



# alpenland

## 3040 NEULENGBACH

Florianigasse 4

**Modernes Wohnen mit  
großzügigen Freiflächen**



Neulengbach, XI/1 | WE: 12051 | Prospektmappe Stand: 31.08.23



Michaela Mijatovic informiert Sie gerne:

02742/204 252

[verkauf@alpenland.ag](mailto:verkauf@alpenland.ag)

[www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag)



# INHALT

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



# 3040 NEULENGBACH

## Florianigasse 4

Nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum in Neulengbach entfernt, entstehen 25 geförderte Wohneinheiten zur Miete mit Kaufoption.

Die Lage im Westen des Stadtzentrums verbindet gute Infrastruktur mit ruhiger Wohnumgebung. Das Stadtzentrum ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Großzügige persönliche Rückzugsflächen wie Gärten, Loggien oder Balkone stehen in allen Wohneinheiten zur Verfügung. Die allgemeinen Grünflächen mit Spielflächen sowie Zonen für Erholung und Ruhe sind ideal für gemütliche Stunden mit den Nachbarn. Jeder Quadratmeter kann perfekt genutzt werden und für ausreichend Stauraum ist in den zugeordneten Einlagerungsräumen im Erdgeschoss 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**  
geförderte Wohnungen  
Miete mit Kaufoption



**BEZUG**  
Herbst 2024



**LAGE**  
5 Minuten zu Fuß ins Zentrum  
12 Minuten zu Fuß zum Bahnhof  
ca. 22 Min. nach St.Pölten (Zentrum) und  
ca. 45 Min. nach Wien (Zentrum) über A1



**FLÄCHEN**  
52 m<sup>2</sup> - 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche



**FREIBEREICH**  
Eigengarten, Loggia, Balkon  
Kinderspielplatz



**PARKEN & MEHR**  
Abstellplätze im Freien, Einlagerungsräume  
Fahrrad- und Kinderwagenraum

# GUTE INFRASTRUKTUR

Neulengbach hat Persönlichkeit! Es liegt im westlichen Wienerwald, wo sich der Anzbach mit dem Laabenbach zur Großen Tulln vereinigt. Viele alte Bürgerhäuser, die Pfarrkirche, das Gerichtsgebäude und das Rathaus aus der Renaissance sowie die Burg Neulengbach zeugen vom Alter der Ansiedlung, der bereits 1535 das Marktrecht und ein Marktwappen verliehen wurde. Neulengbach besticht durch die perfekte Lage zwischen Wien, St. Pölten und Tulln/Donau. Ein umfangreiches Bildungsangebot, ärztliche Versorgung, die tägliche Nahversorgung, zahlreiche Kultur- und Freizeitangebote runden das Angebot ab.



## LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants  
Ärzte, Apotheken  
Behörden und Post

## FREIZEIT UND SPORT

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

## VERKEHR

Öffentlicher Verkehr, Bahn und Bus

## SCHULEN

Kleinkinderbetreuung  
Kindergärten  
Volksschule  
Neue Mittelschule  
Polytechnische Schule  
Bundesoberstufenrealgymnasium  
Sonderschule  
Musikschule



# LAGE UND ERREICHBARKEIT



© Maria Hormandinger

Die Anlage befindet sich in der Florianigasse.

Als nahe verkehrstechnische Anbindung ist der Bahnhof in ca. 12 Gehminuten leicht erreichbar.

Die bevorzugte Lage vereint die Vorteile einer grünen Wohnumgebung mit der guten Erreichbarkeit des Zentrums von Neulengbach und der dort vorhandenen Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen und Nahversorgungsgeschäfte. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Lebensmittelhändler und weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Das Stadtzentrum können Sie zu Fuß in ca. 5 Minuten erreichen.



