



# Da sind wir daheim!

Gleich  
**Wohlfühl-Zuhause**  
sichern und sich  
unter **02846/7015**  
vormerken  
lassen!

reduzierte  
Eigenmittel  
**€ 14.990,-**



Visualisierung: Architekt Litschauer ZT GmbH  
Symbolbild inkl. Sonderausstattungen

## REIHENHÄUSER in HEIDENREICHSTEIN

Friedhofgasse 9A - 9H | 3860 Heidenreichstein



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

# WOHLFÜHLEN in HEIDENREICHSTEIN

Die Stadtgemeinde Heidenreichstein befindet sich im nordwestlichen Waldviertel im Bezirk Gmünd. Die Gemeinde hat mehr als 3.700 Einwohner. Der Bauplatz befindet sich im Nordwesten der Stadt.

Landschaftlich geprägt wird die Region von den Wäldern und Wiesen und natürlich den Mooren sowie den zahlreichen Granit-Blöcken. Der Naturpark Heidenreichsteiner Moor lädt zum Erkunden der vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt ein. Heidenreichstein ist auch durch die Fischzucht bekannt.

Als Wahrzeichen gilt die in Privatbesitz befindliche Wasserburg Burg Heidenreichstein aus dem 12. Jahrhundert. Im Rahmen von Führungen können einzelne Räume sogar besichtigt werden.

Die Stadt besitzt modern eingerichtete Schulen, eine Stadtbibliothek, ein Kultursaal im Volksheim, ein Pfarrzentrum, verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen. Zum Fixpunkt des Waldviertler Kultursommers zählen die Freilichtaufführungen der Bühne Heidenreichstein im Burghof.

Auch einige Museen findet man hier wie z.B. das Heimat- oder das Moor- und Torfmuseum in Kleinpertholz, welches sogar 1991 als Museum of the Year in Helsinki geehrt wurde.

Die Bezirkshauptstadt Gmünd liegt rund 20 Minuten entfernt, nach Wien braucht man mit dem Auto ungefähr zwei Stunden.



## Stadtgemeinde HEIDENREICHSTEIN

Kirchenplatz 1, 3860 Heidenreichstein

02862 52336

stadtgemeinde@heidenreichstein.gv.at

## INFRASTRUKTUR

- Gemeindeamt
- Apotheke
- Ärzte
- Supermärkte
- Banken
- Post

## BILDUNG

- Kindergarten
- Volksschule
- NÖ Mittelschule
- Bibliothek

## FREIZEIT

- Burg Heidenreichstein
- Naturpark Heidenreichsteiner Moor
- Die Käsemacherwelt
- Museen

## MOBILITÄT

- nordwestliches Waldviertel
- rund 15 Min. nach Waidhofen/Thaya
- rund 20 Min. nach Gmünd
- rund 1 Std. 10 Min. nach Krems
- rund 1 1/2 Std. nach St. Pölten
- rund 2 Stunden nach Wien





Die WAV (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel“) errichtet in der Stadtgemeinde Heidenreichstein eine weitere innovative Reihenhausanlage. Diese fügt sich lückenlos und mit den neuesten Energie-sparstandards in das gegebene Ortsbild ein und bereichert so die Gemeinde.

Insgesamt entstehen 8 Reihenhäuser, angeordnet als Doppelhäuser, die jeweils über 109 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche verfügen. Alle Reihenhäuser werden in **Miete mit Kaufoption** vergeben. Die zugeteilte Grundstücksfläche beträgt zwischen 252 m<sup>2</sup> und 465 m<sup>2</sup>. Die Häuser bestehen aus Erd- und Obergeschoß und verfügen über Eigengärten. Das Erdgeschoß besteht aus einem sich nach Südosten öffnenden Wohnzimmer mit angrenzender Essküche und wird durch die in den Garten führende Terrasse erweitert. Zusätzlich sind im Erdgeschoß noch ein Abstellraum, ein Vorraum, ein WC und ein Technikraum situiert. Im Obergeschoß befinden sich ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Vorraum und ein Badezimmer mit WC. Für den nötigen Stauraum steht ein Außenabstellraum zur Verfügung. Für jedes Reihnhaus sind zwei PKW-Stellplätze vorgesehen.

