



3340 WAIDHOFEN A. D. YBBS

Zuberstraße 18

**Wohnen mit Natur &
lebendiger Stadtkultur**



Waidhofen a.d.Y. XX-1 | WE: 11661 | Infomappe Stand: 30.06.22



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



INHALT

- 3 Projektinfo
- 4 Gute Infrastruktur
- 4 Lage und Erreichbarkeit
- 5 Informationen zur Anlage
- 7 Wohnungstypen
- 11 Wohnqualitäten
- 12 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.



3340 WAIDHOFEN A. D. YBBS

Zuberstraße 18

In schöner Ruhelage, nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum in Waidhofen an der Ybbs entfernt, entstehen 16 geförderte Wohneinheiten zur Miete.

Die Lage östlich des Stadtzentrums verbindet beste Infrastruktur mit ruhiger Wohnumgebung. Das Stadtzentrum ist in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Großzügige persönliche Rückzugsflächen wie Terrassen oder Balkone stehen in allen Wohneinheiten zur Verfügung. Allgemeine Gartenflächen und ein Kinderspielfeld sind ideal für gemütliche Stunden mit den Nachbarn. Jeder Quadratmeter kann perfekt genutzt werden und für ausreichend Stauraum ist in den zugeordneten Einlagerungsräumen im Keller gesorgt.

! WOHN-TIPP

Jede Wohnung hat einen zugeordneten PKW-Stellplatz in der Tiefgarage aber wohin mit dem Zweitauto? Zusätzlich anmietbare Stellplätze lösen dieses Problem.



VERTRAGSTYP
gefördert, Miete



BEZUG
Herbst 2022



LAGE
ca. 10 Minuten zu Fuß ins Zentrum
ca. 20 Minuten zu Fuß zum Bahnhof
ca. 30min. zur A1 - Amstetten West



FLÄCHEN
54 m² bis 81 m² Wohnfläche



FREIBEREICH
Terrasse, Balkon
allgemeine Grünflächen, Kleinkinderspielfeld



PARKEN & MEHR
Tiefgarage, Lift
Einlagerungsraum im Keller

GUTE INFRASTRUKTUR

Waidhofen/Ybbs hat Persönlichkeit! Üppige Wälder und saftige Wiesen umrahmen die Stadt, der Fluss findet seinen Weg mittendurch. Waidhofen an der Ybbs blickt auf eine stolze Geschichte zurück, die im Stadtbild gegenwärtig ist. Sorgsam verbinden sich hier Altes und Modernes. Das Zentrum ist lebendig: Das Plaudern der Menschen klingt in der Innenstadt – wie dreimal wöchentlich am Markt in der historischen Innenstadt. Waidhofen ist urban und bäuerlich. Ein umfangreiches Bildungsangebot, ärztliche Versorgung, die tägliche Nahversorgung sowie 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 (Ybbstalradweg), Wanderwege

