

3442 Langenrohr
Alois-Ginsthoferstraße 6

Wohnwohl & Gemeinwohl

17 Einheiten für „Begleitetes Wohnen“

12 geförderte Mietwohnungen



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.



”

Diese Wohnanlage ermöglicht durch ihre überschaubare Größe ein generationenübergreifendes Wohnen und unterstützt mit dem integrierten Gemeinschaftsraum die Bildung eines starken Gemeinschaftsgefühls. Langenrohr verbindet die Ruhe und Schönheit des Tullnerfelds mit ausgezeichneten Rad- und Wanderwegen sowie naturnahen Erholungsräumen.

Sabrina König
Vertriebsberaterin Neubau
02742/204 252
verkauf@alpenland.ag



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 Tulln
ca. 10 Minuten

nach Wien (Zentrum)
ca. 50 Minuten



LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten
Ärzte
Restaurants
Behörden und Bürgerservice

FREIZEIT UND SPORT

Kulturangebot (Museum, Gemeindeveranstaltungen)
Sport- und Freizeitangebote
Vereine
Bücherei

VERKEHR

Öffentlicher Verkehr, Bahnhof Tullnerfeld
gute Verkehrsanbindung

SCHULEN

Tagesbetreuungseinrichtung, Kindergarten,
Volksschule, Musikschule

Kindergarten
& Volksschule

Standort der
Wohnanlage:
3442 Langenrohr
Alois-Ginsthoferstraße 6

Bahnhof

Neulengbach





VERTRAGSTYP

Geförderte Wohnungen & Begleitetes Wohnen

Miete

FREIFLÄCHEN

Privater Balkon
bzw. Garten mit
Wohnterrasse

bei jeder Wohneinheit

Gemeinschaftsraum
Kinderspielplatz

PARKEN & MEHR

1-2 Parkplätze

pro Wohnung
in der Tiefgarage/Außenbereich

Einlagerungsraum
im Keller



BEZUG

Herbst 2026

2-3 Zimmer



55 bis 87 m²

Im Überblick

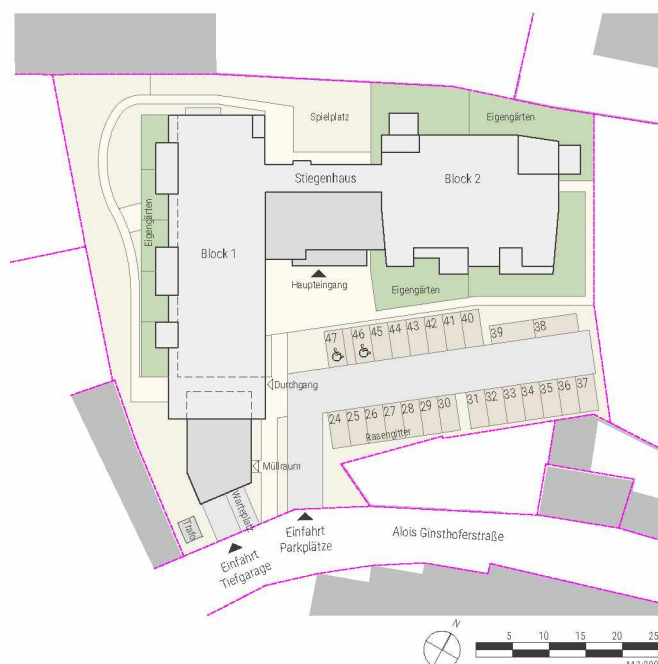
Die Gesamtanlage besteht aus zwei 3-geschoßigen Objekten, welche teilweise unterkellert und durch ein gemeinsames Stiegenhaus verbunden sind. Im Erdgeschoß des Stiegenhauses wird ebenso der Gemeinschaftsraum errichtet. In der Wohnanlage werden 17 Mietwohnungen in der Wohnform „Begleitetes Wohnen“ gem. NÖ Wohnungsförderung und 12 geförderte Mietwohnungen errichtet.

