# Da sind wir daheim!




## WOHNUNGEN in GMÜND

BAUEN+ WOHNEN

### Arbeiterheimgasse 1/1-34 | 3950 Gmünd

**Wir beraten Sie gerne!**
**02846/7015**

Stand: November 2026

Gemeinnützige Bau- und
Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel“

www.wav-wohnen.at
Tel. 02846/7015 | wav@wav-wohnen.at

# WOHLFÜHLEN in GMÜND

Gmünd ist eine Stadtgemeinde sowie die Bezirkshauptstadt vom Bezirk Gmünd und befindet sich im nordwestlichen Waldviertel. Die Stadt selbst hat rund 5.150 Einwohner. Der Bauplatz der Wohnhausanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe des Landesklinikums.

In Gmünd findet man die perfekte Kombination aus Aktivität und Erholung, die bestens vernetzten Rad- und Wanderstrecken bieten zahlreiche Möglichkeiten, die wunderschöne Landschaft zu erkunden und sich aktiv zu betätigen. Nach einem erlebnisreichen Tag kann man sich im einzigartigen Sole-Felsen-Bad entspannen. Während der Sommermonate steht das Gmünder Strandbad, ein rund sieben Hektar großer Naturbadeteich mit Sandstrand, für Entspannung und Abkühlung zur Verfügung.

Die Gmünder Blockheide ist ein großflächiger Naturpark der durch seine "Wackelsteine" und Granitformationen bekannt ist. Ein 30 Meter hohe Aussichtsturm bietet einen schönen Ausblick auf die Gmünder Bucht.

Die Stadt Gmünd bietet die Lebensqualität vom „Land“ und doch die Vorzüge eines lebendigen Zentrums – mit top Ausflugszielen, wichtigen Firmen und der größten Dichte an Arbeitsplätzen im Waldviertel.

Im Bereich der Bildung gibt es in Gmünd ein breites Angebot, angefangen von Kindergärten, weiterführenden Schulen über Volkshochschule bis hin zum Berufs- und Wirtschaftsförderungsinstitut (BFI & WIFI).

**Stadtgemeinde GMÜND**
Schremser Straße 6, 3950 Gmünd
02852 52 506 100, stadtgemeinde@gmuend.at

## INFRASTRUKTUR

- Ärzte, Apotheken
- Banken
- Landesklinikum
- Bezirkshauptmannschaft
- Rathaus

## BILDUNG

- Kindergärten
- Volksschulen
- Mittelschule
- Sonderschule
- Polytechnische Schule
- Schulzentrum (HAK, HAS, ALW, FW & SOB)
- BFI, WIFI

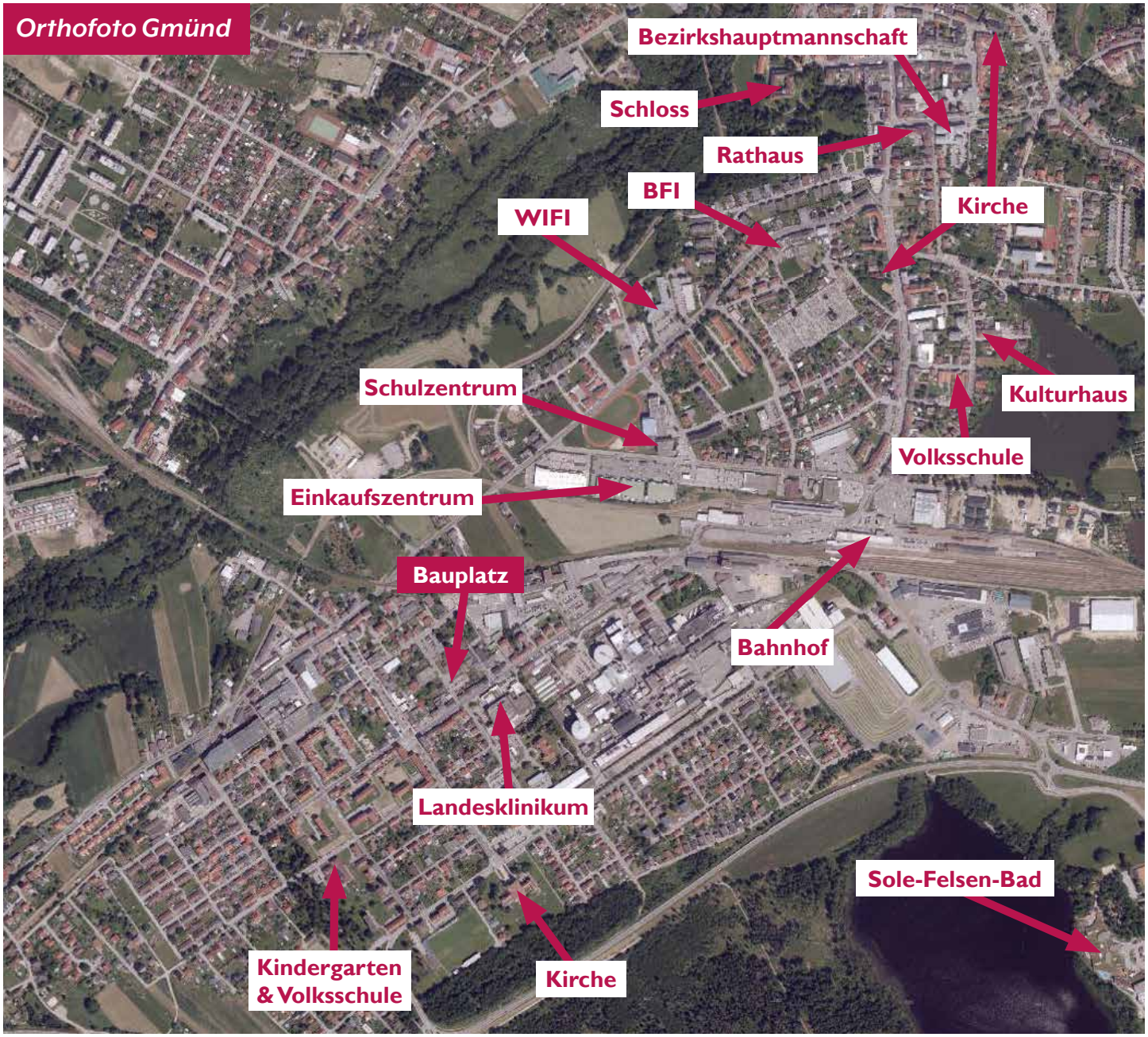
## FREIZEIT

- Naturpark Blockheide
- Sole-Felsen-Bad
- Strandbad
- Kulturhaus

## MOBILITÄT

- nordwestliches Waldviertel
- 8 Min. nach Schrems
- 11 Min. nach Weitra
- 26 Min. nach Zwettl
- rund 1 1/4 Stunden nach Linz
- rund 2 Stunden nach Wien

*Orthofoto Gmünd*




Die WAV (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel“) errichtete in der Stadtgemeinde Gmünd eine weitere innovative Wohnhausanlage. Diese fügt sich lückenlos und mit den neuesten Energiesparstandards in das gegebene Ortsbild ein und bereichert so die Gemeinde.

Insgesamt entstanden 34 Wohnungen mit jeweils ca. 60 m² Wohnnutzfläche, die in **Miete mit Kaufoption** vergeben werden. Jede Wohnung besteht aus einer Wohnküche, einem Zimmer, einem Bad, einem separaten WC und einem Vorraum. Außerdem verfügt jede Einheit entweder über eine Terrasse oder einen Balkon. Die Wohnhausanlage, welche auf vier Geschoße aufgeteilt ist, hat 51 PKW-Stellplätze und wurde in Niedrigstenergiebauweise errichtet.

