



# alpenland

## 2700 WR. NEUSTADT

Pottendorferstraße/Kleingasse

**Moderne Vielfalt -  
Ihr Zuhause für's Leben**

**Freifinanziert**



Nicole Weyrer informiert Sie gerne:  
02742/204 249  
verkauf@alpenland.ag  
www.alpenland.ag



SYMBOLBILD  
| Prospektmappe Stand: 24.01.24  
| WE: 11961  
| Wr. Neustadt, X/1/1

# INHALT

- 3 Projektinfo
- 4 Gute Infrastruktur
- 5 Lage und Erreichbarkeit
- 6 Informationen zur Anlage
- 7 Wohnungstypen
- 14 Wohnqualitäten
- 15 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.



SYMBOLBILD

# 2700 WR. NEUSTADT

Pottendorferstraße/Kleingasse

So vielfältig wie Sie, so vielfältig ist auch diese neu errichtete Wohnhausanlage. Beziehen Sie eine der hochwertigen Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern zur Miete mit Kaufoption.

Nach fünf Jahren besteht die Möglichkeit die Kaufoption zu ziehen oder weiterhin zur Miete zu wohnen. Entscheiden Sie ganz nach Ihren Wünschen. Eine Wohnung in dieser Lage bietet die Vorteile der Stadt und hat den großen Erholungsfaktor einer ländlichen und grünen Gegend.

Jeder Wohnung ist mindestens ein fixer Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet. Sie können Ihr Auto auch gerne einfach stehen lassen, da Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnellstmöglich alle wichtigen Ziele erreichen.

## WOHN-TIPP

Wr. Neustadt ist die Stadt zum Leben. Eine klare Vision zur Stadtentwicklung soll auch in Zukunft dafür sorgen. [www.stadtfuersleben.at](http://www.stadtfuersleben.at)



### VERTRAGSTYP

Miete mit Kaufoption (nach 5 Jahren), freifinanziert



### BEZUG

Sommer 2025



### LAGE

ca. 4 km vom Stadtzentrum  
Bushaltestelle (Linie H) direkt an der Pottendorfer Straße  
S-Bahn Linie S60 in der Lagergasse



### FLÄCHEN

ab 62 m<sup>2</sup> bis 117 m<sup>2</sup> (2 bis 4 Zimmer)



### FREIBEREICH

Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten  
Spielplatz



### PARKEN & MEHR

Tiefgaragenstellplatz und Einlagerungsraum

# GUTE INFRASTRUKTUR

Wr. Neustadt ist eine Stadt der Bildung und Forschung. Im Umkreis der Wohnhausanlage gibt es eine Vielzahl an sozialer Infrastruktur wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten, welche in kurzer Zeit zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar sind.



## LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants  
Landeskrankenhaus, Ärzte, Apotheken  
Behörden und Bürgerservice

## FREIZEIT UND SPORT

Kulturangebot (Theater, Museen, Kinos)  
umfangreiches Sport- und Freizeitangebot  
Badeseen, Hallenbad, Freibad  
Fahrradnetz

