

Da sind
wir daheim!



WOHNUNGEN in GROSSENGERSDORF

Hauptstraße 54 | 2212 Großengersdorf



Wir beraten Sie gerne!
02846/7015

WOHLFÜHLEN in GROSSENGERSDORF

Die Marktgemeinde Großengersdorf liegt inmitten der traumhaften Landschaft des Weinviertels im Bezirk Mistelbach, genauer gesagt am Nordrand des Marchfeldes. Die Marktgemeinde hat rund 1.480 Einwohner. Der Bauplatz befindet sich im Nordwesten von Großengersdorf.

Die Landschaft bietet ein abwechslungsreiches Naturerlebnis, das zum Wandern, Radfahren oder einfach zum Erholen einlädt.

In Großengersdorf selbst gibt es einen Kindergarten sowie eine Volksschule, weitere Bildungsmöglichkeiten werden in Wolkersdorf angeboten.

Die Kellergassen von Großengersdorf können im Rahmen zahlreicher Veranstaltungen zum Thema Wein und Kellergasse entdeckt werden.

Einige Vereine in den Bereichen Musik, Sport und Kultur prägen den Ort und fördern das Miteinander.

Die Bezirkshauptstadt Mistelbach liegt rund 31 km (30 Fahrminuten) entfernt, während Wien in rund einer halben Stunde per Auto erreicht werden kann.



