

ALLGEMEINE GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung in St. Pölten

Wohnhausanlage
Hainfeld, Traisner Straße - Stiegen 1-3



	Seite
PROJEKTBECHREIBUNG	3
PROJEKTBEUREUNG	4
WOHNHAUSANLAGE	5-7
SONDERWÜNSCHE	8-9
FINANZFRAGEN	10-15
ALLGEMEINES	16
RECHTLICHES	17-19
FÖRDERUNGSWÜRDIGKEIT	20
BEILAGE F	21
LAGEPLAN	22
GRUNDRISSE STIEGE 1	23-31
GRUNDRISSE STIEGE 2	32-40
GRUNDRISSE STIEGE 3	41-49
IHRE NOTIZEN	50-52

Alleine aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.

Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Satzfehler vorbehalten.

Qualität zu guten Preisen

Die Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft St. Pölten errichtet in Hainfeld, Traisner Straße/Nelkenweg in mehreren Bauetappen eine zukunftsweisende ÖKO-Wohnhausanlage mit insgesamt 93 Wohnungen, 30 Garagen, 67 Carports und 29 Frestellplätzen.

Im letzten Bauabschnitt werden die Stiegen 1-3 mit gesamt 27 Wohnungen, 15 Garagen und 12 überdachten Autoabstellplätzen realisiert. Für die Müllentsorgung wurde bereits im Bereich der Stiege 8 ein zentrales Müllhaus errichtet. Die Wohnungen werden in Niedrigenergiebauweise mit Biomasse-Heizung und Solaranlage ausgeführt. Durch die hervorragende Lage finden Sie Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Schule, Kindergarten und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Der naheliegende Radweg entlang des Gölsenflusses bietet zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Weiters ist diese Region des Mostviertels ein hervorragendes Wander- und Frischluftparadies der Voralpen. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowohl in Richtung St. Pölten als auch nach Wien ist gegeben.



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

Mit den Bauarbeiten wird voraussichtlich im April 2023 begonnen, die Fertigstellung ist bei guter Witterung für Winter 2024/2025 geplant.

Hainfeld, Traisner Straße - Stiegen 1-3

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
E-Mail: office@wohnungsgen.at
Internet: www.wohnungsgen.at

Wohnberatung Praterstraße 12, 3100 St. Pölten



Bettina Hoheneder	DW 14	b.hoheneder@wohnungsgen.at
Klarysa Karauschek	DW 40	k.karauschek@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

Sonderwunscharwicklung/Örtliche Bauaufsicht/Bauleitung

Koord+ Baumanagement
Rathausgasse 1/2/6
3100 St. Pölten
02742 745 41
office@koordplus.at



Symbolbild

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

- Fundament 30 cm Stahlbetonplatte
- Außenmauerwerk 25 cm Ziegelmauerwerk
20 cm Wärmedämmung
- Tragende Innenwände 25 cm Ziegelmauerwerk
- Nichttragende Wände 10 cm Gipskartonwand
- Geschoßdecken Stahlbetondecke lt. statischem Erfordernis
- Isolierung Obergeschoßdecke 40 cm Mineralwolleplatten

Im Wohnzimmer ist für jede Wohnung ein Notkamin vorhanden. Sollten Sie als Zusatzheizung einen raumluftunabhängigen Schwedenofen in Betracht ziehen, ist vor Anschluss eine schriftliche Genehmigung der Genossenschaft einzuholen. Weiters ist die Abnahme in Form eines Anschlussbefundes vom zuständigen Rauchfangkehrer erforderlich. 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 zwecks Optimierung der Raumlufftfeuchte eingebaut. Durch dieses System entstehen keine Wartungskosten.

In den Sanitärräumen kommen Einzellüfter zur Ausführung.

INNENTÜREN

Oberfläche weiß lackiert. Dazupassend kommen weiß lackierte Stahlzargen zur Ausführung.

OBERFLÄCHENAUSFÜHRUNG

Im Badezimmer und WC werden keramische Beläge, in allen anderen Räumen Laminatböden zur Ausführung gelangen. Im Badezimmer werden die Wände bis ca. 2 m Höhe verflies, im WC wird der Fußboden mit einer Sockelfliese ausgeführt.

HEIZUNG/WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Beheizung erfolgt über eine Biomasse-Heizungsanlage. In den Wohneinheiten werden Radiatoren ausgeführt.

Die Warmwasseraufbereitung wird durch eine thermische Solaranlage unterstützt. Der voraussichtliche Heizwärmebedarf wird mit $\leq 25 \text{ kWh/m}^2$, $f_{\text{GEE}} 0,64$ 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 (Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler, Abwässer in der Küche und Waschmaschinenanschluss im Bad) vor.

Das WC ist mit Spülkasten und WC-Schale, das Bad mit einem Waschtisch und einer Badewanne sowie Armaturen ausgestattet.

ELEKTROINSTALLATION

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

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 Glasfaseranschluss) wird eine Leerverrohrung ausgeführt.

Die Anmeldung muss durch den Nutzungsberechtigten erfolgen.

MALERARBEITEN

Sämtliche Wand- und Deckenflächen im Wohnbereich werden geweißigt ausgeführt.

BALKON/TERRASSE

Die Terrassen und Balkone werden mit keramischen Belegen versehen.

GARTEN

Um eine individuelle Gartengestaltung zu ermöglichen, wird das vorhandene Humusmaterial (kann Steine enthalten) höhenmäßig angeglichen, gefräst und gewalzt. Eine etwaige Bepflanzung sowie Rasenbesämunng kann, falls gewünscht, vom Nutzungsberechtigten durchgeführt werden. Bei entsprechender Hangneigung werden zur Niveaueinpassung Böschungen ausgeführt.

EINFRIEDUNG

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

FASSADE

Die Fassadengestaltung obliegt der Genossenschaft und kann vom Symbolbild abweichen.

SONDERWÜNSCHE

Hinsichtlich Ihrer 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 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 beauftragten Professionisten 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. Wir bitten um Verständnis, dass Beanstandungen von der Genossenschaft nicht bearbeitet werden. Sonderwünsche sind innerhalb der von den jeweiligen Unternehmen vorgegebenen Fristen zu beauftragen.

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

Sind die Standardinstallationen (Heizung, Sanitär, Elektro) in der Wohneinheit bereits fertig gestellt, 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
- Änderungen von Türaufgehrichtungen

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

Bitte bedenken Sie!

Jede Änderung bzw. jeder Sonderwunsch kostet Geld. Überlegen Sie 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 keinen Einfluss auf die Preisgestaltung.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass die ausführenden Unternehmen bezüglich allfälliger Sonderwünsche vor Arbeitsbeginn mit Ihnen Kontakt aufnehmen werden.

Seitens der Genossenschaft kann es aus technischen, statischen oder baubehördlichen Gründen oder Ähnlichem zu Änderungen gegenüber dem Mieterplan kommen. Diesbezüglich können von Ihnen keinerlei Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden.

Unmittelbar nach Baufertigstellung wird bei der Baubehörde um Benützungsbewilligung angesucht. Auf das Behördenverfahren hat die Genossenschaft keinen Einfluss. Erst nach Erteilung der Benützungsbewilligung seitens der Behörde kann die 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 unserer Genossenschaft an die ausführenden Unternehmen weitergegeben werden.

Jeder Wohnungswerber erhält 3 Pläne. In jedem Fall (mit oder ohne baulichen Änderungen) ist ein von Ihnen unterfertigter Plan der Wohneinheit an die örtliche Bauaufsicht zu retournieren.



FINANZFRAGEN

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

- Förderungsdarlehen des Landes
- Erststelliges Hypothekendarlehen
- Eigenmittel der Genossenschaft
- Vom Wohnungswerber aufzubringender vorläufiger Beitrag zur Finanzierung der Baukosten (Finanzierungsbeitrag)



Die tatsächlichen Baukosten für diesen Bauabschnitt werden Ihnen nach deren Genehmigung durch die NÖ Landesregierung seitens der Genossenschaft bekanntgegeben.

Förderungsdarlehen des Landes - Objektförderung

Die Förderungen des Landes NÖ besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren.

Das Land NÖ gewährt als Förderleistung ab Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen dem Darlehens- und dem Förderzinssatz. Liegt der Darlehenszinssatz unter dem Förderzinssatz, ist der Darlehenszinssatz zu leisten.

Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1 % jährlich dekursiv verzinst, **steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5 %** und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3 % jährlich dekursiv verzinst (siehe Seite 21).

Sollte die der Kalkulation zugrunde liegende Punkteanzahl der NÖ Wohnbauförderung nicht erreicht werden, wird eine Umschuldung vorgenommen.

Erststelliges Hypothekendarlehen (nicht gefördert)

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

Eigenmittel der Genossenschaft

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

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

Finanzierungsbeitrag

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

Wohnzuschuss - Modell 2009

Zusätzlich zu den vorangeführten Förderungen kann vom Nutzungsberechtigten beim Amt der NÖ Landesregierung um „Wohnzuschuss - Modell 2009“ angesucht werden.

Information über die Beantragung ersehen Sie auf der Internetseite der NÖ Landesregierung unter www.noel.gv.at.

Der Wohnzuschuss wird momentan laut Verordnung jeweils nur für **ein Jahr** gewährt und muss jährlich neu beantragt werden.

Möglichkeit einen Antrag auf ein Kaufanbot zu stellen

Nach Ablauf des 5. Mietjahres bis zum Ablauf des 20. Mietjahres haben Sie im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des WGGs die Möglichkeit, einen Antrag auf ein Kaufanbot zu stellen.

Sie können jeweils einen Antrag auf ein Kaufanbot für die von Ihnen genutzte Wohneinheit zwischen dem 6. und 10. Jahr der Mietdauer, zwischen dem 11. und 15. Jahr der Mietdauer bzw. zwischen dem 16. und 20. Jahr der Mietdauer – somit maximal insgesamt 3 Anträge – stellen. Ihre Antragstellung muss schriftlich innerhalb der genannten Fristen erfolgen.

Diese Möglichkeit ist selbstverständlich keine Verpflichtung, die Wohneinheit zu erwerben. Ihr unbefristetes Nutzungsverhältnis bleibt aufrecht.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass möglicherweise bei einem allfälligen Kauf die abgezogene Umsatzsteuer zurückgezahlt werden muss. Die Ermittlung des Kaufpreises erfolgt auf Grund der zum Zeitpunkt der Anbotlegung geltenden rechtlichen Bestimmungen.

Rücktritt

Im Falle eines Rücktrittes während der Bauzeit müssen Sie alle der Genossenschaft hiedurch anfallenden Kosten ersetzen, mindestens jedoch € 444,-.

Darüber hinaus ist der Standardzustand lt. ursprünglicher Planung herzustellen. Sämtliche Kosten, welche durch die von Ihnen beauftragten Änderungen sowie durch einen allfälligen Rückbau entstehen, werden Ihnen gesondert verrechnet.

Zahlungsziele und -bedingungen

Wir möchten Ihnen folgende *Zahlungsvariante* anbieten:

1. Rate: Innerhalb von 3 Wochen ab Zuweisung
2. Rate: Bis spätestens zur Schlüsselübergabe

Für allfällige vereinbarte Stundungen bzw. verspätete Zahlungseingänge werden ab Schlüsselübergabe die bei der Genossenschaft üblichen Eigenmittelzinsen, d.s. zurzeit max. 3,5 % p.a. separat verrechnet.

Den Wohneinheiten werden Garagen bzw. überdachte Autoabstellplätze zugeordnet. Die voraussichtliche monatliche Gebühr pro Garage beträgt € 70,- inkl. Ust. und für jeden überdachten Autoabstellplatz werden € 45,- inkl. Ust. gesondert vorgeschrieben.

Bauvorhaben Hainfeld, Nelkenweg Stg. 1 - 3													
unter der Voraussetzung, dass eine Förderung für 96 Punkte gewährt wird													
	Wohn- nutz- fläche	Garten	Terrasse inkl.	Balkon inkl.	vorläufige Gesamt- Baukosten	direktes Förderungs- darlehen	Hypothekar- darlehen	Genossenschaft Baukosten	vorläufige Eigenmittel	vom Mieter aufzubringender FINANZIERUNGS- BEITRAG <small>(vorläufig - siehe Finanzfragen)</small>	1. Rate fällig: sofort	2. Rate fällig: bei Bezug (*)	vorausichtiges Nutzungsentgelt brutto inkl. Betriebs- und Neben- kosten und Umsatzsteuer **)
	zirka m ²	zirka m ²	zirka m ²	zirka m ²	zirka €	zirka €	zirka €	zirka €	zirka €	zirka €	€	€	zirka €
STG 1	Top 1 - EG	93,46	142,00	11,92	0,00	266 763,21	122 880,00	60 401,10	42 682,11	40 800,00	14 000,00	26 800,00	948,24
STG 1	Top 2 - EG	79,66	122,00	11,92	0,00	234 046,97	122 357,76	38 441,69	37 447,52	35 800,00	11 900,00	23 900,00	776,19
STG 1	Top 3 - EG	79,75	74,00	11,91	0,00	223 980,43	122 496,00	31 347,56	35 836,87	34 300,00	11 900,00	22 400,00	723,84
STG 1	Top 4 - 1.OG	93,27	0,00	0,00	11,92	241 596,87	122 880,00	43 061,37	38 655,50	37 000,00	13 900,00	23 100,00	818,75
STG 1	Top 5 - 1.OG	79,46	0,00	0,00	11,91	211 397,26	122 050,56	23 223,14	33 823,56	32 300,00	11 900,00	20 400,00	661,29
STG 1	Top 6 - 1.OG	79,56	0,00	0,00	11,91	213 913,89	122 204,16	24 783,51	34 226,22	32 700,00	11 900,00	20 800,00	673,56
STG 1	Top 7 - 2.OG	93,08	0,00	0,00	11,92	241 596,87	122 880,00	43 061,37	38 655,50	37 000,00	13 900,00	23 100,00	818,67
STG 1	Top 8 - 2.OG	79,26	0,00	0,00	11,91	211 397,26	121 743,36	23 530,34	33 823,56	32 300,00	11 800,00	20 500,00	662,41
STG 1	Top 9 - 2.OG	79,37	0,00	0,00	11,91	211 397,26	121 912,32	23 361,38	33 823,56	32 300,00	11 900,00	20 400,00	661,80

*) für allfällig vereinbarte Stundungen der Finanzierungsbeiträge werden ab Übergabe der Wohnungen Eigenmittelzinsen in Höhe von max. 3,5 % p.a. jährlich separat verrechnet

**) • zuzüglich Heiz- und Warmwasserkosten

• die enthaltenen, geschätzten Betriebskosten (Stand: März 2023) wie Müll-, Wasser-, Kanalgebühren, usw. werden jährlich abgerechnet und müssen jeweils den tatsächlichen Kosten angepasst werden.

