



# alpenland

## 3200 OBER-GRAFENDORF I/2

Siedlungsstraße 12



**Natürlich wohnen  
in Ober-Grafendorf**



SYMBOLBILD

Ober-Grafendorf I/2 | www.holzgraf.at | Infomappe Stand: 17.07.23



Michaela Mijatovic informiert Sie gerne:

02742/204 252

verkauf@alpenland.ag

[www.holzgraf.at](http://www.holzgraf.at)



# INHALT

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



# 3200 OBER-GRAFENDORF

Siedlungsstraße 12

Mitten am Land und doch zentral gelegen - in Ober-Grafendorf ist die Nahversorgung fußläufig erreichbar und es wird ein breites Angebot von Freizeitmöglichkeiten geboten.

Nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum entfernt, entsteht eine Wohnhausanlage in Toplage mit insgesamt 4 Baukörpern und weitläufigen Grünflächen.

Im zweiten Bauabschnitt werden 2 Wohngebäude errichtet. In diesen befinden sich 40 geförderte Wohnungen mit je 2 oder 3 Zimmern. Allen Wohnungen ist ein Garten, Balkon oder Terrasse zugeordnet, so dass ausreichend private Rückzugsmöglichkeiten gegeben sind. Jeder Quadratmeter kann perfekt genutzt werden. Für ausreichend Stauraum in den Einlagerungsräumen ist gesorgt.

## ! WOHN-TIPP

Der Standort ist ideal für Pendler nach St. Pölten oder Wien, die in ihrem Zuhause Ruhe und Erholung im Grünen suchen und in kurzer Zeit ihren Arbeitsplatz erreichen möchten.



### VERTRAGSTYP

40 geförderte Wohnungen  
Miete mit Kaufoption



### BEZUG

Frühjahr 2024



### LAGE

Bahnhofsnähe (ca. 5 Minuten zu Fuß)  
ca. 20 Minuten nach Melk und  
ca. 20 Minuten nach St. Pölten (Zentrum)



### FLÄCHEN

54 m<sup>2</sup> - 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche



### FREIBEREICH

Balkon, Terrasse oder Eigengarten,  
Kinderspielplatz



### PARKEN & MEHR

Abstellplätze im Freien, Einlagerungsräume,  
Lift, zentrale Lage

# GUTE INFRASTRUKTUR

Ober-Grafendorf - das südlich von St. Pölten gelegene „Tor zum Pielachtal“. Das Ortsgebiet ist der Schnittpunkt einer aus dem Pielachtal kommenden, zur Donau führenden, alten Salzstraße und einer von den Römern benutzten Ost-West-Verbindung zwischen St. Pölten (Cetium) und Mank.

Seitens der niederösterreichischen Landesregierung wurde Ober-Grafendorf bereits zweimal mit der Auszeichnung „jugendfreundlichste Gemeinde“ ausgezeichnet. Die Marktgemeinde hat sich mit über 200 Betrieben auch zu einem wichtigen Wirtschaftsmotor entwickelt.



## LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmarkt, Bäckerei  
Ärzte, Apotheke  
Tankstellen, Banken  
Gastronomie, Heurigen

## FREIZEIT UND SPORT

Vereine, umfassendes Sportangebot  
Erholungsgebiete, Ebersdorfer See  
Umfangreiches Kulturangebot  
Rad- und Wanderwege

## VERKEHR

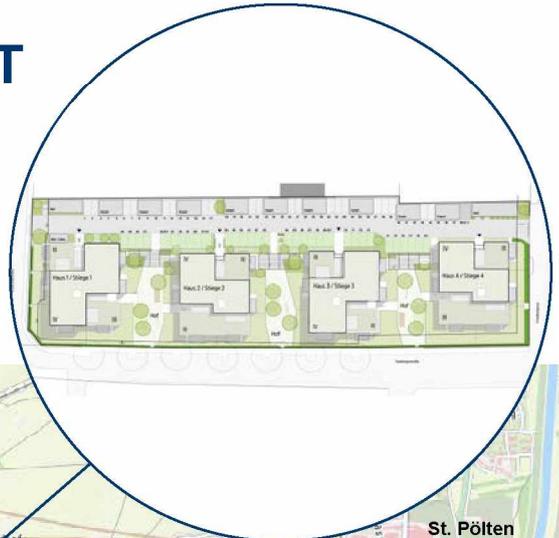
Öffentlicher Verkehr, Bahnhof (Mariazellerbahn)  
gute Verkehrsanbindung nach St. Pölten über die  
B39 sowie nach Melk und Wien über die B29 bzw.  
B39 und A1

## SCHULEN

2 Kindergärten, Volksschule, Mittelschule und  
Musik-Mittelschule, Sonderpädagogisches Zentrum,  
Polytechnische Schule, Musikschule, Volkshoch-  
schule



# LAGE UND ERREICHBARKEIT



Die Wohnhausanlage liegt westlich des Zentrums von Ober-Grafendorf.

