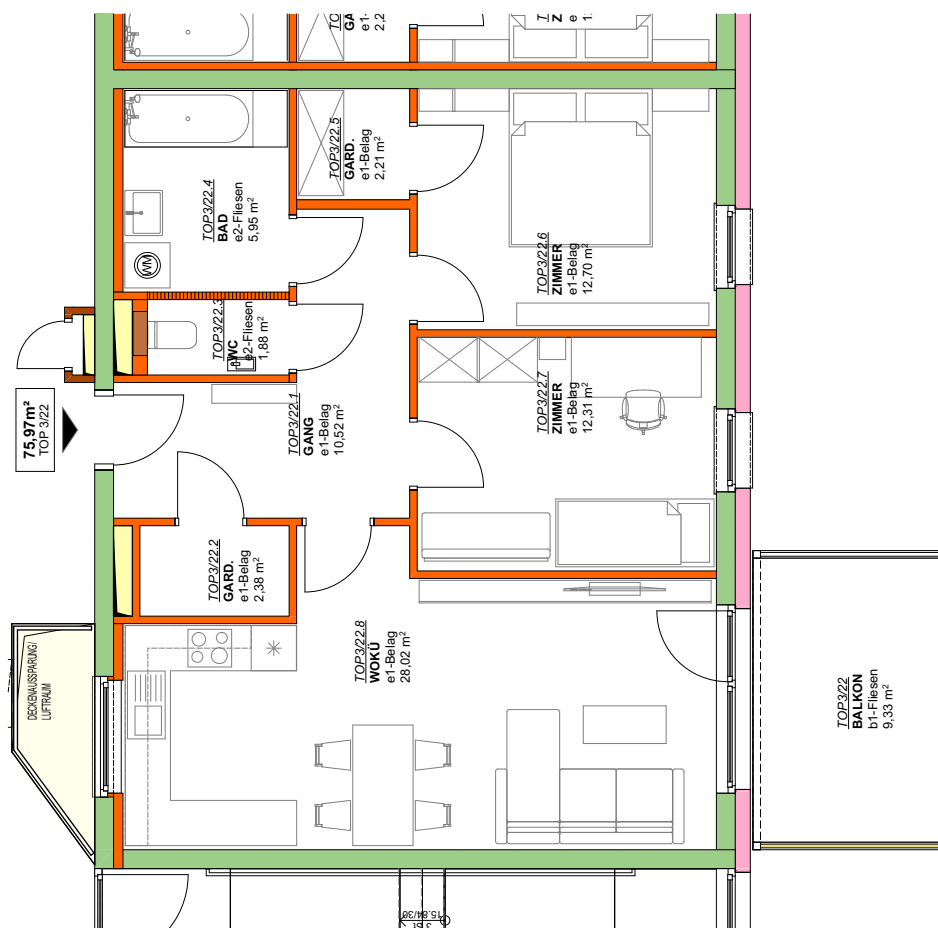
Übersichtsplan Stiege 3

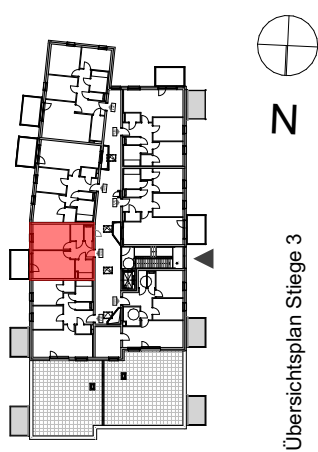
Wohnhausanlage Stifterstraße BT2
Stiege 3 **Top 3/22**
Geschoss 2.0G
Zimmer 3

Wohnnutzfläche	75,97 m²
Balkon	9,33 m²



 ARCHITEKT STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
DIPL.-ING. WOLFGANG PFOSER
ZIVILTECHNIKER GmbH
office@architekt-pfoser.at