Marktgemeinde GROSSENGERSDORF

Hauptstraße 129, 2212 Großengersdorf

02245 882 01

gemeinde@grossengersdorf.gv.at

INFRASTRUKTUR

- Ärzte
- Bank
- Nahversorger
- Bahnhof
- Gemeindeamt

BILDUNG

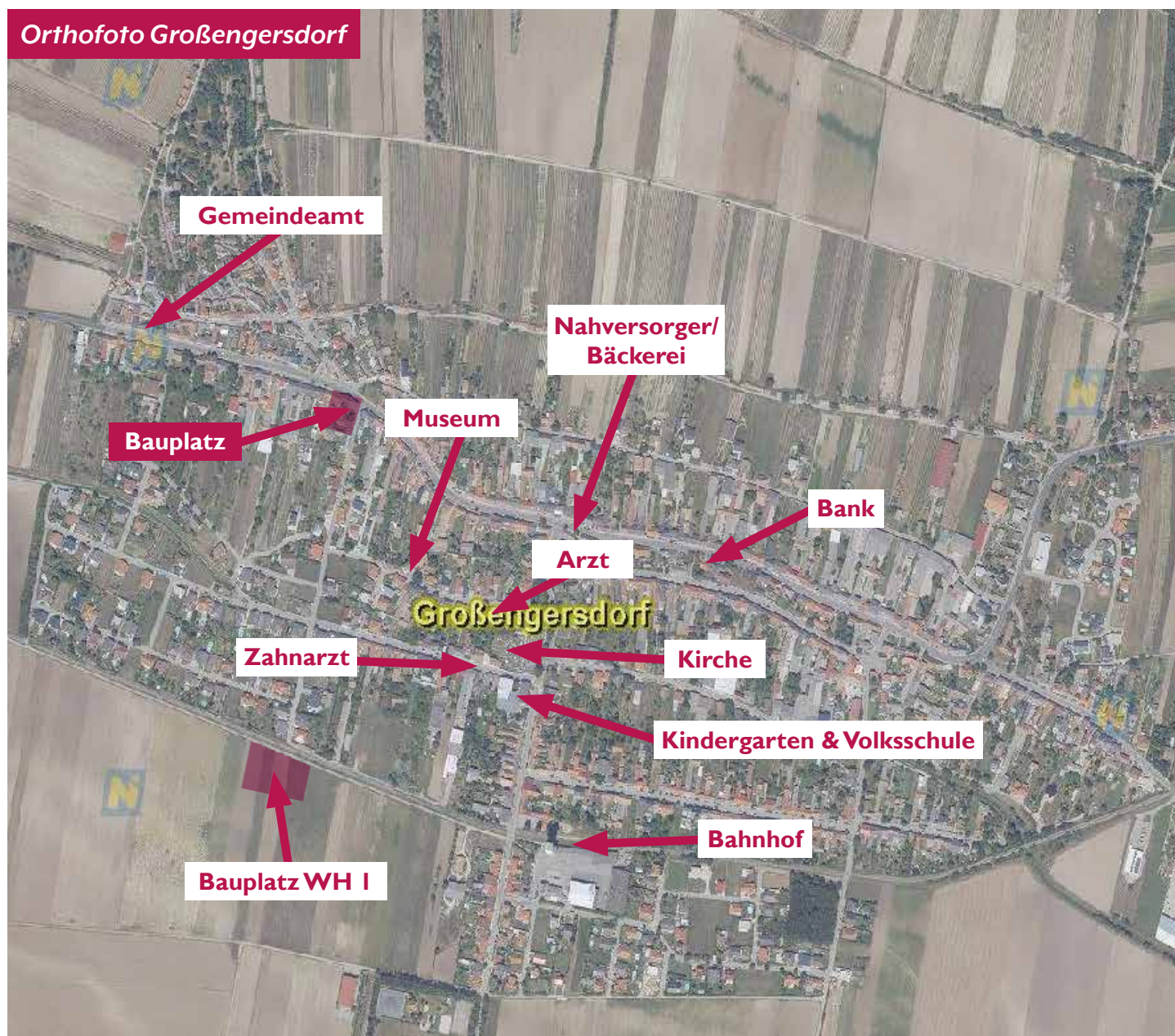
- Kindergarten
- Volksschule

FREIZEIT

- diverse Vereine
- Buschenschanken/Heurige
- Museum

MOBILITÄT

- südliches Weinviertel
- rund 15 Min. nach Gänserndorf
- rund 15 Min. nach Gerasdorf bei Wien
- rund 30 Min. nach Mistelbach
- rund 30 Min. nach Wien
- rund 40 Min. nach Tulln



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

Insgesamt entstanden 7 Wohnungen mit jeweils ca. 46 m² - 60 m² Wohnnutzfläche, die in **Miete** vergeben werden. Für diese Wohnhausanlage gibt es ein Carport mit 14 Stellplätzen, es befindet sich am gegenüberliegenden Grundstück, jenseits der Hauptstraße.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Gemeinschaftsraum, ein öffentliches (behindertengerechtes) WC, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Technikraum, Trockenraum, Müllraum, sowie die Abstellräume und zwei Wohnungen. Im Obergeschoss befinden sich die restlichen fünf Wohnungen.