## PLANUNG

**Architekt ZT Schwingenschlögl GmbH**

Schubertplatz 7, 3950 Gmünd

www.ztschwing.at

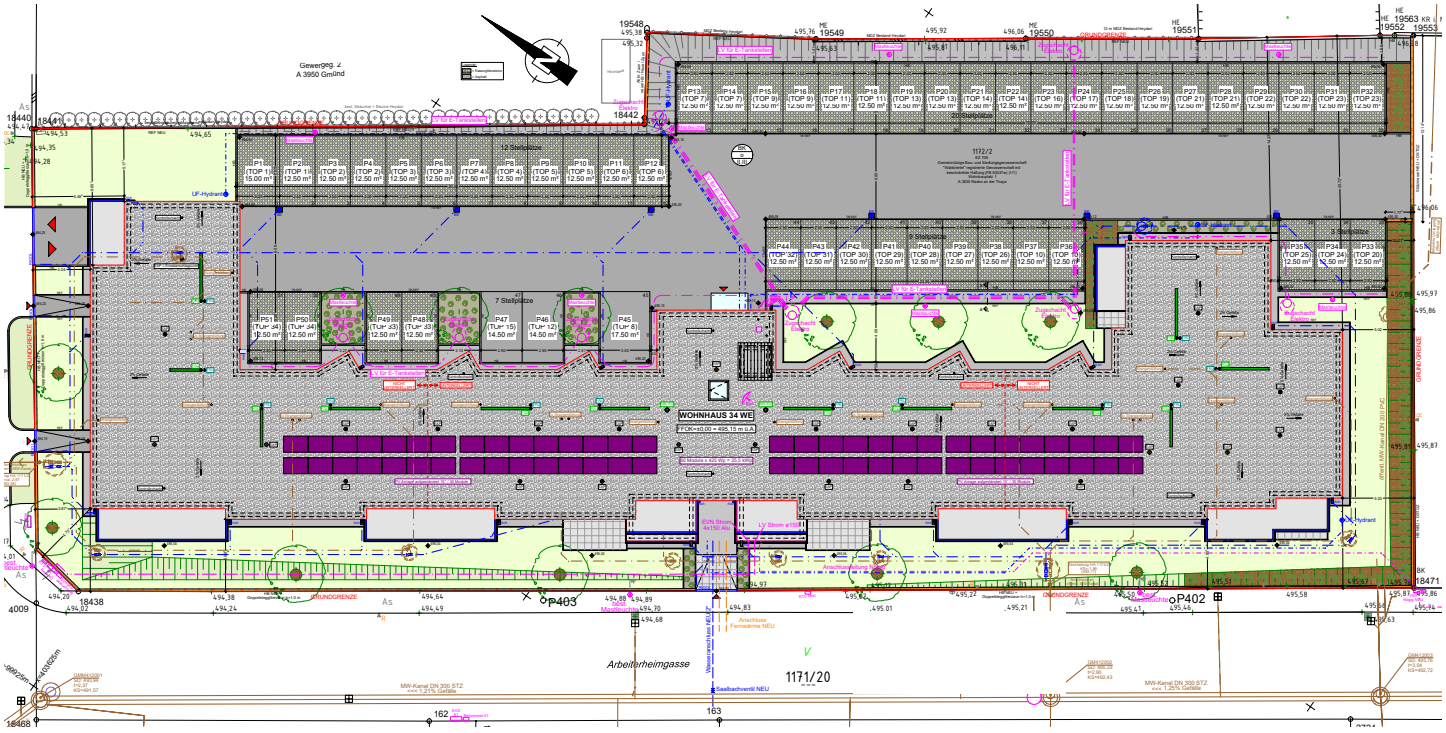
# Energieeffizientes Wohnen

Dieses Projekt wurde nach den Richtlinien der NÖ Wohnbauförderung als Niedrigstenergiehaus errichtet. Dies wirkt sich maßgeblich auf den Energieverbrauch und damit auch auf die Energie- bzw. Betriebskosten aus. Diese Senkung der Energiekosten wird einerseits mittels der kontrollierten Wohnraumlüftung erreicht, andererseits werden die Heizkosten aber auch durch die gezielte Ausrichtung des Hauses niedrig gehalten. Zur Senkung der Stromkosten wurde am Dach eine PV-Anlage errichtet.

**Energiekennzahl:**

**$HWB_{RK}$: 13,7 kWh/m²a**

**Lageplan**



## Wohnungsübersicht:

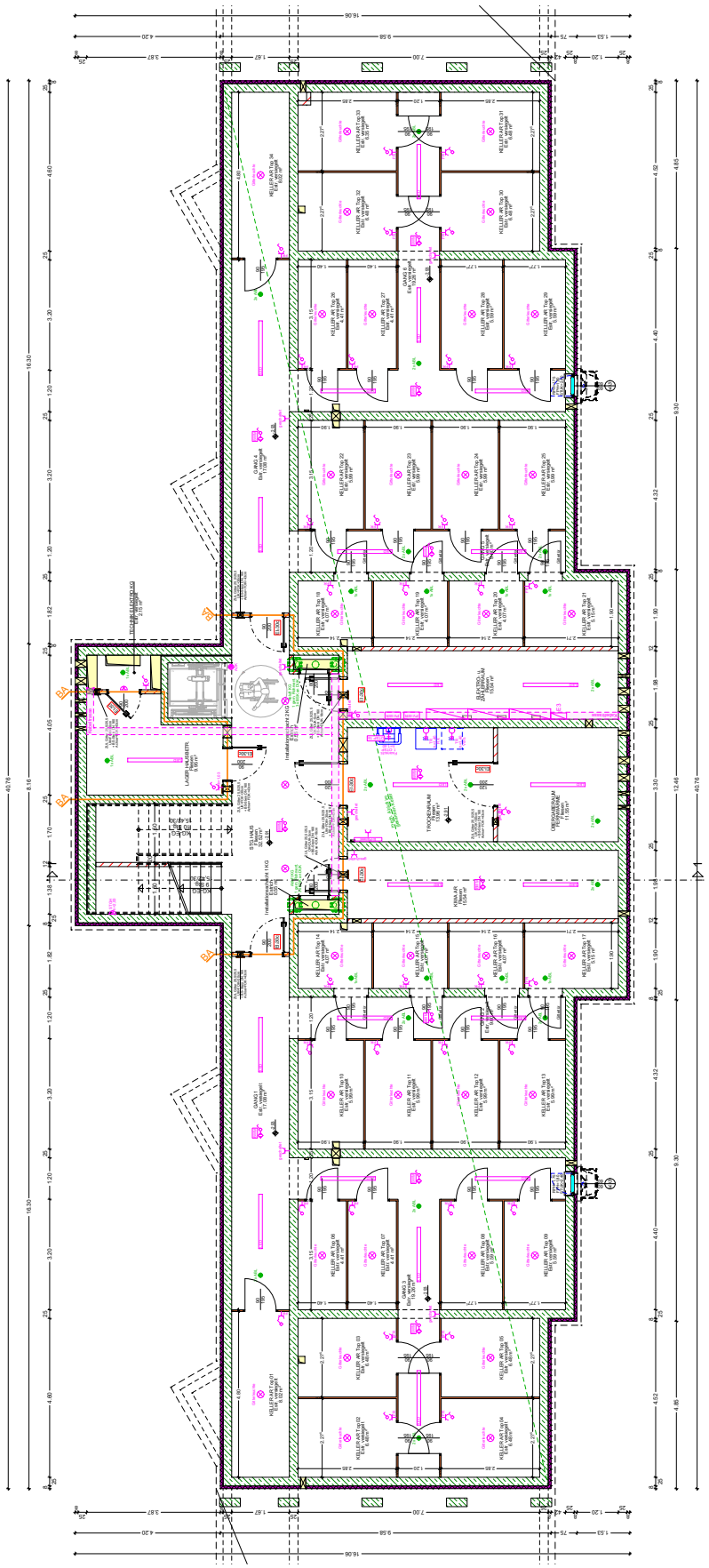
| Top | Geschoß | Wnfl. | Zimmer | Terrasse | Balkon | Kellerabteil ca. | Parkplatz | Eigenmittel | Miete ca. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | vergeben | | | | | | | | |
| 2 | EG | 59,79 m² | 2 | 9 m² | - | 6,5 m² | 2 | € 6.990,- | € 642,- |
| 3 | EG | 59,79 m² | 2 | 9 m² | - | 6,5 m² | 2 | € 6.990,- | € 642,- |
| 4 | EG | 61,93 m² | 2 | 9 m² | - | 6,5 m² | 2 | € 6.990,- | € 661,- |
| 5 | EG | 61,93 m² | 2 | 9 m² | - | 6,5 m² | 2 | € 6.990,- | € 661,- |
| 6 | vergeben | | | | | | | | |
| 7 | EG | 59,79 m² | 2 | 9 m² | - | 4,4 m² | 2 | € 6.990,- | € 640,- |
| 8 | EG | 59,67 m² | 2 | 9 m² | - | 5,6 m² | 1 | € 6.990,- | € 628,- |
| 9 | vergeben | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | |
| 15 | 1. OG | 59,79 m² | 2 | - | 9 m² | 4 m² | 1 | € 6.990,- | € 631,- |
| 16 | vergeben | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | |
| 18 | 1. OG | 59,79 m² | 2 | - | 9 m² | 4 m² | 1 | € 6.990,- | € 631,- |
| 19 | vergeben | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | |
| 21 | | | | | | | | | |
| 22 | | | | | | | | | |
| 23 | | | | | | | | | |
| 24 | | | | | | | | | |
| 25 | | | | | | | | | |
| 26 | | | | | | | | | |
| 27 | | | | | | | | | |
| 28 | | | | | | | | | |
| 29 | | | | | | | | | |
| 30 | | | | | | | | | |
| 31 | | | | | | | | | |
| 32 | | | | | | | | | |
| 33 | | | | | | | | | |
| 34 | | | | | | | | | |

