

3160 Traisen
Annenhof 1 - Stiege 3

Wohnwohl Gemeinwohl

Freifinanziert

www.terra.ag



TERRA:

Vom Wohnwohl zum Gemeinwohl.

Die Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft „TERRA“ GmbH wurde 1902 in Wien gegründet und ist 1993 in den Alpenland-Konzern eingegliedert worden. Dem gesetzlichen Auftrag der Gemeinnützigkeit folgend, schaffen wir qualitätsvollen und langfristig leistbaren Wohnraum für die Niederösterreichische Bevölkerung.

Als gemeinnütziges Tochterunternehmen von Alpenland realisiert Terra seit Jahrzehnten neben klassischen Wohnbauprojekten auch Sonderbauten mit Schwerpunkt in Niederösterreich. Fallweise werden dabei auch antike Kulturschätze gehoben – wie etwa bei einem Wohnbauprojekt in Pöchlarn, bei dem, unter archäologischer Begleitung und Dokumentation, eine einzigartige römische Bronze-Öllampe aus dem 2. Jahrhundert nach Christus in Form eines Fußes mit Sandale gefunden wurde.

Verpflichtet zu Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und sparsamer Ressourcennutzung, verstehen wir uns als verantwortungsbe-
wusster Akteur im Klimaschutz und fördern kontinuierlich Inno-
vationen zur Reduktion von Energieverbrauch und Wohnkosten.



”

Traisen bietet eine hohe Lebensqualität, besonders für Menschen, die ein ruhiges, naturnahes Leben mit guter Anbindung an die Landeshauptstadt schätzen. Zudem ist diese Wohnhausanlage sicher eine der schönsten in Traisen. Hier kann man sich rundum wohlfühlen!

Stefan Eigner
Vertriebsberater Neubau
02742/204 250
verkauf@terra.ag



Eigengärten mit gemütlichen Wohnterrassen oder Balkone sorgen für vergnügliche Stunden im Freien.





**Standort der Wohnanlage:
3160 Traisen
Annenhof 1**



Der Standort ist perfekt
für Pendler:innen.

Bahnhofsnähe
3 Minuten mit dem Auto

ins Zentrum
4 Minuten mit dem Auto

nach St. Pölten
ca. 25 Minuten

nach Lilienfeld
ca. 10 Minuten

LEBEN

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

FREIZEIT UND SPORT

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

VERKEHR

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

SCHULEN

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





VERTRAGSTYP

18 Freifinanzierte Wohnungen

Miete mit Kaufoption

FREIFLÄCHEN

Privater Balkon,
Loggia bzw.
Terrasse mit
Eigengarten

bei jeder Wohneinheit

Kinderspielplatz

BEZUG

Sommer 2027



2-4 Zimmer



49 bis 96 m²

PARKEN & MEHR

1-2 Parkplätze

pro Wohnung
im Freien

Abstellraum

im Keller oder neben den
Wohnungseingängen



Im Überblick

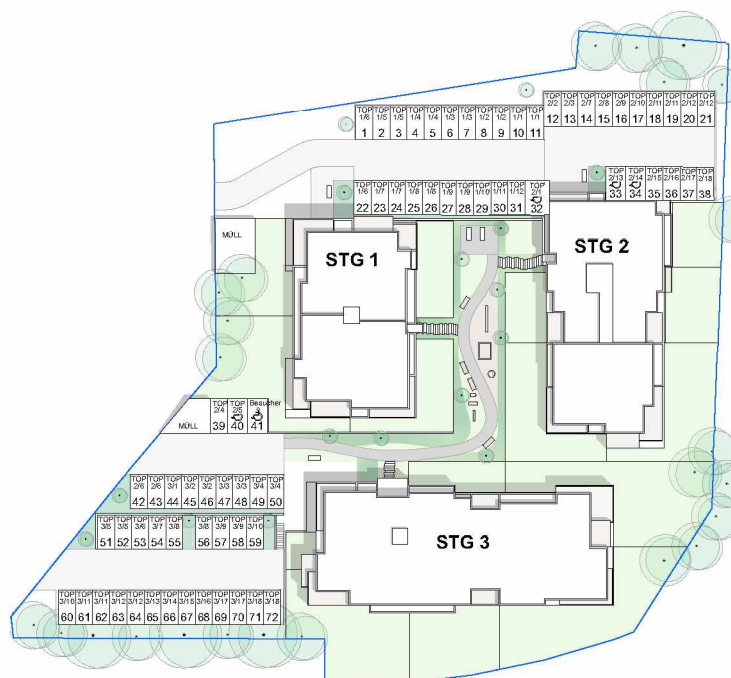
Auf dem Grundstück wurde bereits eine freifinanzierte Wohnhausanlage mit insgesamt 30 Wohneinheiten und 43 Stellplätzen in Nordhanglage errichtet. Die Wohnungen verteilen sich auf zwei mehrgeschossige Baukörper (Stiege 1 + Stiege 2). Im südlichen Grundstücksbereich wird nun eine Erweiterung der Wohnhausanlage mit weiteren 18 Wohneinheiten (Stiege 3) und 29 Stellplätzen errichtet.

