



alpenland

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

3100 ST. PÖLTEN

Wiener Straße 69

Modernes Wohnen

in Top-Lage



Freifinanziert

Verena Riedler informiert Sie gerne:
02742/204 252

www.alpenland.ag

INHALT

3	Projektinfo
4	Infrastruktur
5	Lage und Erreichbarkeit
6	Überblick
7	Wohnungstypen
13	Wohnqualität
14	Vom Anruf bis zum Einzug
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.

Bei Alpenland haben wir uns auf den Weg gemacht, diese Antworten zu geben.



3100 ST. PÖLTEN WIENER STRASSE 69

Die Lage der 46 freifinanzierten Wohnungen lässt keine Wünsche offen: zentral mit fußläufiger Erreichbarkeit von Bahnhof (ca. 5 Min.), Stadtzentrum (ca. 10 Min.) und dem Kulturbezirk (ca. 12 Min.). Zum Entspannen spazieren Sie in wenigen Minuten ans nahegelegene Traisenufer. Die nächste Autobahnauffahrt erreichen Sie in nur 3 Minuten.

Großzügige persönliche Rückzugsflächen wie Terrassen mit Gärten, Balkone oder Dachterrassen sind Ihr großes Plus. Allgemeine Gartenflächen und ein Kinderspielplatz sind ideal für gemütliche Stunden mit den Nachbarn. Für ausreichend Stauraum ist in den zugeordneten Abstellräumen im Keller gesorgt. Der Lift bringt Sie bequem in Ihre Wohnung.

! WOHN-TIPP

Für Ihr Zweitauto können Sie einen zusätzlichen PKW-Stellplatz in der Garage oder im Freien anmieten. Lästiges Parkplatzsuchen bleibt Ihnen hier erspart.



VERTRAGSTYP

freifinanzierte Wohnungen
Miete mit Kaufoption



BEZUG

Frühjahr 2020



LAGE

Ca. 1 km vom Stadtzentrum
Bus und Bahn fußläufig erreichbar
Einkaufsmöglichkeiten in der
direkten Umgebung



FLÄCHEN

ab ca. 45 bis ca. 114 m² Wohnfläche



FREIBEREICH

Eigengarten und Terrasse (Erdgeschoss)
Balkon, Dachterrasse (Obergeschosse)
allgemeiner Spielplatz,
allgemeine Gartenflächen



PARKEN & MEHR

Tiefgaragenstellplatz
Abstellraum, Lift

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 Landeshauptstadt ist alles möglich.



LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants
Landesklinikum, Ärzte, Apotheken
Behörden und Bürgerservice