PLANUNG

Architekt Litschauer ZT GmbH

Mühlweg 6, 3822 Karlstein an der Thaya
www.arch-litschauer.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.

Energiekennzahl:

$HWB_{RK}: 17,6 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Lageplan Gebäude



Lageplan Parkplatz



Wohnungsübersicht:

Top	Geschoß	Wnfl.	Zimmer	Terrasse	Balkon	separater Abstellraum	Parkplatz	Eigenmittel	Miete
1	vergeben								
2	EG	60,33 m ²	2	14,9 m ²	-	ja	2	€ 21.658,47	€ 700,-
3	1. OG	53,96 m ²	2	-	7,9 m ²	ja	2	€ 20.007,07	€ 642,-
4	1. OG	48,34 m ²	2	-	-	ja	2	€ 17.318,16	€ 543,-
5	vergeben								
6									
7	1. OG	60,32 m ²	2	-	14,7 m ²	ja	2	€ 21.615,39	€ 705,-

Stand: Februar 2025

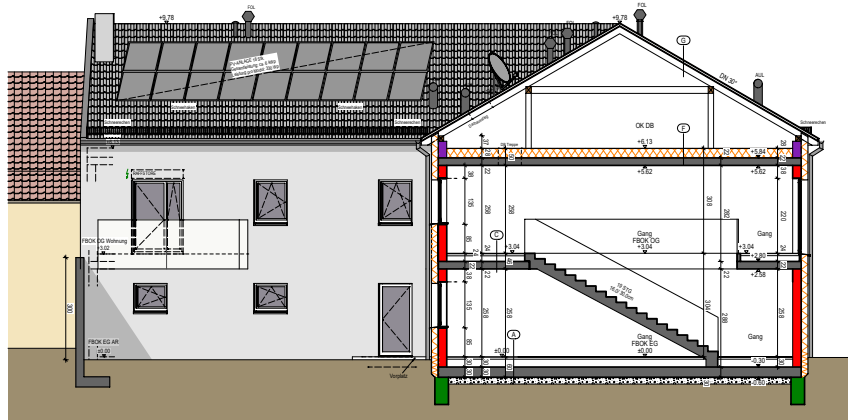
Bei den angeführten Mieten wurde ein monatlicher WAV-MIETZUSCHUSS in Höhe von € 160,- bis 31.12.2025 berücksichtigt.

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

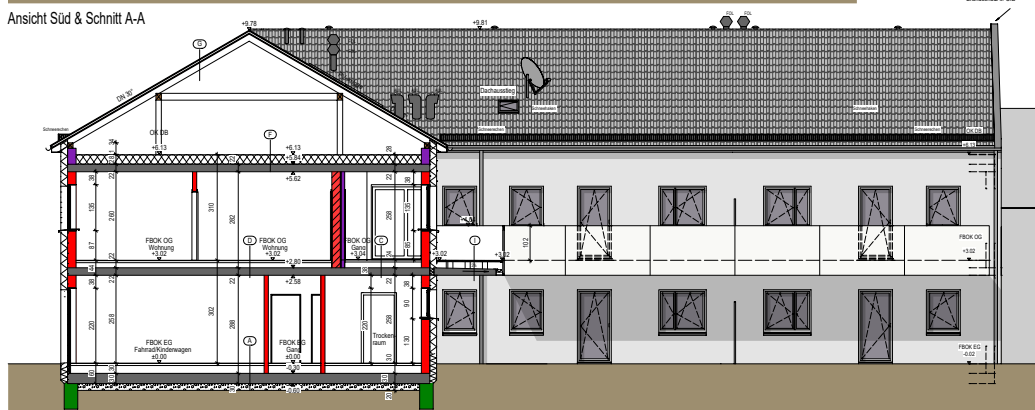
Die monatliche Gesamtbelastung beinhaltet auch die Betriebskosten, allerdings ohne Strom, Heizung und individuellem Wasserverbrauch.



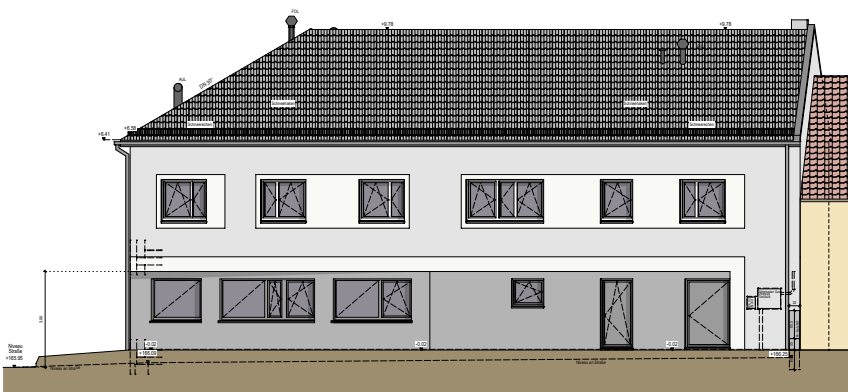
Schnitte & Ansichten



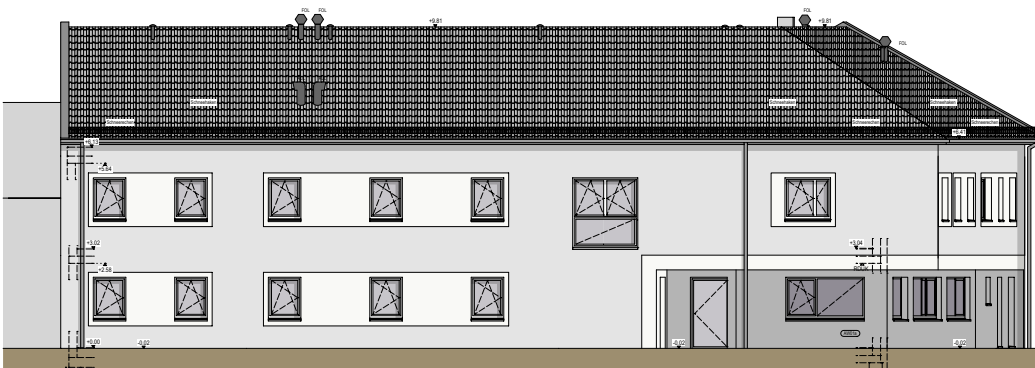
Ansicht Süd & Schnitt A-A



Ansicht West & Schnitt B-B



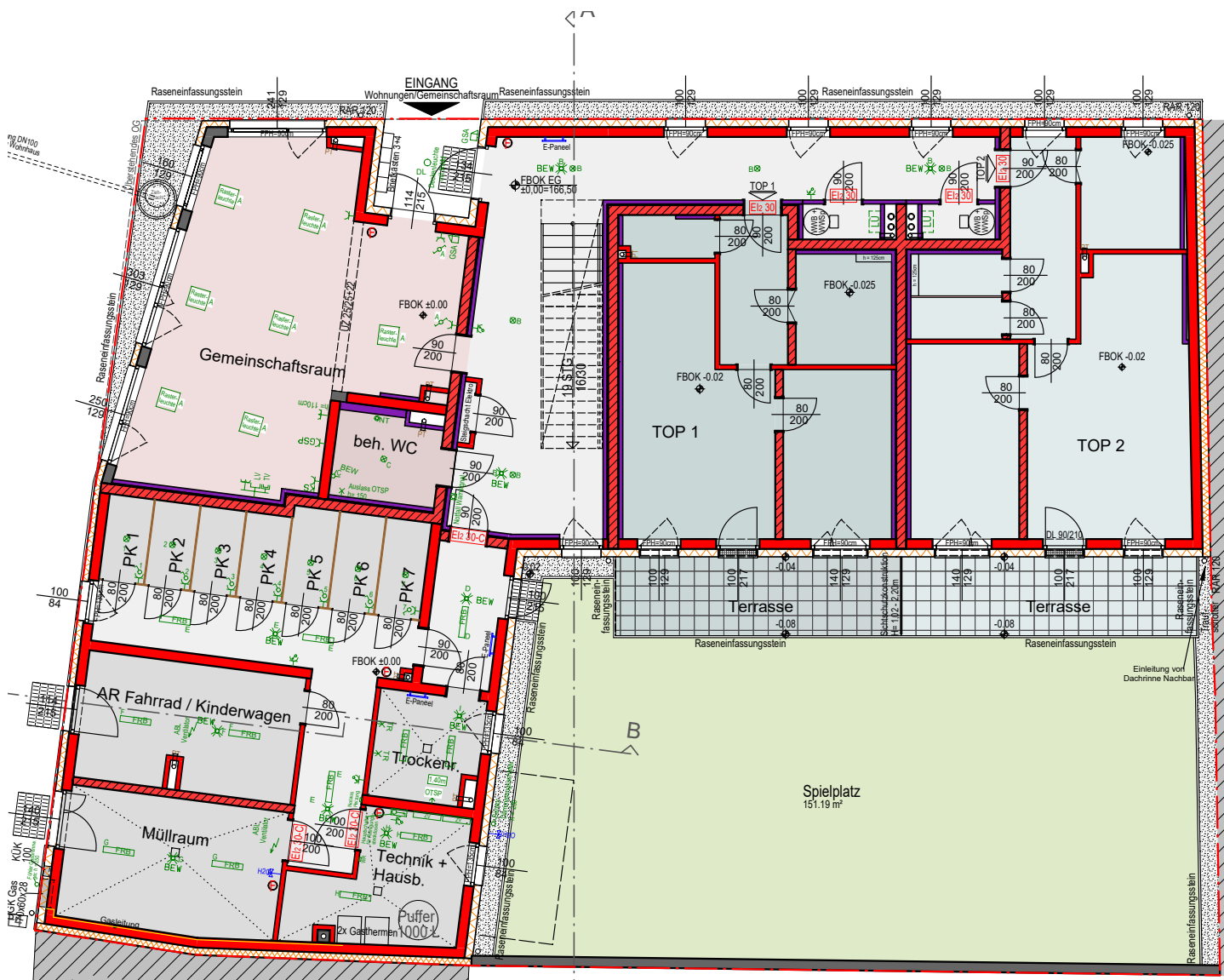
Ansicht Nord



