



alpenland

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

2020 HOLLABRUNN

Ferry Sehergasse 10

**Wohnen mit
Zukunft**

SYMBOLBILD



Freifinanziert

Filiz IHTIBAR informiert Sie gerne:
02742/204 284

www.alpenland.ag

INHALT

3	Projektinfo
4	Infrastruktur
5	Lage und Erreichbarkeit
6	Überblick
7	Wohnungstypen
13	Wohnqualität
14	Vom Anruf bis zum Einzug
15	Modell der Finanzierung
15	Kriterien

BAUEN VERSTEHEN WIR ALS DAS GESTALTEN VON ZUKUNFT.

Wir spüren die Verantwortung, die im Entwickeln, im Bauen und in der Verwaltung von Wohnungen steckt: für die leistbare Wohn- und Lebensqualität von zehntausenden Menschen. Für ein Lebensumfeld, das den Alltag erleichtert, das Generationen verbindet und das ökologisch Zukunft hat.

Die moderne Gesellschaft in Niederösterreich fordert heute im Wohnbau differenzierte Antworten auf Ansprüche und Herausforderungen, die vielfältiger geworden sind.

Bei Alpenland haben wir uns auf den Weg gemacht, diese Antworten zu geben.



2020 HOLLABRUNN FERRY SEHER GASSE 10

Heute in Morgen investieren ist die Devise in Hollabrunn. Das „Bildungszentrum des Weinviertels“ setzt nicht nur auf die Förderung der Jungen. Auch in den Bereichen Wirtschaft und Infrastruktur denkt man bereits an kommende Generationen. Gleichzeitig besinnt man sich auf die historischen Wurzeln und pflegt Traditionen bei einem gemütlichen Glaserl Wein in einem typischen Heurigen oder bei verschiedensten Festen.

Zukunftsorientiert gebaut werden auch die 36 neuen Wohnungen in Bahnhofsnähe. Top-Ausstattung wie Tiefgarage und Lift sind ideale Voraussetzungen, um schon heute an die Kaufoption nach 5 Jahren zu denken. Entspannen und Wohlfühlen ist hier leicht: im eigenen Garten, am Balkon oder der Dachterrasse, gemeinsam mit Nachbarn im Gemeinschaftsgarten, oder mit den Kindern am Spielplatz.

! WOHN-TIPP

Jede Wohnung hat einen zugeordneten Tiefgaragenstellplatz. Zusätzlich gibt es eine Gemeinschaftsterrasse im Dachgeschoss.



VERTRAGSTYP

Freifinanzierte Wohnungen
Miete mit Kaufoption



BEZUG

Frühjahr 2022



LAGE

südlich vom Zentrum in Hollabrunn
Bus und Bahn fußläufig erreichbar
ca. 20 Minuten nach Stockerau und
ca. 40 Minuten nach Wien



FLÄCHEN

ca. 55 m² bis ca. 124 m²



FREIBEREICH

Eigengarten und Terrasse (Erdgeschoss)
Balkon bzw. Dachterrasse (Obergeschosse)
allgemeine Gartenflächen, Spielplatz
Gemeinschaftsterrasse im Dachgeschoss



PARKEN & MEHR

Tiefgaragenstellplatz
Abstellraum
Lift

GUTE INFRASTRUKTUR

Die Lage südwestlich des Stadtzentrums bietet beste Infrastruktur. Viele Einrichtungen wie Freizeitzentrum, Stadtsaal, HTL und Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar. Ideal für Pendler ist der nahegelegene Bahnhof der fußläufig ca. 10 Minuten entfernt ist und stündliche Abfahrten nach Wien bietet.



LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie
Ärzte, Apotheken, Landesklinikum
Post-Partner, Banken, Behörden
Cafés, Bäckerei

FREIZEIT UND SPORT

Kulturangebot (Feste, Kurse, Museum, Galerie)
Vereine
Sporthalle, Stadion, Rad- und Wanderwege
Kunsteisbahn
Stadtbad
Freizeitpark Hollabrunn

