



# alpenland

## 3250 WIESELBURG

Ybbser Straße 8, Stiege 1

**Wohnen für  
Generationen!**



Wieselburg / 3  
Prospektmappe Stand: 06.10.24



Stefan Eigner informiert Sie gerne:  
02742/204 250  
verkauf@alpenland.ag  
[www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag)



# INHALT

- 3 Projektinfo
- 4 Gute Infrastruktur
- 5 Lage und Erreichbarkeit
- 6 Informationen zur Anlage
- 7 Wohnungstypen
- 11 Wohnqualitäten
- 12 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.



# 3250 WIESELBURG

Ybbsers Straße 8, Stiege 1

Stilvoll, wohnlich und leistbar: Das beschreibt die 26 neuen Wohnungen, die in der Ybbsers Straße in Wieselburg entstehen. In Toplage, Nahe dem Wieselburger Ortszentrum, decken die Mietwohnungen den steigenden Wohnbedarf in der Region. Zeitgemäße Architektur und grüne Wohnumgebung sprechen ebenso für die Anlage, wie ihre funktionale Planung.

Die Wohnungen mit 53 bis 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 bis 4 Zimmern verfügen über privaten Freiflächen wie Loggia, Terrasse bzw. Terrasse mit Eigengarten. Ebenso sind überdachte Fahrradabstellplätze, ein Kinder- und Jugendspielplatz sowie Begegnungsbereiche rund um die Anlage vorgesehen.

Jeder Wohnung ist zudem ein PKW-Abstellplatz sowie ein Einlagerungsraum zugeordnet.

## ! WOHN-TIPP

Wieselburg darf sich mit Recht als Schul- und Bildungsmetropole bezeichnen. Und seit der Etablierung Fachhochschule auch als Hochschulstadt. Diese befindet sich übrigens in der Nähe der Wohnanlage.



### VERTRAGSTYP

26 geförderte Wohnungen  
Miete mit Kaufoption



### BEZUG

Frühjahr 2026



### LAGE

Bahnhofsnähe (ca. 10 Minuten zu Fuß)  
ca. 54 Minuten nach Linz  
ca. 33 Minuten nach St. Pölten  
ca. 1 Stunde 20 Minuten nach Wien (Zentrum)