## VERKEHR

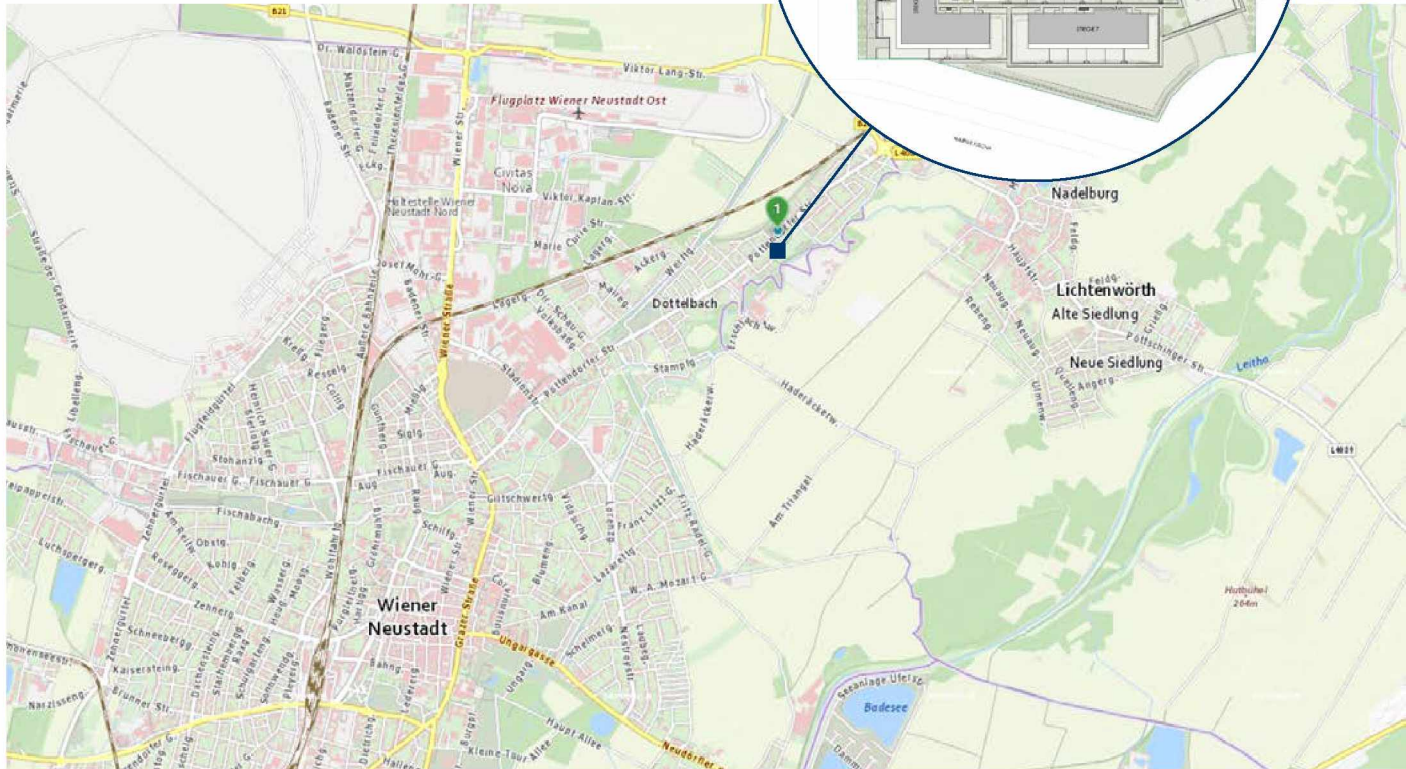
Öffentlicher Verkehr, Bahn und Bus  
gute Verkehrsanbindung über die Südautobahn

## SCHULEN

Krabbelstuben und Kindergärten  
Volksschulen  
Mittlere und Höhere Schulen  
Fachhochschule  
Technologie- und Forschungszentrum



# LAGE UND ERREICHBARKEIT



Die Wohnhausanlage befindet sich an der Pottendorferstraße/Kleingasse in einer ruhigen Wohnumgebung am Stadtrand von Wr. Neustadt.

Die Lage vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnumgebung mit der raschen Erreichbarkeit der notwendigen Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten.

Das Stadtzentrum ist mit dem eigenen Auto sowie den öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.



