

3203 Rabenstein  
Marktplatz 20

# Wohnwohl Gemeinwohl

4 Einheiten „Begleitetes Wohnen“

17 Einheiten Miete mit Kaufoption, 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.



“

Die Wohnanlage mit ihren begrünten Dachflächen fügt sich harmonisch in das Ortsbild und die umliegende Landschaft ein. Großzügige Glasflächen, helle Räume und funktional durchdachte Wohnungsgrundrisse bieten Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen: Infrastruktur, Nahversorger, Gastronomie, medizinische Einrichtungen sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Marina Birkner**

Vertriebsberaterin Neubau

**02742/204 284**

**verkauf@noesta.at**



Loggien oder Balkone sorgen für vergnügliche Stunden im Freien.





St. Pölten  
B39

Bahnhof

Kindergarten  
Rabenstein an der Pielach

Volksschule & Mittelschule

Marktplatz

Standort der Wohnanlage:  
3203 Rabenstein  
Marktplatz 20

Mariazell

### LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten  
Restaurants  
Postpartner  
Behörden und Bürgerservice

### FREIZEIT UND SPORT

Sport- und Freizeitangebote  
Freibad  
Burgruine Rabenstein

### VERKEHR

Öffentlicher Verkehr, Bahnhof  
gute Verkehrsanbindung

### SCHULEN

Kindergarten  
Volksschule  
Mittelschule



Der Standort ist perfekt für Pendler.

Bahnhofsnähe  
ca. 6 Minuten zu Fuß

ins Zentrum  
ca. 1 Minute zu Fuß

nach St. Pölten (Zentrum)  
ca. 26 Minuten

nach Lilienfeld  
ca. 22 Minuten



©Peter Pfeister



©Manuel Grünbacher



VERTRAGSTYP

## 17 geförderte Wohnungen

Miete mit Kaufoption

## 4 Wohnungen „Begleitetes Wohnen“

Miete

Miete



PARKEN & MEHR

1-2 Parkplätze  
pro Wohnung

Einlagerungsraum

Im Erdgeschoß Haus 1

FREIFLÄCHEN

Privater Balkon  
bzw. Loggia

bei jeder Wohneinheit

Kinderspielplatz  
Gemeinschaftsraum



BEZUG

Mai 2027



2-3 Zimmer



ab 46 bis 88 m<sup>2</sup>

## Im Überblick

Direkt am Marktplatz entsteht eine neue Wohnhausanlage mit 21 Wohnungen. Die Wohnungen sind auf zwei Baukörper aufgeteilt. Das straßenseitig gelegene Haus 1 verbindet in geschlossener Bauweise die Nachbargebäude, das Haus 2 ist im Hof situiert.

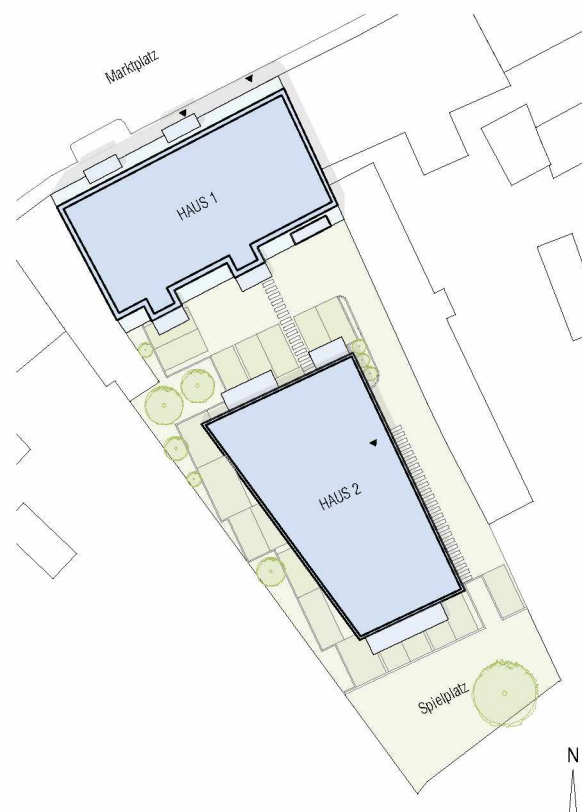
Die Durchfahrt in den Hof zum Haus 2, der Eingang zum Stiegenhaus 1 und der zur Straße orientierte Gemeinschaftsraum prägen das Fassadenbild im Erdgeschoß von Haus 1. Es setzt sich sowohl funktional als auch architektonisch von den oberen Geschoßen ab.