### FLÄCHEN

53 m<sup>2</sup> - 94 m<sup>2</sup>  
2 - 4 Zimmer



### FREIBEREICH

Loggia, Terrasse, Terrasse mit Eigengarten  
Kinderspielplatz

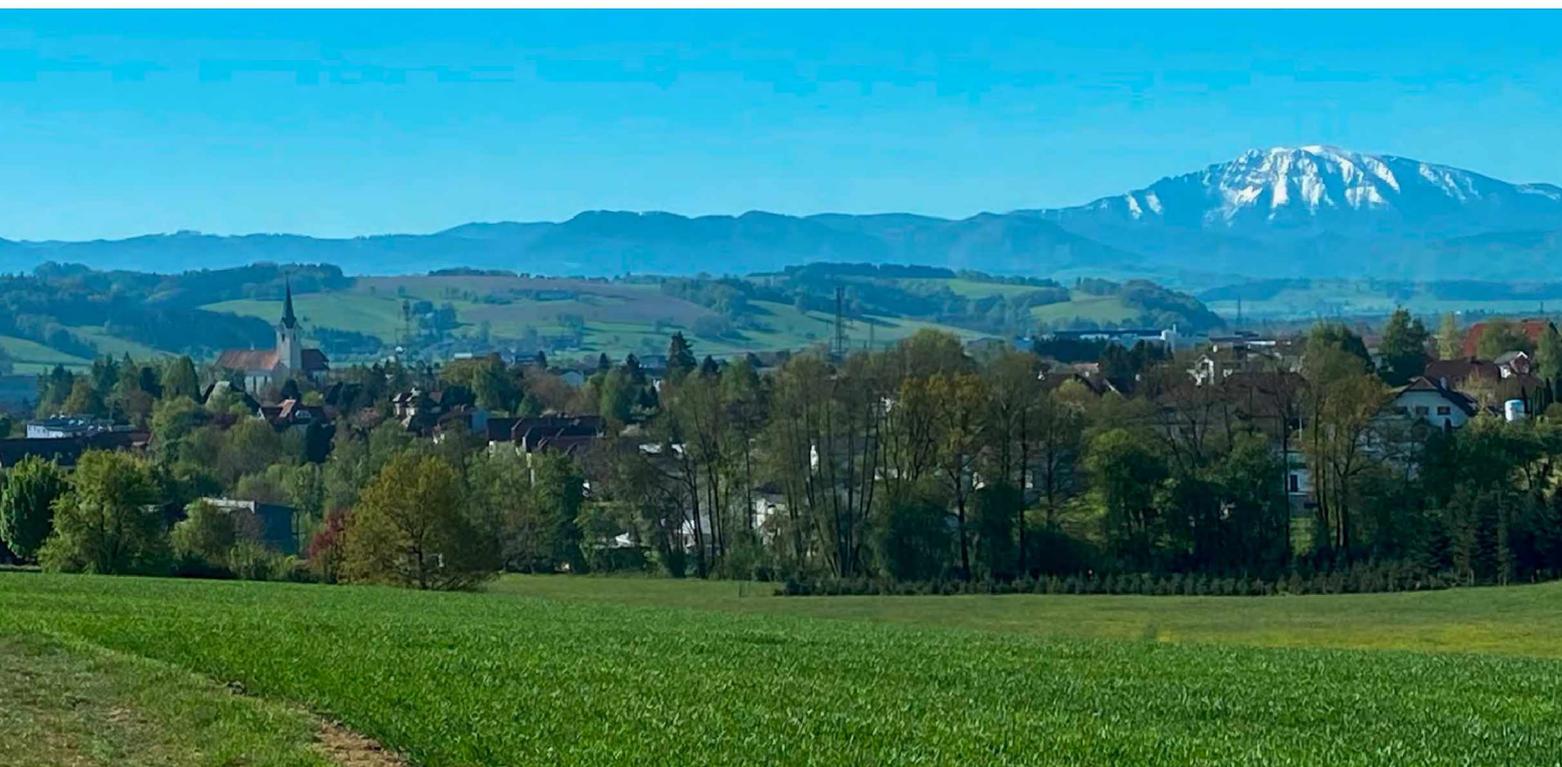


### PARKEN & MEHR

Abstellplätze im Freien, Einlagerungsräume  
Lift

# GUTE INFRASTRUKTUR

Dort wo Große und Kleine Erlauf zusammenfließen liegt die Stadt Wieselburg mit ihrer hohen Lebens- und Wohnqualität. Als Tor zum Mostviertel mit herrlichem Blick auf den Ötzer ist Wieselburg eine moderne, pulsierende aber auch traditionsbewusste Stadt. Die Messestadt Wieselburg ist nicht nur ein starker Wirtschaftsstandort mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sondern bietet ebenso für Sport- und Freizeitaktivitäten zahlreiche Möglichkeiten. Als Bildungsstandort reicht das Angebot vom Kindergarten lückenlos bis zur Fachhochschule.



## LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten  
Ärzte, Apotheke, Tierarzt  
Tankstellen  
Gastronomie, Bäckerei  
Banken

## FREIZEIT UND SPORT

Vereine, umfassendes Sportangebot,  
Sommerbad mit Beach-Volleyballplätzen,  
Kletteranlage, Minigolfplatz  
Wieselburger Stadtwald  
Umfangreiches Kulturangebot  
Erholungsgebiete, Rad- und Wanderwege

