

2020 Hollabrunn
Spitalgasse 2, 4 und 6

Wohnwohl & Gemeinwohl

SYMBOL_BILD | WE: 12161 | Prospektmappe Stand: 22.10.25

Gefördert

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 Sofortherwerb oder auch Miete mit Kaufoption an.



“

Besonders ansprechend finde ich den geschützten Innenhof, der durch die L-Form der Gebäude entsteht. Er bietet nicht nur Platz für private Eigengärten, sondern auch einen großzügigen Kinderspielplatz mit Spielgeräten, Sitzgelegenheiten und Bepflanzung – ein Ort der Begegnung und Erholung für alle Bewohner:innen.

Sabrina König

Vertriebsberaterin Neubau

02742/204 252

verkauf@alpenland.ag



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





Bahnhof

Hollabrunn

Volksschule

Kindergarten

Standort der Wohnanlage:
2020 Hollabrunn
Spitalgasse 2,4,6

Landschaftsteich

HLW

LEBEN

- Einkaufsmöglichkeiten
- Ärzte, Apotheken
- Landesklinikum
- Gastronomie
- Banken

FREIZEIT UND SPORT

- Vereine
- Erholungsgebiete
- Rad- und Wanderwege

VERKEHR

- Öffentlicher Verkehr
- Bahnhof
- gute Verkehrsanbindung

SCHULEN

- Kindergarten, Volksschule, NMS und Höhere Schulen
- Fachschulen, Berufsschule, Musikschule

Der Standort ist perfekt für Pendler.

Bahnhofsnähe
ca. 24 Minuten zu Fuß

nach Wien (Zentrum)
ca. 50 Minuten (Auto)

nach Stockerau
ca. 24 Minuten (Auto)



Wien

S3

Retz

Reisbergau

Reisberg

Kaisergraben

Am Kaisergraben

Auf der Haut

HLW

Landschaftsteich

Kindergarten

Standort der Wohnanlage:
2020 Hollabrunn
Spitalgasse 2,4,6

Landschaftsteich

Wien

S3

Retz

Reisbergau

Reisberg

Kaisergraben

Am Kaisergraben

Auf der Haut

HLW

Landschaftsteich

Kindergarten

Standort der Wohnanlage:
2020 Hollabrunn
Spitalgasse 2,4,6

Landschaftsteich

Wien



VERTRAGSTYP

Geförderte Miete

FREIFLÄCHEN

Privater Balkon
bzw. Garten mit
Wohnterrassen

bei jeder Wohneinheit

BEZUG

Winter 2026



PARKEN & MEHR

1-2 Parkplätze

pro Wohnung
in der Tiefgarage

Einlagerungsraum

tlw. in den Obergeschossen,
tlw. im Untergeschoß

2-4 Zimmer



37 bis 85 m²

Fahrradabstellraum
Kinderwagenraum

Im Überblick

Die geplante Wohnhausanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe des Landesklinikums und der Bezirksstelle des Roten Kreuzes. Sie ist als Wohnheim mit 43 Wohnungen zur Aus- und Weiterbildung bzw. zur Berufsausübung im med. Bereich oder Pflegebereich sowie zur Altersvorsorge konzipiert.

