alpenland

2120 WOLKERSDORF

Johann Degen Gasse 21 / Withalmstraße 5

Filiz Ihtibar informiert Sie gerne:
02742/204 284
verkauf@alpenland.ag
www.alpenland.ag

INHALT

3 Projektinfo

4 Gute Infrastruktur

5 Lage und Erreichbarkeit

6 Informationen zur Anlage

7 Wohnungstypen

11 Wohnqualität

12 Modell der Finanzierung

15 Notizen

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.

2120 WOLKERSDORF

Johann Degen Gasse 21 / Withalmstraße 5

In Toplage, nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum in Wolkersdorf entfernt, entsteht eine Wohnhausanlage mit insgesamt 2 Wohngebäuden und weitläufigen Grünflächen. Die Nahversorgung ist fußläufig erreichbar und der Schloßpark zur Erholung befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Von den insgesamt 41 Wohnungen im ersten Wohngebäude sind 23 Wohnungen für „Junges Wohnen“, d.h. für Personen unter 35 Jahren, und 18 Wohnungen für „Begleitetes Wohnen“ gewidmet. „Begleitetes Wohnen“ ermöglicht Menschen mit Behinderung oder altersbedingten Einschränkungen eine selbstständige Lebensführung.

Im zweiten Gebäude befinden sich 39 freifinanzierte Wohnungen zur Miete mit Kaufoption. Diese verfügen über 2 bis 4 Zimmer. Allen Wohnungen ist eine Terrasse oder Eigengarten bzw. Balkon 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
23 geförderte Mietwohnungen „Junges Wohnen“
18 geförderte Mietwohnungen „Begleitetes Wohnen“
39 freifinanzierte Wohnungen mit Kaufoption

BEZUG
ca. Herbst 2023

LAGE
Bahnhofsnähe (ca. 10 Minuten zu Fuß)
ca. 15 Minuten nach Gerasdorf bei Wien und
ca. 35 Minuten nach Wien (Zentrum)

FLÄCHEN
Junges und Begleitetes Wohnen: 49 m² – 64 m²
Miete mit Kaufoption: 56 m² - 94 m²

FREIBEREICH
Balkon, Terrasse oder Eigengarten
2 Spielplätze

PARKEN & MEHR
Tiefgaragenstellplatz, Abstellraum, Lift

GUTE INFRASTRUKTUR

Dort wo die Ebene des Marchfelds in die sanften Hügel des Weinviertels übergeht, liegt Wolkersdorf. Als „Tor zum Weinviertel“ stellt es unweit der Bundeshauptstadt Wien eine moderne Kleinstadt mit Sinn für Tradition dar. Erfolgreich wird hier der Bogen zwischen städtischem Charakter und ländlicher Struktur gespannt. Das Ergebnis ist eine hohe Lebensqualität – durch eine ausgebaute Infrastruktur auf der einen Seite und vielfältige Naherholungsräume und Ruhezonen auf der anderen.