## VERKEHR

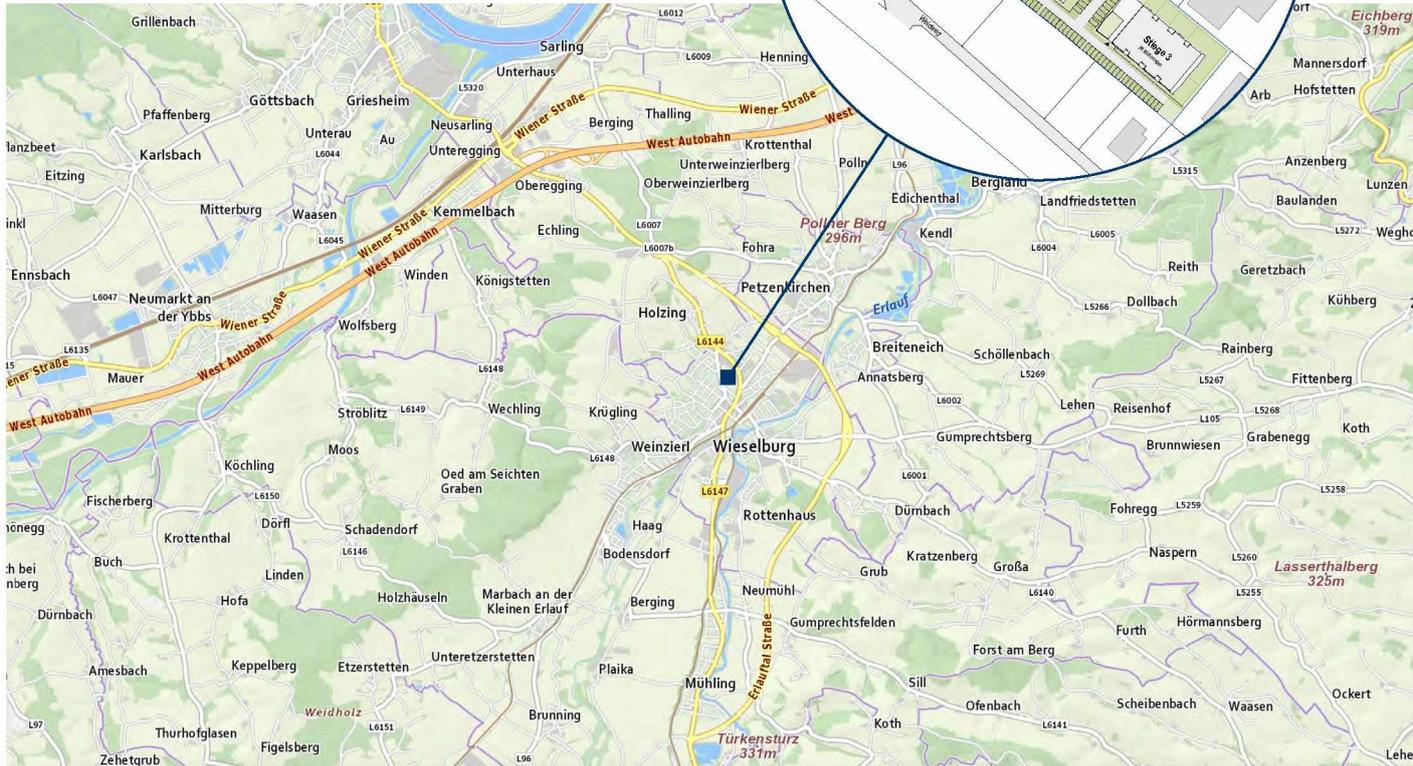
Öffentlicher Verkehr  
Bahnhof, gute Verkehrsanbindung nach Wien

## SCHULEN

Kindergärten, Volksschule und Mittelschule,  
Gymnasium, HBLFA Francisco Josephinum,  
Fachhochschule, Volkshochschule, Musikschule



# LAGE UND ERREICHBARKEIT



Die Wohnhausanlage liegt nördlich des Zentrums von Wieselburg. Bank, Bahnverbindungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Gehminuten davon entfernt.

Ein abwechslungsreiches Kulturangebot und über 50 aktive Vereine sind Basis für eine hohe Lebensqualität und ein abwechslungsreiches Leben für Jung und Alt. Abgerundet wird das kulturelle Angebot durch das Braumuseum in der Brauerei Wieselburg und durch das Museum für Ur- und Frühgeschichte im Marktschloss Wieselburg.

Die Wohnhausanlage vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnumgebung mit der raschen Erreichbarkeit der notwendigen Infrastruktur.

Die Autobahn-Auffahrt Ybbs zur A1 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.



