



3100 ST. PÖLTEN

Austinstraße 91

**Mitten im Grünen
und doch in
der Stadt!**



Michaela Mijatovic informiert Sie gerne:

02742/204 252

verkauf@alpenland.ag

www.alpenland.ag



INHALT

- 3 Projektinfo
- 4 Gute Infrastruktur
- 4 Lage und Erreichbarkeit
- 5 Informationen zur Anlage
- 6 Wohnungstypen
- 10 Wohnqualitäten
- 11 Modell der Finanzierung



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.



3100 ST. PÖLTEN

Austinstraße 91

Wie „grün“ lässt es sich inmitten von Theaterbühnen, Festivals, Museen und Gastro-Szene leben?

Herrlich grün im Fall der ruhig gelegenen Wohnungen in St.Pölten-Viehofen. Die barocke Innenstadt der niederösterreichischen Landeshauptstadt ist bequem mit Fahrrad, Bus oder Auto in 8-15 Minuten erreichbar. Ebenso auch der Bahnhof St. Pölten und von dort erreicht man zügig die Bundeshauptstadt.

Großzügige persönliche Rückzugsflächen wie Terrassen mit Gärten oder Balkone sind Ihr großes Plus. Allgemeine Gartenflächen und ein Kinderspielfeld sind ideal für gemütliche Stunden mit den Nachbarn. Für ausreichend Stauraum ist in den zugeordneten Abstellräumen im Erdgeschoß gesorgt.



WOHN-TIPP

Das nur 3 Autominuten entfernte Einkaufszentrum Traisenpark mit seinen zahlreichen Geschäften sorgt für eine gute Grundversorgung. Kindergarten, Volksschule und die Mittelschule sind ebenfalls in ca. 3 Minuten erreichbar. Aber auch die St. Pöltner Gymnasien, HAK/HTL sowie die Fachhochschule bieten ein breites Spektrum für die Ausbildung.



VERTRAGSTYP

9 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption



BEZUG

Frühjahr 2023



LAGE

Ca. 5 km vom Stadtzentrum
Bus fußläufig erreichbar Einkaufszentrum (Traisenpark) ca. 2 km entfernt



FLÄCHEN

72 m² - 79 m²
2 oder 3 Zimmer



FREIBEREICH

Eigengarten und Terrasse (EG), Balkon oder Loggia, Kinderspielfeld



PARKEN & MEHR

Abstellplätze teilw. überdacht
Einlagerungsräume

GUTE INFRASTRUKTUR

In St. Pölten pulsiert das Leben - hier lässt es sich leben, entspannen und genießen.

Als kulturelles Zentrum und als wirtschaftlicher Motor der Region bietet die Stadt eine Vielzahl an Möglichkeiten. Ob Naherholung, Sport, Genuss, Kunst, Bildung oder Kultur, in der Landeshauptstadt ist alles möglich.



LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants
Landeskrankenhaus, Ärzte, Apotheken
Behörden und Bürgerservice

FREIZEIT UND SPORT

Kulturangebot (Theater, Museen, Kinos)
Sportangebot
Badeseen, Bäder
Freizeitangebot

