

3100 St. Pölten  
Wiener Straße 65

# Wohnwohl & Gemeinwohl

Miete mit Kaufoption, gefördert

[www.alpenland.ag](http://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 Soforterwerb oder auch Miete mit Kaufoption an.



“

Diese zentral gelegene Wohnanlage bietet clever geschnittene Wohnungen und private Freiflächen. Die Einkaufsmöglichkeiten, das Stadtzentrum und der Bahnhof sind zu Fuß, mit dem Rad oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

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



Balkone bzw. Dachterrassen sorgen für gemütliche Stunden im Freien.





**Bahnhof**

**Landhaus NÖ**

**Standort der Wohnanlage:  
3100 St. Pölten  
Wiener Straße 65**

**Volksschule**

**Kindergarten**

**LEBEN**

Einkaufsmöglichkeiten  
Ärzte, Apotheken  
Landesklinikum  
Restaurants  
Behörden und Bürgerservice

**FREIZEIT UND SPORT**

Kulturangebot (Theater, Museen, Kinos)  
Sport- und Freizeitangebote  
Badeseen, Bäder

**VERKEHR**

Öffentlicher Verkehr, Bahnhof  
Next-Bike Station  
gute Verkehrsanbindung

**SCHULEN**

Kindergarten, Volksschulen, NMS und Höhere Schulen  
Fachhochschul-Studiengänge, Musikschule

Der Standort ist perfekt für Pendler.  
Bahnhofsnähe  
9 Minuten zu Fuß  
ins Zentrum  
ca. 7 Minuten zu Fuß  
nach Wien (Zentrum)  
ca. 50 Minuten



**Linz**

**A1**

**Wien**



VERTRAGSTYP

## Geförderte Wohnungen

Miete mit Kaufoption

FREIFLÄCHEN

Privater Balkon  
bzw. Dachterasse

bei jeder Wohneinheit

Kinderspielplatz

BEZUG

Herbst 2027

2-4 Zimmer



ab 44 bis 140 m<sup>2</sup>

PARKEN & MEHR

1 Parkplatz

pro Wohnung  
in der Tiefgarage

Einlagerungsraum

in den Obergeschossen



## Im Überblick

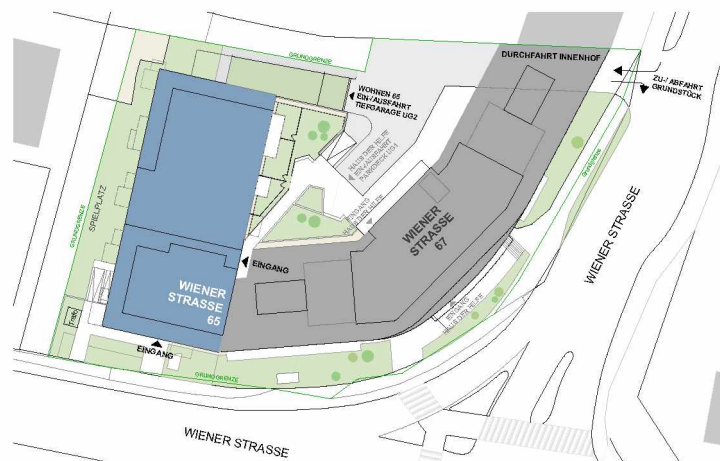
Das Wohnhaus mit insgesamt 36 Wohneinheiten und einer Bürofläche befindet sich auf einem gemeinsamen Grundstück mit einem Bürohaus, welches direkt angrenzt und gleichzeitig errichtet wird. Das Grundstück zeichnet sich durch ein Gefälle von drei Metern von der Wiener Straße zur Hermann-Gmeiner-Gasse aus. Das Wohnhaus besteht aus einem Erdgeschoss und fünf Obergeschossen, sowie zwei Untergeschossen, wobei das 1. Untergeschoss – als im hinteren Bereich offenes Parkdeck – funktional dem Bürohaus zugeordnet ist und die Stellplätze für die Wohnungen in der Tiefgarage im 2. Untergeschoss untergebracht sind. Die Zufahrt in die Tiefgarage liegt hofseitig im Norden des Grundstücks und wird über eine Durchfahrt unter dem Bürohaus erreicht.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt im Süden über den Eingang an der Wiener Straße und ist zusätzlich über eine Außentreppe aus dem Innenhof möglich. Die Obergeschosse werden über ein zentrales und abgeschlossenes Stiegenhaus mit einem Aufzug erschlossen. Die Gänge sind über alle Geschosse durch Lufträume verbunden und über Oberlichten im Flachdach des 4. Obergeschosses belichtet.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Fahrrad- und ein Kinderwagenabstellraum sowie ein Raum für die Hausbetreuung. Die Einlagerungsräume sind in den Obergeschossen neben dem Stiegenhaus situiert.

