

2540 Bad Vöslau
Veilchengasse 9

Wohnwohl Gemeinwohl

Freifinanziert



www.alpenland.ag

Alpenland:

Vom Wohnwohl zum Gemeinwohl.

Seit über 75 Jahren schafft Alpenland Wohnräume zum Leben. Als gemeinnütziger Wohnbauträger stellen wir einer breiten Bevölkerungsschicht nachhaltig leistbaren Wohnraum bereit. Damit leisten wir einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag. Unser Credo lautet:

So viel Miete wie nötig,
so viel Eigentum wie möglich.

Nach dieser Devise eröffnen wir Menschen den Weg zum Wohnungseigentum, wo immer und wie immer es möglich ist. Wir bieten Wohnraum als Eigentum zum Sofortterwerb oder auch Miete mit Kaufoption an.



”

Besonders ansprechend finde ich den gestalteten Außenbereich zwischen den Wohngebäuden, der allen Bewohnern zur Verfügung steht. Ein Teil davon ist als ‚Naschgarten‘ angelegt, in dem Obst- und Beerensträucher gepflanzt sind.

Filiz Ihtibar
Vertriebsberaterin Neubau
02742/204 284
verkauf@alpenland.ag



Eigengärten mit gemütlichen Wohnterrassen oder Balkone sorgen für vergnügliche Stunden im Freien.





Der Standort ist perfekt für Pendler.

Bahnhofsnähe
ca. 15 Minuten zu Fuß

nach Wien (Zentrum)
ca. 35 Minuten

nach Baden bei Wien
ca. 10 Minuten

Volksschule

Vöslauer
Mineralwasser AG

Bahnhof

Thermalbad

Bad Vöslau

Schlosspark

Kindergarten

Standort der
Wohnanlage:
2540 Bad Vöslau
Veilchengasse 9

Wien

LEBEN

- Einkaufsmöglichkeiten
- Ärzte
- Tankstellen
- Gastronomie
- Banken

FREIZEIT UND SPORT

- Vereine
- Erholungsgebiete
- Rad- und Wanderwege

VERKEHR

- Öffentlicher Verkehr
- Bahnhof
- gute Verkehrsanbindung

SCHULEN

- Kindergarten
- Volksschule und Realgymnasium





VERTRAGSTYP

Miete mit Kaufoption

Freifinanziert

FREIFLÄCHEN

Privater Balkon
bzw. Garten mit
Wohnterrassen

bei jeder Wohneinheit

Wurmbox & Insektenhotel
Naschgarten

BEZUG

Jänner 2026

1-4 Zimmer



36 bis 86 m²

Fahrradabstellraum: ca. 28 m²
Kinderwagenraum: ca. 17 m²

PARKEN & MEHR

1-2 Parkplätze
pro Wohnung
im Norden und Westen der Anlage
Einlagerungsraum
im jeweiligen Stockwerk