# ÜBERBLICK

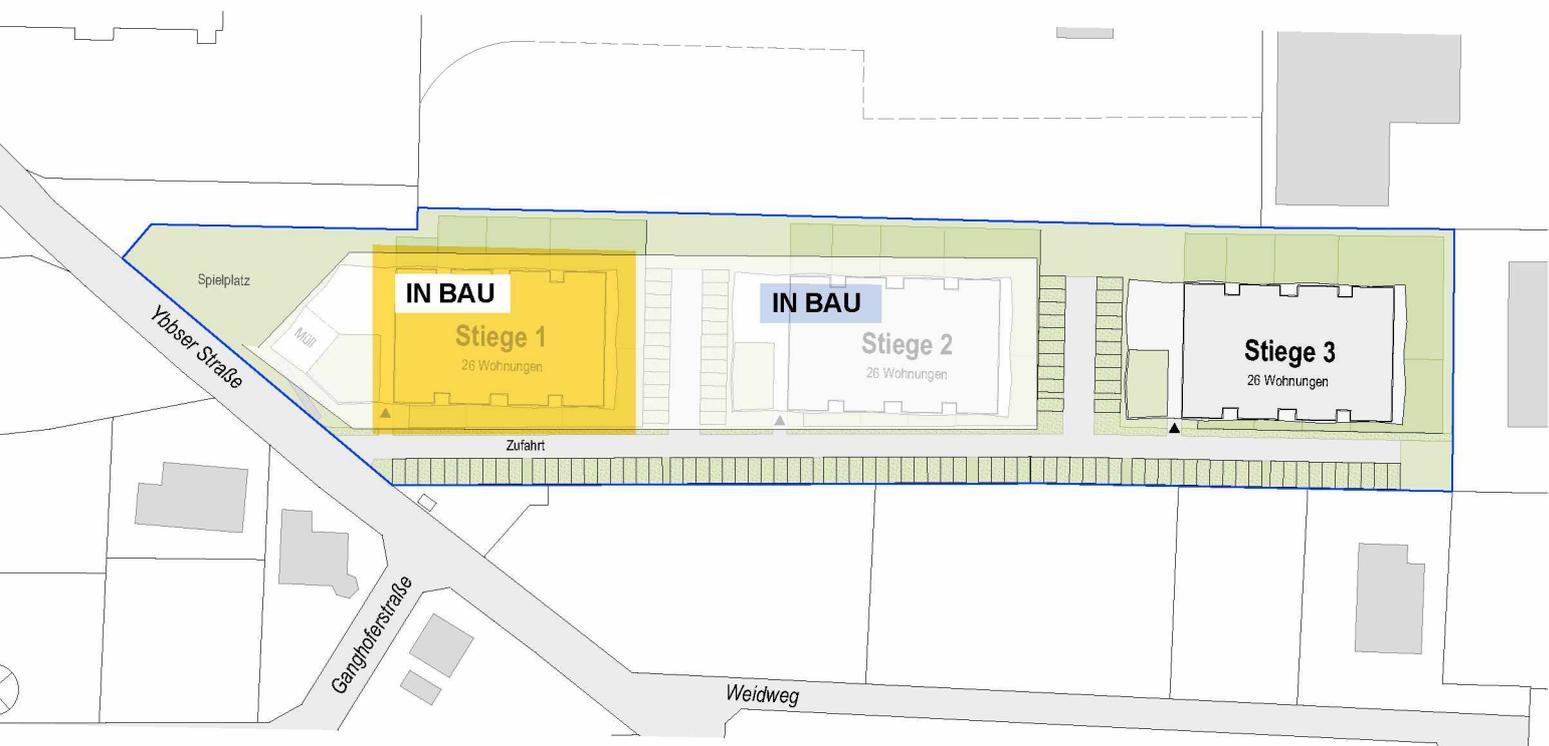
Die Wohnhausanlage ist so konzipiert, dass zukünftige Erweiterungen bereits jetzt mitgeplant sind. Die Anordnung der Baukörper auf dem Areal folgt sanft der natürlichen Topografie des Geländes. Dabei achten wir auf eine ökologische Bauweise, Barrierefreiheit und eine gute Erschließung geachtet.

Die Gesamtanlage wird drei 3-geschoßige Baukörper umfassen, wobei jeder aus einem Erdgeschoß und zwei Obergeschoßen besteht. Im ersten Bauabschnitt wird die Stiege 3 umgesetzt.

Die Wohnhausanlage ist barrierefrei im Sinne der NÖ Bauordnung gestaltet.

Alle Wohneinheiten verfügen über einen privaten Außenbereich. Jeder Wohneinheit ist mind. ein oberirdischer PKW-Abstellplatz sowie ein Einlagerungsraum im jeweiligen Geschoß zugeordnet. Die Wohneinheiten im Erdgeschoß besitzen zusätzlich einen zugehörigen Eigengarten. Ein Hausbetreuungsraum und ein Kinderwageneinstellraum befinden sich im Erdgeschoß eines jeden Gebäudes.

