

HAUS D WIESENFELDSTRASSE

NIEDRIGENERGIE WOHNHAUSANLAGE



HAUS D WIESENFELDSTRASSE

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
PROJEKTBESCHREIBUNG	3
PROJEKT BETREUUNG	4
WOHNHAUSANLAGE	5-7
SONDERWÜNSCHE	8-9
FINANZFRAGEN	10-13
RECHTLICHES	14-17
FÖRDERUNGSWÜRDIGKEIT	18
BEILAGE F	19
LAGEPLAN	20
GRUNDRISSE	21-25
IHRE NOTIZEN	26-27

HAUS D WIESENFELDSTRASSE

PROJEKTbeschreibung

Qualität zu günstigen Preisen

Die Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft errichtet in St. Georgen am Steinfeld eine zukunftsweisende Niedrigenergie - Wohnhausanlage. Im vierten Bauabschnitt wird „Haus D“ mit 12 Wohneinheiten inkl. Teilunterkellerung und Aufzugsanlage errichtet. Jeder Wohneinheit wird ein Kellerabteil in der Größe von ca. 8 m² zugeordnet. Desweiteren wird jeder Wohnung ein überdachter Autoabstellplatz entsprechend dem Parkplatzplan zugeordnet.

Durch die besondere Lage finden Sie Erholung und Ruhe einerseits, sowie eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz andererseits. Dazu kommt die rasche Erreichbarkeit kommunaler Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Arzt sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Das Bauvorhaben zeichnet sich durch eine effiziente Raumgestaltung und die Verwendung gediegener Baumaterialien sowie einem optimalen Preis-/Leistungsverhältnis aus. Man bekommt also viel geboten - und zwar von der besonderen Wohnqualität bis hin zu einem gehobenen Ausstattungsstandard.

Mit den Bauarbeiten wurde im Mai 2021 begonnen, die Fertigstellung ist bei guter Witterung für Frühjahr 2023 geplant.



HAUS D WIESENFELDSTRASSE

PROJEKTBETREUUNG

Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „St. Pölten“
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung
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
Stephanie Stadler

DW 14
DW 40

b.hoheneder@wohnungsgen.at
s.stadler@wohnungsgen.at

Kontakt Bauabteilung Wohnungsgenossenschaft

Stefan Klaus
Patrick Nast

DW 33
DW 48

s.klaus@wohnungsgen.at
p.nast@wohnungsgen.at

Sonderwunschanwicklung/Örtliche Bauaufsicht/Bauleitung

Architekturbüro Haberl
Arch. DI Dietmar Haberl
01 545 89 00 - 10 od. 0699 160 70 100
office@haberl.net

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

- | | |
|-------------------------------|--|
| • Fundament | Stahlbetonplatte lt. Statik |
| • Außenmauerwerk | 25cm Ziegelmauerwerk
18 cm Wärmedämmung |
| • Tragende Innenwände | 25 cm Mantelbetonstein |
| • Nichttragende Wände | 10 cm Gipskartonwand |
| • Geschoßdecken | Stahlbetondecke lt. Statik |
| • Isolierung Obergeschoßdecke | 32cm Wärmedämmung |

Der im Wohnzimmer vorhandene Kamin wird als Notkamin (ohne Anschlüsse) ausgeführt und ist nicht zum Betrieb einer dauerhaften Zusatzheizung gedacht.

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 intensiven Wartungskosten.

In den Sanitärräumen kommen Einzellüfter zur Ausführung.

INNENTÜREN

Oberfläche weiß lackiert. Die Türzargen erhalten einen hellen Anstrich.

OBERFLÄCHENAUSFÜHRUNG

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

HEIZUNG/WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe. Es gelangt eine Fußbodenheizung zur Ausführung. Der voraussichtliche Heizwärmebedarf wird mit $\leq 24 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ (HWB ref, RK), ^fGEE 0,56 angenommen.

Es ist dabei zu beachten, dass der individuelle Heizwärmebedarf aufgrund der Lage im Objekt und des Nutzungsverhaltens davon abweichen kann.