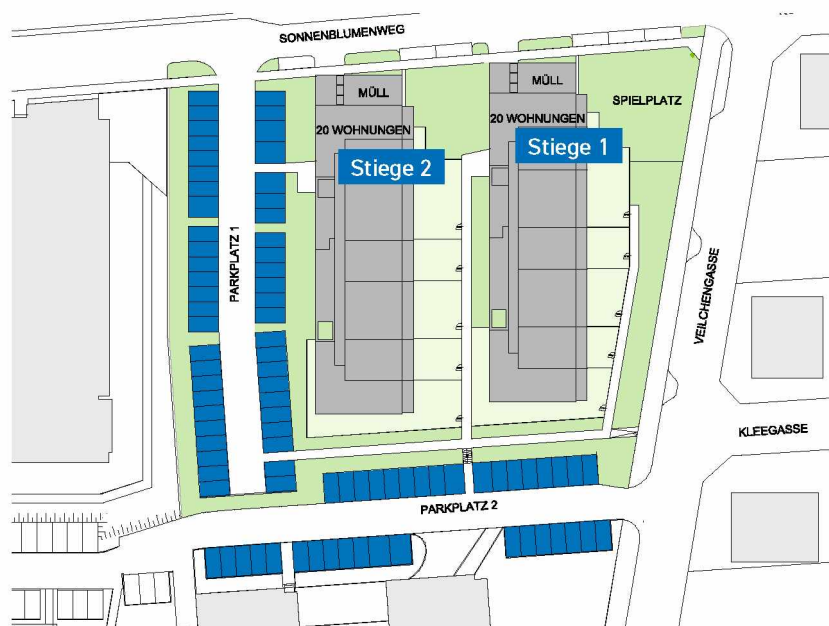
Solaranlage

Im Überblick

Die Wohnhausanlage in Bad Vöslau besteht aus insgesamt 40 Wohneinheiten, die auf 2 Gebäude (Stiege 1 und Stiege 2) aufgeteilt sind, und jeweils durch ein eigenes Stiegenhaus samt Lift erschlossen werden. Über einen gedeckten Eingangsbereich gelangt man zu den Eingängen in das Stiegenhaus.

Die Nebenräume, wie Fahrrad-/ Kinderwagenraum sowie Technikräume und Müllraum sind straßenseitig angeordnet. Natürlich belichtete Erschließungsgänge führen in allen Geschossen vom jeweiligen Stiegenhaus zu den Wohnungseingängen. Jeder Wohnung ist im selben Geschoss ein Abstellraum zugeordnet.

Alle Wohnungen verfügen über einen Freibereich in Form eines Eigengartens mit Wohnterrasse im Erdgeschoss oder eines Balkons in den Obergeschossen. Jeder Wohnung sind ein bis zwei Stellplätze zugeordnet.





Mit der Höhe Ihrer Anzahlung regeln Sie die monatlichen Kosten. Den Rechner sowie alle freien und verfügbaren Wohnungen finden Sie unter www.alpenland.ag



Wohnbeispiel

WOHNUNG STIEGE 1/TOP 1

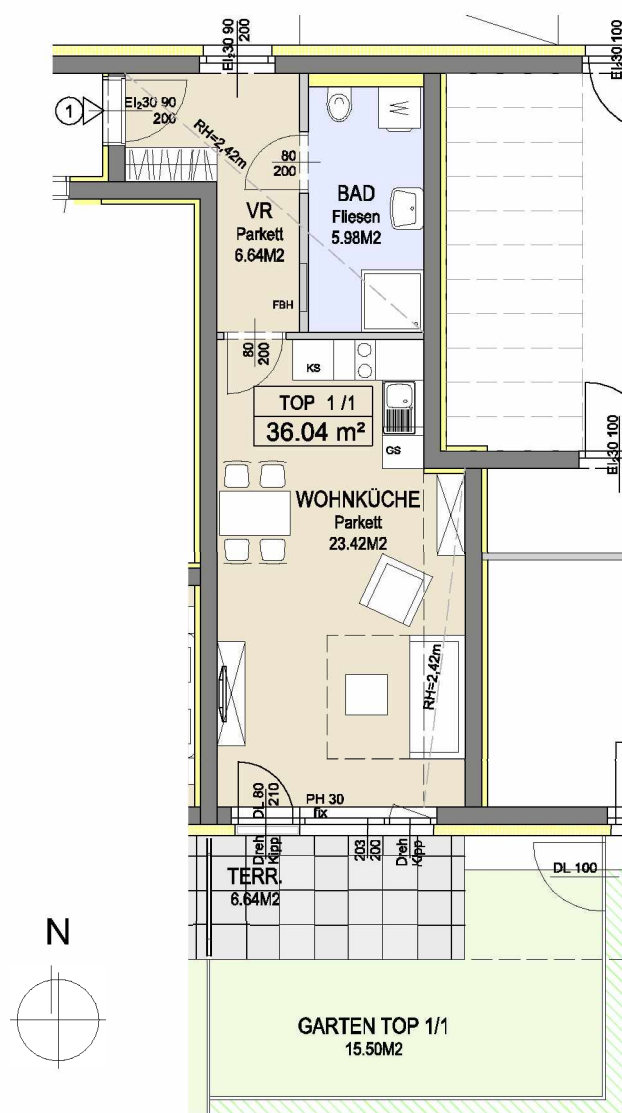
Wohnfläche	36,04 m ²
Terrasse	6,64 m ²
Garten	15,50 m ²
Einlagerungsraum	3,13 m ²
PKW-Abstellplatz	1

