

3380 PÖCHLARN

Rüdigerstraße 7

**Perfekte Wohnqualität für
viele Generationen**

Freifinanziert

Stefan Eigner informiert Sie gerne:
02742/204 250

www.terra.ag

INHALT

3	Projektinfo
4	Eine Stadt zum Wohlfühlen
5	Lage und Erreichbarkeit
6	Überblick
7	Wohnungstypen
12	Wohnqualität
13	Finanzierung
14	Kriterien
15	Vom Anruf bis zum Einzug

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.

Bei Terra haben wir uns auf den Weg gemacht, diese Antworten zu geben.



SYMBOLBILD

3380 PÖCHLARN RÜDIGERSTRASSE 7

Die Stadtgemeinde Pöchlarn liegt im Bezirk Melk, ca. 100 km westlich von Wien und direkt an der Donau.

Nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum und vom Bahnhof in Pöchlarn entfernt, entsteht eine neue, familienfreundliche Wohnhausanlage. Diese umfasst insgesamt 16 topmoderne Wohnungen mit Terrasse und Garten oder Terrasse, Kellerabteil und Tiefgaragenplatz.

Die verfügbare Wohnnutzfläche je Wohnung beträgt zwischen 59 m² und 97 m². Die Eigengärten mit Wohnterrasse sowie die Terrassen sorgen für vergnügliche Stunden im Freien. Ihr grüner Mehrwert für ein entspanntes Wohnen im Westen von St. Pölten!

! WOHN-TIPP

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



VERTRAGSTYP

freifinanzierte Wohnungen
Miete mit Kaufoption



BEZUG

nach Vereinbarung



LAGE

wenige Minuten zu Fuß ins Zentrum und zum Bahnhof, St. Pölten Zentrum in 30 und Amstetten Zentrum in 24 Autominuten erreichbar, der Autobahnanschluss Pöchlarn A1 liegt 4 Autominuten entfernt



FLÄCHEN

ab ca. 59 bis ca. 97 m² Wohnfläche



FREIBEREICH

Eigengarten und Terrasse im Erdgeschoss, jeder Wohnung ist ein Freibereich zugeordnet



PARKEN & MEHR

Tiefgaragenplätze
Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

EINE STADT ZUM WOHLFÜHLEN

Die Stadtgemeinde Pöchlarn lockt mit Sehenswürdigkeiten, Museen und Kulturveranstaltungen viele Touristen aus aller Welt an. Historische Bauten prägen das unverwechselbare Bild der Stadt. Die Nibelungenstadt Pöchlarn liegt direkt am Donauradweg Passau - Wien. Pöchlarn ist aber zugleich auch idealer Ausgangspunkt für Radausflüge in die Wachau, ins Erlauftal und ins Ötscherland. Heute ist Pöchlarn ein zukunftsorientierter Wirtschaftsstandort, und wegen seiner einmaligen Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln, ein interessanter Partner für Handel, Gewerbe und Industrie.



LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten, Bauernmarkt
Restaurants & Cafes
Ärzte, Apotheken

FREIZEIT UND SPORT

Kulturangebot (Museen)
Umfangreiches Sportangebot, Tennis, Fussball, ...
Freibad, Sporthafen
Wander- und Radwege (Donauradweg, Ötscherland-
radroute, Radwegverbindung zw. Krummnußbaum
und Golling)
Erholungsgebiete (Donau)

VERKEHR

Öffentlicher Verkehr Bus und Bahn
gute Verkehrsanbindung über die A1

SCHULEN

Kleinkind-Tagesbetreuung, Kindergärten, Hort
Volksschule
Öko Mittelschule
Berufsschule (Holzberufe & Informationstechnologie)
Musikschule



LAGE UND ERREICHBARKEIT



Die Wohnhausanlage liegt südlich des Zentrums von Pöchlarn in der Rüdigerstraße 7.

Bahnhof, Post, Banken, Bus- und Bahnverbindungen und diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Gehminuten davon entfernt. Auch die Volks- und Mittelschule sind in 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

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

Das bauliche Umfeld besteht aus Ein- und Mehrfamilien- bzw. Wohnhäusern.