VERKEHR

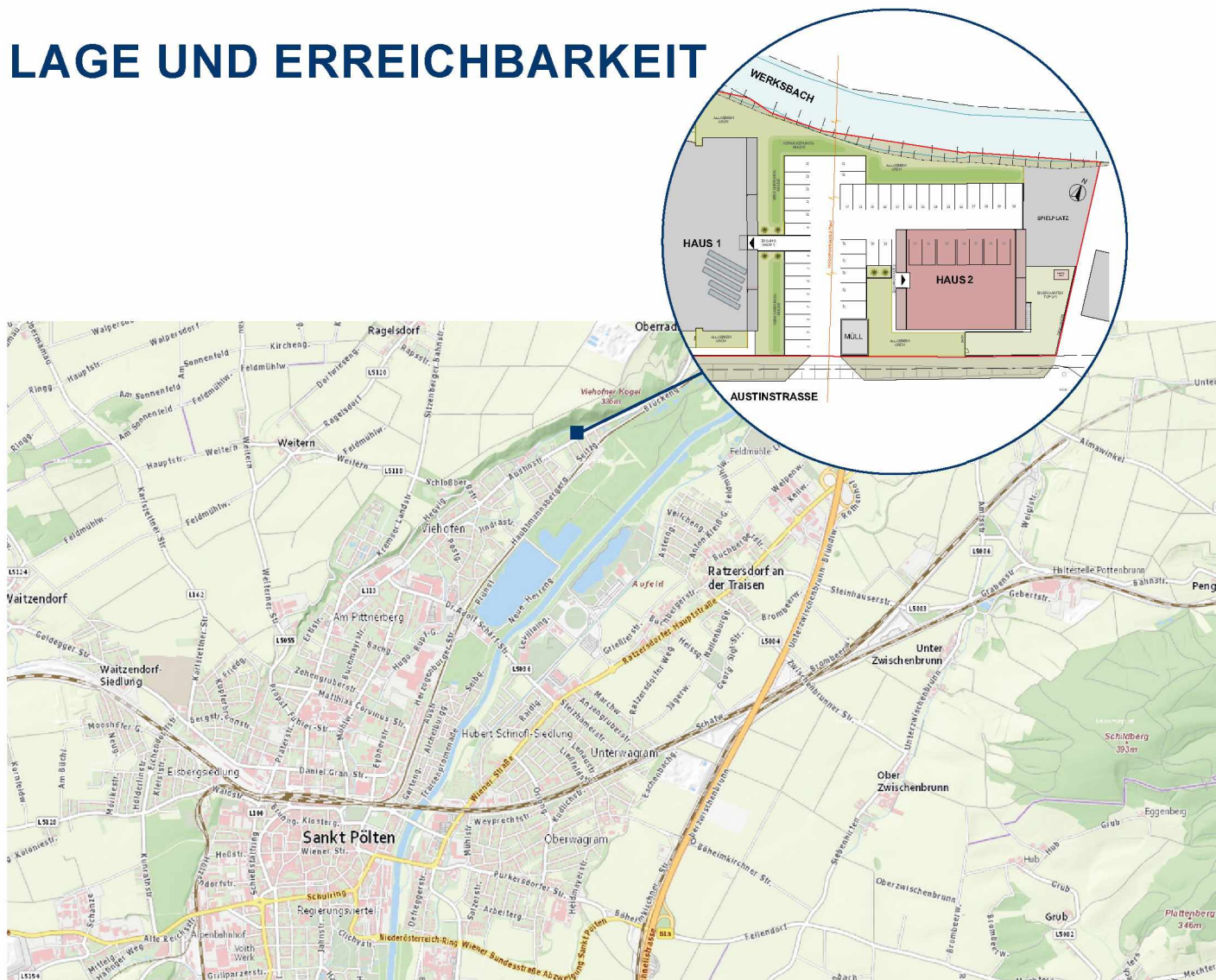
Öffentlicher Verkehr (Bahnhof - gute Verbindung
Wien - Linz, LUP-Busse)
gute Verkehrsanbindung, 30 Minuten nach Wien
über die A1, 20 Minuten nach Krems über die S33

SCHULEN

Krippen und Kindergärten
Volksschulen
Mittlere und Höhere Schulen
Fachhochschul-Studiengänge



LAGE UND ERREICHBARKEIT



Das Projekt befindet sich im nördlichen Stadtteil von St. Pölten, in Viehofen. Durch die bevorzugte Lage vereinigt der Ort die Vorteile einer ländlichen Wohnumgebung mit der raschen Erreichbarkeit sämtlicher Nahversorger und Schulen.

Die Wohnhausanlage befindet sich in der Austinstraße, zwischen Schloss Viehofen und Viehofner Kogel und liegt direkt am Mühlbach, unweit der Viehofner Seen.

Das bauliche Umfeld besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern; an Infrastruktur sind ein Kindergarten, Volksschule und Neue Mittelschule, sowie eine Bushaltestelle (LUP-Linie 8) in der Nähe. Das Naherholungsgebiet Viehofner Seen und Traisentalradweg ist in 10 min fußläufig erreichbar.