Stand: November 2026

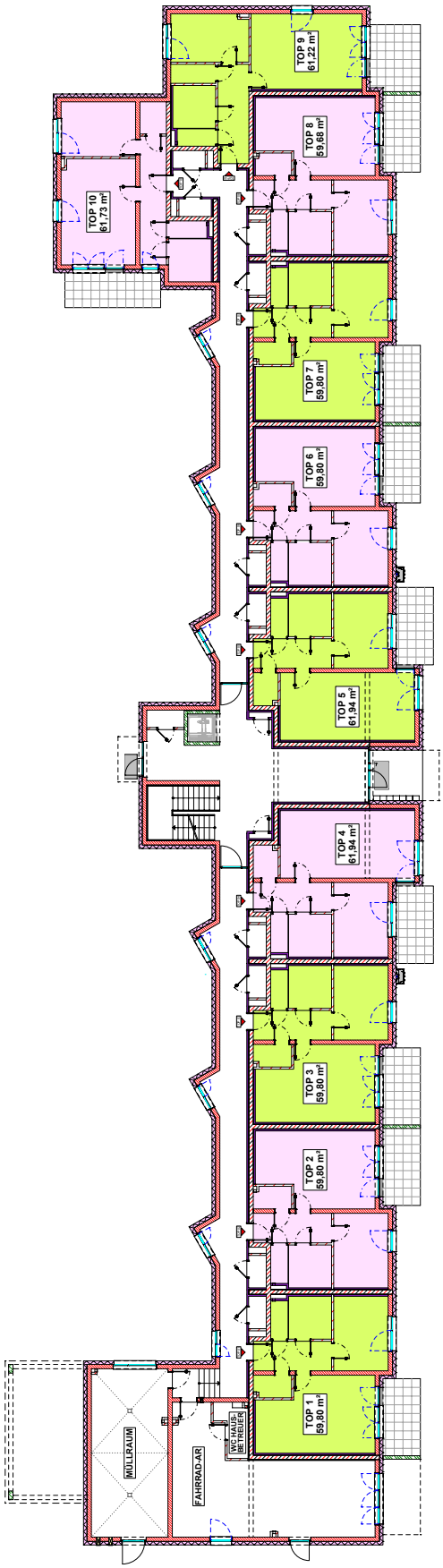
*Die Berechnung basiert auf aktuellen Annahmen. Je nach Zinsentwicklung kann es zu Änderungen der tatsächlichen monatlichen Belastung kommen.*

*Die monatliche Gesamtbelastung beinhaltet auch die Betriebskosten, allerdings ohne Strom, Heizung und individuellem Wasserverbrauch.*