FREIZEIT UND SPORT

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

VERKEHR

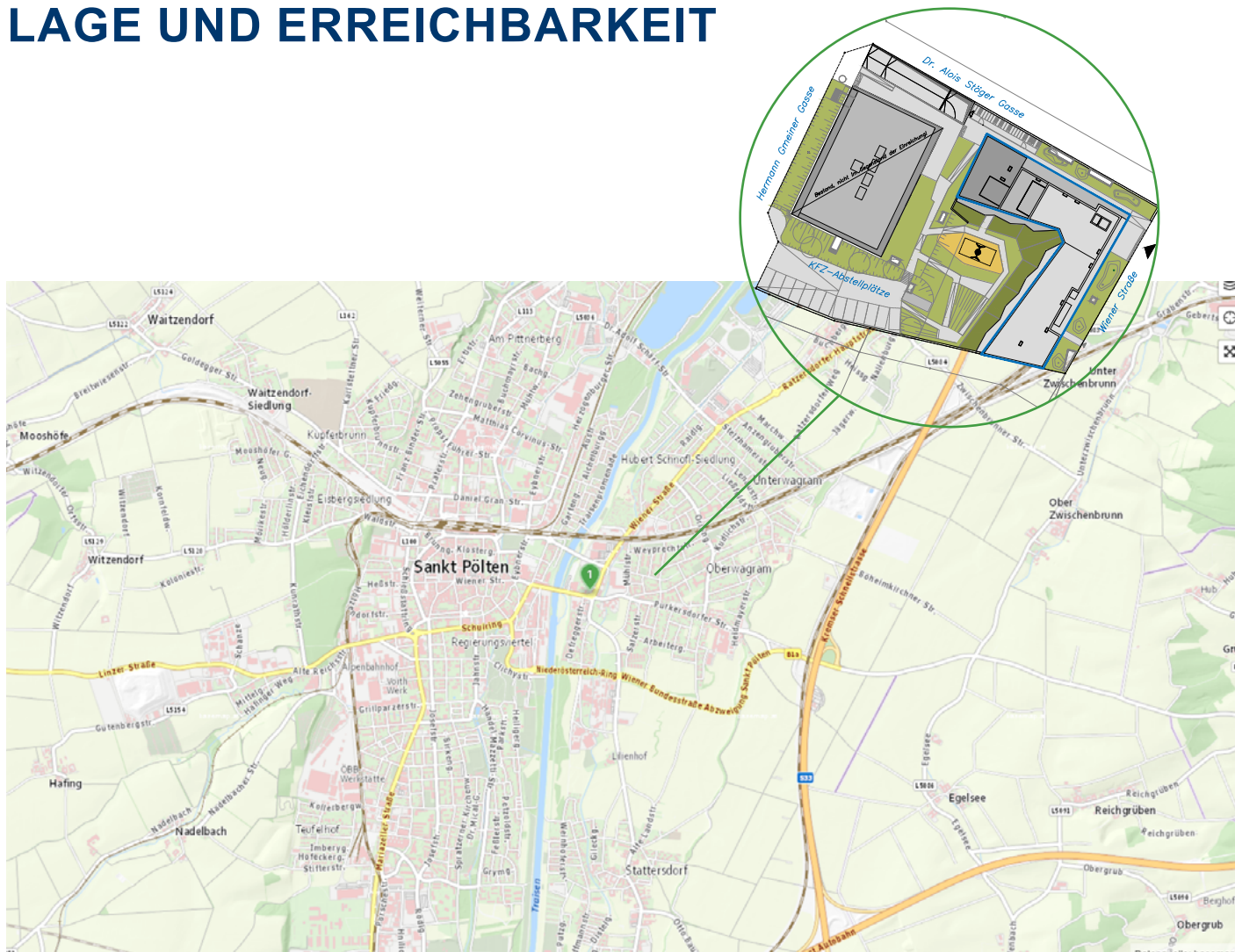
Öffentlicher Verkehr
gute Verkehrsanbindung, 30 Minuten nach Wien
über die A1, 20 Minuten nach Krems über die S33

SCHULEN

Krabbelstuben und Kindergärten
Volksschulen
Mittlere und Höhere Schulen
Fachhochschul-Studiengänge



LAGE UND ERREICHBARKEIT



Das Wohnhaus befindet sich im Stadtteil Wagram in St. Pölten direkt an der Wiener Straße. Die Innenstadt und der Hauptbahnhof sind über die neue Traisenbrücke in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Lidl und Merkur befinden sich direkt an der Willi-Gruber-Straße.

Haltstellen für mehrere Buslinien sind in unmittelbarer Nähe an der Wiener Straße sowie in der Purkersdorfer Straße situiert.

