



alpenland

3100 ST. PÖLTEN

Niederösterreichring 5

Mühlbach Ost
Wohnen mit Weitblick



SYMBOLBILD

Mühlbach Ost | WF: 11681 | Prospektmappe Stand: 6. April 2023



Wir informieren Sie gerne:
Stefan Eigner 02742/204 284
Nicole Weyrer 02742/204 249
verkauf@alpenland.ag

www.muehlbach-ost.at



INHALT

- 3 Projektinfo
- 4 Gute Infrastruktur
- 5 Lage und Erreichbarkeit
- 6 Informationen zur Anlage
- 7 Wohnungstypen
- 27 Wohnqualitäten
- 28 Allgemeine Kriterien



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.



3100 ST. PÖLTEN

Niederösterreiching 5

Die Lage der 260 Wohneinheiten lässt keine Wünsche offen: Großzügige, persönliche Rückzugsflächen wie Terrassen mit Gärten oder Balkone sind Ihr großes Plus. Zum Entspannen spazieren Sie in den nahegelegenen Mühlbach Park oder genießen die großen, grünen Höfe. Ideal für gemütliche Stunden mit den Nachbarn sind die gemeinsam nutzbare Dachterrasse mit Ötscherblick oder der Gemeinschaftsraum.

Für ausreichend Stauraum ist in den zugeordneten Abstellräumen gesorgt. Der Lift bringt Sie bequem in Ihre Wohnung.

Eine neue LUP Busstation bringt Sie im 15 Minuten Takt zum Bahnhof. Die nächste Autobahnauffahrt erreichen Sie in nur 2 Minuten.

! **BESUCHEN SIE UNSERE PROJEKTHOME PAGE!**
www.muehlbach-ost.at



VERTRAGSTYP

gefördert, Miete mit Kaufoption (Stiege 1 – 10)
 freifinanziert, Miete mit Kaufoption (Stiege 11 – 13)



BEZUG

Frühjahr 2023



LAGE

6 Autominuten zum Bahnhof St. Pölten und 2 Minuten zur Autobahn, Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, 15 Min. zu Fuß ins Zentrum



FLÄCHEN

ab 52 bis 79 m²



FREIBEREICH

Eigengarten und Terrasse oder Balkone, Mühlbach Park, große, grüne Höfe



PARKEN & MEHR

Tiefgarage, Besucherparkplatz, E-Tankstelle, Lift, Abstellräume, Radabstellplätze, nextbike-Station, Bäckerei

GUTE INFRASTRUKTUR

St. Pölten ist mehr als barocke Gebäude und moderne Architektur. Hier lässt es sich leben und erleben, entspannen und genießen. Ob Naherholung, Sport, Genuss, Kunst, Bildung oder Kultur, in der NÖ Landeshauptstadt ist alles möglich.



LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten
Restaurants
Landeskrankenhaus
Ärzte, Apotheken
Behörden und Bürgerservice

FREIZEIT UND SPORT

Kulturangebot (Theater, Museen, Kinos)
Sportangebot
Badeseen, Bäder
Freizeitangebot

VERKEHR

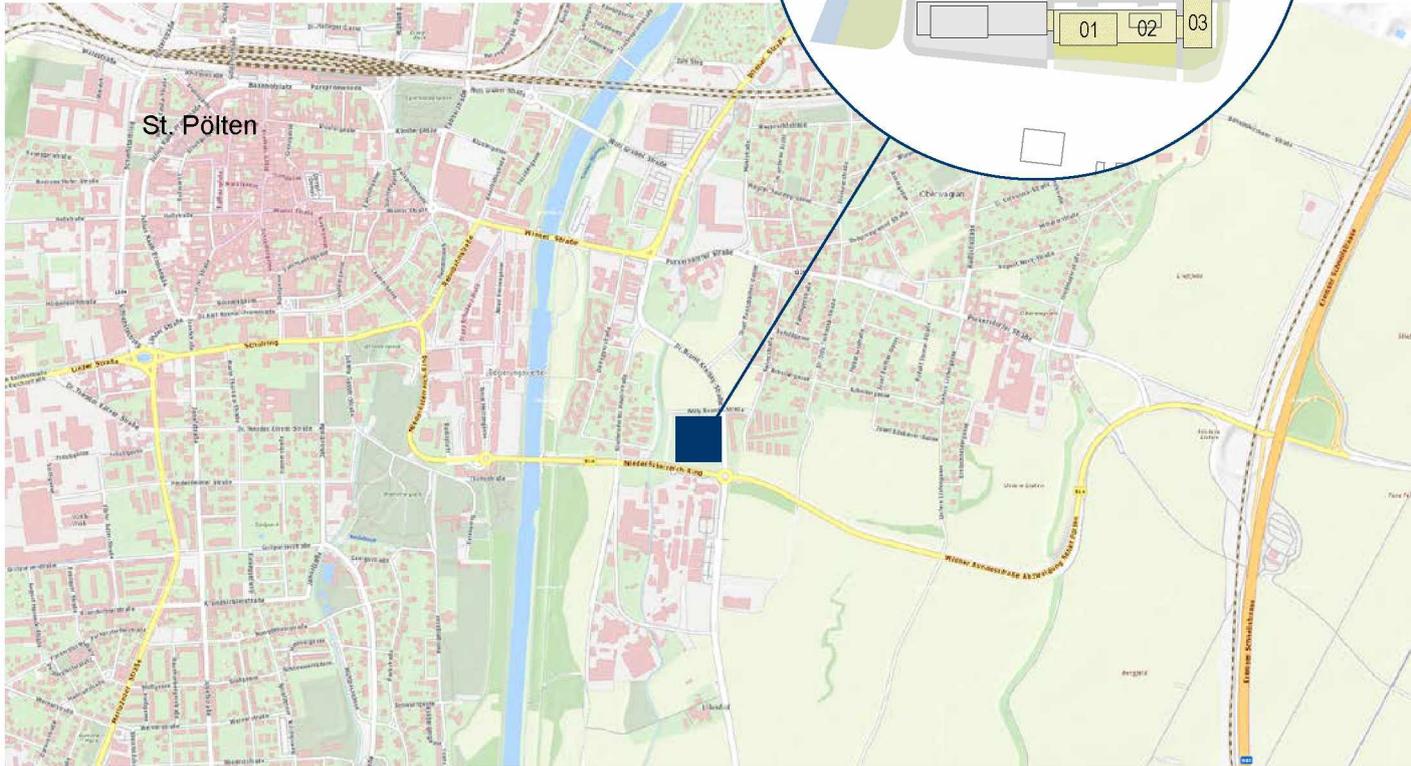
Öffentlicher Verkehr
gute Verkehrsanbindung, 30 Minuten nach Wien
über die A1, 20 Minuten nach Krems über die S33