Wohnhausanlage Stifterstraße BT2

Stiege 3 Top 3/23

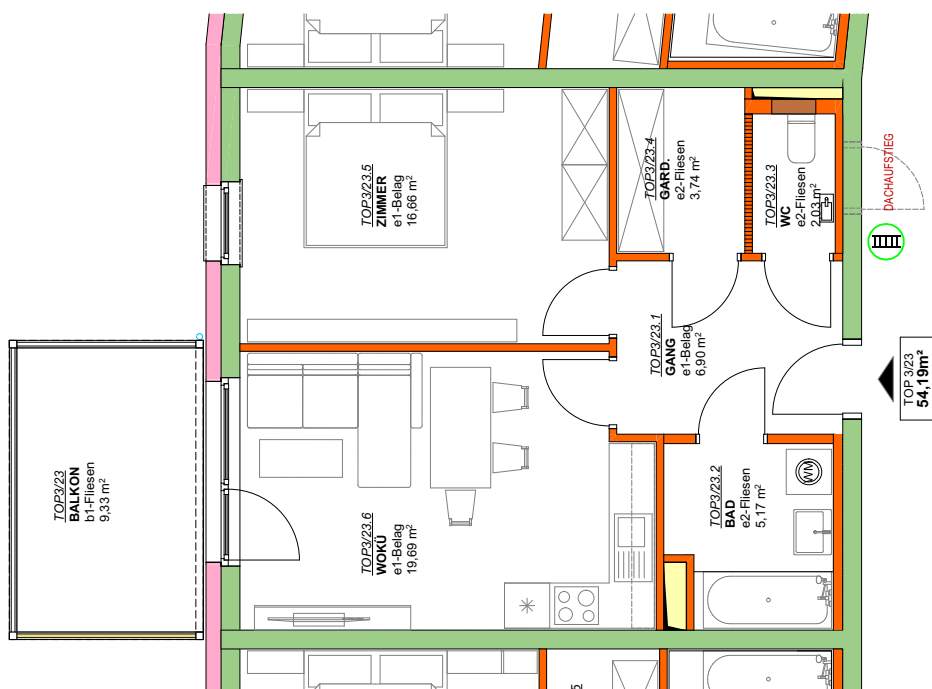
Geschoss 2.OG
Zimmer 2

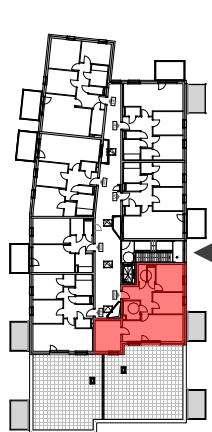
Wohnnutzfläche 54,19 m²

Balkon	9,33 m ²
--------	---------------------



 ARCHITEKT STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
DIPL.-ING. WOLFGANG PFOSER
ZIVILTECHNIKER GmbH
office@architekt-pfoser.at





