



Symbolfoto

# Reihen- und Doppelhausanlage Grafenbach

## INFORMATIONEN ZUM PROJEKT

Neunkirchen, Oktober 2024

Geförderte Reihen- und Doppelhäuser in Niedrigenergiebauweise mit Kaufoption

**„Reihen- und Doppelhausanlage mit 13 Wohneinheiten“**

2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

Objekt 1478

Auskunft: Frau Daniela Lehner  
Telefon +43 2635 64756 65  
E-Mail [daniela.lehner@sgn.at](mailto:daniela.lehner@sgn.at)

Baubeginn: Mai 2023

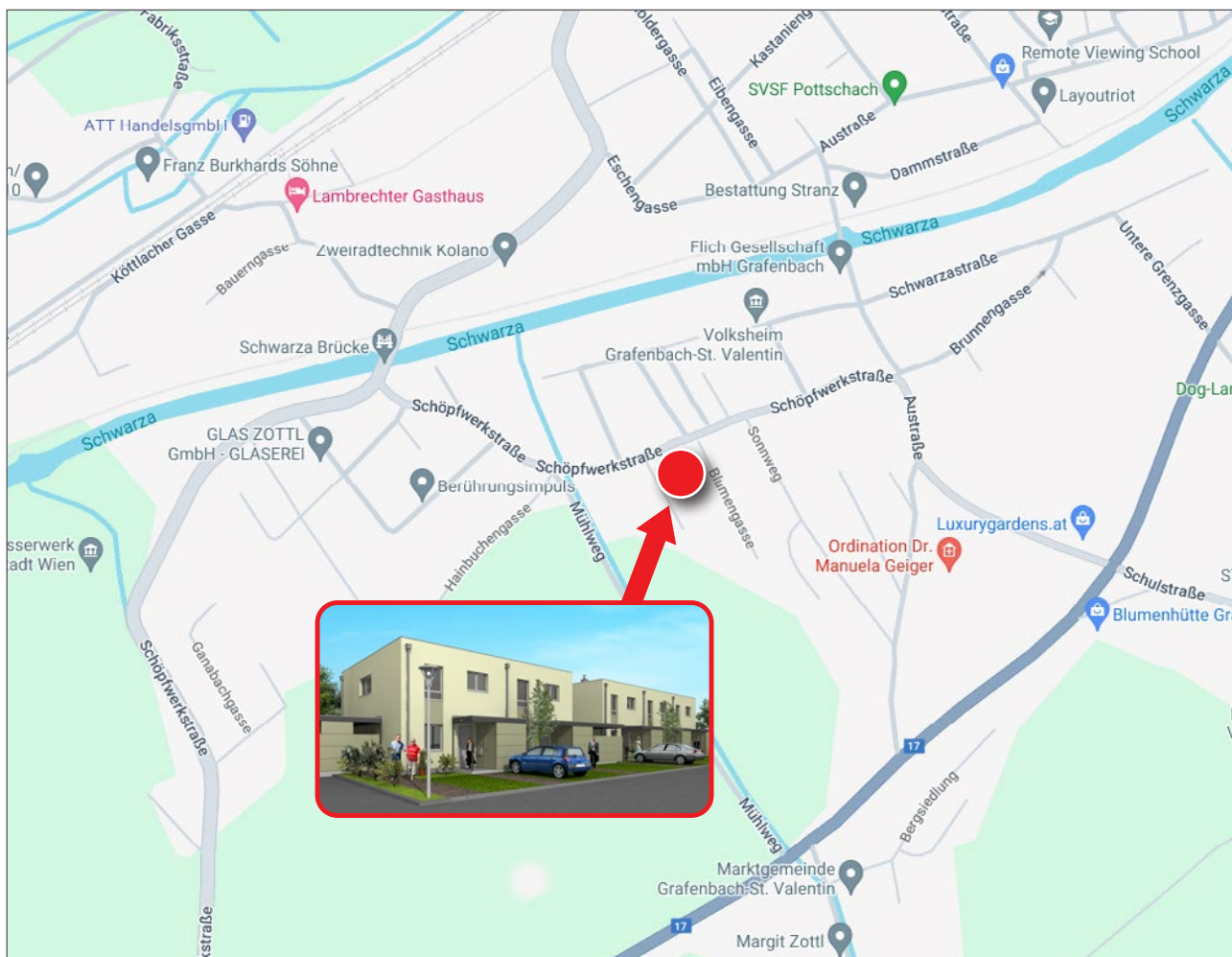
Bauende: Dezember 2024

Projektleitung: Herr Ing. Gerhard Haider  
Telefon +43 2635 64756 40  
E-Mail [gerhard.haider@sgn.at](mailto:gerhard.haider@sgn.at)

Planung: Vario-Bau Fertighaus Ges.mbH



Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13



Quelle: google.maps

Die Marktgemeinde Grafenbach-St. Valentin mit ihren rund 2650 Einwohnern liegt im südlichen Niederösterreich im Bezirk Neunkirchen, ca. 5 Autominuten von Gloggnitz und Ternitz, ca. 10 Autominuten von Neunkirchen und ca. 25 Autominuten von Wiener Neustadt entfernt.

Das Gemeindegebiet selbst liegt direkt an der Wiener Neustädter Straße B 17 und umfasst fünf Ortschaften: Grafenbach, Göttschach, St. Valentin-Landschach, Penk und Oberdanegg. Direkt in Grafenbach-St. Valentin befinden sich eine Arztpraxis für Allgemeinmedizin, ein Kindergarten, eine Volksschule, eine Bäckerei, eine Bankfiliale, verschiedenste Fachbetriebe und natürlich eine Feuerwehr.

Die kleine aber sehr aktive Gemeinde bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und ein reges Vereinsleben an. Für sportliche Aktivitäten und Naturliebhaber stehen wunderschöne Wander- und Fahrradwege bereit.

Als weiteres Plus verfügt die Gemeinde Grafenbach-St. Valentin über eine sehr gute Busverbindung und in nur 10 Gehminuten erreichen Sie den nächst gelegenen Bahnhof in Pottschach.

**Eine Gemeinde mit Herz erwartet Sie. Mehr Informationen zur Gemeinde Grafenbach-St. Valentin und ihrer Partnergemeinde Surberg in Bayern, finden Sie unter: <https://www.grafenbach.at/>**

# BAUBESCHREIBUNG

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

## LAGE

Der Bauplatz liegt direkt in einem ruhigen Wohngebiet. Die Erschließung sowie die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt an der nördlichen Grundstücksgrenze von der Schöpfwerkstraße über die östliche Blumengasse.

## VERBAUUNG DES GRUNDSTÜCKES

Auf dem Grundstück wird eine Reihen- und Doppelhausanlage in 2 Bauabschnitten mit insgesamt 26 Wohneinheiten und 53 Parkplätzen errichtet.

Die Reihen- und Doppelhausanlage besteht aus zwei unterschiedlichen Haustypen. Im ersten Bauabschnitt werden drei Doppelhäuser (Doppelhaushälften 2b/1 bis 2b/4 sowie 2b/9 bis 2b/10) am östlichen Grundstücksteil und vier bzw. drei Reihenhäuser am südlichen Grundstücksteil (Reihenhäuser 2b/5 bis 2b/8 und 2/b11 bis 2b/13) errichtet.

Alle Reihen- bzw. Doppelhäuser verfügen über eine Terrasse, einen Eigengarten und einen Außenlagerraum bzw. einen zweiten terrassenseitigen Außenlagerraum.

An der Grundstückszufahrt wird der gemeinsame Müllraum errichtet.

Den einzelnen Wohneinheiten sind jeweils 2 PKW-Parkplätze zugewiesen, diese befinden sich bei oder unmittelbar bei den jeweiligen Reihen-/Doppelhäusern. Zusätzlich wird ein Besucherparkplatz vor dem Fahrradabstellraum (Fahrrad 4) errichtet.

In diesem Bereich gelangt auch ein Fahrradabstellraum für den ersten Bauabschnitt zur Errichtung.

Sämtliche Parkplätze werden mittels Leerverrohrung für die spätere Errichtung einer E-Ladestation (Wallbox) vorbereitet. Entlang der nördlichen Grundstückszufahrt werden parallel zu dieser auf dem Grundstück weitere Besucherparkplätze errichtet.

## HAUSTYPEN

### **DOPPELHÄUSER Haus 2b/1 bis 2b/4 und 2b/9 bis 2b/10**

#### **Erdgeschoss**

Das Erdgeschoss der Doppelhäuser bzw. der jeweiligen Doppelhaushälfte mit rund 56 m<sup>2</sup> Nutzfläche besteht aus Diele, Wohn-Essraum mit Küche, WC und Technikraum. Alle Doppelhäuser verfügen über eine Terrasse, einen gartenseitigen Abstellraum neben der Terrasse sowie über einen zusätzlichen Außenlagerraum im Vorgarten beim Eingangsbereich.

#### **1. Obergeschoss**

Das 1. Obergeschoss mit rund 51 m<sup>2</sup> Nutzfläche besteht aus 3 Zimmern, einer Galerie mit dem Stiegenaufgang sowie einem Badezimmer und einem WC.

## **REIHENHÄUSER Haus 2b/5 bis 2b/8 und 2b/11 bis 2b/13**

### **Erdgeschoss**

Das Erdgeschoss der Reihenhäuser mit rund 56 m<sup>2</sup> Nutzfläche besteht jeweils aus Diele, Wohn-Essraum mit Küche, WC und Technikraum. Alle Reihenhäuser verfügen über eine Terrasse, einen gartenseitigen Abstellraum (Schuppen) neben der Terrasse sowie über einen zusätzlichen Außenlagerraum im Vorgarten beim Eingangsbereich.

### **1. Obergeschoss**

Das 1. Obergeschoss mit rund 51 m<sup>2</sup> Nutzfläche besteht aus 3 Zimmern, einer Galerie mit dem Stiegenaufgang sowie einem Badezimmer und einem WC.

## **MATERIALIEN/KONSTRUKTION**

### **Bauweise**

Die Gebäude werden als Niedrigenergiehaus geplant und ausgeführt. Die Bauweise erfolgt in Fertigteil-Riegelbauweise, mit Fundament-Bodenplatten in Stahlbeton und Holzdecken sowie gedrehten Holzinnebstiegen.

Das Flachdach wird als Warmdach ausgeführt. Zwischenwände in Trockenbauweise.

Alle Reihenhäuser werden standardmäßig mit Notkaminen, ohne Rauchrohranschluss ausgestattet.

Um eine optimale Wärmedämmung zu gewährleisten, wird die Fassade als Vollwärmeschutzsystem ausgebildet; zudem werden Kunststoffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung verbaut.

### **Außenbereiche**

Die Zufahrt, Zugänge und Gehwege werden asphaltiert, Parkplätze gepflastert, Grünbereiche werden humusiert und besäht. Die Terrassen erhalten als Belag Betonplatten.

Die Eigengärten werden mit Maschendrahtzäunen eingefriedet. Die Rasen- und Anwuchspflege obliegt dem Mieter.

## **PLANUNTERLAGEN**

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 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

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

## AUSSENANLAGEN/ALLGEMEINFLÄCHE

Die Außenanlagen werden besämt, die Zugänge bzw. Zufahrten werden befestigt.

## HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Versorgung mit Wärme erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Aufstellung der Inneneinheit erfolgt im jeweiligen Technikraum. Die Außeneinheit wird im Garten frei aufgestellt. Das Warmwasser wird über den in der Wärmepumpe integrierten Warmwasserspeicher aufbereitet. Die Wärmeabgabe in den einzelnen Räumen erfolgt über Fußbodenheizung.

## LÜFTUNG

Sämtliche Aufenthaltsräume sind herkömmlich mittels Fensterstoßlüftung durch den Mieter zu lüften. Die WCs, soweit kein Fenster ausgeführt, sowie innenliegenden Technikräume, werden mechanisch über das Dach entlüftet.

In den Küchen ist der Anschluss für eine Umluftdunstabzugshaube eingeplant.

## KÜCHE

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

## SANITÄRAUSSTATTUNG

Alle Sanitärelemente aus Fabrikaten der Frauenthal-Gruppe, Serie Alva Aqua,

Badewanne, Acryl, 170 x 75 cm, mit Wannenfüll- und Brauseeinhandmischer verchromt.

Zwei weiße Keramikwaschtische, 60 x 49 cm, mit Einhandmischer verchromt.

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

Handwaschbecken weiß, ca. 45 x 37 cm mit Einhandmischer verchromt.

Anschluss für Waschmaschine, Anschluss für Trockner, Enthärtungsanlage je Reihenhaus.

Eine bodennahe Duschtasse, Acryl, 90 x 90 cm, mit Brausegarnitur verchromt, inkl. Duschabtrennung.

## FUSSBÖDEN

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

Diele, Technik, Küche:	Fliesen, Fab. Golo Design, Format 30 x 60 cm, Farben beige bzw. hellgrau (Grigio Perla), Oberfläche matt
Bad, WC:	Fliesen, Fab.: GoloDesign Format 30 x 60 cm, Farbton: mittelgrau (Grigio), Oberfläche matt
Galerie, Innenstiege:	Laminat, Dekor Eiche
Wohnraum/Essen:	Laminat, Dekor Eiche
Zimmer:	Laminat, Dekor Eiche

### **Für folgende Bereiche ist nur ein Farbton vorgesehen:**

Terrasse:	Betonplatten, grau, Format 40 x 40 cm
Aussenlagerräume:	Betonboden, Oberfläche verrieben.

## WANDBELÄGE

Keramische Verfliesung im Badezimmer, im Bereich der Badewanne sowie im Duschbereich auf 2,10 m Höhe (bis ca. Türargenoberkante; an der Wand im Bereich des Waschtisches 1,20 m hoch, im WC an der Rückwand ebenfalls auch Höhe 1,20 m; alle anderen Bereiche bzw. Wände nur Fliesensockelleiste. Fliesenformat 31 x 62 cm, Farbe weiß, Oberfläche matt.

## ELEKTROINSTALLATIONEN (auszugsweise)

Jedes Reihen- und Doppelhaus besitzt einen Stromkleinverteiler und einen Medienübergabeverteiler.

Diele:	Ein Deckenlichtauslass je Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte, zwei Schukosteckdosen, eine Medien-Leerdose, Home-Rauchmelder, Türlocke inkl. Glockentaster vor der Hauseingangstüre.
Küche:	Ein Deckenlichtauslass, zwei 2-fach Schukosteckdosen, je ein Elektro-Anschluss für Kühlschrank, Geschirrspüler, Dunstabzug und Elektro-Herd, Wandlichtauslass
Wohnzimmer:	Drei Deckenlichtauslässe, zwei 2-fach Schukosteckdosen, drei Schukosteckdosen, eine SAT-Anschlussdose mit 2-fach Schukosteckdose, Medien-Leerdose, Home-Rauchmelder
Technikraum:	Ein Deckenlichtauslass, eine Schukosteckdose, div. Anschlüsse Wärmepumpe, Sanitär- und Heizungstechnik
WC:	Ein Deckenlichtauslass, Abluftventilator mit Nachlaufrelais über Lichtschalter.
Galerie:	Ein Deckenlichtauslass, eine Schukosteckdose, Home-Rauchmelder
Schlafzimmer:	Ein Deckenlichtauslass, zwei 1-fach Schukosteckdosen, eine Schukosteckdose, eine SAT-Leerdose mit 2-fach Schukosteckdose, eine Medien-Leerdose, Home-Rauchmelder

---

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

Zimmer:	Ein Deckenlichtauslass, eine 2-fach Schukosteckdose, zwei Schukosteckdosen, eine SAT-Leerdose mit 2-fach Schukosteckdose, eine Medien-Leerdose, Home-Rauchmelder
Badezimmer:	Ein Deckenlichtauslass, ein Wandlichtauslass, eine 2-fach Schukosteckdose bei Waschtisch, eine Schukosteckdose für Waschmaschine, eine Schukosteckdose für Wäschetrockner, Abluftventilator mit Nachlaufrelais über Lichtschalter.
Terrasse:	Ein Wandlichtauslass, eine Schukosteckdose
Abstellräume Außen:	Eine Feuchtraumwannenleuchte, eine Feuchtraum-Schukosteckdose
Parkplätze:	Leerverrohrung bis zu den jeweils dem Reihenhaus bzw. der Doppelhaushälfte zugeordneten PKW-Parkplätzen zur Nachrüstung mit einer E-Ladestation (Wallbox).

