

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

Wohnhausanlage Daniel Gran-Straße - **HABITAT DG 52**



	Seite
PROJEKTBECHREIBUNG	3
PROJEKTBEUREUNG	4
WOHNHAUSANLAGE	5 - 8
SONDERWÜNSCHE	9 - 10
FINANZFRAGEN	11 - 16
ALLGEMEINES / RECHTLICHES	17 - 20
FÖRDERUNGSWÜRDIGKEIT	21
BEILAGE F	22
LAGEPLAN	23
GRUNDRISSE BLOCK 2 (STIEGE B)	24 - 32
GRUNDRISSE BLOCK 3 (STIEGE C)	33 - 40
IHRE NOTIZEN	41 - 44

Die Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft errichtet im Zentrum der Landeshauptstadt in der Daniel Gran-Straße eine Niedrigenergie Wohnhausanlage samt Tiefgarage. Habitat DG 52 steht für Wohnen in ruhiger Innenhof-Lage in einem zukunftsweisenden Teil von St. Pölten zwischen Bahnhof (fußläufig in drei Minuten erreichbar) und Universitätsklinikum. Das Erreichen der Bundeshauptstadt Wien ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in 30 Minuten möglich.

Das Bauvorhaben zeichnet sich durch eine effiziente Raumgestaltung und die Verwendung gediegener Baumaterialien sowie einem optimalen Preis-/Leistungsverhältnis aus. Besondere Wohnqualität trifft auf gehobenen Ausstattungsstandard.



Mit den Bauarbeiten wurde im Juli 2021 begonnen, die Fertigstellung ist bei guter Witterung für Herbst 2023 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
Internet: <http://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

Kontakt Bauabteilung Wohnungsgenossenschaft

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



Block 3 mit 3 Hauptgeschoßen umfasst 20 Wohnungen und Block 2 mit 4 Hauptgeschoßen beinhaltet 30 Wohnungen. Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Daniel Gran-Straße.

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 50 m² und ca. 104 m² zuzüglich Eigengärten im Erdgeschoß, Terrasse und Balkon sowie Dachterrasse im obersten Geschoß.

Für jede Wohnung ist ein KFZ - Tiefgaragenstellplatz vorgesehen, Fahrradstellplätze befinden sich im Gebäude an der Daniel Gran-Straße (ebenerdig) als auch bei der jeweiligen Stiege im Untergeschoß.



TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Fundament Stahlbetonplatte

- Außenmauerwerk 25 cm Durisolmauerwerk bzw. Stahlbetonwand
20 cm Wärmedämmung
- Tragende Innenwände 25 cm Durisolmauerwerk bzw. Stahlbetonwand
- Nichttragende Wände 10 cm Gipskartonwand
- Geschoßdecken Stahlbetondecke
- Isolierung Obergeschoßdecke ca. 30 cm EPS

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 Raumluftfeuchte eingebaut.

Durch dieses System entstehen keine Wartungskosten. In den Sanitärräumen kommen Einzellüfter zur Ausführung.

OBERFLÄCHENAUSFÜHRUNG

Im Badezimmer und im WC werden keramische Beläge, in allen anderen Räumen Echtholz-Parkettböden zur Ausführung gelangen. Im Badezimmer sind die Wände bis ca. 2 m Höhe, die rückwärtige Wand im WC bis ca. 1,25 m Höhe, verflies. Der Fußboden im WC wird mit einer Sockelfliese ausgeführt.

Die Fassadengestaltung obliegt der Genossenschaft und kann vom Symbolbild abweichen.

HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Beheizung (mittels Radiatoren) und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Anschluss an das städtische Fernheizwerk. Der voraussichtliche Heizwärmebedarf wird mit $\leq 22 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ (HWB, Ref RK), $f_{\text{GEE}} 0,62$ angenommen. Es ist dabei zu beachten, dass der individuelle Heizwärmebedarf aufgrund der Lage im Objekt und des Nutzungsverhaltens davon abweichen kann.

SANITÄRINSTALLATION

Die Sanitärinstallation sieht die Rohinstallation für den Kalt- und Warmwasserbereich (Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler, Abwäsche 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 mit entsprechenden 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 innerhalb von 14 Tagen selbständig ab Übergabe durchzuführen ist. Bauseits wird eine SAT-Anlage installiert.

Für den privaten Anschluss (Kabelplus, Telefon und Glasfaseranschluss) wird eine Leerverrohrung ausgeführt.

Die Anmeldung muss durch den Nutzungsberechtigten erfolgen. In diesem Zusammenhang machen wir ausdrücklich darauf 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.

Die Herstellung einer Ladestation für E-Autos ist auf Sonderwunsch mit dem ausführenden Elektriker bzw. dem Büro Koord+ abzustimmen.

MALERARBEITEN

Sämtliche Wand- und Deckenflächen im Wohnbereich werden mit weißer Dispersionsfarbe ausgemalt.

INNENTÜREN

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

BALKON/TERRASSE/DACHTERRASSE

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

HAUSMÜLL

Der Müllraum ist im Block 1 an der Daniel Gran-Straße situiert.

GARTEN

Um eine individuelle Gartengestaltung zu ermöglichen, wird das vorhandene Humusmaterial (kann Steine enthalten) höhenmäßig angeglichen, gefräst und gewalzt. Eine Bodenverbesserung, Bepflanzung sowie Rasenbesämung ist Eigenleistung des Nutzungsberechtigten. In den Randbereichen der Eigengärten kann es zwecks Niveaueinrichtung zur Ausbildung von Böschungen kommen.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass sich direkt unter dem Gartenanteil die Betondecke der Tiefgarage befindet, auf Grund dessen ist es untersagt tiefwurzelnde Pflanzen zu setzen.

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 auch 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 bzw. nicht gestattet ist.

SONDERWÜNSCHE

Hinsichtlich Ihrer Sonderwünsche wird sich die Fa. 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 Firmen 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 Firmen 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 Firmen 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, 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. Eine 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 unbedingt 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 unserer Genossenschaft an die ausführenden Firmen weitergegeben werden.

Jeder Wohnungswerber erhält 3 Wohnungspläne. In jedem Fall (mit oder ohne baulichen Änderungen) ist ein von Ihnen unterfertigter Wohnungsplan 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)



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 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, **steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5%** und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3% jährlich dekursiv (siehe Seite 22).

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

Erststelliges Hypothekendarlehen (nicht gefördert)

Zusätzlich 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 an diese 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 unter www.noel.gv.at. Ein solcher Wohnzuschuss wird momentan laut Verordnung jeweils nur für **ein Jahr** gewährt.

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 Wohnung 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 Wohnung 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 während der Bauzeit

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

1. Zahlung: Bis 3 Wochen nach Zuweisung der Wohnung

2. Zahlung: Bis spätestens zur Schlüsselübergabe

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

Gesondert wurde für jede Wohneinheit ein Tiefgaragenautoabstellplatz auf Eigengrund errichtet - dieser muss angemietet werden. Zwei Stellplätze können für Menschen mit besonderen Bedürfnissen verwendet werden. Die monatliche Nutzungsgebühr für einen Autostellplatz beträgt voraussichtlich € 73,00 inkl. 20% Ust., diese wird gesondert vorgeschrieben. Des Weiteren wurden 10 Motorradabstellplätze (monatliche Kosten pro Stellplatz voraussichtlich € 25,00 inkl. 20% Ust.) in der Tiefgarage errichtet und können zusätzlich angemietet werden.

ALLGEMEINES

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

Förderungsobjekt

Die Wohnungen müssen folgende Merkmale aufweisen: Die Wohnung muss gemäß § 3 Z. 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 21).

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 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 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 in St. Pölten ist stets bemüht, die Erfahrungen und Erkenntnisse aus über 100 Jahren sozialen Wohnbaus in ihre aktuellen Projekte einfließen zu lassen, um diese Wohnungen 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 Geschosswohnbau für unser Projekt **St. Pöltner, 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 August 2022

Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Satzfehler vorbehalten.



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 € 40.000,00 von zwei Personen € 60.000,00 nicht überschreiten und es erhöht sich dieser Betrag für jede weitere Person um € 8.000,00**.