Übersichtsplan Stiege 3

N

Wohnhausanlage Stifterstraße BT2

Stiege 3 Top 3/24

Geschoss 2.OG
Zimmer 4

Wohnnutzfläche 85,50 m²

Dachterrasse 100,23 m²

0 1 2 3 4

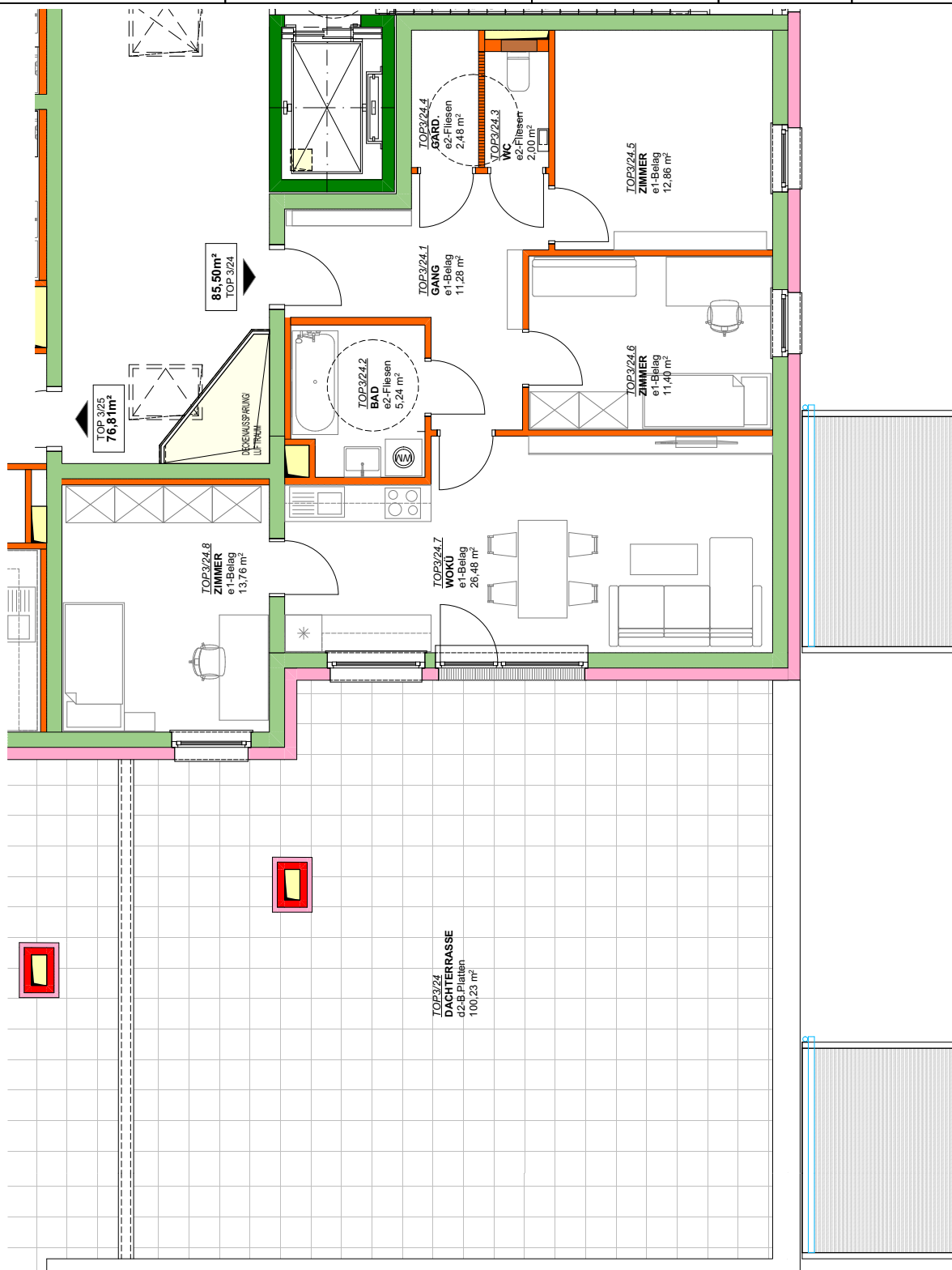
STAHLBETON
MAUERWERK
TROCKENBAU
DÄMMUNG

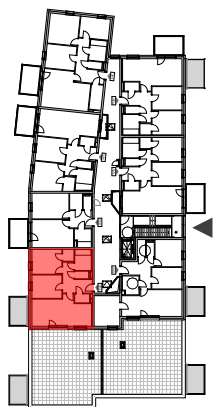


ARCHITEKT STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

DIPL.-ING. WOLFGANG PFOSER