## PLANUNG

**Architekt Litschauer ZT GmbH**

Mühlweg 6, 3822 Karlstein an der Thaya  
[www.arch-litschauer.at](http://www.arch-litschauer.at)

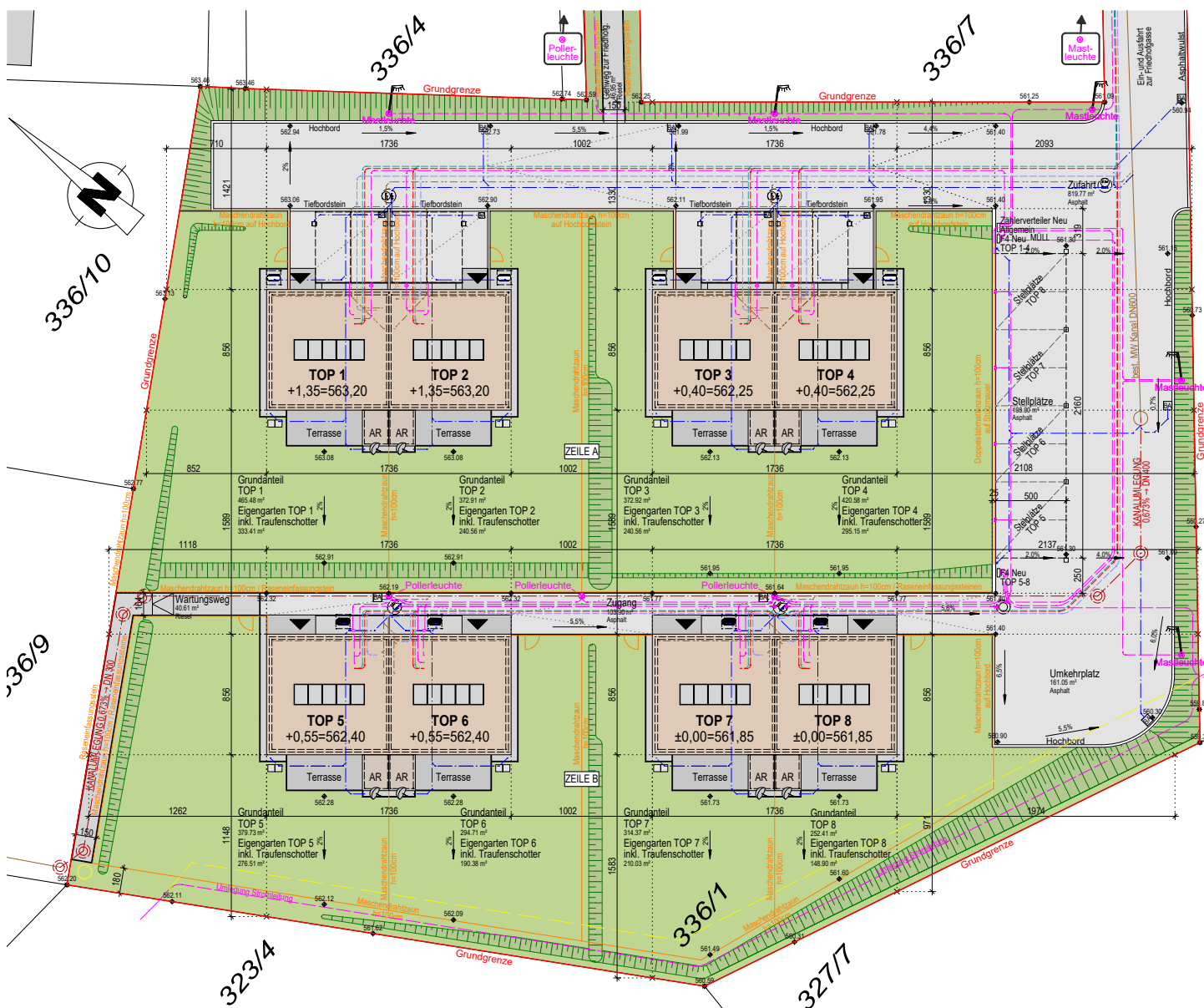
## Energieeffizientes Wohnen

Dieses Projekt wird nach den Richtlinien der NÖ Wohnbauförderung als Niedrigenergiehaus 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 wird am Dach eine PV-Anlage errichtet.

