

AUSFÜHRUNGSKATALOG

Wohnhausanlage

3250 Wieselburg

Neubaugasse 9

Stiege 3+4

Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft Amstetten

Ardaggerstraße 28
3300 Amstetten
Telefon: 07472 / 62327
Fax-DW: -14
office@diesiedlung.at
www.diesiedlung.at

Eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung
FN: 76670 a | LG: St. Pölten | UID-Nr.: ATU 59081488

Amstetten, im Oktober 2019
BM DI W. Liebl/M. Palzer/DW 12
Objekt 00223

DIE SIEDLUNG – Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Amstetten, eingetr. GenmbH - errichtet in Wieselburg, Neubaugasse auf der Liegenschaft 1577/1, EZ 1523, KG Wieselburg mit Hilfe der NÖ Wohnbauförderung eine Wohnhausanlage.

1. Derzeit wird errichtet:

2 Stiegenhäuser mit insgesamt 24 Wohnungen in der Größe von rd. 54m² bis rd. 88m²

Für die Abstellung der PKW werden Abstellplätze im Freien errichtet.

Der Heizwärmebedarf gemäß Energieausweis beträgt 11,26kWh/m².a Standortklimazonen bezogen; fGEE 0,77.

Voraussichtliche Fertigstellung: 2. Jahreshälfte 2020

2. Ausstattung:

a) des Wohnhauses:

Jedes Wohnhaus erhält eine Zentralschlüsselanlage (jeder Wohnungsschlüssel sperrt auch die jeweilige Hauseingangstüre);

Zu jeder Wohnung gehört auch ein Kellerabteil;

Waschküche: mit Waschmaschine und Trockner;

Fernsehgemeinschaftsantenne (inkl. SAT) mit Anschluss in jeder Wohnung;

Telefon: Leerverrohrung je Wohnung wird bis in den Vorraum hergestellt;

b) **der Wohnungen:**

Heizung und Warmwasser: Fernwärmeversorgung mit Wärmemengenzähler für jede Wohnung

Küche: Geschirrspülmaschinenanschluss

Bad und WC: lt. Polierplan

Fußböden: Keramische Bodenverfliesung im Bad und WC.
Alle übrigen Räume werden mit einem Vinylboden versehen.

Wandbeläge: Keramische Wandverfliesung, Höhe ca. 2 Meter im Bad.

Malerarbeiten: Die Wände sind in hellen Farben (einfärbig) gemalt.

Wohnungstüren: furnierte Türblätter und Zargen (Küche und Wohnzimmer: ev. Glasausschnitt).

Lüftung: Es wird eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung installiert (Zentralfilteranlage).

c) **Sonderwünsche:**

Diese können vor Bezug der Wohnung ausnahmslos nur für nachstehende Änderungen bzw. zusätzliche Leistungen nach vorheriger schriftlicher Genehmigung durch DIE SIEDLUNG bei der mit der Bauausführung beauftragten Firma bestellt werden:

1. Gänzlicher Entfall nicht tragender Raumtrennwände zwischen Wohnräumen;
2. Geringfügige Verschiebung der Türen;
3. Änderungen der Aufgehrichtung von Türen
4. Zusätzliche Anordnung von Wand- und Deckenleuchten sowie Steckdosen;
5. Individuelle Ausstattung des Fußboden- und Wandbelages sowie der Einrichtungsgegenstände;
6. Montage von Außenrollläden und Markisen (nur mit E-Antrieb)

Es wird dringend empfohlen, vor Auftragserteilung einen entsprechenden Kostenvoranschlag einzuholen und den genauen Umfang des tatsächlichen Auftrages festzulegen, da es erfahrungsgemäß immer wieder zu unliebsamen Überraschungen kommt.

Wir machen darauf aufmerksam, dass andere Firmen, als die durch uns beauftragten, nicht auf der Baustelle vor Schlüsselübergabe arbeiten dürfen!

Bei gewünschtem Wegfall vorgesehener Bauteile, Einrichtungen, Ausstattungen oder Leistungen besteht kein wie immer gearteter Anspruch auf Entschädigung.

Über den Rahmen der Punkte 1 - 6 hinausgehende Änderungswünsche können nach vorheriger Prüfung und Genehmigung grundsätzlich erst nach Wohnungsübergabe ausgeführt werden.

Jeder Sonderwunsch verursacht unverhältnismäßig hohe Mehrkosten! Es ist nicht möglich die Professionisten zu verhalten, bei abweichenden Positionen gegenüber dem Anbot die angebotene Preisbasis wie im Hauptanbot einzuhalten.

Bei Auflösung gemäß des Wohnungsannahmeschreibens bzw. des Miet- bzw. Nutzungsvertrages ist der Wohnungswerber verpflichtet, die über seine Veranlassung durchgeführten Sonderwünsche auf seine Kosten rückgängig zu machen und den ursprünglichen konsensmäßigen Zustand der Wohnung wieder herzustellen.