Bank, Bahnverbindungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Der Ebersdorfer See ist in ca. 8 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und ladet als Naturoase nicht nur zum Schwimmen ein. Mit Beachvolleyballplatz, Fußballplatz, einem Rundweg um den See, Angelmöglichkeit, einem Kletterparcours und gastronomischen Highlights bietet er einen Erholungsraum für jung und alt.

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

Der Autobahn-Anschluss an die A1 ist in wenigen Fahrminuten und der Bahnhof in 5 Minuten Fußweg erreichbar.



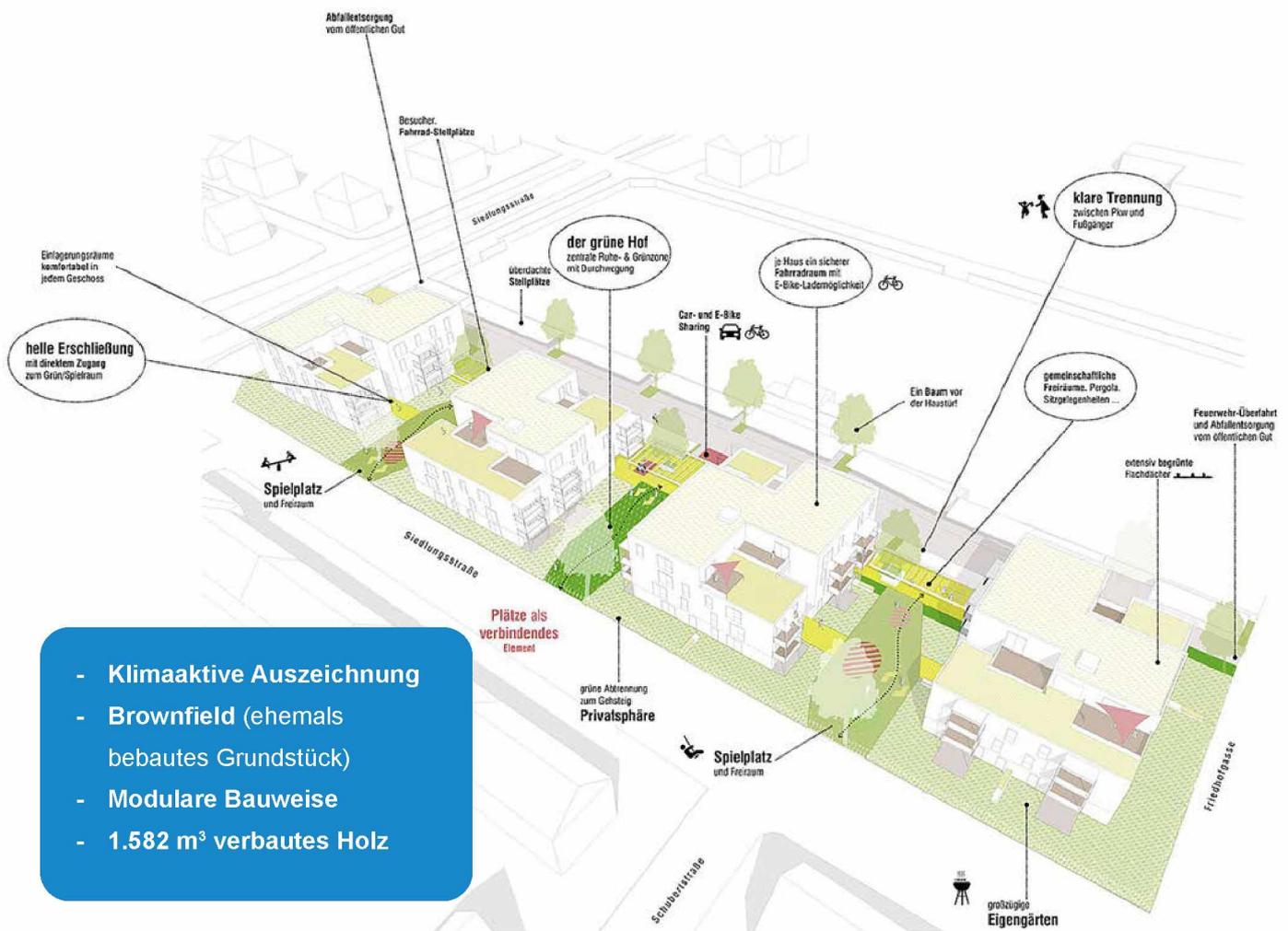
# ÜBERBLICK

HOLZGRAF bietet ein außergewöhnliches Wohnenerlebnis und ist zugleich ein weiterer Beitrag zur nachhaltigen Wohn- und Lebensqualität in Ober-Grafendorf. Hier entsteht am Areal einer ehemaligen Holzbaufirma eine Wohnhausanlage in Holz-Hybridbauweise. Das Konzept für die 80 Wohnungen in zwei Bauabschnitten wurde in einem Planer- und Projektauswahlverfahren in intensiver partnerschaftlicher Zusammenarbeit von Architekten und Holzbaufirmen entwickelt. Die Umsetzung des Konzepts von MAGK Architekten Aichholzer | Klein erfolgt mit regionalen Unternehmen wie RUBNER Holzbau, dem führenden Holzbauprojekt in Europa. Mit dem Baustoff Holz soll ein Beitrag zur Klimapolitik von Land und Bund geleistet werden. Dabei geht es nicht nur um ökologisches Wohnen mit hohem Wohlfühlfaktor, sondern auch um regionale Wertschöpfung und eine rasche Bauzeit.