• ohne Berücksichtigung "Wohnzuschuss"

• inklusive Verzinsung und Abschreibung der Eigenmittel der Genossenschaft für Baukosten

• festgehalten wird, dass der Umstand, dass die Vermieterin einzelne Entgeltpositionen vorübergehend nicht in voller Höhe vorschreibt, nicht zu einem Verzicht der Einhebung im gesetzlich zulässigen Höchstmaß führt.

→ Carport ca. € 45,00 Euro monatlich inkl. Umsatzsteuer

→ Garage monatlich ca. 70,00 Euro- inkl. Umsatzsteuer

→ Mitgliedschaft (einmalig): 3 Genossenschaftsanteile zu je € 22,- zuzüglich Beitrittsgebühr - insgesamt € 102,30

Bauvorhaben Hainfeld, Nelkenweg Stg. 1 - 3													
unter der Voraussetzung, dass eine Förderung für 96 Punkte gewährt wird													
	Wohn- nutz- fläche	Garten	Terrasse inkl. Abstellraum	Balkon inkl. Abstellraum	vorläufige Gesamt- Baukosten	direktes Förderungs- darlehen	Hypothekar- darlehen	Genossenschaft Baukosten	vorläufige Eigenmittel	vom Mieter aufzubringender FINANZIERUNGS- BEITRAG <small>(vorläufig - siehe Finanzfragen)</small>	1. Rate fällig: sofort	2. Rate fällig: bei Bezug (*)	vorausichtigliches Nutzungsentgelt brutto inkl. Betriebs- und Neben- kosten und Umsatzsteuer (**)
	zirka m ²	zirka m ²	zirka m ²	zirka m ²	zirka €	zirka €	zirka €	zirka €	zirka €	zirka €	€	€	€
STG 2	Top 1 - EG	93,46	55,00	13,64	0,00	241.596,87	122.880,00	43.061,37	38.655,50	37.000,00	14.000,00	23.000,00	818,83
STG 2	Top 2 - EG	79,66	129,00	11,91	0,00	239.080,23	122.357,76	41.869,63	38.252,84	36.600,00	11.900,00	24.700,00	801,87
STG 2	Top 3 - EG	79,75	74,00	11,91	0,00	223.980,43	122.496,00	31.347,56	35.836,87	34.300,00	11.900,00	22.400,00	723,84
STG 2	Top 4 - 1.OG	93,27	0,00	0,00	13,64	236.563,60	122.880,00	39.633,42	37.850,18	36.200,00	13.900,00	22.300,00	793,08
STG 2	Top 5 - 1.OG	79,46	0,00	0,00	11,91	211.397,26	122.050,56	23.223,14	33.823,56	32.300,00	11.900,00	20.400,00	661,29
STG 2	Top 6 - 1.OG	79,56	0,00	0,00	11,91	213.913,89	122.204,16	24.783,51	34.226,22	32.700,00	11.900,00	20.800,00	673,56
STG 2	Top 7 - 2.OG	93,08	0,00	0,00	13,64	234.046,97	122.880,00	37.919,45	37.447,52	35.800,00	13.900,00	21.900,00	780,16
STG 2	Top 8 - 2.OG	79,26	0,00	0,00	11,91	211.397,26	121.743,36	23.530,34	33.823,56	32.300,00	11.800,00	20.500,00	662,41
STG 2	Top 9 - 2.OG	79,37	0,00	0,00	11,91	211.397,26	121.912,32	23.361,38	33.823,56	32.300,00	11.900,00	20.400,00	661,80

*) für allfällig vereinbarte Stundungen der Finanzierungsbeiträge werden ab Übergabe der Wohnungen Eigenmittelzinsen in Höhe von max. 3,5 % p.a. jährlich separat verrechnet

**) • zuzüglich Heiz- und Warmwasserkosten

• die enthaltenen, geschätzten Betriebskosten (Stand: März 2023) wie Müll-, Wasser-, Kanalgebühren, usw. werden jährlich abgerechnet und müssen jeweils den tatsächlichen Kosten angepasst werden.

• ohne Berücksichtigung "Wohnzuschuss"

• inklusive Verzinsung und Abschreibung der Eigenmittel der Genossenschaft für Baukosten

• festgehalten wird, dass der Umstand, dass die Vermieterin einzelne Entgeltpositionen vorübergehend nicht in voller Höhe vorschreibt, nicht zu einem Verzicht der Einhebung im gesetzlich zulässigen Höchstmaß führt.

→ Carport ca. € 45,00 Euro monatlich inkl. Umsatzsteuer

→ Garage monatlich ca. 70,00 Euro- inkl. Umsatzsteuer

→ Mitgliedschaft (einmalig): 3 Genossenschaftsanteile zu je € 22,- zuzüglich Beitrittsgebühr - insgesamt € 102,30

Bauvorhaben Hainfeld, Nelkenweg Stg. 1 - 3													
unter der Voraussetzung, dass eine Förderung für 96 Punkte gewährt wird													
	Wohn- nutz- fläche	Garten	Terrasse inkl. Abstellraum	Balkon inkl. Abstellraum	vorläufige Gesamt- Baukosten	direktes Förderungs- darlehen	Hypothekar- darlehen	Genossenschaft Baukosten	vorläufige Eigenmittel	FINANZIERUNGS- BEITRAG <small>(vorläufig - siehe Finanzfragen)</small>	1. Rate fällig: sofort	2. Rate fällig: bei Bezug (*)	
	zirka m ²	zirka m ²	zirka m ²	zirka m ²	zirka €	zirka €	zirka €	zirka €	zirka €	zirka €	€	zirka €	
STG 3	Top 1 - EG	93,46	69,00	11,92	0,00	246 630,14	122 880,00	44 689,32	39 460,82	39 600,00	14 000,00	25 600,00	834,99
STG 3	Top 2 - EG	79,66	125,00	11,92	0,00	241 596,87	122 357,76	41 283,61	40 655,50	37 300,00	11 900,00	25 400,00	808,91
STG 3	Top 3 - EG	79,75	74,00	11,91	0,00	226 497,06	122 496,00	32 761,53	36 239,53	35 000,00	11 900,00	23 100,00	735,08
STG 3	Top 4 - 1.OG	93,27	0,00	0,00	11,92	236 563,60	122 880,00	38 933,42	37 850,18	36 900,00	13 900,00	23 000,00	789,38
STG 3	Top 5 - 1.OG	79,46	0,00	0,00	11,91	211 397,26	122 050,56	23 223,14	33 823,56	32 300,00	11 800,00	20 500,00	661,29
STG 3	Top 6 - 1.OG	79,56	0,00	0,00	11,91	213 913,89	122 204,16	24 783,51	34 226,22	32 700,00	11 900,00	20 800,00	673,56
STG 3	Top 7 - 2.OG	93,08	0,00	0,00	11,92	234 046,97	122 880,00	36 819,45	37 447,52	36 900,00	13 900,00	23 000,00	774,34
STG 3	Top 8 - 2.OG	79,26	0,00	0,00	11,91	211 397,26	121 743,36	23 530,34	33 823,56	32 300,00	11 800,00	20 500,00	662,41
STG 3	Top 9 - 2.OG	79,37	0,00	0,00	11,91	211 397,26	121 912,32	23 361,38	33 823,56	32 300,00	11 800,00	20 500,00	661,80

*) für allfällig vereinbarte Stundungen der Finanzierungsbeiträge werden ab Übergabe der Wohnungen Eigenmittelzinsen in Höhe von max. 3,5 % p.a. jährlich separat verrechnet

**) • zuzüglich Heiz- und Warmwasserkosten

• die enthaltenen, geschätzten Betriebskosten (Stand: März 2023) wie Müll-, Wasser-, Kanalgebühren, usw. werden jährlich abgerechnet und müssen jeweils den tatsächlichen Kosten angepasst werden.

• ohne Berücksichtigung "Wohnzuschuss"

• inklusive Verzinsung und Abschreibung der Eigenmittel der Genossenschaft für Baukosten

• festgehalten wird, dass der Umstand, dass die Vermieterin einzelne Entgeltpositionen vorübergehend nicht in voller Höhe vorschreibt, nicht zu einem Verzicht der Einhebung im gesetzlich zulässigen Höchstmaß führt.

→ Carport ca. € 45,00 Euro monatlich inkl. Umsatzsteuer

→ Garage monatlich ca. 70,00 Euro- inkl. Umsatzsteuer

→ Mitgliedschaft (einmalig): 3 Genossenschaftsanteile zu je € 22,- zuzüglich Beitrittsgebühr - insgesamt € 102,30

ALLGEMEINES

Wie erwähnt, wird dieses Wohnprojekt mit Unterstützung durch öffentliche Mittel errichtet und unterliegt dem „Förderungsmodell MH – NEU“ und den dazu ergangenen Verordnungen.

Förderungsobjekt

Die Wohneinheit muss lt. § 3 Zl. 12 Nö. WFG von der Baubehörde zur ganzjährigen Benützung bewilligt worden sein.

Förderungswerber

Die Förderungen dürfen nur jenen Personen gewährt werden, die den NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien entsprechen (siehe Seite 20).

Auch wird darauf verwiesen, dass Sie als Nutzungsberechtigter verpflichtet sind, Ihre Rechte an einer bisher zur Befriedigung Ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung, binnen 6 Monaten nach Bezug dieser geförderten Wohnungseinheit aufzugeben.

Ausnahmen sind mit Zustimmung des Landes nur dann möglich, wenn Sie diese Wohnung aus beruflichen Gründen für sich selbst dringend benötigen oder wenn Verwandte in gerader Linie zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses diese regelmäßig verwenden und eine Abtretung des Mietrechtes an diese Person gem. § 12 MRG nicht in Betracht kommt.

RECHTLICHES

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

Jegliche Veränderung im und am Nutzungsgegenstand, insbesondere solche, die das äußere Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigen (wie z.B. Antennen, SAT-Schirme, Verglasungen, Schilfmatten an Gartenzäunen) sind 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 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 das Wohnhaus ab Bezug gegen die Gebäuderisiken Feuer, Haftpflicht und Leitungswasserschaden versichert wird.

Weiters geben wir Ihnen bekannt, dass die Hausgemeinschaft für die Betreuung der allgemeinen Grünflächen zuständig ist.

Sollte sich diese Betreuungsvariante nicht bewähren, werden wir eine Hausbetreuungsfirma mit diesen Arbeiten beauftragen. Die dafür anfallenden Kosten sind in den von uns genannten voraussichtlichen Betriebskosten nicht beinhaltet.

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.

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 13.000 Mitglieder und jene, die es noch werden wollen.

Wir sind stolz auf die zahlreichen Auszeichnungen, mit denen unsere Arbeit für die Menschen des Landes in den letzten Jahren gewürdigt wurden, zuletzt mit dem Anerkennungspreis des Niederösterreichischen Wohnbaupreises 2019 in der Kategorie Geschosßwohnbau für unser Projekt St. Pölten, Karl Pfeffer-Gasse, Junges Wohnen.



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

St. Pölten, im März 2023



Unsere Wohnberatung in der Praterstraße 12 in 3100 St. Pölten

INFORMATION ZUR FÖRDERUNGSWÜRDIGKEIT

Geförderte Wohnungen dürfen nur an förderungswürdige, österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte in das Eigentum übertragen werden. Bei Ehegatten oder Lebensgemeinschaften muss zumindest die Hälfte der Liegenschaft im Eigentum österreichischer Staatsbürger oder Gleichgestellter stehen bzw. verbleiben.

In Anwendung des § 4 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 ist förderungswürdig, wer beabsichtigt, **in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz zu begründen** und dies nachweist. Das **jährliche Familieneinkommen** darf bei einer **Haushaltsgröße von einer Person € 50.000,00 von zwei Personen € 70.000,00 nicht überschreiten und es erhöht sich dieser Betrag für jede weitere Person um € 10.000,00.**

Vertraglich oder gerichtlich festgesetzte, in Geld bezogene Unterhaltsleistungen sind beim Unterhaltsempfänger zum Einkommen zu zählen; beim Unterhaltspflichtigen einkommensmindernd zu berücksichtigen. Bei freiwilligen oder nicht vereinbarten Unterhaltsleistungen werden die Durchschnittsbedarfssätze (verlautbart vom LG Wien für Zivilrechtssachen) herangezogen.

Ist eine Wohnung nach den Bestimmungen des WFG 1968, WFG 1984, NÖ WFG oder NÖ WFG 2005 gefördert, und wird diese von nahestehenden Personen im Sinne des § 1 Z. 6 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005 bewohnt, müssen nur diese förderungswürdig sein.

STICHTAGSREGELUNG: Der Stichtag für den Nachweis des Einkommens ist der Tag des Abschlusses des Vertrages (Vorvertrages, Kaufvertrages, vorangegangenen Mietvertrages) oder des Ansuchens um Zustimmung zur Eigentumsübertragung. Grundsätzlich kann der für die Bewohner günstigere Zeitraum nachgewiesen werden.

