

Da sind wir daheim!



reduzierte
Eigenmittel
€ 9.990,-

REIHENHÄUSER in KOTTES

Am Sturmberg 11/Top 1 - Top 6 | 3623 Kottes



Wir beraten Sie gerne!
02846/7015

WOHLFÜHLEN in KOTTES

Die Marktgemeinde Kottes-Purk befindet sich im südöstlichen Waldviertel umgeben von hügeligen Wäldern und ist Teil der Kleinregion „Waldviertler Kernland“. Genauer gesagt liegt Kottes im Tal der Kleinen Krems und gehört zum Bezirk Zwettl. Die Gemeinde hat rund 1450 Einwohner. Der Bauplatz befindet sich am nordwestlichen Ortsrand.

Im Gemeindegebiet von Kottes gibt es einen vom Dorferneuerungs- und Verschönerungsverein ins Leben gerufenen Lehrpfad zum Thema "Geologie und menschliche Nutzung der natürlichen Rohstoffe dieser Region".

Im Gasthof zur Kirche bekommt man hausgemachte Waldviertler Spezialitäten und im Gasthof Bauer „Zur Alten Mühle“ wird man mit klassischer Hausmannskost aus regionalen Zutaten verwöhnt.

Sportlich gibt es den SCU Kottes und die Sportunion Kottes, dort gibt es Sportangebote für Jung und Alt von Nordic-Walking bis Tennis. Auch Musikfreunde werden fündig im regen Vereinsleben von Kottes.

Die Bezirkshauptstadt Zwettl liegt rund eine halbe Stunde entfernt und zum Weltkulturerbe Wachau sind es nur ca. 20 Minuten. Nach Wien braucht man mit dem Auto ungefähr eineinhalb Stunden.



