



Terra

2013 GÖLLERSDORF

Am Wehrgraben 126

**Lebensqualität
in jeder Ecke**

SYMBOLBILD

Göllersdorf /1 | WE: 35901 | Infomappe Stand: 11.12.24



Filiz Ihtibar informiert Sie gerne:
02742/204 284
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.



2013 GÖLLERSDORF

Am Wehrgraben 126

Nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum Göllersdorf entfernt, entsteht eine Wohnhausanlage in Toplage.

Im Wohngebäude befinden sich 19 Wohnungen mit je zwei bis vier Zimmern. Allen Wohnungen ist eine Terrasse mit Garten oder Balkon zugeordnet, so dass ausreichend private Rückzugsmöglichkeiten gegeben sind.

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

Parkplätze stehen im Freien zur Verfügung.

WOHN-TIPP

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



VERTRAGSTYP

Miete mit Kaufoption, gefördert



BEZUG

Frühjahr 2026



LAGE

im Zentrum von Göllersdorf
Bus und Bahn fußläufig erreichbar
ca. 10 Minuten nach Hollabrunn und
ca. 40 Minuten nach Wien



FLÄCHEN

ab 51 m² - 94 m²
2 bis 4 Zimmer



FREIBEREICH

Terrasse mit Garten oder Balkon



PARKEN & MEHR

Abstellplätze im Freien, Einlagerungsräume
im EG, Wärmepumpe, PV Anlage

GUTE INFRASTRUKTUR

Göllersdorf hat Charakter! Eingebettet in die sanften Hügel des Weinviertels, verbindet der Ort Tradition mit moderner Lebensqualität. Das historische Schloss Göllersdorf, die prächtige Pfarrkirche und die liebevoll erhaltenen alten Bauwerke erzählen von einer bewegten Vergangenheit, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Göllersdorf punktet mit seiner idealen Lage nahe Hollabrunn, Stockerau und Wien. Ein breites Bildungsangebot, ärztliche Versorgung, eine gute Nahversorgung und zahlreiche Kultur- sowie Freizeitmöglichkeiten machen Göllersdorf zu einem attraktiven Wohnort im Herzen des Weinviertels.



LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie
Ärzte
Post-Partner, Banken
Cafés, Bäckerei

FREIZEIT UND SPORT

Kulturangebot (Feste, Kurse, Museum, Galerie)
Vereine
Golfclub
Rad- und Wanderwege