## PHOTOVOLTAIKANLAGE

Zur Unterstützung der Wärmepumpe wird am Dach jedes Reihen- bzw. jede Doppelhaushälfte eine Photovoltaikanlage mit min. 0,75 kWp aufgestellt.

## MEDIENVERSORGUNG

Die TV-Versorgung erfolgt über eine gemeinsame digitale SAT-Anlage (Astra-Satellit) je Reihenhausgebäude bzw. je Doppelhaus.

Jedes Reihenhaus bzw. jede Doppelhaushälfte verfügt über einen vorbereiteten SAT-Anschluss im Wohnzimmer. Weitere SAT-Anschlüsse in anderen Räumen sind auf Sonderwunsch möglich. Ein geeigneter Receiver zum Empfang der SAT-Programme ist vom Mieter selbst bereit zu stellen.

Jedes Reihenhaus bzw. jede Doppelhaus-Hälfte verfügt über einen vorbereiteten Telefonanschluss in der Diele/ (im Wohnzimmer) mit hochwertiger Glasfasertechnologie. 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

Bei allen Fenster- und Türelementen in den Reihenhäusern ist ein Beschattungssystem (Außenrollläden) laut bauphysikalischer Vorgabe geplant.

Beachten Sie bitte, dass die 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 Wohneinheit bekannt zu geben, da die SG Neunkirchen sonst keine Haftung für diese Schäden übernehmen kann und die Reparatur kostenpflichtig ist.

Es ist zusätzlich 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.

Die Wartung wird durch die SG Neunkirchen einer Fachfirma übertragen.

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 wegen zu wenig Lüften 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.



---

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

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.

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

- Verschleißteile (z.B. Dichtungen, Filter Wohnraumlüftung, 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 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

## 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 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

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

**schüller**  
Küchen KTS 2016

**notte**  
küchen

**B**

**HALL**  
FÜR  
WÄND

**Küchen**  
auf Ihre Ideen built

**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!**



Abb. : Gesamtansicht Einbauküche

## Deutsche Top-Qualitätsküche

**BURGER- KÜCHE 20 Fronten frei wählbar, Grundriss lt. Skizzen, Le Mans-Eckschrank, Ladenelemente, Flaschenauszug-Element, Wand-Abdeckplatten nach Wahl**

**Technik:** BLUM Beschlüge, BLUMOTION Ladendämpfung, Drehtürdämpfungen

**Geräte:** BURG-EINBAUGERÄTE: Einbauherd, Ceranfeld, Geschirrspüler vollintegriert, Dunstabzug inkl. Um-Luftfilter, Einbaumikrowelle, Kühl-Gefrierkombi

**Zubehör:** Einbauspüle FRANKE mit Tropfasse ( Kunstgranit), Design-Armatur, Wandplatten (Design nach Wahl), Besteckeinsatz, LED-Beleuchtung, ausziehbares Mülltrennsystem, uvm.

**Lieferung / Montage / Anschlüsse:** inkludiert

**Listenpreis:** € 20.580,00 abzgl. Sonderkondition via SGN

**- 50% auf alles** (Küche, Geräte, Zubehör, Montage)

**PAKETPREIS für ENDKUNDEN: € 10.290,00**



Abb.: Teilansicht Einbauküche

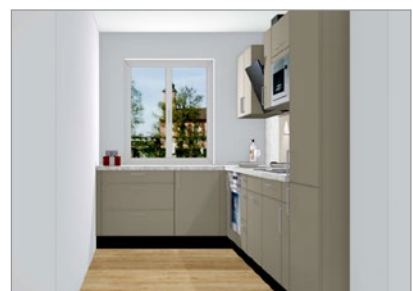


Abb.: Teilansicht Einbauküche

# ENERGIEAUSWEIS

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13



Eingang am 17. Okt. 2024 Typ: Neubaufertigstellung  
ZEUS Nr. 23111.24.27115.02

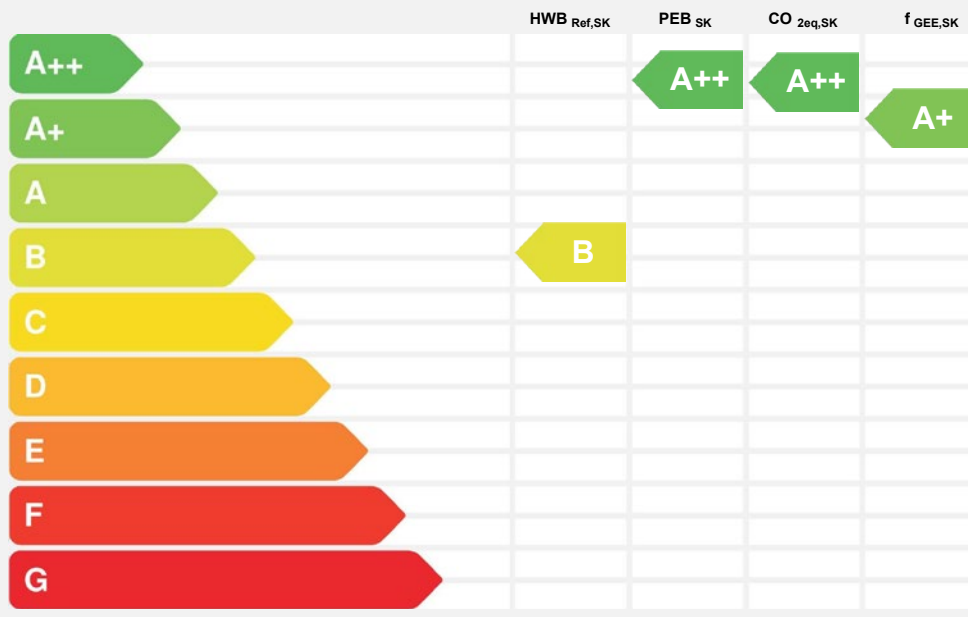
## Energieausweis für Wohngebäude



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

BEZEICHNUNG	SGN Grafenbach - Blumengasse 2b/1-4_Haus 3,4	Umsetzungsstand
Gebäude(-teil)		Baujahr 2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung
Straße	Blumengasse 2b/1-4	Katastralgemeinde Grafenbach
PLZ/Ort	2632 Grafenbach	KG-Nr. 23111
Grundstücksnr.	103/3	Seehöhe 396 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.

**HHSB:** 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 **Gesamtenergieeffizienz-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>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,ern</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 Fassung 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.



Eingang am 17. Okt. 2024 Typ: Neubaufertigstellung  
**ZEUS Nr. 23111.24.27115.02**

## Datenblatt GEQ SGN Grafenbach - Blumengasse 2b/1-4\_Haus 3,4

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 35**      **f<sub>GEE,SK</sub> 0,60**

### Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche B <sub>GF</sub>	274 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	1,54 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	895 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,65 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	582 m <sup>2</sup>		

### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	laut Bestandsplan, 13-05-2024, Plannr. mal/6249-2
Bauphysikalische Daten:	laut Bestandsplan, 13-05-2024
Haustechnik Daten:	Firma Kunz, 13-05-2024

### Haustechniksystem

Raumheizung:	Wärmepumpe bivalent parallel (Außenluft/Wasser) + Stromheizung direkt (Strom + Strom)
Warmwasser	Wärmepumpe bivalent parallel (Außenluft/Wasser) + Stromheizung direkt (Strom + Strom)
Lüftung:	Fensterlüftung
Photovoltaik-System:	1,5kWp; 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.

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13



Eingang am 17. Okt. 2024 Typ: Neubaufertigstellung  
ZEUS Nr. 23111.24.27118.01

## Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	SGN Grafenbach - Blumengasse 2b/5-8_Haus 6	Umsetzungsstand
Gebäude(-teil)		Baujahr 2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung
Straße	Blumengasse 2b/5-8	Katastralgemeinde Grafenbach
PLZ/Ort	2632 Grafenbach	KG-Nr. 23111
Grundstücksnr.	103/3	Seehöhe 396 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.

**HHSB:** 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 **Gesamtenergieeffizienz-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>nen</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.



Eingang am 17. Okt. 2024 Typ: Neubaufertigstellung  
ZEUS Nr. 23111.24.27118.01

## Datenblatt GEQ SGN Grafenbach - Blumengasse 2b/5-8\_Haus 6

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 33**      **f<sub>GEE,SK</sub> 0,58**

### Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche B <sub>GF</sub>	541 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	1,73 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	1.758 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,58 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	1.015 m <sup>2</sup>		

### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	laut Bestandsplan, 13-05-2024, Plannr. mal/6249-3
Bauphysikalische Daten:	laut Bestandsplan, 13-05-2024
Haustechnik Daten:	Firma Kunz, 13-05-2024

### Haustechniksystem

Raumheizung:	Wärmepumpe bivalent parallel (Außenluft/Wasser) + Stromheizung direkt (Strom + Strom)
Warmwasser	Wärmepumpe bivalent parallel (Außenluft/Wasser) + Stromheizung direkt (Strom + Strom)
Lüftung:	Fensterlüftung
Photovoltaik-System:	3kWp; 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.



Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13



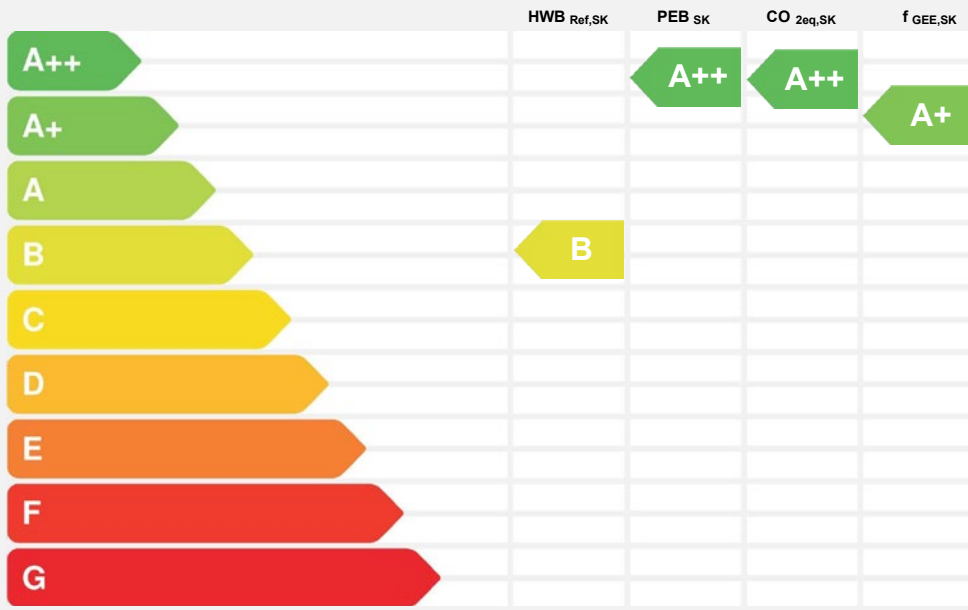
Eingang am 17. Okt. 2024 Typ: Neubaufertigstellung  
ZEUS Nr. 23111.24.27119.01

## Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG		Umsetzungsstand	
SGN Grafenbach - Blumengasse 2b/9-10_Haus 7		Baujahr	2024
Gebäude(-teil)		Letzte Veränderung	
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Katastralgemeinde	Grafenbach
Straße	Blumengasse 2b/9-10	KG-Nr.	23111
PLZ/Ort	2632 Grafenbach	Seehöhe	396 m
Grundstücksnr.	103/3		

### SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN 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.

**HHSB:** 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 Gesamtenergieeffizienz-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.



NÖ

Eingang am 17. Okt. 2024  
ZEUS Nr. 23111.24.27119.01

Typ: Neubaufertigung

## Datenblatt GEQ SGN Grafenbach - Blumengasse 2b/9-10\_Haus 7

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 35**      **f<sub>GEE,SK</sub> 0,60**

### Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche B <sub>G</sub> F	274 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	1,54 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	895 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,65 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	582 m <sup>2</sup>		

### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	laut Bestandsplan, 13-05-2024, Plannr. mal/6249-4
Bauphysikalische Daten:	laut Bestandsplan, 13-05-2024
Haustechnik Daten:	Firma Kunz, 13-05-2024

### Haustechniksystem

Raumheizung:	Wärmepumpe bivalent parallel (Außenluft/Wasser) + Stromheizung direkt (Strom + Strom)
Warmwasser	Wärmepumpe bivalent parallel (Außenluft/Wasser) + Stromheizung direkt (Strom + Strom)
Lüftung:	Fensterlüftung
Photovoltaik-System:	1,5kWp; 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.

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13



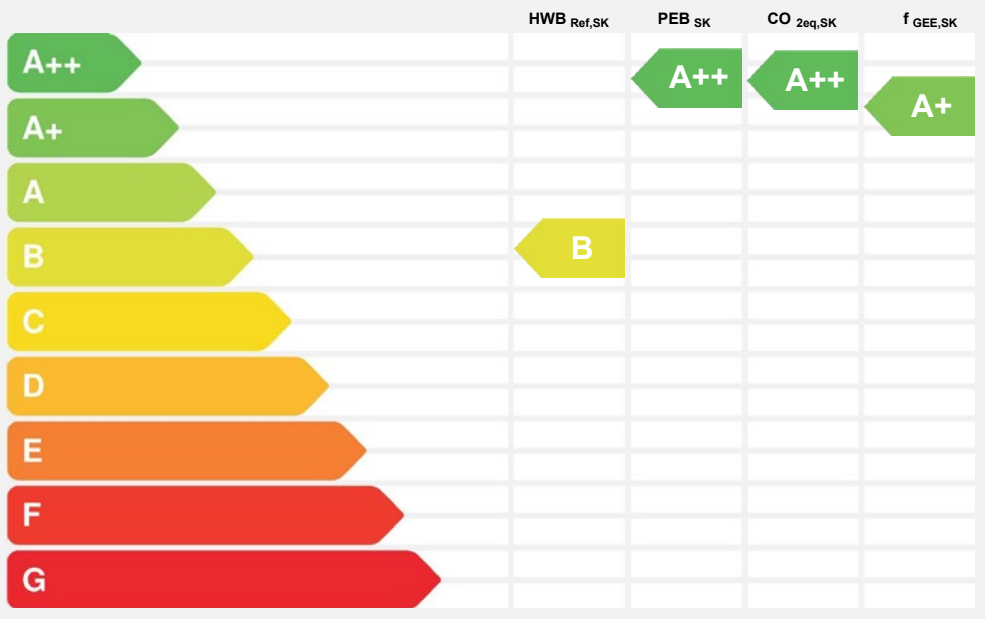
Eingang am 17. Okt. 2024 Typ: Neubaufertigstellung  
ZEUS Nr. 23111.24.27120.01

## Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	SGN Grafenbach - Blumengasse 2b/11-13_Haus 8	Umsetzungsstand
Gebäude(-teil)		Baujahr 2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung
Straße	Blumengasse 2b/11-13	Katastralgemeinde Grafenbach
PLZ/Ort	2632 Grafenbach	KG-Nr. 23111
Grundstücksnr.	103/3	Seehöhe 396 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.

**HSB:** 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 Gesamtenergieeffizienz-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.



