



Da sind wir daheim!

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



Visualisierung: Architekt Litschauer ZT GmbH  
Bild inkl. Sonderausstattungen

## REIHENHÄUSER in KARLSTEIN

Hans-Heinz-Dum-Straße 1 - 11 | 3822 Karlstein/Thaya



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

# WOHLFÜHLEN in KARLSTEIN

Karlstein ist eine Marktgemeinde mit rund 1.450 Einwohnern und befindet sich im nördlichen Waldviertel, umgeben von Wäldern und Feldern im Bezirk Waidhofen/Thaya. Der Bauplatz befindet sich am östlichen Ortsrand.

In Karlstein gibt es einen Kindergarten und eine Volksschule. Als weiterführende Schule gibt es die HTL, diese bietet zukunftsorientierte Berufsausbildung in Bereichen wie Mechatronik und Uhrentechnik an.

Berühmt ist Karlstein für die Tradition der Uhrmacherei, Einblick in dieses Handwerk bekommt man im Uhrenmuseum am Hauptplatz.

Der größte Arbeitgeber in Karlstein ist Pollmann International GmbH, welcher im Bereich der Kfz-Zulieferindustrie international tätig ist.

Auch sportlich hat Karlstein mit einem Fußballplatz, einem Tennisplatz und einem Wanderweg einiges zu bieten.

Die Bezirkshauptstadt Waidhofen/Thaya liegt rund 17 Fahrminuten entfernt. Nach Wien braucht man mit dem Auto ungefähr eine Stunde und 45 Minuten.



## Marktgemeinde KARLSTEIN

Hauptstraße 12, 3822 Karlstein an der Thaya  
02844 279, [gemeinde@karlstein-thaya.at](mailto:gemeinde@karlstein-thaya.at)

