

2853 Bad Schönauf  
Hauptstraße 8

# Wohnwohl Gemeinwohl

Gefördert

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

BAD SCHÖNAUF 1/2 | WE: 35582 | Prospektmappe Stand: 29.04.26



# 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 verantwortungsbewusster Akteur im Klimaschutz und fördern kontinuierlich Innovationen zur Reduktion von Energieverbrauch und Wohnkosten.



”

Die Terra-Wohnhausanlage in Bad Schönau vereint hohe Lebensqualität mit durchdachten Wohnkonzepten. Dank des vielseitigen Produktmixes stehen geförderte Wohnungen, Doppelhäuser und Reihenhäuser zur Verfügung – passend für jede Lebensphase.

**Marina Birkner**

Vertriebsberaterin Neubau

**02742/204 284**

**verkauf@terra.ag**



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





Kirchschlag

B55

Ödhofer

Ödhofer-Berg

Ödhofer-Berg

Ödhofer-Berg

Krumbach

Standort der Wohnanlage:  
2853 Bad Schönauberg  
Hauptstraße 8

## LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten  
Arzt  
Apotheke  
Konditorei  
Restaurant  
Behörden und Bürgerservice

## FREIZEIT UND SPORT

Kulturangebot (Konzerte, Messen, ...)  
Kurbetriebe, Hotels  
Kurpark  
Fahrrad- und Wanderwege  
umfangreiches Sport- und Freizeitangebot

## SCHULEN

Kindergarten, Volksschule

Kindergarten

Bad Schönauberg

Volksschule

Kurpark

Der Standort ist perfekt  
für Ruhesuchende.

E-Bike-Verleihstationen

nach Kirchschlag  
8 Minuten mit dem Auto

nach Grimmenstein  
25 Minuten mit dem Auto

nach Wr. Neustadt  
ca. 35 Minuten mit dem  
Auto





VERTRAGSTYP

## Geförderte Wohnungen, Doppel- und Reihenhäuser

Miete mit Kaufoption

FREIFLÄCHEN

Balkon, Terrasse  
bzw. Terrasse mit  
Eigengarten

bei jeder Wohneinheit

PARKEN & MEHR

1-2 Parkplätze  
pro Wohnung  
im Freien

Einlagerungsräume



BEZUG

voraussichtlich  
April 2027



2-4 Zimmer



51 bis 105 m<sup>2</sup>

## Im Überblick

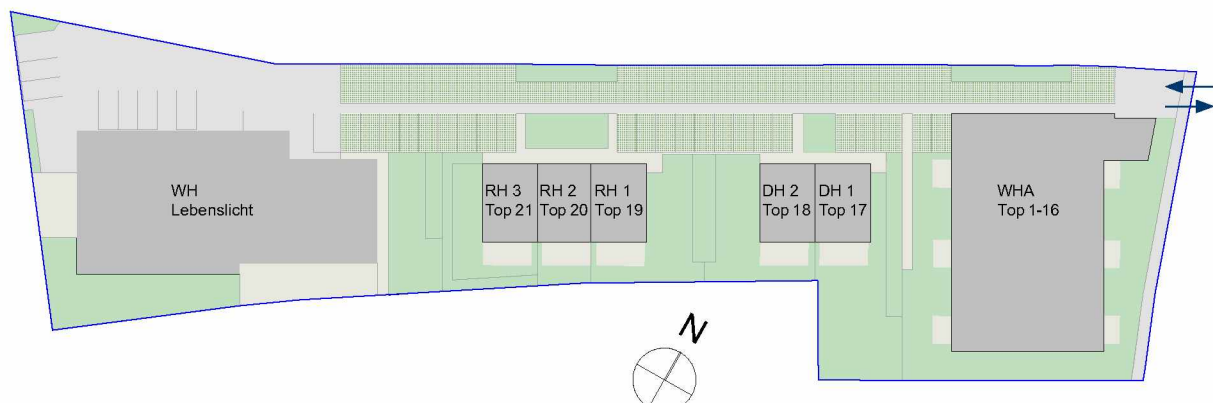
Inmitten der sanften Hügellandschaft der Buckligen Welt überzeugt Bad Schönau durch seine ruhige, naturnahe Lage und gleichzeitig gute Infrastruktur.

