



Symbolfoto

Reihen- und Doppelhausanlage Grafenbach

INFORMATIONEN ZUM PROJEKT

Neunkirchen, Februar 2026

Geförderte Reihen- und Doppelhäuser in Niedrigenergiebauweise mit Kaufoption

„Reihen- und Doppelhausanlage mit 13 Wohneinheiten“

2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

Objekt 1491

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

Baubeginn: Juli 2025

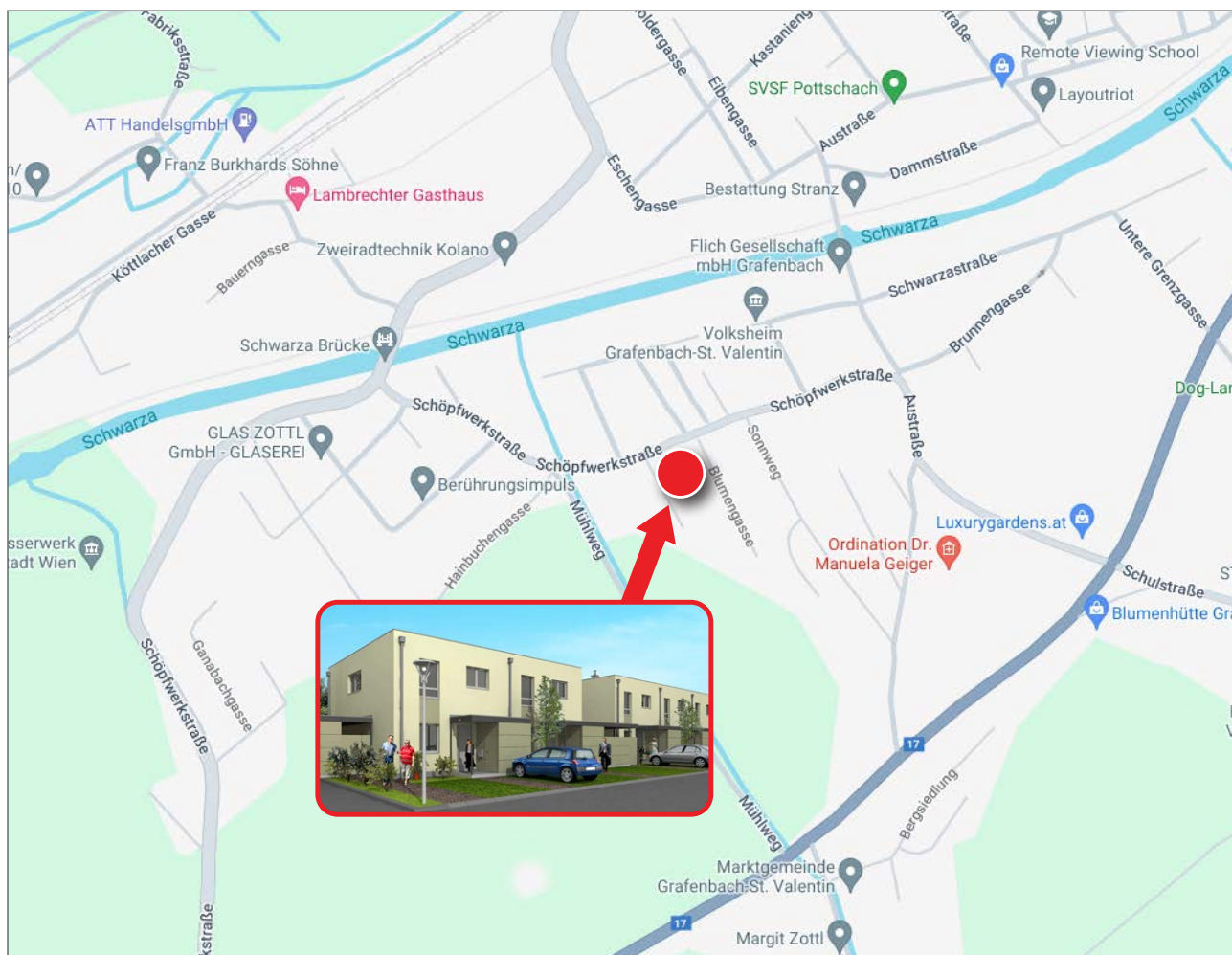
Bauende: Voraussichtlich Oktober 2026

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

Planung: Vario-Bau Fertighaus Ges.mbh



Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/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, Götschach, 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 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

LAGE

Der Bauplatz liegt direkt in einem ruhigen Wohngebiet. Die Erschließung sowie die Zufahrt zum 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 PKW-Abstellplätzen errichtet.

Der erste Bauabschnitt ist bereits fertig gestellt. Im zweiten Bauabschnitt werden nochmals 13 Wohneinheiten errichtet.

Die Reihen- und Doppelhausanlage besteht aus zwei unterschiedlichen Haustypen. Im nunmehr zur Errichtung gelangenden zweiten Bauabschnitt werden ein Doppelhaus (Doppelhaushälfte 2a/8 und 2a/9) am östlichen Grundstücksteil, vier Reihenhäuser am westlichen Grundstücksteil (Reihenhäuser 2a/10 bis 2a/13) und sieben Reihenhäuser am nördlichen Grundstücksteil (Reihenhäuser 2a/1 bis 2a/7) errichtet.

Alle Reihenhäuser bzw. die beiden Doppelhaushälften verfügen über eine Terrasse, einen Eigengarten und einen Außenlagerraum bzw. einen zweiten terrassenseitigen Außenlagerraum.

An der östlichen Grundstücksausfahrt wird der gemeinsame Müllraum errichtet.

Den einzelnen Wohneinheiten sind jeweils 2 PKW-Abstellplätze zugewiesen, diese befinden sich bei oder in unmittelbarer Nähe der jeweiligen Reihenhäuser bzw. der beiden Doppelhaushälften. Zusätzlich wurde ein Besucherparkplatz vor dem Fahrradabstellraum (Fahrrad 4) bereits errichtet.

Im Anschluss an die Reihenhäuser bzw. die beiden Doppelhaushälften gelangen auch drei Fahrradabstellräume für den zweiten Bauabschnitt zur Errichtung.

Sämtliche PKW-Abstellplätze 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

DOPPELHAUS, Haus 2a/8 bis 2a/9

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss des Doppelhauses bzw. der jeweiligen Doppelhaushälfte mit rund 56 m² Nutzfläche besteht aus Diele, Wohn-Essraum mit Küche, WC und Technikraum. Die beiden Doppelhaushälften verfügen jeweils 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 m² Nutzfläche besteht aus 3 Zimmern, einer Galerie mit dem Stiegenaufgang sowie einem Badezimmer und einem WC.

REIHENHÄUSER Haus 2a/1 bis 2a/7 und 2a/10 bis 2a/13

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss der Reihenhäuser mit rund 56 m² Nutzfläche besteht jeweils aus Diele, Wohn-Essraum mit Küche, WC und Technikraum. Alle Reihenhäuser 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 m² 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 Kunststofffenster 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 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/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 die 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 Reihenhauseinheit.

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 Reihenhaus und jede Doppelhaushälfte besitzt einen Stromkleinverteiler und einen Medienübergabeverteiler.

Diele:	Ein Deckenlichtauslass je Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte, zwei Schukosteckdosen, eine Medien-Leerdose, Home-Rauchmelder, Türglocke 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- u. 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 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/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 Reihenhaushaus bzw. der Doppelhaushälfte zugeordneten PKW-Parkplätzen zur Nachrüstung mit einer E-Ladestation (Wallbox).

PHOTOVOLTAIKANLAGE

Zur Unterstützung der Wärmepumpe wird am Dach jedes Reihens- 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 Reihenhaushaus bzw. je Doppelhaus. Jedes Reihenhaushaus 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 Reihenhaushaus 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.

Im Zuge der Realisierung der Wohnhausanlage kann auf individuelle Sonderwünsche im Innenbereich eingegangen werden, sofern der zukünftige Mieter schon feststeht, der Bauablauf diese Änderungen und der Gesamtterminplan der ausführenden Firmen dies zulässt.

Grundlegend sind aber folgende Punkte zu beachten:

Ihr übermittelter Sonderwunsch ist von unserer technischen Abteilung zu prüfen und freizugeben.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass alle Maßnahmen, welche zu einer Verringerung des Schall- und Wärmeschutzes führen können, nicht genehmigungsfähig sind.

Wir empfehlen Ihnen, vor Auftragserteilung einen entsprechenden Kostenvoranschlag einzuholen und den genauen Umfang des tatsächlichen Auftrages festzulegen.

Bitte beachten Sie, dass eventuell zur Realisierung der Sonderwünsche auch die Planung anderer Gewerke geändert werden muss.

Zum Beispiel: Wird die Aufgehrichtung einer Tür geändert, so kann es erforderlich sein, dass sich auch die Lage der Schalter, der Fußbodenübertritt, der Estrichschnitt, usw. ändern kann. Daher müssen Sie die Professionisten nachvollziehbar über jegliche Änderungen informieren.

Bei Sonderwünschen hinsichtlich der Bodenbeläge ist darauf zu achten, dass diese erst nach Übergabe der Wohneinheiten verlegt werden können.

Andere, als jene von der Vermieterin beauftragten Firmen (Fremdfirmen) dürfen vor Schlüsselübergabe nicht auf der Baustelle arbeiten. Ebenso sind Eigenleistungen nicht möglich.

Die Besichtigung der Wohnungen durch die Mieter ist während der Bauphase ohne vorheriger Terminvereinbarung mit der Vermieterin bzw. der Bauleitung aus Haftungsgründen nicht gestattet.

SONSTIGE HINWEISE

Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

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.

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 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/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 kommt dabei 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 und 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).

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 Umpfanungen 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 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

Man spezialisierte sich auf individuelle und anspruchsvolle Kundenwünsche und bietet in einem angenehmen Ambiente umfassende Lösungen für Ihre Ansprüche und noch so knifflige 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

Stefan Faulhaber
Tischler / Küchenfachberater

Küchenstudio Heimo Hausberger - 2632 Wimpassing - Bundesstraße 59
Tel: 02630 38382 - 20, Mobil: 0677/64049303, Fax: 02630 38382 - 24
Mail: hausberger@versteigerungshaus.at • www.versteigerungshaus.net

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

Sonderkondition, nur im
Küchencenter Wimpassing
 Gültig bis 31.03.2027

Keine Barablöse und nur für SGN-Kunden
 Planungsküchen
 BVH-Blumengasse/ Schöpfwerkstraße gültig!

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

Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen lt. Aushang!

Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

KÜCHENBEISPIEL „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-Beschläge, BLUMOTION Ladendämpfung, Drehtürdämpfungen.

Geräte: BURG/ Gorenje- EINBAUGERÄTE: Einbauherd, Ceranfeld, Geschirrspüler vollintegriert, Dunstabzug, inkl. Umluftfilter, Kühl-Gefrierkombi.

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

Möbel: 80 cm Extra - Hohe Unterschränke, Rollladen-Schrank mit 2 Steckdosen, Lémans-Eckunter-Schrank, Arbeitsplatte Fugenlos als Fensterbrett
Inklusive, Hoher Auszug unter dem Herd uvm.