Marktgemeinde KOTTES-PURK

Marktplatz 1/1, 3623 Kottes

02873 7228, gemeinde@kottes-purk.gv.at

INFRASTRUKTUR

- Gemeindeamt
- Nahversorger
- Supermarkt
- Bank

BILDUNG

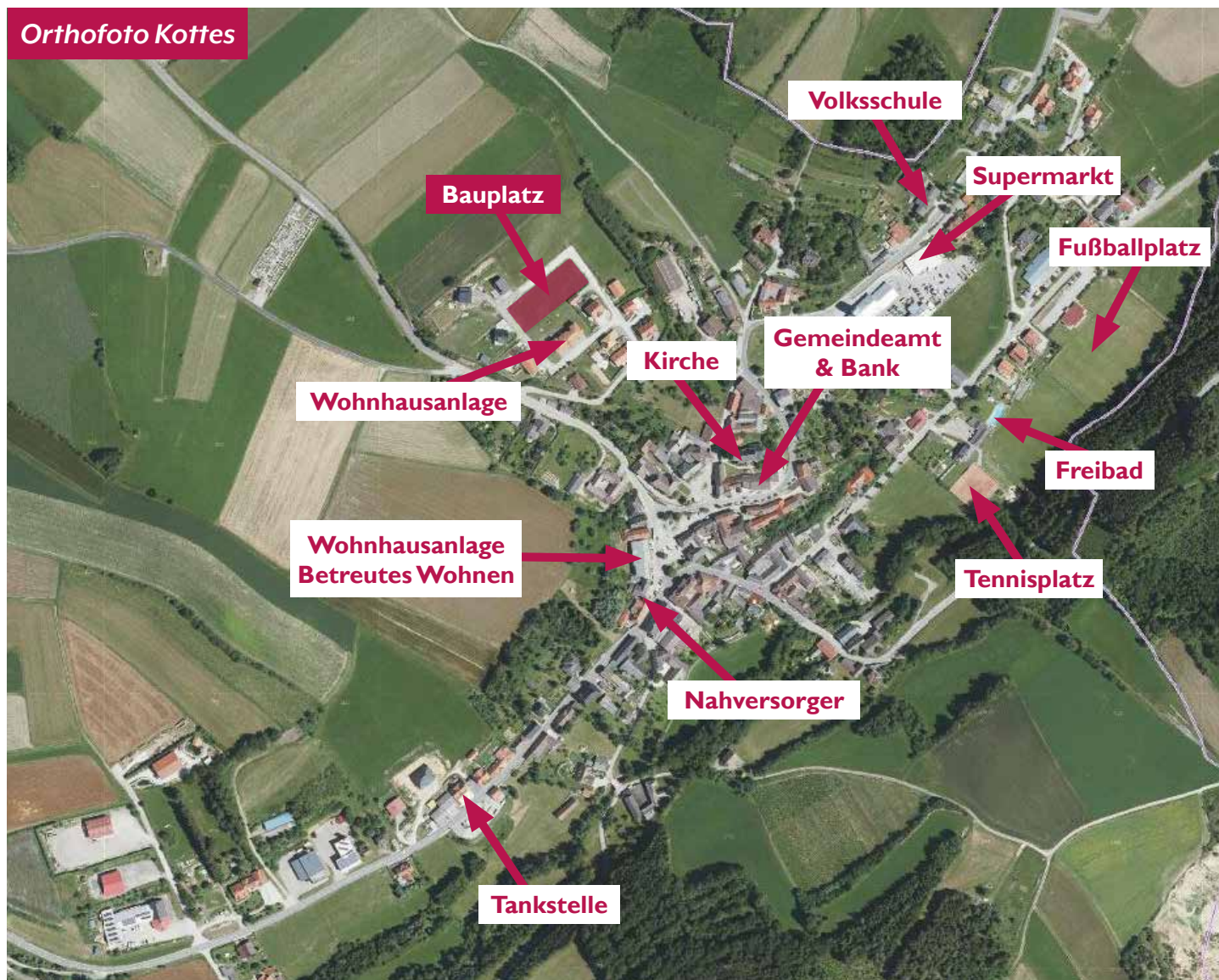
- Volksschule

FREIZEIT

- Fußballplatz
- Tennisplatz
- Freibad
- Gasthöfe
- reges Vereinsleben

MOBILITÄT

- südöstliches Waldviertel
- rund 7 Min. nach Ottenschlag
- rund 28 Min. nach Zwettl
- rund 35 Min. nach Krems
- rund 35 Min. nach Melk
- rund 1 Stunde nach St. Pölten
- rund 1 1/2 Stunde nach Wien



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

Insgesamt entstanden 6 Reihenhäuser, angeordnet als Doppelhäuser, die jeweils über 109 m² Wohnnutzfläche verfügen. Alle Reihenhäuser werden in **Miete mit Kaufoption** vergeben. Die zugeteilte Grundstücksfläche beträgt zwischen 391 m² und 481 m². 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 als Carport vorgesehen.