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 Kinderspielplatz eingebettet.





Wohnbeispiel

WOHNUNG TOP 3/1

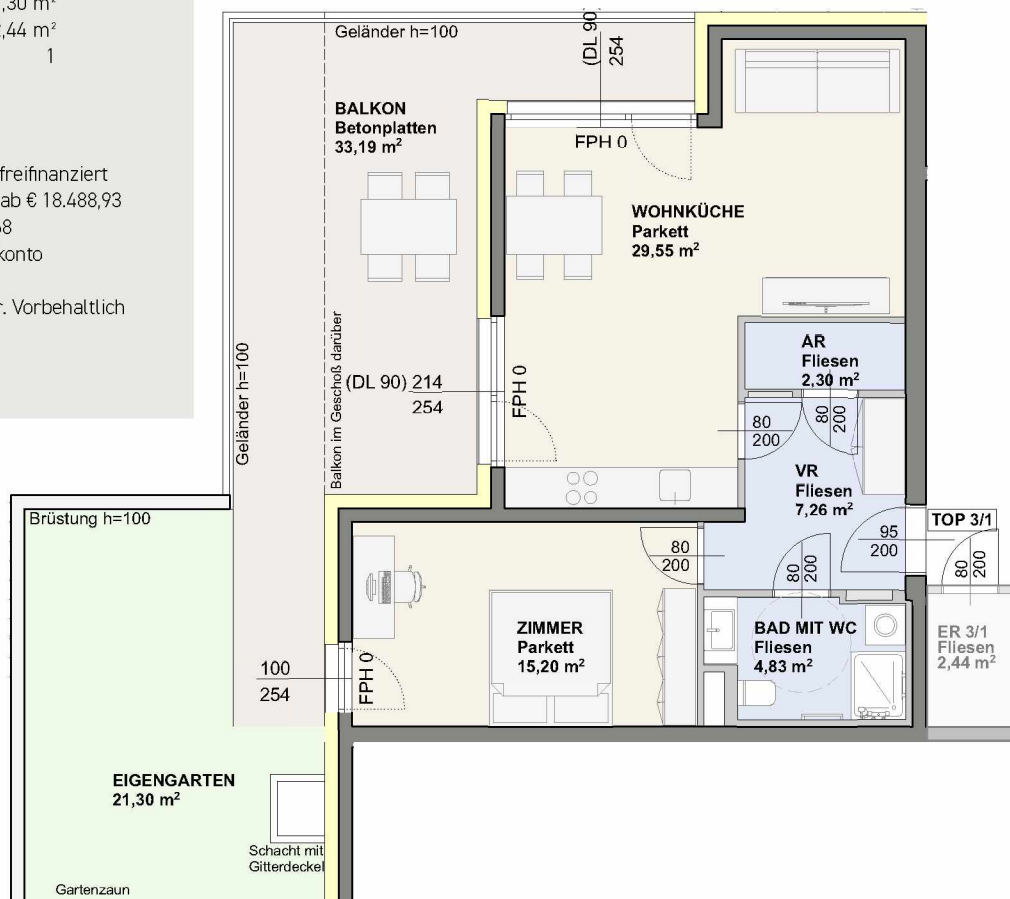
Wohnfläche	59,14 m ²
Balkon	33,19 m ²
Garten	21,30 m ²
Einlagerungsraum	2,44 m ²
PKW-Abstellplatz	1

