

# AUSFÜHRUNGSKATALOG

## Wohnhausanlage

### 3660 Klein-Pöchlarn

### Petrusstraße

### Betreutes Wohnen

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 März 2018  
BM DI W. Liebl/R. Gruber/DW 18  
gruber@diesiedlung.at  
Objekt 00768

**DIE SIEDLUNG** – Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Amstetten, eingetr. GenmbH - errichtet in Klein-Pöchlarn, Petrusstraße auf der Liegenschaft 49/1 EZ 770, KG Kleinpöchlarn mit Hilfe der NÖ Wohnbauförderung eine Wohnhausanlage.

#### 1. Derzeit wird errichtet:

1 Stiegenhaus mit insgesamt 18 Wohnungen in der Größe von rd. 51 m<sup>2</sup> bis rd. 73 m<sup>2</sup>

Für die Abstellung der PKW werden Abstellplätze im Freien errichtet.

Der Heizwärmebedarf gemäß Energieausweis vom Februar 2016 beträgt 14,7kWh/m<sup>2</sup>.a, fGEE 0,84

#### Voraussichtliche Fertigstellung: 1. Jahreshälfte 2018

#### 2. Ausstattung:

##### a) des Wohnhauses:

Eine Aufzugsanlage wird errichtet.

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 (SAT) mit Anschluss in jeder Wohnung;

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

b) **der Wohnungen:**

Heizung und Warmwasser:	Fußbodenheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Solaranlage mit Wärmemengen- und Warmwasserzähler 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.
Wohnungsinnentüren:	furnierte Türblätter und Zargen (Küche und Wohnzimmer: ev. Glasausschnitt).
Elektroinstallation:	lt. Polierplan
Lüftung:	Es wird eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung installiert.

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 (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 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 Aufkündigungsmöglichkeiten für DIE SIEDLUNG in dem abzuschließenden 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 Ausführungskatalog 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 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.

Bei Wohnungen für betreutes Wohnen ist nach WGG keine Option auf Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen.

Diese Wohnungen dürfen gemäß NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien nur an Personen, welche aufgrund des Alters (mindestens 60 Jahre) oder aufgrund von besonderen Bedürfnissen Einschränkungen in Kauf nehmen müssen, vergeben werden.

Eine Vergabe an andere förderungswürdige Personen zur Vermeidung von Leerstehungen ist nur mit einem 3 Jahre befristeten Mietvertrag möglich.

#### **4. Finanzierungsbeiträge**

Jeder Bewerber hat einen Anteil an Grundkosten je nach Größe der Wohnung zu erlegen.

Preisbasis: Jänner 2016

#### **Der Eigenmittelbeitrag ist wie folgt fällig:**

Grundkostenbeitrag: binnen 14 Tagen nach Unterfertigung des Wohnungsannahmeschreibens

Eine Verzinsung der eingezahlten Beträge findet nicht statt. Die Grundkostenbeiträge 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).

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 und Gebühr für die 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.

Das obligatorische Betreuungspaket iHv dzt rd € 42,- (Preisbasis 2016) pro Monat und Wohnung ist in der Miete nicht enthalten und direkt mit der Betreuungsorganisation zu verrechnen (Siehe Seite 12).

## 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.noel.gv.at>) und der Bezirkshauptmannschaft. Die Antragstellung erfolgt durch den/die MieterIn über DIE SIEDLUNG.

## 7. Hausreinigung Betreuung der Außenanlage

DIE SIEDLUNG ist bestrebt 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 zu beauftragen.

## 8. Sonstiges

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Einzel-Sat-Anlagen nicht an der Fassade sondern nur am Dach und nur von einem konzessionierten Unternehmen montiert werden dürfen.

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, sind 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.