PLANUNG

Architekt Litschauer ZT GmbH

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

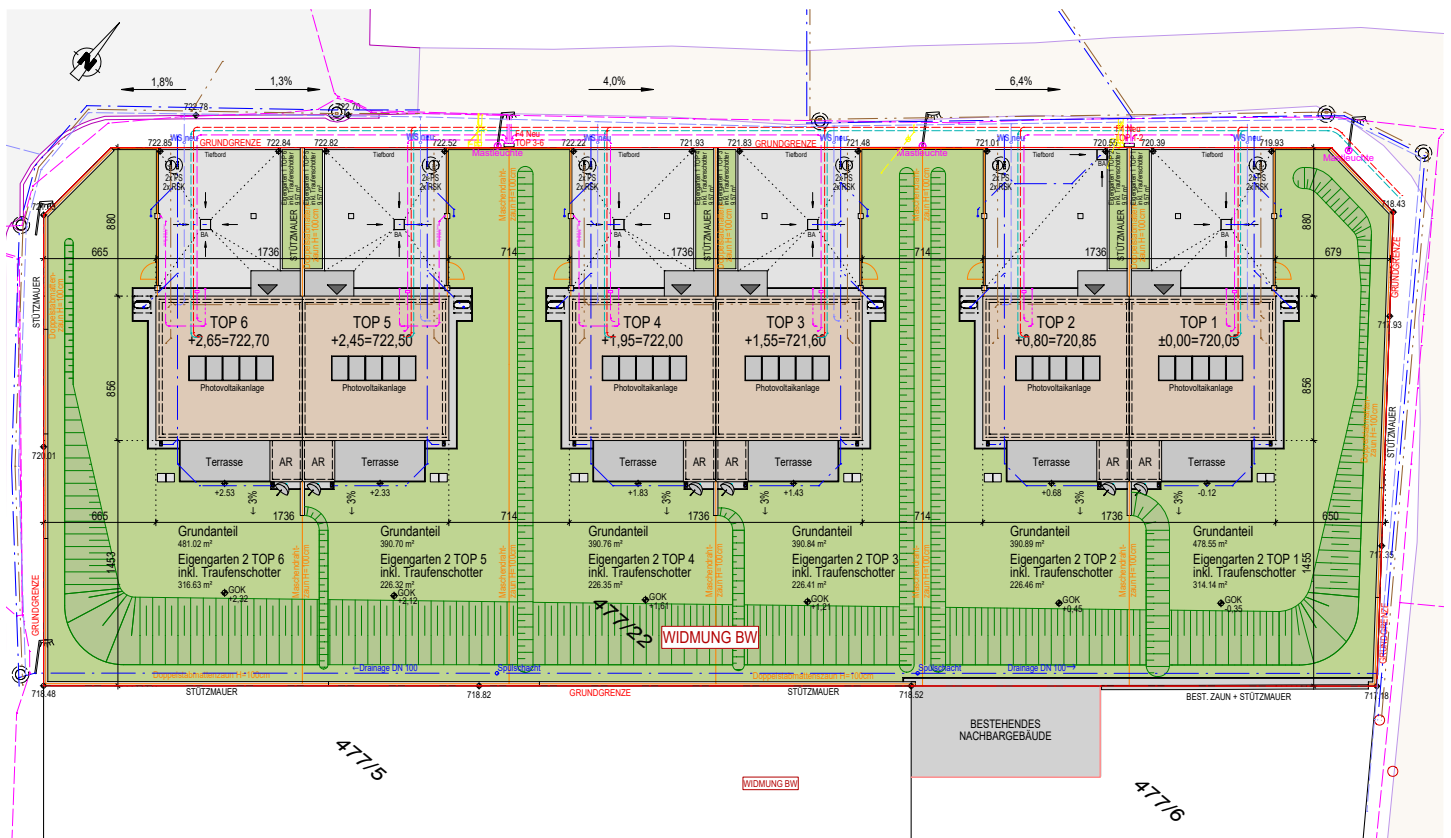
Energieeffizientes Wohnen

Dieses Projekt wurde nach den Richtlinien der NÖ Wohnbauförderung als 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}: 20,8 - 21,2 kWh/m²a

Lageplan



Reihenhausübersicht:

Top	Typ	Wnfl.	Grundstück	Zimmer	Terrasse	Garten	Abstellräume	Parkplatz	Eigenmittel ca.	Miete ca.
1	vergeben									
2	B	109 m ²	391 m ²	4	13 m ²	ja	2 Räume	2	€ 9.990,-	€ 961,-
3	A	109 m ²	391 m ²	4	13 m ²	ja	2 Räume	2	€ 9.990,-	€ 961,-
4	B	109 m ²	391 m ²	4	13 m ²	ja	2 Räume	2	€ 9.990,-	€ 961,-
5	A	109 m ²	391 m ²	4	13 m ²	ja	2 Räume	2	€ 9.990,-	€ 961,-
6	vergeben									