VERKEHR

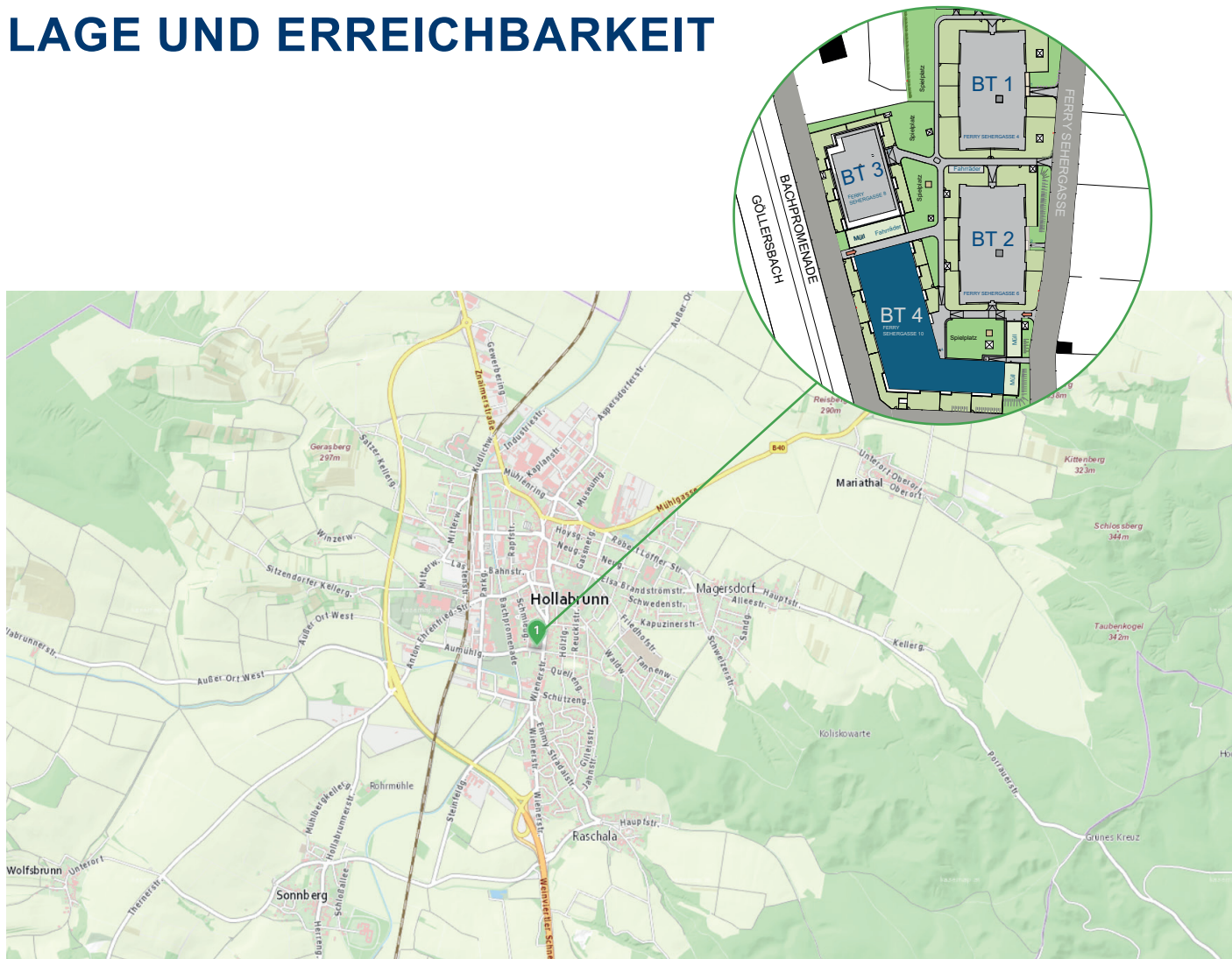
gute öffentliche Verkehrsanbindung
Bahn und Bus
Anbindung an A22 über Stockerau

SCHULEN

Kindergärten, Krabbelstube
Volksschule, NMS, Höhere Schulen
Fachschulen, Berufsschule, Musikschule



LAGE UND ERREICHBARKEIT



Die Wohnhausanlage liegt zentral in Hollabrunn in der Ferry Seher-Gasse und ist über die Wienerstraße und Aumühlgasse erschlossen.

Die verkehrstechnische Anbindung ist sehr gut. Bushaltestellen sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Das Stadtzentrum sowie der Bahnhof liegen nur etwa 10 Gehminuten entfernt. Eine rasche Anbindung nach Wien ist über die S3 gegeben.

Das bauliche Umfeld besteht derzeit aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. In der direkten Umgebung befinden sich verschiedene Bildungseinrichtungen, ein großes Freizeitzentrum sowie Einkaufsmöglichkeiten.

