



Terra

3133 TRAISMAUER

Dir.-Josef-Stiedl-Gasse 1

**Wohnen mit
Zukunft!**



Filiz Ihtibar informiert Sie gerne:
02742/204 284
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 Allgemeine Kriterien



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.



3133 TRAISMAUER

Dir.-Josef-Stiedl-Gasse 1

Mitten am Land und doch zentral gelegen - in Traismauer ist die Nahversorgung fußläufig erreichbar und es wird ein breites Angebot von Freizeitmöglichkeiten geboten.

Nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum in Traismauer entfernt, entsteht eine Wohnhausanlage in Toplage mit insgesamt 2 Baukörpern und weitläufigen Grünflächen.

In den beiden Wohngebäuden befinden sich 36 geförderte Wohnungen mit je 2 oder 3 Zimmern. Allen Wohnungen ist ein Garten, Balkon, Loggia oder Terrasse zugeordnet, so dass ausreichend private Rückzugsmöglichkeiten gegeben sind. Jeder Quadratmeter kann perfekt genutzt werden. Für ausreichend Stauraum in den Einlagerungsräumen ist gesorgt.

Parkplätze stehen im Freien zur Verfügung.



WOHN-TIPP

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



VERTRAGSTYP

36 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption



BEZUG

Anfang 2024



LAGE

Bahnhofsnähe (ca. 8 Minuten zu Fuß)
ca. 15 Minuten nach Krems / Donau und
ca. 19 Minuten nach St. Pölten



FLÄCHEN

59 m² - 85 m²
2 oder 3 Zimmer



FREIBEREICH

Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten,
Kinderspielplatz



PARKEN & MEHR

Abstellplätze im Freien, Einlagerungsräume,
Lift

GUTE INFRASTRUKTUR

Traismauer – das Tor zum Herzen Niederösterreichs: weite, durch Donau und Traisen geschaffene Ebenen, die von Weinbergen flankiert werden prägen das herrliche Landschaftsbild. Traismauer liegt als zentraler Ort der Weinstraße Traisental gut erreichbar im Städtedreieck St. Pölten, Krems und Tulln.

Bereits auf den zweiten Blick erkennt man die historische Bedeutung. Römertor, Hungerturm, Schloss, Kirche, Unterkirche, Hauptplatz und Stadtmauer sind markante Zeugen längst vergangener Zeiten.

Die vielseitige Stadt verzaubert jeden Besucher. Entdecken, Genießen, Wohlfühlen.



LEBEN

Einkaufsmöglichkeiten
Ärzte, Apotheke, Tierarzt
Tankstellen
Gastronomie, Heurigen
Bäckerei, Banken

FREIZEIT UND SPORT

Vereine, umfassendes Sportangebot, Natursee
Umfangreiches Kulturangebot
Erholungsgebiete, Rad- und Wanderwege
Schloss Traismauer