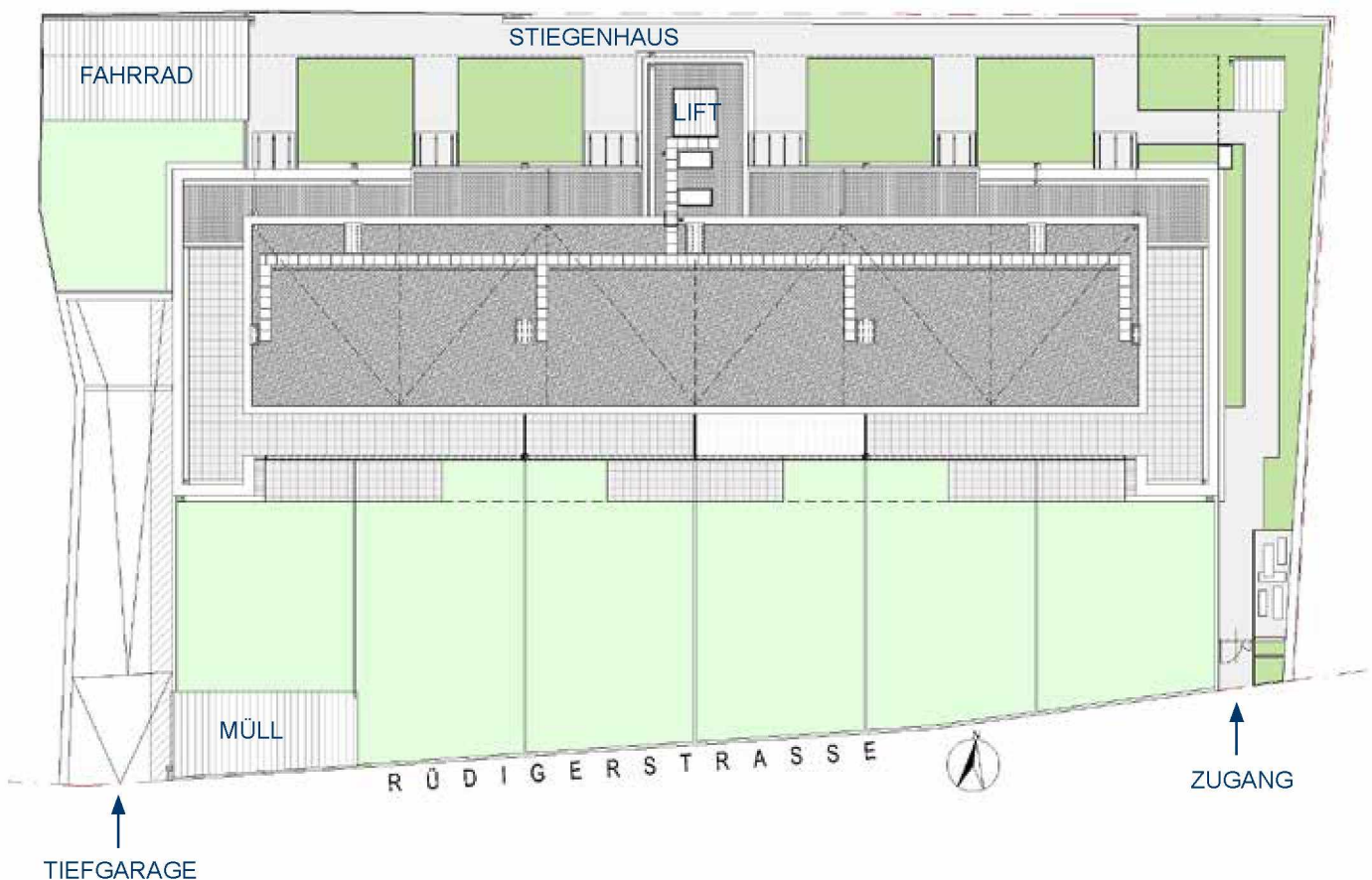
ÜBERBLICK

Die Wohnhausanlage besteht aus einem Baukörper mit insgesamt 16 Wohnungen.

Der Neubau wird unterkellert errichtet. Im Kellergeschoß befinden sich die zugeordneten Einlagerungsräume sowie die hauseigene Tiefgarage. Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage.

Die fußläufige Erschließung der Anlage wird über den Zugangsweg im östlichen Grundstücksbereich gewährleistet. Der gemeinschaftliche Müllplatz wird neben der Garagenzufahrt situiert und ist vom öffentlichen Gut her begehbar.

Kinderwagen- und Fahrradabstellräume werden im nordöstlichen Bereich der Anlage errichtet.