INFORMATION ZUM EINKOMMENSNACHWEIS

Das gesamte Familieneinkommen ist nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt für alle Einkommensbezieher für einen einheitlichen Zeitraum (Ausnahme: Zusammentreffen von selbständigen und unselbständigen Einkommen) durch:

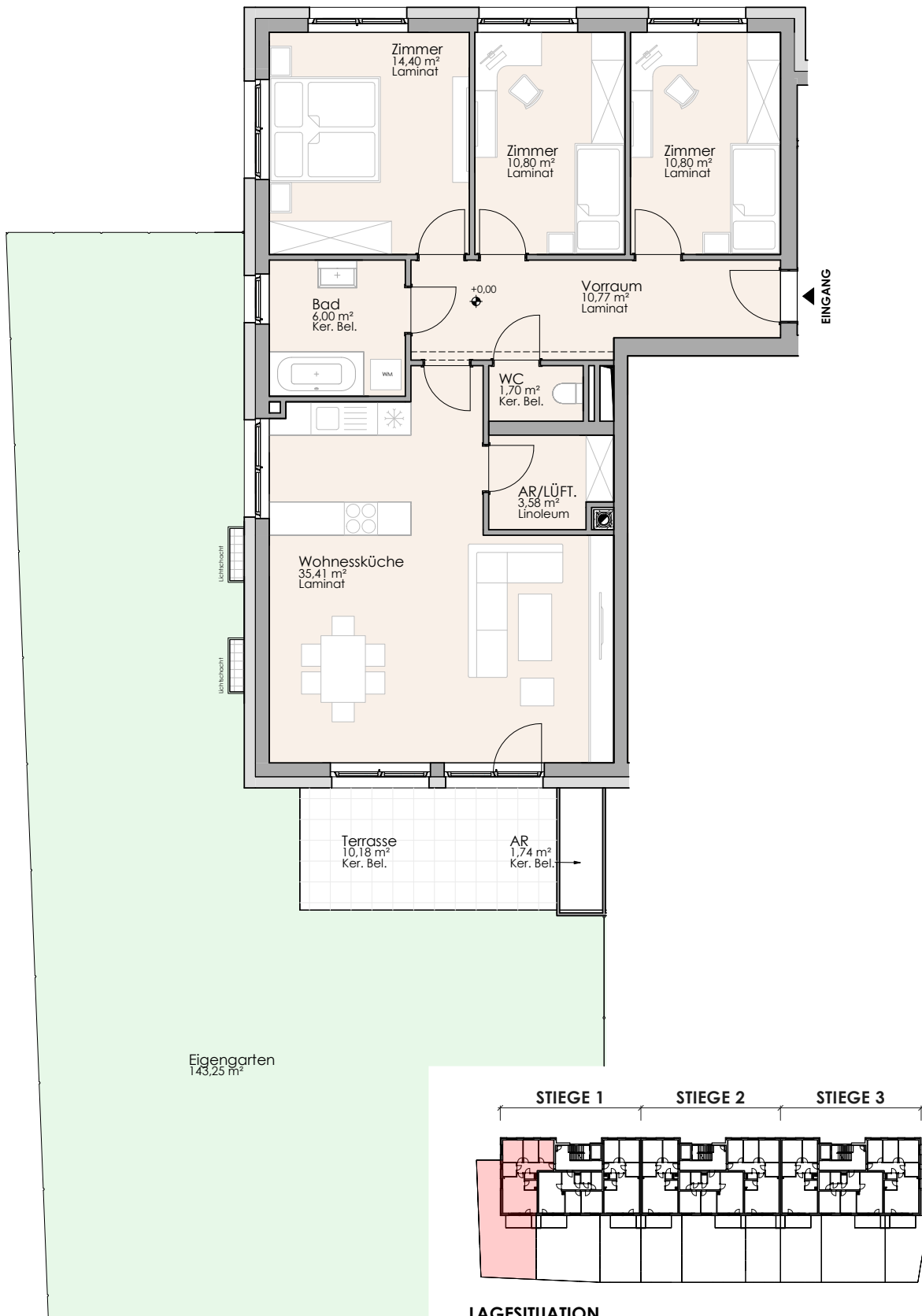
Bei Personen, die zur Einkommenssteuer veranlagt werden, durch Vorlage des Einkommensteuerbescheides für das letzte veranlagte Kalenderjahr; sind im Einkommen Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit enthalten, sind der oder die Lohnzettel für das betreffende Kalenderjahr beizulegen; bei pauschalieren Landwirten sind der zuletzt festgestellte Einheitswertbescheid und gegebenenfalls die Pachtverträge mit Angabe des Einheitswertes beizulegen; bei Arbeitnehmern, die nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden, durch Vorlage eines oder mehrerer Lohnzettel für das vorangegangene Kalenderjahr; gegebenenfalls kann mit einer monatlichen Lohnbestätigung über eines oder drei vorangegangene Monate vor Ansuchen um Förderung oder Zustimmung zur Eigentumsübertragung bzw. Abschluss des Vertrages (Vorvertrages) das Auslangen gefunden werden;

Die steuerfreien Einkünfte gem. § 3 EstG 1988 in der geltenden Fassung sind ebenfalls vorzulegen. Weiters kann die Vorlage der Einkommenssteuerbescheide für die letzten drei Kalenderjahre verlangt werden, wenn dies zur Erfassung der tatsächlichen Einkommensverhältnisse notwendig ist.

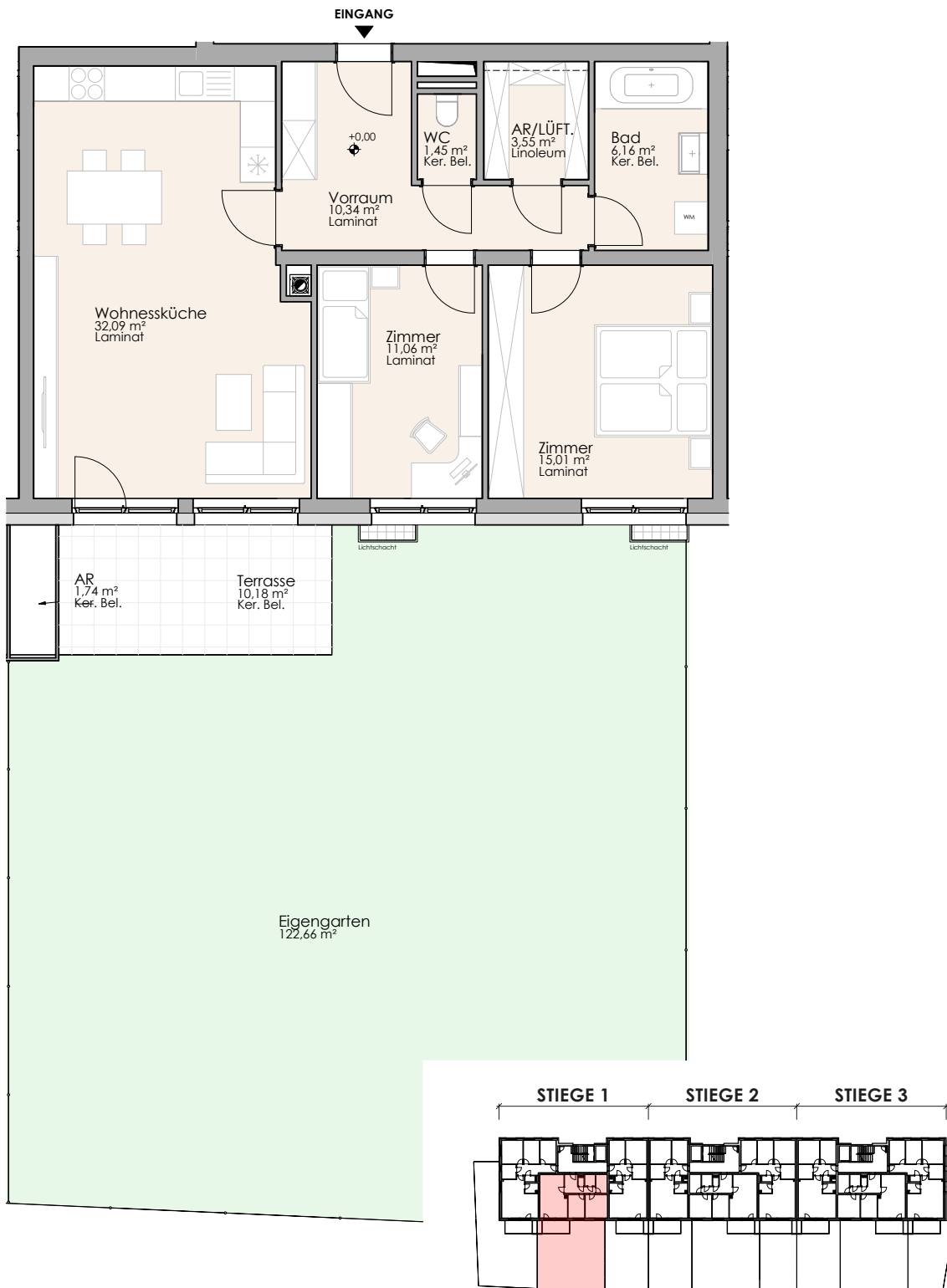
Für Personen, die im Inland nicht oder nur beschränkt steuerpflichtig sind, gelten diese Bestimmungen sinngemäß. Einkommensnachweisen in ausländischer Währung ist eine bestätigte Umrechnung durch ein inländisches Geldinstitut zum Wechselkurs des Stichtages anzuschließen. Einkommensnachweise in fremder Sprache sind in beglaubigter Übersetzung vorzulegen.

Rückzahlungsjahr	Kapitalrate	Höchstförderzins	maximale Ratenbelastung
	in Prozent		
1	0,5	1	1,520
2	0,625	1	1,640
3	0,75	1	1,760
4	0,875	1	1,880
5	1	1	1,990
6	0,75	1,5	2,220
7	1	1,5	2,460
8	1,25	1,5	2,700
9	1,5	1,5	2,930
10	1,75	1,5	3,150
11	1,5	2	3,330
12	1,75	2	3,550
13	2	2	3,760
14	2,25	2	3,970
15	2,5	2	4,170
16	2,375	2,5	4,400
17	2,75	2,5	4,720
18	3,125	2,5	5,020
19	3,5	2,5	5,310
20	3,875	2,5	5,590
21	3,875	3	5,820
22	4,25	3	6,070
23	4,625	3	6,310
24	5	3	6,550
25	5,375	3	6,760
26	5,75	3	6,970
27	6,125	3	7,170
28	6,625	3	7,480
29	7,125	3	7,770
30	7,625	3	8,050
31	8	3	8,190

TOP 1

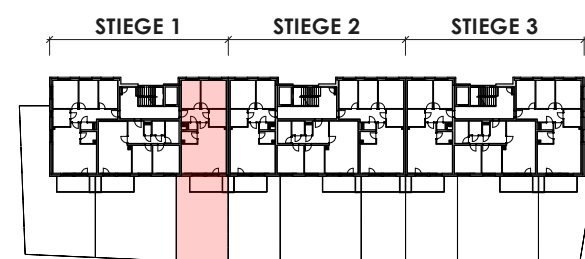
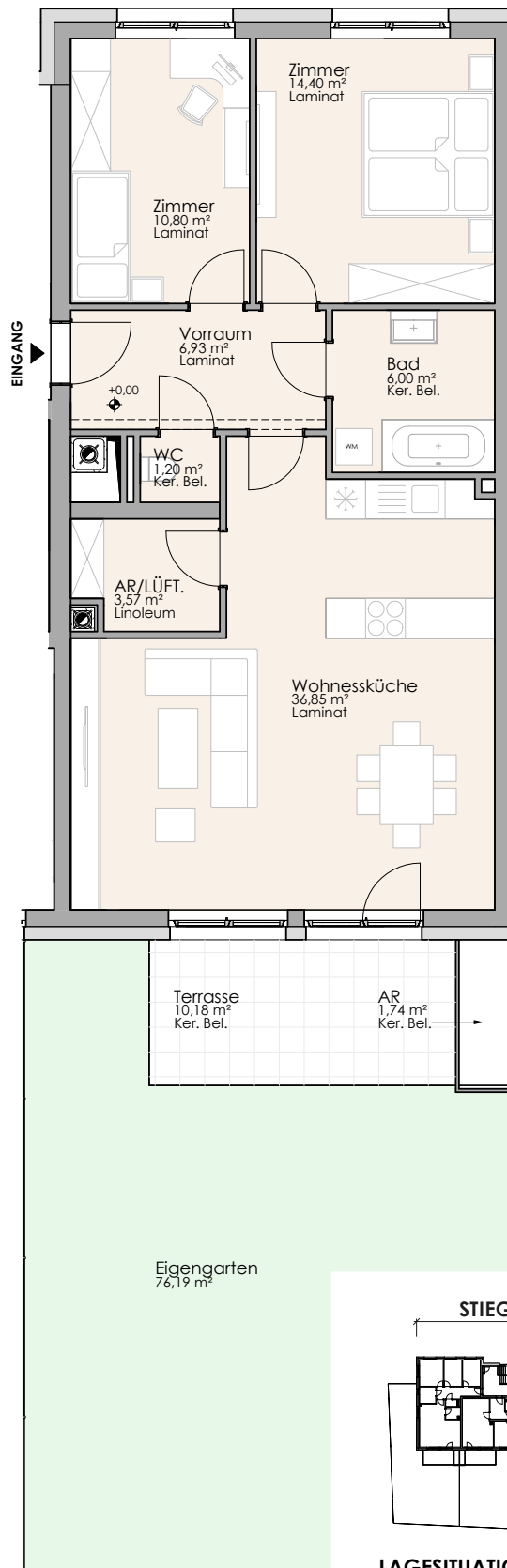