ZIVILTECHNIKER GmbH office@architekt-pfoser.at





Übersichtsplan Stiege 3

N

Wohnhausanlage Stifterstraße BT2

Stiege 3 Top 3/25

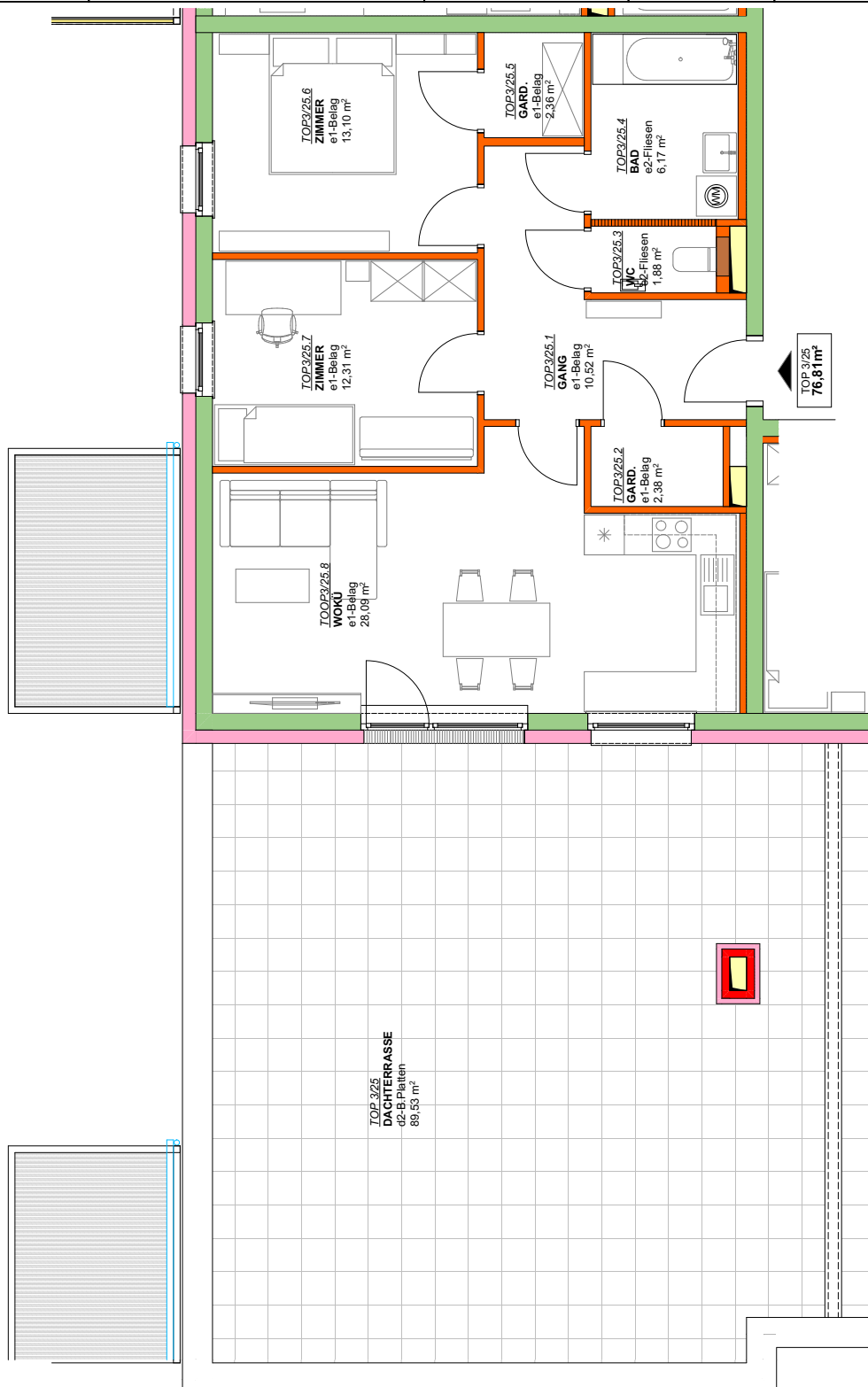
Geschoss 2.OG
Zimmer 3

Wohnnutzfläche 76,81 m²

Dachterrasse 89,53 m²



ARCHITEKT STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
DIPL.-ING. WOLFGANG PFOSER
ZIVILTECHNIKER GmbH
office@architekt-pfoser.at



Ihre Notizen



Ihre Notizen



Ihre Notizen

