

3133 Gemeinlebarn, Lewari-Straße

Wohnen in Gemeinlebarn

1. Bauabschnitt



- 6 geförderte Reihenhäuser
bzw. 8 geförderte Viertelhäuser
Größe 108 m² bzw. 86 m²
- 22 geförderte Wohnungen
Größe 54 - 74 m²
- Garten mit Terrasse od. Balkon
- Stellplätze im Freien bzw.
in der Tiefgarage
- **Miete mit Kaufoption**
nach 5 Jahren

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

6 REIHENHÄUSER

4-ZIMMER-REIHENHAUS

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche, WC, Vorraum, Technik, Abstellraum, Terrasse mit Garten, Gartenhütte

Obergeschoss: 3 Zimmer, Bad, WC, Gang

8 VIERTELHÄUSER

3-ZIMMER-VIERTELHAUS

Erdgeschoss: Wohnküche, WC, Windfang, Vorraum, Technik, Abstellraum, Terrasse mit Garten, Gartenhütte

Obergeschoss: 2 Zimmer, Bad, WC, Gang

HEIZUNG

- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und Warmwasserbereitung

LÜFTUNG

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit dezentralem Lüftungssystem

BODENBELÄGE

- Wohnzimmer/Wohnküche – Laminat
- Zimmer – Laminat
- Küche – Fliesen
- Vorraum/Windfang – Fliesen
- Gang – Fliesen
- Abstellraum – Fliesen
- Bad / WC – Fliesen
- Technik – Fliesen
- Stiege – Fliesen

SANITÄRE AUSSTATTUNG

- Badewanne und Dusche mit Mischbatterie und Handbrause
- Waschbecken
- Spülklosett
- Handwaschbecken im WC im Erdgeschoß
- Kemperventil auf der Terrassen im EG

FENSTER

- 3-fach-isolierverglaste Kunststofffenster
- Beschattung – Außenrollläden

TÜREN

- Wohnungseingangstüren – weiß lt. Anforderungen Brandschutz und Bauphysik
- Innentüren – Wabe, weiß lackiert
- Zargen innen – Holzumfassungszargen

WANDBELÄGE

- Bad – Fliesen bis Zargen Oberkante, 2-seitig, sonst Sockelfliesen
- WC – Fliesen an Rückwand bis ca. 1,20 m hoch, sonst Sockelfliesen
- Anstriche – Halbdispersion, weiß gebrochen

TECHNISCHE EINBAUTEN

- Anschlussmöglichkeit für E-Herd und Geschirrspüler in Küche sowie Waschmaschine im Bad
- Internetanschluss (nach Verfügbarkeit Glasfaser)
- Vorbereitung SAT-TV-Anschluss
- Türglocke
- Beleuchtung und Feuchtraumsteckdose auf Terrasse
- PV-Anlage
- Vorbereitung für nachträgliche Montage von E-Ladestationen