TOP 2



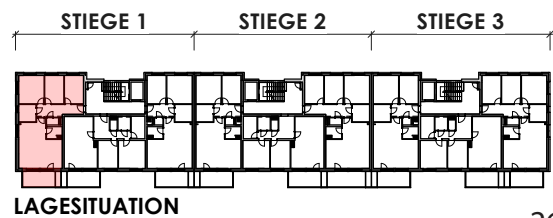
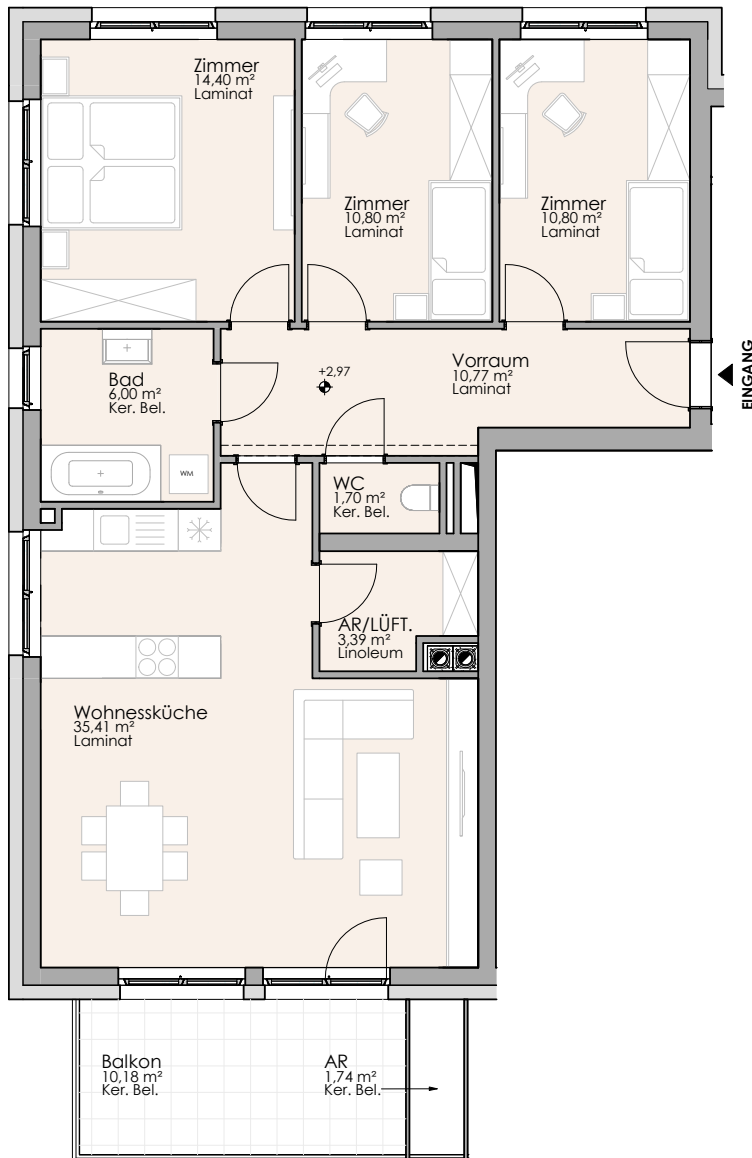
LAGESITUATION

TOP 3

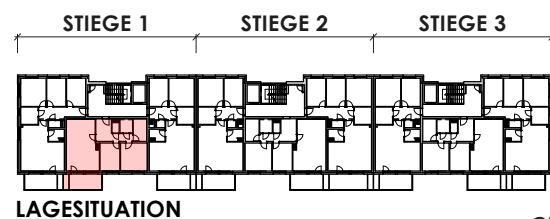
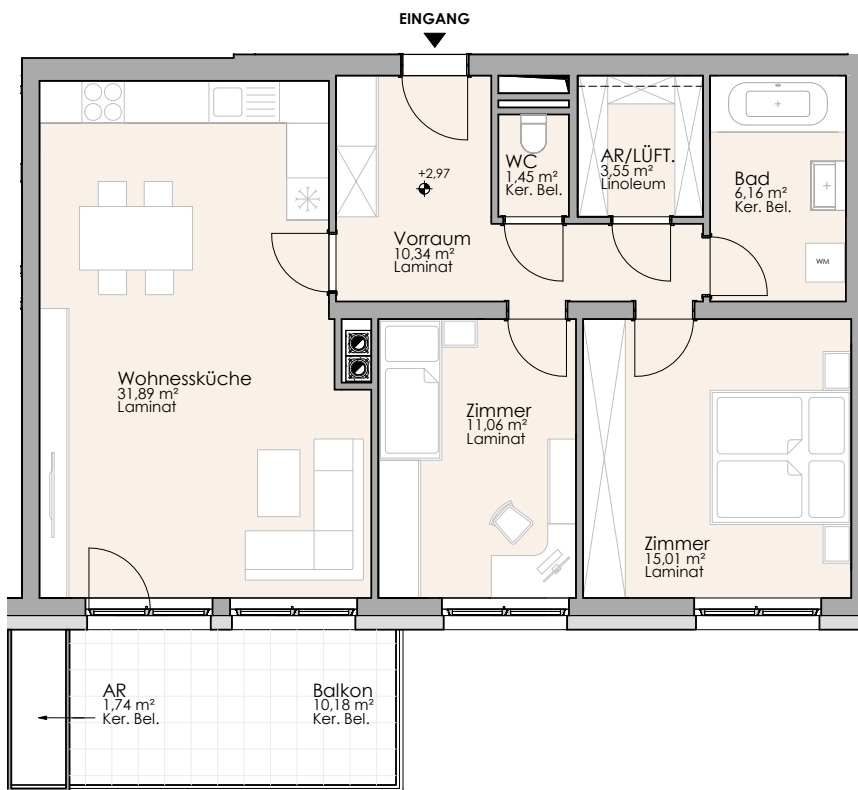


LAGESITUATION

TOP 4

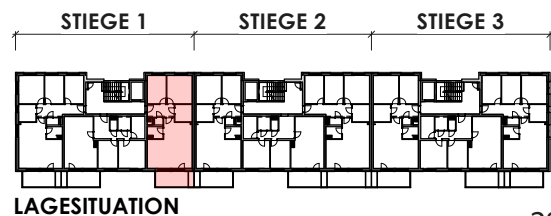
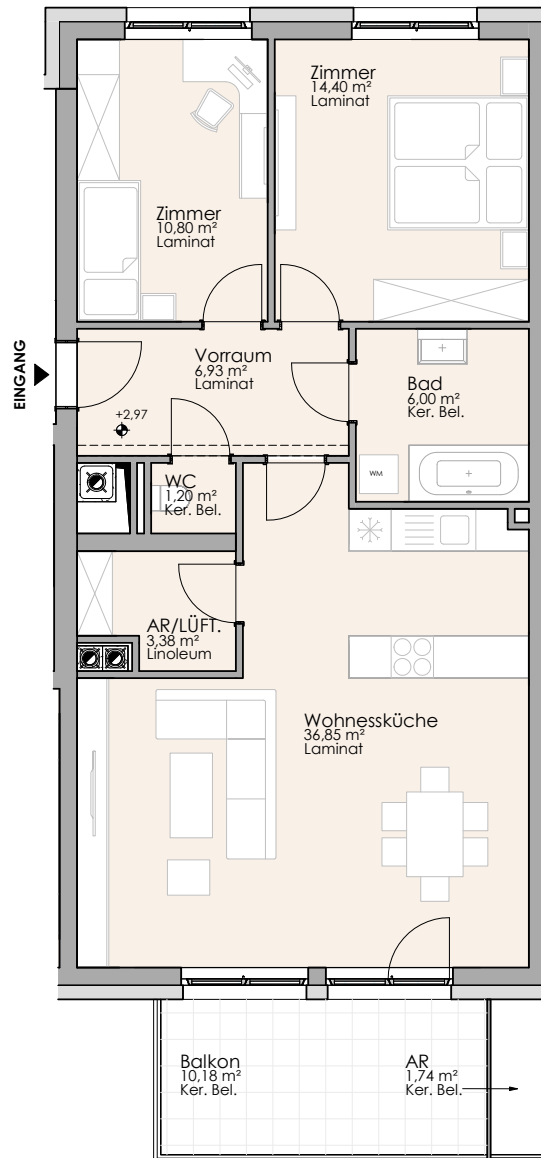


TOP 5

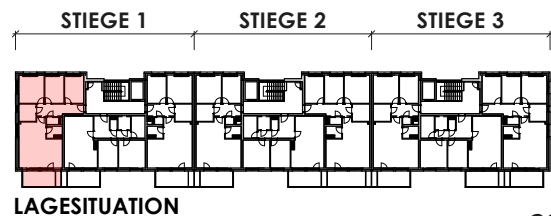
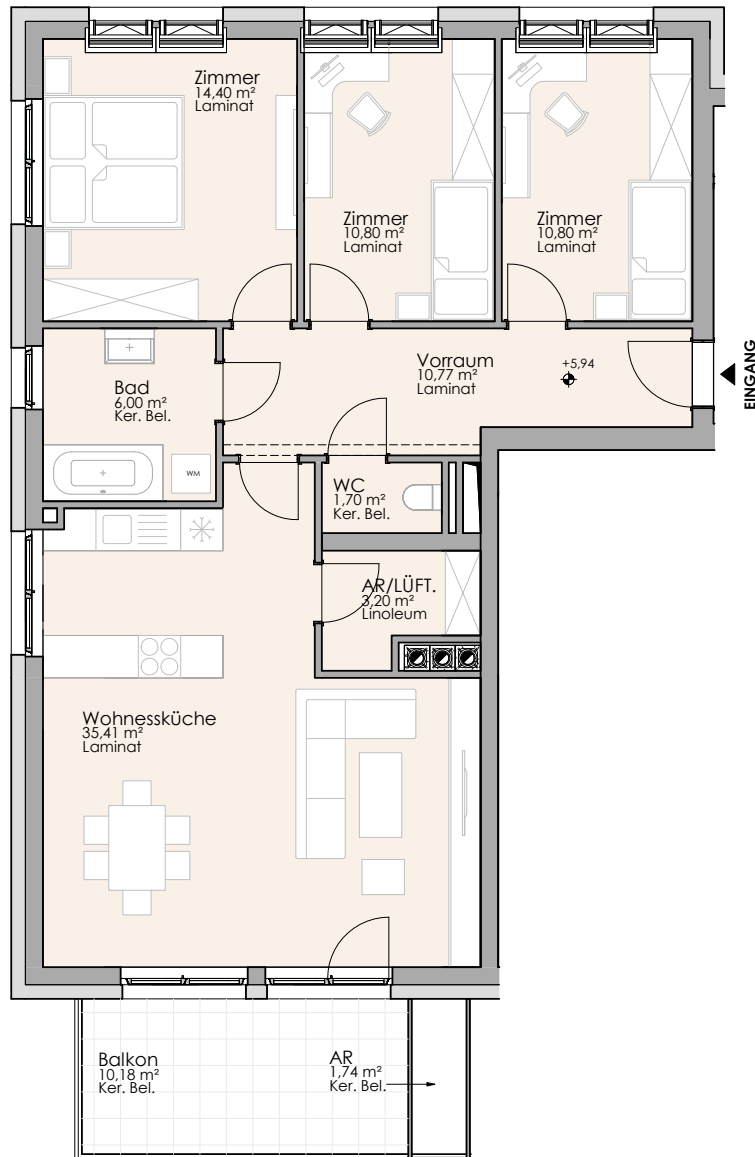


LAGESITUATION

TOP 6

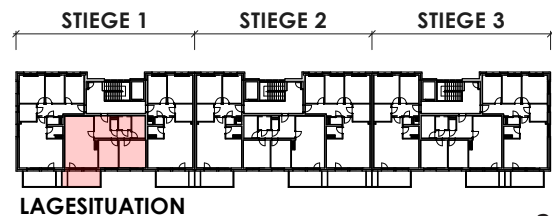
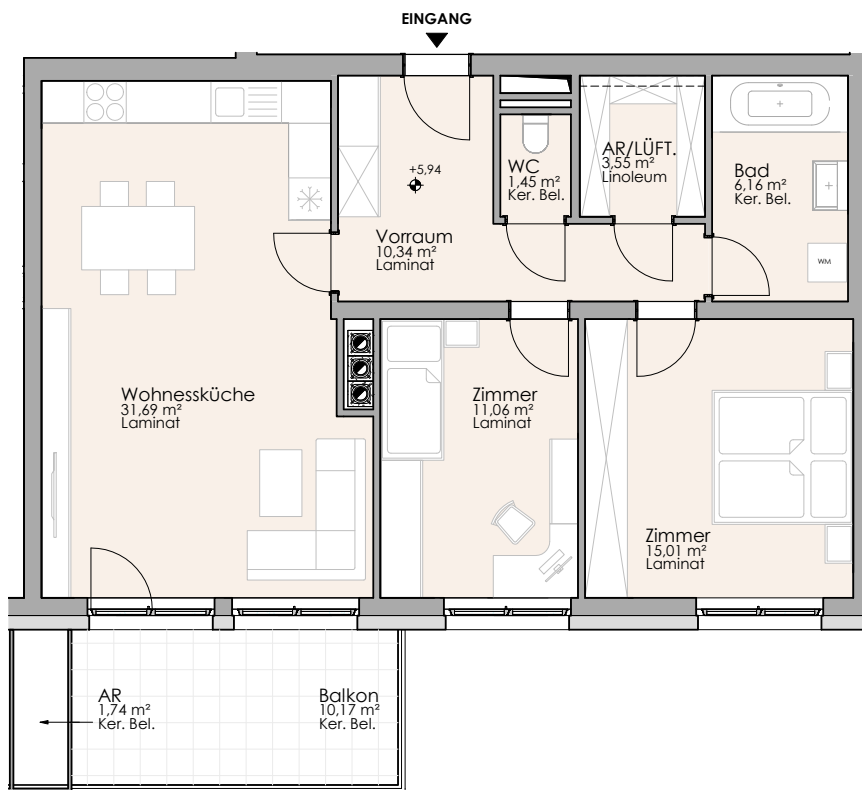