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



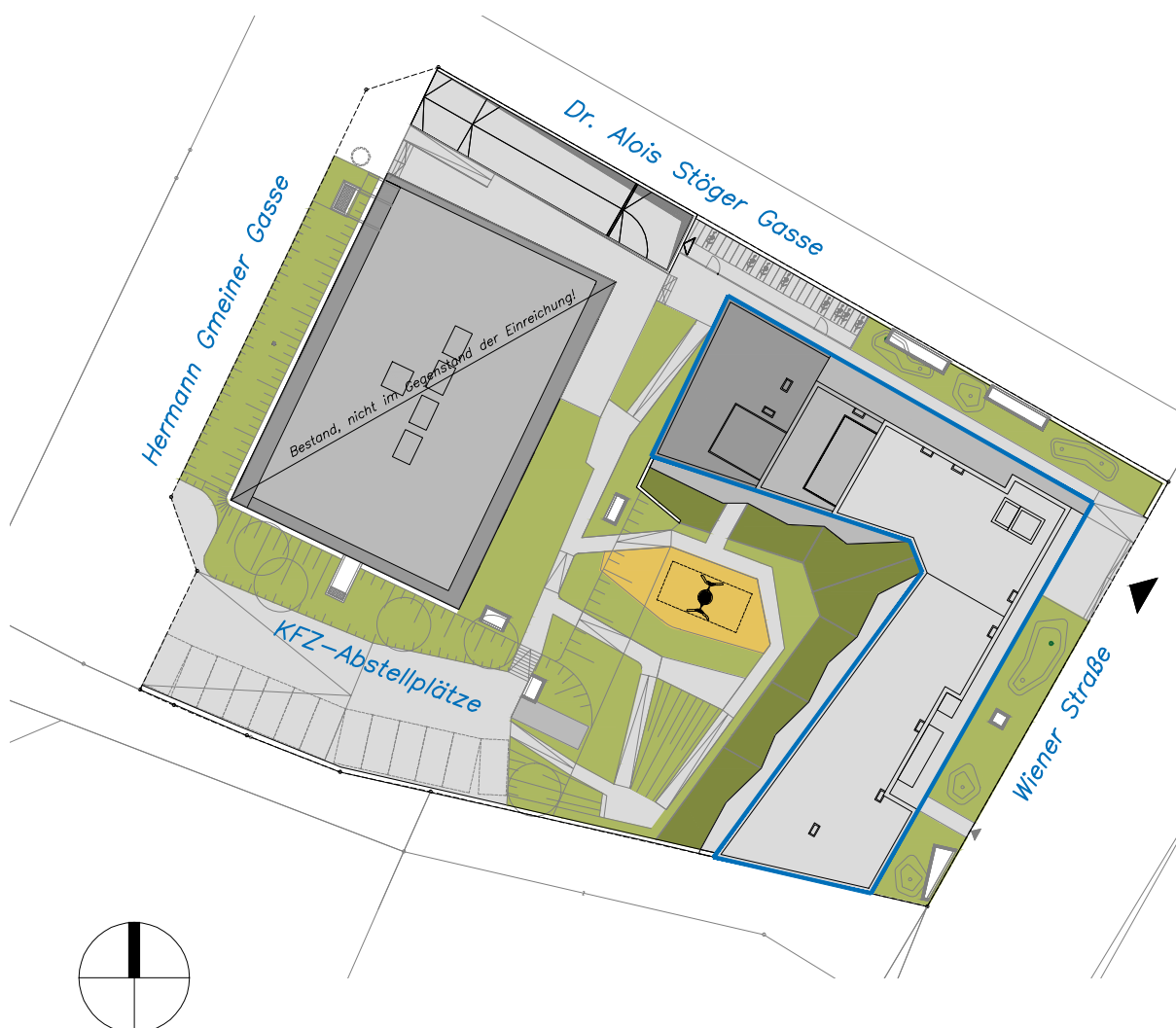
ÜBERBLICK

Die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück lässt eine geordnete Struktur mit großzügigen Freibereichen entstehen welche zum Erholen und Veweilen einladen.

Der Spielplatz in der Mitte des Grundstücks sowie die allgemeinen Grünflächen sind für alle Bewohner der Wohnhausanlage frei zugänglich.

Das Gebäude ist zum größten Teil 5-geschoßig und treppt sich in Richtung Herman Gmeiner Gasse bis auf 3 Stockwerke ab. Der Zugang zum Gebäude ist direkt über die Wiener Straße, zentrales Stiegenhaus mit Lift möglich. Die Einfahrt zur Tiefgarage befindet sich an der Hermann Gmeiner Gasse. Der Großteil der PKW-Stellplätze befindet sich in der Tiefgarage. 12 der 69 Stellplätze befinden sich im Freien.

Die einzelnen Wohnungen sind über einen offenen Laubengang im Erdgeschoß und in den Obergeschoßen zugänglich. Eine Barrierefreie Erschließung ist mittels Lift, im zentralen Stiegenhaus, von der Tiefgarage bis in das 5 Obergeschoß möglich. Im Erdgeschoß sind ein Müllraum, Kinderwagen- sowie zwei Fahrradabstellräume situiert. Die Abstellräume befinden sich im Untergeschoß, Tiefgarage.



WOHNUNGSTYPEN

Die Wohnhausanlage umfasst insgesamt 46 Wohnungen aufgeteilt auf 5 Geschosse.

Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 43 m² bis ca. 114 m² und haben 2, 3 oder 4 Zimmer. Generell gliedern sich die Räumlichkeiten in Vorraum, Badezimmer, WC, Abstellraum, Küche oder Kochnische und Wohnzimmer bzw. Wohnküche sowie 1, 2 oder 3 Schlafzimmer.

Alle Erdgeschoßwohnungen sind mit einem Eigengarten sowie einer Terrasse ausgestattet. In den Obergeschoßen verfügt jede Wohnung über einen Balkon bzw. eine Dachterrasse.

