

2120 Wolkensdorf
Obersdorfer Straße 31

Wohnwohl Gemeinwohl

SYMBOLBILD

WOLKERSDORF XVI/6 | WE: 10915 | Prospektmappe Stand: 14.03.25



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. Wir bieten Wohnraum als Eigentum zum Soforterwerb oder auch Miete mit Kaufoption an.



”

Das Alpenland Zukunftshaus in Wolkersdorf bietet hohen Wohnkomfort mit ausgeklügelten technischen Lösungen. Eine Zertifizierung nach „klima:aktiv GOLD“ wird angestrebt.

Nicole Weyrer

Vertriebsberaterin Neubau

02742/204 249

verkauf@alpenland.ag



Eigengärten mit gemütlichen Wohnterrassen, Balkonen oder Dachterrassen sorgen für vergnügliche Stunden im Freien.





Der Standort ist perfekt für Pendler.

Bahnhofsnahe
ca. 10 Minuten zu Fuß

nach Gerasdorf bei Wien
ca. 15 Minuten

nach Wien (Zentrum)
ca. 35 Minuten

Mistelbach

Brünner Straße

Hofweingärten

Weinbergstraße

Karl Krexner-Straße

Feldgasse

Goldschmiedgasse

Hausgärten

L3106

Kaiser Josef-Straße

Schlößhofweg

Friedhofgasse

Wolkersdorf im
Weinviertel

Wien

Wiener Straße

B7

Anzengruberzelle

Hauptstraße

Hofgartenstraße

Haasgasse

Obersdorfer Straße

Bahnallee

Johann Schweiger-Gasse

Dr. Jo

Mariengasse

Schloss
Wolkersdorf

Mittelschule

Wolkersdorf

Rudolfgasse

Annahof

Johann Degen-Gasse

Unter

Walthalmstraße

Kühnthal

Wolkersdorf

Wolkersdorf

Wolkersdorf

Wolkersdorf

LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten
Ärzte, Apotheke, Tierarzt
Tankstellen, Gastronomie
Heurigen, Bäckerei, Banken

FREIZEIT UND SPORT

Vereine, Sommerbad, Kunsteisbahn
Kulturangebot, Schloss Wolkersdorf
Erholungsgebiete, Rad- und Wanderwege

VERKEHR

Öffentlicher Verkehr
Bahnhof
gute Verkehrsanbindung

SCHULEN

Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule
Polytechnische Schule, Gymnasium, Montessorischule
Musikschule, Mechatronik Akademie



Standort der
Wohnanlage:
2120 Wolkersdorf
Obersdorfer Straße 31





VERTRAGSTYP

Miete mit Option

Freifinanziert

FREIFLÄCHEN

Privater Balkon,
Dachterrasse
bzw. Garten mit
Wohnterrassen

BEZUG

Herbst 2025

2 - 5 Zimmer



65 bis 117 m²

PARKEN & MEHR

1-2 Parkplätze
pro Wohnung
in der Garage und/oder im Freien
Einlagerungsraum
im EG bzw. 1. OG
Kinderwagenräume