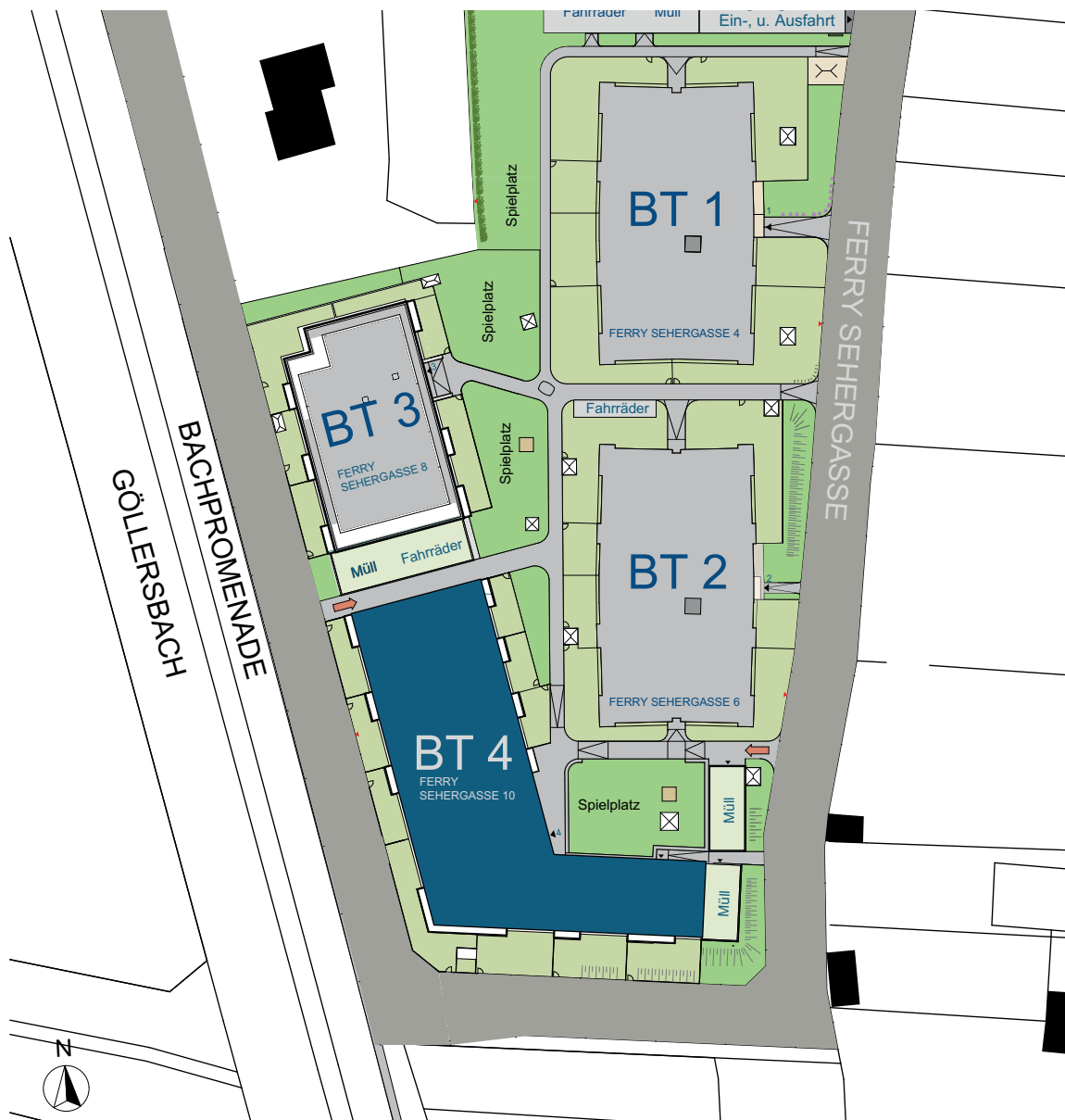


ÜBERBLICK

Die insgesamt 126 Wohnungen und ca. 191 Tiefgaragenstellplätze werden in 4 Bauabschnitten bis voraussichtlich Frühjahr 2022 errichtet. Der 4. Bauabschnitt, welcher bis Frühjahr 2022 fertiggestellt wird umfasst 36 Wohnungen und 54 Tiefgaragenstellplätze. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Ferry Sehergasse.

Die 36 Wohnungen sind aufgeteilt auf ein Erd- sowie drei Obergeschosse und werden über ein zentrales Stiegenhaus erschlossen. Die barrierefreie Erschließung ist mittels Lift von der Tiefgarage bis in das Dachgeschoss gegeben.

