



# alpenland

## 3390 MELK

Karl Schmid-Straße 33

**Wohnen mit Natur &  
lebendiger Stadtkultur**

SYMBOLBILD

Melk XXI/2 | WE: 12012 | Prospektmappe Stand: 17.05.23



Stefan Eigner informiert Sie gerne:  
02742/204 250  
verkauf@alpenland.ag  
[www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag)



# INHALT

- 3 Projektinfo
- 4 Gute Infrastruktur
- 4 Lage und Erreichbarkeit
- 5 Überblick
- 6 Wohnungstypen
- 10 Wohnqualitäten
- 11 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.



# 3390 MELK

Karl Schmid-Straße 33

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.

## ! WOHN-TIPP

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

27 geförderte Wohnungen  
Miete mit Kaufoption



### BEZUG

Herbst 2023



### LAGE

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



### FLÄCHEN

ab 47 m<sup>2</sup> - 82 m<sup>2</sup>  
(2-4 Zimmer)



### FREIBEREICH

Balkon, Terrasse oder Eigengarten  
Spielplatz



### PARKEN & MEHR

PKW-Stellplatz in der 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, Post

## FREIZEIT UND SPORT

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

## VERKEHR

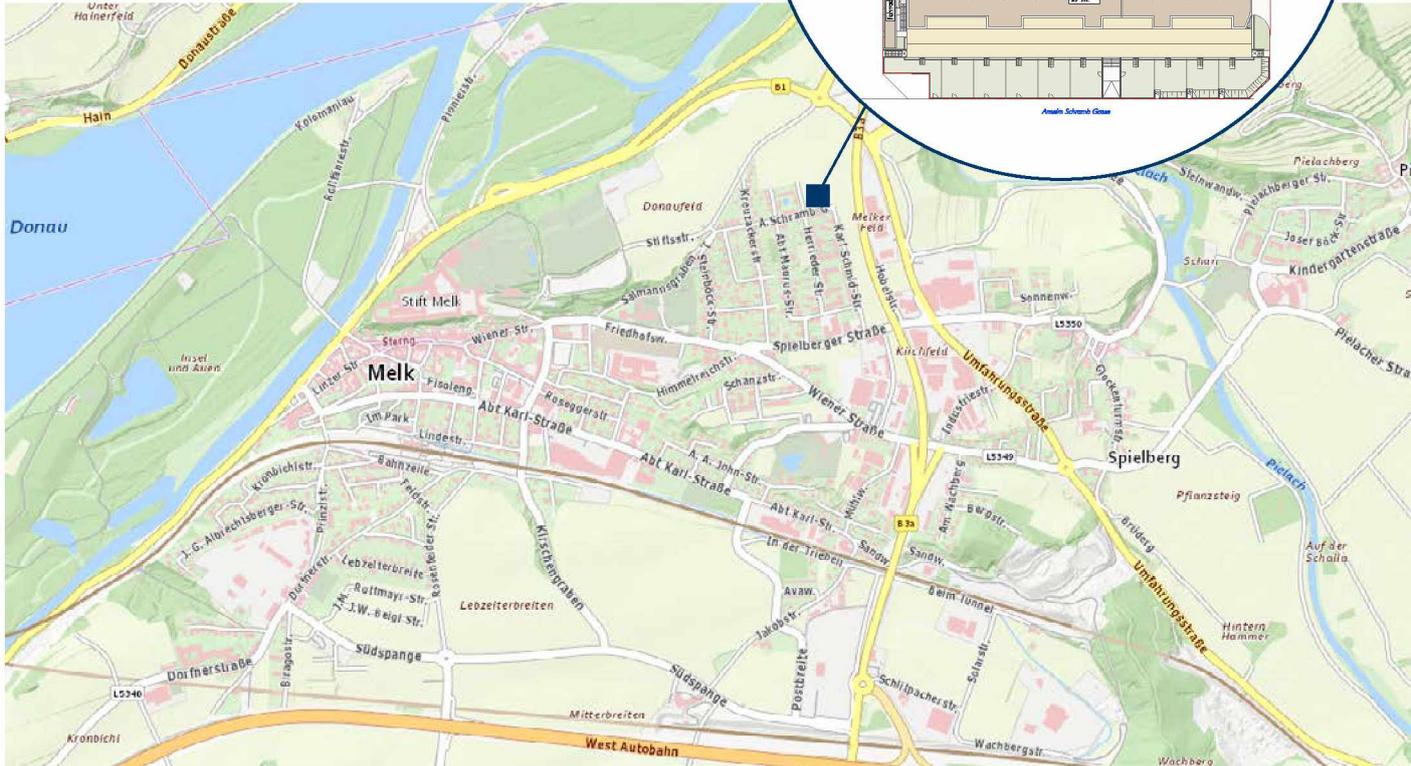
Öffentlicher Verkehr, Bahn und Bus

## 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 Landesklinikum Melk ist nur ca. 1 km von der Wohnhausanlage entfernt.



# ÜBERBLICK

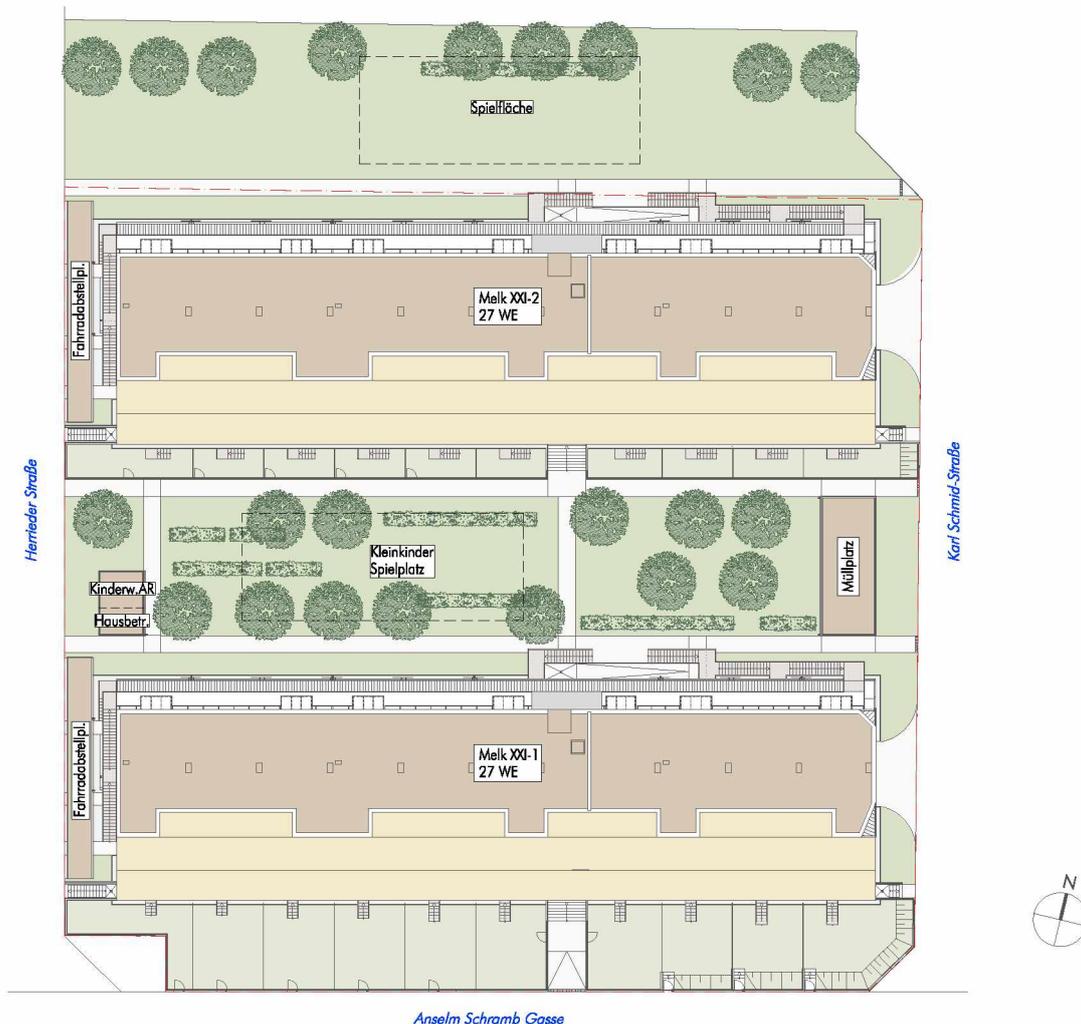
Die Gesamtanlage besteht aus zwei 3-geschoßigen Objekten und wird in zwei Bauabschnitten errichtet. Die beiden Baukörper mit je 27 Wohneinheiten werden parallel zur Anselm-Schramb-Gasse errichtet und bestehen aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und zwei Obergeschoßen.

Der Zugang zum Gebäude kann fußläufig über die Karl Schmid-Straße sowie die Herrieder Straße erfolgen. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Karl Schmid-Straße.

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- und 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 ab 47 m<sup>2</sup> bis ca. 82 m<sup>2</sup> 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.