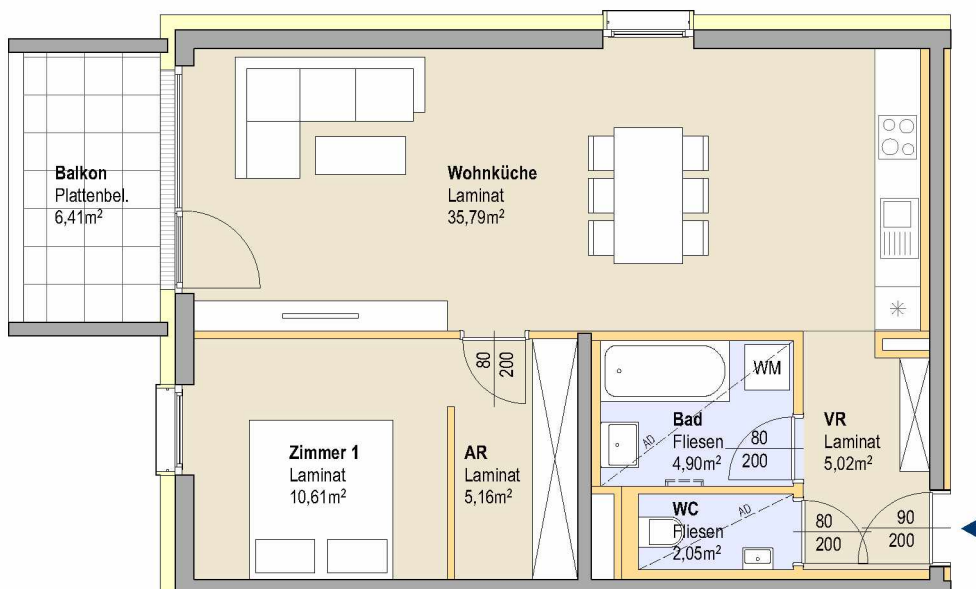
Haus 1 besteht aus einem Erd- und drei Obergeschoßen. Im Dachgeschoß befinden sich die vier Wohnungen mit der Wohnform „Begleitetes Wohnen“. Die Geschoße werden über ein zentrales Stiegenhaus und einer Aufzugsanlage vom Erdgeschoß aus erschlossen.

Zwischen den Wohnblöcken befinden sich die Erschließungswege, welche den Zugang zu den einzelnen Gebäuden und zu dem Spielplatz ermöglichen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Durchfahrt von Haus 1.

Die offenen Stellplätze sind im Erdgeschoß von Haus 2 situiert. Die Wohnungen in den beiden Obergeschoßen sind mittels Stiegenhaus und Aufzugsanlage erreichbar.

Jede Wohnung ist nachträglich barrierefrei gemäß installationsfreier Wand zwischen Bad und WC anpassbar.





## Wohnbeispiel

### WOHNUNG

STIEGE 2/TOP 5

Wohnfläche	63,53 m <sup>2</sup>
Balkon	6,41 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	1,29 m <sup>2</sup>
PKW-Abstellplatz	1

### KOSTEN

**Miete mit Kaufoption**, gefördert  
 Finanzierungsbeitrag: ab € 15.217,39  
 mtl. Entgelt: bis € 767,98  
 inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich Änderungen.