Die externen Abstellräume befinden sich im Untergeschoss und sind direkt vom Gebäude aus zugänglich. Weitere allgemeine Räumlichkeiten wie ein Kinderwagen-, Fahrrad- und Abstellraum sind im Unter- sowie Erdgeschoss situiert. Der Müllraum ist intern situiert, Fahrradabstellplätze befinden sich im Erdgeschoss. Auf dem gesamten Grundstück entstehen großzügige allgemeine Grünflächen die zum gemeinsamen Verweilen einladen, sowie eine Gemeinschaftsterrasse zur allgemeinen Nutzung.



WOHNUNGSTYPEN

Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 55 m² bis maximal ca. 124 m² und sprechen somit möglichst viele Zielgruppen an.

Die Räumlichkeiten gliedern sich in Vorraum, Badezimmer, WC (getrennt oder mit dem Badezimmer kombiniert) sowie Wohnküche und haben je nach Wohnfläche 1, 2 oder 3 Schlafzimmer. Alle Wohnungstypen haben einen Abstellraum.

Die Wohnungen im Erdgeschoss sind mit einer Terrasse und einem Eigengarten ausgestattet, in den Obergeschossen mit einem Balkon bzw. im Dachgeschoss mit einer Dachterrasse.

Jeder Wohnung wird je nach Wohnungsgröße ein oder zwei Tiefgaragenstellplätze zugeordnet.

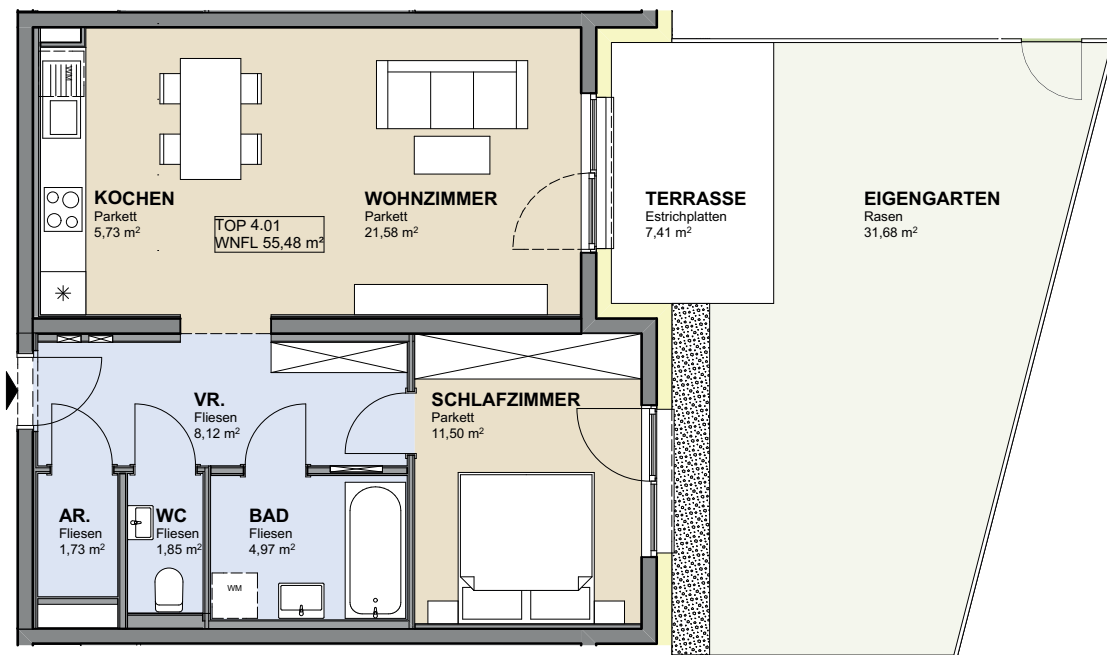


SYMBOLBILD

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

Das gesamte Wohnangebot finden Sie online unter:

www.alpenland.ag

WOHNUNG TYP A **2 Zimmer**

nicht masstäblich

Preisbeispiel EG mit Garten**Wohnfläche** 55,48 m²

Terrasse 7,41 m²

Garten 31,68 m²

Abstellraum 3,72 m²

Tiefgaragenstellplatz 1

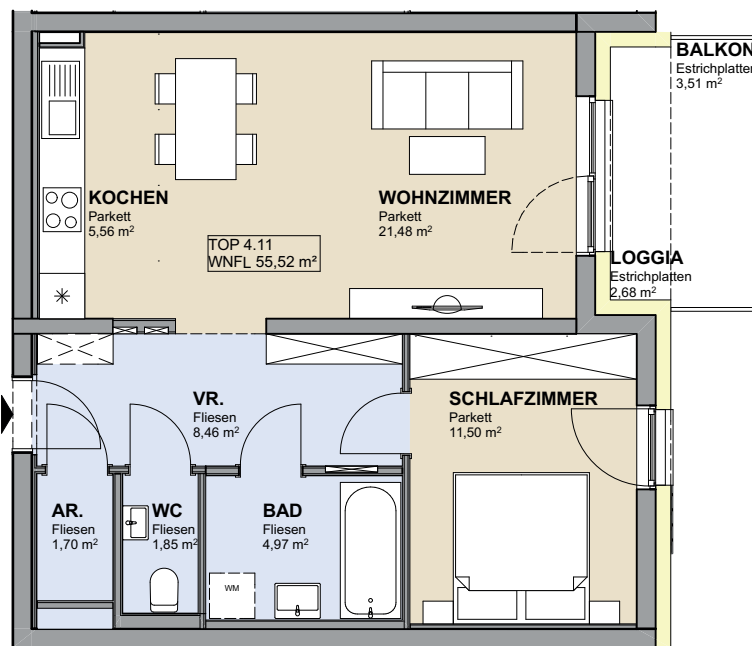
**Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:**

vorläufige Kosteninformation

Finanzierungsbeitrag* **EUR 14.856,00**mtl. Kosten: **EUR 577,00** inkl. Betriebskosten-Akonto

* Mit der Höhe Ihrer Anzahlung regeln Sie die monatlichen Kosten. Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich Änderungen.

WOHNUNG TYP B 2 Zimmer



nicht massstäblich

Preisbeispiel OG mit Balkon Wohnfläche 55,52 m²

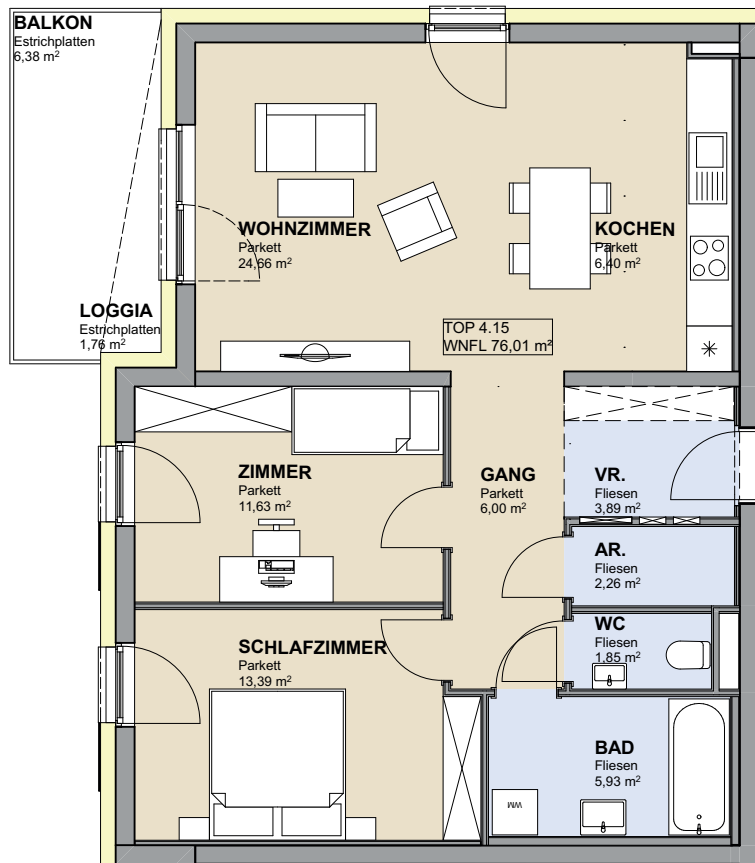
Balkon / Loggia	6,19 m ²
Abstellraum	3,91 m ²
Tiefgaragenstellplatz	1



Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

vorläufige Kosteninformation
Finanzierungsbeitrag* **EUR 14.861,00**
mtl. Kosten: **EUR 577,00** inkl. Betriebskosten-Akonto

* Mit der Höhe Ihrer Anzahlung regeln Sie die monatlichen Kosten. Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich Änderungen.