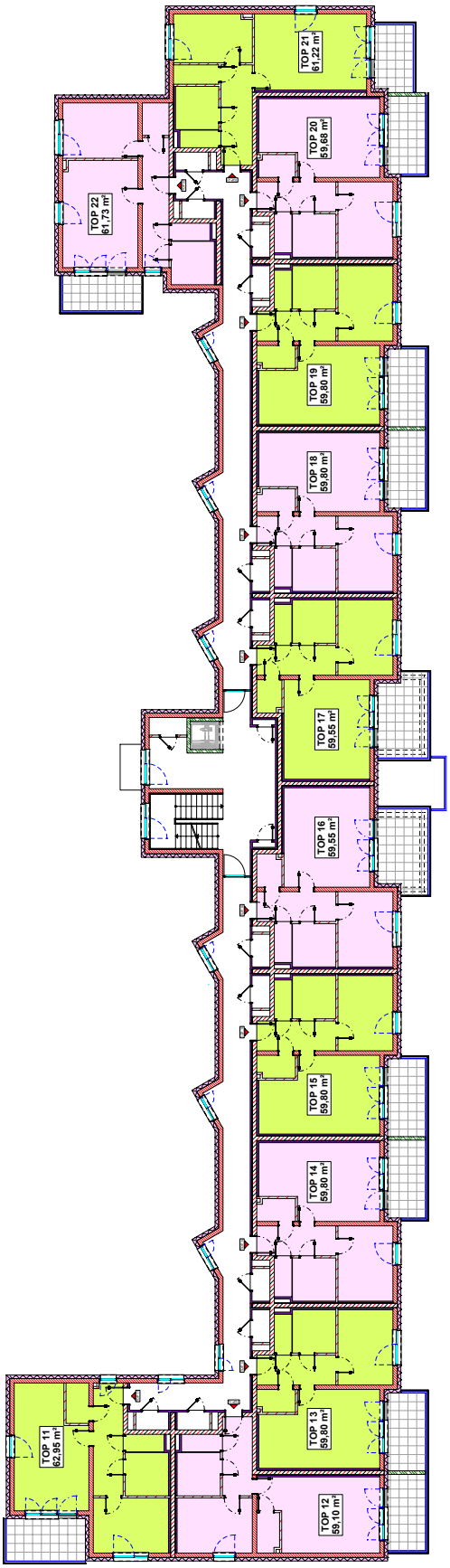
# Grundrissübersicht | Kellergeschoß



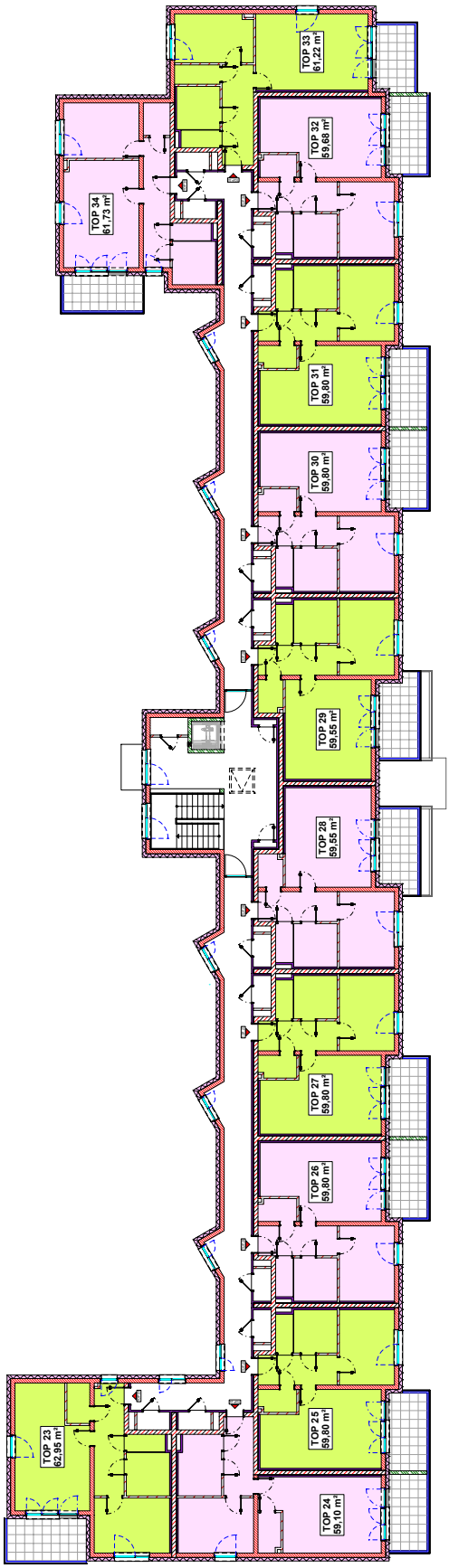
# Grundrissübersicht | Erdgeschoß



# Grundrissübersicht | 1. Obergeschoß

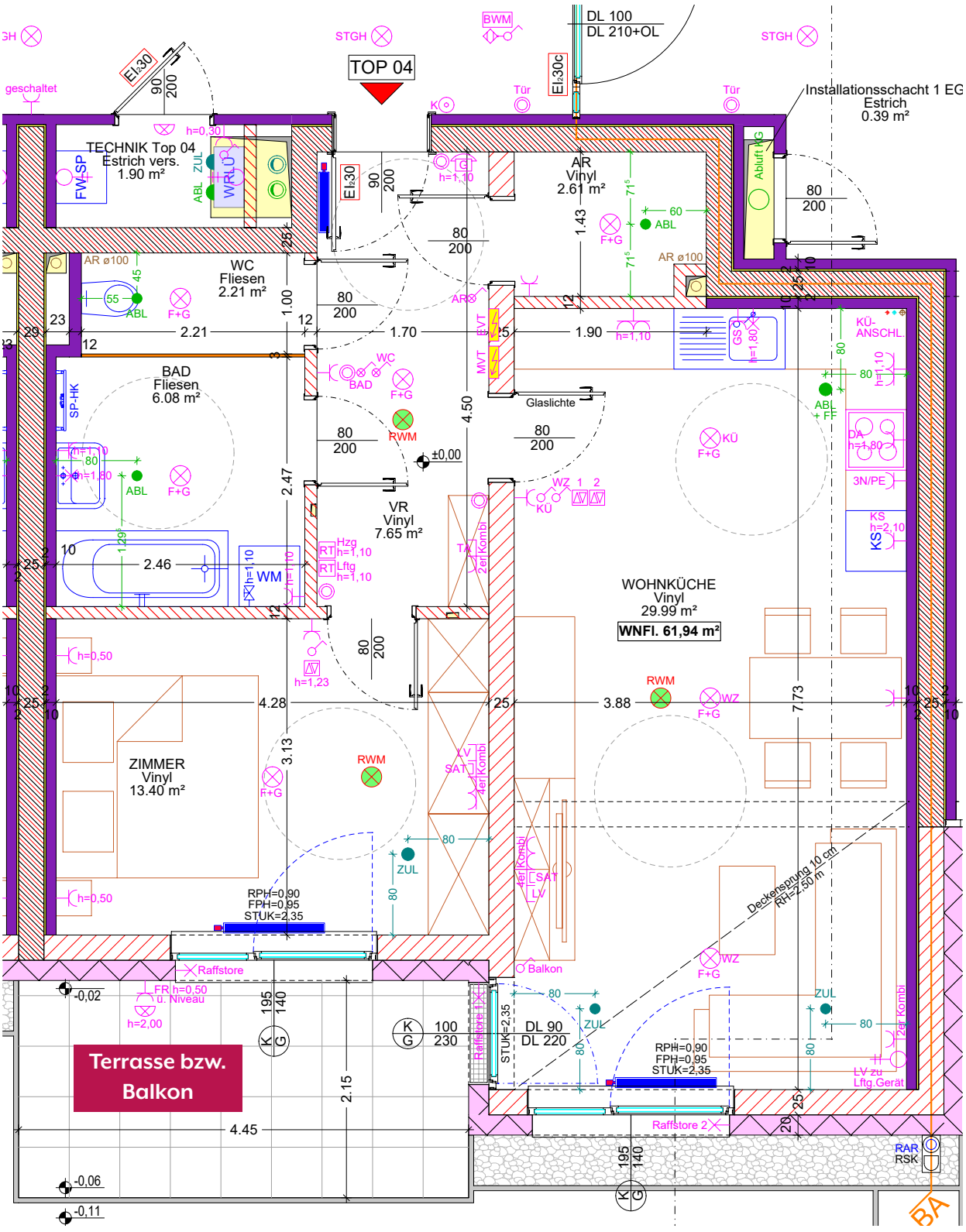


# Grundrissübersicht | 2. Obergeschoß



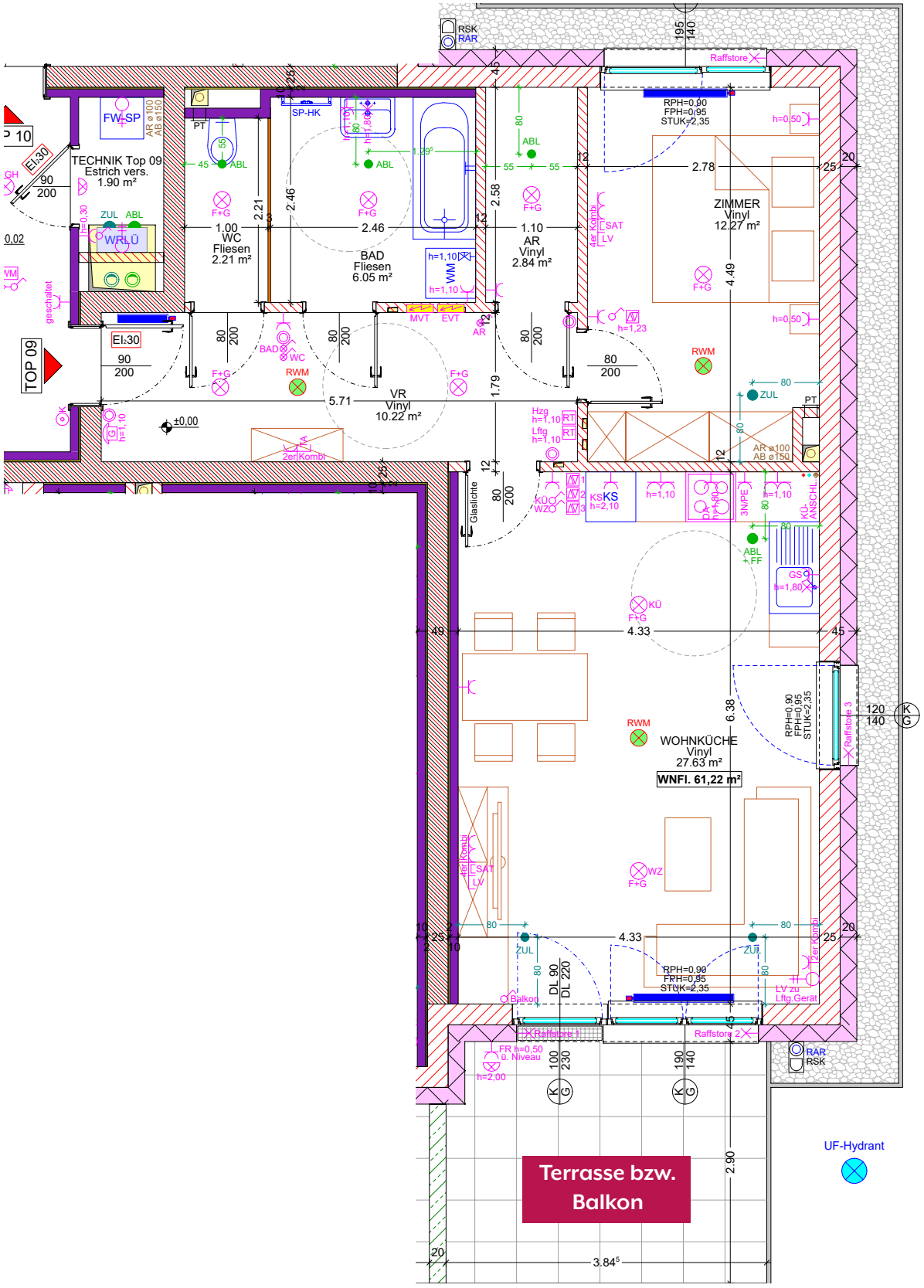
# Grundriss Top 4 | Erdgeschoß | ca. 62 m² Wohnnutzfläche