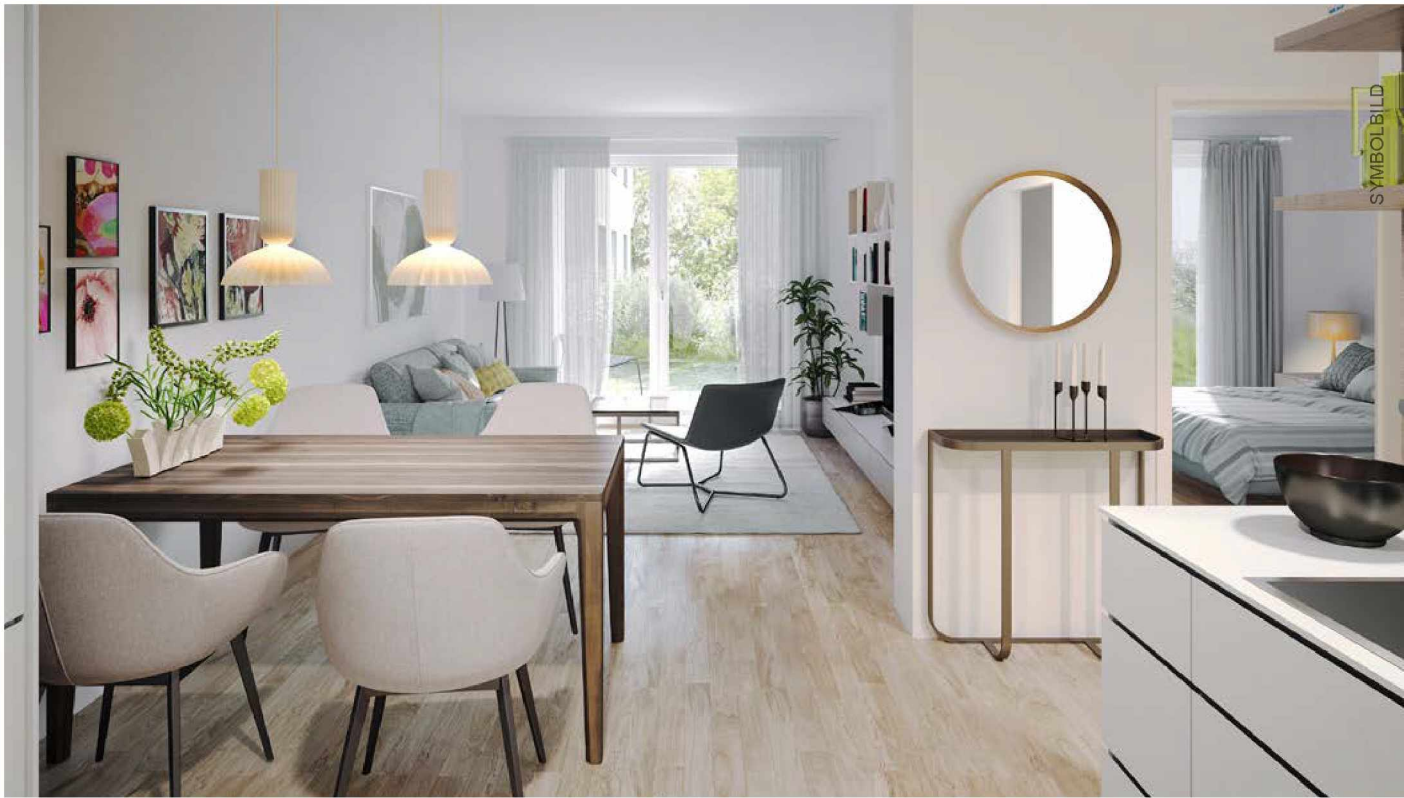
# INFORMATIONEN ZUR ANLAGE

Die Wohnhausanlage besteht aus insgesamt 107 Wohneinheiten die auf 7 Stiegen aufgeteilt sind. Laubengänge, welche alle Geschosse miteinander verbinden, führen zu den jeweiligen Eingängen. Jede Stiege verfügt über eine eigene Aufzugsanlage.

Zwischen den Stiegen befinden sich die Erschließungswege, welche den Zugang zu den einzelnen Gebäuden und zu den Eigengärten ermöglichen. Der Zugang zu Stiege 1 und 6 erfolgt mittels privater Erschließungsstraße. Im Bereich der Stiegen 4 und 7 befindet sich eine begrünte Kinderspielfläche. Zwischen den Wohnhäusern befinden sich Kommunikationsflächen.

Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über eine überdachte Tiefgaragenrampe in der Kleingasse getrennt durch ein Sektionaltor, mit Funkfernbedienung. In der Tiefgarage befinden sich die zugeordneten Stellplätze. Überzählige Stellplätze sowie Familien- und Behindertenstellplätze stehen zur Anmietung zur Verfügung. Weiters sind einige Motorradabstellplätze vorzufinden.





## WOHNUNGSTYPEN

Die 107 Wohnungen sind auf verschiedene Wohnungstypen in den Größen ab 62 m<sup>2</sup> bis ca. 117 m<sup>2</sup> aufgeteilt. Die Räumlichkeiten gliedern sich in Vorraum, Badezimmer, WC, eine großzügige Wohnküche und je nach Wohnungsgröße in 1 bis 3 Schlafzimmer.