SCHULEN

Krabbelstuben und Kindergärten
Volksschulen
Mittlere und Höhere Schulen
Fachhochschul-Studiengänge



LAGE UND ERREICHBARKEIT



Das Wohnquartier befindet sich in der Nähe des Regierungsviertels und der Roland-Rainer Siedlung in St. Pölten direkt am Niederösterreichring. Die Innenstadt und der Hauptbahnhof sind in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Bäckerei und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Eine nextbike-Station sowie eine LUP Bushaltestelle befindet sich direkt beim Quartier.

Die urbane Lage der Wohnhausanlage ist perfekt für ein Leben am Puls der Landeshauptstadt. St. Pölten bietet für jeden Geschmack das richtige Angebot.



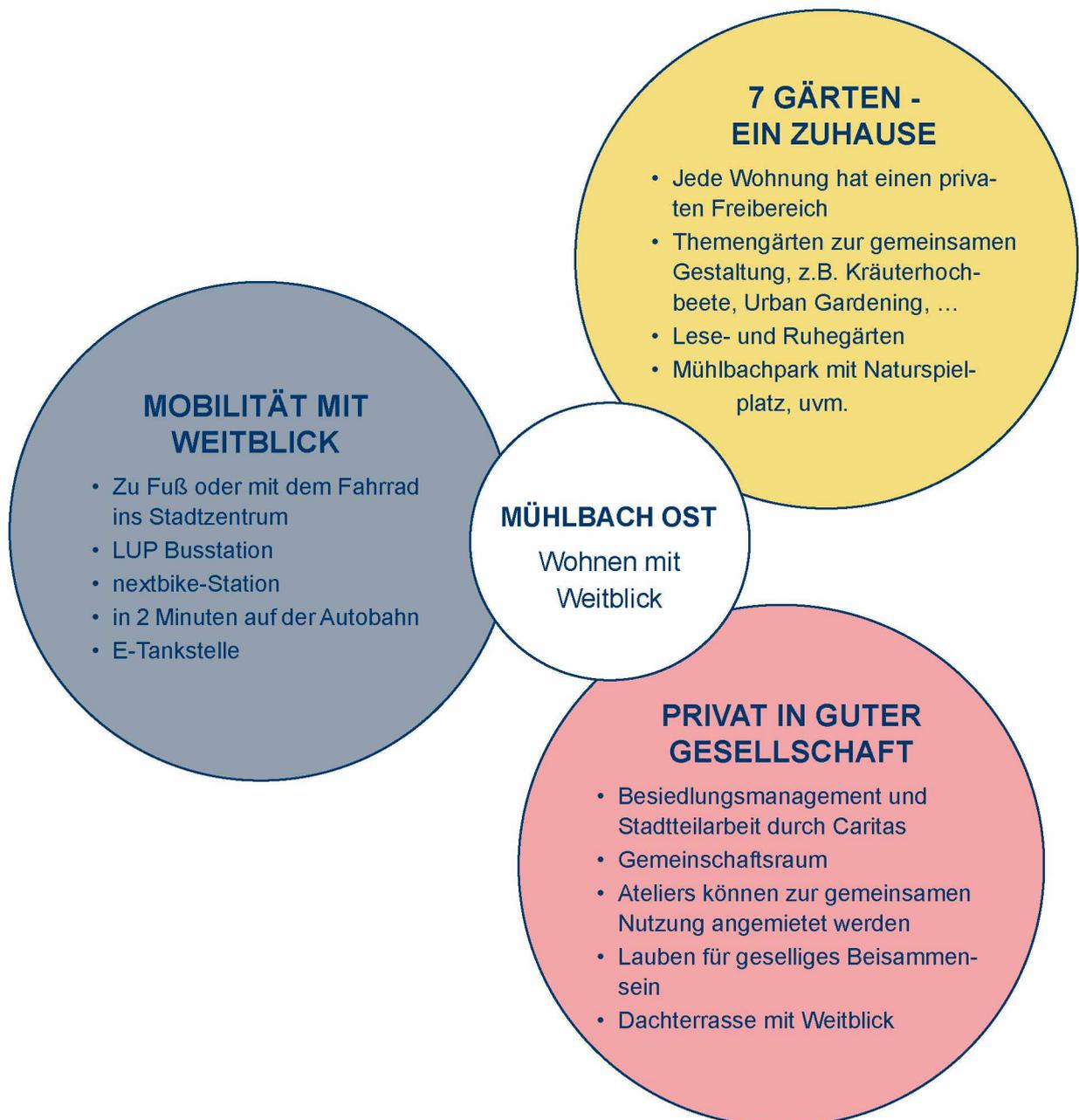
ÜBERBLICK

Am Niederösterreichring, nahe dem Mühlbach in St. Pölten, errichtet die Alpenland gemeinsam mit der WET Gruppe ein modernes, identitätsstiftendes Wohnquartier.

Das neue Quartier entsteht an der Osteinfahrt St. Pöltens, nahe der berühmten Roland-Rainer Siedlung und dem Regierungsviertel, mit Busverbindungen zum Stadtzentrum und zum Bahnhof.

Das Wohnquartier gliedert sich in eine geschlossene Randbebauung mit fünf Stadtvillen, die sich im grünen Innenhof befinden.

Grüne Themenhöfe, Gemeinschaftsgärten, die zum „Garteln“ einladen, Spielbereiche am Wasser und die grüne Umgebung im Mühlbach Park sorgen für eine ganz besondere Lebensqualität. Auch das private „grüne Wohnzimmer“ ist mitgeplant: Großzügige Terrassen mit Gärten oder Balkone gehören zu den Wohnungen.





WOHNUNGSTYPEN

Die Wohnungsgrundrisse sind sehr kompakt und bieten Dank durchdachtem Raumkonzept ein Maximum an Wohnfläche. Der Großteil der Wohnungen verfügt über zwei (ab 52 m²) oder drei (ab 69 m²) Zimmer.

Der Großteil der Wohnungen ist mindestens zweiseitig belichtet und somit durchlüftbar. Durch das leichte anheben der Erdgeschoßzone, werden die Eigengärten von den Gemeinschaftsgärten abgesetzt. Somit ist keine Einsicht möglich und hohe Privatsphäre wird geschaffen.

Die grundsätzlich ost-, süd- oder westorientierten Wohnräume richten sich nach den Gärten oder großzügigen Terrassen, Balkonen, Loggien und Eigengärten und verlängern den Wohnraum mit dem Außenraum.

Der Übergang zwischen öffentlich und privat zeichnet sich durch eine sanfte räumliche Trennung mittels unterschiedlicher Bepflanzungen aus. Es entsteht ein offenes Miteinander in nachbarschaftlicher Geselligkeit bei hohem privatem Wohnkomfort.

Besuchen Sie unsere Projekthomepage:

www.muehlbach-ost.at



Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

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

ENTDECKEN SIE DAS NEUE WOHNQUARTIER!

