

Da sind wir daheim!

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



Visualisierung: amm z1 gmbh
Bild inkl. Sonderausstattungen

WOHNUNGEN in KLEINBAUMGARTEN

Am Sportplatz 1 | 2154 Kleinbaumgarten



Wir beraten Sie gerne!
02846/7015

WOHLFÜHLEN in KLEINBAUMGARTEN

Kleinbaumgarten ist eine Katastralgemeinde der Gemeinde Gaubitsch und liegt im nördlichen Weinviertel im Bezirk Mistelbach. Die gesamte Gemeinde Gaubitsch zählt insgesamt rund 900 Einwohner. Der Bauplatz befindet sich am nördlichen Ortsrand in ruhiger Lage.

Kindergarten und Volksschule liegen direkt in der Gemeinde Gaubitsch und sind bequem in wenigen Minuten erreichbar.

Die Region rund um Kleinbaumgarten ist geprägt von weitläufigen Weinbergen, sanften Hügeln und der typischen Weinviertler Landschaft. Zahlreiche Rad- und Wanderwege wie z.B. der Wiesenkräuterweg, der Weinbergweg sowie der Panoramawanderweg führen durch die reizvolle Landschaft rund um Kleinbaumgarten.

Die Bezirkshauptstadt Mistelbach liegt rund 20 km entfernt und ist in etwa 25 Fahrminuten erreichbar. Auch die Städte Laa an der Thaya und Poysdorf befinden sich in komfortabler Entfernung und bieten zusätzliche Infrastruktur in den Bereichen Einkauf, Bildung, Gesundheit und Freizeit.



Gemeinde GAUBITSCH

Gaubitsch 2, 2154 Gaubitsch

02522 / 883 80

gemeinde@gemeinde-gaubitsch.at

INFRASTRUKTUR

- Gemeindeamt in Gaubitsch
- Bäckerei in Gaubitsch
- Supermärkte in Laa/Thaya
- Bank in Laa/Thaya
- Arzt, Apotheke in Laa/Thaya