WOHNUNG TYP C **3 Zimmer**

nicht massstäblich

Preisbeispiel EG mit Garten**Wohnfläche 76,06 m²**Terrasse 9,67 m²Garten 35,99 m²Abstellraum 3,52 m²

Tiefgaragenstellplatz 2

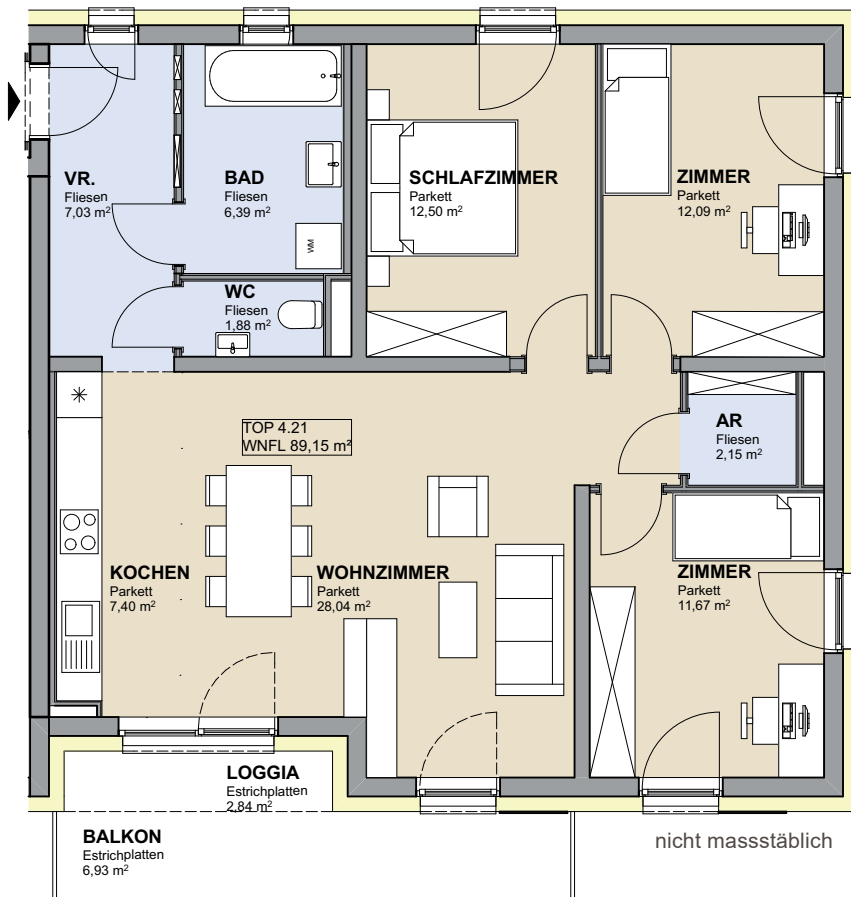
Preisbeispiel OG mit Balkon**Wohnfläche 76,01 m²**Balkon / Loggia 8,14 m²Abstellraum 2,54 m²

Tiefgaragenstellplatz 2

**Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:**Finanzierungsbeitrag* **EUR 20.762,00**
mtl. Kosten: **EUR 819,00** inkl. Betriebskosten-Akonto**Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:**Finanzierungsbeitrag* **EUR 21.133,00**
mtl. Kosten: **EUR 842,00** inkl. Betriebskosten-Akonto

* Mit der Höhe Ihrer Anzahlung regeln Sie die monatlichen Kosten. Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich Änderungen.