TOP 7



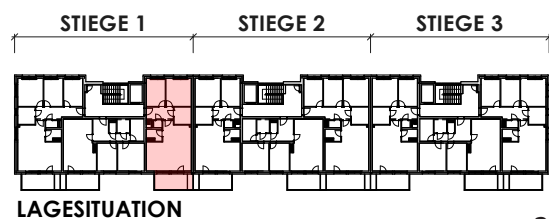
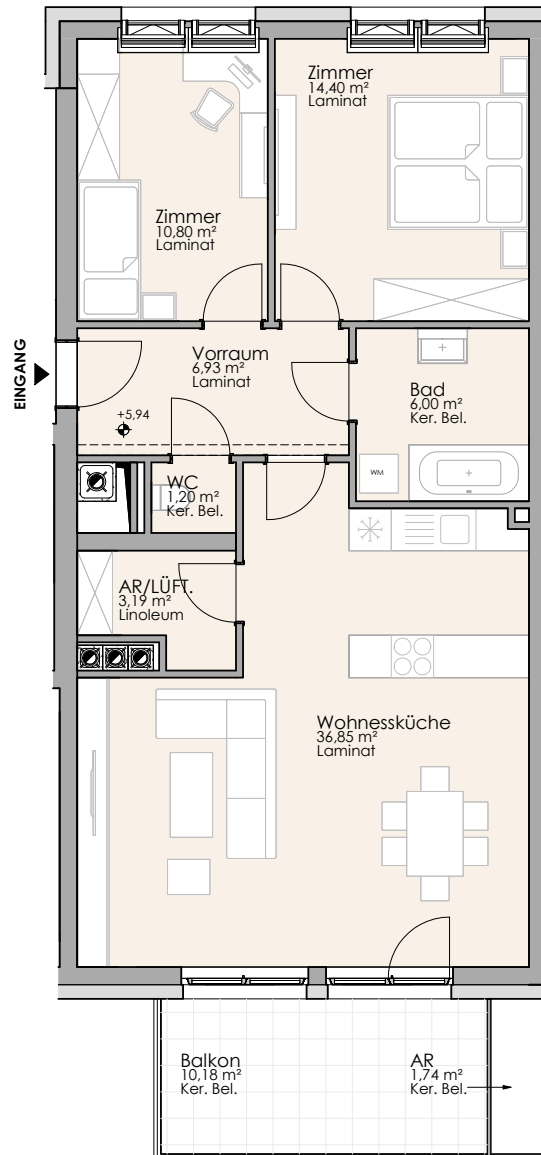
LAGESITUATION

TOP 8



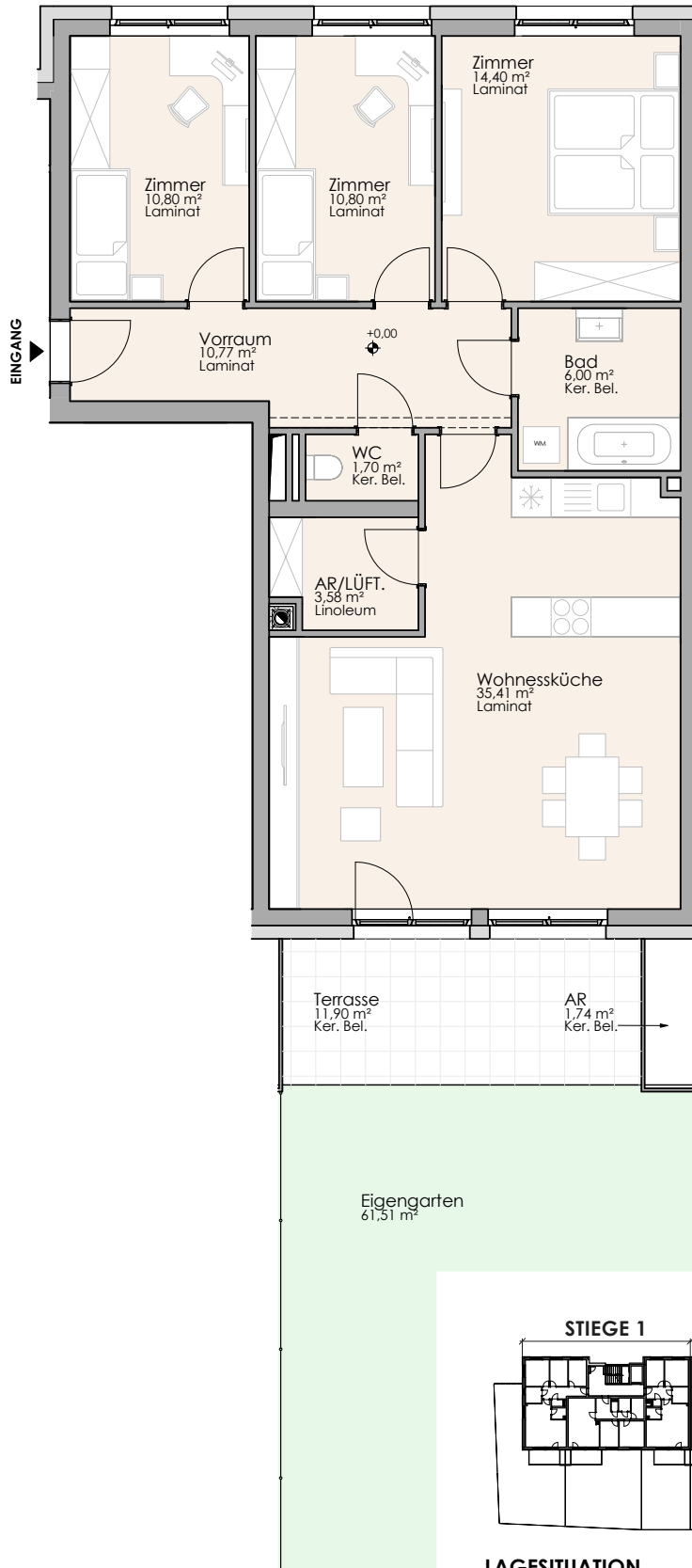
LAGESITUATION

TOP 9

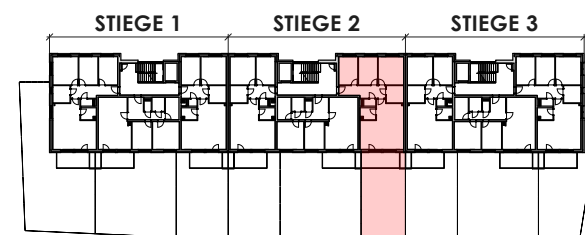


LAGESITUATION

TOP 1

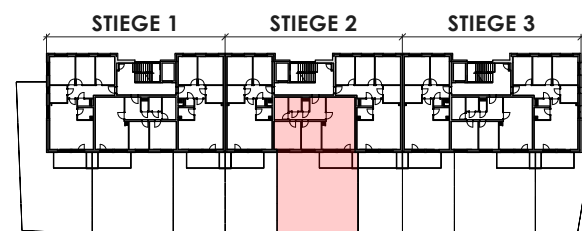
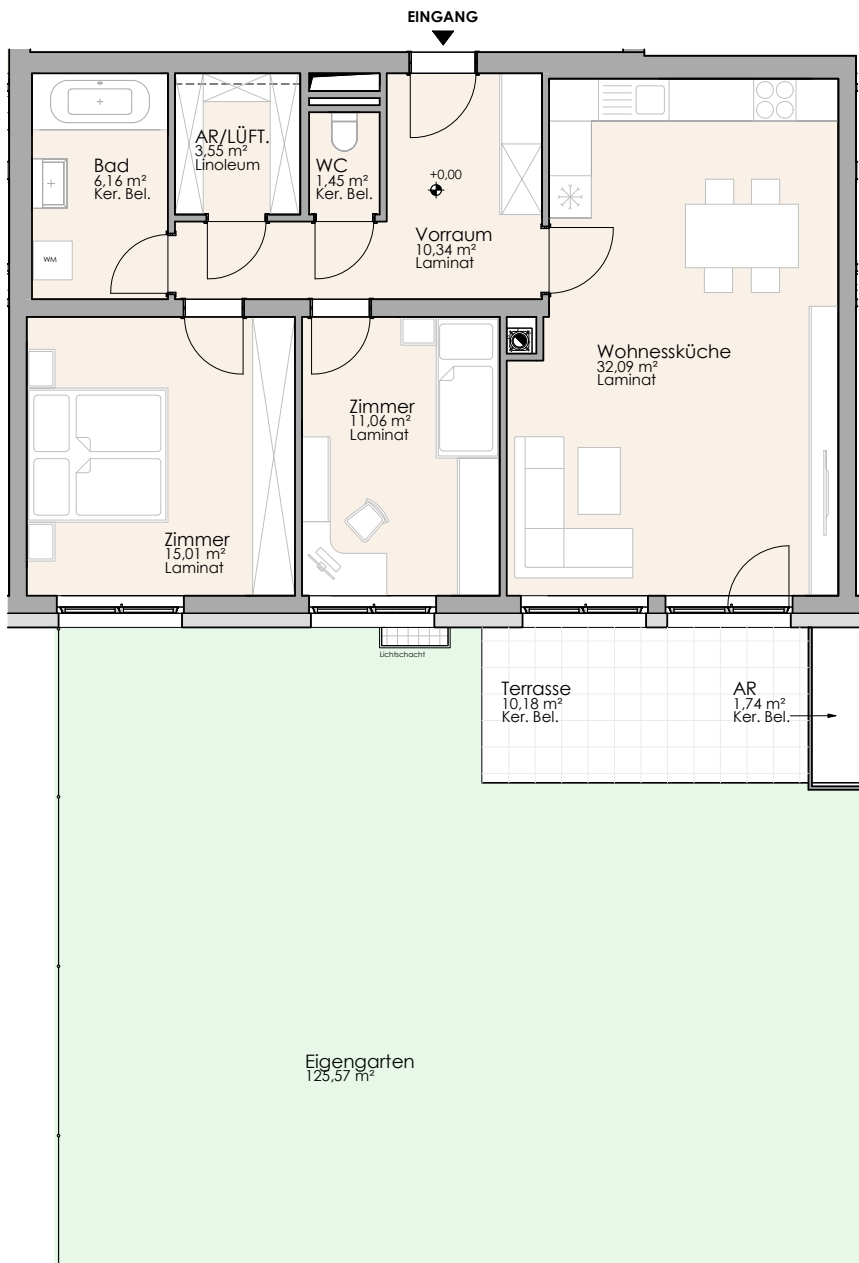


GRUNDRISSSE - Stiege 2



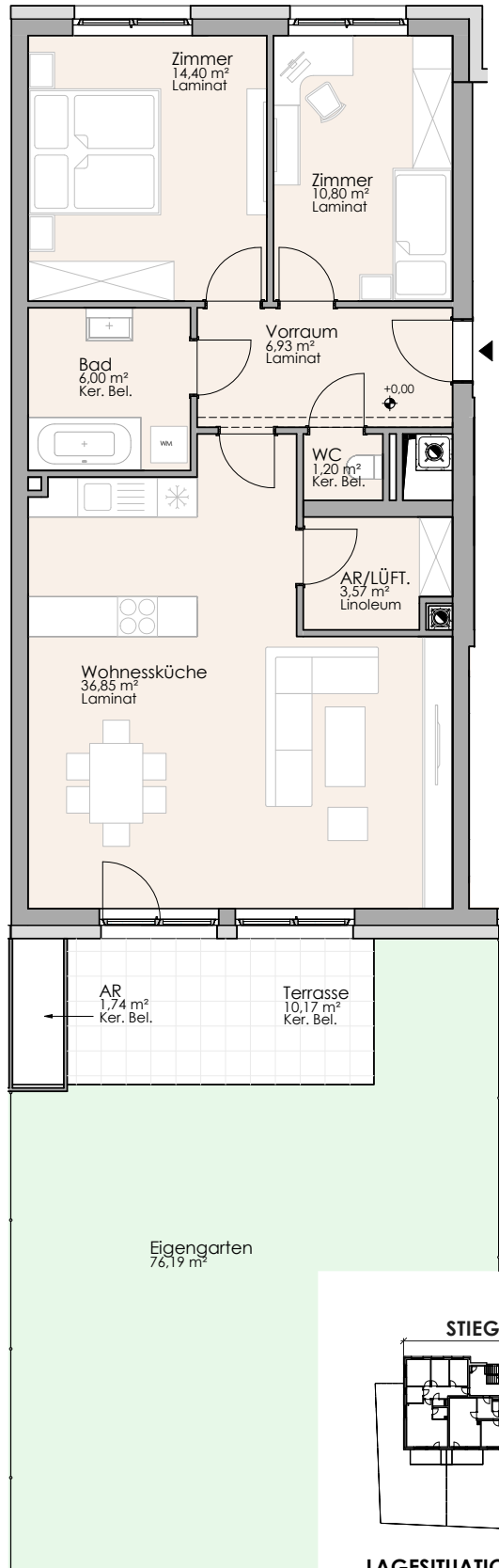
LAGESITUATION

TOP 2

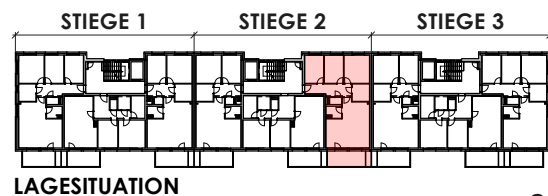
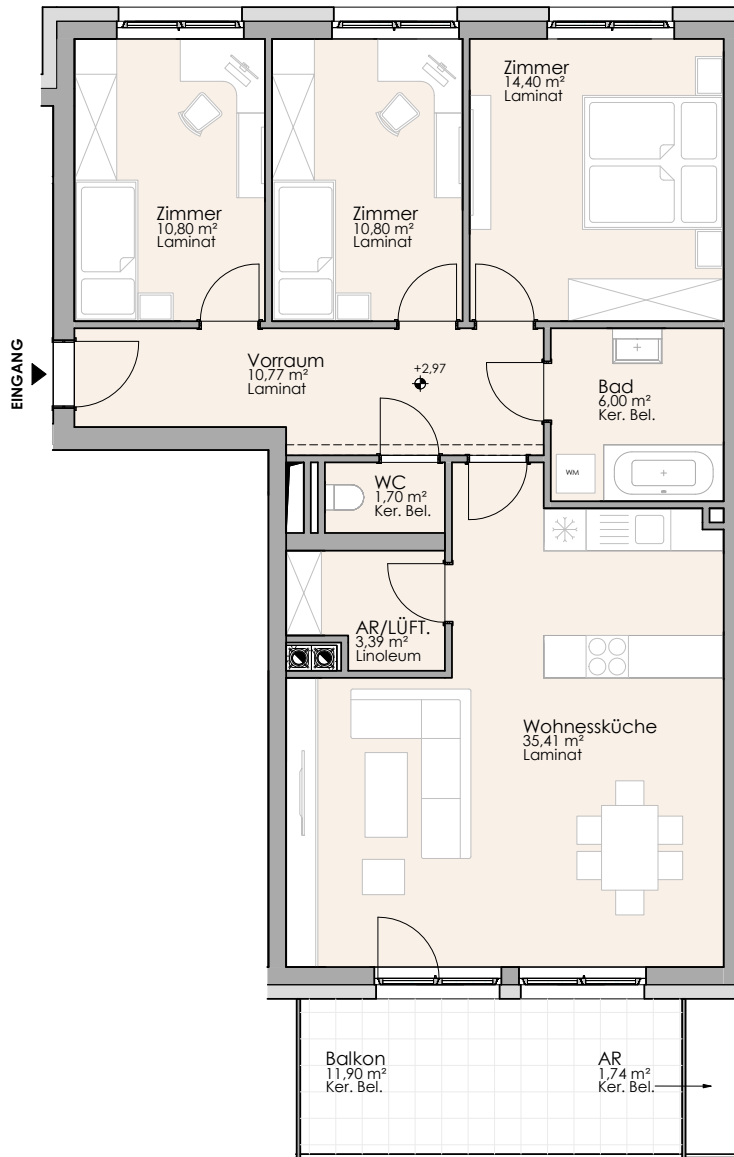