Im Falle, dass dies verabsäumt wird, ist DIE SIEDLUNG berechtigt, die Kosten für die Rückgängigmachung der Sonderwünsche von den rückzuzahlenden Eigenmitteln in Abzug zu bringen. Keinesfalls kann bei vorgenommenen Abänderungen oder Herstellungen eine Forderung auf finanzielle Abgeltung irgendwelcher Art an DIE SIEDLUNG oder den Wohnungsnachfolger gestellt werden.

Für alle auf Gefahr und Kosten des Wohnungswerbers hergestellten, abgeänderten und zusätzlich errichteten Bauteile übernimmt DIE SIEDLUNG selbstverständlich keinerlei Haftung oder Gewährleistung. Aus diesem Grunde hat der Wohnungswerber dafür zu sorgen, dass die im Zuge von Sonderwünschen bestellten Fußbodenbeläge und Einrichtungsgegenstände wie Waschtisch, Armaturen, Spüle, WC-Einrichtung und dgl. vor Wohnungsübergabe nicht hergestellt bzw. montiert werden.

d) **Maßangaben:**

Bei den in den Plänen angegebenen Maßen handelt es sich um Rohbaumaße, die im Rahmen der Ö-NORM gemäßen Toleranzen schwanken können.

Wir empfehlen daher dringend, bei der Bestellung von Einbaumöbel und dergleichen, Naturmaße zu nehmen.

3. **Rechtsverhältnis:**

Es handelt sich um Genossenschaftswohnungen, auf die die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 (WGG 1979) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden sind.

DIE SIEDLUNG kann nur Nutzungsverhältnisse mit Mitgliedern begründen, wobei die Auf-kündigungsmöglichkeiten für DIE SIEDLUNG in dem abzuschließenden Miet- bzw. Nutzungsvertrag taxativ aufgezählt sind.

Bei Annahme einer Wohnung ist entsprechend den Satzungen die Mitgliedschaft erforderlich. Es sind zwei Genossenschaftsanteile á € 36,50 zu zeichnen und die Beitrittsgebühr von € 3,65 ds. in Summe € 76,65 zur Einzahlung zu bringen.

Allgemeine Räume des Hauses und allgemeine Teile der Liegenschaft können durch die Genossenschaft vermietet werden, Mieterträge daraus werden dem Wohnhaus gutgeschrieben.

Das Nutzungsverhältnis ist bei Erfüllung der selbstverständlichen Pflichten, insbesondere bei der pünktlichen Nutzungsgebührenezahlung und Einhaltung der Hausordnung in der Wohnung und Hausgemeinschaft praktisch unkündbar.

Als Grundlage für die Berechnung des Eigenmittelbeitrages dient die Wohnnutzfläche samt eventuellem Zubehör. Die Berechnung der Betriebskosten erfolgt ausschließlich nach der Wohnnutzfläche.

Die Berechnung der Darlehensrückzahlung und Verzinsung erfolgt nach dem Wohnungsförderungsgesetz des Bundeslandes NÖ in der gültigen Fassung.

Die durch DIE SIEDLUNG erlassene Hausordnung und Hausreinigungsordnung bilden einen integrierenden Bestandteil des Nutzungsvertrages. Ebenso bleibt dieser Ausführungs-katalog und das vom Wohnungswerber unterfertigte "Wohnungsannahmeschreiben" über die Kenntnisnahme dieses Ausführungskataloges, sowie die vom Gesetzgeber gem. Wohnungsförderungsgesetz verlangten abgegebenen Erklärungen weiterhin bindend für das Rechtsverhältnis zwischen DIE SIEDLUNG und dem Nutzungsberechtigten (Wohnungswerber).

Das Bauvorhaben wird finanziert durch ein Hypothekendarlehen bzw. Eigenmittel der GWSG Amstetten und einem Förderungsdarlehen der NÖ Landesregierung nach den aktuellen Bestimmungen des NÖ WFG.

Dem Amt der NÖ Landesregierung ist die "Förderungswürdigkeit" gemäß § 4 Abs 2 Lit a NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 nachzuweisen.

Das höchstzulässige Jahreseinkommen (NETTO) beträgt bei einer Haushaltsgröße von

einer Person	€ 35.000,00
zwei Personen	€ 55.000,00

und erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,00

Die Einkommensnachweise sind im Zuge der Unterfertigung des Wohnungsannahmeschreibens an DIE SIEDLUNG zu übergeben.

4. **Finanzierungsbeitrag**

Jeder Bewerber hat einmalig einen Anteil an den Grundkosten (siehe Tabelle-Anhang) je nach Größe der Wohnung zu erlegen.