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

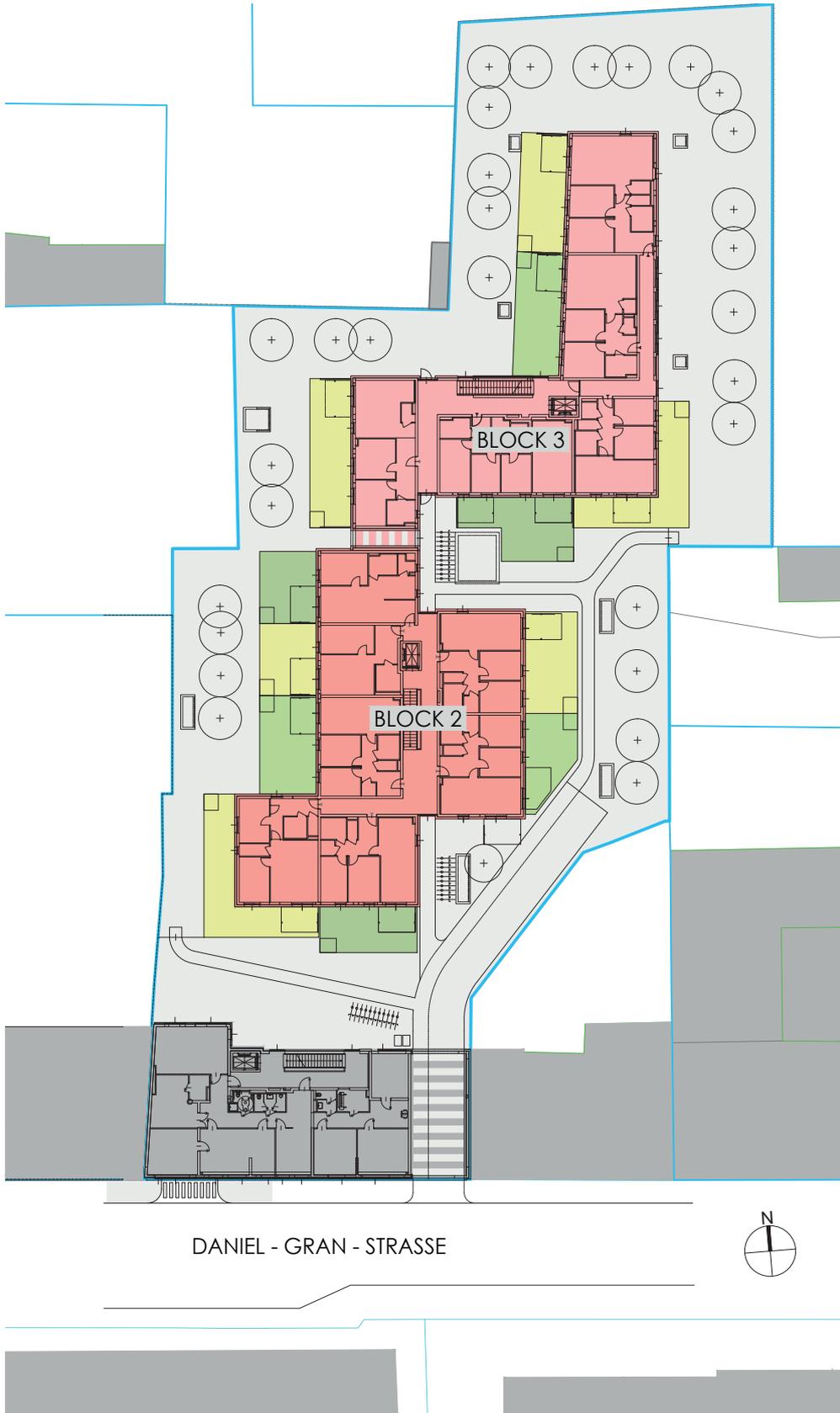
Das gesamte Familieneinkommen ist nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt für alle Einkommensbezieher für einen einheitlichen Zeitraum (Ausnahme: Zusammentreffen von selbständigen und unselbständigen Einkommen) durch:

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 pauschalierten 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.

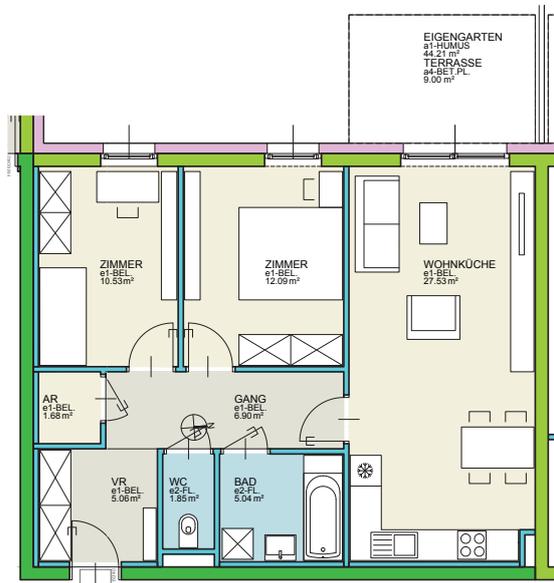
Für Personen, die im Inland nicht oder nur beschränkt steuerpflichtig sind, gelten diese Bestimmungen sinngemäß. Einkommensnachweisen in ausländischer Währung ist eine bestätigte Umrechnung durch ein inländisches Geldinstitut zum Wechselkurs des Stichtages anzuschließen. Einkommensnachweise in fremder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



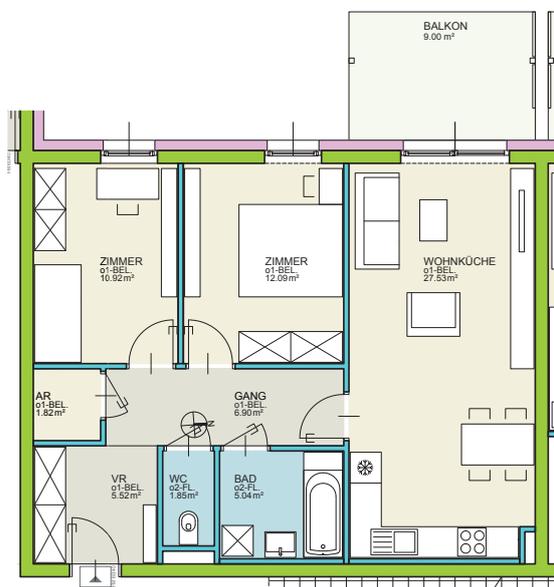
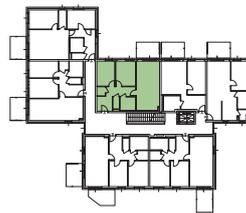
DANIEL - GRAN - STRASSE





BLOCK 2

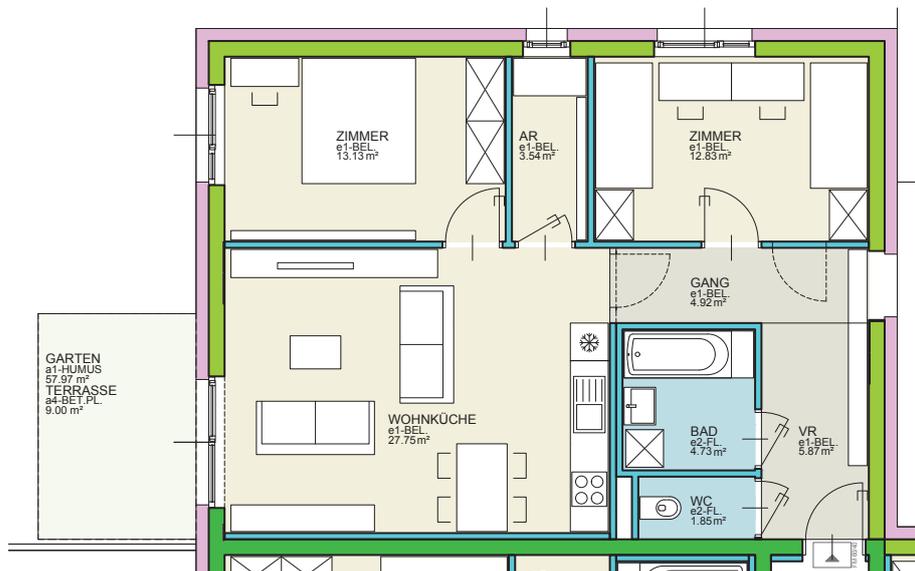
TOP 2/1 EG 70,68 m² + 9,00m² TERRASSE
und 44,21m² EIGENGARTEN



BLOCK 2

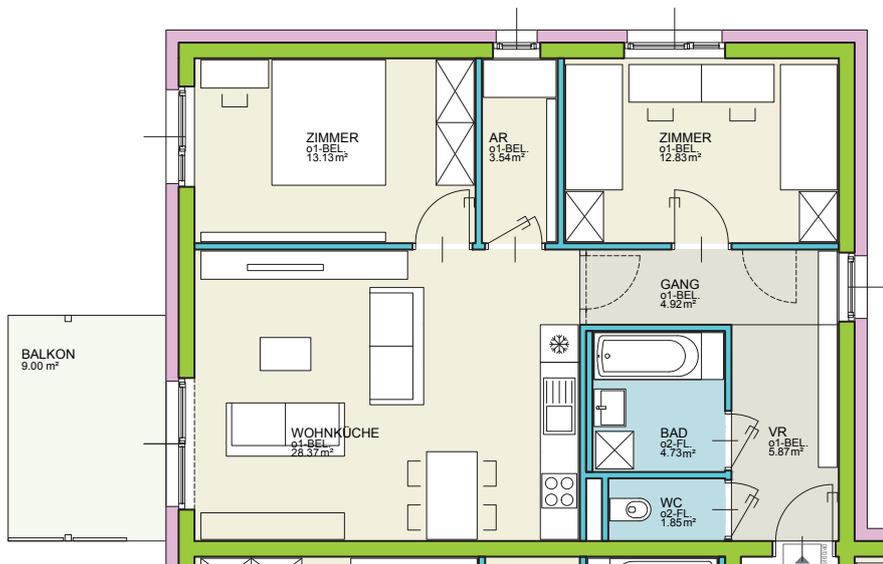
TOP 2/8 1.OG 71,67 m² + 9,00m² BALKON
TOP 2/15 2.OG 71,67 m² + 9,00m² BALKON
TOP 2/22 3.OG 71,67 m² + 9,00m² BALKON