LAGESITUATION

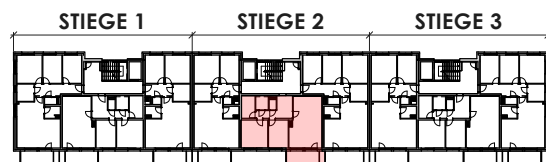
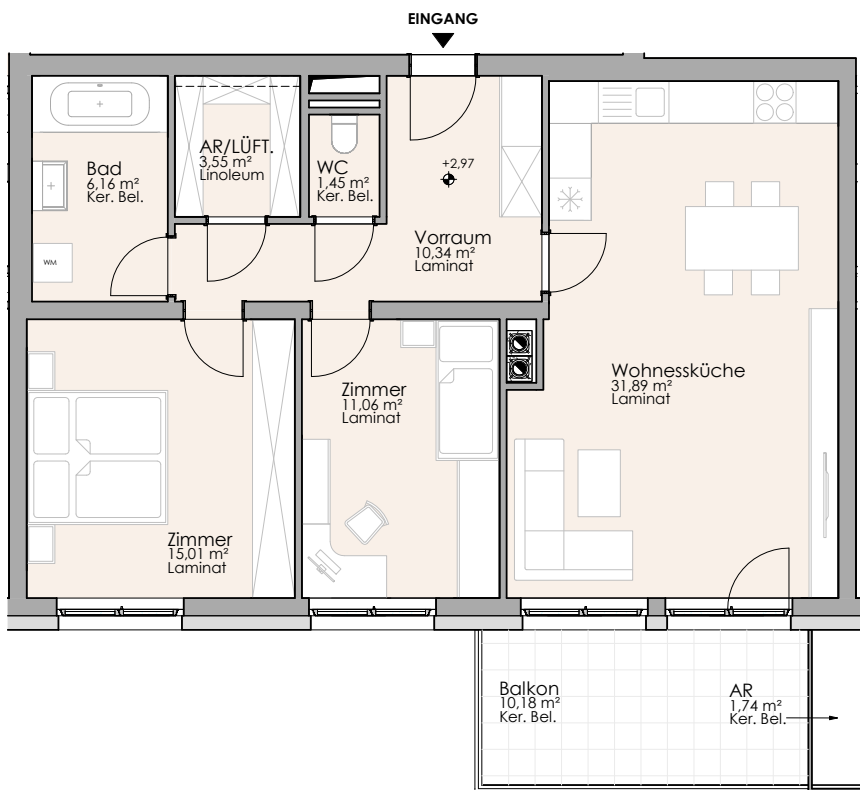
TOP 3



TOP 4

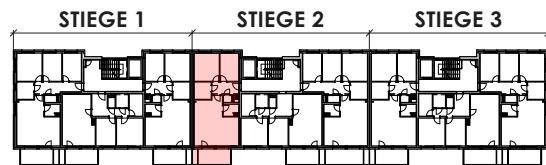
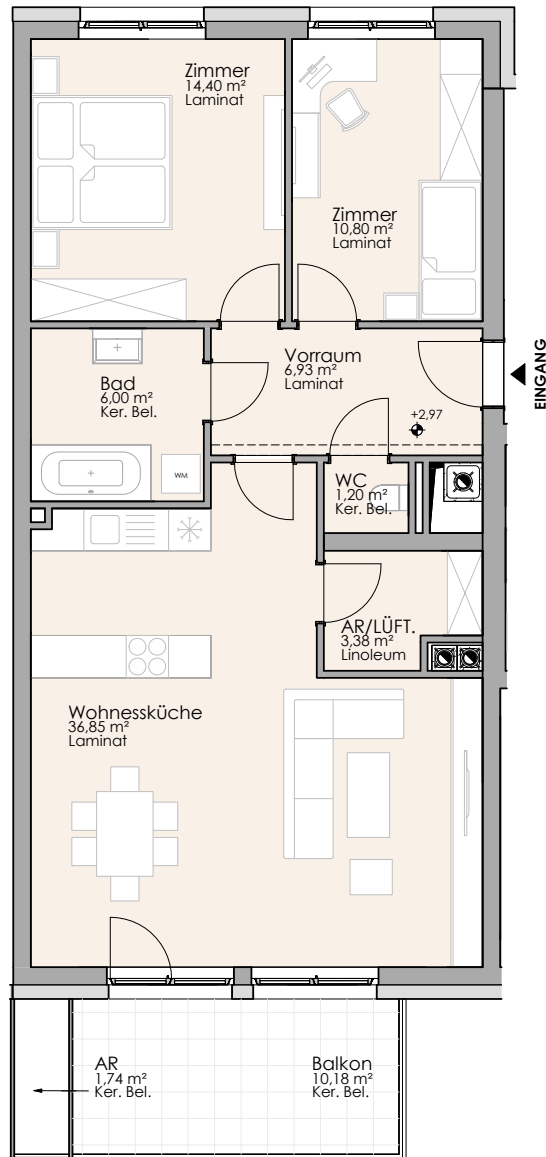


TOP 5



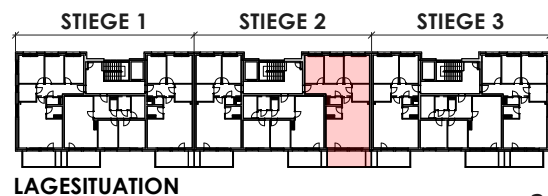
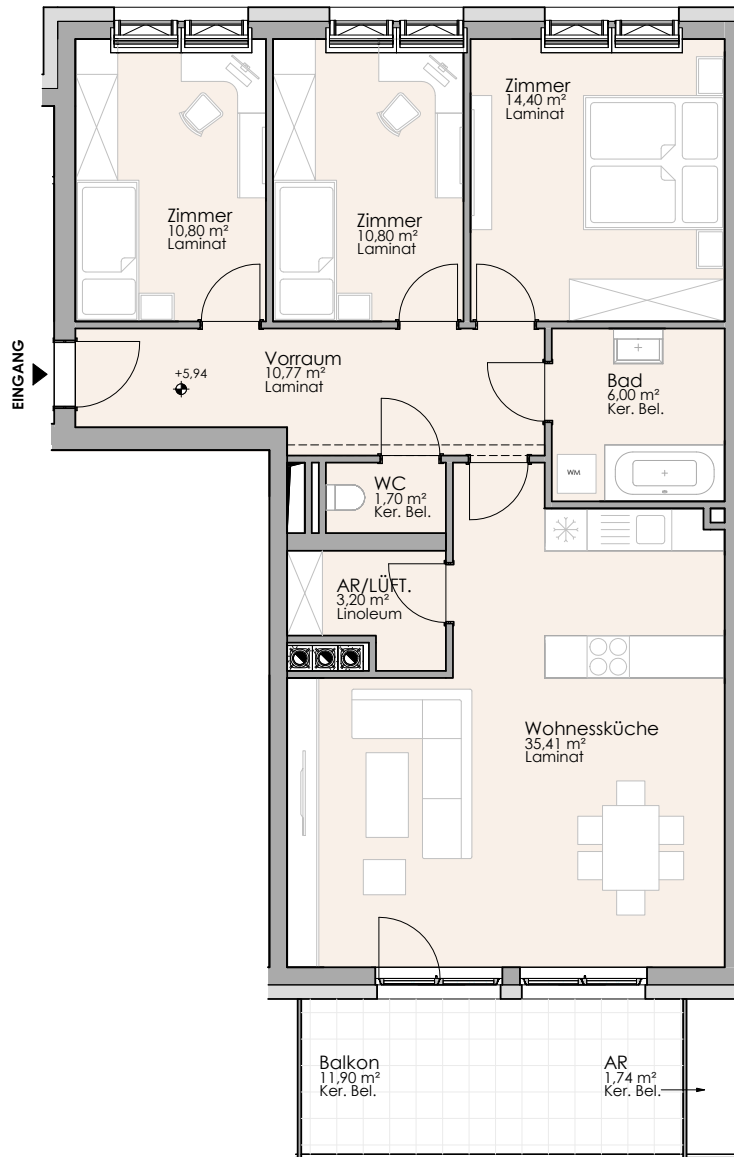
LAGESITUATION

TOP 6

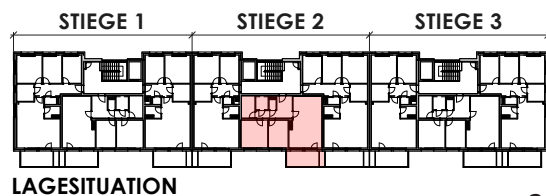
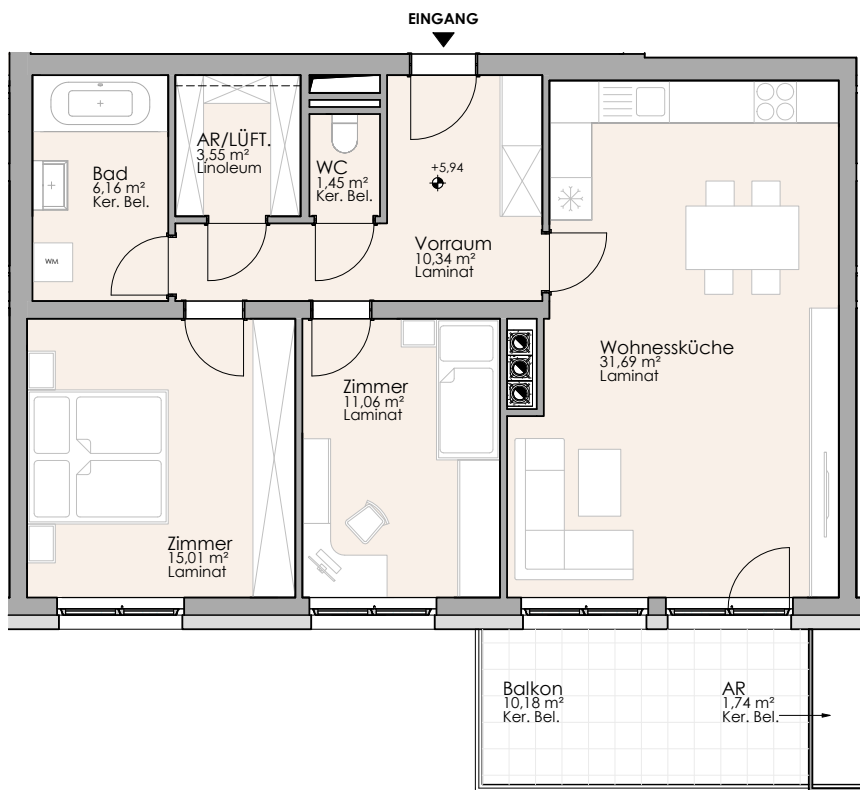


LAGESITUATION

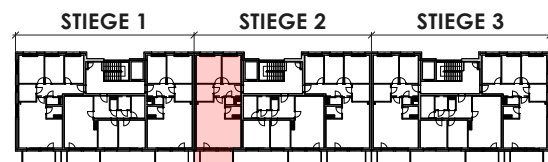
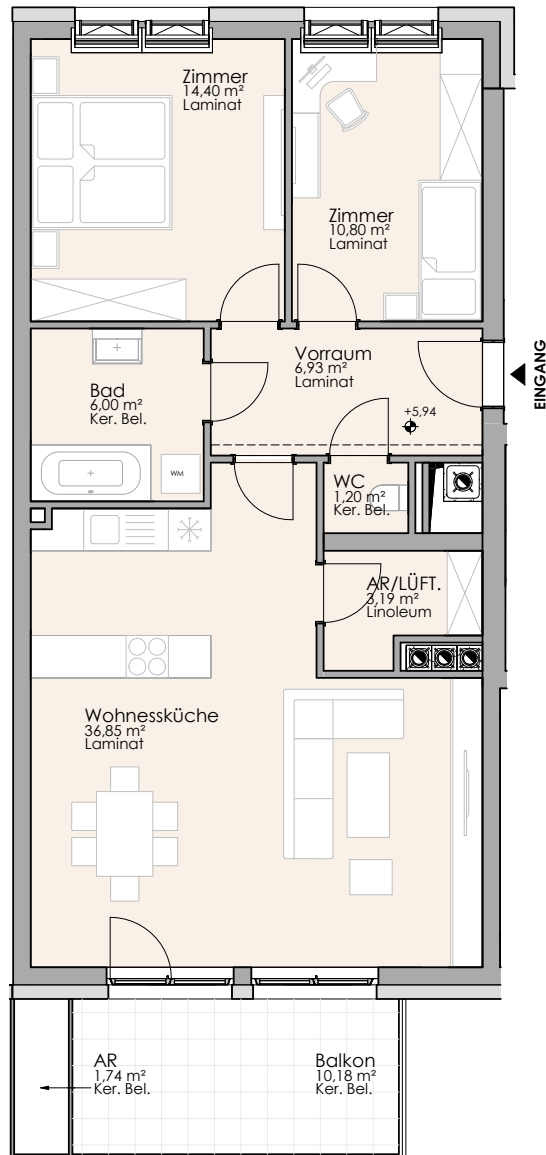
TOP 7



