



Symbolfoto

# Wohnhausanlage Schwarzau am Steinfeld

## INFORMATIONEN ZUM PROJEKT

Neunkirchen, Oktober 2024

Geförderte Mietwohnungen in Niedrigenergiebauweise

### Wohnhausanlage mit 16 Wohnungen - „Begleitetes Wohnen“

2625 Schwarzau am Steinfeld, Wechselbundesstraße 43

Objekt 1507

Auskunft: Frau Mirjam Apfelthaler  
Telefon +43 2635 64756 57  
E-Mail [mirjam.apfelthaler@sgn.at](mailto:mirjam.apfelthaler@sgn.at)

Baubeginn: Juli 2023

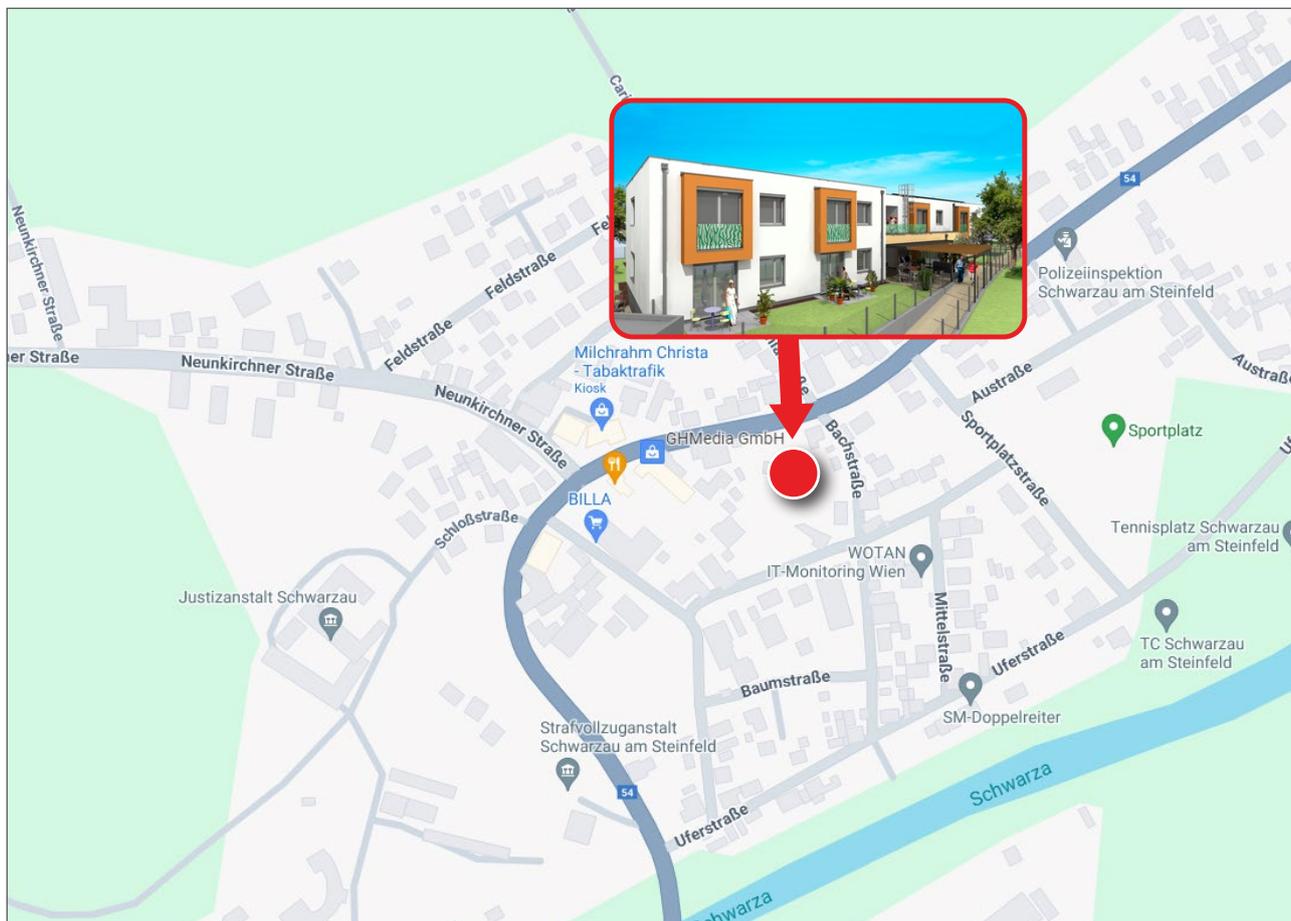
Bauende: Dezember 2024

Projektleitung: Herr Bmstr. Ing. Robert Putz  
Telefon +43 2635 64756 61  
E-Mail [robert.putz@sgn.at](mailto:robert.putz@sgn.at)

Planung: Vario Bau



Objekt 1507, 2625 Schwarzau am Steinfeld, Wechselbundesstraße 43



Quelle: google.maps

Schwarzau am Steinfeld ist eine charmante rd. 2140 Einwohner zählende Gemeinde im Bezirk Neunkirchen in Niederösterreich. Die Wohngegend ist bekannt für ihre landschaftliche Schönheit und ihre Nähe zur Natur, was sie zu einem attraktiven Wohnort macht.

Schwarzau am Steinfeld bietet seinen Bewohnern eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten. Für spezielle Einkäufe oder größere Shoppingtouren bieten sich die nahegelegenen Städte Neunkirchen und Wiener Neustadt an.

Es gibt regelmäßige Busverbindungen, die den Ort mit den umliegenden Gemeinden und Städten verbinden. Vom Bahnhof in Neunkirchen oder Wiener Neustadt lässt sich Wien in weniger als einer Stunde erreichen.

Auch die medizinische Versorgung ist durch eine Ärztin für Allgemeinmedizin gewährleistet. Die nächsten Krankenhäuser sind in den nahegelegenen Städten Neunkirchen und Wiener Neustadt zu finden.

Zusätzlich verfügt Schwarzau über eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Es gibt Sportvereine, einen Tennisplatz und zahlreiche Wander- und Radwege in der Umgebung, die zu Erkundungstouren einladen. Das kulturelle Leben wird durch verschiedene Veranstaltungen und Feste bereichert. Vor allem der örtliche Pensionistenverband bietet zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten und Veranstaltungen an.

Insgesamt ist Schwarzau ein idyllischer Ort, der seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität bietet, mit einer guten Balance zwischen ländlicher Ruhe und städtischen Annehmlichkeiten.

**Nähere Informationen zur Gemeinde finden Sie unter: <http://www.schwarzau-steinfeld.gv.at/>**

# BAUBESCHREIBUNG

Objekt 1507, 2625 Schwarzau am Steinfeld, Wechselbundesstraße 43

## LAGE

Der Bauplatz liegt im Zentrum von Schwarzau am Steinfeld.

## VERBAUUNG DES GRUNDSTÜCKES

Auf dem Grundstück werden ein Wohnhaus mit 16 geförderten Wohnungen „Begleitetes Wohnen“ und 20 PKW-Abstellplätze errichtet. Jeder Wohnung ist 1 PKW-Abstellplatz im Freien zugeordnet, die restlichen 4 dienen als Besucherplätze.

Im Zugangsbereich an der Bachstraße werden ein überdachter Müllplatz und ein Fahrrad-Abstellraum errichtet.

## WOHNUNGSTYPEN

### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss sind 7 Wohnungen mit ca. 57 m<sup>2</sup> bis 59 m<sup>2</sup> und 2 Zimmern inklusive Nebenräume angeordnet, alle Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über eine Terrasse. Die Wohnung Top 2 verfügt über einen eingefriedeten Gartenanteil.

Weiters befinden sich diverse Nebenräume, wie beispielsweise die Einlagerungsräume für alle Wohnungen, der Gemeinschaftsraum (ausgestattet mit einer Küchenzeile mit einem Kühlschrank, einem 2-Platten-Herd, einer Mirkowelle, einer Spüle und einem Geschirrspüler), ein allgemeines WC und die Haustechnikräume ebenfalls im Erdgeschoss.

### Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich 9 Wohnungen mit ca. 58 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> und 2 Zimmern inklusive Nebenräume, sowie eine allgemeine Terrasse.

## MATERIALIEN/KONSTRUKTION

### Bauweise

Das Gebäude wird als Niedrigenergiehaus geplant und ausgeführt. Die Bauweise erfolgt in Fertigteilbauweise in Holz. Der Stiegenhauskern inkl. Aufzugsschacht wird in Stahlbetonbauweise errichtet.

Um eine optimale Wärmedämmung zu gewährleisten, wird die Fassade als Vollwärmeschutzsystem ausgebildet; zudem werden hochwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung verbaut.

### Außenbereiche

Die Zufahrt, Zugänge und die PKW-Abstellplätze werden asphaltiert bzw. mittels Betonplatten ausgeführt, Grünbereiche werden humusiert und besäht. Die Terrassen erhalten als Belag Betonplatten.

## PLANUNTERLAGEN

Der Nutzer erhält nach Unterfertigung des Vorvertrages einen Wohnungsplan. Notwendige Planänderungen während der Bauausführung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Alle graphischen Darstellungen sind Symbolfotos; das heißt, das tatsächlich gebaute Bauwerk kann davon abweichen.

Gegebenenfalls dargestellte Einrichtung oder Gerätschaft dient der Abschätzung künftiger Möblierbarkeit und zählt nicht zum Ausstattungsgrad der Wohneinheit.

**Sämtliche in den Plänen angegebenen Maße sind Planmaße. Das heißt, dass für die Bestellung von Einrichtungsgegenständen unbedingt Naturmaße zu nehmen sind.**

Mögliche Maßdifferenzen ergeben sich aufgrund der in den Ö-Normen zulässigen Bautoleranzen bzw. durch die Materialstärken von Wandverkleidungen (Innenputz, Fliesen,..).

# 3 TECHNISCHE AUSSTATTUNG

Objekt 1507, 2625 Schwarzau am Steinfeld, Wechselbundesstraße 43

Bei Differenzen zu den in dieser Infobroschüre enthaltenen Plänen gilt die Beschreibung der technischen Ausstattung.

## AUSSENANLAGEN/ALLGEMEINFLÄCHE

Die Außenanlagen werden humusiert und besämt, Zugänge bzw. Zufahrten werden befestigt.

## HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Versorgung mit Wärme und Warmwasser erfolgt über Fernwärme der Bioenergie Bucklige Welt. Die Wärmeabgabe in den einzelnen Räumen wird mittels Radiatoren mit Thermostatventilen durchgeführt. Jede Wohnung wird mit einem Kalt- und Warmwasser-, sowie einem Wärmemengenzähler zur Abrechnung der individuellen Verbräuche ausgestattet.

## PERSONENAUFZUG

Es ist ein barrierefreier Personenaufzug vorhanden.

## LÜFTUNG

Für die Sanitärräume ist eine mechanische Raumentlüftung vorgesehen.

Die Aufenthaltsräume werden natürlich über eine Fensterlüftung belüftet.

## PHOTOVOLTAIKANLAGE

Am Dach des Wohnhauses wird eine Photovoltaikanlage errichtet; der erzeugte Strom dient zur Unterstützung des Stromverbrauchs der Allgemeinanlagen (Gangbeleuchtung, Energiebedarf Allgemeinräume, Haustechnik, . . .)

## KÜCHE

Anschlüsse für Elektro-Herd und sonstige Geräte siehe Elektroinstallation. Anschluss für Abwässer.

In der Küche dürfen nur Umluftdunstabzugshauben verwendet werden.

