



3270 SCHEIBBS

Feldgasse 15

**Wohnen mit Natur &
lebendiger Stadtkultur**



Scheibbs XXIII/1 | WE: 11981 | Prospektmappe Stand: 17.05.23



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 Überblick
- 6 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.



3270 SCHEIBBS

Feldgasse 15

Scheibbs hat Persönlichkeit! So lässt sich der Charme der kleinen, ruhigen und sehr gemütlichen Bezirkshauptstadt am besten beschreiben. Historischer Altstadtflair an der Erlauf kombiniert mit der Schönheit der Natur bis hinein ins mächtige Ötschergebirge prägen das Stadtbild. Gleichzeitig pulsiert hier das Leben: in Vereinen und bei den zahlreichen Kulturveranstaltungen ist immer etwas los.

In schöner Ruhelage entstehen 26 geförderte Wohneinheiten zur Miete. Das Stadtzentrum ist in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Private Freibereiche stehen durch Terrassen mit Gärten im Erdgeschoß bzw. Balkone in den Obergeschoßen zur Auswahl. Jeder Quadratmeter kann perfekt genutzt werden und für ausreichend Stauraum ist gesorgt.

! WOHN-TIPP

Jede Wohnung hat einen zugeordneten PKW-Stellplatz in der Tiefgarage. Zusätzlich ist jeder Wohneinheit ein Einlagerungsraum im Kellergeschoss zugeordnet.



VERTRAGSTYP

26 geförderte Mietwohnungen



BEZUG

Frühjahr/Sommer 2024



LAGE

Bahnhofsnähe (ca. 10 Minuten zu Fuß)
ca. 25 Minuten nach Ybbs
ca. 45 Minuten nach St. Pölten



FLÄCHEN

47 m² - 90 m² (2-4 Zimmer)



FREIBEREICH

Balkon, Terrasse oder Eigengarten
Spielplatz



PARKEN & MEHR

PKW-Stellplatz in der Tiefgarage,
Einlagerungsraum im Keller, Aufzug

GUTE INFRASTRUKTUR

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



LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants
Landeskrankenhaus, Ärzte, Apotheken
Behörden und Post

FREIZEIT UND SPORT

Kulturangebot (Feste, Kurse, Sehenswürdigkeiten)
umfangreiches Sport- und Freizeitangebot
Vereine, Allwetterbad
Wintersport in der Ötztalregion
Fahrradnetz, Wanderwege

VERKEHR

Öffentlicher Verkehr, Bahn und Bus

SCHULEN

Kleinkinderbetreuung
Kindergärten
Volksschule
Sportmittelschule, Sonderpädagogisches Zentrum
Polytechnische Schule
Mittlere und Höhere Schulen wie BRG und Volkshochschule



LAGE UND ERREICHBARKEIT



Die Wohnhausanlage befindet sich in der Feldgasse.

Als nahe verkehrstechnische Anbindung ist eine Busstation (ca. 300 m) in einigen Gehminuten erreichbar und auch der Bahnhof ist nur ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt.

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

Das Stadtzentrum ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.

Der Landeskindergarten ist ca. 130 m und das Landesklinikum Scheibbs nur ca. 400 m von der Wohnhausanlage entfernt.