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

- Müllplatz im Freien
- Kinderspielplatz

FREIFLÄCHEN

- Terrasse mit Garten, Einfriedung mit Stabmattenzaun

PARKEN

- Autoabstellplätze im Freien



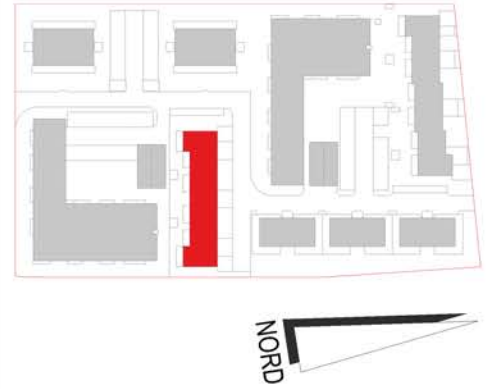
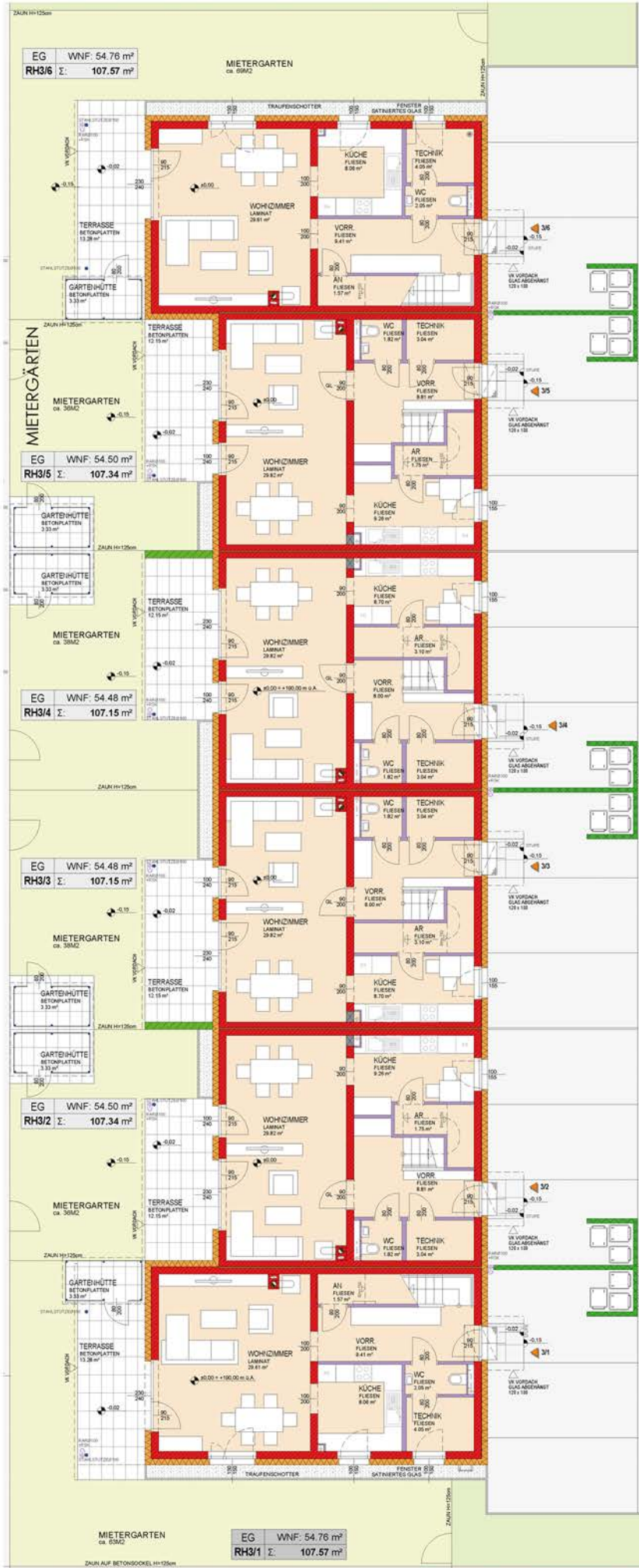
Stand März 2026

Änderungen vorbehalten!

Reihenhaus: HWB_{ref}SK: 38,2 kWh/m²a, fGEE 0,38

Viertelhaus: HWB_{ref}SK: 40,2 kWh/m²a, fGEE 0,39

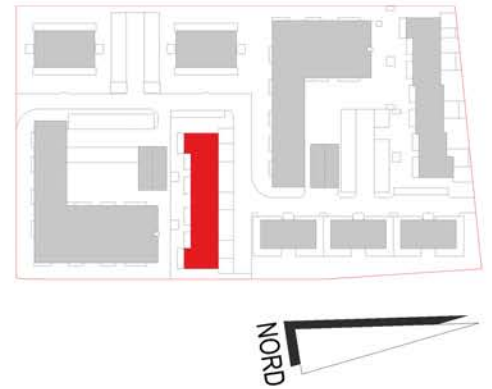
ÜBERSICHTSPLAN - Reihenhaus RH3 - EG



Stand März 2026, Änderungen vorbehalten!
Ohne Maßstab!