## BADEZIMMER/WC

Standardmäßig werden die Produkte der Frauentalgruppe Serie Alva Aqua eingebaut.

Bodenebene Dusche, 150 x 150 cm, mit Einhandmischer verchromt.

Weißer Keramikwaschtisch, 65 x 47 cm, mit Einhandmischer verchromt.

Hänge-WC Keramik weiß, Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten, Sitzbrett mit Deckel Kunststoff weiß.

## FUSSBÖDEN

Bei den Bodenbelägen im Innen- bzw. Außenbereich kommen folgende Produkte und Dekore zur Anwendung:

Bad/WC: Fliesen, Format 30 x 60 cm, Farbe beige, Oberfläche matt

Wohnraum / Küche: LTF Laminat, Farbe Eiche Baron

Zimmer, Vorraum: LTF Laminat, Farbe Eiche Baron

Terrassenbeläge: Betonplatten 50 x 50 cm

## WANDBELÄGE

Keramische Verfliesung im Badezimmer/WC ca. auf Höhe der Türzargenoberkante.

Fliesen, Format 30 x 60 cm, Farbe weiß matt.

## ELEKTROINSTALLATIONEN (auszugsweise)

Jede Wohneinheit besitzt im Vorraum einen Stromkleinverteiler und einen Medienübergabeverteiler.

Vorraum: Ein bis zwei Deckenlichtauslässe, ein bis drei Schukosteckdosen je nach Wohnungstyp, Home-Rauchmelder, Innenstelle Gegensprechanlage.

Küche: Ein Deckenlichtauslass, vier Schukosteckdosen, je ein Elektro-Anschluss für Kühlschrank, Geschirrspüler, Dunstabzug und Elektro-Herd, eine Schukosteckdose für Arbeitsflächenbeleuchtung

Schlafzimmer: Ein Deckenlichtauslass, drei Schukosteckdosen, eine SAT-Leerdose mit einer 2-fach Schukosteckdose, eine Medien-Leerdose, Home-Rauchmelder

Wohnzimmer: Zwei Deckenlichtauslässe, vier Schukosteckdosen, eine SAT-Anschlussdose mit einer 3-fach Schukosteckdose, eine Medien-Leerdose, Home-Rauchmelder.

Bad/WC: Ein Deckenlichtauslass, ein Wandlichtauslass, eine 2-fach Schukosteckdose beim Waschtisch, eine Schukosteckdose für die Waschmaschine, eine Schukosteckdose für Wäschetrockner

Terrassen: Ein Wandlichtauslass, eine Feuchtraum-Schukosteckdose

Parkplätze: Leerverrohrung bis zu den jeweils der Wohnung zugeordneten PKW-Parkplätzen zur Nachrüstung mit einer E-Ladestation (Wallbox)

---

Objekt 1507, 2625 Schwarzau am Steinfeld, Wechselbundesstraße 43

## MEDIENVERSORGUNG

Die TV-Versorgung erfolgt über eine digitale SAT-Anlage (Astra-Satellit). Jede Wohnung verfügt über einen vorbereiteten SAT-Anschluss im Wohnzimmer.

Ein geeigneter Receiver zum Empfang der SAT- Programme ist vom Mieter selbst bereit zu stellen.

Die Wohnhausanlage wurde mit einer Infrastruktur für verschiedene Breitbanddienste ausgestattet. Jede Wohneinheit verfügt über eine vorbereitete Medien-Verkabelung bis in den Medienverteiler. Dem Mieter obliegt die Auswahl des Anbieters.

Die weiteren Anschlussarbeiten der End-Dosen , sowie die Anmeldung für Festnetz- als auch Internet-Anschluss bei einem Provider muss durch den Mieter selbst durchgeführt werden. Daraus resultierende Kosten sind vom Mieter zu übernehmen.

## MALERARBEITEN

Die Wände und Decken sind in allen Zimmern des Hauses in weißer Farbe ausgemalt.

## INNENTÜREN

Als Innentüren kommen Holztüren (inklusive Zarge), weiß lackiert, mit silberfarbigem Türdrücker zum Einsatz.

## SONNENSCHUTZ

Als Sonnenschutz sind elektrische Außenrollläden vorgesehen.

Beachten Sie bitte, dass ihre Wohneinheiten in Handarbeit hergestellt werden und somit durchaus übliche und innerhalb der Norm liegende Maßabweichungen und Toleranzen gegenüber den Plänen auftreten können. Grundsätzlich sollten für die Einrichtung (Einbauküche, etc.) ausschließlich Naturmaße nach dem Verputzen genommen werden, da alle Maße in den Plänen Rohbaumaße sind.

HINWEIS: Zwischen den in den Wohnungsplänen bzw. den Flächenaufstellungen angeführten Nutzflächen können geringfügige Abweichungen vorhanden sein! Die Wohnungspläne stellen den derzeit aktuellen Letztstand der Bauausführung dar; die Nutzflächenaufstellungen beziehen sich auf den Zeitpunkt der Kalkulation bzw. der Einreichung bei der Baubehörde. Eventuell zwischenzeitlich eingetretene technisch bedingte Änderungen der Bauausführung sind deshalb nur in den Wohnungsplänen abgebildet!

Grundsätzlich ist die Nutzfläche auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen und den Nutzungsverhältnissen zu Grunde zu legen. Es sei denn, dass eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan um mehr als 3% erwiesen wird.

Die Anlage wird besenrein übergeben. Die Feinreinigung obliegt dem Mieter selbst. Die Reinigung der Oberflächen ist mit geeigneten Mitteln und Materialien durchzuführen. Die entsprechenden Pflege- und Wartungsanleitungen werden bei der Schlüsselübergabe an die Mieter überreicht.

Kratzspuren und Beschädigungen an Oberflächen (Badewannen, Fensterverglasungen, Parkett, Fliesen, etc.) sind umgehend bei Übergabe der Wohneinheiten bekannt zu geben, da die SG Neunkirchen sonst keine Haftung für diese Schäden übernehmen kann und die Reparatur kostenpflichtig ist.

Es ist ab Bezug der Wohneinheit für umfangreiche Belüftung Sorge zu tragen, um dadurch in der ersten Heizperiode eine ausreichende Ablüftung der vorhandenen Baufeuchtigkeit zu gewährleisten, da es sonst durch Kondenswasser zu Feuchteschäden kommen kann (Schimmel, etc.). Ebenso soll in den ersten beiden Jahren nach Baufertigstellung generell von Tapezierungen Abstand genommen werden, damit die Baufeuchtigkeit entsprechend austrocknen kann.

Verbauten an Außenwänden sind zur Vermeidung von Kondensaterscheinungen mit entsprechender Luftzirkulation auszuführen und Vorhangkarniesen sind so anzubringen, dass eine ausreichende Luftzirkulation möglich ist. Zur Vermeidung von Schimmelbildung ist für eine ausreichende Wärmezuführung der kondensatbeaufschlagten Stellen Sorge zu tragen.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass eine relative Luftfeuchte (normale Haushaltsfeuchte) bis 53 % möglich ist. Schäden, welche auf zu hohe relative Luftfeuchtigkeit zurückzuführen sind, wie beispielsweise Schimmelbildung, Lasurschäden etc., stellen keine mangelhafte Ausführung dar und es ist für diese Schäden kein Gewährleistungsanspruch gegeben.

Bei Materialübergängen unterschiedlicher Baustoffe ist eine Rissbildung unvermeidlich; beispielsweise Anschlussfuge Zwischenwände/tragende Außenmauer, Vorsatzschale/Außenwände, Vorsatzschale/Innenwände etc. Diese Risse stellen ebenfalls keinen Mangel im Sinne des Gewährleistungsrechtes dar.

Im Bereich der Außenanlagen werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Notwendige Revisionsöffnungen bzw. Putzschächte können sich auch in Eigengärten oder ähnlichem befinden und müssen immer zugänglich gehalten werden.

---

Objekt 1507, 2625 Schwarzau am Steinfeld, Wechselbundesstraße 43

**Bitte beachten Sie außerdem, dass nachfolgend (nicht erschöpfend) angeführte Leistungen keine Mängel sind und daher nicht unter die Gewährleistung fallen:**

- Verschleißteile (z.B. Dichtungen, etc.)
- wiederkehrende Wartungen der mechanischen Anlagen
- Nachjustieren und Einstellen von beweglichen Teilen (z.B. Fenster, Türblätter, etc.)
- Haarrisse bzw. Setzungsrisse

Irrtümer und Änderungen wie zum Beispiel aufgrund behördlicher Vorschriften, wohnungsförderrechtlichen Vorgaben und/oder technischer Anforderungen (z.B. Plananpassungen im Zuge Polierplanerstellung) bleiben vorbehalten.

Die beiliegenden Möblierungspläne dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag, auf den sowohl die Elektro-Installationen als auch die Heizungsinstallationen abgestimmt sind. Bei Änderung des Möblierungsvorschlages sind möglicherweise Auswirkungen auf die Elektro- und Heizungsinstallationen gegeben. Wir ersuchen Sie diesem Umstand Rechnung zu tragen und eine Klärung der Änderungen im Wege von Sonderwunschvereinbarungen mit den jeweiligen Professionisten herbeizuführen.

Die in dieser Informationsbroschüre benutzte Form der personenbezogenen Bezeichnungen wurde zwecks leichter Lesbarkeit gewählt und bezieht sich selbstverständlich stets auf Frauen und Männer in gleicher Weise.

Satz- und Druckfehler vorbehalten.

### **Gesamtenergieeffizienz-Faktor**

Der hier ausgewiesene Gesamtenergieeffizienz-Faktor wurde auf Basis der Projektplanung zum Zeitpunkt der Einreichung bei der Baubehörde errechnet.

Im Zuge der weiteren Planung und Bauausführung kann es aufgrund technisch bedingter Änderungen zu Abweichungen kommen. Der ausgewiesene Wert stellt daher lediglich einen Richtwert zur Einschätzung dar, ist jedoch nicht abschließend verbindlich.

# SONDERWUNSCH - SPEZIALANGEBOT KÜCHE

Objekt 1507, 2625 Schwarzau am Steinfeld, Wechselbundesstraße 43

## KÜCHENAUSSTATTUNG (Nicht im Mietumfang enthalten)

Die Auswahl und der Bezug einer neuen Wohneinheit erfordert viele Entscheidungen. Bei vielen dieser Entschlüsse wirken die Folgen über viele Jahre. Ein wesentlicher Punkt dabei kommt der Planung einer neuen Küche zu. Oft bleibt nur wenig Zeit, sich mit diesem wichtigen und lange nachwirkenden Thema ausführlich zu beschäftigen. In weiterer Folge wird dann sehr oft auf eine Fertigmöbelküche, sozusagen „von der Stange“ zurückgegriffen. Manche Auswirkungen sind dann schon vorprogrammiert: Rasche Unzufriedenheit hinsichtlich der Qualität, eine unzuverlässige Anordnung, ...

Die Zufriedenheit unserer zukünftigen MieterInnen stellt in unserem Qualitätssicherungssystem einen wesentlichen Eckpfeiler dar; daher wollen wir von der Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen Sie als MieterInnen immer wieder mit innovativen Ideen bei Ihrem Weg zu einem erfüllten Wohntraum unterstützen.