Lieferung / Montage / Anschlüsse: inkludiert

Listenpreis: € 25.580,00

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

- Sonderkondition € 1.000,00

Paketpreis für SGN - Endkunden: € 11.790,00



Abb.: Teilansicht



Abb.: Teilansicht

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Grafenbach - Blumengasse 2a/1-7_Block 1	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)		Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Blumengasse 2a/1-7	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 Ref,SK	PEB SK	CO _{2eq} SK	f _{GEE} SK
A++		A++	A++	A+
A+				
A				
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: 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_{GEE}: 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_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,ern}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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

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

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

Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

Datenblatt GEQ Grafenbach - Blumengasse 2a/1-7_Block 1

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 31 **f_{GEE,SK} 0,57**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	943 m ²	charakteristische Länge l _c	1,80 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	3.080 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,56 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	1.711 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	laut Einreichplan, 07-04-2022, Plannr. wa/6249-1
Bauphysikalische Daten:	laut Einreichplan, 07-04-2022
Haustechnik Daten:	Firma Kunz, 07-04-2022

Haustechniksystem

Raumheizung:	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
Warmwasser	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
Lüftung:	Fensterlüftung
Photovoltaik-System:	5,25kWp; Monokristallines Silicium

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - 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.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Grafenbach - Blumengasse 2a/8+9_Block 2	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)		Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Blumengasse 2a/8+9	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 _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++		A++	A++	A+
A+				
A				
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normaliv 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_{GEE}: 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_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,em}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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

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

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

Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

Datenblatt GEQ Grafenbach - Blumengasse 2a/8+9_Block 2

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 35 **f_{GEE,SK} 0,59**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	274 m ²	charakteristische Länge l _c	1,54 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	895 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,65 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	582 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	laut Einreichplan, 07-04-2022, Plannr. wa/6249-2
Bauphysikalische Daten:	laut Einreichplan, 07-04-2022
Haustechnik Daten:	Firma Kunz, 07-04-2022

Haustechniksystem

Raumheizung:	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
Warmwasser	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
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
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.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Grafenbach - Blumengasse 2a/10-13_Block 5	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)		Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Blumengasse 2a/10-13	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_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

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

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

f_{GEE}: 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_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,ern}) Anteil auf.

CO_{2eq}: 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.

Datenblatt GEQ**Grafenbach - Blumengasse 2a/10-13_Block 5**

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 33 **f_{GEE,SK} 0,58****Gebäudedaten**

Brutto-Grundfläche BGF	541 m ²	charakteristische Länge l _c	1,73 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	1.758 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,58 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	1.015 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	laut Einreichplan, 07-04-2022, Plannr. wa/6249-3
Bauphysikalische Daten:	laut Einreichplan, 07-04-2022
Haustechnik Daten:	Firma Kunz, 07-04-2022

Haustechniksystem

Raumheizung:	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
Warmwasser	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
Lüftung:	Fensterlüftung
Photovoltaik-System:	3kWp; Monokristallines Silicium

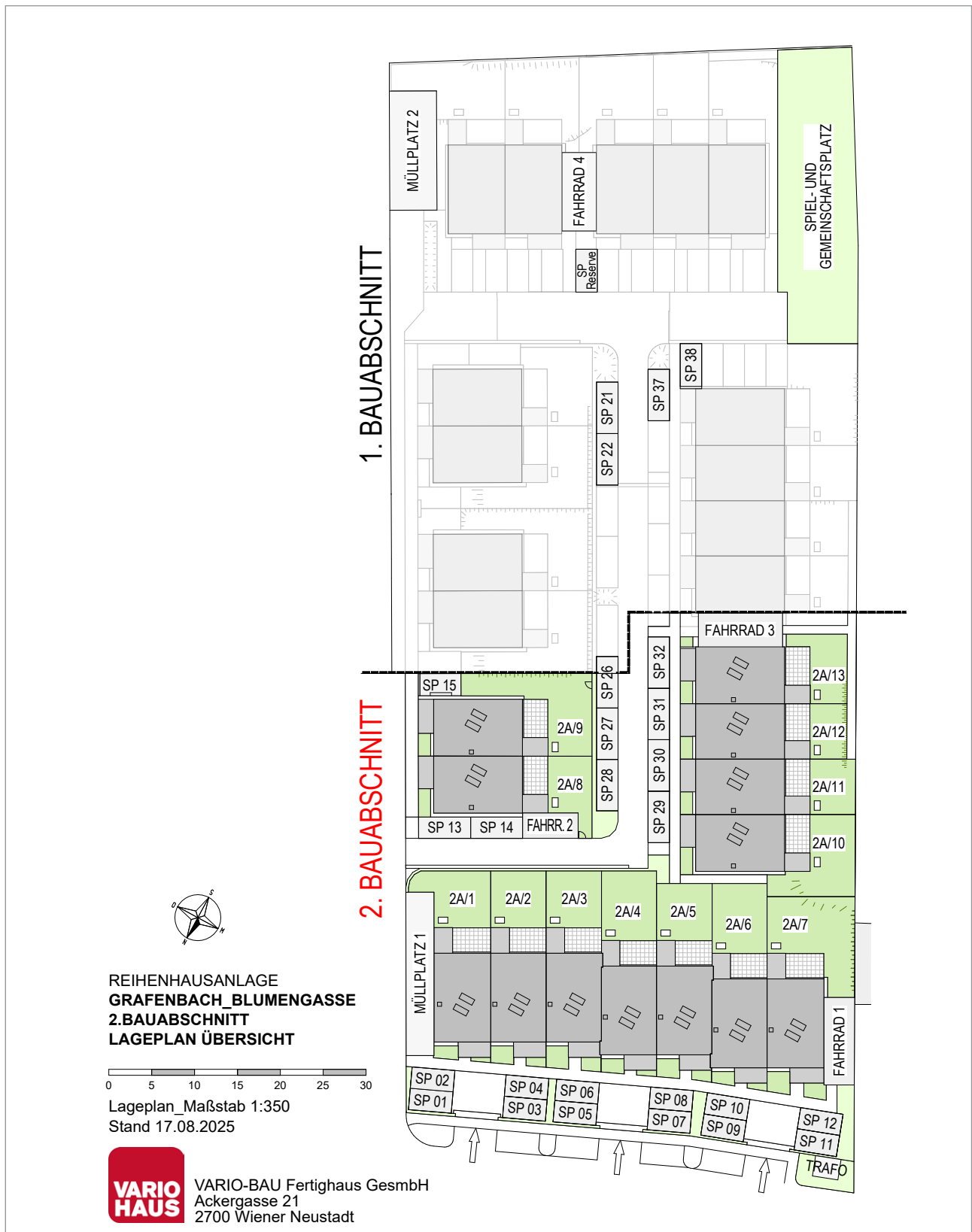
Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
 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 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

ERDGESCHOSS

1. BAUABSCHNITT

2. BAUABSCHNITT



REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE
2.BAUABSCHNITT
ERDGESCHOSS

0 5 10 15 20 25 30

Lageplan_Maßstab 1:350

Stand 17.08.2025



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt



OBERGESCHOSS

1. BAUABSCHNITT

2. BAUABSCHNITT



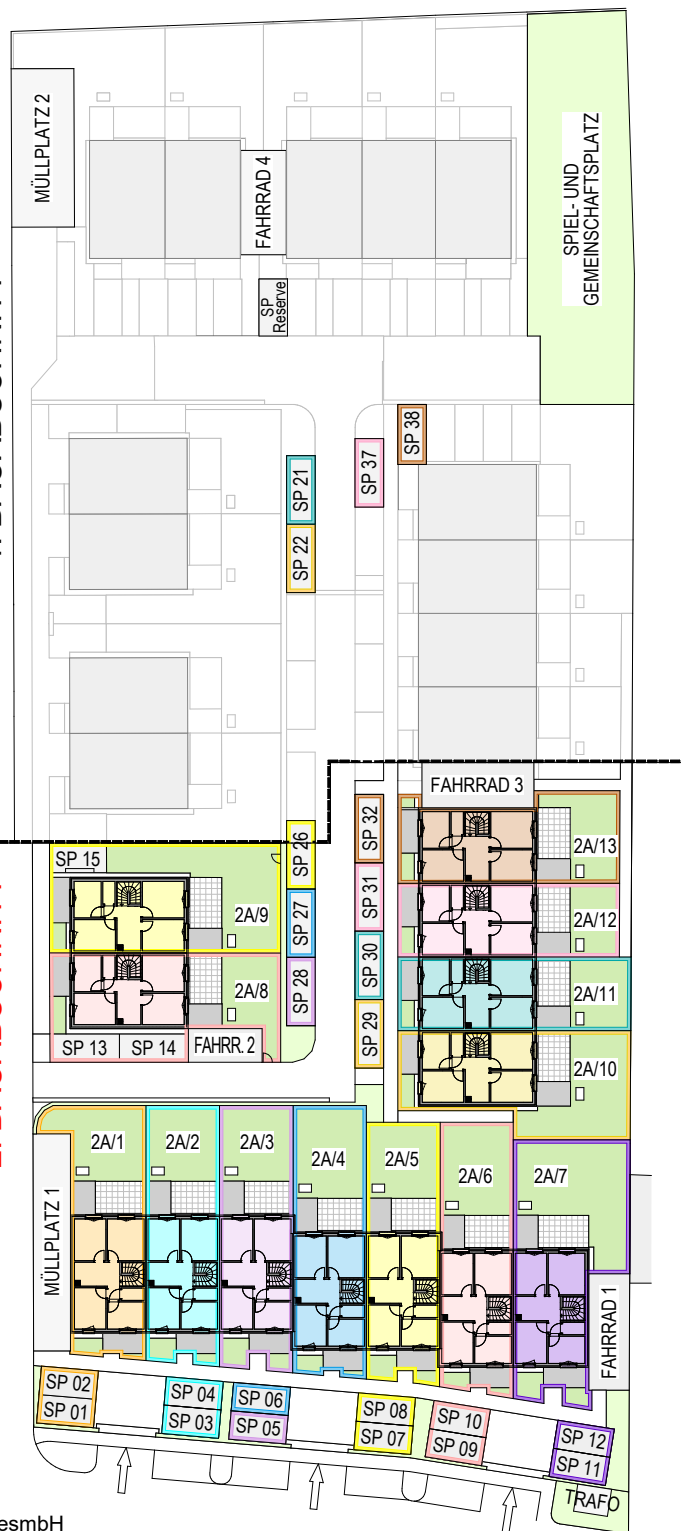
REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE
2.BAUABSCHNITT
OBERGESCHOSS

0 5 10 15 20 25 30

Lageplan_Maßstab 1:350
Stand 17.08.2025



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt



ÜBERSICHT

Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

Förderungsart	Haus	Haus Nr.	Topart	Wohnnutzfläche [m²]	Grünfläche [m²]
Wohnungsbau	1	2a/1	Reihenhaus	106,74	48,61
Wohnungsbau	2	2a/2	Reihenhaus	106,74	42,08
Wohnungsbau	3	2a/3	Reihenhaus	106,74	42,08
Wohnungsbau	4	2a/4	Reihenhaus	106,74	51,69
Wohnungsbau	5	2a/5	Reihenhaus	106,74	41,51
Wohnungsbau	6	2a/6	Reihenhaus	106,74	51,13
Wohnungsbau	7	2a/7	Reihenhaus	106,74	87,46
Wohnungsbau	8	2a/8	Doppelhaus	106,78	40,32
Wohnungsbau	9	2a/9	Doppelhaus	106,78	83,47
Wohnungsbau	14	2a/10	Reihenhaus	106,74	64,33
Wohnungsbau	15	2a/11	Reihenhaus	106,74	33,50
Wohnungsbau	16	2a/12	Reihenhaus	106,74	26,13
Wohnungsbau	17	2a/13	Reihenhaus	106,74	40,67

REIHENHAUS 2a/1 (Haus 1)

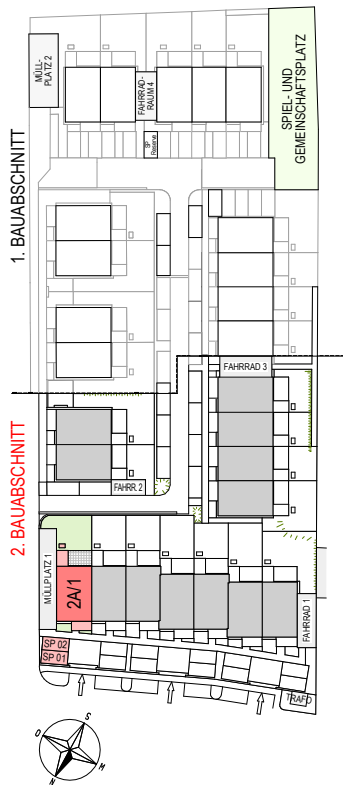
Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

Nutzwert 135
 Wohnnutzfläche lt. NWGA 106,74 m²
 Grünfläche lt. NWGA 48,61 m²
 Abstellplatz 1 + 2
 Förderungsart Wohnungsbau

Haus Nr. 2a/1, Haus 1
 Reihenhause

Grundkosten gesamt	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	8 539,20 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	24 468,54 €
Baukosten gesamt	
Baukosten gesamt	340 337,76 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	227 235,26 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	5 999,58 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	14 782,12 €
Monatliche Vorschreibung	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	873,55 €
Betriebskosten, Verwaltungskosten, Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag, Rücklage	292,60 €
Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.	1 166,15 €

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.