VERKEHR

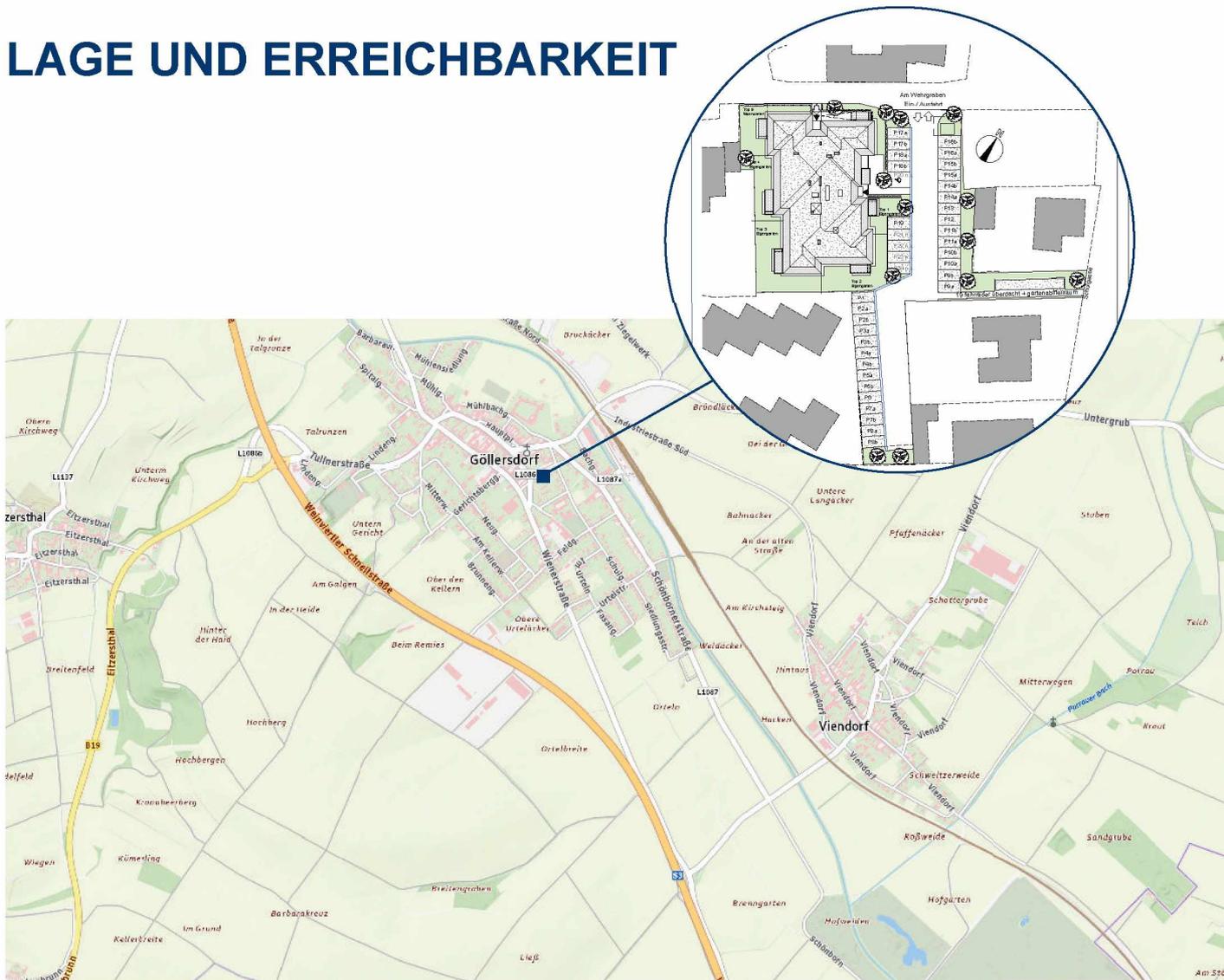
gute öffentliche Verkehrsanbindung
Bahn und Bus
direkte Anbindung an S3 und B19

SCHULEN

Kindergärten
Volksschule
Musikmittelschule



LAGE UND ERREICHBARKEIT



Die Wohnhausanlage liegt zentral in Göllersdorf am Wehrgraben.

Das bauliche Umfeld in Göllersdorf ist geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Wohnanlagen. In der unmittelbaren Umgebung finden sich Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Freizeitangebote.

Das Wohnen in Göllersdorf verbindet den Charme des ländlichen Lebens mit der Nähe zu urbanen Zentren. Gelegen im Herzen des Weinviertels, bietet die Gemeinde eine harmonische Mischung aus Ruhe, einer gut ausgebauten Infrastruktur und der Möglichkeit, die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Dank der guten Verkehrsanbindung an Wien ist Göllersdorf der ideale Ort für all jene, die entspannte Lebensqualität suchen, ohne auf städtischen Komfort zu verzichten.

