



3384 MARKERSDORF

Dahliengasse/Prinzersdorfer Straße

Hochwertige Reihenhäuser in guter Lage

Freifinanziert



INHALT

- 3 Projektinfo
- 4 Gute Infrastruktur
- 5 Lage und Erreichbarkeit
- 6 Informationen zur Anlage
- 7 Wohnungstypen
- 10 Wohnqualitäten
- 11 Modell der Finanzierung



Bauen verstehen wir als das Gestalten von Zukunft.

Wir spüren die Verantwortung, die im Entwickeln, im Bauen und in der Verwaltung von Wohnungen steckt: für die leistbare Wohn- und Lebensqualität von zehntausenden Menschen. Für ein Lebensumfeld, das den Alltag erleichtert, das Generationen verbindet und das ökologisch Zukunft hat. Die moderne Gesellschaft in Niederösterreich fordert heute im Wohnbau differenzierte Antworten auf Ansprüche und Herausforderungen, die vielfältiger geworden sind.



3384 MARKERSDORF

Dahliengasse/Prinzersdorfer Straße

In Toplage, nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum in Markersdorf entfernt, entstehen weitere 14 topmoderne Reihenhäuser. Die Nahversorgung und der Bahnhof sind fußläufig erreichbar.

Die 14 freifinanzierten Häuser zur Miete mit Kaufoption verfügen je über 4 Zimmer. Die Wohnnutzfläche je Einheit beträgt 110 m². Die Eigengärten mit Wohnterrasse sorgen für vergnügliche Stunden im Freien.

Die Häuser verfügen jeweils über einen separaten Zugang mit je 2 Autoabstellplätzen.



WOHN-TIPP

Der Standort zwischen St. Pölten und Melk ist ideal für Pendler, die in ihrem Zuhause Ruhe und Erholung im Grünen suchen und in kurzer Zeit ihren Arbeitsplatz erreichen möchten.



VERTRAGSTYP

Miete mit Kaufoption (nach 10 Jahren), freifinanziert



BEZUG

Sommer 2025



LAGE

Bahnhofsnähe (ca. 9 Minuten zu Fuß)
ca. 15 Minuten nach St. Pölten (Zentrum) und
ca. 15 Minuten nach Melk (Zentrum)



FLÄCHEN

110 m²



FREIBEREICH

Garten, Terrasse



PARKEN & MEHR

Einlagerungsräume, Keller

GUTE INFRASTRUKTUR

Die Marktgemeinde Markersdorf-Haindorf liegt westlich von St. Pölten im malerischen Pielachtal. Das Gemeindegebiet umfasst 10 Ortschaften und bieten Kindergarten und Volksschule in der Gemeinde. Ein aktives und reges Vereinsleben zeichnet das Zusammenleben in der Gemeinde aus.

Die stille Landschaft aus Wiesen, Feldern und Wäldchen eignet sich besonders gut für Fahrrad-Touren oder Wanderungen mit der ganzen Familie. Dazu ziehen schöne, jahrhundertealte Bauwerke die Blicke auf sich.



LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten
Ärzte
Tankstellen
Gastronomie
Banken