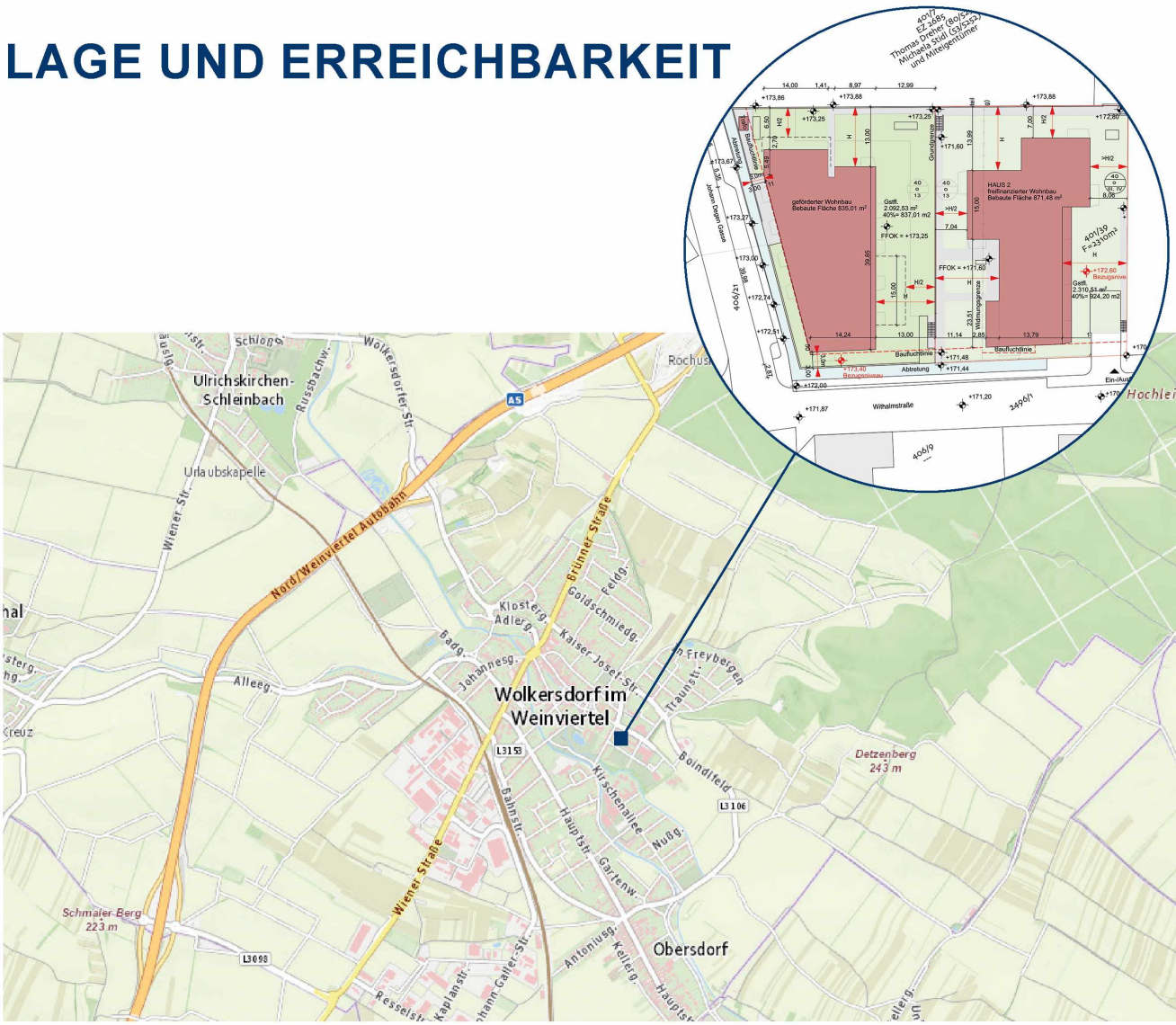
LEBEN
Einkaufsmöglichkeiten
Ärzte, Apotheke, Tierarzt
Tankstellen
Gastronomie, Heurigen
Bäckerei, Banken

FREIZEIT UND SPORT
Vereine, umfassendes Sportangebot, Sommerbad, Kunsteisbahn, Skaterplatz
Umfangreiches Kulturangebot
Erholungsgebiete, Rad- und Wanderwege
Schloss Wolkersdorf

VERKEHR
Öffentlicher Verkehr
Bahnhof, gute Verkehrsanbindung nach Wien über die B7 und S1

SCHULEN
Kindergärten, Volksschule und Neue Mittelschule, Gymnasium, Polytechnische Schule, Montessorischule, Volkshochschule, Musikschule, Mechatronik Akademie

LAGE UND ERREICHBARKEIT



Die Wohnhausanlage liegt östlich des Zentrums von Wolkersdorf.

Bank, Bahnverbindungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Gehminuten davon entfernt. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Schloss Wolkersdorf, welches sich als stimmungs- und stilvoller Veranstaltungsort für Ausstellungen, Kino- und Theatervorführungen sowie Konzerte anbietet. Außerdem dient es mit dem angrenzenden Schlosspark als Erholungsraum.

Die Wohnhausanlage vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnumgebung mit der raschen Erreichbarkeit der notwendigen Infrastruktur.