Ein Spielplatz, Fahrradabstellplätze sowie großzügige Grünanlagen runden das Wohnangebot ab.





## WOHNUNGSTYPEN

Die Wohnhausanlage ist für insgesamt 78 Wohnungen, aufgeteilt auf 3 Stiegen konzipiert. In jedem Gebäude befinden sich 26 Mietwohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und 53 bis 94 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

Die Räumlichkeiten gliedern sich in Vorraum, Badezimmer, WC (getrennt oder mit dem Badezimmer kombiniert) sowie Wohnküche und haben - je nach Wohnfläche – bis zu 3 Schlafzimmer. Alle Wohnungstypen verfügen über einen Abstellraum /Abstellnische. Weiters steht jeder Wohnung ein zusätzlicher Einlagerungsraum zur Verfügung.

Die Wohnräume sind mit Fußboden in Holzoptik inklusive Sesselleisten ausgestattet. In allen Nassräumen wird ein keramischer Fußbodenbelag verlegt.

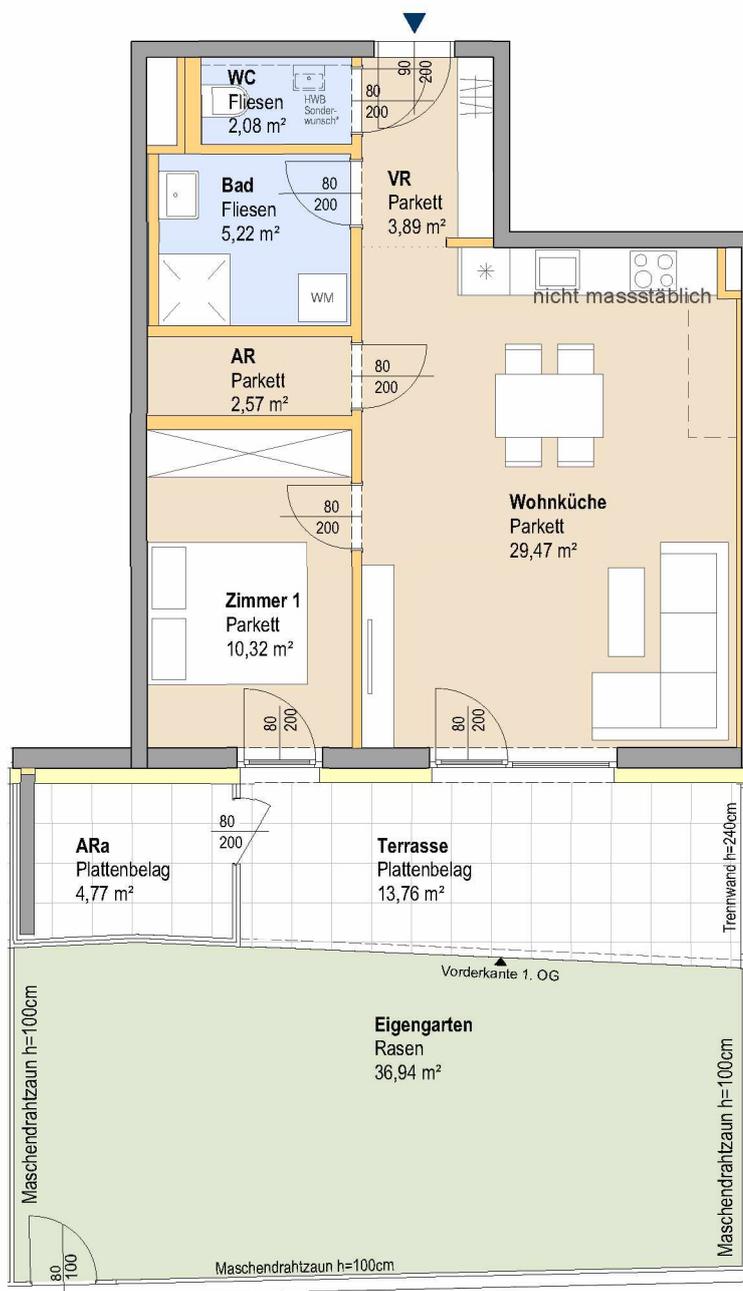
Im Erdgeschoss sind die Wohnungen mit einer Terrasse und Eigengarten, in den Obergeschossen mit Balkon oder Terrasse ausgestattet. Außerdem steht den Bewohnern ein Spielplatz zur Verfügung.