WNFL: **104,39 m²**

SP 2A/1_01	12,50 m²
SP 2A/1_02	12,50 m²
Podest	2,58 m²
AR	3,43 m²
Vorgarten 2A/1	5,64 m²
Vorgarten 2A/1	1,21 m²
Terrasse	13,33 m²
Gerätehaus	5,36 m²
Garten 2A/1	50,53 m²
	107,08 m²

Gesamt: **211,47 m²**

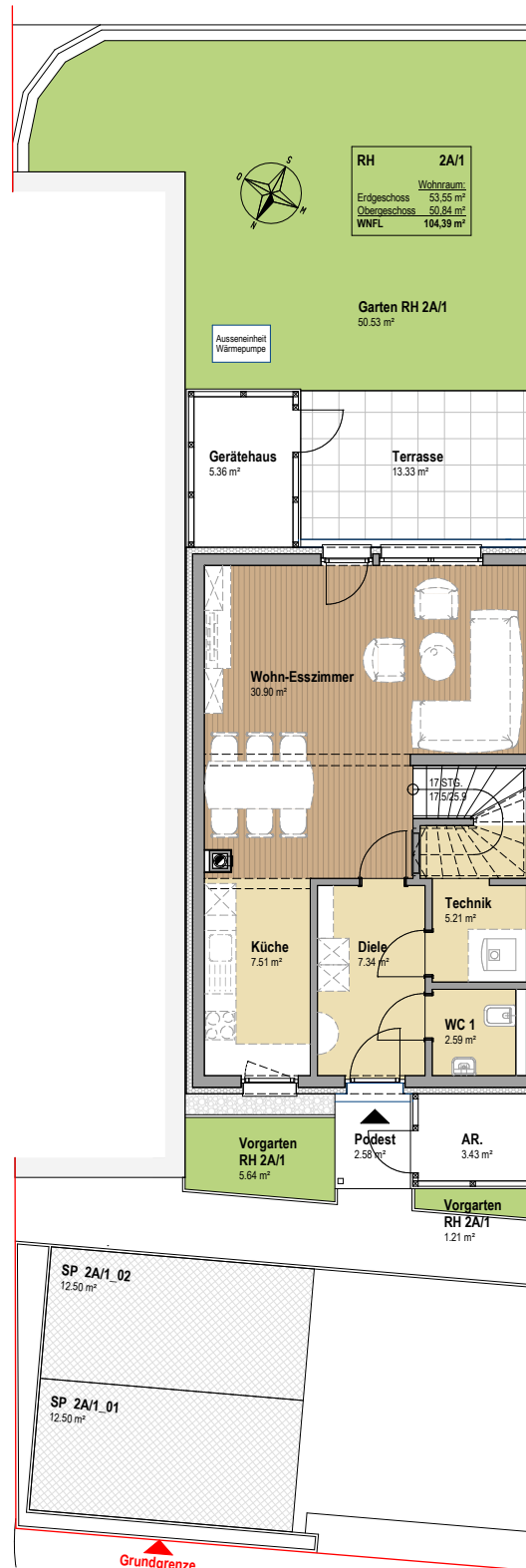
REIHENHAUSANLAGE GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/1

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

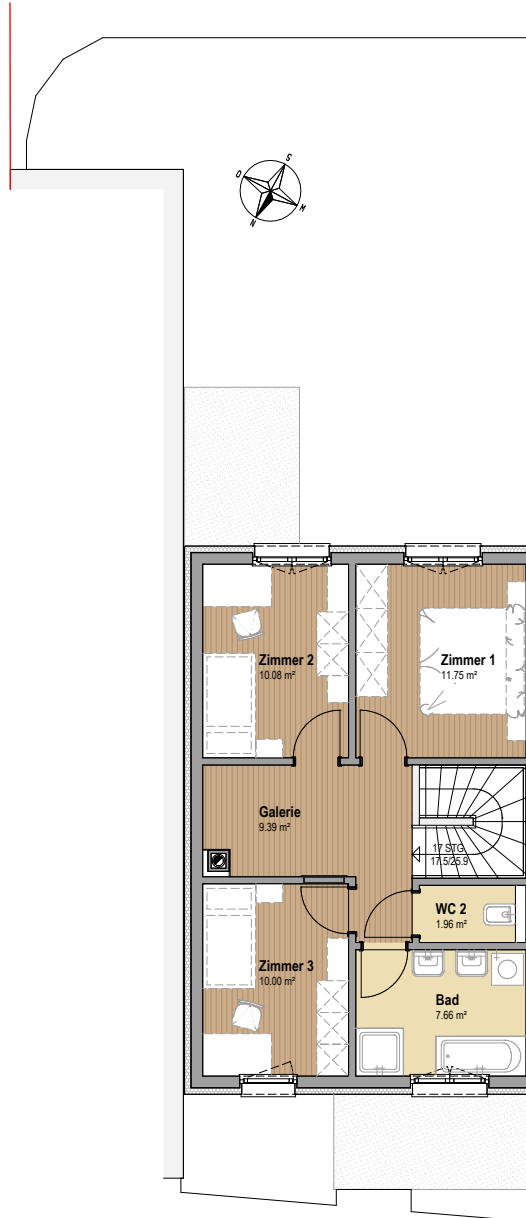
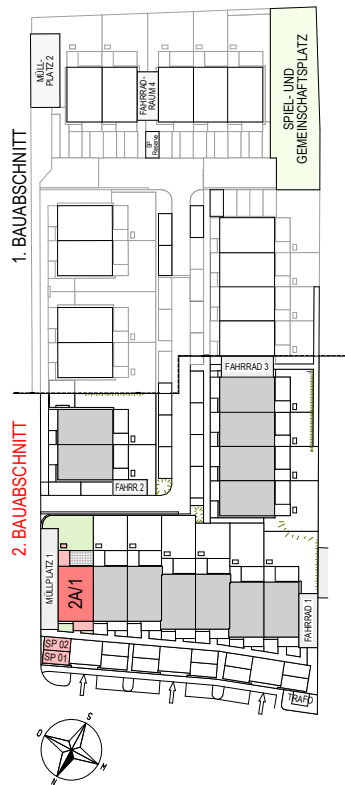
Erdgeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt



Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13



REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/1

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

Obergeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUS 2a/2 (Haus 2)

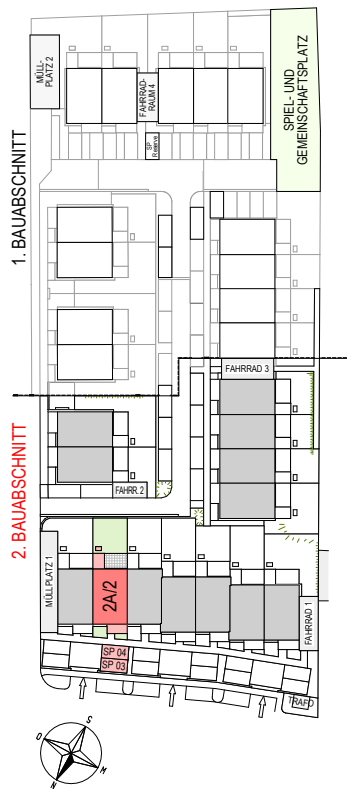
Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

Nutzwert 134
 Wohnnutzfläche lt. NWGA 106,74 m²
 Grünfläche lt. NWGA 42,08 m²
 Abstellplatz 3 + 4
 Förderungsart Wohnungsbau

Haus Nr. 2a/2, Haus 2
 Reihenhaushaus

Grundkosten gesamt	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	8 539,20 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	24 224,04 €
Baukosten gesamt	
Baukosten gesamt	337 816,75 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	224 868,18 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	5 955,14 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	14 672,63 €
Monatliche Vorschreibung	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	863,57 €
Betriebskosten, Verwaltungskosten, Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag, Rücklage	290,66 €
Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.	1 154,23 €

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.



WNFL: **104,39 m²**

SP 2A/2_03	12,50 m²
SP 2A/2_04	12,50 m²
Podest	2,58 m²
AR	3,43 m²
Vorgarten 2A/2	6,72 m²
Vorgarten 2A/2	2,48 m²
Terrasse	12,82 m²
Gerätehaus	5,36 m²
Garten 2A/2	42,67 m²
	101,06 m²

Gesamt: **205,45 m²**

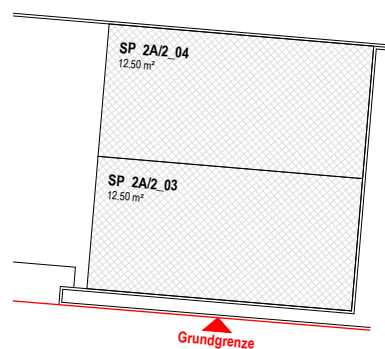
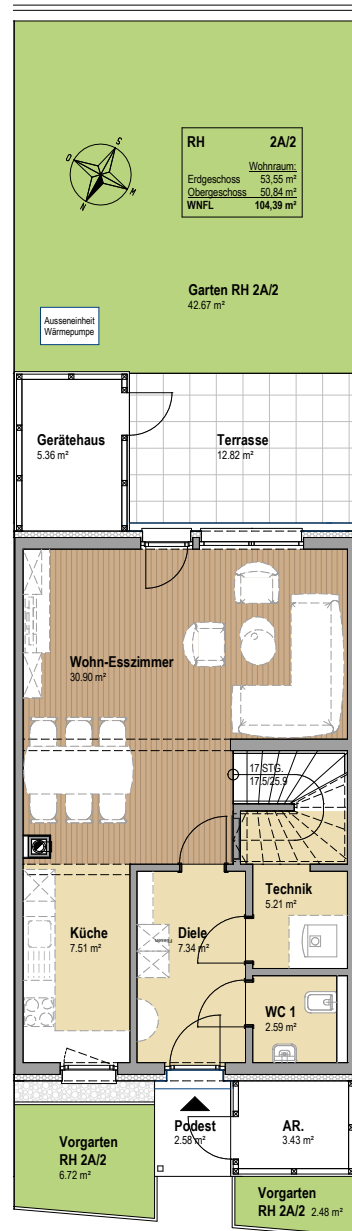
REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/2

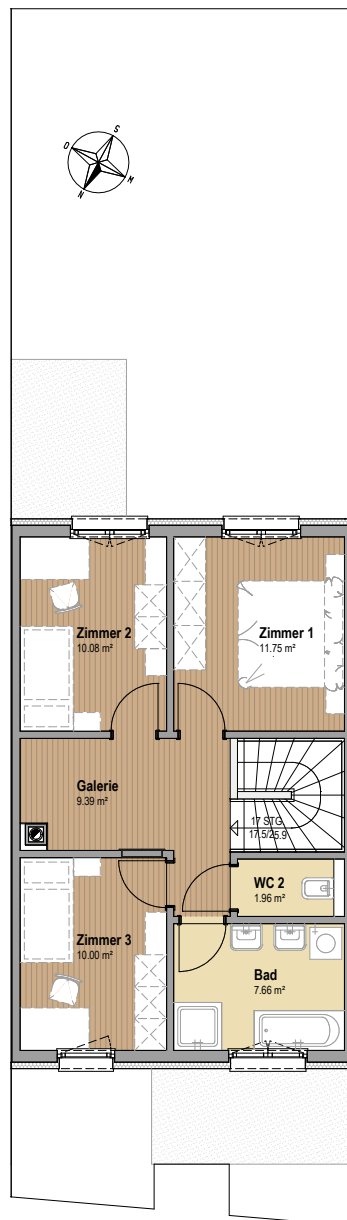
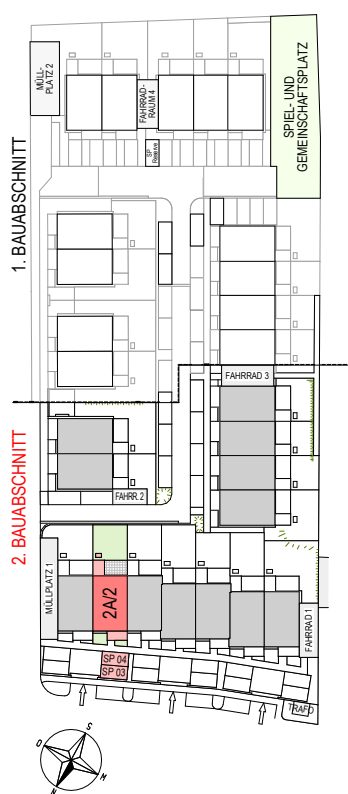


Erdgeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt





REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/2



Obergeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUS 2a/3 (Haus 3)

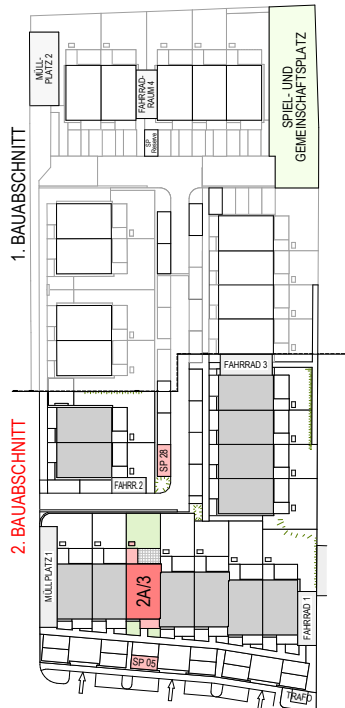
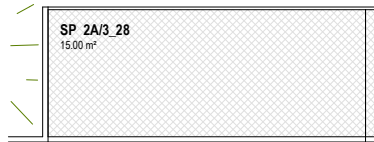
Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

Nutzwert 136
Wohnnutzfläche lt. NWGA 106,74 m²
Grünfläche lt. NWGA 42,08 m²
Abstellplatz 5 + 28
Förderungsart Wohnungsbau

Haus Nr. 2a/3, Haus 3
Reihenhaus

Grundkosten gesamt	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	8 539,20 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	24 713,04 €
Baukosten gesamt	
Baukosten gesamt	342 858,78 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	229 602,34 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	6 044,02 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	14 891,62 €
Monatliche Vorschreibung	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	883,53 €
Betriebskosten, Verwaltungskosten, Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag, Rücklage	294,55 €
Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.	1 178,08 €

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.



2. BAUABSCHNITT



WNFL: **104,39 m²**

SP 2A/3_05	12,50 m²
SP 2A/3_28	15,00 m²
Podest	2,69 m²
AR	3,36 m²
Vorgarten 2A/3	8,03 m²
Vorgarten 2A/3	5,65 m²
Terrasse	12,82 m²
Gerätehaus	5,36 m²
Garten 2A/3	42,86 m²
	108,27 m²

Gesamt: **212,66 m²**

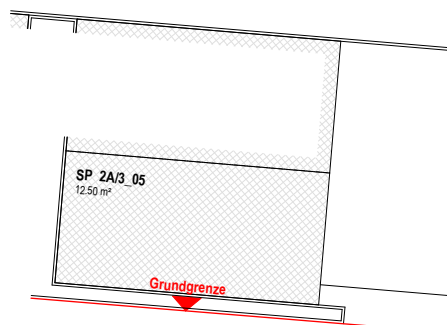
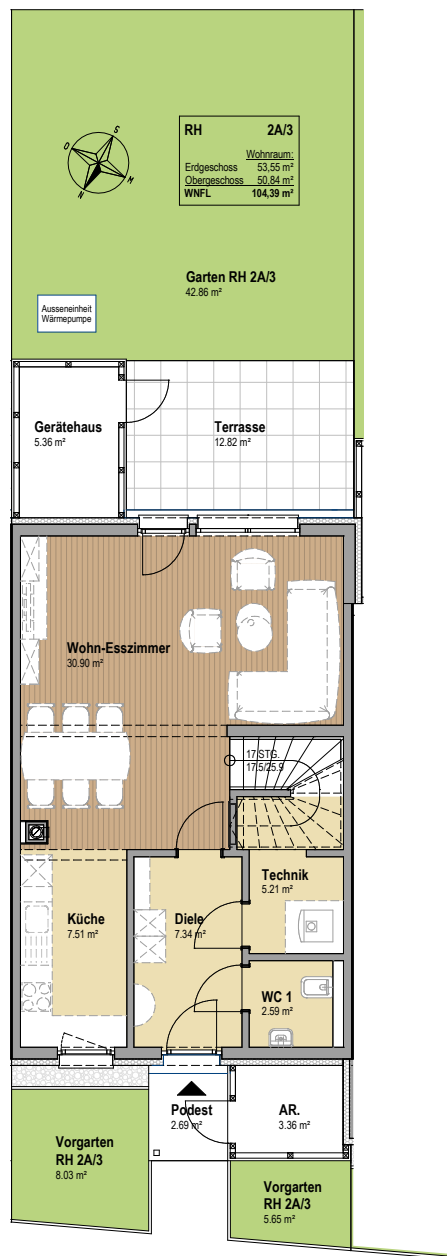
REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/3

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

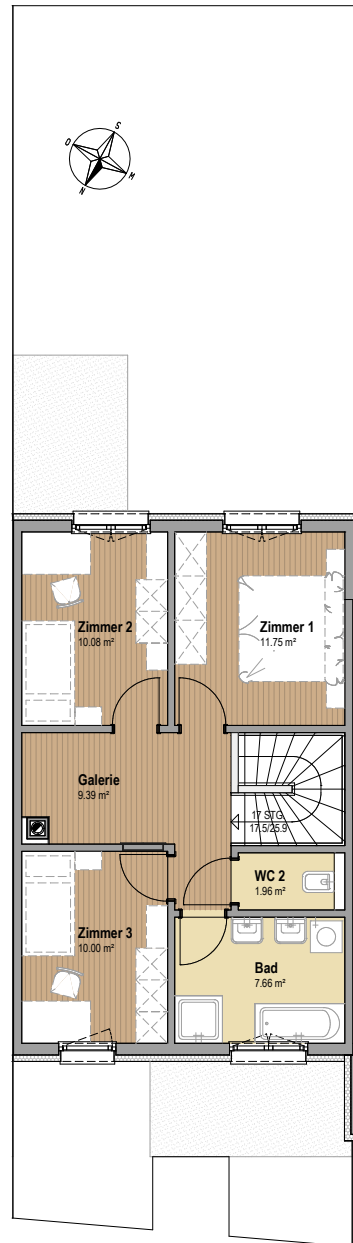
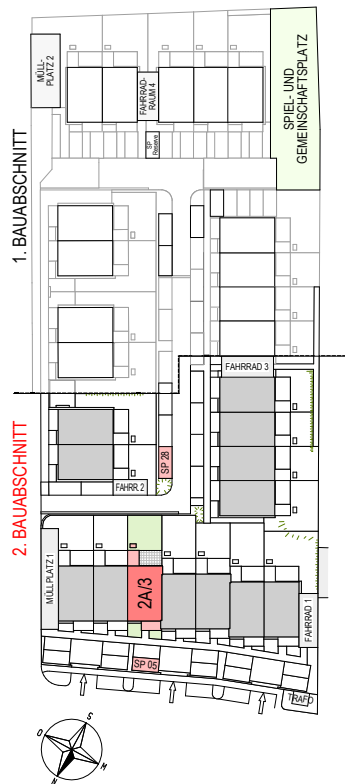
Erdgeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt



Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13



REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/3

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

Obergeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUS 2a/4 (Haus 4)

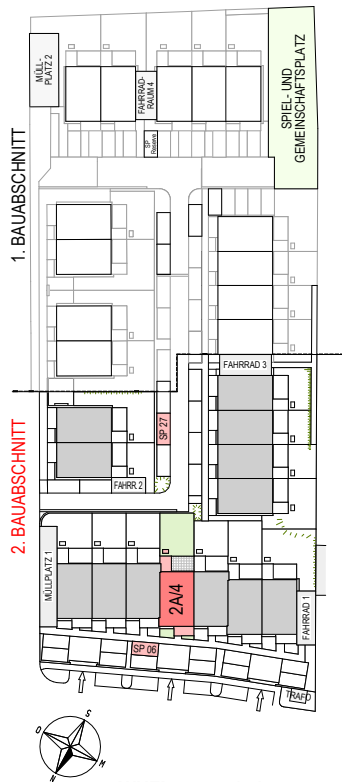
Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

Nutzwert 137
Wohnnutzfläche lt. NWGA 106,74 m²
Grünfläche lt. NWGA 51,69 m²
Abstellplatz 6 + 27
Förderungsart Wohnungsbau

Haus Nr. 2a/4, Haus 4
Reihenhaus

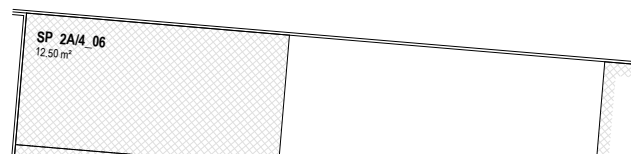
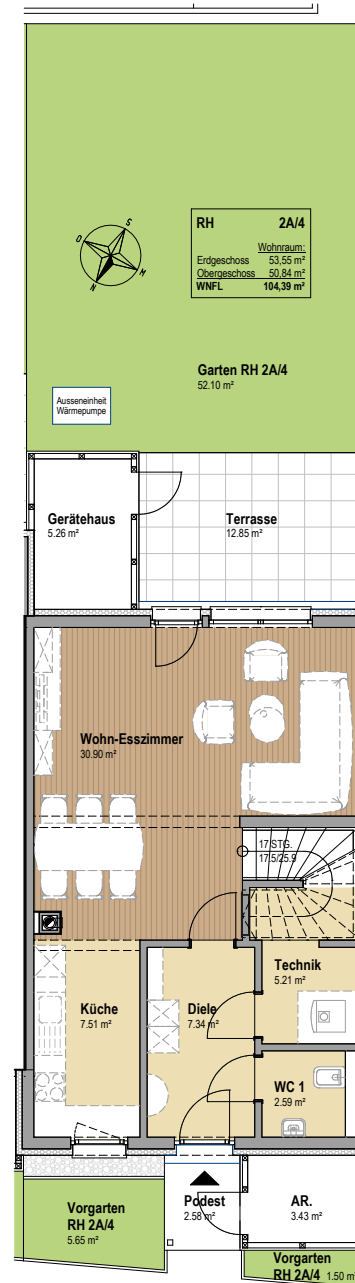
Grundkosten gesamt	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	8 539,20 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	24 957,54 €
Baukosten gesamt	
Baukosten gesamt	345 379,80 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	231 969,42 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	6 088,46 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	15 001,12 €
Monatliche Vorschreibung	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	893,51 €
Betriebskosten, Verwaltungskosten, Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag, Rücklage	296,50 €
Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.	1 190,01 €

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.