Die neue Terra-Wohnhausanlage besteht aus 4 Baukörpern. Insgesamt werden 21 Wohnungen errichtet. Diese teilen sich wie folgt auf: 16 Wohnungen sind in einem Mehrfamilienhaus situiert, daneben entstehen 2 Wohneinheiten als Doppelhaus, gefolgt von 3 Wohnungen in Reihenhäuserform. Jede Wohneinheit ist mit einem Balkon bzw. einer Terrasse ausgestattet. Die Erdgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über einen Eigengarten. Zeitgemäßer Wohnkomfort steht im Fokus: Moderne Bauweise, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Lösungen schaffen ein behagliches Zuhause.

Als eigener Baukörper entsteht für den Verein Lebenslicht im westlichen Grundstücksbereich eine Tagesstätte mit 5 Wohneinheiten.

Die gesamte Wohnhausanlage wird nicht unterkellert errichtet. Die fußläufige Erschließung der Anlage wird über Zugangswege zu den einzelnen Bauteilen gewährleistet.

Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich die Ein- und Ausfahrt. Der gemeinschaftliche Müllraum ist neben der Zufahrt situiert.





## Wohnbeispiel

### WOHNUNG

TOP 8 (1. OG)

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Wohnfläche       | 51,95 m <sup>2</sup> |
| Balkon           | 7,70 m <sup>2</sup>  |
| Einlagerungsraum | 5,25 m <sup>2</sup>  |
| PKW-Abstellplatz | 1                    |

### KOSTEN

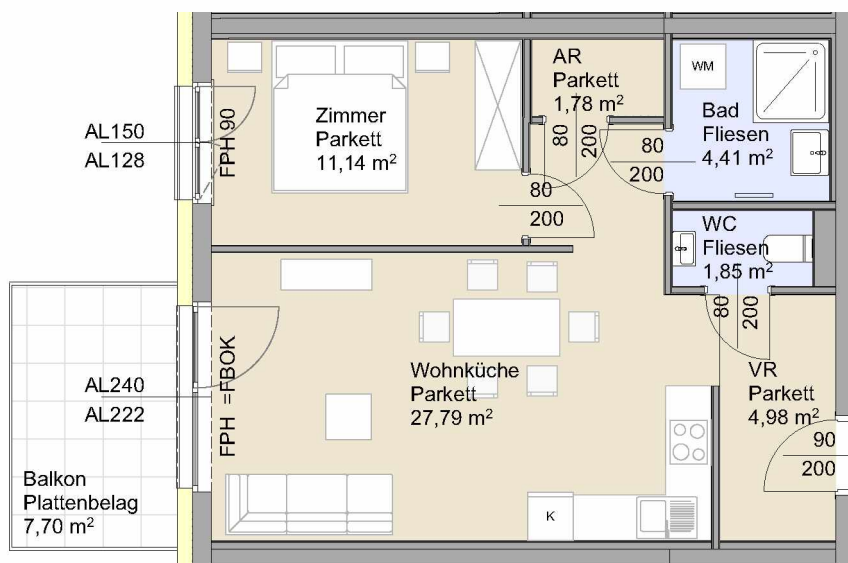
**Miete mit Kaufoption**, gefördert  
Finanzierungsbeitrag\*: € 15.301,-  
mtl. Kosten: € 550,-  
inkl. Betriebskosten-Akonto