Das Projekt wird in zwei Bauabschnitten mit jeweils 40 Wohnungen errichtet. Die Zwei- bis Dreizimmerwohnungen sind mit großzügigem Freiraum als Balkon, Eigengarten oder Dachterrasse ausgestattet.

Die privaten, großzügigen Freibereiche sind teils nach Außen, teils zu den drei Grünräumen im Quartier orientiert. Der mittlere Hof ist als beruhigter Aufenthaltsbereich im Grünen konzipiert. Die beiden äußeren Höfe sind zur Nutzung als Kinderspielflächen geplant. Jeder dieser Bereiche ist nach Norden durch ein Pergola-Band vom PKW-Bereich abgeschirmt.

Die Einfahrt zum Quartier befindet sich im Nordwesten des Areals. In diesem Bereich befinden sich die Parkflächen, die durch Grünzonen aufgelockert werden. Jeder Wohnung ist ein fixer Parkplatz in diesem Bereich zugeordnet.



- Klimaaktive Auszeichnung
- Brownfield (ehemals bebautes Grundstück)
- Modulare Bauweise
- 1.582 m<sup>3</sup> verbautes Holz



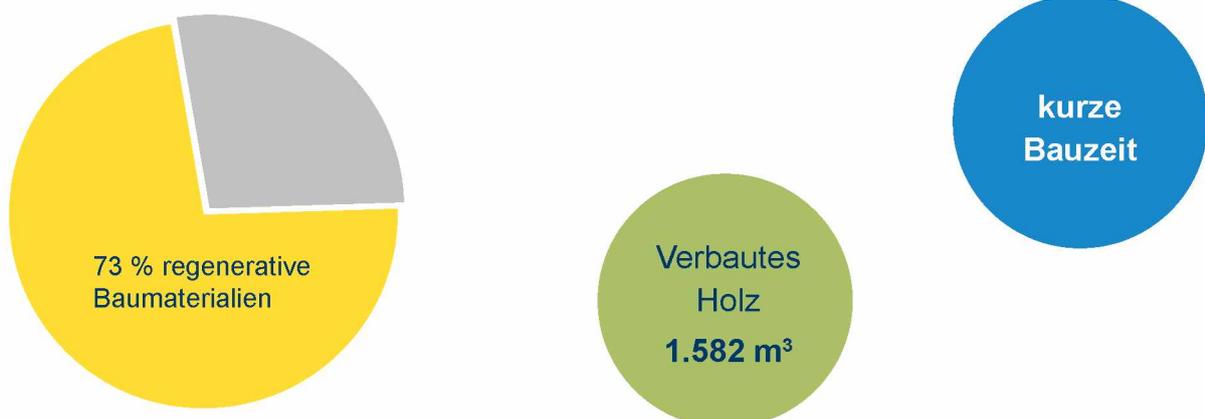
## NACHHALTIGKEIT

Um ein Gebäude mit geringem ökologischen Fußabdruck zu ermöglichen, ist eine ganzheitliche Betrachtung des Planungsprozesses, der Baudurchführung und des Lebenszyklus im Sinne einer regenerativen Kreislaufwirtschaft notwendig.