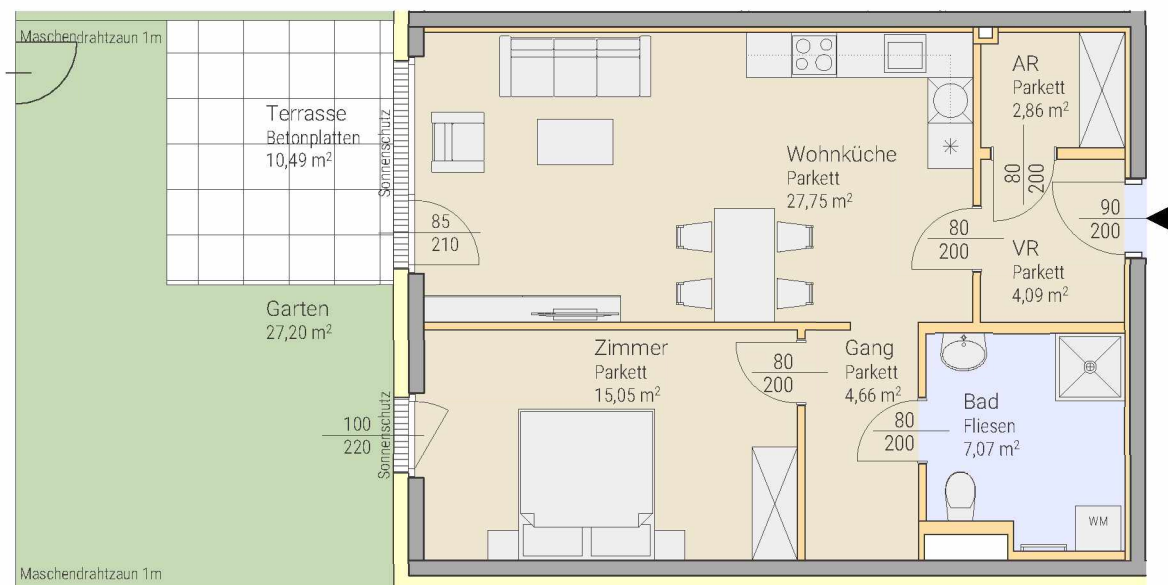
Erschlossen wird die Anlage über das öffentliche Straßennetz (Alois-Ginsthoferstraße) an der Südseite der Liegenschaft. Von hier aus erfolgt die Zufahrt zu den PKW-Abstellplätze sowie in die Tiefgarage.

Der Zugang zum Gebäude kann fußläufig über die Alois-Ginsthoferstraße und weiter über die internen Erschließungswege erfolgen. Über einen zentralen Eingang im Erdgeschoß gelangt man in das Stiegenhaus, von welchem je Geschoß ca. 8 bis 10 Wohneinheiten zugänglich sind. Die Obergeschoße werden über das zentrale Stiegenhaus und durch eine Aufzugsanlage vom Erdgeschoß bzw. Kellergeschoß aus erschlossen.

Alle Wohneinheiten verfügen über einen privaten Außenbereich. Jeder Wohneinheit ist mind. ein PKW-Abstellplatz im Außenbereich oder in der Tiefgarage sowie ein Einlagerungsraum zugeordnet. Die Wohneinheiten im Erdgeschoß besitzen zusätzlich einen zugehörigen Eigengarten. Ein Hausbetreuungsraum sowie ein Abstellraum für Kinderwagen befinden sich jeweils im Gebäude. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden im Fahrradabstellraum geschaffen.

Die Wohnhausanlage ist barrierefrei im Sinne der NÖ Bauordnung gestaltet.





Wohnbeispiel

WOHNUNG BLOCK 1/TOP 1.05

Wohnfläche	61,48 m²
Terrasse	10,49 m²
Eigengarten	27,20 m²
Einlagerungsraum	3,12 m²
PKW-Abstellplatz	1

KOSTEN

begleitetes Wohnen*, Miete gefördert
Finanzierungsbeitrag: € 5.488,-
mtl. Kosten: € 675,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

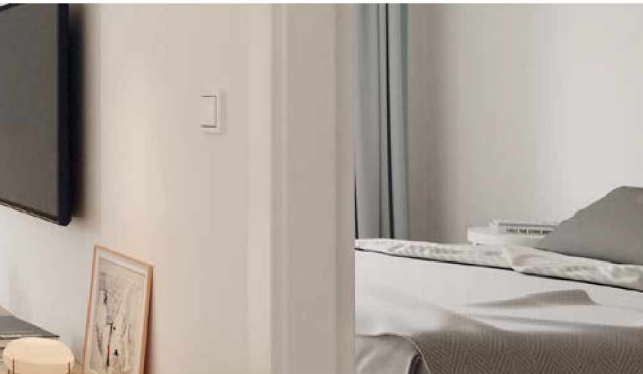
Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich
Änderungen.