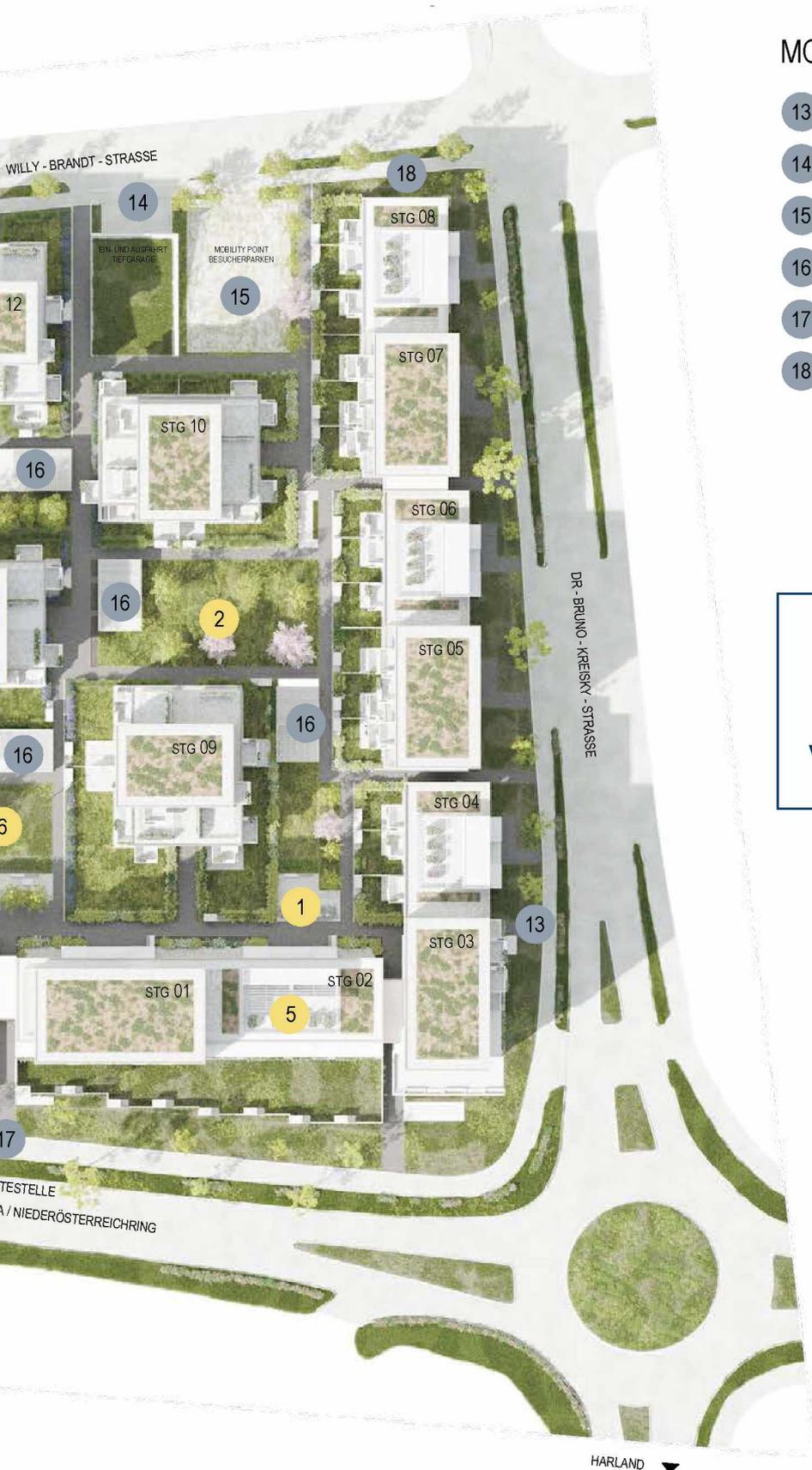
7 GÄRTEN | 1 ZUHAUSE

- 1 WASSERSPIEL
- 2 HÜGELLANDSCHAFT
- 3 KRÄUTERGARTEN
- 4 BAUMHAIN
- 5 DACHTERRASSE MIT FERNBLICK
- 6 SPIELWIESE
- 7 MÜHLBACHPARK

MÜHLBACHPARK

- 8 HÄNGEMATTEN
- 9 TIPIS IM WALD
- 10 KLETTER- UND SPIELGERÄTE