Jeder Wohnung ist ein PKW-Stellplatz (bzw. 2 Stellplätze bei großen Wohnungen) zugeordnet.

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



## PLANBEISPIEL TOP 07

	Wohnfläche	53,55 m <sup>2</sup>
	Eigengarten	36,94 m <sup>2</sup>
	Terrasse	13,76 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,57 m <sup>2</sup>
	Einlagerungsraum	2,67 m <sup>2</sup>
	PKW-Stellplatz	1

## VERTRAGSTYP:

**Miete mit Kaufoption**  
 Finanzierungsbeitrag\* € 20.778,-  
 mtl. Kosten € 653,-  
 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 13

	Wohnfläche	53,72 m <sup>2</sup>
	Terrasse	16,32 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,61 m <sup>2</sup>
	Einlagerungsraum	2,77 m <sup>2</sup>
	PKW-Stellplatz	1

## VERTRAGSTYP:

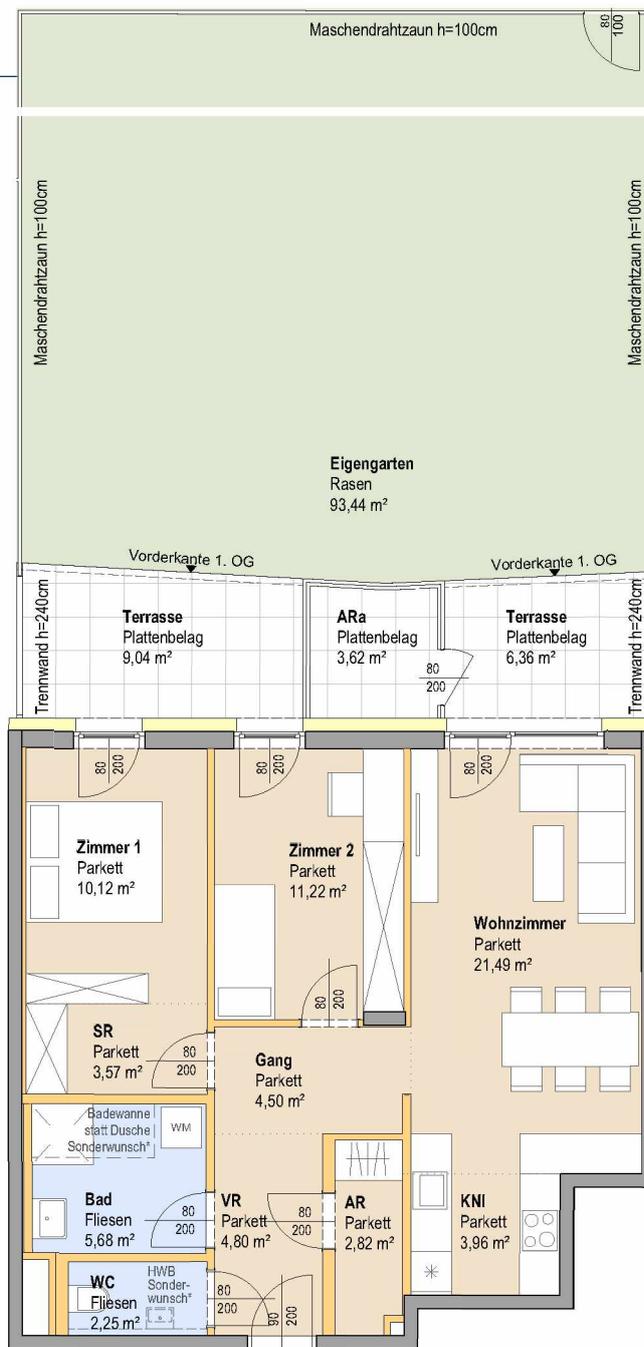
### Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag\* € 19.227,-  
mtl. Kosten € 592,-  
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 02



<b>Wohnfläche</b>	<b>70,41 m<sup>2</sup></b>
Eigengarten	93,44 m <sup>2</sup>
Terasse	15,40 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,82 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,32 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	2