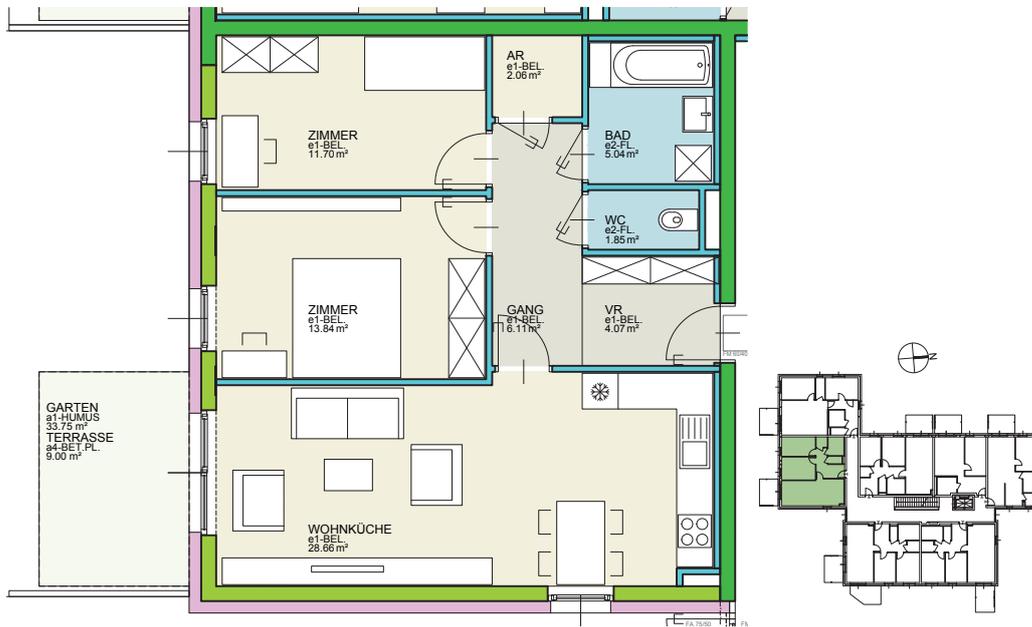
BLOCK 2

TOP 2/2 EG 74,62 m² + 9,00m² TERRASSE
 und 57,97m² EIGENGARTEN



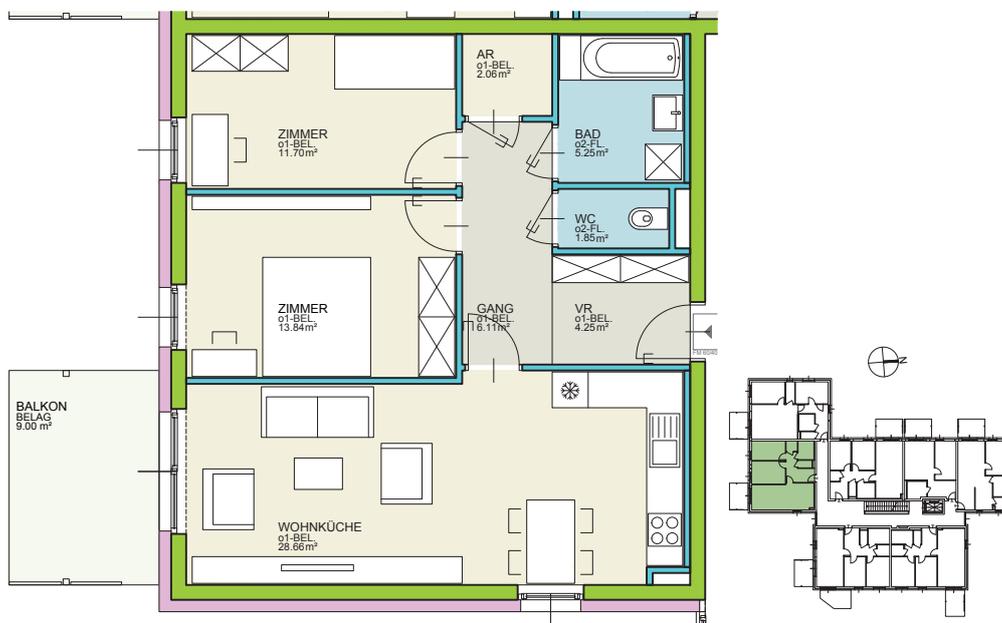
BLOCK 2

TOP 2/9 1.OG 75,24 m² + 9,00m² BALKON
 TOP 2/16 2.OG 75,24 m² + 9,00m² BALKON
 TOP 2/23 3.OG 75,24 m² + 9,00m² BALKON



BLOCK 2

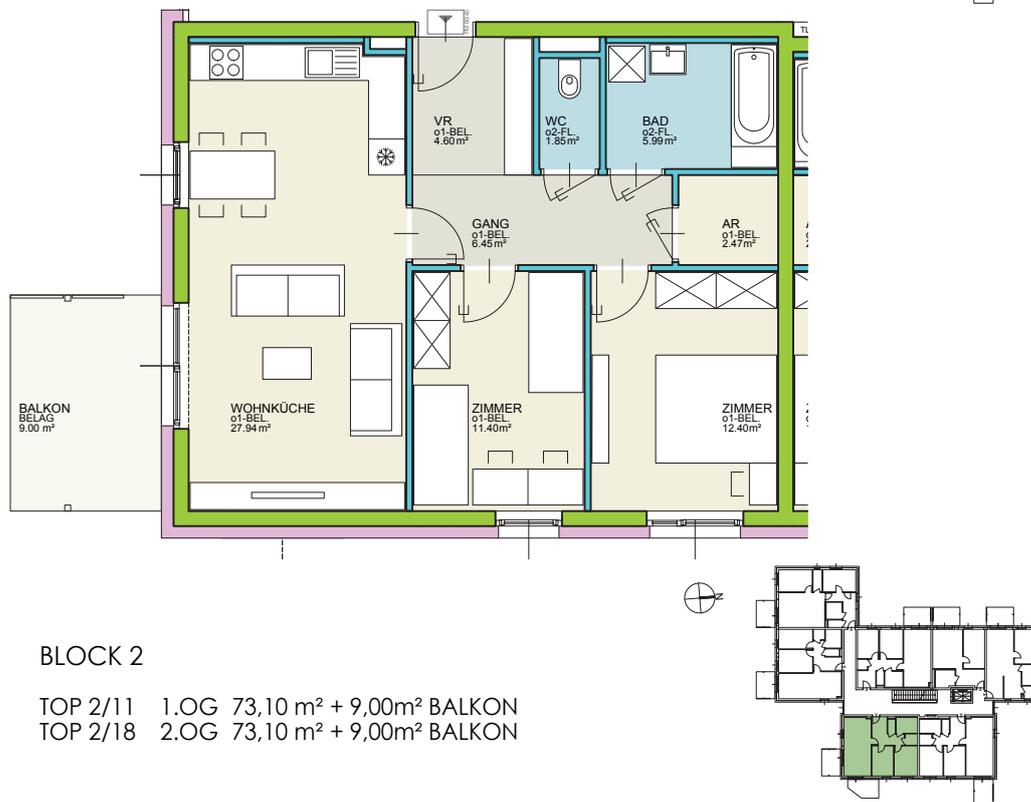
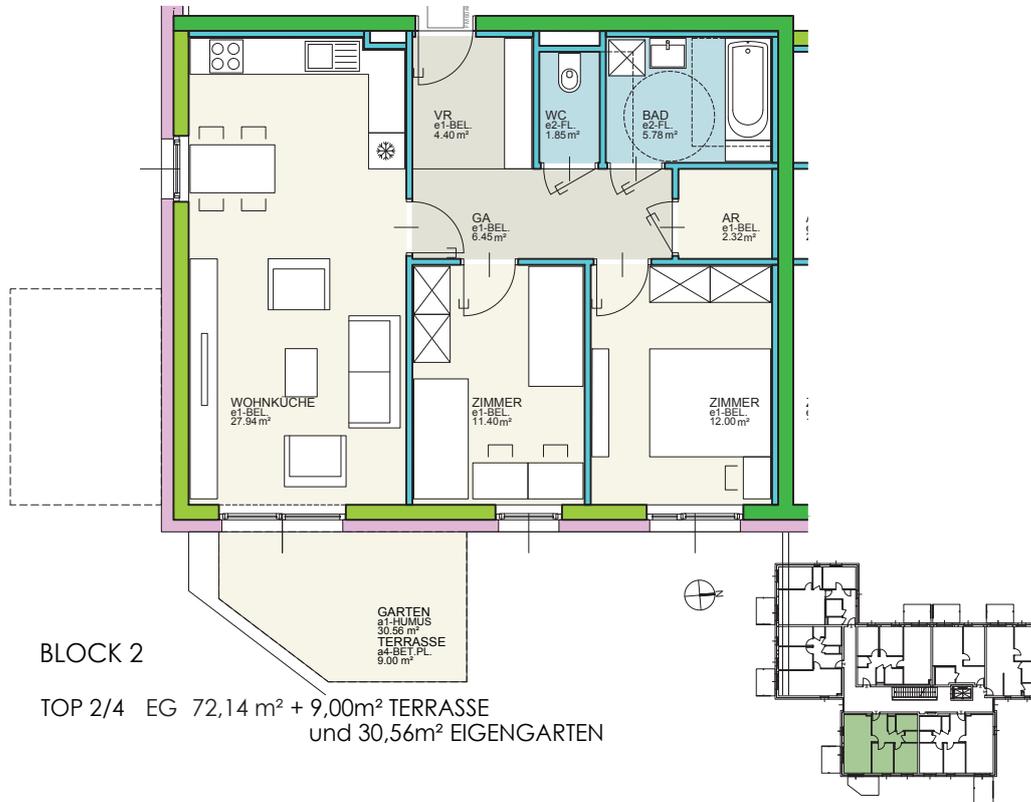
TOP 2/3 EG 73,33 m² + 9,00m² TERRASSE
und 33,75m² EIGENGARTEN