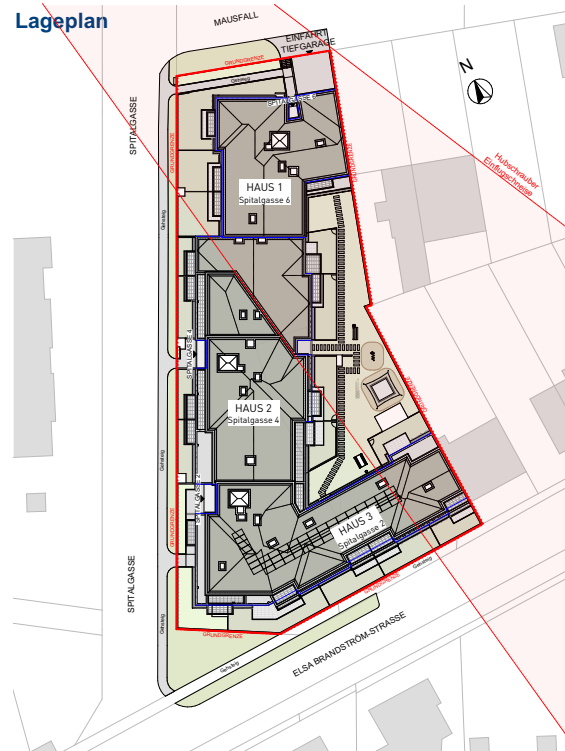
Das Gebäude gliedert sich in drei Teile, die sich in abgetrepter Abfolge aneinanderreihen. Durch diese Konzeption wird ein Innenhof geschaffen der Eigenärten sowie den Kinderspielplatz beherbergt.

Die drei Baukörper sind je mit einem zentralen Stiegenhaus und einer Aufzugsanlage ausgestattet. Der erste Baukörper (Haus 1) wird mit 7 Wohneinheiten ausgeführt. Der zweite Baukörper (Haus 2) umfasst 20 Wohneinheiten und der dritte (Haus 3) 16 Wohneinheiten.

Die gesamte Anlage wird mit einer Tiefgarage unterkellert, in der insgesamt 65 PKW-Stellplätze verfügbar sind.

Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und so konzipiert, dass eine Anpassung an barrierefreies Wohnen leicht möglich ist.

Jede Wohneinheit verfügt über einen privaten Freibeereich.





Wohnbeispiel

WOHNUNG HAUS 1/TOP 1.01

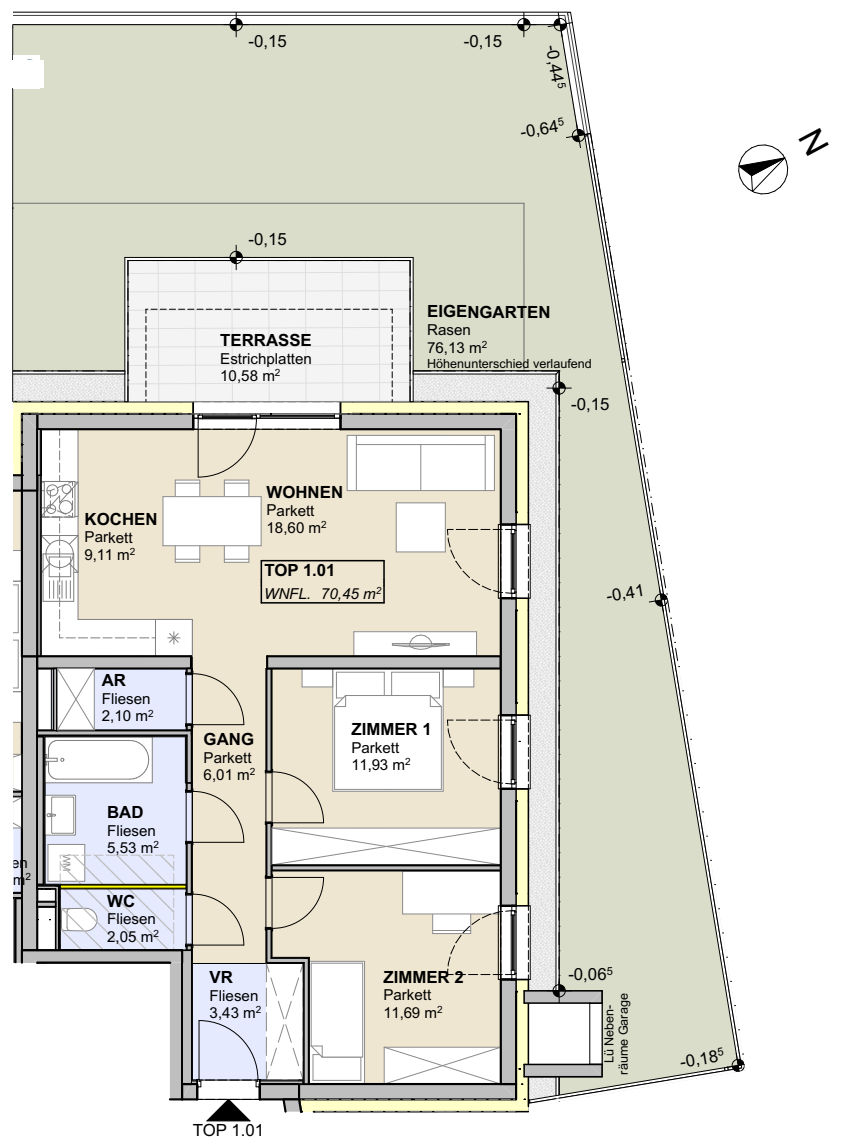
Wohnfläche	70,45 m ²
Terrasse	10,58 m ²
Garten	76,13 m ²
Einlagerungsraum	2,10 m ²
PKW-Abstellplatz	2

