



3160 TRAISEN

Annenhof 1

**Lebensqualität
im Grünen**



Traisen 1/1 | WE: 35871 | Prospektmappe Stand: 06.12.24



Stefan Eigner informiert Sie gerne:

02742/204 250

verkauf@terra.ag

www.terra.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.



3160 TRAISEN

Annenhof 1

In Traisen entsteht eine Wohnhausanlage in Toplage mit insgesamt drei Baukörpern und weitläufigen Grünflächen.

Im ersten Bauabschnitt werden 30 Wohnungen, aufgeteilt auf zwei Baukörper errichtet. Die Wohnungen verfügen über zwei bis vier Zimmer mit Wohnflächen ab 51 m² - 87 m². Ebenso hat jede Wohnung private Freibereiche zur persönlichen Entfaltung in Form von Terrasse mit Garten bzw. Balkon/Loggia. Für ausreichend zusätzlichen Stauraum ist in den Abstellräumen im Untergeschoss gesorgt. Jeder Wohnung ist ein fixer Autoabstellplatz zugeordnet. Eine optionale Erweiterung der Wohnhausanlage mit weiteren 18 Wohneinheiten ist in Planung.

Jeder Quadratmeter kann perfekt genutzt werden. Für ausreichend Stauraum in den Kellerabteilen ist gesorgt.



WOHN-TIPP

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



VERTRAGSTYP

30 geförderte Wohnungen, Miete mit Kaufoption
Stiege 1 + Stiege 2 (Insgesamt 3 Stiegen)



BEZUG

Herbst 2026



LAGE

nördlich vom Zentrum in Traisen
Bus und Bahn fußläufig erreichbar
ca. 25 Minuten nach St. Pölten



FLÄCHEN

Miete: ca. 51 m² - ca. 87 m² (2-4 Zimmer)



FREIBEREICH

Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten,
Spielplatz



PARKEN & MEHR

Autoabstellplatz, Abstellraum
Lift

GUTE INFRASTRUKTUR

Traisen hat Charakter! Eingebettet im Mostviertel wird das Gemeindegebiet von der Traisen geprägt, die der Region ihren Namen gibt und sanft durch die Landschaft fließt. Traisen liegt verkehrsgünstig zwischen St. Pölten und Lilienfeld und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung, eine breite Nahversorgung und ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot machen Traisen zu einem lebendigen Ort, in dem sich Tradition und Moderne verbinden.



LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie
Ärzte, Apotheke, Tierärzte
Post, Banken, Behörden
Cafés, Bäckerei

FREIZEIT UND SPORT

Kulturangebot (Feste, Kurse, Konzerte)
Vereine
Rad- und Wanderwege
Skater-Funpark
Campingplatz
Öffentliche Bücherei

VERKEHR

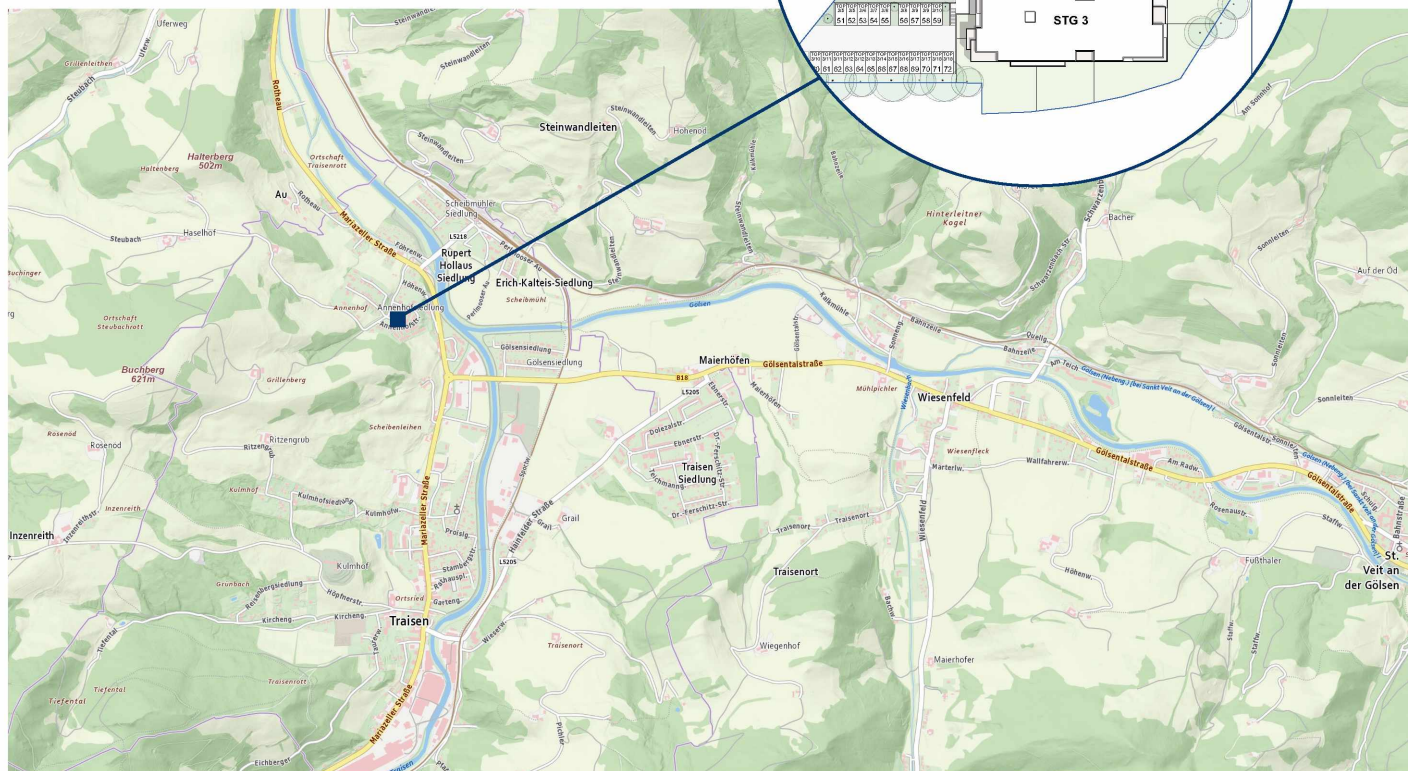
gute öffentliche Verkehrsanbindung
Bahn und Bus
Anbindung an A1 über St. Pölten

SCHULEN

Kindergärten, Volksschule,
Neue Mittelschule, Polytechnische Schule
Allgemeine Sonderschule
Musikschule



LAGE UND ERREICHBARKEIT



Die Wohnhausanlage liegt im Norden von Traisen am Annenhof.

Das bauliche Umfeld besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten, Spielplatz und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Wohnen in Traisen verbindet ländliche Idylle mit der Nähe zum städtischen Leben im Herzen Niederösterreichs. Umgeben von der sanften Landschaft des Mostviertels bietet Traisen eine hohe Lebensqualität mit gut ausgebauter Infrastruktur, kurzen Wegen nach St. Pölten und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Hier genießen die Bewohner die Ruhe einer naturnahen Umgebung und gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer modernen Gemeinde - ideal für alle, die entspanntes Wohnen mit guter Verkehrsanbindung schätzen.



ÜBERBLICK

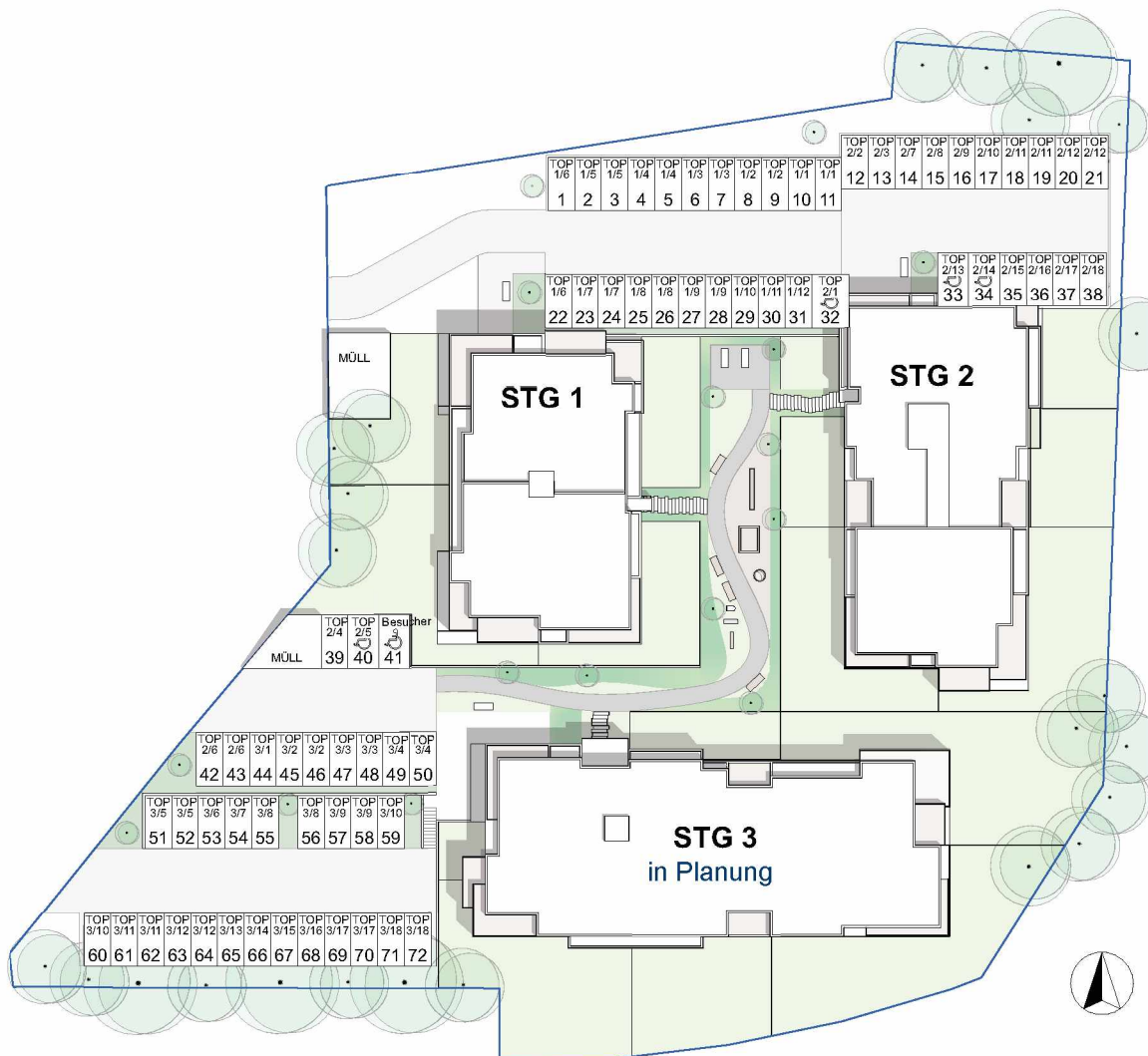
Auf dem Grundstück wird eine Wohnhausanlage, mit insgesamt 30 Wohneinheiten und 43 Stellplätzen in Nordhanglage errichtet. Die Wohnungen verteilen sich auf zwei mehrgeschossige Baukörper (Stiege 1 + Stiege 2). Im südlichen Grundstücksbereich ist eine optionale Erweiterung der Wohnhausanlage mit weiteren 18 Wohneinheiten (Stiege 3) und 29 Stellplätzen in Planung. Eine mögliche Umsetzung erfolgt als eigener Bauabschnitt.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt durch die Annenhofstraße im Westen, Parkplätze werden an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Hier sind auch die beiden Müllsammelstellen situiert.

Die jeweiligen Bauteile werden über den westlichen Parkplatz bzw. über den nördlichen Parkplatz aufgeschlossen.

Die Gebäude werden in Massivbauweise errichtet und sind mit Terrassen, Loggien bzw. Balkonen ausgestattet. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen zusätzlich über Eigengärten.

Zwischen den Bauteilen ist ein gestalteter Außenbereich mit Aufstellmöglichkeiten für Hochbeete, Sitzgelegenheiten und einem Kinderspielfeld eingebettet.





WOHNUNGSTYPEN

Die 30 Wohnungen setzen sich aus unterschiedlichen Wohnungstypen zusammen und haben Wohnnutzflächen ab 51 m² bis ca. 87 m².

Jede Wohneinheit verfügt über einen Vorraum, Abstellraum, Badezimmer mit WC (bzw. separatem WC), eine großzügige Wohnküche sowie – je nach Wohnungsgröße – bis zu 3 zusätzliche Räume.

Alle Wohneinheiten verfügen über einen privaten Außenbereich. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss teilweise ausgeführt als Terrasse mit Eigengarten. Bei allen anderen sind Loggia oder Balkon vorhanden.

Die Einlagerungsräume sowie der Abstellraum für Fahrrad bzw. Kinderwagen befinden sich im Untergeschoss. Eine Liftanlage ermöglicht den barrierefreien Zugang zu den Wohnetagen.

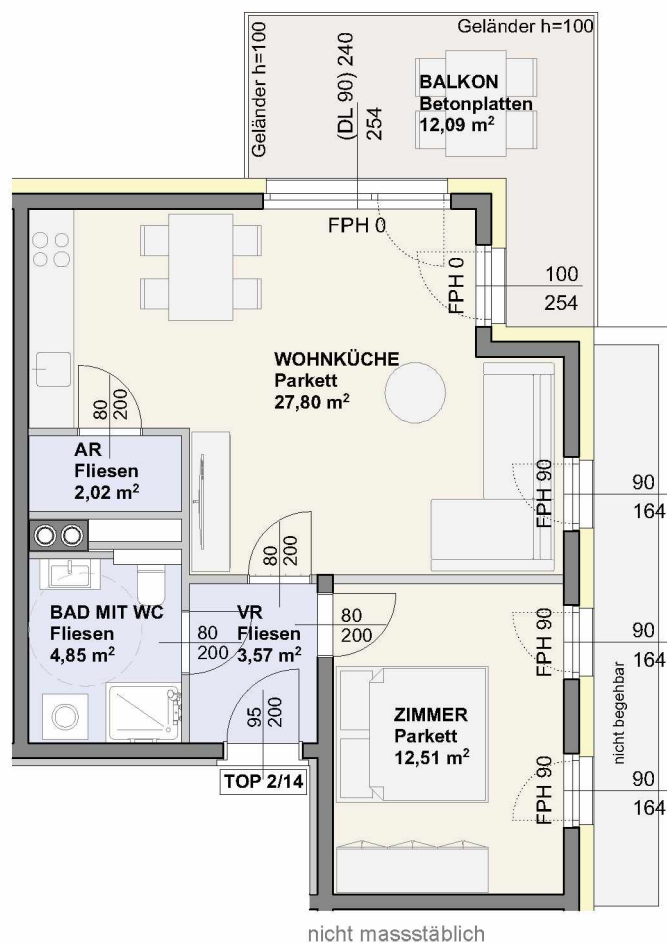
Im Untergeschoss von Stiege 2 ist die Pelletsheizungsanlage inkl. Pelletslagererraum situiert.

Die installierte Photovoltaikanlage wird durch einen externen Dienstleister betrieben, gewartet und abgerechnet. Der damit gewonnene Strom wird primär zur Deckung der Energieversorgung der Allgemebereiche (z. B. Liftanlage, Licht, ...) genutzt. Überschüssige Energie wird in das Stromnetz eingespeist und mit den Betriebskosten gegengerechnet. Eine Möglichkeit zur direkten Nutzung der Überschussenergie durch die Mieterinnen und Mieter ist derzeit in Prüfung. Die Kosten für den Verbrauch, sowie für den Betrieb, die Wartung und die Abrechnung der PV-Anlage werden gesondert vereinbart und direkt vorgeschrieben.

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

Das gesamte Wohnangebot finden Sie online unter www.terra.ag

WOHNTYP 2 ZIMMER DG - TYP A



PLANBEISPIEL

TOP 2/14



Wohnfläche 50,75 m²

Balkon 12,09 m²

PKW-Stellplatz 1

VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag*: ab € 8.852,-

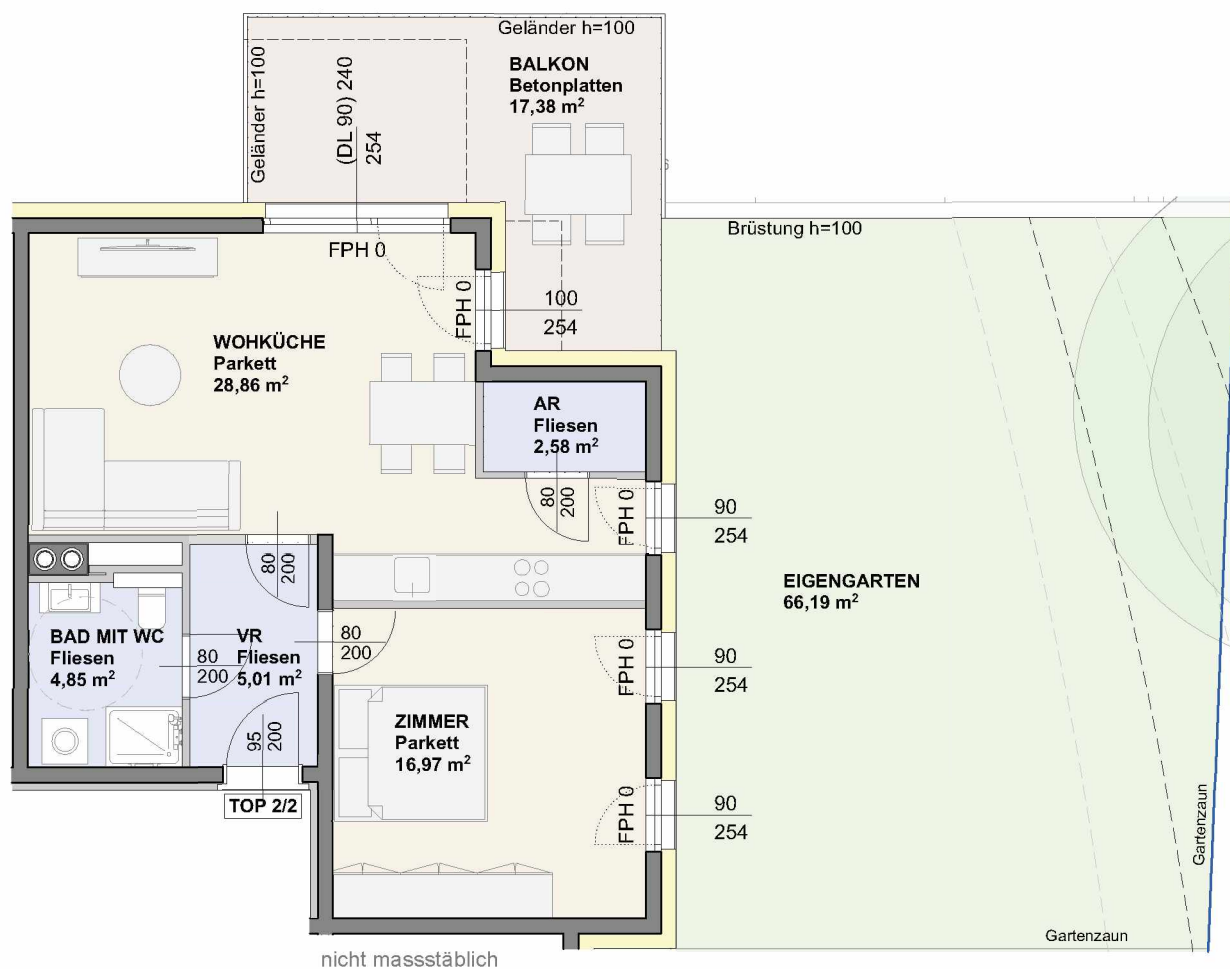
mtl. Kosten: € 609,-

inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 2 ZIMMER EG - TYP B



PLANBEISPIEL

TOP 2/2



Wohnfläche 58,27 m²

Balkon 17,38 m²

Garten 66,19 m²

PKW-Stellplatz 1

VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag*: ab € 10.486,-

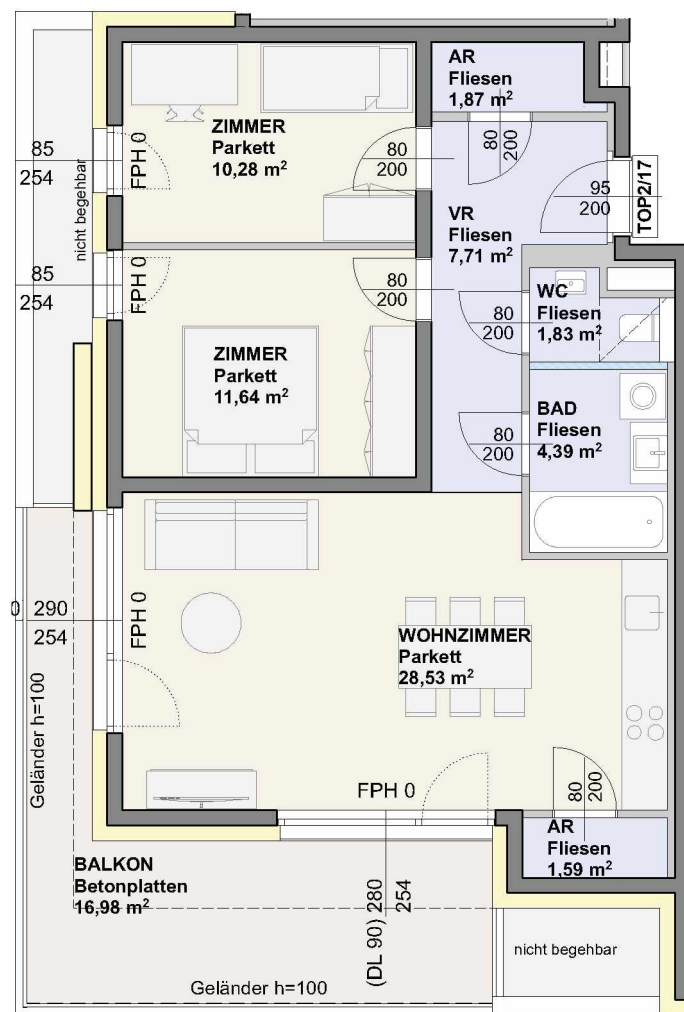
mtl. Kosten: € 730,-

inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 3 ZIMMER DG - TYP C



PLANBEISPIEL TOP 2/17



Wohnfläche 67,84 m²
Balkon 16,98 m²
PKW-Stellplatz 1

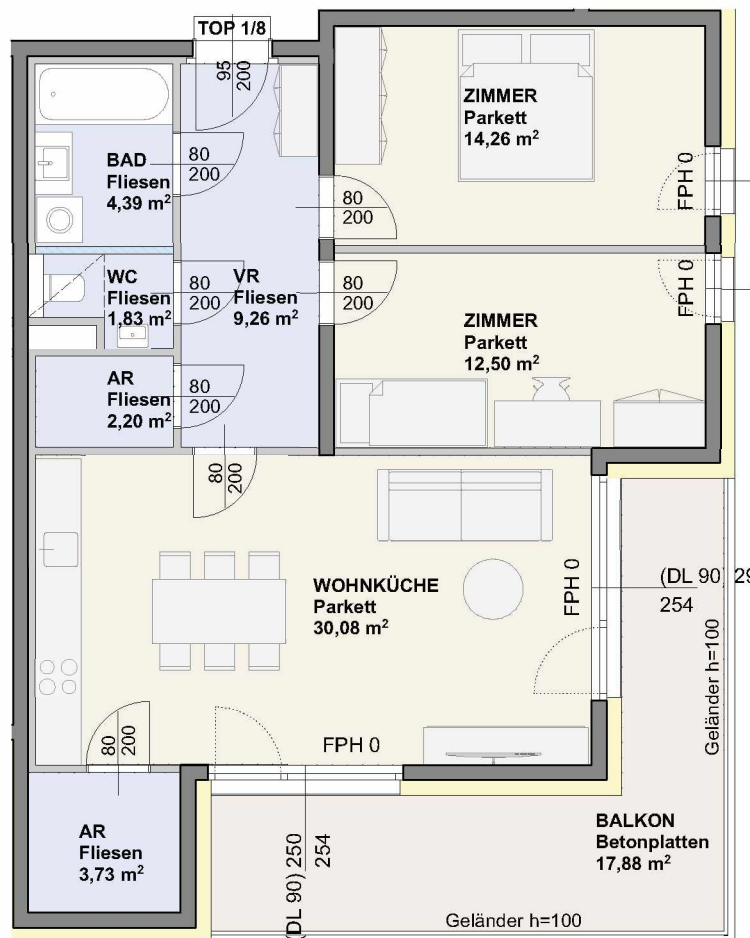
VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag*: ab € 11.439,-
mtl. Kosten: € 782,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 3 ZIMMER 1.OG - TYP D



PLANBEISPIEL

TOP 1/8



Wohnfläche 78,25 m²

Balkon 17,88 m²

PKW-Stellplatz 2

VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag*: ab € 13.073,-

mtl. Kosten: € 843,-

inkl. Betriebskosten-Akonto

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



The floor plan shows a residential unit with the following rooms and features:

- TERRASSE:** Concrete slabs, 25.80 m². Includes a railing (Brüstung h=100) and a steel column (Stahlsäule).
- WOHNKÜCHE:** Parquet flooring, 33.59 m². Features a dining area and a kitchen area.
- WC:** Tiles, 1.87 m².
- BAD:** Tiles, 7.84 m². Includes a bathtub and a toilet.
- VR:** Tiles, 9.32 m².
- AR:** Tiles, 1.72 m².
- ZIMMER 1:** Parquet flooring, 11.88 m².
- ZIMMER 2:** Parquet flooring, 10.38 m².
- ZIMMER 3:** Parquet flooring, 10.38 m².
- EIGENGARTEN:** 79.85 m².

Other details include a staircase labeled 'TOP 1/1', various door and window dimensions (e.g., 90, 254, 80, 200), and a note 'MOK h=250' at the bottom right.

PKW-Stellplatz	2
----------------	---

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

Hohlblockziegelmauerwerk, Durisolmauerwerk und / oder Halbfertigteilen mit WDVS (Wärmedämmverbundsystem)
Stahlbetondecken aus Ortbeton und/oder Halbfertigteilen

DACH

Flachdach

HEIZUNG

Pelletsheizungsanlage

LIFT

barrierefrei vom UG bis DG

SONSTIGE

vorläufiger HWB (Ref.RK) Stg. 1 ca. 37,1 kWh/m²a
Stg. 2 ca. 36,5 kWh/m²a

WOHNRAUM

BÖDEN

Parkett Boden, Keramischer Belag

TÜREN UND FENSTER

Wohnungseingangs- u. Innentüren weiß
Isolierverglaste Kunststoffenster
Rollläden mit händischer Bedienung

SANITÄR

Badewanne oder Dusche
Waschbecken
WC
Ablufventilator in Badezimmer und 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 Ihr Verkaufsberater.

MODELL DER FINANZIERUNG

Miete mit Kaufoption, gefördert

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 Annuitätenzuschuss wird für jedes Objekt einzeln zugesichert und für einen Zeitraum von 20 Jahren gewährt.

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 Sturm-schadenversicherung, etc.)
- Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Bereiche (z.B. Reinigung

Stiegenhaus, Grünflächenpflege, Winterdienst, Müllplatz, etc.)

- Wartungskosten (z.B. Brandschutz-einrichtungen, 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

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.



Impressum:

Medieninhaber und Herausgeber, Redaktion/Layout: Terra Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., Siegfried Ludwig-Platz 1, 3100 St. Pölten, 02742/ 204-0, office@terra.ag, www.terra.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 Terra. Urheberrechtsverstöße werden rechtlich verfolgt.

Fotos/Visualisierungen/Text: AdobeStock/Photographiee (S. 2), Marktgemeinde Traisen (S. 4 - 5), ASYNKRON OG, 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 Terra nicht gestattet.