KOSTEN

freifinanziert Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag: ab € 13.536,-
mtl. Kosten: ab € 578,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

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

Pläne nicht massstäblich



Wohnbeispiel



WOHNUNG STIEGE 1/TOP 3

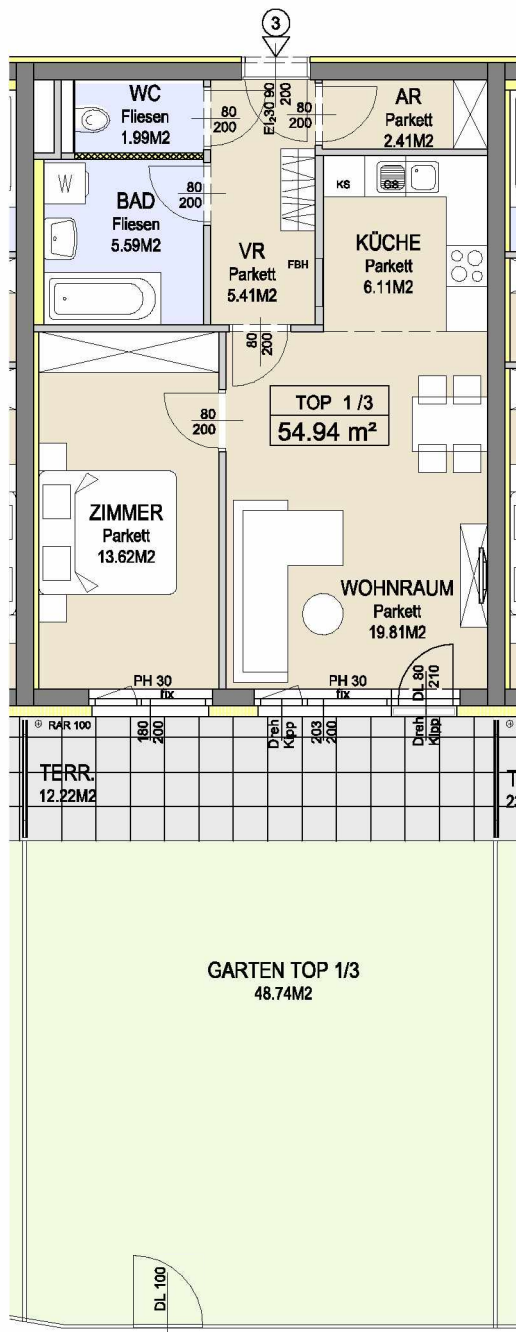
Wohnfläche	54,94 m ²
Terrasse	12,22 m ²
Garten	48,74 m ²
Einlagerungsraum	3,13m ²
PKW-Abstellplatz	1

KOSTEN

freifinanziert Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag: ab € 19.890,-
mtl. Kosten: ab € 843,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