KOSTEN

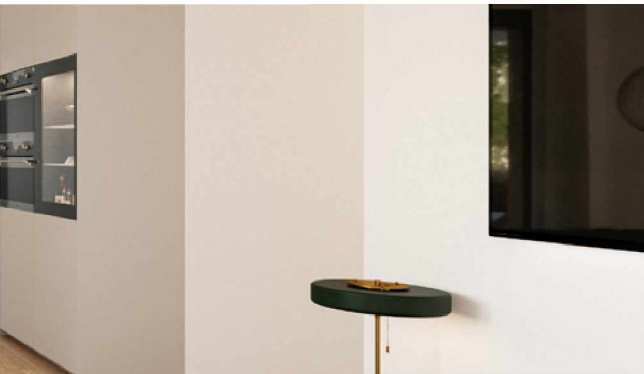
Miete mit Kaufoption, freifinanziert
Finanzierungsbeitrag: ab € 18.488,93
mtl. Kosten: ab € 799,68
inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich
Änderungen.

Pläne nicht maßstäblich



Wohnbeispiel



WOHNUNG TOP 3/10

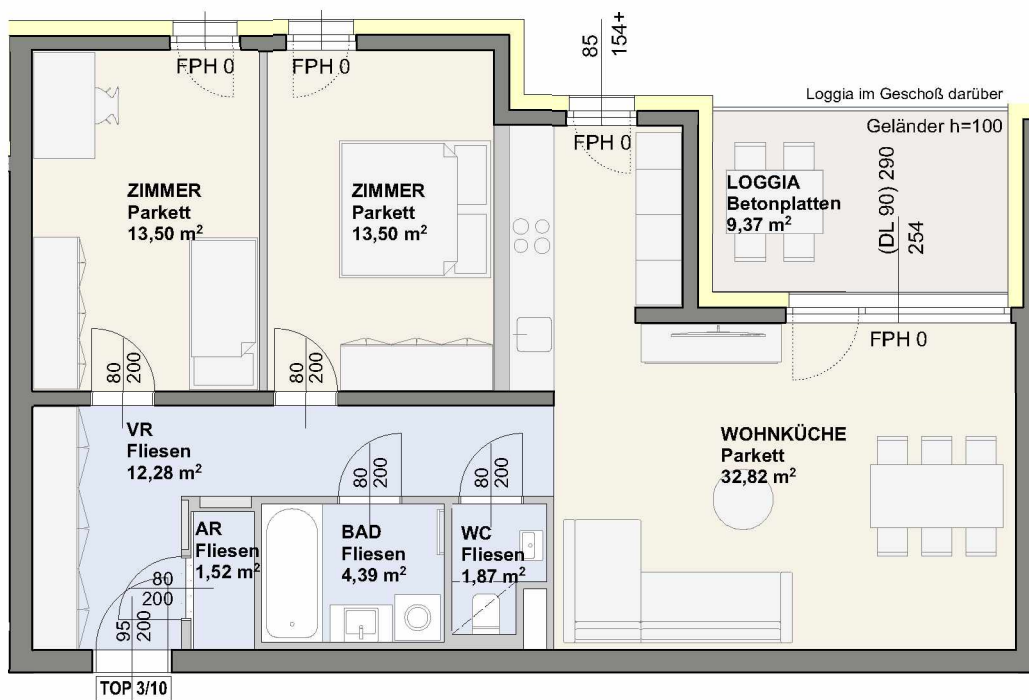
Wohnfläche	79,88 m ²
Loggia	9,37 m ²
Einlagerungsraum	2,37 m ²
PKW-Abstellplatz	2

KOSTEN

Miete mit Kaufoption, freifinanziert
Finanzierungsbeitrag: ab € 21.570,42
mtl. Kosten: ab € 926,57
inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich
Änderungen.