Stand: Februar 2026

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

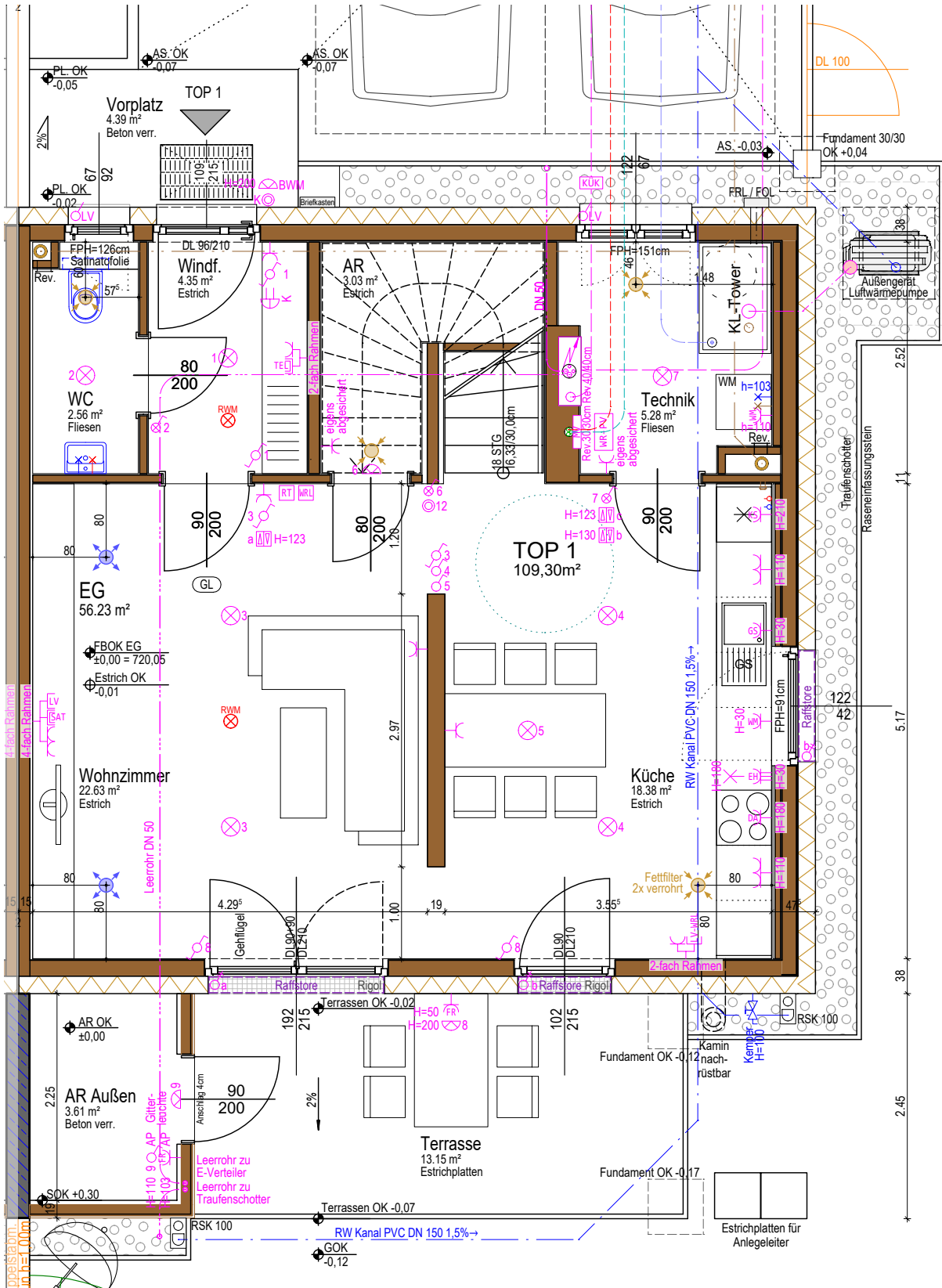
Die monatliche Gesamtbelastung beinhaltet auch die Betriebskosten, allerdings ohne Strom, Heizung und individuellem Wasserverbrauch.

Bei den angeführten Mieten wurde ein monatlicher bis 31.12.2027 befristeter WAV-Mietzuschuss von € 100,- berücksichtigt. (Mietzuschusshöhe unter Berücksichtigung des Wohnzuschusses der NÖ Landesregierung)