WNFL:	104,39 m²
SP 2A/4_06	12,50 m²
SP 2A/4_27	15,00m²
Podest	2,58 m²
AR	3,43 m²
Vorgarten 2A/4	5,65 m²
Vorgarten 2A/4	1,50 m²
Terrasse	12,85 m²
Gerätehaus	5,26 m²
Garten 2A/4	52,10 m²
	110,87 m²

Gesamt: 215,26 m²

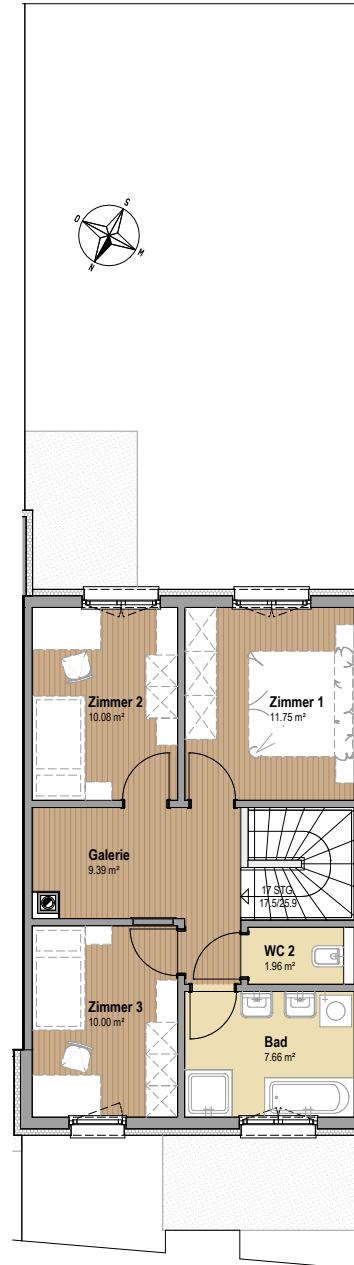
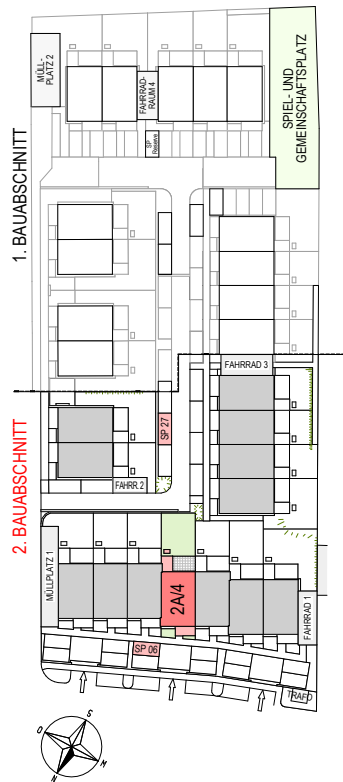


REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH BLUMENGASSE RH ON 2A/4



Erdgeschoß Maßstab 1:75 Stand 17.08.2025

Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/4

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

Erdgeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025

REIHENHAUS 2a/5 (Haus 5)

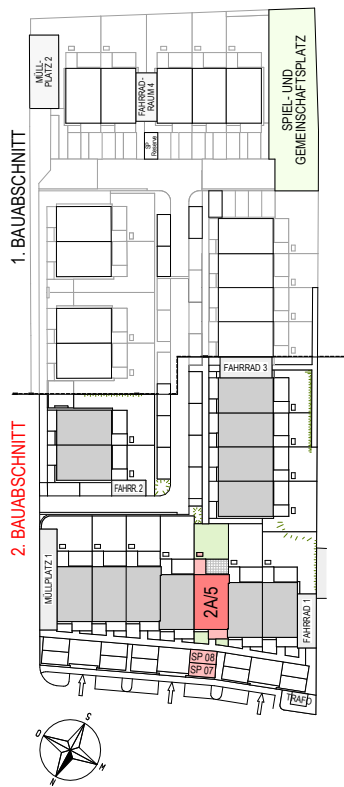
Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

Nutzwert 134
 Wohnnutzfläche lt. NWGA 106,74 m²
 Grünfläche lt. NWGA 41,51 m²
 Abstellplatz 7 + 8
 Förderungsart Wohnungsbau

Haus Nr. 2a/5, Haus 5
 Reihenhause

Grundkosten gesamt	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	8 539,20 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	24 224,04 €
Baukosten gesamt	
Baukosten gesamt	337 816,75 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	224 868,18 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	5 955,14 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	14 672,63 €
Monatliche Vorschreibung	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	863,57 €
Betriebskosten, Verwaltungskosten, Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag, Rücklage	290,66 €
Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.	1 154,23 €

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.



WNFL: **104,39 m²**

SP 2A/5_07	12,50 m²
SP 2A/5_08	12,50 m²
Podest	2,58 m²
AR	3,38 m²
Vorgarten 2A/5	7,09 m²
Vorgarten 2A/5	2,88 m²
Terrasse	12,90 m²
Gerätehaus	5,36 m²
Garten 2A/5	43,11 m²
	102,30 m²

Gesamt: **206,69 m²**

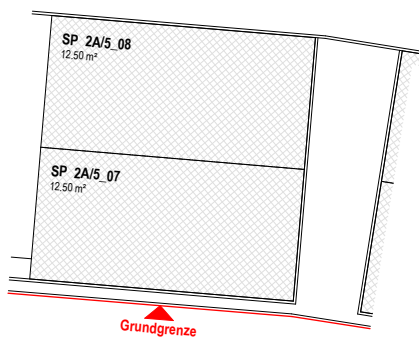
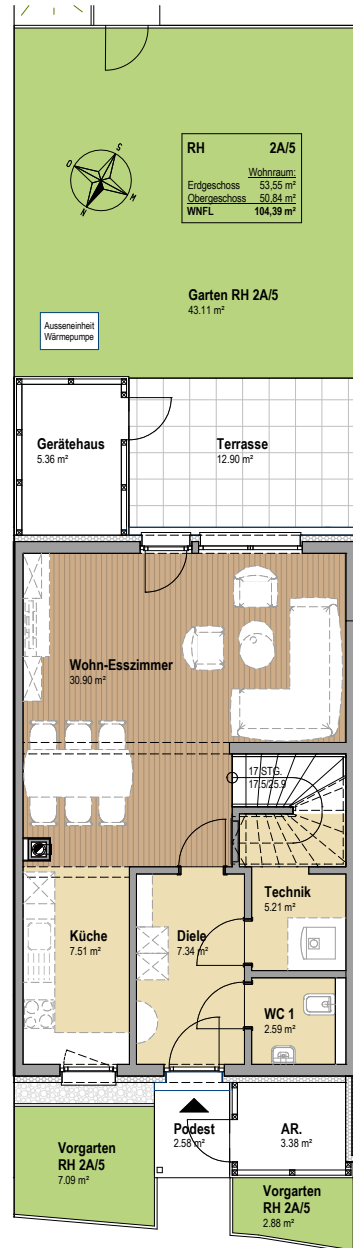
REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/5



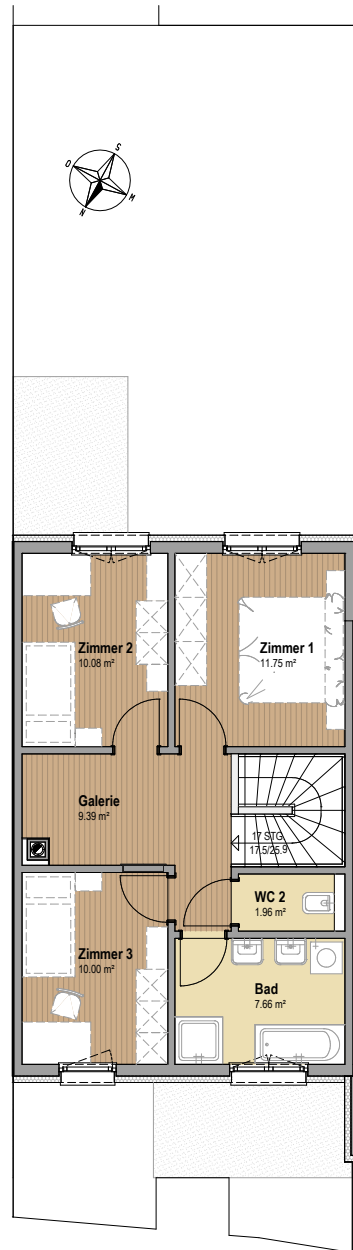
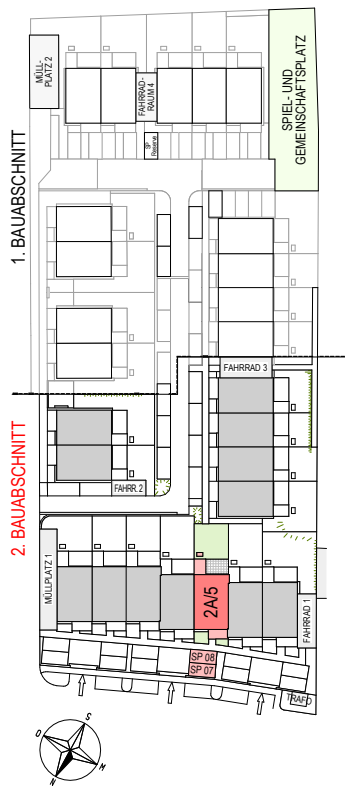
Erdgeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt



Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13



REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/5

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

Obergeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUS 2a/6 (Haus 6)

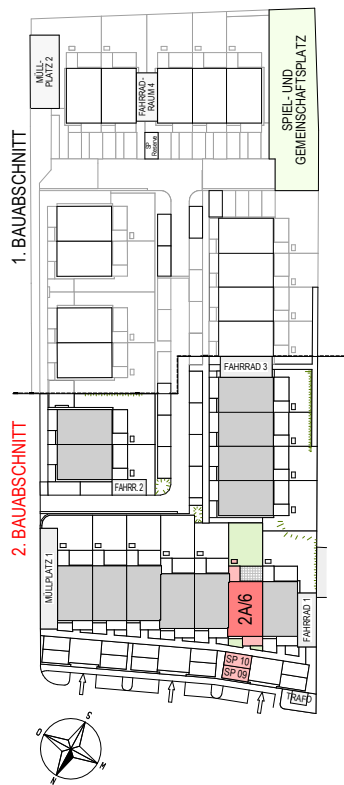
Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

Nutzwert 135
Wohnnutzfläche lt. NWGA 106,74 m²
Grünfläche lt. NWGA 51,13 m²
Abstellplatz 9 + 10
Förderungsart Wohnungsbau

Haus Nr. 2a/6, Haus 6
Reihenhaus

Grundkosten gesamt	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	8 539,20 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	24 468,54 €
Baukosten gesamt	
Baukosten gesamt	340 337,76 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	227 235,26 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	5 999,58 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	14 782,12 €
Monatliche Vorschreibung	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	873,55 €
Betriebskosten, Verwaltungskosten, Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag, Rücklage	292,60 €
Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.	1 166,15 €

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.