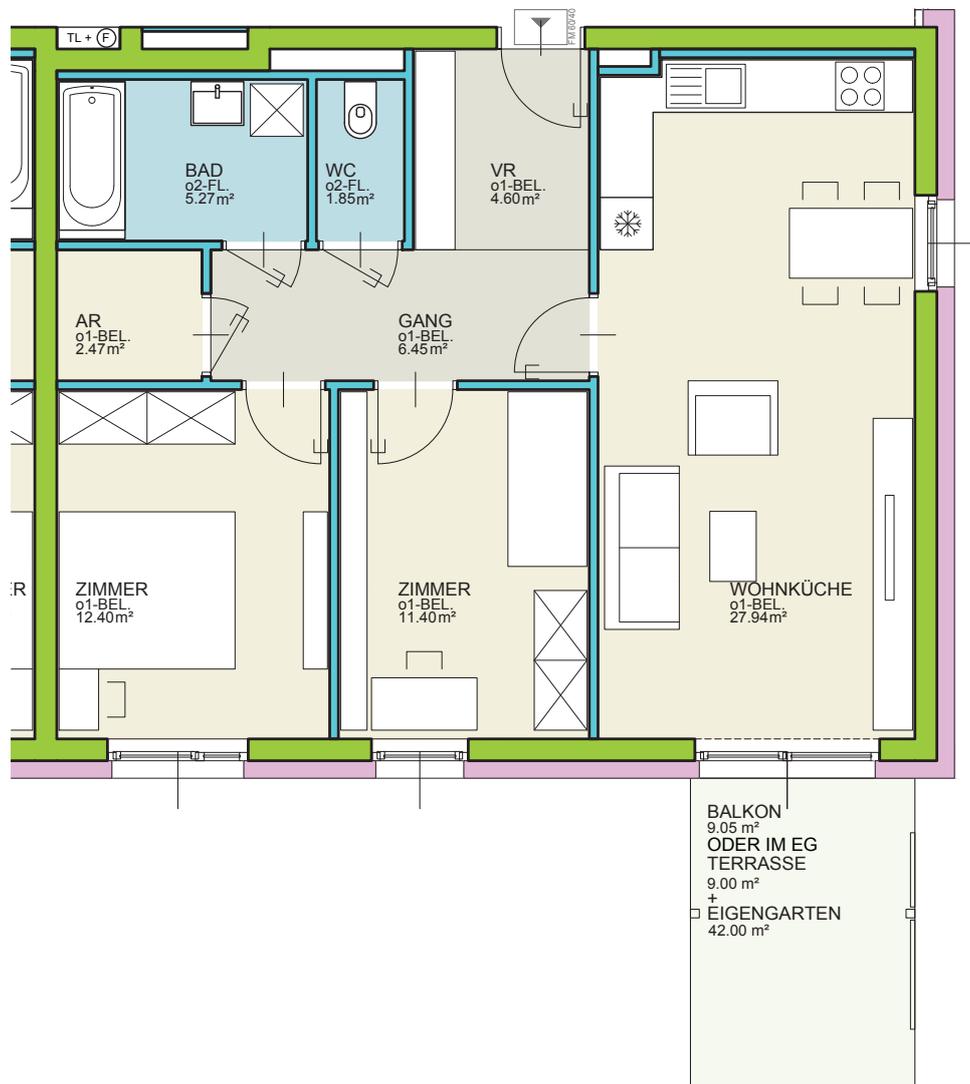


BLOCK 2

TOP 2/10 1.OG 73,72 m² + 9,00m² BALKON
TOP 2/17 2.OG 73,72 m² + 9,00m² BALKON
TOP 2/24 3.OG 73,72 m² + 9,00m² BALKON

HABITAT DG 52



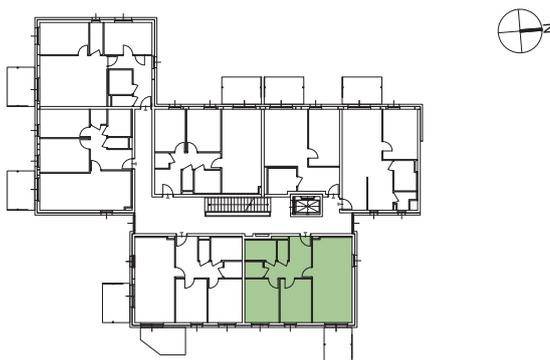


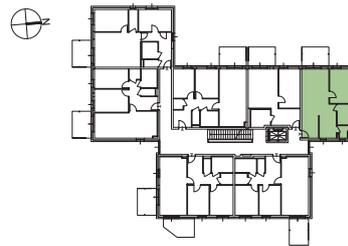
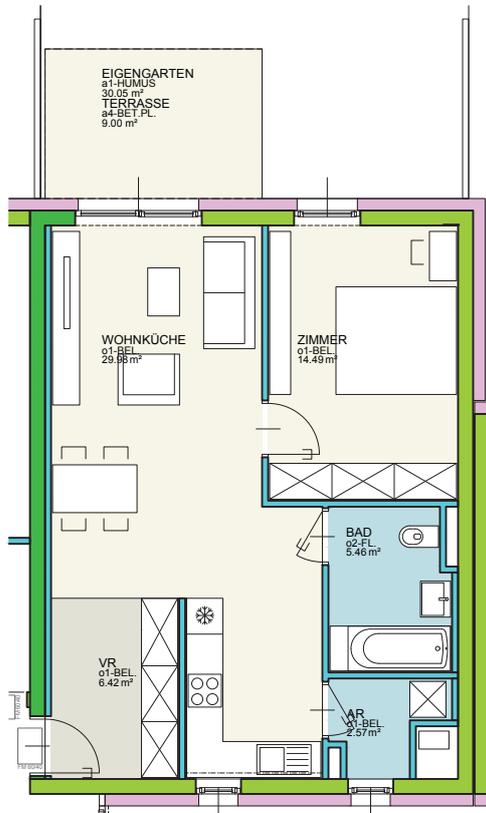
BLOCK 2

TOP 2/5 EG 72,38 m² + 9,00m² TERRASSE
und 42,00m² EIGENGARTEN

TOP 2/12 1.OG 72,38 m² + 9,05m² BALKON

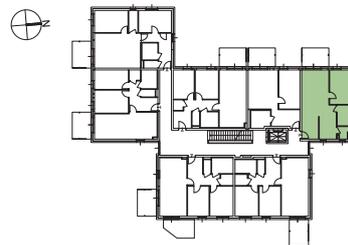
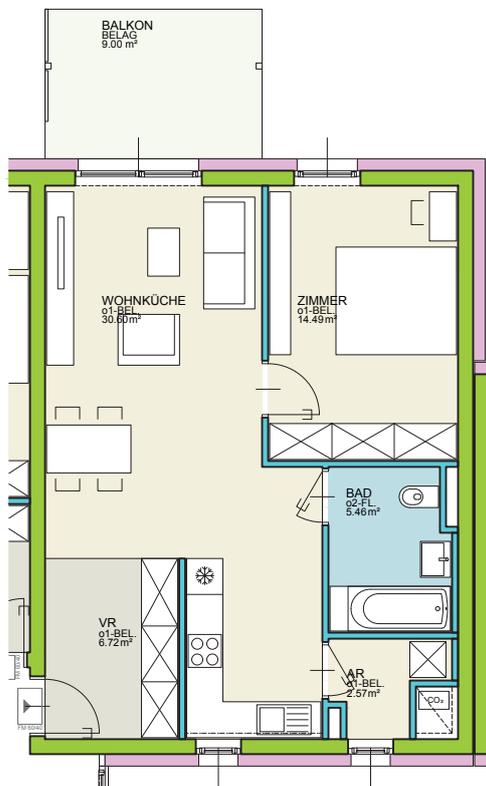
TOP 2/19 2.OG 72,38 m² + 9,05m² BALKON





