

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

**Reihenhausanlage
St. Pölten-Spratzern
Schuhmeierstraße / Sparererstraße
3. Bauabschnitt**



	Seite
PROJEKTBESCHREIBUNG	3
PROJEKT BETREUUNG	4
TECHNISCHE BESCHREIBUNG	5-11
SONDERWÜNSCHE	12-13
FINANZFRAGEN	14-20
RECHTLICHES	21-22
ÜBER UNS	23
LAGEPLAN	24
GRUNDRISSE	25-27
IHRE NOTIZEN	28

Die Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft St. Pölten errichtet in St. Pölten im Stadtteil Spratzern eine Niedrigenergie-Reihenhausanlage mit insgesamt 15 vollunterkellerten Wohneinheiten.

Die Anlage befindet sich in hervorragender Lage mit optimaler Nahversorgung und kurzen Wegen im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, Schule und Kindergarten sind bequem erreichbar sowie Arzt, Apotheke und Bushaltestelle nur wenige Schritte entfernt.

Hier entsteht ein Wohnprojekt, das Komfort, Sicherheit und Lebensqualität vereint. Je Reiheneinheit kommen grundsätzlich zwei PKW-Abstellplätze zur Ausführung, einer davon überdacht.

Mit den Bauarbeiten wurde im Sommer 2026 begonnen, die Fertigstellung ist bei guter Witterung für Winter 2027/2028 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

Architekt DI Dietmar Haberl
Im Park 8
3382 Loosdorf
0699 160 70 100
architekt@haberl.net

BAUMEISTERARBEITEN

Keller

Die Betonwände im großzügigen Eigenkeller sowie die Kellerdecken-dämmplatten bleiben unbehandelt.

Erdgeschoß/Obergeschoß

- Außenmauerwerk: 25 cm Ziegelmauerwerk
20 cm EPS-Dämmung
- Tragende Innenwände: 20-25 cm Ziegelmauerwerk
- Nichttragende Wände : 10 cm Gipsdielen od. gleichwertig
- Geschoßdecken: Stahlbetondecke lt. statischem Erfordernis
- Isolierung Obergeschoßdecke: 36 cm Mineralwolle
- Isolierung Kellerdecke: 16 cm Kellerdeckendämmplatte

Das Ziegelmauerwerk im EG und OG wird mit einem Gips-Maschinenputz geglättet versehen. Die Gipsdielen und die Oberflächen der Decken-untersicht werden gespachtelt.



ZIMMERERARBEITEN

Pulldach (DN = 5°), Vollschalung, diffusionsoffene Schalungsbahn, Kontralattung und Vollschalung für die Alu-Bahnenblechdeckung.

SPENGLER/DACHDECKER

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Aluminium ausgeführt, Schneefangvorrichtungen im erforderlichen Ausmaß.

FENSTER- UND EINGANGSTÜRKONSTRUKTION

Kunststoff-Fenster in der Farbe weiß mit 3-fach Wärmeschutzverglasung.

**Es gelangen elektrische Außenrollläden zur Ausführung.
(Ausstattung lt. Mieterplan)**

In den Schlafräumen sowie im Wohnzimmer wird je ein Fenster mit einem hygrostatisch geregelten Zuluftelement, zwecks Optimierung der Raumluftfeuchte, versehen.

In den Sanitärräumen kommen Einzellüfter zur Ausführung. Ein allfälliger Dunstabzug in der Küche ist als Umluftsystem (mit Aktivkohlefilter) konzipiert.

Die Innenfensterbretter sind melaminharzbeschichtet, die Außensohlbänke werden in Aluminium ausgeführt.

Die Hauseingangstür wird als Aluminiumkonstruktion ausgeführt und mit einer Glaslichte versehen.

INNENTÜREN

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

OBERFLÄCHENAUSFÜHRUNG

Fliesenlegerarbeiten

WC im EG+OG und Abstellraum (EG)

- Bodenverfliesung mit Fliese 33x33 cm hellgrau
- Sockelherstellung Höhe ca. 10 cm aus Bodenfliese
- Dauerelastische Verfugung in sämtlichen Lichsen
- Abschlussschienen im Boden

Badezimmer im OG

- Einmauern der Badewanne mit Wannenträger
- Feuchtigkeitsabdichtung am Fußboden sowie auf den Wänden im Spritzwasserbereich
- Bodenverfliesung mit Fliese 33x33 cm hellgrau
- Wandverfliesung mit Fliese 20x40 cm weiß matt bis ca. 2 m Höhe
- Dauerelastische Verfugung in sämtlichen Ichen
- Abschlussschienen im Boden- und Wandbereich bei ausspringenden Ecken

Bodenlegerarbeiten

Bei den restlichen Flächen im Erd- und Obergeschoß kommt ein schwimmender Betonestrich zur Ausführung.