Wir haben im Vorfeld durch einen Küchenplaner eine Küchenausführung auf Basis der Grundrisspläne Ihrer neuen Wohneinheit ausarbeiten lassen. Dies soll für Sie aber nicht nur eine Unterstützung bei der wichtigen Entscheidung Ihrer zukünftigen Küche bieten, sondern es konnten auch äußerst attraktive Preise ausverhandelt werden. Diese Küche, die in weiterer Folge dargestellt ist, ist selbstverständlich in unterschiedlichen Varianten ergänz- bzw. veränderbar – ganz nach Ihren Wünschen. Um im Gegenzug dieser hohen Variabilität jedoch trotzdem einen sehr günstigen Preis - bei sehr hoher Qualität - garantieren zu können, bietet Ihnen das Küchenstudio in Wimpassing eine Küchenvariante an, wobei die Gesamtkosten die Produktion der Küche, die Lieferung inklusive der angeführten Geräte und des Zubehörs als auch die Montage durch diesen Tischlereifachbetrieb umfassen.

Dieses Angebot kam in Zusammenarbeit mit dem Küchenstudio Wimpassing zustande, welches eine große Auswahl an Markenküchen führt (NOLTE, Burger, Bauvornat, Schüller u.v.m.).

Mit Abschluss des Vorvertrages über die Anmietung Ihrer zukünftigen Wohneinheit erhalten Sie von uns eine Bestätigung, welche Sie berechtigt, eine vorgeschlagene Küchen-Variante zum angegebenen Preis direkt beim Küchenstudio Wimpassing in Auftrag geben bzw. beziehen zu können.

Sollten Sie sich für die vorgeschlagene Variante entscheiden, brauchen Sie sich ab Annahme eines der beiden Angebote um nichts mehr zu kümmern. Es genügen dann lediglich die Angaben zu den angebotenen Front- und Korpusfarben, Arbeitsplattendekore, Scharniere und Beschläge und in weiterer Folge ist Ihre Sonderwunschküche schon bei Bezug fix und fertig durch die Firma Küchenstudio eingebaut. Selbstverständlich können Sie jedoch auch – wie folgend dargestellt – individuelle Wünsche in die Planung miteinfließen lassen und werden Ihnen – über die jeweilige Küchenvariante hinaus, nur diese zusätzlichen Änderungen (direkt über das Küchenstudio) verrechnet; Planungshonorare für diese zusätzlichen Umplanungen fallen diesbezüglich KEINE an!

In diesem Falle ist jedoch ein gesondertes Beratungsgespräch beim Küchenstudio in Wimpassing notwendig.

Das Küchenstudio in Wimpassing hat sich über den Zeitraum von vielen Jahren in der Zusammenarbeit mit der Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen einen ausgezeichneten Ruf erworben.

Objekt 1507, 2625 Schwarzau am Steinfeld, Wechselbundesstraße 43

Man spezialisierte sich auf individuelle und anspruchsvolle Kundenwünsche und bietet in einem angenehmen Ambiente umfassende Lösungen Ihrer Ansprüche und noch so kniffliger Raumsituationen. Am Ende steht nicht ein Kompromiss, sondern die Verwirklichung Ihres Küchentraums!



## Küchenstudio Wimpassing

TOP - PREIS  
MARKENGERÄTE

TOP - KÜCHEN  
AUS EINER HAND

PLANUNG  
ABMESSSERVICE

LIEFERUNG  
MONTAGE

NUR KOCHEN MÜSSEN  
SIE SELBST

**Küchenstudio Heimo Hausberger - 2632 Wimpassing - Bunderstraße 59**  
**Tel.: 02630/38382-20, Mobil: 0677/64049303, Fax: 02630/38382-24**  
**Mail: [hausberger@versteigerungshaus.at](mailto:hausberger@versteigerungshaus.at) . [www.versteigerungshaus.net](http://www.versteigerungshaus.net)**

*Hier nimmt man sich Zeit für die Anforderungen der Kunden, kein Wunsch ist zu klein und keiner zu groß!*

Sichern Sie sich **EXKLUSIV** zusätzlich einen

**€ 1.200,00**

Planungsgutschein, einzulösen direkt  
im Küchenstudio Wimpassing  
bei Bestellung bis 31.03.2025

Nicht übertragbar, keine Barablöse, nur ein Gutschein pro Küche!

**Viele Varianten / Änderungen  
möglich, alle Umplanungen /  
Ausarbeitungen etc. für Sie GRATIS!**

**KÜCHENBEISPIEL „Wohnung Top 1,2,8,9“**

*Tops 3,4,5,6,7,10,11,12,13,14 = gespiegelt; TOP-AUSSTATTUNG, jederzeit günstigere Varianten planbar*

**Einbauküche BURGER (deutsche Qualitätsküche), Grundriss lt. Skizzen, in der angebotenen Konfiguration (PG1) bereits 20 Frontfarben preisgleich wählbar, Laden – Auszugelemente, Lade auch unterhalb des E-Herdes, Glas – Hängeschrank, Eckschrank mit Funktion (Drehkörbe) offenes Regalteil, auch oberes Eckelement nutzbar, erweiterte Arbeitsfläche, Ansetztisch (Frühstückstisch)**

**Technik:** BLUM Beschläge, BLUMOTION Ladendämpfung

**Geräte:** Multifunktions-Einbaubauherd + Kochfeld, Schräghauben – Dunstabzug, Geschirrspüler, Einbau Kühl-Gefrierkombi, MARKE BURG

**Zubehör:** Einbauspüle Siligranit mit Tropftrasse, Spülenarmatur, Wandplatten (Design nach Wahl), Besteckenteilung, Beleuchtung LED (Spots), Umluftfilter für den Dunstabzug, Stützfuß für Frühstückstisch

**Lieferung / Montage / Anschlüsse:** inkludiert

**Listenpreis:** € 26.390,00 abzgl. Sonderkondition via SGN

**- 55% auf alles** (Küche, Geräte, Zubehör, Montage)

**PAKETPREIS für ENDKUNDEN: € 11.875,00**



Abb.: Teilansicht



Abb.: Teilansicht

Objekt 1507, 2625 Schwarzau am Steinfeld, Wechselbundesstraße 43

## KÜCHENBEISPIEL „Wohnung Top 16“



*Top 15 = gespiegelt; TOP-AUSSTATTUNG, jederzeit günstigere Varianten planbar*

**Einbauküche BURGER (deutsche Qualitätsküche), Grundriss lt. Skizzen, in der angebotenen Konfiguration (PG1) bereits 20 Frontfarben preisgleich wählbar, Laden – Auszugelemente, Lade auch unterhalb des E-Herdes, Glas – Hängeschrank, Vorratsschrank**

**Technik:** BLUM Beschläge, BLUMOTION Ladendämpfung

**Geräte:** Multifunktions-Einbaubauherd + Kochfeld, Schräghauben – Dunstabzug, Geschirrspüler, Einbau Kühl-Gefrierkombi, MARKE BURG

**Zubehör:** Einbauspüle Siligranit mit Tropfasse, Spülenarmatur, Wandplatten (Design nach Wahl), Besteckeinteilung, Beleuchtung LED (Spots), Umluftfilter für den Dunstabzug,

**Lieferung / Montage / Anschlüsse:** inkludiert

**Listenpreis:** € 19.690,- abzgl. Sonderkondition via SGN

**- 55% auf alles** (Küche, Geräte, Zubehör, Montage)

**PAKETPREIS für ENDKUNDEN: € 8.860,00**



Abb.: Teilansicht



Abb.: Teilansicht



Eingang am 20. Aug. 2024 Typ: Neubaufertigstellung  
ZEUS Nr. 23341.24.25095.02

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK  
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	SGN - Gemeinn. Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft, reg.Gen.m.b.H	Umsetzungsstand	
Gebäude(-teil)		Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Wechselbundesstraße 43	Katastralgemeinde	Schwarzau am Steinfeld
PLZ/Ort	2625 Schwarzau am Steinfelde	KG-Nr.	23341
Grundstücksnr.	8/1	Seehöhe	329 m

### SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHStB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtennergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Objekt 1507, 2625 Schwarzau am Steinfeld, Wechselbundesstraße 43



Eingang am 20. Aug. 2024 Typ: Neubaufertigstellung  
ZEUS Nr. 23341.24.25095.02

## Datenblatt GEQ SGN - Gemeinn.Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft,

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 31**      **f<sub>GEE,SK</sub> 0,65**

### Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche B <sub>GF</sub>	1.465 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	2,10 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	4.988 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,48 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	2.381 m <sup>2</sup>		

### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	laut Einreichplan, 20-03-2023, Plannr. wa/SGN_Schwarzau/1-3
Bauphysikalische Daten:	laut Einreichplan, 20-03-2023
Haustechnik Daten:	Firma Kunz, 20-03-2023

### Haustechniksystem

Raumheizung:	Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar))
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung
Photovoltaik-System:	12,8kWp; Monokristallines Silicium

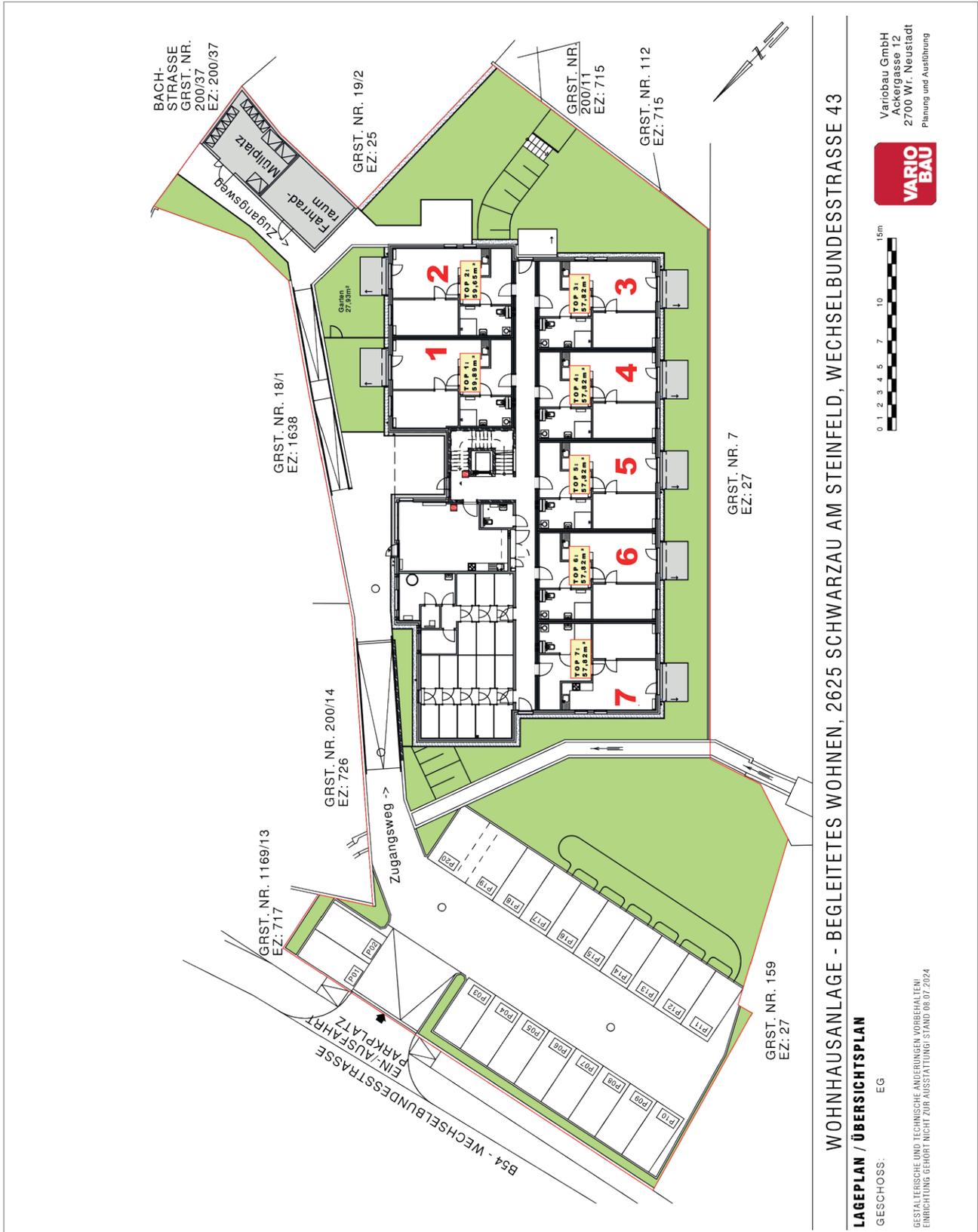
### Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - [www.geq.at](http://www.geq.at)  
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:  
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

### Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.