FREIE  
WOHNUNGEN



Pläne nicht maßstäblich

# Wohnbeispiel



## WOHNUNG STIEGE 1/TOP 1

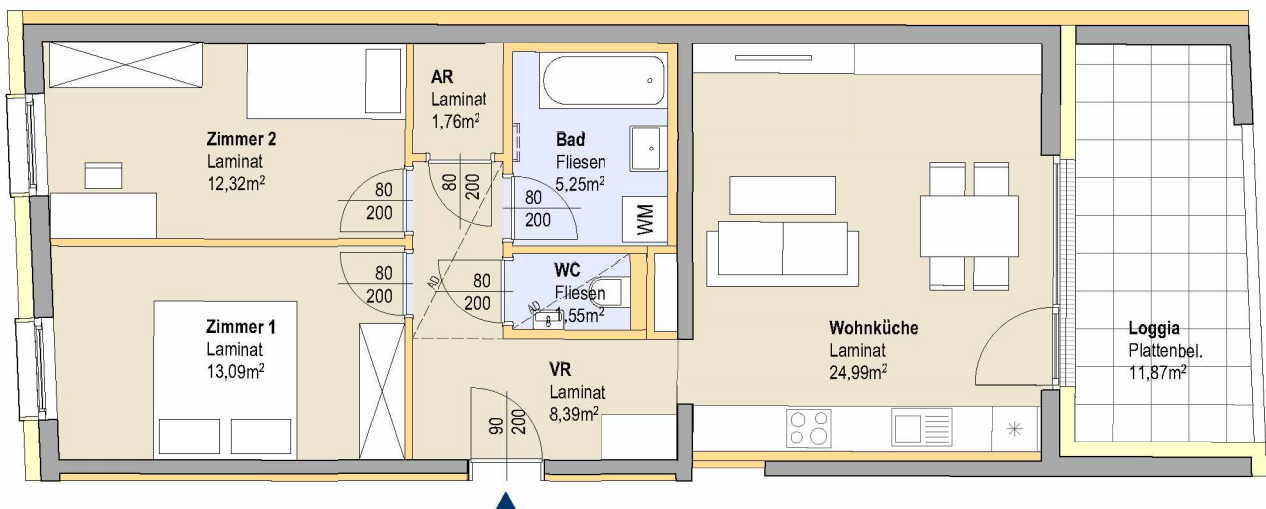
Wohnfläche	67,35 m <sup>2</sup>
Loggia	11,87 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	1,66 m <sup>2</sup>
PKW-Abstellplatz	1

## KOSTEN

**Miete mit Kaufoption**, gefördert  
Finanzierungsbeitrag: ab € 17.360,69  
mtl. Entgelt: bis € 834,03  
inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich  
Änderungen.

Pläne nicht maßstäblich



FREIE  
WOHNUNGEN



# Wohnbeispiel

## WOHNUNG

STIEGE 1/TOP 10

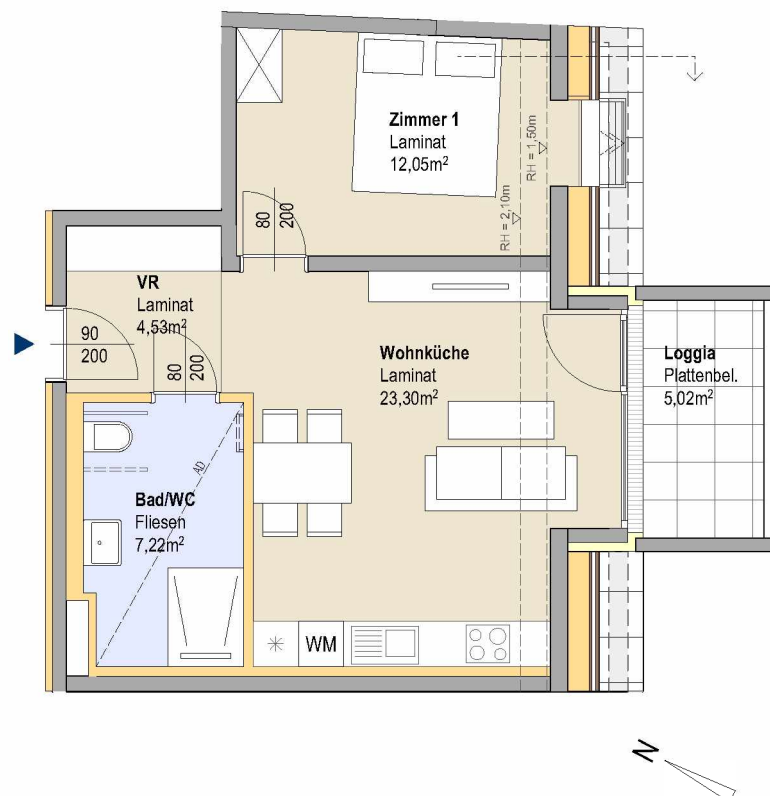
Wohnfläche	52,12 m <sup>2</sup>
Loggia	5,02 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,79 m <sup>2</sup>
PKW-Abstellplätze	1

## KOSTEN

„Begleitetes Wohnen“\*, Miete gefördert  
Finanzierungsbeitrag: ab € 4.192,00  
mtl. Entgelt: bis € 524,23  
inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich  
Änderungen.