Die Autobahn-Anschlüsse an die S1 und A5 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

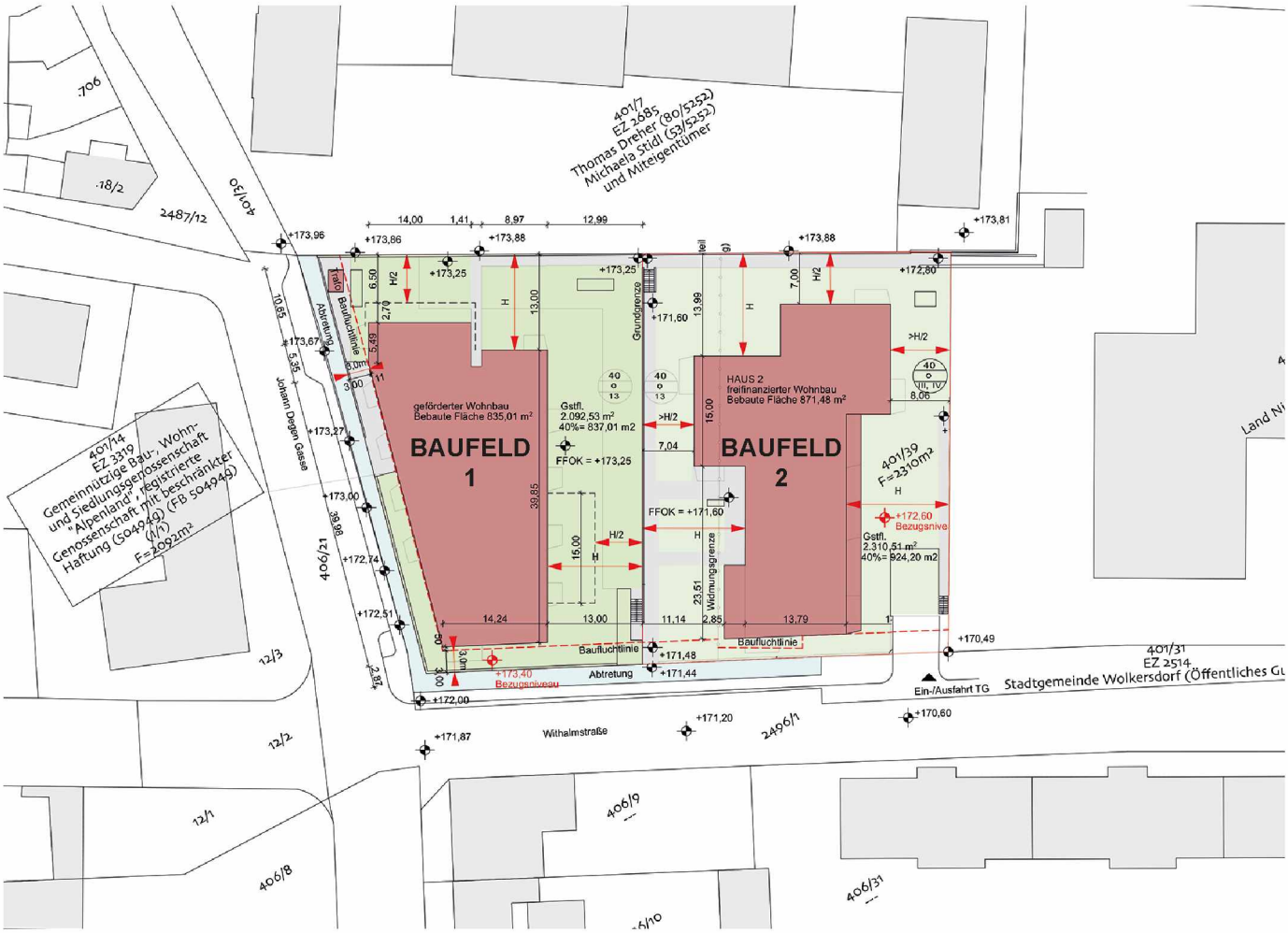
ÜBERBLICK

Die Wohnhausanlage besteht aus 80 Wohnungen, aufgeteilt auf 2 Baukörper mit 41 geförderten und 39 frei finanzierten Wohnungen.