KOSTEN

geförderte Miete
 Finanzierungsbeitrag: ab € 6.472,-
 mtl. Kosten: ab € 1.009,-
 inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich
 Änderungen.

Pläne nicht massstäblich



Wohnbeispiel



WOHNUNG HAUS 1/TOP 1.06

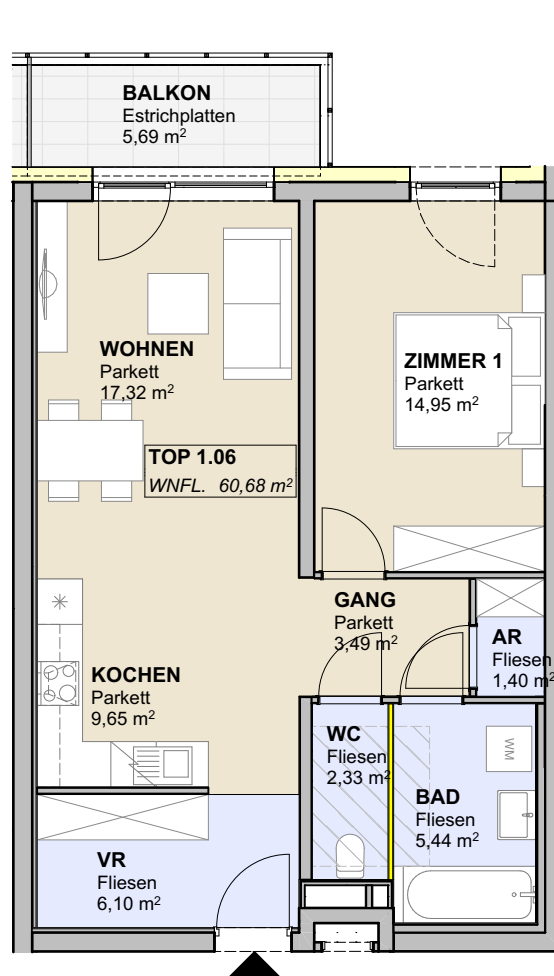
Wohnfläche	60,68 m ²
Balkon	5,69 m ²
Einlagerungsraum	3,78m ²
PKW-Abstellplatz	1

KOSTEN

geförderte Miete
Finanzierungsbeitrag: ab € 5.574,-
mtl. Kosten: ab € 703,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich
Änderungen.