Pläne nicht massstäblich

* Besondere Kriterien zur Anmietung:

Das Modell ist für Pensionist:innen oder Menschen mit besonderen Bedürfnissen durch die Wohnbauförderung Niederösterreich unterstützt, ein entsprechender Nachweis ist vor Anmietung zu belegen. Der Abschluss des Betreuungspaketes mit dem Hilfswerk ist verpflichtend. Die Informationen zum Basispaket finden Sie auf Seite 14.

Wohnbeispiel



WOHNUNG BLOCK 1/TOP 1.11

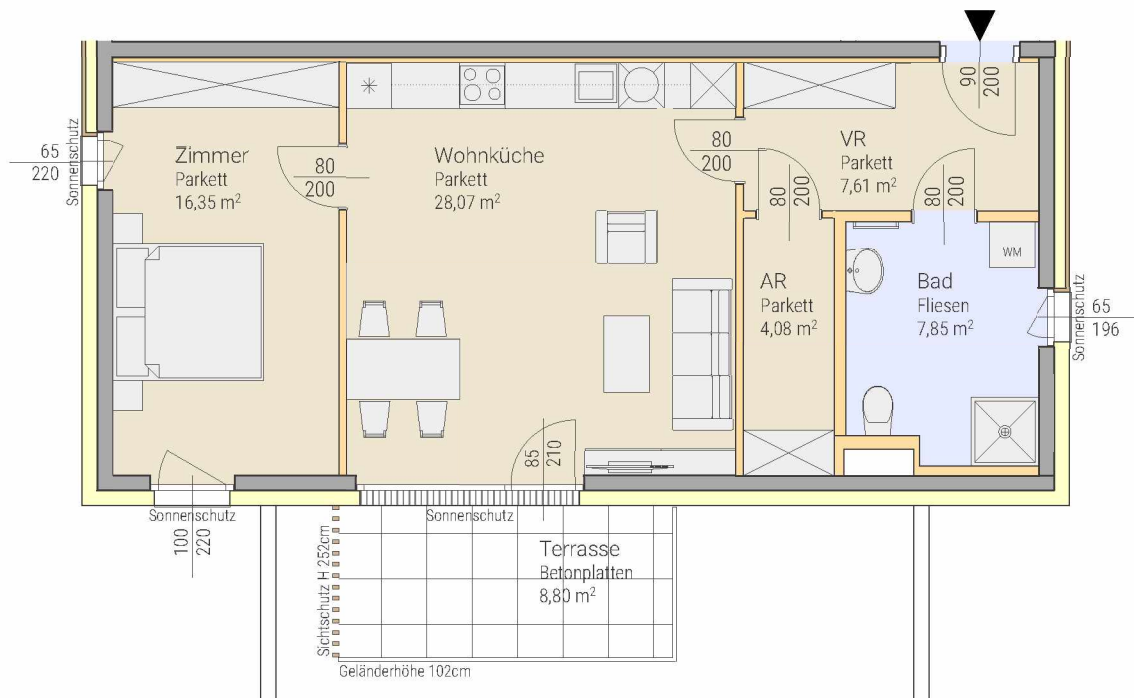
Wohnfläche	63,96 m ²
Terrasse	8,80 m ²
Einlagerungsraum	4,16 m ²
PKW-Abstellplatz	1

KOSTEN

begleitetes Wohnen*, Miete gefördert
Finanzierungsbeitrag: € 5.710,-
mtl. Kosten: € 703,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich
Änderungen.

Pläne nicht massstäblich



* Besondere Kriterien zur Anmietung:

Das Modell ist für Pensionist:innen oder Menschen mit besonderen Bedürfnissen durch die Wohnbauförderung Niederösterreich unterstützt, ein entsprechender Nachweis ist vor Anmietung zu belegen. Der Abschluss des Betreuungspaketes mit dem Hilfswerk ist verpflichtend. Die Informationen zum Basispaket finden Sie auf Seite 14.