Vor dem Eingang befindet sich ein teilweise überdachter Vorplatz mit Grünflächen und Fahrradabstellplätzen.

Hofseitig sind auf dem Niveau des Erdgeschosses beide Baukörper durch eine teilweise als Grünraum ausformulierte Überplattung des Parkdecks miteinander verbunden. Der Spielplatz liegt auf Höhe des 1. Untergeschosses zwischen dem Wohnhaus und der westlichen Grundgrenze.





## Wohnbeispiel

### WOHNUNG TOP 3 - EG

Wohnfläche	75,94 m <sup>2</sup>
Balkon	7,44 m <sup>2</sup>
Loggia	2,44 m <sup>2</sup>
PKW-Abstellplatz	1

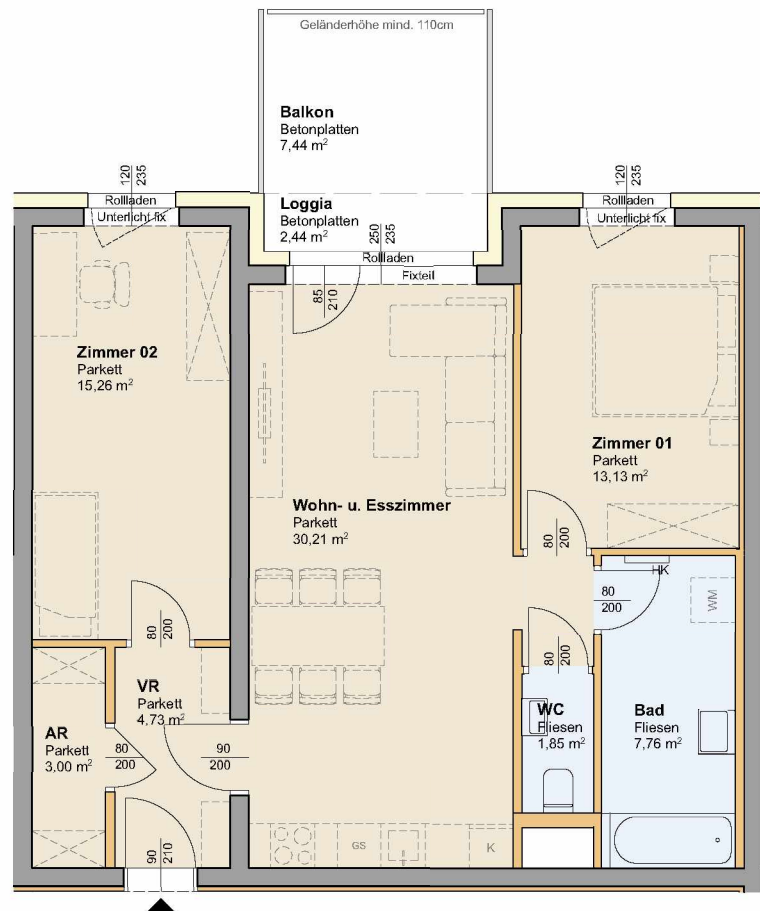
### KOSTEN

**Miete mit Kaufoption**, gefördert  
 Finanzierungsbeitrag: ab € 36.993,51  
 mtl. Kosten: bis € 870,87  
 inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich  
 Änderungen.