SANITÄR

Die Sanitärinstallation sieht die Rohinstallation für den Kalt- und Warmwasserbereich (Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler, Spüle 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 durchzuführen ist. Die Leerverrohrung für den TELEFONANSCHLUSS (Möglichkeit des Anschlusses an das Internet) ist bis in das Vorzimmer vorgesehen. Jedoch wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass ein Antrag für den Anschluss an das Telefonnetz bei A1 (Glasfaser) bzw. bei Kabelplus von Ihnen selbst zu stellen ist.

Es besteht die Möglichkeit an das Kabel-TV-Netz (Kabelplus) oder an eine digitale Gemeinschafts-SAT-Anlage anzuschließen.

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.

MALERARBEITEN

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

BALKON/TERRASSE/DACHTERRASSE

Die Terrassen im Erdgeschoß und die Balkone in den Obergeschoßen werden als Beton-Fertigteile ausgeführt.

GARTEN

Um für die Gartenwohnungen eine individuelle Gartengestaltung zu ermöglichen wird das vorhandene Humusmaterial (kann Steine enthalten) höhenmäßig angeglichen, gefräst und gewalzt. Eine Bodenverbesserung, Bepflanzung sowie Rasenbesämlung ist Eigenleistung des Nutzungsberechtigten.

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.

GRÜNFLÄCHEN

Großzügige Grünflächen samt Kinderspielplatz garantieren einen hervorragenden Freizeitwert.

FASSADE

Die Fassadengestaltung obliegt der Genossenschaft und kann vom Symbolbild abweichen.

SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche sind nur möglich, sofern sie nicht in Widerspruch zu den Wohnbauförderungsbestimmungen, zur Baubewilligung oder anderer behördlicher Auflagen stehen. Sonderwünsche, welche eine Bewilligung durch die Baubehörde bedürfen, sind nicht möglich!

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 und es werden diesbezügliche Beanstandungen nicht von der Wohnungsgenossenschaft 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 Mietverhältnisses 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 ausschließlich vor Beauftragung mit der örtlichen Bauaufsicht abzusprechen, in einem Mieterplan einzutragen und durch die örtliche Bauaufsicht genehmigen zu lassen. Ihre erste Planänderung ist kostenlos, jede weitere wird seitens der örtlichen Bauaufsicht/des Planers 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.

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

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 Pläne. In jedem Fall (mit oder ohne baulichen Änderungen) ist ein von Ihnen unterfertigter Wohnungsplan an die örtliche Bauaufsicht zu retournieren.



HAUS D WIESENFELDSTRASSE

FINANZFRAGEN

FINANZFRAGEN

Die Finanzierung der Errichtungskosten wird voraussichtlich wie nachstehend angeführt erfolgen:

- ☐ Förderungsdarlehen des Landes
- ☐ Hypothekendarlehen
- ☐ Eigenmittel der Genossenschaft
- ☐ Vom Wohnungswerber (Nutzer) aufzubringender vorläufiger Finanzierungsbeitrag



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

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

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei einem allfälligen späteren Kauf die abgezogene Umsatzsteuer zurückgezahlt werden muss.

Förderungsdarlehen des Landes - Objektförderung

Die Förderungen des Landes NÖ besteht aus einem bezuschusstem 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 verzinst, **steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5 %** und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3 % jährlich dekursiv verzinst (siehe Seite 19). Sollte die der Kalkulation zugrunde liegende Punkteanzahl der NÖ Wohnbauförderung nicht erreicht werden, wird eine Umschuldung vorgenommen.

Hypothekendarlehen (nicht gefördert)

Zusätzlich wird ein Hypothekendarlehen aufgenommen.
Die Laufzeit beträgt vorläufig 35 Jahre.

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.

Ihr Finanzierungsbeitrag

Bei der Bauendabrechnung wird der geleistete Finanzierungsbeitrag abgerechnet und durch die NÖ Landesregierung überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Im Falle der ordnungsgemäßen Auflösung des Nutzungsvertrages erhält der ausscheidende Nutzer den Finanzierungsbeitrag gemäß § 17 WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) vermindert um die ordnungsgemäße Absetzung für Abschreibung, d.s. 1 v. H. 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.