Der geförderte Bauteil beinhaltet 23 Wohneinheiten für „Junges Wohnen“ und 18 Wohneinheiten für „Begleitetes Wohnen“. Darüber hinaus befindet sich in diesem Gebäude ein Gemeinschaftsraum samt Terrasse und Garten für die Bewohner des „Begleiteten Wohnens“, mitsamt einem gesonderten Raum für Beratungs- und Betreuungsgespräche. Ein direkter und barrierefreier Zugang zum benachbarten Landespflegeheim wird im Norden der Wohnhausanlage geschaffen.

Der freifinanzierte Bauteil beinhaltet 39 Wohnungen für Familien unterschiedlicher Größe.

Spielplätze, Fahrradabstellplätze sowie großzügige Grünanlagen runden das Wohnangebot ab.



WOHNUNGSTYPEN

Insgesamt werden 80 Wohnungen aufgeteilt auf zwei Wohngebäude errichtet. Im ersten Gebäude befinden sich 41 geförderte Mietwohnungen für „Junges Wohnen“ und „Begleitetes Wohnen“. Die 49 bis 64 m² Wohnungen verfügen jeweils über 2 Zimmer.

Das zweite Wohngebäude beinhaltet 39 freifinanzierte Wohnungen die in Miete mit Kaufoption angeboten werden. Dabei besteht erstmals nach 5 Jahren die Möglichkeit die Kaufoption zu ziehen und Eigentümer der Wohnung zu werden. Die 56 bis 94 m² Wohnungen verfügen über 2 bis 4 Zimmer.

Im Erdgeschoss sind die Wohnungen mit einer Terrasse und Eigengarten, im Obergeschoss mit Balkon ausgestattet. Außerdem steht den Bewohnern des „Begleiteten Wohnens“ ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Alle Wohneinheiten werden barrierefrei anpassbar ausgeführt.

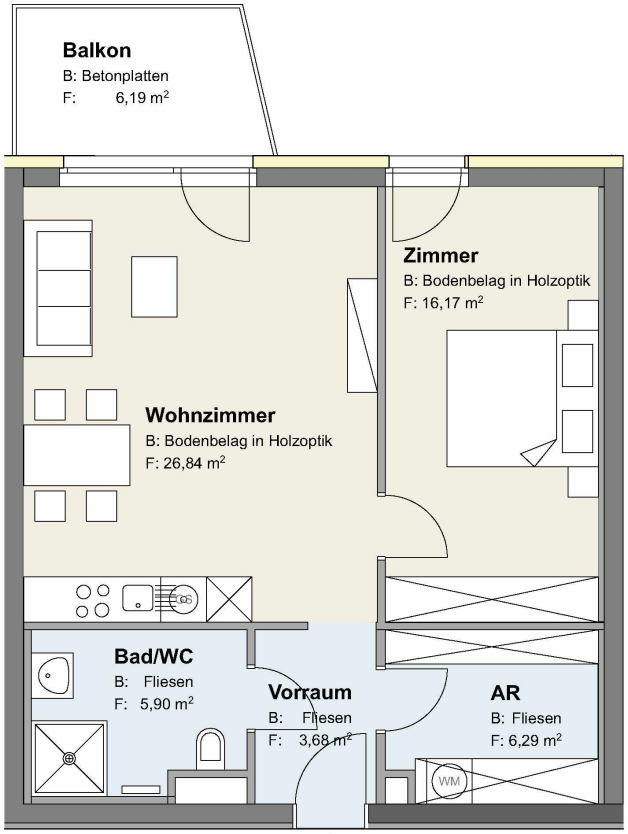
Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

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

WOHNTYP **JUNGES WOHNEN**

23 geförderte Mietwohnungen ohne Kaufoption.

Besondere Kriterien zur Anmietung:
Das Lebensalter der Mieter beträgt bei Einzug maximal 35 Jahre.