VERKEHR

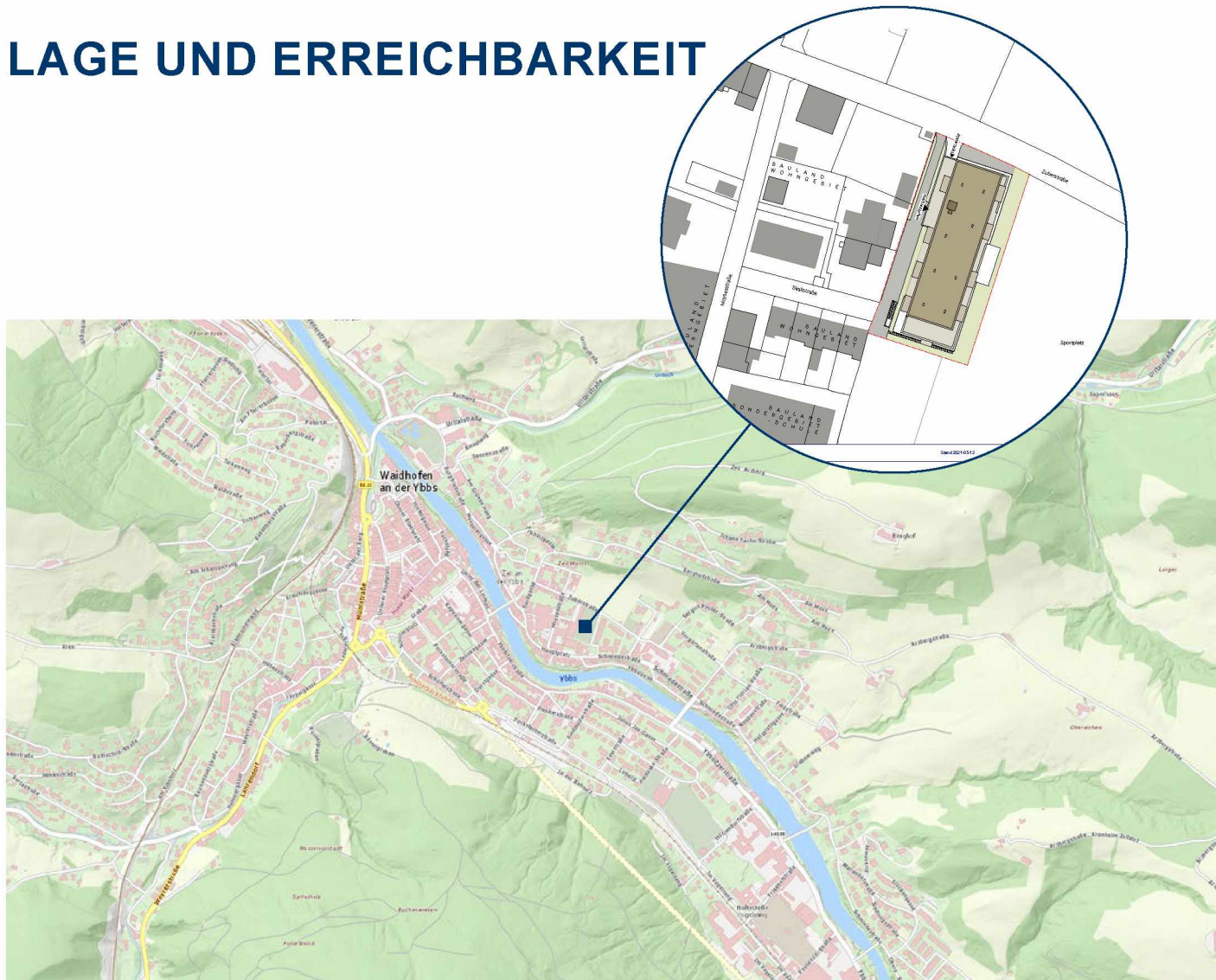
Öffentlicher Verkehr, Bahn und Bus

SCHULEN

Kleinkinderbetreuung
Volksschule
Sportmittelschule
Polytechnische Schule
Mittlere und Höhere Schulen wie BRG, HTBLuVA
und Bundeshandelsakademie und Bundeshandels-
schule
Musikschule



LAGE UND ERREICHBARKEIT



Die Anlage befindet sich an der Zuberstrasse.

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 Waidhofen und der dortigen vorhandenen Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen und Nahversorgungsgeschäfte.

Das Stadtzentrum können Sie mit dem Auto in ca. 4 Minuten, aber auch fußläufig in ca. 10 Minuten erreichen.

Das Landeskrankenhaus Waidhofen/Ybbs ist nur ca. 1 km von der Wohnhausanlage entfernt.