VERKEHR

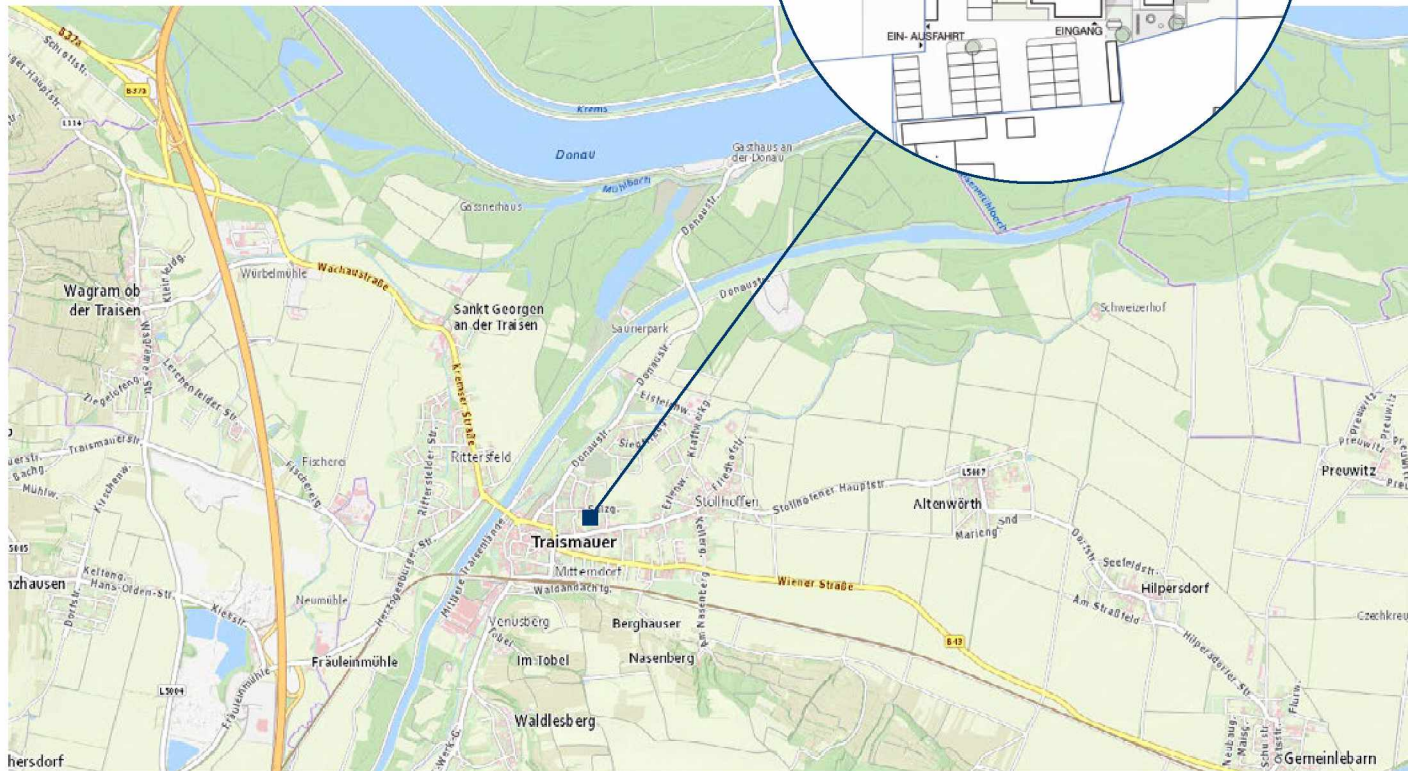
Öffentlicher Verkehr, Bahnhof
gute Verkehrsanbindung nach Krems und St. Pölten
über die S33 sowie nach Tulln und Wien über die
S33 und S5

SCHULEN

3 Kindergärten, 2 Volksschulen, Neue Mittelschule,
Sonderpädagogisches Zentrum, Volkshochschule,
Musikschule



LAGE UND ERREICHBARKEIT



Die Wohnhausanlage liegt östlich des Zentrums von Traismauer.

Bank, Bahnverbindungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Schloss Traismauer, welches sich als stimmung- und stilvoller Veranstaltungsort für Feste, Ausstellungen, Theatervorführungen sowie Konzerte genutzt wird.

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

Die Autobahn-Anschlüsse an die S33 und S5 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.



ÜBERBLICK

Das Konzept der Wohnhausanlage umfasst zwei Baukörper mit insgesamt 36 Wohnungen. Die Wohnhausanlage wird nicht unterkellert errichtet.

Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich die Zufahrt zu der Anlage. In diesem Bereich sind auch die Autoabstellplätze situiert. Dort befindet sich auch der gemeinschaftliche Müllplatz. Der Fahrradabstellplatz wird im Süden der Anlage positioniert. Der Kinderwagenraum wird innerhalb der Anlage in einem im Erdgeschoß befindlichen separaten Raum untergebracht.

Zwischen den beiden Wohngebäuden entsteht ein Innenhof welcher als Gemeinschaftsbereich gestaltet wird. Im südlichen Bereich dieses Innenhofes wird der Kinderspielplatz situiert. Alle Wohnungen werden mit Balkonen, Loggien oder Terrassen ausgestattet. Die Erdgeschoßwohnungen verfügen zusätzlich über Eigengärten.





WOHNUNGSTYPEN

Insgesamt werden 36 geförderte Wohnungen zur Miete mit Kaufoption angeboten. Dabei besteht erstmals nach 5 Jahren die Möglichkeit die Kaufoption zu ziehen und Eigentümer der Wohnung zu werden.

Die 59 bis 85 m² großen Wohnungen verfügen über 2 oder 3 Zimmer. Die Räumlichkeiten gliedern sich in Vorraum, Abstellraum, Badezimmer, WC, eine großzügige Wohnküche und je nach Wohnungsgröße in 1 oder 2 Schlafzimmer.