Allen Wohnungen ist ein privater Freibereich als Garten mit Terrasse bzw. Balkon oder Loggia zugeordnet.

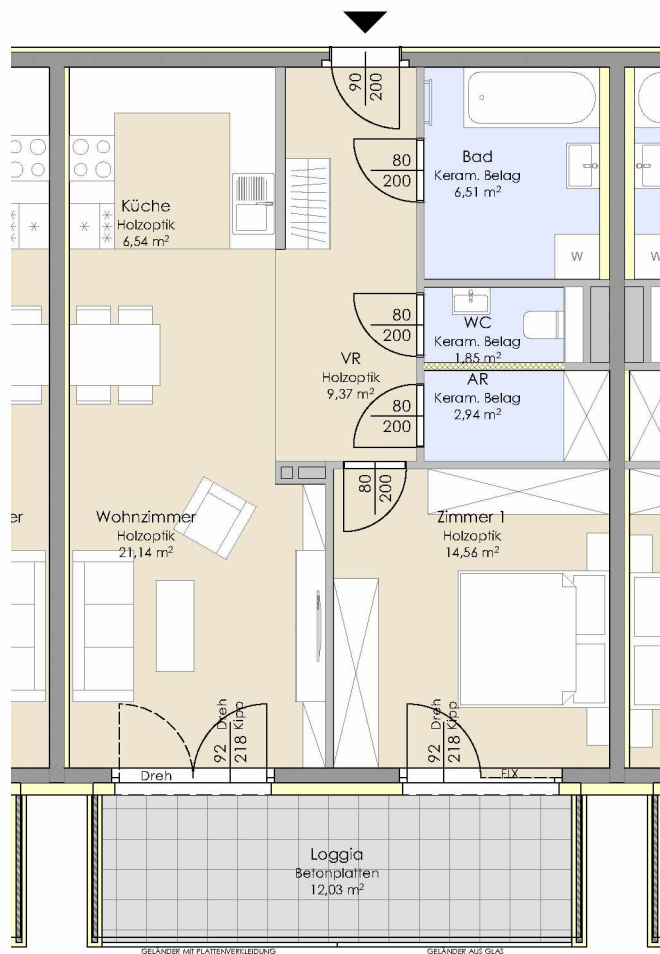
Jeder Wohneinheit ist ein Einlagerungsraum zugeordnet, welcher in den Planunterlagen als „Abstellraum extern“ bezeichnet ist.

Jede Wohnung ist nachträglich barrierefrei, durch eine installationsfreie Wand zwischen Bad und WC, anpassbar.

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

**Das gesamte Wohnangebot  
finden Sie online unter  
[www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag)**

# WOHNTYP 2 ZIMMER



nicht maßstäblich

## PLANBEISPIEL TOP 110



<b>Wohnfläche</b>	<b>62,91 m<sup>2</sup></b>
Loggia	12,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum extern	4,48 m <sup>2</sup>
PKW-Abstellplatz	1