Malerarbeiten

Sämtliche Wand- und Deckenflächen im Wohnbereich sind malerfertig (**glatt, nicht geweißigt**) ausgeführt.

Erklärend wird festgehalten, dass nachstehend angeführte Leistungen vom Mieter bzw. von einem vom Mieter beauftragten Unternehmen zu erfolgen haben:

Die verputzten Flächen sind vor dem ersten Anstrich mit einem geeigneten Werkzeug von etwaigen Mörtelspritzern und geringfügigen Rauheiten zu befreien. Weiters sind diese Flächen zu grundieren und dann alle schadhaften Verputzstellen, sofern dies mit einer Verputzspachtel möglich ist, mit geeignetem Verputzmaterial auszubessern. Nach diesen Arbeiten ist die gewünschte Endbeschichtung aufzubringen. Wir weisen darauf hin, dass die Fugen zwischen den Decken und den Zwischenwänden bzw. zwischen den tragenden Wänden und den Zwischenwänden mit Acrylmasse auszufüllen sind.

HEIZUNG/WARMWASSERAUFBEREITUNG

Der voraussichtliche Heizwärmebedarf wird mit $\leq 35,50 \text{ kWh/m}^2$, $\epsilon_{\text{GEE}} 0,68$ angenommen.

Für die Heizung kommt je Reiheneinheit eine Luft-Wärmepumpe zur Ausführung. Das gesamte Haus wird mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Vorgesehen ist ein Warmwasserspeicher mit ca. 300 l Fassungsvermögen.

SANITÄRINSTALLATION

Verrohrung mittels Kunststoffrohren, geschweißt verlegt, isoliert, komplette Abflussverrohrung.

- WC im EG:
1 Stück Niederspülklosett, Kunststoffsitzbrett weiß mit Deckel
1 Waschtisch weiß mit Einhandmischbatterie samt Befestigungsmaterial
- Badezimmer/WC im OG:
1 Waschtisch weiß mit Einhandmischbatterie samt Befestigungsmaterial,
1 Einbaubadewanne aus Kunststoff weiß, Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausegarnitur,
1 Stück Niederspülklosett, Kunststoffsitzbrett weiß mit Deckel
1 Waschmaschinenanschluss ist im Badezimmer im Obergeschoß situiert.
- weitere Anschlüsse:
1 Spülbeckenanschluss in der Küche
1 Wasseranschluss für die Gartenbewässerung im Fassadensockel – gartenseitig

Sämtliche Silikonfugen sind Wartungsfugen und vom Nutzungsberechtigten einer regelmäßigen Sichtkontrolle zu unterziehen.

ELEKTROINSTALLATION

- Grundausstattung laut Mieterplan
- Telefonleerverrohrung bis ins Vorzimmer im Erdgeschoß
- Photovoltaikanlage, jede Reiheneinheit verfügt über eine ca. 0,8 kWp PV-Anlage

Bauseits wird eine SAT-Anlage installiert. Für den privaten Breitbandinternet-Anschluss wird eine Leerverrohrung ausgeführt. Die Anmeldung erfolgt durch den Nutzungsberechtigten. Wir weisen darauf hin, dass der Nutzungsberechtigte verpflichtet ist, den Nutzungsgegenstand samt den technischen und baulichen Einrichtungen (insbesondere Wärmepumpe) **regelmäßig** im erforderlichen Umfang **auf eigene Kosten** zu warten.