gebös 
Der Schlüssel fürs Wohnen

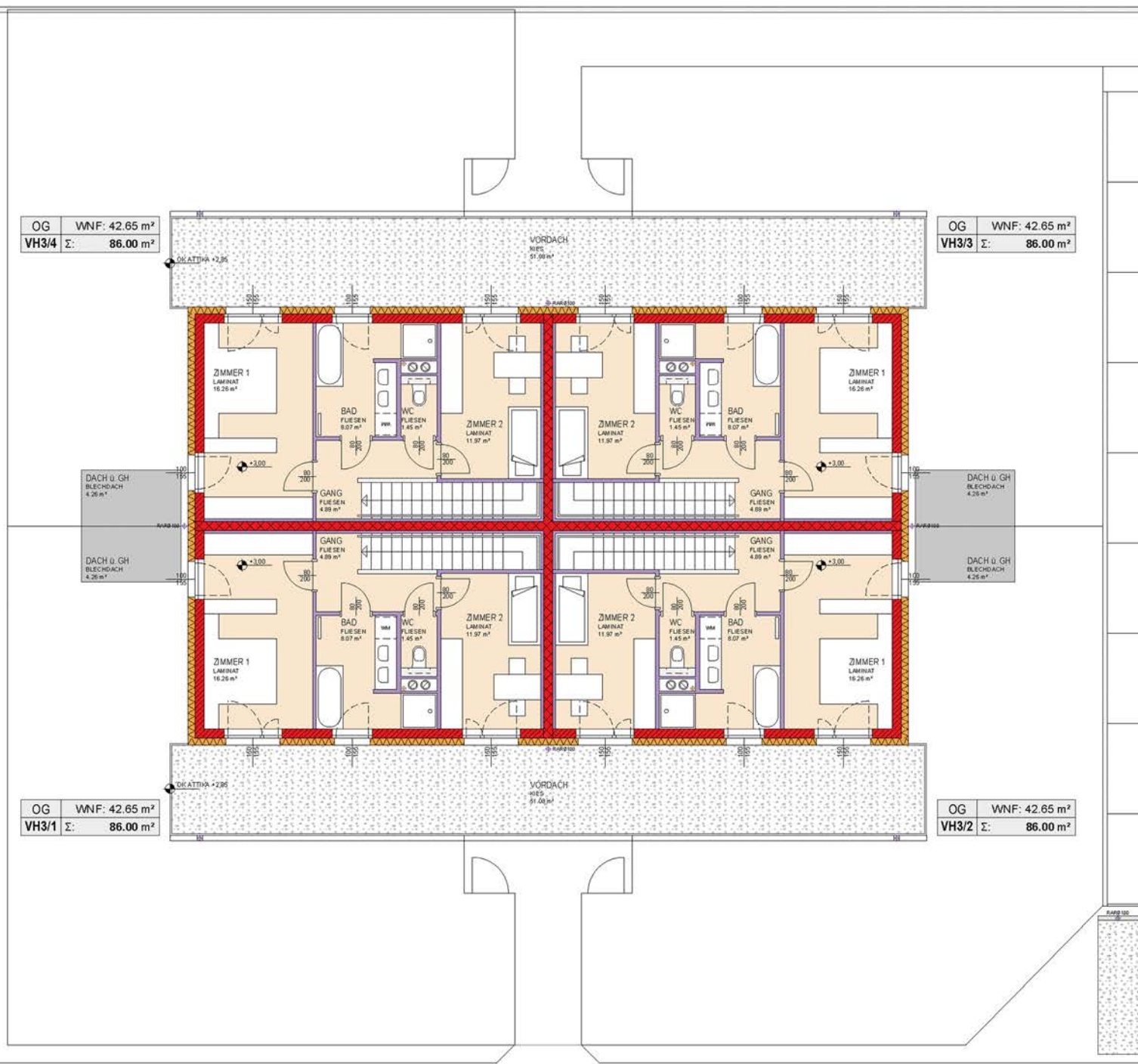
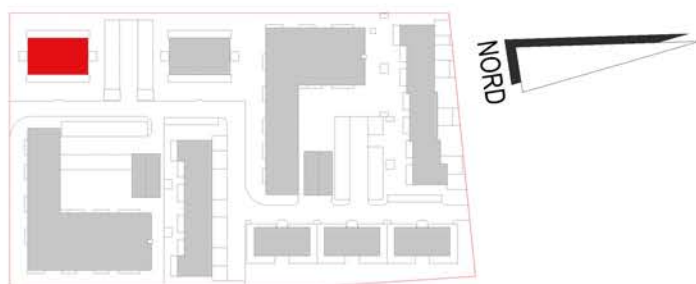
ÜBERSICHTSPLAN - Reihenhaus RH3 - OG



