

3441 Judenau  
Florianipark 2

# Wohnwohl Gemeinwohl

Gefördert

[www.noesta.at](http://www.noesta.at)



# NÖSTA:

## Vom Wohnwohl zum Gemeinwohl.

Die Niederösterreichische Gesellschaft für Stadt-, Dorferneuerung und Alternatives Wohnen (NÖSTA) wurde 1975 mit dem Ziel gegründet, der Bevölkerung Niederösterreichs qualitätsvollen und leistbaren Wohnraum bereitzustellen.

Als gemeinnütziges Tochterunternehmen von Alpenland und Neue Heimat realisiert die NÖSTA seit Jahrzehnten zukunftsweisende Wohnbauprojekte unter Berücksichtigung ökologischer und sozialer Anforderungen – etwa das erste österreichweite Baugruppenprojekt in Gänserndorf Anfang der 2000er Jahre.

Verpflichtet zu Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und sparsamer Ressourcennutzung, versteht sich die NÖSTA als verantwortungsbewusster Akteur im Klimaschutz und fördert kontinuierlich Innovationen zur Reduktion von Energieverbrauch und Wohnkosten.



”

Judenau vereint die Lebensqualität des ländlichen Raums mit der Nähe zur Stadt – hier kennt man einander noch. Die Natur beginnt vor der Haustür, gleichzeitig sind St. Pölten und Wien gut erreichbar. Wer Wert auf ein familienfreundliches Umfeld, aktives Vereinsleben und leistbares Wohnen legt, findet hier den idealen Lebensmittelpunkt.

**Nicole Weyrer**

Vertriebsberaterin Neubau

**02742/204 249**

**verkauf@noesta.at**



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





Der Standort ist perfekt  
für Pendler.

Bahnhofsnähe  
4 Minuten mit dem Auto

ins Zentrum  
ca. 3 Minuten zu Fuß

nach St. Pölten  
ca. 35 Minuten

nach Wien (Zentrum)  
ca. 45 Minuten



Standort der  
Wohnanlage:  
3441 Judenau  
Florianipark 2

### LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten  
Restaurants  
Tierarzt  
Post Partner  
Behörden und Bürgerservice

### FREIZEIT UND SPORT

Sport- und Freizeitangebote  
Schloss Judenau

### VERKEHR

Öffentlicher Verkehr, Bahnhof Tullnerfeld  
gute Verkehrsanbindung

### SCHULEN

Kindergarten  
Volksschule  
Musikschule





VERTRAGSTYP

## Geförderte Wohnungen

Miete mit Kaufoption

FREIFLÄCHEN

Privater Balkon  
bzw. Garten mit  
Wohnterrassen

bei jeder Wohneinheit

Kinderspielplatz

BEZUG

Juni 2026

PARKEN & MEHR

1-2 Parkplätze

pro Wohnung  
in der Tiefgarage

Einlagerungsraum

im Keller



2-4 Zimmer



52 bis 94 m<sup>2</sup>

## Im Überblick

Das Grundstück befindet sich in einer aufstrebenden Umgebung im Tullnerfeld. Die Erschließung des neuen Wohnquartiers in Judenau erfolgt vom Florianipark und von der Burgstallbergstraße aus. Das Wohnquartier besteht aus vier Baukörpern, die sich in ihrer Größe und Form harmonisch in die Umgebung einfügen. Stiege 1, die an der Hauptachse des Florianiparks liegt, erhält ein charakteristisches Satteldach, um sich an die ortsübliche Bebauung anzupassen. Die Architektur von Stiege 2 besticht durch eine ruhige, ausgewogene Formensprache.

Die Wohnhausanlage der Nösta bietet insgesamt 35 Wohneinheiten, aufgeteilt auf 2 Stiegen. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Loggien, Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Weiters wird im zusammenhängenden Baukörper, Stiege 1 und Stiege 2, ein Geschäftslokal und ein Gemeinschaftsraum integriert.

Die Wohnhäuser sind über außenliegende Erschließungswege erreichbar, zu den einzelnen Wohnungen gelangt man im jeweiligen Baukörper über das Stiegenhaus bzw. einen Aufzug.

In der Tiefgarage (Einfahrtshöhe 2,10 m), die eine innenliegende Verbindung der Baukörper schafft, befinden sich unter der Stiege 1 und 2 59 PKW-Stellplätze, die über eine Rampe von der Burgstallbergstraße erreichbar sind. Zusätzlich sind Fahrrad- und Kinderwagenstellplätze vorzufinden. Jeder Wohneinheit wird ein Einlagerungsraum zugewiesen.



