



2410 HAINBURG

Owesnystraße 22 / Bahnstraße

**Wohnen für
Generationen!**

**Gefördert &
Freifinanziert**



Stefan EIGNER informiert Sie gerne:
02742/204 250
verkauf@alpenland.ag
www.alpenland.ag



INHALT

- 3 Projektinfo
- 4 Gute Infrastruktur
- 5 Lage und Erreichbarkeit
- 6 Überblick
- 7 Wohnungstypen
- 8 Wohntyp „Gefördert“
- 9 Wohntyp „Freifinanziert“
- 10 Wohntyp „Freifinanziert“
- 11 Wohnqualität
- 12 Allgemeine 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 Lebens-umfeld, 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.



2410 HAINBURG

OWESNYSTRASSE 22 / BAHNSTRASSE

In Toplage, nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum und vom Bahnhof in Hainburg entfernt, entsteht ein Wohnhaus mit großzügigem Gemeinschaftsgarten.

Die Nahversorgung ist fußläufig erreichbar und der Nationalpark Donau-Auen befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die 18 geförderten Mietwohnungen mit Kaufoption befinden sich im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss. Im 3. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss befinden sich 7 freifinanzierte Wohnungen ebenfalls zur Miete mit Kaufoption.

Allen Wohnungen ist eine Terrasse mit Eigengarten, Balkon oder Dachterrasse zugeordnet, so dass ausreichend private Rückzugsmöglichkeiten gegeben sind.



WOHN-TIPP

Parkplätze werden in der Tiefgarage angeboten, so dass die Wohnanlage oberirdisch PKW-frei ist.



VERTRAGSTYP

Miete mit Kaufoption
18 geförderte Mietwohnungen
7 freifinanzierte Wohnungen



BEZUG

ca. Herbst 2023



LAGE

Bahnhofsnähe (ca. 1 Minute zu Fuß)
ca. 22 Minuten nach Bruck an der Leitha und
ca. 23 Minuten nach Bratislava, Slowakei



FLÄCHEN

Gefördert: ca. 50 m² – 108 m²
Freifinanziert: 50 m² – 110 m²



FREIBEREICH

Balkon, Terrasse oder Eigengarten
großer Gemeinschaftsgarten, Spielplatz



PARKEN & MEHR

Tiefgaragenstellplatz, Abstellraum, Lift

GUTE INFRASTRUKTUR

Eingebettet in eine märchenhafte Landschaft zwischen den Ausläufern der kleinen Karpaten – Hexenberg und Braunsberg – liegt Hainburg a.d. Donau, eine geschichtsträchtige und kulturell abwechslungsreiche Stadt zwischen Wien und Bratislava, mitten im Nationalpark Donau-Auen.

Das heutige Stadtgebiet lag im Einzugsgebiet von Carnuntum, der Hauptstadt der römischen Provinz Pan-nonien. Heute ist Hainburg eine Stadt, in der sich die ganze Familie wohlfühlt.



LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten
Ärzte, Apotheke, Tierarzt
Tankstellen
Gastronomie, Bäckerei
Banken

FREIZEIT UND SPORT

Vereine, umfassendes Sportangebot, Bergbad
Umfangreiches Kulturangebot (z.B. Mittelalterfest)
Erholungsgebiete (z.B. Donau-Auen)
Rad- und Wanderwege