## VERTRAGSTYP:

**Miete mit Kaufoption**

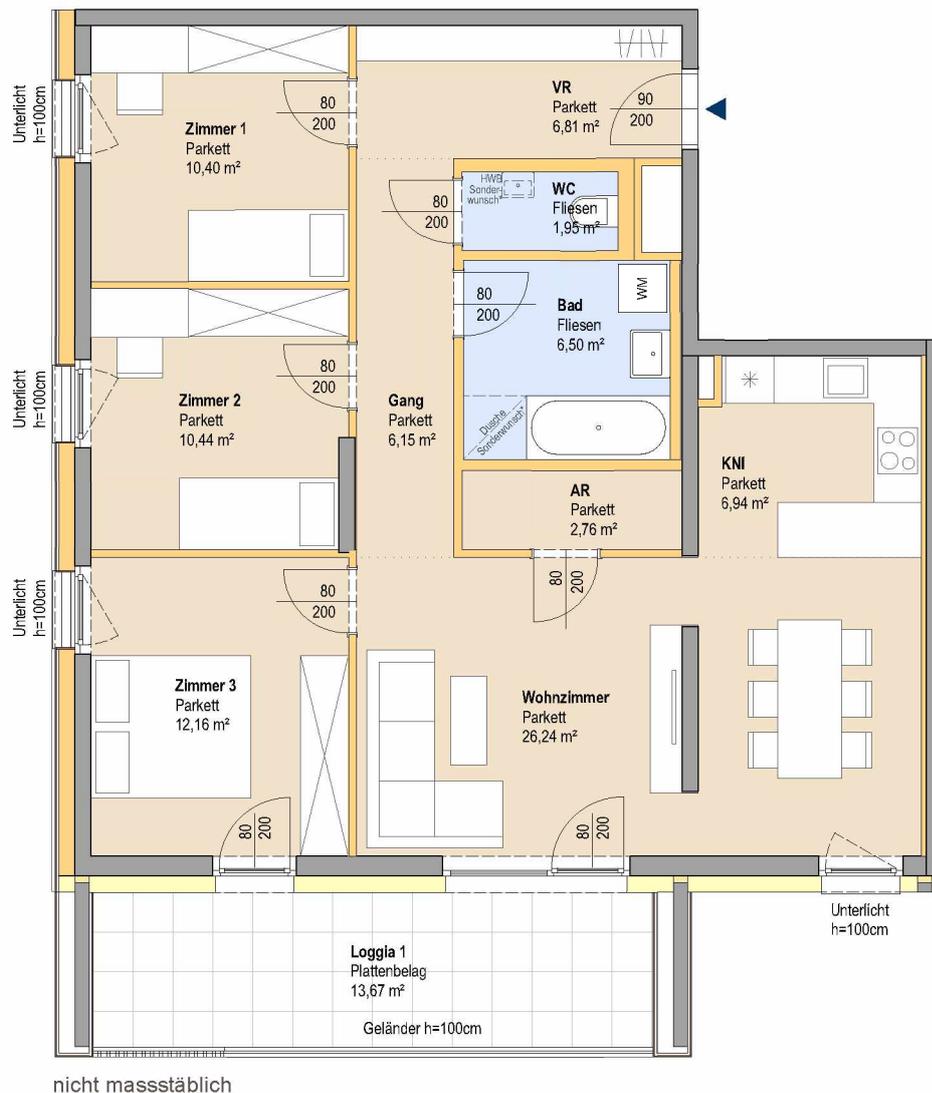
Finanzierungsbeitrag\* € 28.212,-  
 mtl. Kosten € 868,-  
 inkl. Betriebskosten-Akonto

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





# WOHNTYP 4 ZIMMER



## PLANBEISPIEL

### Top 26

<b>Wohnfläche</b>	<b>96,36 m<sup>2</sup></b>
davon Loggia	13,67 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,76 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,77 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	2

## VERTRAGSTYP:

### Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag\* € 35.663,-  
 mtl. Kosten € 1.133,-  
 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 Wolkersdorf haben wir uns in jedem Detail bemüht.

