

AUSFÜHRUNGSKATALOG

Reihenhausanlage

3390 Melk

J. Böck-Straße 4,6,8,10,12

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 2021
BM DI W. Liebl/M. Palzer/DW 12
palzer@diesiedlung.at
Objekt 01351

DIE SIEDLUNG – Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Amstetten, eingetr. GenmbH - errichtet in 3390 Melk,, J. Böck-Straße auf der Liegenschaft EZ 12, Grd.St. 319/1 in der KG 14152 Pielachberg mit Hilfe der NÖ Wohnbauförderung eine Reihenhausanlage.

1. Es werden errichtet:

5 Reihenhäuser in der Größe von jeweils rd. 116m² Wohnnutzfläche und Eigengärten in der Größe von rd. 52 bis 159m².

Der Heizwärmebedarf gemäß Energieausweis beträgt Standortklimazonen bezogen:
33 kWh/m²a, fGEE 0,62

Voraussichtliche Fertigstellung: 2. Jahreshälfte 2022

2. Ausstattung:

a) **Allgemein:**

Die Zufahrt zu den Reihenhäusern erfolgt durch die nördlich gelegene J. Böck-Straße. Für die Abstellung der PKW werden pro Reihenhaus 2 Abstellplätze mit einer Leerverrohrung für eine Elektroladestation im Freien errichtet. Weiters wird eine Müllbox sowie ein Spielplatz errichtet, die Benützung samt Kostenaufteilung erfolgt gemeinsam mit dem Wohnhaus J. Böck-Straße 2a (wird derzeit errichtet).

Die Beheizung der Reihenhausanlage erfolgt mittels Fernwärmeversorgung und Fußbodenheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt für jedes Reihenhaus mittels Elektro-Warmwasserboiler und Unterstützung durch Photovoltaikanlage.

Herstellung einer Gemeinschafts-SAT-Anlage mit Anschluss für jedes Reihenhaus.

Telefon/Internet: Leerverrohrung je Reihenhaus bis in den Vorraum.

Zentralschlüsselanlage: jeder Wohnungsschlüssel sperrt auch die allgemeinen Räume (Müllboxen, Fahrradraum)

b) **der Reihenhäuser:**

Vor dem Hauseingang ist pro Reihenhaus ein Geräteraum situiert. Vom Vorraum gelangt man zum WC im Erdgeschoss, zu 2 Abstellräumen sowie zu den geräumigen Wohn- und Küchenbereich. Von hier gelangt man auf die überdachte, großzügige, südseitig gelegene Terrasse. Der Zugang zum Obergeschoss befindet sich gegenüber des Küchenbereiches. Im Obergeschoss befinden sich ein Vorraum mit Tageslichtspot, welcher 3 Schlafzimmer und das Bad samt 2.WC erschließt.

Heizung/Warmwasser: Fernwärmeversorgung

Warmwasser: Elektro-Warmwasserboiler u. Photovoltaikanlage für jedes Reihenh.

Küche: Geschirrspülmaschinenanschluss

Bad und WC: lt. Polierplan

Elektroinstallation: lt. Polierplan

Fußböden:	Keramische Bodenverfliesung im Bad und WC Alle übrigen Räume mit einem Vinylboden bzw. Parkettboden (SW)
Wandbeläge:	Keramische Wandverfliesung, Höhe ca. 2 Meter im Bad
Lüftung:	Zuluftelemente im Fenster / Nachlaufsteuerung Ventilator
Malerarbeiten:	Die Wände sind in hellen Farben (einfärbig) gemalt
Fenster:	Sonnenschutz nach Erfordernis gemäß Energieausweis
Wohnungsinnentüren:	furnierte Türblätter und Zargen (Küche / Wohnzimmer ev. Glasausschnitt)

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 Markisen

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.

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 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 € 40.000,00

zwei Personen € 60.000,00

und erhöht sich für jede weitere Person um € 8.000,00

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

4. Finanzierungsbeiträge

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

Preisbasis: April 2021

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 seinem Reihenhaus Investitionen wie z. B. auch Um- oder Einbauten durchführte, kann DIE SIEDLUNG bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses auf Kosten des Reihenhausbenützers 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 (Miete), Betriebskosten:

Die monatliche Nutzungsgebühr (einschl. eines a-conto-Betrages für Betriebskosten inkl. Betreuung der Gemeinschaftsanlagen) 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 Betriebskostenvorauszahlungen und die 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.noegv.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 eine Betreuungsfirma mit folgenden Betreuungsumfang beauftragen:

Allgemeine Grünflächen/Spielplatz, Reinhaltung der Müllsammelstellen, Durchführung des Winterdienstes.