BLOCK 2

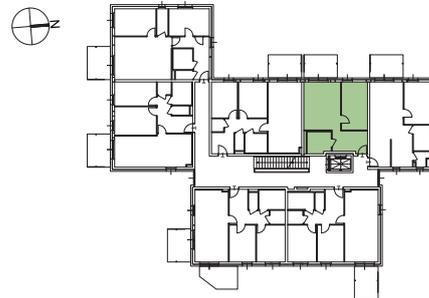
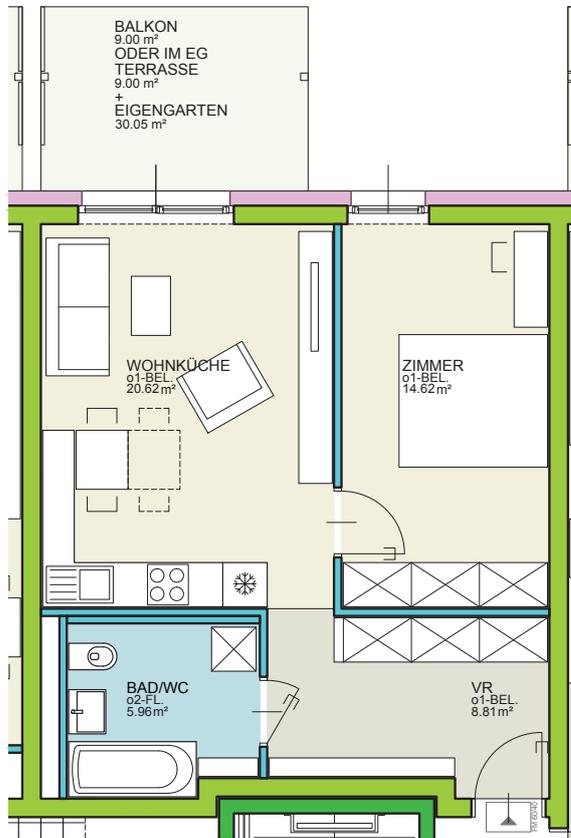
TOP 2/6 EG 58,92 m² + 9,00m² TERRASSE
und 30,05m²
EIGENGARTEN



BLOCK 2

TOP 2/13 1.OG 59,84 m² + 9,00m² BALKON
TOP 2/20 2.OG 59,84 m² + 9,00m² BALKON
TOP 2/26 3.OG 59,84 m² + 9,00m² BALKON

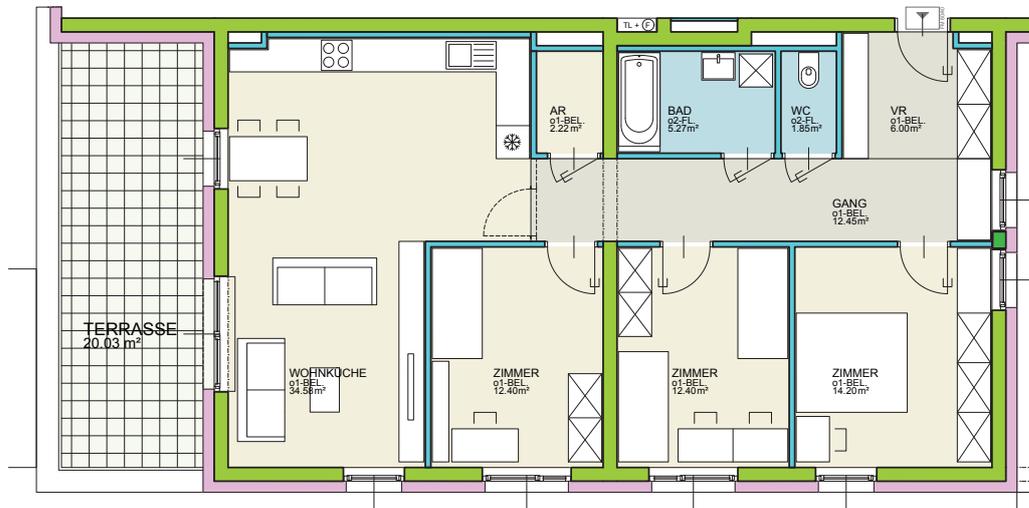
HABITAT DG 52



BLOCK 2

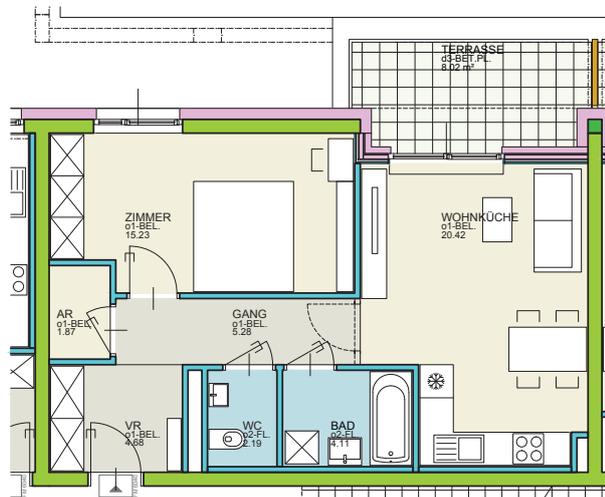
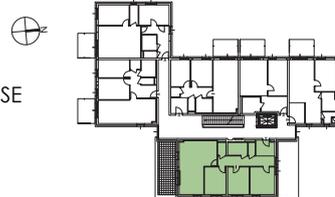
TOP 2/7	EG	50,01 m ² + 9,00m ² TERRASSE und 30,05m ² EIGENGARTEN
TOP 2/14	1.OG	50,01 m ² + 9,00m ² BALKON
TOP 2/21	2.OG	50,01 m ² + 9,00m ² BALKON
TOP 2/27	3.OG	50,01 m ² + 9,00m ² BALKON

HABITAT DG 52



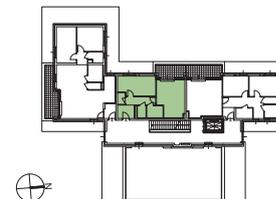
BLOCK 2

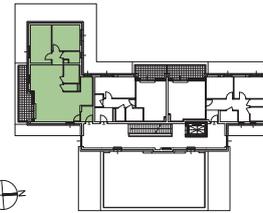
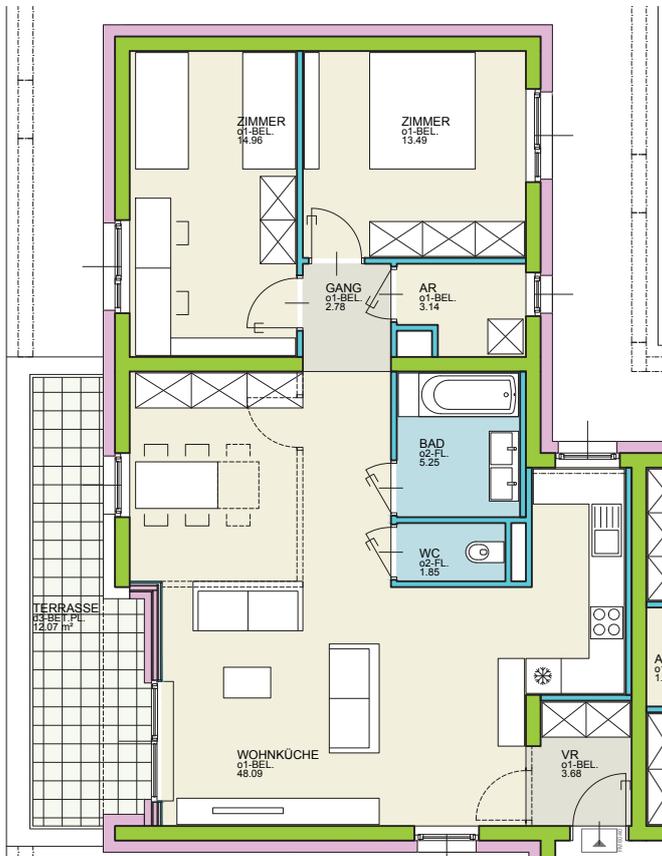
TOP 2/25 3.OG 101,37 m² +20,03m² TERRASSE



BLOCK 2

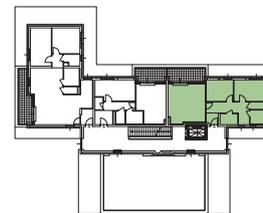
TOP 2/28 4.OG 53,78 m² + 8,02m² TERRASSE