Eingang am 17. Okt. 2024 Typ: Neubaufertigstellung  
ZEUS Nr. 23111.24.27120.01

## Datenblatt GEQ SGN Grafenbach - Blumengasse 2b/11-13\_Haus 8

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 33**      **f<sub>GEE,SK</sub> 0,57**

### Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	407 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	1,66 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	1.325 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,60 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	798 m <sup>2</sup>		

### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	laut Bestandsplan, 13-05-2024, Plannr. mal/6249-4
Bauphysikalische Daten:	laut Bestandsplan, 13-05-2024
Haustechnik Daten:	Firma Kunz, 13-05-2024

### Haustechniksystem

Raumheizung:	Wärmepumpe bivalent parallel (Außenluft/Wasser) + Stromheizung direkt (Strom + Strom)
Warmwasser	Wärmepumpe bivalent parallel (Außenluft/Wasser) + Stromheizung direkt (Strom + Strom)
Lüftung:	Fensterlüftung
Photovoltaik-System:	2,25kWp; 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.

# 7 LAGEPLAN

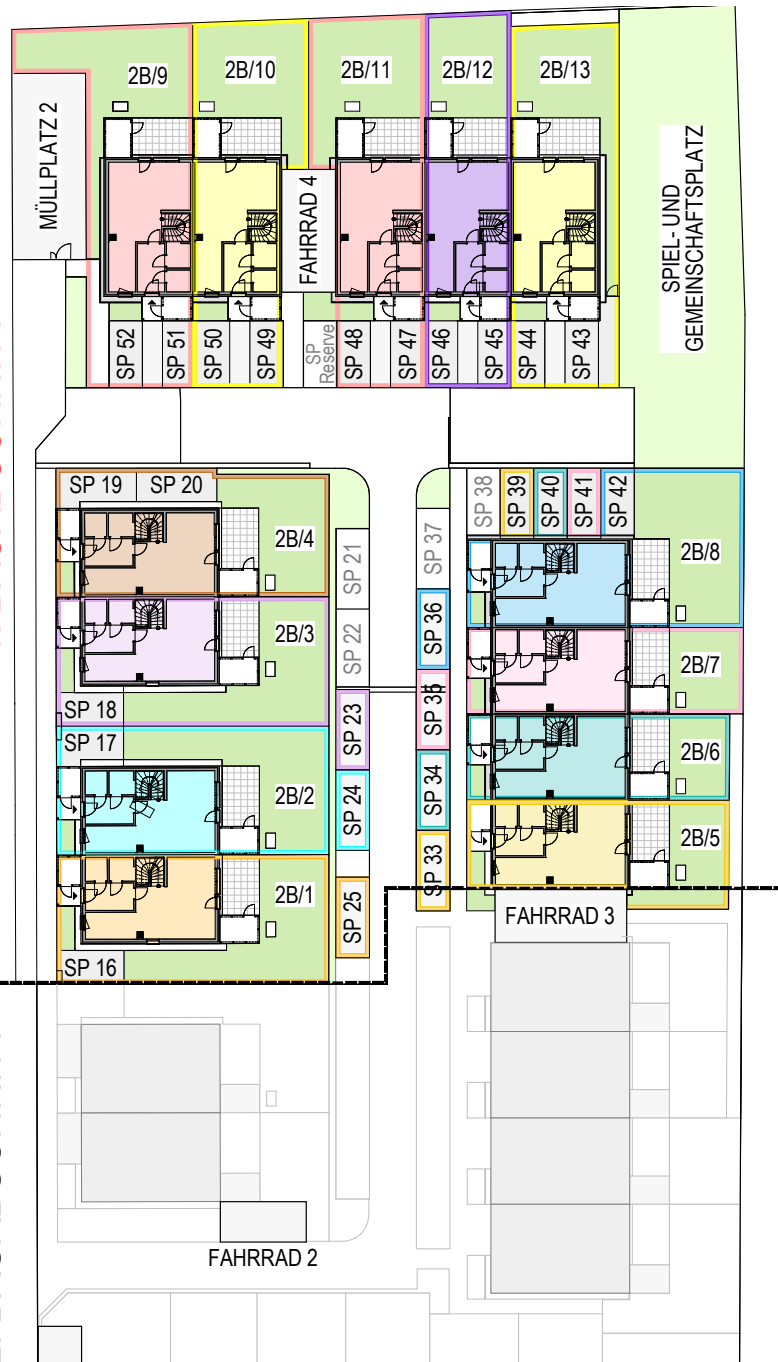
Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13



ERDGESCHOSS

1. BAUABSCHNITT

2. BAUABSCHNITT



REIHENHAUSANLAGE  
**GRAFENBACH\_BLUMENGASSE**  
**1.BAUABSCHNITT**  
**ERDGESCHOSS**



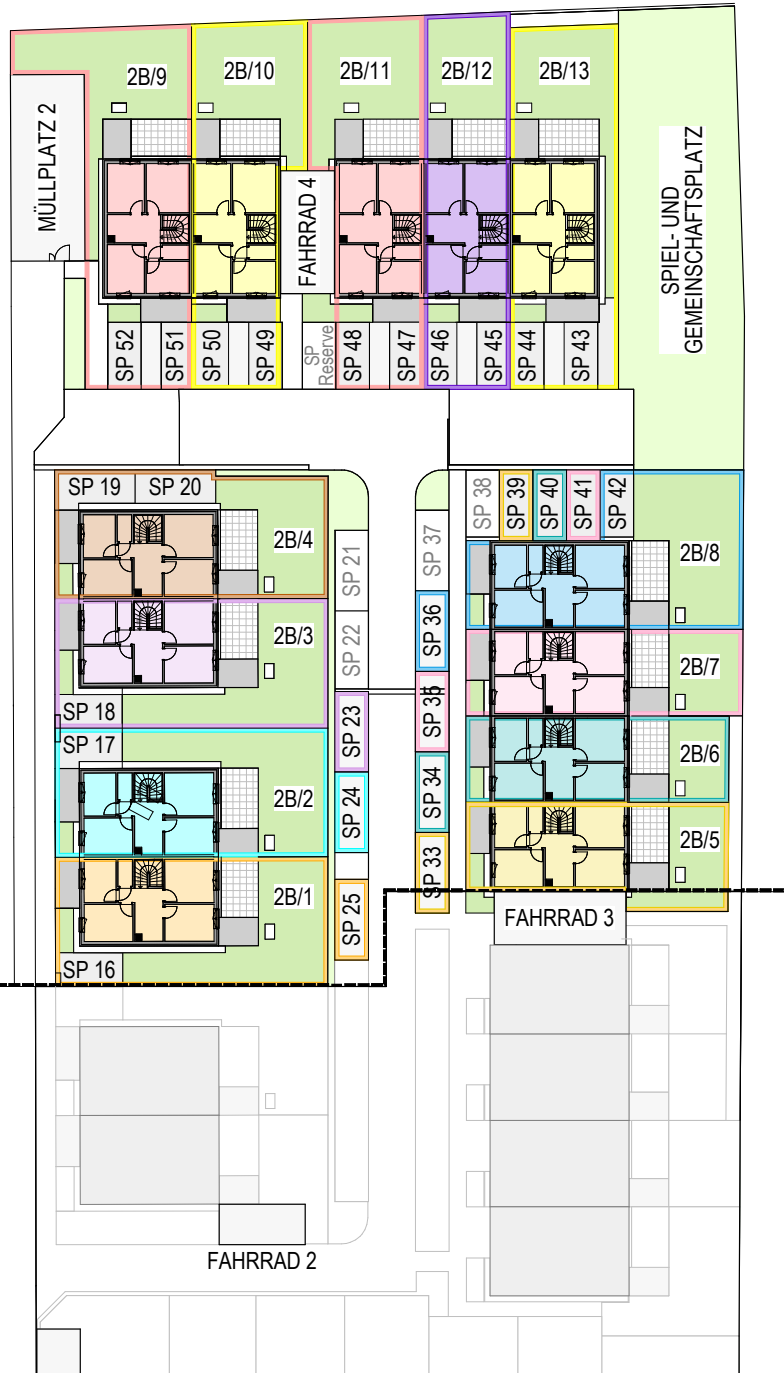
Lageplan\_Maßstab 1:350  
 Stand 25.06.2024

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

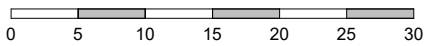
OBERGESCHOSS

1. BAUABSCHNITT

2. BAUABSCHNITT



REIHENHAUSANLAGE  
 GRAFENBACH\_BLUMENGASSE  
 1.BAUABSCHNITT  
 OBERGESCHOSS



Lageplan\_Maßstab 1:350  
 Stand 25.06.2024

---

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13



# ÜBERSICHT

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

Förderungsart	Haus	Haus Nr.	Geschoss	Topart	Wohnnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Grünfläche [m <sup>2</sup> ]
Wohnungsbau	10	2b/1	-	Doppelhaus	106,74	80,97
Wohnungsbau	11	2b/2	-	Doppelhaus	106,74	83,47
Wohnungsbau	12	2b/3	-	Doppelhaus	106,74	80,97
Wohnungsbau	13	2b/4	-	Doppelhaus	106,74	61,78
Wohnungsbau	18	2b/5	-	Reihenhaus	106,74	39,79
Wohnungsbau	19	2b/6	-	Reihenhaus	106,74	27,22
Wohnungsbau	20	2b/7	-	Reihenhaus	106,74	35,25
Wohnungsbau	21	2b/8	-	Reihenhaus	106,74	87,76
Wohnungsbau	22	2b/9	-	Doppelhaus	106,74	88,14
Wohnungsbau	23	2b/10	-	Doppelhaus	106,74	75,58
Wohnungsbau	24	2b/11	-	Reihenhaus	106,74	78,19
Wohnungsbau	25	2b/12	-	Reihenhaus	106,74	50,95
Wohnungsbau	26	2b/13	-	Reihenhaus	106,74	74,55

# DOPPELHAUS 2b/1 (Haus 10)

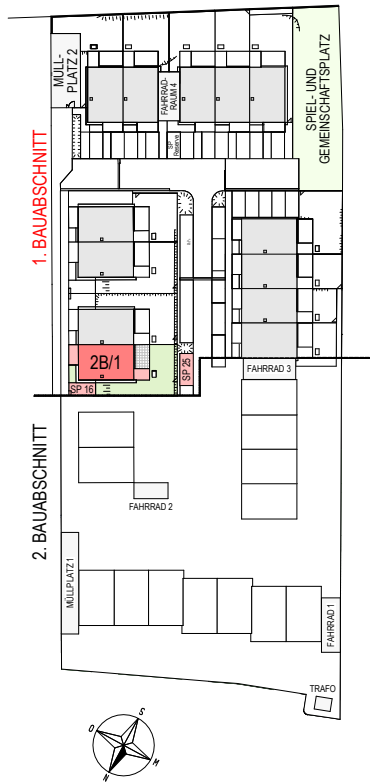
Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

<b>Nutzwert</b>	<b>142</b>	
<b>Wohnnutzfläche lt. NWGA</b>	<b>106,74 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus Nr. 2b/1, Haus 10</b>
<b>Grünfläche</b>	<b>80,97 m<sup>2</sup></b>	<b>Doppelhaus</b>
<b>Abstellplatz</b>	<b>16 + 25</b>	
<b>Förderungsart</b>	<b>Wohnungsbau</b>	

<b>Grundkosten gesamt</b>	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	7 471,80 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	23 379,28 €
<b>Baukosten gesamt</b>	
Baukosten gesamt	338 954,78 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	226 878,58 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	5 641,18 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	14 114,22 €
<b>Monatliche Vorschreibung</b>	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	915,00 €
Betriebskosten Verwaltungskosten Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag Rücklage	302,82 €
<b>Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.</b>	<b>1 217,82 €</b>

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.

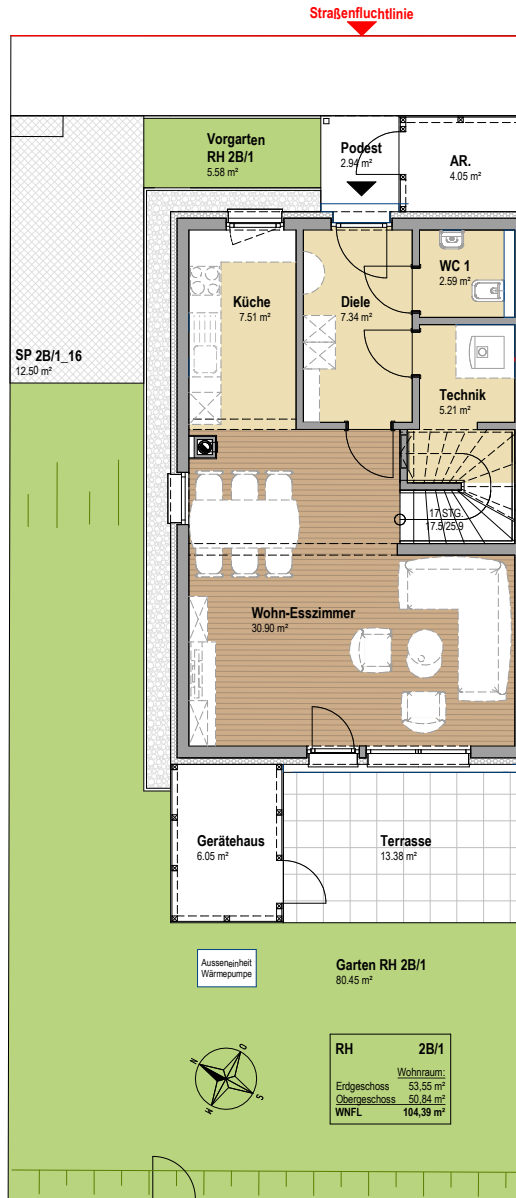
DOPPELHAUS 2b/1, ERDGESCHOSS



WNFL: **104,39 m<sup>2</sup>**

SP 2B/1_16	12,50 m <sup>2</sup>
SP 2B/1_25	15,00 m <sup>2</sup>
Podest	2,94 m <sup>2</sup>
AR	4,05 m <sup>2</sup>
Vorgarten 2B/1	5,58 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,38 m <sup>2</sup>
Gerätehaus	6,05 m <sup>2</sup>
Garten 2B/1	80,45 m <sup>2</sup>
	<b>139,95 m<sup>2</sup></b>

Gesamt: **244,34 m<sup>2</sup>**



RH	2B/1
Wohnraum:	
Erdgeschoss	53,55 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	50,84 m <sup>2</sup>
WNFL	<b>104,39 m<sup>2</sup></b>

2B/1\_25  
15,00 m<sup>2</sup>

REIHENHAUSANLAGE  
GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/1

0 0,5 1 2 3 4 5 6,0 M

Erdgeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt

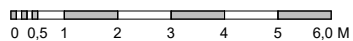
Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

DOPPELHAUS 2b/1, OBERGESCHOSS



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUSANLAGE  
GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/1



Obergeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024

---

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

# DOPPELHAUS 2b/2 (Haus 11)

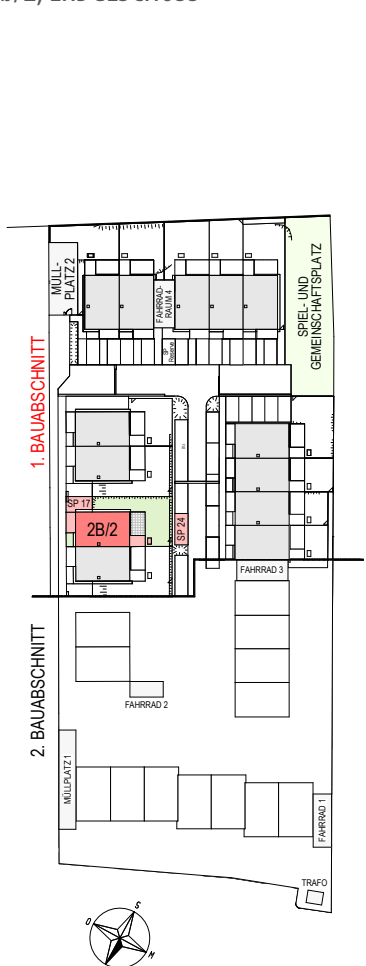
Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

<b>Nutzwert</b>	<b>142</b>	
<b>Wohnnutzfläche lt. NWGA</b>	<b>106,74 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus Nr. 2b/2, Haus 11</b>
<b>Grünfläche</b>	<b>83,47 m<sup>2</sup></b>	<b>Doppelhaus</b>
<b>Abstellplatz</b>	<b>17 + 24</b>	
<b>Förderungsart</b>	<b>Wohnungsbau</b>	

<b>Grundkosten gesamt</b>	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	7 471,80 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	23 379,28 €
<b>Baukosten gesamt</b>	
Baukosten gesamt	338 954,78 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	226 878,58 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	5 641,18 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	14 114,22 €
<b>Monatliche Vorschreibung</b>	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	915,00 €
Betriebskosten Verwaltungskosten Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag Rücklage	302,82 €
<b>Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.</b>	<b>1 217,82 €</b>

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.

