



alpenland

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

3390 MELK

Karl Schmid-Straße 31

**Wohnen mit Natur &
lebendiger Stadtkultur**

SYMBOLBILD



Stefan Eigner informiert Sie gerne:
02742 / 204 250

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

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.



SYMBOLBILD

3390 MELK KARL SCHMID-STRASSE 31

Ein guter Platz zum Leben ist Melk ganz bestimmt. Melk ist Welterbestadt, Kultur-Hotspot und Bezirkshauptstadt mit Visionen. Vor den Toren der Stadt erstreckt sich das Weltkulturerbe Wachau. Über ihr thront das weltberühmte Benediktinerstift Melk und im Herzen der Stadt wohnt die Lebensfreude. Mitten am Land und doch zentral gelegen – mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, einem tollen Bildungsangebot und einem breiten Angebot von Freizeitmöglichkeiten.

In schöner Lage entstehen 27 geförderte Wohneinheiten mit Kaufoption. Das Stadtzentrum ist in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Private Freibereiche stehen in allen Wohneinheiten zur Verfügung. Jeder Quadratmeter kann perfekt genutzt werden und für ausreichend Stauraum in den Einlagerungsräumen im Kellergeschoss ist gesorgt.

! WOHTIPP

Der Standort ist ideal für Pendler, die in ihrem Zuhause Ruhe und Erholung im Grünen suchen und in kurzer Zeit ihren Arbeitsplatz erreichen möchten.



VERTRAGSTYP

Geförderte Wohnungen
Miete mit Kaufoption



BEZUG

Frühjahr 2023



LAGE

ca. 15 Minuten zu Fuß ins Zentrum
ca. 20 Minuten zu Fuß zum Bahnhof Melk
ca. 4 min. zur A1



FLÄCHEN

ca. 47 m² bis ca. 82 m² Wohnfläche



FREIBEREICH

jede Wohneinheit verfügt über privaten Außenbereich, allgemeine Grünflächen, Kleinkinder- und extra Kinder- u. Jugendspielplatz



PARKEN & MEHR

PKW-Stellplatz in Tiefgarage,
Einlagerungsraum im Keller
Aufzug

GUTE INFRASTRUKTUR

Die Lage nordöstlich des Stadtzentrums verbindet beste Infrastruktur mit ruhiger Wohnumgebung. Ein umfangreiches Bildungsangebot, ärztliche Versorgung sowie die tägliche Nahversorgung sind die Vorteile von Melk. Zahlreiche Kultur- und Freizeitangebote runden das Angebot ab.



LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants
Landesklinikum, Ärzte, Apotheken
Behörden und Post

FREIZEIT UND SPORT

Kulturangebot (Kurse, Sehenswürdigkeiten)
Bibliothek
umfangreiches Sport- und Freizeitangebot
Vereine, Freibad
Fahrradnetz (Donauradweg), Wanderwege

VERKEHR

Öffentlicher Verkehr, Bahn und Bus

SCHULEN

Kleinkinderbetreuung
Kindergärten
Volksschule
Musik-Mittelschule
Polytechnische Schule
Stiftsgymnasium (Privat)
Musikschule



LAGE UND ERREICHBARKEIT



Die Anlage befindet sich an der Karl Schmid-Straße.

Als nahe verkehrstechnische Anbindung ist eine Busstation (ca. 700 m) in einigen Gehminuten erreichbar und auch der Bahnhof ist nur ca. 5 Fahrminuten entfernt.

Die bevorzugte Lage vereint die Vorteile einer grünen Wohnumgebung mit der guten Erreichbarkeit des Zentrums von Melk und der dortigen vorhandenen Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen und Nahversorgungsgeschäfte.

Das Stadtzentrum können Sie mit dem Auto in ca. 5 Minuten, aber auch fußläufig in ca. 15 Minuten erreichen.

Das Landeskrankenhaus Melk ist nur ca. 1 km von der Wohnhausanlage entfernt.



ÜBERBLICK

Die Gesamtanlage besteht aus zwei 3-geschoßigen Objekten und wird in zwei Bauabschnitten errichtet. Im ersten Bauabschnitt wird ein Baukörper mit 27 Wohneinheiten parallel zur Anselm-Schramb-Gasse errichtet. Dieser besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und zwei Obergeschossen.

Der Zugang zum Gebäude kann fußläufig über die Anselm-Schramb-Gasse, Herrieder Straße sowie die Kreuzackerstraße erfolgen. Die öffentliche Erschließungsstraße über der Karl Schmid-Straße an der östlichen Grundstücksgrenze gewährt die Zufahrt in die Tiefgarage.

Das Kellergeschoß und die Obergeschosse werden über ein zentrales Stiegenhaus und durch eine Aufzugsanlage vom Erdgeschoß aus erschlossen.