## INFRASTRUKTUR

- Gemeindeamt
- Nahversorger
- Bäckerei
- Bank
- Arzt

## BILDUNG

- Kindergarten
- Volksschule
- Höhere technische Lehranstalt

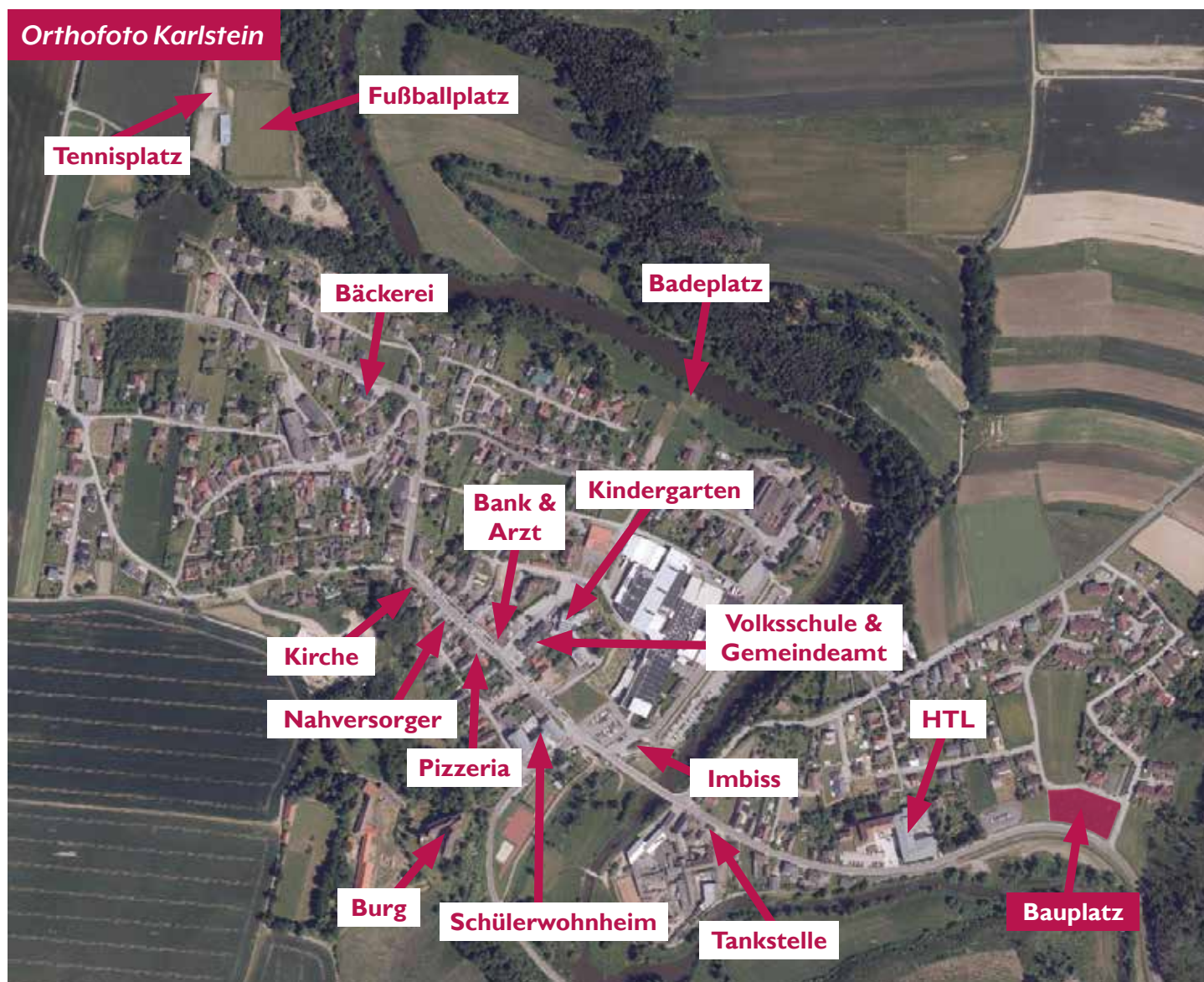
## FREIZEIT

- Fußballplatz
- Tennisplatz
- Badeplatz
- reges Vereinsleben

## MOBILITÄT

- nördliches Waldviertel
- rund 17 Min. nach Waidhofen/Thaya
- rund 30 Min. nach Horn
- rund 40 Min. nach Gmünd
- rund 1 Stunde nach Krems
- rund 1 1/2 Stunden nach St. Pölten
- rund 1 3/4 Stunden nach Wien





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

Insgesamt entstehen 6 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 458 m<sup>2</sup> und 865 m<sup>2</sup>. Die Häuser bestehen aus Erd- und Obergeschoß und verfügen über Eigengärten und einem Lärmschutzwall als Abgrenzung zur Bundesstraße. Die offene Wohn/Essküche im Erdgeschoß wird durch die in den Garten führende, überdachte 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 sowie ein Geräteraum zur Verfügung. Für jedes Reihnhaus sind zwei gedeckte PKW-Stellplätze als Carport vorgesehen.