Preisbasis: April 2019

Der Eigenmittelbeitrag ist wie folgt fällig:

binnen 14 Tagen nach Unterfertigung des Wohnungsannahmeschreibens

Eine Verzinsung der eingezahlten Beträge findet nicht statt. Die Finanzierungsbeiträge dienen, zusammen mit den Bankdarlehen, zur Deckung der Gesamtbaukosten sowie zur teilweisen Deckung des mit der Bauvorbereitung und Baudurchführung erwachsenden Regieaufwandes.

Eine Rückerstattung der Finanzierungsbeiträge bei Auflösung des Nutzungsvertrages erfolgt nach § 17 der jeweils gültigen Fassung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG).

DIE SIEDLUNG gibt gerne Auskunft über die Hilfe zur Finanzierung des Eigenmittelbeitrages.

Falls der Nutzungsberechtigte nach Bezug in seiner Wohnung Investitionen wie z. B. auch Um- oder Einbauten durchführte, kann DIE SIEDLUNG bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses auf Kosten des Wohnungsbenützers die Herstellung des konsensmäßigen Zustandes verlangen.

Keinesfalls kann aus dem Titel der vorgenommenen Änderungen bzw. Herstellungen eine Forderung auf finanzielle Abgeltung irgendwelcher Art an DIE SIEDLUNG bzw. den Wohnungsnachfolger gestellt werden.

Der Grundkostenanteil ist auf das Konto Nr. AT30 2020 2000 0000 5280 bei der Sparkasse der Stadt Amstetten (BIC SPAMAT21), lautend auf GWSG AMSTETTEN einzuzahlen. Die hierzu erforderlichen Zahlscheine erhalten die Wohnungsanwärter nach Unterfertigung des Wohnungsannahmeschreibens bzw. bei Fälligkeit der Beträge.

5. Nutzungsgebühr und Betriebskosten:

Die monatliche Nutzungsgebühr (einschl. eines a-conto-Betrages für Betriebskosten inkl. Betreuung der Außenanlagen) ist aus der beiliegenden Kostenaufstellung ersichtlich. Auch ist in der Nutzungsgebühr ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag enthalten.

Zur monatlichen Einhebung der Nutzungsgebühr ist es erforderlich, dass der Nutzungsberechtigte zum gegebenen Zeitpunkt einen Abbuchungsauftrag unterfertigt.

Die Betriebskostenvorauszahlung und Gebühr für die Erhaltung der Außenanlagen werden mit einem Annäherungsbetrag gegen spätere Verrechnung angesetzt.

Soweit gegen die gelegte Abrechnung über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nicht binnen sechs Monaten ab Auflage begründete Einwendungen erhoben werden, gelten sie als endgültig geprüft und anerkannt.

Für das Bauvorhaben werden außer der gesetzlich vorgeschriebenen Feuer- und Haftpflichtversicherung auch noch eine Leitungswasserschadenversicherung und eine Sturmschadenversicherung abgeschlossen. Die Wohnungswerber erklären sich damit einverstanden und nehmen zur Kenntnis, dass die anfallenden Prämien unter "Betriebskosten" zur Verrechnung kommen. Nach Vorschreibung durch DIE SIEDLUNG sind Fehlbeträge innerhalb eines Monats zur Einzahlung zu bringen.

Ergänzend wird dem Mieter der **Abschluss einer Haushaltsversicherung dringend empfohlen.**

6. Wohnzuschuss

Zusätzlich zu der gewährten Objektförderung gewährt das Land NÖ österreichischen Staatsbürgern oder diesen gleichgestellten Personen bei Zutreffen der gesetzlichen Voraussetzungen Wohnzuschuss.

Das heißt, es ist möglich, dass bei einem geringen Familieneinkommen der Nutzungsberechtigte über Antrag vom Land NÖ einen zusätzlichen Annuitätenzuschuss bzw. eine Beihilfe bekommt.

Die notwendigen Auskünfte und Antragsformulare hierzu erhält man bei uns, der NÖ Landesregierung (<http://www.no.e.gv.at>) und der Bezirkshauptmannschaft.

Die Antragstellung erfolgt durch den/die MieterIn über DIE SIEDLUNG.

7. Hausreinigung Betreuung der Außenanlage

DIE SIEDLUNG wird für die allgemeinen Bereiche der Liegenschaft einen Betreuer bzw. eine Betreuungsfirma mit der Reinigung von Stiegenhaus, Keller, Außenanlagen und Müllsammelstellen, sowie der Betreuung der Grünanlagen bzw. mit den Winterdienstarbeiten beauftragen.

8. Sonstiges

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Einzel-Sat-Anlagen nicht an der Fassade montiert werden dürfen. Am Dach kann nur bei Zustimmung der SIEDLUNG und bei Durchführung von einem konzessionierten Unternehmen eine Einzel-SAT-Anlage montiert werden.