FREIZEIT UND SPORT

Vereine
Erholungsgebiete
Rad- und Wanderwege

VERKEHR

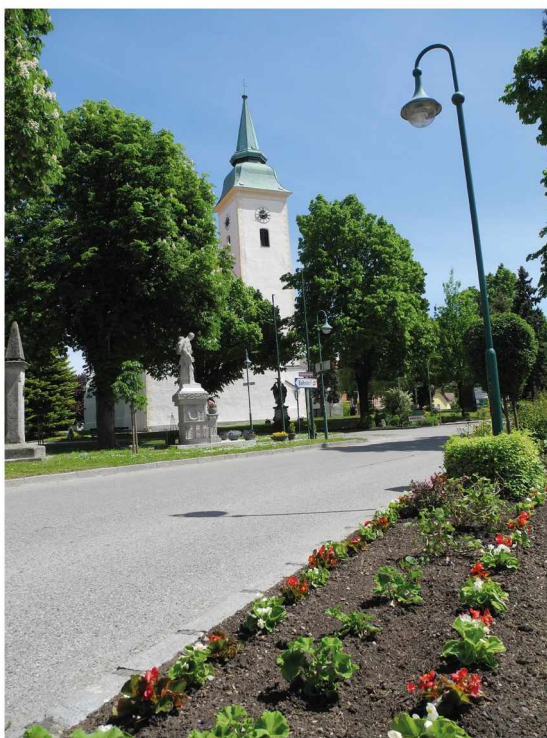
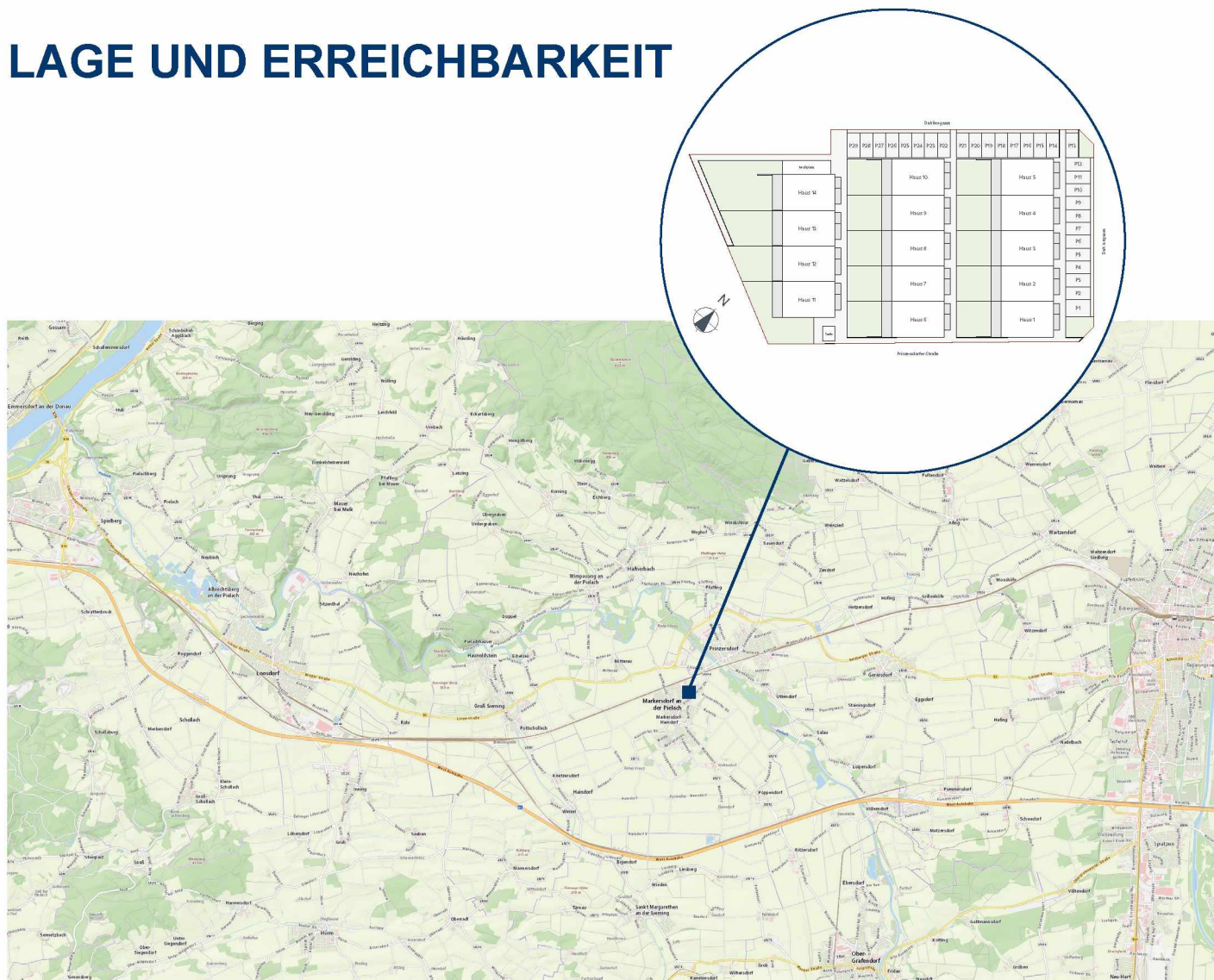
Öffentlicher Verkehr
Bahnhof
gute Verkehrsanbindung nach St. Pölten, Melk und
Wien über die B1 und A1