Pläne nicht massstäblich



Wohnbeispiel

WOHNUNG HAUS 2/TOP 2.03

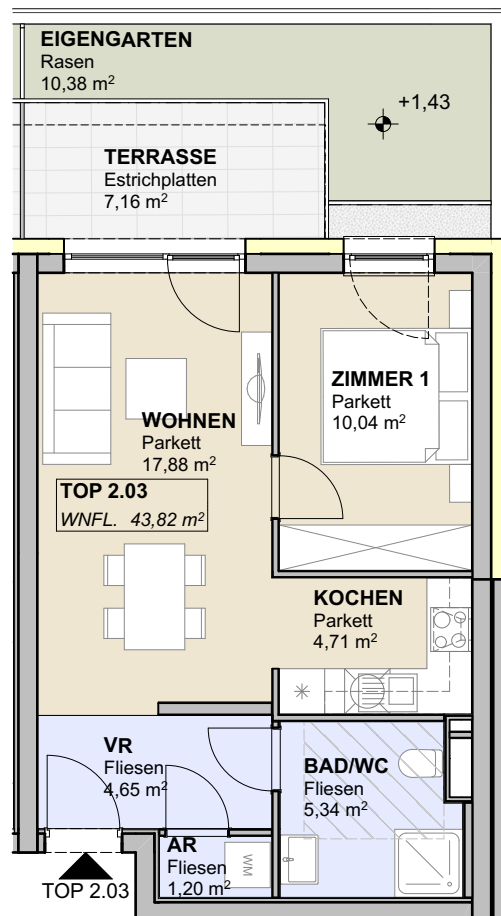
Wohnfläche	43,82 m ²
Terrasse	7,16 m ²
Garten	10,38 m ²
Einlagerungsraum	2,49 m ²
PKW-Abstellplätze	1

KOSTEN

geförderte Miete
Finanzierungsbeitrag: ab € 4.025,-
mtl. Kosten: ab € 511,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich
Änderungen.

Pläne nicht massstäblich



Wohnbeispiel

WOHNUNG HAUS 2/TOP 2.05

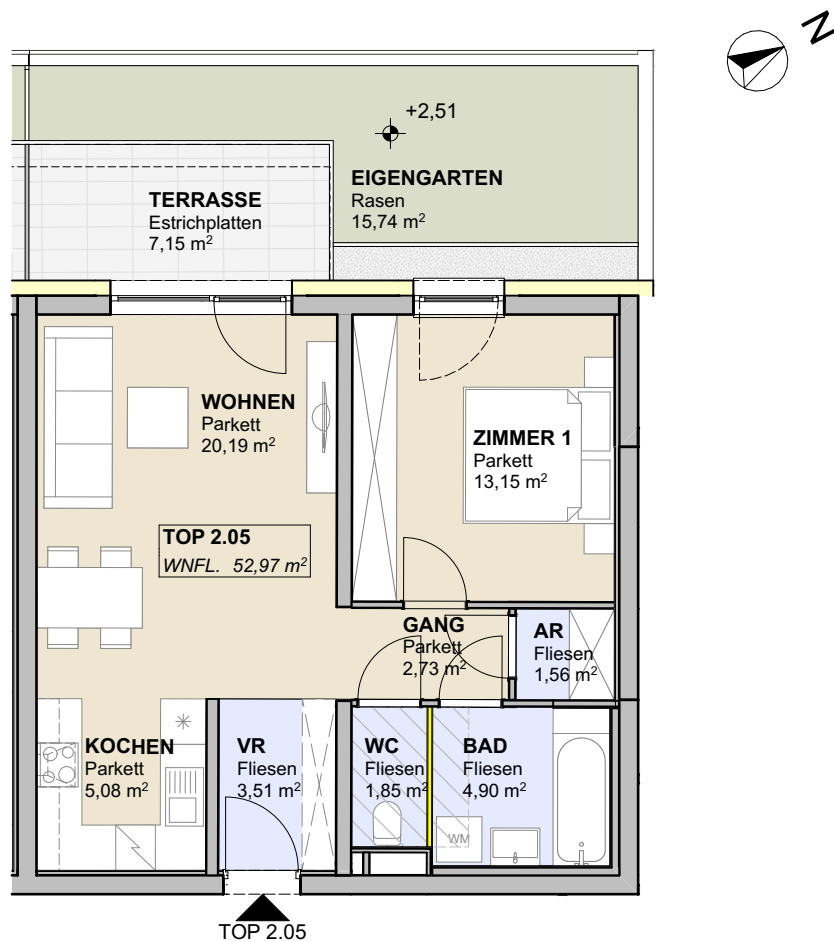
Wohnfläche	52,97 m ²
Terrasse	7,15 m ²
Garten	15,74 m ²
Einlagerungsraum	4,03 m ²
PKW-Abstellplatz	1