FUSSBODENAUFBAUTEN

Erdgeschoß

- 16 cm Kellerdeckendämmplatte
- 22 cm Stahlbetonplatte
- 4 cm Gebundene Schüttung
- 3,5 cm Trittschalldämmplatte
- Folie (Feuchtigkeitssperre)
- 6,5 cm Estrich (Fußbodenheizung)
- 1 cm Fußbodenbelag lt. Mieterplan (Eigenleistung des Nutzungsberechtigten)

Obergeschoß

- 22 cm Stahlbetonplatte
- 4 cm Gebundene Schüttung
- 3 cm Trittschalldämmplatte
- Folie (Feuchtigkeitssperre)
- 7 cm Estrich (Fußbodenheizung)
- 1 cm Fußbodenbelag lt. Mieterplan (Eigenleistung des Nutzungsberechtigten)

STIEGEN

Vom Keller- ins Erdgeschoß sowie vom Erd- ins Obergeschoß ist eine gewendelte Betonstiege mit Wandhandlauf vorgesehen. Die Herstellung des Stiegenbelages ist Eigenleistung des Nutzungsberechtigten.

SCHLIESSANLAGEN

Gesperrtes System mit Profilzylinder: 1 Zylinder Hauseingangstüre, 1 Zylinder Gartentüre; 5 Stück Schlüssel.

HAUSZUGANG

Die Hauseingänge sind überdacht und barrierefrei ausgeführt.

ZUFAHRTS- und ZUGANGSWEGE

Die Zufahrts- und Zugangswege werden mit Raseneinfassungssteinen eingefasst und mit Betonverbundsteinen gegliedert.



TERRASSE

Die Terrassen werden mit Betonestrichplatten, im Kiesbett verlegt, ausgeführt.

GARTEN

Um eine individuelle Gartengestaltung zu ermöglichen, wird das vorhandene Humusmaterial (kann Steine enthalten) höhenmäßig angeglichen, gefräst und gewalzt. Eine Bodenverbesserung, Bepflanzung sowie Rasenbesämun g ist Eigenleistung des Nutzungsberechtigten. Bei entsprechender Hangneigung werden zur Niveaueinpassung Böschungen ausgeführt.

STELLPLÄTZE

Grundsätzlich werden für jede Reihenhauseinheit zwei Autoabstellplätze errichtet, wobei ein Abstellplatz überdacht wird (Carport). Für Haus 14 wird ausschließlich ein Carportstellplatz errichtet.

EINFRIEDUNG

Die Eigengärten werden mit einem 1,00 m hohen Maschengitterzaun mit auf Punktfundamenten befestigten Stehern eingefriedet und mit einer Gartentüre (Breite 1,00 m) versehen.

Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass die Anbringung von Schilfmatten an den Gartenzäunen verboten ist. Desweiteren geben wir Ihnen bekannt, dass die Anbringung eines Sichtschutzes an den Zäunen der Gärten generell nicht vorgesehen und nicht gestattet ist.

Die Fassadengestaltung obliegt der Genossenschaft und kann vom Symbolbild abweichen.

Die südliche Zufahrt wird über eine „Privatstraße“ (ca. 6,00 m breit, ca. 3,00 m davon asphaltiert) geführt. Die Betreuungs-, Erhaltungs- sowie Instandhaltungskosten sind von den zukünftigen Bewohnern im Rahmen ihres monatlichen Nutzungsentgeltes zu bezahlen.



Symbolbild

SONDERWÜNSCHE

Hinsichtlich Ihrer Sonderwünsche wird sich das Architekturbüro Haberl 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 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, 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 Reihenhauserwerber erhält 3 Pläne. In jedem Fall (mit oder ohne baulichen Änderungen) ist ein von Ihnen unterfertigter Plan an die örtliche Bauaufsicht (das Architekturbüro Haberl) 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:

- Zuschuss des Landes NÖ
- Hypothekendarlehen laut Finanzierungsplan
- Eigenmittel der Genossenschaft
- Vom Reihenhausewerber (Nutzer) aufzubringender vorläufiger Beitrag zur Finanzierung der Baukosten (Finanzierungsbeitrag)

Die endgültigen Baukosten für diesen Bauabschnitt werden Ihnen nach erfolgter Endabrechnung des Projektes und Genehmigung durch die NÖ Landesregierung seitens der Genossenschaft bekanntgegeben.

Bei dieser Reihenhauseanlage besteht der Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Eigentum entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (Kaufoption).

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 aus einem um 10% degressiv fallenden Zuschuss in Höhe von momentan 4 % für die Dauer von 20 Jahren für ein Hypothekendarlehen oder für einen Eigenmitteleinsatz der Genossenschaft.

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

Hypothekendarlehen

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.

Finanzierungsbeitrag

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 ordnungsgemäßer Rückstellung des Nutzungsgegenstandes ausbezahlt.