nicht massstäblich

Top 13

PLANBEISPIEL
„JUNGES WOHNEN“ TOP 13

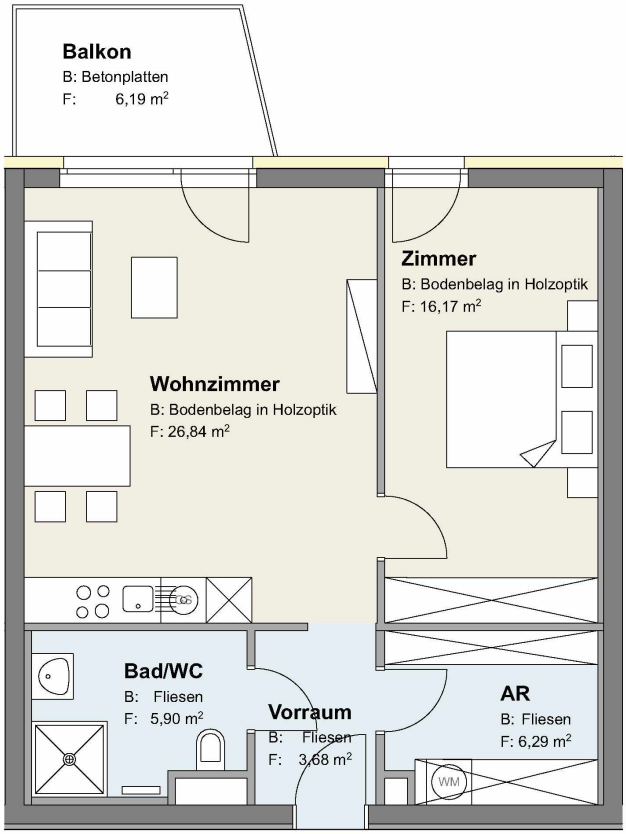
Wohnfläche	**58,88 m²**
Balkon	5,65 m²
Kellerabteil	2,44 m²
PKW-Stellplatz	1

VERTRAGSTYP:
gefördert, Miete „Junges Wohnen“
Finanzierungsbeitrag: € 4.000,–
mtl. Kosten: € 684,–
inkl. Betriebskosten-Akonto

WOHNTYP **BEGLEITETES WOHNEN**

18 geförderte Mietwohnungen ohne Kaufoption.

Besondere Kriterien zur Anmietung:
Das Modell ist für Pensionisten oder Menschen mit besonderen Bedürfnissen durch die Wohnbauförderung Niederösterreich unterstützt, ein entsprechender Nachweis ist vor Anmietung zu belegen. Der Abschluss des Betreuungspaketes mit der Volkshilfe ist verpflichtend. Die Informationen zum Basispaket finden Sie auf Seite 13.



nicht massstäblich

Top 35

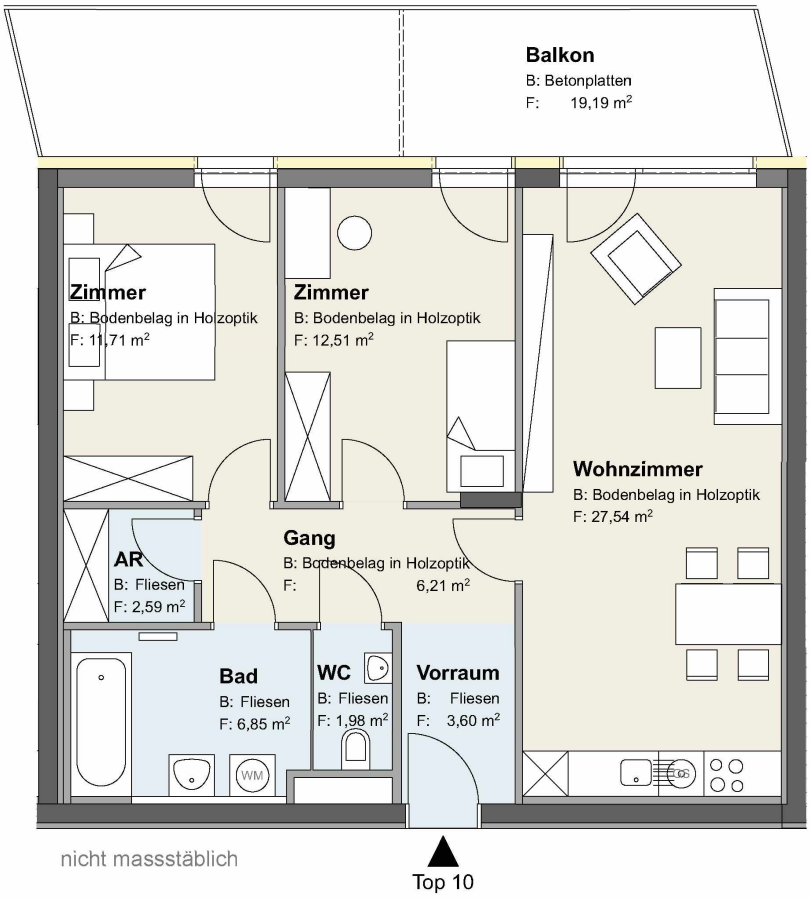
PLANBEISPIEL
„BEGLEITETES WOHNEN“ Top 35