KOSTEN

geförderte Miete
Finanzierungsbeitrag: ab € 4.866,-
mtl. Kosten: ab € 631,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich
Änderungen.

Pläne nicht massstäblich



Wohnbeispiel

WOHNUNG

HAUS 3/TOP 3.08

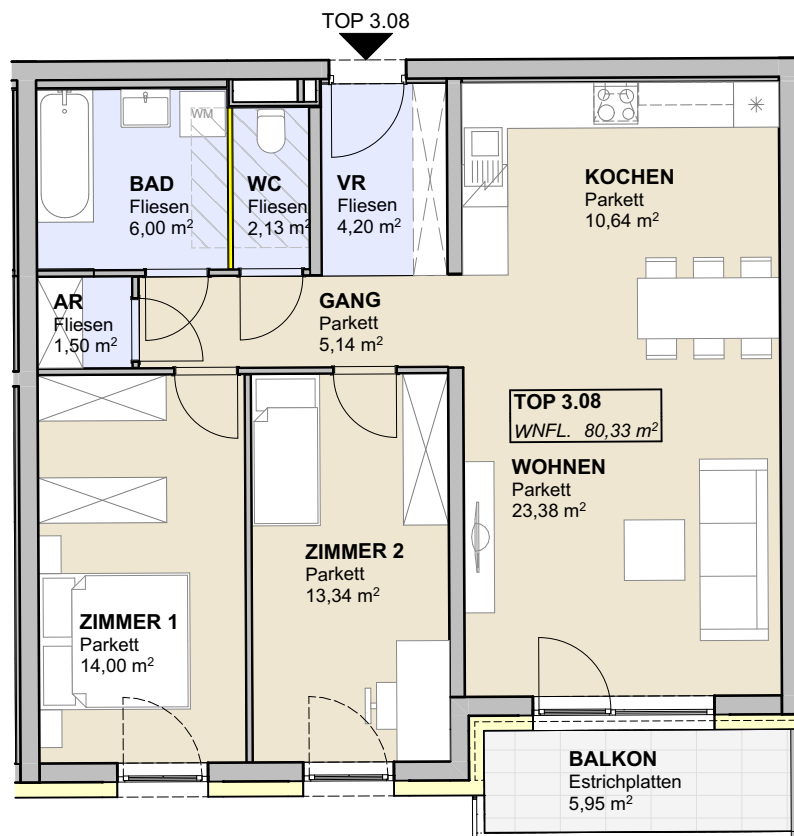
Wohnfläche	80,33 m ²
Balkon	5,95 m ²
Einlagerungsraum	3,76 m ²
PKW-Abstellplätze	2

KOSTEN

geförderte Miete
Finanzierungsbeitrag: ab € 7.379,-
mtl. Kosten: ab € 976,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich
Änderungen.