*Top 5 gespiegelter Grundriss*



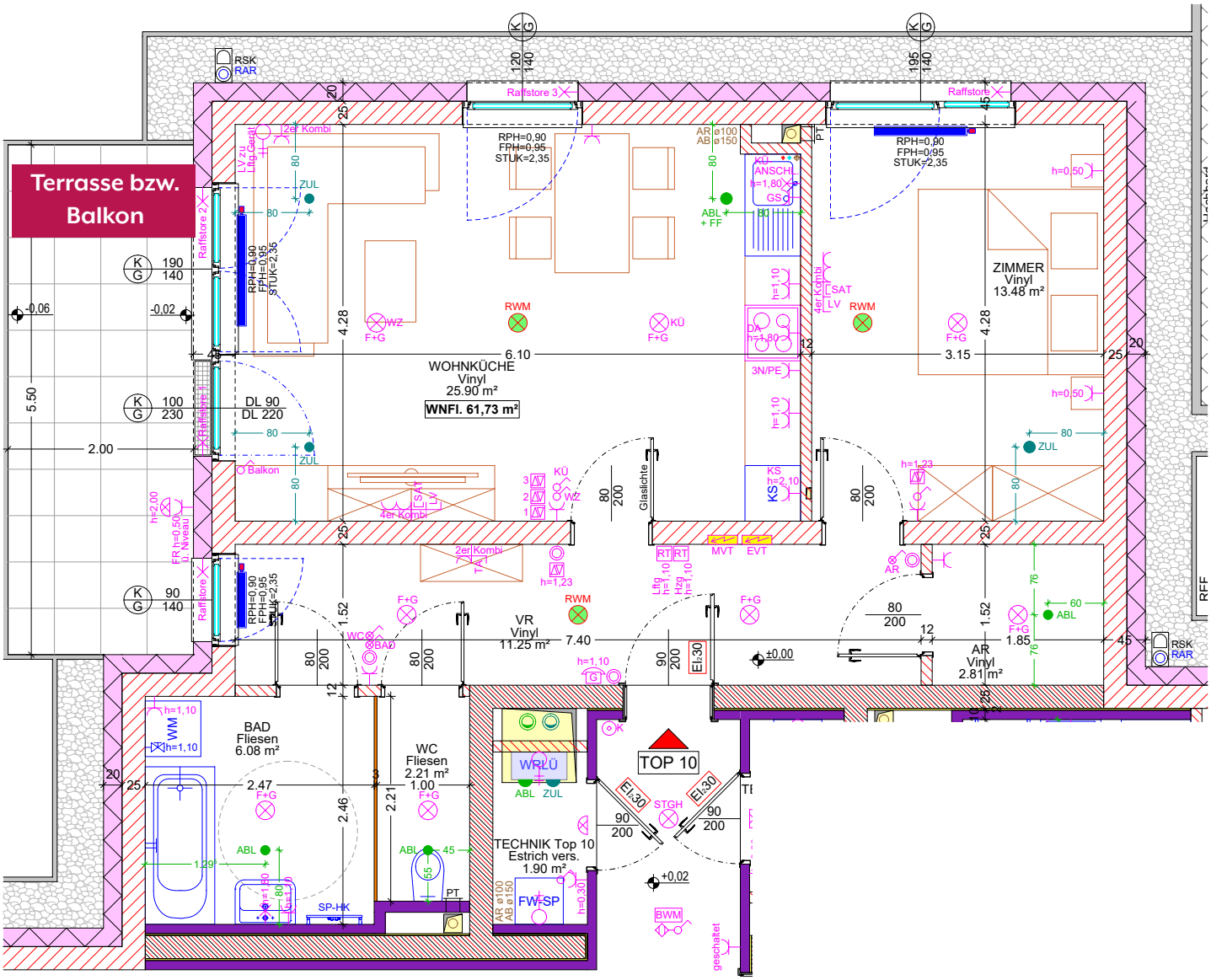
# Grundriss Top 9 | Erdgeschoß | ca. 61 m² Wohnnutzfläche

*Top 21 und Top 33 gleicher Grundriss*



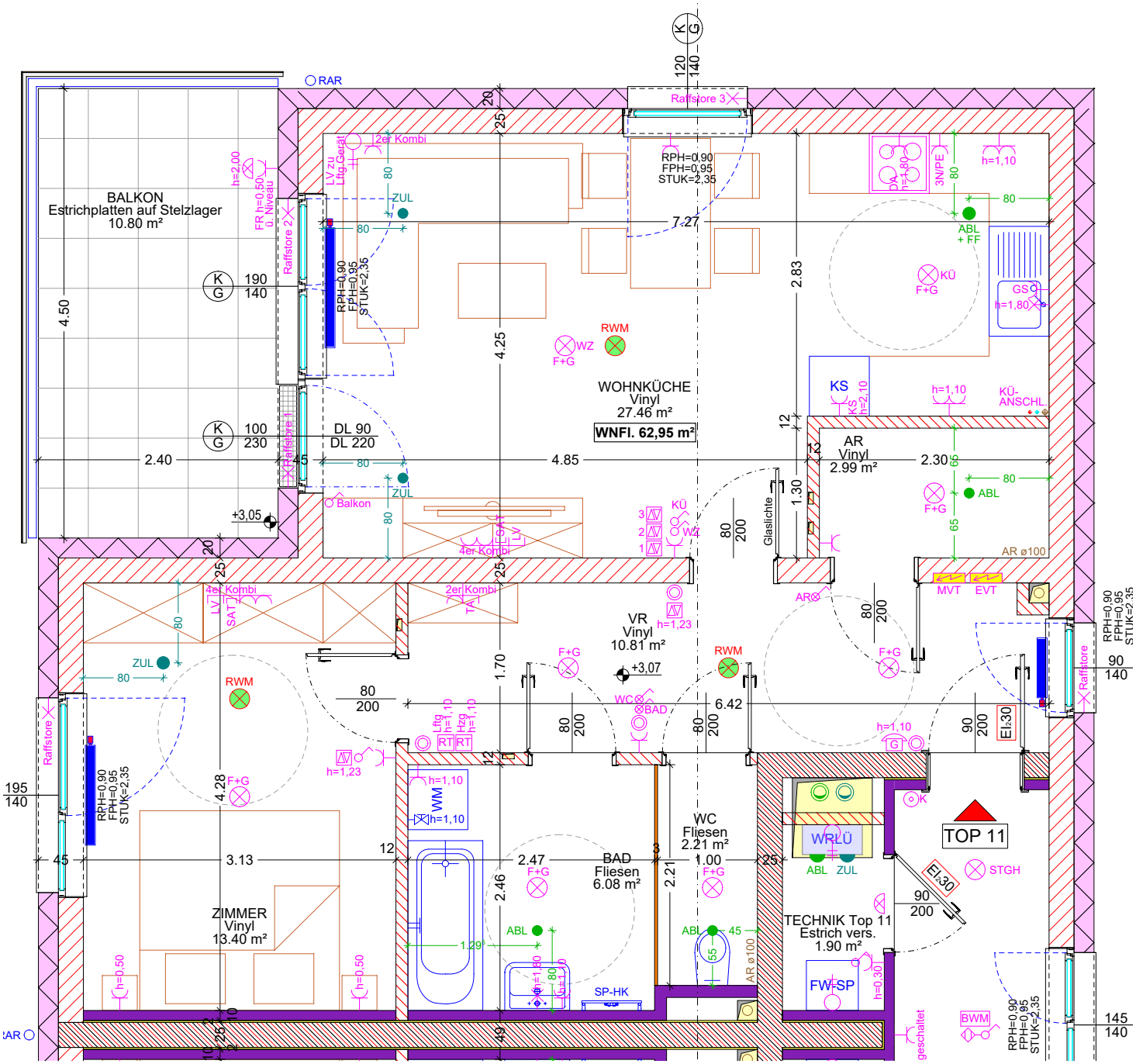
# Grundriss Top 10 | Erdgeschoß | ca. 62 m² Wohnnutzfläche