WOHNUNGSTYPEN

Die neue Wohnhausanlage umfasst insgesamt 16 Wohnungen.

Die durchschnittlich verfügbare Wohnnutzfläche je Wohnung beträgt zwischen 59 m² und 97 m².

Jeder Wohneinheit ist ein Eigengarten und/oder Terrasse zugeordnet.

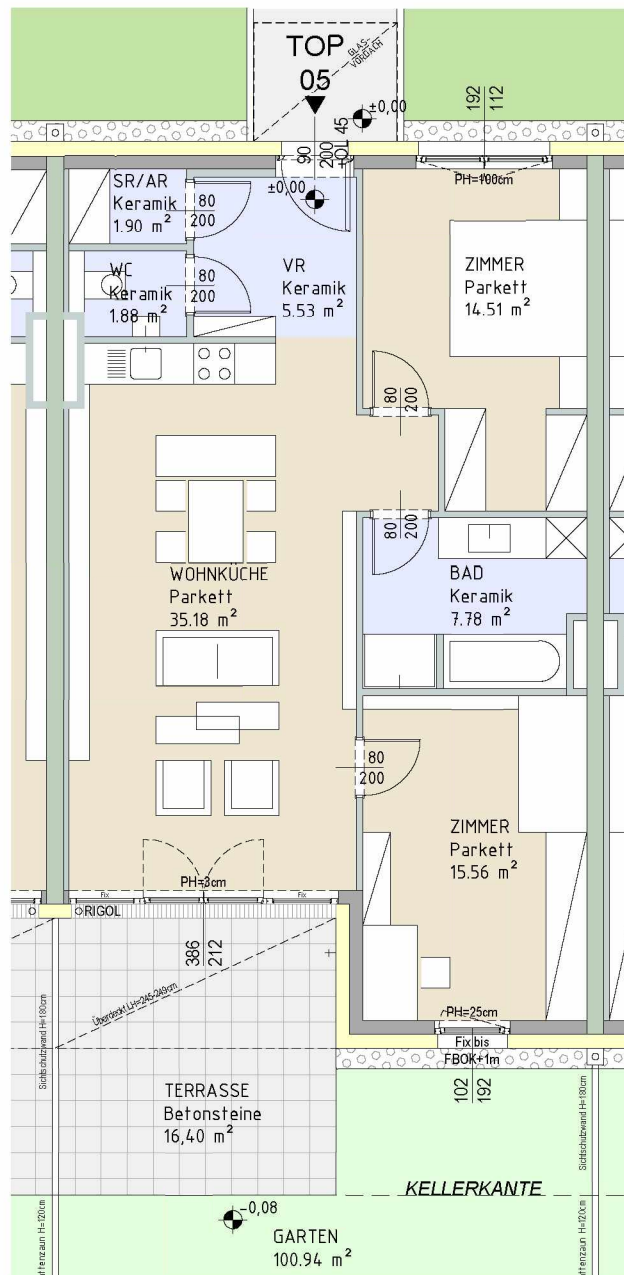
Die nach Süden ausgerichteten Eigengärten im Erdgeschoss inkludieren eine große Wohnterrasse und sind zwischen ca. 76 m² und ca. 129 m² groß.



Das gesamte Wohnangebot finden Sie online unter:

www.terra.ag

WOHNUNG TYP A 3 Zimmer



nicht massstäblich

Preisbeispiel EG mit Garten Wohnfläche

82,34 m²

Terrasse

16,40 m²

Garten

100,94 m²

Tiefgaragenstellplatz

2



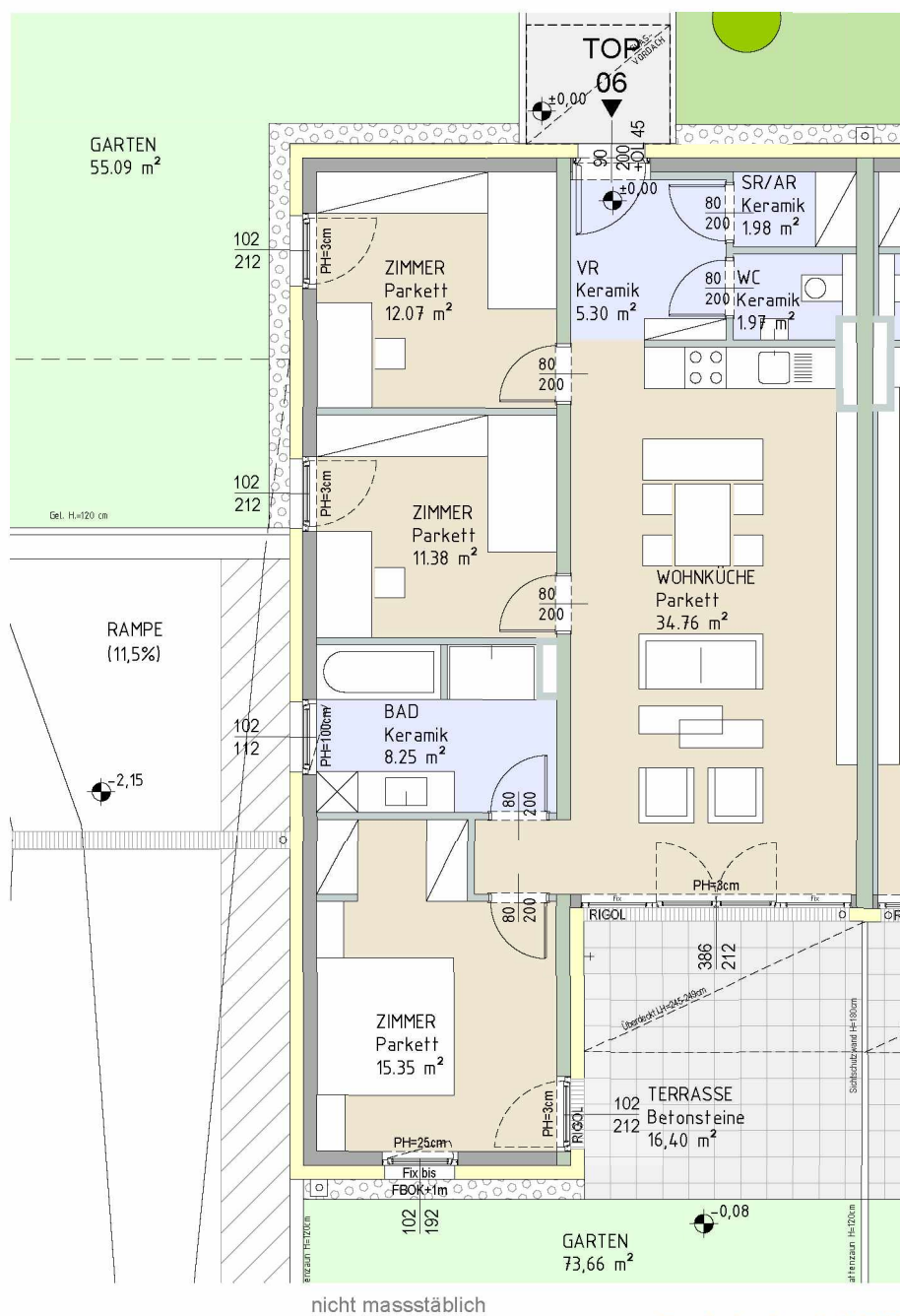
Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