- 11 BEACHVOLLEYBALLPLATZ
- 12 HUNDEZONE





MOBILITÄT & VERKEHR

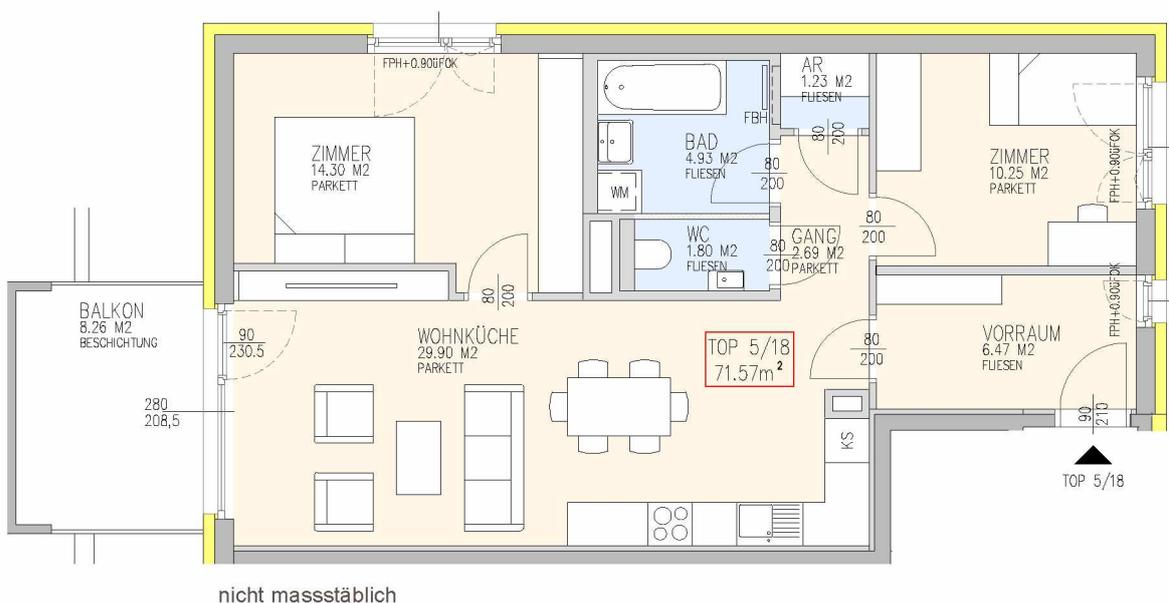
- 13 MÜLLSAMMELSTELLE
- 14 TIEFGARAGEN EIN-UND AUSFAHRT
- 15 MOBILITY POINT
- 16 LAUBEN UND FAHRRADRAUM
- 17 BUSHALTESTELLE
- 18 BÄCKER