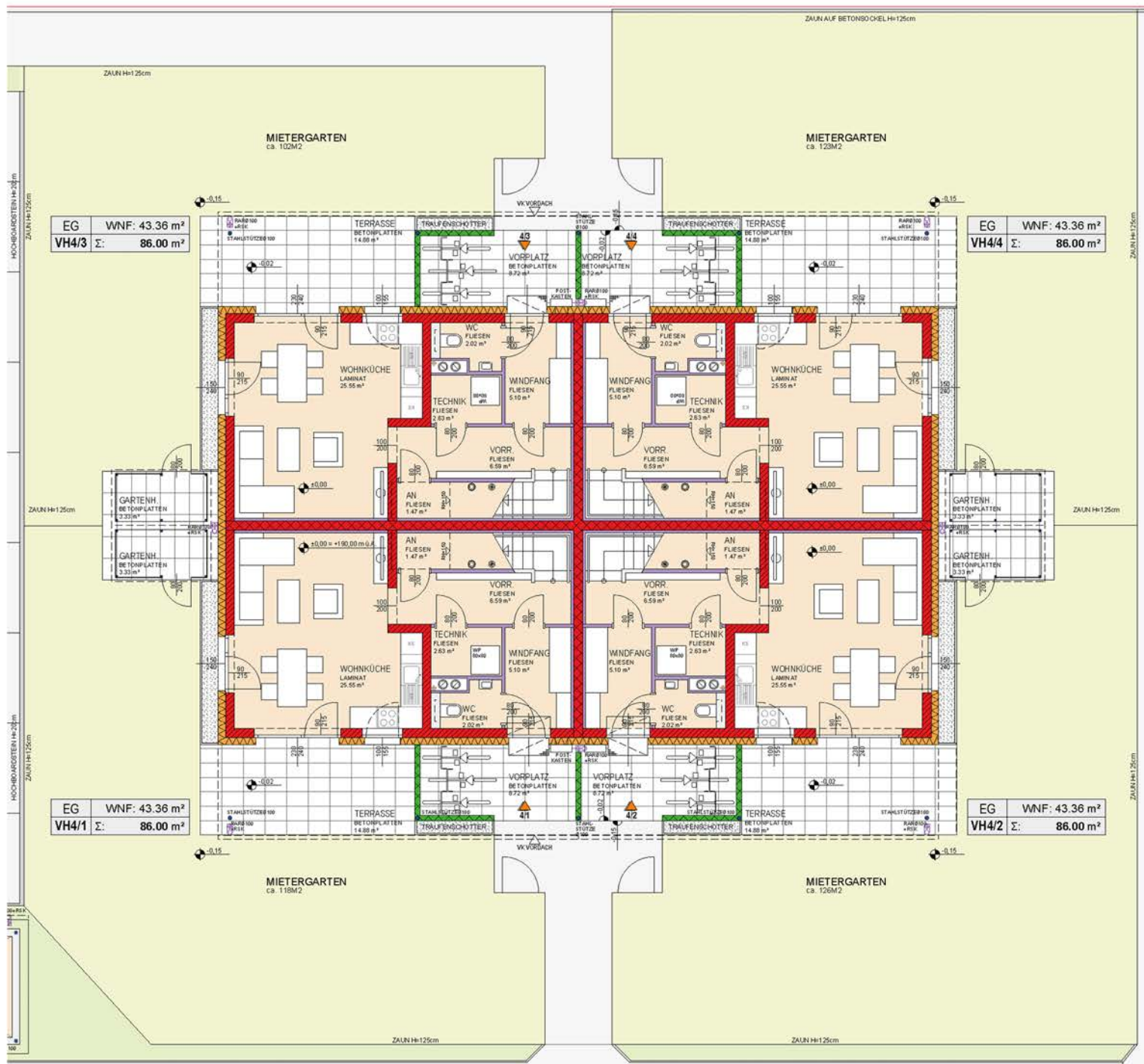
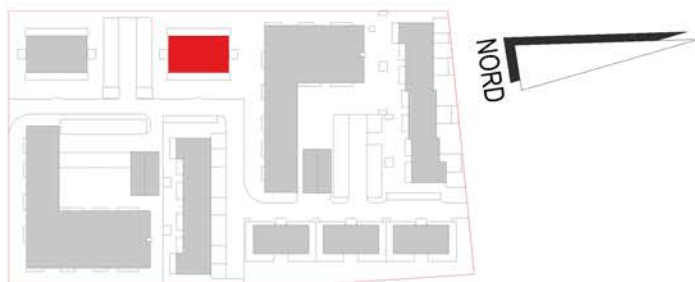
Stand März 2026, Änderungen vorbehalten!
Ohne Maßstab!