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

FREIE  
WOHNUNGEN



Pläne nicht maßstäblich



# Wohnbeispiel



## WOHNUNG TOP 3 (EG)

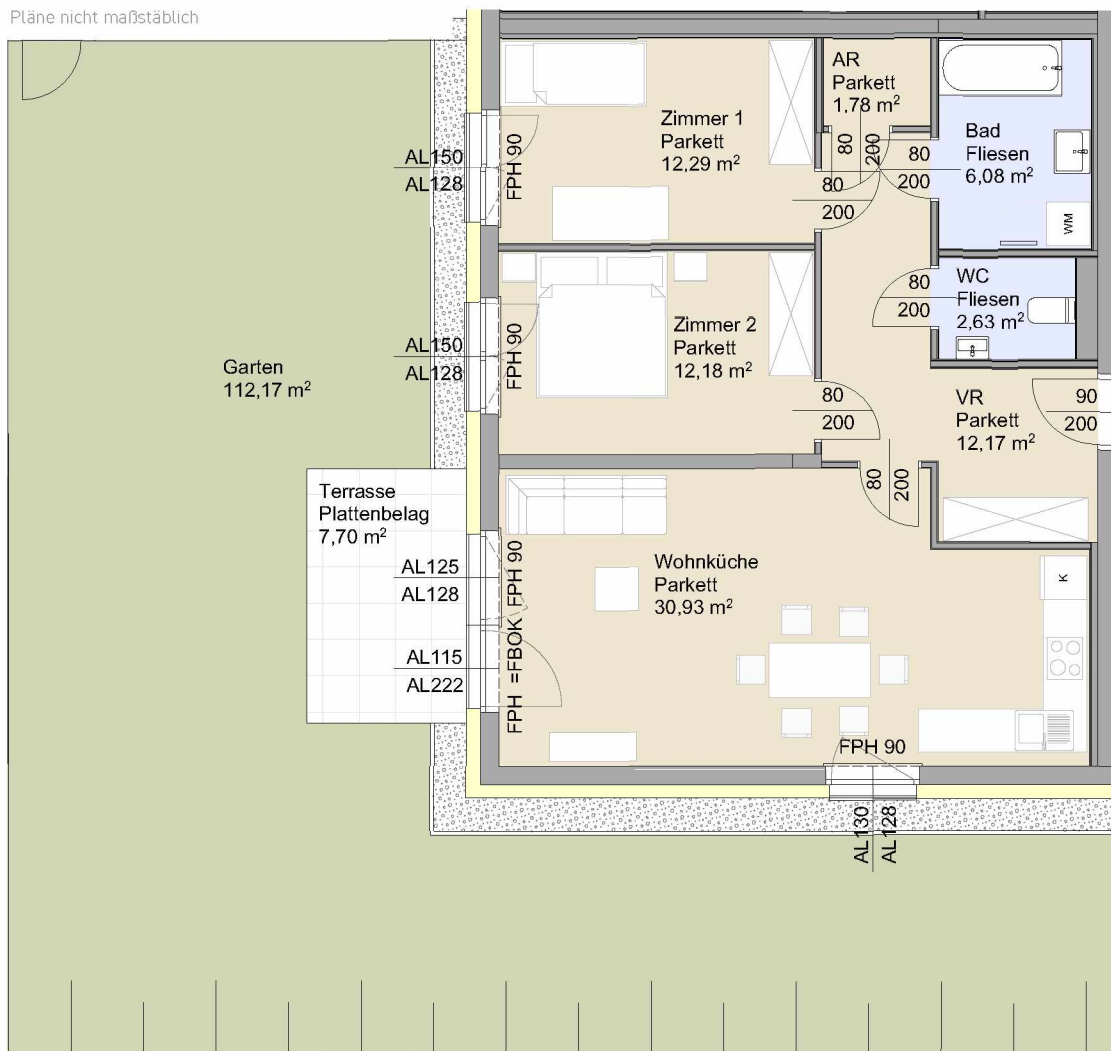
|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Wohnfläche       | 78,06 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse         | 7,70 m <sup>2</sup>   |
| Garten           | 112,17 m <sup>2</sup> |
| Einlagerungsraum | 4,81 m <sup>2</sup>   |
| PKW-Abstellplatz | 1                     |