BILDUNG

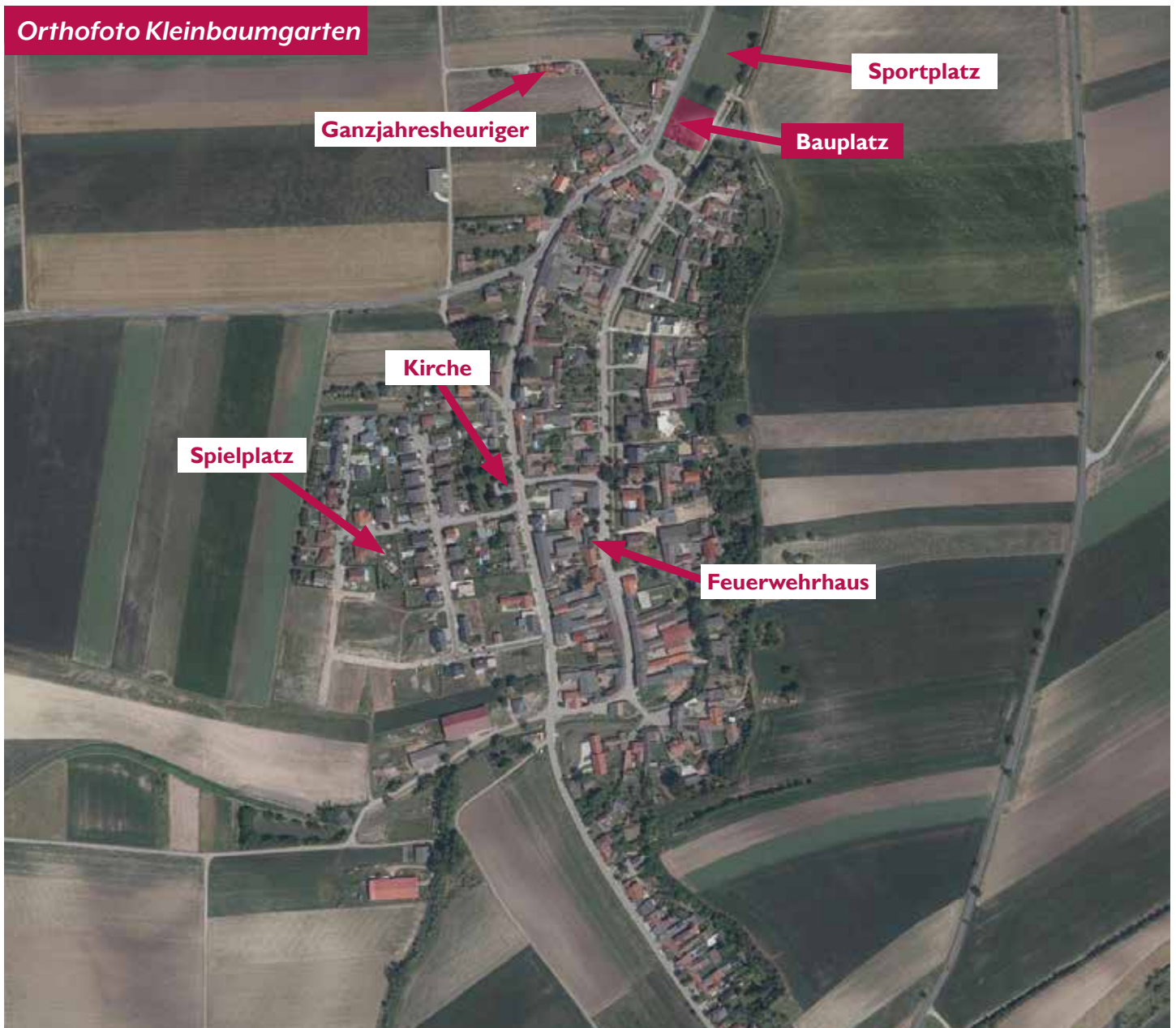
- Kindergarten und Volksschule in Gaubitsch
- Mittelschule, Höhere Schulen in Laa/Thaya bzw. Mistelbach

FREIZEIT

- Ganzjahresheuriger
- reges Vereinsleben

MOBILITÄT

- nördliches Weinviertel
- rund 8 Min. nach Laa/Thaya
- rund 25 Min. nach Mistelbach
- rund 25 Min. nach Poysdorf
- rund 35 Min. nach Hollabrunn
- rund 1 1/4 Stunden nach Wien
- rund 1 1/2 Stunden nach St. Pölten



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

Insgesamt entstehen 8 Wohnungen mit jeweils ca. 58 m² Wohnnutzfläche, die in **Miete** vergeben werden. Die Wohnhausanlage besteht aus einem zweigeschoßigen Wohnhaus sowie einem Nebengebäude das den Müllraum, Fahrrad-, Kinderwagenabstellraum und die Lagerräume beherbergt. Jede Wohnung besteht aus Wohnküche, zwei Zimmern, einem Bad mit WC, einem Vorraum und einem Abstellraum. Außerdem verfügt jede Einheit entweder über eine Terrasse oder einen Balkon. Es stehen 10 PKW-Stellplätze für die Bewohner zur Verfügung. Davon werden 2 PKW-Stellplätze behindertengerecht ausgeführt.