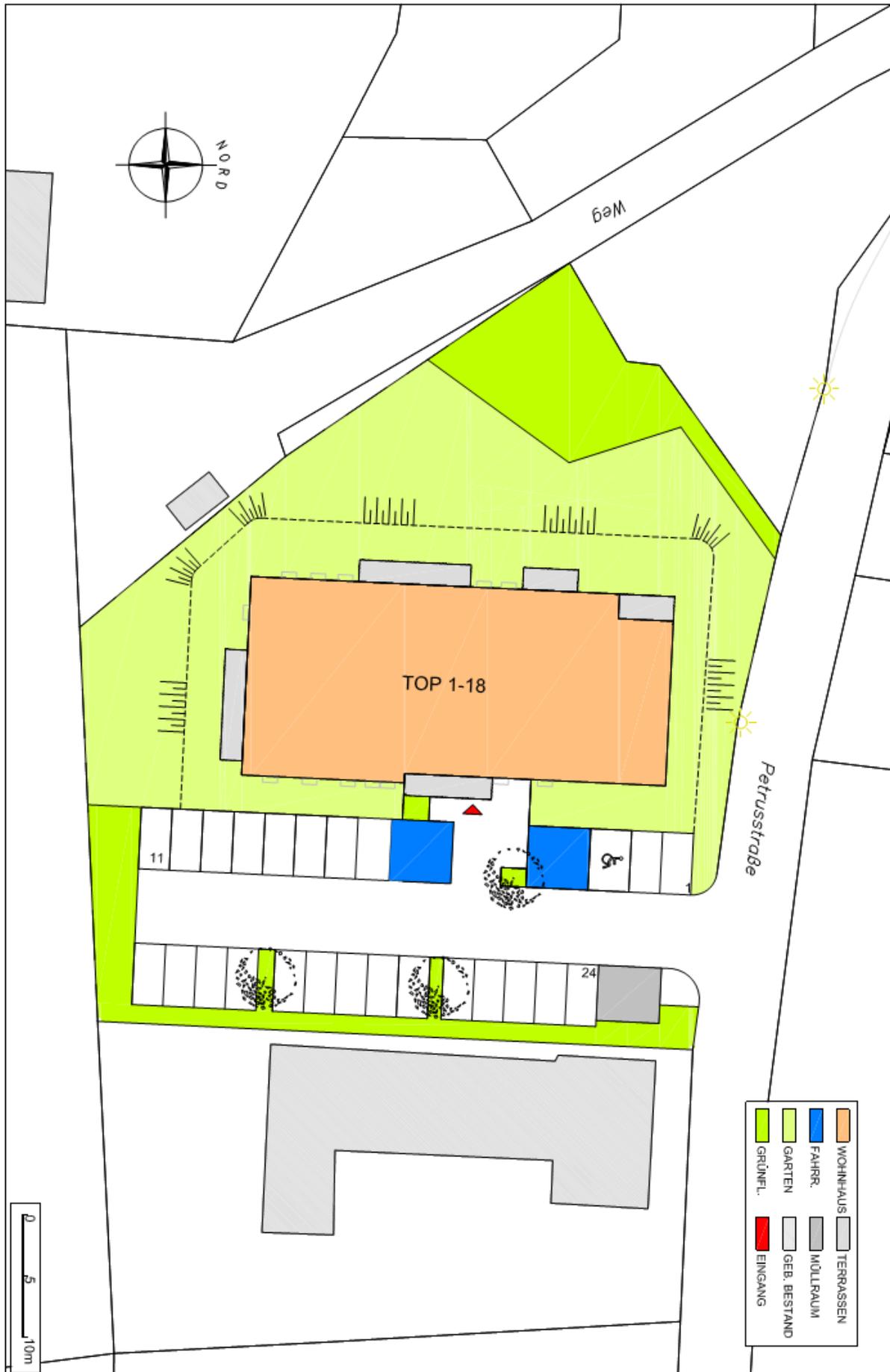
## 9. **Änderungen**

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.