Bei Gewährung eines solchen Wohnzuschusses wird dieser jeweils nur für die **Dauer eines Jahres** gewährt.

Rücktritt

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

Dieser Betrag wird von Ihren einbezahlten Eigenmitteln in Abzug gebracht.

Darüber hinaus werden für allfällig von Ihnen beauftragte Änderungen die anfallenden Kosten der Wiederherstellung des Original- bzw. Ursprungszustandes 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.

Jeder Wohnung ist ein überdachter Autoabstellplatz zugeordnet. Die voraussichtliche monatliche Gebühr beträgt € 47,-- inkl. Ust.

Für den überdachten Autoabstellplatz für besondere Anforderungen werden voraussichtlich € 56,-- inkl. Ust. monatlich vergebührt.

HAUS D WIESENFELDSTRASSE

FINANZFRAGEN

Bauvorhaben St. Georgen, Wiesenfeldstraße Haus D
unter der Voraussetzung, dass eine Förderung für 97 Punkte gewährt wird

	Nutzfläche	Terrasse/ Balkon	Garten	vorläufige Gesamt- Baukosten	direktes Förderungs- darlehen	Hypothekar- darlehen	vorläufige Eigenmittel Genossenschaft Baukosten	vom Nutzungsbe- rechtigten zu bezahlender vorläuf. Finanzierungsbeitrag	davon 1. Rate fällig spät. 3 Wo.nach Zuweisung	davon 2. Rate fällig bei Bezug *)	voraussichtliches Nutzungsentgelt brutto inkl. Betriebs- und Neben- kosten und Umsatzsteuer **)
	zirka m²	zirka m²	zirka m²	zirka €	zirka €	zirka €	zirka €	zirka €	€	€	zirka €
Whg 1 - EG	80,66	12,42	90,29	181.370,89	104.760,00	33.056,05	7.254,84	36.300,00	11.800,00	24.500,00	589,63
Whg 2 - EG	78,65	12,42	162,75	187.553,99	102.992,18	39.559,65	7.502,16	37.500,00	11.800,00	25.700,00	616,99
Whg 3 - EG	78,69	12,42	162,04	187.553,99	103.044,56	39.507,27	7.502,16	37.500,00	11.800,00	25.700,00	616,92
Whg 4 - 1.OG	80,56	10,84	0,00	171.065,73	104.760,00	25.263,10	6.842,63	34.200,00	11.300,00	22.900,00	548,20
Whg 5 - 1.OG	78,54	10,84	0,00	171.065,73	102.848,13	27.174,97	6.842,63	34.200,00	11.300,00	22.900,00	550,83
Whg 6 - 1.OG	78,58	10,84	0,00	171.065,73	102.900,51	27.122,59	6.842,63	34.200,00	11.300,00	22.900,00	550,75
Whg 7 - 2.OG	80,45	10,84	0,00	173.126,76	104.760,00	26.841,69	6.925,07	34.600,00	11.300,00	23.300,00	556,47
Whg 8 - 2.OG	78,43	10,84	0,00	173.126,76	102.704,09	28.897,60	6.925,07	34.600,00	11.300,00	23.300,00	559,39
Whg 9 - 2.OG	78,47	10,84	0,00	173.126,76	102.756,47	28.845,22	6.925,07	34.600,00	11.300,00	23.300,00	559,32
Whg 10 - DG	79,96	10,84	0,00	179.309,86	104.707,62	31.529,85	7.172,39	35.900,00	11.300,00	24.600,00	580,95
Whg 11 - DG	76,87	10,84	0,00	177.248,83	100.661,27	34.097,61	7.089,95	35.400,00	11.300,00	24.100,00	579,28
Whg 12 - DG	75,43	10,84	0,00	173.126,77	98.775,55	32.826,15	6.925,07	34.600,00	11.300,00	23.300,00	565,53

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

• ohne Berücksichtigung "Wohnzuschuss"

• zuzüglich: → Heiz- und Warmwasserkosten (monatlich ca. € 58,50 inkl. Ust)

→ Carport-Stellplatz monatlich ca. € 47,- inkl. USt.