ÜBERBLICK

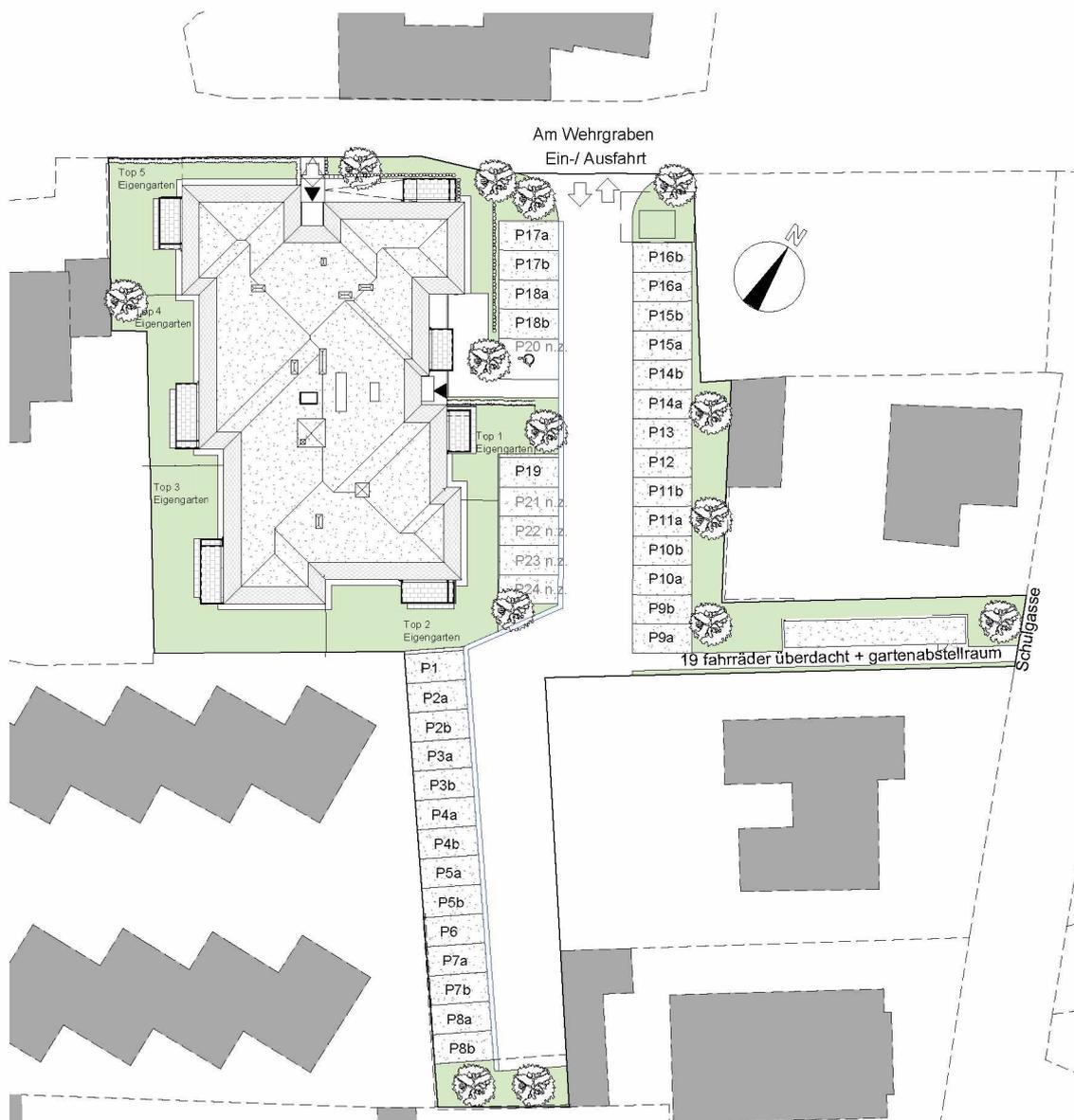
Die Wohnhausanlage besteht aus einem Baukörper mit insgesamt 19 Wohnungen. Die Wohnhausanlage wird nicht unterkellert errichtet. Jeder Wohneinheit ist eine Terrasse mit Garten oder Balkon zugeordnet.

Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich die Ein- und Ausfahrt zur Parkplatzanlage der Liegenschaft, welche sich im südöstlichen Teil befindet.

Die fußläufige Erschließung der Anlage wird über den Zugangsweg im nördlichen bzw. östlichen Grundstücksbereich gewährleistet.

Der gemeinschaftliche Müllraum wird neben der Parkplatzzufahrt situiert. Kinderwagenraum und die Einstellräume werden im Erdgeschoss des Objektes errichtet. Ein Fahrradabstellplatz befindet sich im östlichen Bereich der Liegenschaft.

Die Erdgeschoßwohnungen verfügen zusätzlich über einen Eigengarten.