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

Pläne nicht massstäblich



Wohnbeispiel

WOHNUNG

STIEGE 1/TOP 2

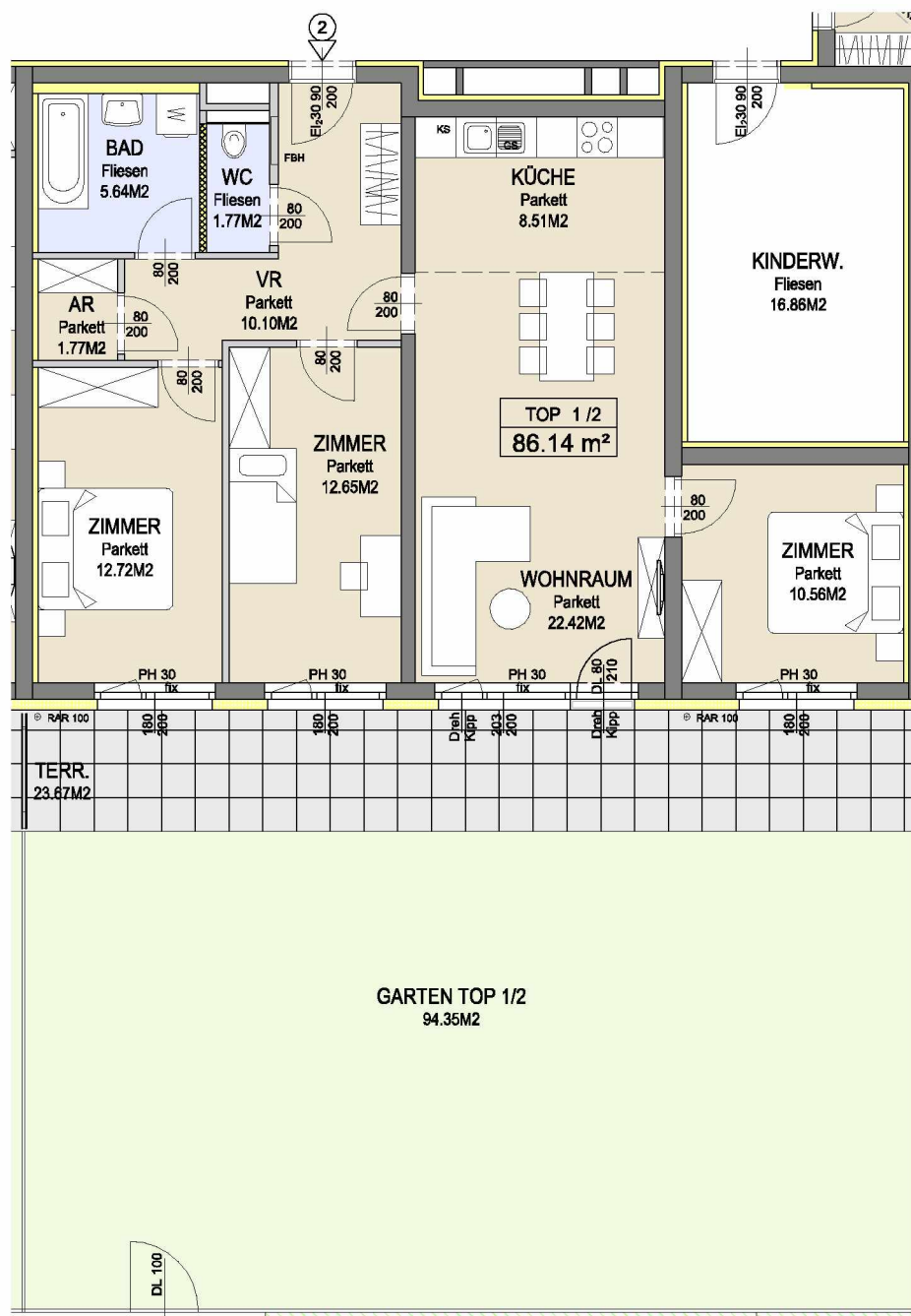
Wohnfläche	86,14 m ²
Terrasse	23,67 m ²
Garten	94,35 m ²
Einlagerungsraum	3,08 m ²
PKW-Abstellplätze	2

KOSTEN

freifinanziert Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag: ab € 32.044,-
mtl. Kosten: ab € 1.337,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

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

Pläne nicht massstäblich



Wohnqualitäten

Die Zufriedenheit unserer Kunden hat bei uns obersten Stellenwert. Bei der Planung und der Ausstattung Ihres neuen Zuhauses in Bad Vöslau haben wir uns in jedem Detail bemüht. Unser Ziel ist es, für Sie außergewöhnliche Wohnqualität zu verwirklichen.