→ Carport-Stellplatz für besondere Anforderungen monatlich ca. € 56,- inkl. USt.

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

ALLGEMEINES

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

Förderungsobjekt

Die Wohnungen müssen folgende Merkmale aufweisen: Die Wohnung 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 18).

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

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 8.00 bis 18.00 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.

HAUS D WIESENFELDSTRASSE

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

Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Kompetenz sind die Sicherheiten für unsere 12.000 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 **3100 St. Pölten, Karl Pfeffer-Gasse, Junges Wohnen.**



Durch die Verwendung von zukunftsweisenden Materialien (z.B.: Hanf, gebrannte Ziegel) und Techniken (z.B.: Wärmepumpen, Photovoltaik) tragen wir bei, dass nicht nur Sie sondern auch weitere Generationen sicher, sparsam und schön wohnen werden.

St. Pölten, im Oktober 2021



Unser Büro in der Josefstraße 70/72 in 3100 St. Pölten

HAUS D WIESENFELDSTRASSE

FÖRDERUNGSWÜRDIGKEIT

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 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 zuzählen; 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 Einkommenssteuerbescheides 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 der drei vorangegangenen 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.

HAUS D WIESENFELDSTRASSE

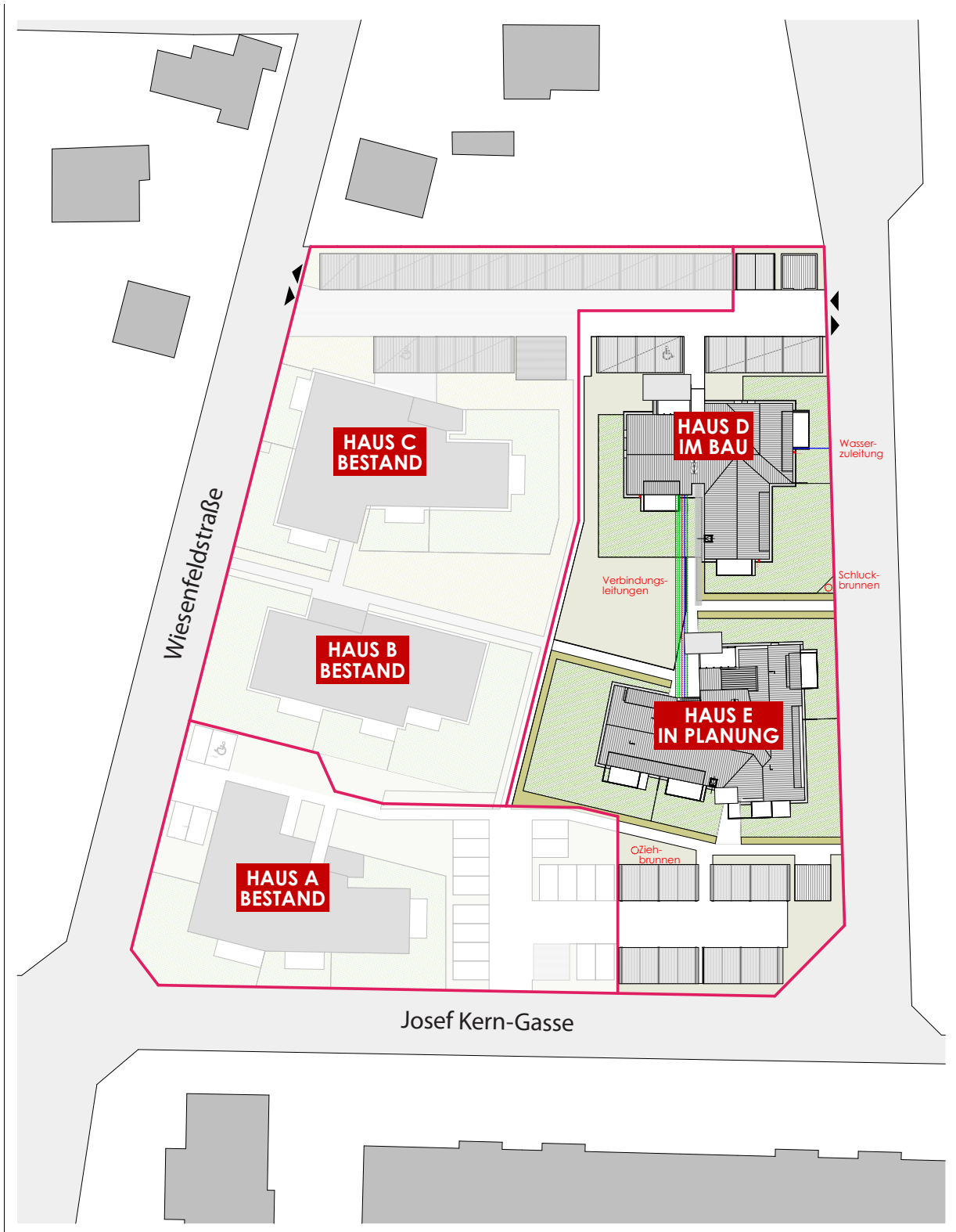
BEILAGE F

Beilage F

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