Pläne nicht maßstäblich

NÄHERE INFOS



# Wohnbeispiel



## WOHNUNG TOP 12 - 1. OG

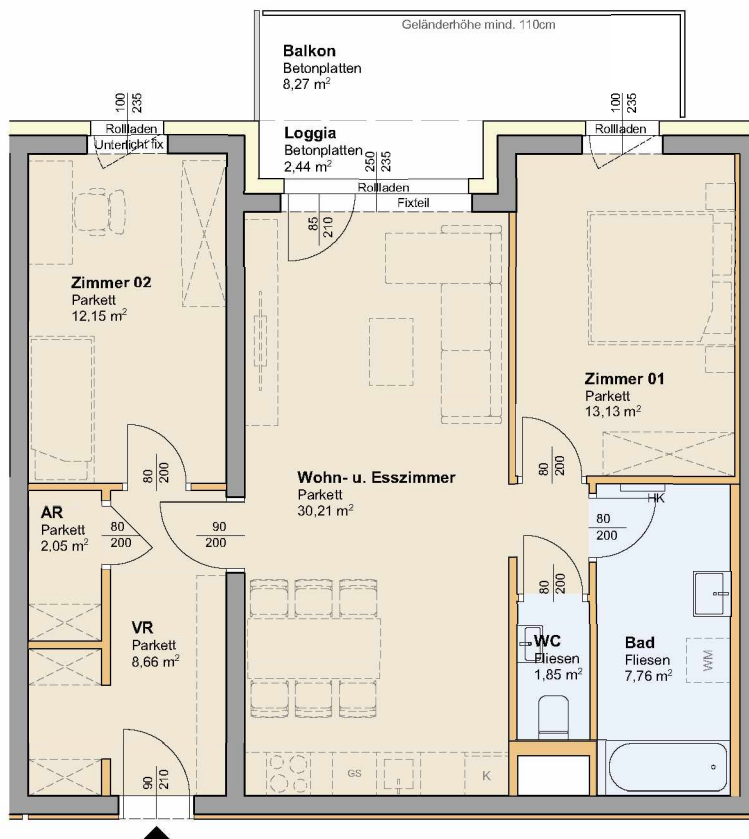
Wohnfläche	75,81 m <sup>2</sup>
Balkon	8,27 m <sup>2</sup>
Loggia	2,44 m <sup>2</sup>
PKW-Abstellplatz	1

## KOSTEN

**Miete mit Kaufoption**, gefördert  
Finanzierungsbeitrag: ab € 38.798,07  
mtl. Kosten: bis € 929,23  
inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich  
Änderungen.

Pläne nicht maßstäblich



NÄHERE INFOS



# Wohnbeispiel

## WOHNUNG

TOP 17 - 2. OG

Wohnfläche	52,75 m <sup>2</sup>
Balkon	7,14 m <sup>2</sup>
Loggia	2,80 m <sup>2</sup>
PKW-Abstellplätze	1