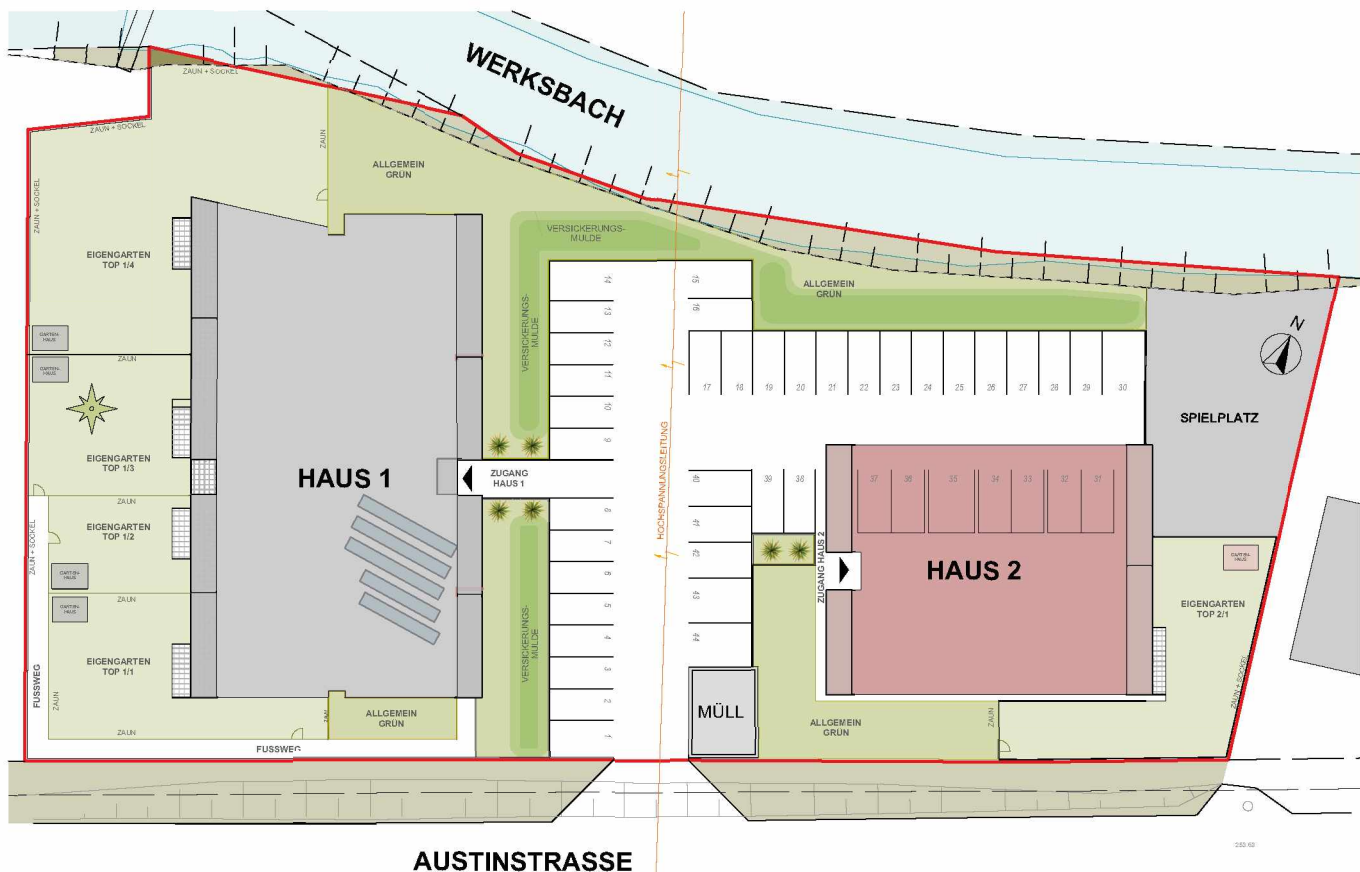
ÜBERBLICK

Das Gesamtprojekt besteht aus zwei 3-geschossigen Wohnhäusern mit insgesamt 29 Wohneinheiten. Im ersten Bauabschnitt wurde ein nichtunterkellertes Wohnhaus mit 20 Wohneinheiten errichtet und im 2. Bauabschnitt wird ein nichtunterkellertes Wohnhaus mit 9 Einheiten entstehen.