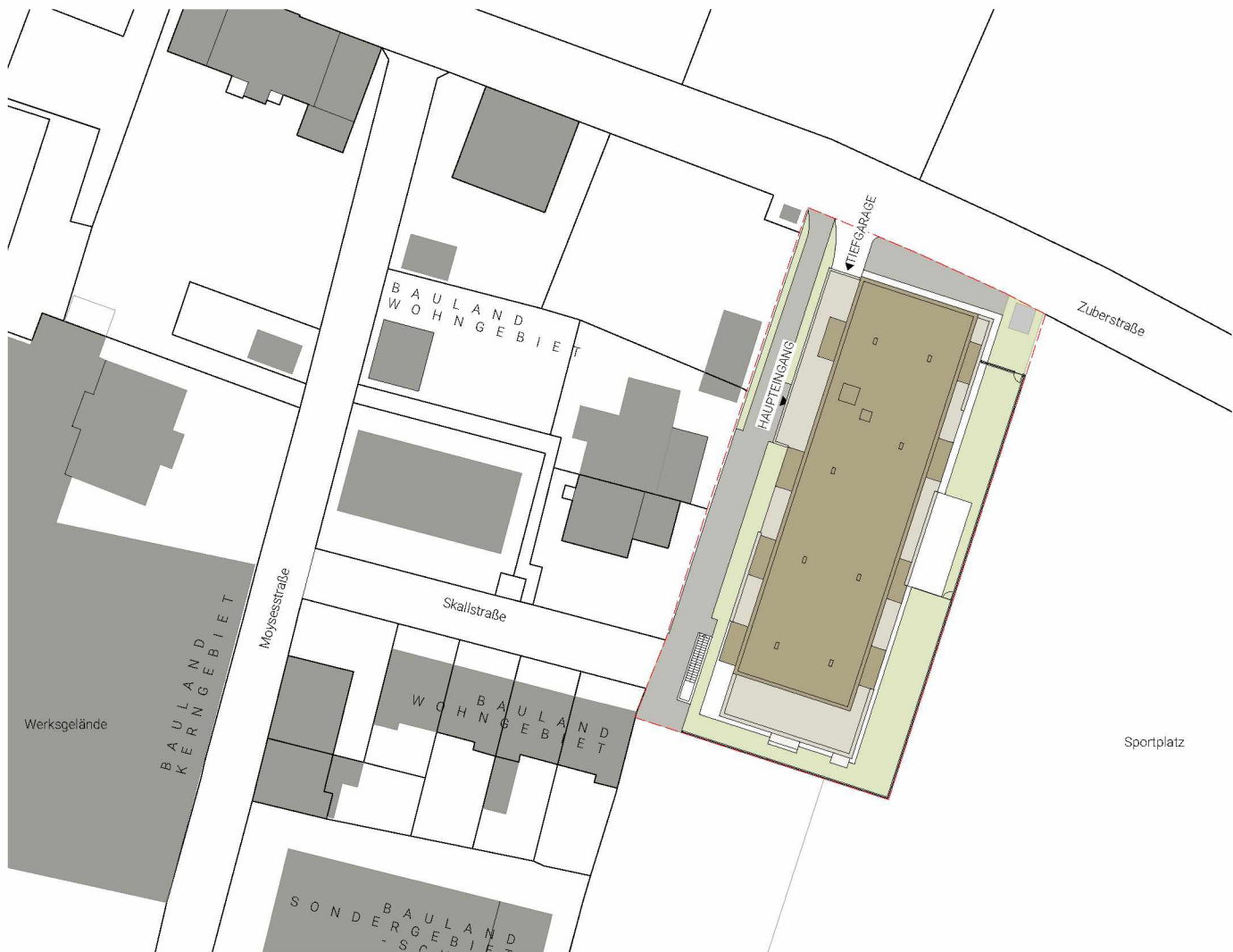
ÜBERBLICK

Die Anlage besteht aus 16 Wohneinheiten in einem dreigeschossigen Baukörper inkl. Tiefgarage welcher ca. in Nord-Südrichtung auf der Liegenschaft errichtet wird.

Entlang der westlichen Grundgrenze verläuft ein Erschließungsweg welcher den fußläufigen Zugang zum Gebäude von der Zuber- bzw. Skallstraße ermöglicht. Der Eingang zum Gebäude ist großzügig gedeckt. Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage erfolgt von Norden über die Zuberstraße.

Das Kellergeschoss und die Obergeschosse werden über ein zentrales Stiegenhaus und ein Lift vom Erdgeschoss aus erschlossen. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gibt es an der westlichen Grundstücksgrenze sowie im Fahrradabstellraum im Kellergeschoss. Der Müllraum für alle Bewohner befindet sich im Erdgeschoss neben dem Haupteingang. Zum Abstellen von Kinderwägen ist im 1. Obergeschoß ein eigener Raum vorgesehen. Die erforderlichen Technik- u. Lagerräume befinden sich im Kellergeschoss.

Die Anlage ist barrierefrei im Sinne der NÖ Bauordnung gestaltet.