N



## Wohnbeispiel

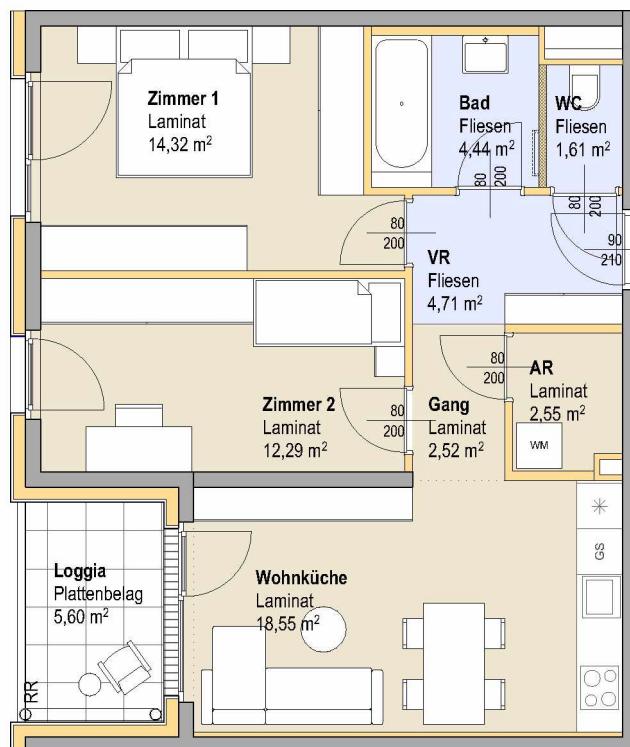
### WOHNUNG STIEGE 1/TOP 4

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Wohnfläche       | 60,99 m <sup>2</sup> |
| Loggia           | 5,60 m <sup>2</sup>  |
| Einlagerungsraum | 8,02 m <sup>2</sup>  |
| PKW-Abstellplatz | 2                    |

### KOSTEN

**Miete mit Kaufoption**, gefördert  
 Finanzierungsbeitrag: ab € 34.022,62  
 mtl. Kosten: ab € 839,18  
 inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich  
 Änderungen.



Pläne nicht maßstäblich

# Wohnbeispiel



## WOHNUNG STIEGE 2/TOP 14

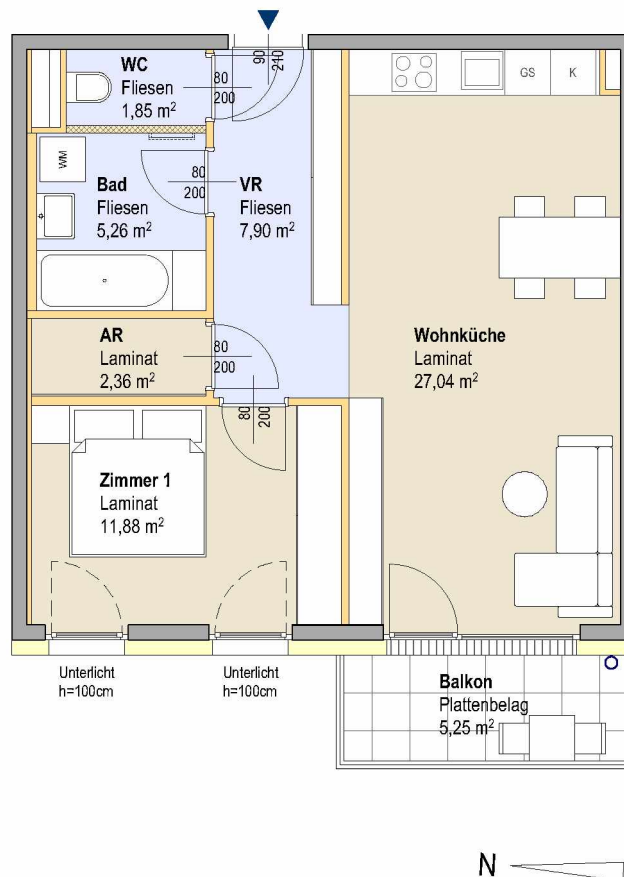
|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Wohnfläche       | 56,29 m <sup>2</sup> |
| Balkon           | 5,25 m <sup>2</sup>  |
| Einlagerungsraum | 3,37 m <sup>2</sup>  |
| PKW-Abstellplatz | 1                    |

## KOSTEN

**Miete mit Kaufoption**, gefördert  
Finanzierungsbeitrag: ab € 27.915,99  
mtl. Kosten: ab € 625,59  
inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich  
Änderungen.