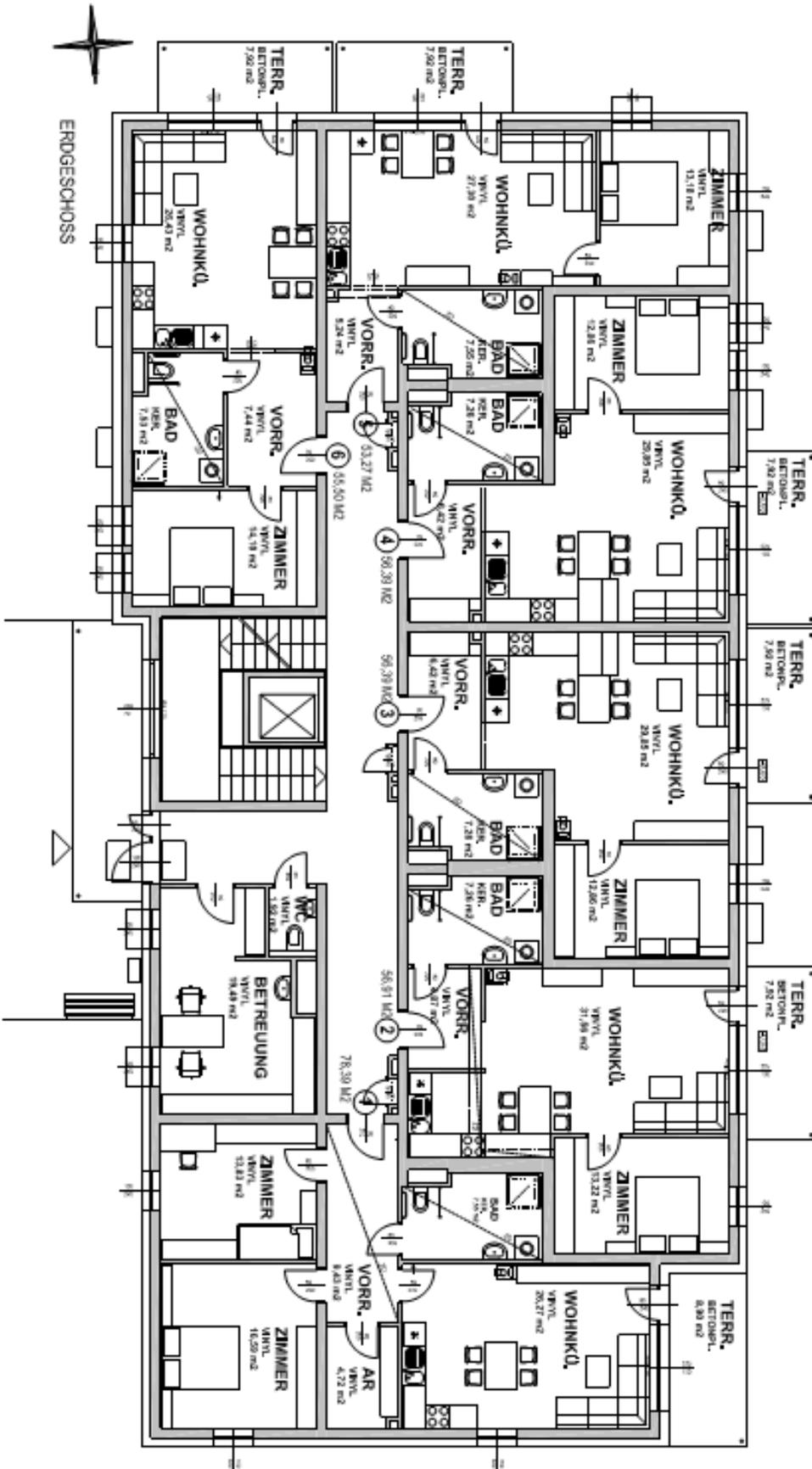
## 10. **Datenschutz**

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

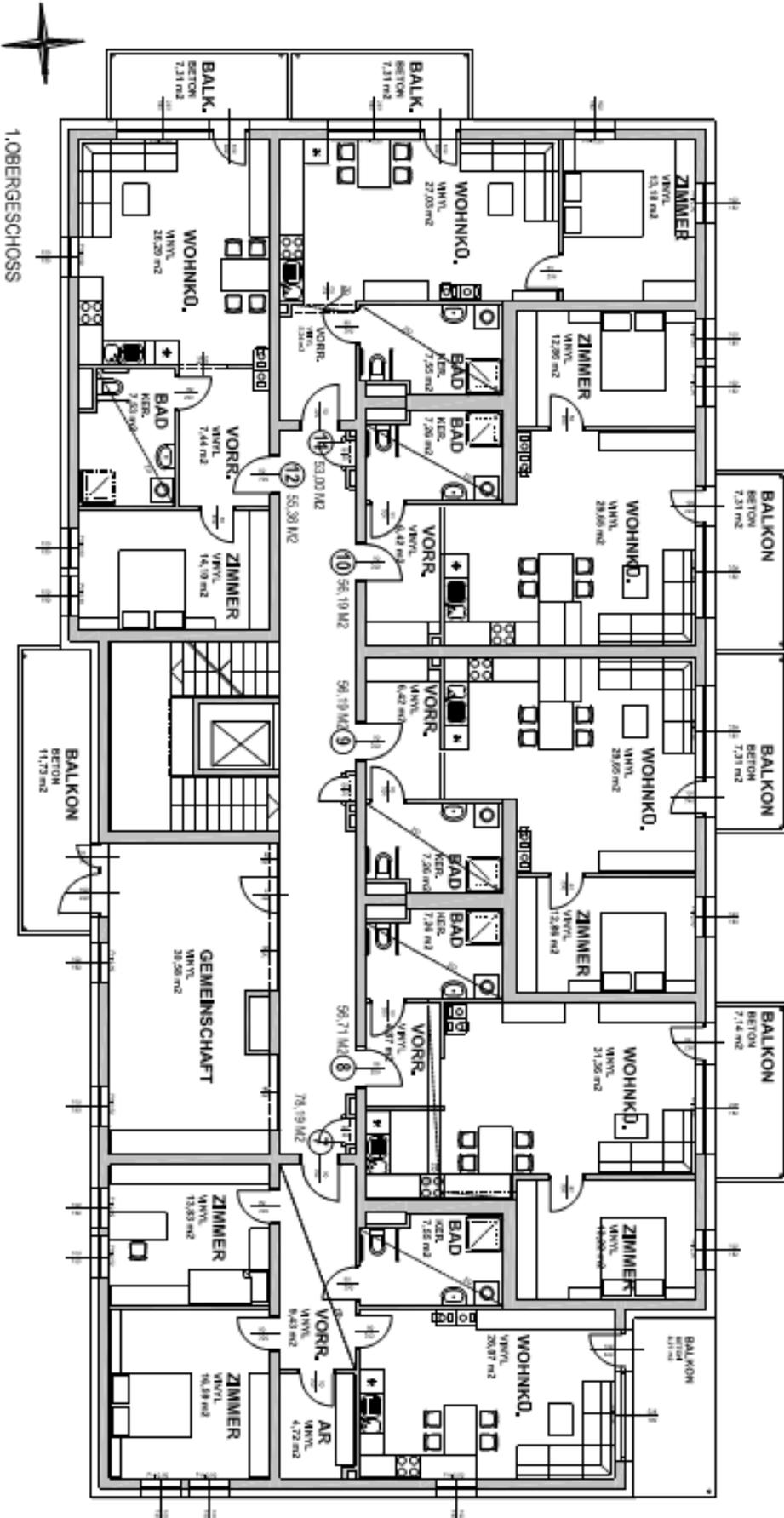