WOHNUNGSTYPEN

Die 16 Wohnungen sind auf verschiedene Wohnungstypen in den Größen von ca. 54 m² bis ca. 81 m² aufgeteilt. Die Räumlichkeiten gliedern sich in Vorraum, Abstellraum, Badezimmer, WC, eine großzügige Wohnküche und je nach Wohnungsgröße in 1 bis 2 Schlafzimmer.

Der Zugang erfolgt von der Skallstraße oder der Zuberstraße aus, über einen privaten Erschließungsweg, der entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft. Über das Foyer/Stiegenhaus erfolgt der Zugang zum Schülerwohnheim im Erdgeschoss sowie zu den Wohngeschossen (1. u. 2.Obergeschoss).

Je Wohngeschoss werden 8 Wohnungen erschlossen. Das Kellergeschoss und die Obergeschosse werden je über ein zentrales Stiegenhaus und einen Lift vom Erdgeschoss aus erschlossen.

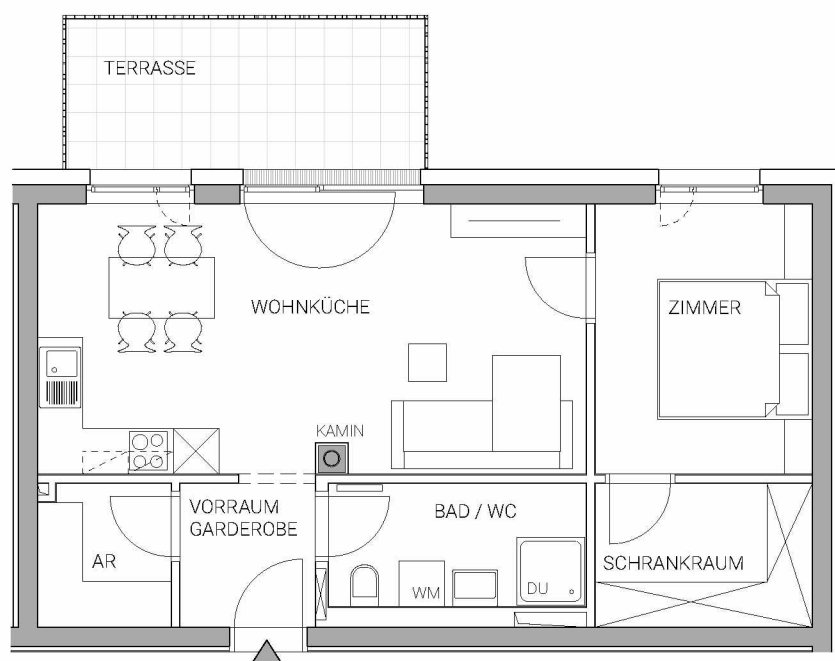
Alle Wohneinheiten verfügen über eine Terrasse oder einen Balkon als privaten Außenbereich.

Jeder Wohnung ist ein Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein Einlagerungsraum im Kellergeschoss zugeordnet. Die Anmietung weiterer Stellplätze ist je nach Verfügbarkeit möglich.

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

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

WOHNTYP A - 2 ZIMMER



nicht massstäblich

PLANBEISPIEL TOP 1 - OG mit Terrasse



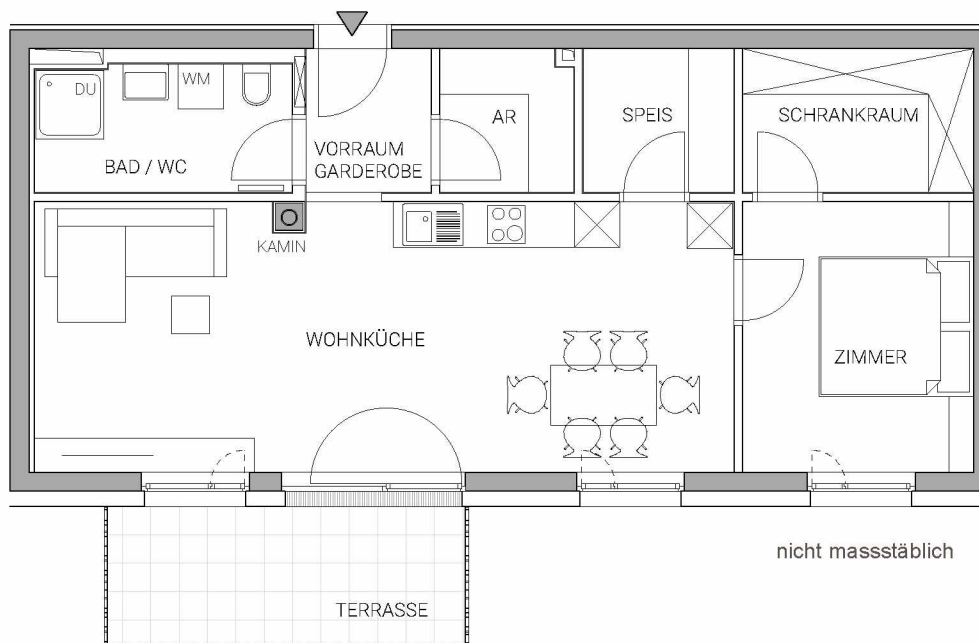
Wohnfläche	53,61 m²
Terrasse	9,50 m ²
Kellerabteil	2,79 m ²
PKW-Stellplatz	1