PLANUNG

amm zt-gmbh

Wiener Straße 22, 4490 St. Florian

Julius-Raab-Promenade 41, 3100 St. Pölten

Herrengasse 6-8, Stiege 6, Top 20, 1010 Wien

www.amm.at

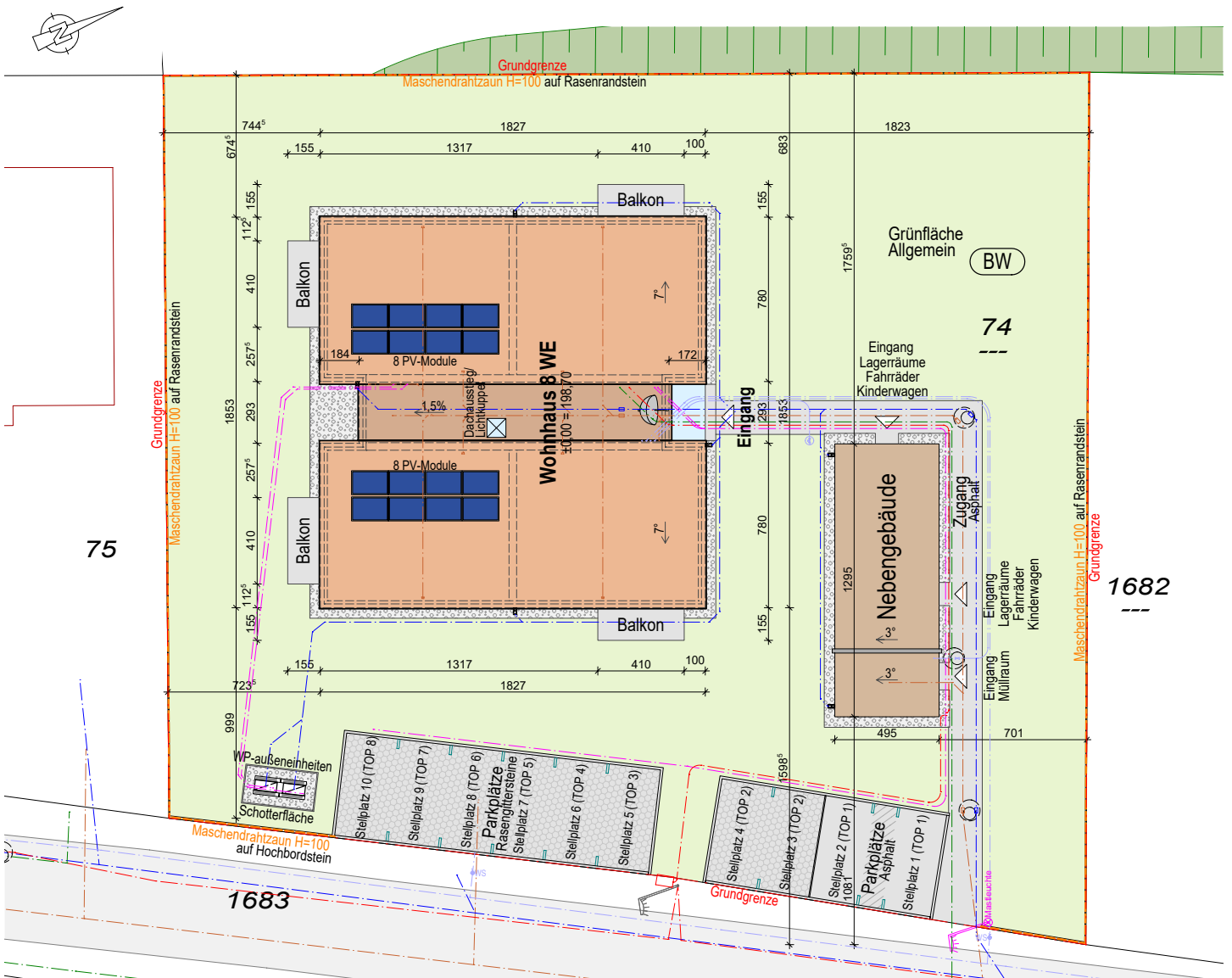
Energieeffizientes Wohnen

Dieses Projekt wurde 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 wurde am Dach eine PV-Anlage errichtet.