Wohnbeispiel

WOHNUNG

BLOCK 1/TOP 1.14

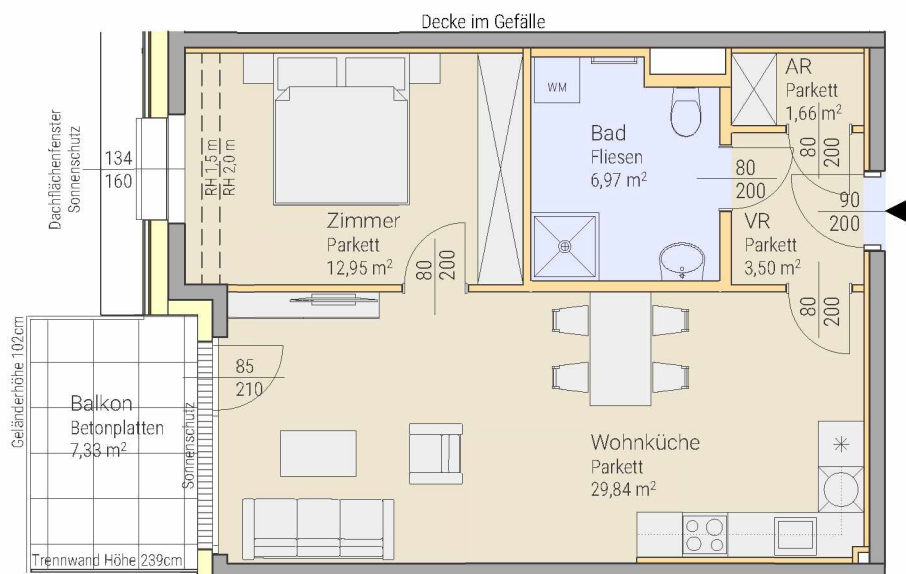
Wohnfläche	54,92 m ²
Balkon	7,33 m ²
Einlagerungsraum	4,14 m ²
PKW-Abstellplätze	1

KOSTEN

begleitetes Wohnen*, Miete gefördert
Finanzierungsbeitrag: € 4.903,-
mtl. Kosten: € 582,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich
Änderungen.

Pläne nicht massstäblich



* Besondere Kriterien zur Anmietung:

Das Modell ist für Pensionist:innen oder Menschen mit besonderen Bedürfnissen durch die Wohnbauförderung Niederösterreich unterstützt, ein entsprechender Nachweis ist vor Anmietung zu belegen. Der Abschluss des Betreuungspaketes mit dem Hilfswerk ist verpflichtend. Die Informationen zum Basispaket finden Sie auf Seite 14.

Wohnbeispiel

WOHNUNG BLOCK 2/TOP 2.02

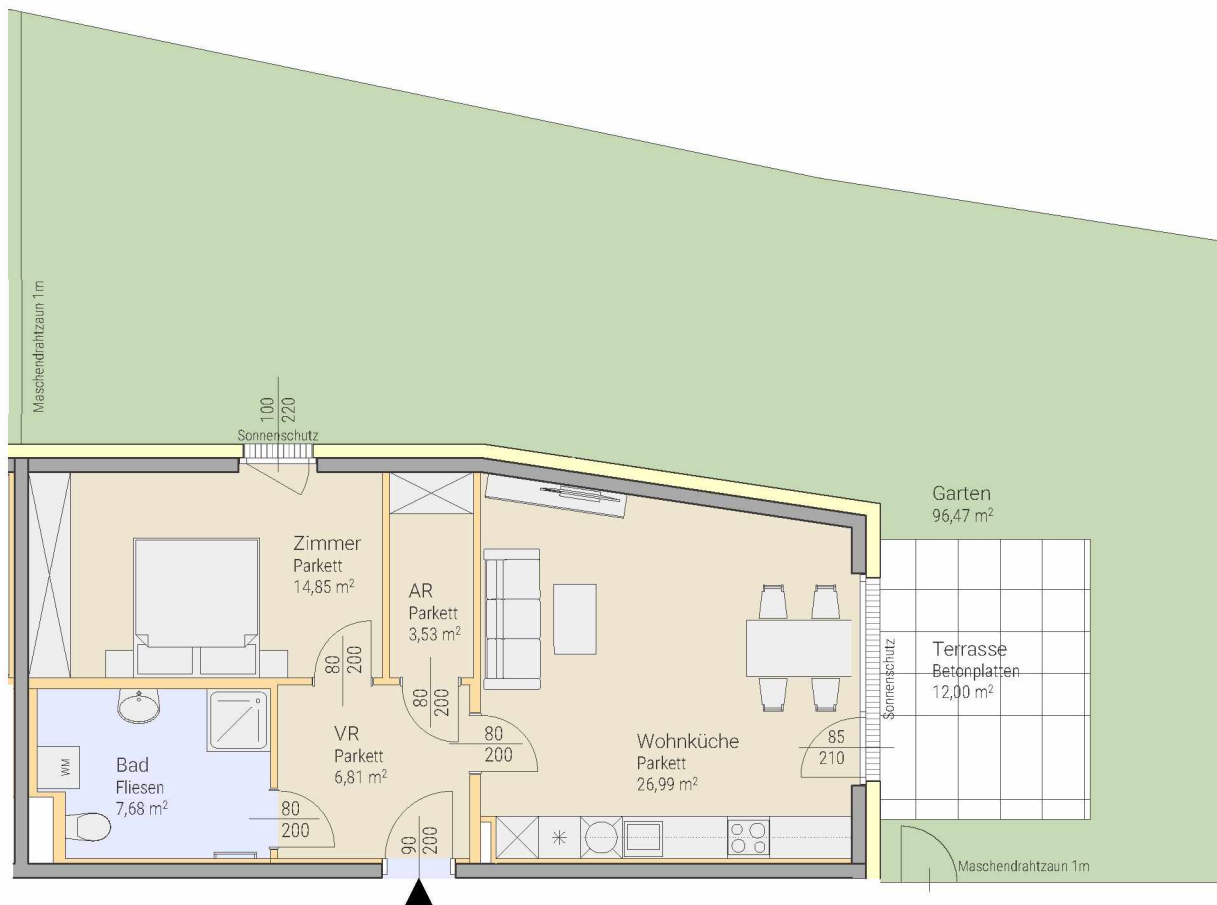
Wohnfläche	59,86 m ²
Terrasse	12,00 m ²
Eigengarten	96,47 m ²
Einlagerungsraum	4,16 m ²
PKW-Abstellplatz	1