*Top 22 und Top 34 gleicher Grundriss*



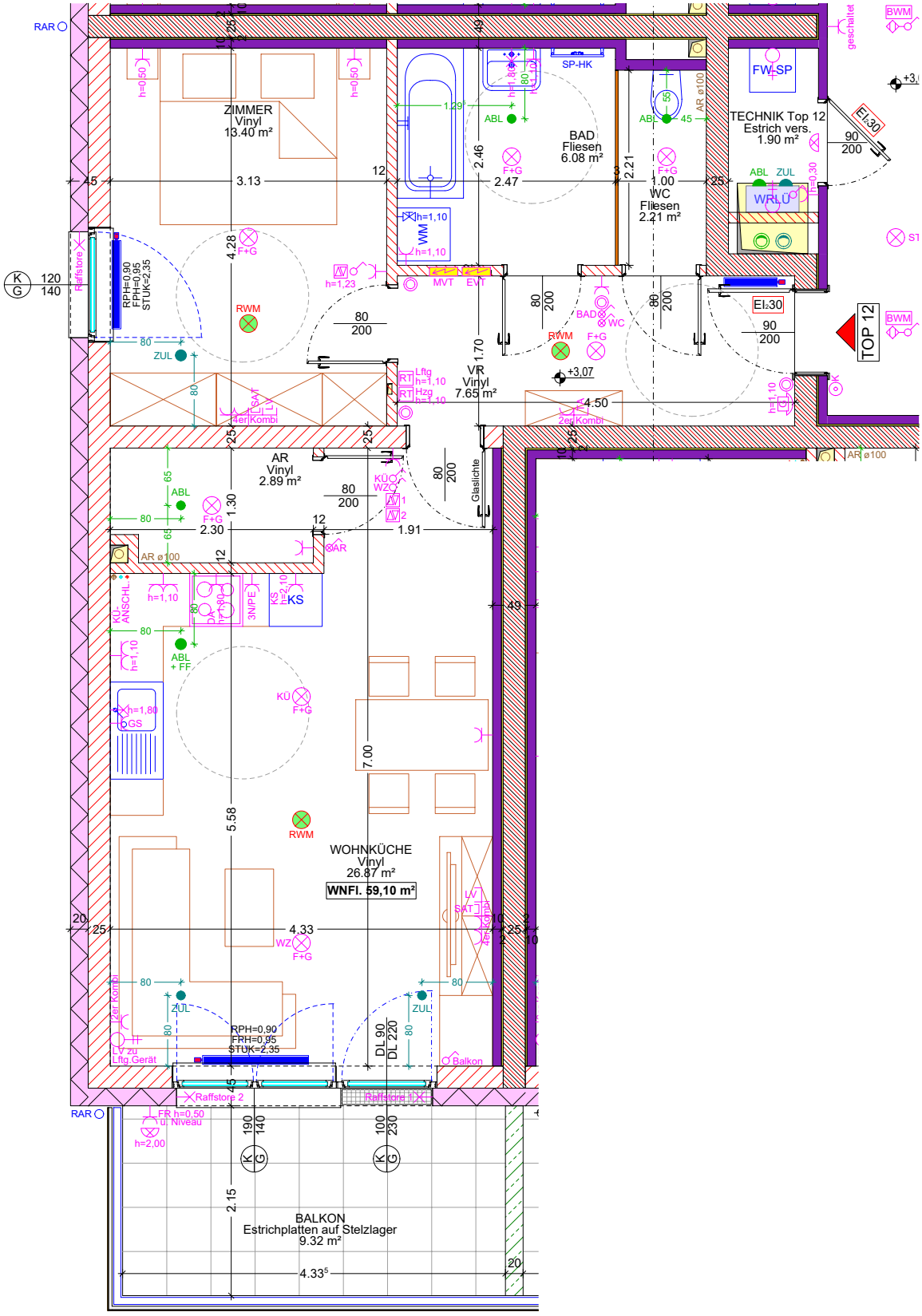
# Grundriss Top 11 | 1. Obergeschoß | ca. 63 m² Wohnnutzfläche

*Top 23 gleicher Grundriss*



# Grundriss Top 12 | 1. Obergeschoß | ca. 59 m² Wohnnutzfläche

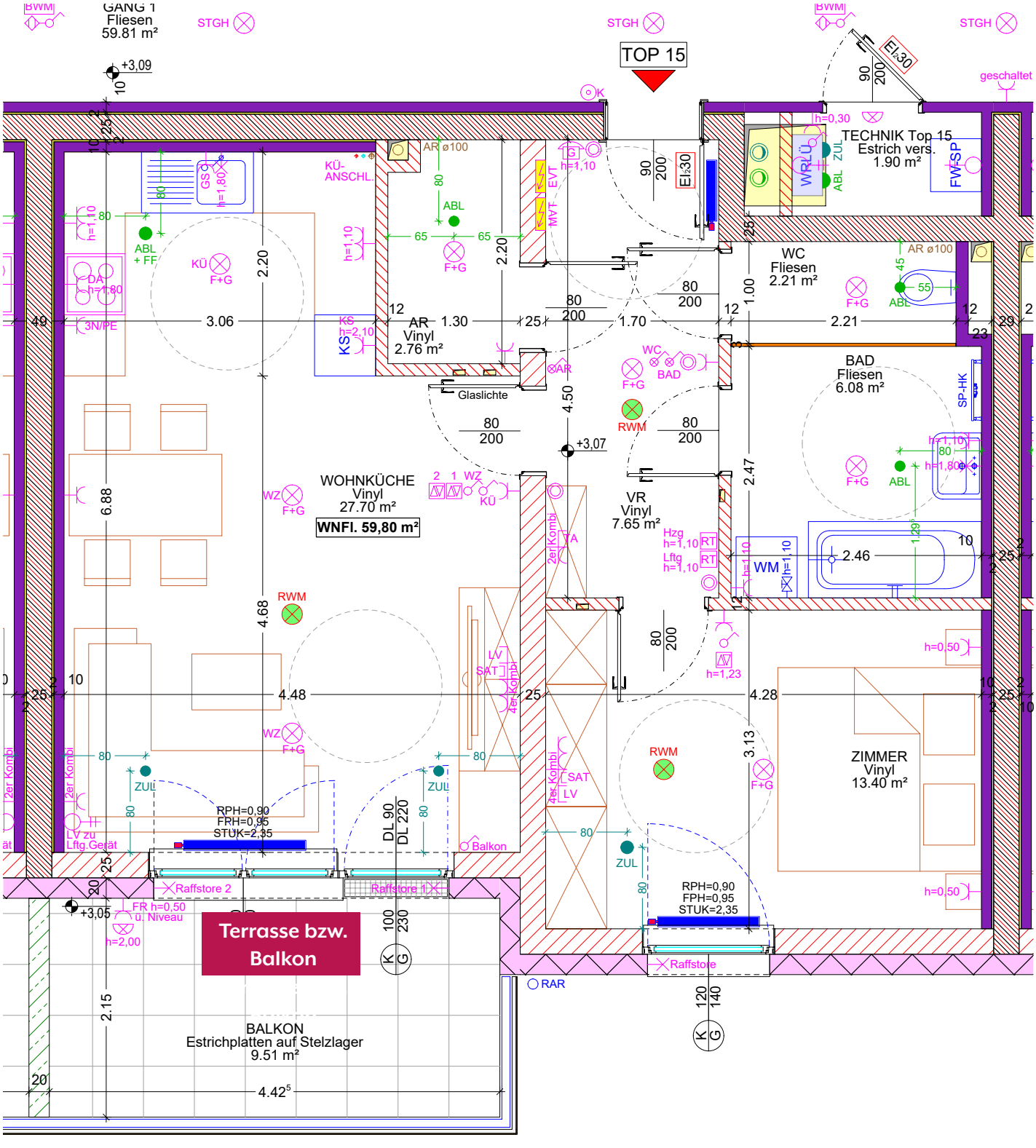
*Top 24 gleicher Grundriss*



# Grundriss Top 15 | 1. Obergeschoß | ca. 60 m² Wohnnutzfläche

*Top 1, Top 2, Top 6, Top 8, Top 14 , Top 18, Top 20, Top 26, Top 30, Top 32 gespiegelter Grundriss*

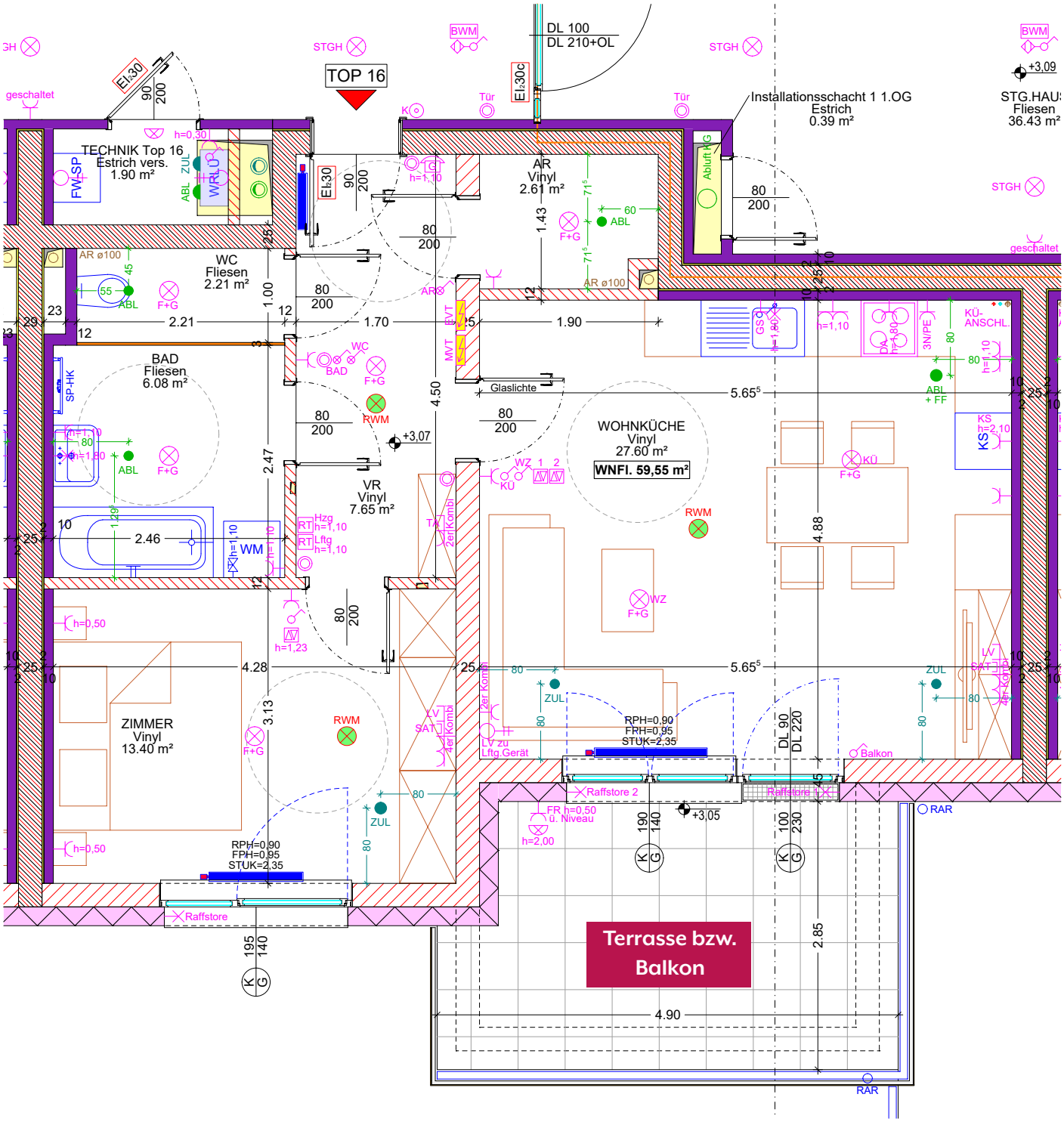
*Top 3, Top 7, Top 13, Top 19, Top 25, Top 27, Top 31 gleicher Grundriss*