## KOSTEN

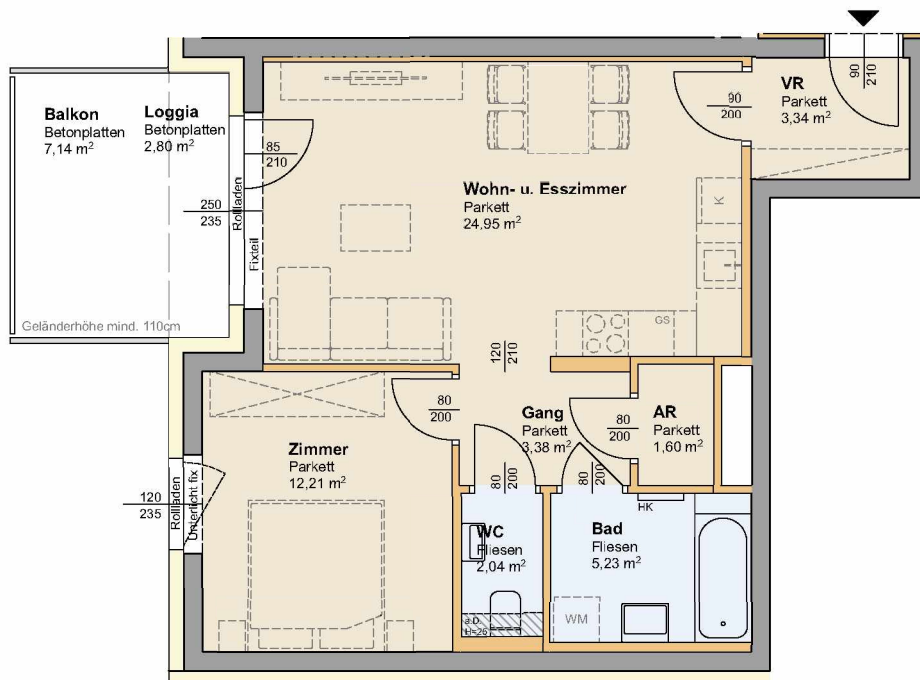
**Miete mit Kaufoption**, gefördert  
Finanzierungsbeitrag: ab € 27.068,42  
mtl. Kosten: bis € 667,71  
inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich  
Änderungen.

NÄHERE INFOS



Pläne nicht maßstäblich



# Wohnbeispiel

## WOHNUNG TOP 25 - 2. OG

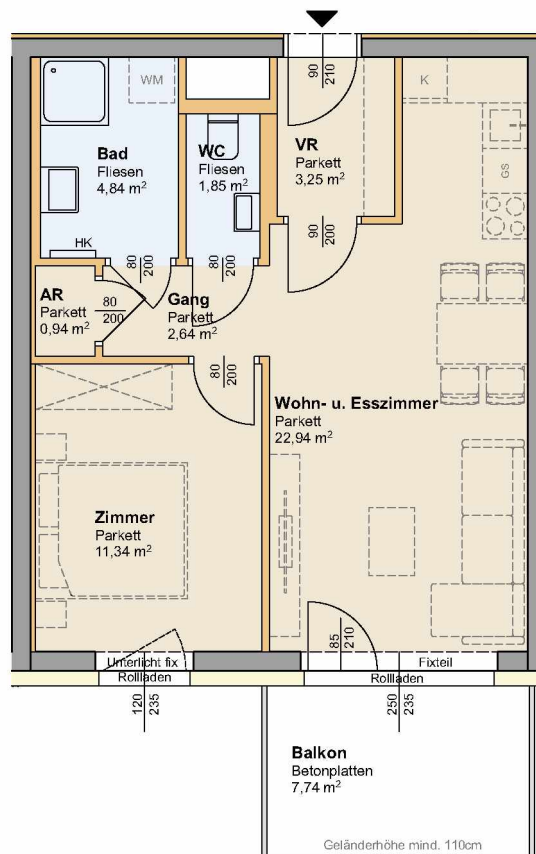
Wohnfläche 47,80 m<sup>2</sup>  
Balkon 7,74 m<sup>2</sup>  
PKW-Abstellplatz 1

## KOSTEN

**Miete mit Kaufoption**, gefördert  
Finanzierungsbeitrag: ab € 25.715,-  
mtl. Kosten: bis € 648,81  
inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich  
Änderungen.