Erdwärme &
Photovoltaikanlage

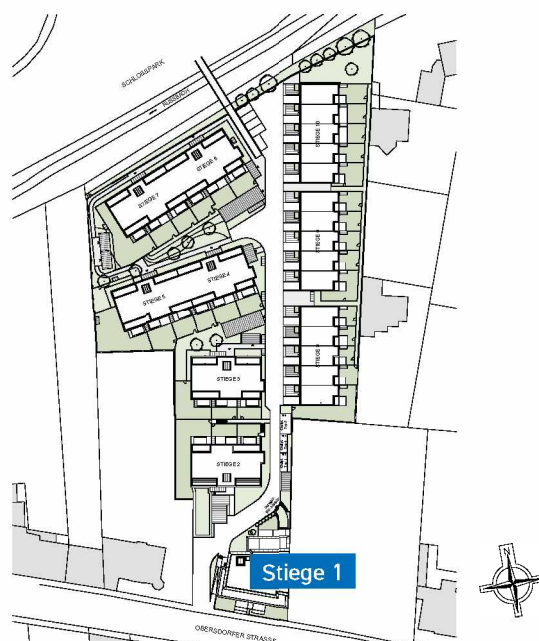


Im Überblick

Die Liegenschaft wurde bereits mit mehreren Geschosswohnbauten und 15 Reihenhäusern bebaut und 2018 fertiggestellt. Am verbliebenen Bauplatz (Stiege 1) wird ein weiteres mehrgeschossiges Gebäude mit 8 Wohneinheiten, 9 Tiefgaragenstellplätzen, 3 Freistellplätzen sowie den erforderlichen Neben- und Allgemeinräumen errichtet.

Natürlich belichtete Erschließungsgänge führen in allen Geschossen vom jeweiligen Stiegenhaus zu den Wohnungseingängen. Jeder Wohnung ist im Erdgeschoß oder im 1. Obergeschoß ein Abstellraum zugeordnet.