**360° RUNDGANG AUF
PROJEKTHOME PAGE!
www.muehlbach-ost.at**



YouTube Video
Muehlbach Ost -
Wohnen mit Weitblick

WOHNTYP A1/AR - 3 ZIMMER



PLANBEISPIEL TOP 5/18 - OG



Wohnfläche	71,57 m²
Balkon	8,26 m ²
Kellerabteil	1,53 m ²
PKW-Stellplatz	2

VERTRAGSTYP:

gefördert, Miete mit Kaufoption
 Finanzierungsbeitrag*: € 31.186,46
 mtl. Kosten: € 866,39
 inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP C - 2 ZIMMER



PLANBEISPIEL

Top 9/8 - OG



Wohnfläche	52,61 m²
Terrasse	10,81 m ²
Kellerabteil	3,04 m ²
PKW-Stellplatz	1

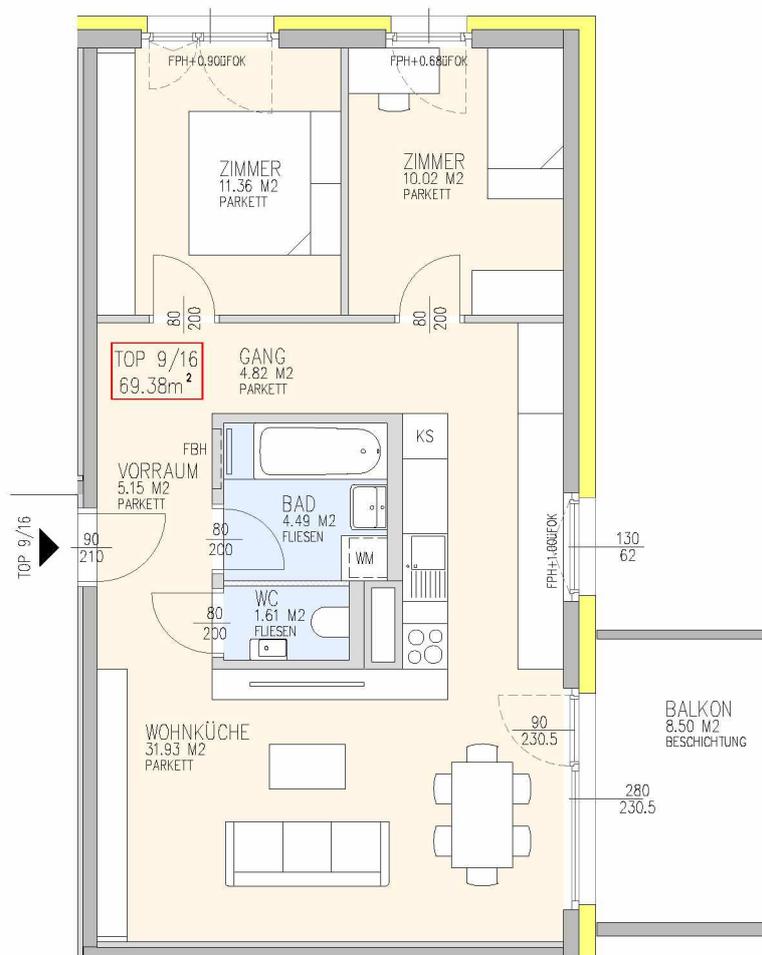
VERTRAGSTYP:

gefördert, Miete mit Kaufoption
 Finanzierungsbeitrag*: € 23.463,28
 mtl. Kosten: € 584,37
 inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP D - 3 ZIMMER