## VERTRAGSTYP:

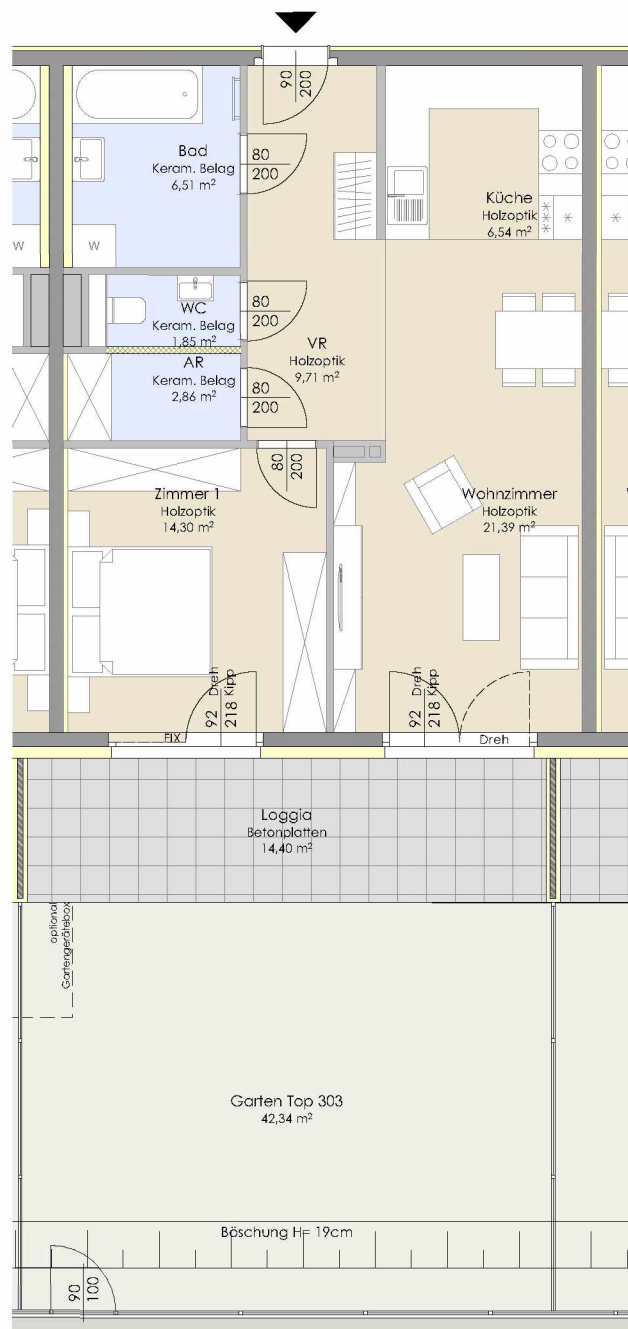
freifinanziert, Miete mit Kaufoption  
Finanzierungsbeitrag\*: ab € 21.977,-  
mtl. Kosten: € 849,-  
inkl. Betriebskosten-Akonto

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





# WOHNTYP 2 ZIMMER



nicht massstäblich

## PLANBEISPIEL

### TOP 303



<b>Wohnfläche</b>	<b>63,16 m<sup>2</sup></b>
Loggia	14,40 m <sup>2</sup>
Garten	42,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum extern	3,96 m <sup>2</sup>
PKW-Abstellplatz	1

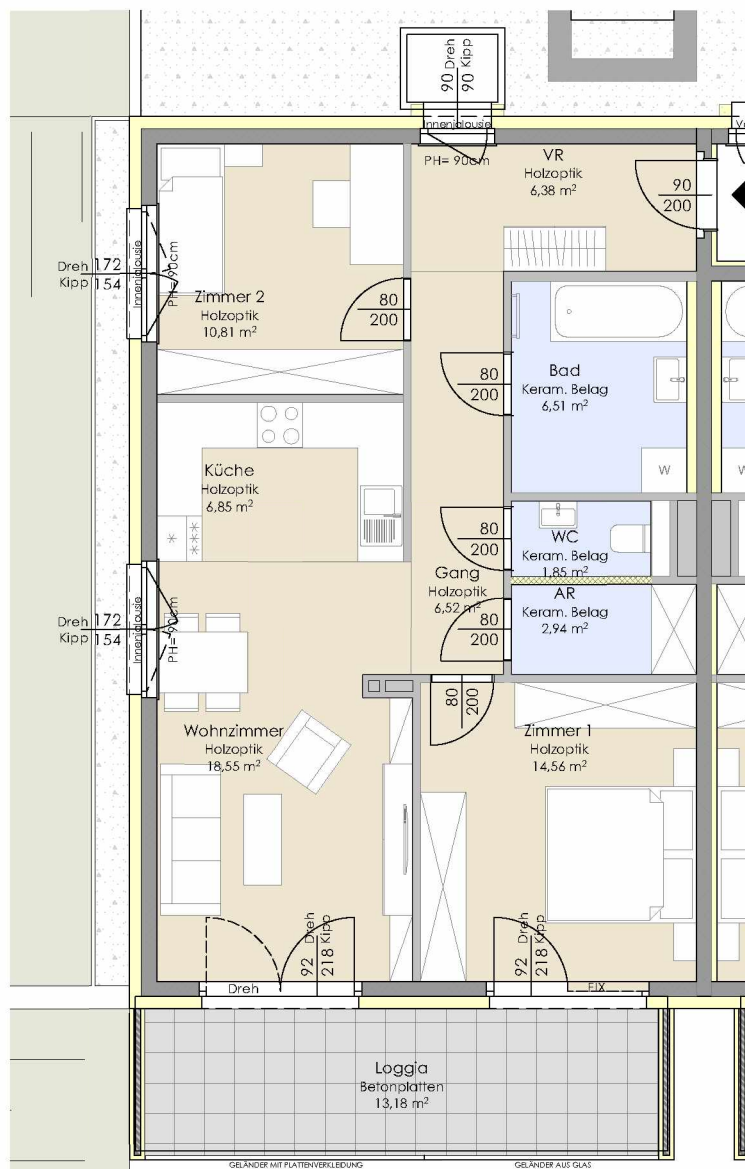
## VERTRAGSTYP:

freifinanziert, Miete mit Kaufoption  
 Finanzierungsbeitrag\*: ab € 23.386,-  
 mtl. Kosten: € 899,-  
 inkl. Betriebskosten-Akonto

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



# WOHNTYP 3 ZIMMER



nicht maßstäblich

## PLANBEISPIEL TOP 108



<b>Wohnfläche</b>	<b>74,97 m<sup>2</sup></b>
Loggia	13,18 m <sup>2</sup>
Abstellraum extern	4,34 m <sup>2</sup>
PKW-Abstellplatz	1

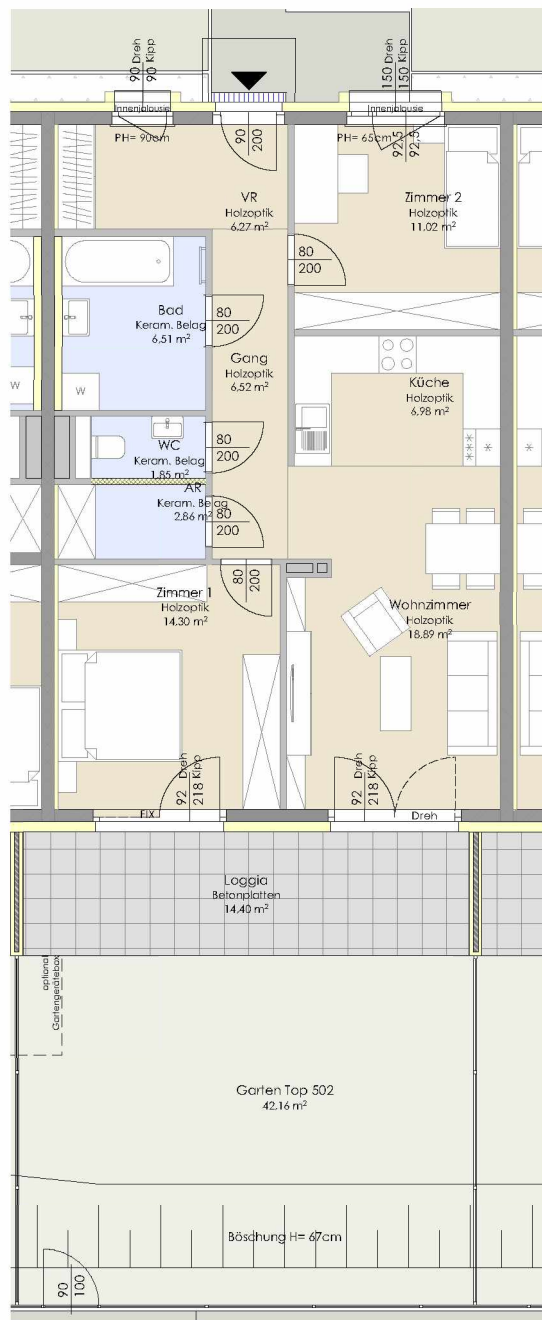
## VERTRAGSTYP:

freifinanziert, Miete mit Kaufoption  
Finanzierungsbeitrag\*: ab € 26.204,-  
mtl. Kosten: € 1.006,-  
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



# WOHNTYP 3 ZIMMER



nicht massstäblich

## PLANBEISPIEL

### TOP 502



<b>Wohnfläche</b>	<b>75,20 m<sup>2</sup></b>
Loggia	14,40 m <sup>2</sup>
Garten	42,16 m <sup>2</sup>
Abstellraum extern	4,22 m <sup>2</sup>
PKW-Abstellplatz	1

## VERTRAGSTYP:

freifinanziert, Miete mit Kaufoption  
 Finanzierungsbeitrag\*: ab € 28.176,-  
 mtl. Kosten: € 1.076,-  
 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 Wr. Neustadt haben wir auf jedes Detail gedacht.