## KOSTEN

**Miete mit Kaufoption**, gefördert  
Finanzierungsbeitrag\*: € 25.334,-  
mtl. Kosten: € 941,-  
inkl. Betriebskosten-Akonto

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

Pläne nicht maßstäblich



**FREIE  
WOHNUNGEN**

# Wohnbeispiel Reihenhaus

## REIHENHAUS

### RH 1/TOP 19

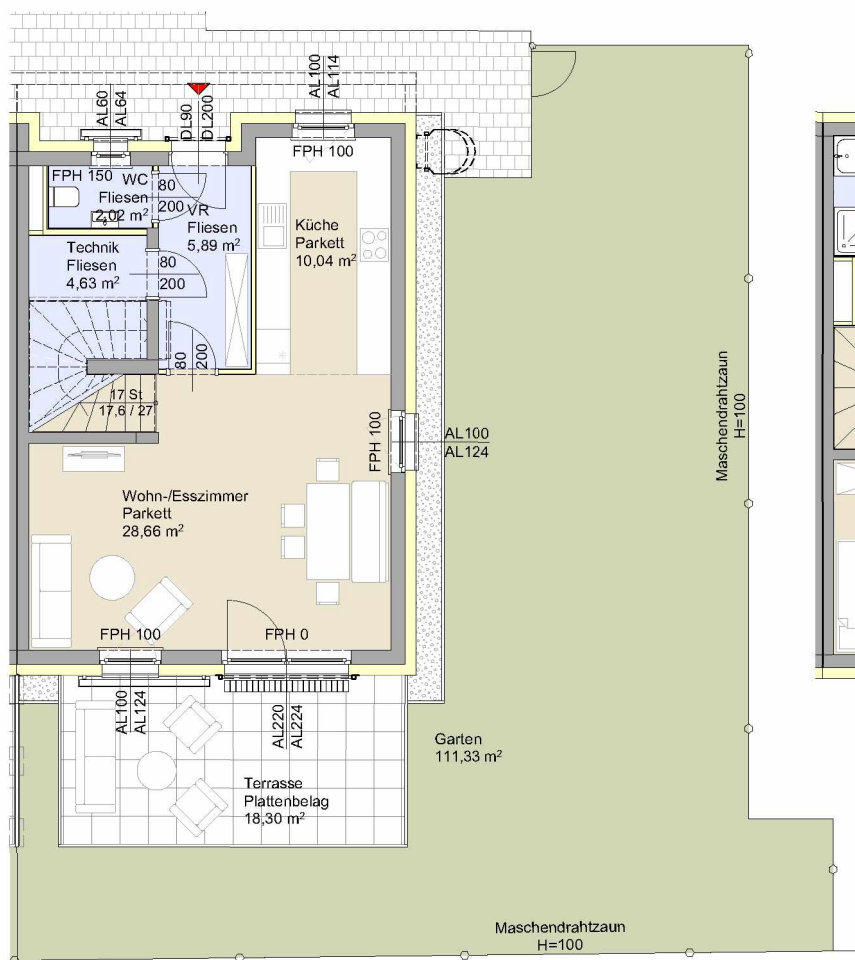
|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Wohnfläche        | 105,68 m <sup>2</sup> |
| Terrasse          | 18,30 m <sup>2</sup>  |
| Garten            | 111,33 m <sup>2</sup> |
| PKW-Abstellplätze | 2                     |

## KOSTEN

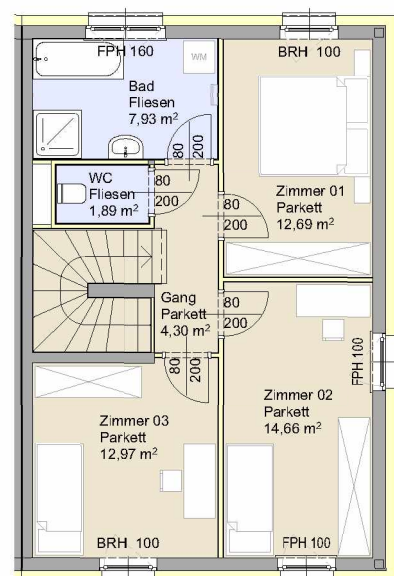
**Miete mit Kaufoption**, gefördert  
Finanzierungsbeitrag\*: € 35.869,-  
mtl. Kosten: € 1.346,-  
inkl. Betriebskosten-Akonto

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

Pläne nicht maßstäblich



## ERDGESCHOSS



## 1. OBERGESCHOSS

**FREIE  
WOHNUNGEN**



# Wohnqualitäten

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



## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### MASSIVBAUWEISE

- Ziegelwände bzw. Stahlbetonwände
- Vollwärmeschutz
- Flachdach

### HEIZUNG/TEMPERIERUNG

- Fernwärme
- Fußbodenheizung

### SONSTIGE

- HWB<sub>Ref,RK</sub> < 45,0 kWh/m<sup>2</sup>a

### BODENBELÄGE

- Parkett
- Keramischer Belag

### TÜREN UND FENSTER

- Wohnungseingangs- u. Innentüren weißähnlich
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Außenrollläden mit manueller Bedienung

### SANITÄREINRICHTUNGEN

- Badewanne oder Dusche
- Waschbecken
- WC

### ELEKTROINSTALLATIONEN

- Steckdosen und Schalter weiß
- Kabelfernsehen, SAT-Anschluss, Festnetz

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 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** des/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 dzt. 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 degressiven 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 Förderdarlehen
- Annuität Hypothekendarlehens abzüglich Zuschuss Objektförderung
- 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,  
gefördert

| Wohnung       | Mietobjekt | Geschoß | Nutzfläche (m²) | Balkon (m²) | Terrasse (m²) | Garten (m²) | Einlagerungs-<br>raum m³ | Stellplätze | Finanzierungs-<br>beitrag<br>Minimum* | monatl.<br>Kosten** | Finanzierungs-<br>beitrag<br>Maximum* | monatl.<br>Kosten** |
|---------------|------------|---------|-----------------|-------------|---------------|-------------|--------------------------|-------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Top 17 - DH 1 | 1101       | EG/OG   | 105,68          |             | 18,3          | 168,11      |                          | 2           | € 37.123,04                           | € 1.418,32          | € 138.488,30                          | € 1.066,62          |
| Top 18 - DH 2 | 1102       | EG/OG   | 105,68          |             | 18,3          | 109,85      |                          | 2           | € 35.618,05                           | € 1.345,64          | € 132.730,22                          | € 1.008,69          |
| Top 19 - RH 1 | 1103       | EG/OG   | 105,68          |             | 18,3          | 111,33      |                          | 2           | € 35.868,88                           | € 1.345,66          | € 133.335,47                          | € 1.007,48          |
| Top 20 - RH 2 | 1104       | EG/OG   | 105,68          |             | 18,3          | 17,17       |                          | 2           | € 32.858,90                           | € 1.212,37          | € 122.173,74                          | € 902,48            |
| Top 21 - RH 3 | 1105       | EG/OG   | 105,68          |             | 18,3          | 70,12       |                          | 2           | € 34.614,72                           | € 1.297,17          | € 128.891,50                          | € 970,06            |
| Wohnung 1     | 1201       | EG      | 52,14           |             | 7,7           | 30,14       | 6,3                      | 1           | € 16.304,04                           | € 597,56            | € 60.607,04                           | € 443,84            |
| Wohnung 2     | 1202       | EG      | 51,95           |             | 7,7           | 28,24       | 4,81                     | 1           | € 16.053,20                           | € 586,20            | € 59.647,35                           | € 434,94            |
| Wohnung 3     | 1203       | EG      | 78,06           |             | 7,7           | 112,17      | 4,81                     | 1           | € 25.333,96                           | € 941,33            | € 95.155,48                           | € 699,07            |
| Wohnung 4     | 1204       | EG      | 78,06           |             | 7,7           | 93,39       | 4,81                     | 1           | € 24.330,64                           | € 885,17            | € 91.316,77                           | € 652,75            |
| Wohnung 5     | 1205       | EG      | 51,96           |             | 7,7           | 36,4        | 4,82                     | 1           | € 15.802,37                           | € 574,04            | € 58.687,67                           | € 425,25            |
| Wohnung 6     | 1206       | EG      | 52,14           |             | 7,7           | 44,84       | 4,92                     | 1           | € 15.802,37                           | € 573,34            | € 58.687,67                           | € 424,54            |
| Wohnung 7     | 1207       | 1. OG   | 52,14           | 7,7         |               |             | 5,56                     | 1           | € 15.551,54                           | € 561,22            | € 57.727,99                           | € 414,88            |
| Wohnung 8     | 1208       | 1. OG   | 51,95           | 7,7         |               |             | 5,25                     | 1           | € 15.300,71                           | € 549,85            | € 56.768,32                           | € 405,97            |
| Wohnung 9     | 1209       | 1. OG   | 77,93           | 7,7         |               |             | 4,89                     | 1           | € 22.574,82                           | € 800,86            | € 84.599,02                           | € 585,66            |
| Wohnung 10    | 1210       | 1. OG   | 78,06           | 7,7         |               |             | 4,89                     | 1           | € 22.073,16                           | € 776,14            | € 82.679,66                           | € 565,85            |
| Wohnung 11    | 1211       | 1. OG   | 51,96           | 7,7         |               |             | 4,86                     | 1           | € 14.799,05                           | € 524,87            | € 54.848,96                           | € 385,91            |
| Wohnung 12    | 1212       | 1. OG   | 52,14           | 7,7         |               |             | 4,86                     | 1           | € 14.799,05                           | € 524,87            | € 54.848,96                           | € 385,91            |
| Wohnung 13    | 1213       | 2. OG   | 52,02           |             | 12,42         |             | 6,61                     | 1           | € 16.304,04                           | € 598,02            | € 60.607,04                           | € 444,30            |
| Wohnung 14    | 1214       | 2. OG   | 51,87           |             | 11,87         |             | 4,74                     | 1           | € 16.554,87                           | € 606,32            | € 61.212,29                           | € 451,37            |
| Wohnung 15    | 1215       | 2. OG   | 54,55           |             | 12,36         |             | 4,74                     | 1           | € 17.056,53                           | € 624,61            | € 63.486,07                           | € 463,52            |
| Wohnung 16    | 1216       | 2. OG   | 62,15           |             | 27,46         |             | 8,44                     | 1           | € 19.564,84                           | € 716,41            | € 73.082,86                           | € 530,72            |

\* Mit der Höhe Ihres Finanzierungsbeitrages regeln Sie die monatlichen Kosten, den Rechner finden Sie unter [www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag) beim jeweiligen Objekt.

\*\* Voraussichtliche monatliche Kosten inkl. Betriebskosten-Akonto.

Die Vergabe der gelb markierten Wohneinheiten erfolgt durch das Wohnservice NÖ unter: <https://www.noel-wohnbau.at/wohnungssuche>

WOHNSERVICE  
NÖ





MITGLIED DER  
GBA.AT

**Impressum: Medieninhaber und Herausgeber, Redakti-**

**on/Layout:** Terra - Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft

mb.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 ge-

schützt (Copyright). Das Urheberrecht liegt, soweit nichts

anderes angegeben ist, bei Terra. Urheberrechtsverstöße

werden rechtlich verfolgt. **Fotos/Visualisierungen/Text:**

Terra-Archiv. Imagefotos der Stadtgemeinde Bad Schöna.

©Planungsbüro BESTA GmbH. Karte: basemap.at. Sämtliche

Inhalte der Prospektmappe wurden mit großer Sorgfalt ge-

prüft und aufbereitet. Dessen ungeachtet kann keine Garan-

tie 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

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**