# Grundriss Top 16 | 1. Obergeschoß | ca. 60 m² Wohnnutzfläche

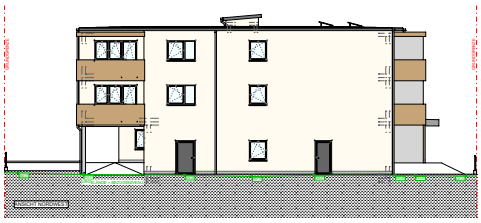
*Top 17 und Top 29 gespiegelter Grundriss*

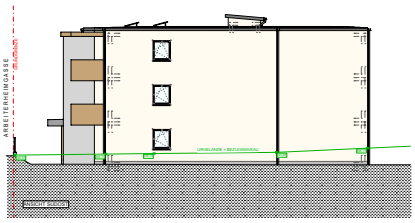
*Top 28 gleicher Grundriss*



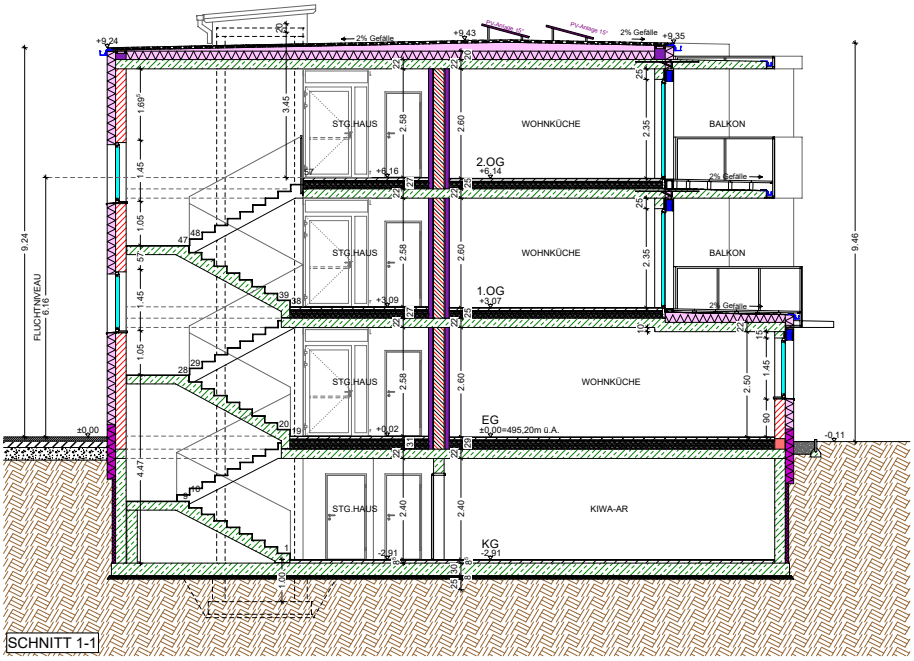
# Ansichten und Schnitte













# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## BAUWEISE

- Massivbauweise
- Niedrigstenergiebauweise ($HWB_{RK}$: 13,7 kWh/m²a)

## LÜFTUNGSINSTALLATION

- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

## HEIZUNGSINSTALLATION

- Fernwärme

## SANITÄREINRICHTUNGEN

- Kunststoffbadewanne
- Waschbecken
- Wand-WC mit Tiefspülkasten

## BAUTISCHLERARBEITEN

- furnierte Holztürblätter in Buche-Optik
- Holzzargen

## FLIESENLEGERARBEITEN

- Verfliesung in den Sanitärräumen
- Wandverfliesung auf ca. 2,10 m Höhe
- Wandfliesen: weiß, Bodenfliesen: beige

## MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

- weiße Wand- u. Deckenanstriche (Innendispersionsbasis)

## FENSTERKONSTRUKTIONEN

- Kunststofffenster m. 3-fach Wärmeschutzisolierverglasung
- Außenfensterbänke: in Alu
- Innenfensterbänke: kunststoffbeschichtet, weiß

## ELEKTROINSTALLATIONEN

- Deckenauslässe, Steckdosen und Schalter siehe Plandarstellung
- Digitale SAT-Anlage für externen Receiver
- eigene Stromzähler pro Wohneinheit
- Glasfaseranschluss bis in jede Wohneinheit (Der Mieter muss sich lediglich noch um einen Betreiber kümmern.)
- Photovoltaikanlage

## SONNENSCHUTZ

- elektrisch gesteuerte Außenraffstores in den Wohnräumen

## BODENBELÄGE

- Fliesenbelag in Sanitärräumen laut Plan
- Sonstige Räume: Vinylboden

# Wie komme ich zu meinem neuen DAHEIM?

### INFORMIEREN

Sie suchen ein neues Zuhause? Dann sind Sie bei uns genau richtig! Die ersten Informationen zu unserem Angebot finden Sie auf unserer Webseite www.wav-wohnen.at. Natürlich beraten wir Sie auch gerne am Telefon unter 02846/7015 oder persönlich bei einem Beratungstermin.

### VERGABE (Projekte in Bau/Planung)

Die Bauarbeiten des neuen Zuhauses schreiten voran und auch sämtliche Unterlagen und Kalkulationen sind fixiert. Nun folgt die Vergabe der Einheiten! Dazu werden die vorgemerkten Interessenten zu einem Vergabetermin eingeladen, wo persönlich die Einheiten zugeteilt werden.

### RESERVIERUNG (fertige Projekte)

Die Besichtigung hat Sie bereits überzeugt, doch Sie brauchen noch etwas Zeit um sich der Sache sicher zu werden? Kein Problem! Wir können Ihre gewünschte Wohnung oder das erwählte Reihenhaus für zwei Wochen reservieren.

### SCHLÜSSELÜBERGABE

Nun halten Sie den Schlüssel Ihres neuen Zuhauses in eigenen Händen! Unsere Mitarbeiter erklären Ihnen vor Ort alle technischen Details und fertigen ein Protokoll an.

### WOHLFÜHLEN

Nun ist alles erledigt und Sie können jetzt Ihr neues Zuhause genießen. Wir wünschen viele schöne Stunden in den eigenen vier Wänden!



1

### VORMERKUNG (Projekte in Bau/Planung)

Beim auserwählten neuen Zuhause handelt es sich um ein geplantes Projekt? Dann ist der nächste Schritt eine unverbindliche Vormerkung! Denn bei der Vergabe wird nach Vormerkdatum vorgegangen. Das heißt, wer zuerst kommt, mahlt zuerst! Sollte allerdings kein Interesse mehr bestehen, kann die Vormerkung natürlich wieder aufgehoben werden.