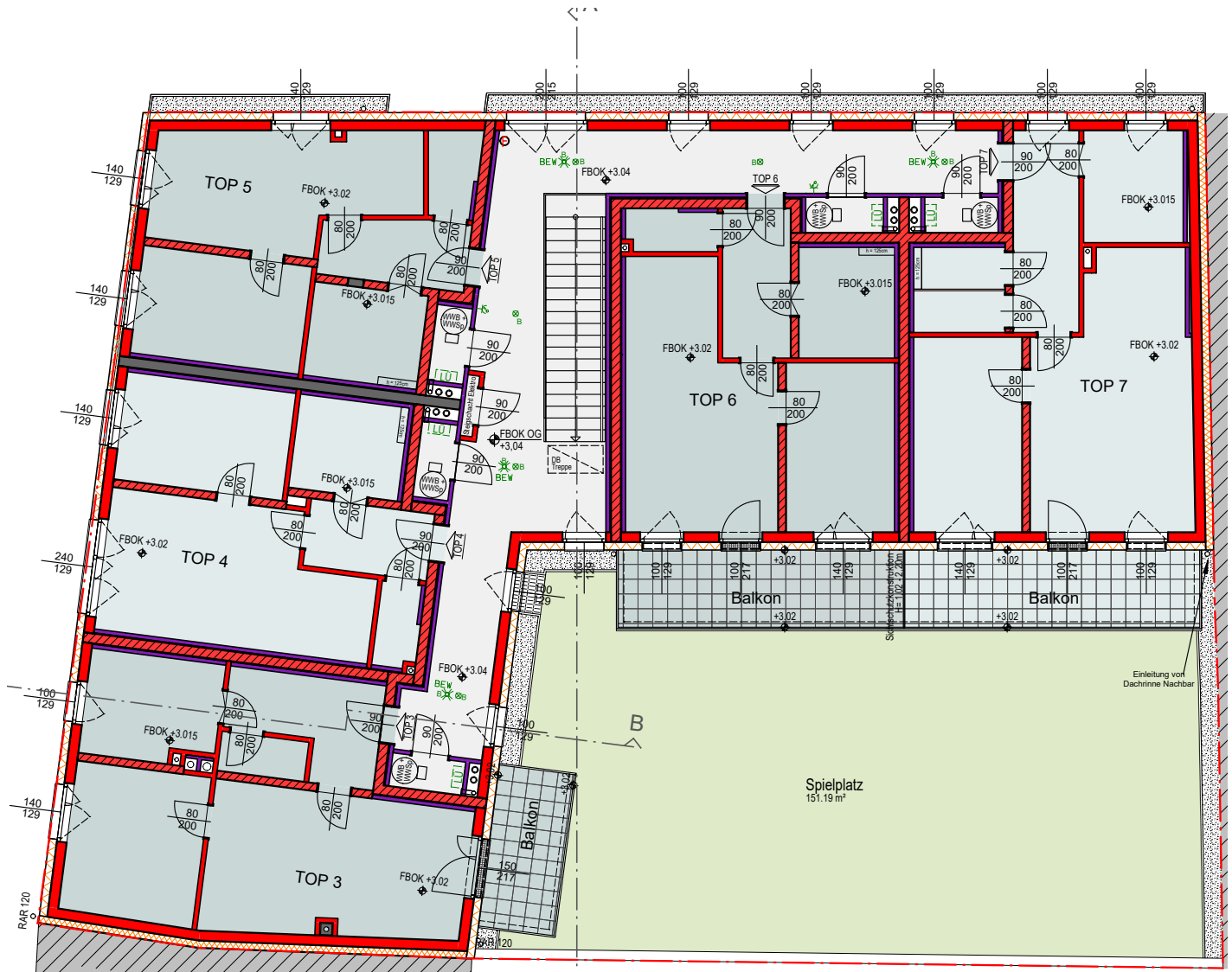
Ansicht Ost

Grundrissübersicht | Erdgeschoß

Diese Anlage verfügt über einen ca. 53 m² großen Gemeinschaftsraum, der allen BewohnerInnen für soziale Aktivitäten zur Verfügung steht.