### Energiekennzahlen:

HWB<sub>RK</sub>: 20,5 kWh/m²a

### Lageplan





## Reihenhausübersicht:

| Top | Typ | Wnfl.              | Grundstück         | Zimmer | Terrasse          | Garten | Abstellräume | Parkplatz | Eigenmittel<br>ca. | Miete<br>ca. |
|-----|-----|--------------------|--------------------|--------|-------------------|--------|--------------|-----------|--------------------|--------------|
| 1   | A   | 109 m <sup>2</sup> | 465 m <sup>2</sup> | 4      | 14 m <sup>2</sup> | ja     | 2 Räume      | 2         | € 14.990,-         | € 1.264,-    |
| 2   | B   | 109 m <sup>2</sup> | 373 m <sup>2</sup> | 4      | 14 m <sup>2</sup> | ja     | 2 Räume      | 2         | € 14.990,-         | € 1.242,-    |
| 3   | A   | 109 m <sup>2</sup> | 373 m <sup>2</sup> | 4      | 14 m <sup>2</sup> | ja     | 2 Räume      | 2         | € 14.990,-         | € 1.242,-    |
| 4   | B   | 109 m <sup>2</sup> | 421 m <sup>2</sup> | 4      | 14 m <sup>2</sup> | ja     | 2 Räume      | 2         | € 14.990,-         | € 1.253,-    |
| 5   | A   | 109 m <sup>2</sup> | 380 m <sup>2</sup> | 4      | 14 m <sup>2</sup> | ja     | 2 Räume      | 2         | € 14.990,-         | € 1.243,-    |
| 6   | B   | 109 m <sup>2</sup> | 295 m <sup>2</sup> | 4      | 14 m <sup>2</sup> | ja     | 2 Räume      | 2         | € 14.990,-         | € 1.223,-    |
| 7   | A   | 109 m <sup>2</sup> | 314 m <sup>2</sup> | 4      | 14 m <sup>2</sup> | ja     | 2 Räume      | 2         | € 14.990,-         | € 1.228,-    |
| 8   | B   | 109 m <sup>2</sup> | 252 m <sup>2</sup> | 4      | 14 m <sup>2</sup> | ja     | 2 Räume      | 2         | € 14.990,-         | € 1.212,-    |