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



## TECHNISCHE DATEN

### MASSIVBAUWEISE

Ziegelwände bzw. Stahlbetonwände  
Hohlblochziegelmauerwerk  
Vollwärmeschutz

### DACH

Flachdach

### HEIZUNG

Fußbodenheizung  
Fernwärme

### LIFT

barrierefrei vom EG bis in das DG

### SONSTIGE

vorläufiger HWB (Ref,RK) ca. < 26,00 kWh/m<sup>2</sup>a

## WOHNRAUM

### BÖDEN

Fußboden in Holzoptik, Keramischer Belag

### TÜREN UND FENSTER

Wohnungseingangs- u. Innentüren weißähnlich  
Isolierverglaste Kunststoffenster  
Innenliegender Sonnenschutz lt. Bauphysikalischer  
Notwendigkeit

### SANITÄR

Badewanne oder Dusche  
Waschbecken  
WC

### ELEKTRO

Steckdosen und Schalter weißähnlich  
SAT-Anschluss

## 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 Ihr Verkaufsberater.

# MODELL DER FINANZIERUNG

## Miete mit Kaufoption, gefördert

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,-/m<sup>2</sup> 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.

**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 werden Mittel der NÖ Wohnbauförderung für die Finanzierung in Anspruch genommen.**

Damit haben Sie als Mieter:in die Möglichkeit, eine Subjektförderung (NÖ Wohnzuschuss) ab Bezug des Wohnobjektes beim Land Niederösterreich zu beantragen.

**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.

Im Einzelfall ist auch eine **STUNDUNG** des **FINANZIERUNGSBEITRAGES** möglich. Dabei ist bei Bezug ein reduzierter Finanzierungsbeitrag fällig. Der offene Restbetrag ist innerhalb von 3 Jahren zu leisten. Die anfallenden Stundungszinsen werden den laufenden monatlichen Kosten zugerechnet und erhöhen somit Ihre monatlichen Mietkosten.

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



## Kriterien.

### Wer darf einziehen?

#### 1 Österreichische Staatsbürgerschaft (oder gleichgestellt)

- Kopie eines Ausweisdokuments (Führerschein, Reisepass, Bürgerkarte, ...)
- Ausweis Daueraufenthalt EU – unbefristet
- Aufenthaltstitel befristet
- ggf. Erwachsenenvertretung: Nachweis über den Vertretungsumfang
- Bei Asylberechtigten, subsidiär Schutzberechtigten und Drittstaatsangehörigen der Nachweis von Deutschkenntnissen zu prüfen.
- Prüfungsnachweis: mind. A2-Niveau

#### 2 Nachweis Haushaltsnettoeinkommen

##### Grenzen für das Jahresnettoeinkommen bei Miete/Miete mit Eigentumsoption:

- 1-Personen-Haushalt € 50.000,-
- 2-Personen-Haushalt € 70.000,-
- für jede weitere Person zusätzlich € 10.000,-

Einkommensnachweise (vom Vorjahr) des Vertragsabschlusses, aller im künftigen Haushalt lebenden Personen (Wohnungswerber, Ehegatte, Lebensgefährte, Kinder, etc.) sind vorzulegen.

#### 3 Beitritt zur Genossenschaft

Bei Alpenland-Objekten treten Sie der Genossenschaft bei (einmaliger Mitgliedsbeitrag EUR 162,-/Nutzer).

#### 4 Hauptwohnsitzmeldung / Förderungsdatenblatt

Melden Sie Ihren neuen Hauptwohnsitz bei der Meldebehörde und übermitteln Sie uns die Meldebestätigung mittels ZMR-Auszug und das Förderungsdatenblatt.

### INFORMATION zur Anmietung eines geförderten Wohnobjektes

Als gemeinnütziger Wohnbauträger leisten wir einen gesellschaftlichen Auftrag zur Deckung des Wohnbedarfes mittels Bereitstellung von „leistbarem“ Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht.

Wir legen ein verstärktes Augenmerk auf die Transparenz und Nachvollziehbarkeit.

Mittels objektiver Kriterien stellen wir eine sozial ausgewogene Wohnungszuteilung sicher.

Wurden zur Errichtung des Objekts Mittel der NÖ Wohnbauförderung in Anspruch genommen, ist die Erfüllung der Kriterien lt. geltender NÖ Wohnbauförderungsrichtlinie erforderlich.

vor Vertragserstellung



**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. **Fotos/Visualisierungen/Text:** Gemeinde Wieselburg, inshot/Daniel Schalhas, Adobe Stock, 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 Infomappe 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.