Pläne nicht maßstäblich



# Wohnbeispiel

## WOHNUNG

### STIEGE 2/TOP 21

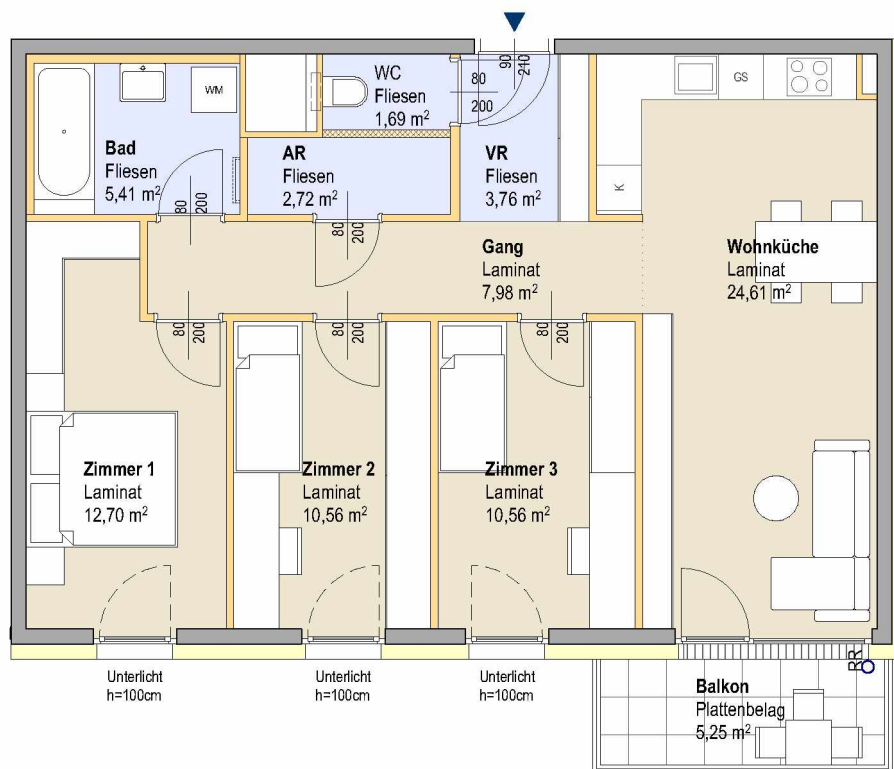
|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 79,99 m <sup>2</sup> |
| Balkon            | 5,25 m <sup>2</sup>  |
| Einlagerungsraum  | 2,79 m <sup>2</sup>  |
| PKW-Abstellplätze | 2                    |

## KOSTEN

**Miete mit Kaufoption**, gefördert  
 Finanzierungsbeitrag: ab € 41.873,99  
 mtl. Kosten: ab € 955,90  
 inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich  
 Änderungen.

Pläne nicht maßstäblich



N

# Wohnqualitäten

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



## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### BAUWEISE

- Stahlbetonwände
- Vollwärmeschutz
- Flachdach

### HEIZUNG

- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung

### SANITÄREINRICHTUNGEN

- Badewanne
- Waschbecken
- WC

### SONSTIGE

- vorläufiger HWB <sub>(Ref,SK)</sub> mind. 30,7 kWh/m²a (Stiege 1)
- vorläufiger HWB <sub>(Ref,SK)</sub> mind. 43,4 kWh/m²a (Stiege 2)

### BODENBELÄGE

- Laminat
- Keramischer Belag

### TÜREN UND FENSTER

- Wohnungseingangs- u. Innentüren weißähnlich
- Isolierverglaste Kunststofffenster

### ELEKTROINSTALLATIONEN

- Steckdosen und Schalter weißähnlich
- Kabelfernsehen, Glasfaser

### SONNENSCHUTZ

- Außenliegender, manuell betriebener Sonnenschutz mittels Raffstore

Sämtliche Wasser- und Kanalleitungen sowie die komplette Installation aller Elektroleitungen sind im Standardpaket enthalten. Im Wohnzimmer ist ein Anschluss für Telefon und Internet vorgesehen. 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, 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 Mieter:in einer geförderten 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, Wohnbauförderdarlehen des Landes NÖ 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 dz. 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 degressiven 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.

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.

### DIE MIETE SETZT SICH FOLGENDERMASSEN ZUSAMMEN:

- Annuität Förderdarlehen
- Annuität Hypothekendarlehens abzüglich Zuschuss Objektförderung
- 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