Jeder Wohnung wird ein PKW-Stellplatz zugeordnet. Weitere Stellplätze sind gesondert anmietbar.

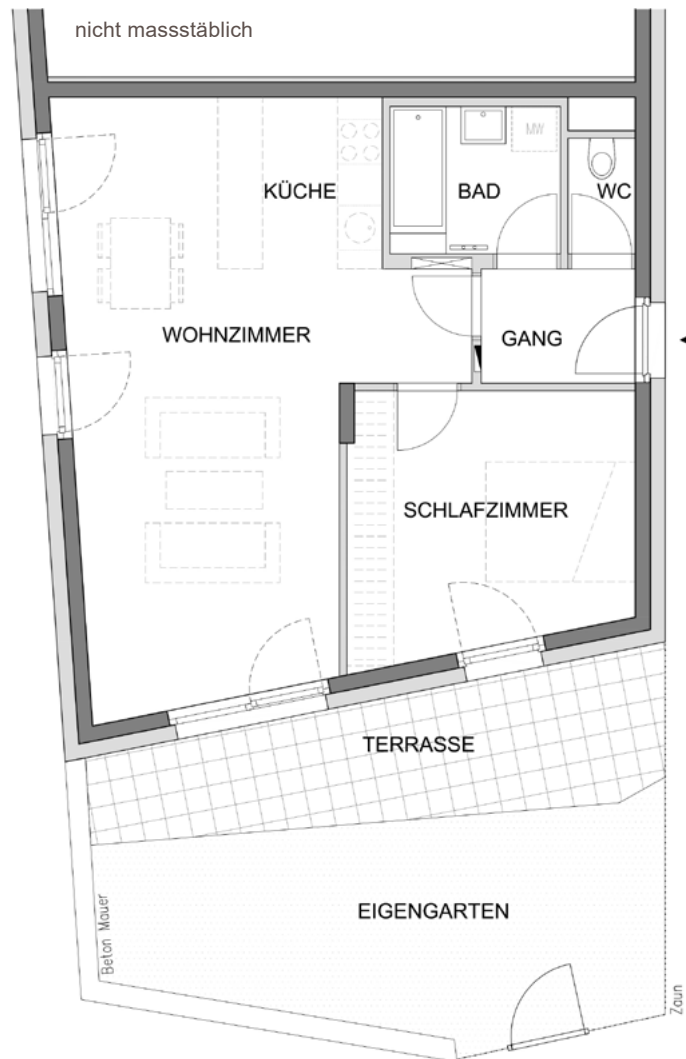


Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

Das gesamte Wohnangebot finden Sie online unter:

www.alpenland.ag

WOHNUNG TYP A **2 Zimmer**



Preisbeispiel EG mit Garten

Wohnfläche **55,58 m²**

Terrasse 12,55 m²

Garten 19,97 m²

Abstellraum 2,91 m²

PKW-Stellplatz 1



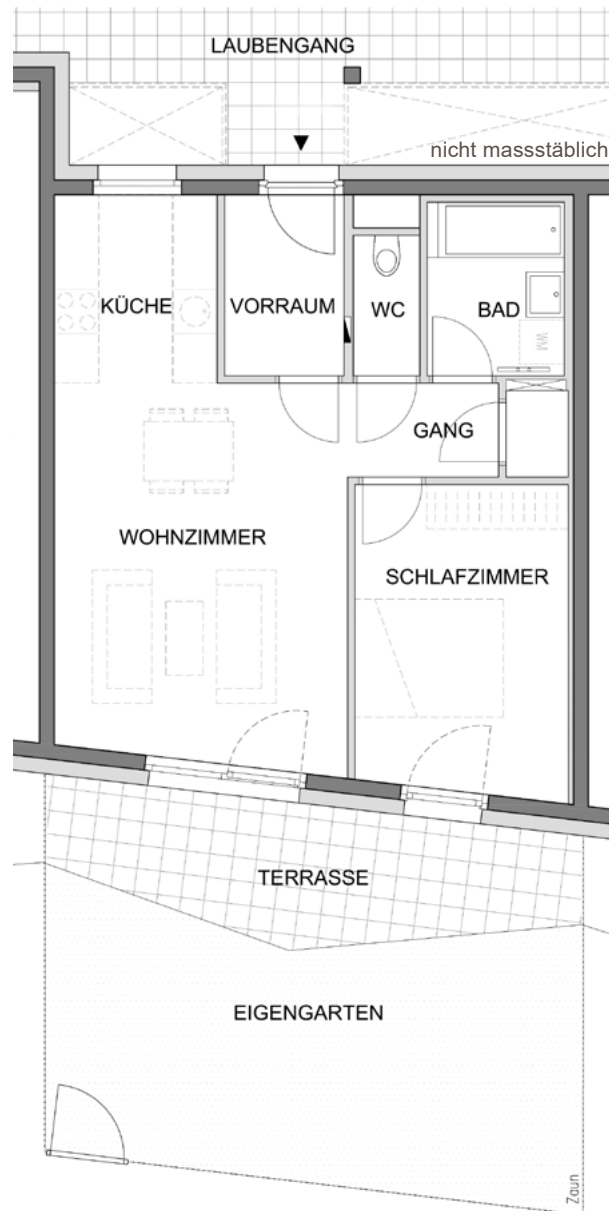
Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