# ÜBERBLICK

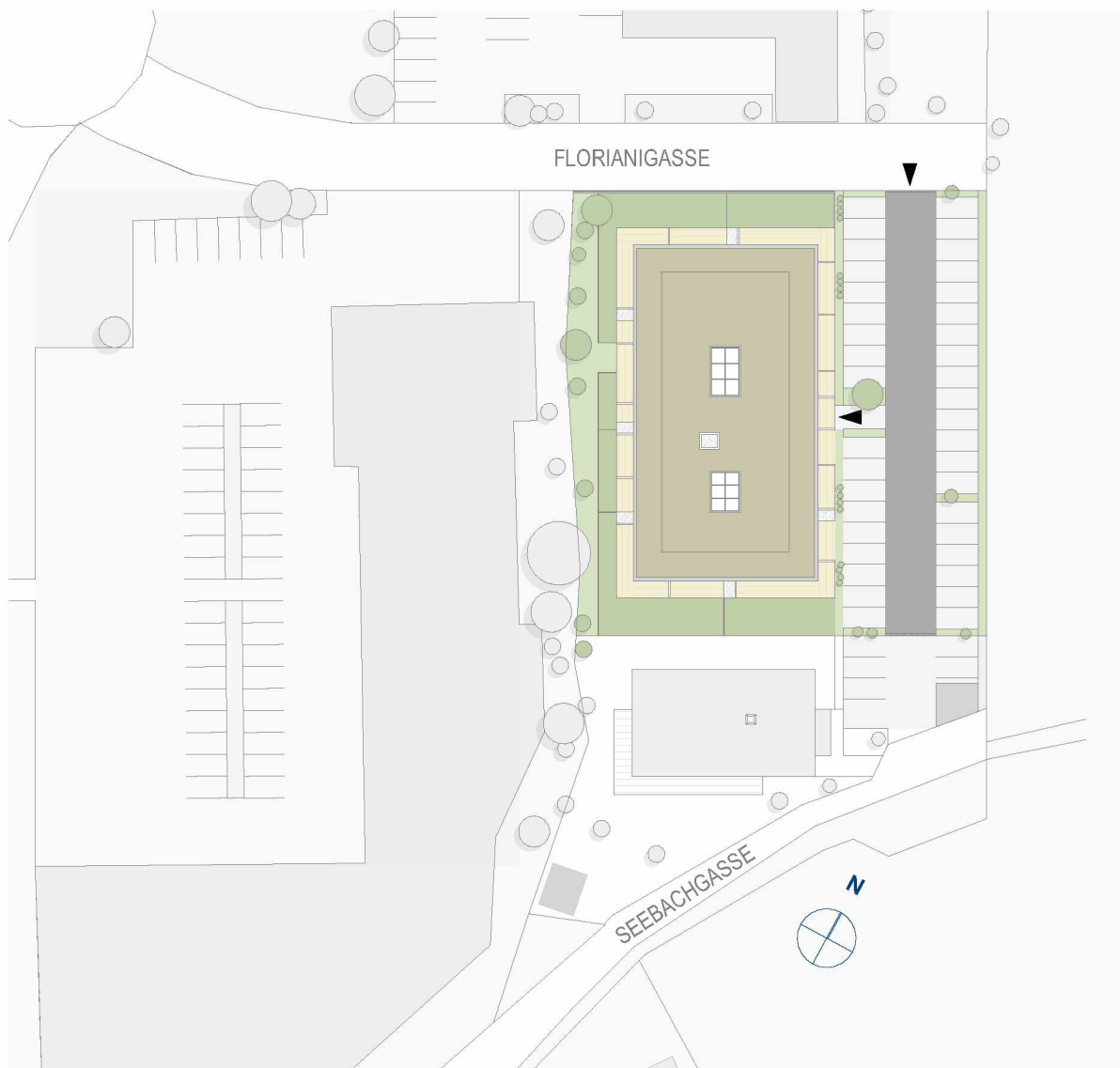
Die Wohnhausanlage besteht aus einem Erdgeschoss und 2 Obergeschossen und wird in einem Bauabschnitt errichtet. Der Hauszugang, welcher durch Rücksprünge in der Fassade betont ist, erfolgt von der privaten Erschließungsstraße im Osten des Gebäudes. Die Zufahrt erfolgt über die Florianigasse.

Im Erdgeschoss liegen Allgemeinräume wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Müllraum sowie die nötigen Technikräume.

Die Obergeschosse werden über ein zentrales Stiegenhaus und eine Aufzugsanlage vom Erdgeschoss aus erschlossen.