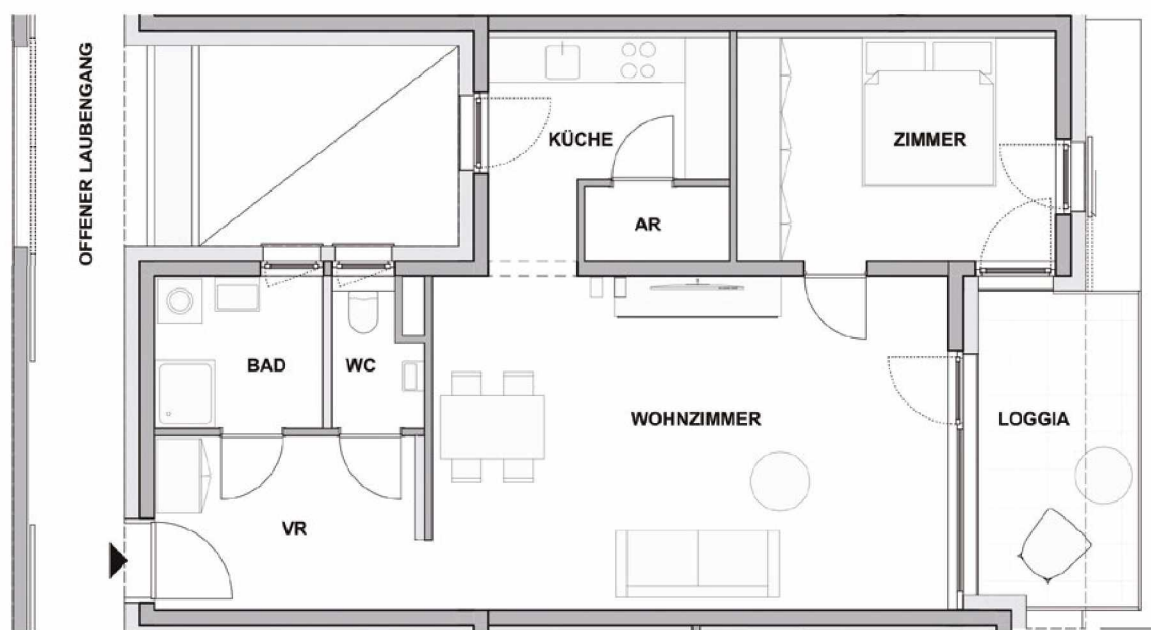
Im Erdgeschoss sind die Wohnungen mit einer Terrasse und Eigengarten, im Obergeschoss mit Balkon oder Loggien ausgestattet. Zusätzlich steht den Bewohnern im Innenhof ein Gemeinschaftsbereich und ein Spielplatz zur Verfügung.

Jeder Wohneinheit sind 1 oder 2 PKW-Stellplätze im Freien sowie ein Einlagerungsraum zugeordnet.

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über die Wohnungstypen.

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

WOHNTYP 2 ZIMMER DG



nicht massstäblich

PLANBEISPIEL TOP 33



Wohnfläche	69,06 m²
Balkon	4,76 m ²
Loggia	4,29 m ²
PKW-Stellplatz	1

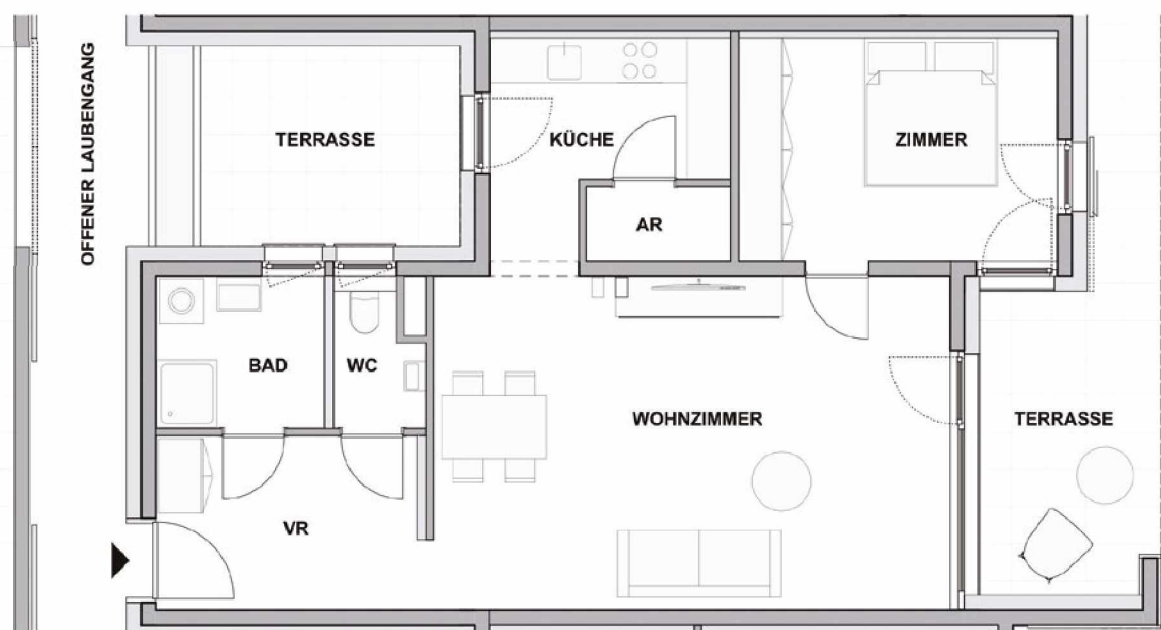
VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag € 12.291,-
mtl. Kosten: € 722,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 2 ZIMMER EG