KOSTEN

Miete, gefördert
Finanzierungsbeitrag: € 5.344,-
mtl. Kosten: € 883,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich
Änderungen.

Pläne nicht massstäblich



Wohnbeispiel

WOHNUNG

BLOCK 2/TOP 2.11

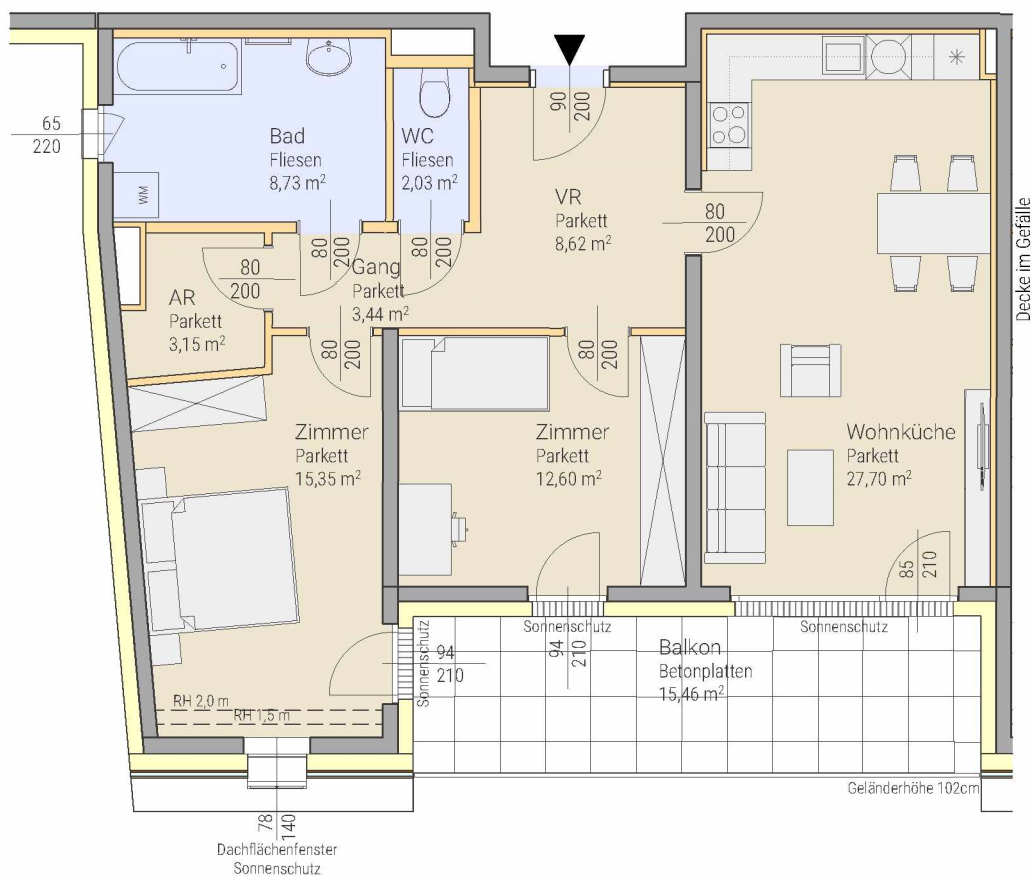
Wohnfläche	81,62 m ²
Balkon	15,46 m ²
Einlagerungsraum	2,88 m ²
PKW-Abstellplätze	2

KOSTEN

Miete, gefördert
 Finanzierungsbeitrag: € 7.286,-
 mtl. Kosten: € 1.168,-
 inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich
 Änderungen.