WOHNUNGSTYPEN

Das Wohnhaus wird dreigeschoßig ausgeführt und umfasst neunzehn Wohneinheiten, verteilt auf drei Vollgeschoße. Fünf Wohneinheiten sind als 2-Zimmer-Wohnungen, acht Wohneinheiten als 3-Zimmer-Wohnungen und sechs Wohneinheiten als 4-Zimmer-Wohnung konzipiert. Die Wohneinheiten werden mit einer Wohnfläche von 51 bis 94 m² zur Miete mit Kaufoption angeboten.

Die gegliederte Bebauung mit wohnungsweise versetzten Bauteilen nimmt auf die kleinteilige Umgebungsbebauung Rücksicht und fügt sich gut ins Ortsbild ein.

Balkone in Holzoptik und die bis zum Boden reichenden Fenster sind geschossweise versetzt. So entstehen individuelle Wohnräume, welche sich trotz gleicher Grundstruktur und Typologie voneinander unterscheiden.

Sämtliche Wohnungen verfügen über offene Wohnungsgrundrisse mit nach Möglichkeit von zwei Seiten großzügig belichteten Wohnküchen.

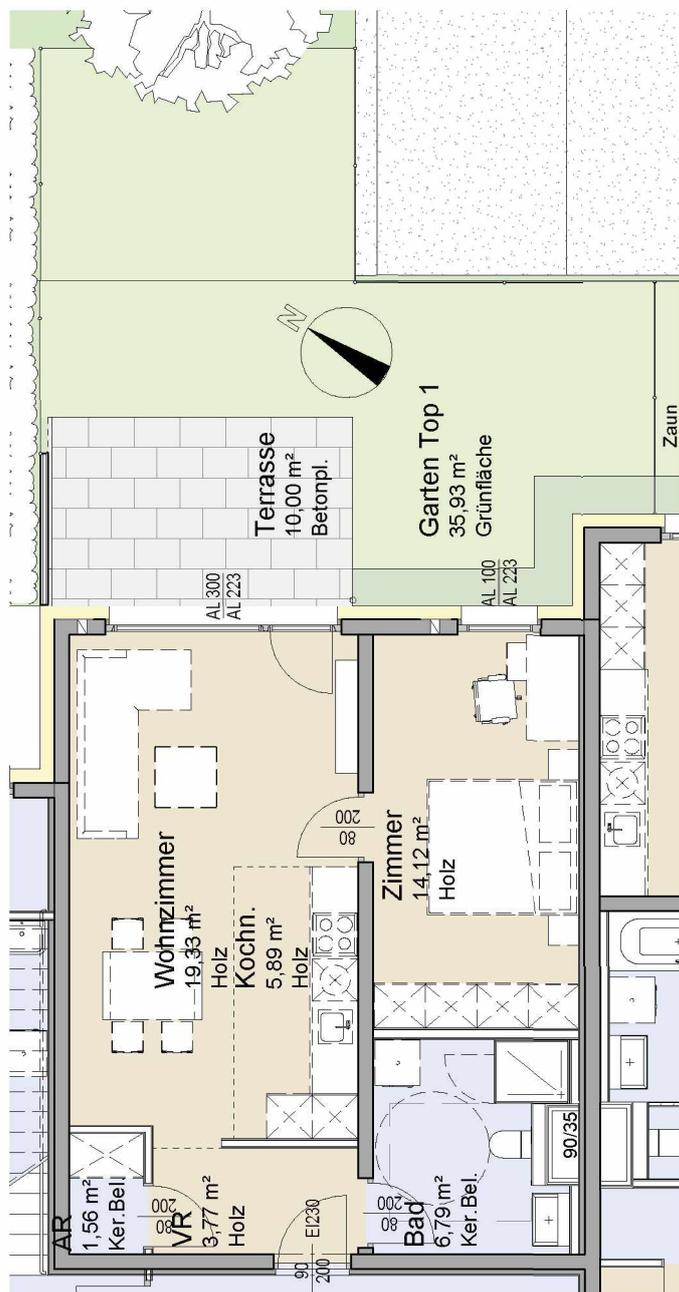
Im Erdgeschoss sind die Wohnungen mit einer Terrasse und Eigengarten, im Obergeschoss mit Balkon ausgestattet.