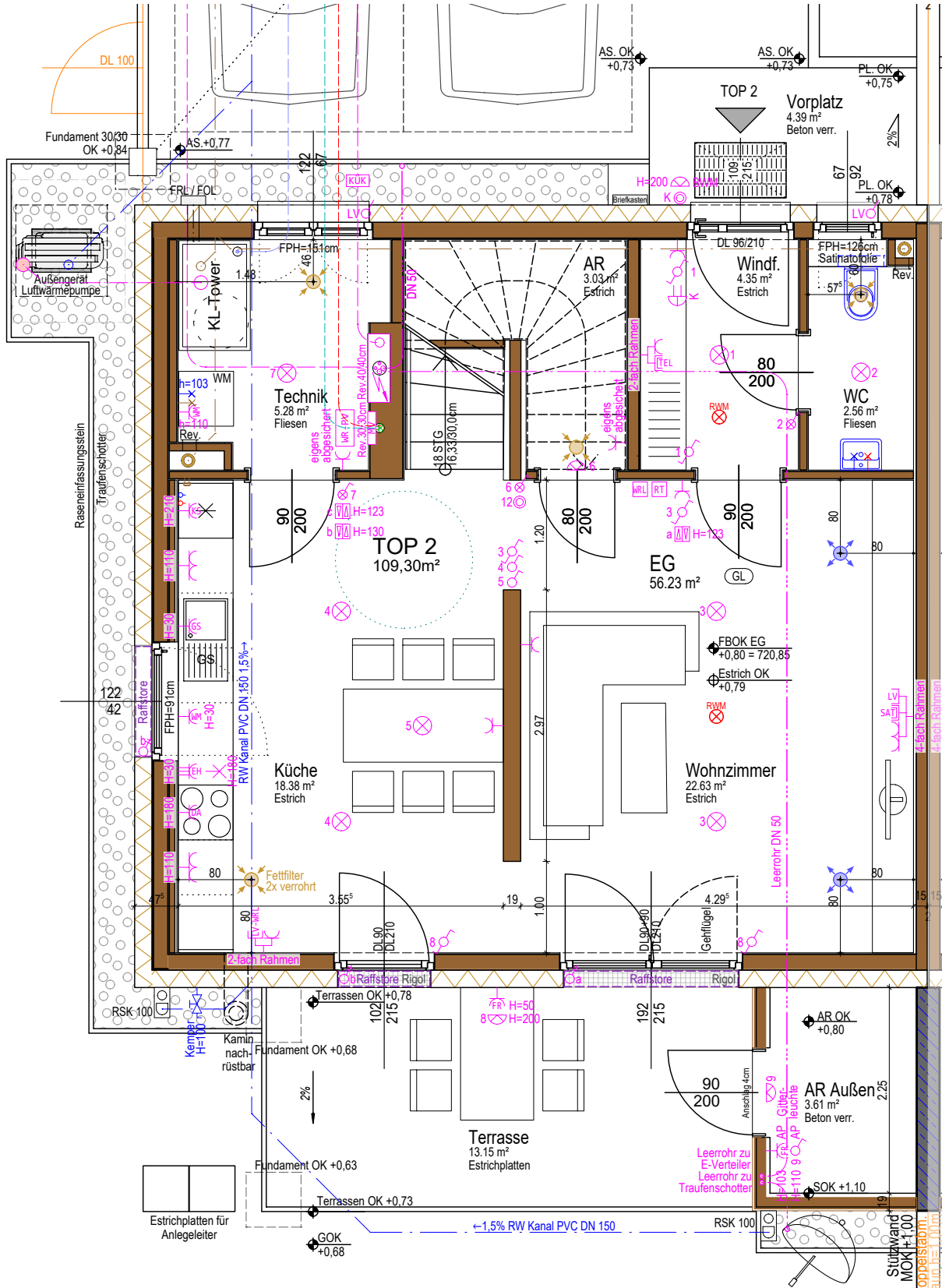
Grundriss Typ A | Erdgeschoß | ca. 109 m² Wohnnutzfläche

Pro Reihenhaus stehen zwei PKW-Stellplätze als Carport zur Verfügung.