Stand: August 2025

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

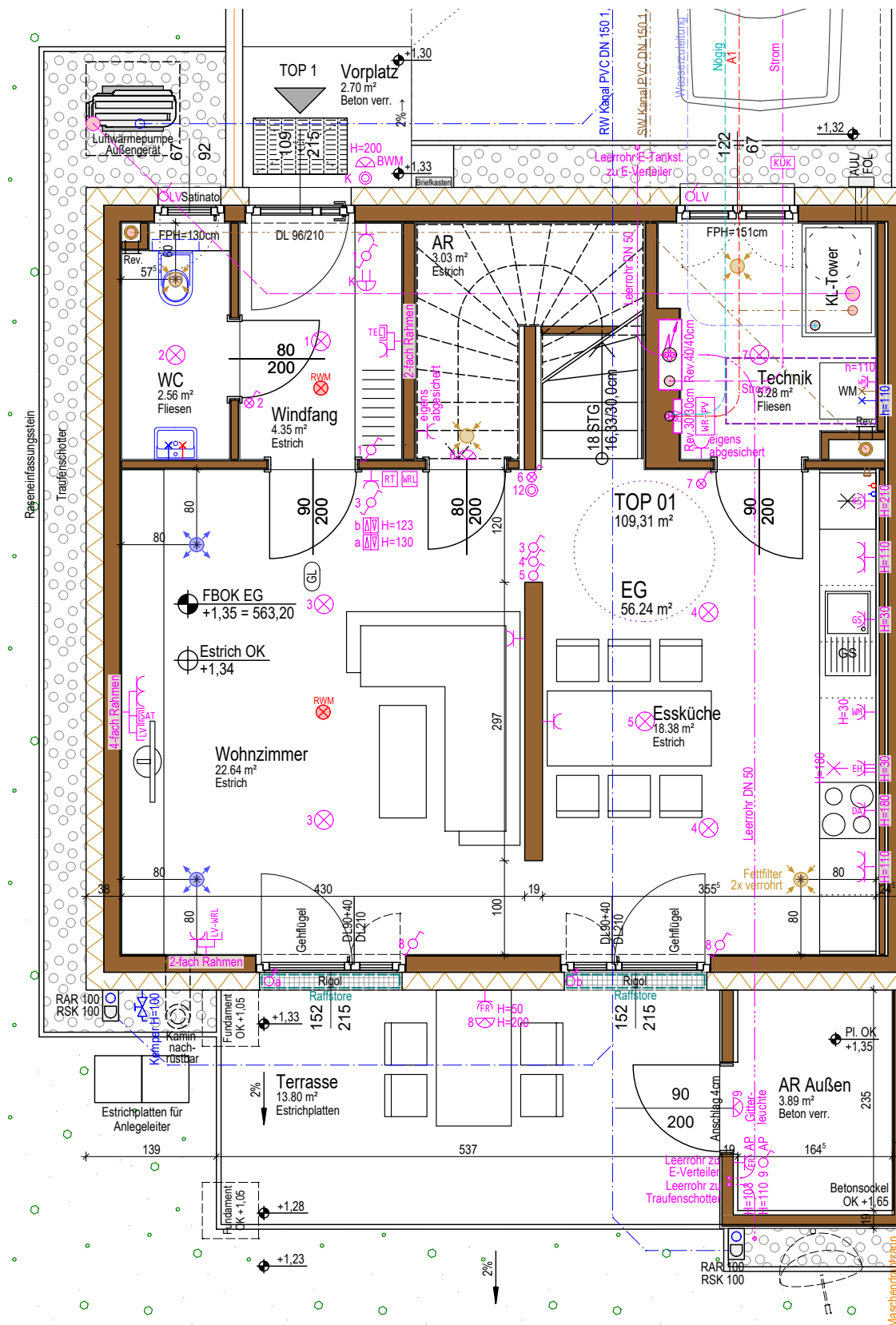
Die monatliche Gesamtbelastung beinhaltet auch die Betriebskosten, allerdings ohne Strom, Heizung und individuellem Wasserverbrauch.

Visualisierung: Architekt Litschauer ZT GmbH  
Symbolbild inkl. Sonderausstattungen