WOHNHAUSANLAGE - BEGLEITETES WOHNEN, 2625 SCHWARZAU AM STEINFELD, WECHSELBUNDESSTRASSE 43

LAGEPLAN / ÜBERSICHTSPLAN

GESCHOSS: EG

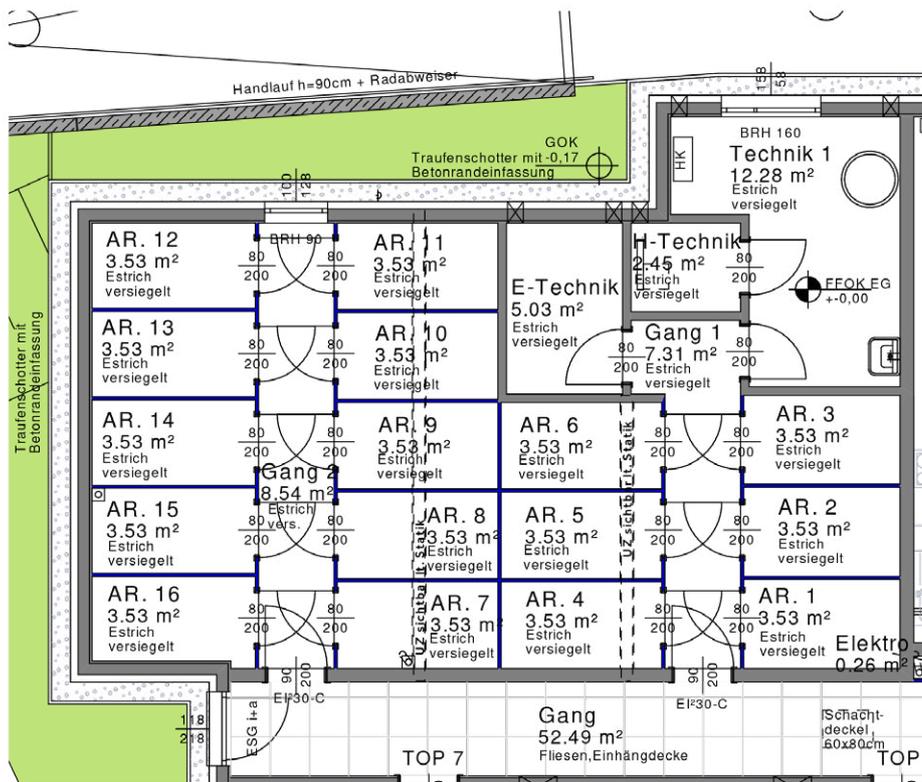
GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
 ERMICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG! STAND 08.07.2024



Variobau GmbH  
 Ackergasse 12  
 2700 Wr. Neustadt  
 Planung und Ausführung

Objekt 1507, 2625 Schwarzau am Steinfeld, Wechselbundesstraße 43

ERDGESCHOSS - ABSTELLRÄUME/TECHNIK

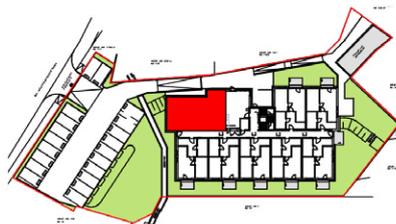


WOHNHAUSANLAGE - BEGLEITETES WOHNEN  
2625 SCHWARZAU AM STEINFELD, WECHSELBUNDESSTRASSE 43

ABSTELLRÄUME/  
TECHNIK

GESCHOSS: EG

ÜBERSICHT:

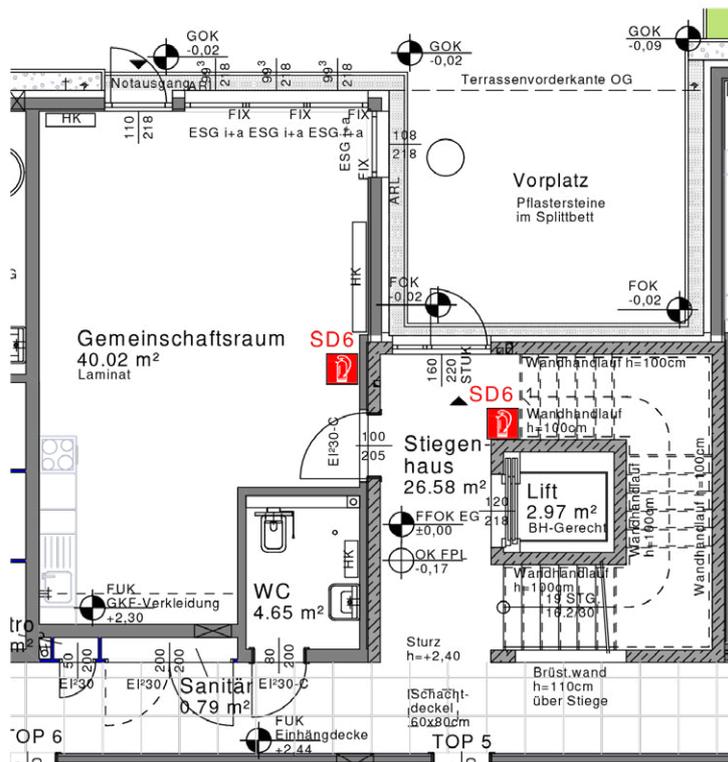


GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG! STAND 26.06.2024



Variobau GmbH  
Ackergasse 12  
2700 Wr. Neustadt  
Planung und Ausführung

## ERDGESCHOSS - GEMEINSCHAFTSRÄUME

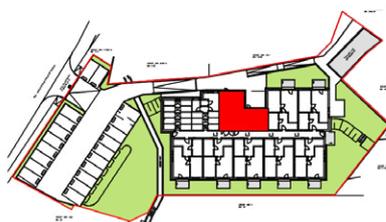


## WOHNHAUSANLAGE - BEGLEITETES WOHNEN 2625 SCHWARZAU AM STEINFELD, WECHSELBUNDESSTRASSE 43

### Gemeinschaftsräume

GESCHOSS: EG

ÜBERSICHT:

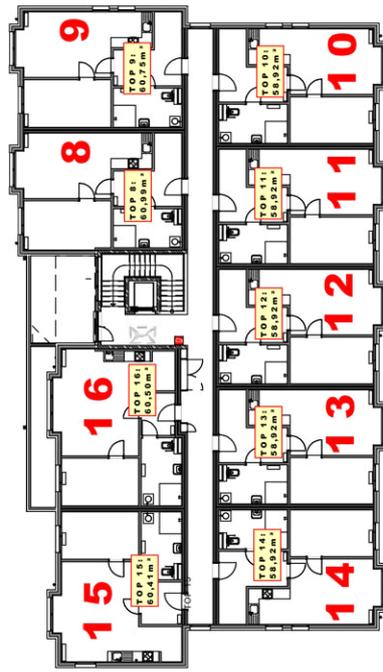


GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
ENRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG! STAND 26.06.2024



Variobau GmbH  
Ackergasse 12  
2700 Wr. Neustadt  
Planung und Ausführung

OBERGESCHOSS



WOHNHAUSANLAGE - BEGLEITETES WOHNEN, 2625 SCHWARZAU AM STEINFELD, WECHSELBUNDESSTRASSE 43

ÜBERSICHTSPLAN

GESCHOSS: OG

GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
ENRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG! STAND 26.06.2024



Variobau GmbH  
Ackergrasse 12  
2700 Wr. Neustadt  
Planung und Ausführung

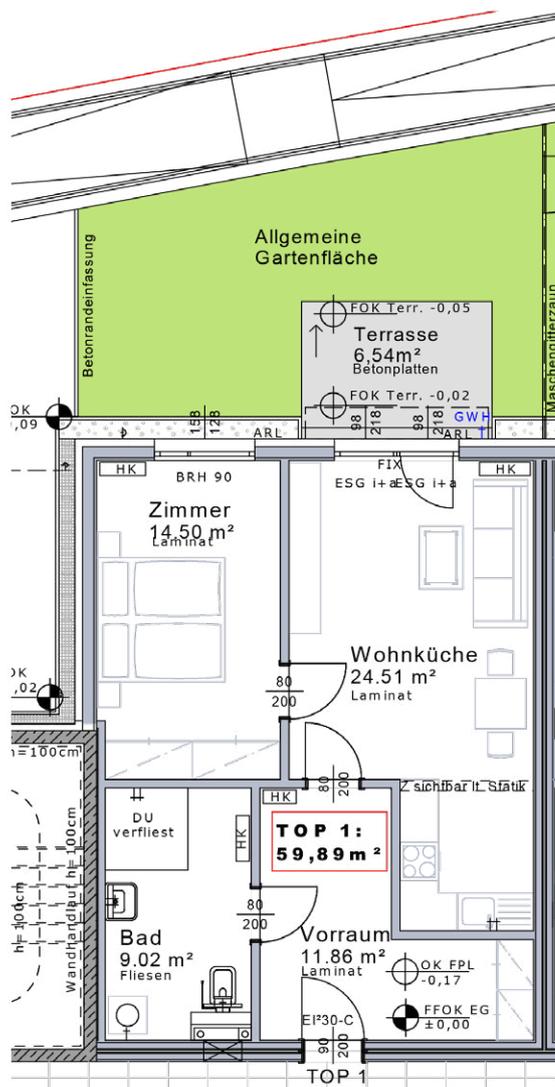


# ÜBERSICHT

Objekt 1507, 2625 Schwarzau am Steinfeld, Wechselbundesstraße 43

Förderungsart	Topnummer	Stiege	Geschoss	Topart	Wohnnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Grünfläche [m <sup>2</sup> ]
Begleitetes Wohnen	1	-	EG	Wohnung	59,89	-
Begleitetes Wohnen	2	-	EG	Wohnung	59,65	27,93
Begleitetes Wohnen	3	-	EG	Wohnung	57,82	-
Begleitetes Wohnen	4	-	EG	Wohnung	57,82	-
Begleitetes Wohnen	5	-	EG	Wohnung	57,82	-
Begleitetes Wohnen	6	-	EG	Wohnung	57,82	-
Begleitetes Wohnen	7	-	EG	Wohnung	57,82	-
Begleitetes Wohnen	8	-	OG	Wohnung	60,99	-
Begleitetes Wohnen	9	-	OG	Wohnung	60,75	-
Begleitetes Wohnen	10	-	OG	Wohnung	58,92	-
Begleitetes Wohnen	11	-	OG	Wohnung	58,92	-
Begleitetes Wohnen	12	-	OG	Wohnung	58,92	-
Begleitetes Wohnen	13	-	OG	Wohnung	58,92	-
Begleitetes Wohnen	14	-	OG	Wohnung	58,92	-
Begleitetes Wohnen	15	-	OG	Wohnung	60,41	-
Begleitetes Wohnen	16	-	OG	Wohnung	60,50	-