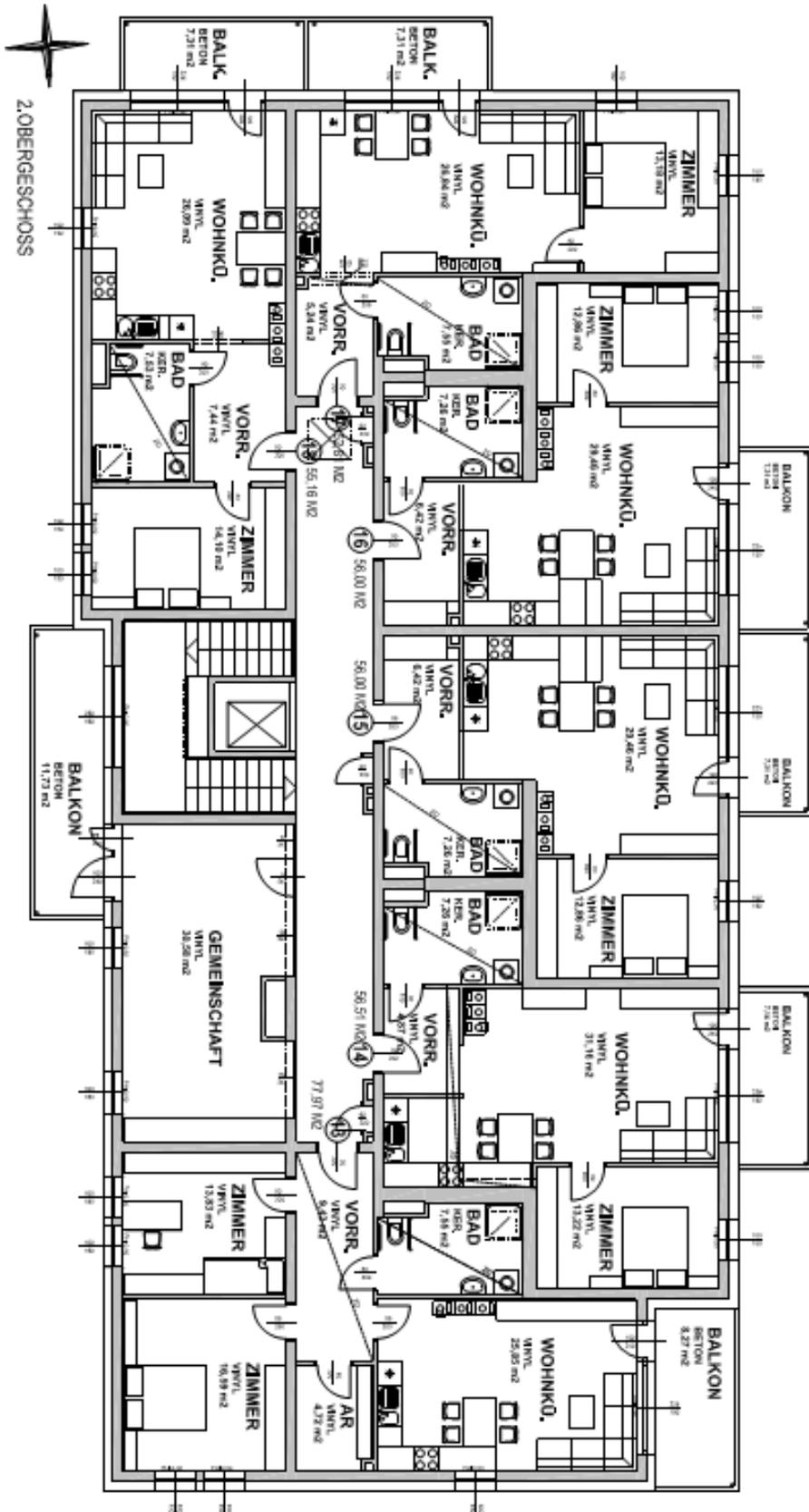
**WHA BETREUTES WOHNEN KLEIN-PÖCHLARN - PETRUSSTRASSE - TOP 1,2,3,4,5,6 - ERDGESCHOSS**