Finanzierungsbeitrag* EUR 41.145,-

mtl. Kosten: EUR 893,- inkl. Betriebskosten-Akonto

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

WOHNUNG **TYP B** 4 Zimmer



nicht massstäblich

Preisbeispiel EG mit Garten
Wohnfläche 91,06 m²

Terrasse	16,40 m²
Garten	128,75 m²

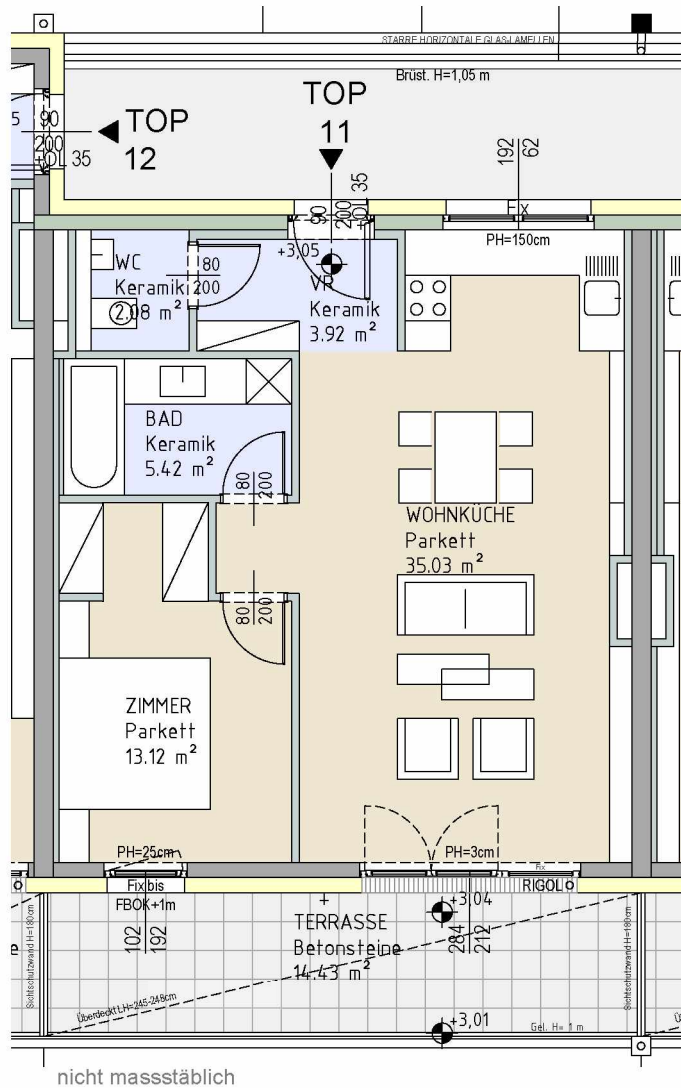
Tiefgaragenstellplatz **2**



Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

Finanzierungsbeitrag* **EUR 52.555,-**
mtl. Kosten: **EUR 996,-** inkl. Betriebskosten-Akonto

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

WOHNUNG **TYP C** 2 Zimmer

Preisbeispiel OG
Wohnfläche 59,57 m²

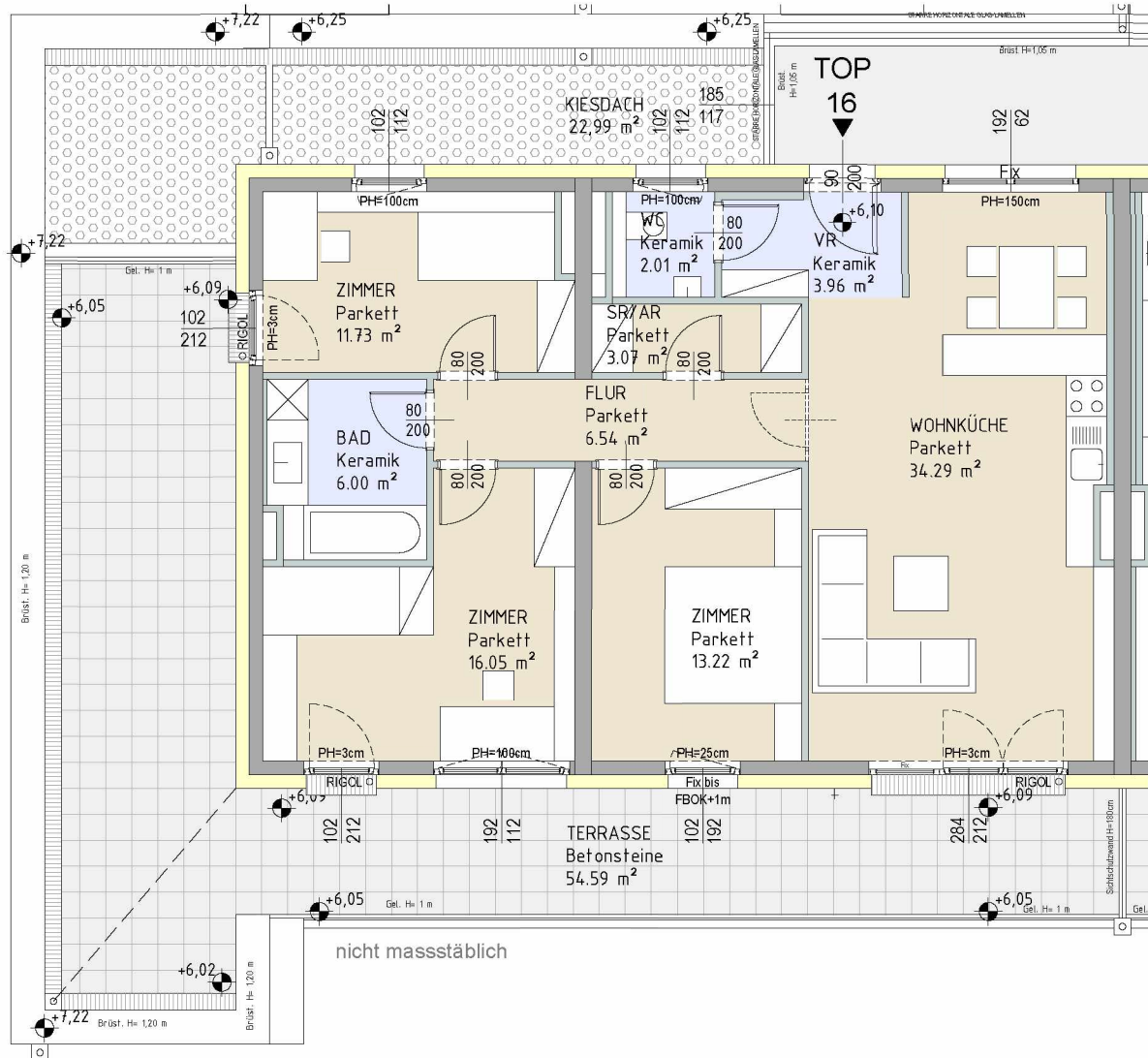
Terrasse 14,43 m²
Tiefgaragenstellplatz 1



Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

Finanzierungsbeitrag* **EUR 26.008,-**
 mtl. Kosten: **EUR 561,-** inkl. Betriebskosten-Akonto

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

WOHNUNG **TYP D** 4 Zimmer

Preisbeispiel DG
Wohnfläche 97,03 m²

Terrasse	54,59 m²
Tiefgaragenstellplatz	2



Preisbeispiel Miete mit Kaufoption:

Finanzierungsbeitrag* **EUR 57.480,-**
mtl. Kosten: **EUR 1.016,-** inkl. Betriebskosten-Akonto

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

WOHNQUALITÄT

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

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



TECHNISCHE DATEN

KELLER

Stahlbetonwände auf Fundamentplatte

MASSIVBAUWEISE

Hohlblockziegelmauerwerk u./od. Stahlbeton-Halbfertigteilen

Stahlbetondecken aus Ortbeton und/oder Stahlbeton-Halbfertigteilen
Vollwärmeschutz

DACH

Flachdach

HEIZUNG

Fernwärmenetz
Fußbodenheizung

SONSTIGE

Energieeffizienzklasse B
HWB_{Ref,RK} = 33,7 kWh/m²a

WOHNRAUM

BÖDEN

Fertigparkett Eiche
hochwertige Fliesen

TÜREN UND FENSTER

Wohnungseingangstüre und Innentüren weißähnlich
Isolierverglaste Kunststofffenster

SANITÄR

Badewanne und/oder Dusche
Waschbecken
WC

ELEKTRO

Steckdosen und Schalter weißähnlich
SAT-Anschluss
Telekabel Leerverrohrung vorbereitet

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 Terra-Verkaufsberater.

MODELL DER FINANZIERUNG



Das Finanzierungsmodell **„Miete mit Kaufoption“** bietet den Vorteil, dass Sie Ihre neue Wohnung zu Beginn kostenschonend anzahlen und mieten.

Nach fünf Jahren, gerechnet vom erstmaligen Bezug der Baulichkeit, wird Wohnungseigentum begründet. Als Nutzer einer Wohnung mit Kaufoption haben Sie die Möglichkeit diese zu ziehen und Eigentum zu erwerben. 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 diese Wohnungen werden keine Mittel der NÖ Wohnbauförderung eingesetzt. Somit ist es nicht möglich, Wohnzuschuss zu beziehen.

Für die Rechtsbeziehung hinsichtlich gegenständlicher Wohnhausanlage gelten die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes samt zu diesen Gesetzen ergangenen Durchführungsverordnungen und Richtlinien. Die Finanzierung dieser Wohnhausanlage erfolgt mit Hypothekendarlehen und Eigenmitteln (Finanzierungsbeiträgen) der Wohnungswerber sowie eventueller Eigenmitteleinsätze der Gemeinnützigen Bauvereinigung. Bei dem Hypothekendarlehen handelt es sich um ein Kletterdarlehen mit einer jährlichen Steigerung von zumindest 2% zumindest bis zum 10. Jahr. Der Zinssatz ist variabel.