WOHNUNG TYP D 4 Zimmer



Preisbeispiel OG mit Balkon Wohnfläche 89,15 m²

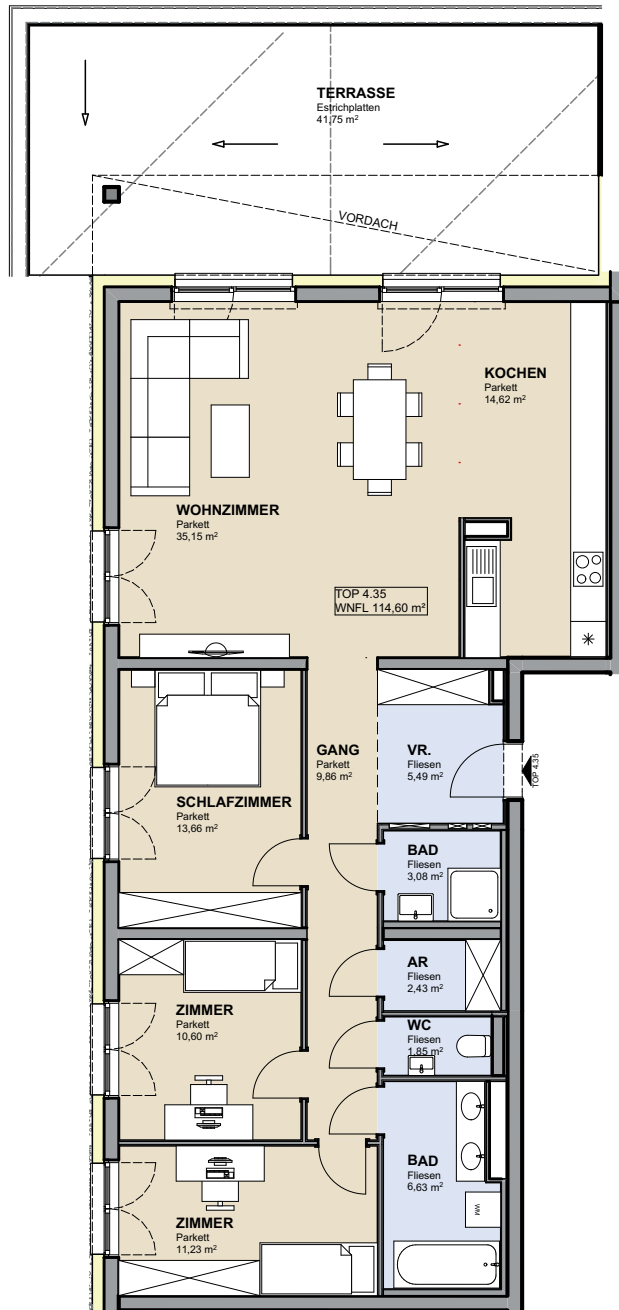
Balkon / Loggia	9,77 m ²
Abstellraum	3,88 m ²
Tiefgaragenstellplatz	2



Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

Finanzierungsbeitrag* EUR 24.542,00
mtl. Kosten: EUR 964,00 inkl. Betriebskosten-Akonto

* Mit der Höhe Ihrer Anzahlung regeln Sie die monatlichen Kosten. Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich Änderungen.

WOHNUNG **TYP E** 4 Zimmer

nicht massstäblich

Preisbeispiel OG mit Terrasse

Wohnfläche 114,60 m²

Terrasse	41,75 m ²
Abstellraum	3,24 m ²
Tiefgaragenstellplatz	2



Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

Finanzierungsbeitrag* **EUR 32.269,00**
 mtl. Kosten: **EUR 1.266,00** inkl. Betriebskosten-Akonto

* Mit der Höhe Ihrer Anzahlung regeln Sie die monatlichen Kosten. Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich Änderungen.

WOHNQUALITÄT

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.



TECHNISCHE DATEN

MASSIVBAUWEISE

Ziegelwände, tlw. Stahlbeton, gem. stat. Erfordernis
Stahlbetondecken
Vollwärmeschutz

DACH

Flachdach, Warmdach

HEIZUNG

Fernwärme
Warmwasser über Fernwärmespeicher

LÜFTUNG

Abluftventilator im Badezimmer und WC

SONSTIGE

vorläufiger HWB_{RK}: 24,4 kWh/m²a
Lift

WOHNRAUM

BÖDEN

Parkett
Fliesen

TÜREN UND FENSTER

Wohnungseingangs- u. Innentüren weiß od. ähnlich
Isolierverglaste Kunststofffenster,
Rollläden außen (elektrisch) lt. bauphysikalischer
Notwendigkeit

SANITÄR

Badewanne od. Badewanne und Dusche (je nach Woh-
nungsgröße), Waschbecken
WC, Handwaschbecken

ELEKTRO

Steckdosen und Schalter weiß oder ähnlich
SAT-Anschluss

ALLGEMEIN

Sämtliche Wasser- und Kanalleitungen sowie die komplette Installation aller Elektroleitungen sind im Standardpaket enthalten. Für einen Telefon- bzw. Internetanschluss werden die Leerverrohrungen bis in den Vorraum ausgeführt. Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telefon erfolgt über die örtlich gegebenen Versorgungsnetze. Eine zentrale Sperranlage mit Gegensprechanlage sowie eine Hausbriefanlage wird installiert.

Die angeführten technischen Daten und Ausstattungen dienen der Erstinformation. Bitte beachten Sie, dass es im Zuge der Bauausführung noch zu Änderungen kommen kann. Über die genauere Ausstattung Ihrer zukünftigen Wohnung informiert Sie gerne Ihre Alpenland Verkaufsberaterin.

VOM ANRUF BIS ZUM EINZUG

1. Information

Sie haben Fragen? Wir beraten Sie gerne!
Ihre persönliche Verkaufsberaterin informiert Sie zu allen Details der Finanzierung und des Zeitplans.