BLOCK 2

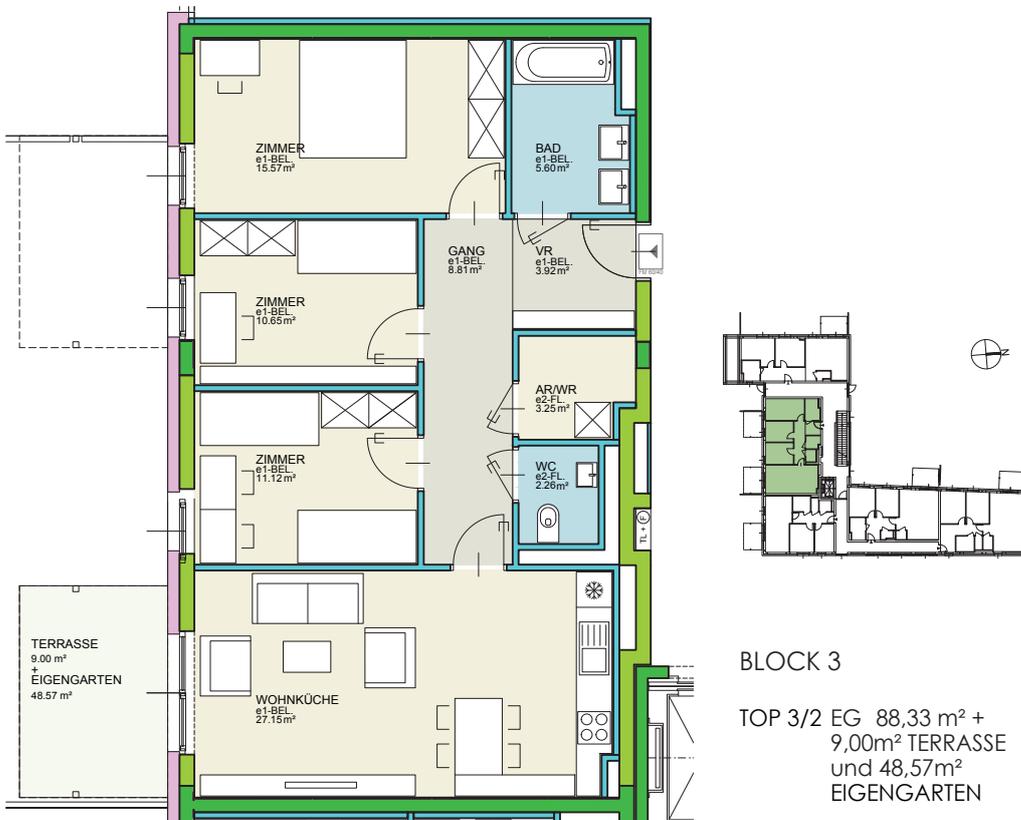
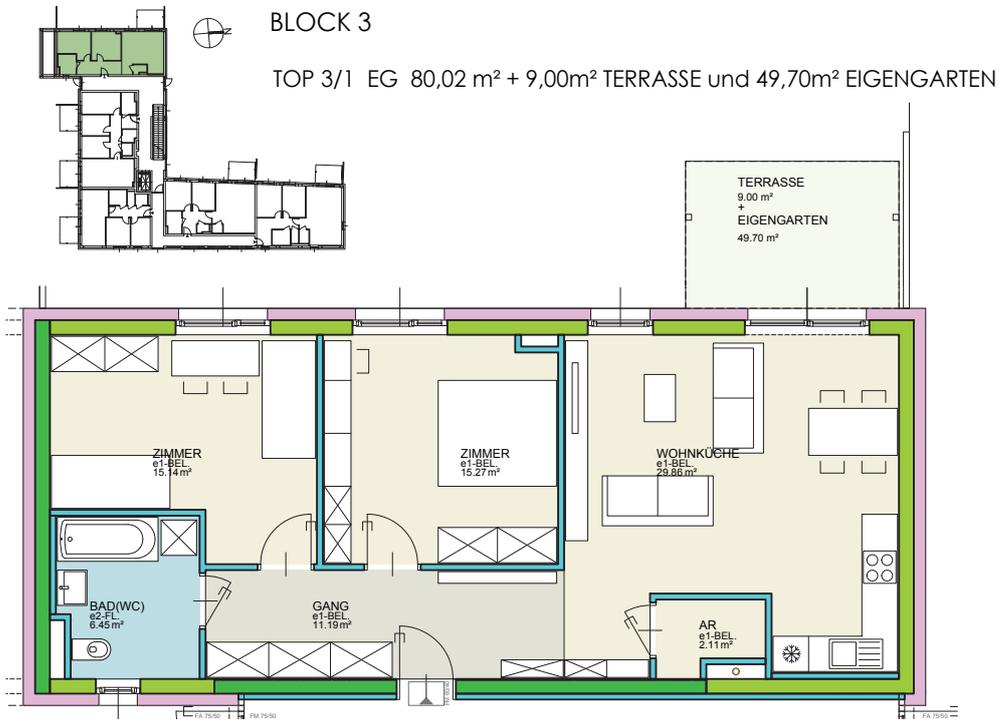
TOP 2/29 4.OG 93,24 m²
+ 12,07m² TERRASSE