Pläne nicht maßstäblich



Wohnbeispiel

WOHNUNG

TOP 3/17

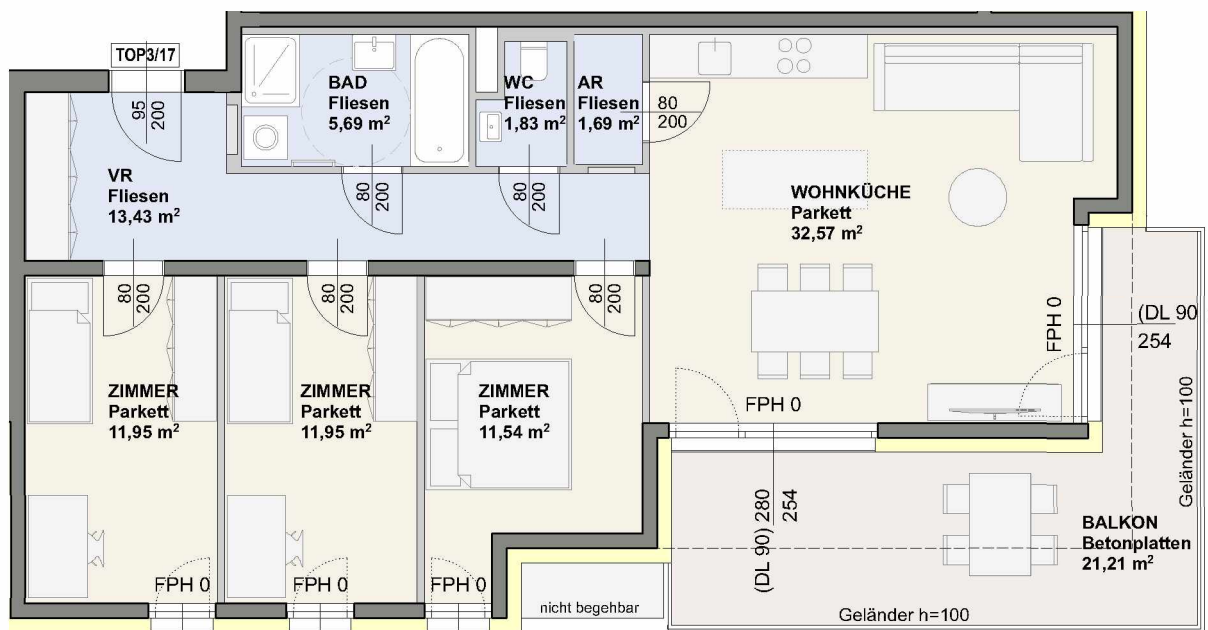
Wohnfläche	90,65 m ²
Balkon	21,21 m ²
Einlagerungsraum	2,06 m ²
PKW-Abstellplätze	2

KOSTEN

Miete mit Kaufoption, freifinanziert
 Finanzierungsbeitrag: ab € 27.022,29
 mtl. Kosten: ab € 1.153,06
 inkl. Betriebskosten-Akonto

Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich
 Änderungen.

Pläne nicht maßstäblich



Wohnqualitäten

Die Zufriedenheit unserer Kund:innen hat bei uns obersten Stellenwert. Bei der Planung und der Ausstattung Ihres neuen Zuhauses in Traisen haben wir uns in jedem Detail bemüht. Unser Ziel ist es, für Sie außergewöhnliche Wohnqualität zu verwirklichen.



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

BAUWEISE

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

HEIZUNG

- Pelletsheizungsanlage

SONSTIGE

- vorläufiger HWB _(Ref,RK) ca. 34,4 kWh/m²a

SANITÄREINRICHTUNGEN

- Badewanne oder Dusche
- Waschbecken
- WC
- Ablufventilator in Badezimmer und WC

BODENBELÄGE

- Parkett Boden
- Keramischer Belag

TÜREN UND FENSTER

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

ELEKTROINSTALLATIONEN

- Steckdosen und Schalter weißähnlich
- SAT-Anschluss

LIFT

- barrierefrei vom EG bis DG

Sämtliche Wasser- und Kanalleitungen sowie die komplette Installation aller Elektroleitungen sind im Standardpaket enthalten. Im Wohnzimmer ist ein Anschluss für Telefon und Internet vorgesehen. 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 - auch aufgrund der Materialverfügbarkeit - noch zu Änderungen kommen kann. Über die genauere Ausstattung Ihrer zukünftigen Wohnung informiert Sie gerne Ihr Verkaufsberater.