## PLANUNG

**Architekt Litschauer ZT GmbH**

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

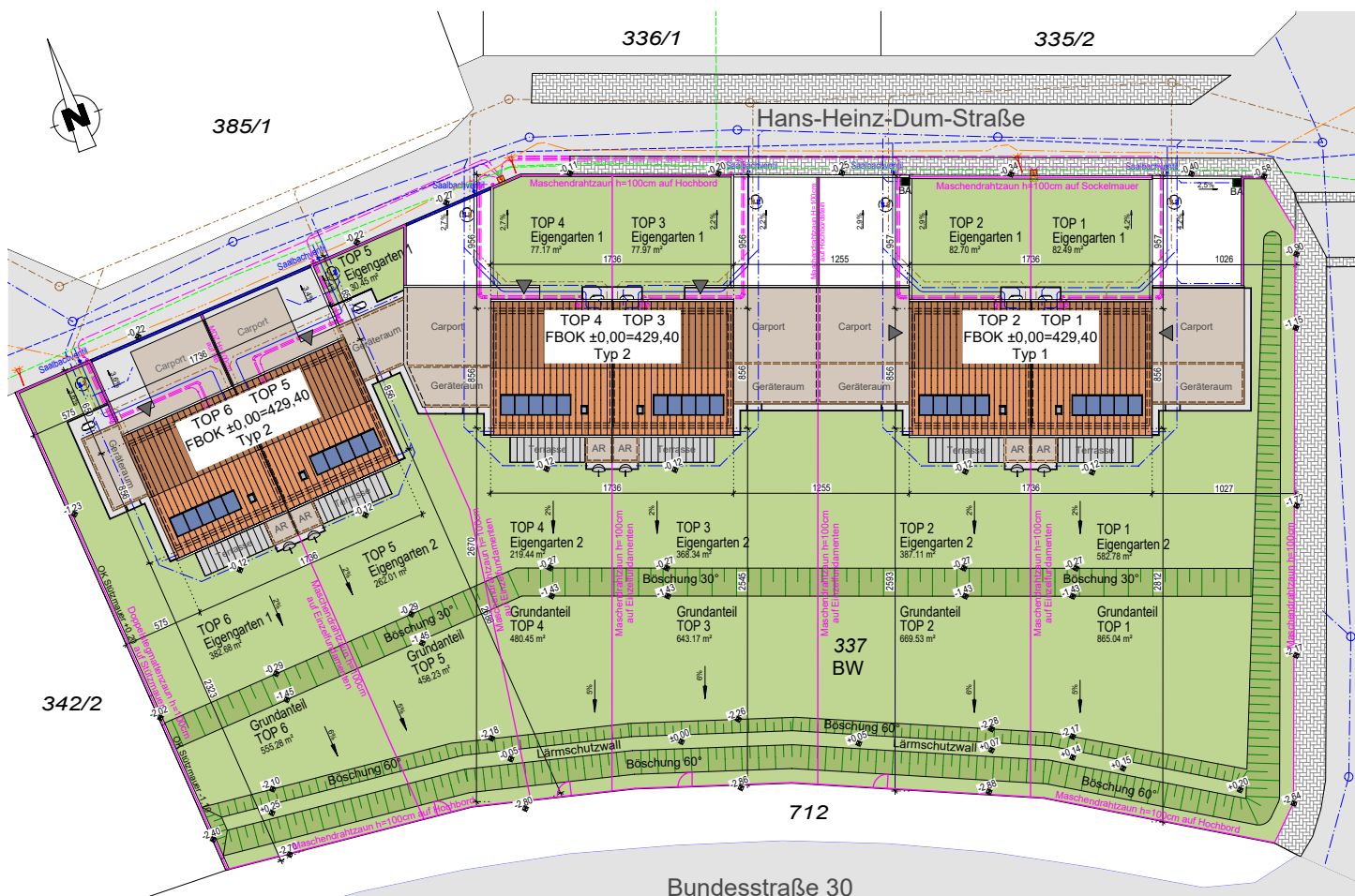
## Energieeffizientes Wohnen

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

### Energiekennzahlen:

HWB<sub>RK</sub>: 18,6 - 18,9 kWh/m<sup>2</sup>a

### Lageplan





## Reihenhausübersicht:

Top	Typ	Wnfl.	Grundstück	Zimmer	Terrasse	Garten	Abstellräume	Carport- stellplätze	Eigenmittel ca.	Miete ca.
1	A	109 m <sup>2</sup>	826 m <sup>2</sup>	4	13 m <sup>2</sup>	ja	2 Räume	2	€ 28.546,-	€ 1.246,-
2	B	109 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>	4	13 m <sup>2</sup>	ja	2 Räume	2	€ 22.094,-	€ 1.247,-
3	A	109 m <sup>2</sup>	634 m <sup>2</sup>	4	13 m <sup>2</sup>	ja	2 Räume	2	€ 21.225,-	€ 1.247,-
4	B	109 m <sup>2</sup>	518 m <sup>2</sup>	4	13 m <sup>2</sup>	ja	2 Räume	2	€ 15.871,-	€ 1.247,-
5	A	109 m <sup>2</sup>	499 m <sup>2</sup>	4	13 m <sup>2</sup>	ja	2 Räume	2	€ 15.105,-	€ 1.247,-
6	B	109 m <sup>2</sup>	555 m <sup>2</sup>	4	13 m <sup>2</sup>	ja	2 Räume	2	€ 18.324,-	€ 1.247,-