nicht massstäblich

PLANBEISPIEL

TOP 9



Wohnfläche	69,06 m²
Terrasse	15,12 m ²
Loggia	8,11 m ²
Garten	36,52 m ²
PKW-Stellplatz	2

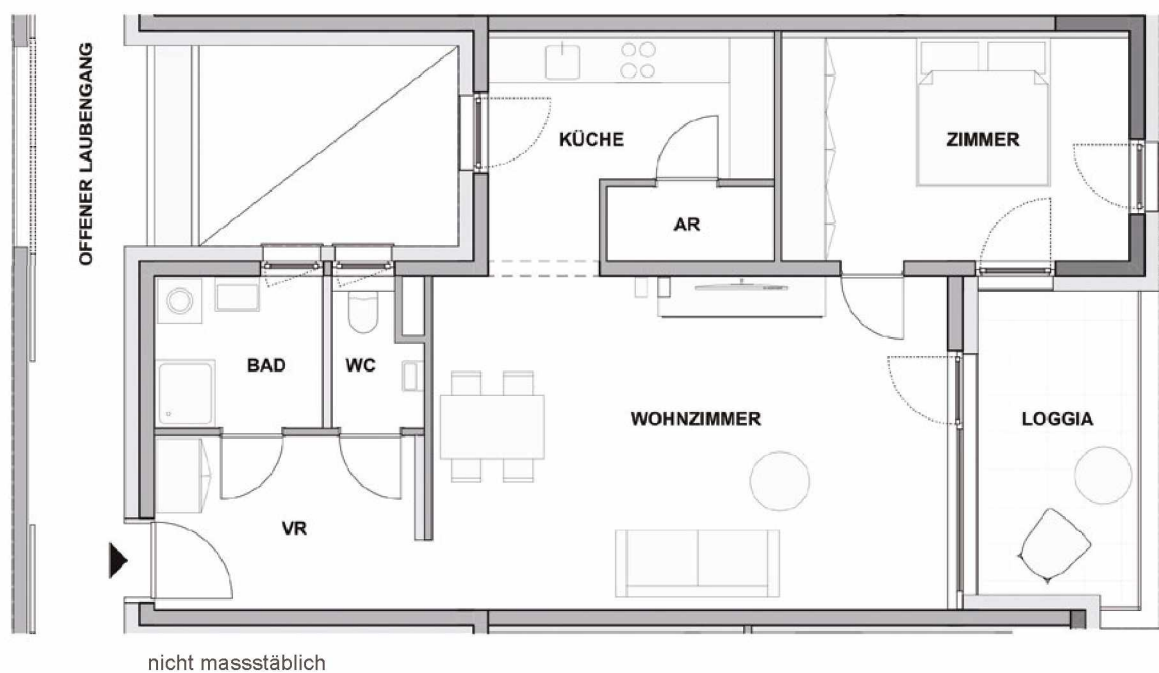
VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag € 14.112,-
mtl. Kosten: € 833,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 2 ZIMMER OG



