alpenland

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

# 3390 MELK

Karl Schmid-Straße 31




## Wohnen mit Natur & lebendiger Stadtkultur

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.




# 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.

## ! WOHNTIPP

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 Landesklinikum 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 Kreutzackerstraße 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.

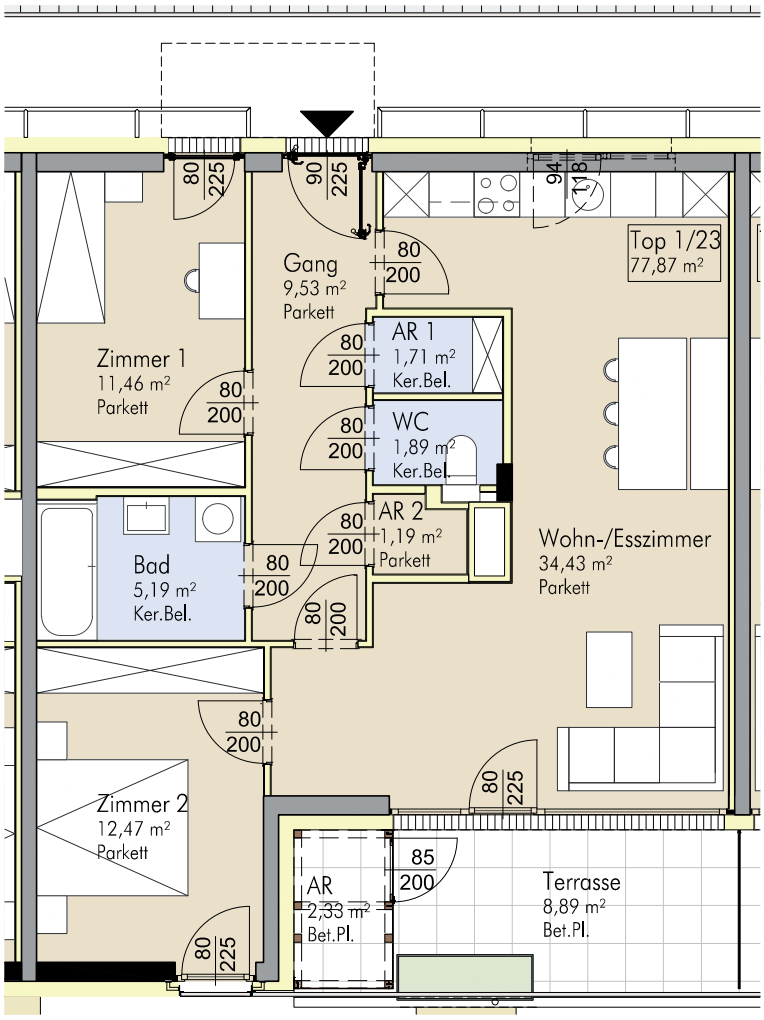
Jeder Wohneinheit sind 1 oder 2 Stellplätze in der Tiefgarage sowie ein Einlagerungsraum im Kellergeschoss zugeordnet.




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

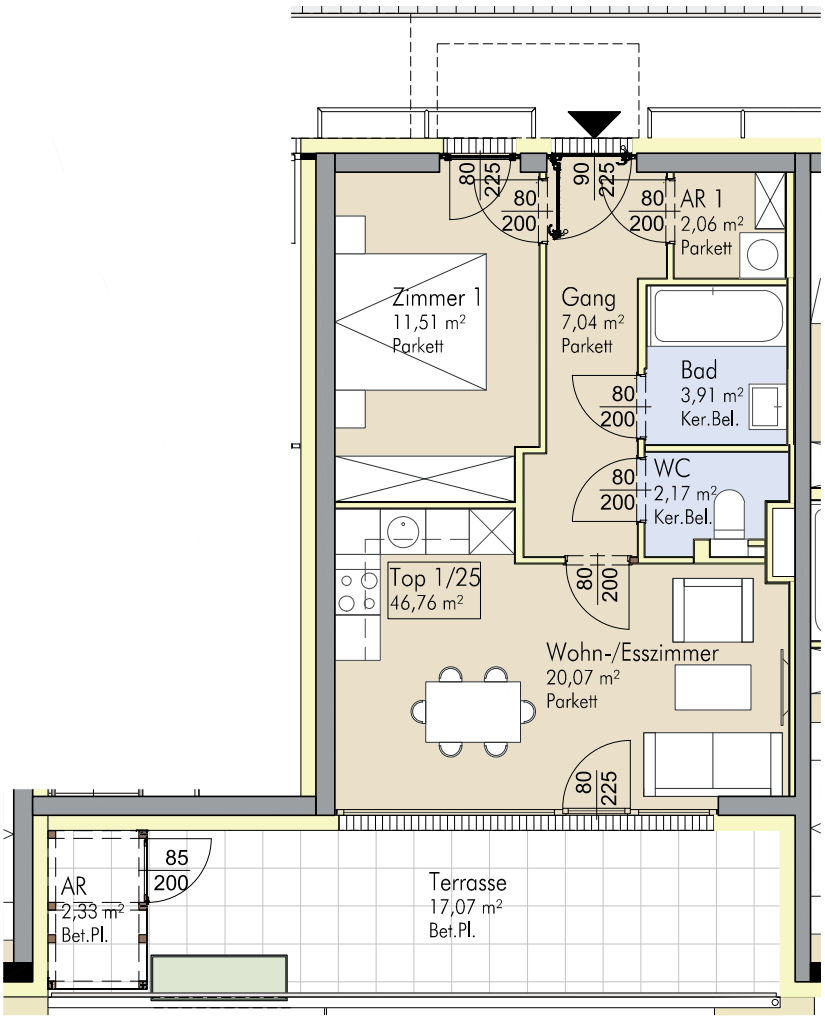
| | |
|---|---|
| **Wohnfläche** | **77,87 m²** |
| **Terrasse** | **8,89 m²** |
| **Abstellräume (insgesamt 4)** | **8,20 m²** |
| **PKW-Stellplatz** | **2** |