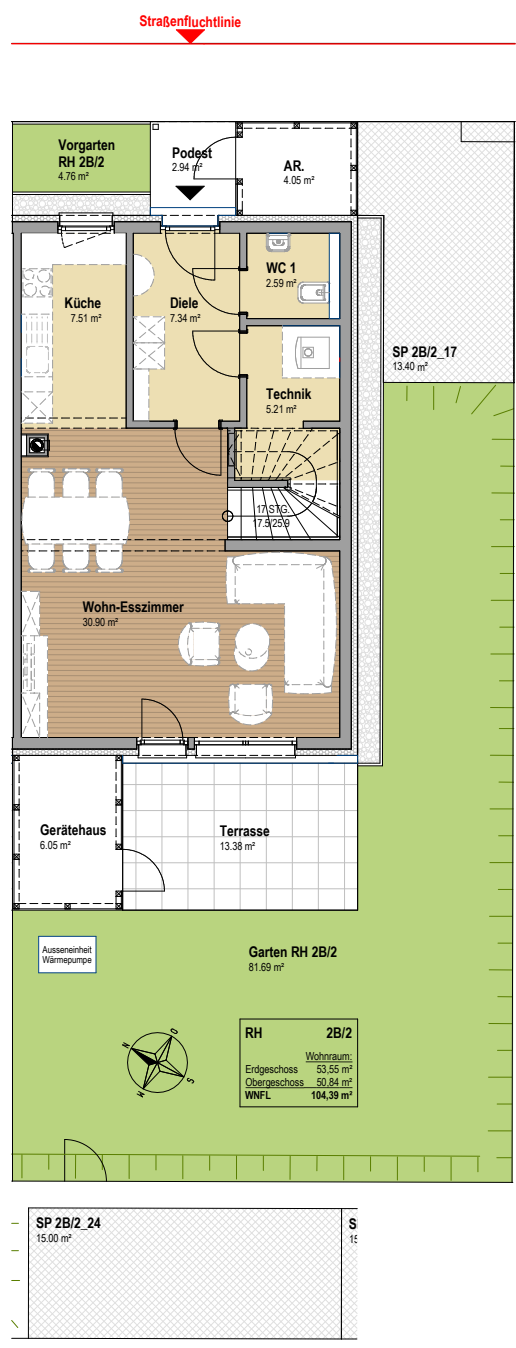
## DOPPELHAUS 2b/2, ERDGESCHOSS



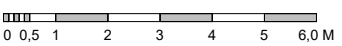
**WNFL: 104,39 m<sup>2</sup>**

SP 2B/2_17	13,40 m <sup>2</sup>
SP 2B/2_24	15,00 m <sup>2</sup>
Podest	2,94 m <sup>2</sup>
AR	4,05 m <sup>2</sup>
Vorgarten 2B/2	4,76 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,38 m <sup>2</sup>
Gerätehaus	6,05 m <sup>2</sup>
Garten 2B/2	81,69 m <sup>2</sup>
	141,27 m <sup>2</sup>

**Gesamt: 245,66 m<sup>2</sup>**



REIHENHAUSANLAGE  
GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/2



Erdgeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt



Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

DOPPELHAUS 2b/2, OBERGESCHOSS



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUSANLAGE  
GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/2



Obergeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024

---

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

# DOPPELHAUS 2b/3 (Haus 12)

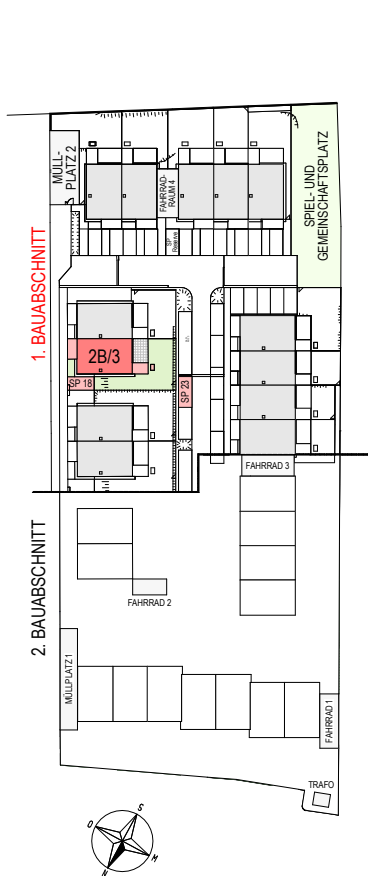
Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

<b>Nutzwert</b>	<b>142</b>	
<b>Wohnnutzfläche lt. NWGA</b>	<b>106,74 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus Nr. 2b/3, Haus 12</b>
<b>Grünfläche</b>	<b>80,97 m<sup>2</sup></b>	<b>Doppelhaus</b>
<b>Abstellplatz</b>	<b>18 + 23</b>	
<b>Förderungsart</b>	<b>Wohnungsbau</b>	

<b>Grundkosten gesamt</b>	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	7 471,80 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	23 379,28 €
<b>Baukosten gesamt</b>	
Baukosten gesamt	338 954,78 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	226 878,58 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	5 641,18 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	14 114,22 €
<b>Monatliche Vorschreibung</b>	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	915,00 €
Betriebskosten Verwaltungskosten Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag Rücklage	302,82 €
<b>Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.</b>	<b>1 217,82 €</b>

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.

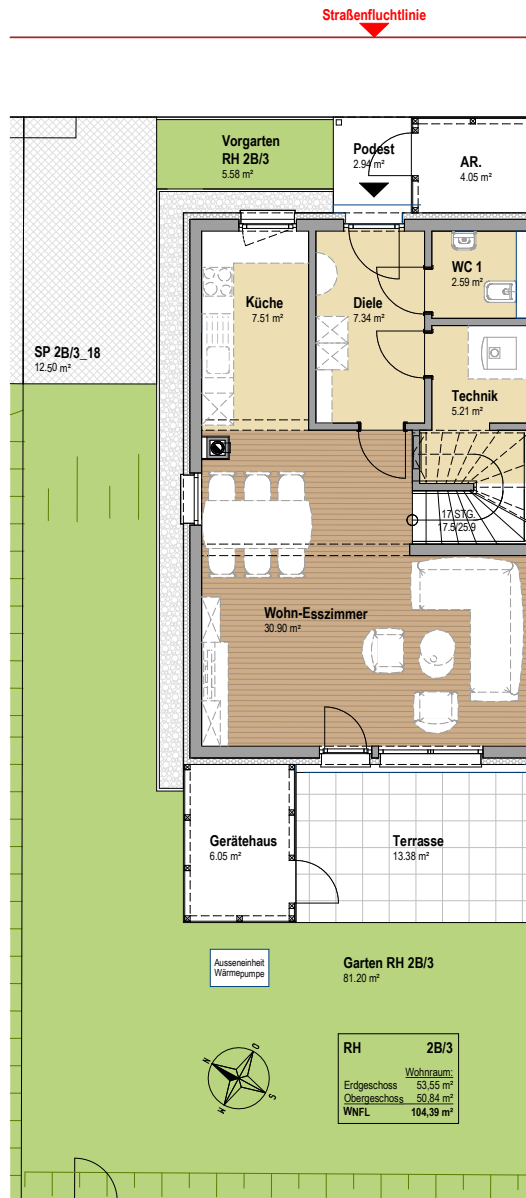
## DOPPELHAUS 2b/3, ERDGESCHOSS



**WNFL: 104,39 m<sup>2</sup>**

SP 2B/3_18	12,50 m <sup>2</sup>
SP 2B/3_23	15,00 m <sup>2</sup>
Podest	2,94 m <sup>2</sup>
AR	4,05 m <sup>2</sup>
Vorgarten 2B/3	5,58 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,38 m <sup>2</sup>
Gerätehaus	6,05 m <sup>2</sup>
Garten 2B/3	81,20 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>140,70 m<sup>2</sup></b>

**Gesamt: 245,09 m<sup>2</sup>**



Straßenfluchtlinie

Ausseneinheit Wärmepumpe

<b>RH</b>	<b>2B/3</b>
Wohnraum:	
Erdgeschoss	53,55 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	50,84 m <sup>2</sup>
<b>WNFL</b>	<b>104,39 m<sup>2</sup></b>

SP 2B/3\_23  
15,00 m<sup>2</sup>

### REIHENHAUSANLAGE GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/3



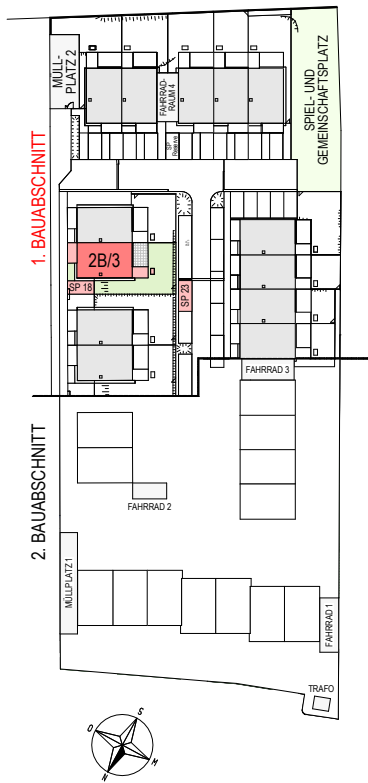
Erdgeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024



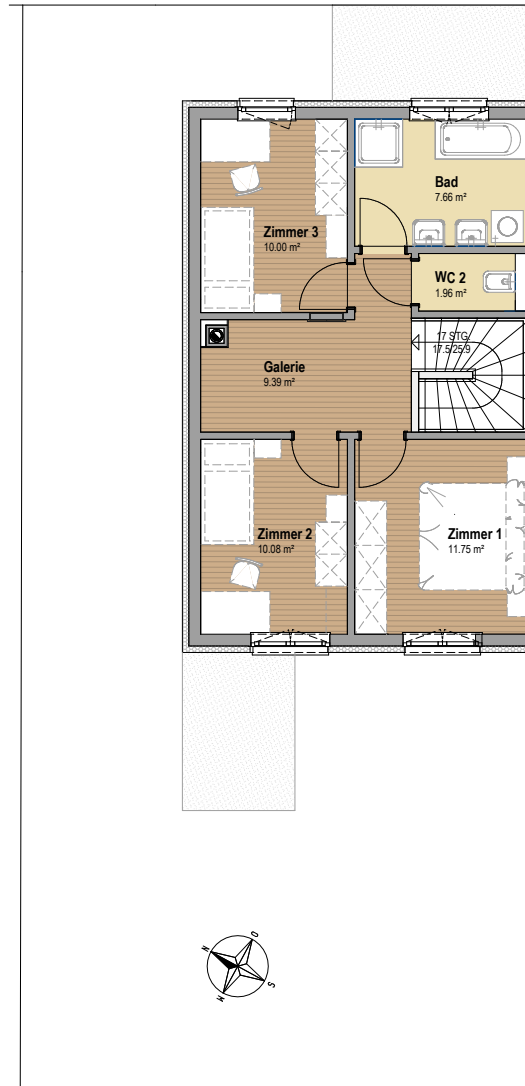
VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

DOPPELHAUS 2b/3, OBERGESCHOSS



Straßenfluchtlinie



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUSANLAGE  
GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/3



Obergeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024

# DOPPELHAUS 2b/4 (Haus 13)

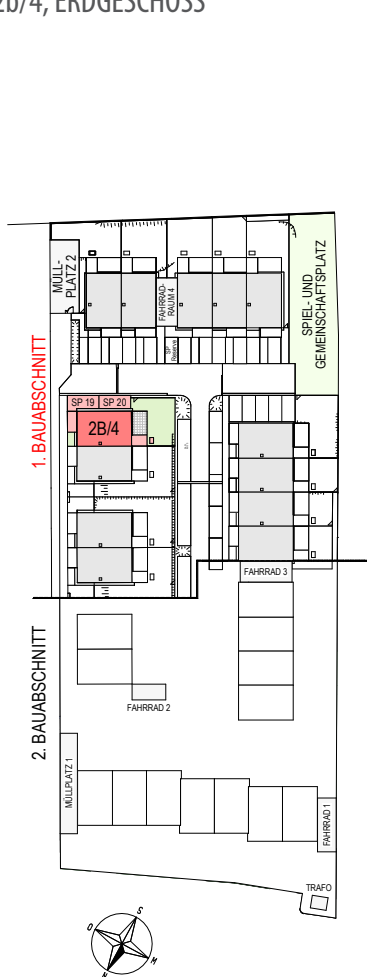
Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

<b>Nutzwert</b>	<b>142</b>	
<b>Wohnnutzfläche lt. NWGA</b>	<b>106,74 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus Nr. 2b/4, Haus 13</b>
<b>Grünfläche</b>	<b>61,78 m<sup>2</sup></b>	<b>Doppelhaus</b>
<b>Abstellplatz</b>	<b>19 + 20</b>	
<b>Förderungsart</b>	<b>Wohnungsbau</b>	

<b>Grundkosten gesamt</b>	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	7 471,80 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	23 379,28 €
<b>Baukosten gesamt</b>	
Baukosten gesamt	338 954,78 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	226 878,58 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	5 641,18 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	14 114,22 €
<b>Monatliche Vorschreibung</b>	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	915,00 €
Betriebskosten Verwaltungskosten Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag Rücklage	302,82 €
<b>Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.</b>	<b>1 217,82 €</b>

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.