Pläne nicht massstäblich



Wohnbeispiel

WOHNUNG HAUS 3/TOP 3.16

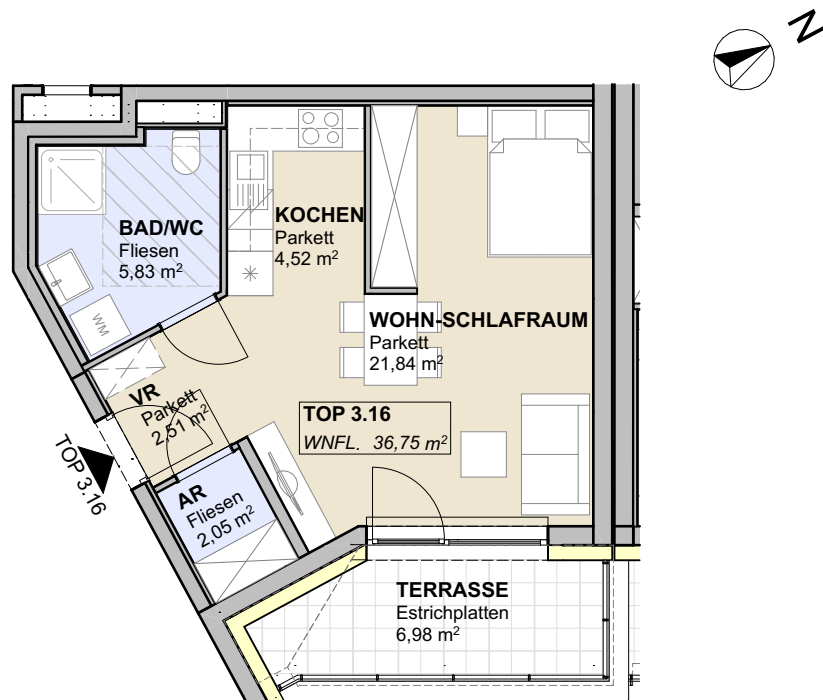
Wohnfläche	36,75 m ²
Balkon	6,98 m ²
Einlagerungsraum	2,89m ²
PKW-Abstellplatz	1

KOSTEN

geförderte Miete
Finanzierungsbeitrag: ab € 3.376,-
mtl. Kosten: ab € 545,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich
Änderungen.

Pläne nicht massstäblich



Wohnbeispiel

WOHNUNG HAUS 3/TOP 3.12

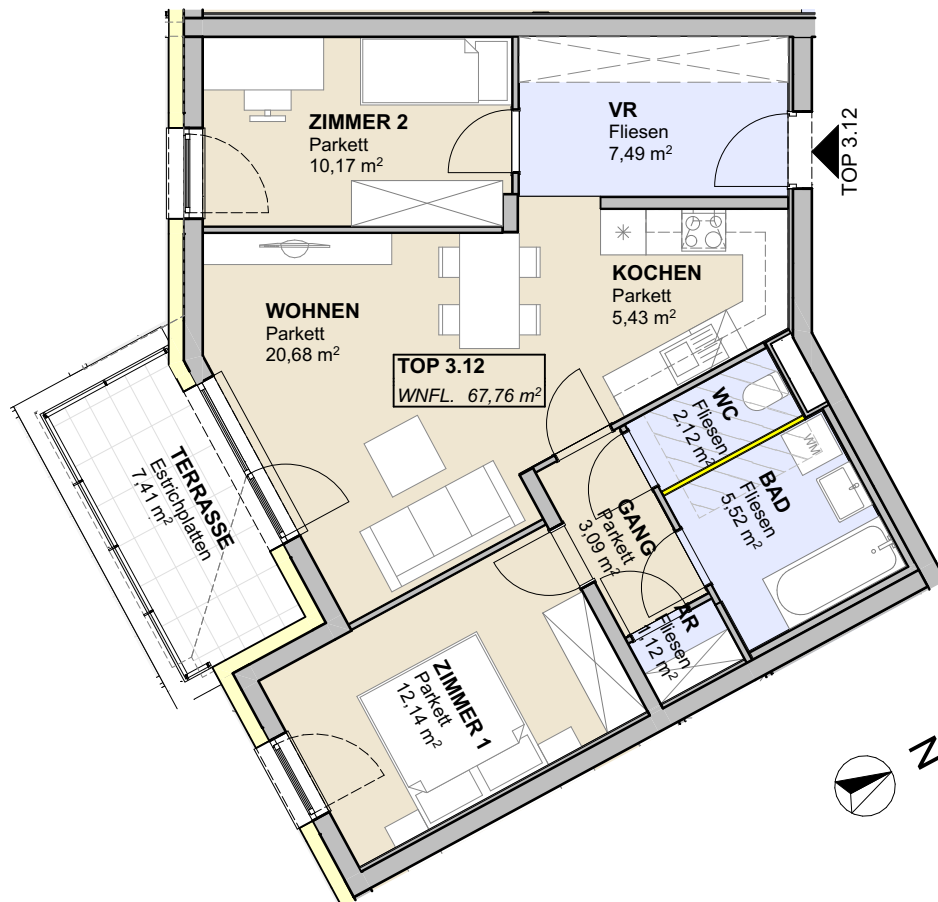
Wohnfläche	67,76 m ²
Terrasse	7,41 m ²
Einlagerungsraum	2,89 m ²
PKW-Abstellplätze	2