Einige Prinzipien, die in Planung und Bau beachtet werden sollen, und die auch beim Wohnbau Ober-Grafendorf beachtet wurden, sind:

**Screw - don't glue!** - Verklebte Bauteile können schlecht in den Werkstoffkreislauf rückgeführt werden. Geschraubte und gesteckte Verbindungen sind daher zu bevorzugen. Daher wird auf eine leichte Zerlegbarkeit in Hinblick auf die Verwertbarkeit im Lebenszyklus geachtet.

**Rezyklierbare Baustoffe verwenden** - bereits bei der Materialwahl trifft man eine Entscheidung, mit der sich kommende Generationen befassen müssen. Wählt man Materialien, die gut rückbaubar sind, hinterlässt man ein zukunftsfähiges Gebäude.





# REGENWASSERNUTZUNG

## RETENTION UND VERSICKERUNG

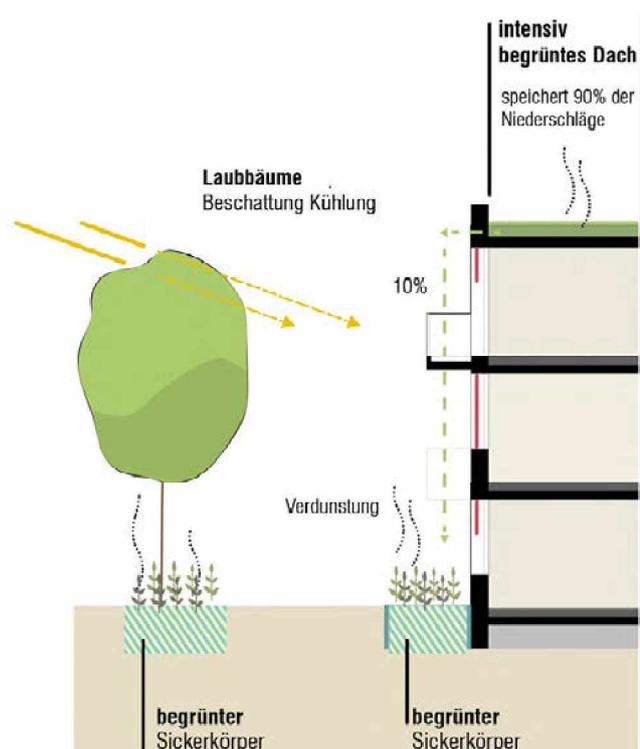
Die Oberflächenwässer aller versiegelten Flächen (Dachflächen, Fahrwege, Parkplätze, Gehwege, etc.) werden in Versickerungszonen auf dem Grundstück gespeichert und lokal lokal zur Bewässerung genutzt.



Dabei wird das Konzept eines innovativen und intelligenten Regenwassermanagements verfolgt, das neben der sehr raschen Aufnahme von Niederschlagswässern in den Sickerbereichen eine ordnungsgemäße Filterung und Reinigung der anfallenden Wässer sicherstellt.

Das Wasser kann dann der vorgesehenen Bepflanzung auch in längeren Hitze- bzw. Trockenperioden zu Verfügung gestellt werden.

Versickerungskörper sind Teil der intensiv begrünten Dächer und ebenso integraler Bestandteil der Außenraumgestaltung.



# DIE BAUWEISE IM DETAIL

Unter der Prämisse eine günstige CO<sub>2</sub>-Bilanz zu erreichen wird ein möglichst hoher Anteil erneuerbarer Materialien angestrebt.

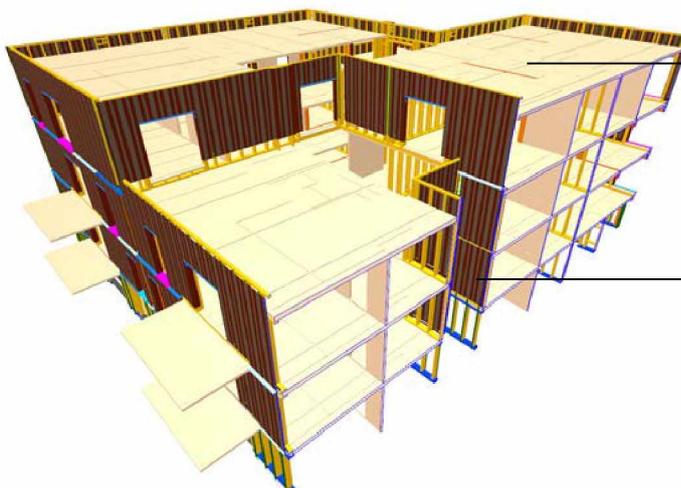
Das Wohnbauprojekt in Ober-Grafendorf wird in Hybridbauweise, eine Kombination von Massivbau und Holzrahmenbau, ausgeführt. Jede Bauweise wird ihren günstigen Fähigkeiten entsprechend eingesetzt.