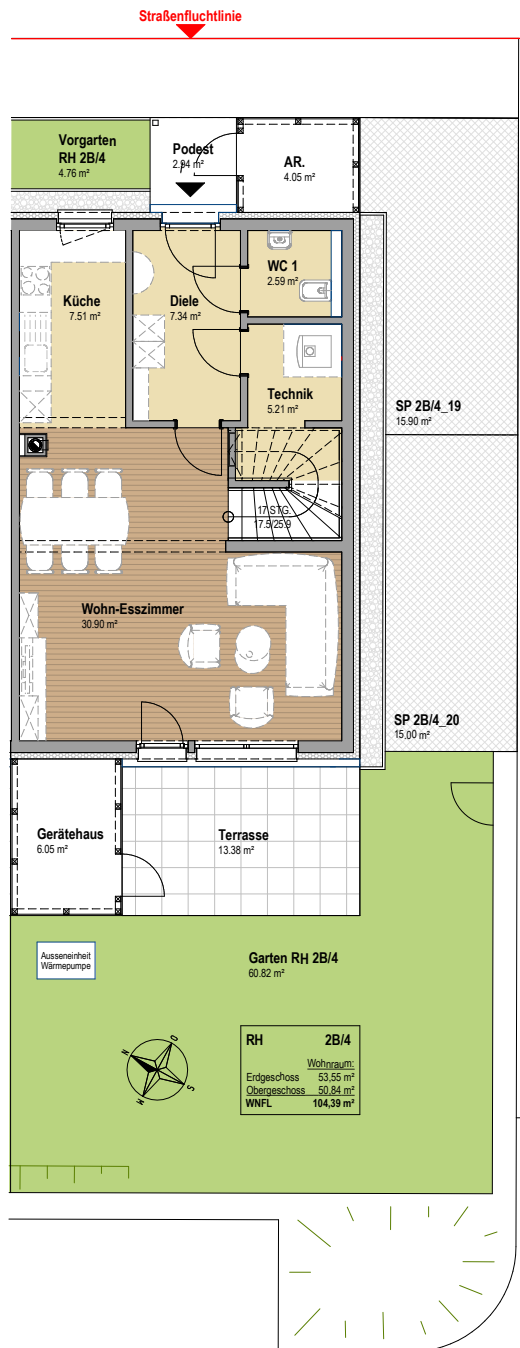
## DOPPELHAUS 2b/4, ERDGESCHOSS



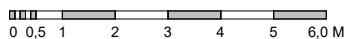
WNFL: **104,39 m<sup>2</sup>**

SP 2B/4_19	15,90 m <sup>2</sup>
SP 2B/4_20	15,00 m <sup>2</sup>
Podest	2,94 m <sup>2</sup>
AR	4,05 m <sup>2</sup>
Vorgarten 2B/4	4,76 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,38 m <sup>2</sup>
Gerätehaus	6,05 m <sup>2</sup>
Garten 2B/4	60,82 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>122,90 m<sup>2</sup></b>

**Gesamt: 227,29 m<sup>2</sup>**



### REIHENHAUSANLAGE GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/4



Erdgeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt



Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

DOPPELHAUS 2b/4, OBERGESCHOSS



1. BAUABSCHNITT

2. BAUABSCHNITT



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUSANLAGE  
GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/4



Obergeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024

# REIHENHAUS 2b/5 (Haus 18)

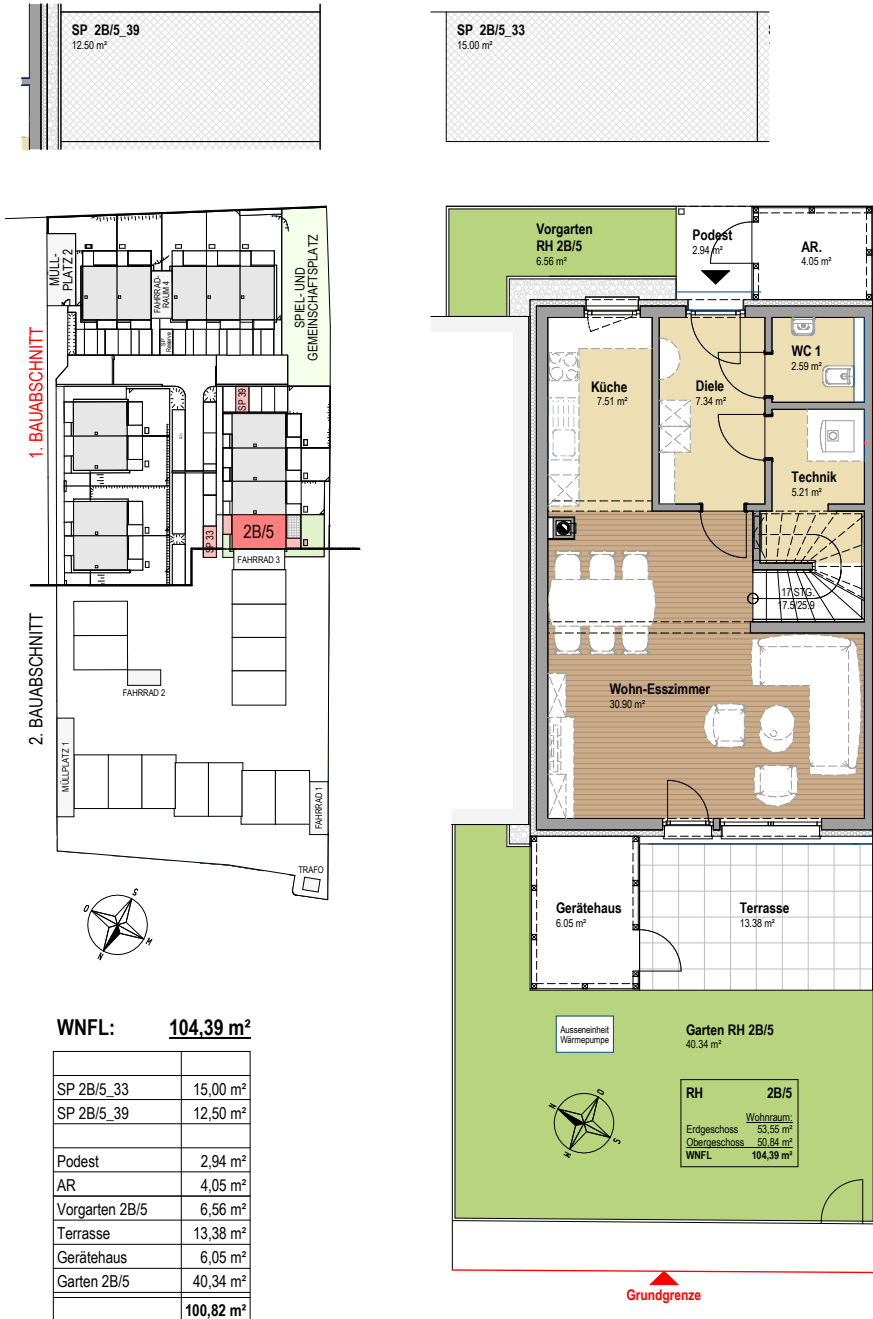
Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

<b>Nutzwert</b>	<b>138</b>	
<b>Wohnnutzfläche lt. NWGA</b>	<b>106,74 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus Nr. 2b/5, Haus 18</b>
<b>Grünfläche</b>	<b>39,79 m<sup>2</sup></b>	<b>Reihenhaus</b>
<b>Abstellplatz</b>	<b>33 + 39</b>	
<b>Förderungsart</b>	<b>Wohnungsbau</b>	

<b>Grundkosten gesamt</b>	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	7 471,80 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	22 510,23 €
<b>Baukosten gesamt</b>	
Baukosten gesamt	329 406,77 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	217 887,05 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	5 482,28 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	13 716,64 €
<b>Monatliche Vorschreibung</b>	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	873,71 €
Betriebskosten Verwaltungskosten Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag Rücklage	295,06 €
<b>Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.</b>	<b>1 168,77 €</b>

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.

## REIHENHAUS 2b/5, ERDGESCHOSS



WNFL: **104,39 m<sup>2</sup>**

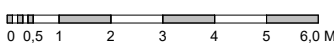
SP 2B/5_33	15,00 m <sup>2</sup>
SP 2B/5_39	12,50 m <sup>2</sup>
Podest	2,94 m <sup>2</sup>
AR	4,05 m <sup>2</sup>
Vorgarten 2B/5	6,56 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,38 m <sup>2</sup>
Gerätehaus	6,05 m <sup>2</sup>
Garten 2B/5	40,34 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>100,82 m<sup>2</sup></b>

**Gesamt: 205,21 m<sup>2</sup>**

<b>RH</b>	<b>2B/5</b>
Wohnraum:	53,55 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	50,84 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	50,84 m <sup>2</sup>
<b>WNFL:</b>	<b>104,39 m<sup>2</sup></b>

**VARIO HAUS** VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt

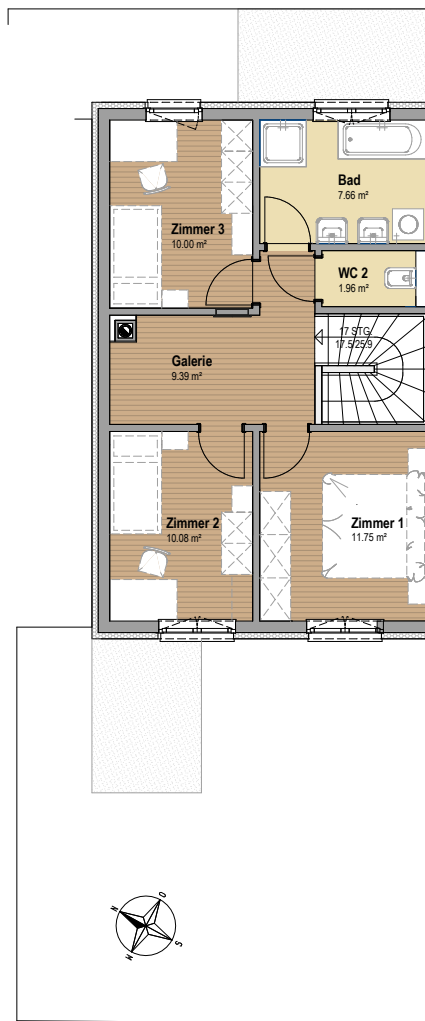
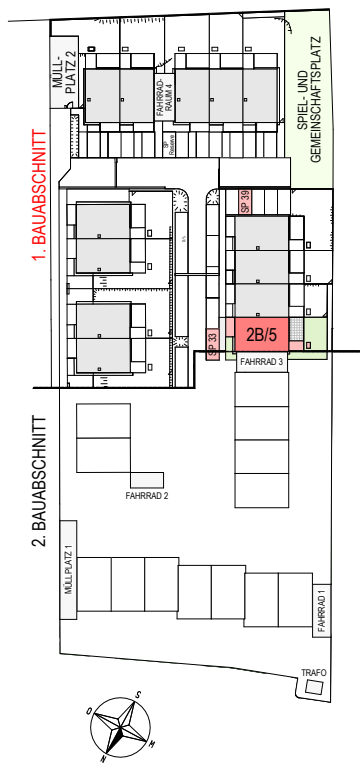
### REIHENHAUSANLAGE GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/5



Erdgeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

REIHENHAUS 2b/5, OBERGESCHOSS



Grundgrenze



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUSANLAGE  
GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/5



Obergeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024

---

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

# REIHENHAUS 2b/6 (Haus 19)

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

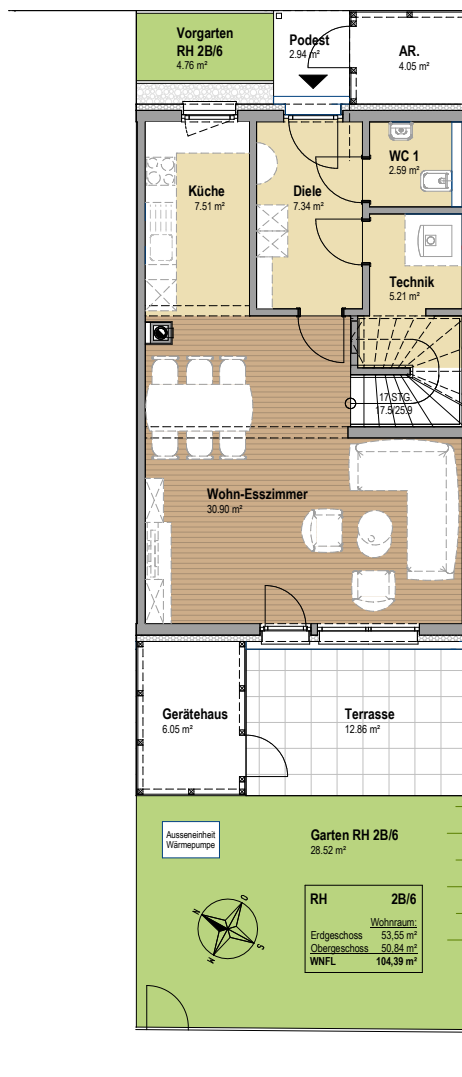
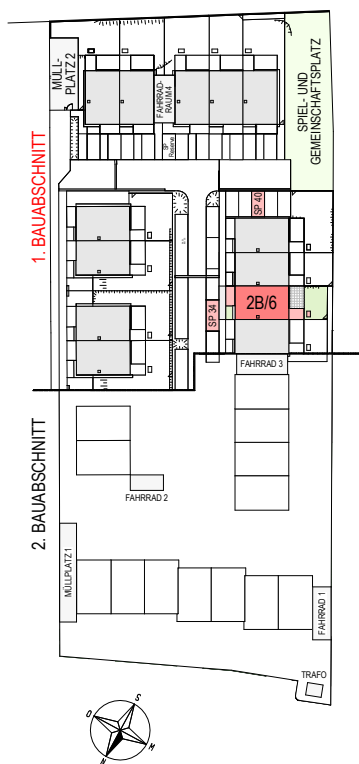
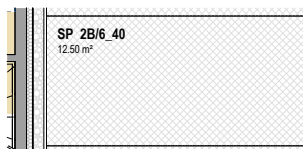
Nutzwert 137  
 Wohnnutzfläche lt. NWGA 106,74 m<sup>2</sup>  
 Grünfläche 27,22 m<sup>2</sup>  
 Abstellplatz 34 + 40  
 Förderungsart Wohnungsbau

Haus Nr. 2b/6, Haus 19  
 Reihenhaus

<b>Grundkosten gesamt</b>	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	7 471,80 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	22 292,97 €
<b>Baukosten gesamt</b>	
Baukosten gesamt	327 019,76 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	215 639,17 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	5 442,55 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	13 617,24 €
<b>Monatliche Vorschreibung</b>	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	863,38 €
Betriebskosten Verwaltungskosten Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag Rücklage	293,12 €
<b>Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.</b>	<b>1 156,50 €</b>

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.

## REIHENHAUS 2b/6, ERDGESCHOSS



WNFL: **104,39 m²**

SP 2B/6_34	15,00 m²
SP 2B/6_40	12,50 m²
Podest	2,94 m²
AR	4,05 m²
Vorgarten 2B/6	4,76 m²
Terrasse	12,86 m²
Gerätehaus	6,05 m²
Garten 2B/6	28,52 m²
	<b>86,68 m²</b>

Gesamt: **191,07 m²**

RH 2B/6	Wohnraum:	53,55 m²
	Erdgeschoss:	50,84 m²
	Obergeschoss:	50,84 m²
	WNFL:	104,39 m²



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt

### REIHENHAUSANLAGE GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/6

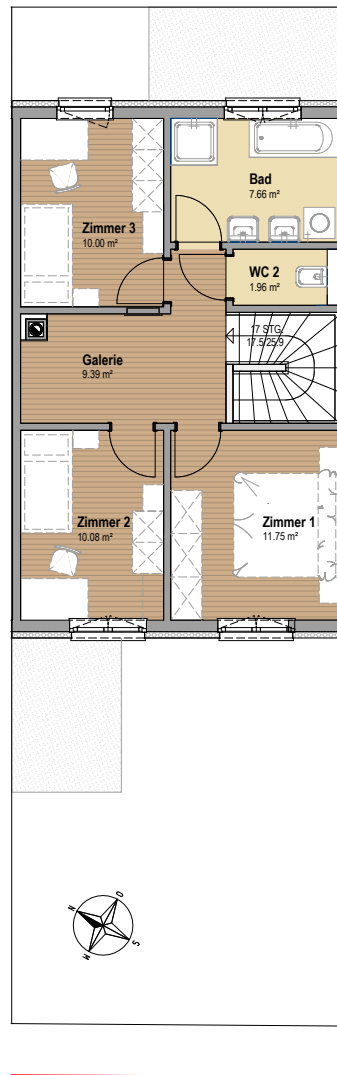
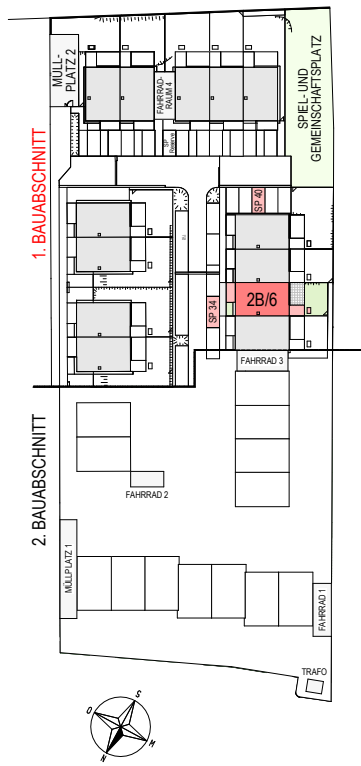


Erdgeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024



Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

REIHENHAUS 2b/6, OBERGESCHOSS

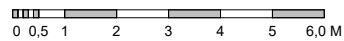


Grundgrenze



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUSANLAGE  
GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/6



Obergeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024

---

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

# REIHENHAUS 2b/7 (Haus 20)

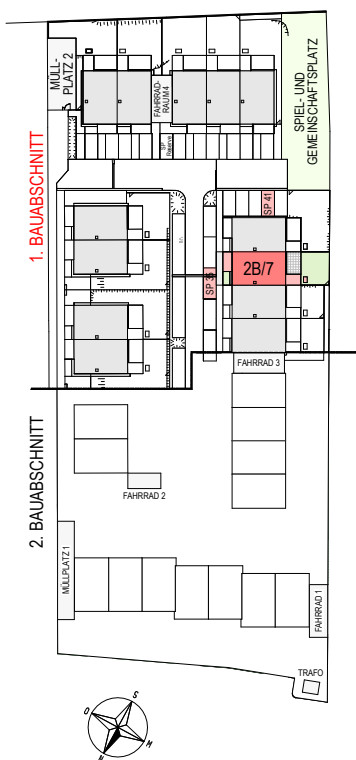
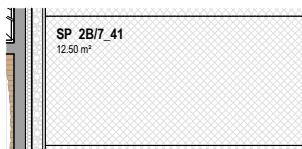
Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

<b>Nutzwert</b>	<b>138</b>	
<b>Wohnnutzfläche lt. NWGA</b>	<b>106,74 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus Nr. 2b/7, Haus 20</b>
<b>Grünfläche</b>	<b>35,25 m<sup>2</sup></b>	<b>Reihenhaus</b>
<b>Abstellplatz</b>	<b>35 + 41</b>	
<b>Förderungsart</b>	<b>Wohnungsbau</b>	

<b>Grundkosten gesamt</b>	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	7 471,80 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	22 510,23 €
<b>Baukosten gesamt</b>	
Baukosten gesamt	329 406,77 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	217 887,05 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	5 482,28 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	13 716,64 €
<b>Monatliche Vorschreibung</b>	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	873,71 €
Betriebskosten Verwaltungskosten Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag Rücklage	295,06 €
<b>Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.</b>	<b>1 168,77 €</b>

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.