Alle Wohnungen verfügen über einen Freibereich in Form eines Eigengartens mit Wohnterrasse im Erdgeschoß oder eines Balkons bzw. Dachterrasse in den Obergeschoßen. Jeder Wohnung sind ein bis zwei Stellplätze in der Tiefgarage oder im Freien zugeordnet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die bestehende Zufahrt der Gesamtanlage.





KOSTEN

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

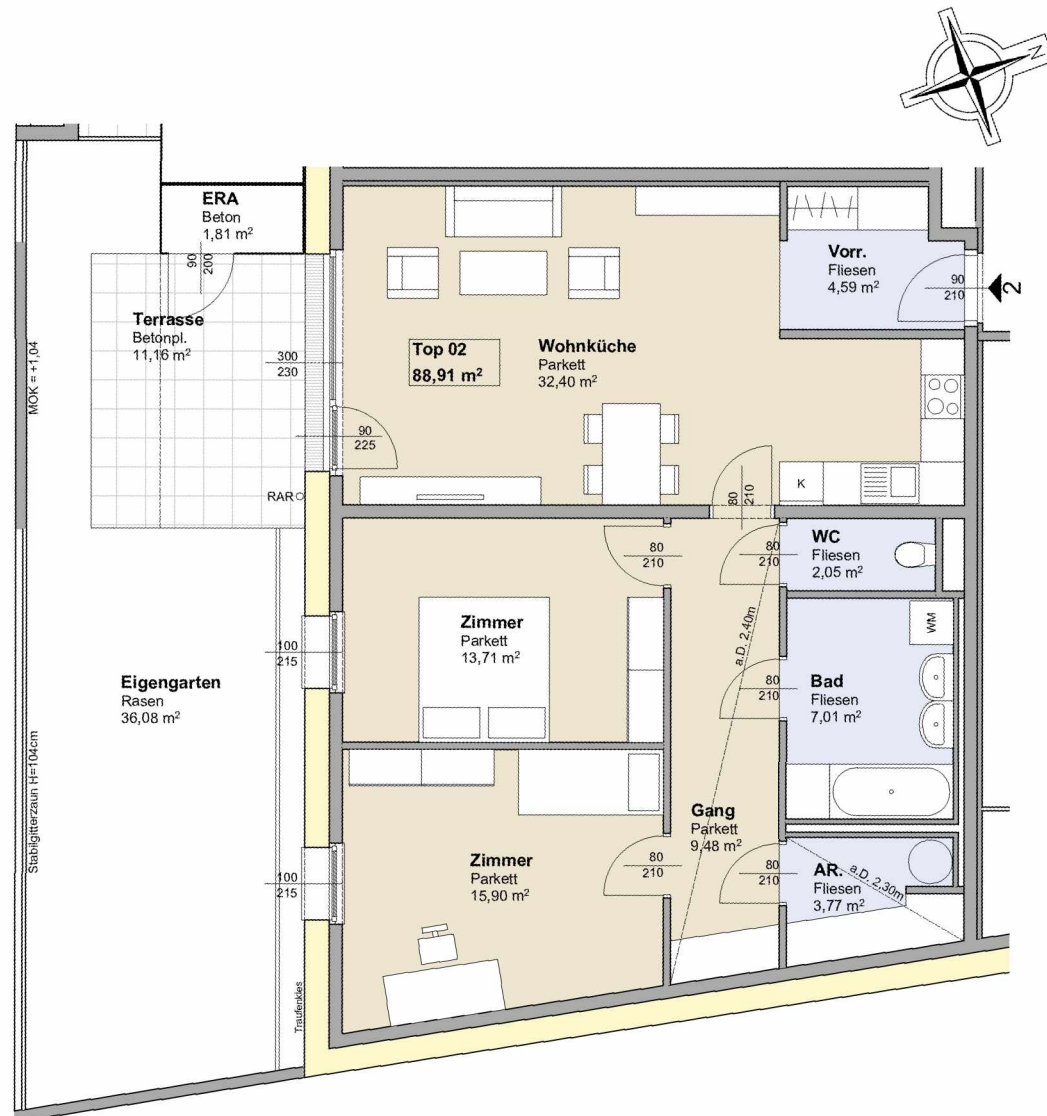
WOLKERSDORF XVI/6 | WE: 10915 | Prospektmappe Stand: 14.03.25