KOSTEN

geförderte Miete
Finanzierungsbeitrag: ab € 6.224,-
mtl. Kosten: ab € 927,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich
Änderungen.

Pläne nicht massstäblich



Preisliste

Wohnung	Geschoss	Mietobjekt	Nutzfläche (m ²)	Loggia (m ²)	Balkon (m ²)	Terrasse (m ²)	Garten (m ²)	Einlagerungsraum (m ²)	Stellplatz Garage	Finanzierungsbeitrag	Miete inkl. Betriebskosten
Haus 1, Top 1	EG	1101	70,45			11	76	2	2	€ 6.472	€ 1.009
Haus 1, Top 2	EG	1102	60,68			10	36	1	1	€ 5.574	€ 730
Haus 1, Top 3	EG	1103	80,42			11	40	1	2	€ 7.387	€ 1.084
Haus 1, Top 4	1. OG	1104	69,65		6			2	2	€ 6.398	€ 918
Haus 1, Top 5	1. OG	1105	70,45		6			2	2	€ 6.472	€ 914
Haus 1, Top 6	1. OG	1106	60,68		6			1	1	€ 5.574	€ 703
Haus 1, Top 7	1. OG	1107	81,20		6			1	2	€ 7.459	€ 1.080
Haus 2, Top 1	EG	1201	76,96			10	32	2	2	€ 7.070	€ 1.073
Haus 2, Top 2	EG	1202	43,82			9	25	1	1	€ 4.025	€ 606
Haus 2, Top 3	EG	1203	43,82			7	10	1	1	€ 4.025	€ 511
Haus 2, Top 4	EG	1204	67,58			7	21	2	1	€ 6.208	€ 751
Haus 2, Top 5	EG	1205	52,97			7	16	2	1	€ 4.866	€ 631
Haus 2, Top 6	EG	1206	70,76			7	20	2	1	€ 6.500	€ 777
Haus 2, Top 7	EG	1207	70,76			11	22	2	1	€ 6.500	€ 886
Haus 2, Top 8	EG	1208	77,05			10	32	2	1	€ 7.078	€ 965
Haus 2, Top 9	1. OG	1209	76,96		7			2	2	€ 7.070	€ 1.073
Haus 2, Top 10	1. OG	1210	43,82		8			1	1	€ 4.025	€ 593
Haus 2, Top 11	1. OG	1211	43,82		6			1	1	€ 4.025	€ 525
Haus 2, Top 12	1. OG	1212	67,58		6			2	1	€ 6.208	€ 765
Haus 2, Top 13	1. OG	1213	52,97		6			2	1	€ 4.866	€ 631
Haus 2, Top 14	1. OG	1214	70,76		6			2	1	€ 6.500	€ 790
Haus 2, Top 15	1. OG	1215	70,76		6			2	1	€ 6.500	€ 899
Haus 2, Top 16	1. OG	1216	77,05		6			2	2	€ 7.078	€ 1.073
Haus 2, Top 17	2. OG	1217	70,59			16		3	2	€ 6.484	€ 1.049
Haus 2, Top 18	2. OG	1218	60,34			15		2	1	€ 5.543	€ 732
Haus 2, Top 19	2. OG	1219	85,53			16		2	2	€ 7.857	€ 1.209
Haus 2, Top 20	2. OG	1220	69,71		9			2	1	€ 6.404	€ 945
Haus 3, Top 1	EG	1301	81,52			21	50	2	2	€ 7.488	€ 1.051
Haus 3, Top 2	EG	1302	80,33			11	33	2	2	€ 7.379	€ 976
Haus 3, Top 3	EG	1303	79,45			11	32	1	2	€ 7.298	€ 966
Haus 3, Top 4	EG	1304	76,42	4		13	53		2	€ 7.020	€ 1.103
Haus 3, Top 5	1. OG	1305	42,89		6			3	1	€ 3.940	€ 502
Haus 3, Top 6	1. OG	1306	48,01		6				1	€ 4.410	€ 559
Haus 3, Top 7	1. OG	1307	81,52		6			2	2	€ 7.488	€ 1.011
Haus 3, Top 8	1. OG	1308	80,33		6			2	2	€ 7.379	€ 976
Haus 3, Top 9	1. OG	1309	79,46		6			1	2	€ 7.299	€ 966
Haus 3, Top 10	1. OG	1310	76,22	3	2			2	2	€ 7.002	€ 1.050
Haus 3, Top 11	2. OG	1311	64,32			9			1	€ 5.908	€ 808
Haus 3, Top 12	2. OG	1312	67,76			7		1	2	€ 6.224	€ 927
Haus 3, Top 13	2. OG	1313	71,56			7		2	2	€ 6.574	€ 963
Haus 3, Top 14	2. OG	1314	70,96			7		1	2	€ 6.518	€ 966
Haus 3, Top 15	2. OG	1315	54,32			7			1	€ 4.990	€ 747
Haus 3, Top 16	2. OG	1316	36,75		7				1	€ 3.376	€ 545