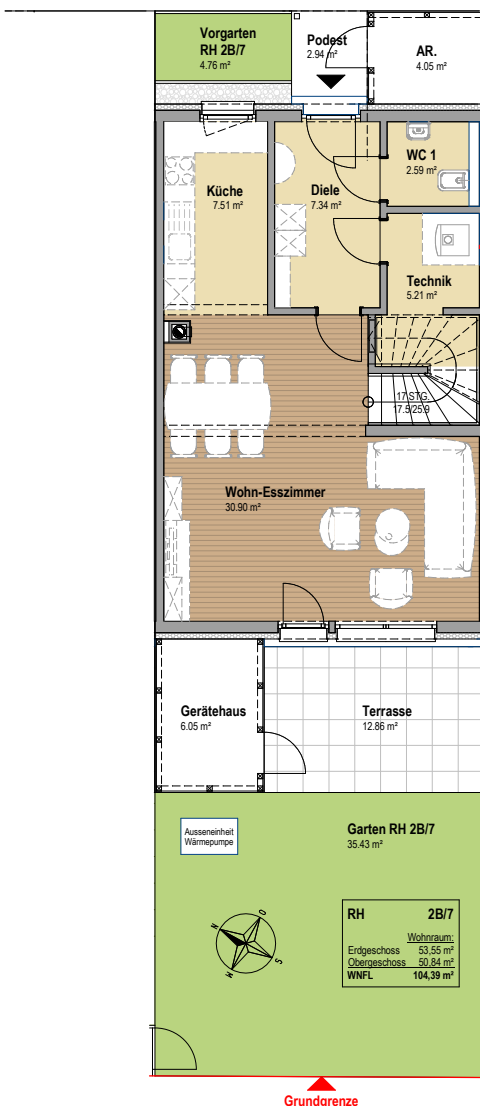
## REIHENHAUS 2b/7, ERDGESCHOSS



WNFL: **104,39 m<sup>2</sup>**

SP 2B/7_35	15,00 m <sup>2</sup>
SP 2B/7_41	12,50 m <sup>2</sup>
Podest	2,94 m <sup>2</sup>
AR	4,05 m <sup>2</sup>
Vorgarten 2B/7	4,76 m <sup>2</sup>
Terrasse	12,86 m <sup>2</sup>
Gerätehaus	6,05 m <sup>2</sup>
Garten 2B/7	35,43 m <sup>2</sup>
	<b>93,59 m<sup>2</sup></b>

Gesamt: **197,98 m<sup>2</sup>**



Grundgrenze



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt

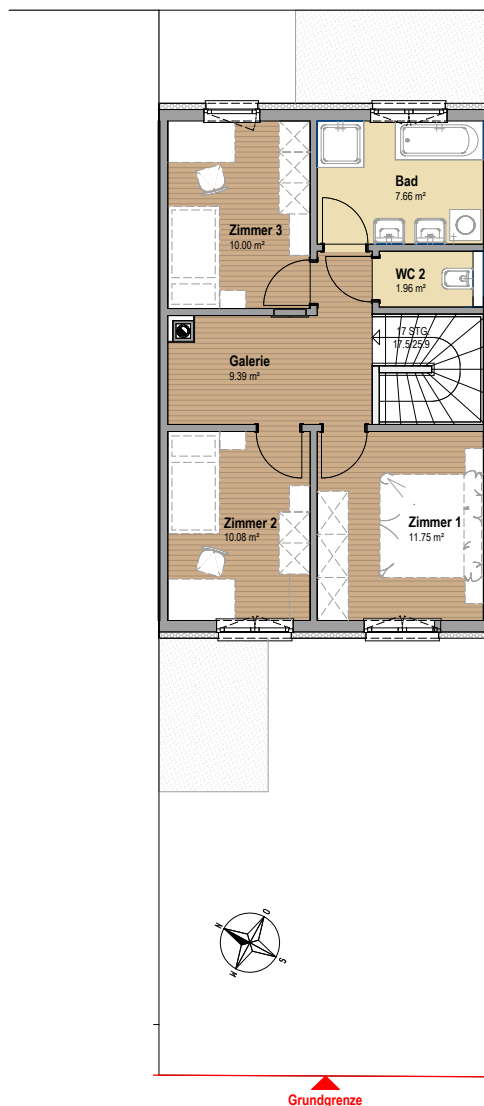
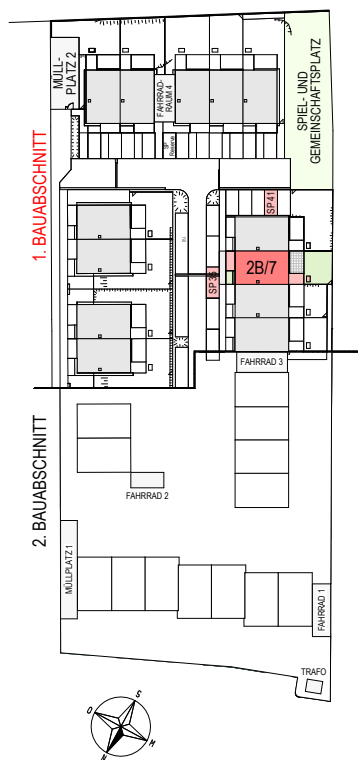
### REIHENHAUSANLAGE GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/7



Erdgeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

REIHENHAUS 2b/7, OBERGESCHOSS



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUSANLAGE  
GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/7



Obergeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024

---

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

# REIHENHAUS 2b/8 (Haus 21)

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

<b>Nutzwert</b>	<b>143</b>	
<b>Wohnnutzfläche lt. NWGA</b>	<b>106,74 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus Nr. 2b/8, Haus 21</b>
<b>Grünfläche</b>	<b>87,76 m<sup>2</sup></b>	<b>Reihenhaus</b>
<b>Abstellplatz</b>	<b>36 + 42</b>	
<b>Förderungsart</b>	<b>Wohnungsbau</b>	

<b>Grundkosten gesamt</b>	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	7 471,80 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	23 596,54 €
<b>Baukosten gesamt</b>	
Baukosten gesamt	341 341,79 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	229 126,46 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	5 680,91 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	14 213,62 €
<b>Monatliche Vorschreibung</b>	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	925,32 €
Betriebskosten Verwaltungskosten Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag Rücklage	304,76 €
<b>Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.</b>	<b>1 230,08 €</b>

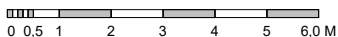
In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.

## REIHENHAUS 2b/8, ERDGESCHOSS



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt

### REIHENHAUSANLAGE GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/8



Erdgeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024



Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

REIHENHAUS 2b/8, OBERGESCHOSS



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUSANLAGE  
GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/8



Obergeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024

# DOPPELHAUS 2b/9 (Haus 22)

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

<b>Nutzwert</b>	<b>141</b>	
<b>Wohnnutzfläche lt. NWGA</b>	<b>106,74 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus Nr. 2b/9, Haus 22</b>
<b>Grünfläche</b>	<b>88,14 m<sup>2</sup></b>	<b>Doppelhaus</b>
<b>Abstellplatz</b>	<b>51 + 52</b>	
<b>Förderungsart</b>	<b>Wohnungsbau</b>	

<b>Grundkosten gesamt</b>	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	7 471,80 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	23 162,01 €
<b>Baukosten gesamt</b>	
Baukosten gesamt	336 567,79 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	224 630,70 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	5 601,46 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	14 014,83 €
<b>Monatliche Vorschreibung</b>	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	904,68 €
Betriebskosten Verwaltungskosten Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag Rücklage	300,88 €
<b>Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.</b>	<b>1 205,56 €</b>

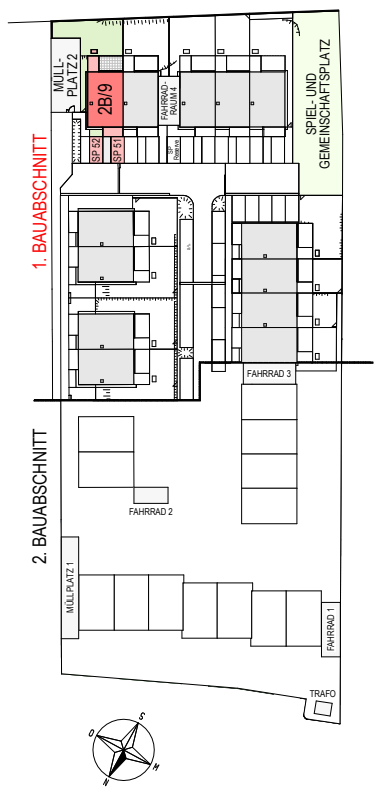
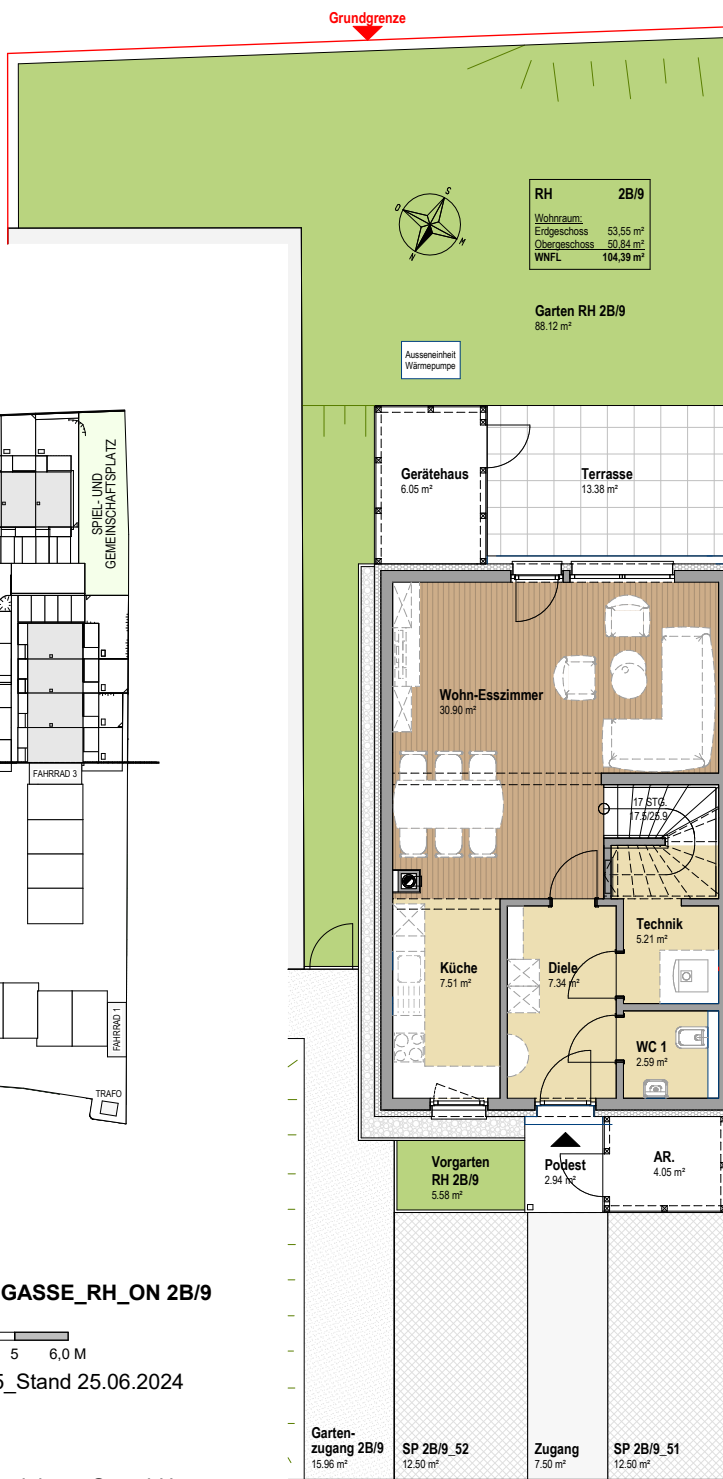
In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.

## DOPPELHAUS 2b/9, ERDGESCHOSS

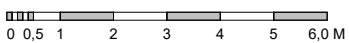
WNFL: **104,39 m<sup>2</sup>**

Zugang	7,50 m <sup>2</sup>
SP 2B/9_52	12,50 m <sup>2</sup>
SP 2B/9_53	12,50 m <sup>2</sup>
Gartenzugang 2B/9	15,96 m <sup>2</sup>
Podest	2,94 m <sup>2</sup>
AR	4,05 m <sup>2</sup>
Vorgarten 2B/9	5,58 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,38 m <sup>2</sup>
Gerätehaus	6,05 m <sup>2</sup>
Garten 2B/9	88,12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>168,58 m<sup>2</sup></b>

**Gesamt: 272,97 m<sup>2</sup>**



### REIHENHAUSANLAGE GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/9



Erdgeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

DOPPELHAUS 2b/9, OBERGESCHOSS



REIHENHAUSANLAGE  
**GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/9**



Obergeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
 Ackergasse 21  
 2700 Wiener Neustadt

---

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

# DOPPELHAUS 2b/10 (Haus 23)

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

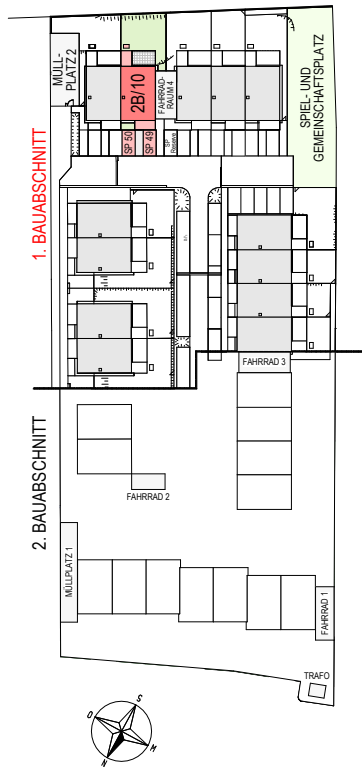
Nutzwert 140  
 Wohnnutzfläche lt. NWGA 106,74 m<sup>2</sup>  
 Grünfläche 75,58 m<sup>2</sup>  
 Abstellplatz 49 + 50  
 Förderungsart Wohnungsbau

Haus Nr. 2b/10, Haus 23  
 Doppelhaus

<b>Grundkosten gesamt</b>	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	7 471,80 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	22 944,75 €
<b>Baukosten gesamt</b>	
Baukosten gesamt	334 180,77 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	222 382,81 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	5 561,73 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	13 915,43 €
<b>Monatliche Vorschreibung</b>	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	894,35 €
Betriebskosten Verwaltungskosten Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag Rücklage	298,94 €
<b>Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.</b>	<b>1 193,29 €</b>

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.