A photograph of a modern kitchen interior. The kitchen features white cabinetry, a black oven, and a sink with a faucet. On the countertop, there are various items including a cutting board, a bowl, and a small potted plant. In the foreground, a dining table with a patterned tablecloth and two chairs is visible. The overall aesthetic is clean and contemporary.

Wohnfläche:	88,94 m ²
Terrasse:	11,16 m ²
Garten:	36,08 m ²
Einlagerungsraum:	4,21 m ²
PKW-Abstellplatz:	1

KOSTEN
Miete mit Option, freifinanziert
Finanzierungsbeitrag ab: € 55.817,84*
mtl. Kosten: € 1.488,96
(Pauschalbetrag für Betriebs-, Heiz- und
Warmwasserkosten inkludiert)

Pläne nicht masstäblich



Wohnungen

WOHNUNG STIEGE 1/TOP 3

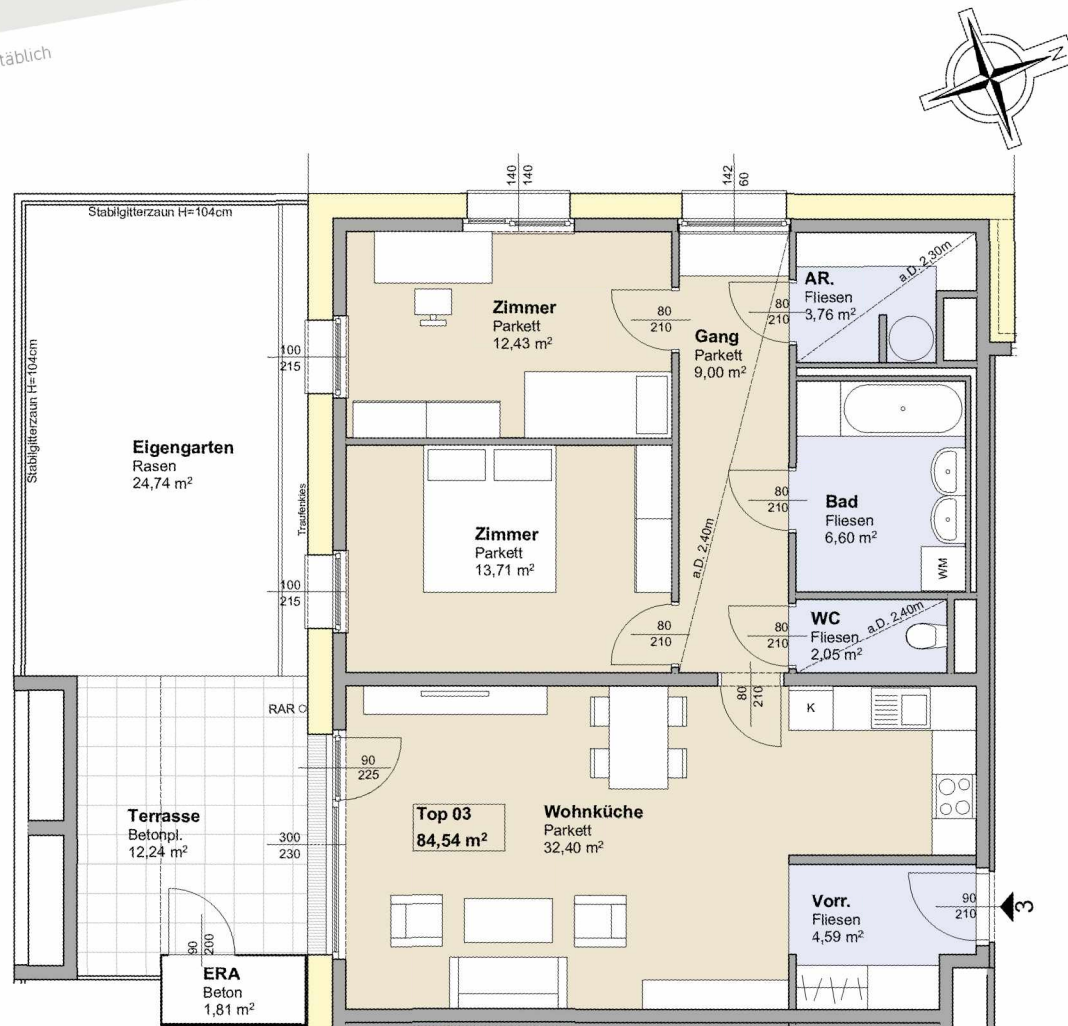
Wohnfläche: 84,54 m²
Terrasse: 12,24 m²
Garten: 24,74 m²
Einlagerungsraum: 4,82 m²
PKW-Abstellplätze: 1