Wohnfläche	**58,88 m²**
Balkon	5,65 m²
Kellerabteil	2,60 m²
PKW-Stellplatz	1

VERTRAGSTYP:
gefördert, Miete „Begleitetes Wohnen“
Finanzierungsbeitrag: € 4.475,–
mtl. Kosten: € 740,–
inkl. Betriebskosten-Akonto

WOHNTYP **FREIFINANZIERT**

39 freifinanzierte Wohnungen, Miete mit Kaufoption



WOHNBEISPIEL
„FREIFINANZIERT“ Top 10

Wohnfläche	**73,00 m²**
Balkon	19,19 m²
Abstellraum	2,38 m²
PKW-Stellplatz	1

VERTRAGSTYP:
freifinanziert, Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag*: € 44.824,–
mtl. Kosten: € 876,–
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 Wolkersdorf 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

HEIZUNG
Fernwärme

LIFT
barrierefrei vom UG bis in das DG

SONSTIGE
vorläufiger HWB: ca. 20 kWh/m²a

WOHNRAUM

BÖDEN
Bodenbelag in Holzoptik, 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 Ihre Verkaufsberaterin.

MODELL DER FINANZIERUNG
gefördert, Miete

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

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

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

volkshilfe.
NIEDERÖSTERREICH

alpenland

BASISPAKET „BEGLEITETES WOHNEN“

Für Ihre Gesundheit
- Sprechstunde für pflegerelevante Themen
- Organisation mobiler Sozial- und Gesundheitsdienste
- Unterstützung bei Hilfsmittelbeschaffung und Organisation ärztlicher Hilfe
- Vermittlung von Tages-, Kurzzeit und Übergangspflege
- Auf Wunsch Blutzucker- und Blutdruckmessung

Regelmäßiges wöchentliches Angebot durch ein Dipl. Gesundheits- und Krankenpflegepersonal der Betreuungseinrichtung.

Für Aktive und jene die fit bleiben möchten
- Gedächtnistraining
- Bewegungsstunde, Basteln
- Feste im Jahreskreis
- Seniorentreff
- Vorträge zum Thema Gesundheit

Für Ihre Sicherheit
- Jede Woche persönliche Kontaktaufnahme mit jedem Mieter / jeder Mieterin
- Bei Bedarf Bereitstellung des Notruftelefons (Standard-Festnetzanschluss € 30,64,- bzw. Mobil-Anschluss mittels SIM-Karte € 34,96,-)

Gemeinsam statt einsam
- Information, Beratung und Unterstützung bzgl. Freizeitaktivitäten, organisatorischen Angelegenheiten und Zusatzleistungen (z.B.: kleinere Reparaturen gegen Entgelt) sowie bzgl. Behördenwege
- Unterstützung bei der Vermittlung von Zusatzdiensten (z.B.: Reinigung, Friseur,…)
- Aktivierung der sozialen Gemeinschaftsbildung

Basispaket

- **€ 44,80 (brutto)** pro Wohneinheit und Monat
- Bei Vollauslastung der 18 Wohneinheiten beträgt der Zeitumfang des Grundleistungspakets 2 Stunden pro Woche

Dieses Basispaket stellt die Grundlage für den Mietvertragsabschluss dar!

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 Hypothekardarlehen und Eigenmitteln (Finanzierungsbeiträgen) der Wohnungswerber sowie eventueller Eigenmitteleinsätze der Gemeinnützigen Bauvereinigung. Bei dem Hypothekardarlehen 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

NOTIZEN

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 Wolkersdorf, ASYNKRON OG
Karte: basemap.at. Sämtlicheinhalte 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