## DOPPELHAUS 2b/10, ERDGESCHOSS



WNFL: **104.39 m<sup>2</sup>**

Zugang	7,50 m <sup>2</sup>
SP 2B/10_50	12,50 m <sup>2</sup>
SP 2B/10_51	12,50 m <sup>2</sup>
Podest	2,94 m <sup>2</sup>
AR	4,05 m <sup>2</sup>
Vorgarten 2B/10	4,76 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,38 m <sup>2</sup>
Gerätehaus	6,05 m <sup>2</sup>
Garten 2B/10	70,56 m <sup>2</sup>
	<b>134,24 m<sup>2</sup></b>

Gesamt: **238.63 m<sup>2</sup>**

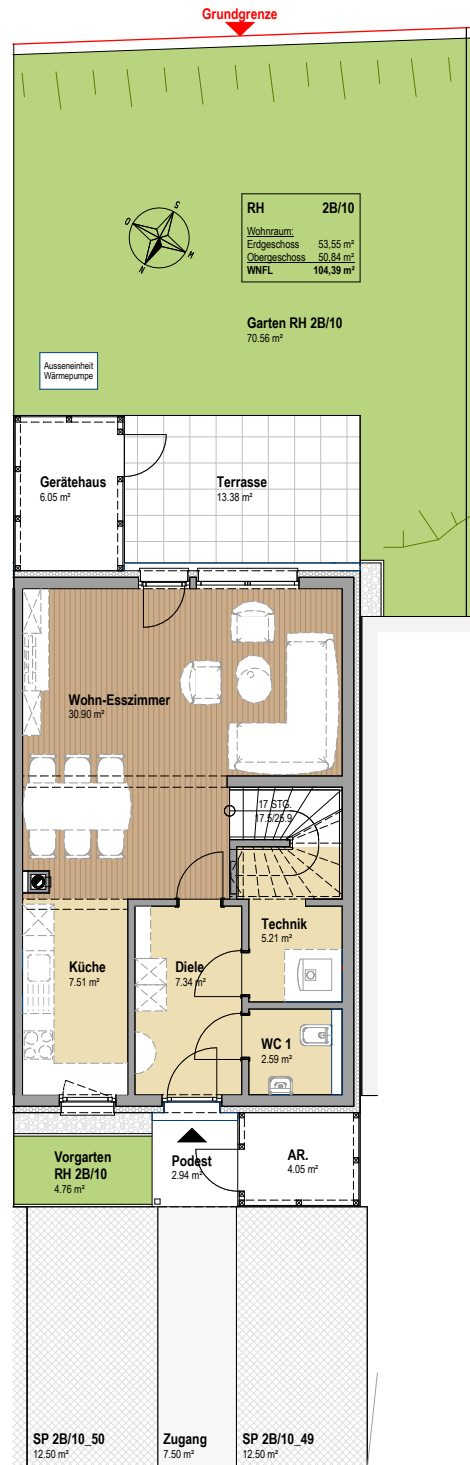
REIHENHAUSANLAGE  
GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/10



Erdgeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt



<b>RH</b>	<b>2B/10</b>
Wohnraum:	
Erdgeschoss	53,55 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	50,84 m <sup>2</sup>
<b>WNFL</b>	<b>104,39 m<sup>2</sup></b>

**Garten RH 2B/10**  
70,56 m<sup>2</sup>

Gerätehaus  
6,05 m<sup>2</sup>

Terrasse  
13,38 m<sup>2</sup>

Wohn-Esszimmer  
30,90 m<sup>2</sup>

17 Stg.  
17,5/26,5

Küche  
7,51 m<sup>2</sup>

Diele  
7,34 m<sup>2</sup>

Technik  
5,21 m<sup>2</sup>

WC 1  
2,59 m<sup>2</sup>

Vorgarten  
RH 2B/10  
4,76 m<sup>2</sup>

Podest  
2,94 m<sup>2</sup>

AR  
4,05 m<sup>2</sup>

SP 2B/10\_50  
12,50 m<sup>2</sup>

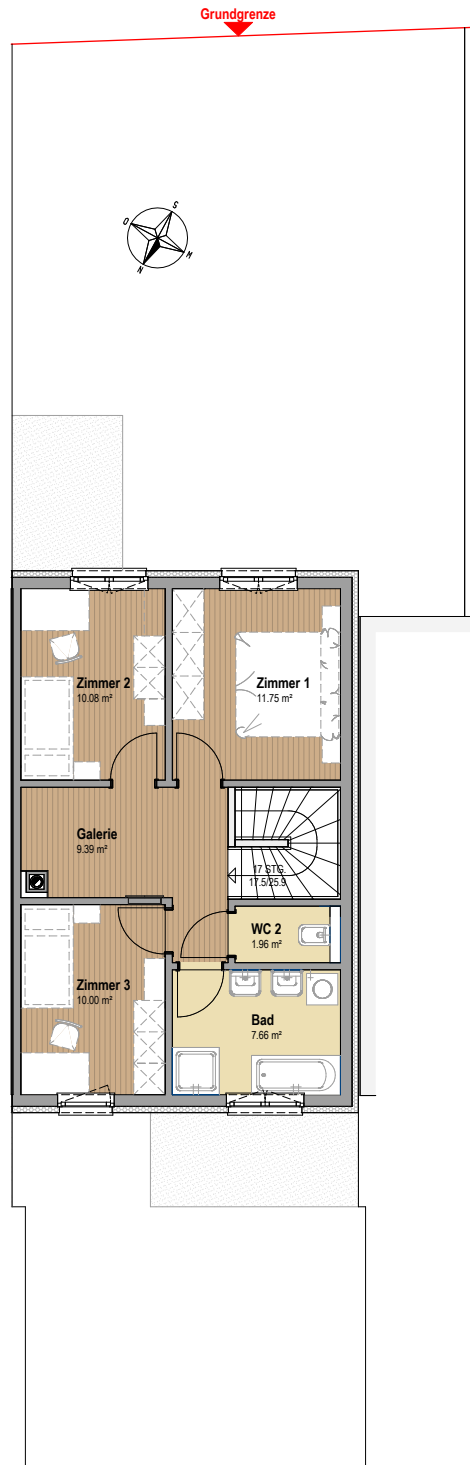
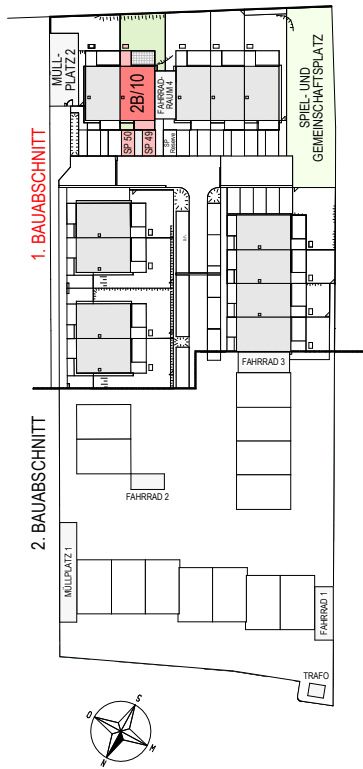
Zugang  
7,50 m<sup>2</sup>

SP 2B/10\_49  
12,50 m<sup>2</sup>

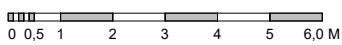


Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

### DOPPELHAUS 2b/10, OBERGESCHOSS



REIHENHAUSANLAGE  
**GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/10**



Obergeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
 Ackergasse 21  
 2700 Wiener Neustadt

# REIHENHAUS 2b/11 (Haus 24)

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

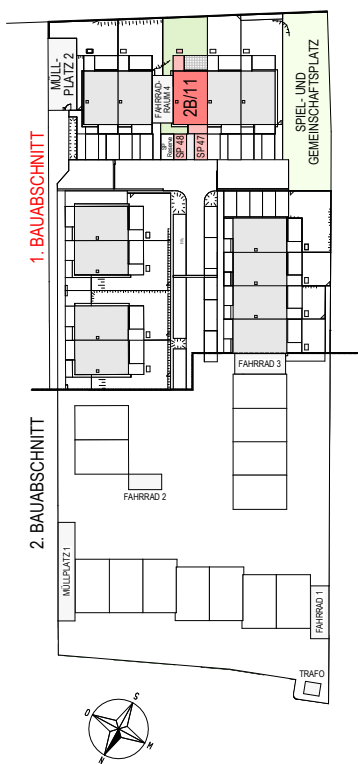
Nutzwert 140  
 Wohnnutzfläche lt. NWGA 106,74 m<sup>2</sup>  
 Grünfläche 78,19 m<sup>2</sup>  
 Abstellplatz 47 + 48  
 Förderungsart Wohnungsbau

Haus Nr. 2b/11, Haus 24  
 Reihenhaus

<b>Grundkosten gesamt</b>	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	7 471,80 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	22 944,75 €
<b>Baukosten gesamt</b>	
Baukosten gesamt	334 180,77 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	222 382,81 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	5 561,73 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	13 915,43 €
<b>Monatliche Vorschreibung</b>	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	894,35 €
Betriebskosten Verwaltungskosten Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag Rücklage	298,94 €
<b>Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.</b>	<b>1 193,29 €</b>

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.

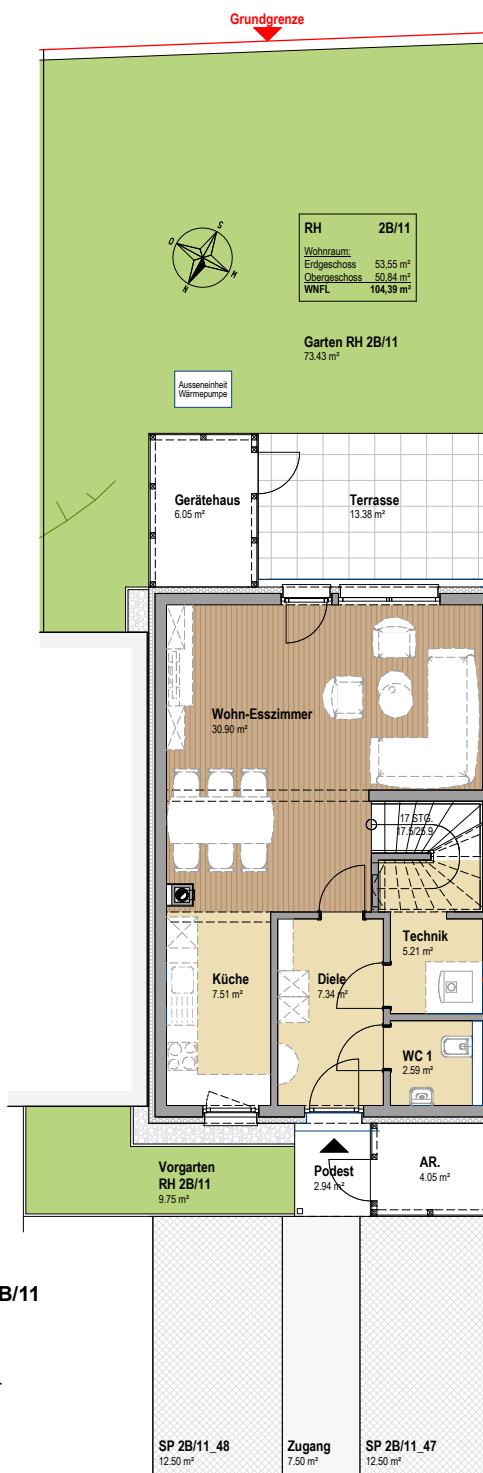
## REIHENHAUS 2b/11, ERDGESCHOSS



**WNFL: 104,39 m<sup>2</sup>**

Zugang	7,50 m <sup>2</sup>
SP 2B/11_47	12,50 m <sup>2</sup>
SP 2B/11_48	12,50 m <sup>2</sup>
Podest	2,94 m <sup>2</sup>
AR	4,05 m <sup>2</sup>
Vorgarten 2B/11	9,75 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,38 m <sup>2</sup>
Gerätehaus	6,05 m <sup>2</sup>
Garten 2B/11	73,43 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>142,10 m<sup>2</sup></b>

**Gesamt: 246,49 m<sup>2</sup>**



### REIHENHAUSANLAGE GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/11



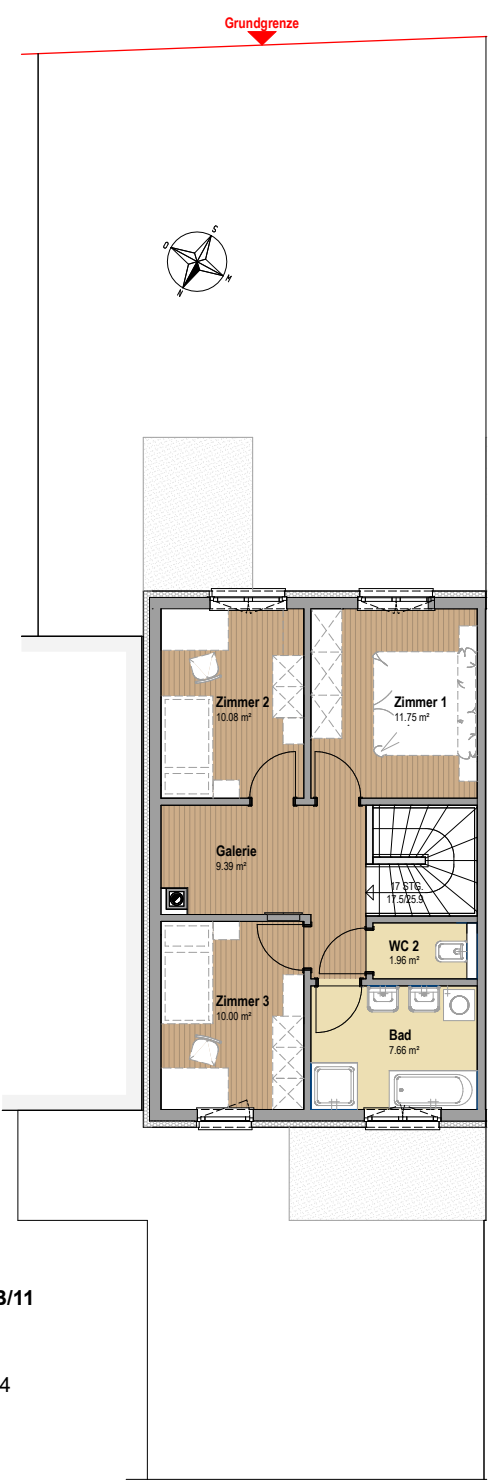
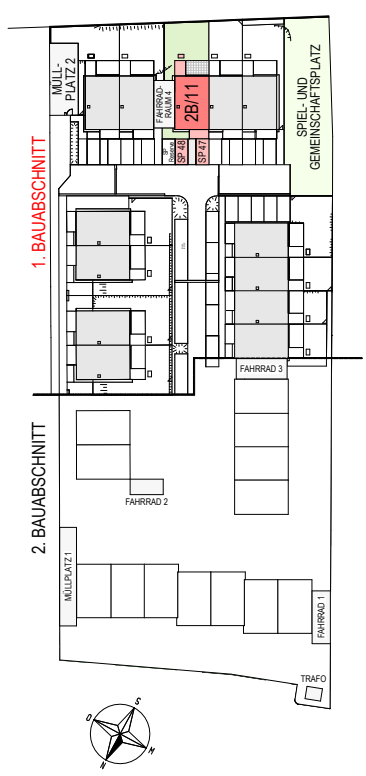
Erdgeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

REIHENHAUS 2b/11, OBERGESCHOSS



REIHENHAUSANLAGE  
GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/11



Obergeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt

---

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

# REIHENHAUS 2b/12 (Haus 25)

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

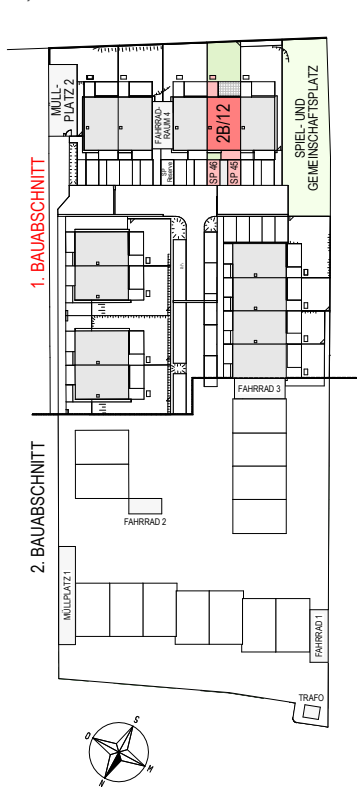
Nutzwert 137  
 Wohnnutzfläche lt. NWGA 106,74 m<sup>2</sup>  
 Grünfläche 50,95 m<sup>2</sup>  
 Abstellplatz 45 + 46  
 Förderungsart Wohnungsbau

Haus Nr. 2b/12, Haus 25  
 Reihenhaus

<b>Grundkosten gesamt</b>	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	7 471,80 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	22 292,97 €
<b>Baukosten gesamt</b>	
Baukosten gesamt	327 019,76 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	215 639,17 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	5 442,55 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	13 617,24 €
<b>Monatliche Vorschreibung</b>	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	863,38 €
Betriebskosten Verwaltungskosten Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag Rücklage	293,12 €
<b>Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.</b>	<b>1 156,50 €</b>

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.