HAUS D WIESENFELDSTRASSE

LAGEPLAN UND GRUNDRISSSE



**WHA ST.GEORGEN
WIESENFELDSTRASSE**

HAUS D

MIETERPLAN
FASSUNG

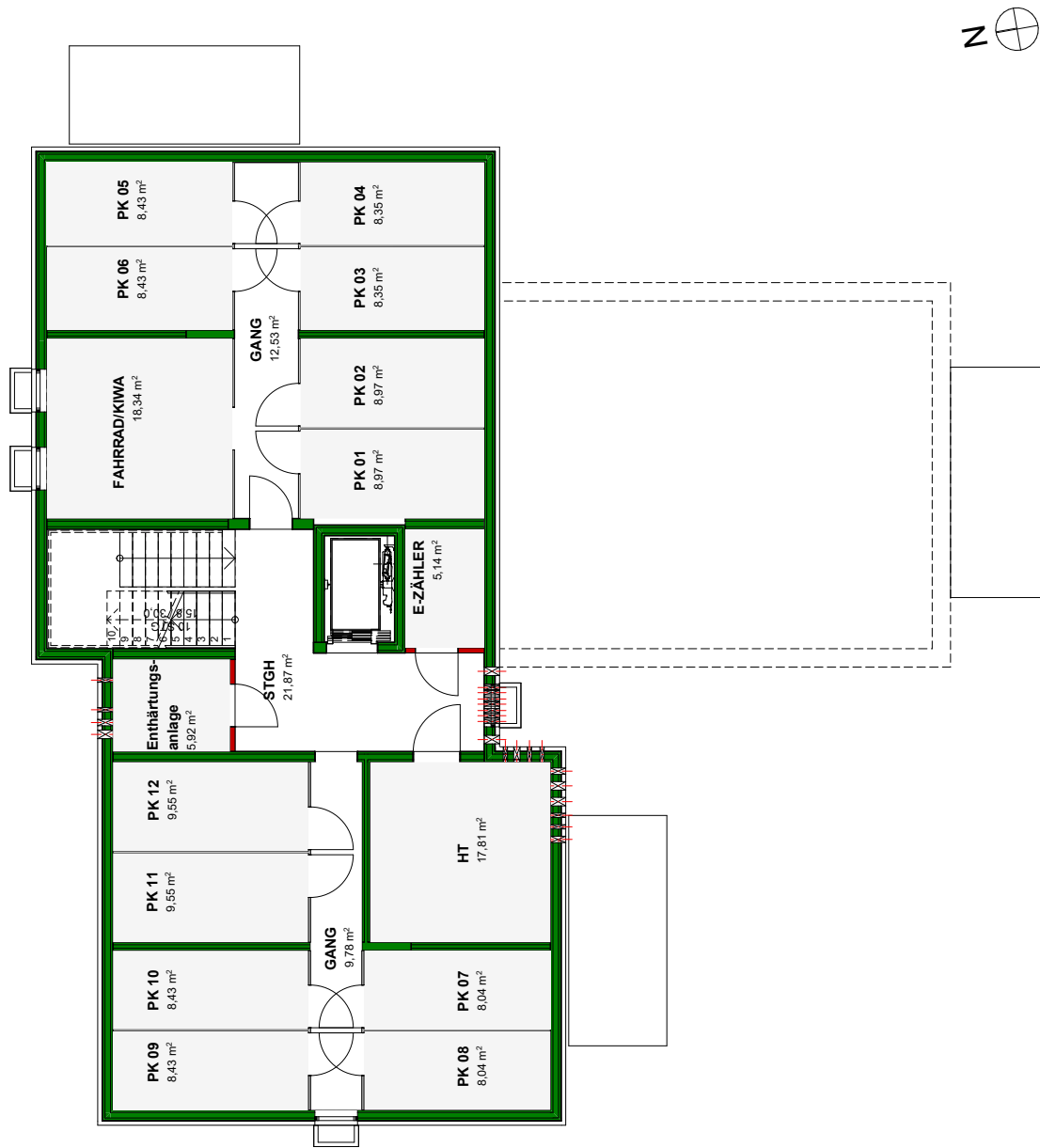
**LAGEPLAN
GESAMTÜBERSICHT**

ALLGEMEINE GEMEINNÜTZIGE
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

3100 St. Pölten, Josefstraße 70/72
Tel: 02742/772.88 Fax: 02742/73458
Email: office@wohnungsgen.at
Internet: www.wohnungsgen.at



HAUS D WIESENFELDSTRASSE



WHA ST. GEORGEN
WIESENFELDSTRASSE

HAUS D **KG**

VERKAUFSPLAN
FASSUNG FEB. 2021

LEGENDE

HAUSTECHNIK

siehe beiliegendes Blatt

- tragendes Mauerwerk
- Stahlbeton
- nicht tragende Mauer (Gipsdiele)

ALLGEMEINE GEMEINNÜTZIGE
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

3100 St. Pölten, Josefstädte 70/72
Tel: 02742/772 88 Fax: 02742/73458
Email: office@wohnungsgen.at
Internet: www.wohnungsgen.at