Pläne nicht maßstäblich



FREIE  
WOHNUNGEN



### \* 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 eines Betreuungspaketes ist verpflichtend.

# Wohnqualitäten

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



## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### MASSIVBAUWEISE

- Ziegelwände bzw. Stahlbetonwände
- Vollwärmeschutz
- Sargdeckeldach/Flachdach

### HEIZUNG

- Fernwärme
- Fußbodenheizung

### LIFT

- barrierefrei vom EG bis DG

### SONSTIGE

- vorläufiger HWB<sub>(Ref,SK)</sub> von ca. 33,1 bis 36,6 kWh/m<sup>2</sup>a

### BODENBELÄGE

- Fußboden Laminat Eiche
- Keramischer Belag

### TÜREN UND FENSTER

- Wohnungseingangs- u. Innentüren weißfäblich
- Isolierverglaste Kunststofffenster 3-fach Verglasung
- Rollläden, Raffstores bei Loggien

### SANITÄR

- Badewanne oder Dusche
- Waschbecken
- WC

### ELEKTROINSTALLATIONEN

- Steckdosen und Schalter weißfäblich
- SAT-Anschluss oder Kabelfernsehen

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

## WOHNMODELL **Miete mit Kaufoption**

(Bundesförderung gem. § 31a NÖ Wohnbauförderrichtlinien iVm. § 29a FAG 2024)

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 weiterhin zur Miete wohnen bleiben.

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

## WOHNMODELL **Geförderte Miete – Begleitetes Wohnen**

(Bundesförderung gem. § 31a NÖ Wohnbauförderrichtlinien iVm. § 29a FAG 2024)

Das Finanzierungsmodell „**Geförderte Miete – Begleitetes Wohnen**“ bietet den Vorteil, dass Sie einen geringen Finanzierungsbeitrag anzahlen und in einer modernen Wohnung wohnen. Begleitetes Wohnen ermöglicht insbesondere Menschen mit Behinderung und Menschen, die altersbedingt Einschränkungen in Kauf nehmen müssen, eine selbstständige Lebensführung, wobei nach individuellem Bedarf Betreuungsleistungen vermittelt werden.

Die Objektfinanzierung erfolgt mittels Finanzierungsbeitrag, Zuschuss aus Mitteln der Wohnbauförderung 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) in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses wird nach einem Punktesystem unter Berücksichtigung der Wohnnutzfläche gemäß den geltenden Wohnungsförderungsrichtlinien des Landes NÖ ermittelt.

Der/die Mieter:in haben 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 finden Sie im beiliegenden Folder „Wohnungsinformation kompakt – gefördert“.

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.

#### **DAS LAUFENDE ENTGELT SETZT SICH ZUSAMMEN AUS:**

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

Das kostendeckende Entgelt kann sich aufgrund Veränderlichkeit seiner Komponenten betraglich 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.)
- Kosten der Betreuung und 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.)