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

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

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

WOHNTYP 2 ZIMMER EG TYP 2A



nicht massstäblich

PLANBEISPIEL

TOP 1



Wohnfläche 51,49 m²

Terrasse 10,00 m²

Garten 53,00 m²

PKW-Stellplatz 1

VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag*: ab € 25.229,-

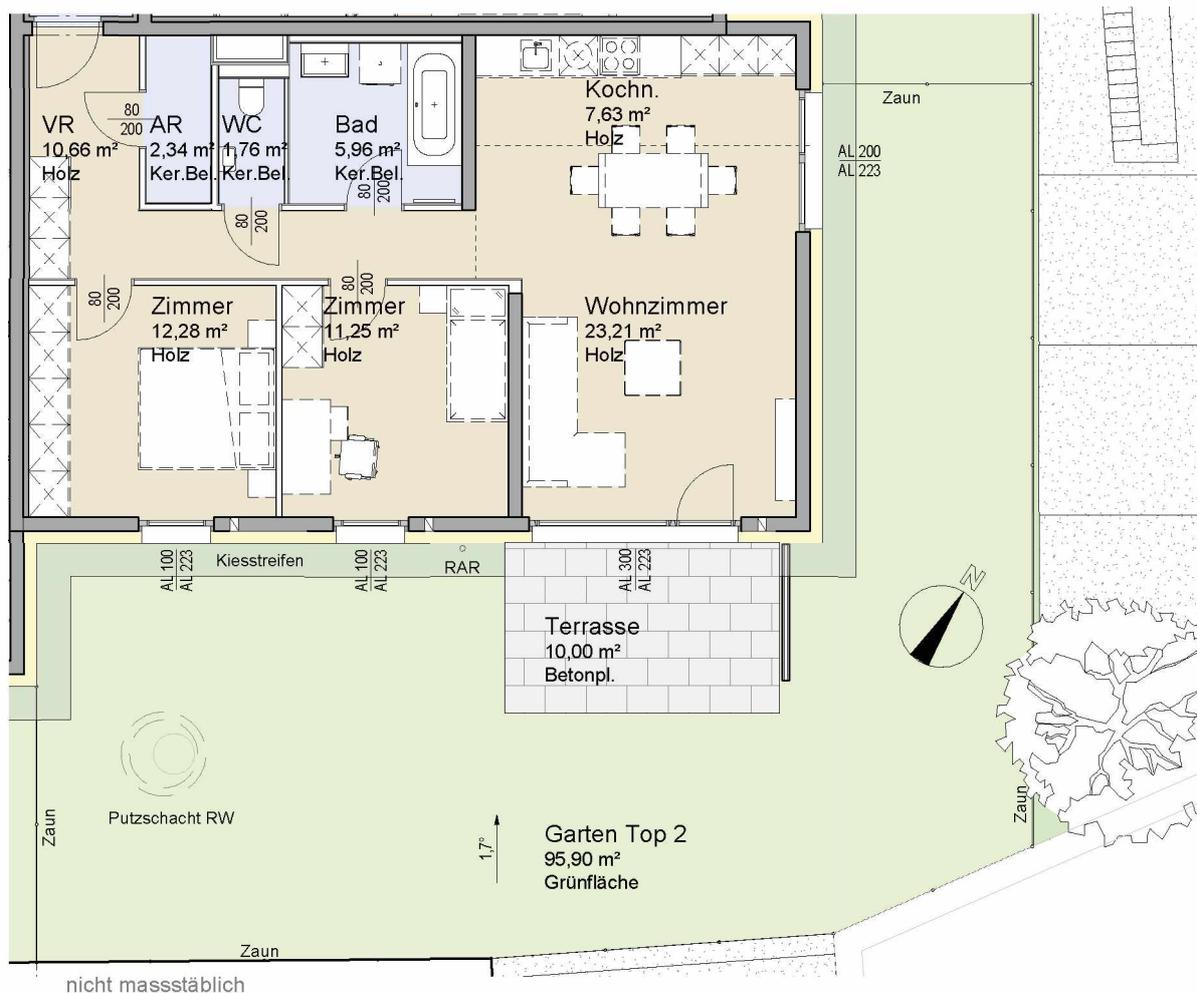
mtl. Kosten: € 584,-

inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 3 ZIMMER EG TYP 3A



PLANBEISPIEL

TOP 2



Wohnfläche	75,16 m²
Terrasse	10,00 m ²
Garten	96,00 m ²
PKW-Stellplatz	2

VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag*: ab € 38.913,-