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.

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.

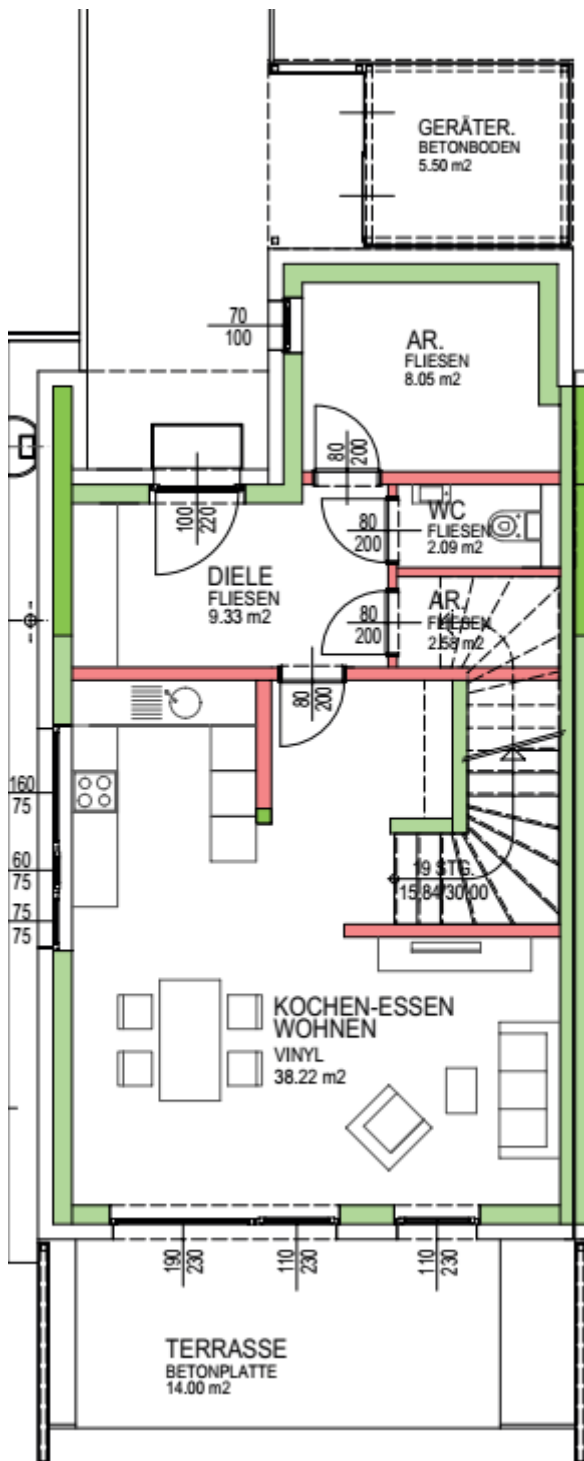
10. Datenschutz

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