Energiekennzahlen:

HWB_{RK} : 18,1 kWh/m²a

Lageplan



Wohnungsübersicht

Top	Geschoß	Wnfl.	Zimmer	Terrasse	Balkon	Stellplätze	Eigenmittel ca.	Miete ca.
1	EG	58 m ²	3	8 m ²		2	€ 4.000,-	€ 785,-
2	EG	58 m ²	3	8 m ²		2	€ 4.000,-	€ 785,-
3	EG	58 m ²	3	8 m ²		1	€ 4.000,-	€ 774,-
4	EG	58 m ²	3	8 m ²		1	€ 4.000,-	€ 774,-
5	1. OG	58 m ²	3		8 m ²	1	€ 4.000,-	€ 776,-
6	1. OG	58 m ²	3		8 m ²	1	€ 4.000,-	€ 776,-
7	1. OG	58 m ²	3		8 m ²	1	€ 4.000,-	€ 776,-
8	1. OG	58 m ²	3		8 m ²	1	€ 4.000,-	€ 776,-

Stand: Juni 2026

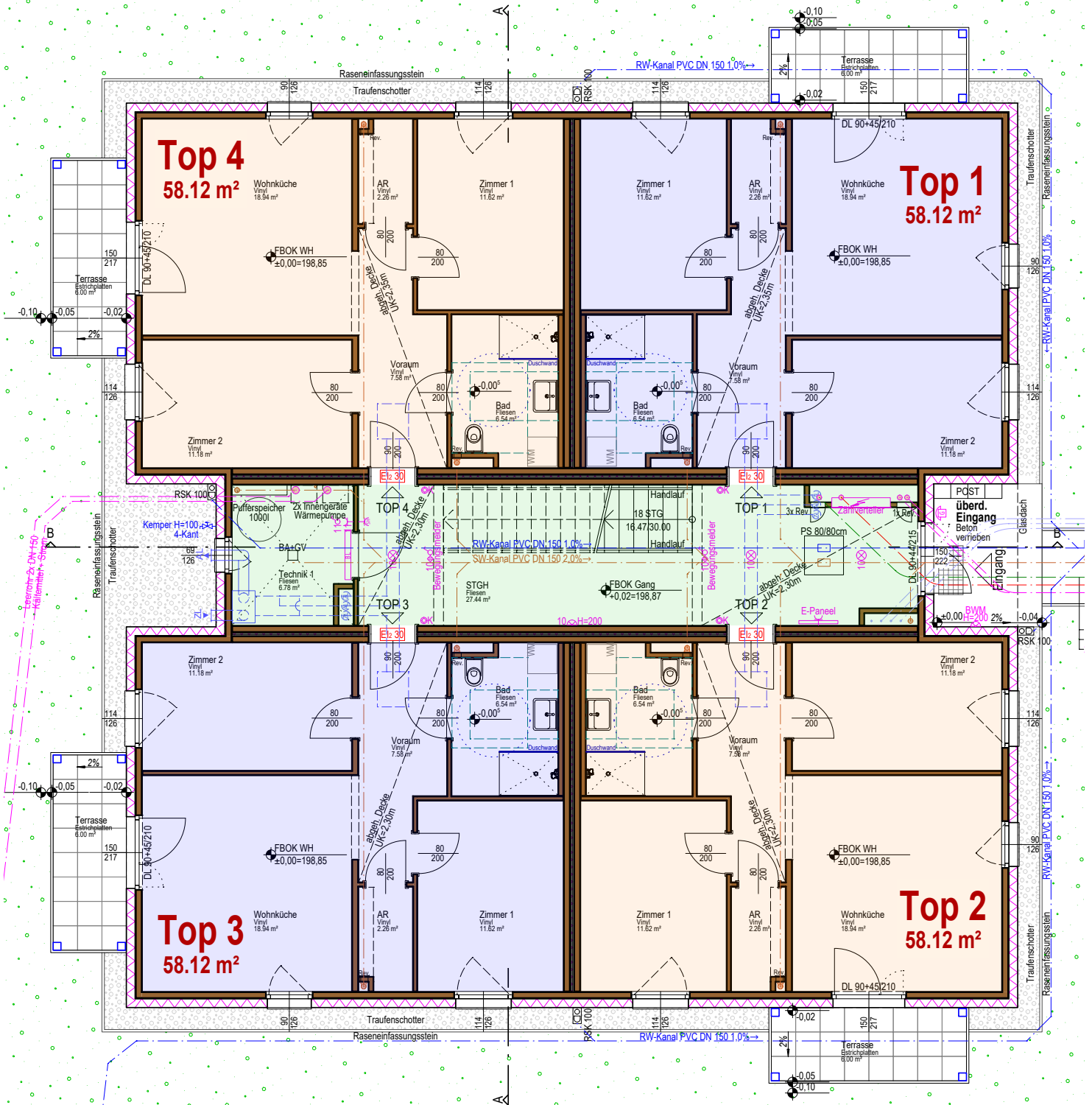
Die Berechnung basiert auf aktuellen Annahmen. Je nach Zinsentwicklung kann es zu Änderungen der tatsächlichen monatlichen Belastung kommen.