## ERDGESCHOSS - TOP 1

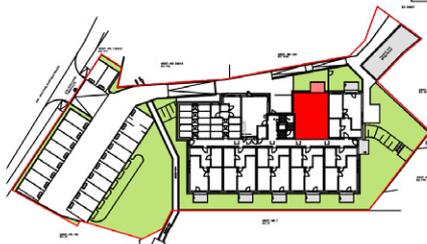


### WOHNHAUSANLAGE - BEGLEITETES WOHNEN 2625 SCHWARZAU AM STEINFELD, WECHSELBUNDESSTRASSE 43, Tür 1

#### WOHNUNG: Top 1/ GESCHOSS: EG

WOHNNUTZFLÄCHE:	59,89m <sup>2</sup>
TERRASSE:	6,54m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM:	3,53m <sup>2</sup>

#### ÜBERSICHT:

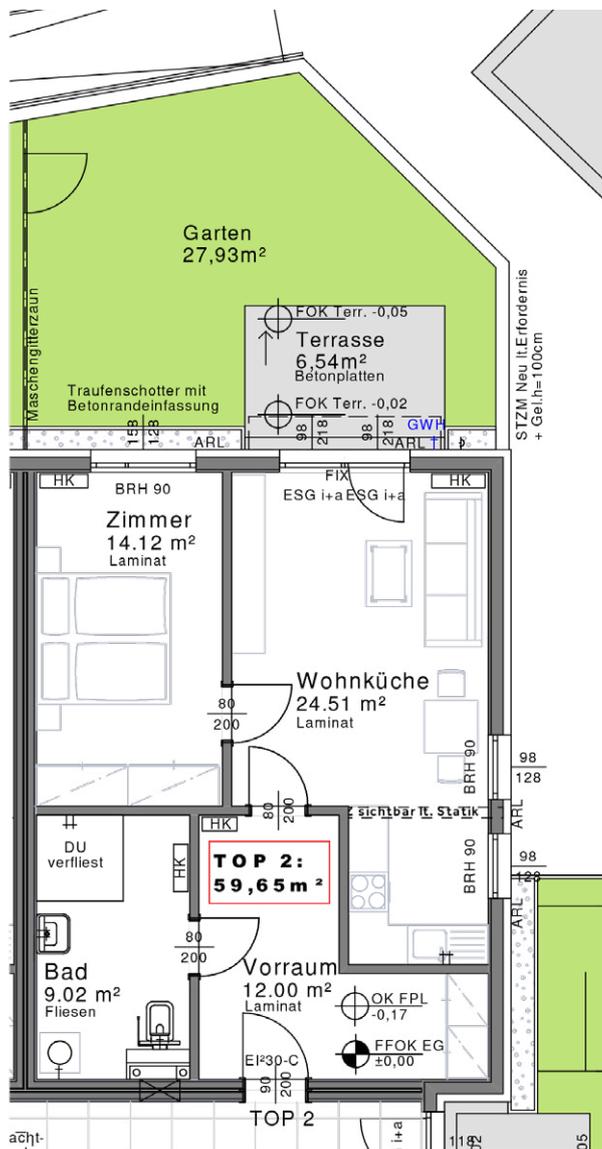


GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG! STAND 26.06.2024



Variobau GmbH  
Ackergasse 12  
2700 Wr. Neustadt  
Planung und Ausführung

ERDGESCHOSS - TOP 2



WOHNHAUSANLAGE - BEGLEITETES WOHNEN  
2625 SCHWARZAU AM STEINFELD, WECHSELBUNDESSTRASSE 43, Tür 2

**WOHNUNG: Top 2/ GESCHOSS: EG**

WOHNNUTZFLÄCHE:	59,65m <sup>2</sup>
TERRASSE:	6,54m <sup>2</sup>
GARTEN:	27,93m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM:	3,53m <sup>2</sup>

ÜBERSICHT:

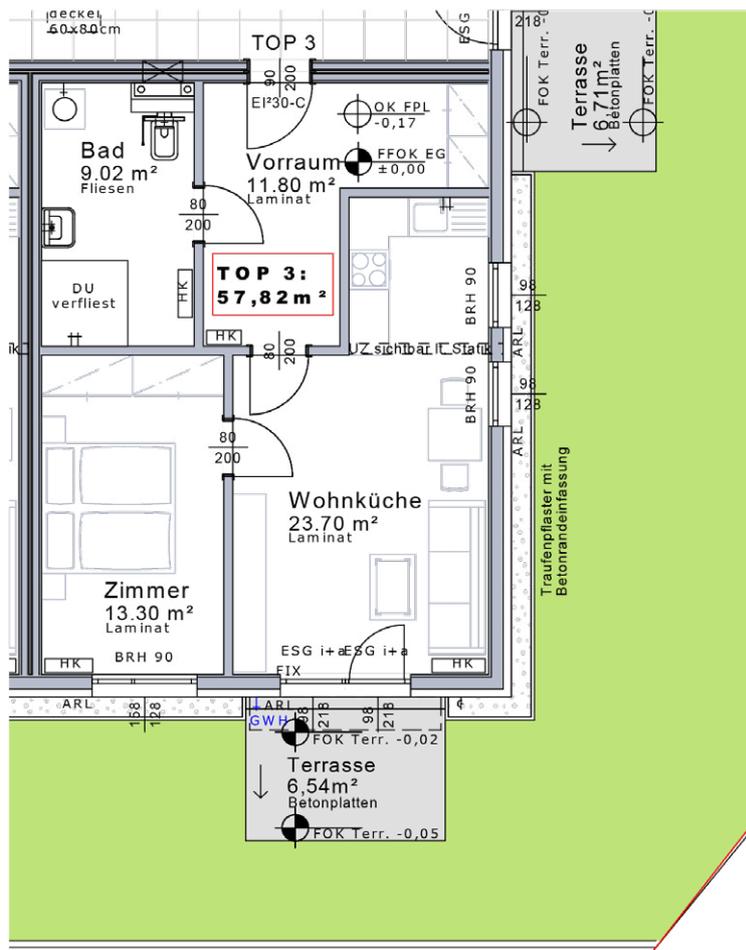


GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG! STAND 08.07.2024



Variobau GmbH  
Ackergasse 12  
2700 Wr. Neustadt  
Planung und Ausführung

## ERDGESCHOSS - TOP 3



## WOHNHAUSANLAGE - BEGLEITETES WOHNEN 2625 SCHWARZAU AM STEINFELD, WECHSELBUNDESSTRASSE 43, Tür 3

### WOHNUNG: Top 3/ GESCHOSS: EG

WOHNNUTZFLÄCHE:	57,82m <sup>2</sup>
TERRASSE:	6,54m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM:	3,53m <sup>2</sup>

### ÜBERSICHT:



Maßstab 1:100

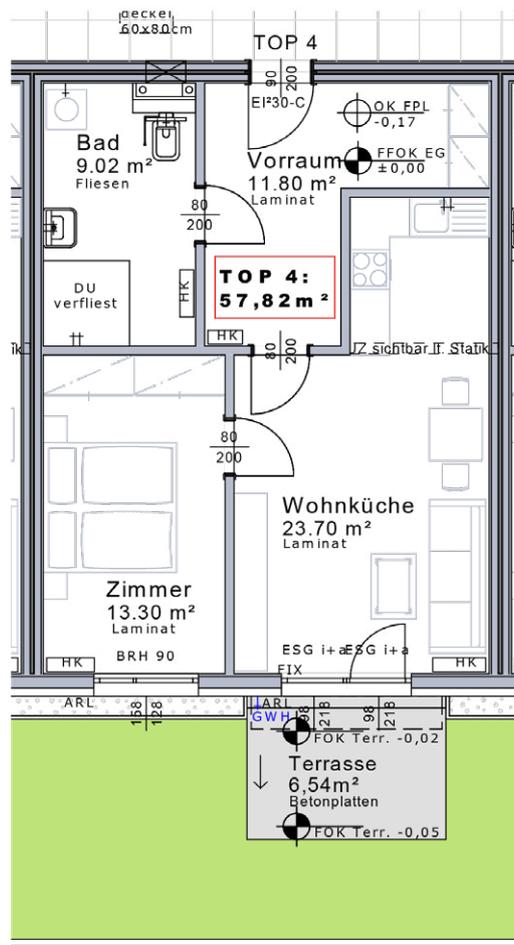


GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG! STAND 26.06.2024



Variobau GmbH  
Ackergasse 12  
2700 Wr. Neustadt  
Planung und Ausführung

ERDGESCHOSS - TOP 4



WOHNHAUSANLAGE - BEGLEITETES WOHNEN  
2625 SCHWARZAU AM STEINFELD, WECHSELBUNDESSTRASSE 43, Tür 4

**WOHNUNG: Top 4/ GESCHOSS: EG**

WOHNNUTZFLÄCHE:	57,82m <sup>2</sup>
TERRASSE:	6,54m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM:	3,53m <sup>2</sup>

ÜBERSICHT:

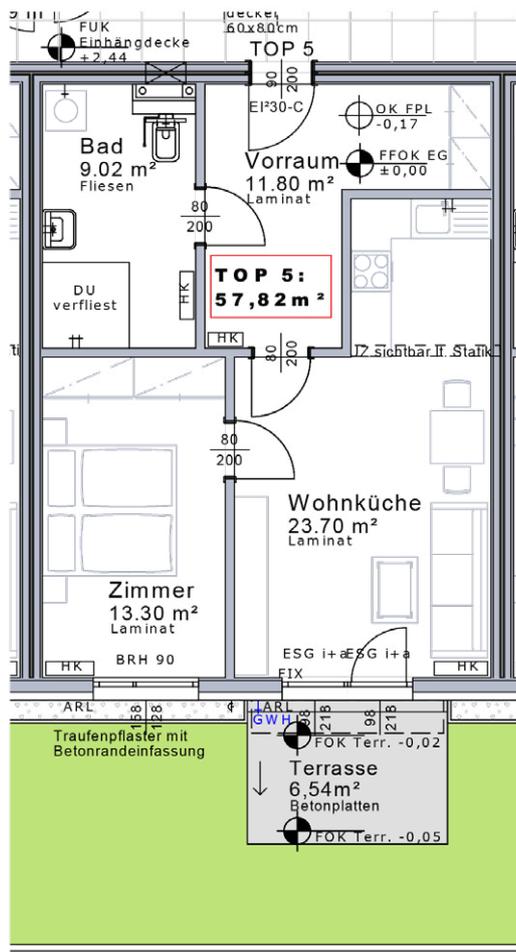


GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG! STAND 26.06.2024



Variobau GmbH  
Ackergasse 12  
2700 Wr. Neustadt  
Planung und Ausführung

ERDGESCHOSS - TOP 5

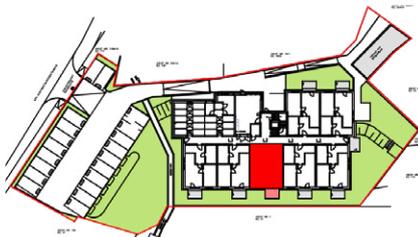


WOHNHAUSANLAGE - BEGLEITETES WOHNEN  
2625 SCHWARZAU AM STEINFELD, WECHSELBUNDESSTRASSE 43, Tür 5

**WOHNUNG: Top 5/ GESCHOSS: EG**

WOHNNUTZFLÄCHE:	57,82m <sup>2</sup>
TERRASSE:	6,54m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM:	3,53m <sup>2</sup>