VERKEHR

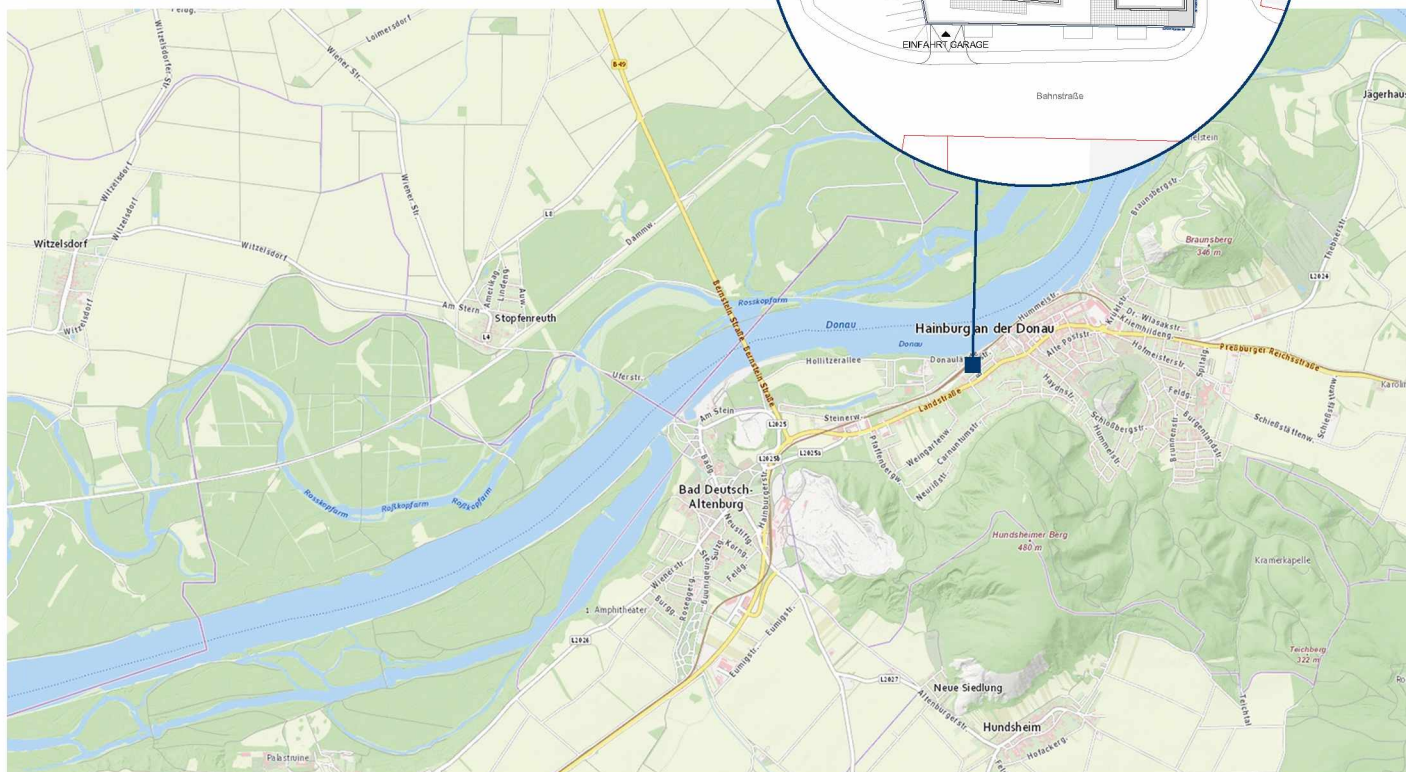
Öffentlicher Verkehr, Bahnhof (S-Bahn-Linie S7) gute
Verkehrsanbindung nach Wien über die B9 und A4

SCHULEN

Kindergärten, Kleinkindgruppe
Volksschule und Mittelschule, Sonderschule Volks-
hochschule, Musikschule



LAGE UND ERREICHBARKEIT



Die Wohnhausanlage liegt westlich des Zentrums von Hainburg.

Bank, Bahnverbindungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Gehminuten davon entfernt. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Nationalpark Donau-Auen, der sich heute als Wanderparadies anbietet. Außerdem bietet Hainburg viele kulturelle Veranstaltungen, wie zum Beispiel das große Mittelalterfest, die zu einer Reise in die Vergangenheit einladen.

Die Wohnhausanlage vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnumgebung mit der raschen Erreichbarkeit der notwendigen Infrastruktur. Der Autobahn-Anschluss Fischamend an die A4 ist in 20 Fahrminuten erreichbar.