Im Kern des Gebäudes befindet sich ein massiver aussteifender Stahlbetonkern, der Stiegenhaus und Aufzug umfasst.

Weitere massive Elemente sind Brettsperrholzplatten, die Decken und tragende Innenwände ausbilden.

Die Außenwände sind in Holzrahmenbauelemente ausgeführt.

Die Bauweise zeichnet sich durch einen hohen Vorfertigungsgrad, hohe Modularität und vor allem der Verwendung von erneuerbaren und schadstoffarmen Materialien aus.



## massive Elemente [BSP]

Decken und tragende Innenwände

## Holzrahmenelemente

Außenwände

Wohnungstrennwände



## WOHNUNGSTYPEN

Insgesamt werden 80 geförderte Wohnungen zur Miete mit Kaufoption angeboten. Dabei besteht erstmals nach 5 Jahren die Möglichkeit die Kaufoption zu ziehen und Eigentümer der Wohnung zu werden.

Die 54 bis 75 m<sup>2</sup> großen Wohnungen verfügen über 2 oder 3 Zimmer. Die Räumlichkeiten gliedern sich in Vorraum, Abstellraum, Badezimmer, WC, eine großzügige Wohnküche und je nach Wohnungsgröße in 1 oder 2 Schlafzimmer.

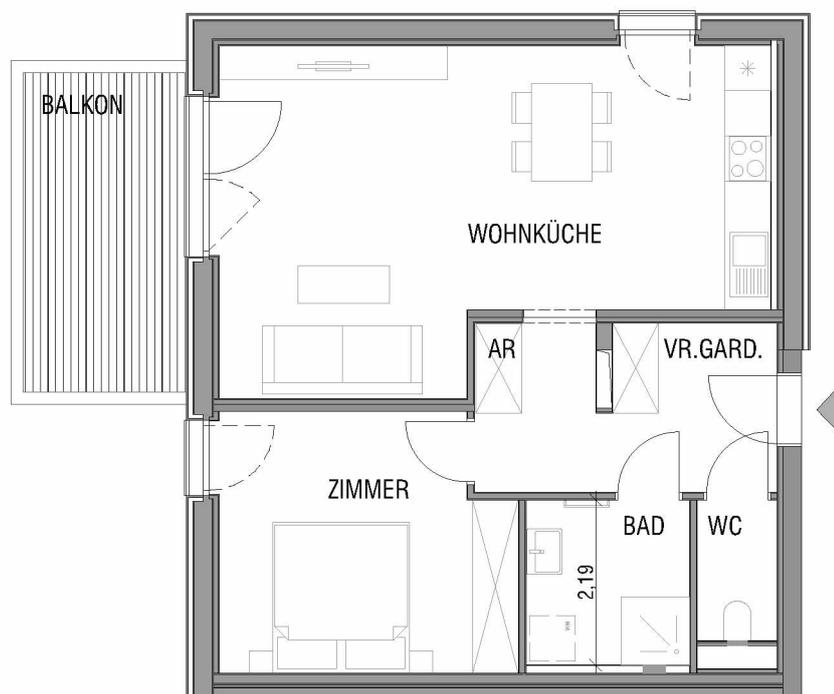
Im Erdgeschoss sind die Wohnungen mit einer Terrasse und Eigengarten, im Obergeschoss mit Balkon oder Loggien ausgestattet. Zusätzlich steht den Bewohnern in den Innenhof ein Gemeinschaftsbereich und ein Spielplatz zur Verfügung.

Jeder Wohneinheit sind 1 oder 2 PKW-Stellplätze im Freien sowie ein Einlagerungsraum zugeordnet.