Lageplan Reihenhausanlage Melk, J. Böck-Straße 4-12



Nr. 4/Top 01: Erdgeschoss



WOHNNUTZFLÄCHE: 115.90 m²

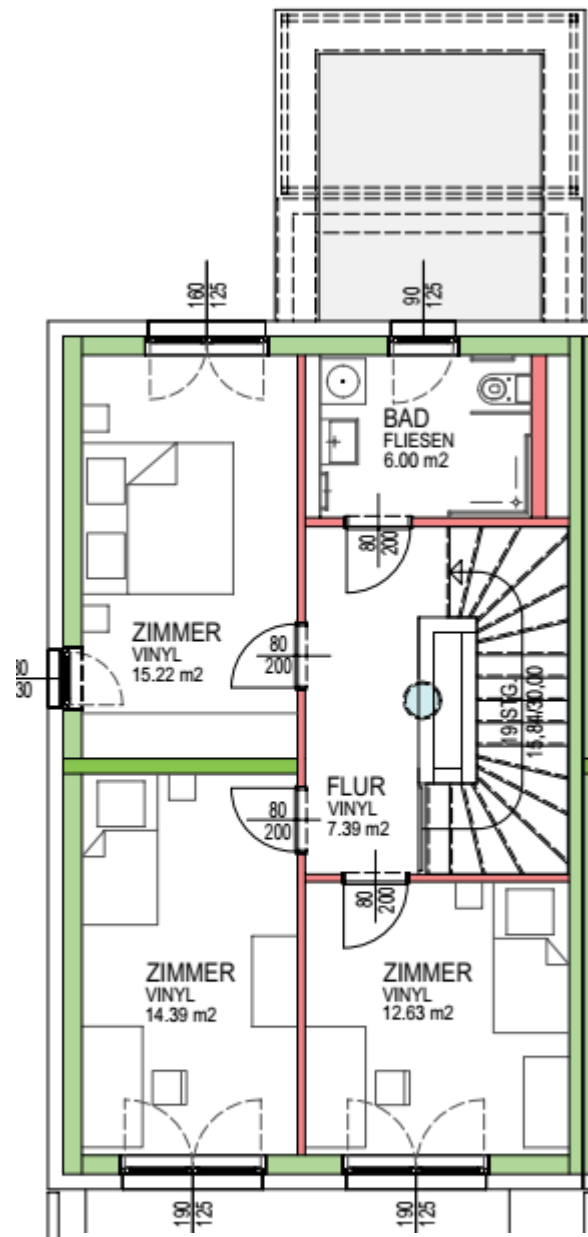
ERDGESCHOSS: 60.27 m²

OBERGESCHOSS: 55.63 m²