ÜBERBLICK

Die Wohnhausanlage besteht aus 25 Wohneinheiten, welche auf zwei Gebäudeteile aufgeteilt werden. Diese sind L-förmig entlang der Bahnstraße und der Owesnystraße angeordnet.

Durch einen Durchgangsbereich in der Owesnystraße im Erdgeschoss erreicht man den im nordosten gelegenen Freibereich der Wohnhausanlage. Der große Gemeinschaftsgarten bietet den Bewohnern ausreichend Platz zum Entspannen.

Der Bauteil an der Bahnstraße besteht aus fünf oberirdischen Geschossen, an der Owesnystraße aus drei oberirdischen Geschossen. Das Untergeschoss ist zu 100% bebaut.

Jeder Wohnung ist ein Stellplatz in der Garage zugeordnet. Die Zufahrt erfolgt über die Bahnstraße.





WOHNUNGSTYPEN

Insgesamt werden 25 Wohnungen aufgeteilt auf ein Wohngebäude errichtet. 18 Einheiten davon werden als geförderte Mietwohnungen und 7 Einheiten als freifinanzierte Mietwohnungen jeweils mit Kaufoption ausgeführt.

Die geförderten Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss. Die Wohnungsgrößen variieren von 50 m² bis maximal 108 m².

Die freifinanzierten Wohnungen befinden sich im 3. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss. Die Wohnungsgrößen variieren von 50 m² bis maximal 110 m².

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 verfügen über einen Abstellraum.

Im Erdgeschoss sind die Wohnungen mit einer Terrasse und Eigengarten, in den Obergeschossen mit Balkon und im Dachgeschoss mit Terrasse ausgestattet. Außerdem steht den Bewohnern ein großzügiger Gemeinschaftsgarten und ein Spielplatz zur Verfügung.

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

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

WOHNTYP GEFÖRDERT

18 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption.



nicht massstäblich

PLANBEISPIEL „GEFÖRDERT“ TOP 3



Wohnfläche	85,40 m²
Loggia & Terrasse	15,61 m²
Garten	62,98 m²
Abstellraum	1,93 m²
PKW-Stellplatz	1

VERTRAGSTYP:

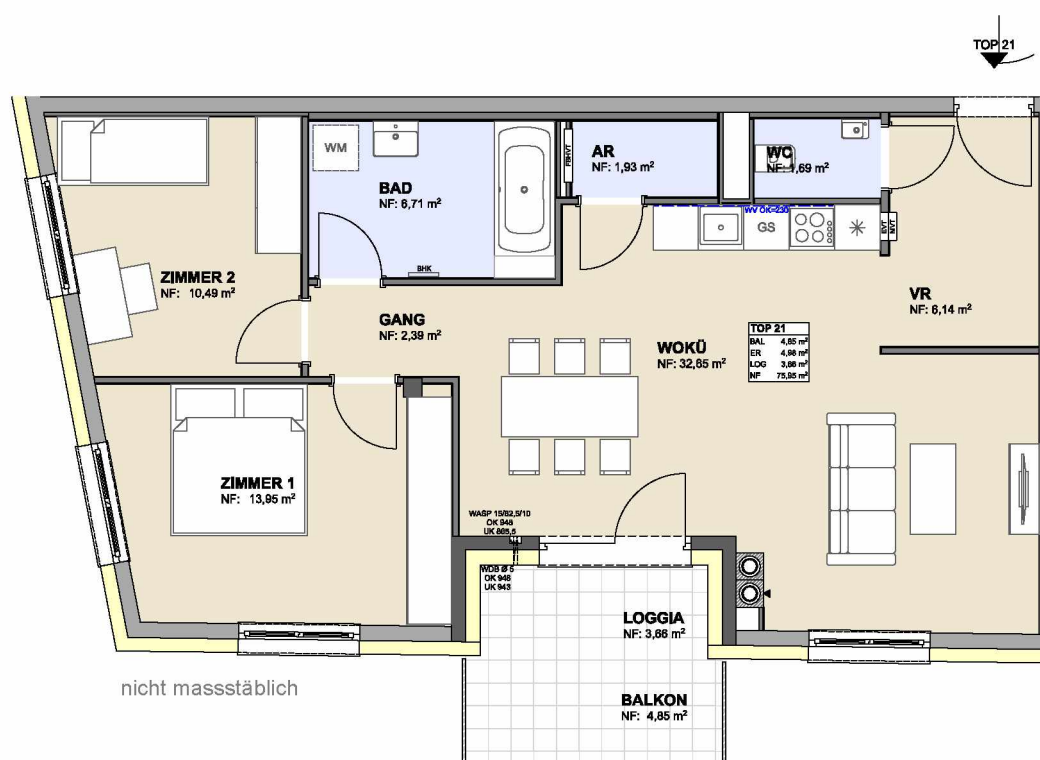
gefördert, Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag*: 44.339,00 €
mtl. Kosten: 1.203,00 €
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP FREIFINANZIERT