| Miete mit Kaufoption, gefördert |                                       |                      |                                       |                      |
|---------------------------------|---------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|
| Wohnung                         | Finanzierungs-<br>beitrag<br>Minimum* | monatliche<br>Kosten | Finanzierungs-<br>beitrag<br>Maximum* | monatliche<br>Kosten |
| Wohnung Top 1_02                | € 45.799,68                           | € 1.116,08           | € 119.539,62                          | € 837,82             |
| Wohnung Top 1_03                | € 52.342,49                           | € 1.317,03           | € 136.616,71                          | € 999,02             |
| Wohnung Top 1_04                | € 34.022,62                           | € 839,18             | € 88.800,86                           | € 632,48             |
| Wohnung Top 1_05                | € 27.915,99                           | € 668,07             | € 72.862,24                           | € 498,46             |
| Wohnung Top 1_06                | € 44.927,30                           | € 1.095,52           | € 117.262,67                          | € 822,56             |
| Wohnung Top 1_07                | € 39.693,05                           | € 963,46             | € 103.601,00                          | € 722,30             |
| Wohnung Top 1_08                | € 51.906,30                           | € 1.304,31           | € 135.478,23                          | € 988,95             |
| Wohnung Top 1_09                | € 33.150,24                           | € 812,23             | € 86.523,91                           | € 610,82             |
| Wohnung Top 1_10                | € 27.043,62                           | € 642,05             | € 70.585,30                           | € 477,75             |
| Wohnung Top 1_11                | € 37.512,12                           | € 927,18             | € 97.908,64                           | € 699,27             |
| Wohnung Top 2_01                | € 38.384,49                           | € 904,93             | € 100.185,58                          | € 671,72             |
| Wohnung Top 2_02                | € 37.948,30                           | € 895,77             | € 99.047,11                           | € 665,21             |
| Wohnung Top 2_03                | € 36.203,55                           | € 843,77             | € 94.493,22                           | € 623,81             |
| Wohnung Top 2_04                | € 36.639,74                           | € 852,91             | € 95.631,69                           | € 630,30             |
| Wohnung Top 2_05                | € 28.788,37                           | € 651,58             | € 75.139,19                           | € 476,67             |
| Wohnung Top 2_06                | € 28.352,18                           | € 639,81             | € 74.000,71                           | € 467,55             |
| Wohnung Top 2_07                | € 28.788,37                           | € 652,17             | € 75.139,19                           | € 477,26             |
| Wohnung Top 2_08                | € 41.873,99                           | € 981,74             | € 109.293,36                          | € 727,33             |
| Wohnung Top 2_09                | € 28.352,18                           | € 653,46             | € 74.000,71                           | € 481,21             |
| Wohnung Top 2_10                | € 34.458,80                           | € 801,46             | € 89.939,33                           | € 592,10             |
| Wohnung Top 2_11                | € 29.660,74                           | € 660,08             | € 77.416,13                           | € 479,87             |
| Wohnung Top 2_12                | € 29.224,56                           | € 650,36             | € 76.277,66                           | € 472,80             |
| Wohnung Top 2_13                | € 35.767,37                           | € 826,90             | € 93.354,75                           | € 609,60             |
| Wohnung Top 2_14                | € 27.915,99                           | € 625,59             | € 72.862,24                           | € 455,99             |
| Wohnung Top 2_15                | € 27.915,99                           | € 626,87             | € 72.862,24                           | € 457,26             |
| Wohnung Top 2_16                | € 27.915,99                           | € 626,18             | € 72.862,24                           | € 456,57             |
| Wohnung Top 2_17                | € 39.256,87                           | € 903,86             | € 102.462,53                          | € 665,35             |
| Wohnung Top 2_18                | € 27.043,62                           | € 615,50             | € 70.585,30                           | € 451,19             |
| Wohnung Top 2_19                | € 34.458,80                           | € 801,91             | € 89.939,33                           | € 592,56             |
| Wohnung Top 2_20                | € 32.277,87                           | € 760,12             | € 84.246,97                           | € 564,02             |
| Wohnung Top 2_21                | € 41.873,99                           | € 955,90             | € 109.293,36                          | € 701,49             |
| Wohnung Top 2_22                | € 35.331,18                           | € 825,35             | € 92.216,28                           | € 610,69             |
| Wohnung Top 2_23                | € 46.235,86                           | € 1.090,19           | € 120.678,08                          | € 809,28             |
| Wohnung Top 2_24                | € 44.054,93                           | € 1.026,50           | € 114.985,73                          | € 758,84             |
| Wohnung Top 2_25                | € 29.660,74                           | € 691,66             | € 77.416,13                           | € 511,45             |

\*) mit der Höhe Ihrer Anzahlung regeln Sie die monatlichen Kosten.  
Aufgrund der Wohnbauförderung wird ein Anteil der Wohnungen durch das Wohnservice NO vergeben.



**Impressum: Medieninhaber und Herausgeber, Redaktion/**

**Layout:** NÖSTA Niederösterreichische Gesellschaft für Stadt-, Dorferneuerung und Alternatives Wohnen Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Siegfried Ludwig-Platz 1, 3100 St. Pölten, 02742/ 204-0, office@noesta.at, www.noesta.at. 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 NÖSTA. Urheberrechtsverstöße werden rechtlich verfolgt.

**Fotos/Visualisierungen/Text:** NÖSTA-Archiv. Imagefotos der Gemeinde Judenau. 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 NÖSTA nicht gestattet.

[www.noesta.at](http://www.noesta.at)