Wohnungen, die mit einer Anlage zur kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet sind, haben eine luftdichte Gebäudehülle. Diese Hülle darf nicht durchbohrt bzw. durchbrochen werden. Aus diesem Grund dürfen in den Küchen nur Umluftdunstabzugshauben montiert, und nur raumluftunabhängige Kaminöfen verwendet werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass keinesfalls die aufgrund falscher Lebensweise entstehenden Mängel uns als Hauseigentümer angelastet werden können.

Einrichtungsgegenstände/Geräte:

Boiler, Kleinspeicher, Etagenheizung, Thermen, Lüftungsanlagen, Badewanne, Brausetasse, Waschbecken und dgl. sind vom Mieter auf eigene Kosten zu warten, Geräte, die nicht zur Wärmebereitung dienen, gegebenenfalls auch zu erneuern.

Insbesondere sind Filter und andere Verschleißteile nach Vorschrift der Hersteller zu reinigen und gegebenenfalls zu tauschen.

Hat die GWSG Amstetten für das Gebäude mit einem Wärmeversorger einen Wärmelieferungsvertrag abgeschlossen oder wird das Gebäude zentral beheizt, verpflichtet sich der Nutzungsberechtigte, die überwiegende Beheizung der Wohnung über diese Einrichtungen vorzunehmen.

9. **Änderungen**

Die nachstehend angegebenen Beträge gelten für die gegenwärtigen Lohn- und Materialpreise sowie die derzeitigen Kreditbedingungen. Änderungen der in diesem Prospekt angegebenen wesentlichen Bedingungen und Beträge infolge äußerer Umstände (Lohn- und Preisänderungen während der Bauzeit, Änderungen einschlägiger Gesetze und Verordnungen, Anordnungen von Behörden, Ergebnis der Endabrechnung, Arbeitsunterbrechungen infolge von Streiks oder Elementarereignissen usw.) müssen vorbehalten bleiben. Plan- und Maßänderungen behalten wir uns vor.

10. **Datenschutz**

Um eine möglichst ökonomische Bauabwicklung zu gewährleisten, erklären sich die Bewerber damit einverstanden, dass DIE SIEDLUNG den am gegenständlichen Bauvorhaben beschäftigen Firmen und Professionisten Namen und Adressen der Bewerber, insbesondere zur Abwicklung etwaiger Sonderwünsche (Punkt 2 c) zur Kenntnis bringt.



Änderungen vorbehalten!

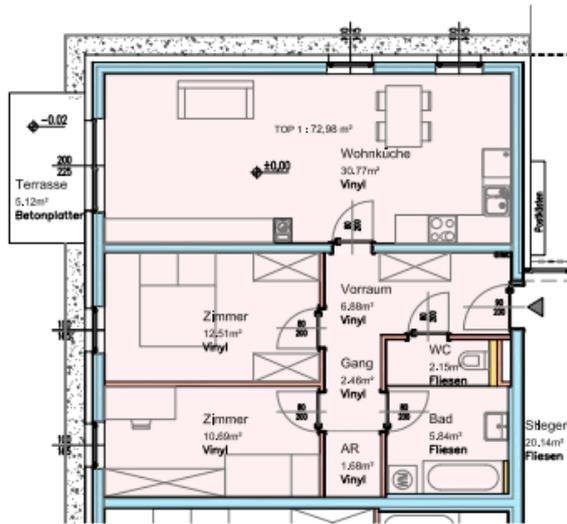
Wohnhausanlage - 3250 Wieselburg, Neubaugasse 9, Stiege 3 und 4

ERDGESCHOSS

TOP 01

(ähnlich TOP 05/09)

ÜBERSICHT 1:500

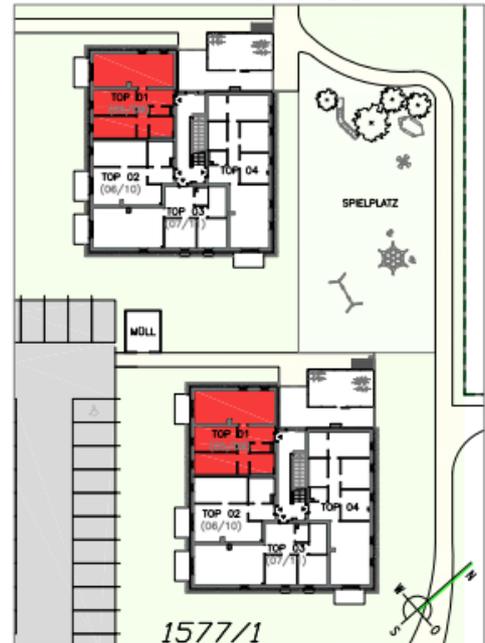


GRUNDRISS 1:100

WOHN- NUTZFLÄCHE: ~73 m²

TERRASSE: ~5 m²
(BALKON: ~5 m²)