7 freifinanzierte Wohnungen, Miete mit Kaufoption



PLANBEISPIEL „FREIFINANZIERT“ Top 21



Wohnfläche	76,10 m²
Loggia & Balkon	8,51 m²
Abstellraum	2,08 m²
PKW-Stellplatz	1

VERTRAGSTYP:

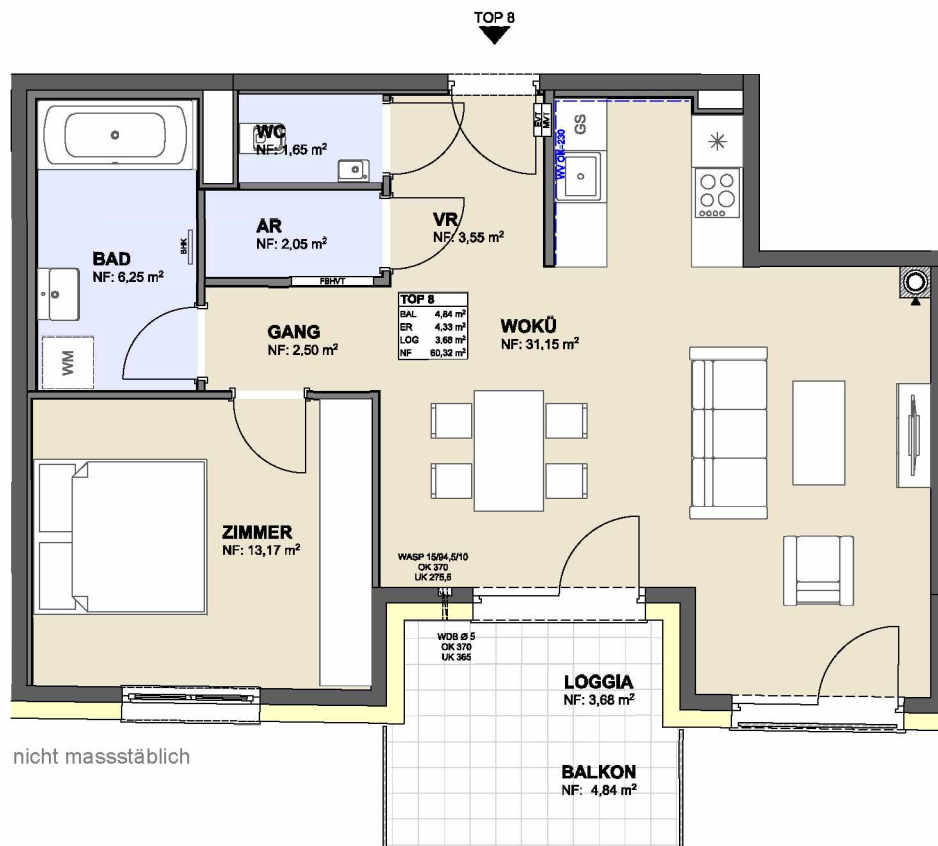
freifinanziert, Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag*: 33.838,00 €
mtl. Kosten: 1.093,00 €
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP GEFÖRDERT

2 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption.