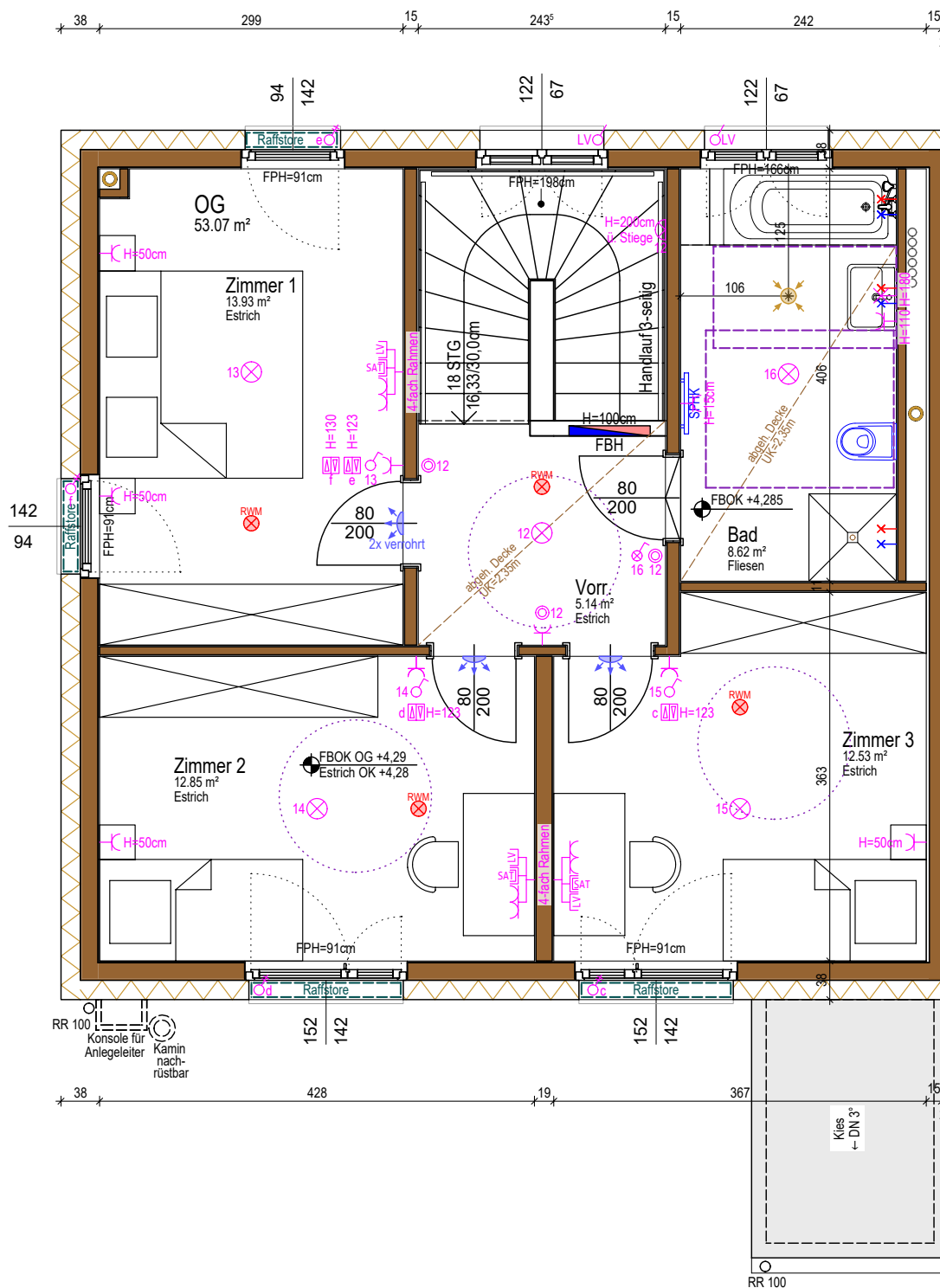
## Grundriss Typ A | Erdgeschoß | ca. 109 m² Wohnnutzfläche

Pro Reihenhaus stehen zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung.