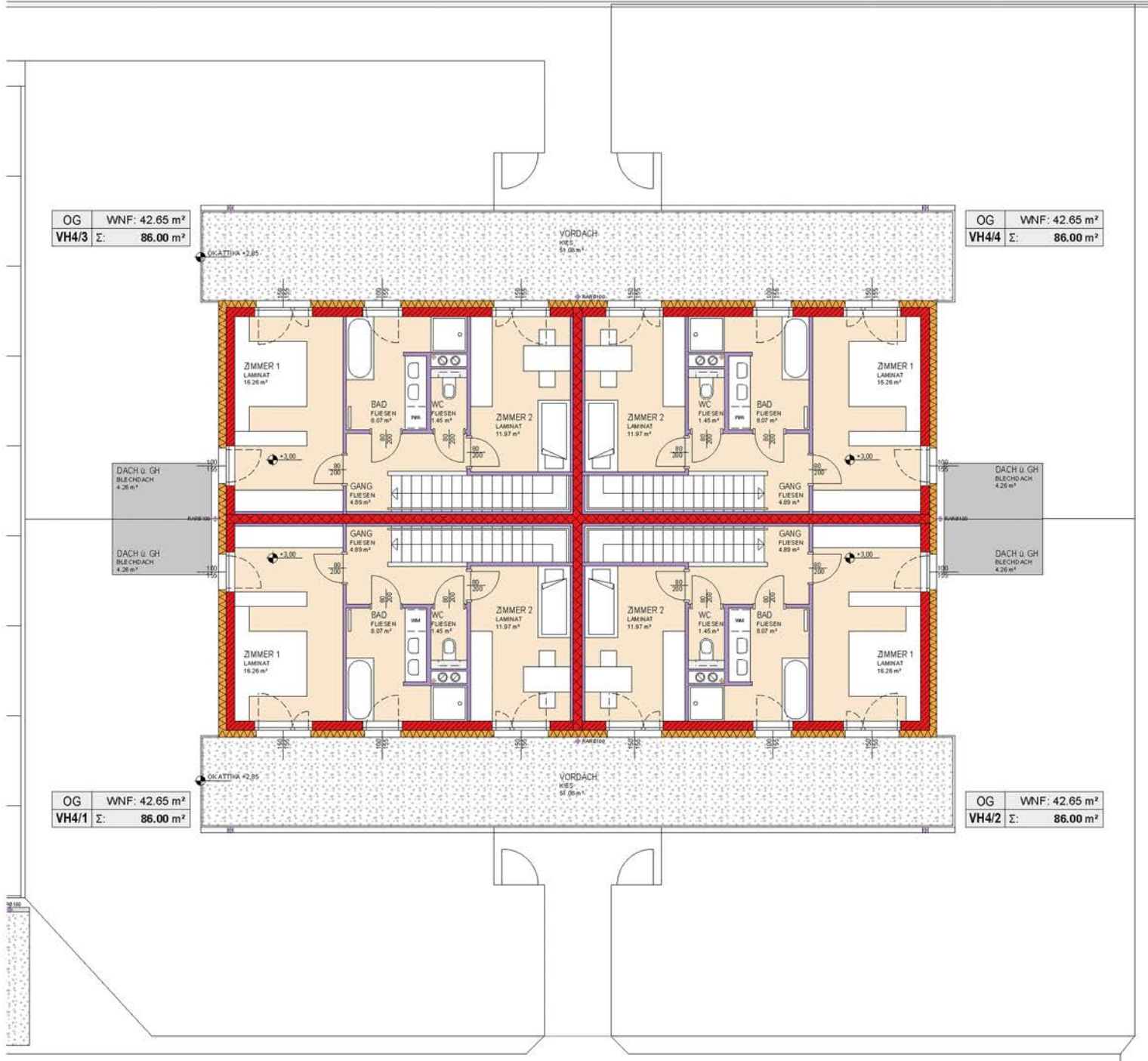
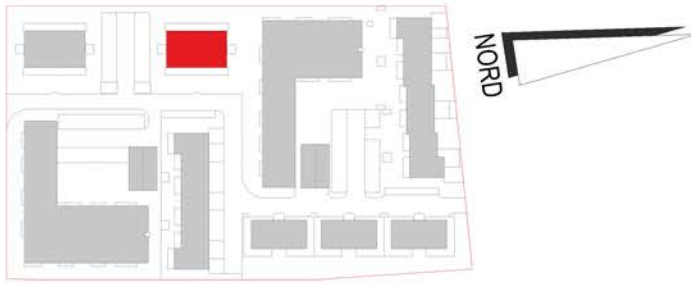
ÜBERSICHTSPLAN - Viertelhaus VH3 - OG



