



alpenland

2700 WR. NEUSTADT

Pottendorferstraße/Kleingasse

**Moderne Vielfalt -
Ihr Zuhause für's Leben**

Freifinanziert



Nicole Weyrer informiert Sie gerne:
02742/204 249
verkauf@alpenland.ag
www.alpenland.ag



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.



SYMBOLBILD

2700 WR. NEUSTADT

Pottendorferstraße/Kleingasse

So vielfältig wie Sie, so vielfältig ist auch diese neu errichtete Wohnhausanlage. Beziehen Sie eine der hochwertigen Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern zur Miete mit Kaufoption.

Nach zehn Jahren besteht die Möglichkeit die Kaufoption zu ziehen oder weiterhin zur Miete zu wohnen. Entscheiden Sie ganz nach Ihren Wünschen. Eine Wohnung in dieser Lage bietet die Vorteile der Stadt und hat den großen Erholungsfaktor einer ländlichen und grünen Gegend.

Jeder Wohnung ist mindestens ein fixer Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet. Sie können Ihr Auto auch gerne einfach stehen lassen, da Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnellstmöglich alle wichtigen Ziele erreichen.

WOHN-TIPP

Wr. Neustadt ist die Stadt zum Leben. Eine klare Vision zur Stadtentwicklung soll auch in Zukunft dafür sorgen. www.stadtfuersleben.at



VERTRAGSTYP

Miete mit Kaufoption (nach 10 Jahren), freifinanziert



BEZUG

Sommer 2025



LAGE

ca. 4 km vom Stadtzentrum
Bushaltestelle (Linie H) direkt an der Pottendorfer Straße
S-Bahn Linie S60 in der Lagergasse



FLÄCHEN

ab 62 m² bis 117 m² (2 bis 4 Zimmer)



FREIBEREICH

Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten
Spielplatz



PARKEN & MEHR

Tiefgaragenstellplatz und Einlagerungsraum

GUTE INFRASTRUKTUR

Wr. Neustadt ist eine Stadt der Bildung und Forschung. Im Umkreis der Wohnhausanlage gibt es eine Vielzahl an sozialer Infrastruktur wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten, welche in kurzer Zeit zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar sind.



LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants
Landeskrankenhaus, Ärzte, Apotheken
Behörden und Bürgerservice

FREIZEIT UND SPORT

Kulturangebot (Theater, Museen, Kinos)
umfangreiches Sport- und Freizeitangebot
Badeseen, Hallenbad, Freibad
Fahrradnetz