Beide Wohnhäuser werden von der Austinstraße über eine gemeinsame Ein und Ausfahrt erschlossen.

Dem Haus 2 sind 14 Parkplätze zugeordnet, wovon 7 überdacht sind.

Des Weiteren befindet sich ein Müllplatz im Zufahrtsbereich an der Grundgrenze zur Austinstraße, sowie ein eigener Spielplatz an der nordwestseitigen Grundgrenze.





WOHNUNGSTYPEN

Die Wohnungen verfügen über 2 bzw. 3 Zimmer und haben eine Größe von ca 72 m² bis ca. 79 m².

Die Wohnräume sind großteils südwest- oder nordost orientiert und erweitern sich in Form von Terrassen oder Balkonen (ca. 12 - 16 m²). Der erdgeschossigen Wohnung ist ein großzügiger, eingezäunter Eigengarten mit ca. 190 m² vorgelagert.

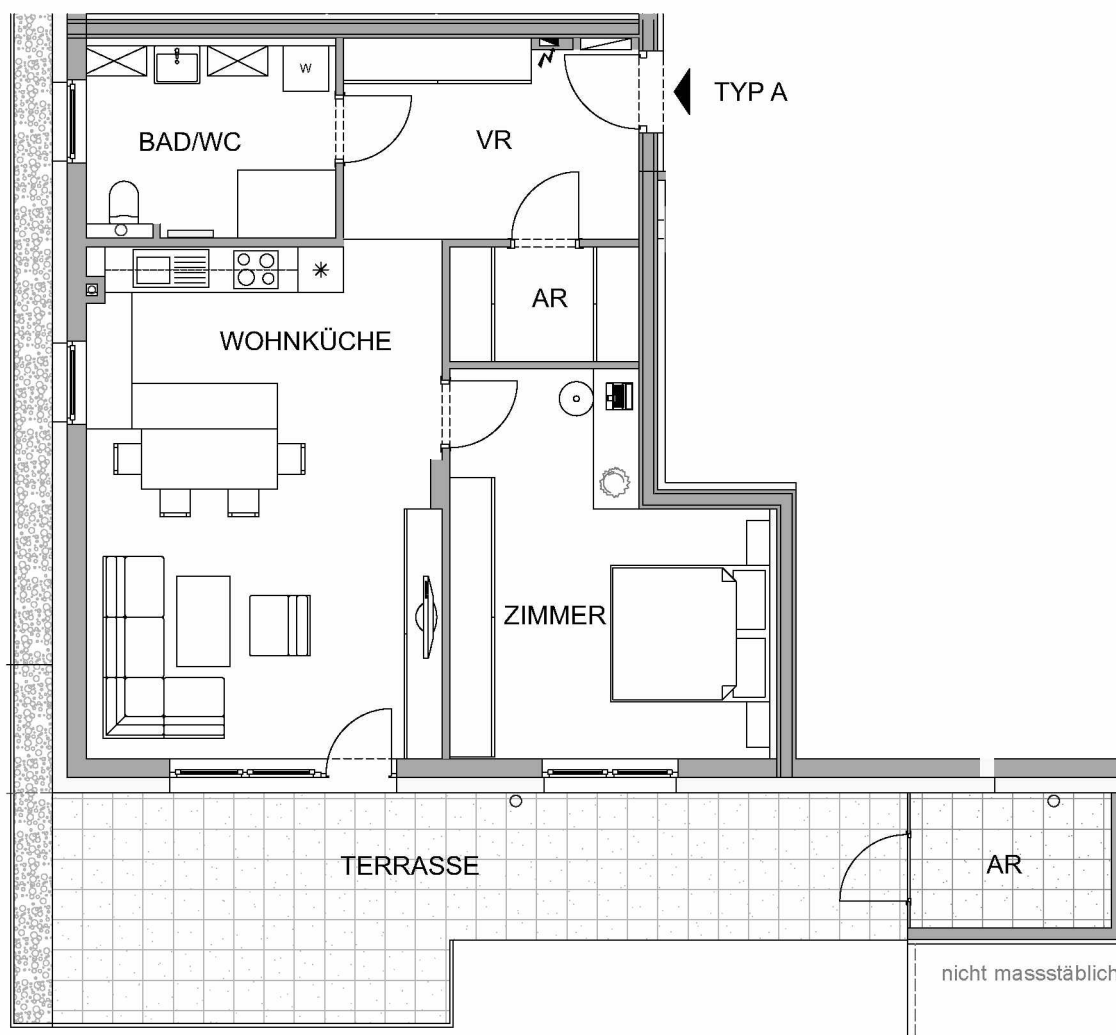
Die Typologie der Wohneinheiten ist den beiliegenden Grundriss-Plänen zu entnehmen, wobei sämtliche Wohnungen barrierefrei anpassbar gestaltet sind.