SCHULEN

Kindergarten
Volksschule
Europamittelschule



LAGE UND ERREICHBARKEIT



Die Reihenhaussiedlung liegt nördlich des Zentrums von Markersdorf und vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnumgebung mit der raschen Erreichbarkeit der notwendigen Infrastruktur.

Bank, Bahnverbindungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Gehminuten davon entfernt.

Verkehrsgünstig, direkt an der Westbahn und an B1 gelegen ist die Landeshauptstadt oder auch ein Arbeitsplatz in Wien schnell erreichbar.

Der Autobahn-Anschluss an die A1 in Loosdorf ca. 9 Fahrminuten entfernt.



ÜBERBLICK

Der bestehende Alpenland Wohnpark in Markersdorf mit seinem Angebot an Doppel- und Reihenhäusern wird erweitert. Im aktuellen Bauabschnitt werden 14 freifinanzierte Wohneinheiten zur Miete mit Kaufoption errichtet. Jede Wohneinheit verfügt über einen separaten Zugang.

Bei den zugeordneten PKW-Stellplätzen (2 pro Wohneinheit) ist bereits eine Leerverrohrung zur Nachrüstung für eine E-Ladestation vorhanden. Somit ist ein einfacher Umstieg auf E-Mobilität möglich.

Alle Reihenhäuser sind voll unterkellert. Der Keller ist beheizt (Fußbodenheizung). Dies gewährleistet, dass der zusätzliche Stauraum entsprechend trocken ist und die eingelagerten Materialien in gutem Zustand bleiben. Zusätzlich sorgen Kellerfenster für eine natürliche Beleuchtung.





WOHNUNGSTYPEN

Die Wohnräumlichkeiten in den Reihenhäusern sind großzügig bemessen und bieten mit einer Wohnnutzfläche von 110 m² ausreichend Platz.

Die Fläche im Erdgeschoss wird überwiegend von einer großzügigen Wohnküche eingenommen. Die nach Süden ausgerichteten Eigengärten mit einer Fläche von 50 bis 135 m² sind über eine große Wohnterrasse mit rund 11 m² erreichbar.