PLANBEISPIEL TOP 21



Wohnfläche	72,09 m²
Balkon	1,13 m ²
Loggia	7,81 m ²
PKW-Stellplatz	2

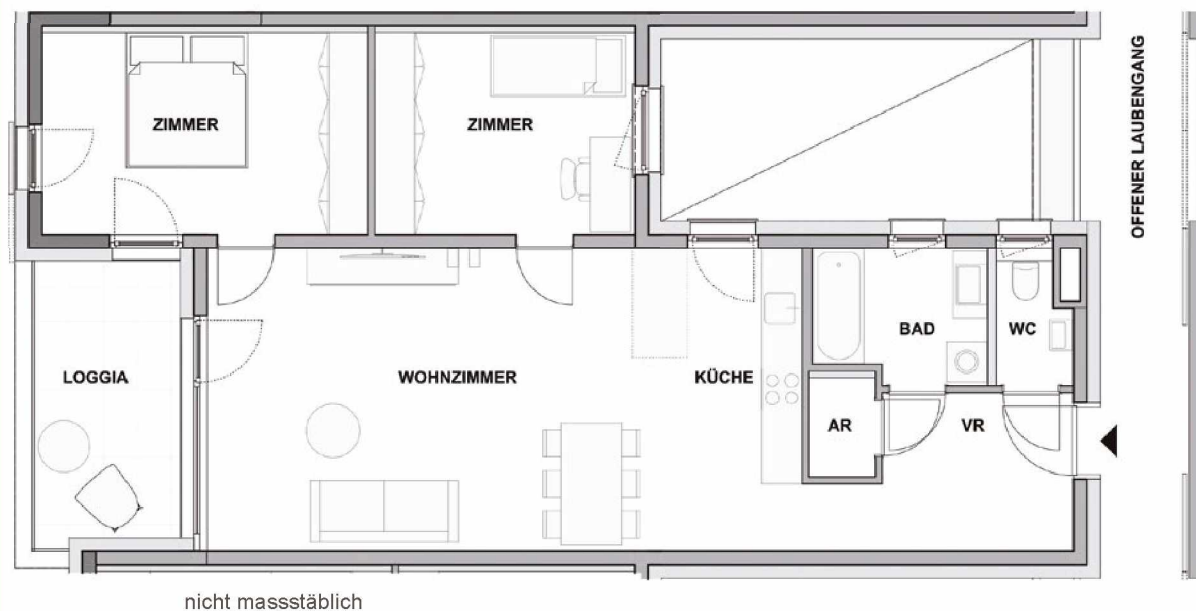
VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag € 13.657,-
mtl. Kosten: € 794,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 3 ZIMMER OG



PLANBEISPIEL TOP 15



Wohnfläche	82,09 m²
Balkon	1,13 m ²
Loggia	7,81 m ²
PKW-Stellplatz	2

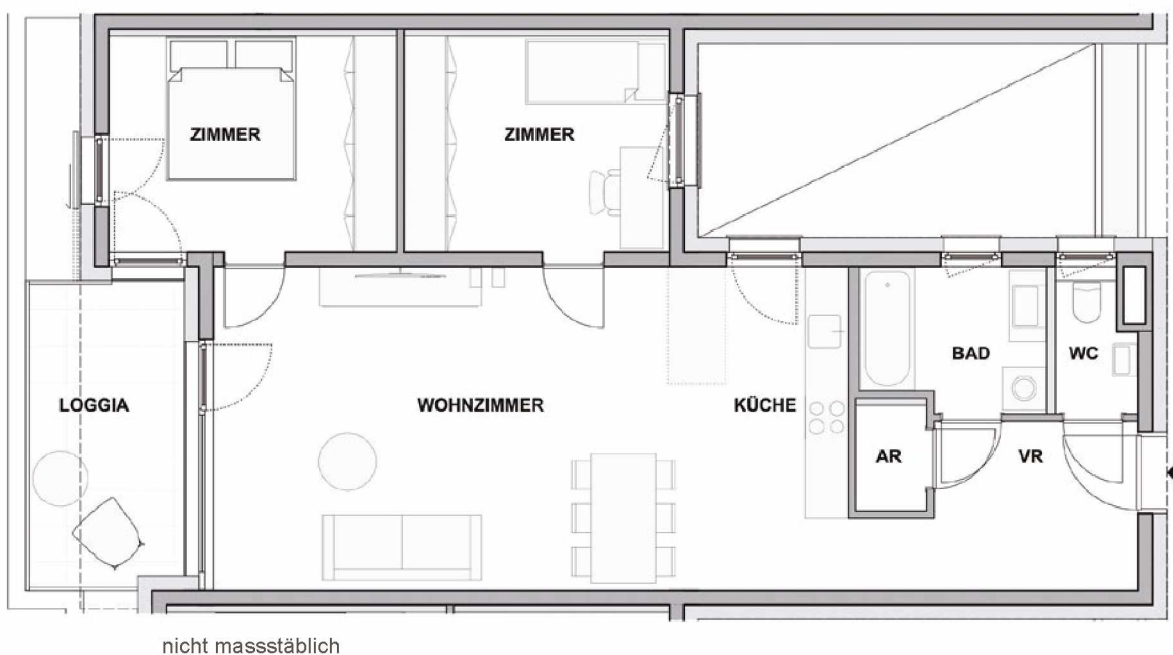
VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag € 15.175,-
mtl. Kosten: € 885,-
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 3 ZIMMER DG



