



alpenland



BADEN-SPITALSGÄRTEN
wohnen – vernetzen – leben

Wohnen mit den 5 Elementen

Gefördert

Freifinanziert



www.spitalsgaerten.at

VISUALISIERUNG
BADEN-Spitalsgärten | WE: 7411 | Prospektmappe Stand: 20.09.24

INHALT

- 3 Projektinfo
- 4 Gute Infrastruktur
- 5 Lage und Erreichbarkeit
- 6 Überblick
- 10 Baufeld Aqua
- 12 Baufeld Lignum
- 14 Baufeld Ignis
- 16 Baufeld Terra
- 18 Baufeld Metallum
- 20 Wohnqualität
- 21 Modell der Finanzierung: Miete mit Kaufoption, Wohnbauförderung beantragt
- 22 Modell der Finanzierung: Miete mit Kaufoption, freifinanziert
- 23 Modell der Finanzierung: Soforteigentum, freifinanziert

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, Generationen verbindet und ökologisch Zukunft hat. Die moderne Gesellschaft in Niederösterreich fordert heute im Wohnbau differenzierte Antworten auf Ansprüche und Herausforderungen, die vielfältiger geworden sind.

Bei Alpenland haben wir uns auf den Weg gemacht, diese Antworten zu geben.



2500 BADEN

WOHNEN MIT DEN 5 ELEMENTEN

Auf den Melker-Gründen, einem Areal im Ortsteil Leesdorf, errichtet Alpenland ein Quartier mit 178 Wohnungen in 10 Mehrfamilienhäusern sowie 28 Maisonette-Wohnungen.

Das Projektareal liegt nördlich des Thermenklinikums und bietet ein großzügiges und vielfältiges Grün- und Freiflächenangebot. Die Wohnhäuser werden unter ökologischen Kriterien errichtet.

Das Quartiersareal besteht aus fünf Baufeldern, denen jeweils eines der fünf Elemente „Aqua/Wasser“, „Terra/Erde“, „Ignis/Feuer“, „Lignum/Holz“ und „Metalum/Metall“ thematisch zugeordnet wird.

In Zusammenarbeit mit der Stadt Baden wurde ein zukunftstaugliches, nachhaltiges Konzept erarbeitet.

WOHN-TIPP

5 ELEMENTE – BADEN – SPITALSGÄRTEN ist als Wohnungsangebot für all jene gedacht, die ein qualitativ hochwertiges, ökologisch ambitioniertes Wohnambiente suchen.



VERTRAGSTYP

38 Einheiten, gefördert / Miete mit Kaufoption
128 Einheiten, freifinanziert / Miete mit Kaufoption
40 Einheiten, freifinanziert / Soforteigentum



BEZUG

Ende 2025



LAGE

ca. 16 Minuten zu Fuß zum Bahnhof
ca. 35 Minuten mit dem Auto nach Wien Mitte
ca. 1 Stunde mit der Bahn nach Wien Mitte



FLÄCHEN

ab 50 m² bis 128 m²



FREIBEREICH

Balkon, Terrasse oder Eigengarten
Freibereiche, Spielplatz



PARKEN & MEHR

Tiefgaragenstellplätze, Gemeinschaftsraum, Lift

ENTSPANNTES LEBENSGEFÜHL TRIFFT AUF HISTORISCHE TRADITION

26 Kilometer südlich von Wien, inmitten der Thermenregion im Wienerwald, liegt die UNESCO-Welterbestadt Baden bei Wien, die zur Welterbestätte „Great Spa Towns of Europe“ gehört.

Einst kaiserliche Sommerresidenz, bietet die Stadt Baden eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten, ein reiches Angebot an kulturellen und kulinarischen Genüssen sowie moderne Wellnessoasen – eine Stadt, in der sich die ganze Familie wohlfühlt.



LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Fleischerei
Ärzt:innen, Therapeut:innen, Apotheke, Krankenhaus,
Tierärzt:innen

Gastronomie, Heurigen, Caféhäuser
Tankstellen, Banken, Post
Friseur:innen, Reisebüros, Gärtnerei

FREIZEIT UND SPORT

umfangreiches Kulturangebot, Museen, Sportmöglich-
keiten, Vereine, Erholungsgebiete (z. B. Helenental),
Radwege, Parkanlagen, Therme, Thermalstrandbad,
Casino, Veranstaltungen, Bibliothek, Stadttheater und
Sommerarena