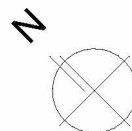
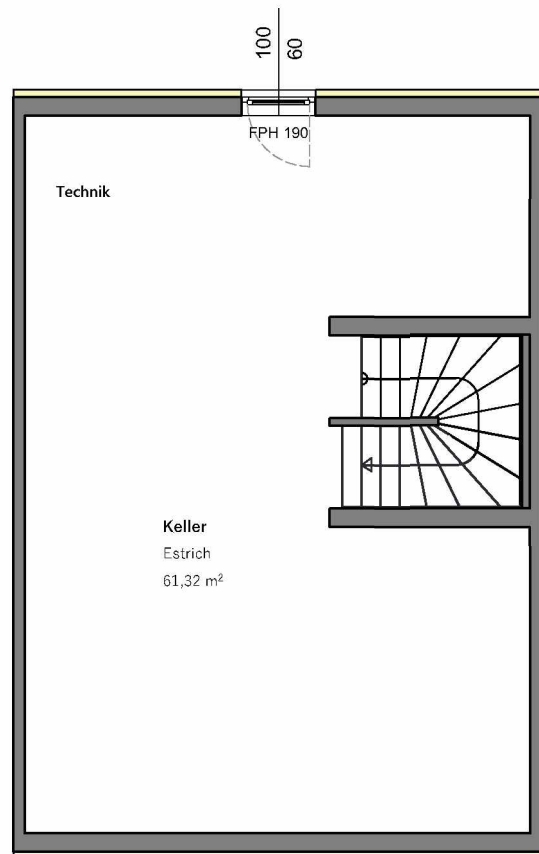
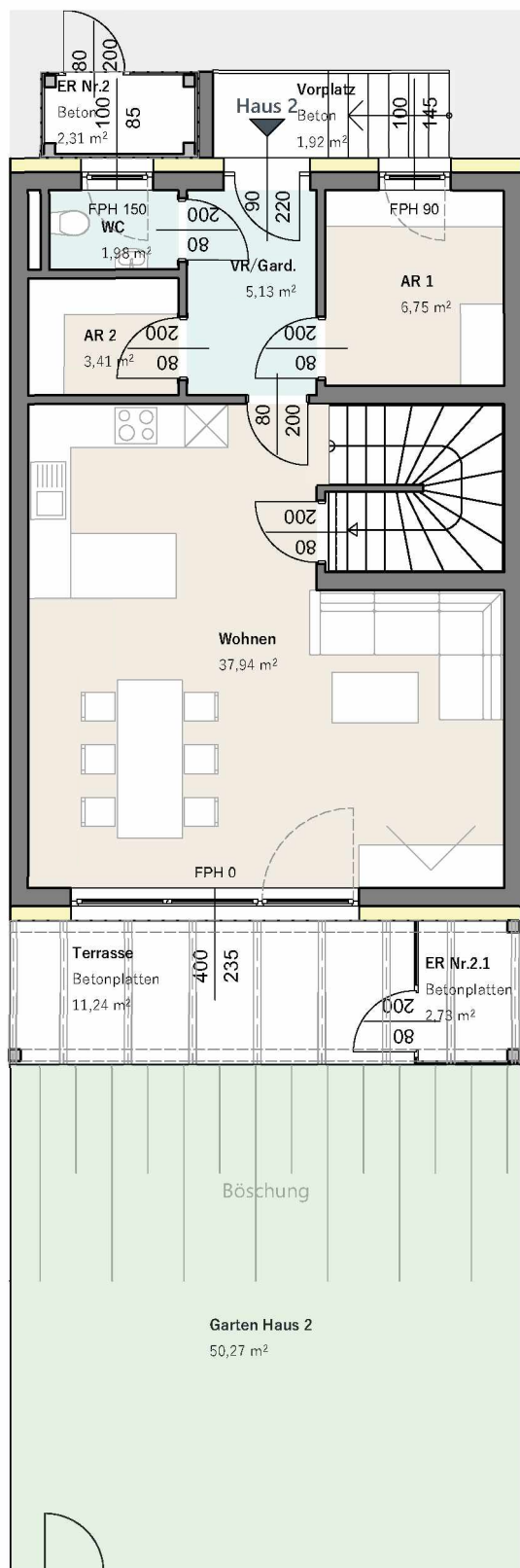
In den Obergeschossen bieten großzügige Zimmer und ein großes Bad ausreichend Wohnmöglichkeiten. Zusätzlicher Stauraum steht im Keller zur Verfügung.

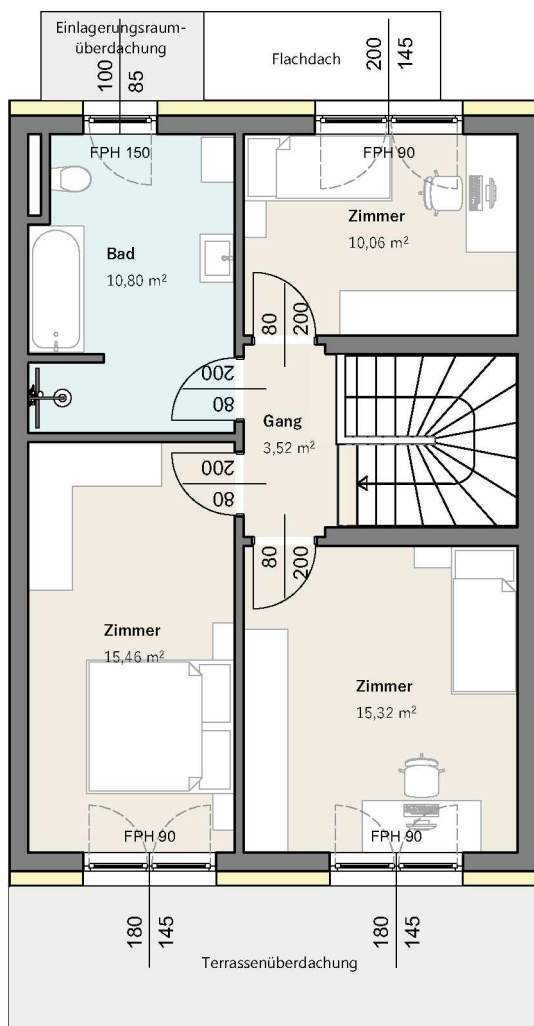
Jeder Einheit sind auch 2 PKW-Stellplätze zugeordnet.