38 oberirdische Stellplätze im Freien sind entlang der privaten Zufahrtsstrasse angeordnet.

Im Außenbereich des Erdgeschosses befindet sich der direkt über das Stiegenhaus erreichbare Spielplatz.





## WOHNUNGSTYPEN

Die 25 Wohnungen sind auf verschiedene Wohnungstypen in den Größen ab 52 m<sup>2</sup> bis ca. 92 m<sup>2</sup> aufgeteilt. Die Räumlichkeiten gliedern sich in Vorraum, Badezimmer, WC, eine großzügige Wohnküche und je nach Wohnungsgröße in 1 bis 3 Schlafzimmer.

Allen Wohnungen ist ein privater Freibereich als Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia zugeordnet.

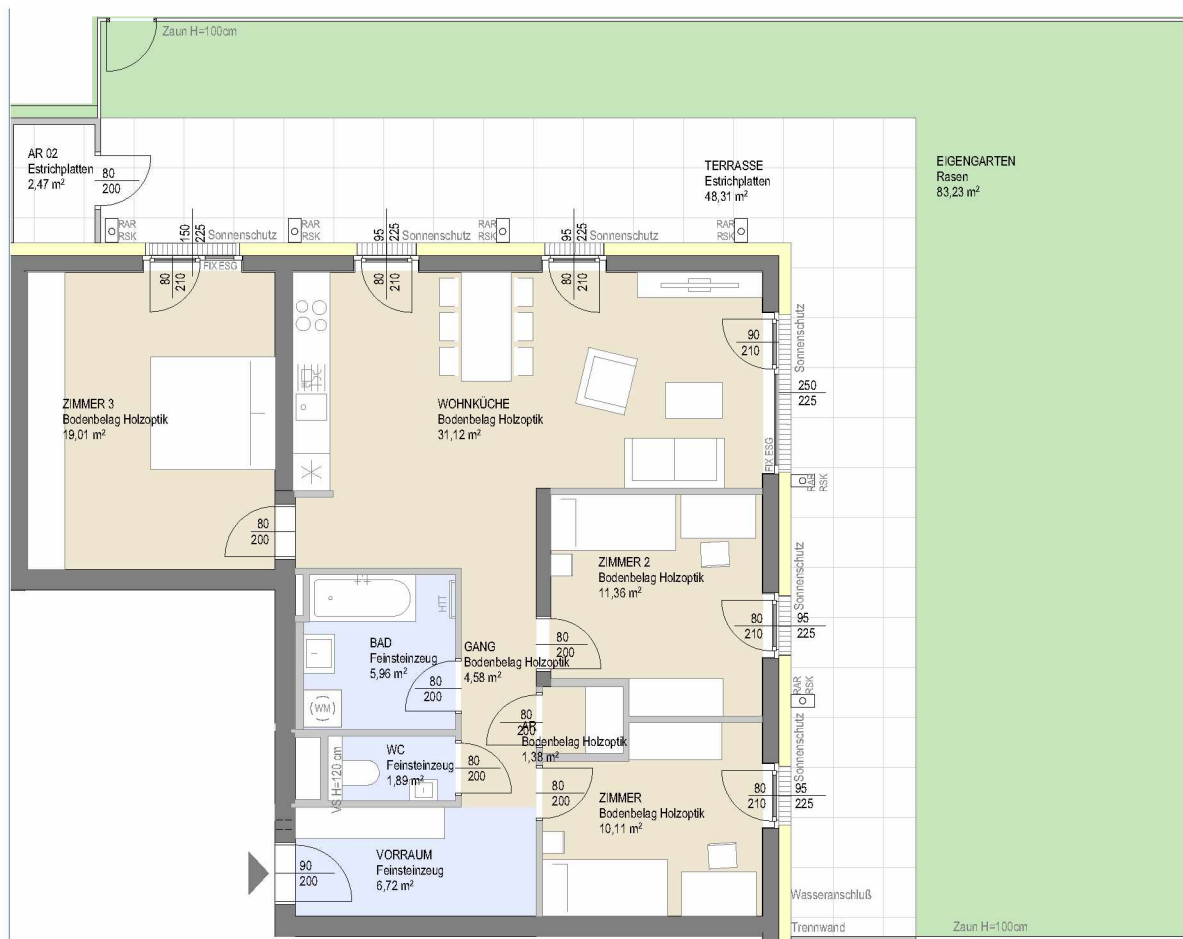
Für jede Wohneinheit ist ein Einlagerungsraum vorgesehen. Je nach Wohnungstyp befindet sich dieser auf den Loggien, Balkonen, Terrasse bzw. im Erdgeschoss oder Dachgeschoss.