WHA BETREUTES WOHNEN KLEIN-PÖCHLARN - PETRUSSTRASSE - TOP 7,8,9,10,11,12 - 1.OBERGESCHOSS



WHA BETREUTES WOHNEN KLEIN-PÖCHLARN - PETRUSSTR. - TOP 13,14,15,16,17,18 - 2.OBERGESCHOSS



**Obj. 00768 - WHA 3660 Klein-Pöchlarn, Petrusstraße - Betreutes Wohnen - GZ.11/3.310.299**

**Preisliste ab März 2018**

Top	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Miete monatlich €	1.)		2.)	3.)
			Einkommen bis rd. € 1.425.-- mtl.	Einkommen bis rd. € 950,00 mtl.		
			2 Erwachsene; Wohnzuschuss bei Einkommen bis rd. mtl. € 1.575.- für ca. 78m <sup>2</sup> Wohnfläche und bei Einkommen bis rd. mtl. € 1.425.- für ca. 53m <sup>2</sup> Wohnfläche möglich			
			1 Erwachsener; Wohnzuschuss bei Einkommen bis rd. Mtl. € 1.050.- möglich			
			monatlicher Aufwand			
1	78,39	493	376	402	5.100,00	14.220,00
2	56,91	358	290	268	3.700,00	10.330,00
3	56,39	355	289	263	3.670,00	10.230,00
4	56,39	355	289	263	3.670,00	10.230,00
5	53,27	335	281	244	3.460,00	9.670,00
6	55,50	349	282	260	3.610,00	10.070,00
7	78,19	492	375	401	5.080,00	14.190,00
8	56,71	356	288	266	3.690,00	10.290,00
9	56,19	354	289	263	3.650,00	10.200,00
10	56,19	354	289	263	3.650,00	10.200,00
11	53,00	333	279	242	3.450,00	9.610,00
12	55,36	348	286	256	3.600,00	10.050,00
13	77,97	490	373	399	5.070,00	14.150,00
14	56,51	355	288	266	3.670,00	10.260,00
15	56,00	352	287	261	3.640,00	10.160,00
16	56,00	352	287	261	3.640,00	10.160,00
17	52,81	332	279	242	3.430,00	9.590,00
18	55,16	347	285	256	3.590,00	10.020,00

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

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

**Familienbeihilfe wird nicht angerechnet!!!**

2.) Grundkostenanteil - einzuzahlen binnen 14 Tagen nach Unterfertigung des Wohnungsannahmeschreibens

3.) Grundkosten - Dauerstundung; Verzinsung gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) ist **in der Miete ENTHALT**

**KEINE KAUFPTION GEMÄSS WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEITSGESETZ**