



Terra

3150 WILHELMSBURG

Rametzbergstraße 1c

**Doppelhäuser &
Wohnungen
im Grünen**

SYMBOLBILD



Nicole Weyrer informiert Sie gerne:

02742/204 249

verkauf@terra.ag

www.terra.ag



INHALT

- 3 Projektinfo
- 4 Gute Infrastruktur
- 5 Lage und Erreichbarkeit
- 6 Überblick
- 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.



3150 WILHELMSBURG

Rametzbergstraße 1c

Ein guter Platz zum Leben ist Wilhelmsburg ganz bestimmt. Wilhelmsburg im Mostviertel gelegen, befindet sich nur etwa zwölf Kilometer südlich des Stadtzentrums von St. Pölten. Das östliche Stadtgebiet gehört zu den Ausläufern des Wienerwaldes und das westliche Stadtgebiet zu den Ausläufern der Türnitzer Alpen. Mitten am Land und doch zentral gelegen – mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, einem tollen Bildungsangebot und einem breiten Angebot von Freizeitmöglichkeiten.

In schöner Lage entstehen 36 geförderte Wohneinheiten mit Kaufoption. Das Stadtzentrum ist in ca. 7 Minuten zu Fuß erreichbar. Private Freibereiche stehen in allen Wohneinheiten zur Verfügung. Jeder Quadratmeter kann perfekt genutzt werden und für Stauraum in den Einlagerungsräumen 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

gefördert, Miete mit Kaufoption



BEZUG

Herbst 2024



LAGE

Bahnhofsnähe (ca. 3 Minuten zu Fuß)
ca. 21 Minuten nach St. Pölten (Zentrum) und
ca. 16 Minuten nach Lilienfeld (Zentrum)



FLÄCHEN

Wohnungen: ab 56 m² - 83 m² (2 -3 Zimmer)
Häuser: ab 74 m² - 97 m² (3 - 4 Zimmer)



FREIBEREICH

Balkon, Terrasse oder Eigengarten
1 Spielplatz



PARKEN & MEHR

2 Stellplätze pro Objekt, Abstellräumlichkeiten

GUTE INFRASTRUKTUR

Hier beginnen nicht nur die Berge, hier mischt sich sanftes Hügelland mit zauberhafter Landschaft, hier genießt man traumhaftes Panorama mit Blick in die Voralpen. „Wümschburg“ – wie es von Einheimischen genannt wird - ist eine liebens- und lebenswerte Kleinstadt mit einem umfassenden Kultur- und Freizeitangebot. Unzählige Unterhaltungsmöglichkeiten für Jung und Alt machen die Stadt samt Umgebung zu einer Region des Entspannens und des Wohlfühlens. Ob wandern, radfahren oder biken - Wilhelmsburg bietet nicht nur ein vielfältiges Sportangebot sondern auch gelebte Kultur und Gastlichkeit.



LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten
Restaurants
NÖ Landespflegeheim, Ärzte, Apotheken
Behörden, Post

FREIZEIT UND SPORT

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

VERKEHR

Öffentlicher Verkehr, Bahn und Bus

SCHULEN

Kleinkinderbetreuung
Kindergärten
Volksschulen
Sonderschule
Mittelschule
Polytechnische Schule
Musikschule



LAGE UND ERREICHBARKEIT



Die Anlage befindet sich in der Rametzbergstraße.

Als nahe verkehrstechnische Anbindung ist der Bahnhof Kreisbach (ca. 150 m) in 3 Gehminuten erreichbar.

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

Das Stadtzentrum können Sie fußläufig in ca. 7 Minuten erreichen.

Das Parkbad ist nur ca. 1,2 km von der Wohnhausanlage entfernt.



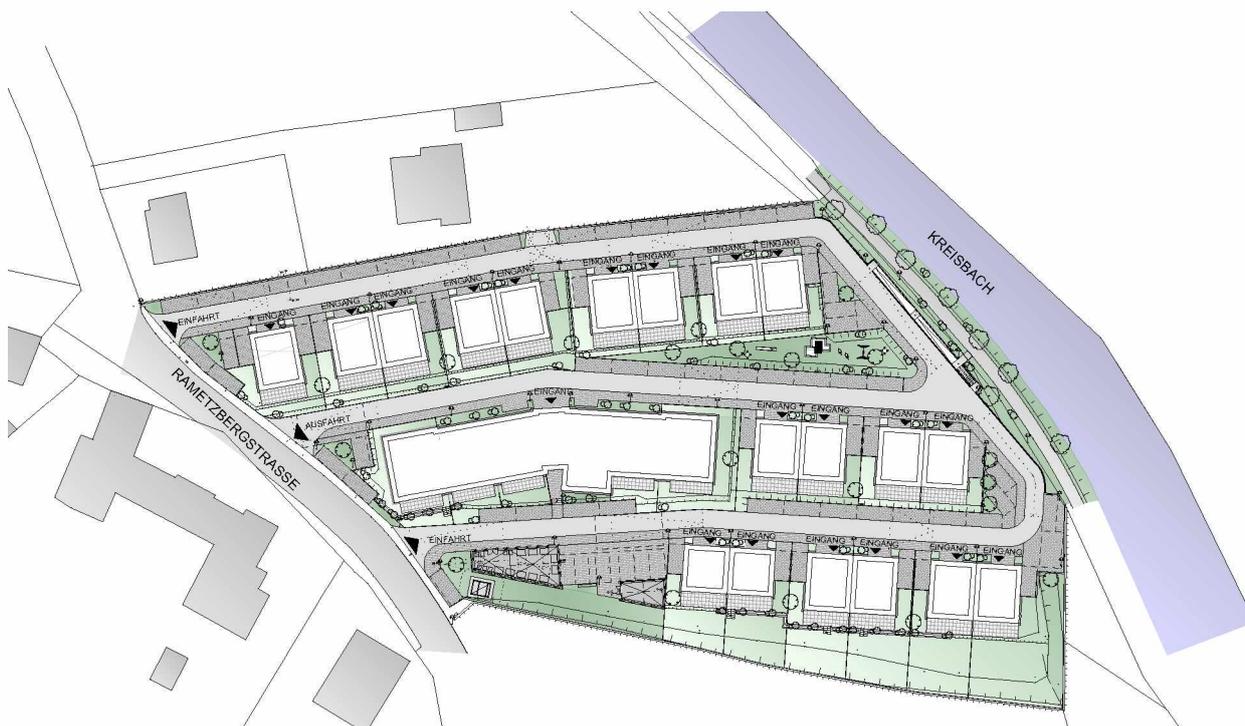
ÜBERBLICK

Die Gesamtanlage besteht aus mehreren Baukörpern mit insgesamt 36 Wohnungen. Die Wohnhausanlage wird nicht unterkellert errichtet. Jeder Wohneinheit ist ein Garten, Balkon oder Terrasse zugeordnet.

Im westlichen Grundstücksbereich befinden sich die Ein- und Ausfahrten zu den Parkplätzen der Liegenschaft, welche sich entlang den Erschließungsstraßen befinden. Die fußläufige Erschließung der Anlage wird über diese Erschließungsstraßen gewährleistet.

Der gemeinschaftliche Müllplatz wird neben der südlichen Zufahrt situiert. Kinderwagen- und Fahrradabstellraum wird im Erdgeschoß der Stadtvilla errichtet.

Im östlichen Bereich ist die Anbindung zum öffentlichen Fuss- und Radweg.





WOHNUNGSTYPEN

Die 36 Wohneinheiten sind auf 9 Doppelhäuser, 1 Haus und 17 Wohnungen aufgeteilt.

Die Wohnungen in den Größen ab 56 - 83 m² verfügen über einen Vorraum, Abstellraum, Badezimmer, WC, eine großzügige Wohnküche und je nach Wohnungstyp 1 bis 2 Schlafzimmer. Zusätzlich hat jede Wohnung einen Einlagerungsraum im Erdgeschoss.

Die Räumlichkeiten der Häuser in den Größen ab 74 - 97 m² gliedern sich in Vorraum, WC im Erdgeschoss, Badezimmer mit WC im Obergeschoss, Wohnküche und je nach Häusertyp 2 - 3 Schlafzimmer. Jedes Haus verfügt über einen eigenen Technikraum/Abstellraum von außen zugänglich.

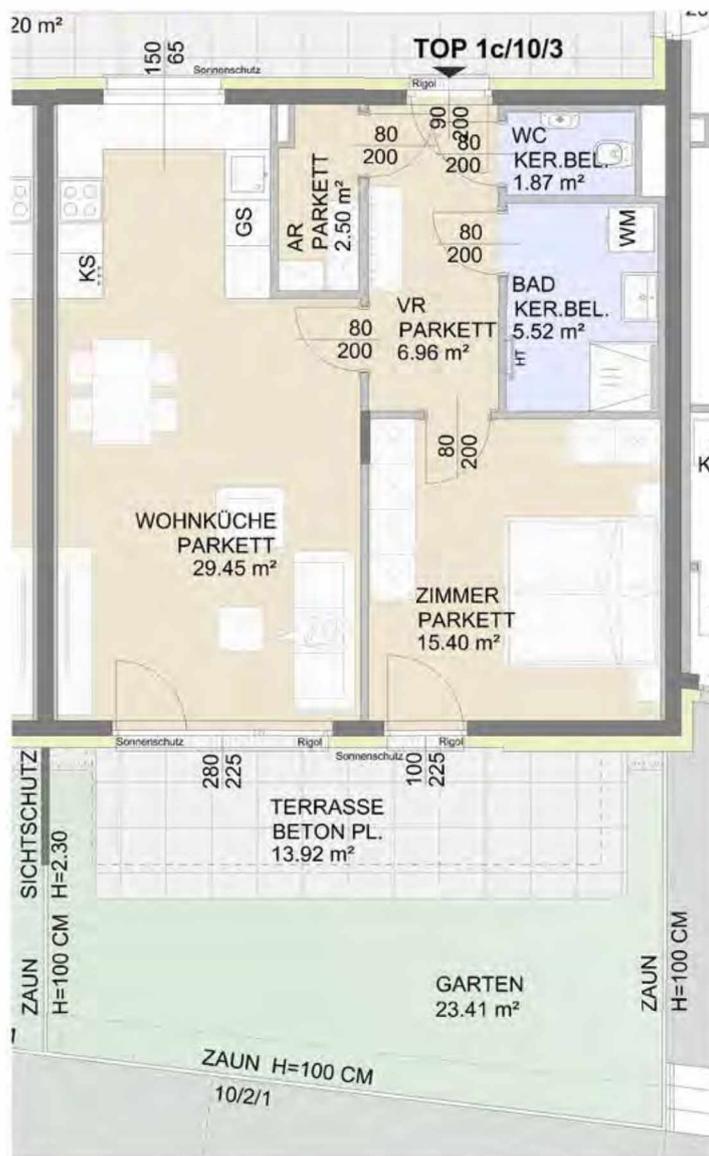
Alle Wohneinheiten verfügen mit Terrasse bzw. Balkon über einen privaten Außenbereich. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss besitzen einen zugehörigen Eigengarten.

Jeder Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze zugeordnet.

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

**Das gesamte Wohnangebot
finden Sie online unter
www.terra.ag**

WOHNTYP 2 ZIMMER



nicht massstäblich

PLANBEISPIEL

2 ZIMMER EG - TOP 10/3



Wohnfläche	61,71 m²
Terrasse	13,92 m ²
Garten	23,41 m ²
PKW-Stellplatz	2

VERTRAGSTYP:

geförderte Miete mit Kaufoption
 Finanzierungsbeitrag: € 23.127,-
 mtl. Kosten: € 790,-
 inkl. Betriebskosten-Akonto

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



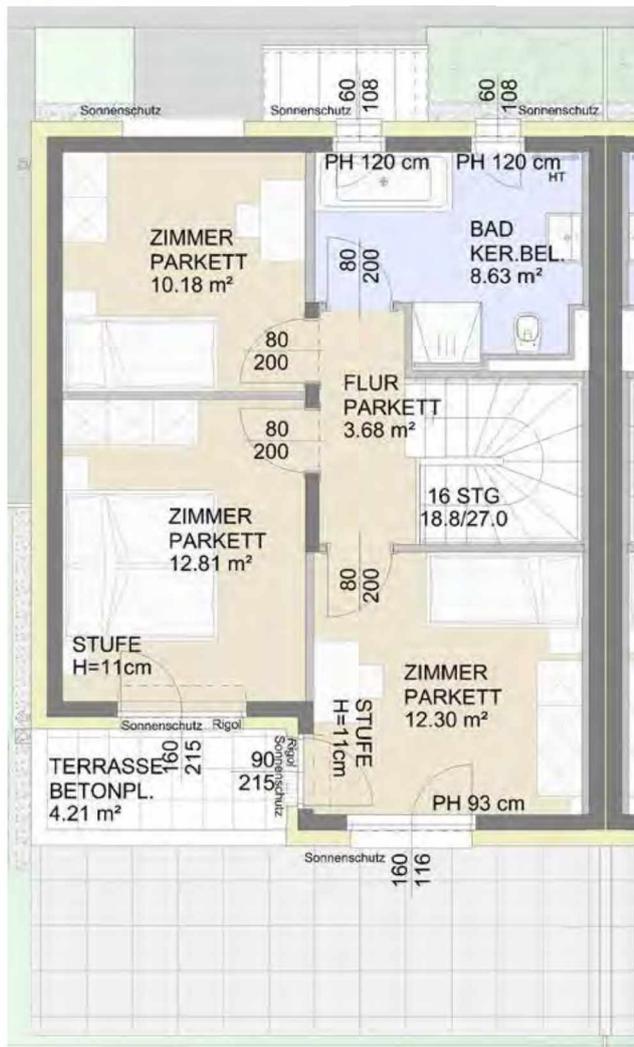
WOHNTYP **DOPPELHAUS 4 ZIMMER**

ERDGESCHOSS



nicht massstäblich

OBERGESCHOSS



nicht massstäblich

PLANBEISPIEL DOPPELHAUS TOP 4



Wohnfläche	96,51 m²
Terrasse EG	18,69 m ²
Terrasse OG	4,21 m ²
Garten	50,65 m ²
PKW-Stellplatz	2

VERTRAGSTYP:

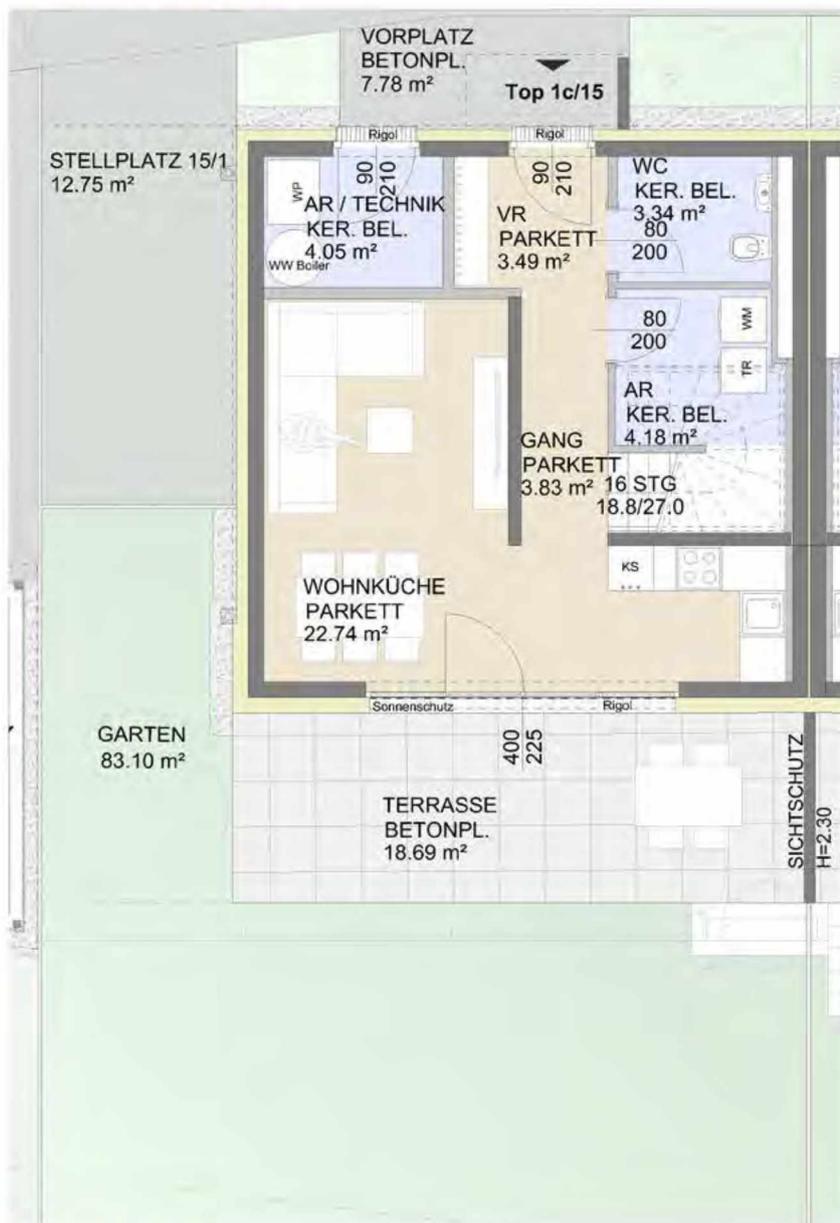
geförderte Miete mit Kaufoption
 Finanzierungsbeitrag: € 36.137,-
 mtl. Kosten: € 1.293,-
 inkl. Betriebskosten-Akonto

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



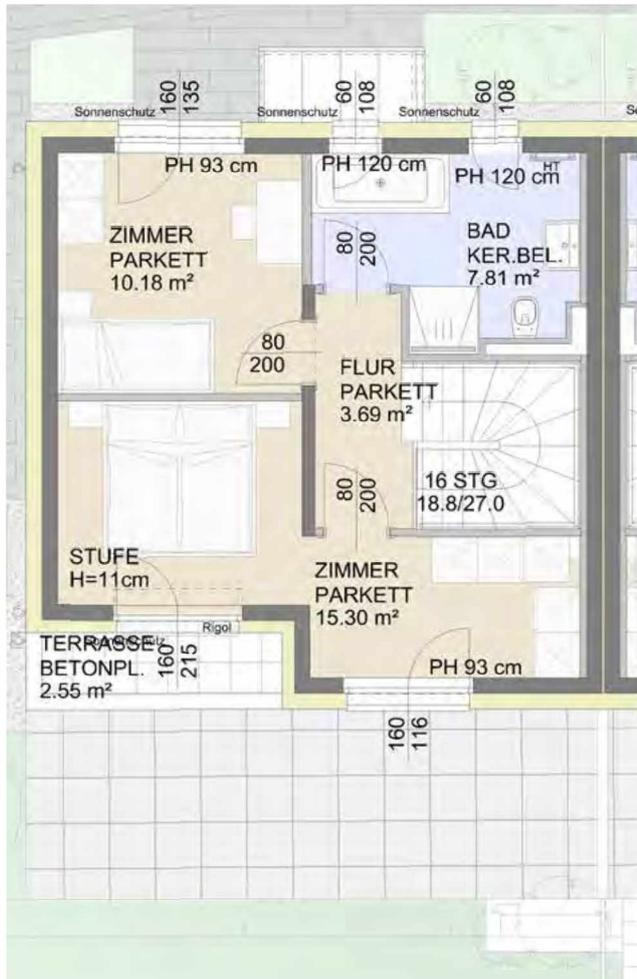
WOHNTYP DOPPELHAUS 3 ZIMMER

ERDGESCHOSS



nicht massstäblich

OBERGESCHOSS



nicht massstäblich

PLANBEISPIEL DOPPELHAUS TOP 15



Wohnfläche	74,56 m²
Terrasse EG	18,69 m ²
Terrasse OG	2,55 m ²
Garten	83,10 m ²
PKW-Stellplatz	2

VERTRAGSTYP:

geförderte Miete mit Kaufoption
 Finanzierungsbeitrag: € 30.355,-
 mtl. Kosten: € 1.060,-
 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 Wilhelmsburg 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 bzw. Steildach

HEIZUNG

Wärmepumpe, Fußbodenheizung

SONSTIGE

verläufiger HWB (Ref, RK) ca. 40,6 bis 54,1 kWh/m²
2 Parkplätze pro Wohneinheit
PV-Anlage

WOHNRAUM

BÖDEN

Parkett, Fliesen

TÜREN UND FENSTER

Wohnungseingangs- u. Innentüren weißähnlich
Isolierverglaste Kunststoffenster
Sonnenschutz wo lt. Bauphysik erforderlich

SANITÄR

Badewanne und/oder Dusche lt. Plan
Waschbecken
WC
Abluftventilator in Bad und WC

ELEKTRO

Steckdosen und Schalter weißähnlich
SAT-Anschluß, Kabelfernsehen

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 Ihre Verkaufsberaterin.

MODELL DER FINANZIERUNG

gefördert, Miete mit Kaufoption



Das Finanzierungsmodell „Miete mit Kaufoption“ bietet den Vorteil, dass Sie Ihre neue Wohnung zu Beginn kostenschonend anzahl-en und mieten. Nach Ablauf von fünf Jah-ren 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 finan-zieren müssen.

Für dieses Bauvorhaben werden Mittel der **NÖ Wohnbauförderung** eingesetzt. Für die Rechtsbeziehung hinsichtlich ge-genständlicher Wohnhausanlage gelten die Bestimmungen des NÖ Wohnungsför-derungsgesetzes und des Wohnungsge-meinnützigkeitsgesetzes samt zu diesen Gesetzen ergangenen Durchführungsver-ordnungen und Richtlinien.

Die Finanzierung dieser Wohnhausanla-ge erfolgt mit **Förderdarlehen, Hypothe-kardarlehen und mit Eigenmitteln (Finan-zierungsbeiträgen)** der Wohnungswerber. Zur Erstellung Ihres Nutzungsvertrages ist die Überprüfung der Förderwürdigkeit an-hand des Jahreshaushaltseinkommens (netto) des vergangenen Kalenderjahres er-forderlich.

Wohnservice NÖ

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

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 Grenzen für das Jahresnetto-einkommen 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,

Bestätigung erfolgt mittels ZMR-Blatt

Vorlage Datenblatt zur Prüfung

der Förderwürdigkeit

ab Bezug



Impressum:

Medieninhaber und Herausgeber, Redaktion/Layout: Terra Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., Siegfried Ludwig-Platz 1, 3100 St. Pölten, 02742/ 204-0, office@terra.ag, www.terra.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 Terra. Urheberrechtsverstöße werden rechtlich verfolgt.

Fotos/Visualisierungen/Text: AdobeStock/Photographiee (S. 2), Stadtgemeinde Wilhelmsburg, 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 Terra nicht gestattet.

