Terra

3062 TOTZENBACH

Kirchenstraße 27



Michaela Mijatovic informiert Sie gerne:
02742/204 252
verkauf@terra.ag
www.terra.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.



3062 TOTZENBACH

Kirchenstraße 27

In Toplage, nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum in Totzenbach entfernt, entsteht eine Wohnhausanlage mit zwei Wohngebäuden und weitläufigen Grünflächen.

Die Einkaufsmöglichkeiten in Kirchstetten sind mit dem Auto in 4 Minuten erreichbar. Auch das Schloss Totzenbach befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die 14 geförderten Wohnungen zur Miete mit Kaufoption verfügen über 2 bis 4 Zimmer. Die Wohnnutzfläche beträgt zwischen 51 m² und 85 m². Die Eigengärten mit Wohnterrasse im Erdgeschoss sowie Balkone oder Terrassen bieten einen privaten Rückzugsraum zur Entspannung und Erholung.

WOHN-TIPP

Der Standort zwischen St. Pölten und Neulengbach ist ideal für Pendler, die in ihrem Zuhause Ruhe und Erholung im Grünen suchen.

VERTRAGSTYP
14 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption

BEZUG
Frühjahr 2024

LAGE
Bahnhofsnähe (ca. 4 Minuten mit dem Auto)
ca. 10 Autominuten nach Neulengbach und
20 Autominuten nach St. Pölten

FLÄCHEN
ab 51 m² - 85 m²

FREIBEREICH
Eigengarten, Terrasse, Balkon
Kinderspielplatz, allgemeine Grünfläche

PARKEN & MEHR
Abstellplätze

GUTE INFRASTRUKTUR

Totzenbach ist eine Katastralgemeinde der Gemeinde Kirchstetten im niederösterreichischen Mostviertel an der Grenze zum Wienerwald. Totzenbach ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Westbahn bestens zu erreichen: Bahnfahrer können den Ort vom Bahnhof Kirchstetten zu Fuß mit einem gemütlichen Spaziergang in etwa 20 Minuten erreichen.
Besonders sehenswert sind das seit den 1970er Jahren liebevoll revitalisierte Schloss Totzenbach und die gotische Pfarrkirche. Zahlreiche Naturdenkmäler können auf beschilderten Wegen „erwandert“ werden.



LEBEN
Einkaufsmöglichkeiten und Post in Kirchstetten
Gastronomie im Ort

FREIZEIT UND SPORT
Vereine
umfassendes Sportangebot
Erholungsgebiete
Rad- und Wanderwege
Schloss Totzenbach