ÜBERSICHTSPLAN - Viertelhaus VH4 - EG



ÜBERSICHTSPLAN - Viertelhaus VH4 - OG



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

22 WOHNUNGEN

2-ZIMMER-WOHNUNG

1 Zimmer, Wohnküche, Bad, WC, Vorraum, Abstellraum

3-ZIMMER-WOHNUNG

2 Zimmer, Wohnküche, Bad, WC, Vorraum, teilweise Gang, Abstellraum



HEIZUNG

- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Zentrale Warmwasserbereitung

LÜFTUNG

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit dezentralem Lüftungssystem

BODENBELÄGE

- Wohnküche – Laminat
- Zimmer – Laminat
- Vorraum – Fliesen
- Gang – Laminat
- Abstellraum – Laminat
- Bad / WC – Fliesen

SANITÄRE AUSSTATTUNG

- Badewanne oder Dusche mit Mischbatterie und Handbrause
- Waschbecken
- Spülklosett
- Kemperventil auf den Terrassen im EG

WANDBELÄGE

- Bad – Fliesen bis Zargen Oberkante, 2-seitig, sonst Sockelfliesen
- WC – Fliesen an Rückwand bis ca. 1,20 m hoch, sonst Sockelfliesen
- Anstriche – Halbdispersion, weiß gebrochen

FENSTER

- 3-fach-isolierverglaste Kunststofffenster
- Beschattung – Außenrollläden

TÜREN

- Wohnungseingangstüren – weiß lt. Anforderungen Brandschutz und Bauphysik
- Innentüren – Wabe, weiß lackiert
- Zargen innen – Holzumfassungszargen

TECHNISCHE EINBAUTEN

- Anschlussmöglichkeit für E-Herd und Geschirrspüler in Küche sowie Waschmaschine im Bad
- Internetanschluss (nach Verfügbarkeit Glasfaser)
- Vorbereitung SAT-TV-Anschluss
- Haustorgegensprechanlage mit Türöffner bzw. Klingelanlage
- Beleuchtung und Feuchtraumsteckdose auf allen Terrassen, Balkonen und Loggien

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Müllplätze im Freien
- Kinderspielplatz
- Personenaufzug vorhanden

FREIFLÄCHEN

- Terrasse mit Garten, Einfriedung mit Stabmattenzaun
- Balkone

PARKEN

- Autoabstellplätze in der Tiefgarage und im Freien

Stand März 2026

Änderungen vorbehalten!