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

**Das gesamte Wohnangebot
finden Sie online unter
www.alpenland.ag**

WOHNTYP REIHENHAUS





OBERGESCHOSS

Kriterien.

Wer darf einziehen?

- 1 Österreichische Staatsbürgerschaft (oder gleichgestellt)

vor Vertragserstellung

- 2 Bonitätsprüfung

Keine Einkommensobergrenze
Überprüfung mittels Jahreslohnzettel und gegebenenfalls Auskunfteien

- 3 Begründung Hauptwohnsitz

Hauptwohnsitzmeldung, Bestätigung erfolgt mittels ZMR-Blatt

ab Bezug

- 4 Mitgliedschaft Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H.

Einmalig € 162,- brutto pro Vertragsnehmer

PLANBEISPIEL REIHENHAUS



Wohnfläche	110,37 m²
Terrasse	11,24 m²
Garten	50,27 m²
Keller	61,32 m²
PKW-Abstellplatz	2

Pläne nicht massstäblich

VERTRAGSTYP:

freifinanziert Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag: ab € 34.384,-
mtl. Kosten: ab € 1.539,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

* mit der Höhe Ihrer Anzahlung regeln Sie die monatlichen Kosten. Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich Änderungen.



WOHNQUALITÄTEN

Die Zufriedenheit unserer Kunden hat bei uns obersten Stellenwert. Bei der Planung und der Ausstattung Ihres neuen Zuhauses in Markersdorf haben wir uns in jedem Detail bemüht.

Unser Ziel ist es, für Sie außergewöhnliche Wohnqualität zu verwirklichen.



TECHNISCHE DATEN

MASSIVBAUWEISE

Hohlblockziegelmauerwerk bzw.
Stahlbetonwände
Vollwärmeschutz

DACH

Flachdach

HEIZUNG

Nahwärme
Fußbodenheizung

SONSTIGE

vorläufiger HWB _(Ref,Rk) ca. <34,50 kWh/m²a

WOHNRAUM

BÖDEN

Parkett, Fliesen

TÜREN UND FENSTER

Wohnungseingangs- u. Innentüren mit Alu-Deckschale
weißähnlich
Isolierverglaste Kunststofffenster
Alle Fenster von Aufenthaltsräumen werden mit Pan-
zerrollläden mit manueller Bedienung ausgestattet

SANITÄR

Badewanne und Dusche
Waschbecken
WC

ELEKTRO

Steckdosen und Schalter weißähnlich
SAT-Anschluss
A1 Telekom - FTTH Glasfaseranbindung

ALLGEMEIN

Sämtliche Wasser- und Kanalleitungen sowie die komplette Installation aller Elektroleitungen sind im Standardpaket enthalten. Für einen Telefon- bzw. Internetanschluss werden die Leerverrohrungen bis zum Medienverteiler ausgeführt. Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telefon erfolgt über die örtlich gegebenen Versorgungsnetze.

Die angeführten technischen Daten und Ausstattungen dienen der Erstinformation. Bitte beachten Sie, dass es im Zuge der Bauausführung - auch aufgrund der Materialverfügbarkeit - noch zu Änderungen kommen kann. Über die genauere Ausstattung Ihrer zukünftigen Wohnung informiert Sie gerne Ihre Verkaufsberaterin.