VERKEHR

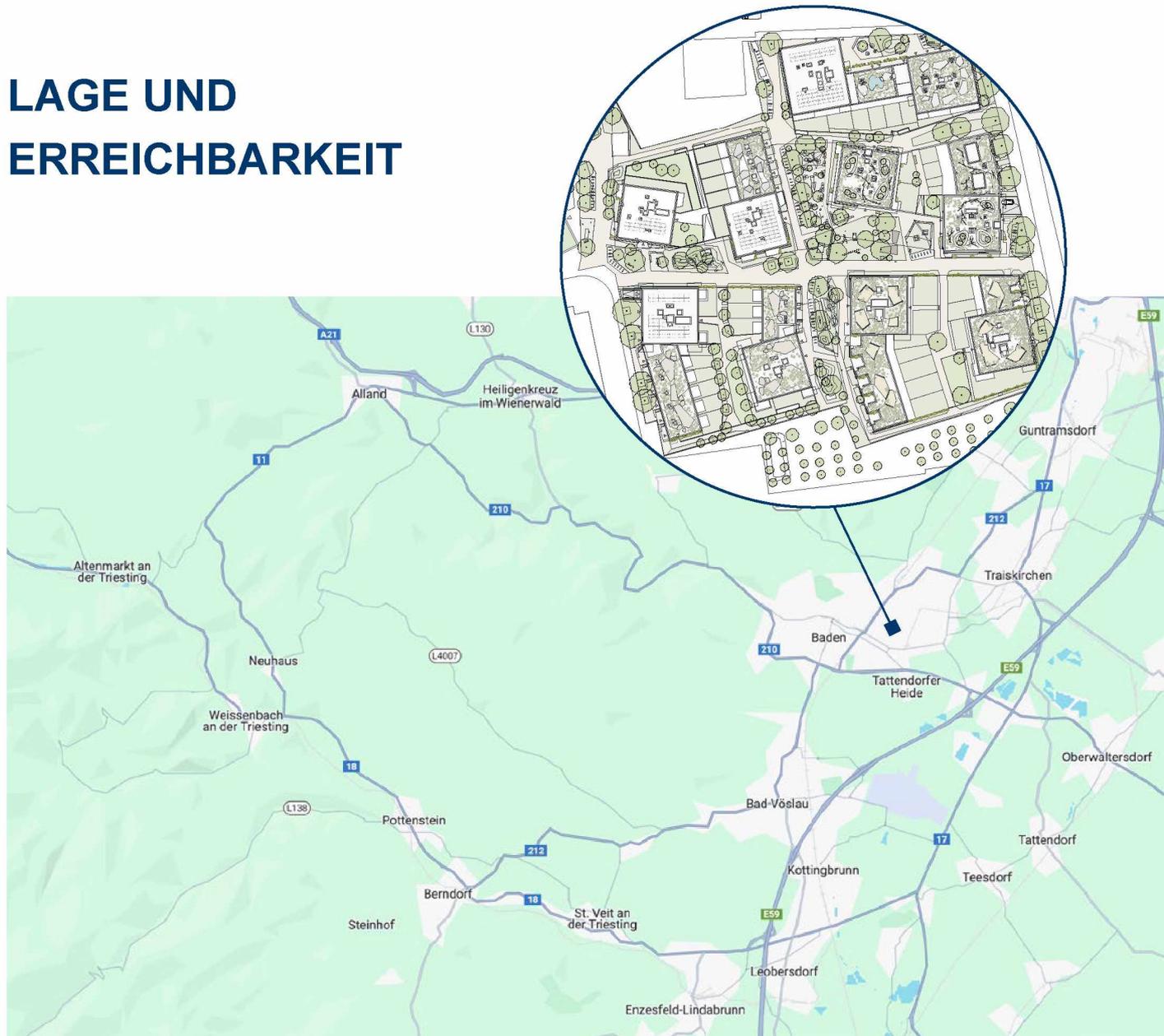
öffentlicher Verkehr, Bahnhof (ÖBB, Straßenbahn,
Wiener Lokalbahn), Citybus, Anbindung an die
Autobahn (A2), gute Flughafenbindung, eigenes
Mobilitätspaket

SCHULEN

Kindergärten, Volksschulen, drei Gymnasien, höhere
und mittlere Schulen, Musikschule, Berufsschulen,
Hort, Volkshochschule



LAGE UND ERREICHBARKEIT



Beste öffentliche Verbindungen vorhanden. Mit dem Auto erreichen Sie über die Südautobahn A2 in ca. 30 Minuten Wien. Mit dem Badener Mobilitätspaket (Verleih von Scootern, Fahrrädern und Autos) steht ein umfassendes Angebot an alternativen Verkehrsmitteln zur Verfügung.





BADEN-SPITALSGÄRTEN
wohnen – vernetzen – leben



AQUA



LIGNUM



IGNIS



TERRA



METALLUM

ENTDECKEN SIE DAS NEUE WOHNQUARTIER: NEUER STADTTEIL MIT GRÜNER IDENTITÄT

Wohnen

- Alle Flachdächer werden extensiv begrünt.
- Einzelne Fassadenbereiche werden begrünt.
- Die Versickerung der Regenwässer erfolgt auf Eigengrund.
- Bei der Planung und Errichtung der Gebäude werden hohe Energieeffizienzkriterien berücksichtigt (Niedrigstenergiehausqualität mit einer Energiekennzahl von $< 20 \text{ kWh/m}^2\text{a}$).
- Alle Gebäude werden mit einer Bauteilaktivierung ausgestattet.

Vernetzen

- Es wird ein Freiraumkonzept mit festgelegten Durchwegungen der Projektliegenschaft in West-Ost- bzw. Nord-Süd-Richtung umgesetzt.

Leben

- Einzelne Bereiche werden für quartierbezogene Gemeinschaftsanlagen zur Verfügung gestellt.
- Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen im Quartier.
- Standortgerechte, vielfältige und naturnahe Pflanzen- und Baumwahl für ein ausgewogenes Mikroklima.



ÖKOLOGIE HAT VORRANG



Hohe Energieeffizienz bei der Errichtung von Gebäuden in Niedrigstenergiehausqualität mit einer Energiekennzahl von $<20 \text{ kWh/m}^2\text{a}$.

Nutzung erneuerbarer Energieträger wie z. B. Fernwärme, Photovoltaikanlagen und dergleichen.

Bauteilaktivierung zur Beheizung der Gebäude im Winter und Temperierung im Sommer.

Verschattung der Wohnungen durch geeignete Sonnenschutzmaßnahmen und Integration des Sonnenschutzes in das bauphysikalische Gesamtsystem der Gebäude.