Wohnqualitäten

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



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

BAUWEISE

- Hochlochziegelmauerwerk und/oder Stahlbetonwände
- Vollwärmeschutz
- Vorläufiger HWB Ref,RK 27,5 kWh/m²

LÜFTUNGSINSTALLATION

- Fensterlüftung in Aufenthaltsräumen
- Bedarfslüftung - mittels Einzellüfter im Bad und WC
- Frischluft-Nachströmöffnungen (in Aufenthaltsräumen)

HEIZUNGSINSTALLATION

- Fernwärme
- Fußbodenheizung

SANITÄREINRICHTUNGEN

- Badewanne oder Dusche
- Wannenfüll- und Brausebatterie
- Waschbecken
- Waschmaschinen Anschlussmöglichkeit
- WC-Schale wandhängend
- Kaltwasseranschlüsse für die Eigengärten der EG-Wohnungen

FLIESENLEGERARBEITEN

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

MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

- Weiße Wandanstriche (Innendispersion)

FENSTERKONSTRUKTIONEN

- Kunststofffenster mit Alu-Deckschalen
- Innenfensterbänke: kunststoffbeschichtet, weiß

ELEKTROINSTALLATIONEN

- Deckenauslässe, Steckdosen und Schalter siehe Plandarstellung (Vertragsplan)
- Kabelfernsehen und Satellitenanlage, Leerverrohrung mit Vorspann für Festnetz
- Ein Stromzähler je Wohneinheit

SONNENSCHUTZ

- Rollläden mit händischer Bedienung

BODENBELÄGE

- Fertigparkett geklebt inklusive passender Schweizer Leiste
- Keramische Bodenbeläge in Nassräumen, Vor- und Abstellräumen

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

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 Sturmschaden-versicherung, 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.



**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, Imagefotos der Stadtgemeinde Hollabrunn. 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.