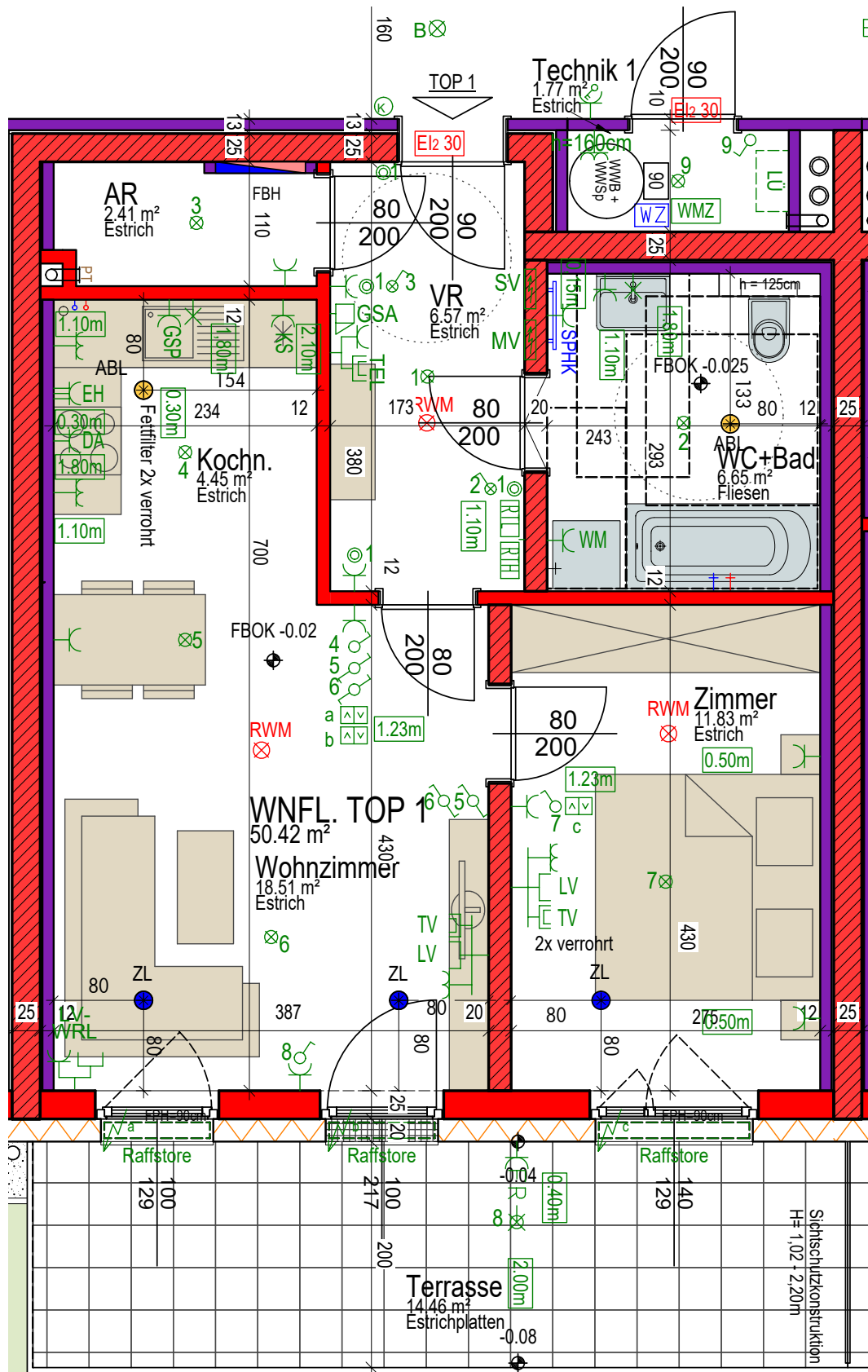


Grundrissübersicht | 1. Obergeschoß



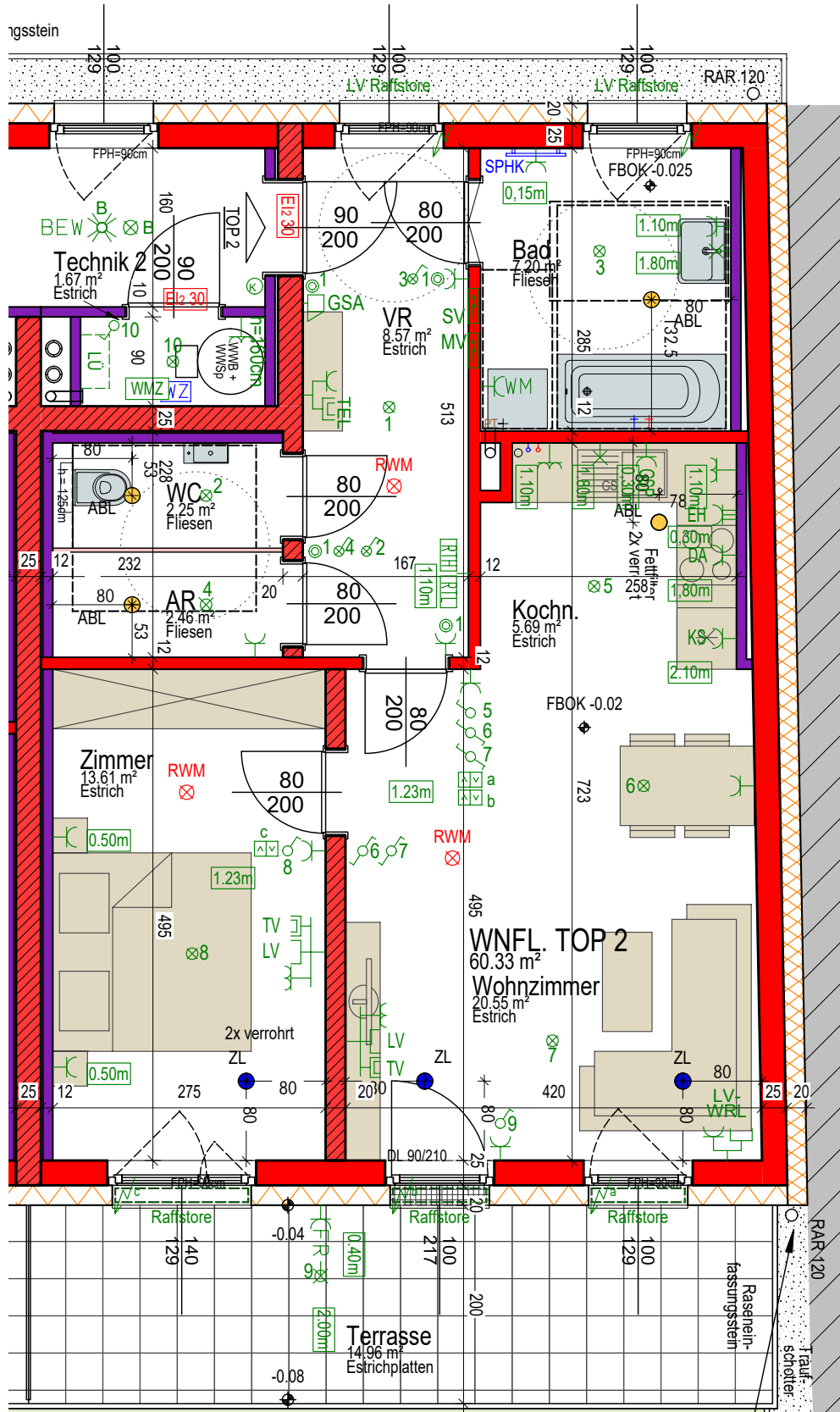
Grundriss Top 1 | Erdgeschoß | 51 m² Wohnnutzfläche