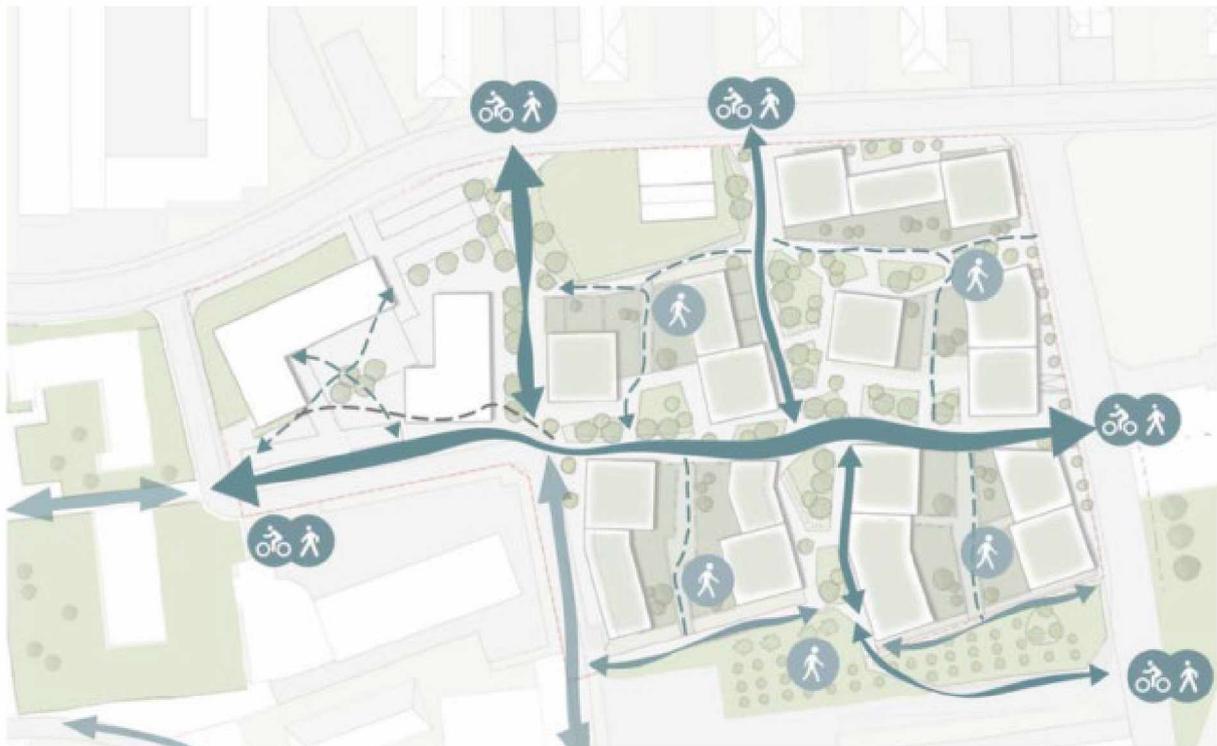
Ein vorbildliches Grün- und Freiflächenkonzept. Als Beitrag zum Erhalt der Biodiversität werden die Dachflächen begrünt. Die Planung der Gründächer erfolgt in Zusammenarbeit mit der Universität für Bodenkultur. Versickerung der Regenwässer auf Eigengrund.

Ein durchdachtes Mobilitätskonzept durch Reduktion der angebotenen PKW-Stellplätze in einem Bauteil sowie durch Forcierung des Fahrradverkehrs in Verbindung mit dem Mobilitätsangebot der Stadt Baden.



*Nähere Infos zum
Mobilitätsangebot
der Stadt Baden*

UMWELTFREUNDLICHES MOBILITÄTSKONZEPT



Das Quartier ist oberirdisch autofrei geplant. Die Stellplätze für PKW befinden sich in einer Tiefgarage.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist so situiert, dass die Verkehrsbelastung und damit die Lärm- und Schadstoffbelastung im Umfeld und für die Bewohner:innen des Quartiers möglichst gering gehalten wird.

Alle PKW-Stellplätze befinden sich in der Tiefgarage, wodurch oberirdisch keine zusätzliche Fläche für Stellplätze notwendig ist.

Durch die benachbarte und fußläufig erreichbare Badner Bahn sowie dank der guten Busverbindung in die Stadt besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

An der Oberfläche haben Fußgänger:innen und Radfahrer:innen Priorität. Eine wichtige Wegerelation stellt die ost-west-orientierte sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Durchwegung dar. Diese Verbindungen sind für die Öffentlichkeit zugänglich.

LEBEN MIT DEM ELEMENT WASSER

AQUA



Der Bauabschnitt AQUA hat seinen Namen vom Element **Wasser**. Im Herzen dieses Bereichs liegt ein thematischer Wasserspielplatz. Auf den Fassaden und in den Stiegenhäusern wird die Farbe Blau punktuell als Akzentfarbe eingesetzt. Sichtschutzelemente an den Balkonen bilden als gemusterte Lochbleche ebenso das Thema Wasser ab.

AQUA verfügt über **vielfältige Wohnungstypen** von Zweibis Vierzimmerwohnungen mit entsprechenden **privaten Freibereichen**.

Zwischen den viergeschossigen Häusern befindet sich ein zweigeschossiger Baukörper mit vier **Maisonette-Wohnungen**, die nach Süden orientierte Terrassen und Eigengärten haben.

Die **Fassadenbegrünung** an den Balkonen der Südseite sorgt für ein angenehmes Klima.



LAGE:

im Nordosten des Quartiers an der Ecke Kanalgasse und Dr.-Julius-Hahn-Straße

UNTERLAGEN:

alle Pläne, Preise und Kostenrechner siehe www.spitalsgaerten.at

Kontakt:

Filiz Ihtibar
Tel 02742/204 284
verkauf@alpenland.ag

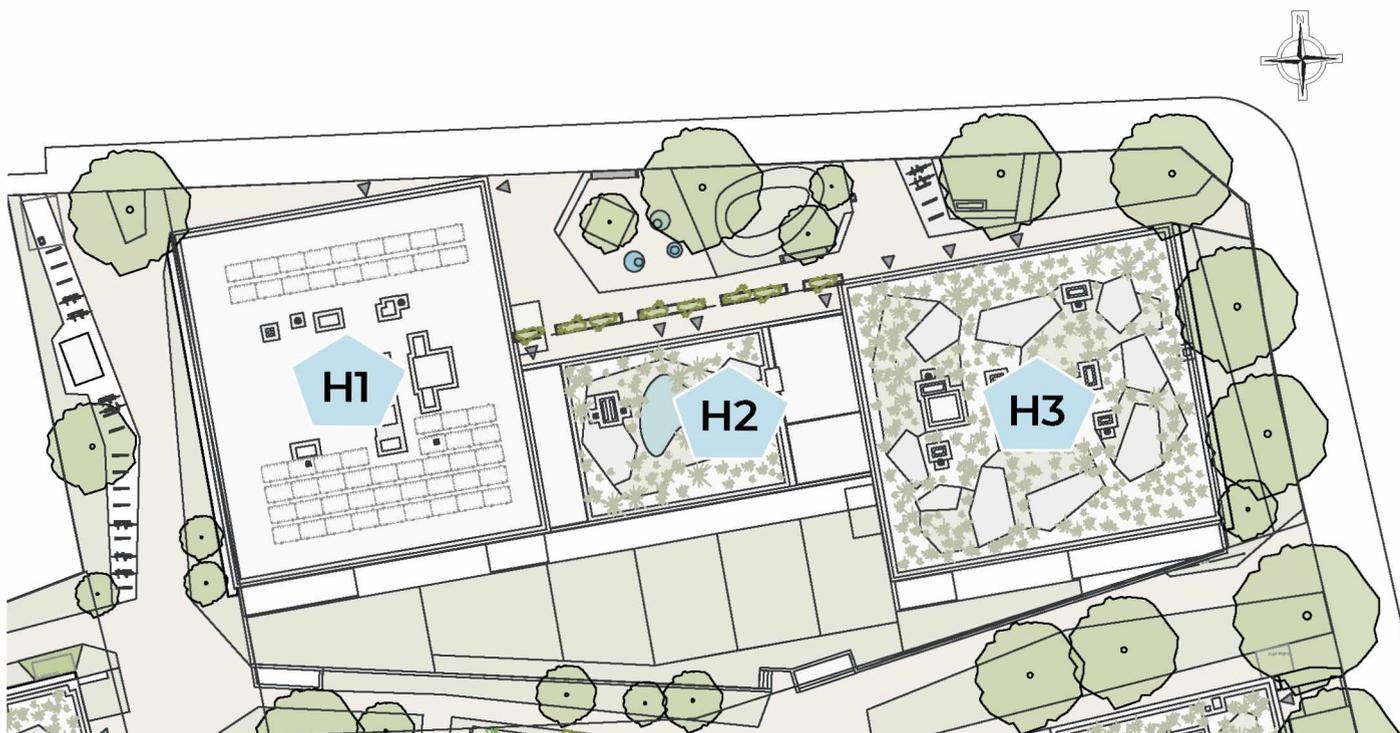


STANDORT:

H1 Kanalgasse 26 / freifinanziert / Miete mit Kaufoption (19 Wohnungen)

H2 Kanalgasse 28 / freifinanziert / Miete mit Kaufoption (4 Maisonnetten)

H3 Kanalgasse 30 / freifinanziert / Miete mit Kaufoption (17 Wohnungen)



LEBEN MIT DEM ELEMENT HOLZ

LIGNUM



Charakteristisch für das Baufeld LIGNUM ist der **Baustoff Holz**. Die Balkone der fünfgeschossigen Häuser sind mit Elementen aus Holzlamellen ausgestattet, die mit der Fasadengrünung als Sicht- bzw. Sonnenschutz dienen. In den vier Obergeschossen gibt es umlaufende Vordächer aus einer Stahlkonstruktion mit Holzlamellen.

LIGNUM verfügt über **vielfältige Wohnungstypen** von Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit entsprechenden **privaten Freibereichen**.

Bedingt durch die Lage befinden sich hier die Ein- und Ausfahrt der Garage sowie ein **Gemeinschaftsraum** für alle Bewohner:innen, der als Erweiterung des Wohnraums gilt und die **soziale Gemeinschaft** fördert.

Im nördlichen zweigeschossigen Gebäudeteil liegen vier **Maisonette-Wohnungen** mit nach Westen orientierten Terrassen und Eigengärten.



LAGE:

zentral im Quartier, an die
Dr.-Julius-Hahn-Straße angrenzend

UNTERLAGEN:

alle Pläne, Preise und Kostenrechner siehe
www.spitalsgaerten.at

Kontakt:

Filiz Ihtibar
Tel 02742/204 284
verkauf@alpenland.ag



STANDORT:

H4 Kanalgasse 32 / freifinanziert / Miete mit Kaufoption (20 Wohnungen)

H5 Dr.-Julius-Hahn-Straße 20 / freifinanziert / Miete mit Kaufoption (4 Maisonetten)

H6 Dr.-Julius-Hahn-Straße 22 / freifinanziert / Miete mit Kaufoption (16 Wohnungen)



LEBEN MIT DEM ELEMENT FEUER

IGNIS

Im Bauberschnitt IGNIS wird das **Thema Feuer** auf den Fassaden durch eine **warme Farbgebung** der Putzflächen abgebildet. Bodenbeläge und Farbakzente in den Stiegenhäusern komplementieren die Farbstimmung. Im Freiraum zeigt sich das Thema in Form von thematischen Spielplätzen sowie in der **passenden Pflanzenwahl** behandelt.

IGNIS bietet auf vier Geschossen vielfältige Wohnungstypen mit entsprechenden **privaten Freibereichen**. Erdgeschosswohnungen und Maisonette-Wohnungen verfügen allesamt über Eigengärten und Vorgärten, die angenehme Freiräume **zwischen dem Privaten und dem Öffentlichen** bilden.

Der Bauabschnitt IGNIS wird durch eine Sockelzone mit besonderer Oberflächengestaltung verbunden, die für notwendige Ruhe sorgt. Vertikale und horizontale Elemente dienen den immergrünen Pflanzen zur Fassadenbegrünung.



LAGE:

Südosten des Quartiers an der
Dr.-Julius-Hahn-Straße

UNTERLAGEN:

alle Pläne, Preise und Kostenrechner siehe
www.spitalsgaerten.at

Kontakt:

Nicole Weyrer
Tel 02742/204 249
verkauf@alpenland.ag



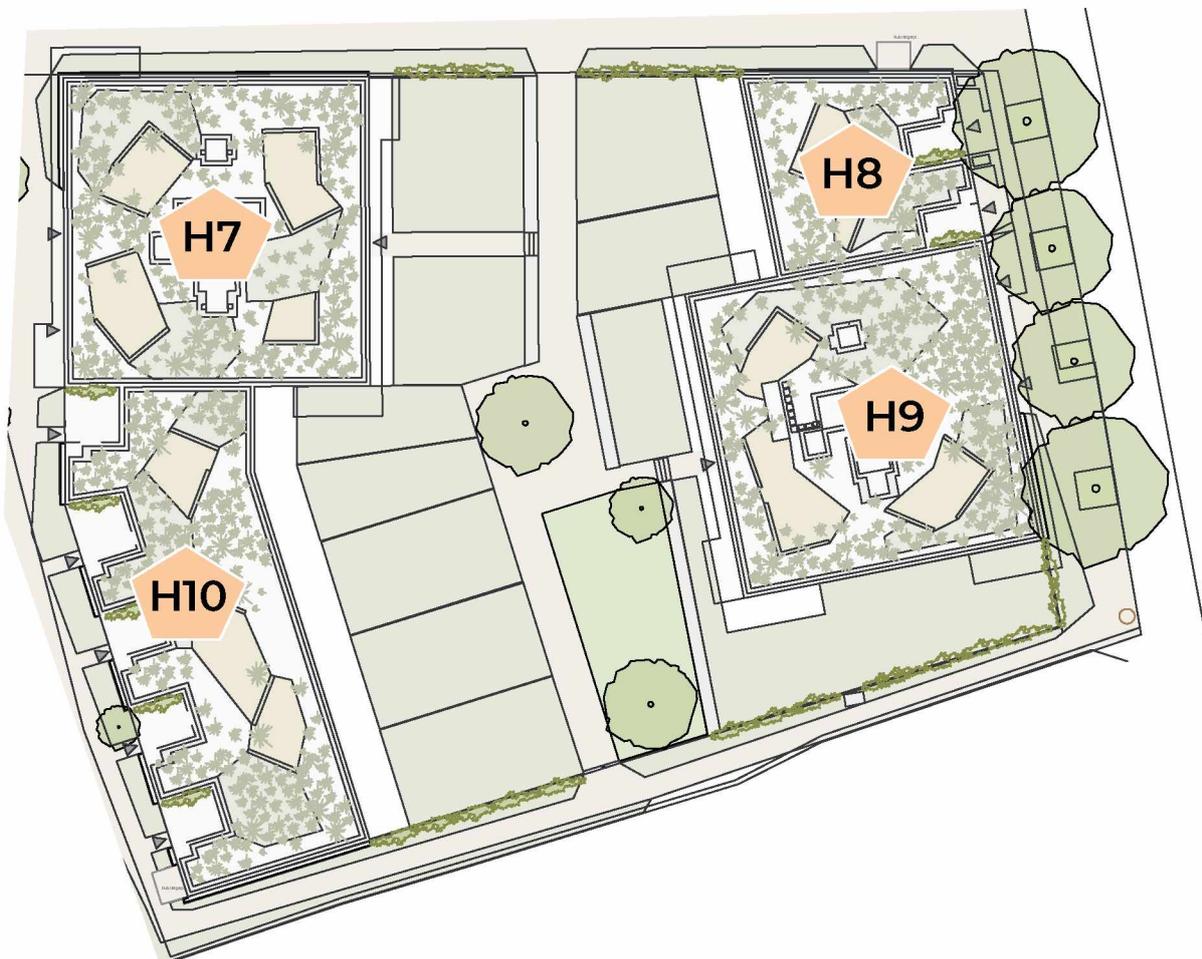
STANDORT:

H7 Dr.-Julius-Hahn-Straße 28 / freifinanziert / Soforteigentum (17 Wohnungen)

H8 Dr.-Julius-Hahn-Straße 24 / freifinanziert / Soforteigentum (2 Maisonetten)

H9 Dr.-Julius-Hahn-Straße 26 / freifinanziert / Soforteigentum (16 Wohnungen)

H10 Dr.-Julius-Hahn-Straße 30 / freifinanziert / Soforteigentum (5 Maisonetten)



LEBEN MIT DEM ELEMENT ERDE

TERRA



Die Baukörper des Baufelds TERRA haben eine **großzügige Befensterung** und eine hochwertige Putzfassade, die mit Elementen zur **Fassadenbegrünung** definiert wird.

Das Baufeld TERRA besteht aus zwei fünfgeschossigen Punkthäusern mit jeweils angeschlossenen zweigeschossigen Baukörpern, in denen Maisonette-Wohnungen integriert sind. TERRA verfügt über **unterschiedlich große Wohnungen**, die über eine Ecke Ausblick und Belichtung von zwei Seiten ermöglichen. Wechselseitig auskragende Balkone an den Gebäudeecken bieten **allen Wohnungen großzügige Freibereiche**.

Die Wohnungen erreicht man über ein innenliegendes tagesbelichtetes Stiegenhaus mit Lift, auch direkt von der Tiefgarage. Mauern zu den öffentlichen Flächen und Zäune mit Heckenbepflanzung sichern die **Privatheit der Freibereiche**. Die zweigeschossigen **Maisonette-Wohnungen** verfügen über einen innenhofseitigen Freibereich.