PLANBEISPIEL „GEFÖRDERT“ TOP 8



Wohnfläche	60,32 m²
Loggia & Balkon	8,52 m²
Abstellraum	2,05 m²
PKW-Stellplatz	1

VERTRAGSTYP:

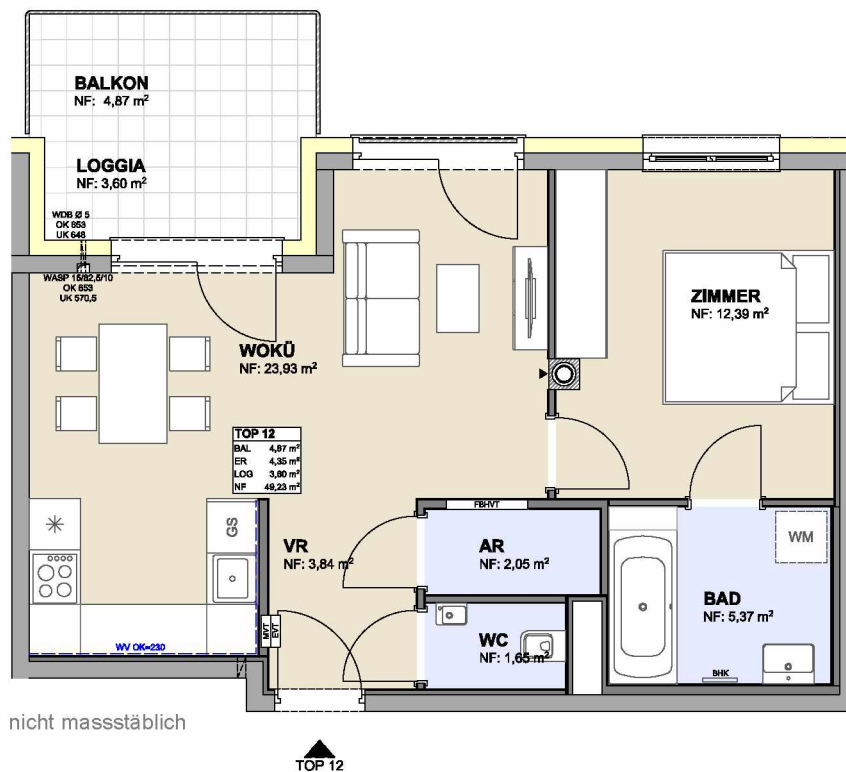
gefördert, Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag*: 24.892,00 €
mtl. Kosten: 647,00 €
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP GEFÖRDERT

2 freifinanzierte Wohnungen, Miete mit Kaufoption



PLANBEISPIEL „FREIFINANZIERT“ Top 12



Wohnfläche	49,23 m²
Loggia & Balkon	8,47 m²
Abstellraum	2,05 m²
PKW-Stellplatz	1

VERTRAGSTYP:

gefördert, Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag*: 23.336,00 €
mtl. Kosten: 625,00 €
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP FREIFINANZIERT

7 freifinanzierte Wohnungen, Miete mit Kaufoption



WOHNBEISPIEL „FREIFINANZIERT“ Top 24



Wohnfläche	111,69 m²
Terrasse	33,12 m²
Abstellraum	2,09 m²
PKW-Stellplatz	1

VERTRAGSTYP:

freifinanziert, Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag*: 56.785,00 €
mtl. Kosten: 1.817,00 €
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 Hainburg haben wir uns in jedem Detail bemüht.

Unser Ziel ist es, für Sie außergewöhnliche Wohnqualität zu verwirklichen.