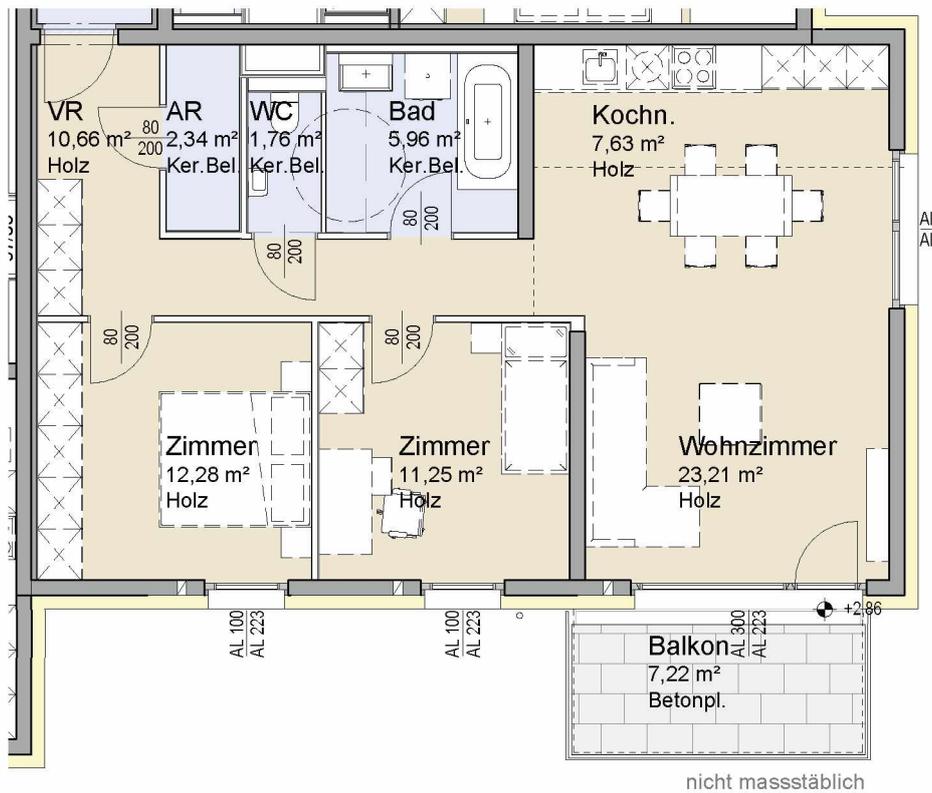
mtl. Kosten: € 898,-

inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 3 ZIMMER OG TYP 3B



PLANBEISPIEL

TOP 7



Wohnfläche 76,16 m²

Balkon 7,00 m²

PKW-Stellplatz 2

VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag*: ab € 36.347,-

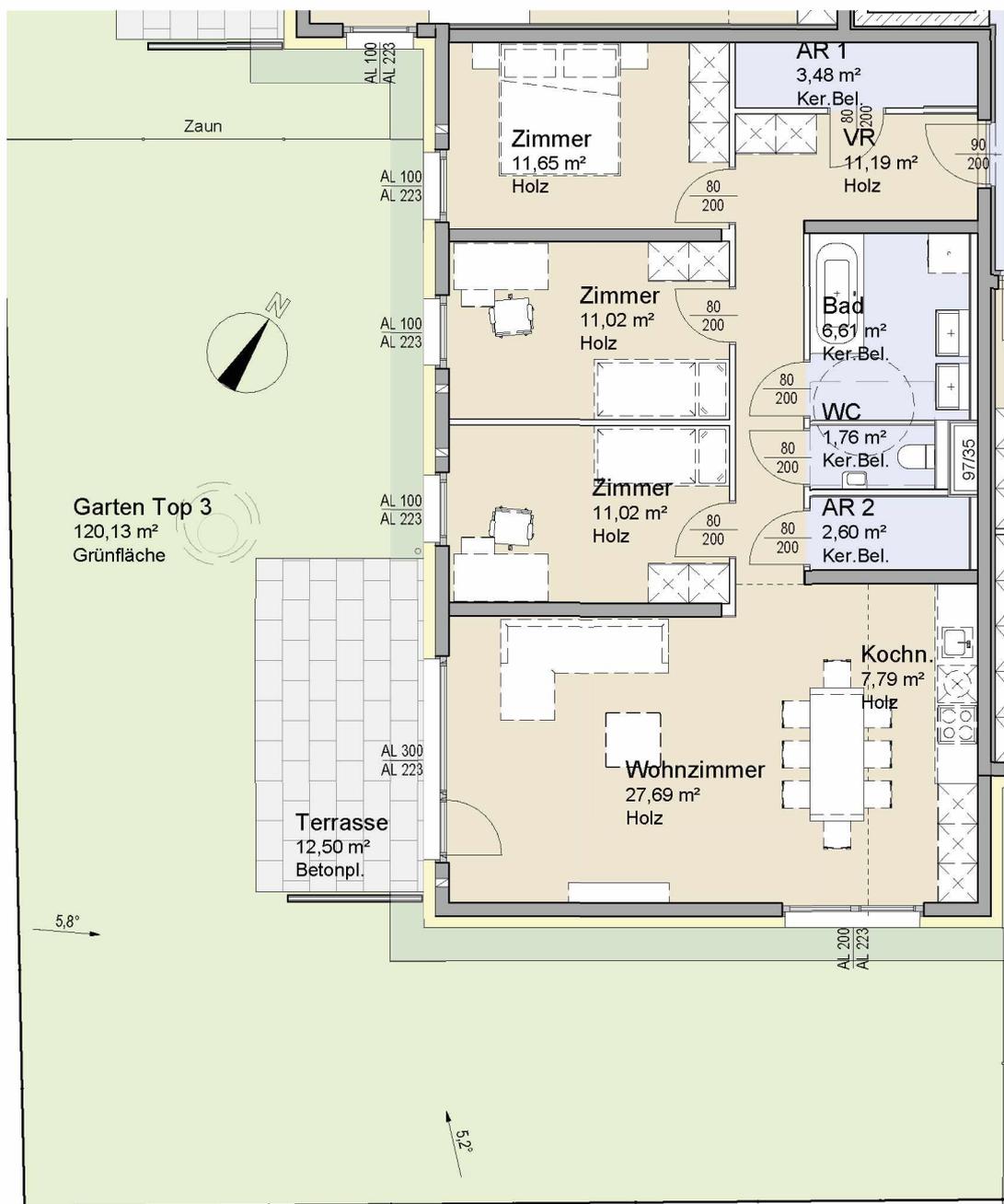
mtl. Kosten: € 814,-

inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 4 ZIMMER EG TYP 4A



nicht massstäblich

PLANBEISPIEL

TOP 3



Wohnfläche	94,86 m²
Terrasse	13,00 m ²
Garten	120,00 m ²
PKW-Stellplatz	2

VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag*: ab € 49.603,-

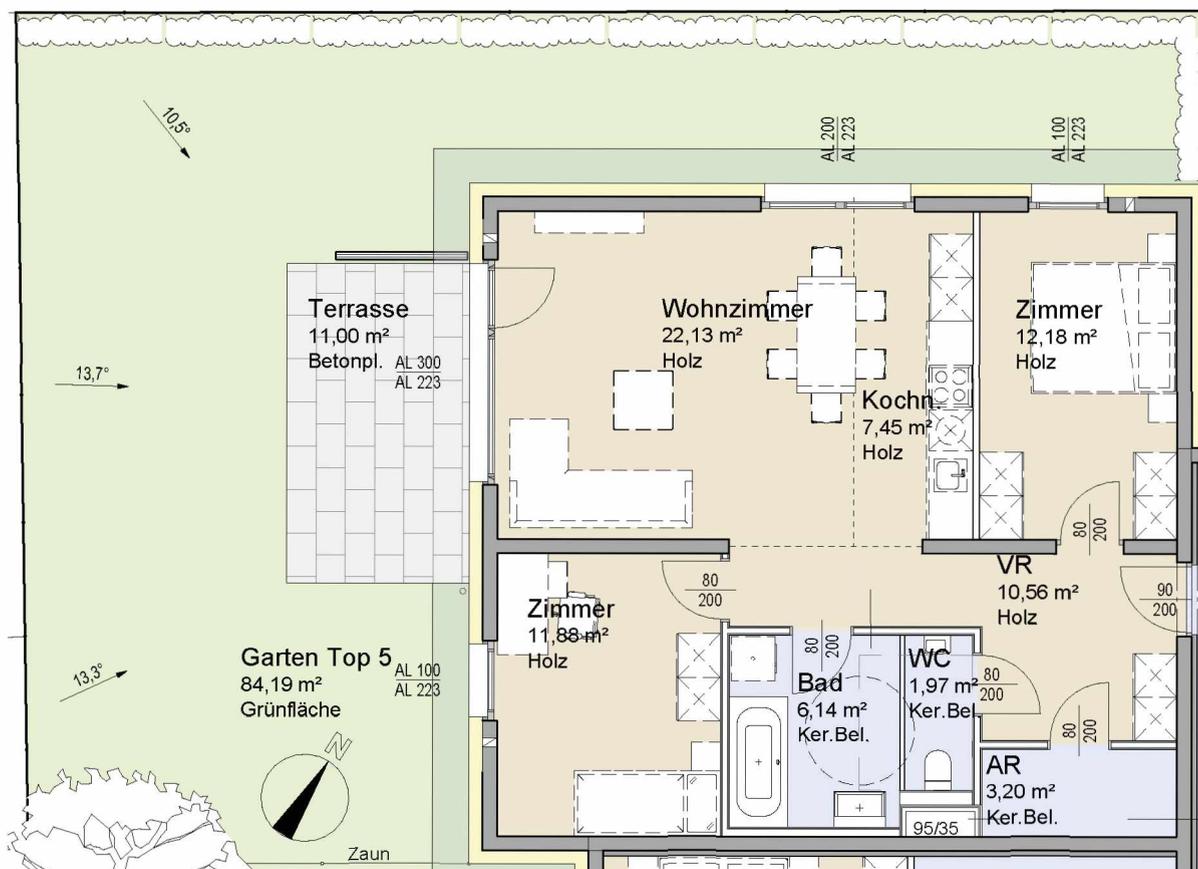
mtl. Kosten: € 1.235,-

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 5