Pläne nicht massstäblich



Wohnbeispiel

WOHNUNG BLOCK 2/TOP 2.07

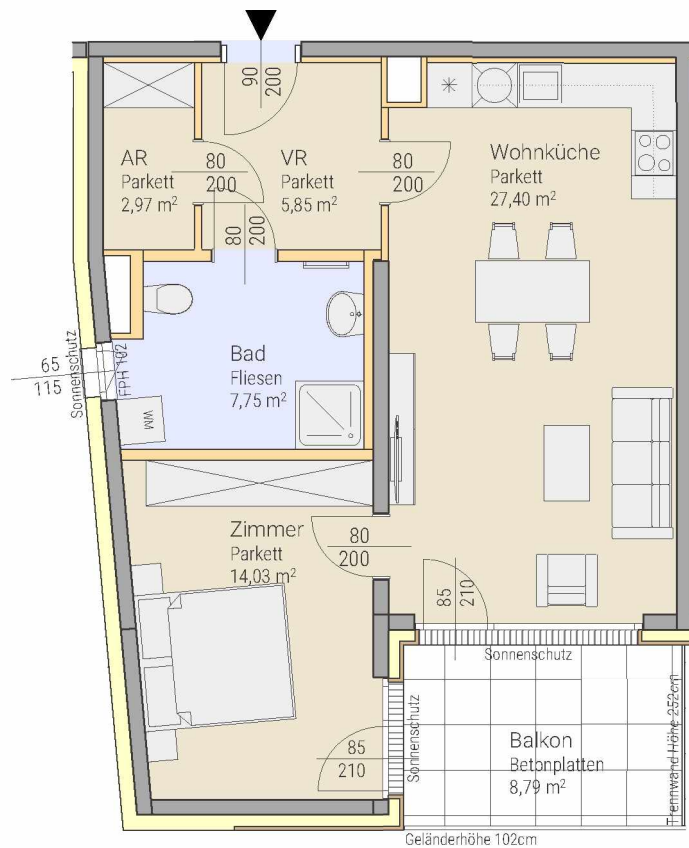
Wohnfläche	58,00 m ²
Balkon	8,79 m ²
Einlagerungsraum	4,14 m ²
PKW-Abstellplatz	1

KOSTEN

Miete, gefördert
Finanzierungsbeitrag: € 5.178,-
mtl. Kosten: € 777,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

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 Langenrohr haben wir uns in jedem Detail bemüht. Unser Ziel ist es, für Sie außergewöhnliche Wohnqualität zu verwirklichen.



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

BAUWEISE

- Ziegelwände bzw. Stahlbetonwände
- Vollwärmeschutz
- Steildächer

HEIZUNG

- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung

LIFT

- barrierefrei vom EG bis DG

SONSTIGE

- vorläufiger HWB $(_{\text{Ref,RK}})$ ca. $< 34,00 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

SANITÄREINRICHTUNGEN

- Badewanne oder Dusche
- Waschbecken
- WC

BODENBELÄGE

- Fußboden in Holzoptik
- Keramischer Belag

TÜREN UND FENSTER

- Wohnungseingangstüre Farbe nach Wahl Architekt u. Innentüren weiß
- Isolierverglaste Kunststofffenster

ELEKTROINSTALLATIONEN

- Steckdosen und Schalter weißähnlich
- SAT-Anschluss

SONNENSCHUTZ

- EG Panzer-Rollläden mit elektrischer Bedienung, Obergeschoß Raffstores mit elektrischer Bedienung

PV ANLAGE

Die installierte Photovoltaikanlage wird durch einen externen Dienstleister betrieben, gewartet und abgerechnet. Der damit gewonnene Strom wird primär zur Deckung der Energieversorgung der Allgemeinbereiche (z. B. Liftanlage, Licht, ...) genutzt. Überschüssige Energie wird in das Stromnetz eingespeist und mit den Betriebskosten gegengerechnet. Eine Möglichkeit zur

direkten Nutzung der Überschussenergie durch die Mieterinnen und Mieter ist derzeit in Prüfung. Die Kosten für den Verbrauch, sowie für den Betrieb, die Wartung und die Abrechnung der PV-Anlage werden gesondert vereinbart und direkt vorgeschrieben.