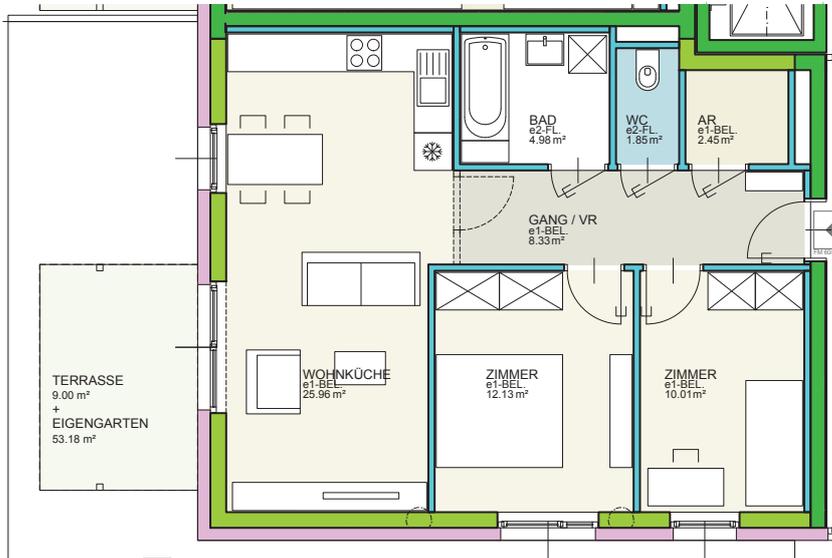


BLOCK 2

TOP 2/30 4.OG 76,78 m² + 9,74m² TERRASSE

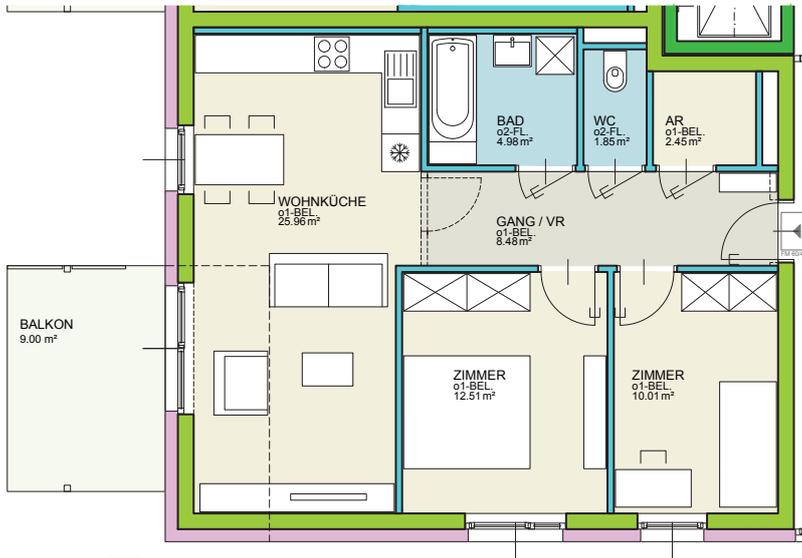






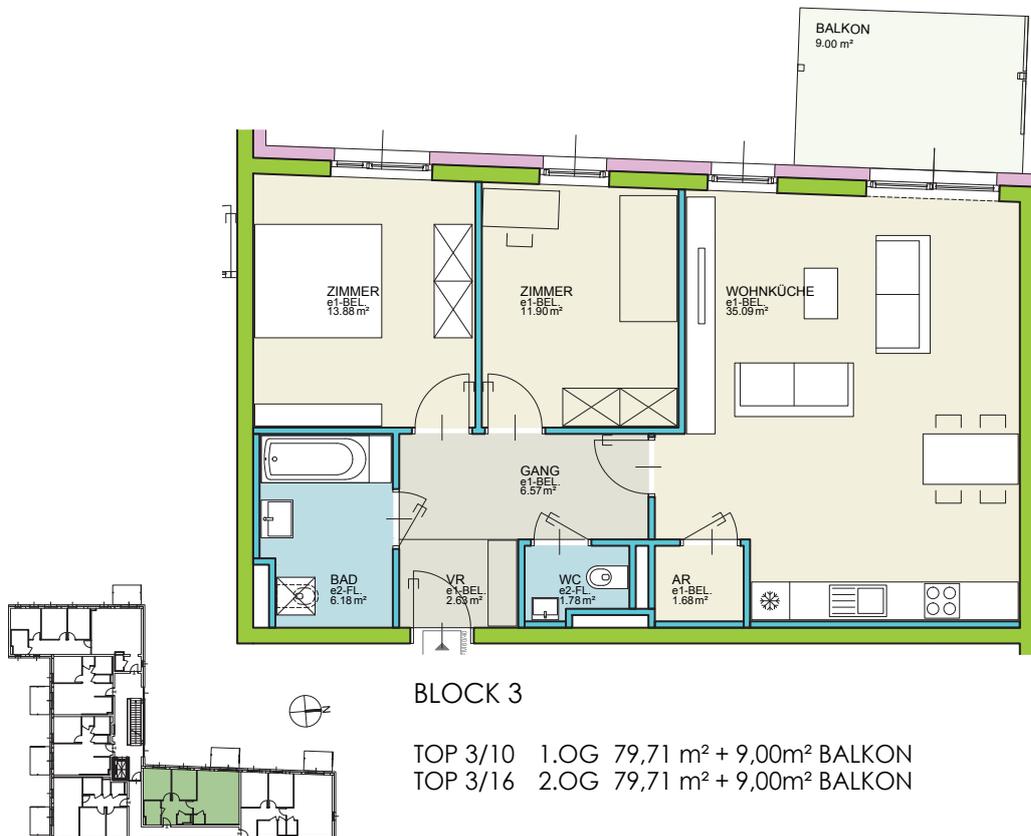
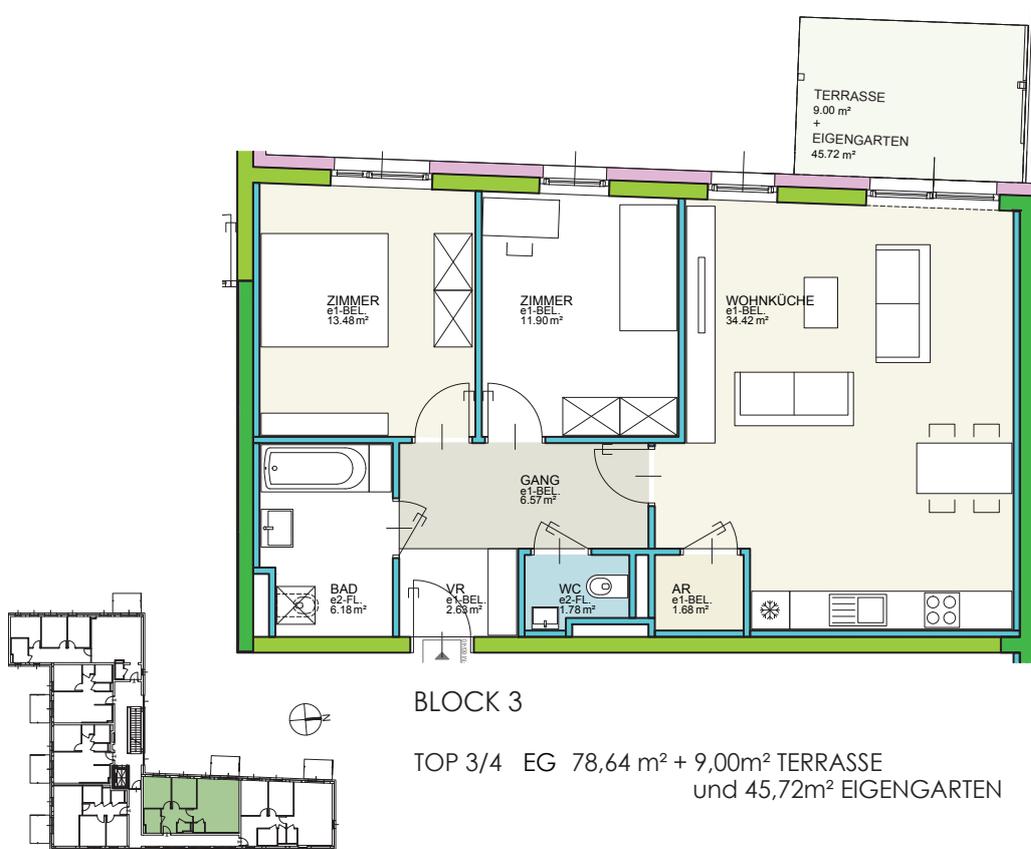
BLOCK 3

TOP 3/3 EG 65,71m² + 9,00m² TERRASSE
 und 53,18m² EIGENGARTEN



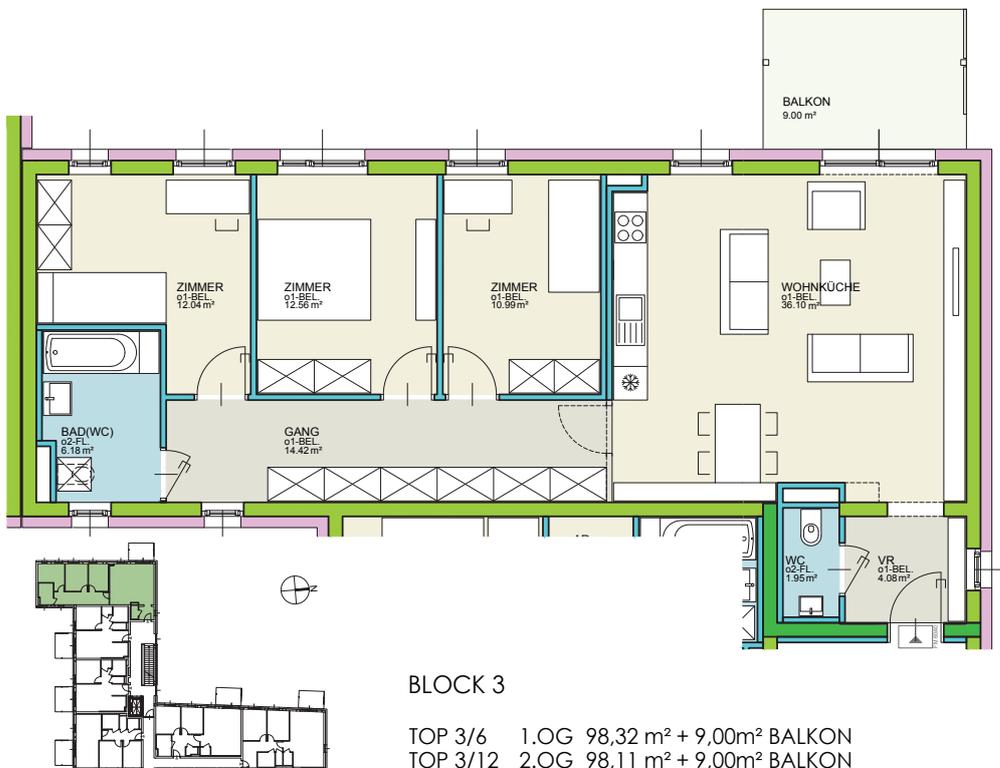
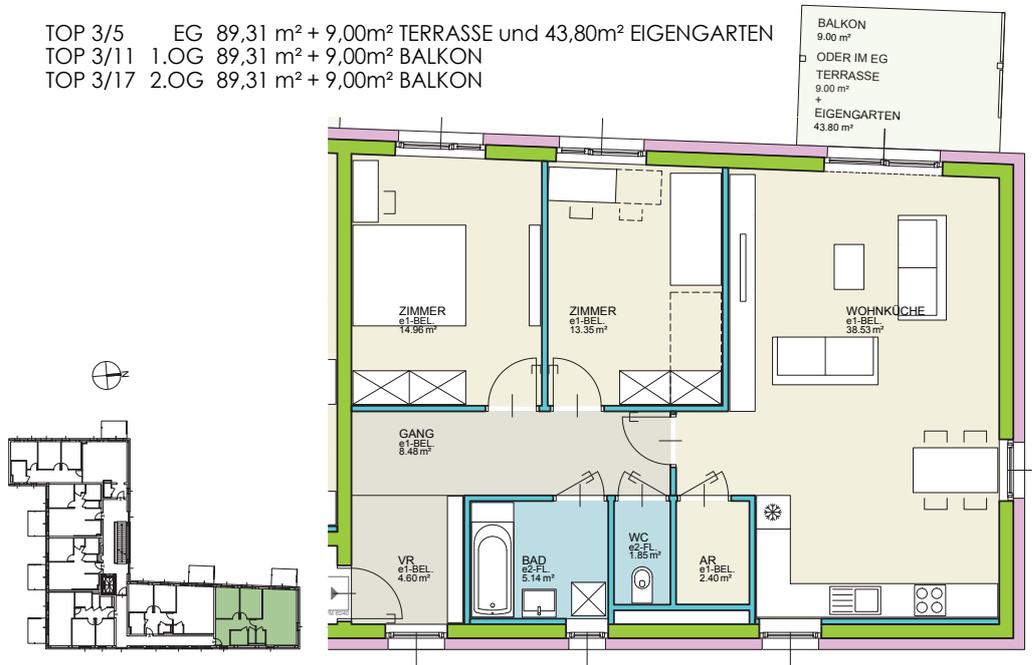
BLOCK 3