Wohnzuschuss - Modell 2009

Zusätzlich zu den vorangeführten Förderungen kann beim Amt der NÖ Landesregierung für die Laufzeit des Zuschusses 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 jedenfalls 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 € 2.500,00. 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 Reihenhauseinheit sind ein überdachter KFZ-Stellplatz (Carport) sowie ein Frestellplatz (ausgenommen Haus 14) fix zugeordnet. Die voraussichtliche monatliche Gebühr beträgt ca. € 27,-- inkl. Ust. für das Carport sowie ca. € 15,-- inkl. Ust. für den Frestellplatz.

Bauvorhaben St. Pölten-Spratzern, Schuhmeierstraße Reihenhausanlage (3.BA)
unter der Voraussetzung, dass eine Förderung für 103 bzw. 104 Punkte gewährt wird

	Nutzfläche	Terrasse	Garten	vorläufige Nutzwerte	vorläufige Gesamt- Baukosten	vorläufiges Hypothekendarlehen	vorläufiges Hypothekendarlehen 2	vorläufige Eigenmittel Genossenschaft	vom Nutzungsberechtigten 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 Nebenkosten und Umsatzsteuer **)
	zirka m ²	zirka m ²	zirka m ²		zirka €	zirka €	zirka €	zirka €	zirka €	€	€	zirka €
RH 1	105,34	12,00	44,00	147	371.281,57	159.095,64	100.801,22	18.584,71	92.800,00	15.800,00	77.000,00	1.288,88
RH 2	105,34	13,41	34,00	138	348.550,05	159.095,64	84.907,54	17.446,87	87.100,00	15.800,00	71.300,00	1.175,36
RH 3	105,34	13,41	34,00	138	348.550,05	159.095,64	84.907,54	17.446,87	87.100,00	15.800,00	71.300,00	1.175,36
RH 4	105,34	13,41	34,00	138	348.550,05	159.095,64	84.907,54	17.446,87	87.100,00	15.800,00	71.300,00	1.175,36
RH 5	105,34	12,00	58,00	149	376.333,02	159.095,64	104.299,82	18.837,56	94.100,00	15.800,00	78.300,00	1.313,97
RH 6	105,34	12,00	72,00	150	378.858,75	159.095,64	106.099,12	18.963,99	94.700,00	15.800,00	78.900,00	1.326,75
RH 7	105,34	13,41	33,00	138	348.550,05	159.095,64	84.907,54	17.446,87	87.100,00	15.800,00	71.300,00	1.175,36
RH 8	105,34	13,41	32,00	138	348.550,05	159.095,64	84.907,54	17.446,87	87.100,00	15.800,00	71.300,00	1.175,36
RH 9	105,34	12,00	68,00	150	378.858,75	159.095,64	106.099,12	18.963,99	94.700,00	15.800,00	78.900,00	1.326,75
RH 10	105,34	12,00	72,00	150	378.858,75	159.095,64	106.099,12	18.963,99	94.700,00	15.800,00	78.900,00	1.326,75
RH 11	105,34	13,41	38,00	139	351.075,77	159.095,64	86.606,84	17.573,29	87.800,00	15.800,00	72.000,00	1.187,66
RH 12	105,34	12,00	86,00	152	383.910,20	159.095,64	109.597,72	19.216,84	96.000,00	15.800,00	80.200,00	1.351,81
RH 13	105,34	12,00	138,00	157	396.538,82	159.095,64	118.494,21	19.848,97	99.100,00	15.800,00	83.300,00	1.415,20
RH 14	78,46	10,47	45,00	100	252.572,50	118.498,62	58.331,23	12.642,66	63.100,00	11.700,00	51.400,00	848,52
RH 15	105,34	12,00	111,00	154	388.961,65	159.095,64	113.196,31	19.469,69	97.200,00	15.800,00	81.400,00	1.377,37

ohne Berücksichtigung eines "Wohnzuschusses"

zuzüglich: → Heiz- und Warmwasserkosten (Direktverrechnung Strom und Heizung mit Stromversorger)

→ Carport-Stellplatz monatlich ca. € 27,- inkl. USt.

→ Stellplatz ohne Überdachung monatlich ca. € 15,- inkl. USt.