Finanzierungsbeitrag* **EUR 10.869,02**

mtl. Kosten: **EUR 656,82** inkl. Betriebskosten-Akonto

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

WOHNUNG TYP B **2 Zimmer**



Preisbeispiel EG mit Garten Wohnfläche **51,47 m²**

Terrasse	11,64 m ²
Garten	25,13 m ²
Abstellraum	3,47 m ²
PKW-Stellplatz	1

Preisbeispiel OG mit Balkon Wohnfläche **51,47 m²**

Balkon	11,70 m ²
Abstellraum	3,27 m ²
PKW-Stellplatz	1



Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

Finanzierungsbeitrag* **EUR 10.373,41**
mtl. Kosten: **EUR 622,55** inkl. Betriebskosten-Akonto

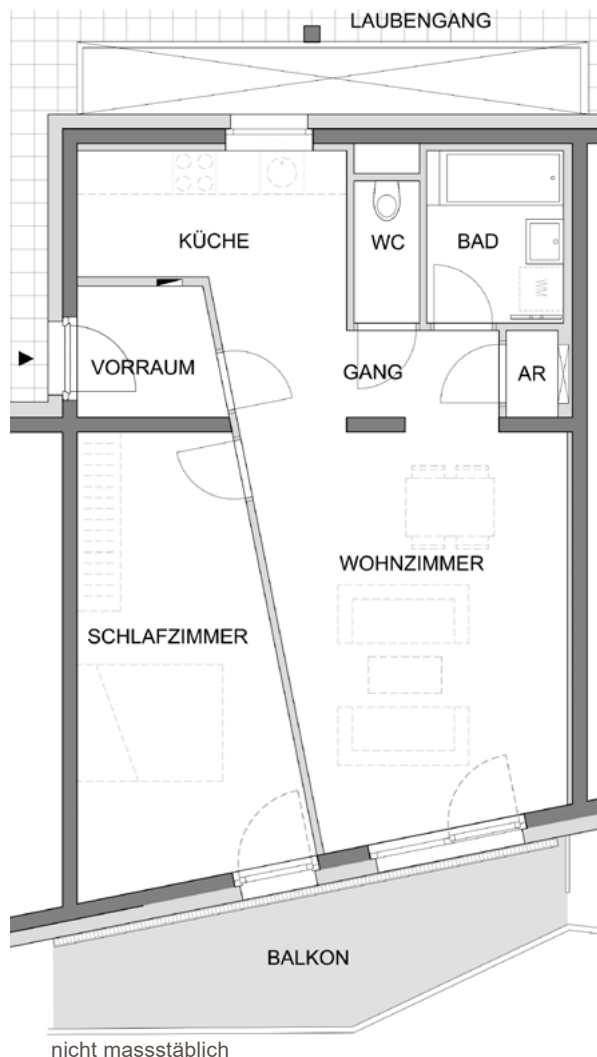


Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

Finanzierungsbeitrag* **EUR 9.569,48**
mtl. Kosten: **EUR 617,99** inkl. Betriebskosten-Akonto

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

WOHNUNG TYP C **2 Zimmer**



Preisbeispiel EG mit Garten	
Wohnfläche	61,74 m²
Terrasse	11,43 m ²
Garten	23,05 m ²
Abstellraum	3,09 m ²
PKW-Stellplatz	1

Preisbeispiel OG mit Balkon	
Wohnfläche	61,74 m²
Balkon	11,53 m ²
Abstellraum	3,06 m ²
PKW-Stellplatz	1



Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

Finanzierungsbeitrag* **EUR 12.037,33**
 mtl. Kosten: **EUR 714,77** inkl. Betriebskosten-Akonto

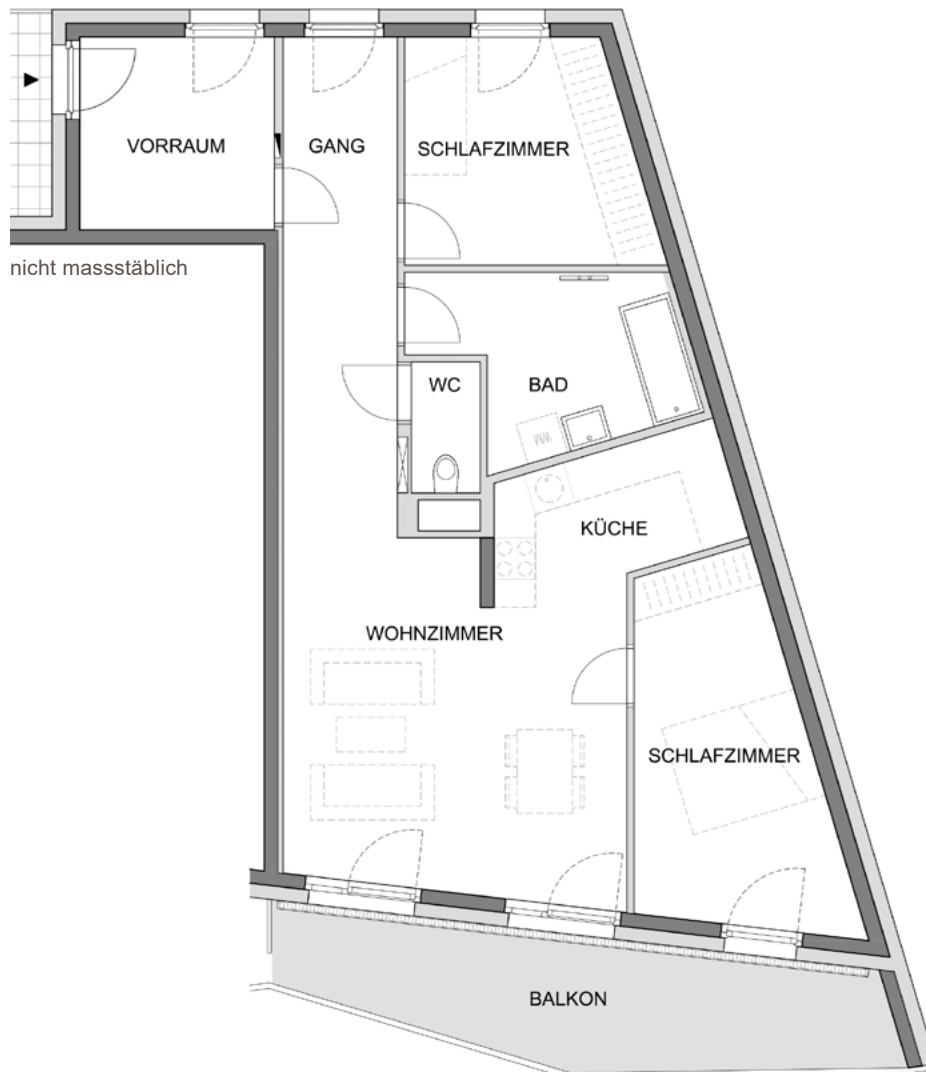


Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

Finanzierungsbeitrag* **EUR 11.316,21**
 mtl. Kosten: **EUR 711,45** inkl. Betriebskosten-Akonto

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

WOHNUNG TYP D **3 Zimmer**



Preisbeispiel EG mit Garten	
Wohnfläche	85,40 m²
Terrasse	14,75 m ²
Garten	33,94 m ²
Abstellraum	2,58 m ²
PKW-Stellplatz	1

Preisbeispiel OG mit Balkon	
Wohnfläche	85,40 m²
Balkon	14,97 m ²
Abstellraum	3,95 m ²
PKW-Stellplatz	1



Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

Finanzierungsbeitrag* **EUR 16.597,20**
 mtl. Kosten: **EUR 941,46** inkl. Betriebskosten-Akonto