VERKEHR

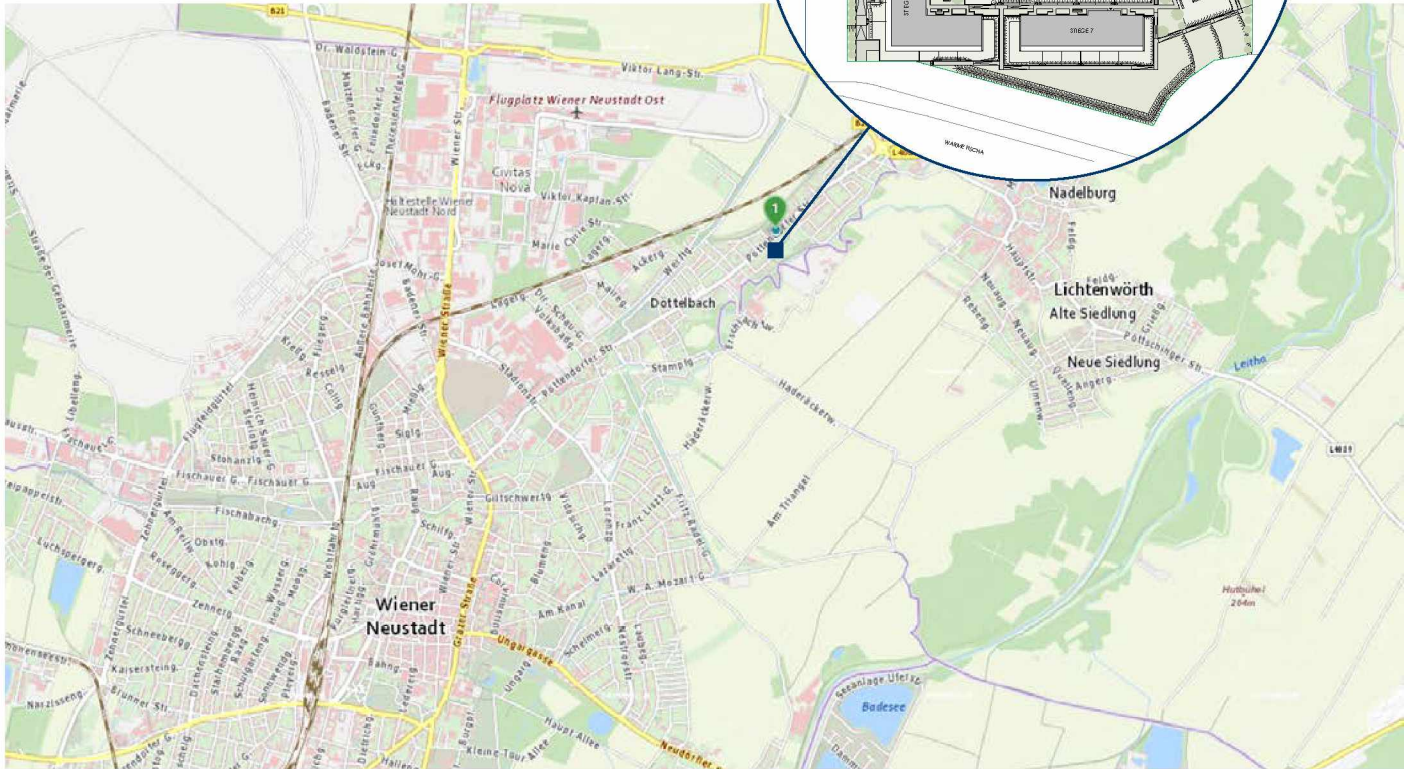
Öffentlicher Verkehr, Bahn und Bus
gute Verkehrsanbindung über die Südautobahn

SCHULEN

Krabbelstuben und Kindergärten
Volksschulen
Mittlere und Höhere Schulen
Fachhochschule
Technologie- und Forschungszentrum



LAGE UND ERREICHBARKEIT



Die Wohnhausanlage befindet sich an der Pottendorferstraße/Kleingasse in einer ruhigen Wohnumgebung am Stadtrand von Wr. Neustadt.

Die Lage vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnumgebung mit der raschen Erreichbarkeit der notwendigen Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten.

Das Stadtzentrum ist mit dem eigenen Auto sowie den öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.