WNFL: **104,39 m²**

SP 2A/6_09	12,50 m ²
SP 2A/6_10	12,50 m ²
Podest	2,58 m ²
AR	3,43 m ²
Vorgarten 2A/6	5,16 m ²
Vorgarten 2A/6	1,78 m ²
Terrasse	12,85 m ²
Gerätehaus	5,26 m ²
Garten 2A/6	52,36 m ²
	108,42 m²

Gesamt: **212,81 m²**

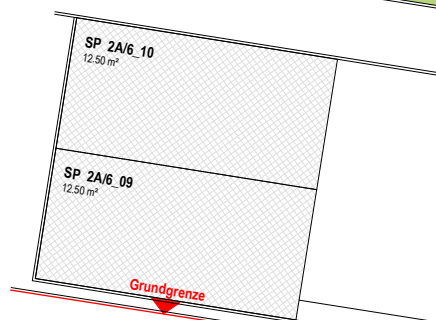
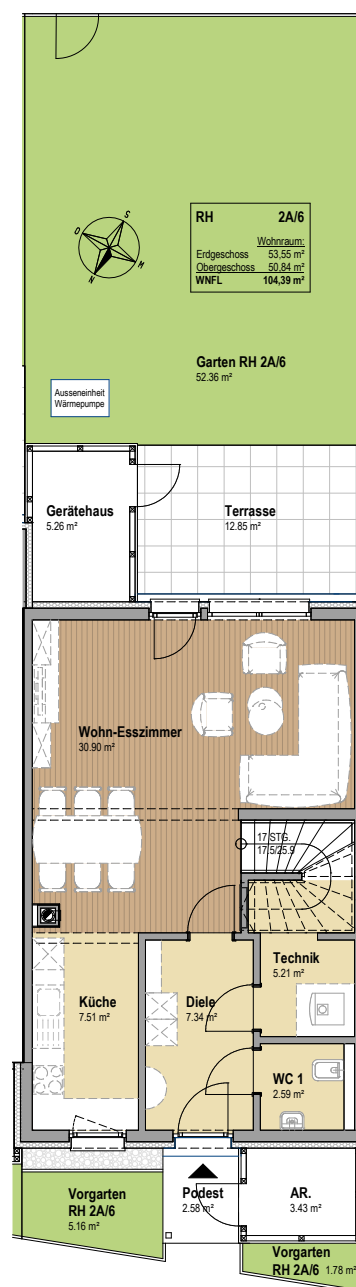
REIHENHAUSANLAGE GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/6

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

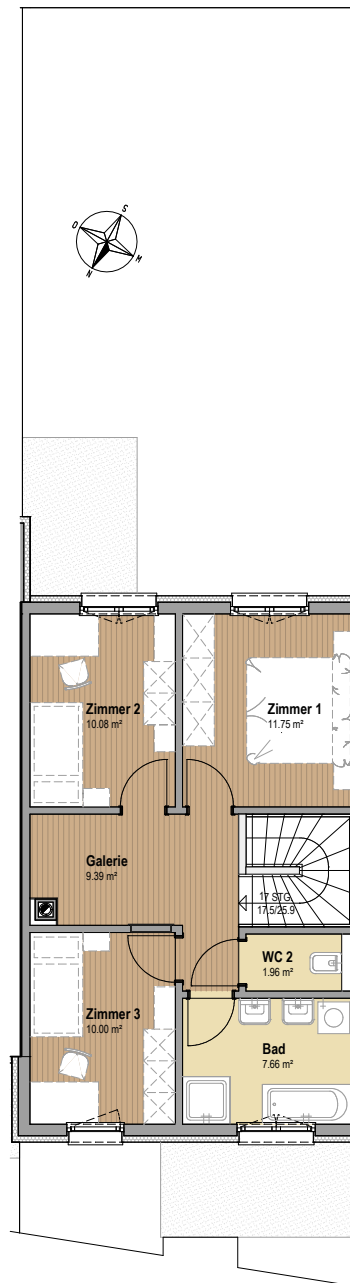
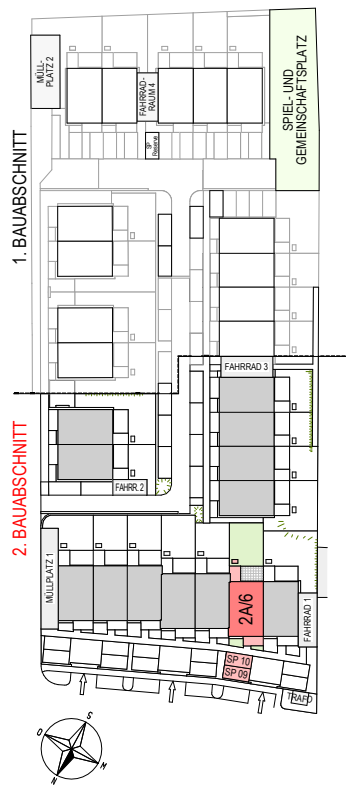
Erdgeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt



Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13



REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/6

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

Obergeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUS 2a/7 (Haus 7)

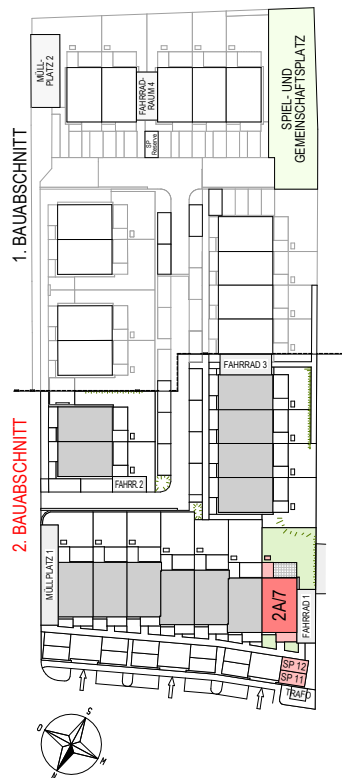
Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

Nutzwert 139
 Wohnnutzfläche lt. NWGA 106,74 m²
 Grünfläche lt. NWGA 87,46 m²
 Abstellplatz 11 + 12
 Förderungsart Wohnungsbau

Haus Nr. 2a/7, Haus 7
 Reihenhause

Grundkosten gesamt	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	8 539,20 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	25 446,55 €
Baukosten gesamt	
Baukosten gesamt	350 421,85 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	236 703,59 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	6 177,35 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	15 220,11 €
Monatliche Vorschreibung	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	913,47 €
Betriebskosten, Verwaltungskosten, Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag, Rücklage	300,39 €
Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.	1 213,86 €

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.



WNFL:	104,39 m²
SP 2A/7_11	12,50 m²
SP 2A/7_12	12,50 m²
Podest	2,90 m²
AR	3,42 m²
Vorgarten 2A/7	7,88 m²
Vorgarten 2A/7	4,62 m²
Terrasse	13,33 m²
Gerätehaus	5,36 m²
Garten 2A/7	86,28 m²
	148,79 m²
Gesamt:	253,18 m²

REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/7



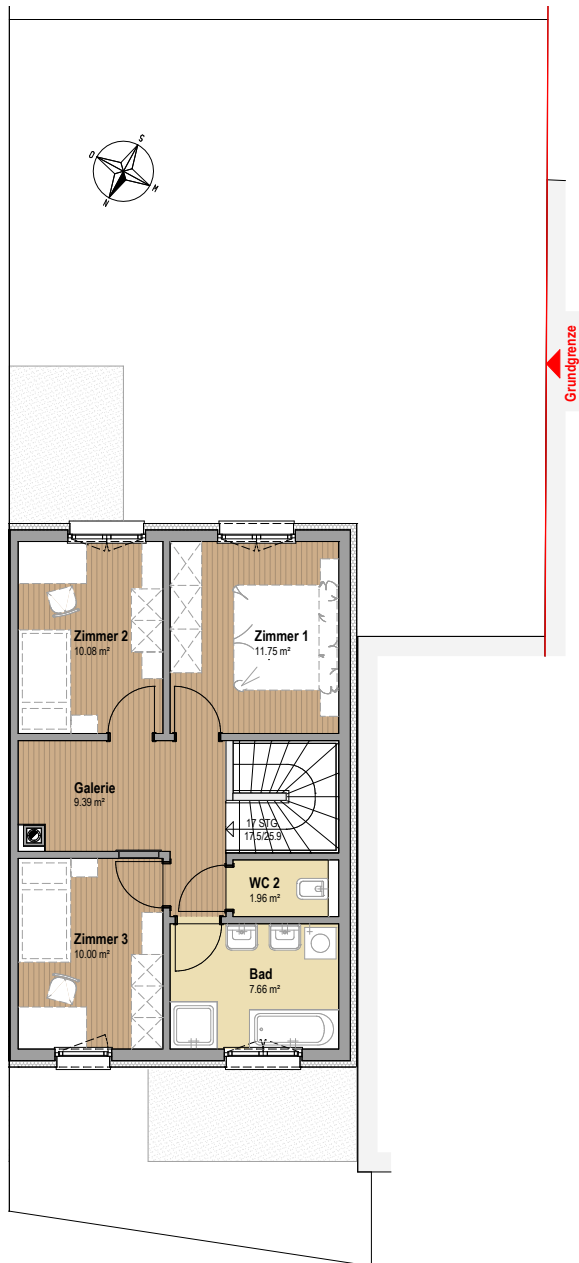
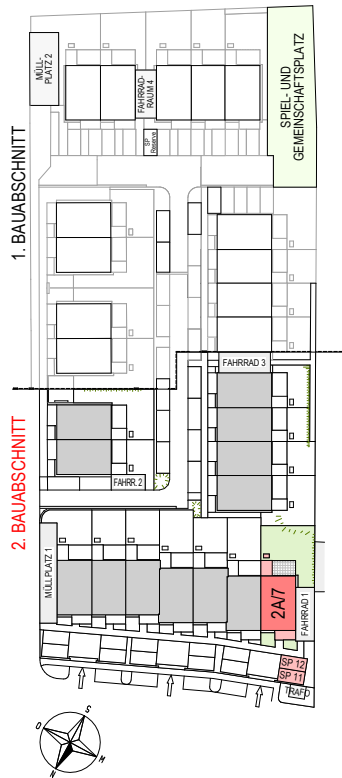
Erdgeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt



Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13



REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/7

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

Obergeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt

DOPPELHAUS 2a/8 (Haus 8)

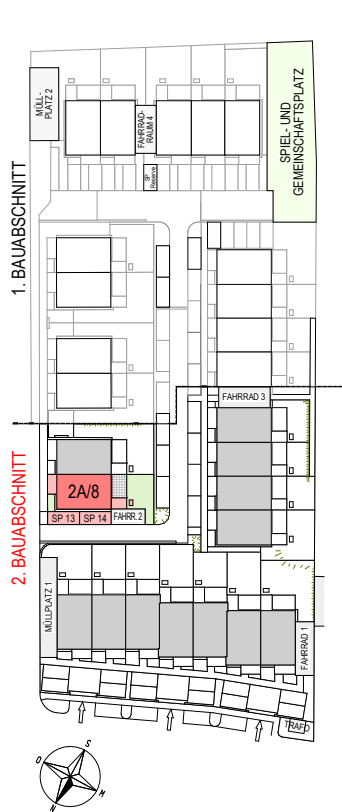
Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

Nutzwert 140
 Wohnnutzfläche lt. NWGA 106,78 m²
 Grünfläche lt. NWGA 40,32 m²
 Abstellplatz 13 + 14
 Förderungsart Wohnungsbau

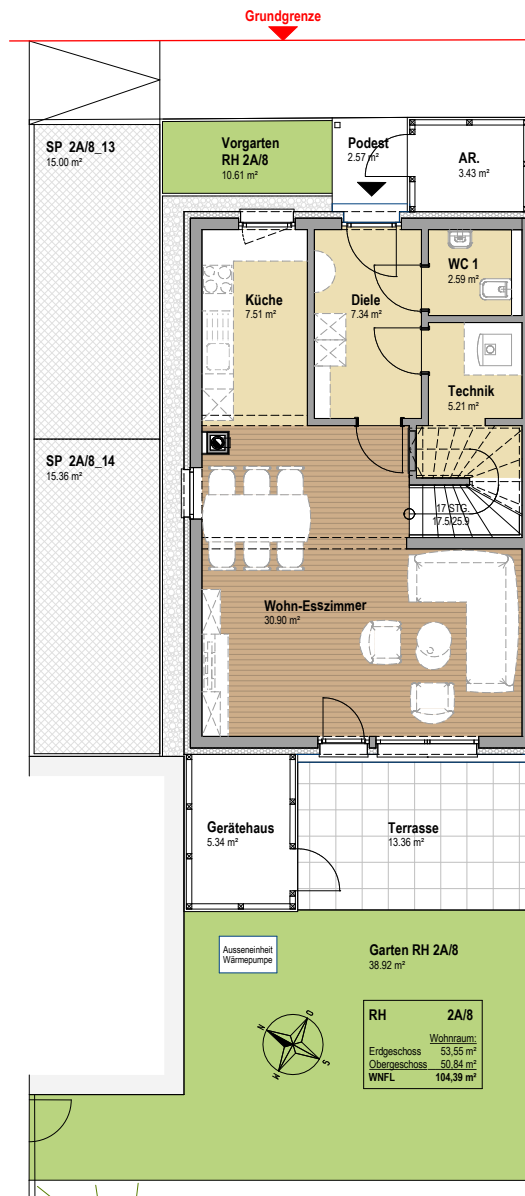
Haus Nr. 2a/8, Haus 8
 Doppelhaus

Grundkosten gesamt	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	8 542,40 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	25 687,85 €
Baukosten gesamt	
Baukosten gesamt	352 942,87 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	239 070,67 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	6 221,79 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	15 329,61 €
Monatliche Vorschreibung	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	923,45 €
Betriebskosten, Verwaltungskosten, Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag, Rücklage	302,33 €
Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.	1 225,78 €

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.