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

**Informationen finden Sie unter:**  
[www.holzgraf.at](http://www.holzgraf.at)

# WOHNTYP B1 - 2 ZIMMER



nicht massstäblich

## PLANBEISPIEL

### Typ B1



<b>Wohnfläche</b>	<b>57,32 m<sup>2</sup></b>
Balkon	9,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,00 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1

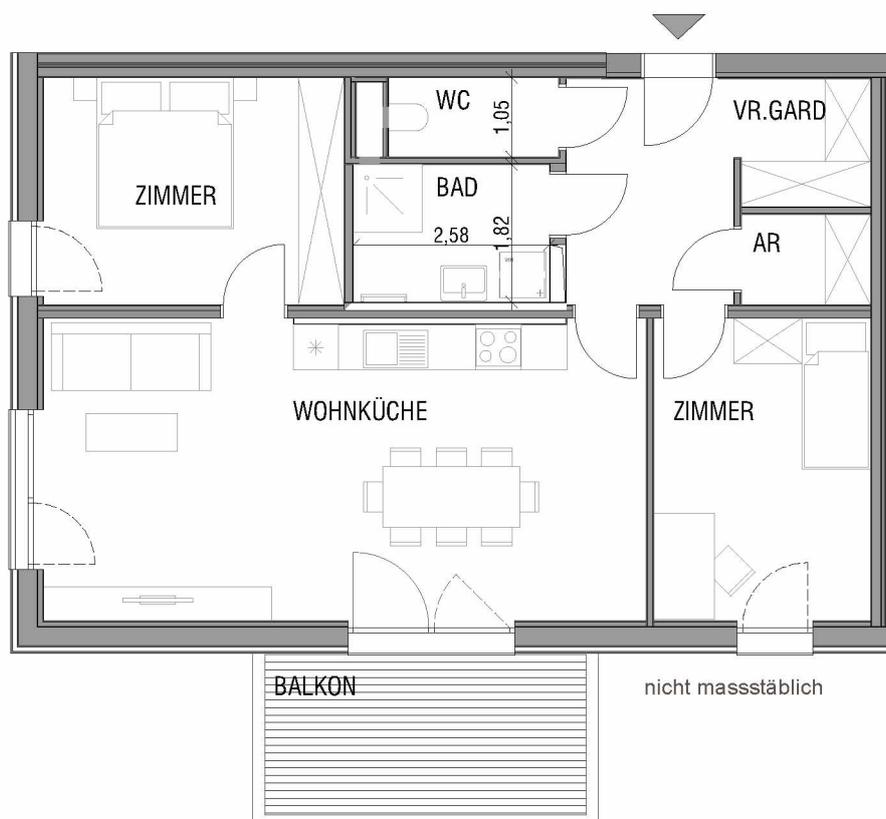
## VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption  
Finanzierungsbeitrag ab € 16.303,-  
mtl. Kosten: € 615,-  
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



# WOHNTYP C1 - 3 ZIMMER



## PLANBEISPIEL

### Typ C1



<b>Wohnfläche</b>	<b>73,21 m<sup>2</sup></b>
Balkon	9,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,00 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1

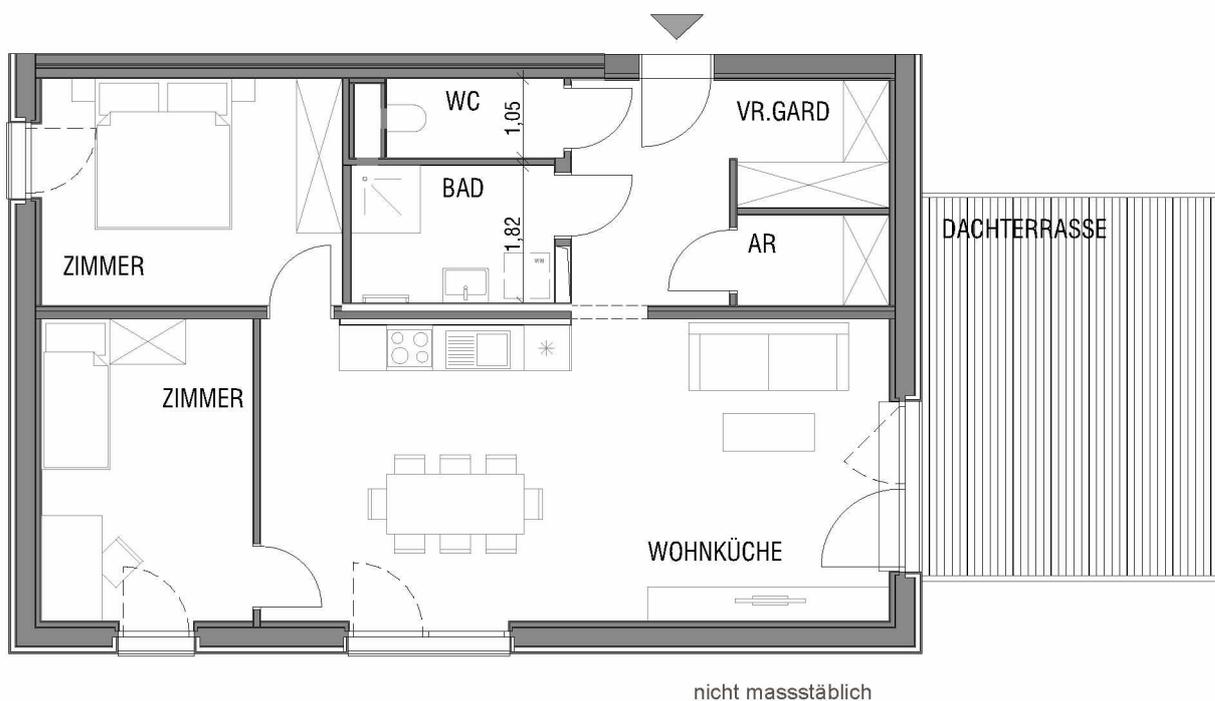
## VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption  
Finanzierungsbeitrag ab € 20.477,-  
mtl. Kosten: € 757,-  
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