TOP 8

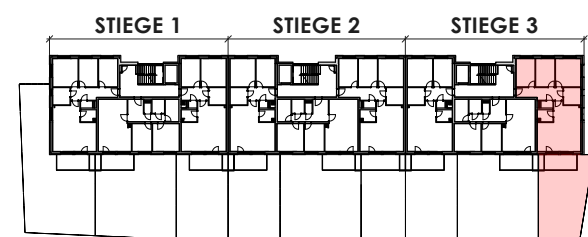
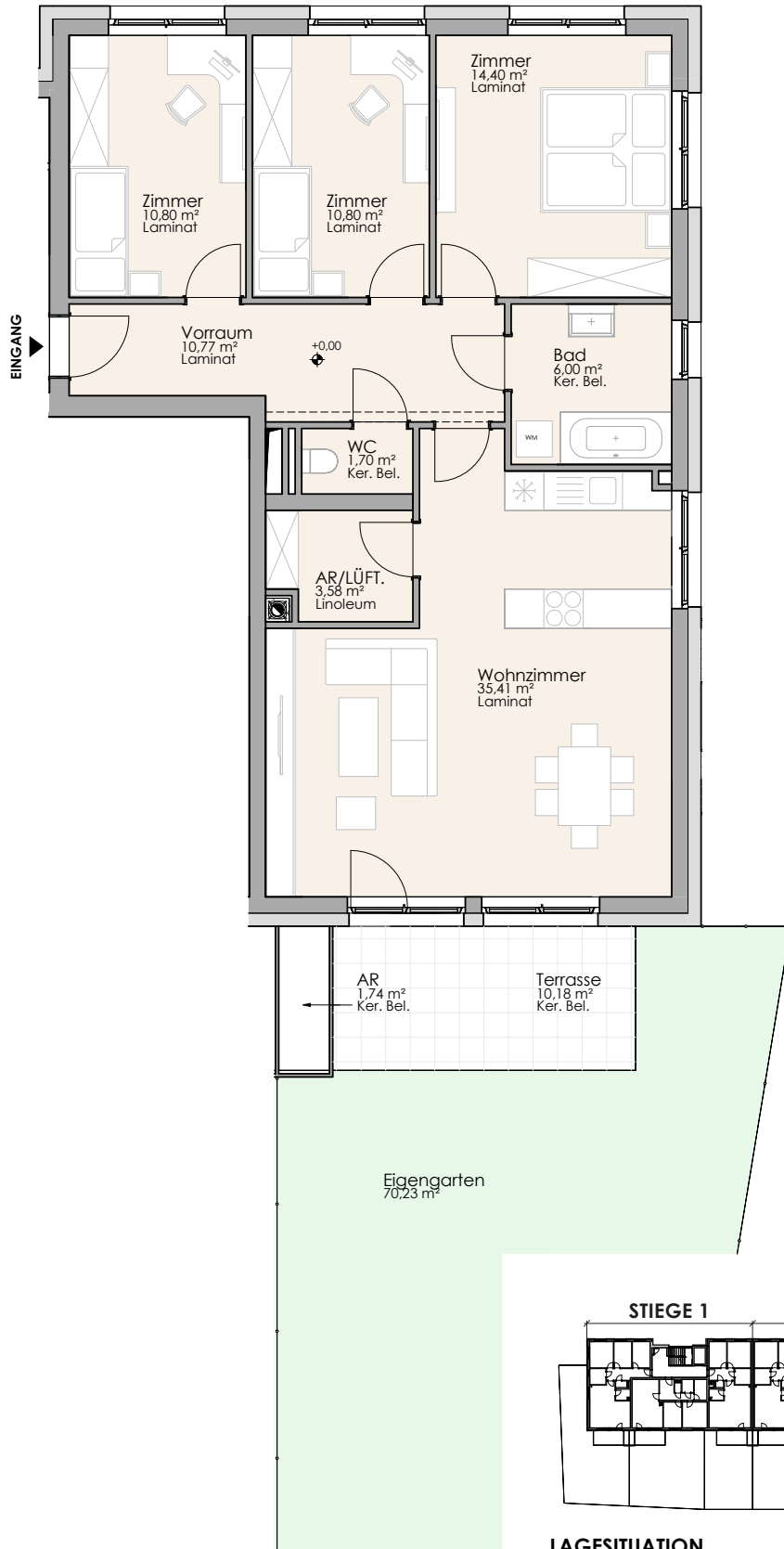


TOP 9



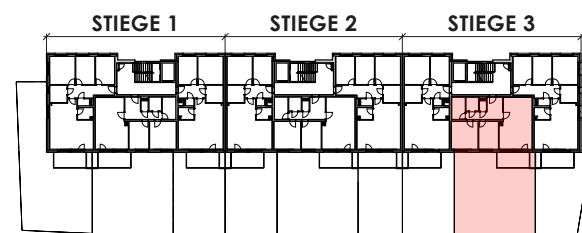
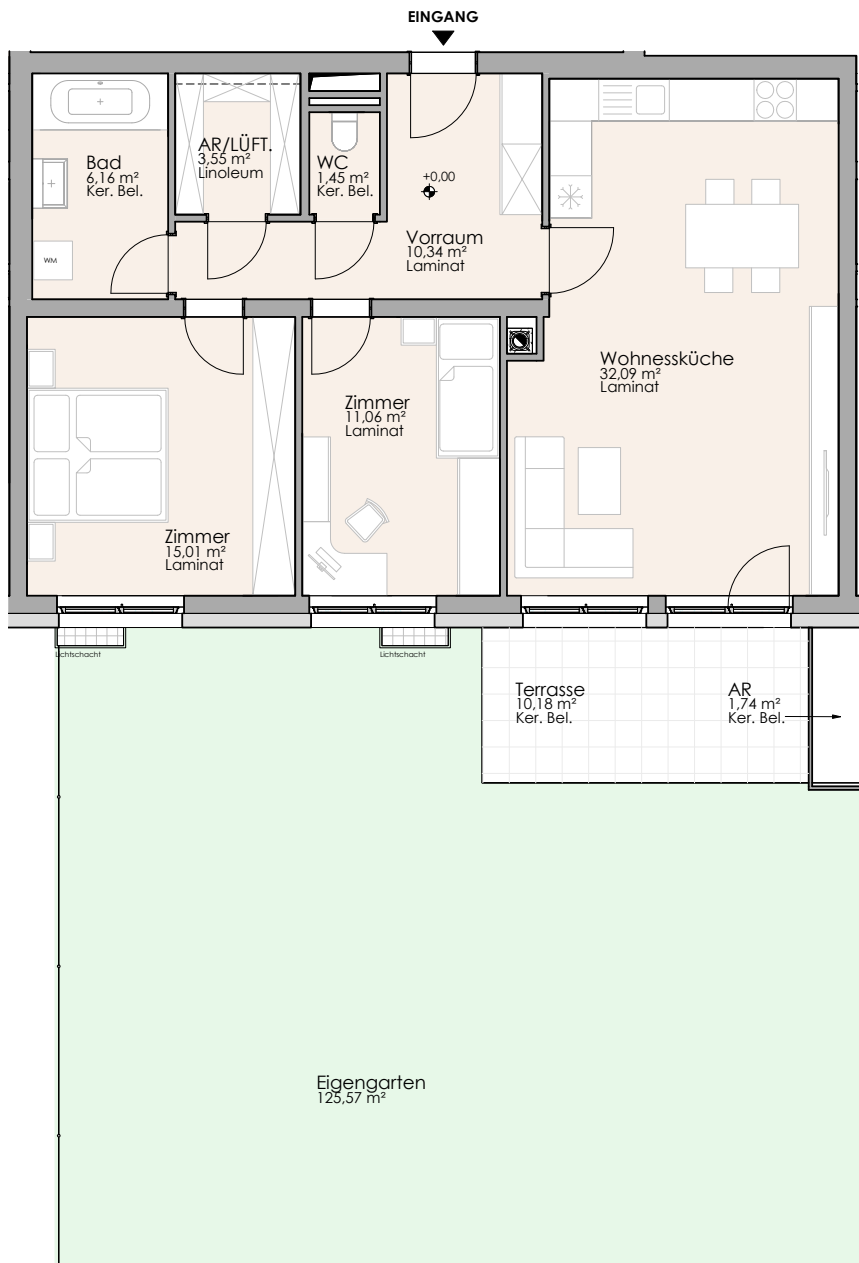
LAGESITUATION

TOP 1



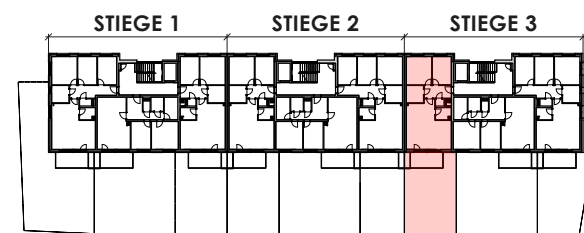
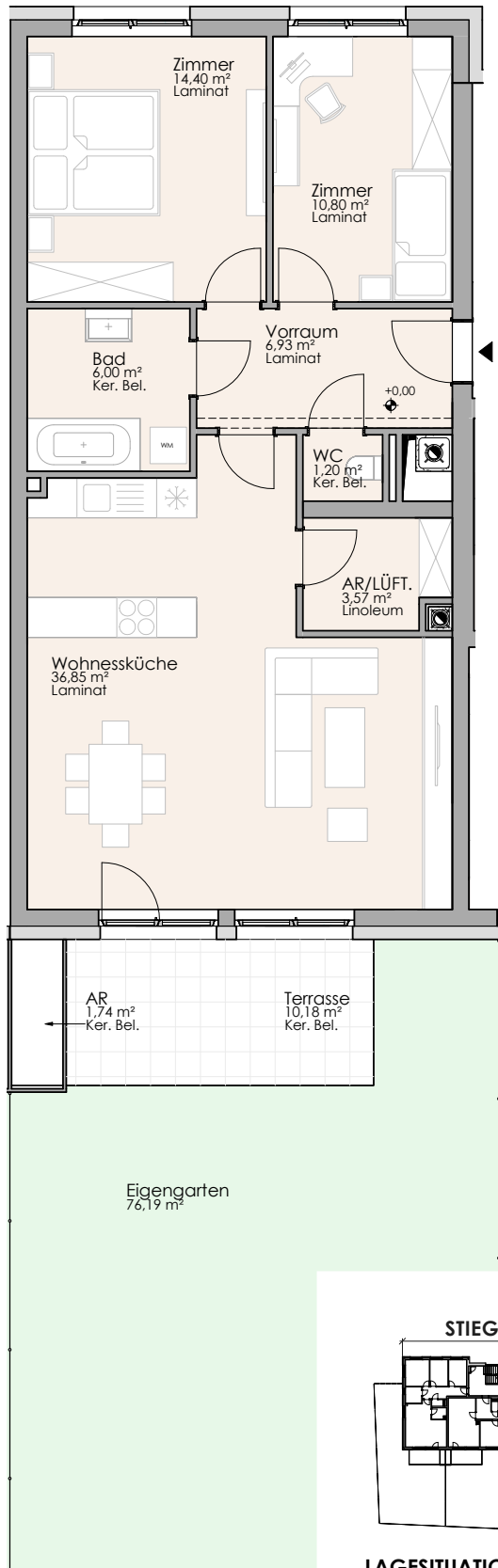
LAGESITUATION

TOP 2



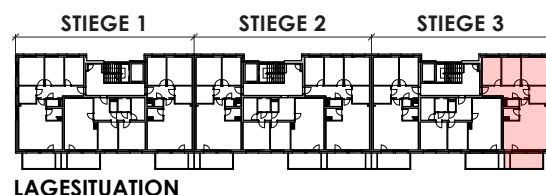
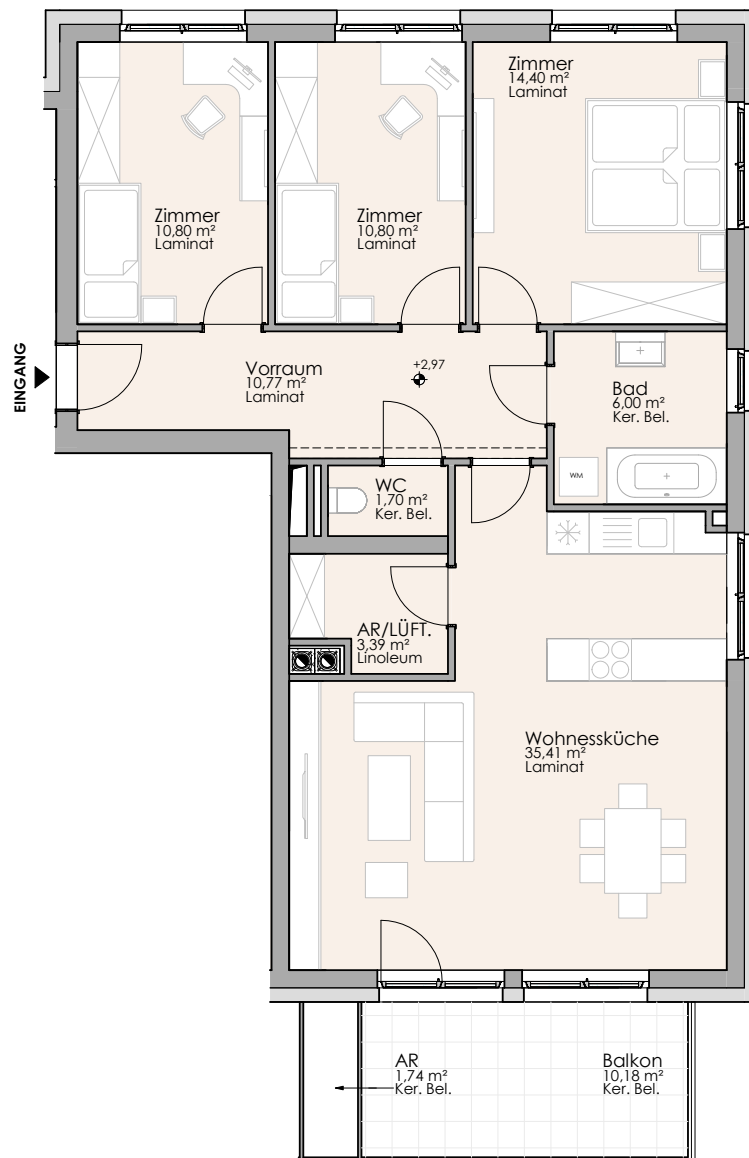
LAGESITUATION