nicht massstäblich

PLANBEISPIEL TOP 9/16 - OG



Wohnfläche	69,38 m ²
Balkon	8,50 m ²
Kellerabteil	2,43 m ²
PKW-Stellplatz	1

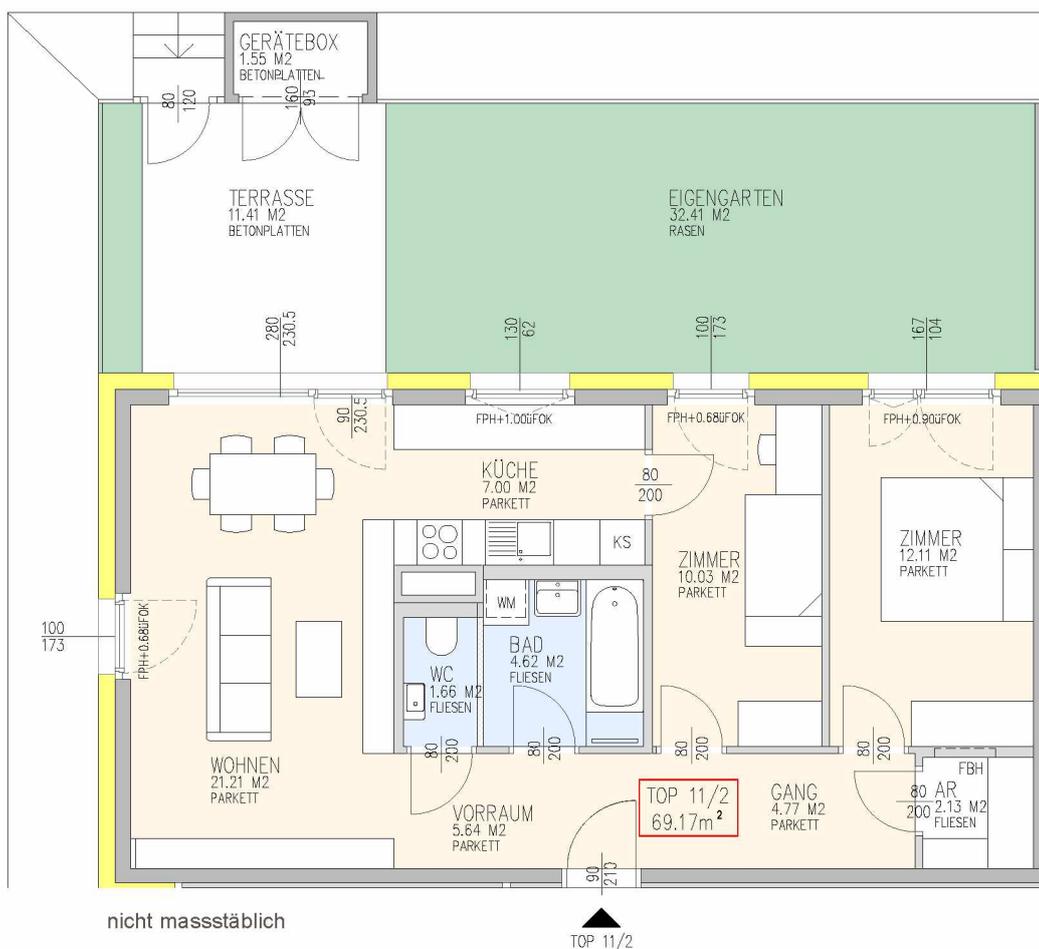
VERTRAGSTYP:

gefördert, Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag*: € 30.601,51
mtl. Kosten: € 738,33
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP E - 3 ZIMMER



PLANBEISPIEL

Top 11/2 - EG



Wohnfläche	69,17 m ²
Terrasse	11,41 m ²
Eigengarten	32,41 m ²
Abstellraum	3,81 m ²
PKW-Stellplatz	1

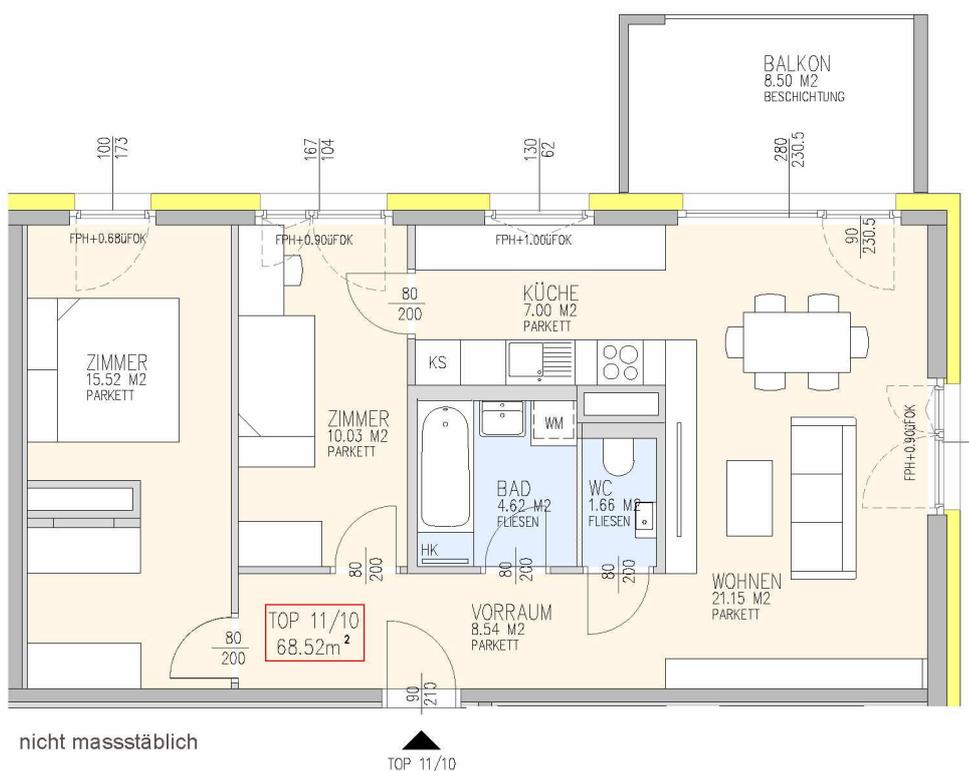
VERTRAGSTYP:

freifinanziert, Miete mit Kaufoption
 Finanzierungsbeitrag*: € 29.530,74
 mtl. Kosten: € 898,67
 inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP E/SR - 3 ZIMMER