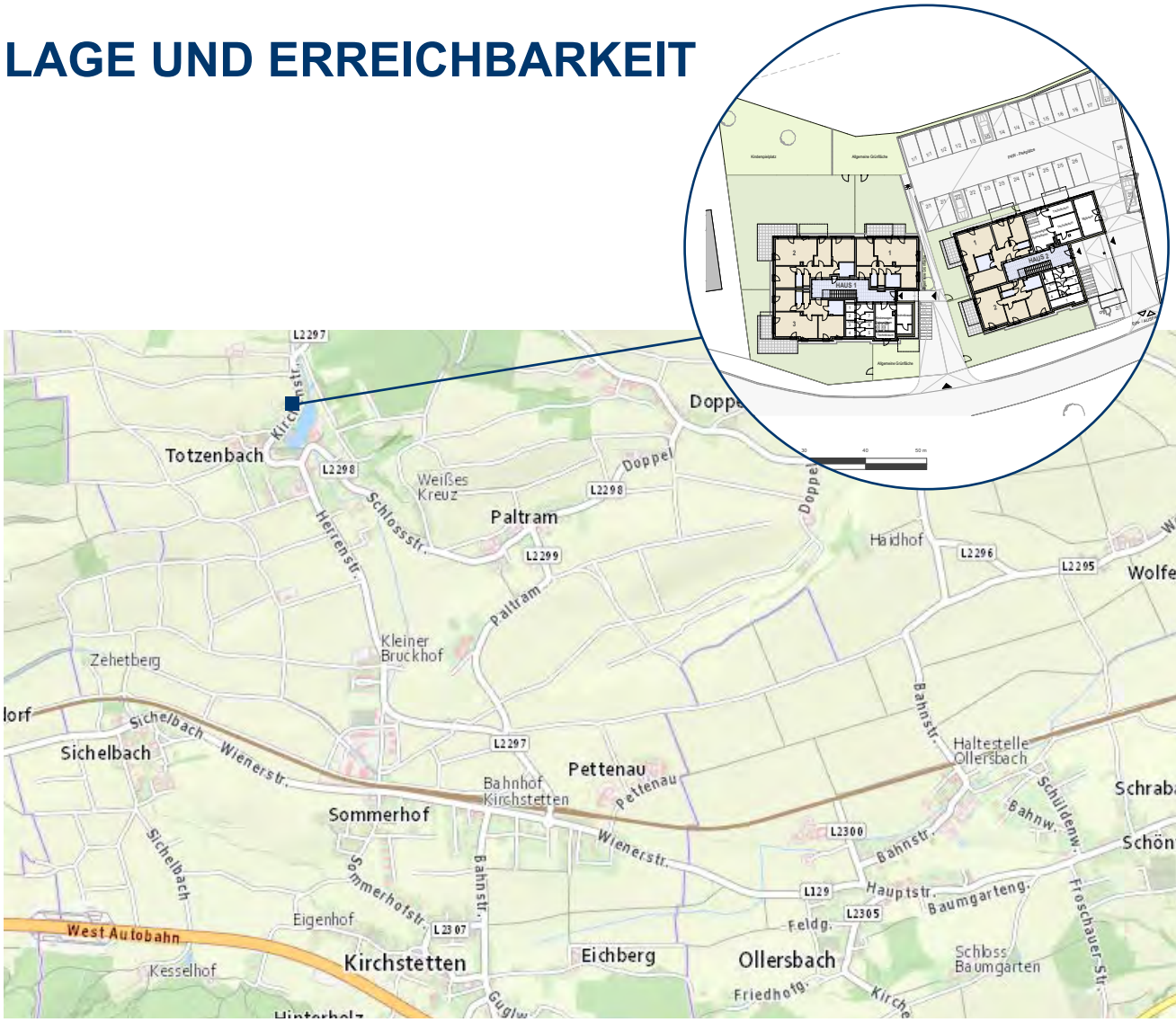
VERKEHR
Öffentlicher Verkehr, Bahnhof in Kirchstetten
gute Verkehrsanbindung nach St. Pölten und Wien über die A1

SCHULEN
Kindergarten (Kirchstetten)
Volksschule





LAGE UND ERREICHBARKEIT



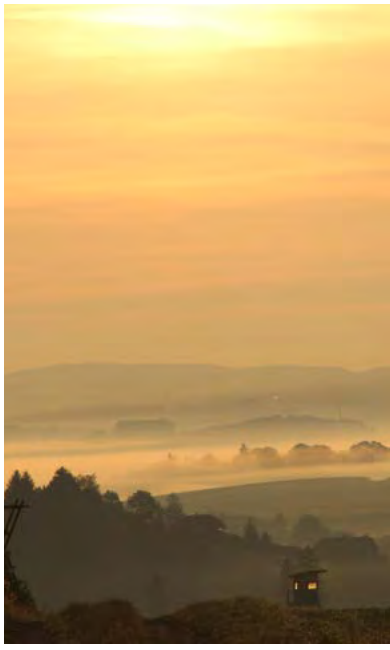


Die Wohnhausanlage liegt nördlich des Zentrums von Totzenbach.

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Schloss Totzenbach, welches sich als stimmungs- und stilvoller Veranstaltungsort für Ausstellungen, Hochzeiten sowie Konzerte anbietet. Außerdem dient es mit dem angrenzenden Schlosspark als Erholungsraum. Bank, Bahnverbindungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Autominuten davon entfernt in Kirchstetten.