WNFL:	104,39 m²
SP 2A/8_13	15,00 m²
SP 2A/8_14	15,36 m²
Podest	2,57 m²
AR	3,43 m²
Vorgarten 2A/8	10,61 m²
Terrasse	13,36 m²
Gerätehaus	5,34 m²
Garten 2A/8	38,92 m²
	104,59 m²
Gesamt:	208,98 m²

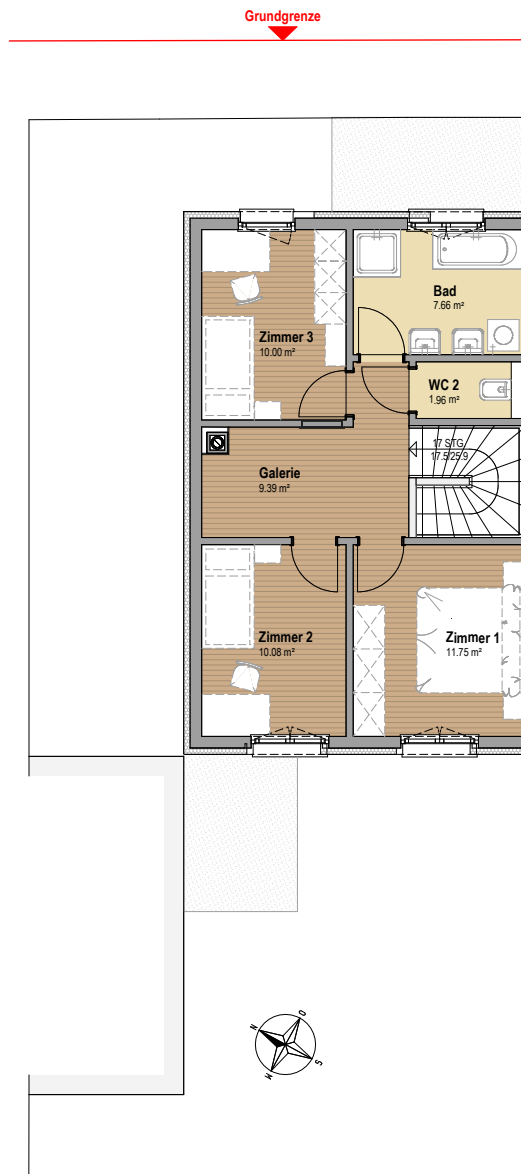
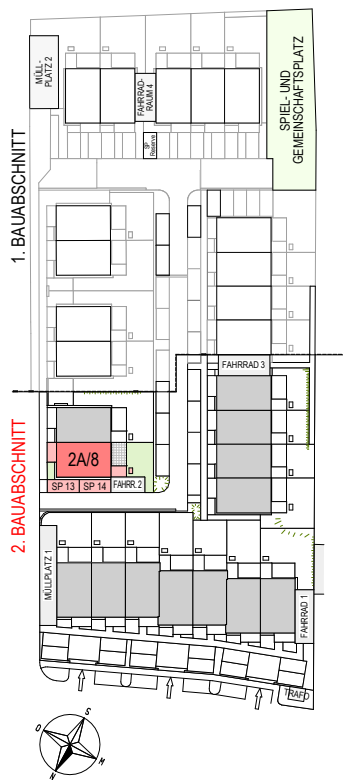


REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/8



Erdgeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025

Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/8

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

Obergeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025

DOPPELHAUS 2a/9 (Haus 9)

Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

Nutzwert 142
 Wohnnutzfläche lt. NWGA 106,78 m²
 Grünfläche lt. NWGA 83,47 m²
 Abstellplatz 15 + 26
 Förderungsart Wohnungsbau

Haus Nr. 2a/9, Haus 9
 Doppelhaus

Grundkosten gesamt	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	8 542,40 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	26 176,85 €
Baukosten gesamt	
Baukosten gesamt	357 984,90 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	243 804,83 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	6 310,67 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	15 548,60 €
Monatliche Vorschreibung	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	943,42 €
Betriebskosten, Verwaltungskosten, Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag, Rücklage	306,23 €
Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.	1 249,65 €

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUSANLAGE GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/9

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

Erdgeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025

Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/9



Obergeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025

REIHENHAUS 2a/10 (Haus 14)

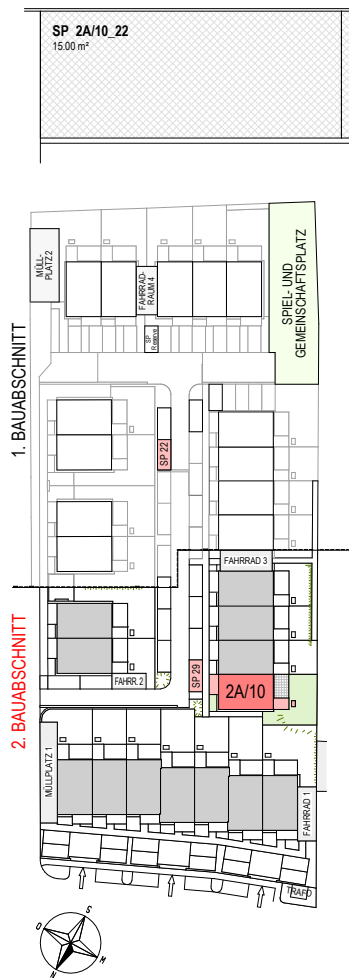
Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

Nutzwert 142
 Wohnnutzfläche lt. NWGA 106,74 m²
 Grünfläche lt. NWGA 64,33 m²
 Abstellplatz 22 + 29
 Förderungsart Wohnungsbau

Haus Nr. 2a/10, Haus 14
 Reihenhaushaus

Grundkosten gesamt	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	8 539,20 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	26 180,05 €
Baukosten gesamt	
Baukosten gesamt	357 984,90 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	243 804,83 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	6 310,67 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	15 548,60 €
Monatliche Vorschreibung	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	943,42 €
Betriebskosten, Verwaltungskosten, Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag, Rücklage	306,23 €
Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.	1 249,65 €

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.



WNFL: **104,39 m²**

SP 2A/10_22	15,00 m²
SP 2A/10_29	15,00 m²
Podest	2,60 m²
AR	3,43 m²
Vorgarten 2A/10	10,39 m²
Terrasse	13,36 m²
Gerätehaus	5,34 m²
Garten 2A/10	65,22 m²
	130,34 m²

Gesamt: **234,73 m²**



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt



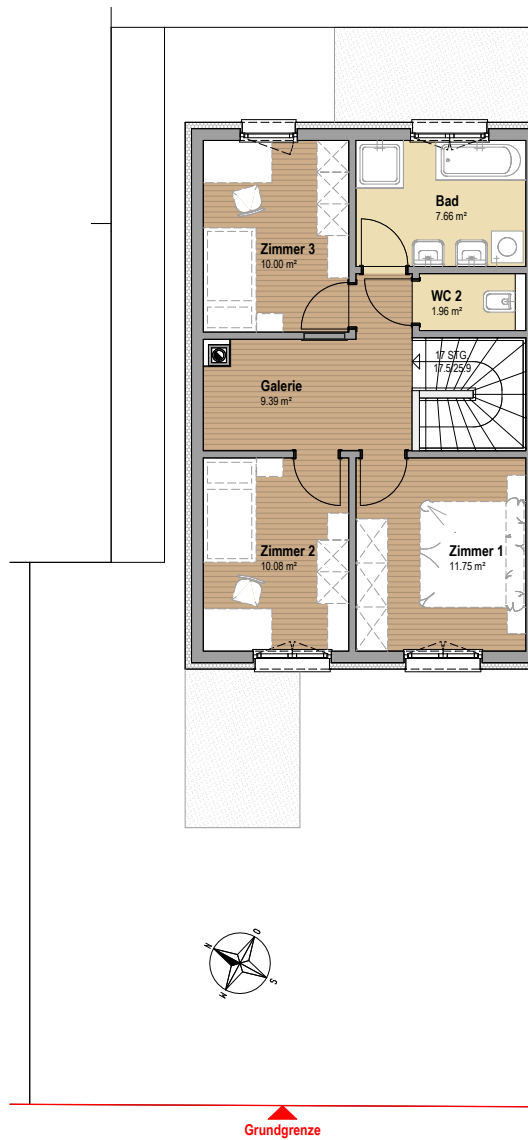
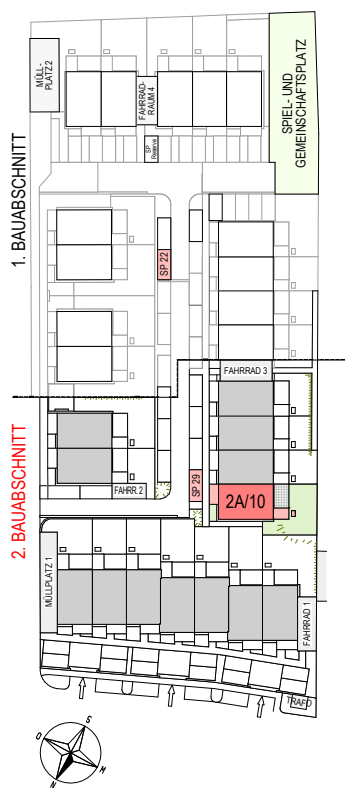
Grundgrenze

REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/10

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

Erdgeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025

Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/10

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

Obergeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025

Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

REIHENHAUS 2a/11 (Haus 15)

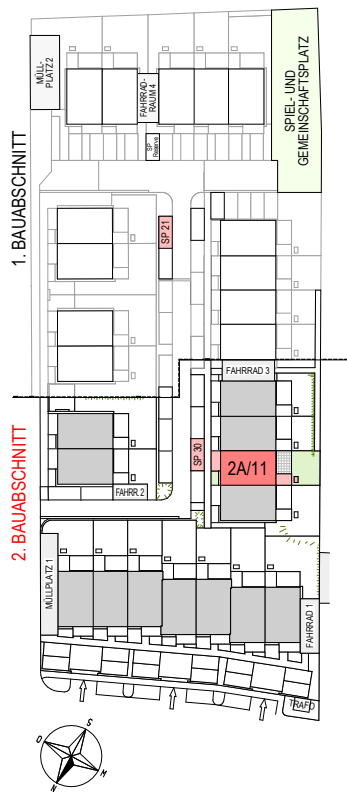
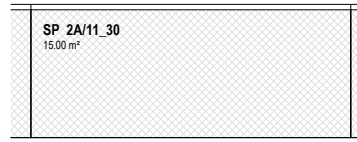
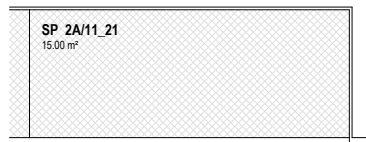
Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

Nutzwert 139
 Wohnnutzfläche lt. NWGA 106,74 m²
 Grünfläche lt. NWGA 33,5 m²
 Abstellplatz 21 + 30
 Förderungsart Wohnungsbau

Haus Nr. 2a/11, Haus 15
 Reihenhaus

Grundkosten gesamt	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	8 539,20 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	25 446,55 €
Baukosten gesamt	
Baukosten gesamt	350 421,85 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	236 703,59 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	6 177,35 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	15 220,11 €
Monatliche Vorschreibung	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	913,47 €
Betriebskosten, Verwaltungskosten, Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag, Rücklage	300,39 €
Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.	1 213,86 €

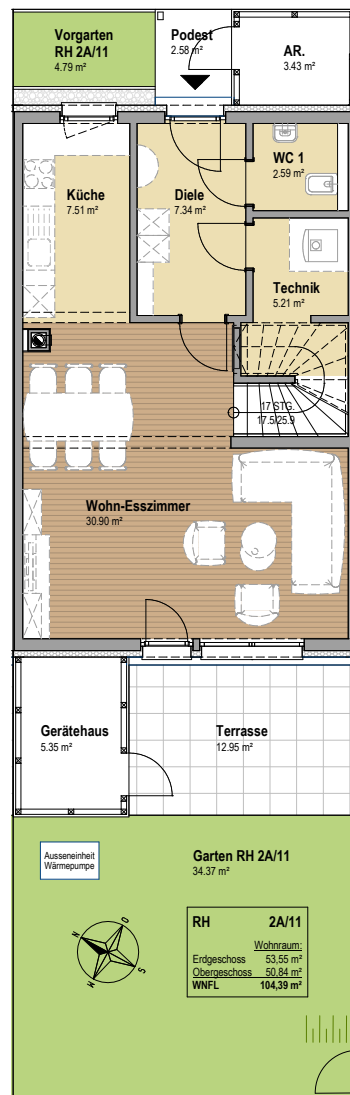
In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.