Änderungen vorbehalten



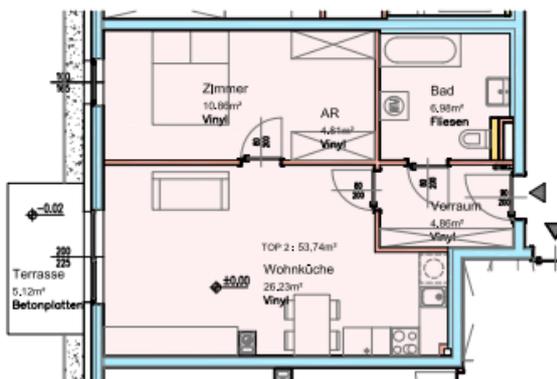
Wohnhausanlage - 3250 Wieselburg, Neubaugasse 9, Stiege 3 und 4

ERDGESCHOSS

TOP 02

(ähnlich TOP 06/10)

ÜBERSICHT 1:500

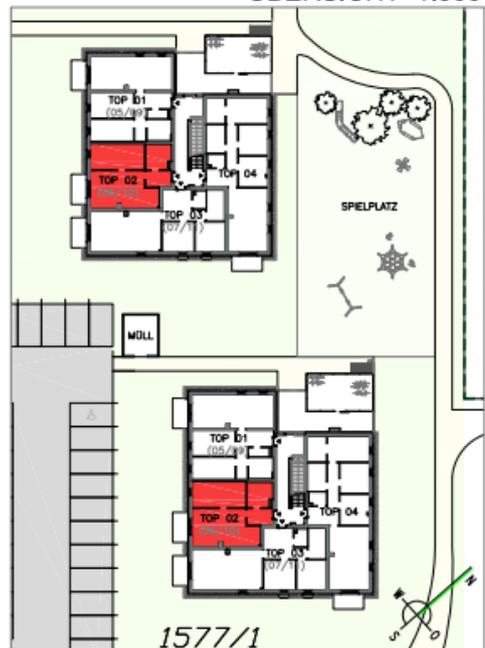


GRUNDRISS 1:100

WOHN- NUTZFLÄCHE: ~53 m²

TERRASSE: ~5 m²
(BALKON: ~5 m²)

Änderungen vorbehalten



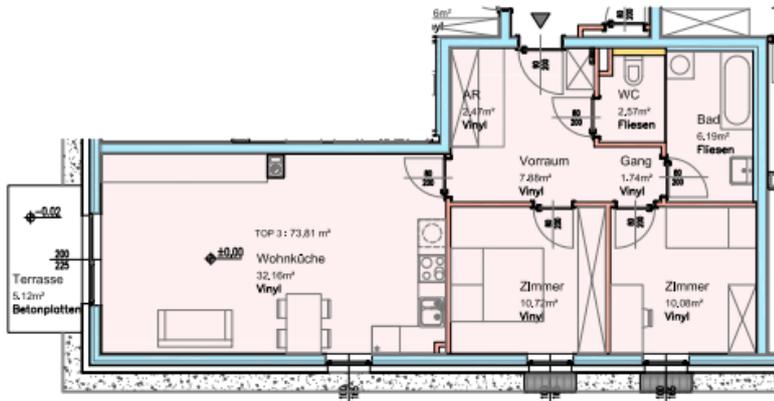
Wohnhausanlage - 3250 Wieselburg, Neubaugasse 9, Stiege 3 und 4

ERDGESCHOSS

TOP 03

(ähnlich TOP 07/11)

ÜBERSICHT 1:500

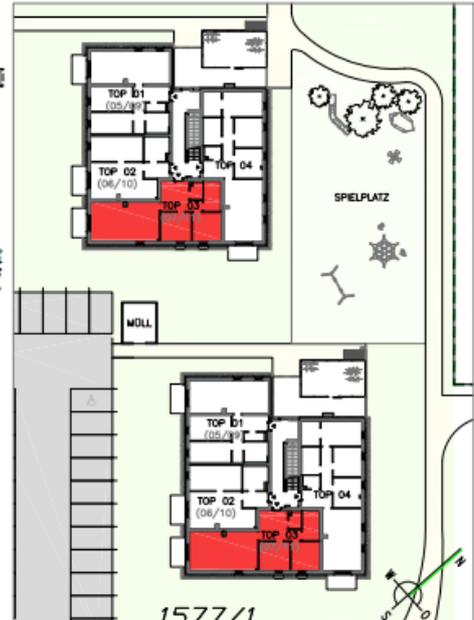


GRUNDRISS 1:100

WOHN- NUTZFLÄCHE: ~74 m²

TERRASSE: ~5 m²
(BALKON: ~5 m²)