→ MITGLIEDSBEITRAG (einmalig): 3 Genossenschaftsanteile à € 22,- zuzüglich Beitrittsgebühr - insgesamt € 102,30

*) für allfällig vereinbarte Stundungen bzw. verspätete Zahlungseingänge werden ab Übergabe der Reihenhäuser Eigenmittelszinsen 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.noe-wohnbau.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:

Stand 2026 darf das jährliche Haushaltseinkommen (Netto) der Bewohner 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 Wohneinheit 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 komfortabel für Sie zu schaffen.

Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Kompetenz sind die Sicherheiten für unsere 13.000 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 August 2026
Änderungen und Satzfehler vorbehalten

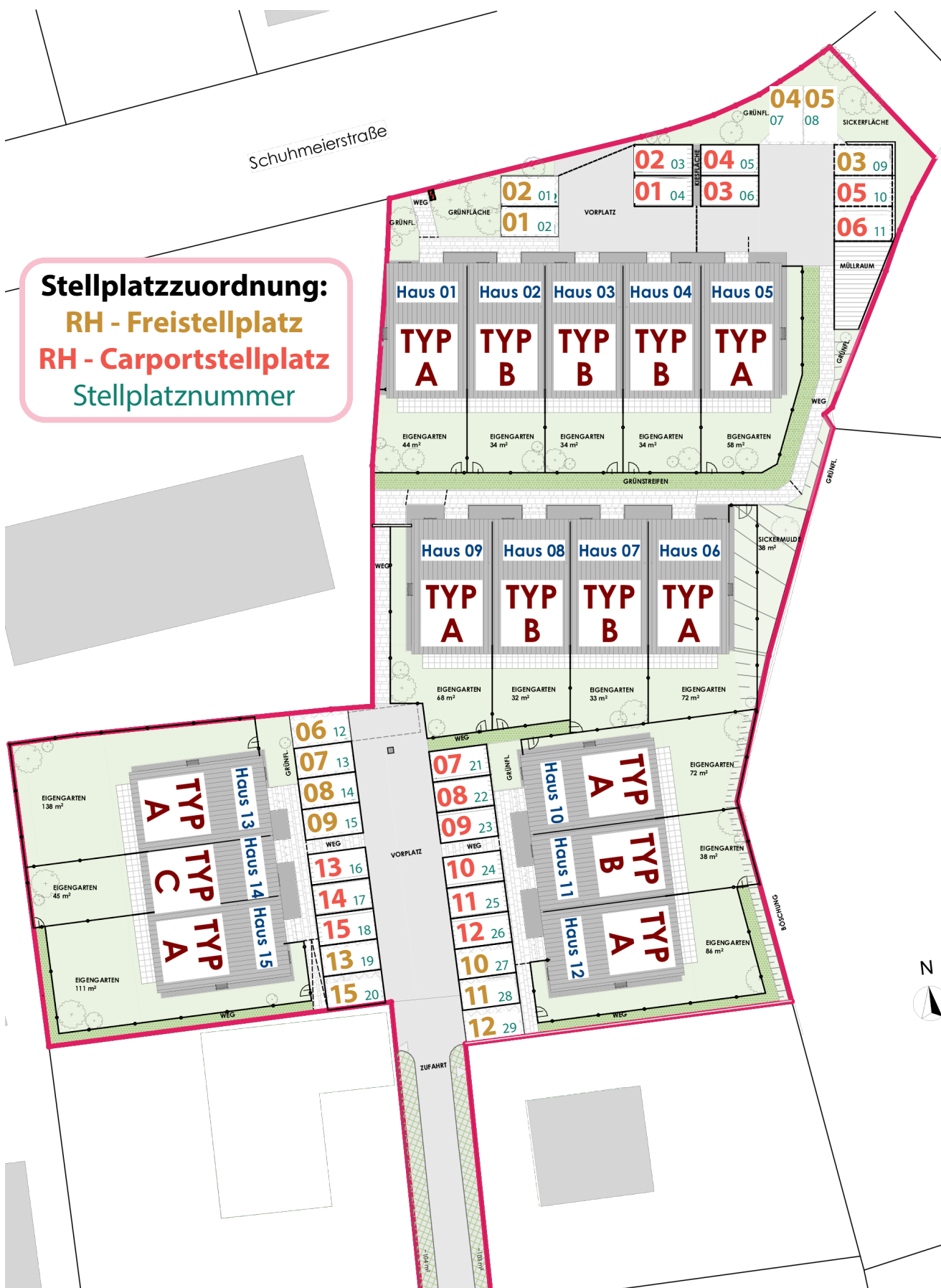


Stellplatzzuordnung:

RH - Freistellplatz

RH - Carportstellplatz

Stellplatznummer



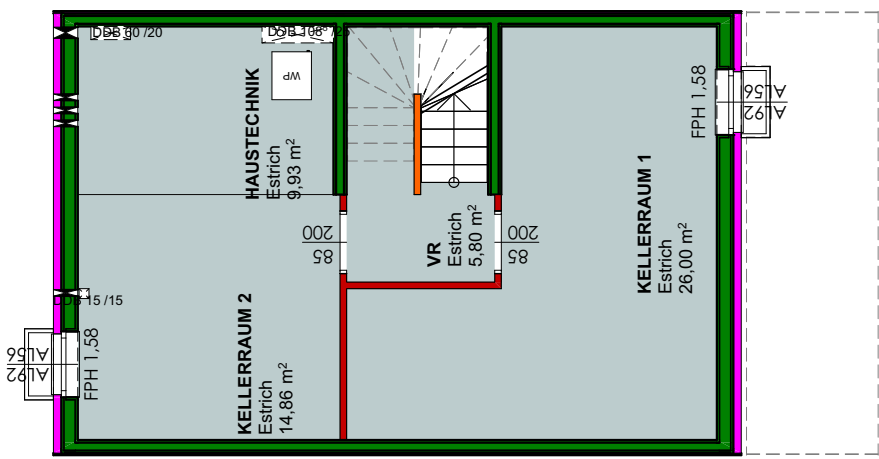


HAUSTYP B

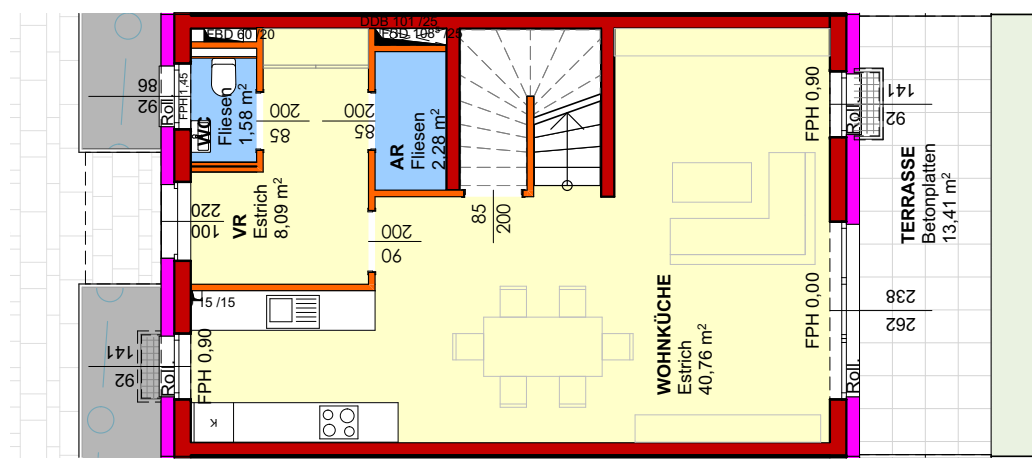
REIHENHAUS 02, 03, 04, 07, 08, 11

NUTZFLÄCHE EG: ca. 39,43 m²
 NUTZFLÄCHE OG: ca. 39,03 m²
 NUTZFLÄCHE GESAMT: ca. 78,46 m²

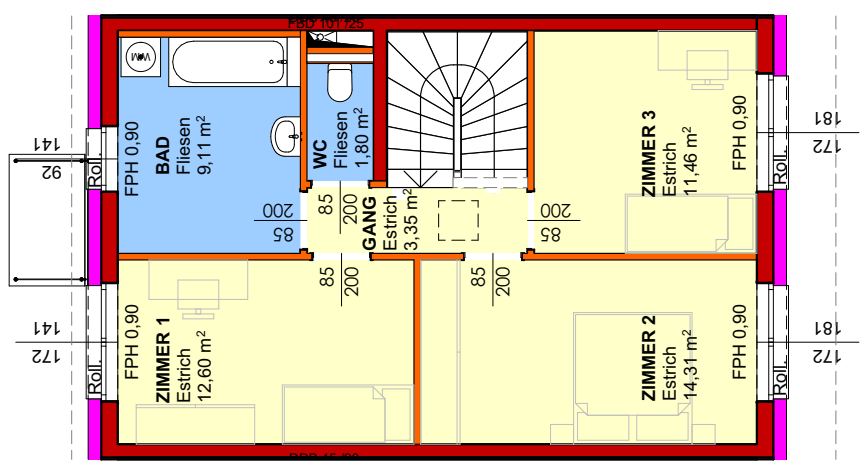
St. Pölten-Spratzern, Schuhmeierstraße / Sparerstraße 3. BA



Kellergeschoß



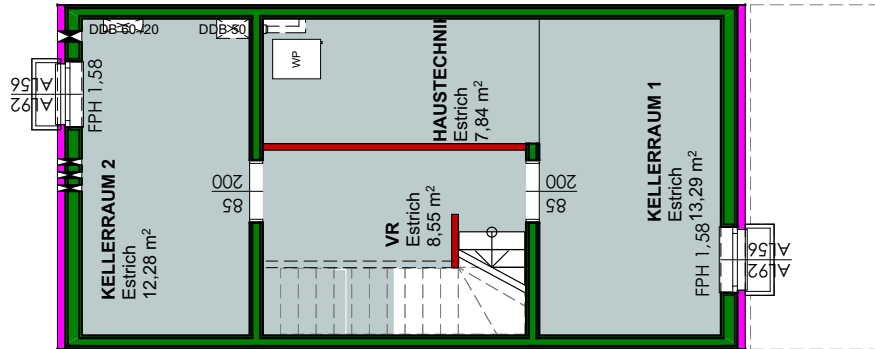
Erdgeschoß



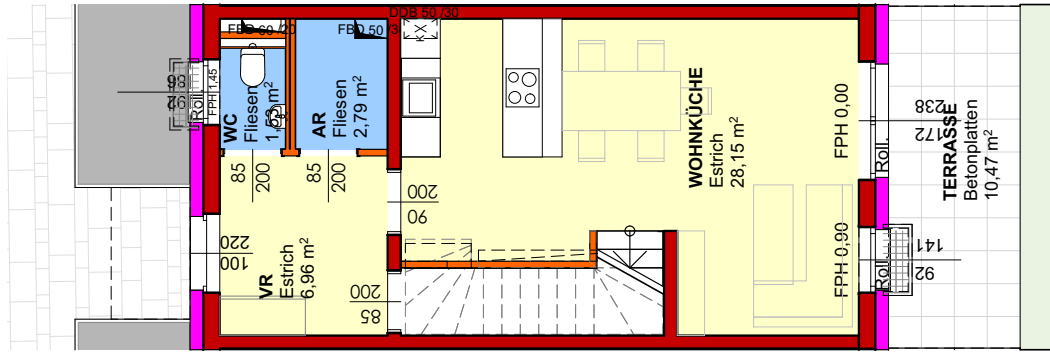
Obergeschoß

GRUNDRISSSE

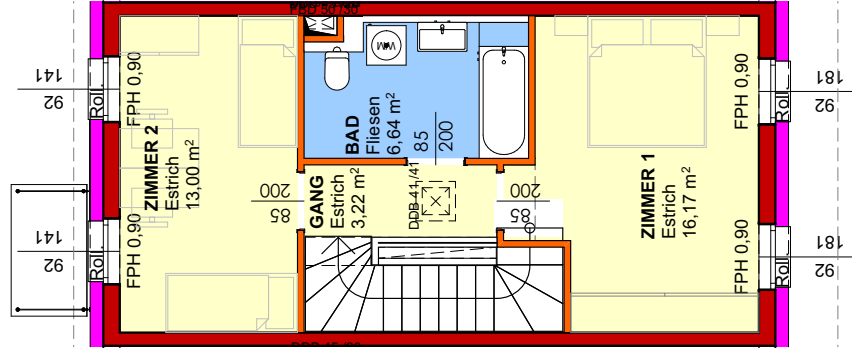
NUTZFLÄCHE EG: ca. 39,43 m²
NUTZFLÄCHE OG: ca. 39,03 m²
NUTZFLÄCHE GESAMT: ca. 78,46 m²



Kellergeschoß



Erdgeschoß



Obergeschoß

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

Ihre Notizen



www.wohnungs^{gen}.at