## REIHENHAUS 2b/12, ERDGESCHOSS

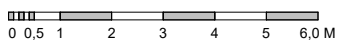


**WNFL: 104,39 m<sup>2</sup>**

Zugang	7,50 m <sup>2</sup>
SP 2B/12_45	12,50 m <sup>2</sup>
SP 2B/12_46	12,50 m <sup>2</sup>
Gartenzugang 2B/12	8,02 m <sup>2</sup>
Podest	2,94 m <sup>2</sup>
AR	4,05 m <sup>2</sup>
Vorgarten 8/B	4,76 m <sup>2</sup>
Terrasse	12,86 m <sup>2</sup>
Gerätehaus	6,05 m <sup>2</sup>
Garten 2B/12	50,72 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>121,90 m<sup>2</sup></b>

**Gesamt: 226,29 m<sup>2</sup>**

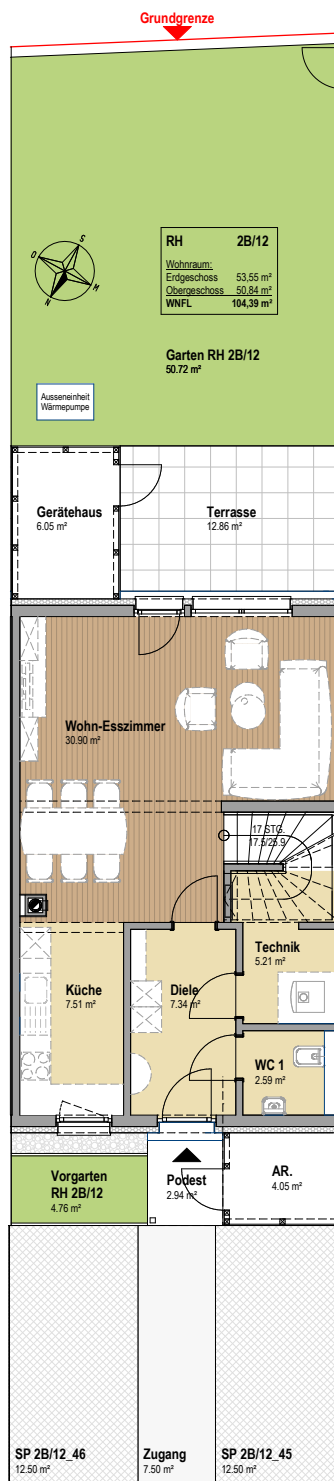
REIHENHAUSANLAGE  
GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/12



Erdgeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt



<b>RH</b>	<b>2B/12</b>
Wohnraum:	
Erdgeschoss	53,55 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	50,84 m <sup>2</sup>
<b>WNFL</b>	<b>104,39 m<sup>2</sup></b>

**Garten RH 2B/12**  
50,72 m<sup>2</sup>

Gerätehaus  
6,05 m<sup>2</sup>

Terrasse  
12,86 m<sup>2</sup>

Wohn-Esszimmer  
30,90 m<sup>2</sup>

Küche  
7,51 m<sup>2</sup>

Dielen  
7,34 m<sup>2</sup>

Technik  
5,21 m<sup>2</sup>

WC 1  
2,59 m<sup>2</sup>

Vorgarten  
RH 2B/12  
4,76 m<sup>2</sup>

Podest  
2,94 m<sup>2</sup>

AR  
4,05 m<sup>2</sup>

SP 2B/12\_46  
12,50 m<sup>2</sup>

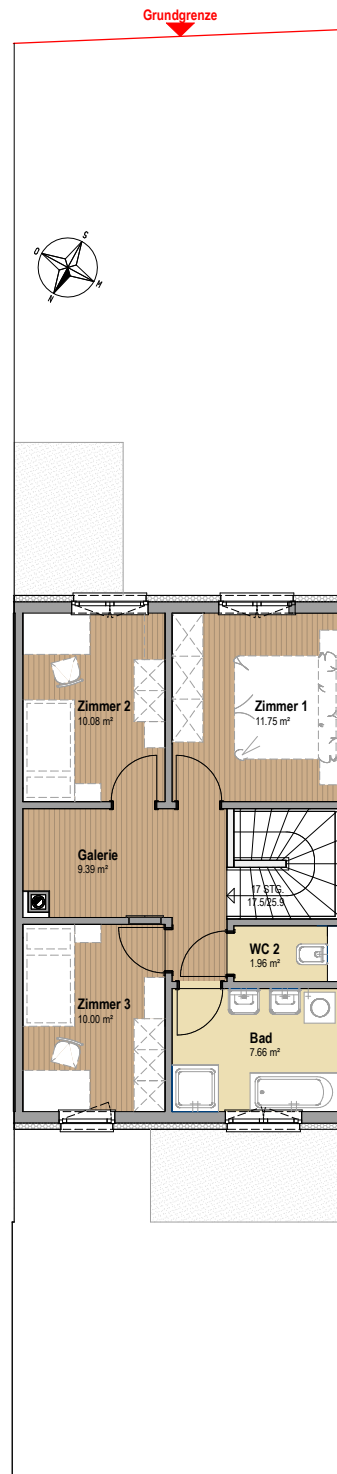
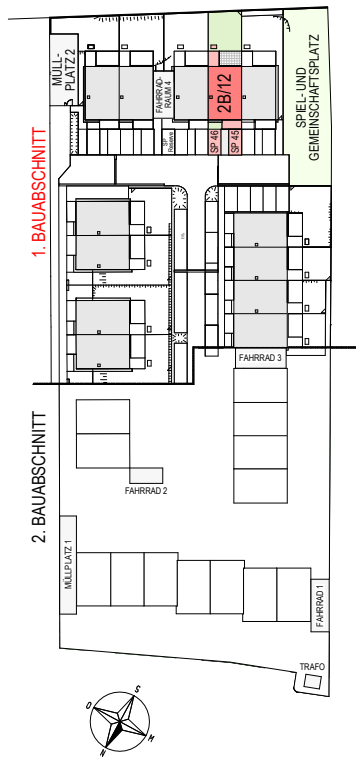
Zugang  
7,50 m<sup>2</sup>

SP 2B/12\_45  
12,50 m<sup>2</sup>



Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

REIHENHAUS 2b/12, OBERGESCHOSS



REIHENHAUSANLAGE  
GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/12



Obergeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt

---

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

# REIHENHAUS 2b/13 (Haus 26)

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

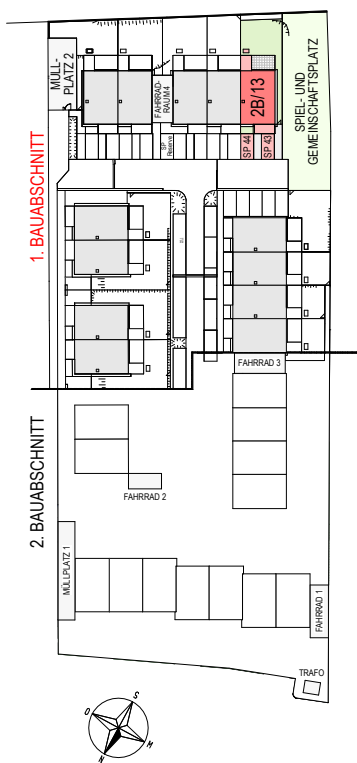
Nutzwert 139  
 Wohnnutzfläche lt. NWGA 106,74 m<sup>2</sup>  
 Grünfläche 74,55 m<sup>2</sup>  
 Abstellplatz 43 + 44  
 Förderungsart Wohnungsbau

Haus Nr. 2b/13, Haus 26  
 Reihnhaus

<b>Grundkosten gesamt</b>	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	7 471,80 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	22 727,49 €
<b>Baukosten gesamt</b>	
Baukosten gesamt	331 793,77 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	220 134,93 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	5 522,00 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	13 816,04 €
<b>Monatliche Vorschreibung</b>	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	884,03 €
Betriebskosten Verwaltungskosten Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag Rücklage	297,00 €
<b>Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.</b>	<b>1 181,03 €</b>

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.

## REIHENHAUS 2b/13, ERDGESCHOSS



**WNFL: 104,39 m<sup>2</sup>**

Zugang	7,50 m <sup>2</sup>
SP 2B/13_43	12,50 m <sup>2</sup>
SP 2B/13_44	12,50 m <sup>2</sup>
Gartenzugang 2B/13	10,01 m <sup>2</sup>
Podest	2,94 m <sup>2</sup>
AR	4,05 m <sup>2</sup>
Vorgarten 2B/13	4,76 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,38 m <sup>2</sup>
Gerätehaus	6,05 m <sup>2</sup>
Garten 2B/13	75,61 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>149,30 m<sup>2</sup></b>

**Gesamt: 253,69 m<sup>2</sup>**

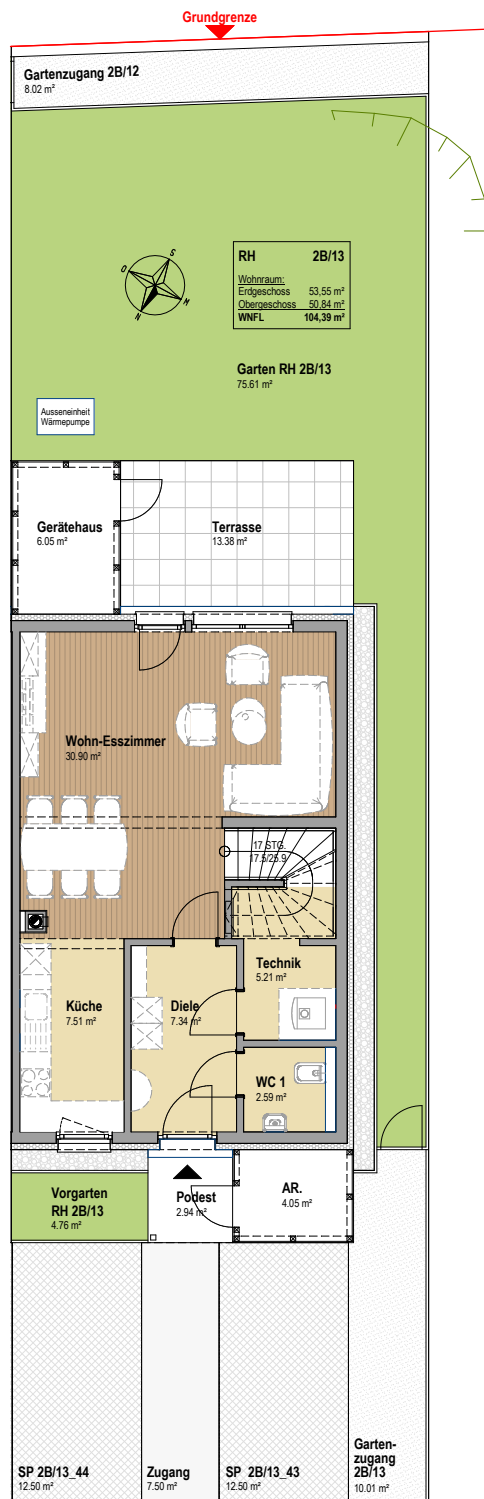
### REIHENHAUSANLAGE GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/13



Erdgeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
Ackergasse 21  
2700 Wiener Neustadt

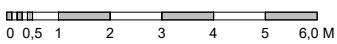


Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

REIHENHAUS 2b/13, OBERGESCHOSS



REIHENHAUSANLAGE  
**GRAFENBACH\_BLUMENGASSE\_RH\_ON 2B/13**



Obergeschoß\_Maßstab 1:75\_Stand 25.06.2024



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH  
 Ackergasse 21  
 2700 Wiener Neustadt

## BANKDARLEHEN

Bei der Berechnung des Wohnungsaufwandes für das Bankdarlehen wurde von einem Zinssatz von 3,58 % p.a. und einer Laufzeit von 35 Jahren ausgegangen. Eine Erhöhung oder Senkung des Zinssatzes bzw. eine Änderung der Laufzeit hat entsprechende Auswirkungen auf den Wohnungsaufwand. Zu beachten ist jedoch, dass es trotz möglicher Änderungen jährliche Anpassungen gibt, da die Rückführung des Darlehens in progressiv ansteigenden Raten erfolgt.

## 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 4,5 % von 50 % des förderbaren Nominales für 20 Jahre, der Zuschuss wird jährlich um 10 % reduziert.

**Der Förderzinssatz beträgt** fix 3 % p.a. 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 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

## 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**



## EIGENTUMSOPTION NACH DER WGG-NOVELLE 2019

Hinsichtlich der gegenständlichen Mietobjekte kann ein Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Eigentum gem. § 15c lit. a WGG entstehen. Dieser Anspruch besteht nur für Personen, welche die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder die sich seit mehr als 5 Jahren ununterbrochen und legal in Österreich aufhalten und ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) nachweisen können.

Diesen Personen gleichgestellt sind überdies

- 1.) Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 06.03.1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen 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.

Wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, ist der Mieter berechtigt, nach 5-, höchstens aber 20-jähriger Dauer seines Mietvertrages einen Antrag auf Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) zu stellen. Der Mieter kann je einen Antrag vom 6. bis zum 10., vom 11. bis zum Ablauf des 15. und vom 16. bis zum Ablauf des 20. Jahres stellen.

Ab Beginn des 31. Jahres nach Erstbezug der Baulichkeit bestehen keine gesetzlichen Ansprüche auf nachträgliche Übertragung mehr.



# 10 RECHTLICHE AUSFÜHRUNG

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

## ENDABRECHNUNG NACH BAUFERTIGSTELLUNG

Entsprechend den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes erfolgt nach Fertigstellung der Baulichkeit eine Endabrechnung anhand der die vor Vertragsabschluss zu leistenden Beiträge abgerechnet werden.

Ergibt sich aus der Endabrechnung eine Gutschrift zugunsten des Mieters, so wird diese dem Mieter binnen 8 Wochen ausbezahlt. Ergibt sich eine Nachzahlung, wird diese dem Mieter mit Legung der Abrechnung vorgeschrieben und ist binnen 8 Wochen zu bezahlen.



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)