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

Geförderte Miete (Bundesförderung gem. § 29a FAG 2024)



Das Finanzierungsmodell „Miete“ bietet den Vorteil, dass Sie einen geringen Finanzierungsbeitrag anzahlen und in einer modernen Wohnung leben.

Die Objektfinanzierung erfolgt mittels Finanzierungsbeitrag, Zuschuss aus Mitteln der Wohnbauförderung des Landes NÖ und einem Hypothekendarlehen bzw. Eigenmitteleinsatz des Bauträgers.

Der **FINANZIERUNGSBEITRAG** der Mieter:in ist binnen vier Wochen nach Vertragserstellung zu leisten. Bei Auflösung des Mietvertrages wird der Finanzierungsbeitrag, gemäß § 17 WGG vermindert um 1 % Verwohnung pro Jahr, binnen acht Wochen nach ordnungsgemäßer Wohnungsrückgabe unter Einbehalt allfälliger offener Forderungen der Vermieterin ausbezahlt.

Die Höhe der **WOHNBAUFÖRDERUNG** des Landes NÖ (Objektförderung) in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses wird nach einem Punktesystem gemäß den geltenden Wohnungsförderungsrichtlinien des Landes NÖ ermittelt.

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 Hypothekendarlehen
- angemessene Verzinsung der Eigenmittel
- Bauzins
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
- Rücklage von 2% der vorstehend angeführten Entgeltbestandteile
- Verwaltungskosten
- anteilige Betriebskosten
- Kosten Stellplatz
- Umsatzsteuer
- Umsatzsteuer Verwohnung Finanzierungsbeitrag

Die **kostendeckende Miete** kann sich aufgrund der Veränderlichkeit ihrer Komponenten betraglich verändern (§ 14 Abs. 1 WGG).

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, Lift, etc.)
- Energiekosten (z.B. Allgemeinstrom, Allgemeinwasser, etc.)

Verbrauchsabhängige Kosten wie z.B. Heizung, Warmwasser, Strom, Internet, etc. werden direkt zwischen Anbieter und Verbraucher abgerechnet. Diese sind daher nicht vom obigen Begriff „Betriebskosten“ erfasst.



GRUNDBETREUUNGSPAKET „BEGLEITETES WOHNEN“

Im Block 1 werden insgesamt 17 Mietwohnungen in der Wohnform „Begleitetes Wohnen“ gem. NÖ Wohnungsförderung errichtet. Für diese Wohnungen ist verpflichtend eine Betreuungsvereinbarung abzuschließen. Darin enthalten sind folgende Leistungen:

Medizinische & pflegerische Unterstützung

- Sprechstunde mit diplomiertem Gesundheits- und Krankenpflegepersonal
- Organisation, Betreuung, medizinische Hauskrankenpflege, Rufhilfe
- Organisation gesundheitsbezogener Leistungen (z. B. Physiotherapie)
- Unterstützung bei Hilfsmittelbeschaffung und ärztlicher Hilfe

Soziale Beratung & Behördenhilfe

- Unterstützung bei Behördenkontakten und Antragstellungen (z.B. Sozialhilfeanträge, Gebührenbefreiungen, Pflegegeld, ect.)
- Persönliche Kontaktaufnahme
- Hilfe bei der Bewältigung von Krisen und Konflikten

Alltags- & Versorgungsunterstützung

- Organisation Essen auf Rädern, Einkaufsfahrten
- Apothekendienst

Freizeit, Gemeinschaft & Aktivierung

- Information, Beratung und Unterstützung bei Fragen zu Freizeitangeboten
- Gestaltung gemeinsamer Aktivitäten (Spielenachmittage, Musik, Fitness)
- Organisation von aktivierenden Angeboten
- Feste im Jahreskreis
- Unterstützung bei sozialer Gemeinschaftsbildung
- Gesprächsbetreuung

KOSTEN

- € 93,- pro Wohneinheit und Monat
- Stand 2025 – eine jährliche Indexanpassung (gem. SWO Kollektivvertrag) ist möglich

Die Inanspruchnahme dieses Grundbetreuungspaketes ist die Grundlage für den Mietvertragsabschluss einer Wohnung im Block 1!