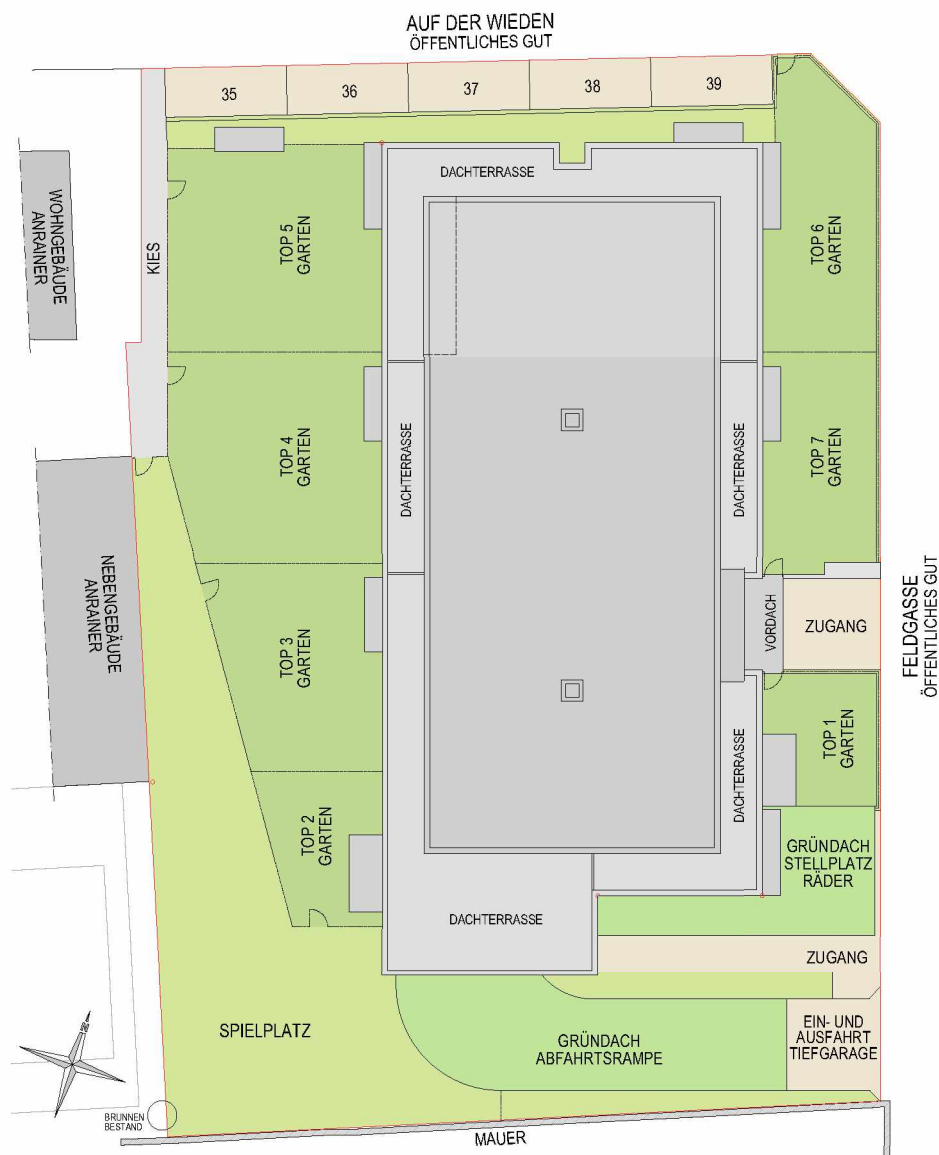
ÜBERBLICK

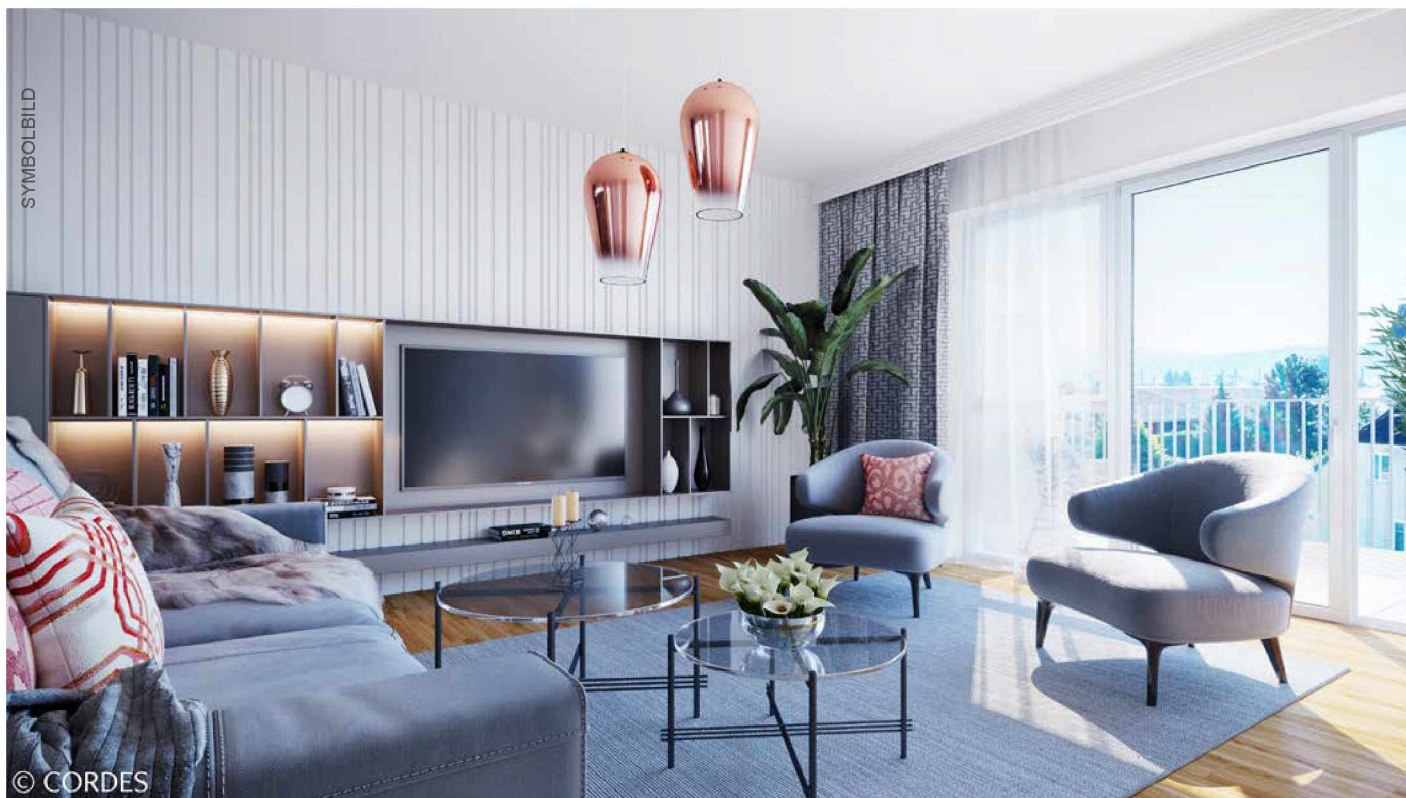
Das Objekt wird parallel zur Feldgasse errichtet und besteht aus einem Kellergeschoß mit Tiefgarage, einem Erdgeschoß, zwei Obergeschoßen und einem Dachgeschoß.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt fußläufig über die Feldgasse. Die Zufahrt erfolgt ebenfalls über die Feldgasse. Das Kellergeschoß und die Obergeschoße werden über ein zentrales Stiegenhaus und durch eine Aufzugsanlage vom Erdgeschoß aus erschlossen.

Im Süd-Westen der Anlage befindet sich ein Kinderspielplatz welcher vom Gebäude aus über den südlichen Nebeneingang im EG erreichbar ist. Der zentrale Müllraum bzw. gedeckte Fahrradabstellplatz ist über die Feldgasse erreichbar.

Ein Hausbetreuungsraum ist im Kellergeschoss situiert und über die Tiefgarage bzw. Stiegenhaus/ Aufzug erreichbar. Im Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss ist jeweils ein Kinderwagenabstellraum direkt neben dem Aufzug situiert.





WOHNUNGSTYPEN

Die 26 Wohnungen sind auf verschiedene Wohnungstypen in den Größen ab 47 m² bis ca. 90 m² aufgeteilt. Die Räumlichkeiten gliedern sich in Vorraum, Badezimmer, WC, eine großzügige Wohnküche und je nach Wohnungsgröße in 1 bis 3 Schlafzimmer.

Das Wohnhaus ist 2-hüftig konzipiert, d.h. die Wohngeschoße sind durch einen Mittelflur getrennt, welcher die Wohnungen in West-Ost-Richtung erschließt.