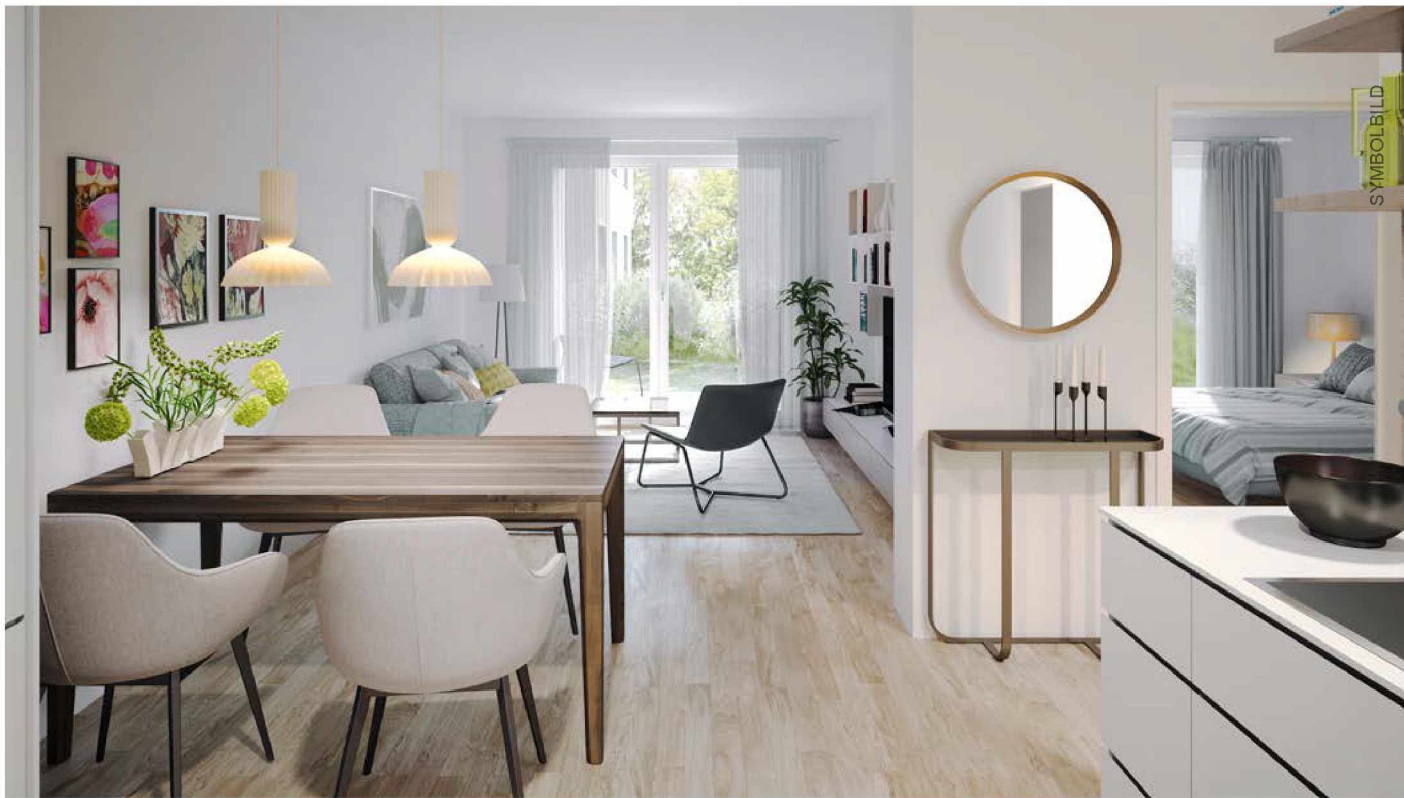
INFORMATIONEN ZUR ANLAGE

Die Wohnhausanlage besteht aus insgesamt 107 Wohneinheiten die auf 7 Stiegen aufgeteilt sind. Laubengänge, welche alle Geschosse miteinander verbinden, führen zu den jeweiligen Eingängen. Jede Stiege verfügt über eine eigene Aufzugsanlage.

Zwischen den Stiegen befinden sich die Erschließungswege, welche den Zugang zu den einzelnen Gebäuden und zu den Eigengärten ermöglichen. Der Zugang zu Stiege 1 und 6 erfolgt mittels privater Erschließungsstraße. Im Bereich der Stiegen 4 und 7 befindet sich eine begrünte Kinderspielfläche. Zwischen den Wohnhäusern befinden sich Kommunikationsflächen.

Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über eine überdachte Tiefgaragenrampe in der Kleingasse getrennt durch ein Sektionaltor, mit Funkfernbedienung. In der Tiefgarage befinden sich die zugeordneten Stellplätze. Überzählige Stellplätze sowie Familien- und Behindertenstellplätze stehen zur Anmietung zur Verfügung. Weiters sind einige Motorradabstellplätze vorzufinden.





WOHNUNGSTYPEN

Die 107 Wohnungen sind auf verschiedene Wohnungstypen in den Größen ab 62 m² bis ca. 117 m² 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 mit Terrasse bzw. Balkon oder Loggia zugeordnet.