**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

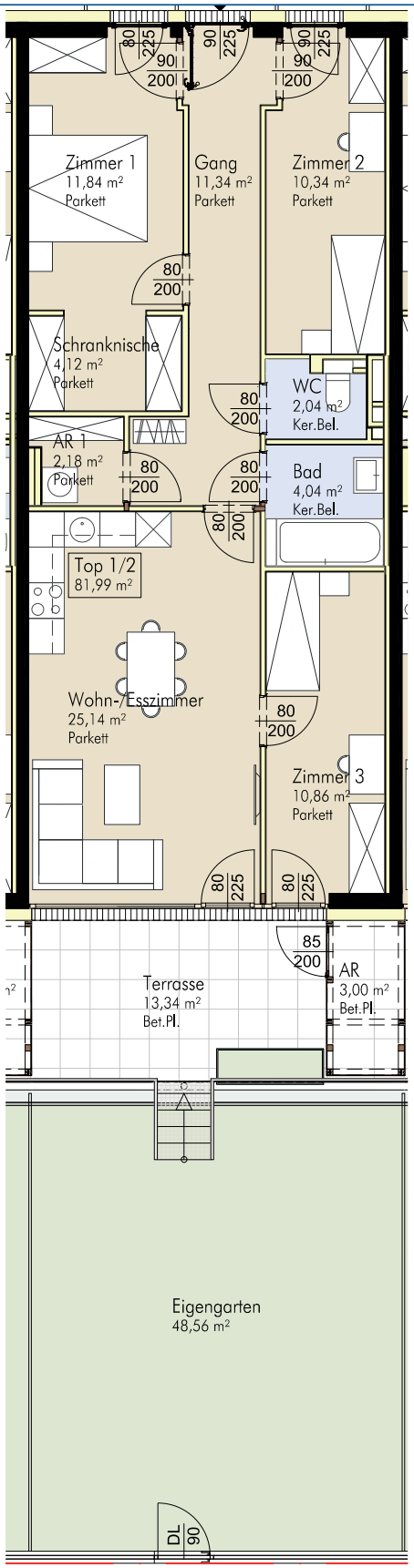
| | |
|---|---|
| **Wohnfläche** | **46,76 m²** |
| **Terrasse** | **17,07 m²** |
| **Abstellräume (insgesamt 3)** | **7,36 m²** |
| **PKW-Stellplatz** | **1** |

**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**




nicht massstäblich

## 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. Halbfertigteilen
Vollwärmeschutz

### DACH
Flachdach

### HEIZUNG
Fernwärme, Fußbodenheizung
Fernwärmespeicher pro Wohnung für Warmwasser

### LÜFTUNG
Bad: Bedarfslüftung über Lichtschalter und zus. über Feuchtethermostat, 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, Isolierverglaste 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 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 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 Förderungswürdigkeit

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

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, Hypothekardarlehen 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.noe-wohnbau.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

# KONTAKT



Stefan Eigner informiert Sie gerne:
verkauf@alpenland.ag

**02742/204 250**

**Architekt:**
Architekturbüro
Linsberger ZT-GesmbH
Wasserhofstraße 5
3500 Krems

02732 / 70731
office@ernstlinsberger.com
www.ernstlinsberger.com

Hier investiert das Land NÖ.

BAUEN + WOHNEN
IN NIEDERÖSTERREICH

# NOTIZEN

alpenland

**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:** Alpenland-Archiv. Werner Jäger. Fotocredit: Stadt Melk / Franz Gleiß **Vislualisierungen:** Architekt Litschauer ZT GmbH; **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.

GBV
MITGLIED DER GBV.AT