LAGE:
Südwesten des Quartiers
an der Meixnerstraße

UNTERLAGEN:
alle Pläne, Preise und Kostenrechner siehe
www.spitalsgaerten.at

Kontakt:
Filiz Ihtibar
Tel 02742/204 284
verkauf@alpenland.ag



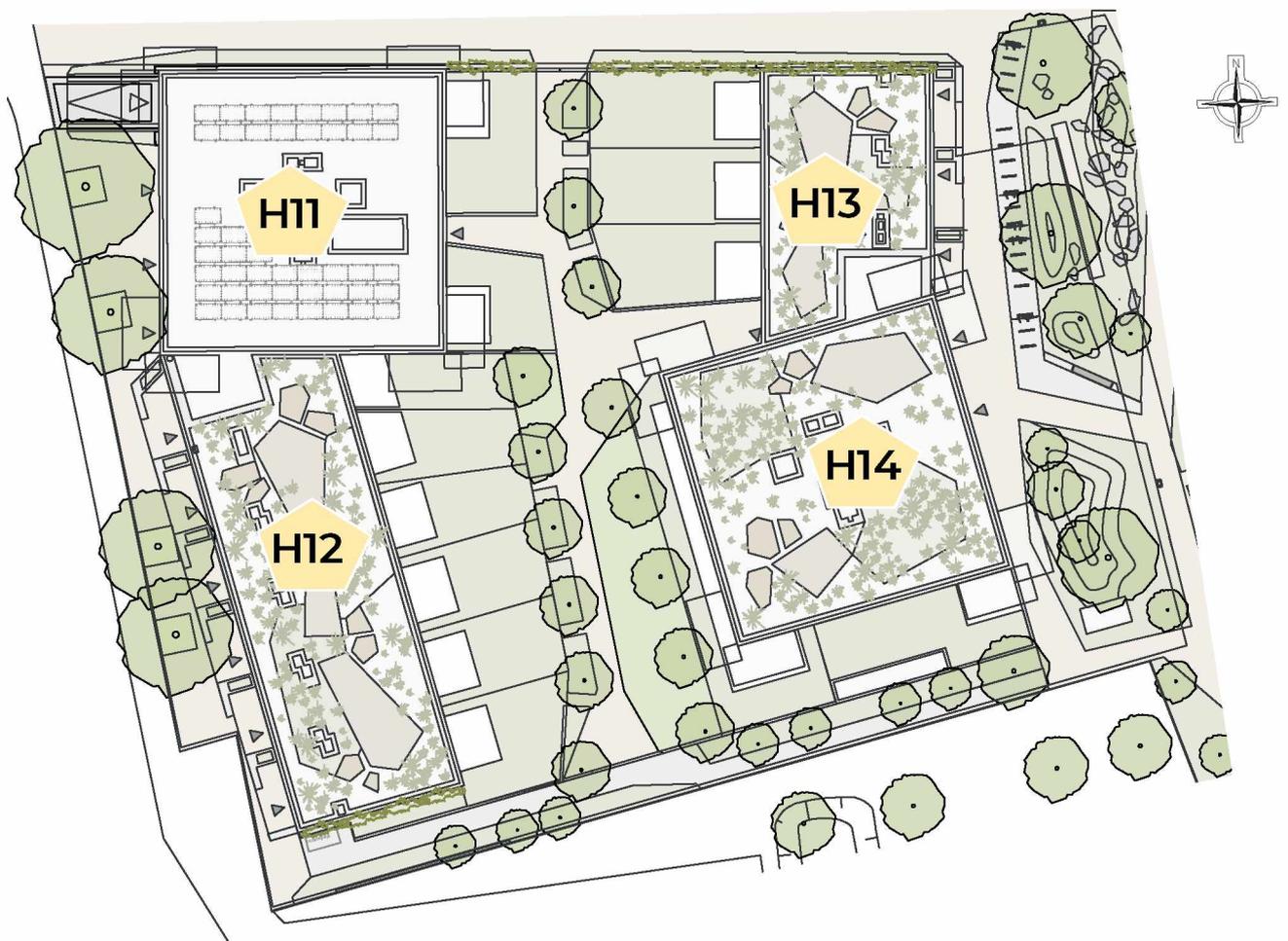
STANDORT:

H11 Meixnerstraße 9 / freifinanziert / Miete mit Kaufoption (17 Wohnungen)

H12 Meixnerstraße 11/ freifinanziert / Miete mit Kaufoption (6 Maisonetten)

H13 Meixnerstraße 13 / freifinanziert / Miete mit Kaufoption (3 Maisonetten)

H14 Meixnerstraße 15 / freifinanziert / Miete mit Kaufoption (18 Wohnungen)



LEBEN MIT DEM ELEMENT METALL

METALLUM



Der Bauabschnitt METALLUM ist durch das Element Metall geprägt. Das Thema Metall findet sich zum einen im Metallacryl-Anstrich der Fassade, zum anderen bilden Seilabhängungen aus Edelstahl ein Rankgerüst für eine erdgebundene Fassadenbegrünung. Auch die Gestaltung der Balkongeländer greift mit den Lochmusterplatten das Element Metall auf. Die umliegenden Mauern werden ebenfalls mit dem Metallanstrich versehen.

Die fünfgeschossigen Häuser verfügen über **vielfältige Wohnungstypen** von Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit entsprechenden **privaten Freibereichen**.

Nordostseitig am östlichen Haus angeschlossen befindet sich ein zweigeschossiger Baukörper mit vier Maisonette-Wohnungen, die nach Westen orientierte Terrassen und Eigengärten haben.

Das **Haus 15 ist autofrei** und daher nur für Mieter:innen vorgesehen, die kein Auto besitzen. Deshalb ist diesen Wohnungen kein Autostellplatz zugeordnet.