PLANBEISPIEL TOP 27



Wohnfläche	79,09 m²
Balkon	4,76 m ²
Loggia	4,29 m ²
PKW-Stellplatz	2

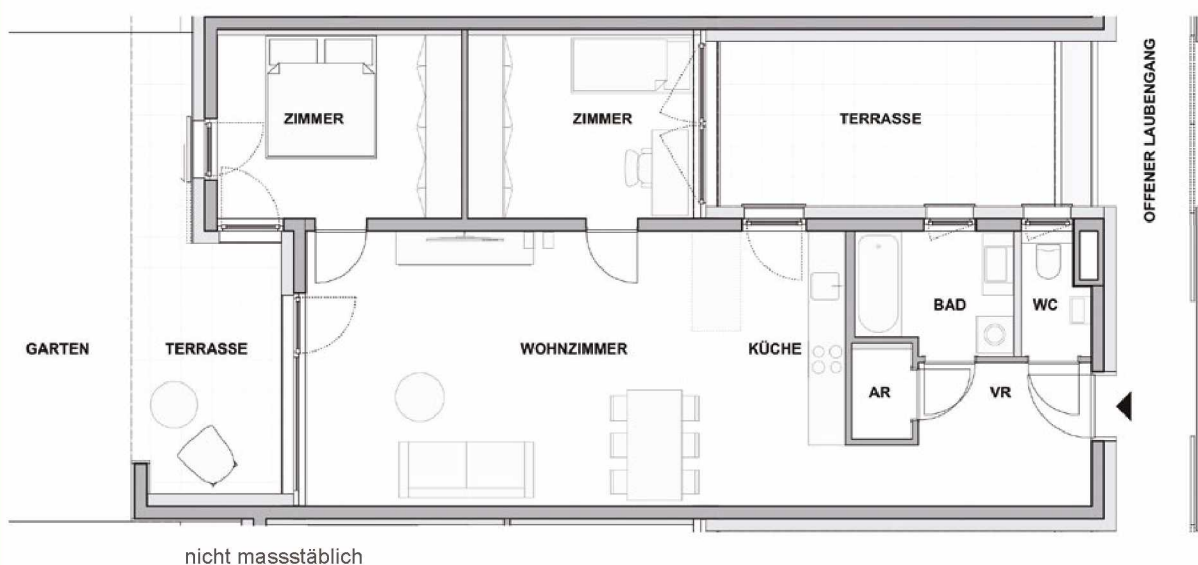
VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag € 15.933,–
mtl. Kosten: € 940,–
inkl. Betriebskosten-Akonto

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



WOHNTYP 3 ZIMMER EG



PLANBEISPIEL TOP 3



Wohnfläche	78,99 m²
Terrasse	20,11 m²
Loggia	8,10 m²
Garten	41,85 m²
PKW-Stellplatz	2

VERTRAGSTYP:

Miete mit Kaufoption
Finanzierungsbeitrag € 15.175,-
mtl. Kosten: € 885,-
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 Traismauer haben wir uns in jedem Detail bemüht.

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



TECHNISCHE DATEN

MASSIVBAUWEISE

Ziegelwände bzw.
Stahlbetonwände
Hohlblockziegelmauerwerk
Vollwärmeschutz

DACH

Flachdach

HEIZUNG

Fußbodenheizung
Fernwärme

LIFT

barrierefrei vom EG bis in das DG

SONSTIGE

vorläufiger HWB _(Ref,RK) ca. < 45,00 kWh/m²a

WOHNRaum

BÖDEN

Parkett, Fliesen

TÜREN UND FENSTER

Wohnungseingangs- u. Innentüren weißähnlich,
Isolierverglaste Kunststofffenster,
Jalousien innen od. Rollläden außen lt. Bauphysikali-
scher 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.noie-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,-/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 € 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



Weitere Informationen finden Sie unter:

www.terra.ag



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 Traismauer, ASYNKRON OG Karte: base-map.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 Terra nicht gestattet.