2. Besichtigung

Sicherheit geht vor! Sofern es der Baufortschritt zulässt, können Sie nach Vereinbarung Ihr zukünftiges Zuhause besichtigen.

3. Reservierung

Kostenlos und unverbindlich reservieren wir Ihnen für die nächsten 10 Werktage Ihre Wunschwohnung.

4. Finanzierung

Mögliche Anzahlungsvarianten können Sie mit dem Wohnungsrechner unter www.alpenland.ag berechnen. Klären Sie in Ruhe allfällige Details mit Ihrem Kreditinstitut.

5. Bewerbung

Sie sind sich sicher! Füllen Sie das Bewerbungsblatt aus und übermitteln Sie es an Ihre Verkaufsberaterin – das ist Ihre verbindliche Zusage! Mit der Bewerbung geben Sie alle erforderlichen Beilagen zur Überprüfung der Bonität (Lohnunterlagen, etc.) ab.

6. Vertrag

Nach positiver Prüfung der Unterlagen erhalten Sie Ihren Nutzungsvertrag per Post. Retournieren Sie diesen unterfertigt im Original. Sie erhalten nach der firmenmäßigen Gegenzeichnung eine Kopie des gültigen Vertrags.

7. Schlüsselübergabe

Rechtzeitig vor Schlüsselübergabe (ca. 3 Monate) erhalten Sie den genauen Termin inkl. Ablauf. Eine finale Begehung findet vorab statt.

Fast geschafft!
Ganz wichtig zum Abschluss:

8. Hauptwohnsitzmeldung und Bestätigung MHRZ-Blatt

Melden Sie Ihren neuen Hauptwohnsitz bei der Meldebehörde und übermitteln Sie uns die Meldebestätigung mittels ZMR-Blatt.

Herzlichen Glückwunsch zu Ihrem neuen Zuhause!

MODELL DER FINANZIERUNG

Das Finanzierungsmodell „**Miete mit Kaufoption**“ bietet den Vorteil, dass Sie Ihre neue Wohnung zu Beginn kostenschonend anzahlen und mieten.

Nach fünf Jahren, gerechnet vom erstmaligen Bezug der Baulichkeit, wird Wohnungseigentum begründet. Als Nutzer einer Wohnung mit Kaufoption haben Sie die Möglichkeit diese zu ziehen und Eigentum zu erwerben. Sie können aber auch weiterhin Mieter bleiben.

Flexibler lässt es sich nicht wohnen: Das Modell „Miete mit Kaufoption“ eröffnet für Sie frühzeitig und langfristig die Option auf Eigentum, ohne dass Sie dieses sofort finanzieren müssen.

Für diese Wohnungen werden keine Mittel der NÖ Wohnbauförderung eingesetzt. Somit ist es nicht möglich, Wohnzuschuss zu beziehen.

Für die Rechtsbeziehung hinsichtlich gegenständlicher Wohnhausanlage gelten die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes samt zu diesen Gesetzen ergangenen Durchführungsverordnungen und Richtlinien. Die Finanzierung dieser Wohnhausanlage erfolgt mit Hypothekendarlehen und Eigenmitteln (Finanzierungsbeiträgen) der Wohnungswerber sowie eventueller Eigenmitteleinsätze der Gemeinnützigen Bauvereinigung. Bei dem Hypothekendarlehen handelt es sich um ein Kletterdarlehen mit einer jährlichen Steigerung von zumindest 2%.

Zur Erstellung Ihres Nutzungsvertrages ist die Überprüfung der Bonität anhand des Jahreshaushaltseinkommens (netto) des vergangenen Kalenderjahres erforderlich. Sie haben die Möglichkeit höhere Finanzierungsbeiträge zu leisten, um somit die monatliche Belastung zu senken. Wir beraten Sie gerne und erstellen Ihnen ein individuelles Angebot.

KRITERIEN

Wer darf einziehen? Österreichische Staatsbürger und Gleichgestellte

Bonitätsprüfung: Überprüfung mittels Jahreslohnzettel (L16)

Begründung des Hauptwohnsitzes im Objekt ab Bezug:

Bestätigung mittels Hauptwohnsitzmeldung

Wie sind die Zahlungen aufzubringen:

Selbst gewählte Finanzierungsbeiträge (Mindestanzahlung verpflichtend) werden unter dem Schwellenwert des § 1 Abs. 1 BTVGs wie folgt vorgeschrieben:

1. Rate: bei Vertragsabschluss: EUR 100,-/m² Wohnnutzfläche
2. Rate: 4 Wochen vor Wohnungsübergabe: Restzahlung der gewählten Bau- und Grundkosten