Pläne nicht maßstäblich



NÄHERE INFOS



# Wohnbeispiel

## WOHNUNG

TOP 32 - 3. OG

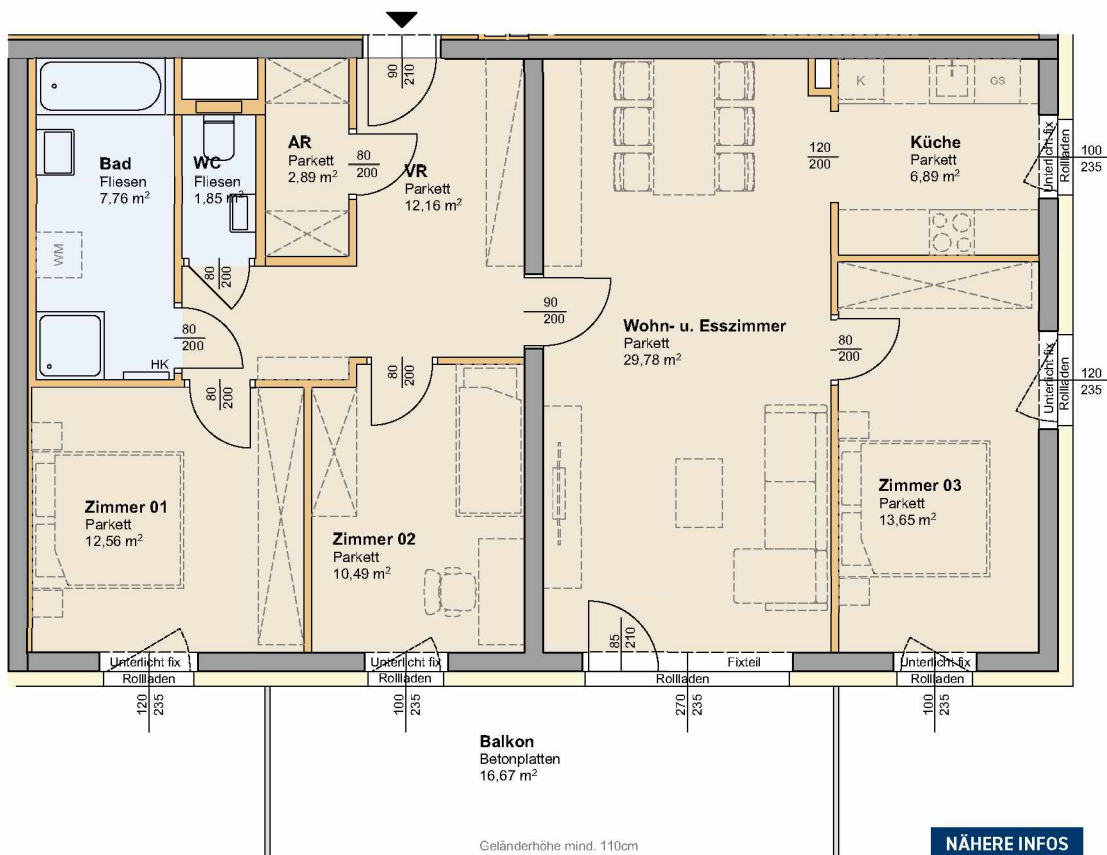
Wohnfläche 98,03 m<sup>2</sup>  
 Balkon 16,67 m<sup>2</sup>  
 PKW-Abstellplätze 1

## KOSTEN

**Miete mit Kaufoption**, gefördert  
 Finanzierungsbeitrag: ab € 46.918,60  
 mtl. Kosten: bis € 1.180,81  
 inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich  
 Änderungen.

Pläne nicht maßstäblich



NÄHERE INFOS



# Wohnqualitäten

Die Zufriedenheit unserer Kunden hat bei uns obersten Stellenwert. Bei der Planung und der Ausstattung Ihres neuen Zuhauses in St. Pölten 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
- Flachdach

### HEIZUNG

- Fernwärme
- Fußbodenheizung

### LIFT

- barrierefrei von UG bis DG

### SONSTIGE

- vorläufiger HWB (Ref,SK) ca. 25,00 kWh/m<sup>2</sup>a

### BODENBELÄGE

- Parkettboden, Keramischer Belag

### TÜREN UND FENSTER

- Wohnungseingangstüren - glatte Holztüren, einbruchhemmend, Farbe nach Wahl Architekt; Innentüren - weiß
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Sonnenschutz: elektrisch bedienbare Rollläden

### SANITÄREINRICHTUNGEN

- Badewanne oder Dusche
- Waschbecken
- WC

### ELEKTROINSTALLATIONEN

- SAT-Anschluss
- Steckdosen und Schalter weißähnlich

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 Wohnungsberaterin.