WNFL: **104,39 m²**

SP 2A/11_21	15,00 m²
SP 2A/11_30	15,00 m²
Podest	2,58 m²
AR	3,43 m²
Vorgarten 2A/11	4,79 m²
Terrasse	12,95 m²
Gerätehaus	5,35 m²
Garten 2A/11	34,37 m²
	93,47 m²

Gesamt: **197,86 m²**



Grundgrenze

REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/11

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

Erdgeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt

[illegible]

REIHENHAUS 2a/12 (Haus 16)

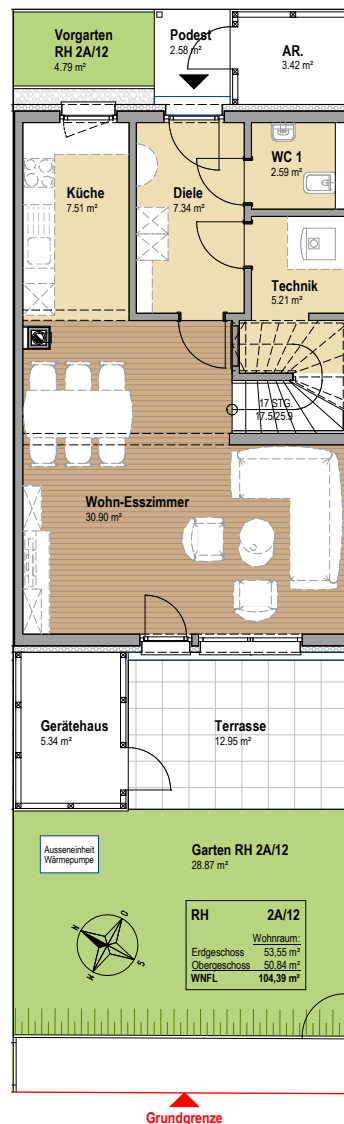
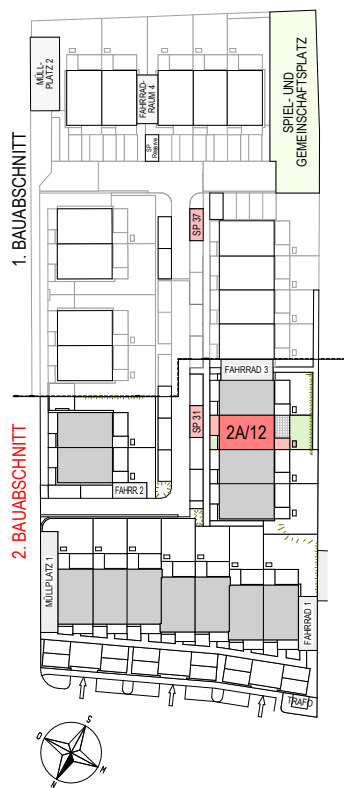
Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

Nutzwert 139
 Wohnnutzfläche lt. NWGA 106,74 m²
 Grünfläche lt. NWGA 26,13 m²
 Abstellplatz 31 + 37
 Förderungsart Wohnungsbau

Haus Nr. 2a/12, Haus 16
 Reihenhaus

Grundkosten gesamt	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	8 539,20 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	25 446,55 €
Baukosten gesamt	
Baukosten gesamt	350 421,85 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	236 703,59 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	6 177,35 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	15 220,11 €
Monatliche Vorschreibung	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	913,47 €
Betriebskosten, Verwaltungskosten, Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag, Rücklage	300,39 €
Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.	1 213,86 €

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.



WNFL: 104,39 m²

SP 2A/12_31	15,00 m²
SP 2A/12_37	15,00 m²
Podest	2,58 m²
AR	3,42 m²
Vorgarten 2A/12	4,79 m²
Terrasse	12,95 m²
Gerätehaus	5,34 m²
Garten 2A/12	28,87 m²
	87,95 m²

Gesamt: 192,34 m²



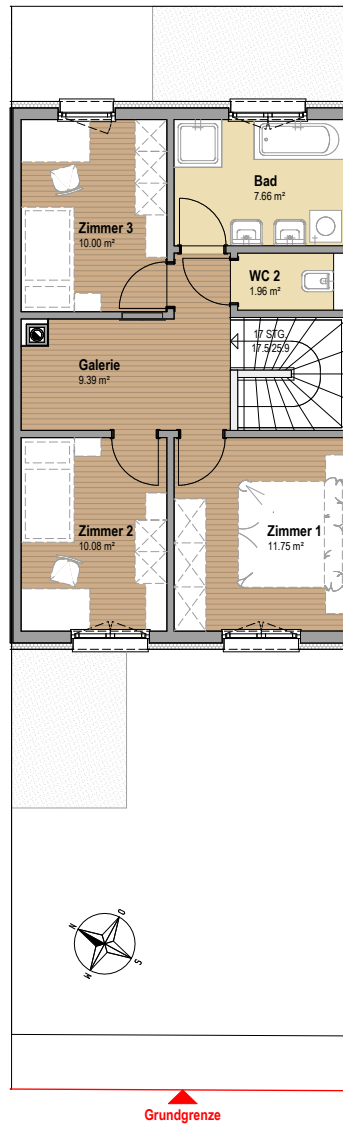
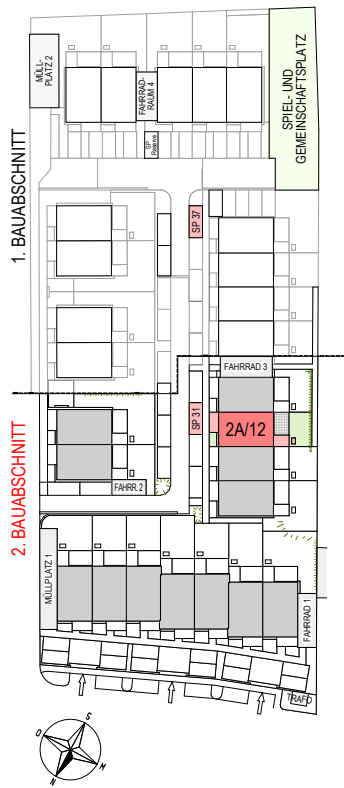
VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/12



Erdgeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025

Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/12



Obergeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025

Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

REIHENHAUS 2a/13 (Haus 17)

Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13

Nutzwert 138
 Wohnnutzfläche lt. NWGA 106,74 m²
 Grünfläche lt. NWGA 40,67 m²
 Abstellplatz 32 + 38
 Förderungsart Wohnungsbau

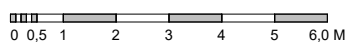
Haus Nr. 2a/13, Haus 17
 Reihenhause

Grundkosten gesamt	
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	8 539,20 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Grundkosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	25 202,05 €
Baukosten gesamt	
Baukosten gesamt	347 900,83 €
Förderungsdarlehen	92 320,80 €
offene Baukosten (Darlehen)	234 336,51 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig bei Vorvertragsunterfertigung	6 132,91 €
Anzahlung Finanzierungsbeitrag Baukosten fällig 4 Wochen vor Hausübergabe	15 110,61 €
Monatliche Vorschreibung	
Monatl. Wohnungsaufwand ohne Berücksichtigung des Wohnzuschusses brutto	903,49 €
Betriebskosten, Verwaltungskosten, Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag, Rücklage	298,44 €
Monatliche Gesamtbelastung EUR inkl. USt.	1 201,93 €

In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten.

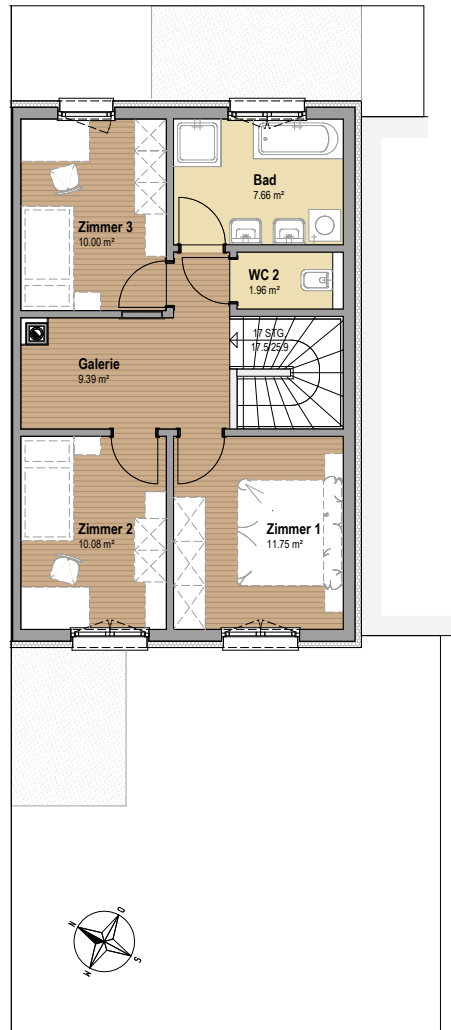
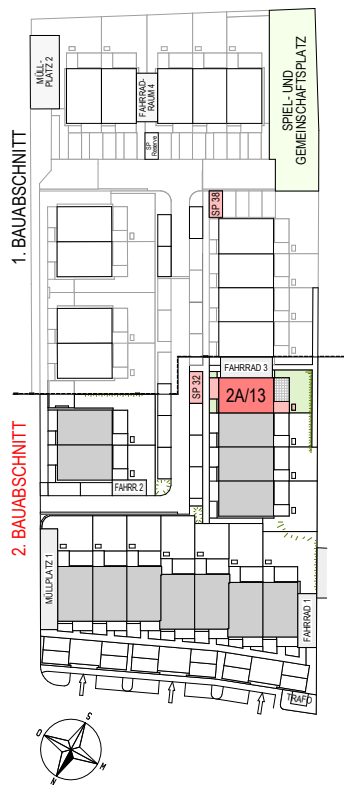


REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH BLUMENGASSE RH_ON 2A/13



Erdgeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025

Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/1-13



Grundgrenze



VARIO-BAU Fertighaus GesmbH
Ackergasse 21
2700 Wiener Neustadt

REIHENHAUSANLAGE
GRAFENBACH_BLUMENGASSE_RH_ON 2A/13

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

Obergeschoß_Maßstab 1:75_Stand 17.08.2025

BANKDARLEHEN

Bei der Berechnung des Wohnungsaufwandes für das Bankdarlehen wurde von einem Zinssatz von 3,291 % 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 auch unabhängig davon 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. Der Zinssatz beträgt fix 3 % p.a. für 40 Jahre, die ersten 35 Jahre sind tilgungsfrei, ab dem 36. Jahr erfolgt die Tilgung. Seitens des Landes NÖ wird ein degressiver Zuschuss in der Höhe von 4 % von 50 % des förderbaren Nominales für 20 Jahre gewährt. Dieser reduziert sich jährlich um 10 %.

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 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/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.noef.gv.at/noe/Wohnen-Leben/Foerd_Wohnzuschuss_Wohnbeihilfe.html

Fragen bezüglich Berechnung richten Sie bitte an:

Carmen Schild, Telefon +43 2635/64756-30



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.

11

RECHTLICHE AUSFÜHRUNG

Objekt 1491, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2a/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

www.sgn.at