TERRASSE: 14.00 m²

EIGENGARTEN: 43.62 m²

Obergeschoss

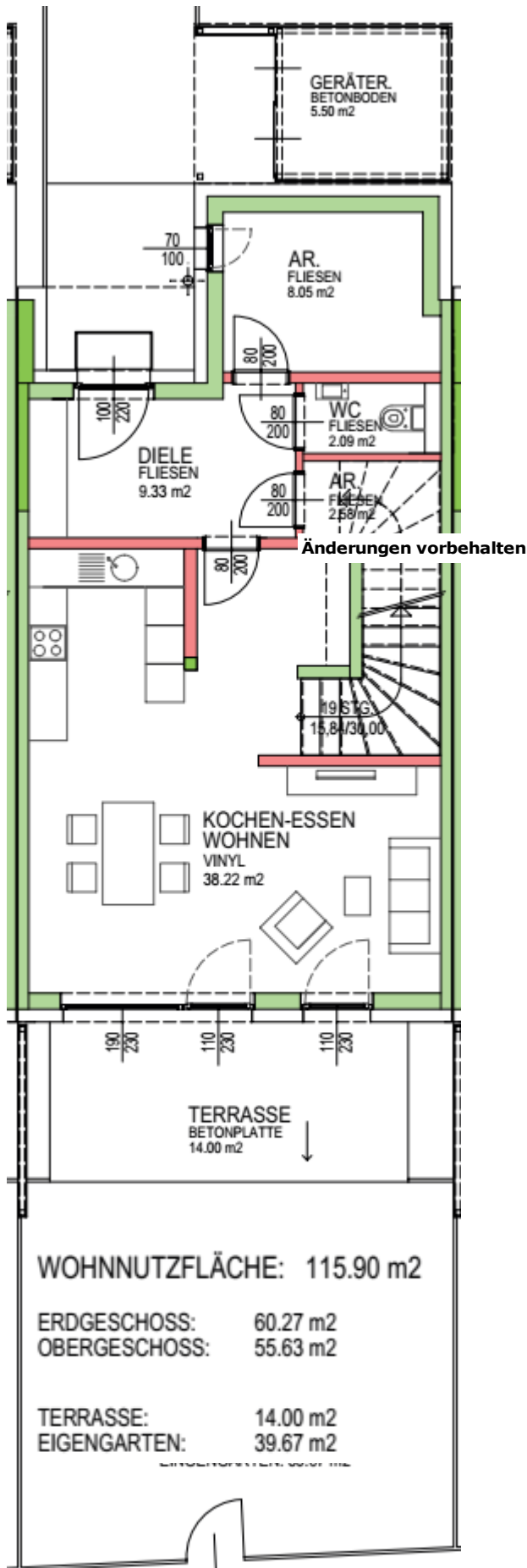


ÜBERSICHTSPLAN

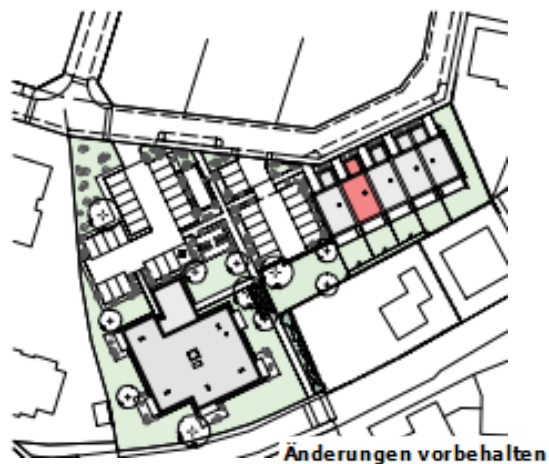
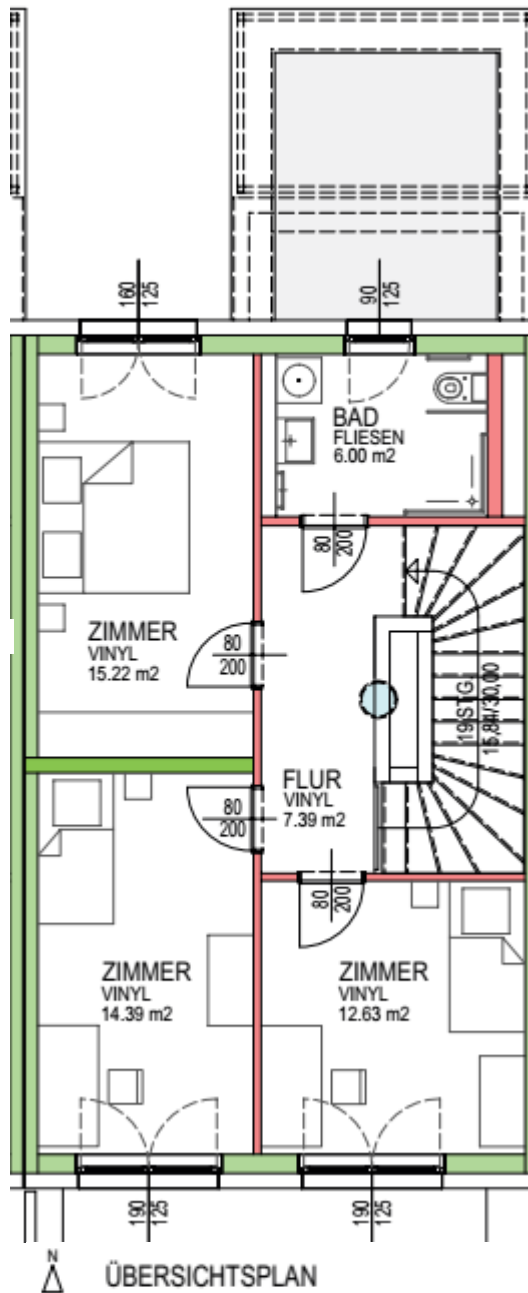