TOP 3/9 1.OG 66,24 m² + 9,00m² BALKON



BLOCK 3

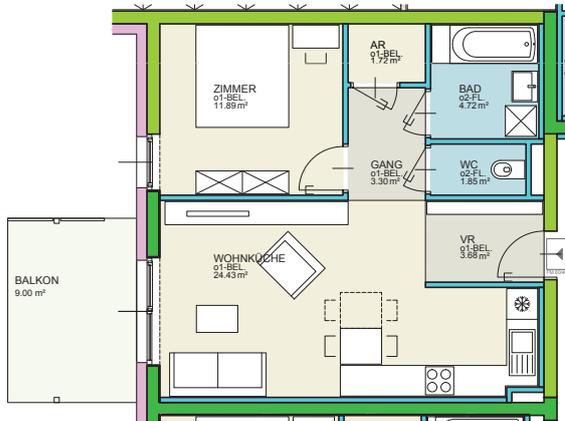
TOP 3/5 EG 89,31 m² + 9,00m² TERRASSE und 43,80m² EIGENGARTEN
 TOP 3/11 1.OG 89,31 m² + 9,00m² BALKON
 TOP 3/17 2.OG 89,31 m² + 9,00m² BALKON



BLOCK 3

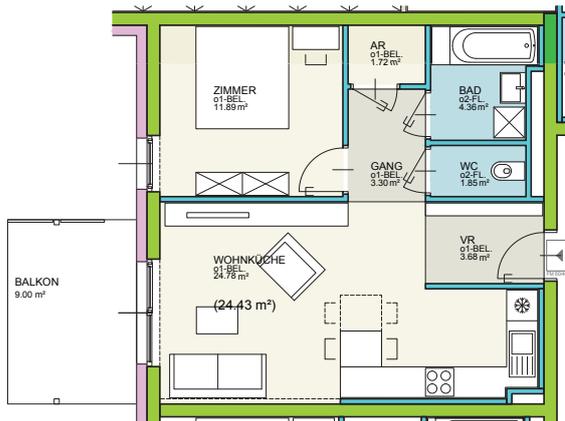
TOP 3/6 1.OG 98,32 m² + 9,00m² BALKON
 TOP 3/12 2.OG 98,11 m² + 9,00m² BALKON

HABITAT DG 52



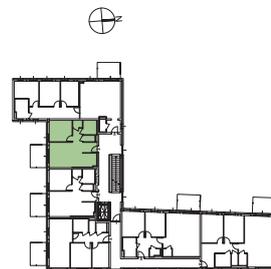
BLOCK 3

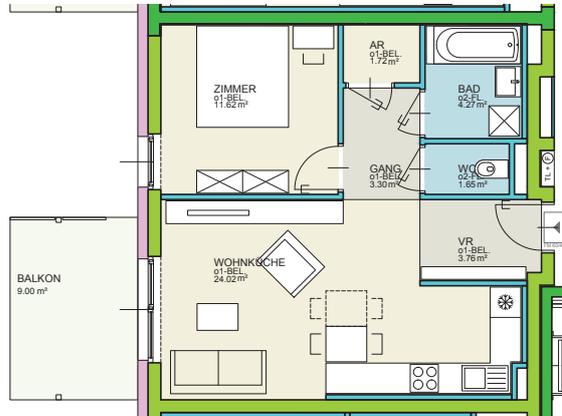
TOP 3/7 1.OG 51,59 m² + 9,00m² BALKON



BLOCK 3

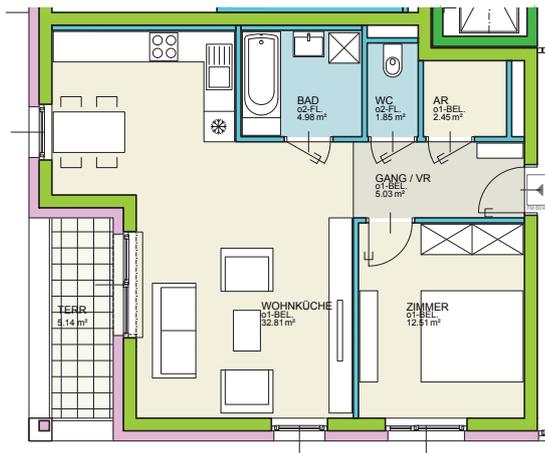
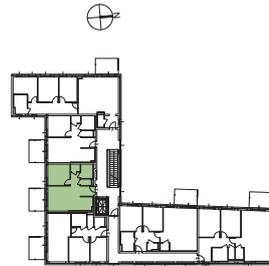
TOP 3/13 2.OG 51,58 m² + 9,00m² BALKON





BLOCK 3

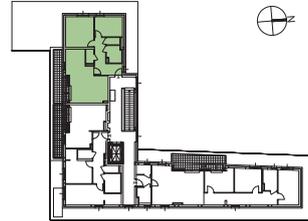
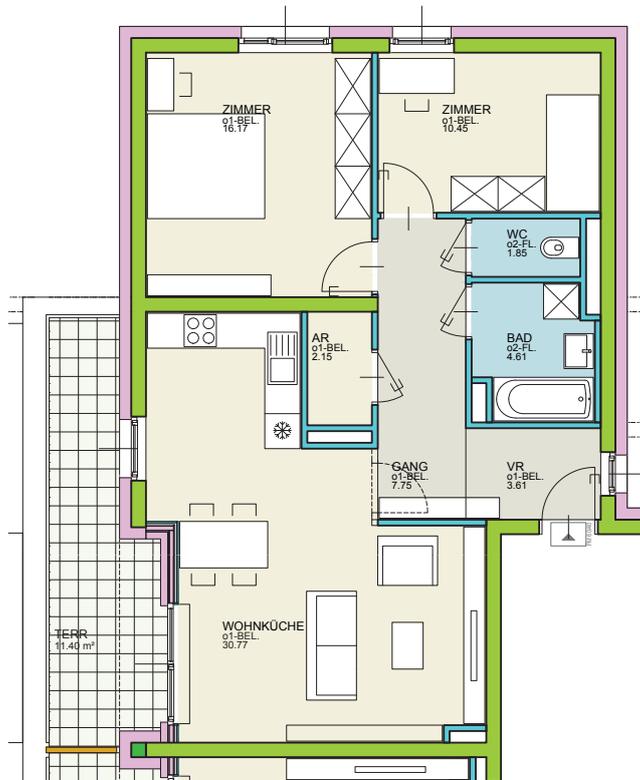
TOP 3/8 1.OG 50,34 m² + 9,00m² BALKON
 TOP 3/14 2.OG 50,34 m² + 9,00m² BALKON



BLOCK 3

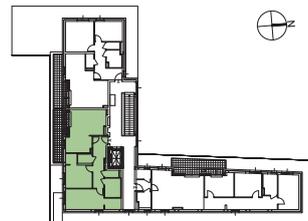
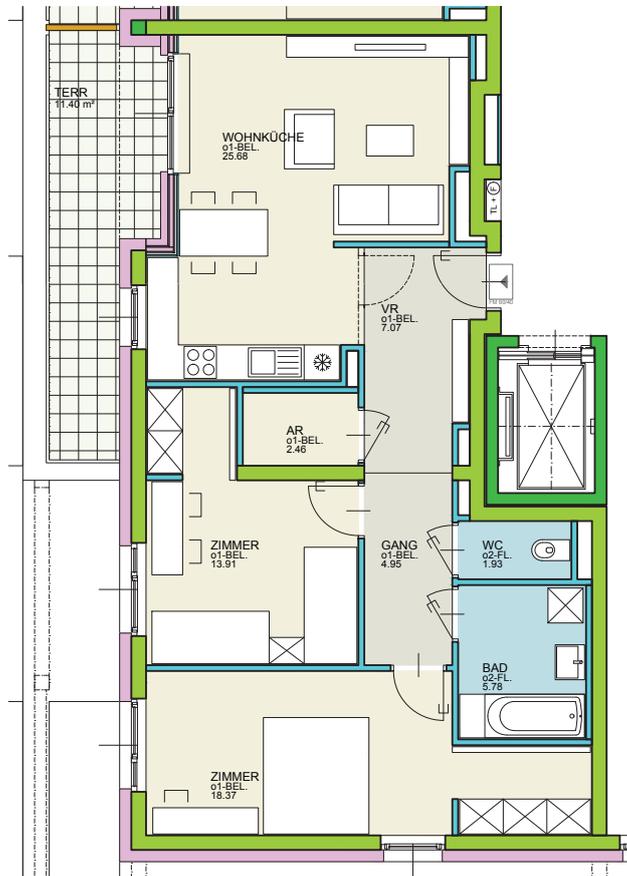
TOP 3/15 2.OG 59,63 m²
 + 5,14m² TERRASSE





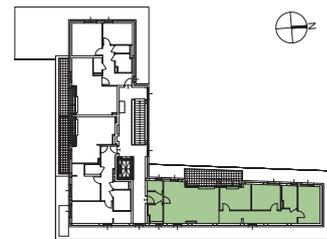
BLOCK 3

Top 3/18 3.OG 77,36 m² +
11,40m² TERRASSE



BLOCK 3

Top 3/19 2.OG 80,15 m² +
11,40m² TERRASSE



BLOCK 3

TOP 3/20 3.OG 104,28 m² +
14,23m² TERRASSE

ALLGEMEINE GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ST. PÖLTEN
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Ihre Notizen



www.wohnungsgen.at

ALLGEMEINE GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ST. PÖLTEN
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Ihre Notizen



www.wohnungsgen.at

ALLGEMEINE GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ST. PÖLTEN
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Ihre Notizen



www.wohnungsgen.at

ALLGEMEINE GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ST. PÖLTEN
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Ihre Notizen



www.wohnungsgen.at