KOSTEN

Miete mit Option, freifinanziert
Finanzierungsbeitrag ab: € 57.018,23*
mtl. Kosten: € 1.500,15
(Pauschalbetrag für Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten inkludiert)

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

Pläne nicht massstäblich



Wohnungen

WOHNUNG

STIEGE 1/TOP 5

Wohnfläche: 88,91 m²
 Balkon: 7,26 m²
 Einlagerungsraum: 4,21 m²
 PKW-Abstellplätze: 2

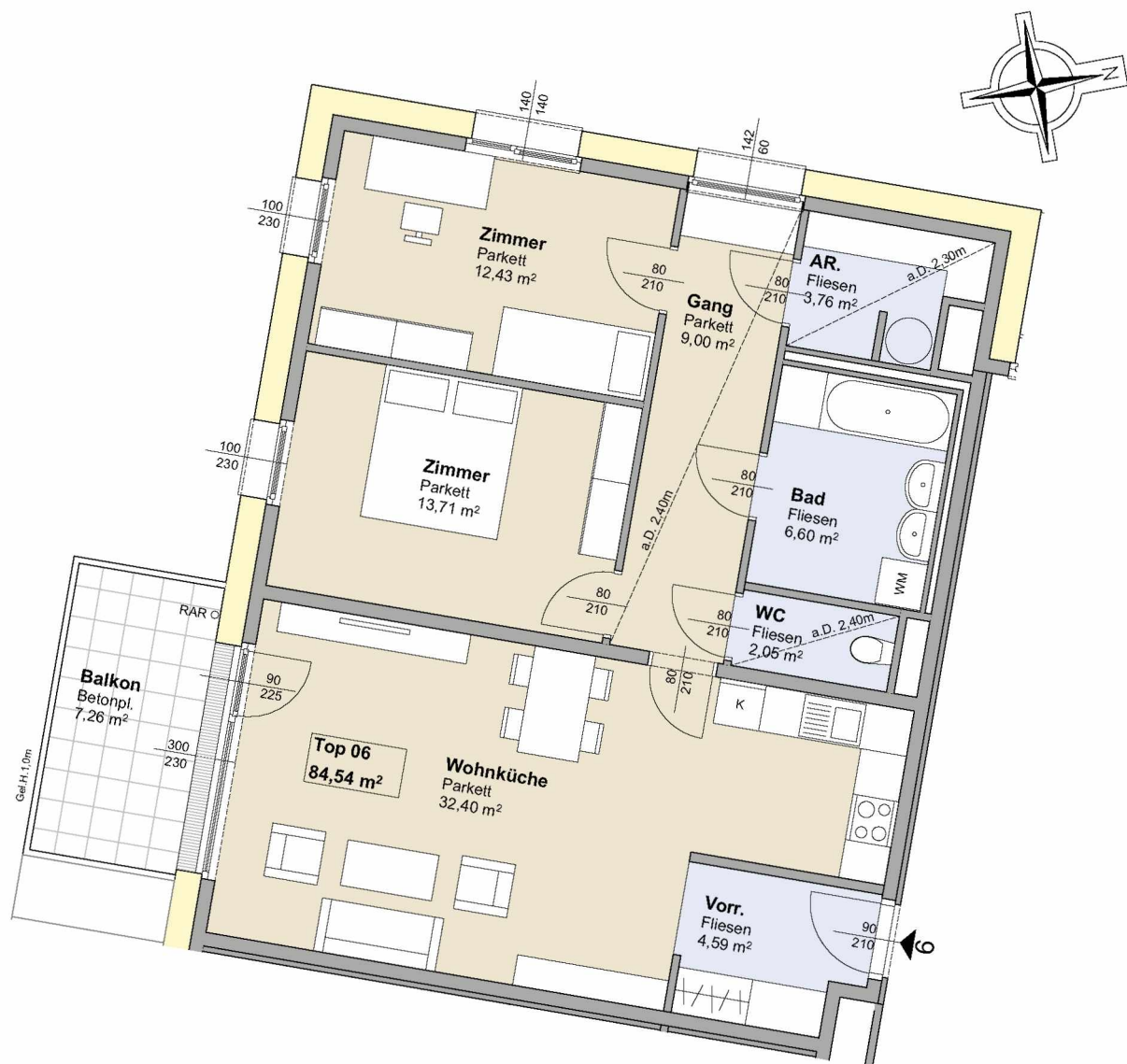
KOSTEN

Miete mit Option, freifinanziert
 Finanzierungsbeitrag ab: € 58.818,80*
 mtl. Kosten: € 1.532,76
 (Pauschalbetrag für Betriebs-, Heiz- und
 Warmwasserkosten inkludiert)

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

Pläne nicht massstäblich





WOHNUNG STIEGE 1/TOP 6

Wohnfläche: 84,54 m²
Balkon: 7,26 m²
Einlagerungsraum: 4,82 m²
PKW-Abstellplätze: 1

KOSTEN

Miete mit Option, freifinanziert
Finanzierungsbeitrag ab: € 54.617,46*
mtl. Kosten: € 1.455,49
(Pauschalbetrag für Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten inkludiert)

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

Pläne nicht massstäblich

Wohnungen

WOHNUNG

STIEGE 1/TOP 7

Wohnfläche: 113,72 m²
 Terrasse: 23,39 m²
 Terrasse: 17,09 m²
 Einlagerungsraum: 6,07 m²
 PKW-Abstellplätze: 2