Änderungen vorbehalten

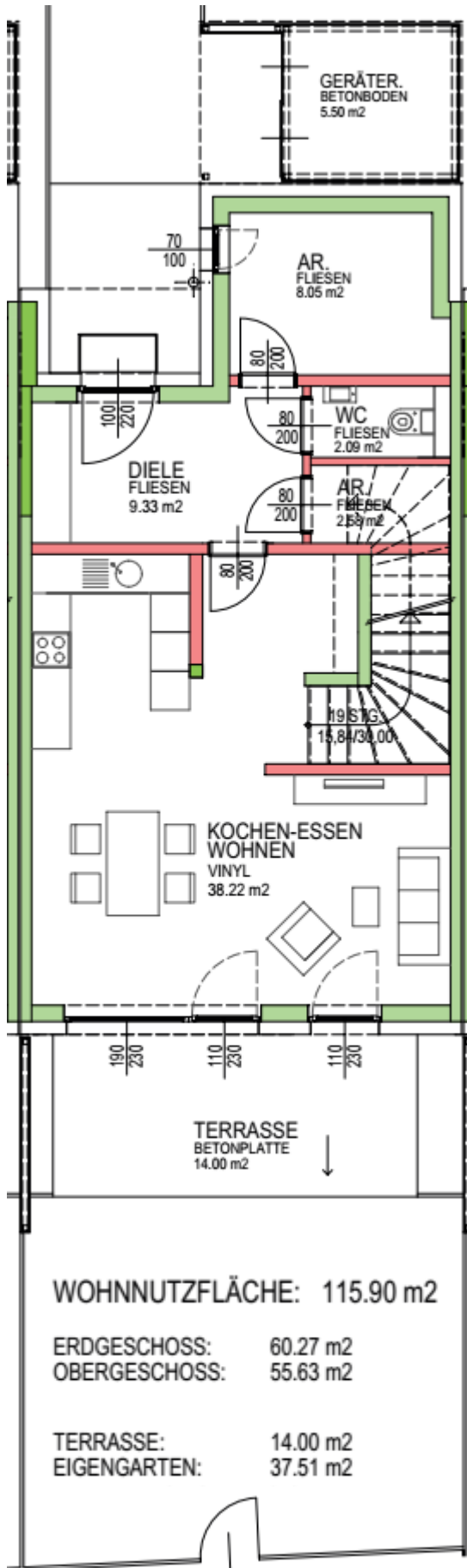
Nr. 6/Top 02: Erdgeschoss



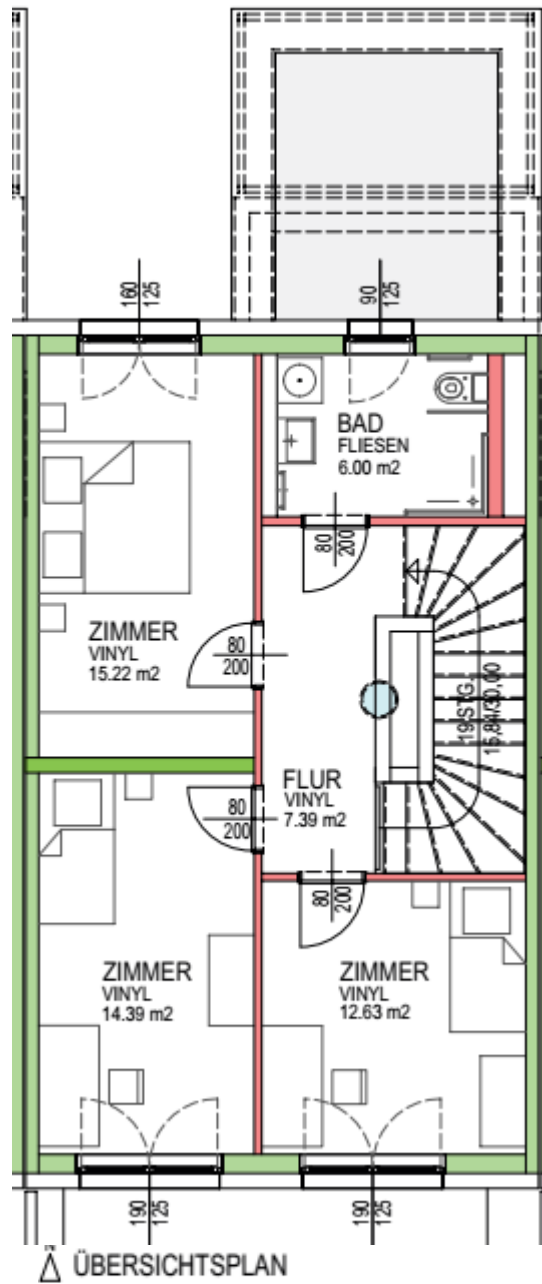
Obergeschoss