# WOHNTYP C1A - 3 ZIMMER



## PLANBEISPIEL

### Typ C1a



Wohnfläche	75,20 m <sup>2</sup>
Terrasse	19,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,00 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1

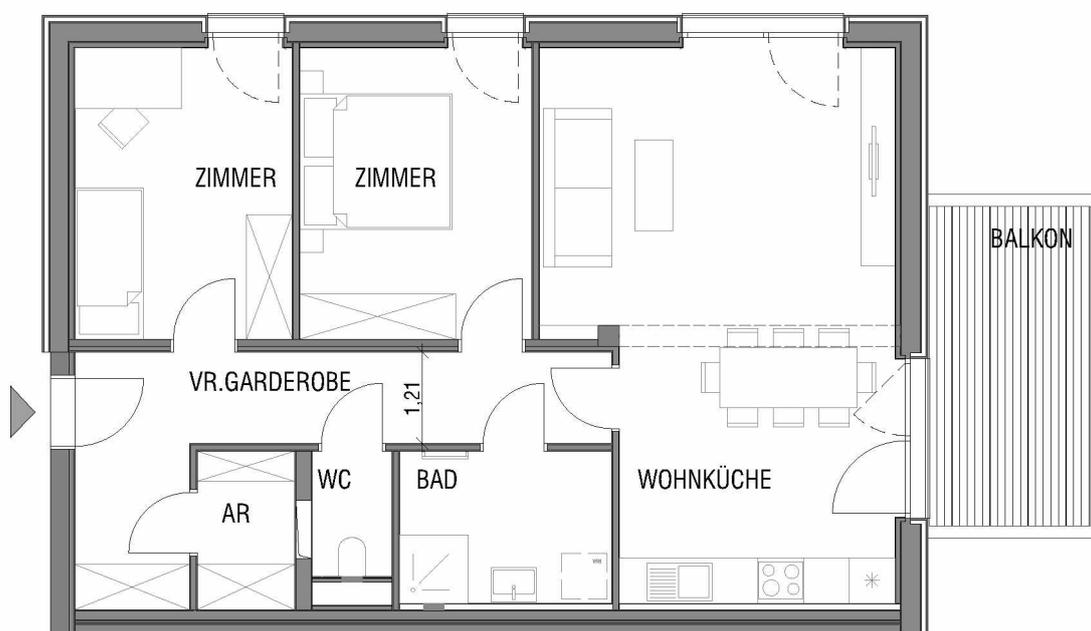
## VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption  
Finanzierungsbeitrag ab € 22.825,-  
mtl. Kosten: € 872,-  
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