TOP 3



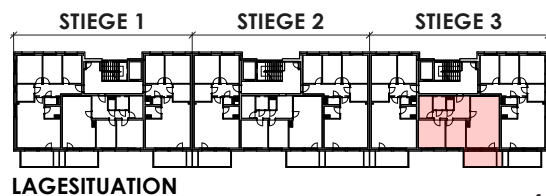
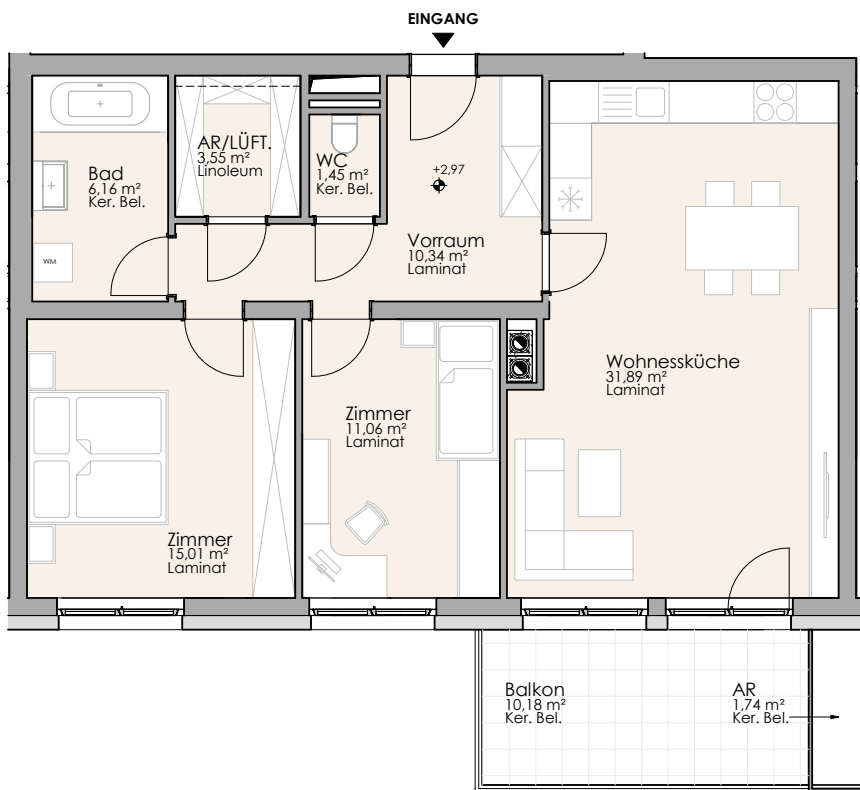
LAGESITUATION

TOP 4

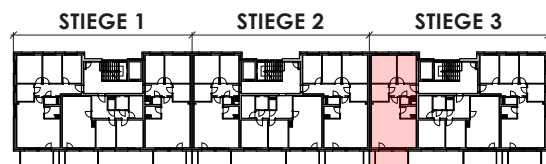
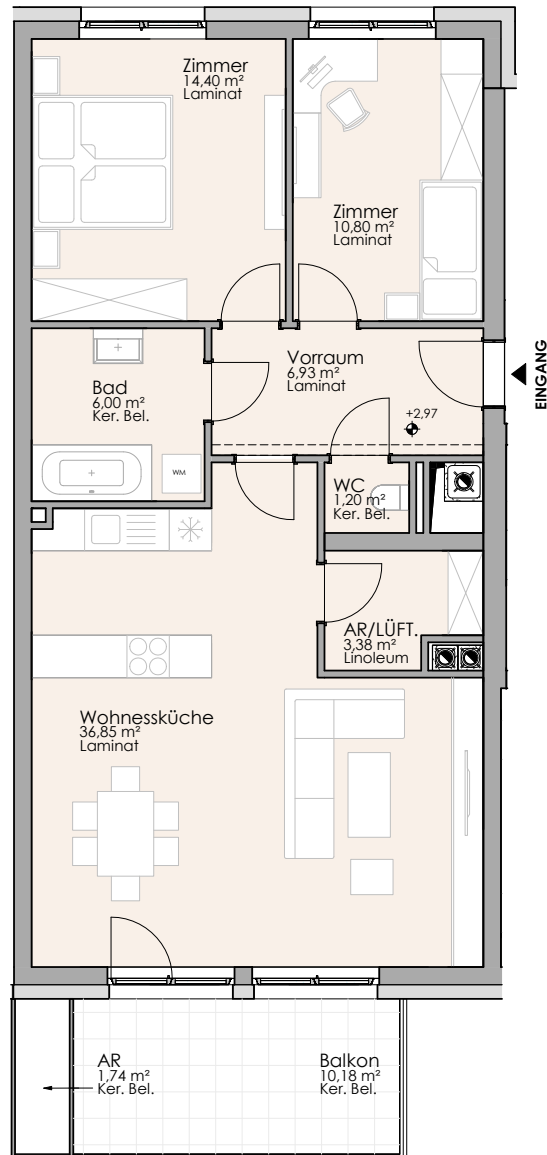


LAGESITUATION

TOP 5

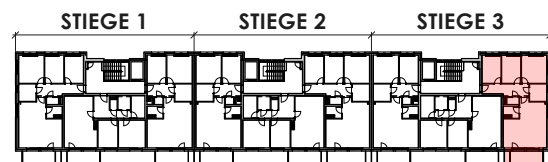
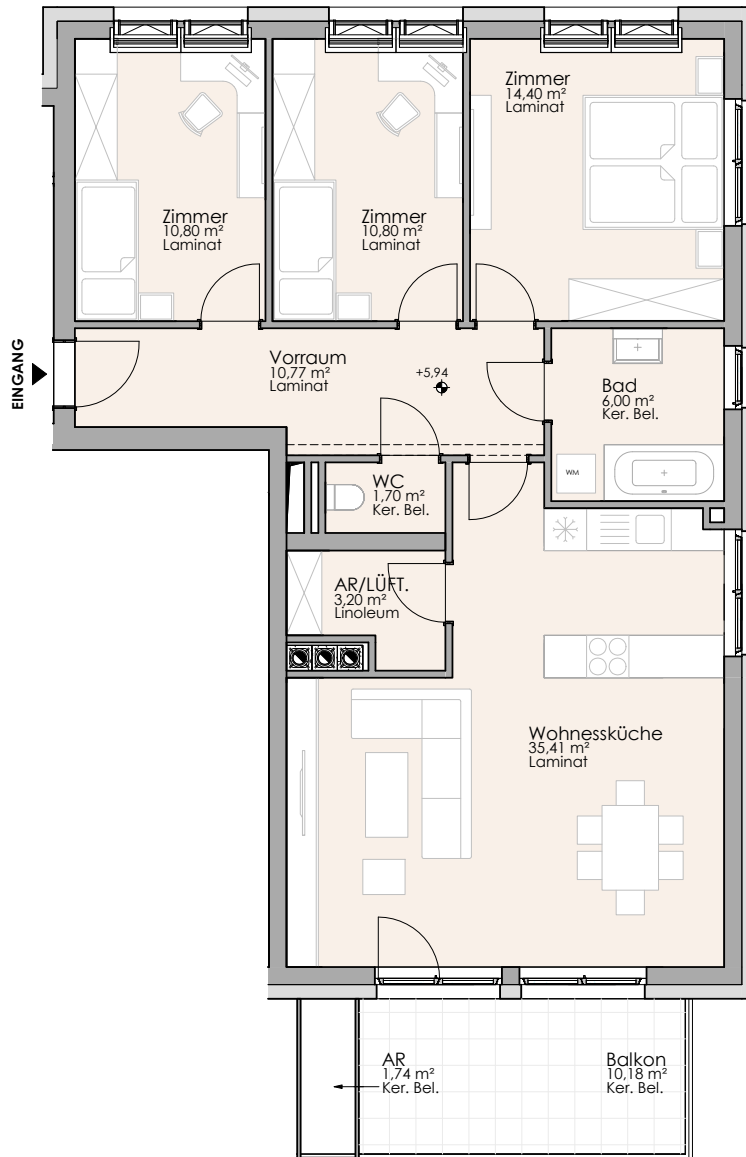


TOP 6



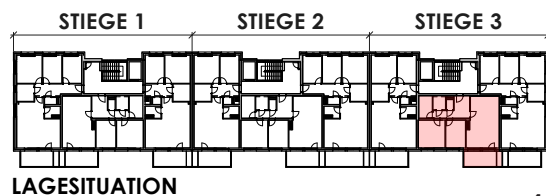
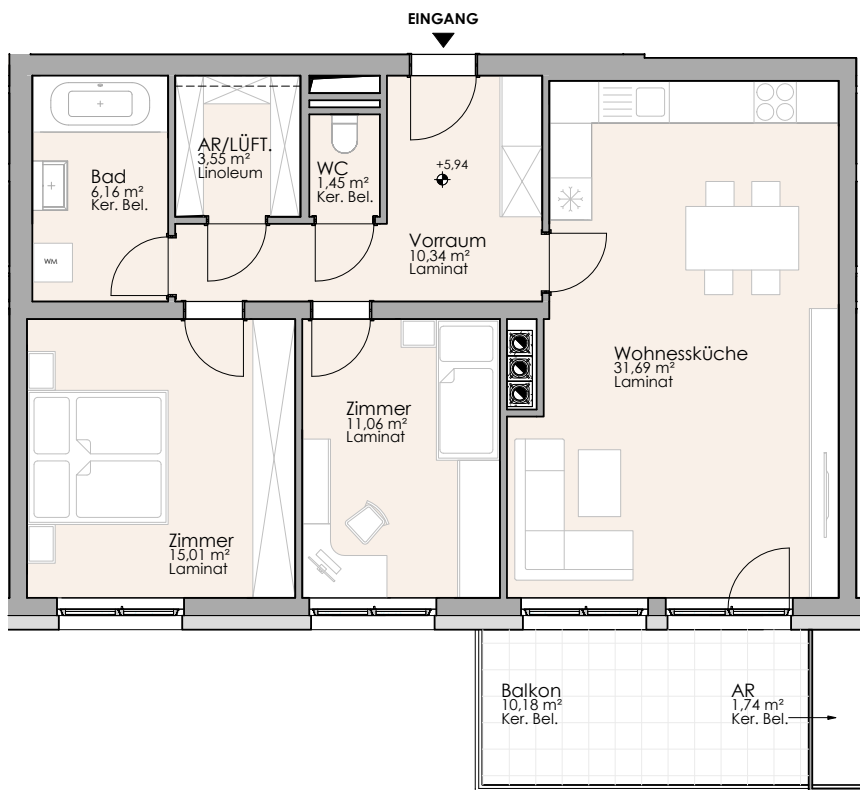
LAGESITUATION

TOP 7



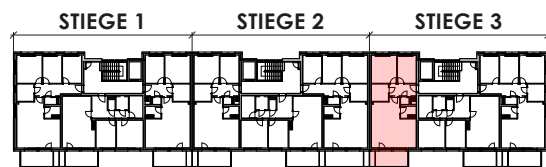
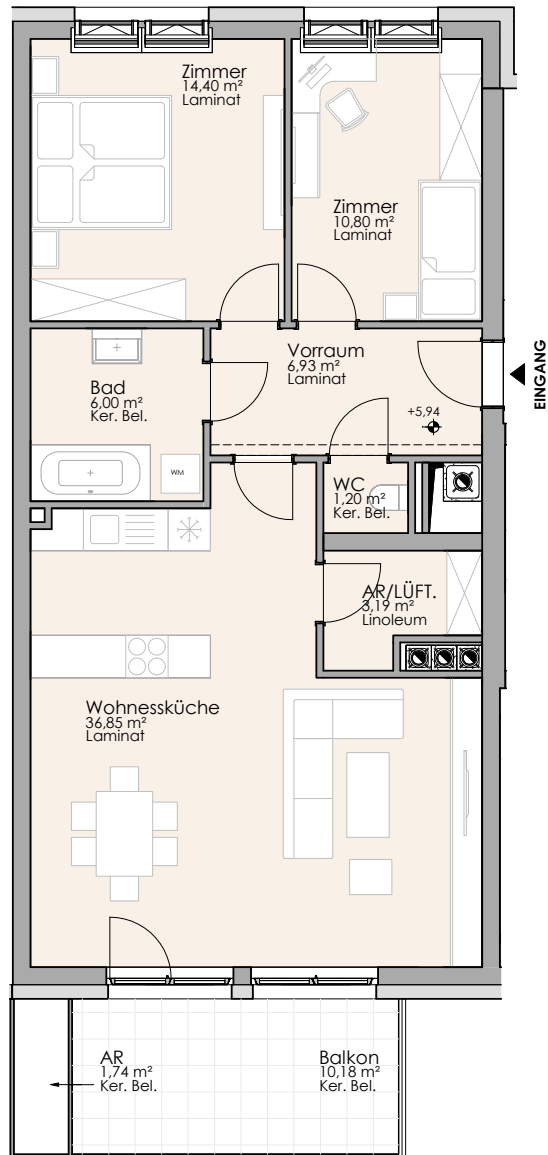
LAGESITUATION

TOP 8



LAGESITUATION

TOP 9



LAGESITUATION

ALLGEMEINE GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung in St. Pölten

Ihre Notizen



www.wohnungsgen.at

ALLGEMEINE GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung in St. Pölten

Ihre Notizen



www.wohnungsgen.at

ALLGEMEINE GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung in St. Pölten

Ihre Notizen



www.wohnungsgen.at