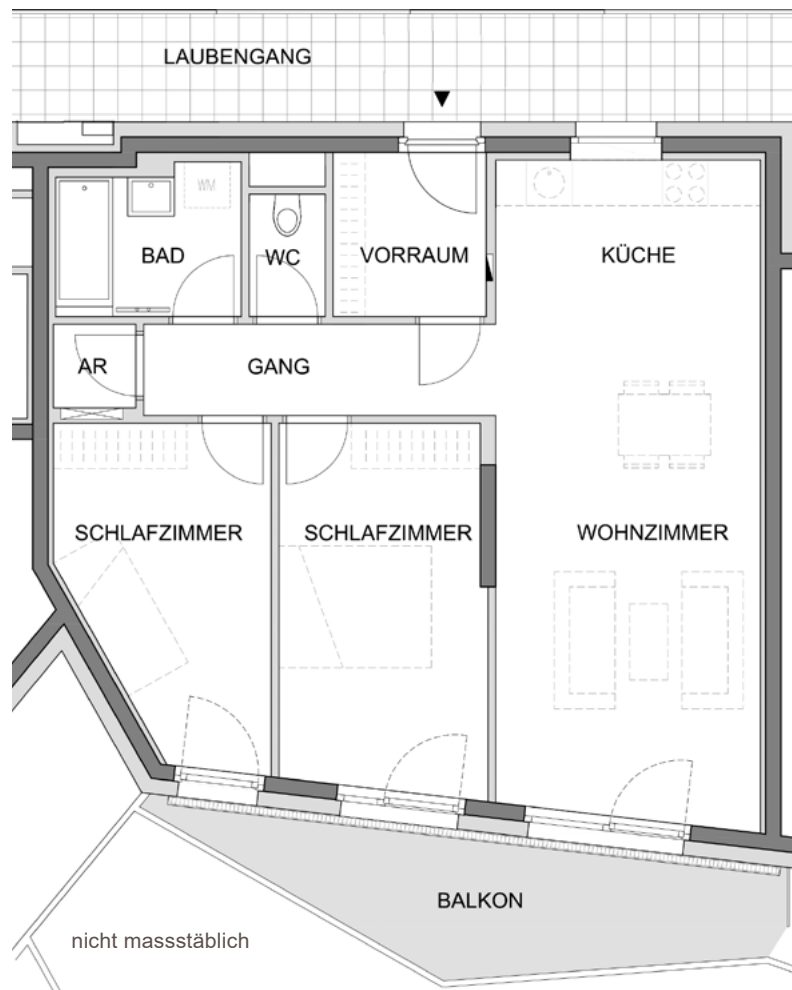


Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

Finanzierungsbeitrag* **EUR 15.575,40**
 mtl. Kosten: **EUR 938,52** inkl. Betriebskosten-Akonto

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

WOHNUNG TYP E 3 Zimmer



Preisbeispiel EG mit Garten	
Wohnfläche	71,19 m²
Terrasse	11,25 m ²
Garten	27,65 m ²
Abstellraum	3,62 m ²
PKW-Stellplatz	1

Preisbeispiel OG mit Balkon	
Wohnfläche	71,19 m²
Balkon	11,23 m ²
Abstellraum	3,08 m ²
PKW-Stellplatz	1



Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

Finanzierungsbeitrag* **EUR 13.805,73**
 mtl. Kosten: **EUR 802,33** inkl. Betriebskosten-Akonto



Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

Finanzierungsbeitrag* **EUR 12.903,70**
 mtl. Kosten: **EUR 796,46** inkl. Betriebskosten-Akonto

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

WOHNQUALITÄT

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

KELLER

Stahlbetonwände auf Fundamentplatte

MASSIVBAUWEISE

EG Betonwände, OG Ziegelwände
Innenmauern Wohnungen Trockenbau
Stahlbetonelementdecken
Vollwärmeschutz

DACH

Flachdach

HEIZUNG

Fernwärme, Fußbodenheizung
Warmwasserbereitung

SONSTIGE

Blitzschutz nach ÖVE/ÖNORM E8049-1
vorläufiger HWB_{sk}: 32,4 kWh/m²a
Lift

WOHNRAUM

BÖDEN

Fertigparkett Eiche
hochwertige Fliesen

TÜREN UND FENSTER

Wohnungseingangstüre innen weiß, außen nach Farbwahl des Architekten
Innentüren weiß
Isolierverglaste Kunststofffenster mit Aludeckleisten
Rollläden außen (elektrisch)

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 in den Vorraum ausgeführt. Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telefon erfolgt über die örtlich gegebenen Versorgungsnetze. Eine zentrale Sperranlage sowie eine Hausbriefanlage mit Gegensprechanlage wird installiert.