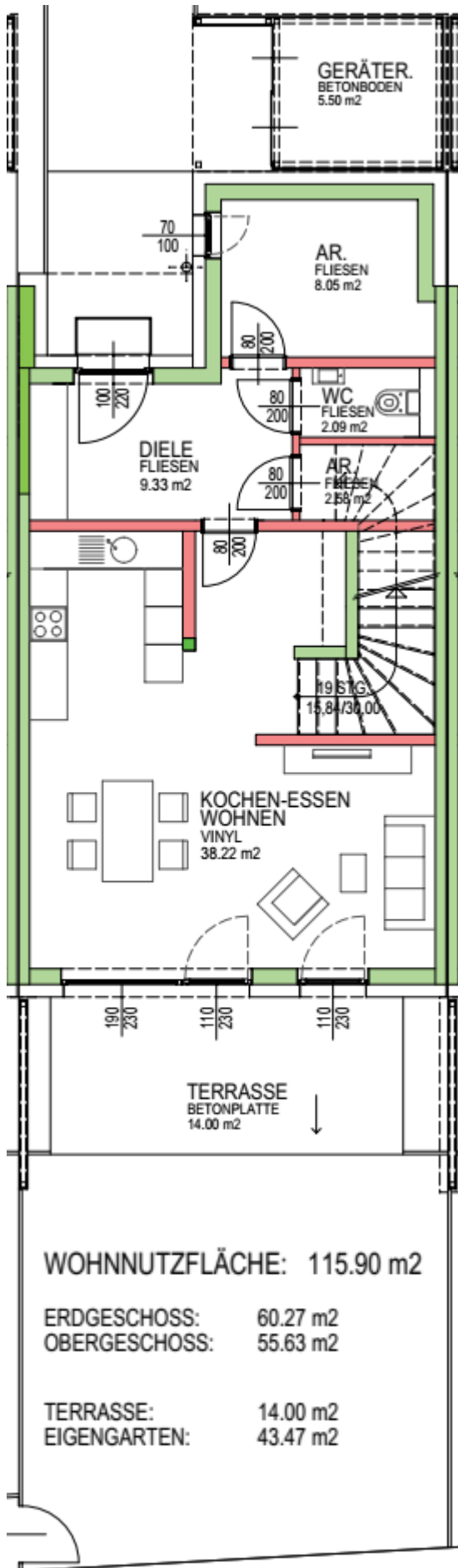
Nr. 8/Top 03: Erdgeschoss



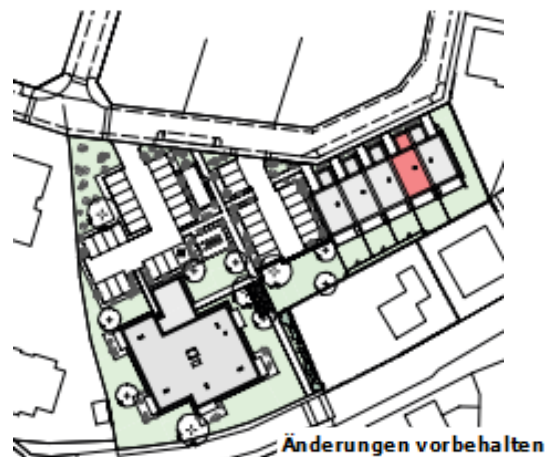
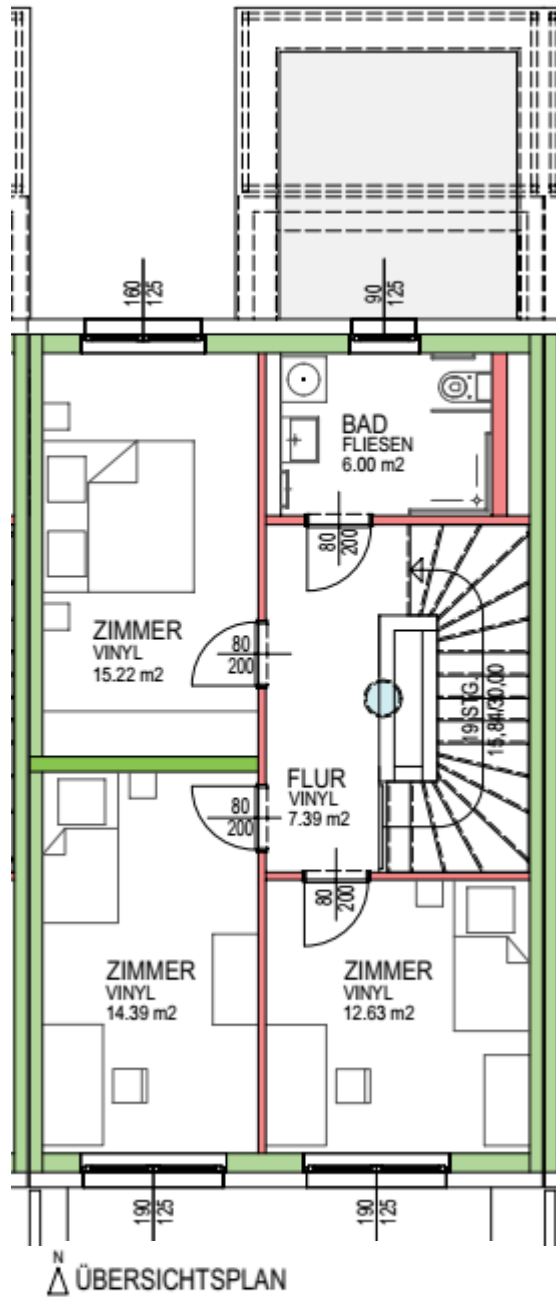
Obergeschoss