LAGE:

Nordwesten des Quartiers
an der Meixnerstraße

UNTERLAGEN:

alle Pläne, Preise und Kostenrechner siehe
www.spitalsgaerten.at

Kontakt:

Filiz Ihtibar
Tel 02742/204 284
verkauf@alpenland.ag



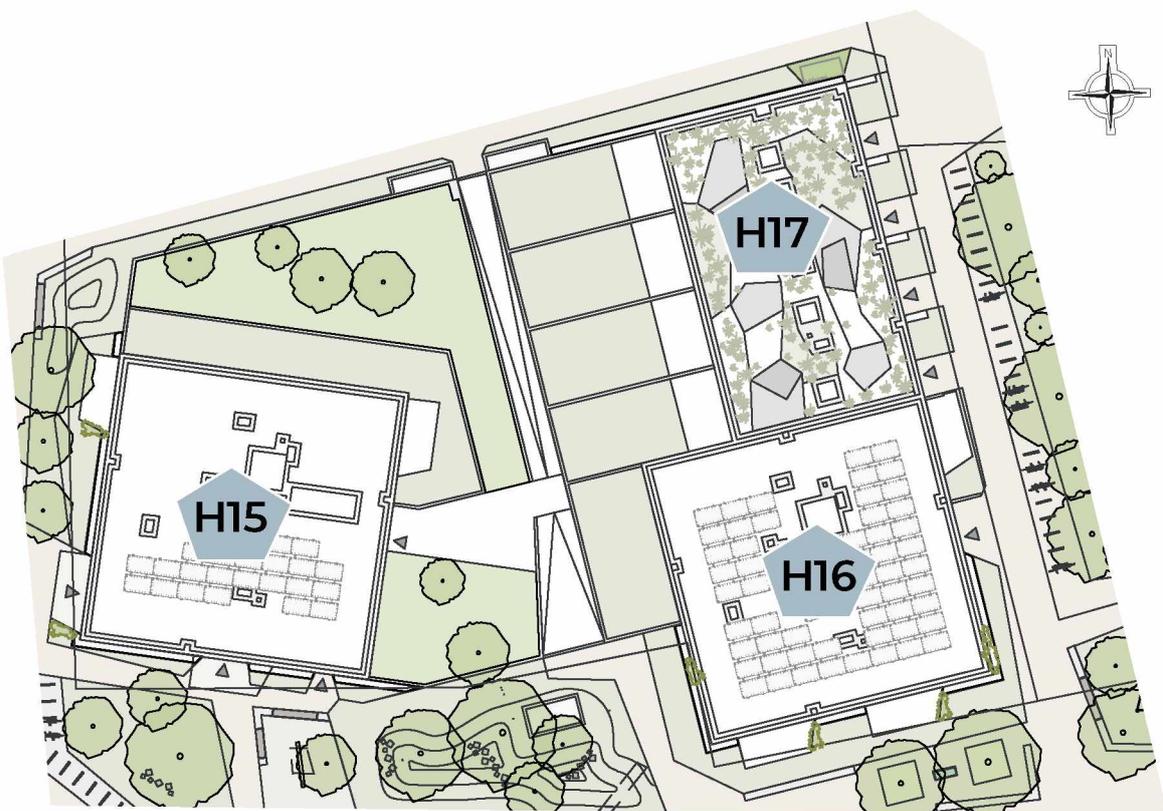
STANDORT:

H15 Meixnerstraße 3 / gefördert* / Miete mit Kaufoption (18 Wohnungen – autofrei)

H16 Meixnerstraße 7 / gefördert* / Miete mit Kaufoption (20 Wohnungen)

H17 Meixnerstraße 5 / freifinanziert / Miete mit Kaufoption (4 Maisonetten)

* Wohnbauförderung beantragt



WOHNQUALITÄTEN

Die Zufriedenheit unserer Kund:innen hat bei uns obersten Stellenwert. Bei der Planung und der Ausstattung Ihres neuen Zuhauses in Baden haben wir uns in jedem Detail bemüht.

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



TECHNISCHE DATEN

MASSIVBAUWEISE

Ziegelwände bzw.
Stahlbetonwände
Stahlbetonelementdecken
Vollwärmeschutz

DACH

Flachdach begrünt

HEIZUNG

Wärmepumpe
Fernwärme
Bauteilaktivierung

LIFT

barrierefrei vom UG bis in das DG

SONSTIGES

vorläufiger HWB <20 kWh/m²a

WOHNRAUM

BÖDEN

Parkett, Fliesen

TÜREN UND FENSTER

Wohnungseingangs- und Innentüren weiß oder ähnlich
isolierverglaste Kunststoffenster
Rollläden außen lt. bauphysikalischer Notwendigkeit

SANITÄR

Badewanne oder Dusche
Waschbecken
WC
Abluftventilator in Badezimmer und WC

ELEKTRO

Steckdosen und Schalter weißähnlich
SAT-Anschluss
Telekabel Leerverrohrung vorbereitet

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 Alpenland-Wohnungsberaterin.

MODELL DER FINANZIERUNG

Miete mit Kaufoption, Wohnbauförderung beantragt

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 fünf Jahren ab Mietbeginn haben Sie als Nutzer:in einer geförderten Wohnung mit Kaufoption erstmals die Möglichkeit, diese Option zu nutzen und Eigentum zu begründen. Sie können aber auch weiterhin zur Miete wohnen. Die Objektfinanzierung erfolgt mittels Finanzierungsbeitrag, Wohnbauförderdarlehen des Landes NÖ und einem Hypothekendarlehen bzw. Eigenmitteleinsatz des Bauträgers.

Der FINANZIERUNGSBEITRAG der Mieter:innen 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 % Verwöhnung pro Jahr, binnen acht Wochen nach ordnungsgemäßer Wohnungsrückgabe ausbezahlt.

Das WOHNBAUFÖRDERDARLEHEN des Landes NÖ (Objektförderung) wird nach einem Punktesystem unter Berücksichtigung der Wohnnutzfläche gemäß den geltenden Wohnungsförderungsrichtlinien des Landes NÖ ermittelt. Sie besteht laut Wohnbaufördermodell 2023 aus einem Förderdarlehen im Ausmaß von 50 % des förderbaren Nominales mit fixer Verzinsung und einer maximalen Laufzeit von 40 Jahren und andererseits aus der Gewährung

eines Zuschusses zu den Annuitäten eines Hypothekendarlehens oder eines Eigenmitteleinsatzes. Der Annuitätenzuschuss wird für jedes Objekt einzeln zugesichert und für einen Zeitraum von 20 Jahren gewährt.