Top 6 gleicher Grundriss - Balkon

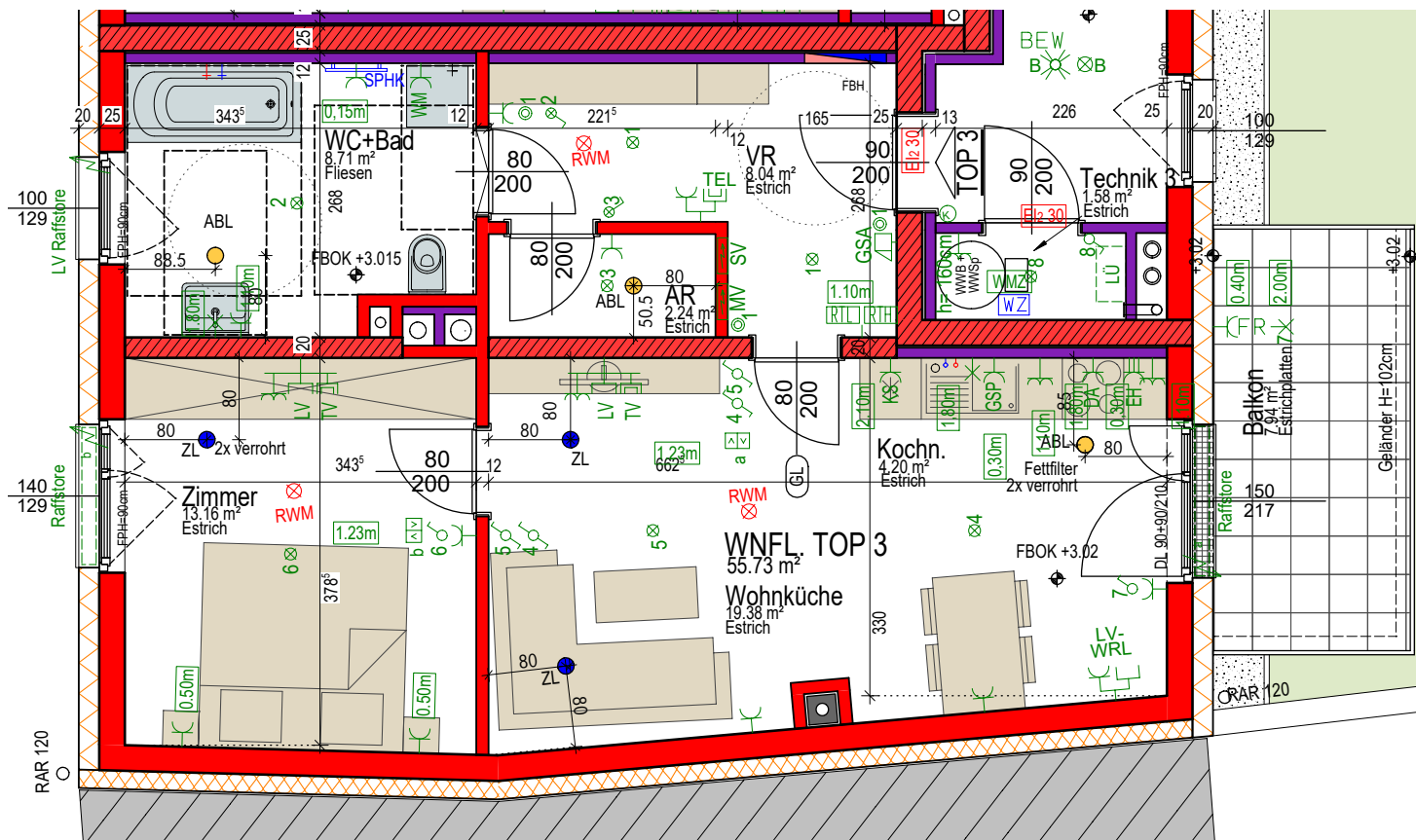


Grundriss Top 2 | Erdgeschoß | 60 m² Wohnnutzfläche

Top 7 gleicher Grundriss - Balkon

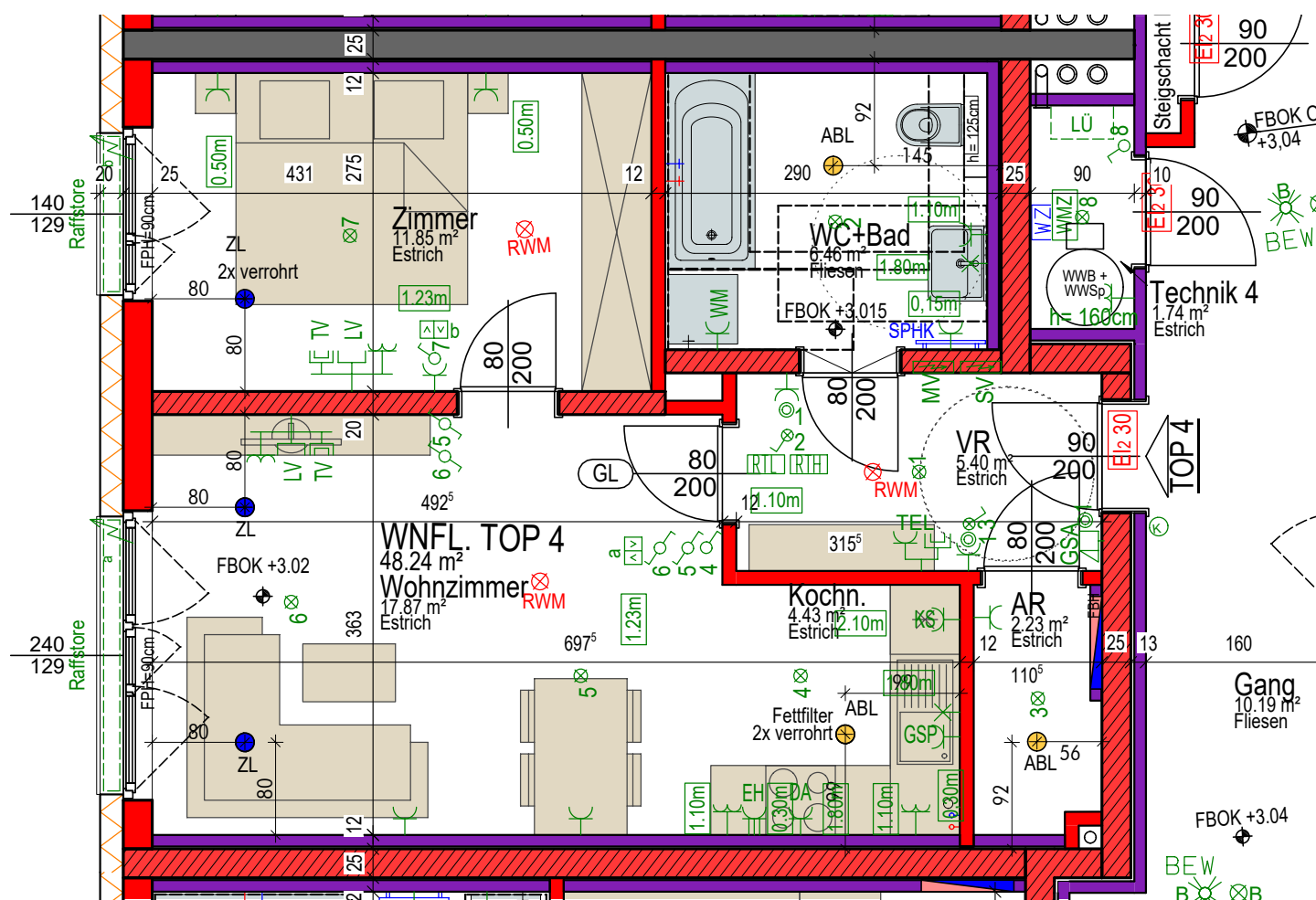


Grundriss Top 3 | 1. Obergeschoß | 54 m² Wohnnutzfläche



Grundriss Top 4 | 1. Obergeschoß | 48 m² Wohnnutzfläche

Top 5 gespiegelter Grundriss





Bau- und Ausstattungsbeschreibung

BAUWEISE

- Massivbauweise
- Niedrigstenergiebauweise (HWB_{RK} : 17,6 kWh/m²a)

LÜFTUNGSINSTALLATION

- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

HEIZUNGSINSTALLATION

- Zentralheizungsanlage mit Biogas EVN

SANITÄREINRICHTUNGEN

- Kunststoffbadewanne
- Waschbecken
- Hänge-WC mit Einbauspülkasten

BAUTISCHLERARBEITEN

- furnierte Holztürblätter in Buche-Optik
- Holz- bzw. Stahlzargen

FLIESENLEGERARBEITEN

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

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 in sinnvoller Anzahl und Anordnung
- Digitale SAT-Anlage für externen Receiver
- Leerverrohrungen für Telefon-/Internetversorgung (Der Anschluss ist vom Mieters selbst zu beantragen.)
- eigene Stromzähler pro Wohneinheit
- Photovoltaikanlage

SONNENSCHUTZ

- elektrische Außenraffstores in den Wohnräumen

BODENBELÄGE

- generell keine Bodenbeläge (außer Sanitärräume)
- Estrich: normgerecht für Bodenbeläge mit 10 mm

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!



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.