Wohnfläche 75,86 m²

Terrasse 11,00 m²

Garten 84,00 m²

PKW-Stellplatz 2

VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption

Finanzierungsbeitrag*: ab € 38.913,-

mtl. Kosten: € 896,-

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
Vollwärmeschutz
Stahlbetonelemente

DACH

Flachdach

HEIZUNG

Luft-Wasserwärmepumpe, PV-Anlage
Fußbodenheizung

SONSTIGE

vorläufiger HWB _(Ref.Rk) ca. < 29,1 kWh/m²a

WOHNRAUM

BÖDEN

Parkett, Fliesen

TÜREN UND FENSTER

Wohnungseingangs- u. Innentüren weißähnlich
Isolierverglaste Kunststoffenster
Rollläden außen lt. Bauphysikalischer Notwendigkeit

SANITÄR

Badewanne oder Dusche
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, 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 Annuitätzuschuss 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 Sturmschadenversicherung, etc.)
- Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Bereiche (z.B. Reinigung

Stiegenhaus, Grünflächenpflege, Winterdienst, Müllplatz, etc.)

- Wartungskosten (z.B. Brandschutzrichtungen, 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

vor Vertragserstellung

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, Lebensgefährtin, 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

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), Gemeinde Göllersdorf, raumpunkt architekten, 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.



MITGLIED DER
GBV.AT