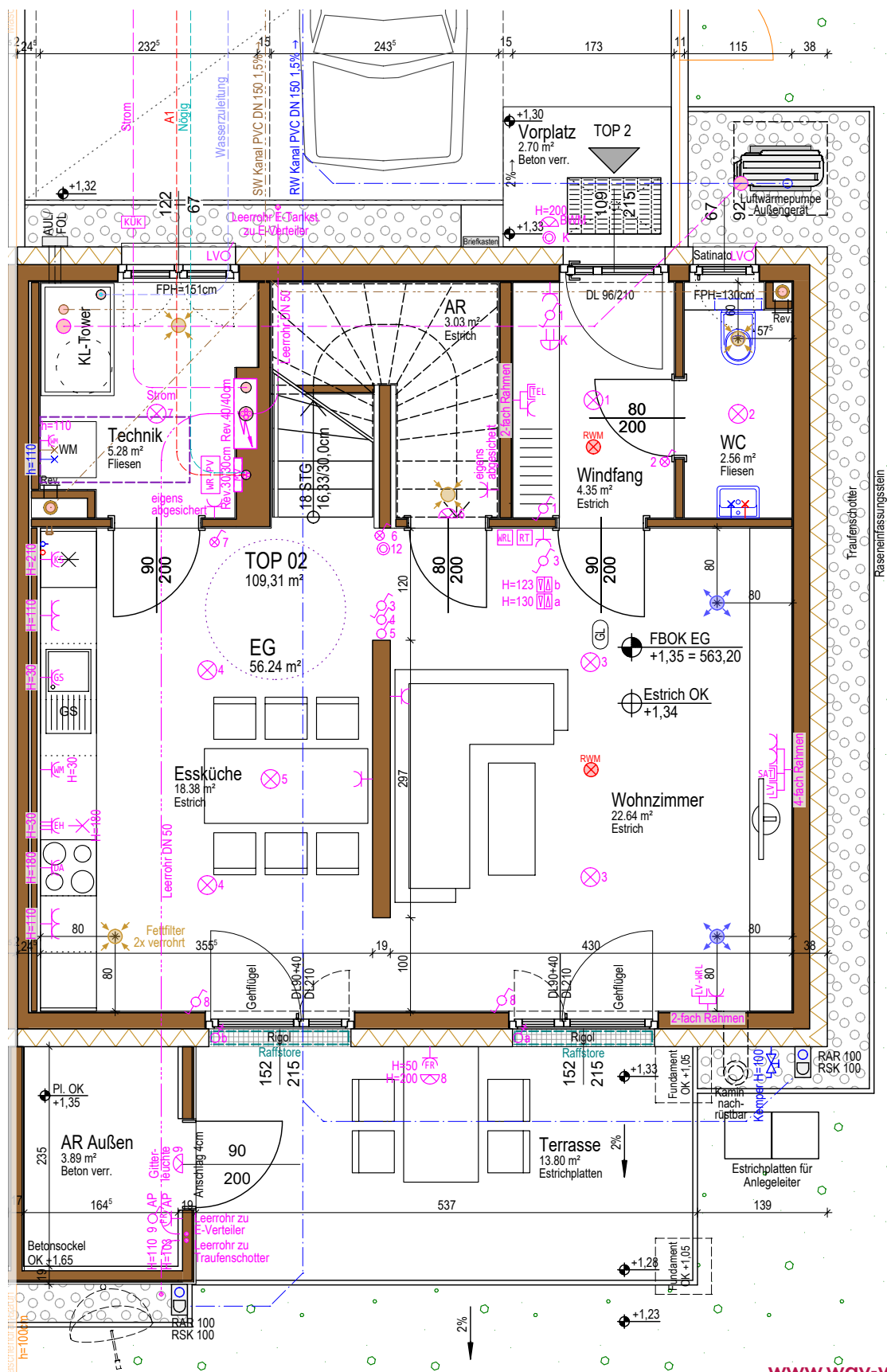
# Grundriss Typ A | Obergeschoß | ca. 109 m² Wohnnutzfläche

Pro Reihenhaus stehen zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung.



## Grundriss Typ B | Erdgeschoß | ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Pro Reihenhaus stehen zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung.





Pro Reihenhaus stehen zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung.





## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### BAUWEISE

- Fertigteilbauweise mit Holzrahmenelementen
- Niedrigenergiebauweise ( $\text{HWB}_{\text{RK}}: 20,5 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ )

### LÜFTUNGSINSTALLATION

- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

### HEIZUNGSINSTALLATION

- Luft/Wasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung

### SANITÄREINRICHTUNGEN

- Kunststoffbadewanne
- vorbereitete bodenebene Dusche (ohne Armatur und ohne Duschtrennwand)
- Waschbecken
- Hänge-WC mit Einbauspülkasten
- Sprossenheizkörper elektrisch betrieben

### BAUTISCHLERARBEITEN

- furnierte Holztürblätter - weiß
- passende Holzzargen

### FLIESENLEGERARBEITEN

- Verfliesung in den Sanitärräumen
- Wandverfliesung: Bad ca. 2,1 m Höhe, WC ca. 1,5 m Höhe
- Wandfliesen: weiß, Bodenfliesen: grau

### MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

- weiße Wand- u. Deckenanstriche (Innendispersionsbasis)
- Massivholzdecken mit Untersicht in Naturholz
- abgehängte Decken im OG weiß gestrichen

### FENSTERKONSTRUKTIONEN

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

### ELEKTROINSTALLATIONEN

- Deckenauslässe, Steckdosen und Schalter siehe Plandarstellung
- Digitale SAT-Anlage für externen Receiver
- eigene Stromzähler pro Wohneinheit
- Glasfaser-Leerverrohrung für Telefon-/Internetversorgung (Der Anschluss ist vom Mieter selbst beim entsprechenden Anbieter zu veranlassen.)
- Photovoltaikanlage

### SONNENSCHUTZ

- elektrisch gesteuerte Außenraffstore in allen Aufenthaltsräumen und Küche

### BODENBELÄGE

- Fliesenbelag in Sanitär- und Technikräumen laut Plan
- Sonstige Räume: normgerechter Estrich gerichtet für die Verlegung von Bodenbelägen mit maximal 10 mm Aufbauhöhe (als Eigenleistung des Mieters !)