PLANBEISPIEL TOP 11/10 - OG



Wohnfläche	68,52 m²
Balkon	8,50 m ²
Kellerabteil	1,53 m ²
PKW-Stellplatz	1

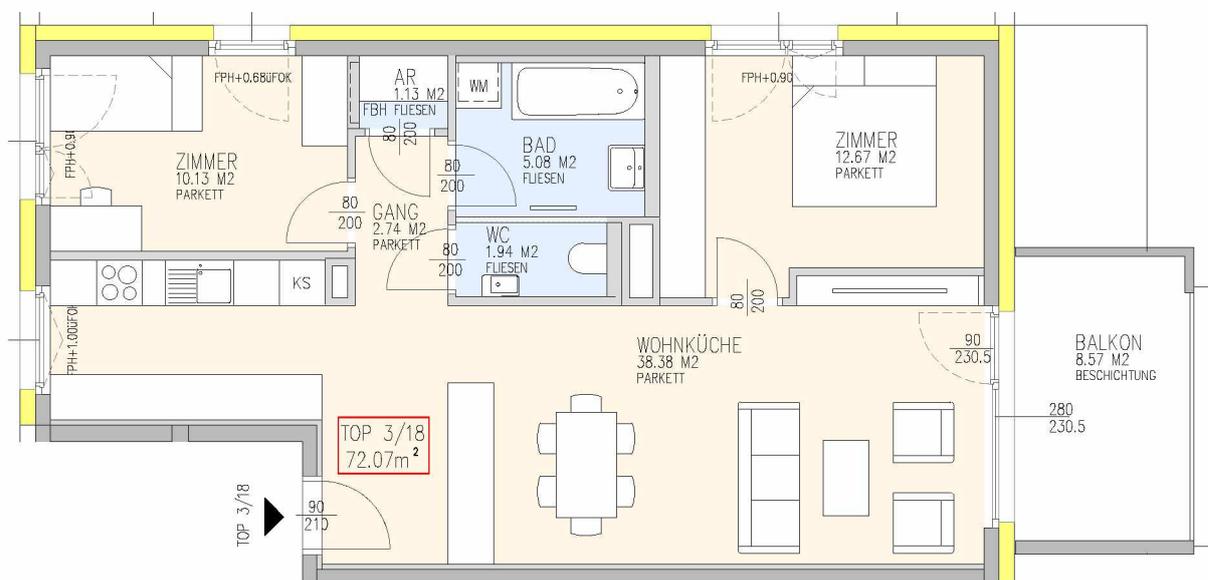
VERTRAGSTYP:

freifinanziert, Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag*: € 29.190,73
mtl. Kosten: € 888,01
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP G/AR - 3 ZIMMER



nicht massstäblich

PLANBEISPIEL

Top 3/18 - OG



Wohnfläche **72,07 m²**

Balkon **8,57 m²**

Kellerabteil **1,82 m²**

PKW-Stellplatz **1**

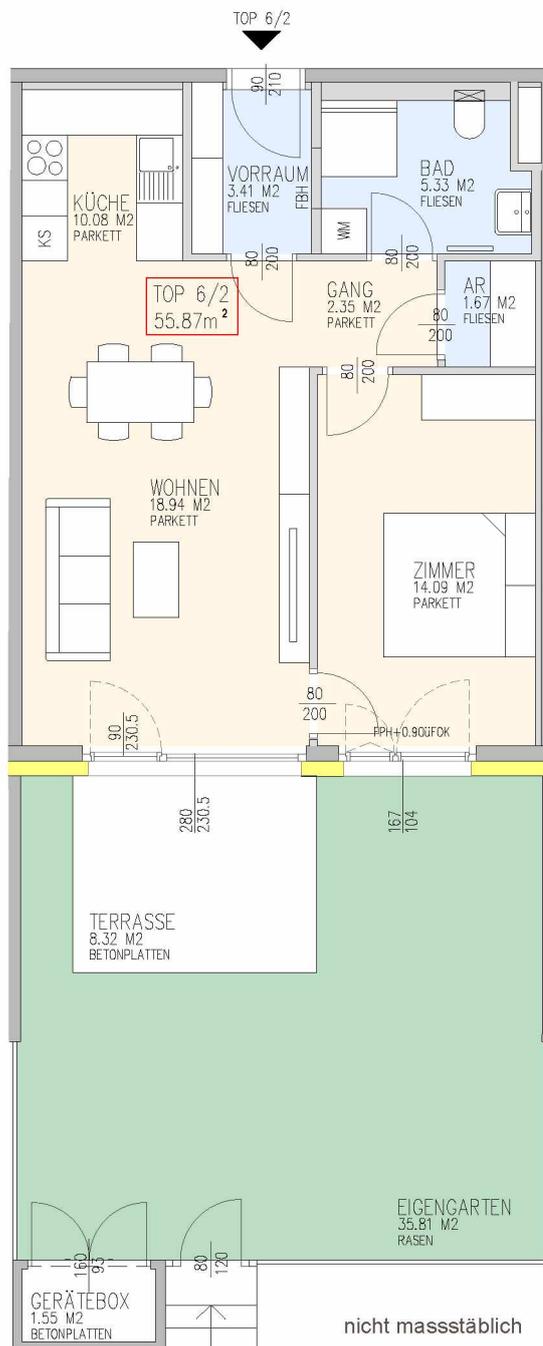
VERTRAGSTYP:

gefördert, Miete mit Kaufoption
 Finanzierungsbeitrag*: € 31.733,16
 mtl. Kosten: € 872,37
 inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP K - 2 ZIMMER