Für dieses Bauvorhaben wurde ein Förderantrag beim Land NÖ eingereicht. Bei positiver Bewilligung werden Mittel der NÖ Wohnbauförderung für die Finanzierung in Anspruch genommen.

Hinweis: Sollte der Förderantrag durch das Land NÖ nicht positiv bewilligt werden, werden wir dieses Bauvorhaben FREIFINANZIERT umsetzen. Das hat für Sie als Mieter:in die Auswirkung, dass keine Subjektförderung (NÖ Wohnzuschuss) ab Bezug des Wohnobjektes möglich ist.

Mittels HYPOTHEKARDARLEHEN erfolgt die Restfinanzierung der Wohnhausanlage. Ziel ist es, langfristig eine möglichst günstige Finanzierung zu gewährleisten. Dabei kann das Darlehen entweder marktüblich zu fixen oder zu variablen Zinssätzen abgeschlossen werden.



Ihre zertifizierten Wohnbauberater:innen unterstützen Sie gerne mit attraktiven Konditionen – siehe Flyer.

Detaillierte Informationen zur Anmietung finden Sie unter:
<https://www.alpenland.ag/services/downloads>



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 fünf Jahren ab Mietbeginn haben Sie als Nutzer:in einer freifinanzierten Wohnung mit Kaufoption erstmals die Möglichkeit, diese Option zu nutzen 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:innen 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 von Veränderungen seiner Komponenten angepasst. Verbrauchsabhängige Kosten wie z. B. Heizung, Warmwasser, Strom, Internet etc. werden direkt zwischen Anbieter und Verbraucher:in 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. Reinigung Stiegenhaus, Grünflächenpflege, Winterdienst, Müllplatz etc.)
- Wartungskosten (z. B. Brandschutzeinrichtungen, Wohnraumlüftung etc.)
- Kosten für die Liftanlage



Ihre zertifizierten Wohnbauberater:innen unterstützen Sie gerne mit attraktiven Konditionen – siehe Flyer.

Detaillierte Informationen zur Anmietung finden Sie unter:
<https://www.alpenland.ag/services/downloads>



MODELL DER FINANZIERUNG

Sofortigentum, freifinanziert

Wohnungseigentum ist das im Grundbuch eingetragene Recht, eine Wohnung, ein Geschäftslokal oder eine Garage ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Alle Wohnungseigentümer:innen einer Wohnhausanlage sind Miteigentümer:innen der gesamten Liegenschaft.

Wohnungseigentum entsteht erst durch die **Eintragung im Grundbuch**. Hierzu ist ein Wohnungseigentumsvertrag notwendig. Die Basis zur Wohnungseigentumsbegründung ist das Nutzwertgutachten. Die Liegenschaft wird von einem/einer zertifizierten Gutachter:in mittels **Nutzwertgutachten parifiziert**, es werden Nutzwerte definiert und die jeweiligen Wohnungseigentumsanteile festgelegt. Somit ergibt sich die Basis für die zukünftige Aufteilung der Aufwendungen.

Der **Kaufvertrag** beinhaltet alle wichtigen Punkte in Bezug auf Wohnungseigentumsbegründung, Zahlung des Kaufpreises und Gewährleistungsfrist.

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

Die **Betriebskosten** sind monatlich an Alpenland zu entrichten 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. Reinigung Stiegenhaus, Grünflächenpflege, Winterdienst, Müllplatz etc.)
- Wartungskosten (z. B. Brandschutzeinrichtungen, Wohnraumlüftung etc.)
- Kosten für die Liftanlage

Informationen zur Vertragserrichtung:

1 Vertragsrichterin und Treuhänderin

Vertragsrichterin und Treuhänderin:
Weinrauch Rechtsanwältin GmbH
Mag. Elvira Salihovic
Stubenring 16/2
1010 Wien
01/533 64 990
salihovic@anwaltei.at
www.weinrauch-rechtsanwaelte.at

2 Kosten der Vertragserrichtung:

- 1,6 % des Kaufpreises zzgl. USt. und Barauslagen-Pauschale € 950,-
- 0,5 % des Kaufpreises zzgl. USt. und Barauslagen bei Fremdfinanzierung mit Pfandrechtseintragung

3 Nebenkosten bei der Kaufvertragserstellung (Stand 09/2024)

- Grunderwerbssteuer:
dzt. 3,5 % vom Gesamtkaufpreis an das Finanzamt
- Grundbucheintragungsgebühr:
dzt. 1,1 % vom Gesamtkaufpreis an das zuständige Finanzamt
- Nebenkostendepot:
allfällige Beglaubigungskosten Notar



Ihre zertifizierten Wohnbauberater:innen unterstützen Sie gerne mit attraktiven Konditionen – siehe Flyer.



Impressum:

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. **Informationen und Fotos BADEN:** Gemeinde Baden (Fotos: C.Kollerics, Föhnkranz, Christian Dusek, Markus Berg, Christian Freydl, Wolfgang Spekner) **Visualisierung:** golemdigital **Karte:** google.com. 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. Es handelt es sich um eine Erstinformation. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Darstellungen um Symbolbilder handelt und es Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung geben kann. Wir ersuchen um Verständnis und behalten uns vor, die Pläne bzw. die Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf Grund technischer Notwendigkeiten bzw. gesetzlicher, behördlicher oder baupolizeilicher Vorschriften oder Notwendigkeiten zu ändern. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Zirka-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Die ausgehändigten Pläne sind nicht zum Einrichten bzw. Anfertigen von Einbaumöbeln geeignet. – Es ist unbedingt das Naturmaß zu nehmen! 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.