Änderungen vorbehalten

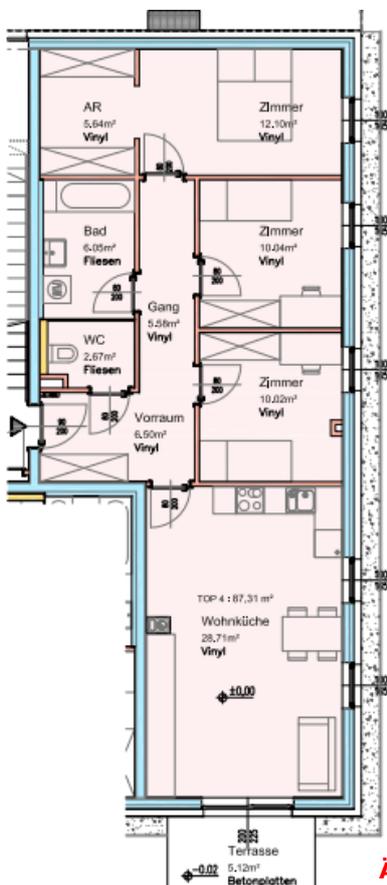


Wohnhausanlage - 3250 Wieselburg,
Neubaugasse 9, Stiege 3 und 4

ERDGESCHOSS

TOP 04

ÜBERSICHT 1:500



GRUNDRISS 1:100

WOHN- NUTZFLÄCHE: ~87 m²

TERRASSE: ~5 m²
(BALKON: ~5 m²)

Änderungen vorbehalten

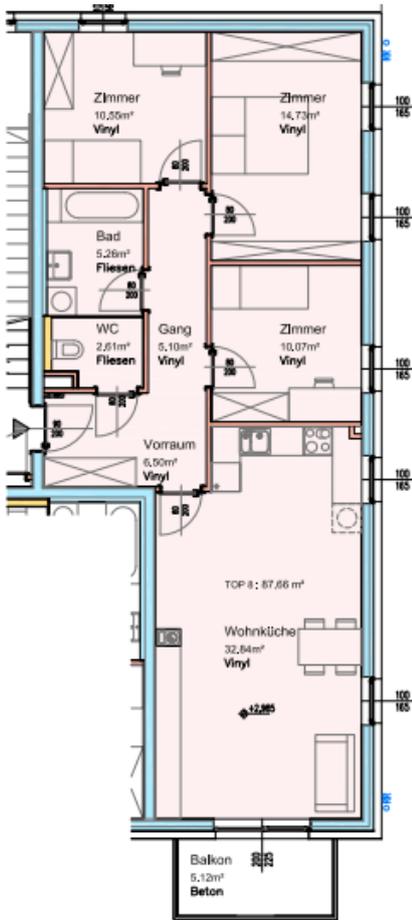


Wohnhausanlage - 3250 Wieselburg,
Neubaugasse 9, Stiege 3 und 4
1.OBERGESCHOSS

TOP 08

(ähnlich TOP 12)

ÜBERSICHT 1:500



GRUNDRISS 1:100

WOHN- NUTZFLÄCHE: ~87 m²

BALKON: ~5 m²



Änderungen vorbehalten

Obj. 00223 / WHA 3250 Wieselburg, Neubaugasse 9_Stg. 3+4 / GZ. 16/3.310.702

Top	Wohnfläche in m ²	Miete monatlich €	monatlicher Aufwand €			Grundkostenbeitrag BAR €
			1.)	2.)	3.)	
			2 Erwachsene / 1 Kind; Wohnzuschuss bei Einkommen bis rd. € 1.710.- für 54m ² oder bis rd. € 2.060.- bis 88m ² möglich	1 Erwachsener / 2 Kinder; Wohnzuschuss bei Einkommen bis rd. € 1.660.- für 54m ² oder bis rd. € 2.010.- für 88m ² möglich	1 Erwachsener / 1 Kind; Wohnzuschuss bei Einkommen bis rd. € 1.470.- für 54m ² oder bis rd. € 1.610.- für 88m ² möglich	
			Einkommen bis rd. 1.530.--	Einkommen bis rd. 1.485.--	Einkommen bis rd. € 1.190.-	
Stg.3/1	73,09	546	274	271	271	5.190,00
2	54,01	404	223	220	206	3.830,00
3	73,76	551	275	272	277	5.240,00
4	87,26	680	351	348	384	6.200,00
5	73,04	558	275	273	273	5.190,00
6	53,96	413	232	229	215	3.830,00
7	73,70	563	277	274	279	5.230,00
8	87,61	697	359	356	394	6.220,00
9	72,99	557	274	272	272	5.180,00
10	53,92	413	232	229	215	3.830,00
11	73,64	562	276	273	278	5.230,00
12	87,54	696	358	355	393	6.220,00
Stg.4/1	73,09	546	274	271	271	5.190,00
2	54,01	404	223	220	206	3.830,00
3	73,76	551	279	272	277	5.240,00
4	87,26	680	351	348	384	6.200,00
5	73,04	558	275	273	273	5.190,00
6	53,96	413	232	229	215	3.830,00
7	73,70	563	277	278	279	5.230,00
8	87,61	697	359	356	394	6.220,00
9	72,99	557	274	272	272	5.180,00
10	53,92	413	232	229	215	3.830,00
11	73,64	562	276	273	278	5.230,00
12	87,54	696	358	355	393	6.220,00

