



# alpenland

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

## 3270 SCHEIBBS

Scheibbsbachweg 9+11, Stiege 4+5

**Wohnen mit Natur &  
lebendiger Stadtkultur**



Verena Riedler informiert Sie gerne:  
**02742 / 204 252**

[www.alpenland.ag](http://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.**



SYMBOLBILD



## 3270 SCHEIBBS

### SCHEIBBSBACHWEG 9+11, STIEGE 4+5

Scheibbs hat Persönlichkeit! So lässt sich der Charme der kleinen, ruhigen und sehr gemütlichen Bezirkshauptstadt am besten beschreiben. Historischer Altstadtflair an der Erlauf kombiniert mit der Schönheit der Natur bis hinein ins mächtige Ötschergebirge prägen das Stadtbild. Gleichzeitig pulsiert hier das Leben: in Vereinen und bei den zahlreichen Kulturveranstaltungen ist immer etwas los.

In schöner Ruhelage entstehen nun in der dritten Baustufe weitere 14 geförderte Einheiten mit Kaufoption. Das Stadtzentrum ist in ca. 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Private Freibereiche stehen durch Terrassen mit Gärten im Erdgeschoß bzw. Loggien oder Balkone in den Obergeschoßen zur Auswahl. Jeder Quadratmeter kann perfekt genutzt werden und für ausreichend Stauraum in den Geschoßen und Carports ist gesorgt.

#### **WOHNTIPP**

Jede Wohnung hat einen zugeordneten PKW-Stellplatz aber wohin mit dem Zweitauto? Zusätzlich anmietbare Stellplätze lösen dieses Problem.



#### **VERTRAGSTYP**

Geförderte Wohnungen  
Miete mit Kaufoption



#### **BEZUG**

Frühjahr 2022



#### **LAGE**

ca. 25 Minuten nach Ybbs  
ca. 45 Minuten nach St. Pölten, gute Bahn- und Busanbindung



#### **FLÄCHEN**

ca. 57 m<sup>2</sup> bis ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche



#### **FREIBEREICH**

Eigengarten und Terrasse EG  
Balkon 1. OG, Terasse 2.OG  
allgemeine Gartenflächen, Spielplatz



#### **PARKEN & MEHR**

PKW-Stellplätze im Freien, Carports mit zusätzlichem Abstellraum

# GUTE INFRASTRUKTUR

Die Lage nordöstlich des Stadtzentrums verbindet beste Infrastruktur mit ruhiger Wohnumgebung. Ein umfangreiches Bildungsangebot, ärztliche Versorgung sowie die tägliche Nahversorgung sind die Vorteile der Bezirkshauptstadt Scheibbs. Zahlreiche Kultur- und Freizeitangebote runden das Angebot ab.



## LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants  
Landeskrankenhaus, Ärzte, Apotheken  
Behörden und Post

## FREIZEIT UND SPORT

Kulturangebot (Feste, Kurse, Sehenswürdigkeiten)  
umfangreiches Sport- und Freizeitangebot  
Vereine, Allwetterbad  
Wintersport in der Ötztalregion  
Fahrradnetz, Wanderwege