MODELL DER FINANZIERUNG

Miete mit Kaufoption, freifinanziert

Das Finanzierungsmodell „Miete mit Kaufoption“ bietet den Vorteil, dass Sie zu Beginn einen geringen Finanzierungsbeitrag anzahlen und in einer modernen Wohnung wohnen. Nach Ablauf von zehn Jahren ab Mietbeginn haben Sie als Nutzer:in einer freifinanzierten Wohnung mit Kaufoption erstmals die Möglichkeit diese Option zu ziehen und Eigentum zu begründen. Sie können aber auch weiterhin zur Miete wohnen.

Die Objektfinanzierung erfolgt mittels Finanzierungsbeitrag und einem Hypothekendarlehen bzw. Eigenmitteleinsatz des Bauträgers.

Der FINANZIERUNGSBEITRAG der Mieter:in besteht für jede Wohneinheit aus zumindest dem Grundkostenanteil. Mittels zusätzlicher Einzahlung eines Baukostenanteils können Sie Ihre monatlichen Kosten senken. Nutzen Sie hierzu den Kostenrechner beim jeweiligen Objekt auf unserer Homepage.

Der von Ihnen gewählte Finanzierungsbeitrag ist wie folgt zu leisten:

Rate 1: bei Vertragsabschluss: € 100,-/m² Wohnnutzfläche

Rate 2: Vier Wochen vor Wohnungsübergabe: Restzahlung der gewählten Grund- und Baukosten

Bei Auflösung des Mietvertrages wird der Finanzierungsbeitrag, gemäß § 17 WGG vermindert um 1% Verwohnung pro Jahr, binnen acht Wochen nach ordnungsgemäßer Wohnungsrückgabe ausbezahlt.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass bei **freifinanziert** errichteten Wohnungen **keine Subjektförderung (NÖ Wohnzuschuss)** beim Land Niederösterreich beantragt werden kann.

Mittels HYPOTHEKARDARLEHEN erfolgt die Restfinanzierung der Wohnhausanlage. Ziel ist es, langfristig eine möglichst günstige Finanzierung zu gewährleisten. Das Hypothekendarlehen wird als Kletterdarlehen mit einer jährlichen Anpassung entsprechend der jeweils aktuellen Zinssituation vorgeschrieben.

Die Miete setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Annuität Hypothekendarlehen
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
- Rücklage von 2% der vorstehend angeführten Entgeltbestandteile
- anteilige Betriebskosten
- Kosten Stellplatz
- Umsatzsteuer

Die kostendeckende Miete wird aufgrund Veränderungen seiner Komponenten angepasst.

Verbrauchsabhängige Kosten wie z.B. Heizung, Warmwasser, Strom, Internet, etc. werden direkt zwischen Anbieter und Verbraucher abgerechnet.

Betriebskosten

Die Betriebskosten sind in der Miete bereits enthalten und umfassen:

- Öffentliche Abgaben (z. B. Kanal-, Müll-, Wassergebühren, Grundsteuer, etc.)
- Versicherungsaufwand (z. B. Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung, etc.)
- Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Bereiche (z.B. Grünflächenpflege, Winterdienst, Müllplatz, etc.)

[illegible]

Medieninhaber und Herausgeber, Redaktion/Layout: Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H., Siegfried Ludwig-Platz 1, 3100 St. Pölten, 02742/ 204-0, office@alpenland.ag, www.alpenland.ag. Verlagsort: St. Pölten. Herstellungsort: Neulengbach. Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Das Urheberrecht liegt, soweit nichts anderes angegeben ist, bei Alpenland. Urheberrechtsverstöße werden rechtlich verfolgt. **Fotos/Visualisierungen/Text:** Alpenland-Archiv. Imagefotos der Gemeinde Markersdorf, ASYNKRON OG Karte: basemap.at. Sämtliche Inhalte der Prospektmappe wurden mit großer Sorgfalt geprüft und aufbereitet. Dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Bei den Darstellungen handelt es sich um Symbolbilder. Wir behalten uns vor, die Pläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen zu ändern. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind zirka Angaben. Bei der vorliegenden Prospektmappe handelt es sich weder um ein Angebot, noch um eine Empfehlung zum Abschluss eines Miet – oder Kaufvertrages über eines der Objekte. Eine Vervielfältigung ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch Alpenland nicht gestattet.