1.) Monatliche Miete inkl. Parkplatz, Betriebskosten und Steuern pro Monat, ohne Heizung und Strom

Wohnzuschuß: Monatliches Haushaltseinkommen - netto; Unterhaltsleistungen werden als Einkommen gerechnet bzw. abgezogen

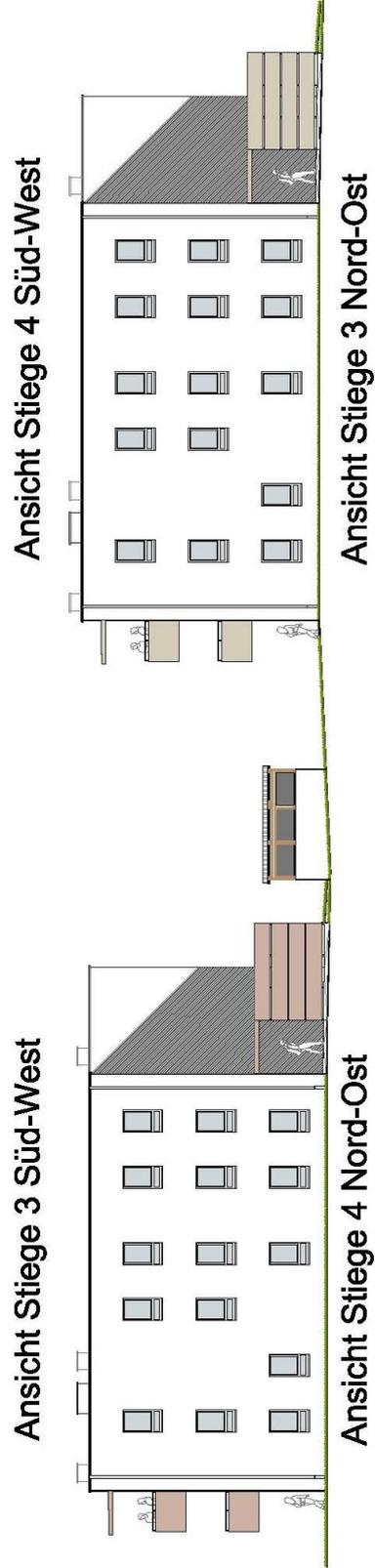
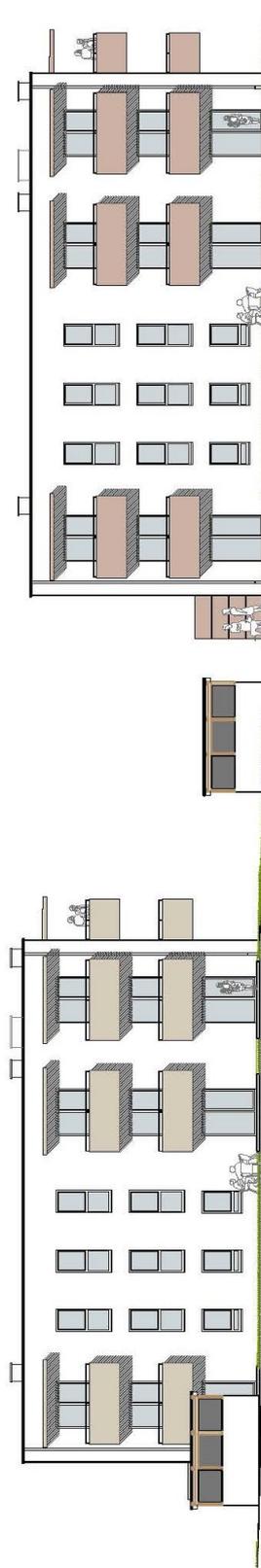
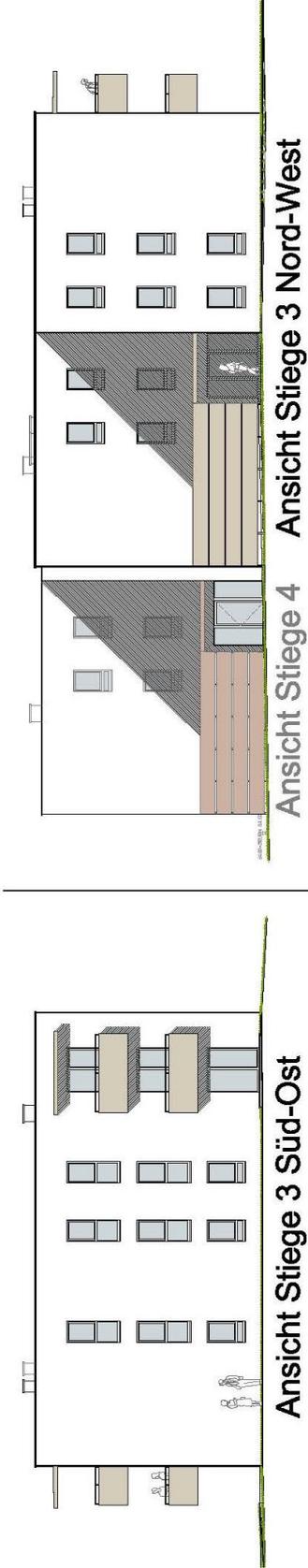
Familienbeihilfe wird nicht angerechnet!!!