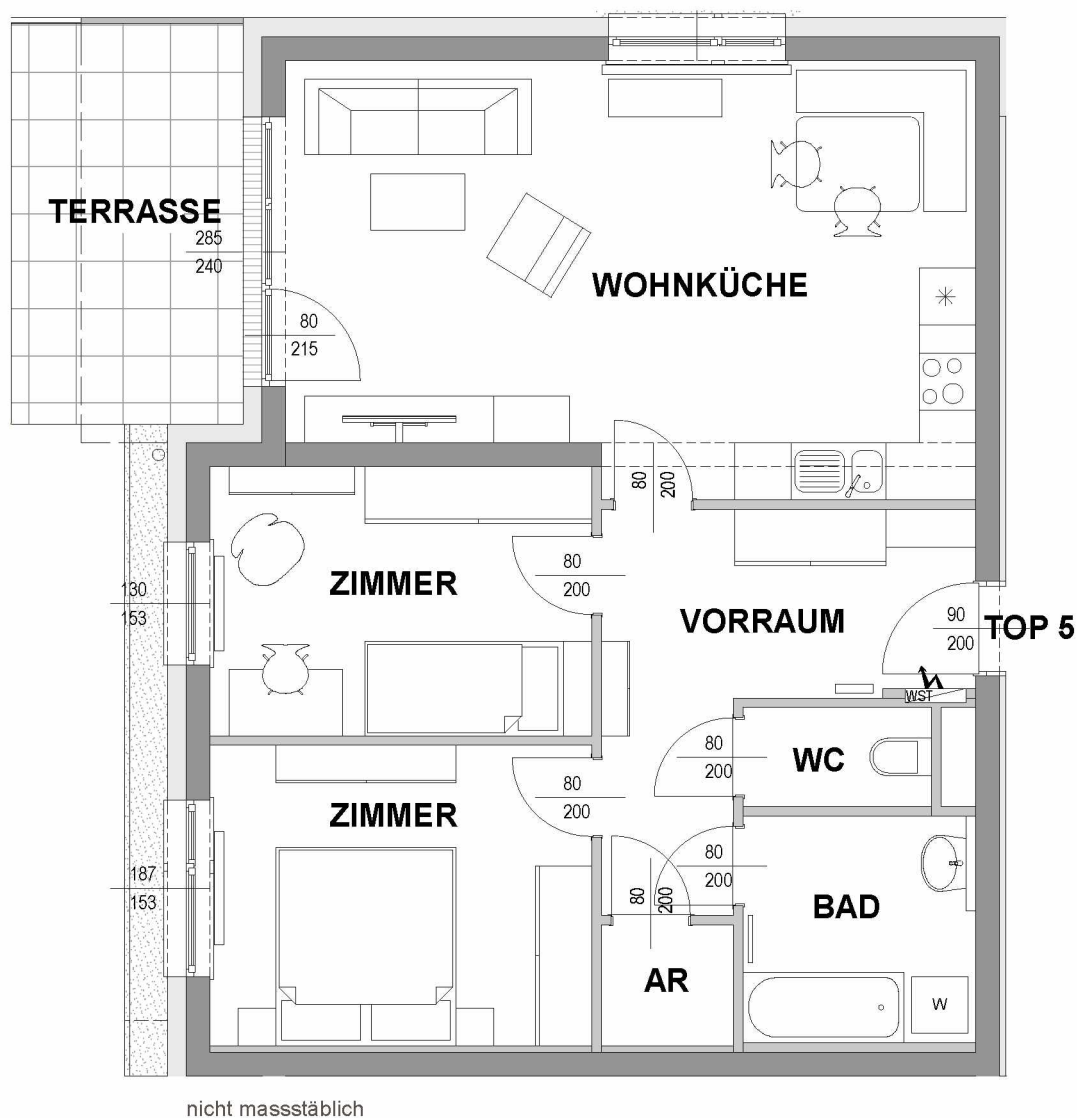
Alle Wohneinheiten verfügen über einen privaten Außenbereich. Den EG-Wohnungen sind jeweils eine Terrasse und ein Eigengarten vorgelagert, die Wohnungen der übrigen Geschoße verfügen jeweils über einen Balkon bzw. eine Dachterrasse.

Jeder Wohneinheit ist 1 Stellplatz 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**

WOHNTYP TYP A - 3 ZIMMER



PLANBEISPIEL

TYP A - 3 ZIMMER EG - TOP 5



Wohnfläche	77,02 m²
Terrasse	10,39 m ²
Garten	105,00 m ²
PKW-Stellplatz	1

VERTRAGSTYP:

gefördert, Miete

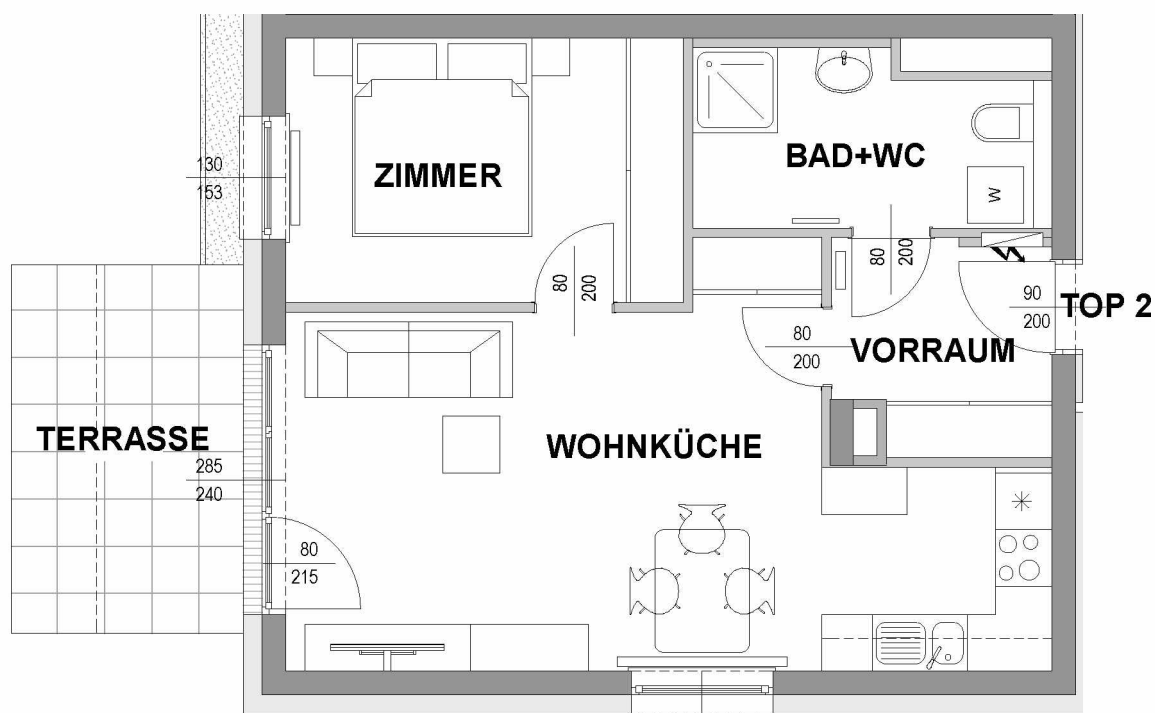
Finanzierungsbeitrag: ca. 12.756,00 €

mtl. Kosten: ca. 961,00 €

inkl. Betriebskosten-Akonto



WOHNTYP TYP B - 2 ZIMMER



nicht massstäblich

PLANBEISPIEL

TYP B - 2 ZIMMER EG - TOP 2



Wohnfläche	50,96 m²
Terrasse	9,56 m²
Garten	33,00 m²
PKW-Stellplatz	1

VERTRAGSTYP:

gefördert, Miete

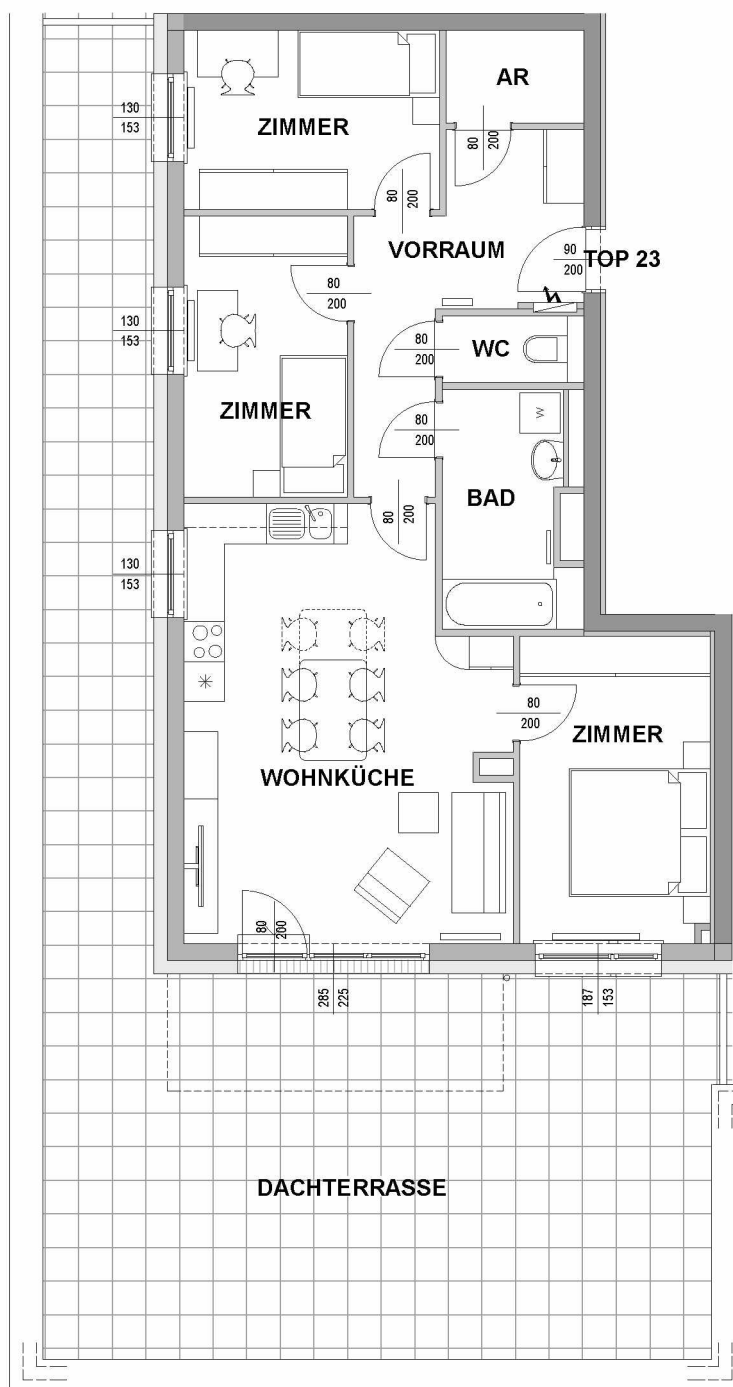
Finanzierungsbeitrag: ca. 8.440,00 €

mtl. Kosten: ca. 633,00 €

inkl. Betriebskosten-Akonto



WOHNTYP TYP C - 4 ZIMMER



nicht massstäblich

PLANBEISPIEL TYP C - 4 ZIMMER DG - TOP 23



Wohnfläche 84,64 m²
Terrasse 81,00 m²
PKW-Stellplatz 1

VERTRAGSTYP:

gefördert, Miete
Finanzierungsbeitrag: ca. 14.018,00 €
mtl. Kosten: ca. 1.259,00 €
inkl. Betriebskosten-Akonto



WOHNQUALITÄTEN

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

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



TECHNISCHE DATEN

MASSIVBAUWEISE

Ziegelwände bzw. Stahlbetonwände, Stahlbeton-elementdecken bzw. Stahlbeton-Halbfertigteile
Vollwärmeschutz

DACH

Flachdach

HEIZUNG

Fernwärme mittels Radiatorenheizung

LÜFTUNG

Bad: Bedarfslüftung gesteuert mittels Hygrostat, zusätzlich kann die Vollast mittels eigenen Schalter geschaltet werden. WC: gesteuert über Lichtschalter mittels Nachlaufrelai. In jeder Wohnung wird eine Frischluft-Nachströmöffnung in der Wand eingebaut.

SONSTIGE

vorläufiger HWB (Ref,RK) ca. 24 kWh/m²a

WOHNRAUM

BÖDEN

Bodenbelag in Holzoptik, Fliesen

TÜREN UND FENSTER

Wohnungseingangs- u. Innentüren weißähnlich
Isolierverglaste Kunststoffenster
Sonnenschutz lt. Bauphysikalischer Notwendigkeit

SANITÄR

Badewanne oder Dusche
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, dass es im Zuge der Bauausführung - auch aufgrund der Materialverfügbarkeit - noch zu Änderungen kommen kann. Über die genauere Ausstattung Ihrer zukünftigen Wohnung informiert Sie gerne Ihre Verkaufsberaterin.

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%.

Wohnservice NÖ

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

- 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:** RENDERBILD.; Alpenland-Archiv. Werner Jäger. Fotocredit: Stadt Scheibbs; Karte: basemap. 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