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 Alpenland Verkaufsberaterin.

VOM ANRUF BIS ZUM EINZUG

1. Information

Sie haben Fragen? Wir beraten Sie gerne!
Ihre persönliche Verkaufsberaterin informiert Sie zu allen Details der Finanzierung und des Zeitplans.

2. Besichtigung

Sicherheit geht vor! Sofern es der Baufortschritt zulässt, können Sie nach Vereinbarung Ihr zukünftiges Zuhause besichtigen.

3. Reservierung

Kostenlos und unverbindlich reservieren wir Ihnen für die nächsten 10 Werktage Ihre Wunschwohnung.

4. Finanzierung

Mögliche Anzahlungsvarianten können Sie mit dem Wohnungsrechner unter www.alpenland.ag berechnen. Klären Sie in Ruhe allfällige Details mit Ihrem Kreditinstitut.

5. Bewerbung

Sie sind sich sicher! Füllen Sie das Bewerbungsblatt aus und übermitteln Sie es an Ihre Verkaufsberaterin – das ist Ihre verbindliche Zusage!

6. Vertrag

Nach positiver Prüfung der Unterlagen erhalten Sie Ihren Nutzungsvertrag per Post. Retournieren Sie diesen unterfertigt im Original. Sie erhalten nach der firmenmäßigen Gegenzeichnung eine Kopie des gültigen Vertrags.

7. Schlüsselübergabe

Rechtzeitig vor Schlüsselübergabe (ca. 3 Monate) erhalten Sie den genauen Termin inkl. Ablauf. Eine finale Begehung findet vorab statt.

Fast geschafft!
Ganz wichtig zum Abschluss:

8. Hauptwohnsitzmeldung

Melden Sie Ihren Hauptwohnsitz mittels Meldezettel bei Ihrer Meldebehörde und retournieren Sie das Formular an Ihre zuständige Immobilienverwaltung.

Herzlichen Glückwunsch zu Ihrem neuen Zuhause!

FINANZIERUNGSMODELL

FREIFINANZIERTE MIETE MIT KAUFPTION



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 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 Anfangsannuität von 3,4% und einer jährlichen Steigerung von 2% zumindest bis zum 10. Jahr. Der Zinssatz ist variabel.

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.

KRITERIEN

Bonitätsprüfung: Überprüfung mittels Jahreslohnzettel (L16)

Begründung des Hauptwohnsitzes im Objekt ab Bezug:

Bestätigung mittels Hauptwohnsitzmeldung

Mitgliedschaft Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H.: Einmalig EUR 162,- brutto pro Vertragsnehmer

Wie sind die Zahlungen aufzubringen: Selbst gewählte Finanzierungsbeiträge (Mindestanzahlung verpflichtend) werden unter dem Schwellenwert des § 1 Abs. 1 BTVGs wie folgt vorgeschrieben:

1. Rate: bei Vertragsabschluss: EUR 100,-/m² Wohnnutzfläche
2. Rate: 4 Wochen vor Wohnungsübergabe: Restzahlung der gewählten Bau- und Grundkosten

KONTAKT



Verena Riedler informiert Sie gerne:
verkauf@alpenland.ag

02742/204 252

Bauleiter:

DI Abraham Miskic
Alpenland
Siegfried Ludwig-Platz 1
3100 St. Pölten
02742 / 204 346
abraham.miskic@alpenland.ag
www.alpenland.ag

Architekt:

Superblock Zivilteniker GmbH
Neuwaldegger Straße 31/2
1170 Wien
www.superblock.at

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. Herstellungs-ort: 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:** Alpenland-Archiv. Werner Jäger (St. Pölten), Imagefotos der Stadtgemeinde St. Pölten. Visualisierungen: Superblock Architekten ZT GmbH; Karte: Herold, 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. Es handelt es sich um eine Erstinformation. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Darstellungen um Symbolbilder handelt und es Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung geben kann. Wir ersuchen um Verständnis und behalten uns vor, die Pläne bzw. die Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf Grund technischer Notwendigkeiten bzw. gesetzlicher, behördlicher oder baupolizeilicher Vorschriften oder Notwendigkeiten zu ändern. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind zirka Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Die ausgehändigten Pläne sind nicht zum Einrichten bzw. Anfertigen von Einbaumöbeln geeignet. – Es ist unbedingt das Naturmaß zu nehmen! 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.