Modell der Finanzierung

Miete mit Kaufoption, freifinanziert

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 zehn Jahren ab Mietbeginn haben Sie als Nutzer:in einer freifinanzierten 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 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 dz. 1% Verwohnung pro Jahr, binnen acht Wochen nach ordnungsgemäßer Wohnungsrückgabe ausbezahlt.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass bei **freifinanziert** errichteten Wohnungen **keine Subjektförderung (NÖ Wohnzuschuss)** beim Land Niederösterreich beantragt werden kann.

Mittels **HYPOTHEKARDARLEHEN** erfolgt die Restfinanzierung der Wohnhausanlage. Ziel ist es, langfristig eine möglichst günstige Finanzierung zu gewährleisten. Das Hypothekendarlehen wird als Kletterdarlehen mit einer jährlichen Anpassung entsprechend der jeweils aktuellen Zinssituation vorgeschrieben.

DIE MIETE SETZT SICH FOLGENDERMASSEN ZUSAMMEN:

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

Die kostendeckende Miete wird aufgrund Veränderungen seiner Komponenten angepasst.

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

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, Wohnraumlüftung, etc.)
- Kosten für die Liftanlage



Preisliste

Miete mit Kaufoption,
freifinanziert

Wohnung	Geschoß	Mietobjekt	Anzahl Zimmer	Nutzfläche (m²)	Terrasse (m²)	Balkon (m²)	Loggia (m²)	Garten (m²)	Stellplatz in TG	Finanzierungs- beitrag Minimum*	monatliche Kosten** inkl. Stellplatz	Finanzierungs- beitrag Maximum*	monatliche Kosten** inkl. Stellplatz
Top 3/1	EG	1301	2	59,16		33,19		21,3	1	18.488,93	799,68	61.392,54	678,9
Top 3/2	EG	1302	3	81,31	33,51			163,53	2	28.207,47	1.194,56	92.865,60	1.012,54
Top 3/3	EG	1303	3	80,17	5,76		10,54	121,82	2	25.837,10	1.098,44	84.779,26	932,51
Top 3/4	EG	1304	3	79,88	7,12		9,37	50,26	2	23.229,69	993,34	75.884,28	845,1
Top 3/5	EG	1305	4	96,34	20,66			186,35	2	31.763,04	1.347,59	104.995,12	1.141,43
Top 3/6	EG	1306	4	92,21	23,76			169,96	1	29.392,66	1.260,29	98.589,73	1.065,49
Top 3/7	1. OG	1307	2	59,16		18,19			1	17.066,71	742,45	56.540,74	631,33
Top 3/8	1. OG	1308	3	81,31		16,29			2	23.229,69	994,28	75.884,28	846,05
Top 3/9	1. OG	1309	3	80,17		0	9,76		2	22.755,61	974,46	74.267,01	829,45
Top 3/10	1. OG	1310	3	79,88		0	9,37		2	21.570,42	926,57	70.223,84	789,6
Top 3/11	1. OG	1311	4	96,34		20,66			2	27.259,33	1.166,37	89.631,07	990,78
Top 3/12	1. OG	1312	4	92,17		19,17			2	26.074,14	1.115,91	85.587,89	948,37
Top 3/13	DG	1313	2	49,02		20,08			1	15.170,41	659,44	50.071,66	561,19
Top 3/14	DG	1314	3	76,68		10,34			1	21.807,46	944,82	72.713,42	801,51
Top 3/15	DG	1315	3	74,93		9,76			1	20.859,31	905,51	69.478,89	768,63
Top 3/16	DG	1316	3	71,74		10,69			1	19.200,04	836,63	66.818,44	711,02
Top 3/17	DG	1317	4	90,65		21,21			2	27.022,29	1.153,06	88.822,44	979,08
Top 3/18	DG	1318	3	80,87	9,82	8,76			1	24.414,87	1.041,66	79.927,45	885,38

* Mit der Höhe Ihres Finanzierungsbeitrages regeln Sie die monatlichen Kosten, den Rechner finden Sie unter www.terra.ag beim jeweiligen Objekt.

** Voraussichtliche monatliche Kosten inkl. Betriebskosten-Akonto.

Alle Angaben ohne Gewähr.



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:** Terra-Archiv. Imagefotos der Marktgemeinde Traisen. 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 zirkula Angaben. 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 Terra nicht gestattet.

www.terra.ag