# Wohnmodell

## Miete mit Kaufoption gefördert



Das Modell „**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 Wohnungseigentum zu erwerben. Natürlich können Sie auch weiterhin zur Miete wohnen bleiben. Die Objektfinanzierung erfolgt mittels Finanzierungsbeitrag, Wohnbauförderdarlehen des Landes NÖ und einem Hypothekendarlehen.

Der **Finanzierungsbeitrag** besteht für jede Wohneinheit zumindest aus dem Grundkostenanteil. Dieser ist von dem/der Mieter:in zu leisten. Durch zusätzliche Einzahlung eines Baukostenanteils können Sie Ihre monatlichen Kosten senken. Nutzen Sie hierzu gerne den Kostenrechner beim jeweiligen Objekt auf unserer Homepage.

Der Finanzierungsbeitrag ist wie folgt zu leisten:

Rate 1: bei Vertragsabschluss: € 100,-/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Rate 2: Vier Wochen vor Wohnungsübergabe: Restzahlung

Bei Auflösung des Mietvertrages wird der Finanzierungsbeitrag - gemäß § 17 WGG vermindert um dz. 1 % „Verwohnung“ pro Jahr - binnen acht Wochen nach Räumung des Mietgegenstandes ausbezahlt, soweit er nicht zur Tilgung von Forderungen der Vermieterin aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

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 (jährliche Senkung um 10 %) zu den Annuitäten des Hypothekendarlehens. Der Annuitätenzuschuss wird für jedes Objekt einzeln zugesichert und für einen Zeitraum von 20 Jahren gewährt.

Der/die Mieter:in hat die Kriterien der Wohnbauförderung zu erfüllen:

- Österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte
- Meldung des Hauptwohnsitzes in der geförderten Wohnung
- Einhaltung der Einkommensgrenzen
- bei Asylberechtigten, subsidiär Schutzberechtigten und Drittstaatsangehörigen sind weitere Kriterien einzuhalten bzw. nachzuweisen

Näheres zu den einzuhaltenden Kriterien im beiliegenden Folder „Wohnungsinformation kompakt – gefördert“.

### DAS LAUFENDE ENTGELT SETZT SICH ZUSAMMEN AUS:

- Annuität Wohnbauförderdarlehen und Hypothekendarlehen
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
- Rücklage von 2% der vorstehend angeführten Entgeltbestandteile
- anteilige Betriebskosten der Wohnhausanlage
- Verwaltungskosten
- Kosten Stellplatz
- Umsatzsteuer und Umsatzsteuer Verwohnung Finanzierungsbeitrag

Das kostendeckende Entgelt kann sich aufgrund Veränderlichkeit seiner Komponenten betragslich ändern (§ 14 Abs. 1 WGG).

**Verbrauchsabhängige Kosten** wie z.B. Heizung, Warmwasser, Strom, Internet, etc. werden direkt zwischen Anbieter und Verbraucher abgerechnet.

Folgende Betriebskosten sind im laufenden Entgelt bereits enthalten:

- Öffentliche Abgaben (z. B. Kanal-, Müll-, Wassergebühren, Grundsteuer, etc.)
- Versicherungsaufwand (z. B. Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung, etc.)
- Betreuung & Erhaltung der allgemeinen Bereiche (z.B. Reinigung Stiegenhaus, Grünflächenpflege, Winterdienst, Müllplatz, etc.)
- Wartungskosten (z.B. Brandschutzeinrichtungen, Wohnraumlüftung, Lift, etc.)
- Energiekosten für Allgemeinflächen (z.B. Allgemeinstrom, Allgemeinwasser, etc.)