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.

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.

HAUPTWOHNSITZ

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



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 Hypothekendarlehens
- 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 KAUFPTION

Beim Finanzierungsmodell „Miete mit Kaufoption“ wird eine Wohnung bzw. ein Reihnhaus 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.

EIGENMITTEL

Die Eigenmittel sind mindestens in der Höhe der Grundkosten zu leisten und sind vor der Schlüsselübergabe zu bezahlen, da ansonsten die Wohnung/das Reihnhaus 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.noel-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 Wohnungsförderung erfolgt mittels eines geförderten Bankendarlehens (Objektdarlehen), wobei das Land Niederösterreich dafür haftet und eine Zinsobergrenze zwischen 1 % und 3 % garantiert. Die Rückzahlung erfolgt über 31,5 Jahre nach einem fix vorgegebenen Tilgungsplan. Für die Errichtung eines Projektes streben wir prinzipiell nur die höchstmögliche Förderung an.

EINKOMMENSOBERGRENZEN FÜR DIE ANMIETUNG

Das Jahresnettoeinkommen darf folgende Beträge nicht überschreiten:

- für eine Person: € 50.000,-
- für zwei Personen: € 70.000,-
- 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: Februar 2025 (Bestandsvergabeplan: 14.11.2023)

Fotos



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



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