ÜBERSICHT:

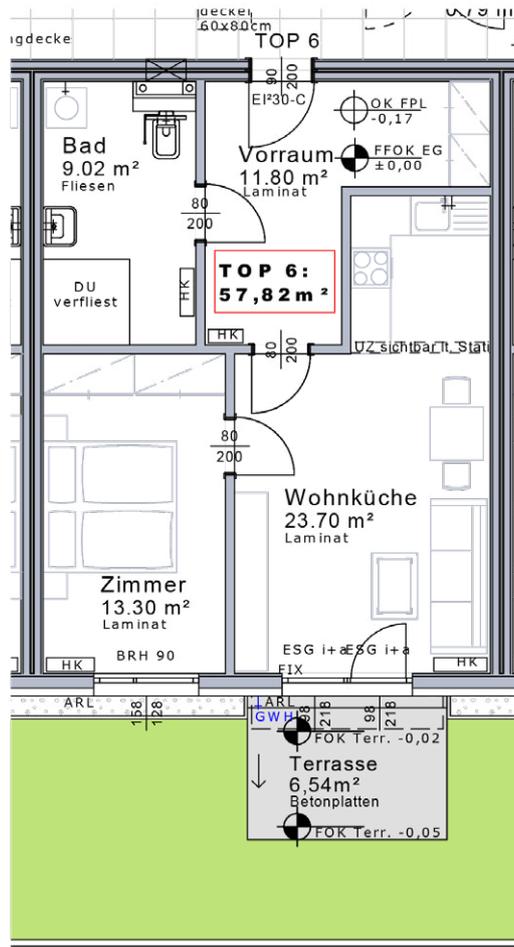


GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG! STAND 26.06.2024



Variobau GmbH  
Ackergasse 12  
2700 Wr. Neustadt  
Planung und Ausführung

ERDGESCHOSS - TOP 6



WOHNHAUSANLAGE - BEGLEITETES WOHNEN  
2625 SCHWARZAU AM STEINFELD, WECHSELBUNDESSTRASSE 43, Tür 6

**WOHNUNG: Top 6/ GESCHOSS: EG**

WOHNNUTZFLÄCHE:	57,82m <sup>2</sup>
TERRASSE:	6,54m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM:	3,53m <sup>2</sup>

ÜBERSICHT:

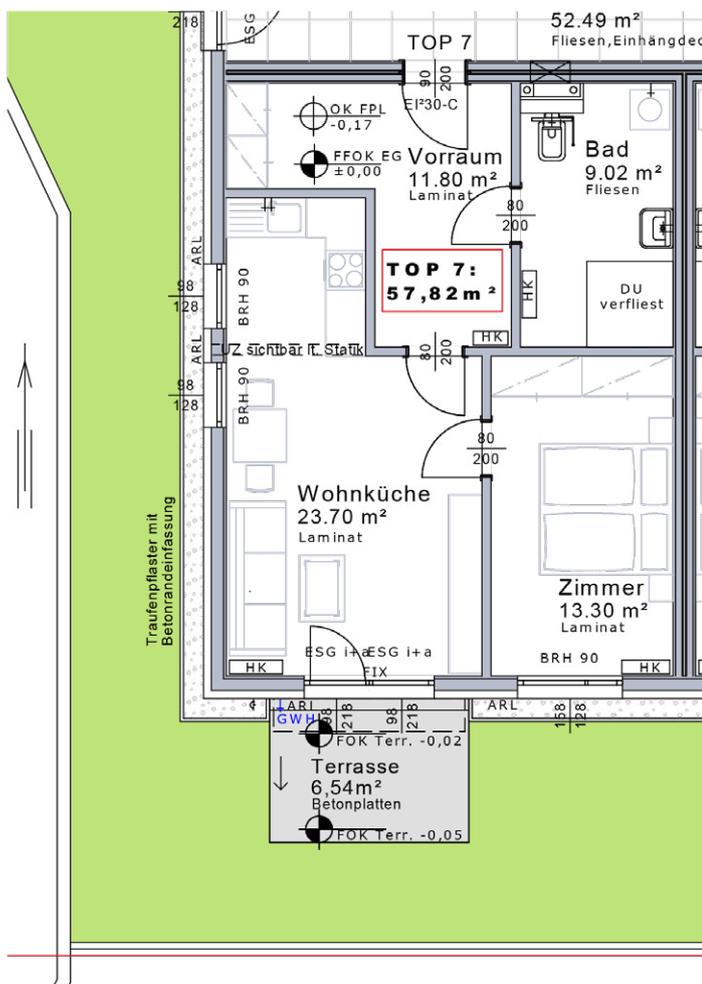


GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG! STAND 26.06.2024



Variobau GmbH  
Ackergasse 12  
2700 Wr. Neustadt  
Planung und Ausführung

## OBERGESCHOSS - TOP 7



### WOHNHAUSANLAGE - BEGLEITETES WOHNEN 2625 SCHWARZAU AM STEINFELD, WECHSELBUNDESSTRASSE 43, Tür 7

**WOHNUNG: Top 7/ GESCHOSS: EG**

WOHNNUTZFLÄCHE:	57,82m <sup>2</sup>
TERRASSE:	6,54m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM:	3,53m <sup>2</sup>

ÜBERSICHT:

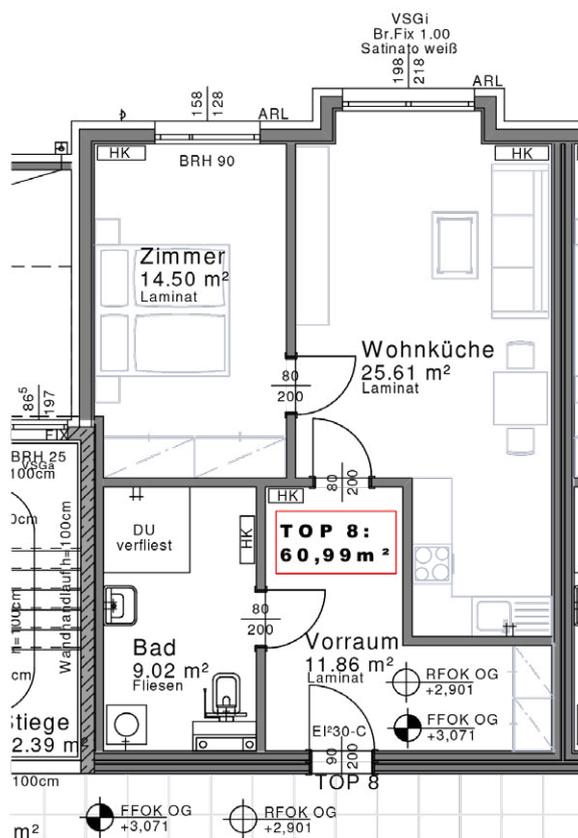


GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG! STAND 26.06.2024



Variobau GmbH  
Ackergasse 12  
2700 Wr. Neustadt  
Planung und Ausführung

OBERGESCHOSS - TOP 8



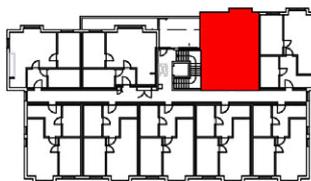
WOHNHAUSANLAGE - BEGLEITETES WOHNEN  
2625 SCHWARZAU AM STEINFELD, WECHSELBUNDESSTRASSE 43, Tür 8

WOHNUNG: Top 8/ GESCHOSS: OG

WOHNNUTZFLÄCHE: 60,99m<sup>2</sup>

EINLAGERUNGSRAUM: 3,53m<sup>2</sup>

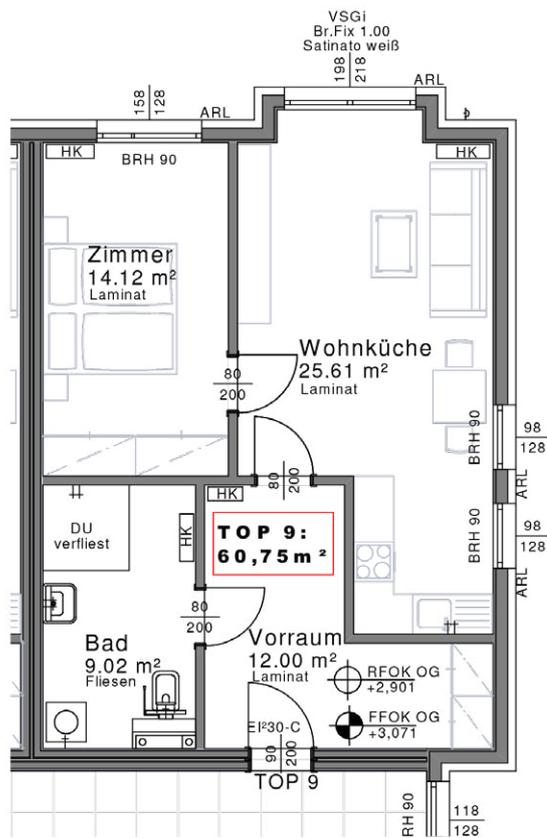
ÜBERSICHT:



Variobau GmbH  
Ackergasse 12  
2700 Wr. Neustadt  
Planung und Ausführung

GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG! STAND 26.06.2024

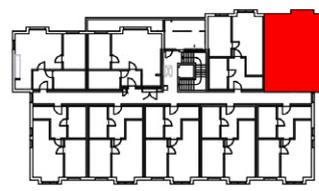
OBERGESCHOSS - TOP 9



WOHNHAUSANLAGE - BEGLEITETES WOHNEN  
2625 SCHWARZAU AM STEINFELD, WECHSELBUNDESSTRASSE 43, Tür 9

**WOHNUNG: Top 9/ GESCHOSS: OG**  
 WOHNNUTZFLÄCHE: 60,75m<sup>2</sup>  
 EINLAGERUNGSRAUM: 3,53m<sup>2</sup>

ÜBERSICHT:

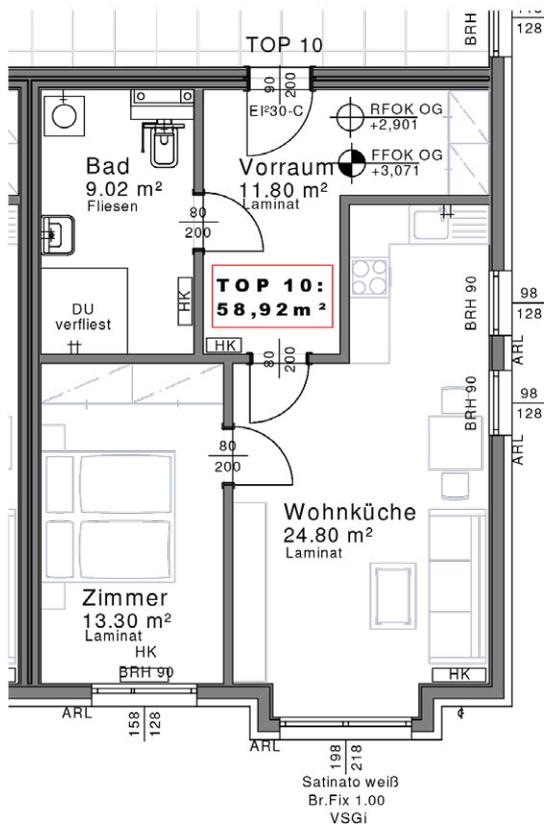


GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
 EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG! STAND 26.06.2024