Stand: Oktober 2025

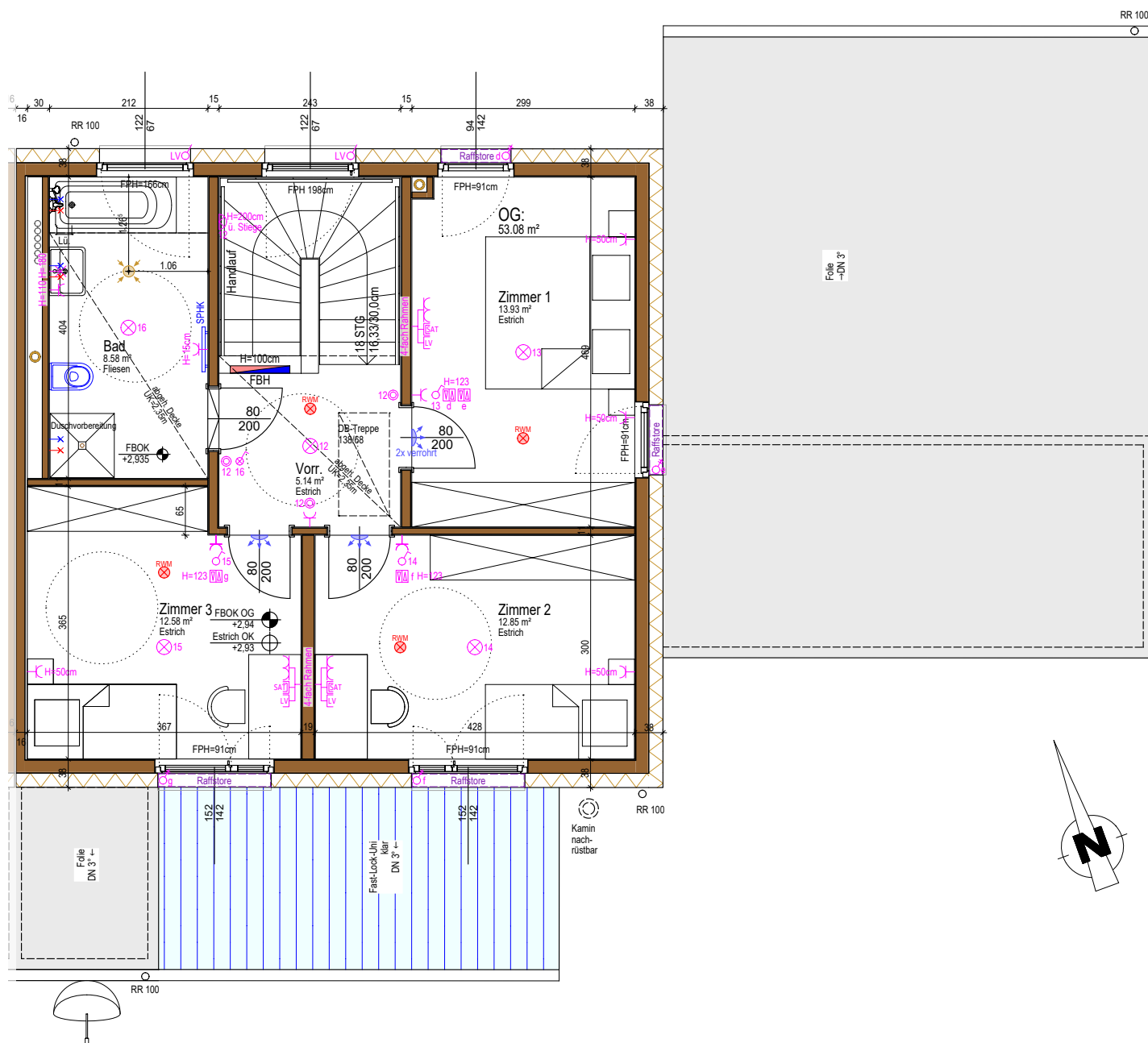
Die Berechnung basiert auf aktuellen Annahmen. Je nach Zinsentwicklung kann es zu Änderungen der tatsächlichen monatlichen Belastung kommen.