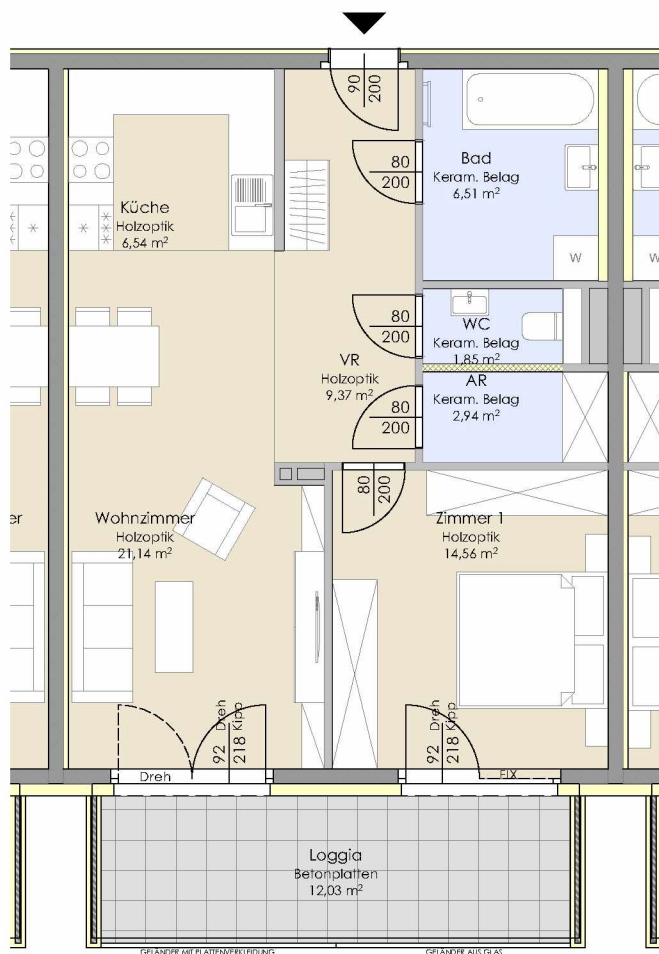
Jeder Wohneinheit ist ein Einlagerungsraum zugeordnet, welcher in den Planunterlagen als „Abstellraum extern“ bezeichnet ist.

Jede Wohnung ist nachträglich barrierefrei, durch eine installationsfreie Wand zwischen Bad und WC, anpassbar.

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

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

WOHNTYP 2 ZIMMER



nicht maßstäblich

PLANBEISPIEL TOP 110



Wohnfläche	62,91 m²
Loggia	12,30 m ²
Abstellraum extern	4,48 m ²
PKW-Abstellplatz	1

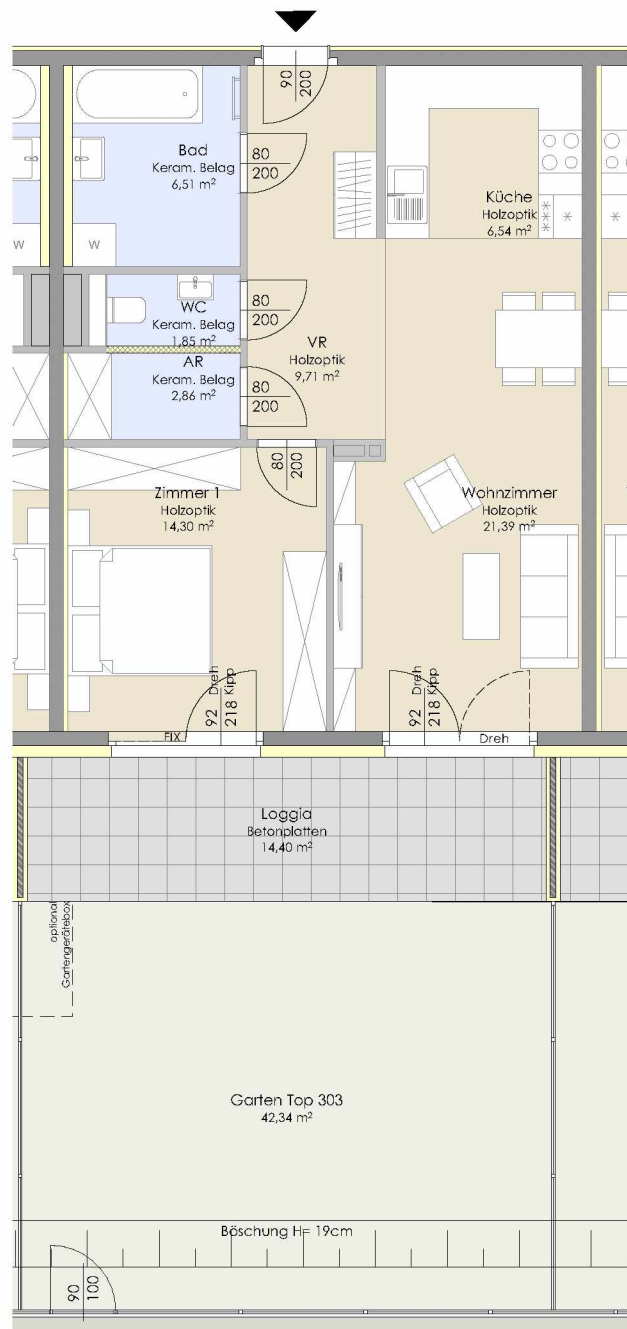
VERTRAGSTYP:

freifinanziert, Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag*: ab € 21.977,-
mtl. Kosten: € 957,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 2 ZIMMER



PLANBEISPIEL TOP 303



Wohnfläche	63,16 m²
Loggia	14,40 m ²
Garten	42,34 m ²
Abstellraum extern	3,96 m ²
PKW-Abstellplatz	1

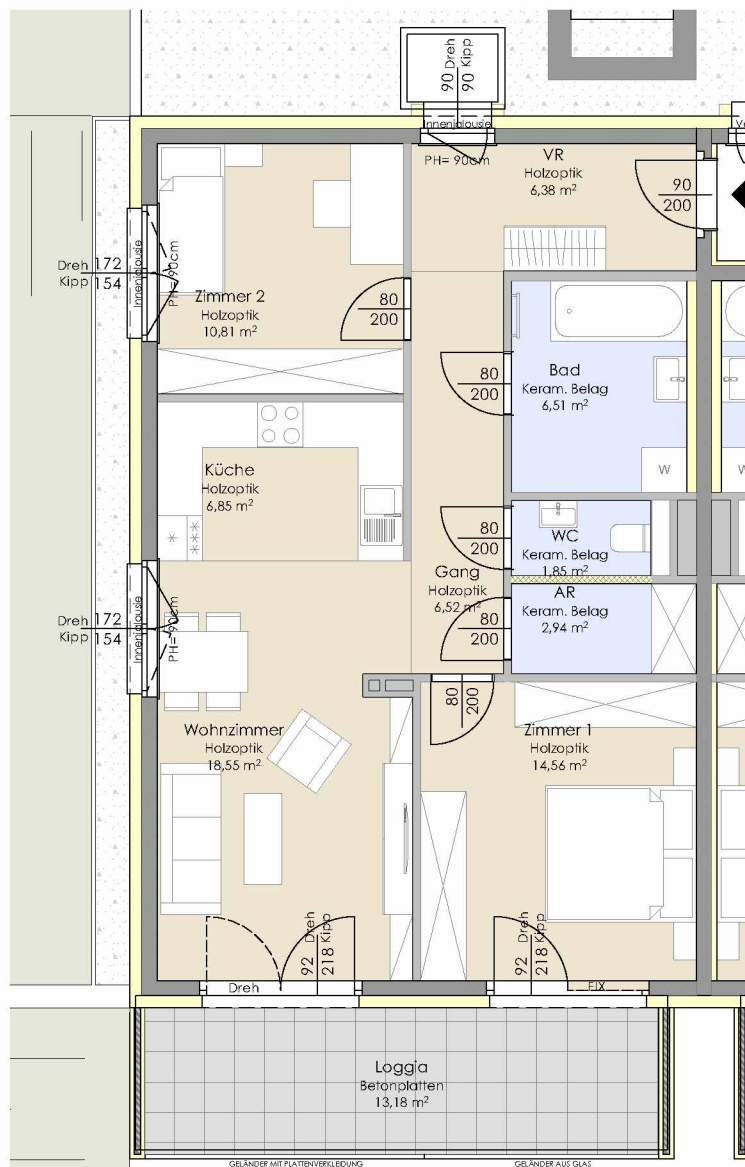
VERTRAGSTYP:

freifinanziert, Miete mit Kaufoption
 Finanzierungsbeitrag*: ab € 23.386,-
 mtl. Kosten: € 1.014,-
 inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 3 ZIMMER



nicht maßstäblich

PLANBEISPIEL TOP 108



Wohnfläche	74,97 m²
Loggia	13,18 m ²
Abstellraum extern	4,34 m ²
PKW-Abstellplatz	1

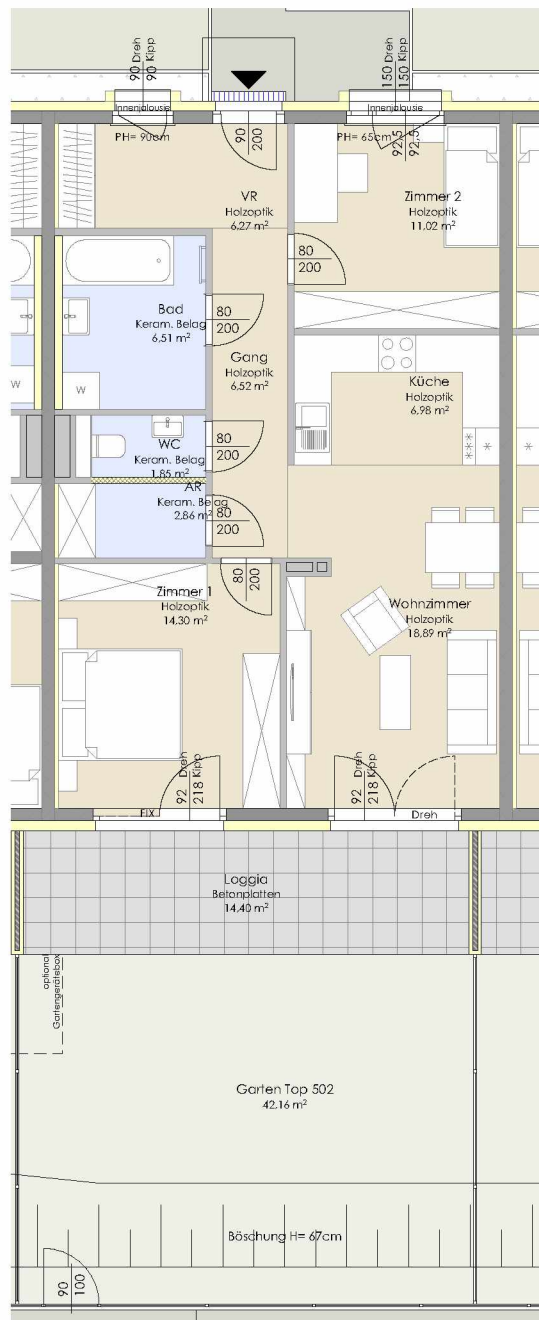
VERTRAGSTYP:

freifinanziert, Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag*: ab € 26.204,-
mtl. Kosten: € 1.136,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 3 ZIMMER



nicht massstäblich

PLANBEISPIEL TOP 502



Wohnfläche	75,20 m²
Loggia	14,40 m ²
Garten	42,16 m ²
Abstellraum extern	4,22 m ²
PKW-Abstellplatz	1

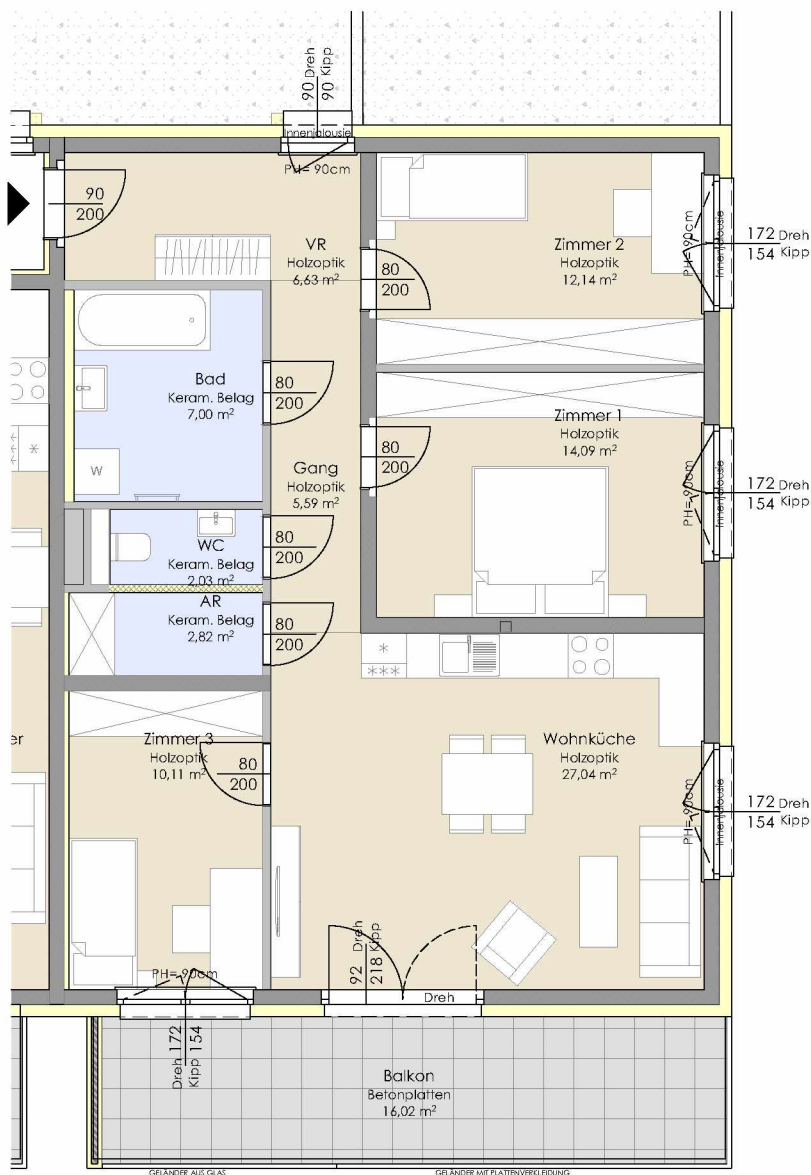
VERTRAGSTYP:

freifinanziert, Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag*: ab € 28.176,-
mtl. Kosten: € 1.216,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 4 ZIMMER



nicht maßstäblich

PLANBEISPIEL

Top 114



Wohnfläche	87,45 m²
Balkon	16,02 m ²
Abstellraum extern	4,26 m ²
PKW-Abstellplatz	2

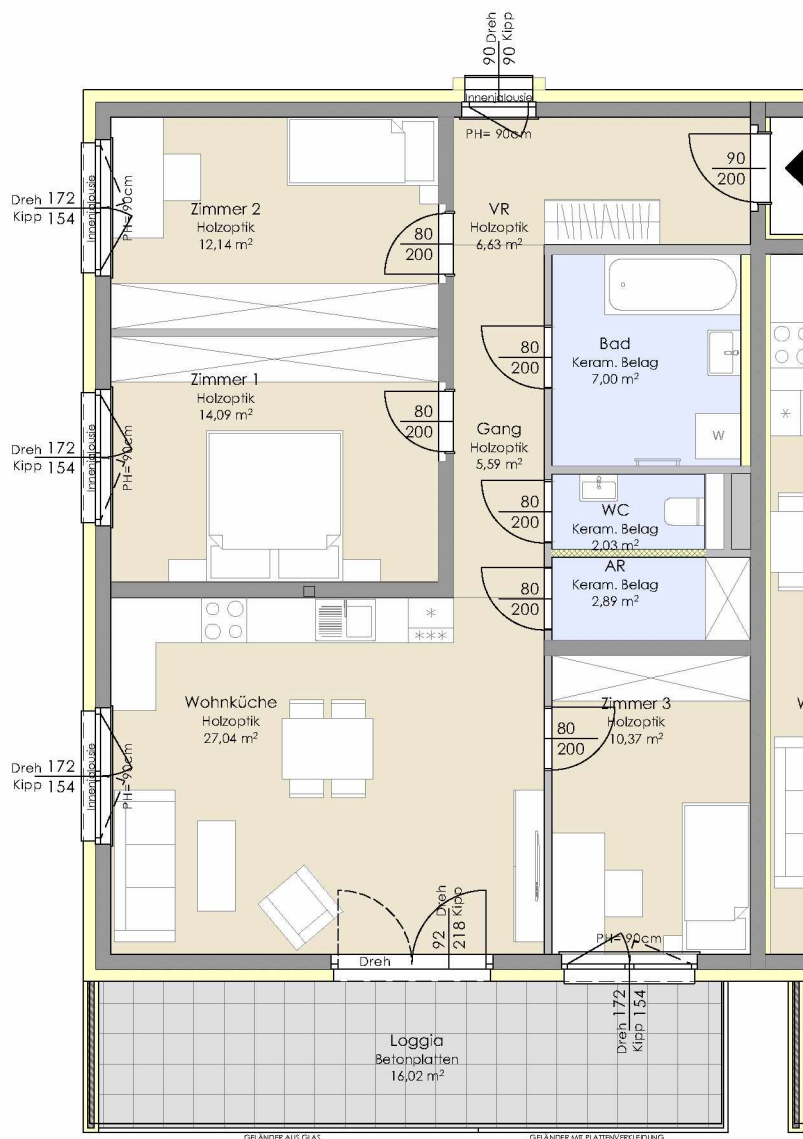
VERTRAGSTYP:

freifinanziert, Miete mit Kaufoption
 Finanzierungsbeitrag*: ab € 31.275,-
 mtl. Kosten: € 1.350,-
 inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 4 ZIMMER



nicht maßstäblich

PLANBEISPIEL

Top 311



Wohnfläche	87,87 m²
Loggia	16,02 m ²
Abstellraum extern	3,95 m ²
PKW-Abstellplatz	2

VERTRAGSTYP:

freifinanziert, Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag*: ab € 33.248,-
mtl. Kosten: € 1.430,-
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 Wr. Neustadt haben wir auf jedes Detail gedacht.

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



TECHNISCHE DATEN

MASSIVBAUWEISE

Ziegelwände bzw. Stahlbetonwände
Stahlbetonelementdecken
Vollwärmeschutz

DACH

Flachdach

HEIZUNG

Fernwärme
Fußbodenheizung

SONSTIGE

Aufzug
vorläufiger HWB (Ref.SK) ca. 34,6 bis 43,3 kWh/m²
mind. 1 Tiefgaragenplatz pro Wohneinheit

WOHNRAUM

BÖDEN

Parkett, Fliesen

TÜREN UND FENSTER

Innentüren weißähnlich
Isolierverglaste Kunststoffenster
Sonnenschutz lt. bauphysikalischen Erfordernis

SANITÄR

Badewanne oder Dusche lt. Plan
Waschbecken
WC

ELEKTRO

Steckdosen und Schalter weißähnlich
Internet Glasfaser
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, 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

freifinanziert, Miete mit Kaufoption

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. Flexibler lässt es sich nicht wohnen: Das Modell „Miete mit Kaufoption“ eröffnet für Sie 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. Das Hypothekendarlehen wird als Kletterdarlehen mit einer jährlichen Anpassung entsprechend der jeweils aktuellen Zinssituation vorgeschrieben.

Zur Erstellung Ihres Nutzungsvertrages ist die Überprüfung der Bonität anhand des Jahreshaushaltseinkommens (netto) des vergangenen Kalenderjahres erforderlich. Sie haben die Möglichkeit höhere Finanzie-

rungsbeiträge 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 und gegebenenfalls Auskunfteien
- 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

NOTIZEN



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. Imagefotos der Stadtgemeinde Wr. Neustadt. Visualisierungen: Hof 437 Netzwerk für Raum und Form in 6861 Alberschwende; 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 Prospektmappe 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.