# WOHNTYP C2 - 3 ZIMMER



nicht massstäblich

## PLANBEISPIEL

### Typ C2



Wohnfläche 75,16 m<sup>2</sup>

Balkon 9,00 m<sup>2</sup>

Abstellraum 3,00 m<sup>2</sup>

PKW-Stellplatz 1

## VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag ab € 20.999,-

mtl. Kosten: € 774,-

inkl. Betriebskosten-Akonto

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



# WOHNTYP C3 - 3 ZIMMER



nicht massstäblich

## PLANBEISPIEL

### Typ C3



Wohnfläche **68,65 m<sup>2</sup>**

Balkon **9,00 m<sup>2</sup>**

Abstellraum **3,00 m<sup>2</sup>**

PKW-Stellplatz **1**

## VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag ab € 19.564,-

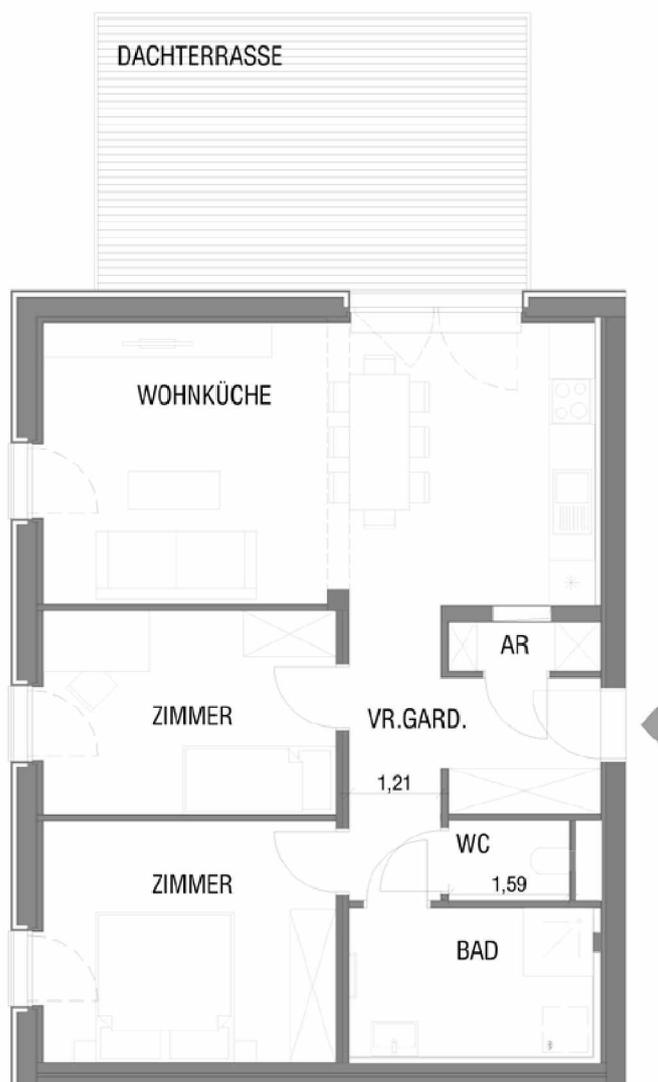
mtl. Kosten: € 733,-

inkl. Betriebskosten-Akonto

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



# WOHNTYP C3A - 3 ZIMMER



nicht massstäblich

## PLANBEISPIEL

### Typ C3a



<b>Wohnfläche</b>	<b>67,04 m<sup>2</sup></b>
Dachterrasse	20,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,00 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1

## VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption  
Finanzierungsbeitrag ab € 20.999,-  
mtl. Kosten: € 811,-  
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 Ober-Grafendorf haben wir uns in jedem Detail bemüht.

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



## TECHNISCHE DATEN

### MASSIVBAUWEISE

Holzhybrid  
Ortbeton  
Holzbau  
Hinterlüftete Fassade

### DACH

Flachdach

### HEIZUNG

Fußbodenheizung  
Referenzthermostat

### LIFT

barrierefrei vom EG bis in das DG

### SONSTIGE

vorläufiger HWB <sub>(Ref,RK)</sub> ca. < 18,78 kWh/m<sup>2</sup>a

## WOHNRAUM

### BÖDEN

Parkett, Fliesen

### TÜREN UND FENSTER

Wohnungseingangs- u. Innentüren weißähnlich,  
Isolierverglaste Kunststoffenster,  
Jalousien innen od. Rollläden außen lt. Bauphysikalischer  
Notwendigkeit

### SANITÄR

Badewanne oder Duschtasse  
Waschbecken  
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 noch zu Änderungen kommen kann. Über die genauere Ausstattung Ihrer zukünftigen Wohnung informiert Sie gerne Ihre Verkaufsberaterin.

# 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 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, 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.noee-wohnbau.at](http://www.noee-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 € 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



Weitere Informationen finden Sie unter:

[www.holzgraf.at](http://www.holzgraf.at)



**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 Ober-Grafendorf, Josef Herifert und Architektur MAGK, ASYNKRON OG 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.