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

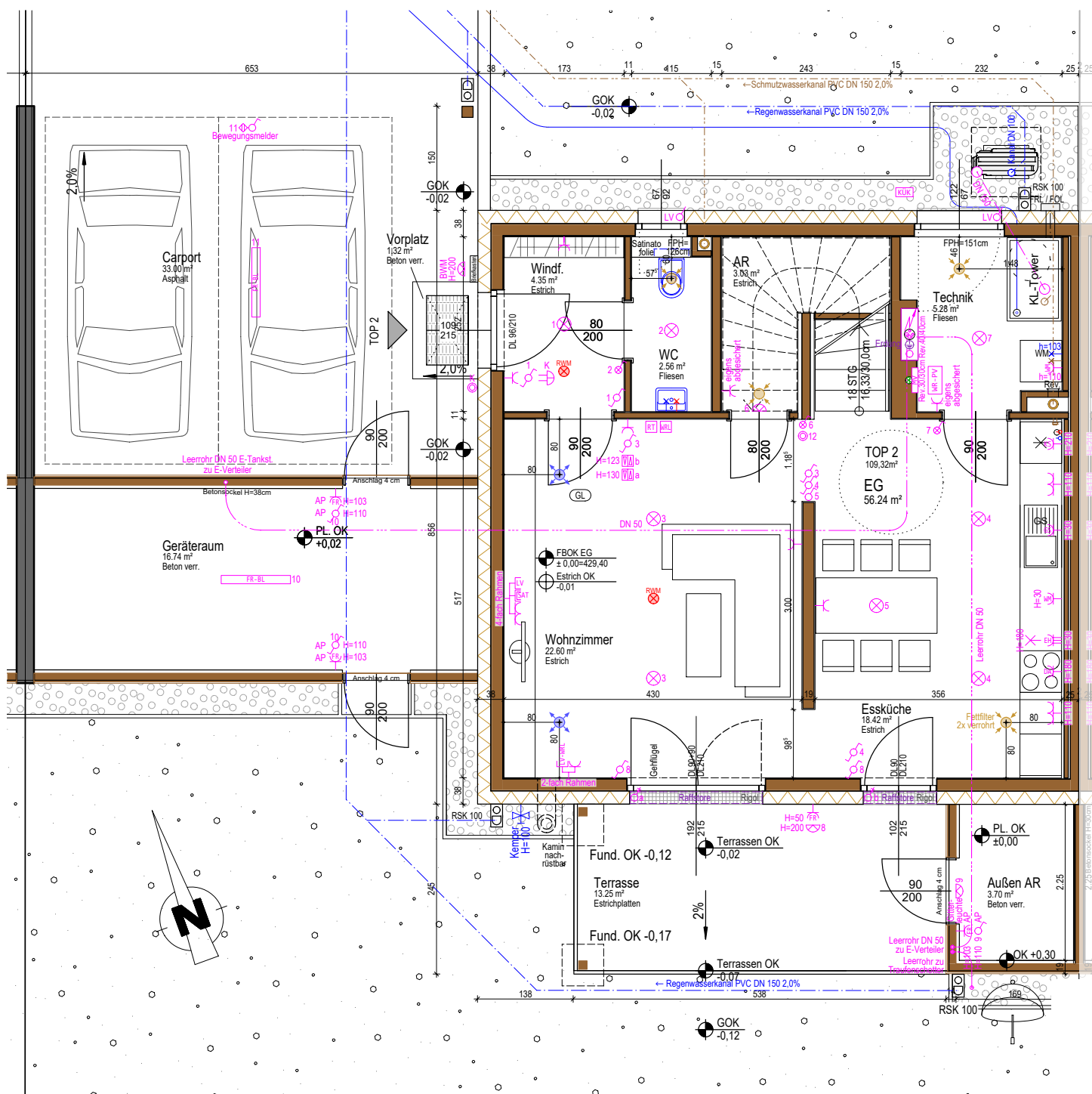




# Grundriss Typ A | Obergeschoß | ca. 109 m² Wohnnutzfläche

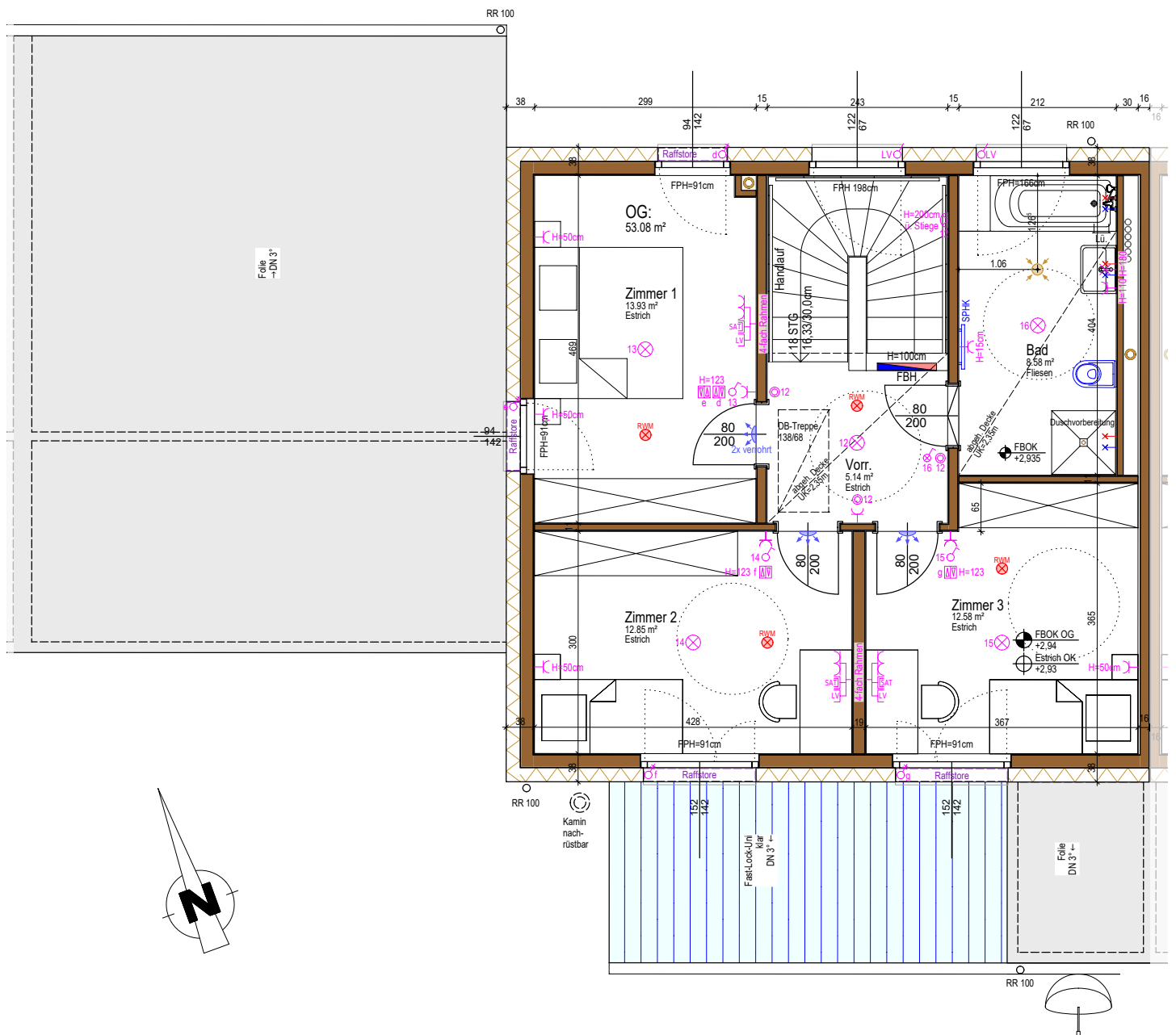


# Grundriss Typ B | Erdgeschoß | ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche





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





## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### BAUWEISE

- Fertigteilbauweise mit Holzrahmenelementen
- Niedrigenergiehaus (HWB<sub>RK</sub>: 18,6 - 18,9 kWh/m²a)

### 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
- furnierte Stiegenhandläufe
- Brüstungsabdeckungen in Buche

### FLIESENLEGERARBEITEN

- Verfliesung in den Sanitarräumen
- Wandverfliesung: Bad → Wand ca. 1,2 m Höhe und 2,1 m Höhe im Duschbereich, WC → ca. 1,2 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