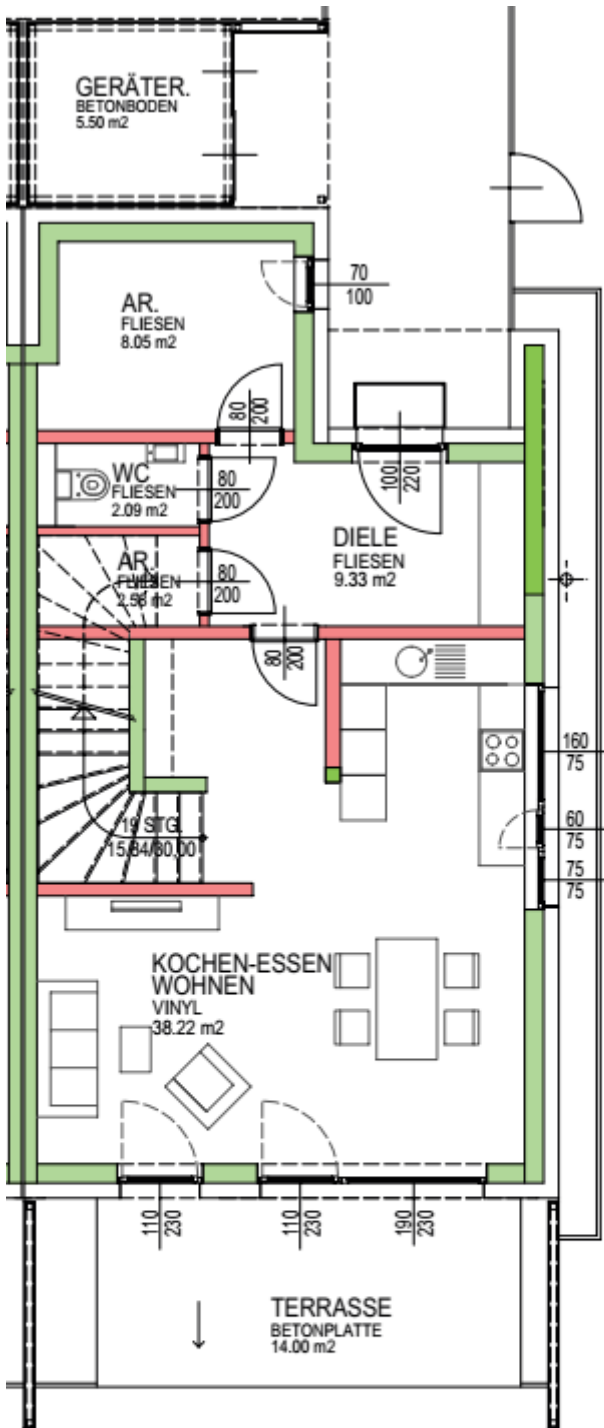
Nr. 10/Top 04: Erdgeschoss



Obergeschoss



Nr. 12/Top 05: Erdgeschoss

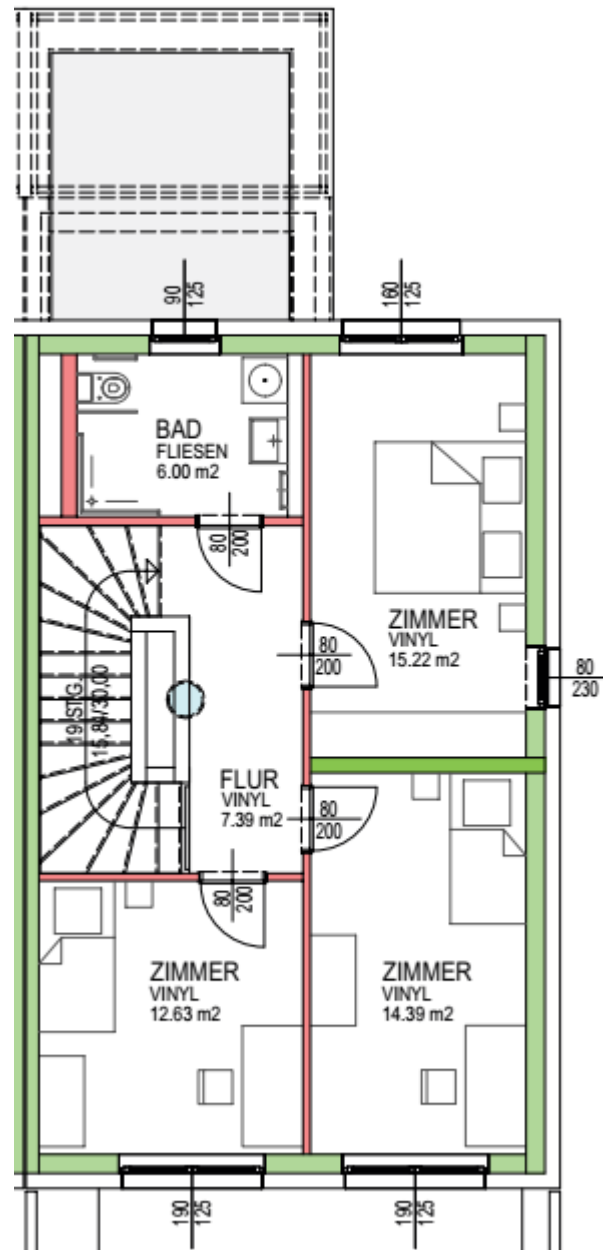


WOHNNUTZFLÄCHE: 115.90 m²

ERDGESCHOSS: 60.27 m²
OBERGESCHOSS: 55.63 m²

TERRASSE: 14.00 m²
EIGENGARTEN: 144.72 m²

Obergeschoss



ÜBERSICHTSPLAN



Änderungen vorbehalten

Obj. 01351 - 3390 Melk, J. Böck-Straße 4,6,8,10,12 - GZ. 11 / 3.311.058

Top	Wohnfläche in m ²	Gartenfläche inkl. Terrasse	Miete monatlich	monatlicher Aufwand			Grundkosten BAR €
				1.) Einkommen bis rd. € 1.745.-	2 Erwachsene / 2 Kinder; Alleinerzieher; Wohnzuschuss bis rd. € 2.550.- möglich Einkommen bis rd. € 2.135.-	1 Erwachsener / 2 Kinder; Alleinerzieher; Wohnzuschuss bis rd. € 2.170.- möglich Einkommen bis rd. € 1.660.-	
4	115,90	57,62	962	608	574	605	8.580,00
6	115,90	53,67	961	607	573	604	8.580,00
8	115,90	51,51	960	606	572	603	8.580,00
10	115,90	57,47	962	608	574	605	8.580,00
12	115,90	158,72	997	643	609	640	8.580,00

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 - einzuzahlen binnen 14 Tagen nach Unterfertigung des Wohnungsannahmeschreibens

KEINE KAUFPTION GEMÄSS WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEITSGESETZ

Der Finanzierungsbeitrag wird bei Wohnungskündigung um 1% pro Jahr vermindert rückerstattet.

Bei einer **Anmeldung** für das Reihenhaus Top **Nr. 8** erfolgt die **Vergabe** durch das **Wohnservice** des **Landes NÖ: Onlinebewerbung** unter: www.no-wohnservice.at