TECHNISCHE DATEN

MASSIVBAUWEISE

Ziegelwände bzw.
Stahlbetonwände
Stahlbetonelementdecken
Vollwärmeschutz

DACH

Flachdach begrünt

HEIZUNG

Luft-Wärmepumpe

LIFT

barrierefrei vom UG bis in das DG

SONSTIGE

vorläufiger HWB: ca. 23 kWh/m²a

WOHNRAUM

BÖDEN

Parkett, Fliesen

TÜREN UND FENSTER

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

SANITÄR

Badewanne oder Dusche
Waschbecken
WC
Abluftventilator in Badezimmer und WC

ELEKTRO

Steckdosen und Schalter weißähnlich
SAT-Anschluss
Telekabel Leerverrohrung vorbereitet

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 Ihr Alpenland-Verkaufsberater.

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.noe-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

MODELL DER FINANZIERUNG

freifinanziert, Miete mit Kaufoption

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.

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 Bonitätsprüfung

Keine Einkommensobergrenze
Überprüfung mittels Jahreslohnzettel (L16)

- 3 Begründung Hauptwohnsitz

Hauptwohnsitzmeldung, Bestätigung erfolgt mittels ZMR-Blatt

ab Bezug

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

Einmalig € 162,- brutto pro Vertragsnehmer

ALLGEMEINE KRITERIEN

für den Einzug in eine Wohnung

Entscheiden Sie sich für eine gefördert errichtete Wohnung oder besser für eine freifinanzierte? Freifinanzierte Wohnungen liegen im Preis tendenziell etwas höher als gefördert errichtete, dabei im Marktvergleich nach wie vor sehr günstig. Denn auch Wohnungen, die nicht gefördert sind, werden gemeinnützig errichtet: Das heißt, kalkuliert werden die anfallenden Kosten – nicht der maximal erreichbare Marktpreis.

Verpflichtend für alle neuen Mieter ist eine Mitgliedschaft bei der Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H. (einmalig € 162,– brutto pro Vertragsnehmer).

Kriterien für die Förderungswürdigkeit

- 1 Österreichische Staatsbürgerschaft (oder gleichgestellt)

vor Vertragserstellung

- 2 Grenzen für das Jahresnettoeinkommen werden nicht überschritten

Überprüfung mittels Jahreslohnzettel (L16)

Einkommensgrenzen „Miete mit Kaufoption“

1-Personen-Haushalt € 40.000,–

2-Personen-Haushalt € 60.000,–

für jede weitere Person zusätzlich € 8.000,–

Einkommensgrenzen „Soforteigentum“

1-Personen-Haushalt € 45.000,–

2-Personen-Haushalt € 70.000,–

für jede weitere Person zusätzlich € 8.000,–

- 3 Begründung Hauptwohnsitz im geförderten Objekt

ab Bezug

Freifinanzierte Wohnungen

Zur Erstellung eines Nutzungsvertrages ist die Überprüfung der Bonität anhand des Jahresnettoeinkommens mittels Jahreslohnzettel (L16) des vergangenen Kalenderjahres erforderlich.

Es gibt keine Einkommensobergrenze. Kein Anspruch auf Wohnzuschuss.

Geförderte Wohnungen

Zur Errichtung des Objektes wurden Mittel der NÖ Wohnbauförderung eingesetzt, daher ist zur Erstellung Ihres Nutzungsvertrages die Überprüfung der Förderungswürdigkeit lt. geltenden Richtlinien des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes erforderlich. Für den Nachweis der Förderungswürdigkeit wird das Jahresnettoeinkommen überprüft. **Es besteht die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines Wohnzuschusses.**



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:** Gemeinde Hainburg, 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. Es handelt es sich um eine Erstinformation. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Darstellungen um Symbolbilder handelt und es Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung geben kann. Wir ersuchen um Verständnis und behalten uns vor, die Pläne bzw. die Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf Grund technischer Notwendigkeiten bzw. gesetzlicher, behördlicher oder baupolizeilicher Vorschriften oder Notwendigkeiten zu ändern. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind zirka Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Die ausgehändigten Pläne sind nicht zum Einrichten bzw. Anfertigen von Einbaumöbeln geeignet. – Es ist unbedingt das Naturmaß zu nehmen! 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.