## VERKEHR

Öffentlicher Verkehr, Bahn und Bus

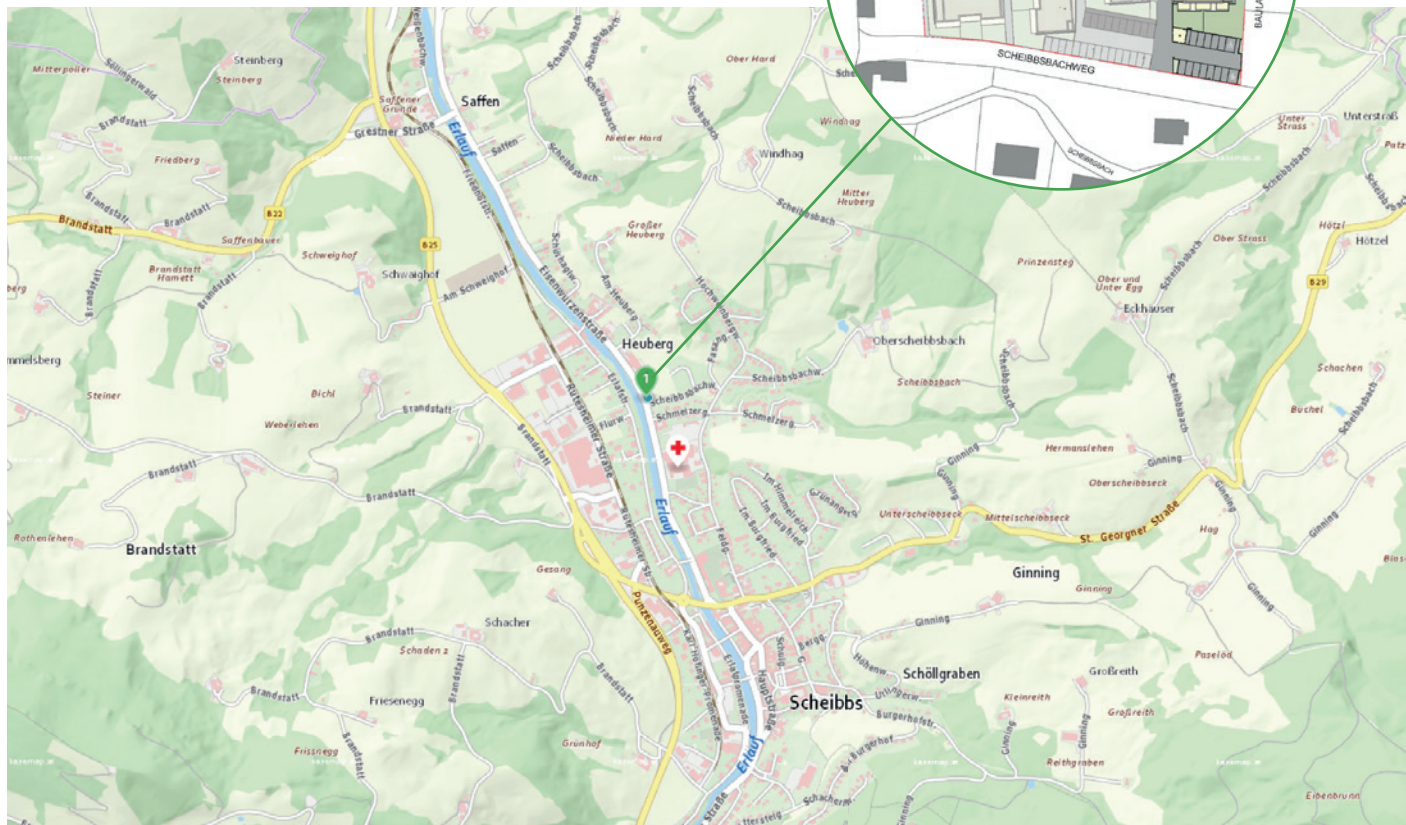
## SCHULEN

Kleinkinderbetreuung  
Volksschule  
Sportmittelschule, Sonderpädagogisches Zentrum  
Polytechnische Schule  
Mittlere und Höhere Schulen wie BRG und Volkshochschule





# LAGE UND ERREICHBARKEIT



Die Wohnhausanlage befindet sich an der Eisenwurzenstrasse, von Scheibbs Richtung Norden kommend, am Scheibbsbachweg.

Als nahe verkehrstechnische Anbindung ist eine Busstation (ca. 300 m, Bus Nr. 1662 und 1666) in einigen Gehminuten erreichbar und auch der Bahnhof ist nur ca. 5 Fahrminuten entfernt.

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

Das Stadtzentrum können Sie mit dem Auto in ca. 5 Minuten, aber auch fußläufig in ca. 20 Minuten erreichen.

Das Landeskrankenhaus Scheibbs ist nur ca. 250 m von der Wohnhausanlage entfernt.





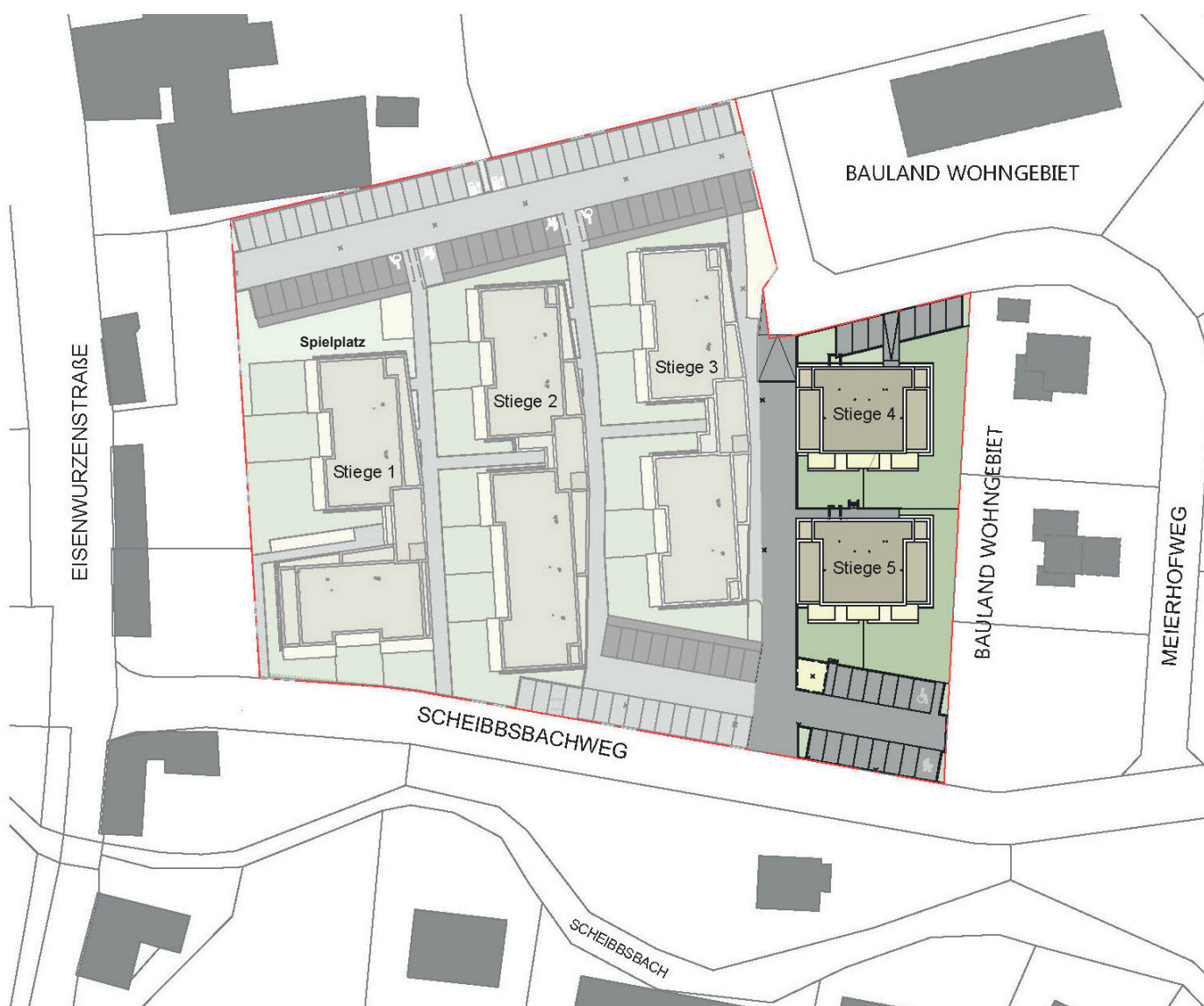
# ÜBERBLICK

Die Wohnhausanlage besteht aus 5 mehrgeschoßigen Baukörpern und wird in drei Bauabschnitten errichtet. Zwischen den Baukörpern befinden sich Eigengärten sowie die erforderlichen Erschließungswege.

Stiege 4 und 5 wird im dritten Bauabschnitt errichtet. Die Gebäude liegen im Osten der Wohnhausanlage und bestehen aus einem Erdgeschoß und zwei Obergeschoßen. Die Zufahrt zu den Stiegen 4 und 5 ist über den Scheibbsbachweg und den Maierhofweg möglich. Alle Obergeschoße werden über ein Stiegenhaus vom Erdgeschoss aus erschlossen.

Sämtliche Allgemeinräume (Fahrrad-Kinderwagenabstellraum, Technikraum) befinden sich im Erdgeschoß. Die PKW-Stellplätze befinden sich im Norden und Süden des Grundstückes.

Müllräume sind jeweils bei Stiege 1, Stiege 3 und Stiege 5 angeordnet. An der Ostseite von Stiege 3 befindet sich eine Privatstraße welche zur Wohnhausanlage gehört und diese durchquert. Der Kinderspielplatz für die Wohnhausanlage befindet sich an der Nordseite von Stiege 1.



# WOHNUNGSTYPEN

Die 7 Wohnungen der Stiege 4 und die 7 Wohnungen der Stiege 5 sind auf verschiedene Wohnungstypen in den Größen von ca. 57 m<sup>2</sup> bis ca.75 m<sup>2</sup> aufgeteilt. Die Räumlichkeiten gliedern sich in Vorraum, Abstellraum, Badezimmer, WC, eine großzügige Wohnküche und je nach Wohnungsgröße in 1 bis 2 Schlafzimmer.

Jede Wohnung verfügt über ihren eigenen Freiraum in Form einer Terrasse und Eigengarten im Erdgeschoß sowie Balkon oder Terrasse in den Obergeschoßen.

Die Obergeschoß-Wohnungen sind über das zentral gelegene Stiegenhaus erreichbar.

Die zugeordneten Kellerabteile befinden sich für die EG-Wohnungen neben den Terrassen und für die Wohnungen in den Obergeschoßen im Stiegenhaus. Jeder Wohnung ist ein PKW-Stellplatz zugewiesen. Bei Bedarf sind weitere Stellplätze gesondert anmietbar.

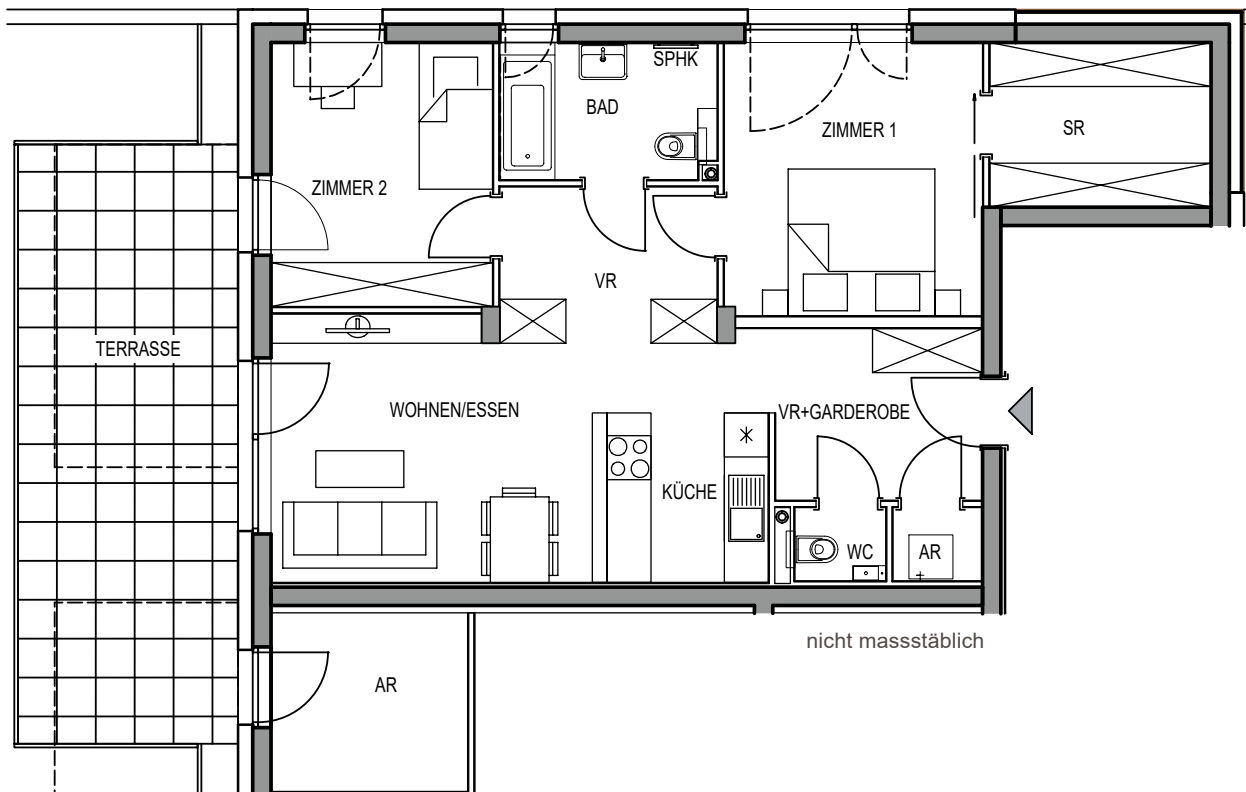


SYMBOLBILD

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

Das gesamte Wohnangebot finden Sie online unter:

[www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag)

WOHNUNG TYP A **3 Zimmer**

### Preisbeispiel EG mit Terrasse Wohnfläche **75,09 m<sup>2</sup>**

Terrasse	25,00 m <sup>2</sup>
Garten	104,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	7,00 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1



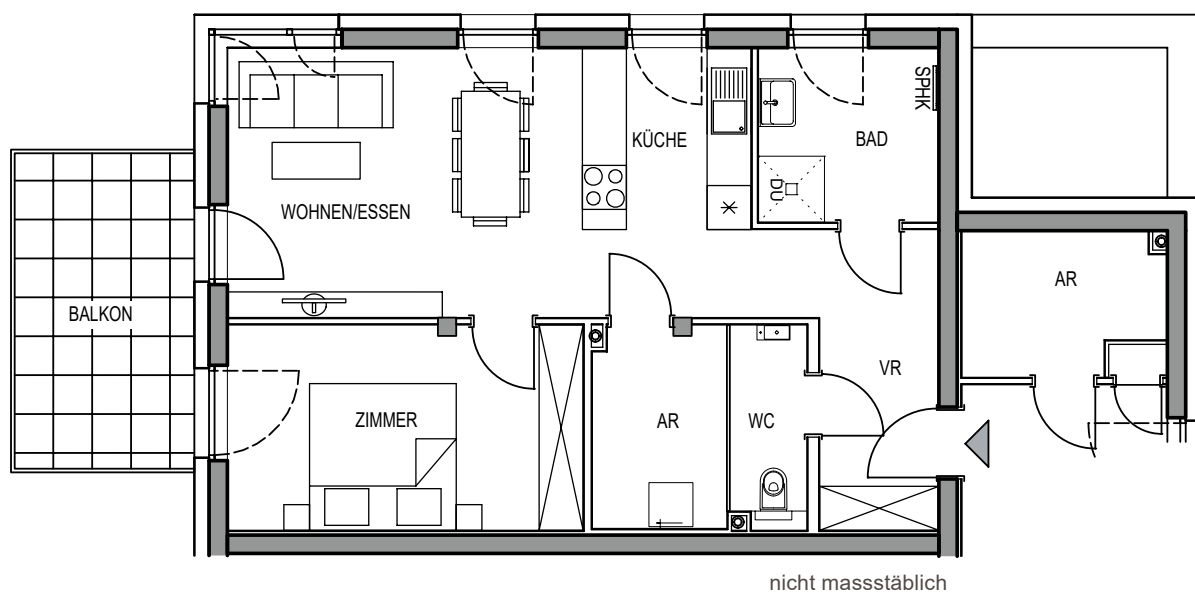
### Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

Finanzierungsbeitrag\* **EUR 20.489,-**  
mtl. Kosten: **EUR 757,-** inkl. Betriebskosten-Akonto

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



## WOHNUNG TYP B 2 Zimmer



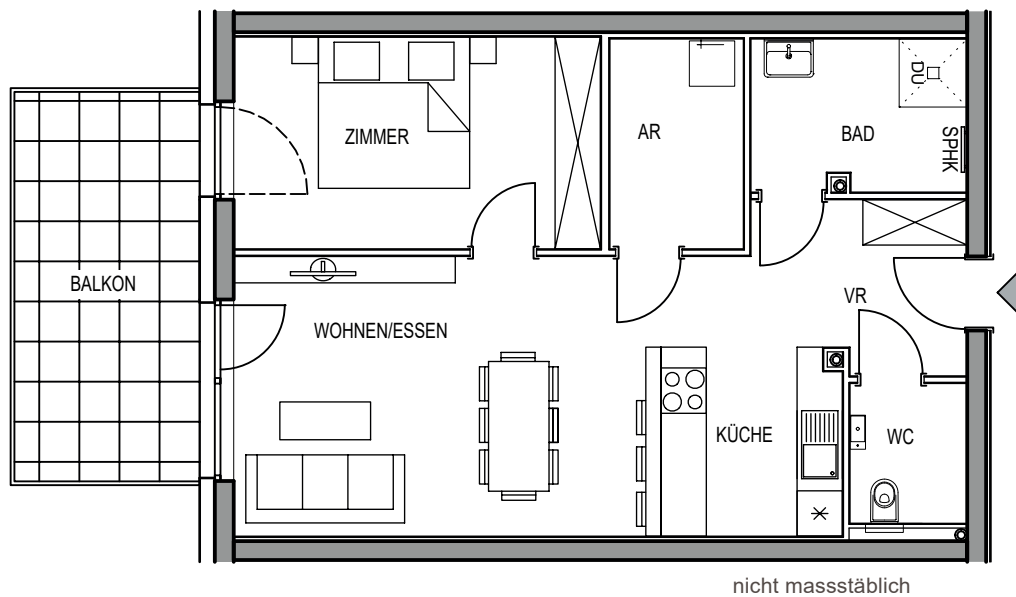
<b>Preisbeispiel OG mit Balkon</b>	
<b>Wohnfläche</b>	<b>61,51 m<sup>2</sup></b>
Balkon	11,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,00 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1



### Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

Finanzierungsbeitrag\* **EUR 11.940,-**  
 mtl. Kosten: **EUR 565,-** inkl. Betriebskosten-Akonto

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

WOHNUNG TYP C **2 Zimmer**

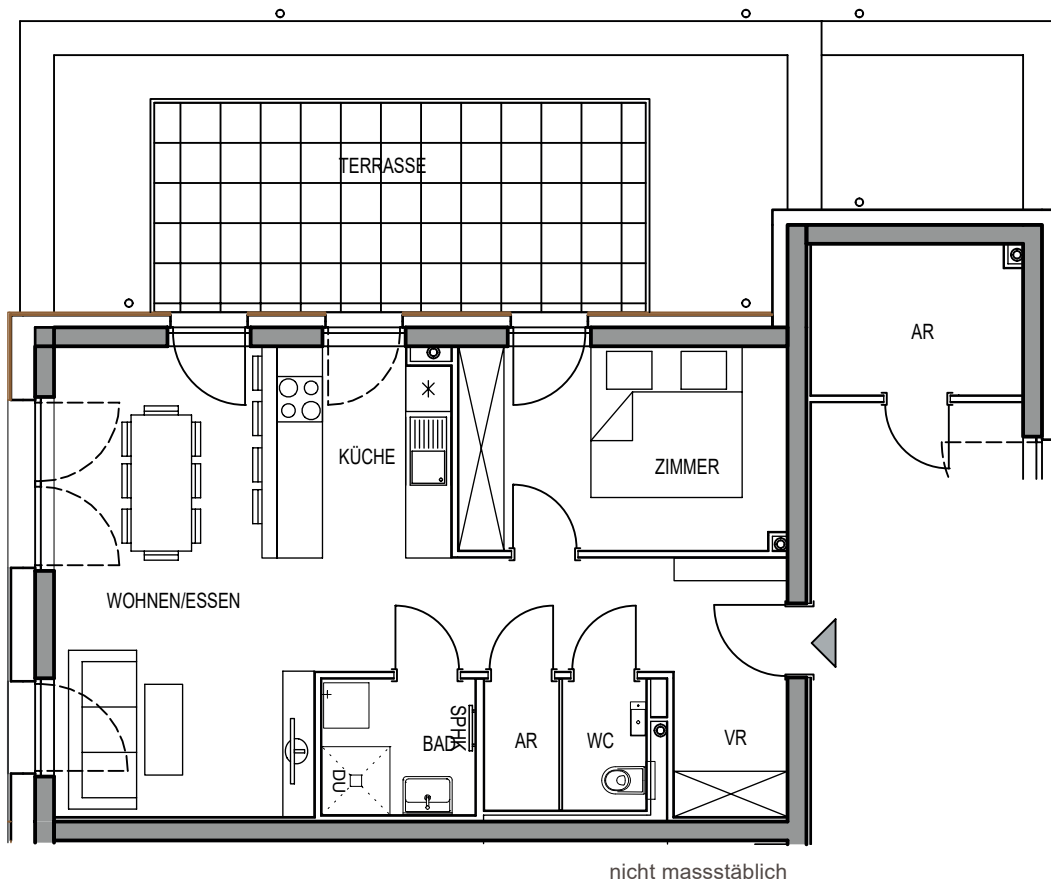
<b>Preisbeispiel OG mit Balkon</b>	
<b>Wohnfläche</b>	<b>61,47 m<sup>2</sup></b>
Balkon	13,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,00 m <sup>2</sup>
PKW-Stellplatz	1

**Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:**

Finanzierungsbeitrag\* **EUR 12.013,-**  
 mtl. Kosten: **EUR 568,-** inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNUNG TYP D **2 Zimmer****Preisbeispiel OG mit Terrasse****Wohnfläche** 57,65 m<sup>2</sup>Terrasse 18,00 m<sup>2</sup>Abstellraum 6,00 m<sup>2</sup>

PKW-Stellplatz 1

**Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:**

Finanzierungsbeitrag\* EUR 11.688,-

mtl. Kosten: EUR 565,- inkl. Betriebskosten-Akonto

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

# WOHNUNGEN ZUM WOHLFÜHLEN UND ENTSPANNEN

Impressionen vom bestehenden Bauteil 2 - helle und geräumige Wohnungen.

In schöner Ruhelage gelegen und nur ca. 5 Autominuten vom Stadtzentrum entfernt.

Jede Wohnung verfügt über ihren eigenen Freiraum in Form einer Terrasse und Eigengarten im Erdgeschoß sowie Balkon oder Terrasse in den Obergeschoßen.





# WOHNQUALITÄT

Die Zufriedenheit unserer Kunden hat bei uns obersten Stellenwert. Bei der Planung und der Ausstattung Ihres neuen Zuhauses in Scheibbs haben wir uns in jedem Detail bemüht.

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



## TECHNISCHE DATEN

### MASSIVBAUWEISE

Hohlblockziegelmauerwerk  
Stahlbetonelementdecken  
Vollwärmeschutz

### DACH

Flachdach

### HEIZUNG

Fernwärme, Fußbodenheizung  
Wohnungsstation für Warmwasser

### LÜFTUNG

kontrollierte Wohnraumlüftung

### SONSTIGE

vorläufiger HBW ref RK: 28,9 kWh/m<sup>2</sup>a

## WOHNRAUM

### BÖDEN

hochwertiger Laminat  
hochwertige Fliesen

### TÜREN UND FENSTER

Wohnungseingangs- u. Innentüren weiß od. ähnlich  
Isolierverglaste Kunststofffenster inkl. Innenjalousien  
(nur dort wo laut Bauphysik erforderlich) und Stockauf-  
dopplung für den nachträglichen Einbau von Außenroll-  
läden durch den Mieter

### SANITÄR

Badewanne / 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 Werktag Ihre Wunschwohnung.

## 4. Finanzierung

Mögliche Anzahlungsvarianten können Sie mit dem Wohnungsrechner unter [www.alpenland.ag](http://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! Mit der Bewerbung geben Sie alle erforderlichen Beilagen zur Überprüfung der Förderwürdigkeit (Lohnunterlagen, etc.) ab.

## 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 Vertrages.

## 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 und Bestätigung - Prüfung Förderwürdigkeit

Melden Sie Ihren neuen Hauptwohnsitz bei der Meldebehörde und übermitteln Sie uns die Meldebestätigung mittels ZMR-Blatt sowie das Datenblatt „Prüfung Förderwürdigkeit“.

Herzlichen Glückwunsch zu Ihrem neuen Zuhause!



# MODELL DER FINANZIERUNG

Das Finanzierungsmodell „**Miete mit Kaufoption**“ bietet den Vorteil, dass Sie Ihre neue Wohnung zu Beginn kostenschonend anzahlen und mieten. Nach Ablauf von 5 Jahren nach Mietbeginn haben Sie als Nutzer einer Wohnung mit Kaufoption erstmals die Möglichkeit diese zu nutzen 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 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 1,52% p.a. beträgt. Bis zum 31. Jahr erhöht sich diese auf 8,19%. Die Höhe des Förderdarlehens beträgt 90% des förderbaren Nominales, welches durch ein Punktesystem ermittelt wird.

Die Vergabe jeder vierten Wohneinheit erfolgt durch das Land Niederösterreich unter [www.noe-wohnbau.at](http://www.noe-wohnbau.at)

## KRITERIEN

**Wer darf einziehen?** Österreichische Staatsbürger und Gleichgestellte

**Gültige Grenzen für das Jahresnettoeinkommen:** Überprüfung mittels Jahreslohnzettel (L16)

1-Personen-Haushalt EUR 40.000,-  
 2-Personen-Haushalt EUR 60.000,-  
 für jede weitere Person zusätzlich EUR 8.000,00

**Begründung des Hauptwohnsitzes im geförderten Objekt ab Bezug:**

Bestätigung mittels Hauptwohnsitzmeldung  
 Vorlage des bestätigten ZMR-Blattes

**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,-/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
2. Rate: 4 Wochen vor Wohnungsübergabe: Restzahlung der gewählten Bau- und Grundkosten