HWB_{ref}SK: 35,8 kWh/m²a, fGEE 0,57

ÜBERSICHTSPLAN - Wohnbau WB3 - EG



Stand März 2026, Änderungen vorbehalten! Ohne Maßstab!

ÜBERSICHTSPLAN - Wohnbau WB3 - OG



Stand März 2026, Änderungen vorbehalten! Ohne Maßstab!

DIE WOHNBAUFÖRDERUNG

SO WIRD
DAS NEUE HEIM
LEISTBAR

WELCHE WOHNBAUFÖRDERUNG GIBT ES – WER KANN SIE BEKOMMEN?

ES GIBT ZWEI ARTEN VON WOHNBAUFÖRDERUNGEN

Die Objektförderung des Landes NÖ wird dem Bauträger gewährt. Deshalb darf ein gefördertes Objekt nur an Personen, die förderungswürdig sind und deren Jahreseinkommen eine gewisse Grenze nicht übersteigt, vergeben werden.

Die persönliche Förderung (Subjektförderung) erfolgt durch den Wohnzuschuss, welcher nach Bezug der Bestandseinheit beim Amt der NÖ Landesregierung beantragt werden kann.

DIE OBJEKT-FÖRDERUNG

FÖRDERUNGSWÜRDIGKEIT

Geförderte Objekte dürfen nur von förderungswürdigen Personen in Anspruch genommen werden, welche folgenden Kriterien entsprechen:

- Österreichische Staatsbürgerschaft oder gleichgestellt.
- Es wird der Hauptwohnsitz begründet.
- Das geförderte Objekt dient dem Wohnen (keine Weitervermietung).
- Das Haushaltseinkommen (= höchstzulässiges Jahreseinkommen) liegt unter den im nächsten Absatz angeführten Beträgen.

WIE VIEL DARF MAN JÄHRLICH VERDIENEN?

Das jährliche Haushaltseinkommen der BewohnerInnen einer geförderten Wohnung darf bei einer Haushaltsgröße von

einer Person.....€ 55.000,—
zwei Personen.....€ 80.000,—

netto im Jahr nicht überschreiten.

Dieser Betrag erhöht sich für jede weitere Person um 10.000,— Euro. Nicht zum Einkommen zählen: Weihnachts- und Urlaubsgeld, Familienbeihilfe, Sozialhilfe, Abfertigungen, Lehrlingsentschädigung und Sold von Präsenzdienern.

WEITERE INFORMATIONEN ERHALTEN SIE HIER:

NÖ-WOHNBAU-HOTLINE

T 02742 / 22133
W www.noe-wohnbau.at
M post.f2auskunft@noel.gv.at

DIE SUBJEKT-FÖRDERUNG / WOHNZUSCHUSS

WER HAT ANSPRUCH AUF EINEN WOHNZUSCHUSS?

Voraussetzungen dafür sind:

- Österreichische Staatsbürgerschaft oder gleichgestellt.
- Der/Die AntragstellerIn muss in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz haben. Bei Ehepartnern oder Lebenspartnern muss für beide Teile diese Voraussetzung zutreffen.
- Mindestens fünf Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in Österreich (Ausnahmen nach gesonderter Prüfung durch das Land NÖ möglich)

FÖRDERUNGSHÖHE WOHNZUSCHUSS

Der Wohnzuschuss ist ein variabler, nicht rückzahlbarer monatlicher Zuschuss des Landes, dessen Höhe von folgenden Faktoren abhängig ist:

- Familiengröße
- Familieneinkommen
- Wohnungsgröße
- Monatlicher Wohnungsaufwand