Die Wohnhausanlage vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnumgebung mit der guten Erreichbarkeit der täglich notwendigen Infrastruktur.

Der Autobahn-Anschluss an die A1 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.



ÜBERBLICK

Die Wohnhausanlage besteht aus zwei Baukörpern mit insgesamt 14 Wohnungen. Die Wohnhausanlage wird nicht unterkellert errichtet. Jeder Wohneinheit ist ein Garten, Balkon oder Terrasse zugeordnet.

Im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich die Ein- und Ausfahrt zur Parkplatzanlage der Liegenschaft, die im nordwestlichen Teil situiert ist.

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

Der gemeinschaftliche Müllraum befindet sich neben der Parkplatzzufahrt. Kinderwagen- und Fahrradabstellräume werden im Erdgeschoß jedes Objektes errichtet.





WOHNUNGSTYPEN

Die Wohnräumlichkeiten in den zwei Wohngebäuden sind großzügig bemessen und bieten mit einer Wohnnutzfläche ab 51 m² bis zu 85 m² ausreichend Platz. Die Wohnungen verfügen über 2 bis 4 Zimmer mit zusätzlichem Abstellraum.

Die fünf Erdgeschosswohnungen (mit zusätzlichem Einlagerungsraum im Erdgeschoß) verfügen jeweils über einen Eigengarten mit einer Fläche ab 55 m² bis 229 m², welche über eine große Wohnterrasse erreichbar sind.

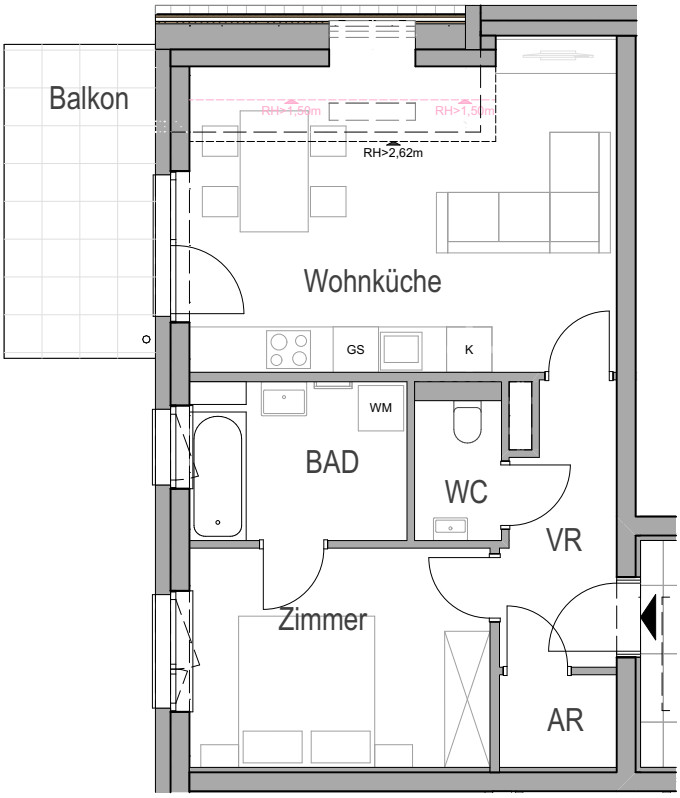
In den Obergeschossen bieten großzügige Balkone und Terrassen ausreichend persönlichen Freiraum. Zusätzlich befindet sich ein Kinderspielplatz sowie eine allgemeine Grünfläche zur Erholung im Freien auf dem Wohnareal.

Jeder Einheit sind auch 2 PKW-Stellplätze zugeordnet.