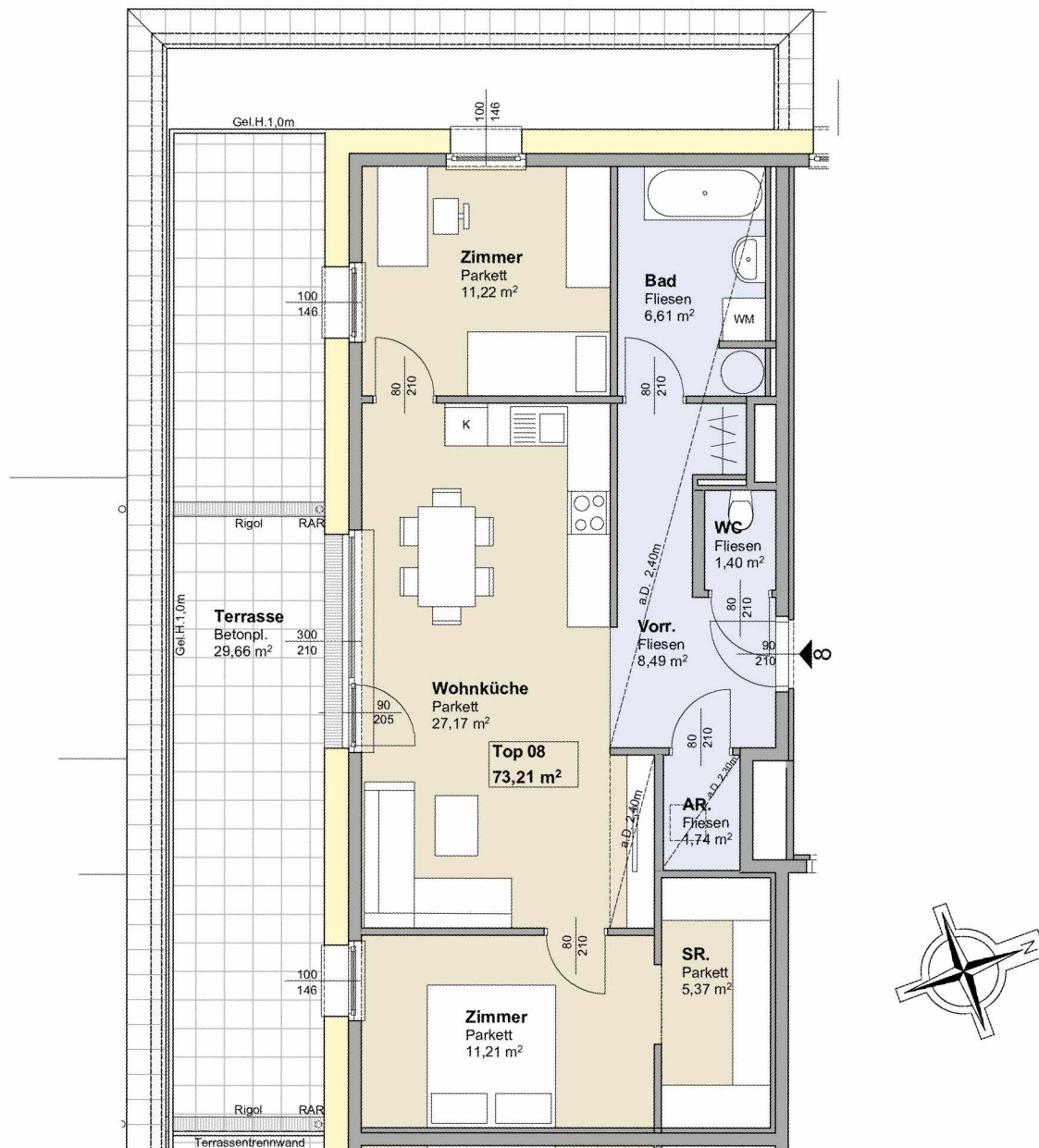
KOSTEN

Miete mit Option, freifinanziert
 Finanzierungsbeitrag ab: € 85.227,40*
 mtl. Kosten: € 2.236,10
 (Pauschalbetrag für Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten inkludiert)

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

Pläne nicht massstäblich





WOHNUNG STIEGE 1/TOP 8

Wohnfläche: 73,21 m²
 Terrasse: 29,66 m²
 Einlagerungsraum: 6,07 m²
 PKW-Abstellplätze: 1

KOSTEN

Miete mit Option, freifinanziert
 Finanzierungsbeitrag ab: € 52.216,69*
 mtl. Kosten: € 1.386,81
 (Pauschalbetrag für Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten inkludiert)

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

Pläne nicht massstäblich

WOLKERSDORF XVI/6 | WE: 10915 | Prospektmappe Stand: 14.03.25

www.alpenland.ag

Projektbesonderheiten

Alpenland Zukunftshaus Wolkersdorf

Die Errichtung der Anlage erfolgt als Niedrigstenergiegebäude im Passivhausstandard.