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

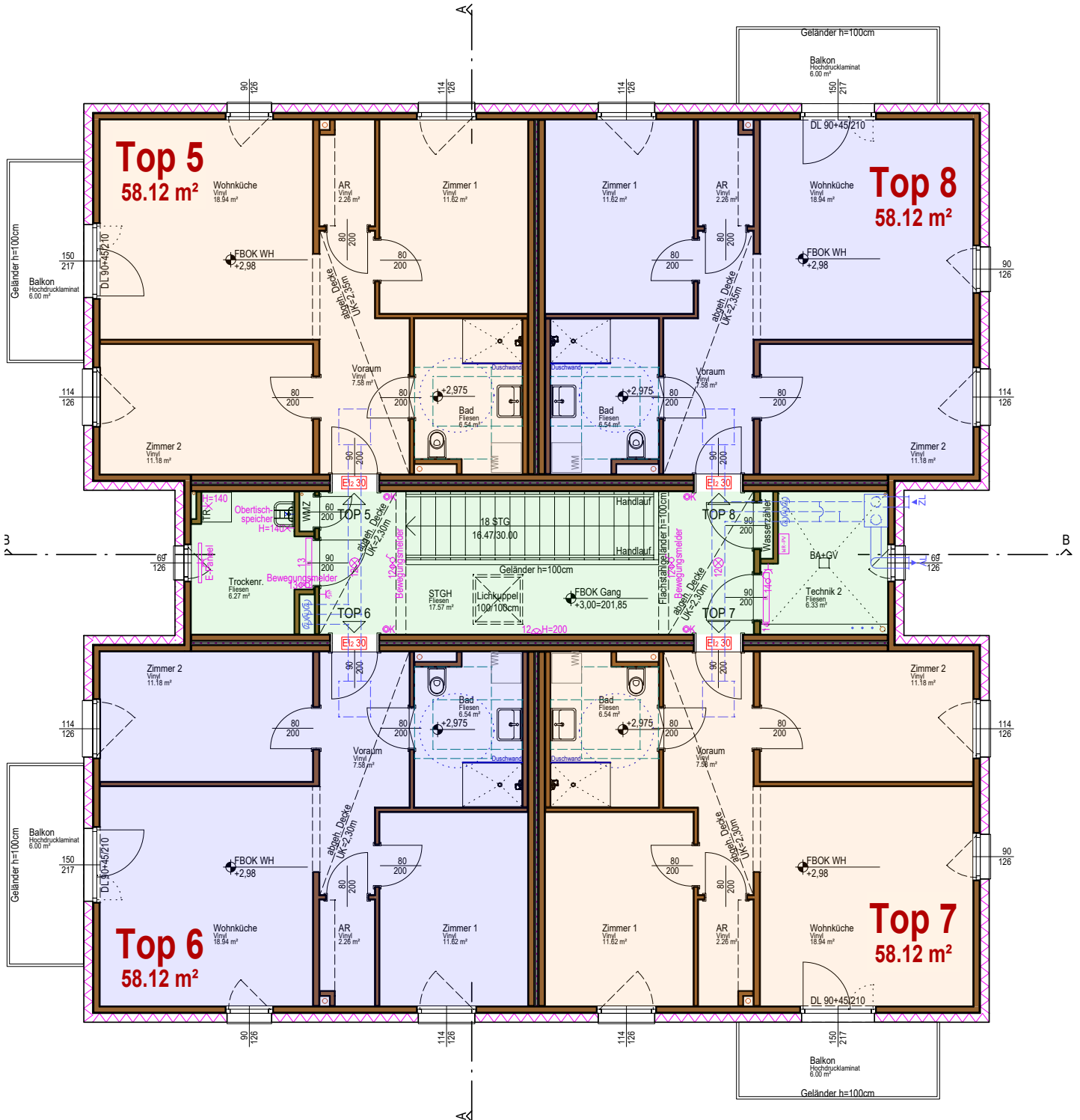


Visualisierung: amm zt gmbh
Bild inkl. Sonderausstattungen

Geschoßübersicht | Erdgeschoß



Geschoßübersicht | 1. Obergeschoß

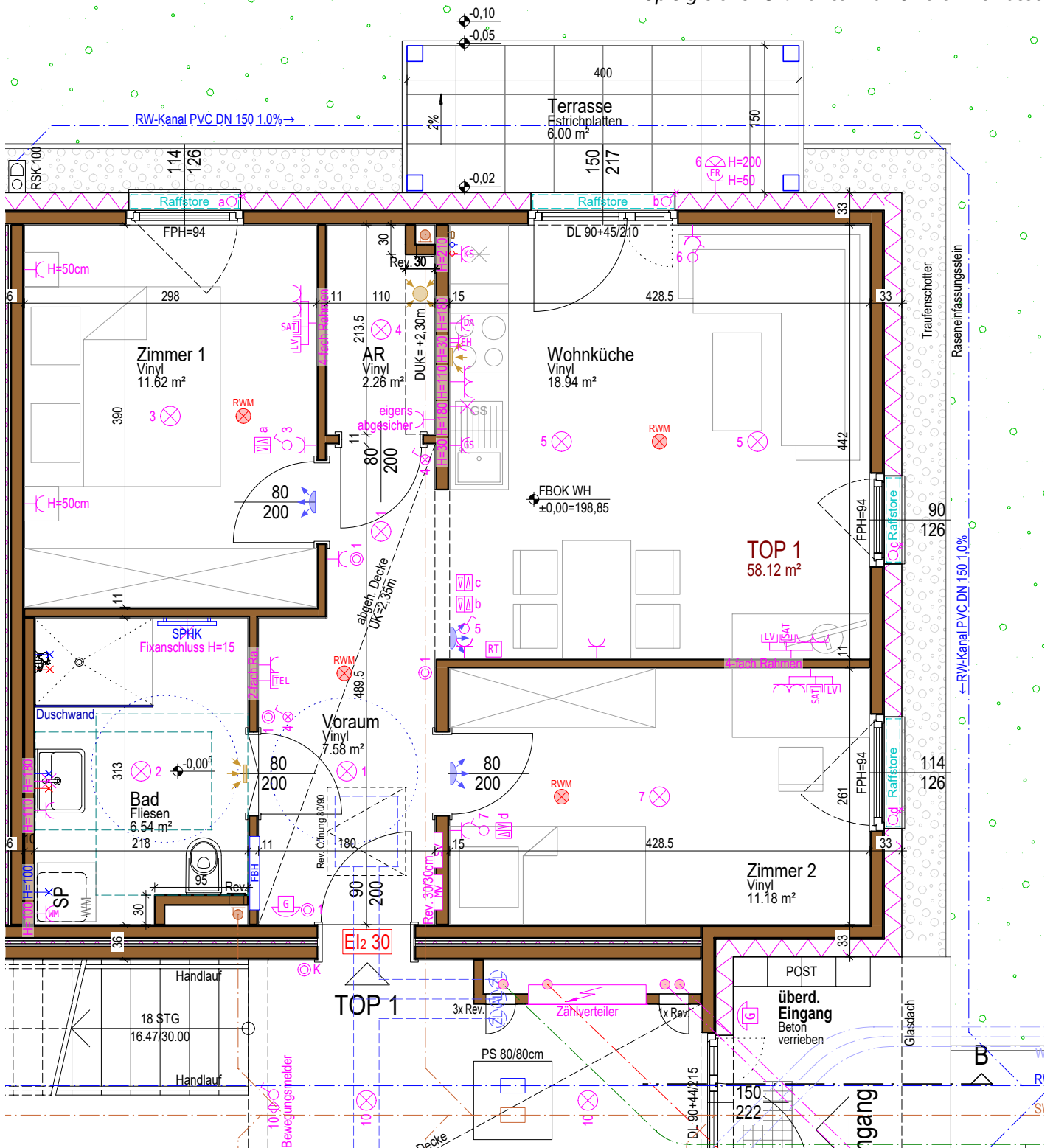


Grundriss Top 1 | Erdgeschoß | 58 m² Wohnnutzfläche

Top 2 gespiegelter Grundriss

Top 7 gespiegelter Grundriss - Balkon statt Terrasse

Top 8 gleicher Grundriss - Balkon statt Terrasse

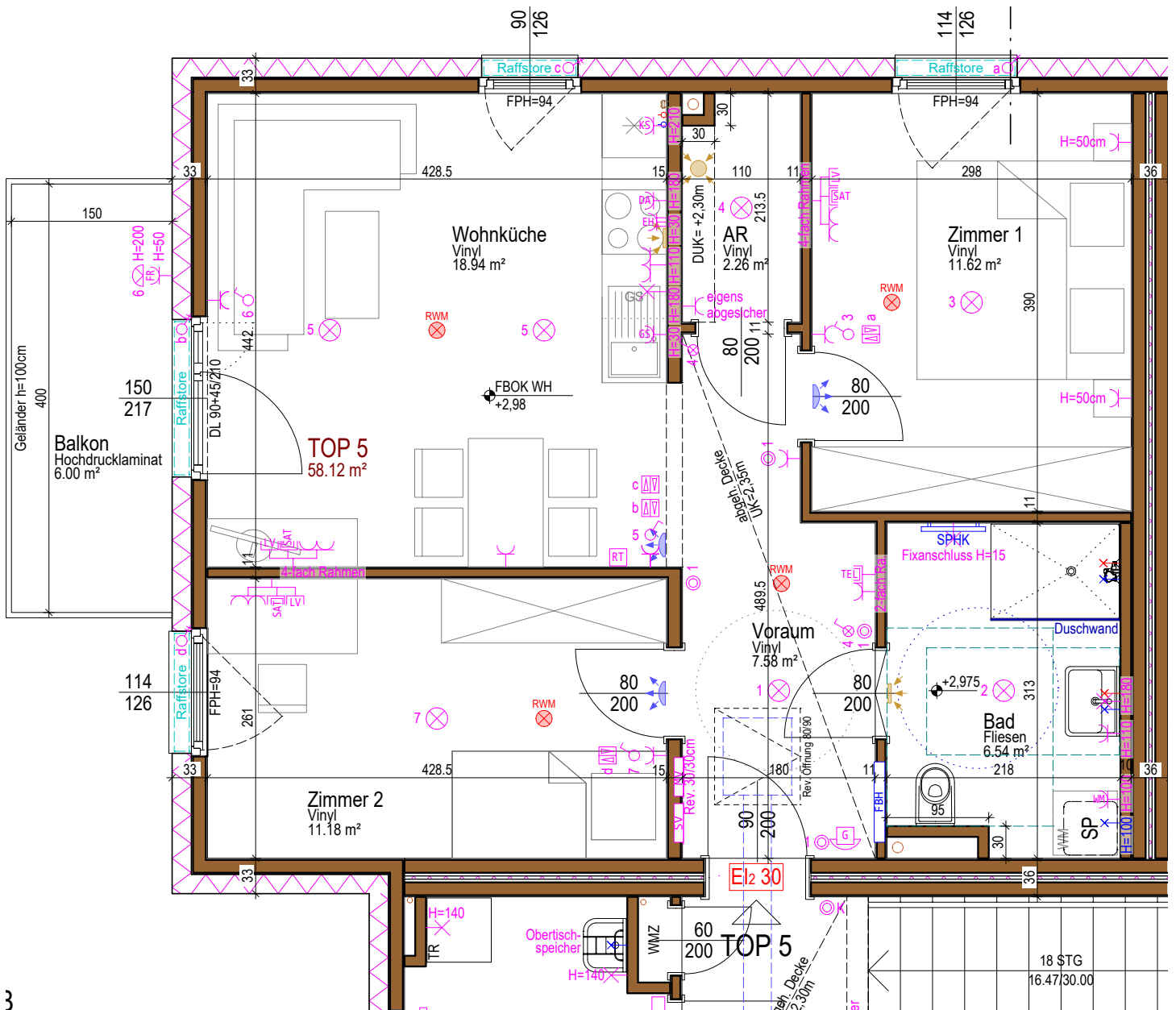


Grundriss Top 5 | 1. Obergeschoß | 58 m² Wohnnutzfläche

Top 6 gespiegelter Grundriss

Top 3 gespiegelter Grundriss - Terrasse statt Balkon

Top 4 gleicher Grundriss - Terrasse statt Balkon



3