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

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

WOHNTYP **2 ZIMMER**



nicht massstäblich

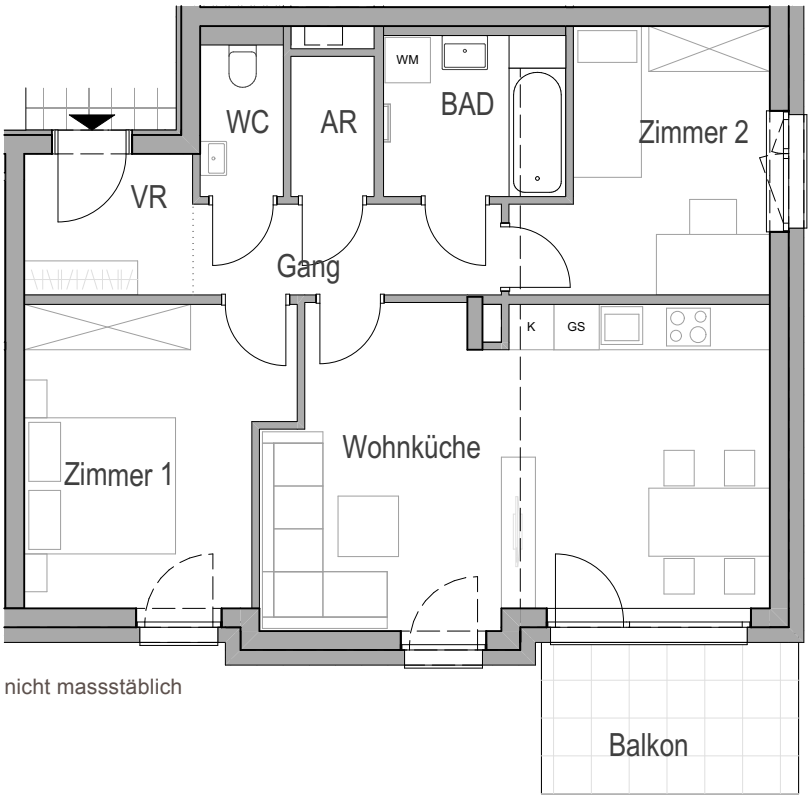
PLANBEISPIEL
TOP 2/4 - OG

Wohnfläche	**48,52 m²**
Balkon	**8,00 m²**
Einlagerungsraum	**2,50 m²**
PKW-Stellplatz	**2**

VERTRAGSTYP:
gefördert, Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag*: ab € 13.920,–
mtl. Kosten: € 574,–
inkl. Betriebskosten-Akonto