Nach Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen wird ein 3-jähriges Betriebsmonitoring durchgeführt, bei dem betriebsnotwendige Parameter erfasst und die Einstellungen optimiert werden.

Um Aussage über den Komfort und die Zufriedenheit der Nutzer:innen treffen zu können sind begleitende Befragungen geplant. Ziel ist die Bestimmung der Gesamteffizienz des Systems, um die Energiekosten langfristig gering zu halten.



NIEDRIGSTENERGIEBAUWEISE

Passivhaus

Die Gebäudehülle
dient als wertvoller
Speicher.





Prädiktive Steuerung der Heizung.

Das Gebäude richtet seinen Energieeinsatz nach der prognostizierten Wettervorhersage.

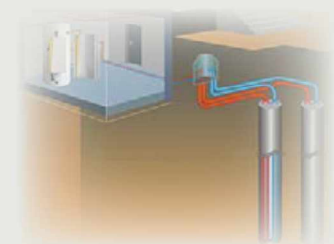


Große PV – Anlage auf der gesamten Dachfläche.



Bauteilaktivierung und Wohnraumlüftung.

Sorgen für eine gute Belüftung und angenehmes Wohnraumklima.



Wärmeerzeugung mittels modulierender Sole-Wärmepumpe mit Tiefensonden.



ZERTIFIZIERUNG

Eine Zertifizierung nach dem klima:aktiv – Gold-Standard wird nach Fertigstellung angestrebt.

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.



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

BAUWEISE

- Passivhausstandard
- Stahlbeton mit Vollwärmeschutz
- Stahlbetondecken aus Ortbeton mit eingelegter Bauteilaktivierung (Deckenheizung und Temperierung)
- Flachdach
- Vorläufiger HWB_{Ref,RK} 6,4 kWh/m²a

LÜFTUNGSINSTALLATION

- zentrale Wohnraumlüftung

HEIZUNGSINSTALLATION

- modulierende Sole-Wärmepumpe mit Tiefensonde

SANITÄREINRICHTUNGEN

- Badewanne mit Wannenfüll- und Brausebatterie
- Duschasse mit Brausebatterie
- Handwaschbecken mit Einlochbatterie
- Waschmaschinen Anschlussmöglichkeit
- WC-Schale wandhängend

FENSTERKONSTRUKTIONEN

- 3-fach verglaste Holz-Alufenster einfarbig, außen: RAL 9006 innen: weiß
- Außenfensterbänke: Alu beschichtet
- Innenfensterbänke: kunststoffbeschichtet, weiß

SONNENSCHUTZ

- Alle Fenster werden mit Raffstoren ausgestattet

ELEKTROINSTALLATIONEN

- Deckenauslässe, Steckdosen und Schalter siehe Plandarstellung
- Kabelfernsehen und Satellitenanlage, Leerverrohrung mit Vorspann für Festnetz A1 (Glasfaser)
- Eigene Stromzähler pro Wohneinheit

MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

- Weiße Wandanstriche (Innendispersionsbasis)

BODENBELÄGE

- Fertigparkett Eiche natur geklebt inklusive passender Schweizer Leiste
- Keramischer Fußbodenbelag in Vorraum/Gang, Abstellraum, Bad und WC
- Verfliesung in den Sanitärräumen:
Wände Bad: Feinsteinzeug Fliesen verlegt bis ca. 2,00 Meter
Wände WC: Feinsteinzeug Fliesen verlegt bis ca. 120 cm Höhe, nur auf der WC-Rückwand

SONSTIGES

- Photovoltaikanlage am Dach
- Prädiktive Heizungssteuerung
- Zertifikat Klimaaktiv GOLD angestrebt
- Wasseranschlüsse bei Freibereichen (Terrasse/Balkon)

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 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
- anteilige Heiz- und Warmwasserkosten
- Kosten Stellplatz
- Umsatzsteuer

Die kostendeckende Miete wird aufgrund Veränderungen seiner Komponenten angepasst.

Verbrauchsabhängige Kosten wie z.B. 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

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, Gemeinde Wolkersdorf, 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.