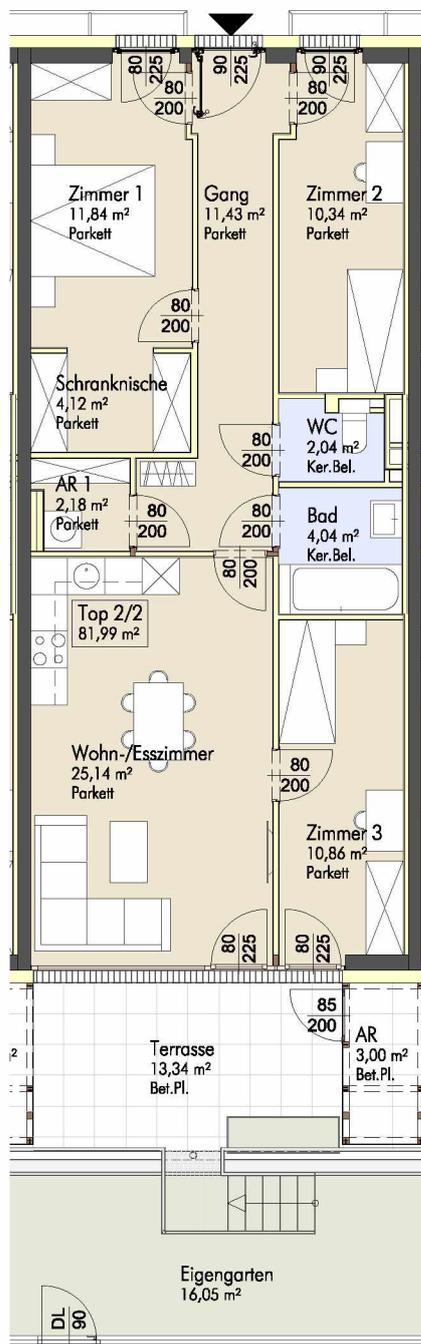
Jeder Wohneinheit ist im Kellergeschoss ein Einlagerungsraum sowie 1 oder 2 Stellplätze in der Tiefgarage zugeordnet. Einige der verfügbaren Stellplätze sind als so genannte „Stapelparker“ ausgeführt. Diese platzsparende, technische Lösung ermöglicht es, dass zwei Fahrzeuge auf einer Parkfläche abgestellt werden können. Für Kraftfahrzeuge im „Stapelparker“ sind folgende Maße zu beachten: 5 x 1,50 x 2,10 m (Länge x Höhe x Breite) und max. 2 Tonnen.



Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

**Das gesamte Wohnangebot finden Sie online unter [www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag)**

# WOHNTYP TYP A - 4 ZIMMER



nicht massstäblich

## PLANBEISPIEL

### TYP A - 4 ZIMMER EG - TOP 2



<b>Wohnfläche</b>	<b>81,99 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	13,34 m <sup>2</sup>
Garten	16,05 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	2

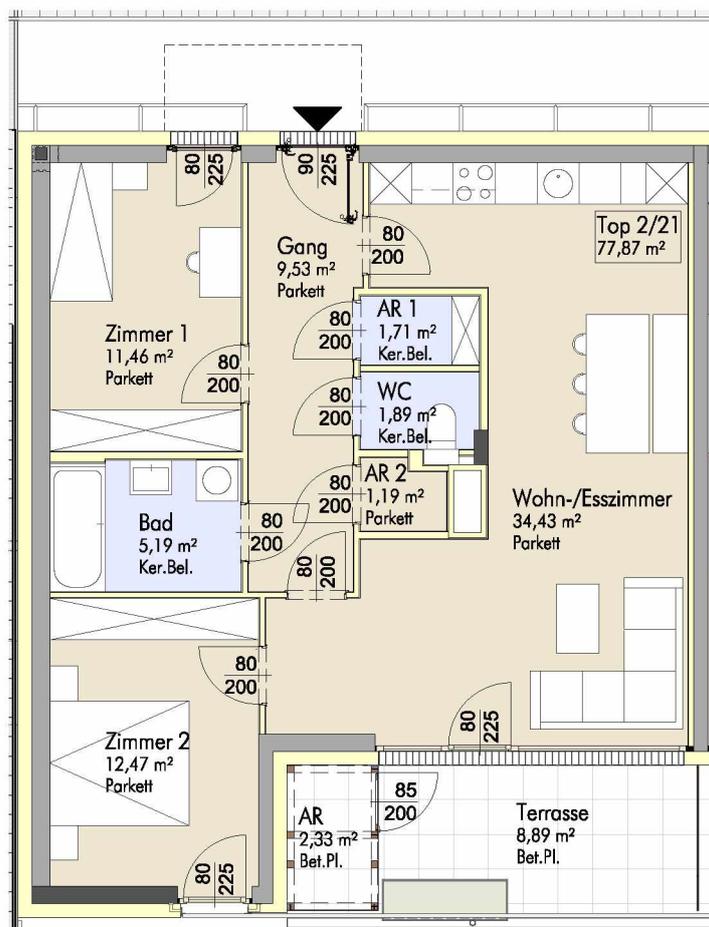
## VERTRAGSTYP:

gefördert, Miete mit Kaufoption  
 Finanzierungsbeitrag\*: ab € 27.568,-  
 mtl. Kosten: € 990,-  
 inkl. Betriebskosten-Akonto