Mittels **Hypothekendarlehen** erfolgt die Restfinanzierung der Wohnhausanlage. Dabei kann das Darlehen entweder marktüblich zu fixen oder zu variablen Zinssätzen abgeschlossen werden. Ziel ist es, langfristig eine möglichst günstige Finanzierung zu gewährleisten.

## Preisliste

											Miete mit Kaufoption, gefördert			
Wohnung	Beschoss	Anzahl Zimmer	Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Terrasse (m <sup>2</sup> )	Balkon (m <sup>2</sup> )	Loggia (m <sup>2</sup> )	Garten (m <sup>2</sup> )	Einlagerungsraum (m <sup>2</sup> )	Stellplatz in TG	anteilige Herstellungskosten*	Finanzierungsbeitrag Minimum**	monatl. Entgelt***	Finanzierungsbeitrag Maximum**	monatl. Entgelt***
Top 1	EG	3	75,55		7,44	2,44		2,83	1	€ 251.490,51	€ 36.993,51	€ 872,80	€ 90.617,76	€ 626,57
TOP 2	EG	3	75,81		8,27	2,44		2,99	1	€ 251.490,51	€ 36.993,51	€ 871,51	€ 90.617,76	€ 625,29
TOP 3	EG	3	75,94		7,44	2,44		2,99	1	€ 251.490,51	€ 36.993,51	€ 870,87	€ 90.617,76	€ 624,65
TOP 4	EG	3	73,95		8,13	2,96		6,28	1	€ 257.624,43	€ 37.895,79	€ 909,56	€ 92.827,95	€ 657,33
TOP 5	EG	2	51,22	8,43			19,24	3,20	1	€ 196.285,27	€ 28.872,98	€ 733,00	€ 70.726,05	€ 540,82
TOP 6	EG	2	43,81	7,84			25,22	3,97	1	€ 168.682,66	€ 24.812,72	€ 639,63	€ 60.780,21	€ 474,48
TOP 7	EG	2	47,80	7,63			16,00	3,97	1	€ 184.017,44	€ 27.068,42	€ 692,13	€ 66.305,68	€ 511,96
TOP 8	1.OG	2	52,75		7,14	2,80		2,83	1	€ 184.017,44	€ 27.068,42	€ 667,71	€ 66.305,68	€ 487,54
TOP 9	1.OG	3	74,60		8,86	2,90		2,99	1	€ 248.423,55	€ 36.542,37	€ 863,07	€ 89.512,67	€ 619,84
TOP 10	1.OG	3	75,44		8,27	2,44		2,99	1	€ 260.691,38	€ 38.346,93	€ 916,65	€ 93.933,04	€ 661,42
TOP 11	1.OG	3	75,94		7,44	2,44		2,96	1	€ 263.758,34	€ 38.798,07	€ 928,60	€ 95.038,14	€ 670,36
TOP 12	1.OG	3	75,81		8,27	2,44		2,96	1	€ 263.758,34	€ 38.798,07	€ 929,24	€ 95.038,14	€ 671,00
TOP 13	1.OG	3	73,95		7,44	2,44		3,20	1	€ 269.892,25	€ 39.700,35	€ 967,29	€ 97.248,33	€ 703,05
TOP 14	1.OG	5	98,03		16,67			3,97	1	€ 349.633,15	€ 51.430,00	€ 1.325,07	€ 125.980,79	€ 982,76
TOP 15	1.OG	2	47,80		7,74			3,97	1	€ 190.151,36	€ 27.970,70	€ 724,90	€ 68.515,87	€ 538,73
TOP 16	1.OG	2	47,80		7,74			3,93	1	€ 174.816,57	€ 25.715,00	€ 648,81	€ 62.990,39	€ 477,65
TOP 17	2.OG	2	52,75		7,14	2,80		2,83	1	€ 184.017,44	€ 27.068,42	€ 667,71	€ 66.305,68	€ 487,54
TOP 18	2.OG	3	74,37		9,10	2,90		2,99	1	€ 248.423,55	€ 36.542,37	€ 864,20	€ 89.512,67	€ 620,98
TOP 19	2.OG	3	75,55		7,44	2,44		2,99	1	€ 263.758,34	€ 38.798,07	€ 930,54	€ 95.038,14	€ 672,31