## 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](http://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 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.

### 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 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: August 2025 (Vergabeplan: 10.08.2023 mit Änderungen vom 24.01.2024)

## Finanzierungsbeispiele

### Reihenhaus Top 8 | Wohnnutzfläche ca. 109 m²

| Wnfl.  | Eigenmittel | Erwach-sene | Kinder | Gesamtein-kommen (netto) | Miete     | Wohnzu-schuss | Miete ab-zügl. Wohn-zuschuss |
|--------|-------------|-------------|--------|--------------------------|-----------|---------------|------------------------------|
| 109 m² | € 14.990,-  | 1           | 1      | € 1.400,-                | € 1.212,- | € 385,-       | € 827,-                      |
| 109 m² | € 14.990,-  | 1           | 1      | € 1.700,-                | € 1.212,- | € 300,-       | € 912,-                      |
| 109 m² | € 14.990,-  | 1           | 1      | € 1.900,-                | € 1.212,- | € 148,-       | € 1.064,-                    |
| 109 m² | € 14.990,-  | 1           | 1      | € 2.000,-                | € 1.212,- | € 85,-        | € 1.127,-                    |
| 109 m² | € 14.990,-  | 1           | 2      | € 1.700,-                | € 1.212,- | € 440,-       | € 772,-                      |
| 109 m² | € 14.990,-  | 1           | 2      | € 2.200,-                | € 1.212,- | € 330,-       | € 882,-                      |
| 109 m² | € 14.990,-  | 1           | 2      | € 2.400,-                | € 1.212,- | € 140,-       | € 1.072,-                    |
| 109 m² | € 14.990,-  | 1           | 3      | € 2.100,-                | € 1.212,- | € 495,-       | € 717,-                      |
| 109 m² | € 14.990,-  | 1           | 3      | € 2.500,-                | € 1.212,- | € 370,-       | € 842,-                      |
| 109 m² | € 14.990,-  | 1           | 3      | € 2.900,-                | € 1.212,- | € 205,-       | € 1.007,-                    |
| 109 m² | € 14.990,-  | 2           | 0      | € 1.500,-                | € 1.212,- | € 385,-       | € 827,-                      |
| 109 m² | € 14.990,-  | 2           | 0      | € 1.800,-                | € 1.212,- | € 295,-       | € 917,-                      |
| 109 m² | € 14.990,-  | 2           | 1      | € 1.800,-                | € 1.212,- | € 440,-       | € 772,-                      |
| 109 m² | € 14.990,-  | 2           | 1      | € 2.200,-                | € 1.212,- | € 330,-       | € 882,-                      |
| 109 m² | € 14.990,-  | 2           | 2      | € 2.100,-                | € 1.212,- | € 495,-       | € 717,-                      |
| 109 m² | € 14.990,-  | 2           | 2      | € 2.600,-                | € 1.212,- | € 365,-       | € 847,-                      |
| 109 m² | € 14.990,-  | 2           | 3      | € 2.500,-                | € 1.212,- | € 578,-       | € 634,-                      |
| 109 m² | € 14.990,-  | 2           | 3      | € 3.200,-                | € 1.212,- | € 418,-       | € 794,-                      |
| 109 m² | € 14.990,-  | 2           | 3      | € 3.400,-                | € 1.212,- | € 238,-       | € 974,-                      |

Unverbindliche Beispielrechnung - Stand: August 2025

**Miete:** inkl. Betriebskosten + USt., exkl. Strom und Heizung, eventuelle Gemeindeabgaben

Der **Wohnzuschuss** des Landes NÖ ist abhängig von Familiengröße und Gesamtnettoeinkommen und bedarf einer Bewilligung durch das Amt der NÖ Landesregierung.



## 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