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



# WOHNTYP TYP B - 3 ZIMMER



nicht massstäblich

## PLANBEISPIEL

### TYP B - 3 ZIMMER 2. OG - TOP 21



Wohnfläche 77,87 m<sup>2</sup>

Terrasse 8,89 m<sup>2</sup>

PKW-Stellplatz 2

## VERTRAGSTYP:

gefördert, Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag\*: ab € 27.000,-

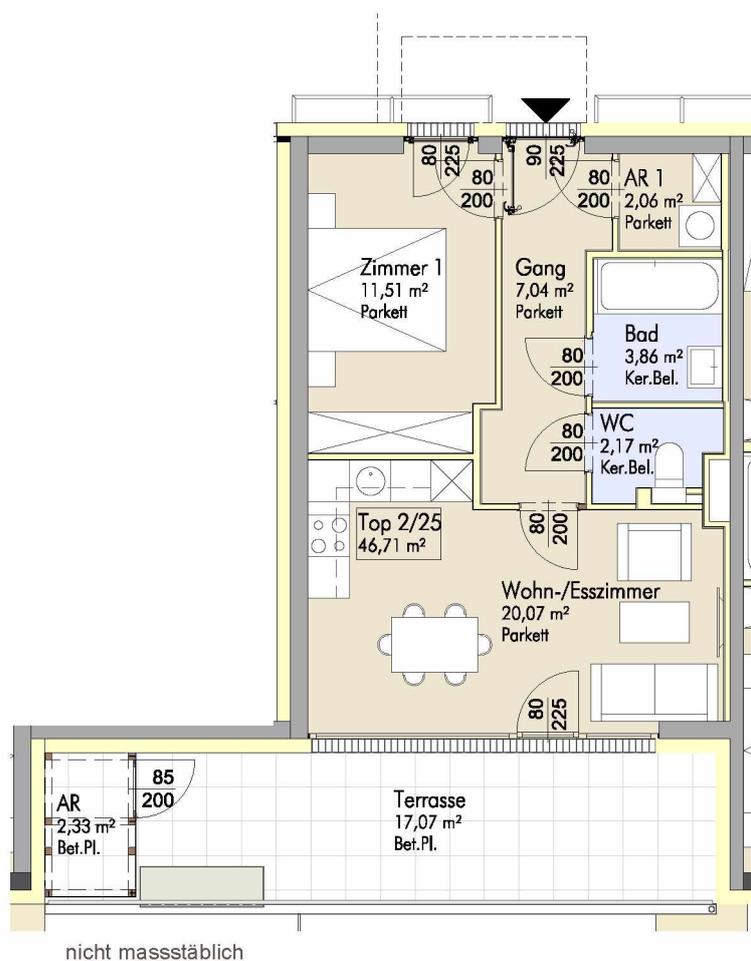
mtl. Kosten: € 969,-

inkl. Betriebskosten-Akonto

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



# WOHNTYP TYP C - 2 ZIMMER



## PLANBEISPIEL TYP C - 2 ZIMMER DG - TOP 25



**Wohnfläche** 46,71 m<sup>2</sup>  
**Terrasse** 17,07 m<sup>2</sup>  
**PKW-Stellplatz** 2

## VERTRAGSTYP:

gefördert, Miete mit Kaufoption  
 Finanzierungsbeitrag\*: ab € 17.053,-  
 mtl. Kosten: € 623,-  
 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 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 Feuchttethermostat, WC: über Lichtschalter mit Nachlaufrelais, Aufenthaltsräume: Frischluft-Nachströmöffnung in Fensterstock

### SONSTIGE

HWB<sub>ref, SK</sub> < 26,0 kWh/m<sup>2</sup>a

## WOHNRAUM

### BÖDEN

Bodenbelag in Holzoptik, 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  
Abluftventilator in Badezimmer und WC

### ELEKTRO

Steckdosen und Schalter weißähnlich  
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, das es im Zuge der Bauausführung - auch aufgrund der Materialverfügbarkeit - noch zu Änderungen kommen kann. Über die genauere Ausstattung Ihrer zukünftigen Wohnung informiert Sie gerne Ihr 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 Wohnungseigentum 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 Wohnungseigentum, 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 Wohnbauförderungsgesetzes, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und Wohnungseigentumsgesetzes 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](http://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,-/m<sup>2</sup> 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 € 50.000,-

2-Personen-Haushalt € 70.000,-

für jede weitere Person zusätzlich € 10.000,-

3. Begründung Hauptwohnsitz im geförderten Objekt

Hauptwohnsitzmeldung, Abgabe des Förderungsdatenblattes und der

Meldebestätigung (ZMR-Auszug) beim Bauträger

ab Bezug



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