2

3

### BESICHTIGUNG

Egal ob in Bau oder schon fertig, das zukünftige Zuhause möchten Sie natürlich selbst in Augenschein nehmen! Je nach Baufortschritt bzw. nach Verfügbarkeit vereinbaren wir mit Ihnen gerne einen Termin für eine Besichtigung.

4

5

### VERTRAG

Sie haben sich für Ihr neues Zuhause entschieden? Gratulation! Nun sind die eigenen vier Wände zum Greifen nahe! Um einen Mietvertrag für Sie ausfertigen zu können, brauchen wir Unterlagen zu Ihrer Person. Sobald alles geprüft wurde, kann der Vertrag von Ihnen und von uns unterzeichnet werden.

6

7

### HAUPTWOHNSITZ

Fast geschafft! Nur noch den Hauptwohnsitz im neuen Daheim melden und die Bestätigung an uns retournieren.

8

9



# Finanzierung und Förderung

## KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Herstellkosten der Wohnhaus- bzw. Reihenhausanlage bestehen aus den Grund- und Baukosten, sowie den Kosten für das Zubehör wie zum Beispiel PKW-Stellplätze, Loggia, Balkon, Terrasse, Garten.

## MIETE (monatliche Rückzahlung)

Die Miete ist monatlich an die WAV zu entrichten (Bankeinzug, Zahlungsanweisung, Dauerauftrag, etc.) und setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Kapitaltilgung + Zinsen - Förderungsdarlehen
- Annuität des zur Finanzierung beanspruchten Hypothekardarlehens
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (zur Erhaltung und für Verbesserungsarbeiten an der Anlage)
- Rücklage von 2 % der vorstehend angeführten Entgeltbestandteile
- Umsatzsteuer
- Betriebskosten (genauere Aufschlüsselung im Absatz „Betriebskosten“)

Zur Miete kommen nur noch die Energiekosten (Heizung, Warmwasser, Strom) hinzu.

## BETRIEBSKOSTEN

Die Betriebskosten sind in der Miete bereits enthalten und umfassen:

- Öffentliche Abgaben (Kanal-, Müll-, Wassergebühren, Grundsteuer)
- Versicherungsaufwand (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- u. Sturmschadenversicherung, Katastrophenschutz)
- Kosten der Betreuung und Erhaltung der allgemeinen Bereiche (z.B. Stiegenhausreinigung, Kinderspielplatz, Grünflächenpflege, Winterdienst, Müllplätze, usw.)
- Wartungskosten (z.B. Brandschutzeinrichtungen, Wohnraumlüftung, usw.)
- Rauchfangkehrergebühr (je nach Objekt)
- Kosten für die Liftanlage

## MIETE MIT KAUFOPTION

Beim Finanzierungsmodell „Miete mit Kaufoption“ wird eine Wohnung bzw. ein Reihenhaus erst angemietet mit der Möglichkeit, drei Mal in 20 Jahren (frühestens nach 5 Jahren vom Erstbezug gerechnet) zu kaufen. Falls Sie sich dagegen entscheiden, können Sie natürlich auch Mieter bleiben. Somit ist dieses Finanzierungsmodell sehr flexibel und für jeden geeignet. Die Miete, die bis zur Übertragung ins Eigentum bezahlt wird, wird **NICHT** auf den Kaufpreis angerechnet.

## EIGENMITTEL

Die Eigenmittel sind mindestens in der Höhe der Grundkosten zu leisten und sind vor der Schlüsselübergabe zu bezahlen, da ansonsten die Wohnung/das Reihenhaus nicht übergeben werden kann.

# Finanzierung und Förderung

## WOHNUNGSVERGABE DURCH DAS LAND NIEDERÖSTERREICH

Bitte beachten Sie, dass in den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien dem Land Niederösterreich ein Vorschlagsrecht für die Vergabe jeder vierten, neu errichteten Wohneinheit zusteht. Jene Einheiten stehen zu einem uns nicht bekannten Zeitpunkt online auf https://www.noe-wohnbau.at/wohnungssuche.html. Falls Ihr gewünschtes Top unter die Vergabe des Landes Niederösterreich fällt, ersuchen wir um Ihre Onlinebewerbung direkt beim Land Niederösterreich.

## FÖRDERUNG

Dieses Projekt wird mithilfe der NÖ Wohnbauförderung errichtet. Die Förderung erfolgt einerseits mittels eines Direktdarlehens des Landes NÖ mit einer fixen Verzinsung von 3 % und einer Laufzeit von 40 Jahren, wovon die ersten 35 Jahre tilgungsfrei sind.

Andererseits wird ein Bankendarlehen das eine Laufzeit von 35 Jahren hat, mit einem Zuschuss für die Dauer von 20 Jahren gefördert. Der Zuschuss beträgt im ersten Jahr maximal 4,5 %, dieser verringert sich jährlich um 10 % im Vergleich zum Wert des Vorjahres.

## EINKOMMENSOBERGRENZEN FÜR DIE ANMIETUNG

Das Jahresnettoeinkommen darf folgende Beträge nicht überschreiten:
- für eine Person: € 55.000,-
- für zwei Personen: € 80.000,-
- pro Kind: € 10.000,-

## WOHNZUSCHUSS

Es besteht die Möglichkeit um Wohnzuschuss seitens des Landes Niederösterreich anzusuchen. Die Höhe des Wohnzuschusses richtet sich nach Familiengröße, dem Familieneinkommen, der Größe der Wohneinheit und dem monatlichen Wohnungsaufwand. Als unseren Service für Sie erledigen wir gerne das Ansuchen beim Land Niederösterreich. Dazu müssen Sie uns lediglich die Unterlagen für das jährliche Ansuchen zur Verfügung stellen. Der Wohnzuschuss wird in Form eines nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschusses ausbezahlt. Wohnzuschuss können Personen mit österreichischer oder gleichgestellter Staatsbürgerschaft erhalten, die mindestens 5 Jahre ohne Unterbrechung in Österreich ihren Wohnsitz hatten.

## HAUPTWOHNSITZ

Laut NÖ Wohnbauförderung muss in den geförderten Projekten der Hauptwohnsitz begründet werden. Dazu brauchen wir eine Bestätigung des Hauptwohnsitzes mittels unterfertigtem Meldezettel.

**IMPRESSUM**
Wir weisen darauf hin, dass sich bei den abgebildeten Visualisierungen, Plänen, Grundrissen, Ausführungen, Mieten und Eigenmittel im Zuge der Projektverwirklichung noch Änderungen ergeben können. Diese Broschüre dient lediglich zur Erstinformation. Es wird keine Garantie für die Richtigkeit bzw. Aktualität der Angaben übernommen. Stand: November 2026 (Bestandsvergabeplan: 25.06.2025)

# Beispielfotos









# Anmeldeformular

**Name:** .....

**Geburtsdatum:** .....

**Beruf:** .....

**Adresse:** .....

.....

**Telefon:** .....

**eMail:** .....

**Staatsbürgerschaft:** .....

**Ehepartner (Lebensgefährte):** .....

**Geburtsdatum:** .....

**Beruf:** .....

**Adresse:** .....

.....

**Kinder**

**Name:** ..... **Geburtsdatum:** .....

**Name:** ..... **Geburtsdatum:** .....

**Name:** ..... **Geburtsdatum:** .....

**Name:** ..... **Geburtsdatum:** .....

**(Familien-)Einkommen ca. netto monatlich € .....**

(wird erhoben aufgrund des Wohnzuschusses der NÖ Landesregierung)

**Ich interessiere mich insbesondere für:** **Top Nr.** .....

**Sollte dieses Top nicht mehr frei sein, bin ich auch interessiert an:** **Top Nr.** .....

**Top Nr.** .....*

.....

**Ort, Datum**

* Bei mehreren Vormerkungen für das gleiche Top erfolgt die Reihung nach Anmeldedatum.

# DA SIND WIR DAHEIM

BAUEN+ WOHNEN

**Damit Sie zu Ihrem DAHEIM kommen, machen wir uns für Sie stark:**

- Individuelle Kundenbetreuung
- Förderungsabwicklung
- Finanzierungsberatung
- Hausservice
- Hausverwaltung
- Planung und Ausführung

**In den folgenden BEZIRKEN:**

- Amstetten
- Gänserndorf
- Gmünd
- Hollabrunn
- Horn
- Korneuburg
- Krems
- Melk
- Mistelbach
- Mödling
- St. Pölten
- Waidhofen/Thaya
- Waidhofen/Ybbs
- Zwettl



WAV

Gemeinnützige Bau- und
Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel“

www.wav-wohnen.at
Tel. 02846/7015 | wav@wav-wohnen.at