Im Erdgeschoß befinden sich alle Nebenräume (Parteienkeller, Fahrrad,- Kinderwagen,- und Trockenraum), sowie haustechnische Einrichtungen, die das Wohnhaus mit Heiz- und Warmwasser versorgen.

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

**Das gesamte Wohnangebot
finden Sie online unter
www.alpenland.ag**

WOHNTYP 2 ZIMMER EG



PLANBEISPIEL 2 ZIMMER EG TOP 1



Wohnfläche	72,41 m ²
Terrasse	27,81 m ²
Garten	191,34 m ²
PKW-Stellplatz	1

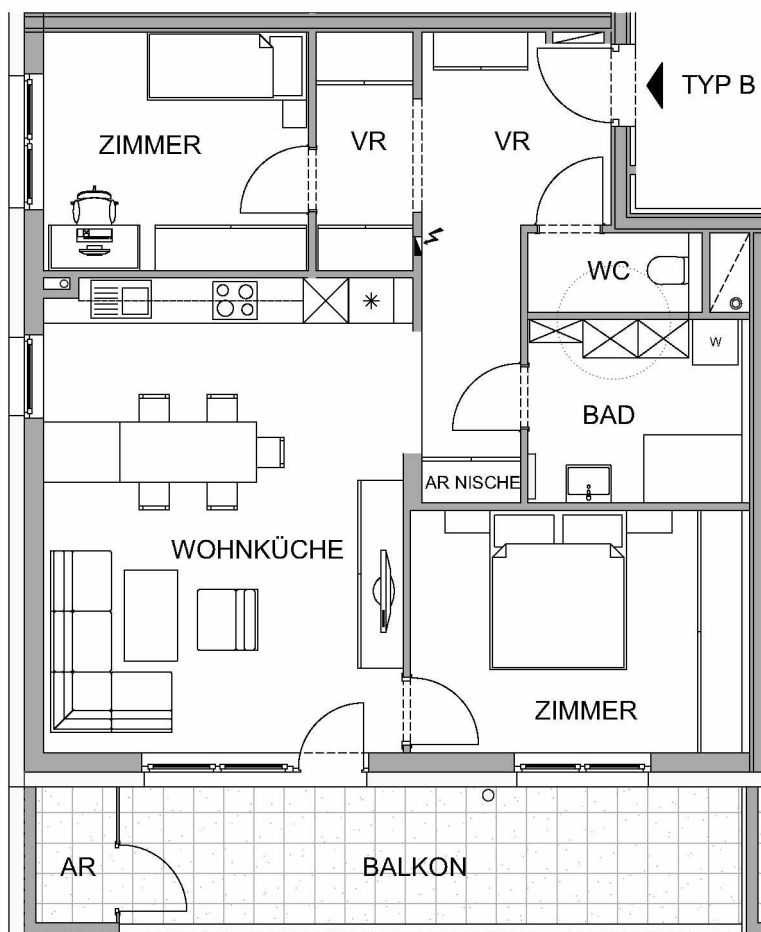
VERTRAGSTYP:

gefördert, Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag*: € 28.261,-
mtl. Kosten: € 1.019,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 3 ZIMMER 1. OG



nicht massstäblich

PLANBEISPIEL

3 ZIMMER 1. OG Top 5



Wohnfläche 77,07 m²
Balkon 11,76 m²
PKW-Stellplatz 1

VERTRAGSTYP:

gefördert, Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag*: € 23.036,-
mtl. Kosten: € 783,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



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.