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



## TECHNISCHE DATEN

### MASSIVBAUWEISE

Ziegelwände bzw. Stahlbetonwände  
Stahlbetonelementdecken  
Vollwärmeschutz

### DACH

Flachdach

### HEIZUNG

Fernwärme  
Fußbodenheizung

### SONSTIGE

Aufzug  
vorläufiger HWB (Ref.SK) ca. 34,6 bis 43,3 kWh/m<sup>2</sup>  
mind. 1 Tiefgaragenplatz pro Wohneinheit

## WOHNRAUM

### BÖDEN

Parkett, Fliesen

### TÜREN UND FENSTER

Innentüren weißähnlich  
Isolierverglaste Kunststoffenster  
Sonnenschutz lt. bauphysikalischen Erfordernis

### SANITÄR

Badewanne  
Waschbecken  
WC

### ELEKTRO

Steckdosen und Schalter weißähnlich  
Internet Glasfaser  
SAT-Anschluß, Kabelfernsehen

## 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 noch zu Änderungen kommen kann. Über die genauere Ausstattung Ihrer zukünftigen Wohnung informiert Sie gerne Ihre Verkaufsberaterin.

# MODELL DER FINANZIERUNG

## freifinanziert, Miete mit Kaufoption

Das Finanzierungsmodell „Miete mit Kaufoption“ bietet den Vorteil, dass Sie Ihre neue Wohnung zu Beginn kostenschonend anzahlen und mieten. Nach fünf Jahren, gerechnet vom erstmaligen Bezug der Baulichkeit, wird Wohnungseigentum begründet.

Als Nutzer einer Wohnung mit Kaufoption haben Sie die Möglichkeit diese zu ziehen und Eigentum zu erwerben. Sie können aber auch weiterhin Mieter bleiben. Flexibler lässt es sich nicht wohnen: Das Modell „Miete mit Kaufoption“ eröffnet für Sie langfristig die Option auf Eigentum, ohne dass Sie dieses sofort finanzieren müssen.

**Für diese Wohnungen werden keine Mittel der NÖ Wohnbauförderung eingesetzt. Somit ist es nicht möglich, Wohnzuschuss zu beziehen.**

Für die Rechtsbeziehung hinsichtlich gegenständlicher Wohnhausanlage gelten die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes samt zu diesen Gesetzen ergangenen Durchführungsverordnungen und Richtlinien. Die Finanzierung dieser Wohnhausanlage erfolgt mit Hypothekendarlehen und Eigenmitteln (Finanzierungsbeiträgen) der Wohnungswerber sowie eventueller Eigenmitteleinsätze der Gemeinnützigen Bauvereinigung. Das Hypothekendarlehen wird als Kletterdarlehen mit einer jährlichen Anpassung entsprechend der jeweils aktuellen Zinssituation vorgeschrieben.

Zur Erstellung Ihres Nutzungsvertrages ist die Überprüfung der Bonität anhand des Jahreshaushaltseinkommens (netto) des vergangenen Kalenderjahres erforderlich. Sie haben die Möglichkeit höhere Finanzie-

rungsbeiträge zu leisten, um somit die monatliche Belastung zu senken. Wir beraten Sie gerne und erstellen Ihnen ein individuelles Angebot.

### Zahlungen

Selbst gewählte Finanzierungsbeiträge (Mindestanzahlung verpflichtend) werden unter dem Schwellenwert des § 1 Abs. 1 BTVGs wie folgt vorgeschrieben:

1. Rate: bei Vertragsabschluss: € 100,-/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
2. Rate: 4 Wochen vor Wohnungsübergabe: Restzahlung der gewählten Bau- und Grundkosten

### 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