2.) Grundkostenanteil BAR - einzuzahlen binnen 14 Tagen nach Unterfertigung des Wohnungsannahmeschreibens, der "BAR" bezahlte Grundkündigung um 1% pro Jahr vermindert rückerstattet.

Stg. 3/Top 1, 6,9 und Stg. 4/2, 5 und 11 werden seitens des Landes NÖ vergeben!

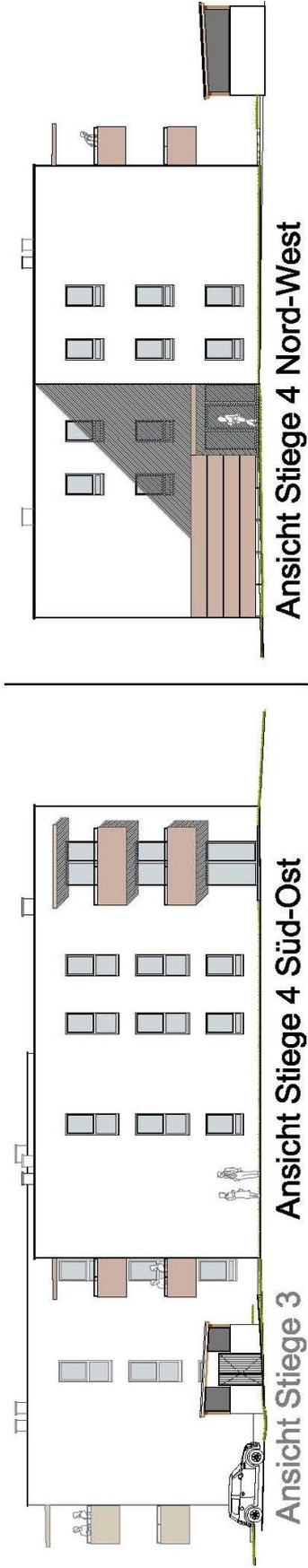
Wohnhausanlage - 3250 Wieselburg, Neubaugasse 9, Stiege 3

ANSICHTEN M=1:250

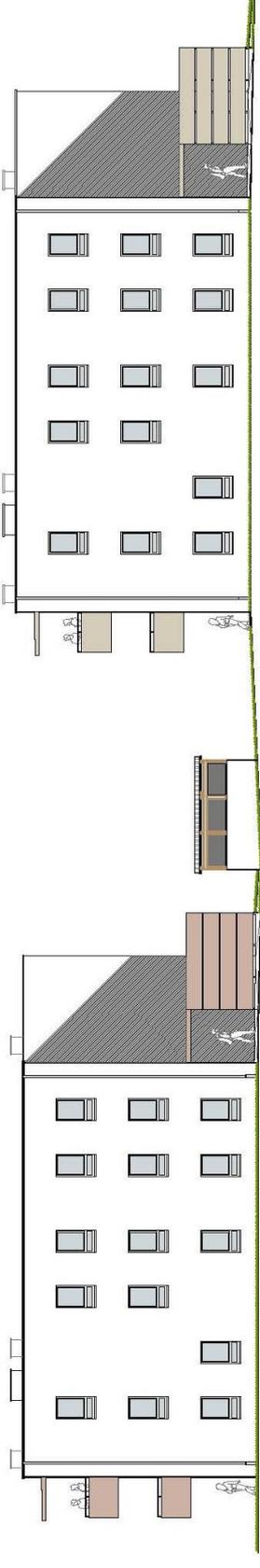


Wohnhausanlage - 3250 Wieselburg, Neubaugasse 9, Stiege 4

ANSICHTEN M=1:250



Ansicht Stiege 3 Süd-West



Ansicht Stiege 3 Nord-Ost

Ansicht Stiege 4 Nord-Ost



©Symbolfoto