TECHNISCHE DATEN

MASSIVBAUWEISE

Ziegelwände
Stahlbetonelemente
Vollwärmeschutz

DACH

Flachdach

HEIZUNG

Luftwärmepumpe
Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

SONSTIGE

vorläufiger HWB (Ref,RK) ca. 32,4 kWh/m²a

WOHNRAUM

BÖDEN

Parkett, Fliesen

TÜREN UND FENSTER

Wohnungseingangs- u. Innentüren weißähnlich
Isolierverglaste Kunststofffenster
Jalousien innen od. Rollläden außen lt. Bauphysikalischer Notwendigkeit

SANITÄR

Dusche (bodeneben)
Waschbecken
WC

ELEKTRO

Steckdosen und Schalter weißähnlich
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 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 noch zu Änderungen kommen kann. Über die genauere Ausstattung Ihrer zukünftigen Wohnung informiert Sie gerne Ihre Verkaufsberaterin.

MODELL DER FINANZIERUNG

gefördert, Miete mit Kaufoption

**BAUEN+
WOHNEN**



IN NIEDERÖSTERREICH

Das Finanzierungsmodell „Miete mit Kaufoption“ bietet den Vorteil, dass Sie Ihre neue Wohnung zu Beginn kostenschonend anzahlen und mieten. Nach Ablauf von fünf Jahren nach Mietbeginn haben Sie als Nutzer einer Wohnung mit Kaufoption erstmals die Möglichkeit diese Option zu nutzen und Eigentum zu begründen. 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 dieses Bauvorhaben werden Mittel der **NÖ Wohnbauförderung** eingesetzt. Für die Rechtsbeziehung hinsichtlich gegenständlicher Wohnhausanlage gelten die Bestimmungen des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes samt zu diesen Gesetzen ergangenen Durchführungsverordnungen und Richtlinien.

Die Finanzierung dieser Wohnhausanlage erfolgt mit **Förderdarlehen, Hypothekendarlehen und mit Eigenmitteln (Finanzierungsbeiträgen)** der Wohnungswerber. Zur Erstellung Ihres Nutzungsvertrages ist die Überprüfung der Förderwürdigkeit anhand des Jahreshaushaltseinkommens (netto) des vergangenen Kalenderjahres erforderlich. Die Wohnungsförderung erfolgt mittels einer Objektförderung bestehend aus einem bezuschussten Darlehen als Förderdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Die Rückführung des Darlehens erfolgt durch jährliche Erhöhung der Annuitäten, wobei die Anfangsannuität im 1. Jahr max. 1,52% p.a. beträgt. Bis zum 31. Jahr erhöht sich diese auf max. 8,19%.

Wohnservice NÖ

Die Vergabe jeder vierten Wohneinheit erfolgt durch das Land Niederösterreich unter www.noel-wohnbau.at

Zahlungen

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

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

Kriterien.

Wer darf einziehen?

- 1 Österreichische Staatsbürgerschaft (oder gleichgestellt)

vor Vertragserstellung

- 2 Grenzen für das Jahresnettoeinkommen werden nicht überschritten

Überprüfung mittels Jahreslohnzettel (L16)

1-Personen-Haushalt € 40.000,-

2-Personen-Haushalt € 60.000,-

für jede weitere Person zusätzlich € 8.000,-

- 3 Begründung Hauptwohnsitz im geförderten Objekt

Hauptwohnsitzmeldung,
Bestätigung erfolgt mittels ZMR-Blatt
Vorlage Datenblatt zur Prüfung
der Förderwürdigkeit

ab Bezug

- 4 Mitgliedschaft Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H.

Einmalig € 162,- brutto pro Vertragsnehmer



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, ASYNKRON OG, 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 Infomappe 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.