HAUS D WIESENFELDSTRASSE



WHA ST. GEORGEN
WIESENFELDSTRASSE

HAUS D
EG
VERKAUFSPLAN
FASSUNG FEB. 2021

LEGENDE

HAUSTECHNIK

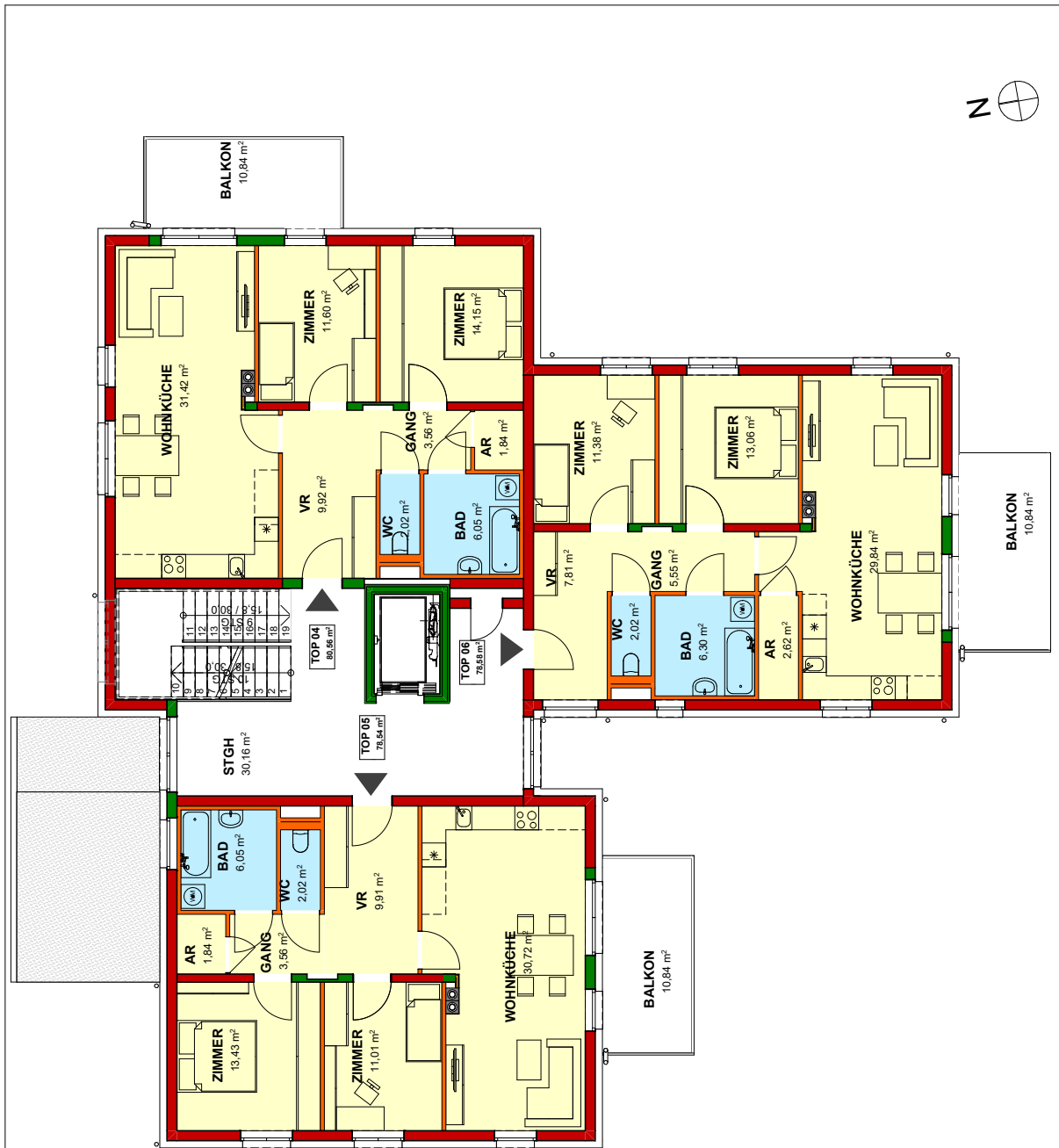
siehe beiliegendes Blatt

- tragendes Mauerwerk
- Stahlbeton
- nicht tragende Mauer (Gipsdele)

ALLGEMEINE GEMEINNÜTZIGE
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
3100 St. Pölten, Josefstädte 707/2
Tel: 022 427 72 88 Fax: 022 427 73 58
E-Mail: office@wohngesgen.at
Internet: www.wohngesgen.at



HAUS D WIESENFELDSTRASSE



WHA ST.GEORGEN
WIESENFELDSTRASSE

HAUS D 1.OG

VERKAUFSPLAN
FASSUNG FEB. 2021

LEGENDE

HAUSTECHNIK

siehe beiliegendes Blatt

tragendes Mauerwerk
Stahlbeton
nicht tragende Mauer
(Gipsdiele)

ALLGEMEINE GEMEINNÜTZIGE
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

3100 St. Pölten, Josefstädte 70/72
Tel: 02742/772 88 Fax: 02742/73458
Email: office@wohnungsgen.at
Internet: www.wohnungsgen.at



HAUS D WIESENFELDSTRASSE



HAUS D WIESENFELDSTRASSE



Ihre Notizen



www.wohnungsgen.at

Ihre Notizen



www.wohnungen.at



www.wohnungen.at