VERTRAGSTYP:

gefördert, Miete
Finanzierungsbeitrag: € 4.088,-
mtl. Kosten: € 626,-
inkl. Betriebskosten-Akonto



WOHNTYP B - 2 ZIMMER



PLANBEISPIEL

Top 3 - OG mit Terrasse



Wohnfläche	65,20 m²
Terrasse	8,55 m ²
Kellerabteil	2,81 m ²
PKW-Stellplatz	1

VERTRAGSTYP:

gefördert, Miete
Finanzierungsbeitrag: € 4.972,-
mtl. Kosten: € 718,-
inkl. Betriebskosten-Akonto



WOHNTYP C - 3 ZIMMER



WOHNBEISPIEL Top 11 - OG mit Balkon



Wohnfläche	81,19 m²
Balkon	8,55 m ²
Kellerabteil	3,52 m ²
PKW-Stellplatz	1

VERTRAGSTYP:

gefördert, Miete
 Finanzierungsbeitrag: € 6.191,-
 mtl. Kosten: € 1.012,-
 inkl. Betriebskosten-Akonto



WOHNQUALITÄTEN

Die Zufriedenheit unserer Kunden hat bei uns obersten Stellenwert. Bei der Planung und der Ausstattung Ihres neuen Zuhauses in Waidhofen/Ybbs haben wir uns in jedem Detail bemüht.

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



SYMBOLBILD

TECHNISCHE DATEN

MASSIVBAUWEISE

Hohlblockziegelmauerwerk und/oder Stahlbetonwände
Stahlbetonelementdecken oder aus Ortbeton
Vollwärmeschutz

DACH

Flachdach

HEIZUNG

Fernwärme, Fußbodenheizung
Wohnungsstationen für Warmwasser

LÜFTUNG

Aufenthaltsräume: Wandlüfter
Bad/WC: Bedarfslüftung über den Lichtschalter und
zus. über einen Feuchtesensor

SONSTIGE

HBW ref, SK < 26,40 kWh/m²a

WOHNRAUM

BÖDEN

Fertigparkett Eiche natur
Fliesen

TÜREN UND FENSTER

Wohnungseingangs- u. Innentüren weiß od. ähnlich
Isolierverglaste Kunststoffenster, bei allen Fenstern
der Wohnküchen elektrische Raffstores außen (laut
bauphysikalischer Erfordernis), in Schlafräumen
innenliegende Jalousien

SANITÄR

Dusche
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 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 Verkaufsberater.

MODELL DER FINANZIERUNG

gefördert, Miete

BAUEN+
WOHNEN



IN NIEDERÖSTERREICH

Das Finanzierungsmodell „Miete“ bietet den Vorteil, dass Sie Ihre neue Wohnung kostenschonend anzahlen und mieten.

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 maximal 1,52% p.a. beträgt. Bis zum 31. Jahr erhöht sich diese auf maximal 8,19%.

Zahlungen

Der fixe Finanzierungsbeitrag wird unter dem Schwellenwert des § 1 Abs. 1 BTVGs vorgeschrieben und ist bei Vertragsabschluss fällig.

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. Imagefotos der Stadtgemeinde Waidhofen/Ybbs, 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. 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.



MITGLIED DER
GBV.AT