Variobau GmbH  
 Ackergasse 12  
 2700 Wr. Neustadt  
 Planung und Ausführung

OBERGESCHOSS - TOP 10

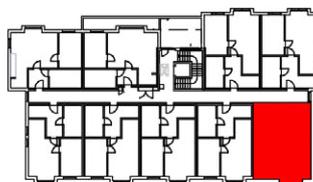


WOHNHAUSANLAGE - BEGLEITETES WOHNEN  
 2625 SCHWARZAU AM STEINFELD, WECHSELBUNDESSTRASSE 43, Tür 10

**WOHNUNG: Top 10/ GESCHOSS: OG**

WOHNNUTZFLÄCHE:	58,92m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM:	3,53m <sup>2</sup>

ÜBERSICHT:

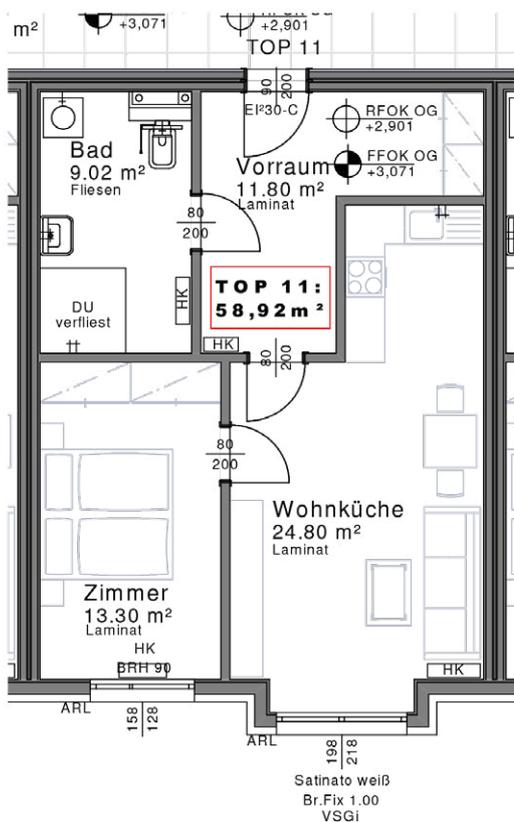


GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
 EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG! STAND 26.06.2024



Variobau GmbH  
 Ackergasse 12  
 2700 Wr. Neustadt  
 Planung und Ausführung

## OBERGESCHOSS - TOP 11

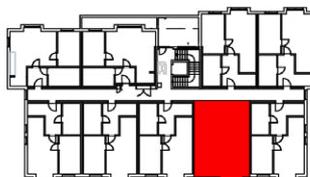


### WOHNHAUSANLAGE - BEGLEITETES WOHNEN 2625 SCHWARZAU AM STEINFELD, WECHSELBUNDESSTRASSE 43, Tür 11

**WOHNUNG: Top 11/ GESCHOSS: OG**

WOHNNUTZFLÄCHE:	58,92m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM:	3,53m <sup>2</sup>

ÜBERSICHT:

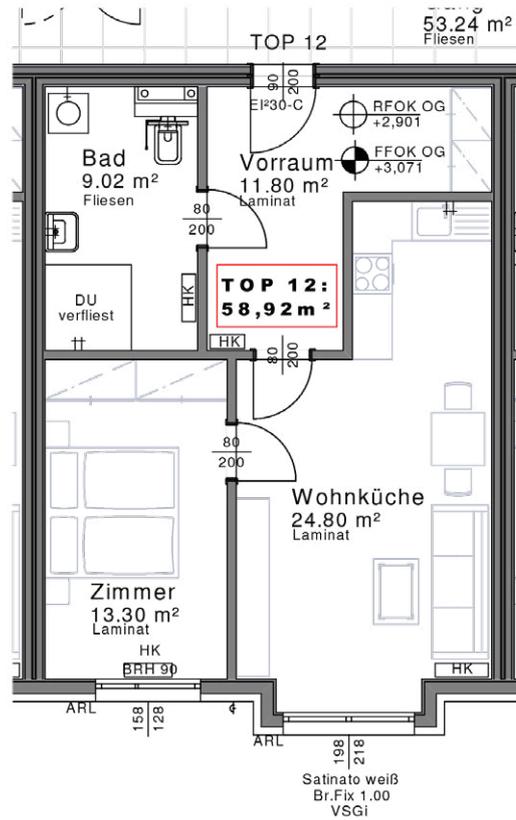


GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG! STAND 26.06.2024



Variobau GmbH  
Ackergasse 12  
2700 Wr. Neustadt  
Planung und Ausführung

OBERGESCHOSS - TOP 12

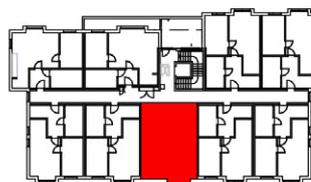


WOHNHAUSANLAGE - BEGLEITETES WOHNEN  
2625 SCHWARZAU AM STEINFELD, WECHSELBUNDESSTRASSE 43, Tür 12

**WOHNUNG: Top 12/ GESCHOSS: OG**

WOHNNUTZFLÄCHE: 58,92m<sup>2</sup>  
EINLAGERUNGSRAUM: 3,53m<sup>2</sup>

ÜBERSICHT:

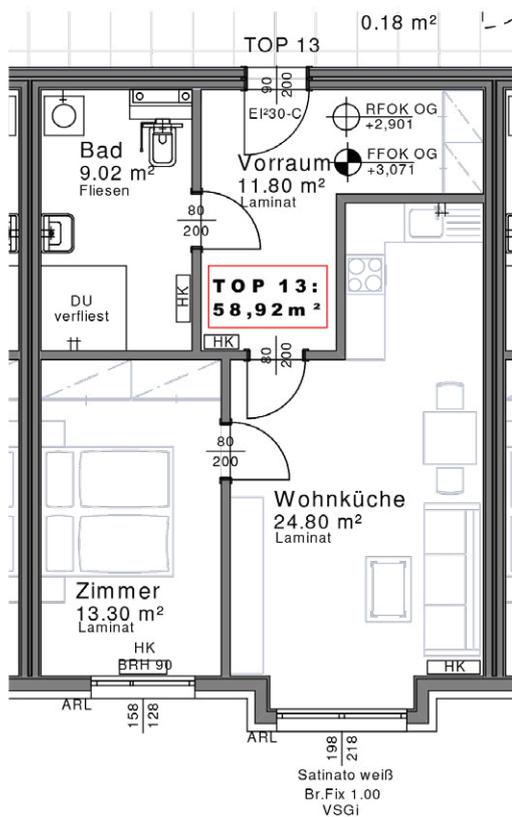


GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG! STAND 26.06.2024



Variobau GmbH  
Ackergasse 12  
2700 Wr. Neustadt  
Planung und Ausführung

## OBERGESCHOSS - TOP 13



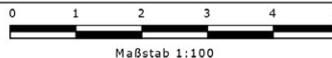
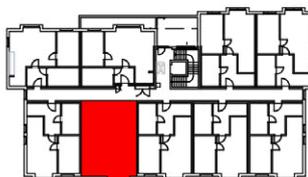
### WOHNHAUSANLAGE - BEGLEITETES WOHNEN 2625 SCHWARZAU AM STEINFELD, WECHSELBUNDESSTRASSE 43, Tür 13

**WOHNUNG: Top 13/ GESCHOSS: OG**

WOHNNUTZFLÄCHE: 58,92m<sup>2</sup>

EINLAGERUNGSRAUM: 3,53m<sup>2</sup>

ÜBERSICHT:

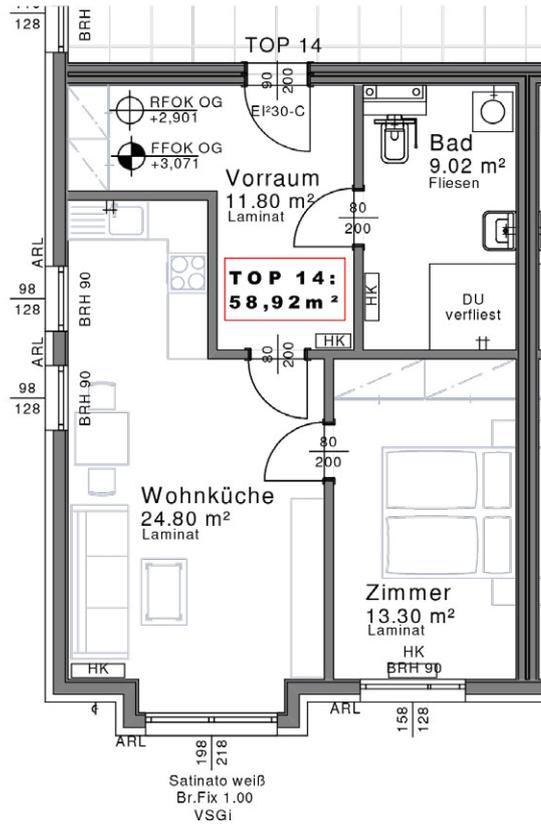


GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG! STAND 26.06.2024



Variobau GmbH  
Ackergasse 12  
2700 Wr. Neustadt  
Planung und Ausführung

OBERGESCHOSS - TOP 14

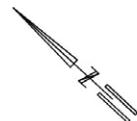
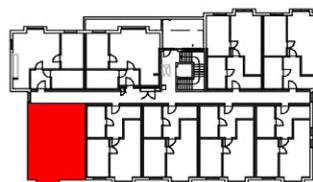


WOHNHAUSANLAGE - BEGLEITETES WOHNEN  
2625 SCHWARZAU AM STEINFELD, WECHSELBUNDESSTRASSE 43, Tür 14

**WOHNUNG: Top 14/ GESCHOSS: OG**

WOHNNUTZFLÄCHE:	58,92m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM:	3,53m <sup>2</sup>

ÜBERSICHT:

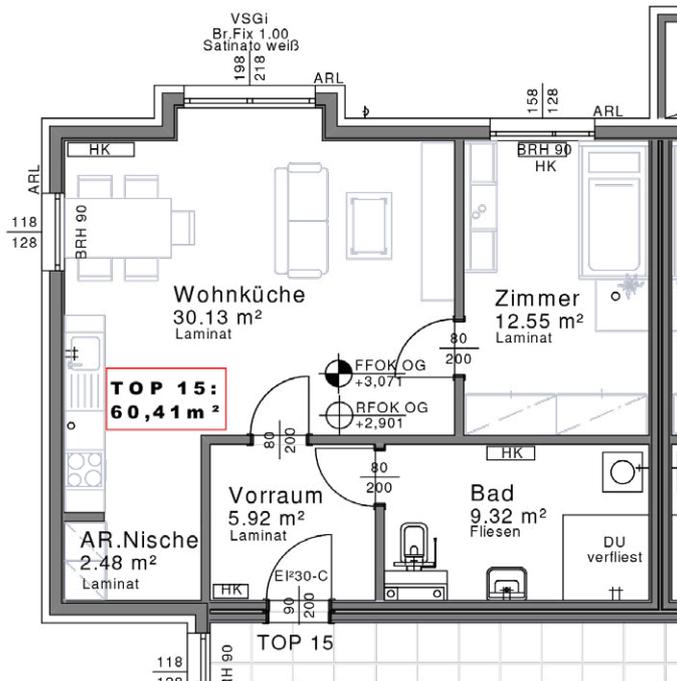


GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG! STAND 26.06.2024



Variobau GmbH  
Ackergasse 12  
2700 Wr. Neustadt  
Planung und Ausführung

OBERGESCHOSS - TOP 15

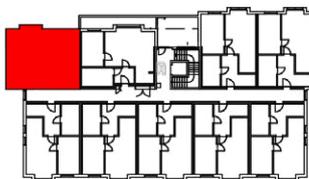


WOHNHAUSANLAGE - BEGLEITETES WOHNEN  
2625 SCHWARZAU AM STEINFELD, WECHSELBUNDESSTRASSE 43, Tür 15

**WOHNUNG: Top 15/ GESCHOSS: OG**

WOHNNUTZFLÄCHE: 60,41m<sup>2</sup>  
EINLAGERUNGSRAUM: 3,53m<sup>2</sup>

ÜBERSICHT:

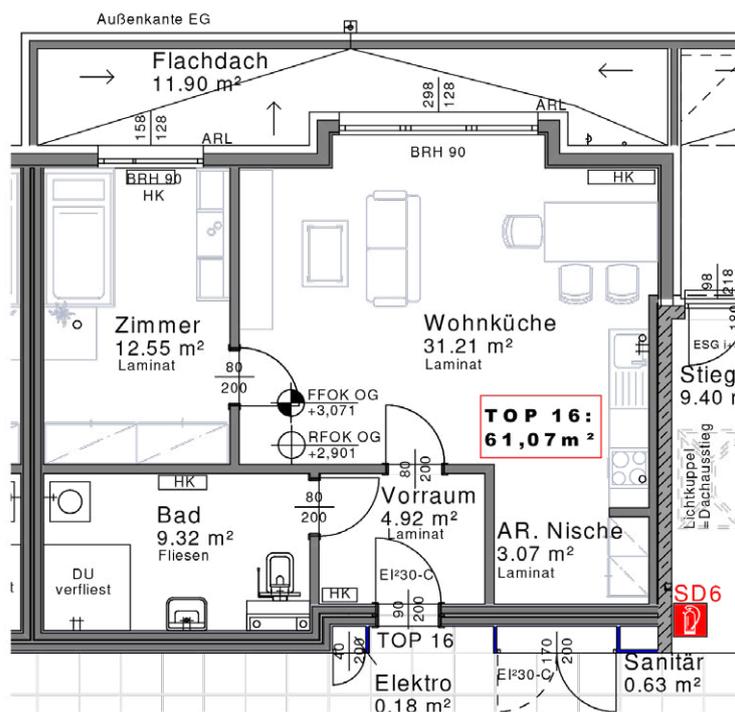


GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG! STAND 26.06.2024



Variobau GmbH  
Ackergasse 12  
2700 Wr. Neustadt  
Planung und Ausführung

OBERGESCHOSS - TOP 16



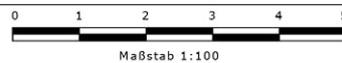
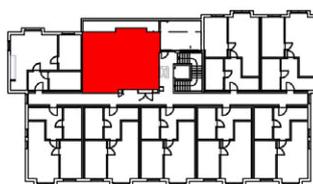
WOHNHAUSANLAGE - BEGLEITETES WOHNEN  
2625 SCHWARZAU AM STEINFELD, WECHSELBUNDESSTRASSE 43, Tür 16

**WOHNUNG: Top 16/ GESCHOSS: OG**

WOHNNUTZFLÄCHE: 61,07m<sup>2</sup>

EINLAGERUNGSRAUM: 3,53m<sup>2</sup>

ÜBERSICHT:



Maßstab 1:100

GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!  
EINRICHTUNG GEHÖRT NICHT ZUR AUSSTATTUNG! STAND 26.06.2024



Variobau GmbH  
Ackergasse 12  
2700 Wr. Neustadt  
Planung und Ausführung

## BANKDARLEHEN

Bei der Berechnung des Wohnungsaufwandes für das Bankdarlehen wurde von einem Zinssatz von 3,79 % bzw. 3,87 % und einer Laufzeit von 35 Jahren ausgegangen. Eine Erhöhung oder Senkung des Zinssatzes bzw. eine Änderung der Laufzeit hat entsprechende Auswirkungen auf den Wohnungsaufwand.

## FÖRDERUNGSDARLEHEN

Das Förderungsdarlehen hat einen Rückzahlungszeitraum von 40 Jahren und wird im Ausmaß von 50 % des förderbaren Nominales zuerkannt.

Des Weiteren gibt es einen degressiven Zuschuss in Höhe von dzt. 4,5 % von 50 % des förderbaren Nominales für 20 Jahre, der Zuschuss wird jährlich um 10 % reduziert.

**Der Förderzinssatz beträgt** fix 3 % für 40 Jahre, die ersten 35 Jahre sind tilgungsfrei, ab dem 36. Jahr erfolgt die Tilgung.

## GEFÖRDERTE WOHNUNGEN DÜRFEN NUR AN FÖRDERUNGSWÜRDIGE PERSONEN NACH DEN NÖ WOHNUNGSFÖRDERUNGSRICHTLINIEN 2019 VERGEBEN WERDEN

- Kriterien:**
- österreichische Staatsbürger oder diesen Gleichgestellte,
  - die dringenden Wohnbedarf haben (Nachweis über die Aufgabe des bisherigen Hauptwohnsitzes binnen 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung)
  - und folgende Obergrenzen des Familiennettoeinkommens nicht übersteigen:

Personenzahl	Jahresnettoeinkommen
1 Person	€ 50.000,00
2 Personen	€ 70.000,00
jede weitere Person	€ 10.000,00

### Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt:

1. Fremde, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
2. Staatsangehörige eines EWR-Mitgliedsstaates;
3. Asylberechtigte und subsidiär Schutzberechtigte, die den Nachweis von Deutschkenntnissen erbringen;
4. Schweizer Staatsangehörige gemäß Abkommen über Personenfreizügigkeit.

Die Förderungswürdigkeit ist nur dann gegeben, wenn in der geförderten Wohnung der Hauptwohnsitz begründet, dies nachgewiesen und auf Förderungsdauer aufrechterhalten wird.

Bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften oder Lebenspartnerschaften haben beide Personen in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen.

Objekt 1507, 2625 Schwarzau am Steinfeld, Wechselbundesstraße 43

## VERGABEBESTIMMUNGEN nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG):

### **Als gemeinnützige Bauvereinigung haben wir die gesetzlichen Vergabebestimmungen des WGG (§§ 8 Abs. 1, 4 bis 6) zu beachten:**

Demnach hat die Vergabe vorrangig zugunsten einer Wohnversorgung von österreichischen Staatsbürgern, gleichgestellten Personen sowie Ausländern zu erfolgen, die sich seit mehr als fünf Jahren ununterbrochen und legal in Österreich aufhalten und ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) nachweisen.

### **Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt:**

1. Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
2. Personen, die österreichischen Staatsbürgern im Hinblick auf den Erhalt von Förderungen durch Staatsverträge gleichgestellt sind;
3. Personen, die durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum begünstigt sind.

### **Die Voraussetzung eines Prüfungszeugnisses des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) über die erfolgreiche Absolvierung einer Integrationsprüfung gemäß Abs. 4 muss nicht erfüllt werden, wenn:**

1. dies einer Person aufgrund eines dauerhaft schlechten Gesundheitszustandes nicht zugemutet werden kann; der Nachweis hat durch ein amtsärztliches Gutachten zu erfolgen, oder
2. es sich um Personen handelt, die nach Vollendung des 60. Lebensjahres erstmals ihren Hauptwohnsitz in Österreich begründet haben.

## WOHNZUSCHUSS

Es besteht die Möglichkeit einer zusätzlichen Förderung in Form von nicht rückzahlbaren variablen Zuschüssen. Die Höhe des Wohnzuschusses richtet sich nach der Höhe des Familien-Jahreseinkommens und der Größe der Familie. Das Ansuchen um Wohnzuschuss muss jährlich neu gestellt werden.

Selbstberechnung unter:

[http://www.noe.gv.at/noe/Wohnen-Leben/Foerd\\_Wohnzuschuss\\_Wohnbeihilfe.html](http://www.noe.gv.at/noe/Wohnen-Leben/Foerd_Wohnzuschuss_Wohnbeihilfe.html)

Fragen bezüglich Berechnung richten Sie bitte an: **Carmen Schild, Telefon 02635/64756-30**



## KRITERIEN FÜR BEGLEITETES WOHNEN

Der Einzug ins Begleitete Wohnen ist grundsätzlich ab dem 60ten Lebensjahr möglich. Entwickelt wurde die Wohnform für Seniorinnen und Senioren die das Bedürfnis nach einer Gemeinschaft in einem stimmigen sozialen Umfeld abdecken möchten. Die Wohnungen werden als reine Mietwohnungen vergeben.

Das Begleitete Wohnen richtet sich an Personen, insbesondere an Menschen mit Behinderung sowie an jene, die aufgrund des Alters Einschränkungen hinnehmen müssen. Ziel ist es, eine selbstständige Lebensführung zu ermöglichen, wobei nach individuellem Bedarf Betreuungsleistungen vermittelt werden.

## GESUNDHEITS- UND SOZIALDIENSTE

Die aktuellen Förder- und Rahmenbedingungen des Landes Niederösterreich für Begleitetes Wohnen sehen zwingend vor, dass Gesundheits- und Sozialdienstleistungen angeboten werden. Dieses Angebot ist durch den Abschluss eines Betreuungsvertrages mit einem Anbieter von Gesundheits- und Sozialdiensten zu gewährleisten.

Um diese Fördervoraussetzung zu erfüllen, müssen wir mit einem Anbieter eine Grundvereinbarung, welche bestimmte Betreuungsleistungen umfasst, abschließen, die uns verpflichtet, den Abschluss eines Mietvertrags vom gleichzeitigen Abschluss einer Betreuungsvereinbarung abhängig zu machen.

Es ist derzeit geplant, diesen Betreuungsvertrag mit der Volkshilfe Niederösterreich abzuschließen. Die monatlichen Kosten hierfür betragen bei Vertragsbeginn € 52,- (Preisbasis 2024). Diese Kosten werden von der Vermieterin eingehoben und an den Dienstleister weitergeleitet.

Der Mieter verpflichtet sich, einen Betreuungsvertrag abzuschließen und auf Dauer des Mietverhältnisses aufrecht zu erhalten.

Sollte es während der Mietvertragsdauer, aus welchen Gründen auch immer, dazu kommen, dass seitens der Vermieterin der Anbieter von Gesundheits- und Sozialdiensten gewechselt wird, so verpflichten sich die Mieter bereits jetzt zum Abschluss eines entsprechenden Vertrages mit dem neuen Anbieter, die Vermieterin verpflichtet sich in diesem Falle darauf zu achten, dass die Betreuungsleistungen nicht geschmälert werden und keine Mehrkosten entstehen.

# 10 RECHTLICHE AUSFÜHRUNG

Objekt 1507, 2625 Schwarzau am Steinfeld, Wechselbundesstraße 43

## DIE VERMIETUNG ERFOLGT UNTER VEREINBARUNG EINES FIXPREISES

Die vor Abschluss des Vertrages zu erbringenden Beiträge (Finanzierungsbeitrag) werden auf der Grundlage eines Fixpreises vereinbart. Dies bedeutet, dass diese Beträge unabhängig vom Ergebnis einer allfälligen Endabrechnung des Bauvorhabens sind und keiner nachträglichen (nach erfolgter Endabrechnung des Bauvorhabens) Anpassung unterliegen.



Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft  
Neunkirchen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Firmenbuchnummer 107224h LG Wiener Neustadt; DVR: 0824968, Bahnstraße 25, A-2620 Neunkirchen  
Telefon +43 2635 647 56-0, E-Mail [organisation@sgn.at](mailto:organisation@sgn.at)

[www.sgn.at](http://www.sgn.at)