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

BAUWEISE

- Hochlochziegelmauerwerk und/oder Stahlbeton-Halbfertigteile
- Vollwärmeschutz
- Vorläufiger HWB Ref,RK 29,3 kWh/m²a

LÜFTUNGSINSTALLATION

- Bedarfslüftung – Bad durch eigenen Schalter und Feuchtheizthermostat, WC durch Lichtschalter und Nachlaufrelai
- Frischluft-Nachströmöffnung verbaut in der Wand in jeder Wohnung
- Teilweise Fensterlüftung

HEIZUNGSINSTALLATION

- Fernwärme
- Fußbodenheizung

SANITÄREINRICHTUNGEN

- Badewanne
- Wannenfüll- und Brausebatterie
- Waschbecken
- Waschmaschinen Anschlussmöglichkeit
- WC-Schale wandhängend
- Kaltwasseranschlüsse bei Freibereichen im EG

FLIESENLEGERARBEITEN

- Verfliesung in den Sanitärräumen
 - > Wände Bad: Feinsteinzeug Fliesen bis ca. Zargenoberkante (gemäß BAB)
 - > Wände WC: Feinsteinzeug Fliesen verlegt bis ca. 120 cm Höhe, nur auf der WC-Rückwand

MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

- Weiße Wandanstriche (Innendispersionsbasis)

FENSTERKONSTRUKTIONEN

- Kunststofffenster
- Außenfensterbänke: Alu beschichtet in der Fensterrahmenfarbe
- Innenfensterbänke: kunststoffbeschichtet, weiß

ELEKTROINSTALLATIONEN

- Deckenauslässe, Steckdosen und Schalter siehe Plandarstellung
- Kabelfernsehen und Satellitenanlage, Leerverrohrung mit Vorspann für Festnetz
- Eigene Stromzähler pro Wohneinheit

SONNENSCHUTZ

- Rollläden mit manueller Bedienung an ost- und westseitigen Fassaden
- Alle Fenster mit Stockaufdoppelung zur möglichen Nachrüstung vorbereitet

BODENBELÄGE

- Fertigparkett geklebt inklusive passender Schweizer Leiste
- Keramischer Fußbodenbelag in allen Nassräumen

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% Verwornung 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.