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

WOHNTYP **3 ZIMMER**



nicht massstäblich

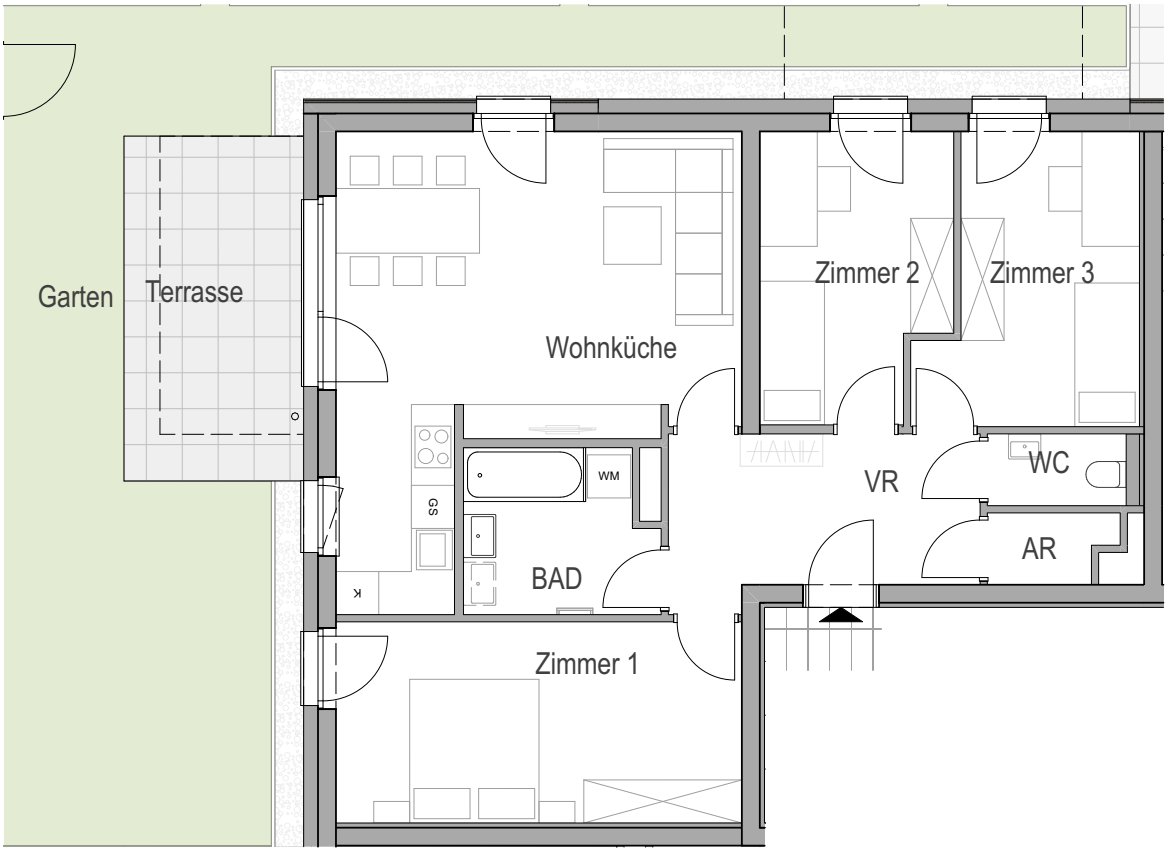
PLANBEISPIEL
Top 1/7 - OG

Wohnfläche	**68,55 m²**
Balkon	**7,00 m²**
Einlagerungsraum	**2,00 m²**
PKW-Stellplatz	**2**

VERTRAGSTYP:
gefördert, Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag*: ab € 17.571,–
mtl. Kosten: € 710,–
inkl. Betriebskosten-Akonto

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

WOHNTYP **4 ZIMMER**



nicht massstäblich

PLANBEISPIEL
TOP 2/1 - EG

Wohnfläche	**83,96 m²**
Terrasse	**12,00 m²**
Garten	**55,00 m²**
Einlagerungsraum	**7,50 m²**
PKW-Stellplatz	**2**

VERTRAGSTYP:
gefördert, Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag*: ab € 22.592,–
mtl. Kosten: € 937,–
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 Totzenbach haben wir uns in jedem Detail bemüht.

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



TECHNISCHE DATEN

MASSIVBAUWEISE
Stahlbetonwände
Hohlblockziegelmauerwerk
Vollwärmeschutz

DACH
Flachdach

HEIZUNG
Luft-Wasserwärmepumpe
Fußbodenheizung

SONSTIGE
vorläufiger HWB (Ref,RK) <42,5 kWh/m²a

WOHNRAUM

BÖDEN
Parkett, keramischer Belag

TÜREN UND FENSTER
Isolierverglaste Kunststofffenster,
Jalousien innen od. Rollläden außen lt. Bauphysikalischer Notwendigkeit

SANITÄR
Badewanne
Waschbecken
WC wandhängend

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 Wohnbauförderungsgesetzes, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und Wohnungseigentumsgesetzes samt zu diesen Gesetzten ergangenen Durchführungsverodnungen und Richtlinien.

Die Finanzierung dieser Wohnhausanlage erfolgt mit **Förderdarlehen, Hypothekardarlehen 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%.

Zahlungen

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

1. Rate: bei Vertragsabschluss:
   € 100,–/m² 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 € 50.000,–
2-Personen-Haushalt € 70.000,–
für jede weitere Person zusätzlich € 8.000,–

3 Begründung Hauptwohnsitz im geförderten Objekt

ab Bezug

Hauptwohnsitzmeldung,
Bestätigung erfolgt mittels ZMR-Blatt
Vorlage Datenblatt zur Prüfung
der Förderwürdigkeit

Terra

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/Photographie (S. 2), Gemeinde Totzenbach, ASYNKRON OG Karte: basemap.at. Sämtlicheinhalte 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.

GBV
MITGLIED DER GBV.AT