Zur Erstellung Ihres Nutzungsvertrages ist die Überprüfung der Bonität anhand des Jahreshaushaltseinkommens (netto) des vergangenen Kalenderjahres erforderlich. Sie haben die Möglichkeit höhere Finanzierungsbeiträge zu leisten, um somit die monatliche Belastung zu senken. Wir beraten Sie gerne und erstellen Ihnen ein individuelles Angebot.

KRITERIEN



Wer darf einziehen? Österreichische Staatsbürger und Gleichgestellte

Bonitätsprüfung: Überprüfung mittels Jahreslohnzettel (L16)

Begründung des Hauptwohnsitzes im Objekt ab Bezug:

Bestätigung mittels Hauptwohnsitzmeldung

Wie sind die Zahlungen aufzubringen:

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

1. Rate: bei Vertragsabschluss: EUR 100,-/m² Wohnnutzfläche
2. Rate: 4 Wochen vor Wohnungsübergabe: Restzahlung der gewählten Bau- und Grundkosten

Das gesamte Wohnangebot finden Sie online unter:

www.terra.ag

VOM ANRUF BIS ZUM EINZUG

1. Information

Sie haben Fragen? Wir beraten Sie gerne!
Ihr persönlicher Verkaufsberater informiert Sie zu allen Details der Finanzierung und des Zeitplans.

2. Besichtigung

Sicherheit geht vor! Sofern es der Baufortschritt zulässt, können Sie nach Vereinbarung Ihr zukünftiges Zuhause besichtigen.

3. Reservierung

Kostenlos und unverbindlich reservieren wir Ihnen für die nächsten 7 Tage Ihre Wunschwohnung.

4. Finanzierung

Mögliche Anzahlungsvarianten können Sie mit dem Wohnungsrechner unter www.terra.ag berechnen. Klären Sie in Ruhe allfällige Details mit Ihrem Kreditinstitut.

5. Bewerbung

Sie sind sich sicher! Füllen Sie das Bewerbungsblatt aus und übermitteln Sie es an Ihren Verkaufsberater – das ist Ihre verbindliche Anmeldung! Mit der Bewerbung geben Sie alle erforderlichen Beilagen zur Überprüfung der Bonität (Lohnunterlagen, etc.) ab.

6. Vertrag

Nach positiver Prüfung der Unterlagen erhalten Sie Ihren Nutzungsvertrag per Post. Retournieren Sie diesen unterfertigt im Original. Sie erhalten nach der firmenmäßigen Gegenzeichnung eine Kopie des gültigen Vertrags.

7. Schlüsselübergabe

Rechtzeitig vor Schlüsselübergabe (ca. 3 Monate) erhalten Sie den genauen Termin inkl. Ablauf. Eine finale Begehung findet vorab statt.

Fast geschafft!
Ganz wichtig zum Abschluss:

8. Hauptwohnsitzmeldung

Melden Sie Ihren neuen Hauptwohnsitz bei der Meldebehörde und übermitteln Sie uns die Meldebestätigung mittels ZMR-Blatt.

Herzlichen Glückwunsch zu Ihrem neuen Zuhause!

KONTAKT



Stefan Eigner informiert Sie gerne:
verkauf@terra.ag

02742/204 250

Örtliche Bauaufsicht:

BKB – Bernhard Kazda Baumanagement
Bmstr. DI Bernhard Kazda
Reisberggasse 6
1230 Wien
Tel.: 0676/9128084
E-Mail: kazda@bk-b.at

Architekt:

Architekturbüro Hans Peter Wildom
Bergmillergasse 3/9, 1140 Wien
01/602 34 05
hp.wildom@gmx.at
www.architektur-wildom.at

NOTIZEN



Impressum:

Medieninhaber und Herausgeber, Redaktion/Layout: Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. Terra, 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:** Gemeinde Pöchlarn, Cordes Werbeconsulting GmbH; 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. Es handelt es sich um eine Erstinformation. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Darstellungen um Symbolbilder handelt und es Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung geben kann. Wir ersuchen um Verständnis und behalten uns vor, die Pläne bzw. die Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf Grund technischer Notwendigkeiten bzw. gesetzlicher, behördlicher oder baupolizeilicher Vorschriften oder Notwendigkeiten zu ändern. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind zirka Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Die ausgehändigten Pläne sind nicht zum Einrichten bzw. Anfertigen von Einbaumöbeln geeignet. – Es ist unbedingt das Naturmaß zu nehmen! 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.