PLANBEISPIEL

TOP 6/2 - EG



Wohnfläche	55,87 m ²
Terrasse	8,32 m ²
Eigengarten	35,81 m ²
Kellerabteil	1,32 m ²
PKW-Stellplatz	1

VERTRAGSTYP:

freifinanziert, Miete mit Kaufoption
 Finanzierungsbeitrag*: € 24.979,17
 mtl. Kosten: € 579,93
 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 St. Pölten haben wir uns in jedem Detail bemüht.

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



TECHNISCHE DATEN

MASSIVBAUWEISE

Ziegelwände bzw.
Stahlbetonwände
Vollwärmeschutz
Zwischenwände Trockenbau

DACH

Flachdach mit Kiesschüttung

HEIZUNG

Fernwärme
Fußbodenheizung

LÜFTUNG

Badezimmer und WC Abluftventilatoren

SONSTIGE

vorläufiger HWB: 24 - 26 kWh/m²a

WOHNRAUM

BÖDEN

Fertigparkett Eiche
hochwertige Fliesen

TÜREN UND FENSTER

Isolierverglaste Kunststoffenster
Beschattung – Innenjalousien

SANITÄR

Badewanne oder Dusche
Waschbecken
WC

ELEKTRO

Steckdosen und Schalter weiß
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 - Stiege 1 - 10

**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.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 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,
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

MODELL DER FINANZIERUNG

freifinanziert, Miete mit Kaufoption - Stiege 11 -13

Das Finanzierungsmodell „Miete mit Kaufoption“ bietet den Vorteil, dass Sie Ihre neue Wohnung zu Beginn kostenschonend anzahlen und mieten. Nach zehn Jahren, gerechnet vom erstmaligen Bezug der Baulichkeit, wird Wohnungseigentum begründet.

Als Nutzer einer Wohnung mit Kaufoption haben Sie die Möglichkeit diese zu ziehen und Eigentum zu erwerben. Sie können aber auch weiterhin Mieter bleiben. Flexibel 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 diese Wohnungen werden keine Mittel der NÖ Wohnbauförderung eingesetzt. Somit ist es nicht möglich, Wohnzuschuss zu beziehen.

Für die Rechtsbeziehung hinsichtlich gegenständlicher Wohnhausanlage gelten die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes samt zu diesen Gesetzen ergangenen Durchführungsverordnungen und Richtlinien. Die Finanzierung dieser Wohnhausanlage erfolgt mit Hypothekendarlehen und Eigenmitteln (Finanzierungsbeiträgen) der Wohnungswerber sowie eventueller Eigenmitteleinsätze der Gemeinnützigen Bauvereinigung. Bei dem Hypothekendarlehen handelt es sich um ein Kletterdarlehen mit einer jährlichen Steigerung von zumindest 2%.

Zur Erstellung Ihres Nutzungsvertrages ist die Überprüfung der Bonität anhand des Jahreshaushaltseinkommens (netto) des vergangenen Kalenderjahres erforderlich.

Sie haben die Möglichkeit höhere Finanzierungsbeiträge zu leisten, um somit die monatliche Belastung zu senken. Wir beraten Sie gerne und erstellen Ihnen ein individuelles Angebot.

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 Bonitätsprüfung

Keine Einkommensobergrenze
Überprüfung mittels Jahreslohnzettel (L16)

- 3 Begründung Hauptwohnsitz

Hauptwohnsitzmeldung, Bestätigung erfolgt mittels ZMR-Blatt

ab Bezug

- 4 Mitgliedschaft Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H.

Einmalig € 162,- brutto pro Vertragsnehmer

KONTAKT



Stefan Eigner & Nicole Weyrer
informieren Sie gerne:
verkauf@alpenland.ag

02742/204 250
Stefan Eigner

02742/204 249
Nicole Weyrer

Projektleiter:

Arch. DI Paul Pfoser
Alpenland
Siegfried Ludwig-Platz 1
3100 St. Pölten
paul.pfoser@alpenland.ag

Architekt:

NMPB Architekten ZT GmbH Wien
Arch. DI Sascha Bradic
Getreidemarkt 11
A-1060 Wien
www.nmpb.at

NMPB ARCHITEKTEN
ZT GMBH WIEN



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 (St. Pölten), Imagefotos der Stadtgemeinde St. Pölten. Visualisierungen: NMPB Architekten ZT GmbH Wien; 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.ÄT