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

Preisliste

Wohnung	Mietobjekt	Nutzfläche (m ²)	Terrasse (m ²)	Balkon (m ²)	Garten (m ²)	Einlagerungsraum (m ²)	Carport	Stellplatz	Finanzierungs- beitrag Minimum*	Miete inkl. Betriebskosten	Finanzie- rungs-beitrag Maximum*	Miete inkl. Betriebskosten
EG Top 1	1101	36,04	7		16	3		1	€ 13.536,-	€ 578,-	€ 44.670,-	€ 476,-
EG Top 2	1102	86,14	24		94	3		2	€ 32.044,-	€ 1.337,-	€ 106.236,-	€ 1.093,-
EG Top 3	1103	54,94	12		49	3		1	€ 19.890,-	€ 843,-	€ 66.259,-	€ 691,-
EG Top 4	1104	75,58	17		60	3		2	€ 27.901,-	€ 1.165,-	€ 92.156,-	€ 954,-
EG Top 5	1105	54,79	12		33	3		1	€ 19.337,-	€ 1.165,-	€ 64.382,-	€ 673,-
EG Top 6	1106	86,16	10		132	3		2	€ 33.702,-	€ 1.402,-	€ 111.868,-	€ 1.146,-
1. OG Top 7	1107	85,96		10		3		2	€ 28.729,-	€ 1.205,-	€ 94.972,-	€ 988,-
1. OG Top 8	1108	54,74		12		3		1	€ 17.680,-	€ 755,-	€ 58.750,-	€ 620,-
1. OG Top 9	1109	75,58		17		3		2	€ 25.138,-	€ 1.056,-	€ 82.769,-	€ 867,-
1. OG Top 10	1110	54,94		12		3			€ 16.298,-	€ 709,-	€ 55.382,-	€ 581,-
1. OG Top 11	1111	75,58		17		3		2	€ 25.138,-	€ 1.056,-	€ 82.769,-	€ 867,-
1. OG Top 12	1112	54,79		12		3		1	€ 17.680,-	€ 755,-	€ 58.750,-	€ 620,-
1. OG Top 13	1113	86,16		10		3		2	€ 29.006	€ 1.216,-	€ 95.911,-	€ 997,-
2. OG Top 14	1114	85,96		10		3		2	€ 30.110,-	€ 1.260,-	€ 99.665,-	€ 1.031,-
2. OG Top 15	1115	54,74		12		3		2	€ 19.613,-	€ 823,-	€ 63.996,-	€ 677,-
2. OG Top 16	1116	75,58		17		3		2	€ 26.243,-	€ 1.100,-	€ 86.524,-	€ 902,-
2. OG Top 17	1117	54,94		12		3		1	€ 18.508,-	€ 788,-	€ 61.566,-	€ 647,-
2. OG Top 18	1118	75,58		17		3		2	€ 26.243,-	€ 1.100,-	€ 86.524,-	€ 902,-
2. OG Top 19	1119	54,79		12		3		1	€ 18.508,-	€ 788,-	€ 61.566,-	€ 647,-
2. OG Top 20	1120	86,16		10		3		2	€ 30.110,-	€ 1.260,-	€ 99.665,-	€ 1.032,-
EG Top 1	1201	36,04	7		14	3		1	€ 13.260,-	€ 568,-	€ 43.731,-	€ 467,-
EG Top 2	1202	86,14	24		108	3		2	€ 32.597,-	€ 1.358,-	€ 108.113,-	€ 1.111,-
EG Top 3	1203	54,94	12		53	3		1	€ 19.890,-	€ 843,-	€ 66.259,-	€ 691,-
EG Top 4	1204	75,58	17		78	3		2	€ 28.453,-	€ 1.187,-	€ 94.033,-	€ 972,-
EG Top 5	1205	54,79	12		56	3		1	€ 20.166,-	€ 854,-	€ 87.198,-	€ 699,-
EG Top 6	1206	86,16	10		144	3		2	€ 33.452,-	€ 1.391,-	€ 110.929,-	€ 1.137,-
1. OG Top 7	1207	85,96		10		3		2	€ 28.729,-	€ 1.205,-	€ 94.972,-	€ 988,-
1. OG Top 8	1208	54,74		12		3		1	€ 17.680,-	€ 755,-	€ 58.750,-	€ 620,-
1. OG Top 9	1209	75,58		17		3		2	€ 25.138,-	€ 1.056,-	€ 82.769,-	€ 867,-
1. OG Top 10	1210	54,94		12		3			€ 20.166,-	€ 854,-	€ 67.198,-	€ 620,-
1. OG Top 11	1211	75,58		17		3		2	€ 25.138,-	€ 1.056,-	€ 82.769,-	€ 867,-
1. OG Top 12	1212	54,79		12		3		1	€ 17.680,-	€ 755,-	€ 58.750,-	€ 620,-
1. OG Top 13	1213	86,16		10		3		2	€ 29.006	€ 1.216,-	€ 95.911,-	€ 997,-
2. OG Top 14	1214	85,96		10		3		2	€ 30.110,-	€ 1.260,-	€ 99.665,-	€ 1.031,-
2. OG Top 15	1215	54,74		12		3		1	€ 18.232,-	€ 777,-	€ 60.627,-	€ 638,-
2. OG Top 16	1216	75,58		17		3		2	€ 26.243,-	€ 1.100,-	€ 86.524,-	€ 902,-
2. OG Top 17	1217	54,94		12		3		1	€ 17.680,-	€ 755,-	€ 58.750,-	€ 620,-
2. OG Top 18	1218	75,58		17		3		1	€ 24.862,-	€ 1.054,-	€ 83.158,-	€ 862,-
2. OG Top 19	1219	54,79		12		3		1	€ 18.508,-	€ 788,-	€ 61.566,-	€ 647,-
2. OG Top 20	1220	86,16		10		3		2	€ 30.110,-	€ 1.260,-	€ 99.665,-	€ 1.032,-

*) mit der Höhe Ihrer Anzahlung regeln Sie die monatlichen Kosten; den Rechner finden Sie unter www.alpenland.ag

Ihr erster Eindruck vom Projekt?



FEEDBACK GEBEN



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:** Alpenland-Archiv. Bad Vöslau Linie29, CC BY-SA 4.0 <<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>> und Wolfgang Glock, CC BY 3.0 <<https://creativecommons.org/licenses/by/3.0/>>, via Wikimedia Commons. 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.

Werden Sie Teil unserer Social Media Community.

