



alpenland

2020 HOLLABRUNN

Mitterweg 1

**Lebensqualität
in jeder Ecke**



Hollabrunn XXVII/1 | WE: 119/11 | Infomappe Stand: 04.03.24



Filiz Ihtibar informiert Sie gerne:
02742/204 284
verkauf@alpenland.ag
www.alpenland.ag



INHALT

- 3 Projektinfo
- 4 Gute Infrastruktur
- 5 Lage und Erreichbarkeit
- 6 Überblick
- 7 Wohnungstypen
- 13 Wohnqualitäten
- 14 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.



2020 HOLLABRUNN

Mitterweg 1

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

In den drei Wohngebäuden befinden sich 25 Wohnungen mit je zwei bis vier Zimmern. Allen Wohnungen ist ein Garten, Balkon, Loggia oder Terrasse zugeordnet, so dass ausreichend private Rückzugsmöglichkeiten gegeben sind. Jeder Quadratmeter kann perfekt genutzt werden. Für ausreichend Stauraum in den Kellerabteilen ist gesorgt.

Parkplätze stehen in der Garage zur Verfügung.

! WOHN-TIPP

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



VERTRAGSTYP

25 Mietwohnungen mit Kaufoption
Förderungsantrag beim Land NÖ gestellt



BEZUG

Herbst 2024



LAGE

westlich vom Zentrum in Hollabrunn
Bus und Bahn fußläufig erreichbar
ca. 20 Minuten nach Stockerau und
ca. 40 Minuten nach Wien



FLÄCHEN

ab 50 m² - 100 m²
2 - 4 Zimmer



FREIBEREICH

Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten,
Kinderspielplatz



PARKEN & MEHR

Garagenplätze, Kellerabteile
Lift

GUTE INFRASTRUKTUR

Die Lage südwestlich des Stadtzentrums bietet beste Infrastruktur. Viele Einrichtungen wie Freizeitzentrum, Stadtsaal, HTL und Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar.

Ideal für Pendler ist der nahegelegene Bahnhof der fußläufig ca. 10 Minuten entfernt ist und stündliche Abfahrten nach Wien bietet.



LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie
Ärzte, Apotheken, Landesklinikum
Post-Partner, Banken, Behörden
Cafés, Bäckerei

FREIZEIT UND SPORT

Kulturangebot (Feste, Kurse, Museum, Galerie)
Vereine
Sporthalle, Stadion, Rad- und Wanderwege
Kunsteisbahn
Stadtbad
Freizeitpark Hollabrunn

VERKEHR

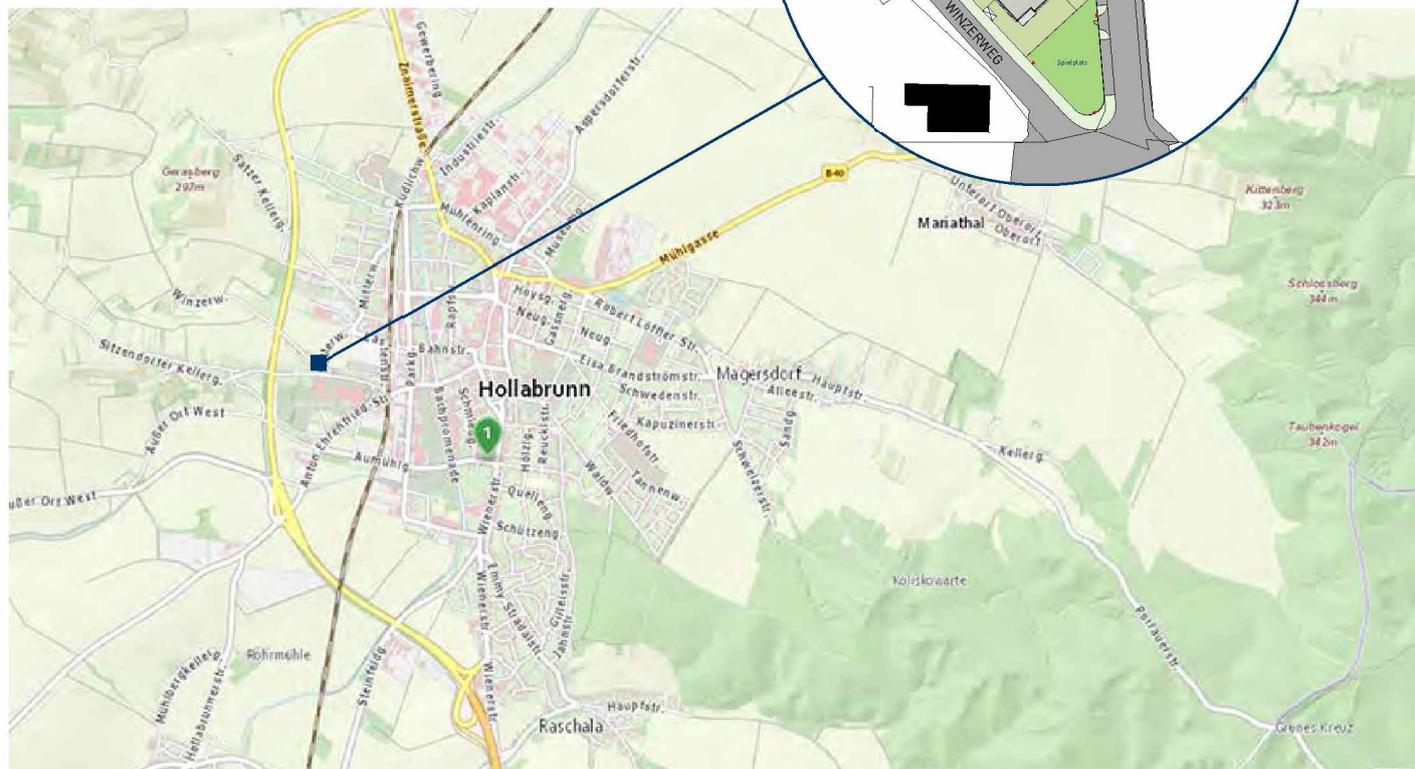
gute öffentliche Verkehrsanbindung
Bahn und Bus
Anbindung an A22 über Stockerau

SCHULEN

Kindergärten, Krabbelstube
Volksschule, NMS, Höhere Schulen
Fachschulen, Berufsschule, Musikschule



LAGE UND ERREICHBARKEIT



Die Wohnhausanlage liegt zentral in Hollabrunn am Mitterweg.

Das bauliche Umfeld besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. In der direkten Umgebung befinden sich verschiedene Bildungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten.

Das Wohnen in Hollabrunn bietet den idealen Mix aus ländlicher Entspannung und städtischer Nähe im charmanten Weinviertel. Mit einer guten Anbindung an Wien genießen Einwohner eine ruhige Umgebung, eine ausgebaute Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten inmitten idyllischer Weinberge.



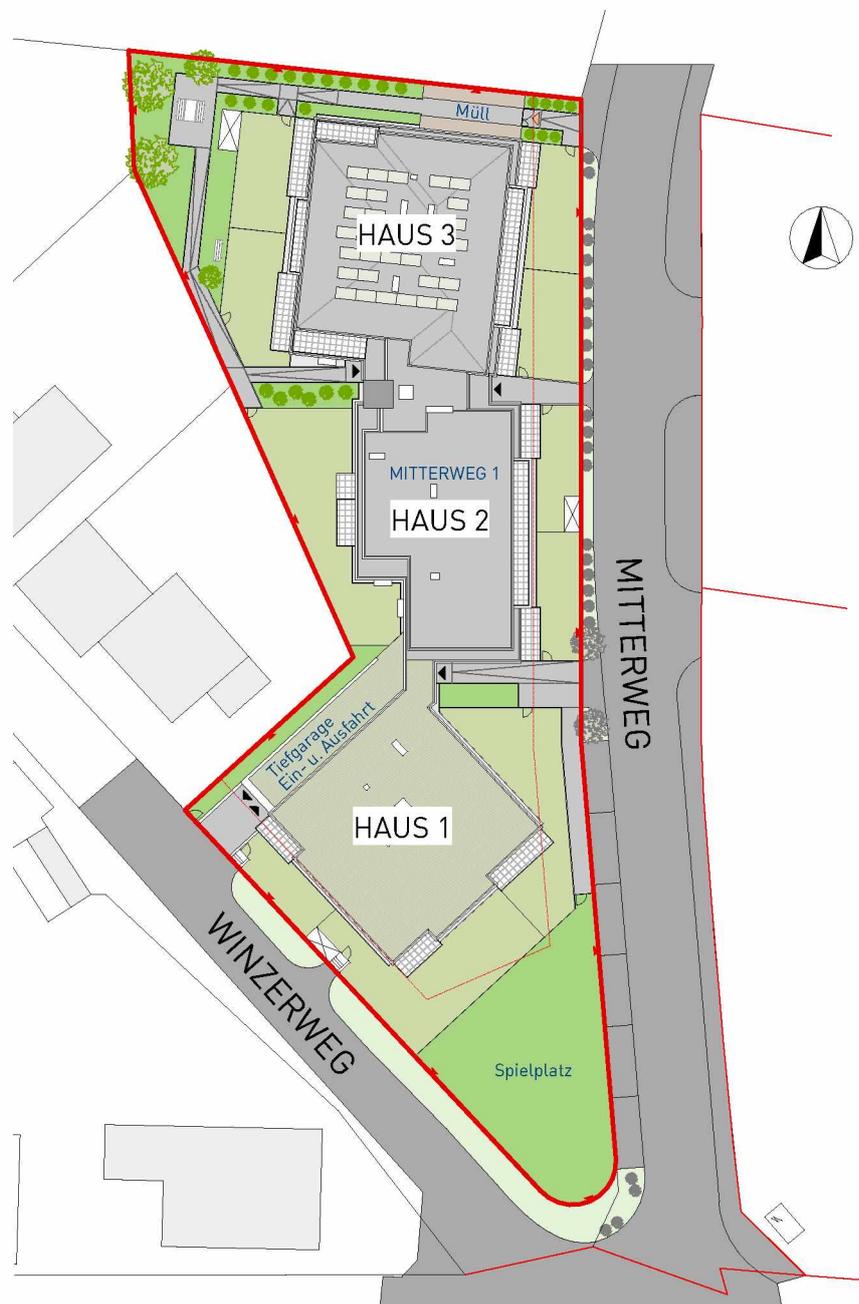
ÜBERBLICK

Die Wohnhausanlage besteht aus drei mehrgeschößigen Baukörpern und wird in einem Bauabschnitt errichtet.

Das südlich gelegene Haus I wird zweigeschössig, die Häuser II und III dreigeschössig ausgeführt.

Sämtliche Wohneinheiten verfügen über einen privaten Freibereich. Im Erdgeschoß wird dieser in Form von ebenerdigen Terrassen und einem zugehörigen Eigengarten umgesetzt. Die Wohneinheiten im 1. Obergeschoß verfügen über private Balkone bzw. Loggien. Im Bereich des zurückversetzten Stufengeschoßes, im Dachgeschoß, sind die privaten Freibereiche der Wohneinheiten wiederum in Form von Dachterrassen umgesetzt.

Darüber hinaus gibt es einen eigenen Kinderspielplatz.





WOHNUNGSTYPEN

Insgesamt werden 25 Wohnungen von 50 bis 100 m² zur Miete mit Kaufoption angeboten.

Das südlich gelegene Haus I umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten. Davon werden zwei als 2-Zimmer-Wohnungen und vier Wohneinheiten als 3-Zimmer-Wohnungen umgesetzt.

Das mittig gelegene Haus II wird dreigeschoßig ausgeführt und umfasst acht Wohneinheiten, verteilt auf zwei Vollgeschoße und einem leicht zurückversetzten Stufengeschoß im Dachgeschoß. Zwei Wohneinheiten sind als 2-Zimmer-Wohnungen, fünf Wohneinheiten als 3-Zimmer-Wohnungen und eine Wohneinheit als 4-Zimmer-Wohnung konzipiert.

Das nördlich gelegene Haus III umfasst elf Wohneinheiten, ebenfalls verteilt auf zwei Vollgeschoße und einem leicht zurückversetzten Stufengeschoß im Dachgeschoß. Drei Wohneinheiten sind als 2-Zimmer-Wohnungen, sieben Wohneinheiten als 3-Zimmer-Wohnungen und eine Wohneinheit als 4-Zimmer-Wohnung geplant.

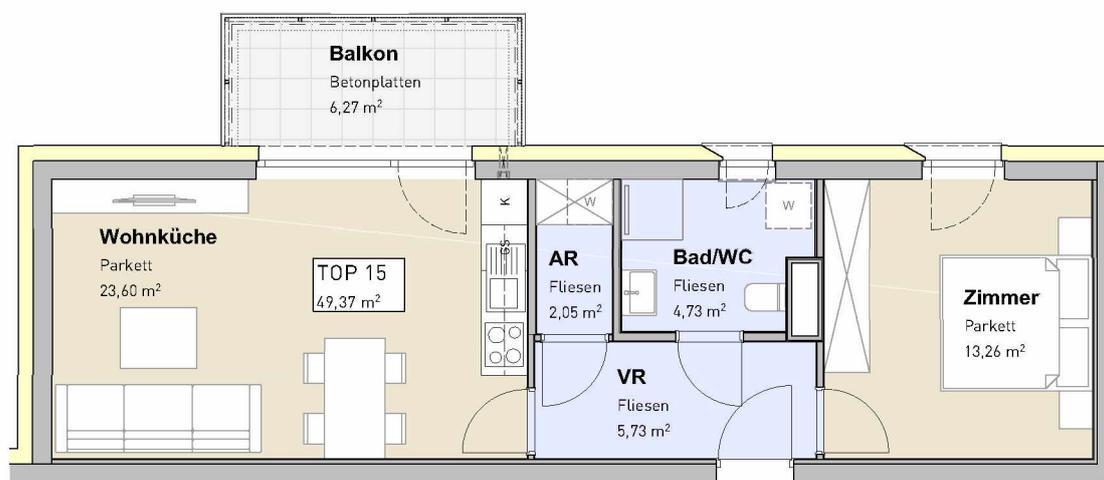
Im Erdgeschoss sind die Wohnungen mit einer Terrasse und Eigengarten, im Obergeschoss mit Balkon oder Loggien ausgestattet. Zusätzlich steht den Bewohnern ein Kinderspielplatz sowie ein Gemeinschaftsbereich im Freien zur Verfügung.

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

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

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

WOHNTYP 2 ZIMMER OG



nicht maßstäblich

PLANBEISPIEL

TOP 15



Wohnfläche 49,37 m²

Balkon 6,27 m²

AR (Einlagerungsraum) 1

PKW-Stellplatz 1

VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag*: ab € 16.598,-

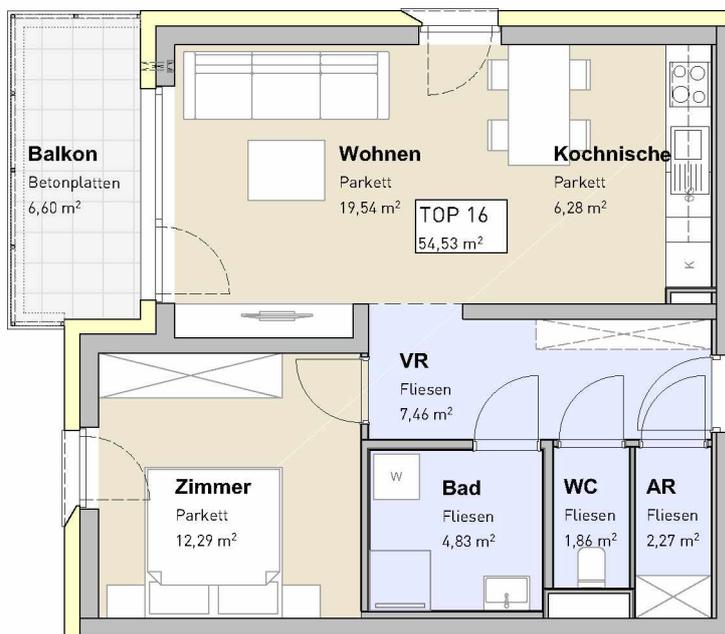
mtl. Kosten: € 640,-

inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 2 ZIMMER OG



nicht massstäblich

PLANBEISPIEL

TOP 16



Wohnfläche 57,29 m²

Balkon 6,49 m²

AR (Einlagerungsraum) 1

PKW-Stellplatz 1

VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag*: ab € 18.811,-

mtl. Kosten: € 721,-

inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 3 ZIMMER EG



nicht massstäblich

PLANBEISPIEL

TOP 7



Wohnfläche	74,40 m²
Terrasse	7,04 m ²
Garten	109,92 m ²
AR (Einlagerungsraum)	1
PKW-Stellplatz	2

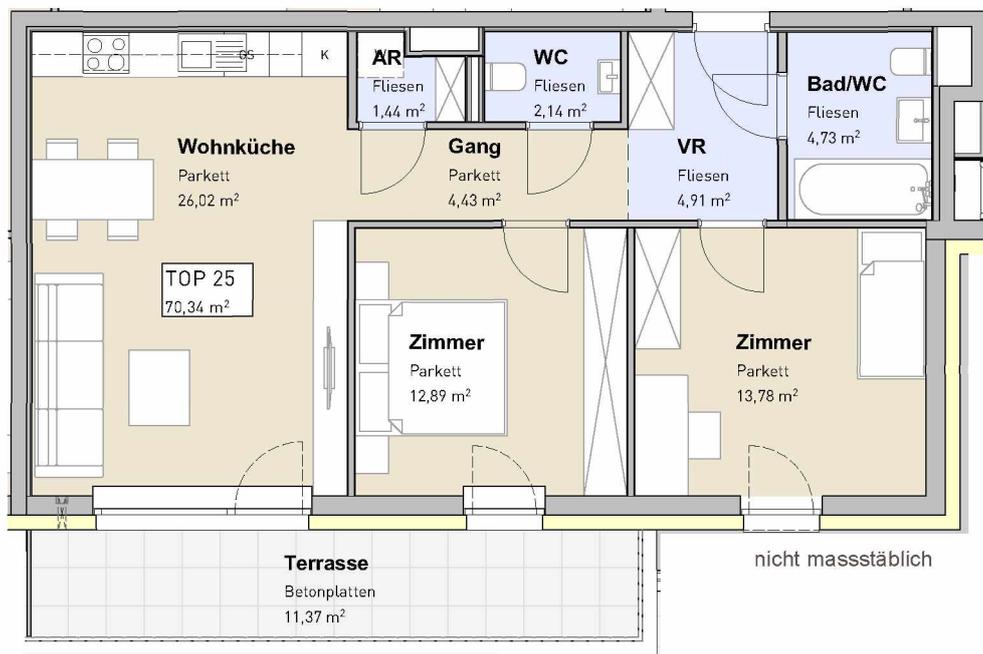
VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption
 Finanzierungsbeitrag*: ab € 29.599,-
 mtl. Kosten: € 1.161,-
 inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 3 ZIMMER OG



PLANBEISPIEL

TOP 25



Wohnfläche 70,38 m²

Terrasse 11,37 m²

AR (Einlagerungsraum) 1

PKW-Stellplatz 1

VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag*: ab € 22.960,-

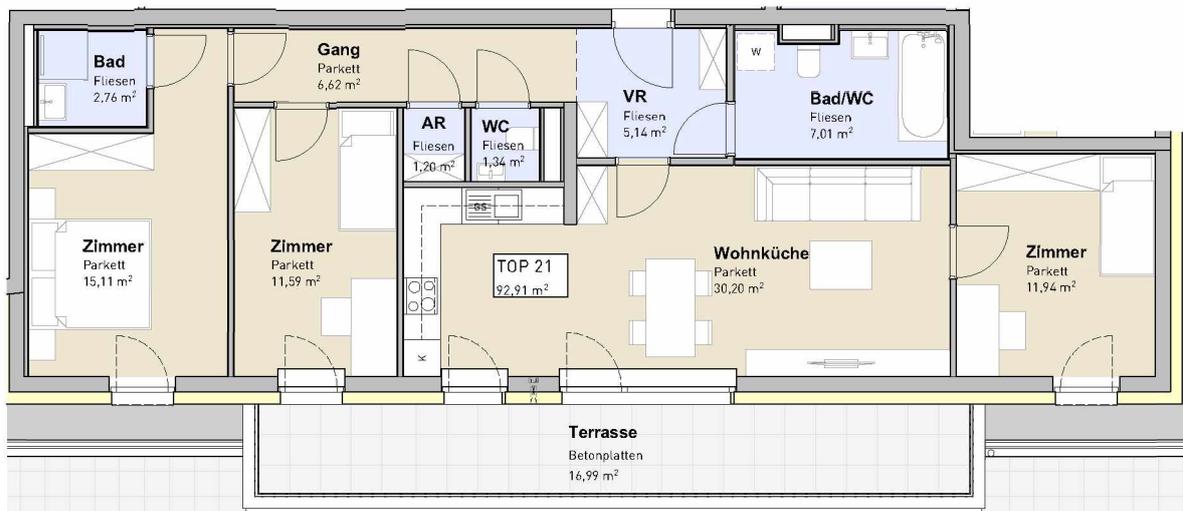
mtl. Kosten: € 879,-

inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 4 ZIMMER DG



nicht massstäblich

PLANBEISPIEL

TOP 21



Wohnfläche 92,91 m²

Terrasse 16,99 m²

AR (Einlagerungsraum) 1

PKW-Stellplatz 2

VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag*: ab € 31.812,-

mtl. Kosten: € 1.257,-

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 haben wir auf jedes Detail geachtet.

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



TECHNISCHE DATEN

MASSIVBAUWEISE

Ziegelwände bzw.
Stahlbetonwände
Vollwärmeschutz

DACH

Flachdach

HEIZUNG

Fußbodenheizung
Wärmepumpe

LIFT

barrierefrei vom UG bis in das DG

SONSTIGE

vorläufiger HWB (Ref,RK) ca. < 23,8kWh/m2a

WOHNRAUM

BÖDEN

Parkett, Fliesen

TÜREN UND FENSTER

Innentüren weißähnlich
Isolierverglaste Kunststoffenster
Rollläden mit händischer Bedienung

SANITÄR

Badewanne oder Dusche lt. Plan
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

Miete mit Kaufoption, Wohnbauförderung beantragt

Das Finanzierungsmodell „Miete mit Kaufoption“ bietet den Vorteil, dass Sie zu Beginn einen geringen Finanzierungsbeitrag anzahlen und in einer modernen Wohnung wohnen. Nach Ablauf von fünf Jahren ab Mietbeginn haben Sie als Mieter:in einer geförderten Wohnung mit Kaufoption erstmals die Möglichkeit diese Option zu ziehen und Eigentum zu begründen. Sie können aber auch weiterhin zur Miete wohnen.

Die Objektfinanzierung erfolgt mittels Finanzierungsbeitrag, Wohnbauförderdarlehen des Landes NÖ und einem Hypothekendarlehen bzw. Eigenmitteleinsatz des Bauträgers.

Der FINANZIERUNGSBEITRAG der Mieter:in besteht für jede Wohneinheit aus zumindest dem Grundkostenanteil. Mittels zusätzlicher Einzahlung eines Baukostenanteils können Sie Ihre monatlichen Kosten senken. Nutzen Sie hierzu den Kostenrechner beim jeweiligen Objekt auf unserer Homepage.

Der von Ihnen gewählte Finanzierungsbeitrag ist wie folgt zu leisten:

Rate 1: bei Vertragsabschluss: € 100,-/m² Wohnnutzfläche

Rate 2: Vier Wochen vor Wohnungsübergabe: Restzahlung der gewählten Grund- und Baukosten

Bei Auflösung des Mietvertrages wird der Finanzierungsbeitrag, gemäß § 17 WGG vermindert um 1% Verwohnung pro Jahr, binnen acht Wochen nach ordnungsgemäßer Wohnungsrückgabe ausbezahlt.

Das WOHNBAUFÖRDERDARLEHEN des Landes NÖ (Objektförderung) wird nach einem Punktesystem unter Berücksichtigung der Wohnnutzfläche gemäß den geltenden Wohnungsförderungsrichtlinien des Landes NÖ ermittelt. Sie besteht laut Wohnbaufördermodell 2023 aus einem Förderdarlehen im Ausmaß von 50% des förderbaren Nominales mit fixer Verzinsung und einer maximalen Laufzeit von 40 Jahren und andererseits aus der Gewährung eines Zuschusses zu den Annuitäten eines Hypothekendarlehens oder eines Eigenmitteleinsatzes. Der Annuitätzuschuss wird für jedes Objekt einzeln zugesichert und für einen Zeitraum von 20 Jahren gewährt.

Für dieses Bauvorhaben wurde ein Förderantrag beim Land NÖ eingereicht. Bei positiver Bewilligung werden Mittel der NÖ Wohnbauförderung für die Finanzierung in Anspruch genommen.

Hinweis: Sollte der Förderantrag durch das Land NÖ nicht positiv bewilligt werden, werden wir dieses Bauvorhaben FREIFINANZIERT umsetzen. Das hat für Sie als Mieter:in die Auswirkung, dass keine Subjektförderung (NÖ Wohnzuschuss) ab Bezug des Wohnobjektes möglich ist und die Kaufoption erst nach 10 Jahren gezogen werden kann.

Mittels HYPOTHEKARDARLEHEN erfolgt die Restfinanzierung der Wohnhausanlage. Ziel ist es, langfristig eine möglichst günstige Finanzierung zu gewährleisten. Dabei kann das Darlehen entweder marktüblich zu fixen oder zu variablen Zinssätzen abgeschlossen werden.

Die Miete setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Annuität Wohnbauförderdarlehen
- Annuität Hypothekendarlehens abzüglich Zuschuss Objektförderung

- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
- Rücklage von 2% der vorstehend angeführten Entgeltbestandteile
- anteilige Betriebskosten
- Kosten Stellplatz
- Umsatzsteuer

Die kostendeckende Miete kann aufgrund von Veränderungen seiner Komponenten angepasst werden.

Verbrauchsabhängige Kosten wie z.B. Heizung, Warmwasser, Strom, Internet, etc. werden direkt zwischen Anbieter und Verbraucher abgerechnet.

Betriebskosten

Die Betriebskosten sind in der Miete bereits enthalten und umfassen:

- Öffentliche Abgaben (z. B. Kanal-, Müll-, Wassergebühren, Grundsteuer, etc.)
- Versicherungsaufwand (z. B. Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung, etc.)
- Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Bereiche (z.B. Reinigung Stiegenhaus, Grünflächenpflege, Winterdienst, Müllplatz, etc.)
- Wartungskosten (z.B. Brandschutzeinrichtungen, etc.)
- Kosten für die Liftanlage

Kriterien.

Wer darf einziehen?

1

Nachweis der österreichischen Staatsbürgerschaft (Gleichstellung)

- Kopie eines Ausweisdokuments (Führerschein, Reisepass, Bürgerkarte, ...)
- Ausweis Daueraufenthalt EU – unbefristet
- Aufenthaltstitel befristet
- ggf. Erwachsenenvertretung: Nachweis über den Vertretungsumfang
- Bei Asylberechtigten, subsidiär Schutzberechtigten und Drittstaatsangehörigen der Nachweis von Deutschkenntnissen zu prüfen.
- Prüfungsnachweis: mind. A2-Niveau

2

Nachweis Haushaltsnettoeinkommen

Grenzen für das Jahresnettoeinkommen bei Miete/Miete mit Eigentumsoption:

- 1-Personen-Haushalt € 50.000,-
- 2-Personen-Haushalt € 70.000,-
- für jede weitere Person zusätzlich € 10.000,-

Einkommensnachweise (vom Vorjahr) des Vertragsabschlusses, aller im künftigen Haushalt lebenden Personen (Wohnungswerber, Ehegatte, Lebensgefährte, Kinder, etc.) sind vorzulegen.

3

Beitritt zur Genossenschaft

Bei Alpenland-Objekten treten Sie der Genossenschaft bei (einmaliger Mitgliedsbeitrag EUR 162,-/Nutzer).

4

Hauptwohnsitzmeldung / Förderungsdatenblatt

Melden Sie Ihren neuen Hauptwohnsitz bei der Meldebehörde und übermitteln Sie uns die Meldebestätigung mittels ZMR-Auszug und das Förderungsdatenblatt.

ab Bezug

vor Vertragserstellung

INFORMATION

zur Anmietung eines geförderten Wohnobjektes

Als gemeinnütziger Wohnbauträger leisten wir einen gesellschaftlichen Auftrag zur Deckung des Wohnbedarfes mittels Bereitstellung von „leistbarem“ Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht.

Wir legen ein verstärktes Augenmerk auf die Transparenz und Nachvollziehbarkeit.

Mittels objektiver Kriterien stellen wir eine sozial ausgewogene Wohnungszuteilung sicher.

Wurden zur Errichtung des Objekts Mittel der NÖ Wohnbauförderung in Anspruch genommen, ist die Erfüllung der Kriterien lt. geltender NÖ Wohnbauförderungsrichtlinie erforderlich.



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 Hollabrunn, ASYNKRON OG Karte: basemap.at. Alpenland wendet sich unabhängig von der verwendeten Wortform gleichermaßen an Frauen wie an Männer. 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.AT