Jede Wohnung ist nachträglich barrierefrei anpassbar.

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 F - 4 ZIMMER



nicht massstäblich

## PLANBEISPIEL

### TOP 2



<b>Wohnfläche</b>	<b>92,13 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	48,00 m <sup>2</sup>
Garten	83,00 m <sup>2</sup>
Abstellplatz	2

## VERTRAGSTYP:

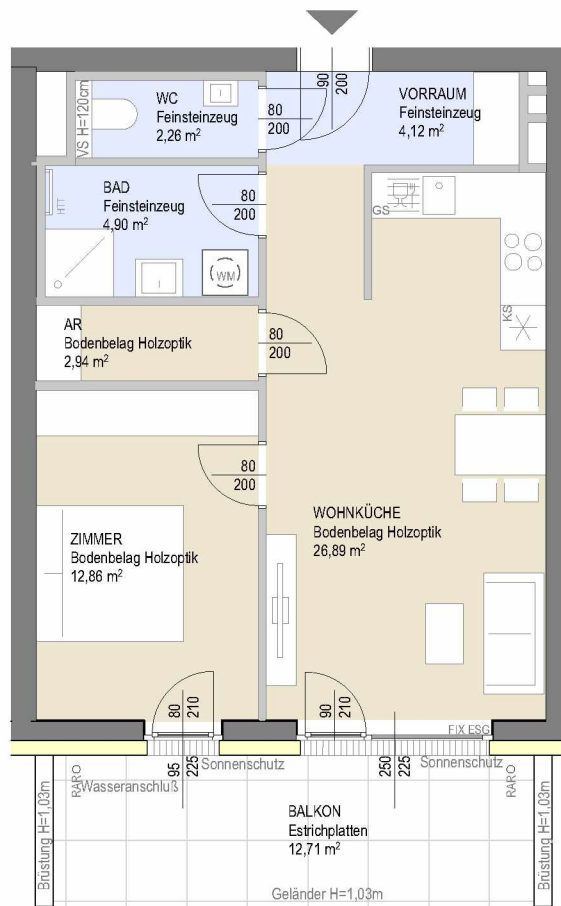
gefördert, Miete mit Kaufoption  
 Finanzierungsbeitrag\*: ab € 30.823,-  
 mtl. Kosten: € 1.256,-  
 inkl. Betriebskosten-Akonto

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





# WOHNTYP TYP A - 2 ZIMMER



nicht maßstäblich

## PLANBEISPIEL

Top 17



**Wohnfläche** 53,97 m<sup>2</sup>

Balkon 13,00 m<sup>2</sup>

Abstellplatz 1

## VERTRAGSTYP:

gefördert, Miete mit Kaufoption  
 Finanzierungsbeitrag\*: ab € 16.318,-  
 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 Neulengbach haben wir uns in jedem Detail bemüht.

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



## TECHNISCHE DATEN

### MASSIVBAUWEISE

Stahlbetondecken  
Ziegelmauerwerk  
Vollwärmeschutz

### DACH

Warmdach begrünt

### HEIZUNG

Wärmepumpe  
Fußbodenheizung

### LIFT

barrierefrei vom EG bis DG

### SONSTIGE

vorläufiger HWB (Ref,RK) von ca. 24,6 kWh/m<sup>2</sup>a

## WOHNRAUM

### BÖDEN

Holzähnlich  
keramischer Belag

### TÜREN UND FENSTER

Wohnungseingangs- u. Innentüren weißähnlich  
Isolierverglaste Kunststoffenster

### SANITÄR

Badewanne oder Dusche  
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.

### 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.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag)



**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 Neulengbach; simon + stütz architekten 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.