An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Grüngürtel in welchem der Kinder- u. Jugendspielplatz integriert ist. Der Kleinkinderspielplatz befindet sich in der Grünfläche zwischen den Wohngebäuden. An der Karl Schmid-Straße ist der zentrale Müllplatz für beide Gebäude angeordnet. Ein Hausbetreuungsraum und ein Kinderwageneinstellraum werden ebenso zwischen den Gebäuden errichtet. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden an der Westfassade jedes Gebäudes geschaffen. Sämtliche Außenanlagen sind über interne Gehwege bzw. öffentliche Gehsteige fußläufig erreichbar.

Die Wohnhausanlage ist barrierefrei im Sinne der NÖ Bauordnung gestaltet.



WOHNUNGSTYPEN

Die 27 Wohnungen sind auf verschiedene Wohnungstypen in den Größen von ca. 47 m² bis ca. 82 m² aufgeteilt. Die Räumlichkeiten gliedern sich in Vorraum, Abstellraum, Badezimmer, WC, eine großzügige Wohnküche und je nach Wohnungsgröße in 1 bis 3 Schlafzimmer.

Im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss liegt nordseitig der Laubengang von welchem aus je 10 Wohneinheiten erschlossen werden. Im 2.Obergeschoss werden 7 Wohneinheiten vom nördlich liegenden Laubengang aus erschlossen.

Alle Wohneinheiten verfügen über einen privaten Außenbereich. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss besitzen einen zugehörigen Eigengarten.

Jeder Wohneinheit sind 1 oder 2 Stellplätze in der Tiefgarage sowie ein Einlagerungsraum im Kellergeschoss zugeordnet.



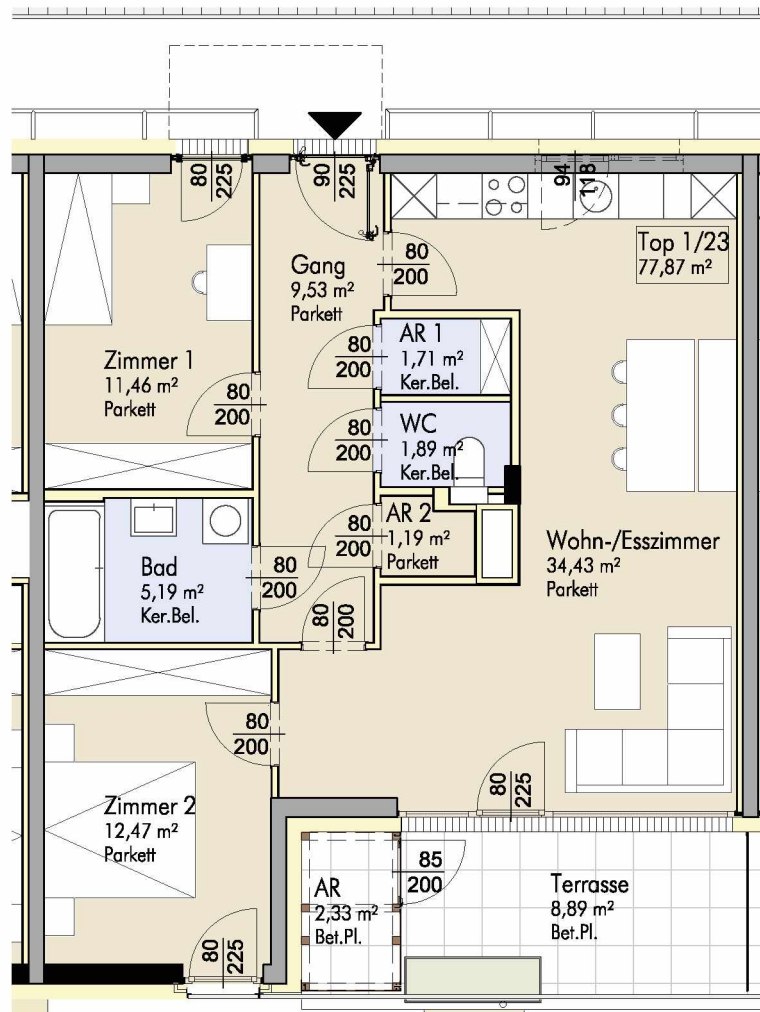
SYMBOLBILD

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

Das gesamte Wohnangebot finden Sie online unter:

www.alpenland.ag

WOHNUNG TYP A 3 Zimmer



nicht massstäblich

Preisbeispiel 2. OG

Wohnfläche 77,87 m²

Terrasse 8,89 m²

Abstellräume (insgesamt 4) 8,20 m²

PKW-Stellplatz 2



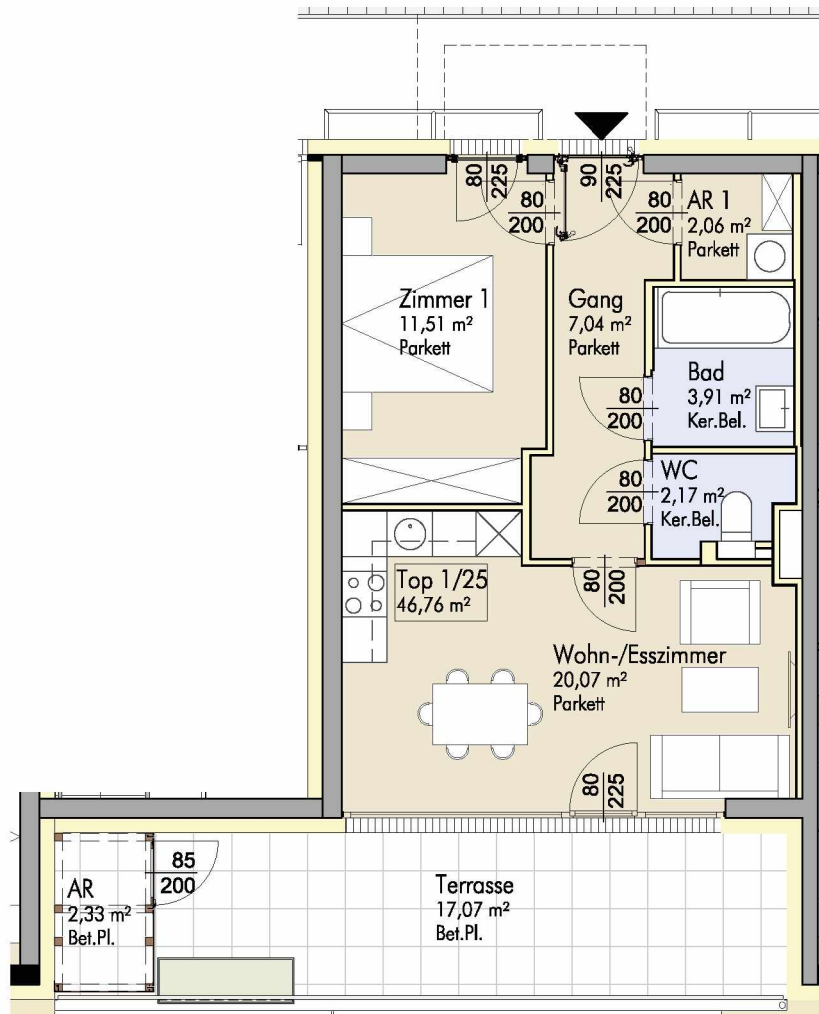
Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

Finanzierungsbeitrag* EUR 26.614,-

mtl. Kosten: EUR 897,- 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 2. OG

Wohnfläche 46,76 m²

Terrasse 17,07 m²

Abstellräume (insgesamt 3) 7,36 m²

PKW-Stellplatz 1



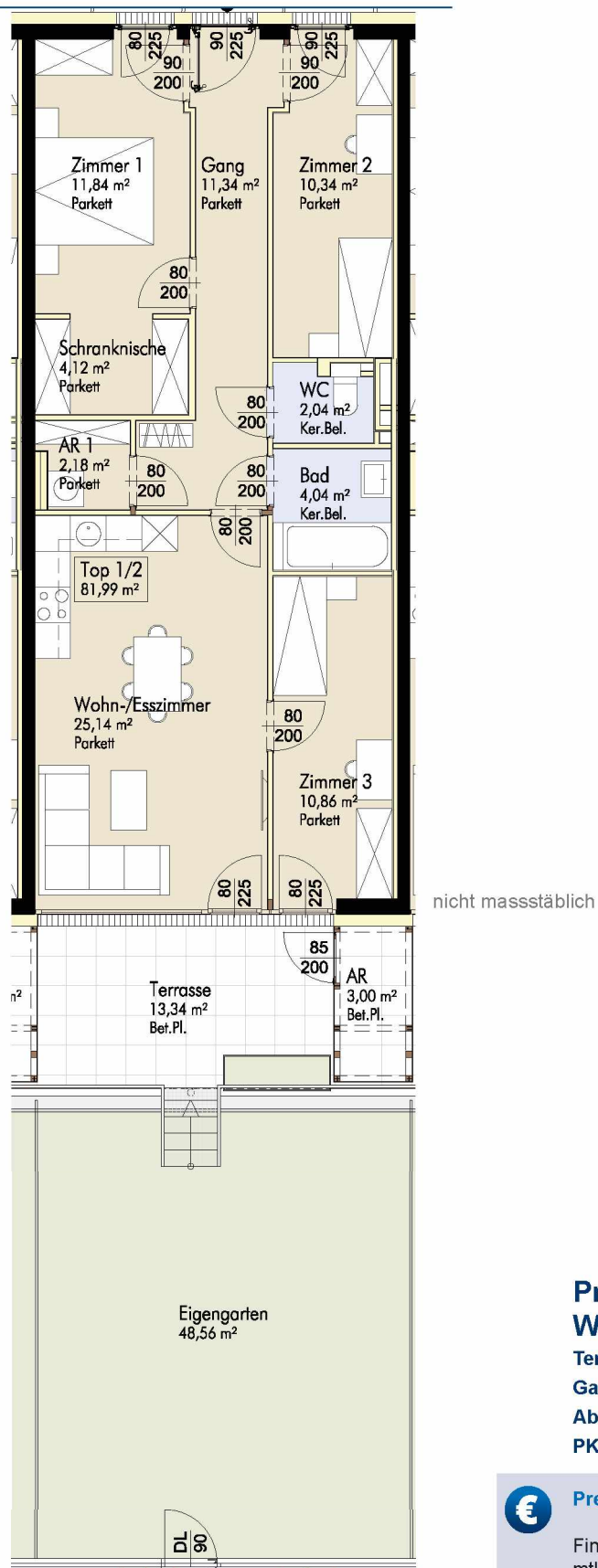
Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