Preisliste Block 1

(Hinweis: Kosten exkl. Aufwand für Basispaket „Begleitetes Wohnen“)

Begleitetes Wohnen,
gefördert

Wohnung		Mietobjekt	Nutzfläche (m²)	Terrasse (m²)	Balkon (m²)	Einlagerungs- raum (m²)	Garten (m²)	Stellplatz	Finanzierungs- beitrag	Voraussichtliche Miete inkl. Betriebskosten und Stellplatz
Top 1.01	EG	1101	60,63	11,00		3,00	26,00	1	€ 5.412,00	€ 694,00
Top 1.02	EG	1102	56,26	10,00		3,00	25,00	1	€ 5.022,00	€ 619,00
Top 1.03	EG	1103	56,44	10,00		3,00	25,00	1	€ 5.038,00	€ 646,00
Top 1.04	EG	1104	56,49	10,00		3,00	25,00	1	€ 5.043,00	€ 632,00
Top 1.05	EG	1105	61,48	10,00		3,00	27,00	1	€ 5.488,00	€ 675,00
Top 1.06	1. OG	1106	63,92		8,00	5,00		1	€ 5.706,00	€ 703,00
Top 1.07	1. OG	1107	59,76		7,00	3,00		1	€ 5.335,00	€ 670,00
Top 1.08	1. OG	1108	59,94		7,00	4,00		1	€ 5.351,00	€ 669,00
Top 1.09	1. OG	1109	59,99		7,00	4,00		1	€ 5.355,00	€ 669,00
Top 1.10	1. OG	1110	62,48		7,00	6,00		1	€ 5.578,00	€ 697,00
Top 1.11	1. OG	1111	63,96	9,00		4,00		1	€ 5.710,00	€ 703,00
Top 1.12	2. OG	1112	63,86		8,00	4,00		1	€ 5.701,00	€ 660,00
Top 1.13	2. OG	1113	54,74		7,00	4,00		1	€ 4.887,00	€ 583,00
Top 1.14	2. OG	1114	54,92		7,00	4,00		1	€ 4.903,00	€ 582,00
Top 1.15	2. OG	1115	54,90		7,00	4,00		1	€ 4.901,00	€ 582,00
Top 1.16	2. OG	1116	56,86		7,00	4,00		1	€ 5.076,00	€ 600,00
Top 1.17	2. OG	1117	56,32		11,00	4,00		1	€ 5.028,00	€ 603,00

Preisliste Block 2

Miete,
gefördert

Wohnung		Mietobjekt	Nutzfläche (m²)	Terrasse (m²)	Balkon (m²)	Einlagerungs- raum (m²)	Garten (m²)	Stellplatz	Finanzierungs- beitrag	Voraussichtliche Miete inkl. Betriebskosten und Stellplatz
Top 2.01	EG	1201	59,98	12,00		4,00	85,00	1	€ 5.343,00	€ 883,00
Top 2.02	EG	1202	59,86	12,00		4,00	96,00	1	€ 5.344,00	€ 883,00
Top 2.03	EG	1203	80,59	20,00		4,00	77,00	2	€ 7.194,00	€ 1.196,00
Top 2.04	EG	1204	83,41	21,00		4,00	103,00	2	€ 7.446,00	€ 1.255,00
Top 2.05	1. OG	1205	59,98		7,00	4,00		1	€ 5.343,00	€ 770,00
Top 2.06	1. OG	1206	59,86		7,00	4,00		1	€ 5.344,00	€ 756,00
Top 2.07	1. OG	1207	58,00		9,00	4,00		1	€ 5.178,00	€ 777,00
Top 2.08	1. OG	1208	59,20		9,00	5,00		1	€ 5.285,00	€ 787,00
Top 2.09	1. OG	1209	61,26		8,00	4,00		1	€ 5.471,00	€ 822,00
Top 2.10	2. OG	1210	61,92		8,00	3,00		1	€ 5.528,00	€ 791,00
Top 2.11	2. OG	1211	81,62		15,00	3,00		2	€ 7.286,00	€ 1.168,00
Top 2.12	2. OG	1212	86,39		10,00	4,00		2	€ 7.712,00	€ 1.201,00

Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Satzfehler vorbehalten.
Gelb markierte Wohnungen werden durch das Land NÖ unter www.noee-wohnbau.at vergeben!



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. Werner Jäger (St. Pölten), Imagefotos der Gemeinde Langenrohr; Renderings: ©ARGE habitat + goebl. Architekten: Goebl Architecture ZT GmbH u Mitges., architektur krammer gmbh. 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:

