



# alpenland

## 3040 NEULENGBACH

Almersbergstr. 4

**Wohnen am  
Klosterberg**



Neulengbach: IX/1 | WE: 11761 | Prospektmappe Stand: 10.06.22



Michaela Mijatovic informiert Sie gerne:  
02742/204 252  
verkauf@alpenland.ag  
[www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag)



# INHALT

- 3 Projektinfo
- 4 Gute Infrastruktur
- 5 Lage und Erreichbarkeit
- 6 Informationen zur Anlage
- 7 Wohnungstypen
- 11 Wohnqualitäten
- 12 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.



# 3040 NEULENGBACH

Almersbergstr. 4

In schöner Ruhelage, nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum in Neulengbach entfernt, entstehen 101 geförderte Wohneinheiten zur Miete mit Kaufoption.

Die Lage im Nordosten des Stadtzentrums verbindet beste Infrastruktur mit ruhiger Wohnumgebung. Das Stadtzentrum ist in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

Großzügige persönliche Rückzugsflächen wie Gärten, Terrassen oder Balkone stehen in allen Wohneinheiten zur Verfügung. Die allgemeinen Grünflächen mit Spielflächen sowie Zonen für Erholung und Ruhe sind ideal für gemütliche Stunden mit den Nachbarn. Jeder Quadratmeter kann perfekt genutzt werden und für ausreichend Stauraum ist in den zugeordneten Einlagerungsräumen im Erdgeschoss gesorgt.



## WOHN-TIPP

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



**VERTRAGSTYP**  
geförderte Wohnungen  
Miete mit Kaufoption



**BEZUG**  
Herbst 2023



**LAGE**  
ca. 5 Minuten zu Fuß ins Zentrum  
ca. 15 Minuten zu Fuß zum Bahnhof  
ca. 22 Min. nach St.Pölten (Zentrum) und  
ca. 45 Min. nach Wien (Zentrum) über A1



**FLÄCHEN**  
44 m<sup>2</sup> - 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche



**FREIBEREICH**  
Eigengarten, Terrassen, Balkone, grüne Höfe  
Kinderspielplatz



**PARKEN & MEHR**  
Garagenplätze, Fahrradabstellplätze  
Abstellräume, Lift

# GUTE INFRASTRUKTUR

Neulengbach hat Persönlichkeit! Es liegt im westlichen Wienerwald, wo sich der Anzbach mit dem Laabenbach zur Großen Tulln vereinigt. Viele alte Bürgerhäuser, die Pfarrkirche, das Gerichtsgebäude und das Rathaus aus der Renaissance sowie die Burg Neulengbach zeugen vom Alter der Ansiedlung, der bereits 1535 das Marktrecht und ein Marktwappen verliehen wurde. Neulengbach besticht durch die perfekte Lage zwischen Wien, St. Pölten und Tulln/Donau. Ein umfangreiches Bildungsangebot, ärztliche Versorgung, die tägliche Nahversorgung, zahlreiche Kultur- und Freizeitangebote runden das Angebot ab.



## LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants  
Ärzte, Apotheken  
Behörden und Post

## FREIZEIT UND SPORT

Kulturangebot (Kurse, Sehenswürdigkeiten, Museum)  
Bibliothek  
umfangreiches Sport- und Freizeitangebot  
Vereine, Freibad  
Fahrradnetz, Wanderwege

## VERKEHR

Öffentlicher Verkehr, Bahn und Bus

## SCHULEN

Kleinkinderbetreuung  
Kindergärten  
Volksschule  
Neue Mittelschule  
Polytechnische Schule  
Bundesoberstufenrealgymnasium  
Sonderschule  
Musikschule



# LAGE UND ERREICHBARKEIT



Die Anlage befindet sich in der Almersbergstraße.

Als nahe verkehrstechnische Anbindung ist eine Busstation (ca. 350m) leicht erreichbar und auch der Bahnhof ist ca. 15 Gehminuten entfernt.

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

Das Stadtzentrum können Sie zu Fuß in ca. 5 Minuten erreichen.



# ÜBERBLICK

Die Wohnsiedlung besteht aus sieben unterschiedlichen, mehrgeschoßigen Baukörpern und wird in einem Bauabschnitt errichtet.

Begleitend zu den Wohngebäuden befindet sich ein privater Fuß- und Radweg als Erschließungsweg mit Zufahrt über die Ulmenhofstraße, Schuster-gasse und über die Weinbergstraße. Die gesamte Siedlung ist autofrei angelegt, eine Zufahrt für Einsatzfahrzeuge und zu Übersiedlungszwecken ist möglich.

Die Fahrradabstellplätze sind den Gebäuden zugeordnet und entweder im Erdgeschoss oder auf der Tiefgaragenebene situiert. Zusätzliche Abstellanlagen mit Fahrradbügeln sind in Gebäudenähe vorgesehen.

Die Häuser sind über eine gemeinsame Tiefgarage mit Zufahrt über die Stichstraße an der Weinbergstraße und über die Ulmenhofstraße verbunden. Alle Gebäude sind direkt von der Tiefgarage mit Treppe und Lift angebunden.

Die Allgemeinräume der Gebäude (Trockenraum, Kinderwagen und Fahrradraum,...) sind je nach Geländebeschaffenheit im Erdgeschoss oder im Untergeschoss untergebracht.

Zusätzlich zu den Allgemeinräumen steht ein zentral gelegener Gemeinschaftsraum mit zugeordnetem Freibereich für Feiern, Quartiersfeste und Veranstaltungen zur Verfügung. Einige Häuser besitzen im Dachgeschoss einen Einstellraum für frostempfindliche Balkonpflanzen.

Die beiden Müllräume liegen an den jeweiligen Siedlungsenden im Untergeschoss der Gebäude und sind von außen zugänglich.

Die einzelnen Gebäude werden durch einen zusammenhängenden, gärtnerisch gestalteten Grünfläche miteinander verbunden. Dieser hochwertig gestaltete Grünraum bietet neben Spielflächen, Zonen für Erholung und Ruhe. Bereichsweise sind Nutzgärten für die Bewohner vorgesehen.





## WOHNUNGSTYPEN

Die Häuser werden parallel zum Hang errichtet und bestehen aus einem Erdgeschoss und je nach Typ aus 2 bis 3 Obergeschossen. Die Baukörper besitzen abhängig von der Größe 5 bis 6 Wohnungen pro Geschoss und 2 bis 3 Wohnungen im Dachgeschoss. Insgesamt werden 101 Wohneinheiten errichtet.

Allen Wohnungen ist ein privater Freibereich als Garten, Terrasse, Balkon, oder in einem Fall eine Loggia zugeordnet.

Der Zugang zu den einzelnen Gebäuden erfolgt von der privaten Erschließungsstraße über die gemeinsamen Vorplätze.

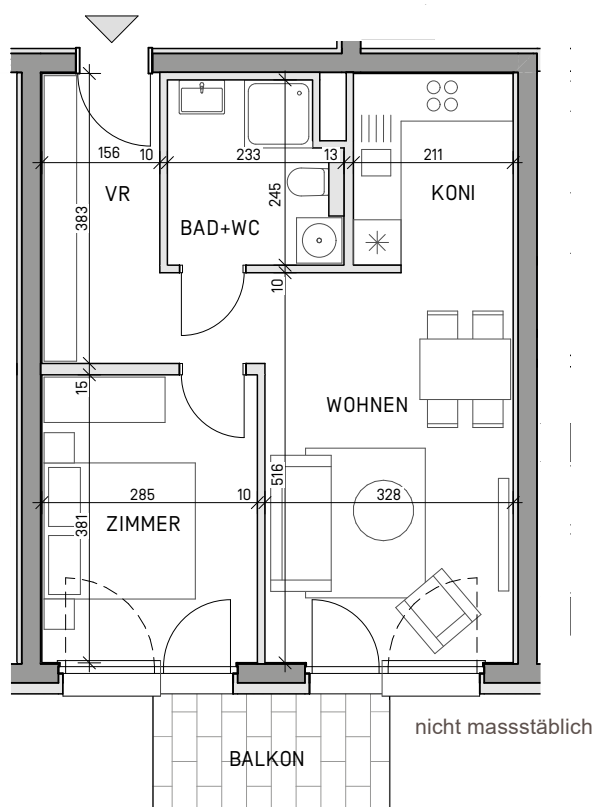
Die Obergeschosse werden über ein zentrales Stiegenhaus und eine Aufzugsanlage barrierefrei erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich neben Wohnungen auch Allgemein- und Gemeinschaftsräume wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Einlagerungsräume und Technikräume.

Der Zugang zur Garage erfolgt direkt über die jeweiligen Gebäudeerschließungen.

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

**Das gesamte Wohnangebot  
finden Sie online unter  
[www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag)**

# WOHNTYP A - 2 ZIMMER



## PLANBEISPIEL HAUS 1, TOP 2



<b>Wohnfläche</b>	<b>46,18 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	6,09 m <sup>2</sup>
Garten	14,56 m <sup>2</sup>
Garagenplatz	1

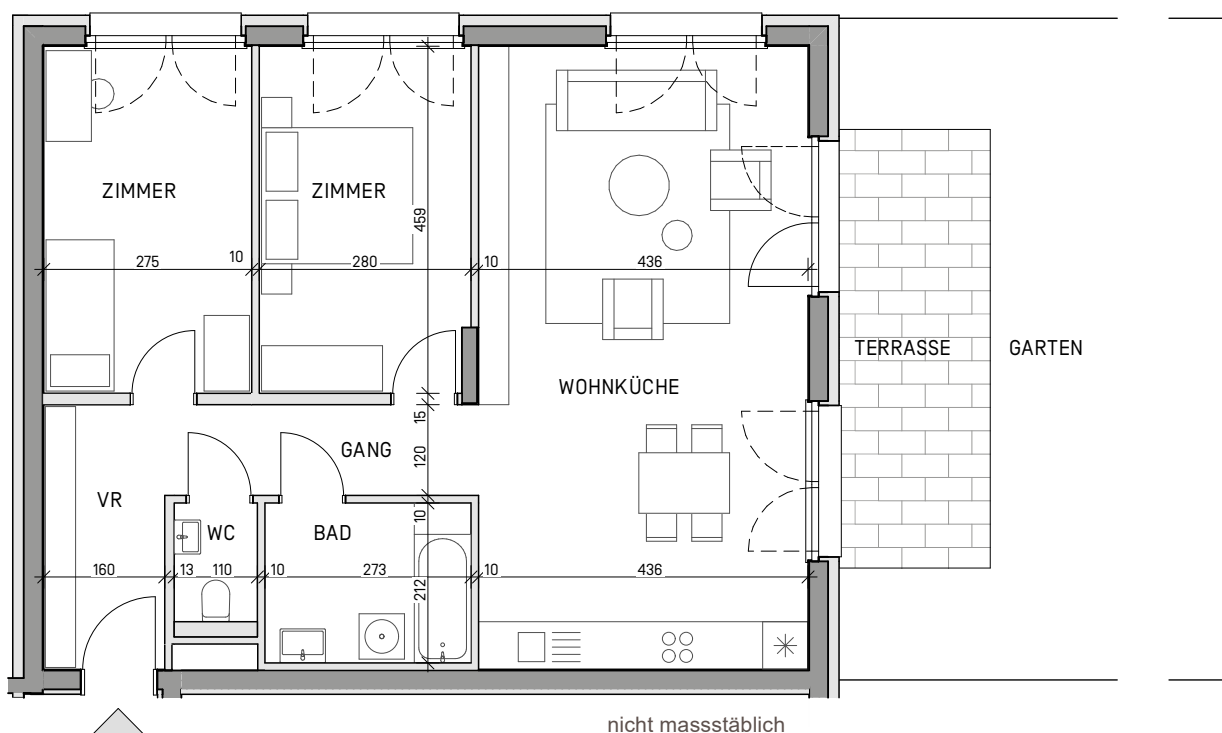
## VERTRAGSTYP:

gefördert, Miete mit Kaufoption  
Finanzierungsbeitrag\*: € 16.530,-  
mtl. Kosten: € 584,-  
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



# WOHNTYP E - 3 ZIMMER



## PLANBEISPIEL

Haus 2, Top 4



<b>Wohnfläche</b>	<b>79,47 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	11,72 m <sup>2</sup>
Garten	94,87 m <sup>2</sup>
Garagenplatz	1

## VERTRAGSTYP:

gefördert, Miete mit Kaufoption  
 Finanzierungsbeitrag\*: € 29.328,-  
 mtl. Kosten: € 1.035,-  
 inkl. Betriebskosten-Akonto

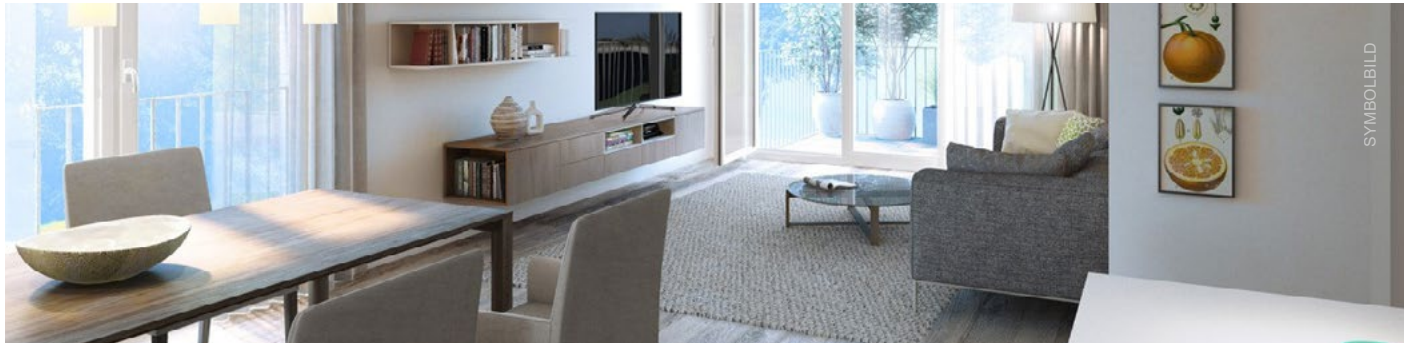
\* mit der Höhe Ihrer Anzahlung regeln Sie die monatlichen Kosten. Angaben ohne Gewähr. Vorbehaltlich Änderungen.



# WOHNQUALITÄTEN

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

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



SYMBOLBILD

## TECHNISCHE DATEN

### MASSIVBAUWEISE

Stahlbetonwände  
Hohlblockziegelmauerwerk  
Vollwärmeschutz

### DACH

Flachdach

### HEIZUNG

Fernwärme  
Fußbodenheizung

### LIFT

barrierefrei vom EG bis DG

### SONSTIGE

vorläufiger HWB (Ref,RK) von ca. 24,39 bis 26,60 kWh/m<sup>2</sup>a

## WOHNRAUM

### BÖDEN

Holzähnlich  
keramischer Belag

### TÜREN UND FENSTER

Wohnungseingangs- u. Innentüren weißähnlich  
Isolierverglaste Kunststoffenster  
Jalousien innen od. 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

## gefördert, Miete mit Kaufoption

BAUEN+  
WOHNEN



IN NIEDERÖSTERREICH

Das Finanzierungsmodell „Miete mit Kaufoption“ bietet den Vorteil, dass Sie Ihre neue Wohnung zu Beginn kostenschonend anzahlen und mieten. Nach Ablauf von fünf Jahren nach Mietbeginn haben Sie als Nutzer einer Wohnung mit Kaufoption erstmals die Möglichkeit diese Option zu nutzen und Eigentum zu begründen. 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 max. 1,52% p.a. beträgt. Bis zum 31. Jahr erhöht sich diese auf max. 8,19%.

### Wohnservice NÖ

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

## Zahlungen

Selbst gewählte Finanzierungsbeiträge (Mindestanzahlung verpflichtend) werden unter dem Schwellenwert des § 1 Abs. 1 BTVGs wie folgt vorgeschrieben:

1. Rate: bei Vertragsabschluss:  
€ 100,-/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
2. Rate: 4 Wochen vor Wohnungsübergabe: Restzahlung der gewählten Bau- und Grundkosten

### Kriterien.

#### Wer darf einziehen?

1. Österreichische Staatsbürgerschaft (oder gleichgestellt)

vor Vertragserstellung

2. Grenzen für das Jahresnettoeinkommen werden nicht überschritten

Überprüfung mittels Jahreslohnzettel (L16)

1-Personen-Haushalt € 40.000,-

2-Personen-Haushalt € 60.000,-

für jede weitere Person zusätzlich € 8.000,-

3. Begründung Hauptwohnsitz im geförderten Objekt

Hauptwohnsitzmeldung,

Bestätigung erfolgt mittels ZMR-Blatt

Vorlage Datenblatt zur Prüfung

der Förderwürdigkeit

ab Bezug

4. Mitgliedschaft Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H.

Einmalig € 162,- brutto pro Vertragsnehmer



Weitere Informationen finden Sie unter:

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



**Impressum:**

**Medieninhaber und Herausgeber, Redaktion/Layout:** Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H., Siegfried Ludwig-Platz 1, 3100 St. Pölten, 02742/ 204-0, office@alpenland.ag, www.alpenland.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 Alpenland. Urheberrechtsverstöße werden rechtlich verfolgt. **Fotos/Visualisierungen/Text:** Alpenland-Archiv. Werner Jäger. Imagefotos der Stadtgemeinde Neulengbach; © Architekt Thaler Thaler; 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 Alpenland nicht gestattet.



MITGLIED DER  
GBV.AT