- weiße Kunststofffenster mit 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 Carport, 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. 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.noewohnbau.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 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: € 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: Oktober 2025 (Vergabeplan: 01.08.2025)

## Finanzierungsbeispiele

Reihenhaus Top 5 | Wohnnutzfläche ca. 109 m<sup>2</sup>

Wnfl.	Eigenmittel	Erwachsene	Kinder	Gesamteinkommen (netto)	Miete inkl. BK	Wohnzuschuss	Miete abzügl. Wohnzuschuss
109 m <sup>2</sup>	€ 15.105,-	1	1	€ 1.400,-	€ 1.247,-	€ 385,-	€ 862,-
109 m <sup>2</sup>	€ 15.105,-	1	1	€ 2.000,-	€ 1.247,-	€ 85,-	€ 1.162,-
109 m <sup>2</sup>	€ 15.105,-	1	2	€ 1.700,-	€ 1.247,-	€ 440,-	€ 807,-
109 m <sup>2</sup>	€ 15.105,-	1	2	€ 2.400,-	€ 1.247,-	€ 140,-	€ 1.107,-
109 m <sup>2</sup>	€ 15.105,-	1	3	€ 2.100,-	€ 1.247,-	€ 495,-	€ 752,-
109 m <sup>2</sup>	€ 15.105,-	1	3	€ 2.500,-	€ 1.247,-	€ 370,-	€ 877,-
109 m <sup>2</sup>	€ 15.105,-	2	0	€ 1.500,-	€ 1.247,-	€ 385,-	€ 862,-
109 m <sup>2</sup>	€ 15.105,-	2	0	€ 1.800,-	€ 1.247,-	€ 295,-	€ 952,-
109 m <sup>2</sup>	€ 15.105,-	2	1	€ 1.800,-	€ 1.247,-	€ 440,-	€ 807,-
109 m <sup>2</sup>	€ 15.105,-	2	1	€ 2.200,-	€ 1.247,-	€ 330,-	€ 917,-
109 m <sup>2</sup>	€ 15.105,-	2	2	€ 2.000,-	€ 1.247,-	€ 495,-	€ 752,-
109 m <sup>2</sup>	€ 15.105,-	2	2	€ 2.500,-	€ 1.247,-	€ 370,-	€ 877,-
109 m <sup>2</sup>	€ 15.105,-	2	3	€ 2.500,-	€ 1.247,-	€ 578,-	€ 669,-
109 m <sup>2</sup>	€ 15.105,-	2	3	€ 3.000,-	€ 1.247,-	€ 428,-	€ 819,-
109 m <sup>2</sup>	€ 15.105,-	2	3	€ 3.500,-	€ 1.247,-	€ 140,-	€ 1.107,-

Unverbindliche Beispielrechnung - Stand: Oktober 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