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

BAUWEISE

- Fertigteilbauweise mit Holzrahmenelementen
- Niedrigenergiehaus (HWB_{RK} : 18,1 kWh/m²a)

LÜFTUNGSINSTALLATION

- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

HEIZUNGSINSTALLATION

- Luft/Wasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung

SANITÄREINRICHTUNGEN

- Walk-In-Dusche mit Duschwand, Brausestangenset, Duschklauch und Handbrause
- Waschbecken
- Hänge-WC mit Einbauspülkasten
- Sprossenheizkörper elektrisch betrieben

BAUTISCHLERARBEITEN

- furnierte Holztürblätter - weiß
- passende Holzzargen

FLIESENLEGERARBEITEN

- Verfliesung in den Sanitärräumen
- Wandverfliesung: Bad → Spritzwasserbereich ca. 1,2 m Höhe und 2,1 m Höhe im Duschbereich
- Wandfliesen: weiß, Bodenfliesen: grau

MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

- weiße Wand- u. Deckenanstriche (Innendispersionsbasis) bzw. Massivholzdecken mit Untersicht in Naturholz

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 den Wohnräumen

BODENBELÄGE

- Vinylboden in Eichendekor (außer Sanitärräume)

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 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 KAUFPTION

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 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: Juni 2026 (Vergabeplan: 23.04.2026)

Wohnzuschuss vom Land Niederösterreich

Beispielrechnung für Top 4 (ca. 58 m²) für 1 Erwachsenen & 1 Kind



€ 1.800

Gesamteinkommen (netto)
pro Monat



€ 774

Monatsmiete*
inkl. Betriebskosten



€ 229

Wohnzuschuss
pro Monat

Miete abzügl. Wohnzuschuss: € 774 - € 229 = € 545

Beispielrechnung für Top 4 (ca. 58 m²) für 2 Erwachsene & 1 Kind



€ 2.400

Gesamteinkommen (netto)
pro Monat



€ 774

Monatsmiete*
inkl. Betriebskosten



€ 199

Wohnzuschuss
pro Monat

Miete abzügl. Wohnzuschuss: € 774 - € 199 = € 575



Gerne erstellen wir für Sie eine individuell auf Ihre persönliche Situation abgestimmte Berechnung der monatlichen Kosten.

*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.

Unverbindliche Beispielrechnung
Stand: Juni 2026

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