TOP 20	2.OG	3	75,81		8,27	2,44		2,96	1	€ 263.758,34	€ 38.798,07	€ 929,24	€ 95.038,14	€ 671,00
TOP 21	2.OG	3	75,94		7,44	2,44		3,20	1	€ 263.758,34	€ 38.798,07	€ 928,60	€ 95.038,14	€ 670,36
TOP 22	2.OG	3	73,80		8,13	2,96		3,97	1	€ 269.892,25	€ 39.700,35	€ 968,05	€ 97.248,33	€ 703,80
TOP 23	2.OG	5	98,03		16,67			3,97	1	€ 349.633,15	€ 51.430,00	€ 1.325,07	€ 125.980,79	€ 982,76
TOP 24	2.OG	2	47,80		7,74			3,93	1	€ 180.950,49	€ 26.617,28	€ 677,69	€ 65.200,58	€ 500,53
TOP 25	2.OG	2	47,80		7,74			3,20	1	€ 174.816,57	€ 25.715,00	€ 648,81	€ 62.990,39	€ 477,65
TOP 26	3.OG	2	52,75		7,14	2,80		2,96	1	€ 184.017,44	€ 27.068,42	€ 667,71	€ 66.305,68	€ 487,54
TOP 27	3.OG	3	74,37		8,86	2,90		2,99	1	€ 248.423,55	€ 36.542,37	€ 864,45	€ 89.512,67	€ 621,23
TOP 28	3.OG	3	75,44		8,27	2,44		2,99	1	€ 260.691,38	€ 38.346,93	€ 916,65	€ 93.933,04	€ 661,42
TOP 29	3.OG	3	75,94		7,44	2,44		2,83	1	€ 263.758,34	€ 38.798,07	€ 928,60	€ 95.038,14	€ 670,36
TOP 30	3.OG	4	88,87	35,20				3,97	1	€ 346.566,19	€ 50.978,86	€ 1.304,41	€ 124.875,69	€ 965,10
TOP 31	3.OG	3	77,49	18,40				3,97	1	€ 285.227,04	€ 41.956,05	€ 1.022,00	€ 102.773,80	€ 742,75
TOP 32	3.OG	5	98,15		15,10			3,93	1	€ 318.963,58	€ 46.918,60	€ 1.180,81	€ 114.929,85	€ 868,53
TOP 33	4.OG	3	64,12		7,14	2,80		3,21	1	€ 226.954,85	€ 33.384,39	€ 813,71	€ 81.777,01	€ 591,51
TOP 34	4.OG	4	140,07		16,54	5,34		3,96	1	€ 502.981,03	€ 73.987,02	€ 2.075,66	€ 181.235,52	€ 1.583,21
TOP 35	5.OG	4	74,08	21,61				3,97	1	€ 300.561,84	€ 44.211,76	€ 1.110,99	€ 108.299,28	€ 816,72
TOP 36	5.OG	3	70,79	40,61				3,93	1	€ 306.695,75	€ 45.114,04	€ 1.156,10	€ 110.509,47	€ 855,83

\* Die anteiligen Herstellungskosten bilden gem. § 15a IVm § 14 Abs. 1a WGG als Fixpreis die Grundlage für die Berechnung des monatlichen Entgelts sowie der Kaufpreisberechnung  
 \* Mit der Höhe Ihres Finanzierungsbeitrages regeln Sie die monatlichen Kosten, den Rechner finden Sie unter [www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag) beim jeweiligen Objekt.

\*\* Voraussichtliche monatliche Kosten inkl. Betriebskosten-Akonto.

Die Vergabe der gelb markierten Wohneinheiten erfolgt durch das Wohnservice NÖ unter: <https://www.noewohnbau.at/wohnungssuche>



**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 Stadtgemeinde St. Pölten, ©ZOOM visual project 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.



Wenden Sie Teil unserer Social Media Community.