# Preisliste

									Miete mit Kaufoption, gefördert			
Wohnung	Mietobjekt	Geschoß	Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Balkon (m <sup>2</sup> )	Loggia (m <sup>2</sup> )	Einlagerungsraum m <sup>2</sup>	Stellplätze	anteilige Herstellungskosten*	Finanzierungsbeitrag Minimum**	monatl. Entgelt***	Finanzierungsbeitrag Maximum**	monatl. Entgelt***
Stiege 1, Top 1	1101	1. OG	67,35		11,87	1,66	1	€ 256.500,39	€ 17.360,69	€ 834,03	€ 77.145,62	€ 601,44
Stiege 1, Top 2	1102	1. OG	78,64		5,02	1,76	2	€ 289.242,67	€ 18.003,67	€ 942,70	€ 85.813,42	€ 678,89
Stiege 1, Top 3	1103	1. OG	77,20		5,02	1,77	2	€ 278.969,90	€ 17.360,69	€ 904,62	€ 82.762,99	€ 650,18
Stiege 1, Top 4	1104	1. OG	70,14		9,52	1,78	1	€ 249.866,21	€ 17.146,36	€ 790,28	€ 75.326,32	€ 563,94
Stiege 1, Top 5	1105	2. OG	67,35		11,88	1,80	1	€ 255.643,07	€ 16.503,37	€ 833,96	€ 76.288,30	€ 601,37
Stiege 1, Top 6	1106	2. OG	78,68		5,02	1,81	2	€ 291.061,96	€ 18.218,00	€ 951,96	€ 86.428,99	€ 686,59
Stiege 1, Top 7	1107	2. OG	76,88		5,02	3,14	1	€ 268.592,46	€ 18.218,00	€ 838,08	€ 80.811,62	€ 594,57
Stiege 1, Top 8	1108	2. OG	70,39		9,52	2,18	1	€ 251.471,17	€ 17.146,36	€ 794,65	€ 75.727,56	€ 566,75
Stiege 1, Top 12	1112	DG	50,68		4,94	1,29	1	€ 178.704,43	€ 11.788,12	€ 575,18	€ 53.517,20	€ 412,84
Stiege 2, Top 1	1201	1. OG	63,53	6,41		1,39	1	€ 238.521,78	€ 15.431,72	€ 777,45	€ 71.204,24	€ 560,47
Stiege 2, Top 2	1202	1. OG	88,54	10,04		1,39	2	€ 335.577,32	€ 21.004,29	€ 1.146,71	€ 99.647,55	€ 840,75
Stiege 2, Top 3	1203	1. OG	76,72	6,66		1,39	1	€ 283.037,14	€ 18.218,00	€ 908,40	€ 84.422,79	€ 650,84
Stiege 2, Top 4	1204	1. OG	74,48	8,34		1,39	1	€ 271.159,41	€ 17.575,02	€ 864,80	€ 80.971,12	€ 618,16
Stiege 2, Top 5	1205	2. OG	63,53	6,41		1,29	1	€ 236.702,49	€ 15.217,39	€ 767,98	€ 70.588,67	€ 552,56
Stiege 2, Top 6	1206	2. OG	88,54	10,04		1,29	2	€ 333.224,71	€ 21.861,60	€ 1.127,89	€ 99.702,38	€ 825,06
Stiege 2, Top 7	1207	2. OG	76,72	6,66		1,39	1	€ 282.075,17	€ 18.860,99	€ 899,01	€ 84.664,54	€ 643,00
Stiege 2, Top 8	1208	2. OG	74,49	8,34		1,39	1	€ 271.802,39	€ 18.218,00	€ 864,81	€ 81.614,10	€ 618,17

# Preisliste - begleitetes Wohnen

									Miete, gefördert			
Wohnung	Mietobjekt	Geschoß	Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Balkon (m <sup>2</sup> )	Loggia (m <sup>2</sup> )	Einlagerungsraum m <sup>2</sup>	Stellplätze	Finanzierungsbeitrag Minimum**	monatl. Entgelt***	Finanzierungsbeitrag Maximum**	monatl. Entgelt***	
BW Stiege 1, Top 9	1109	DG	63,59		6,07	2,18	1	€ 5.660,00	€ 663,73	€ 5.660,00	€ 663,73	
BW Stiege 1, Top 10	1110	DG	47,10		5,02	1,39	1	€ 4.192,00	€ 524,24	€ 4.192,00	€ 524,24	
BW Stiege 1, Top 11	1111	DG	65,18		5,02	1,39	1	€ 5.801,00	€ 684,36	€ 5.801,00	€ 684,36	
BW Stiege 1, Top 13	1113	DG	45,22		4,77	1,29	1	€ 4.025,00	€ 474,12	€ 4.025,00	€ 474,12	

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass gemäß den aktuell gültigen NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien (Stand 2019) für den Abschluss eines Nutzungsvertrages einer „begleiteten Wohnung“ auch der Abschluss eines Basispakets mit der zuständigen Betreuungsorganisation erforderlich ist.

Dieses Basispaket stellt sicher, dass Sie die vorgesehenen Unterstützungsleistungen in Anspruch nehmen können.

Für weitere Informationen und eine persönliche Beratung steht Ihnen unsere Verkaufsberaterin jederzeit gerne zur Verfügung.

\* 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.

\*\*\* Voraussichtliches monatliches Entgelt inkl. Betriebskosten-Akonto.

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

Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Satzfehler vorbehalten.



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

**Layout:** NÖSTA Niederösterreichische Gesellschaft für Stadt-, Dorfneuerung 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 Rabenstein. 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)