Finanzierungsbeitrag* EUR 18.657,-

mtl. Kosten: EUR 563,- inkl. Betriebskosten-Akonto

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

WOHNUNG TYP C 4 Zimmer



Preisbeispiel EG mit Garten

Wohnfläche **81,99 m²**Terrasse **13,34 m²**Garten **48,56 m²**Abstellräume (insgesamt 3) **8,15 m²**PKW-Stellplatz **2**

Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

Finanzierungsbeitrag* **EUR 26.889,-**mtl. Kosten: **EUR 898,-** 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 Melk haben wir uns in jedem Detail bemüht.

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



TECHNISCHE DATEN

MASSIVBAUWEISE

Hohlblockziegelmauerwerk und/oder Stahlbetonwände
Stahlbetondecken aus Ortbeton u./od. Halffertigteilen
Vollwärmeschutz

DACH

Flachdach

HEIZUNG

Fernwärme, Fußbodenheizung
Fernwärmespeicher pro Wohnung für Warmwasser

LÜFTUNG

Bad: Bedarfslüftung über Lichtschalter und zus. über Feuchtheimostat, WC: über Lichtschalter mit Nachlaufrelais, Aufenthaltsräume: Frischluft-Nachströmöffnung in Fensterstock

SONSTIGE

HWB_{ref, SK} < 26,0 kWh/m²a

WOHNRAUM

BÖDEN

Fertigparkett Eiche natur
Fliesen

TÜREN UND FENSTER

Wohnungseingangs- u. Innentüren weiß, Isolierverglas-te Kunststoff Fenster weiß, Außenmarkiese auf den Terrassen mit händischer Bedienung. Ansonsten innenliegender Sonnenschutz mit händischer Bedienung lt. bauphysikalischem Erfordernis

SANITÄR

Badewanne
Waschbecken
WC

ELEKTRO

Steckdosen und Schalter weiß
Kabelfernsehen, FTTH und 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 sowie eine Hausbriefanlage mit Gegensprechanlage 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 Werktag 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 Förderwürdigkeit (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 Vertrages.

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 - Prüfung Förderwürdigkeit

Melden Sie Ihren neuen Hauptwohnsitz bei der Meldebehörde und übermitteln Sie uns die Meldebestätigung mittels ZMR-Blatt sowie das Datenblatt „Prüfung Förderwürdigkeit“.

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 Ablauf von 5 Jahren nach Mietbeginn haben Sie als Nutzer einer Wohnung mit Kaufoption erstmals die Möglichkeit diese zu nutzen 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 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 1,52% p.a. beträgt. Bis zum 31. Jahr erhöht sich diese auf 8,19%. Die Höhe des Förderungsdarlehens beträgt 90% des förderbaren Nominales, welches durch ein Punktesystem ermittelt wird.

Die Vergabe jeder vierten Wohneinheit erfolgt durch das Land Niederösterreich unter www.noewohnbau.at

KRITERIEN

Wer darf einziehen? Österreichische Staatsbürger und Gleichgestellte

Gültige Grenzen für das Jahresnettoeinkommen: Überprüfung mittels Jahreslohnzettel (L16)

1-Personen-Haushalt EUR 40.000,-
 2-Personen-Haushalt EUR 60.000,-
 für jede weitere Person zusätzlich EUR 8.000,00

Begründung des Hauptwohnsitzes im geförderten Objekt ab Bezug:

Bestätigung mittels Hauptwohnsitzmeldung
 Vorlage des bestätigten ZMR-Blattes

Mitgliedschaft Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H.: Einmalig EUR 162,- brutto pro Vertragsnehmer

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