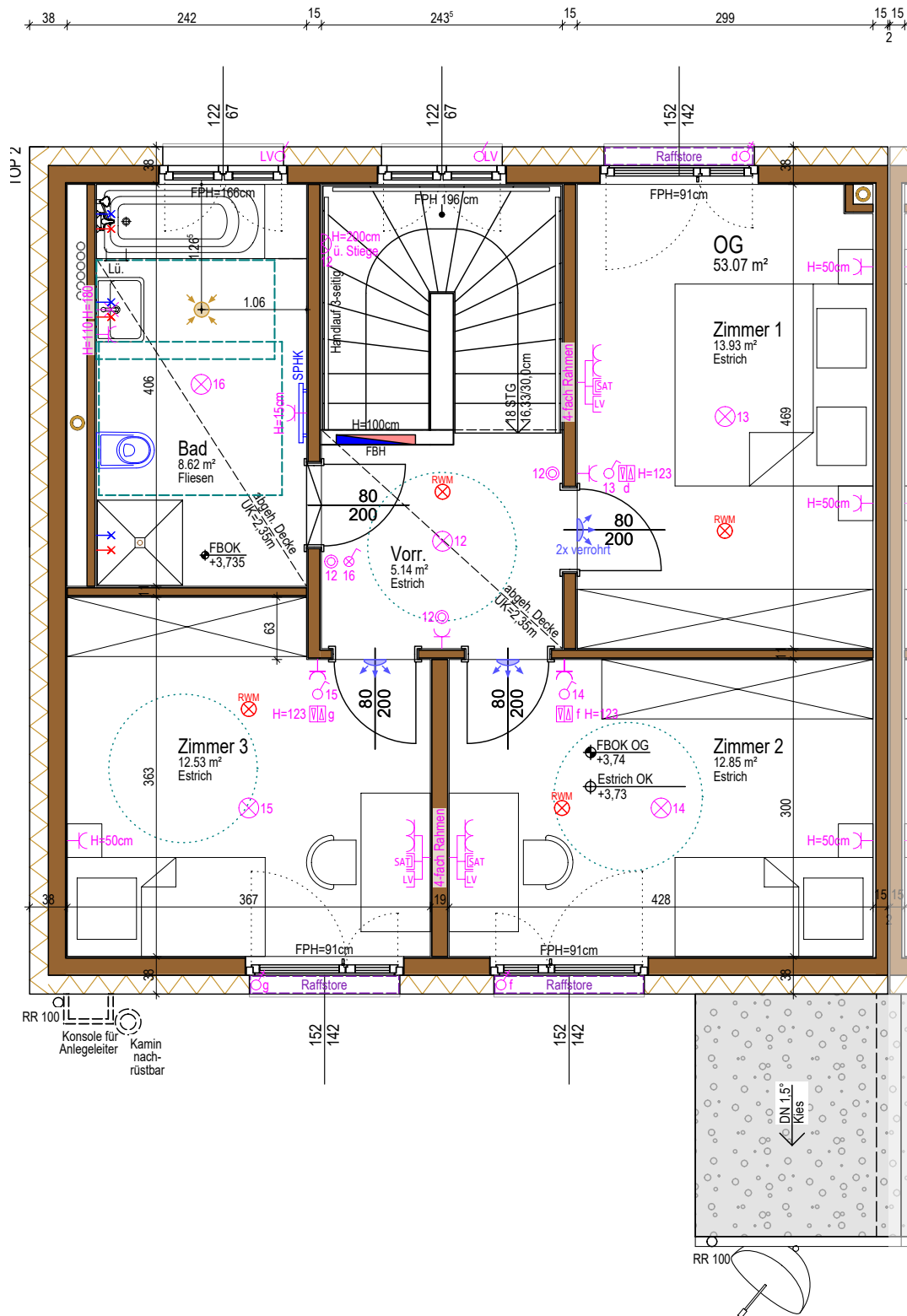
Grundriss Typ B | Erdgeschoß | ca. 109 m² Wohnnutzfläche

Pro Reihenhaus stehen zwei PKW-Stellplätze als Carport zur Verfügung.



Grundriss Typ B | Obergeschoß | ca. 109 m² Wohnnutzfläche

Pro Reihenhaus stehen zwei PKW-Stellplätze als Carport zur Verfügung.





Bau- und Ausstattungsbeschreibung

BAUWEISE

- Fertigteilbauweise mit Holzrahmenelementen
- Niedrigenergiebauweise (HWB_{rk}: 21,2 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

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. 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)

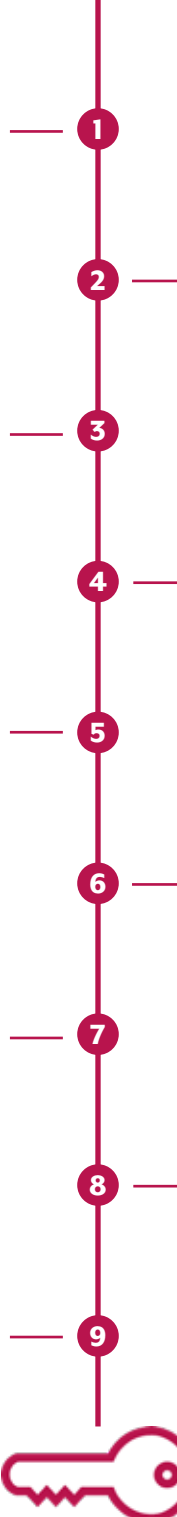
Die Besichtigung hat Sie bereits überzeugt, doch Sie brauchen noch etwas Zeit um sich der Sache sicher zu werden? Kein Problem! Wir können Ihre gewünschte Wohnung oder das erwählte Reihenhaus für zwei Wochen reservieren.

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. Reihenanlage 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 (Müllgebühren, 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 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.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: € 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: Februar 2026 (Bestandsvergabeplan: 19.08.2025)

Finanzierungsbeispiele

Reihenhaus Top 5 | Wohnnutzfläche ca. 109 m²

Wnfl.	Eigenmittel	Erwach- sene	Kinder	Gesamtein- kommen (netto)	Miete	Wohnzu- schuss	Miete ab- zügl. Wohn- zuschuss
109 m ²	€ 9.990,-	1	1	€ 1.700,-	€ 961,-	€ 385,-	€ 576,-
109 m ²	€ 9.990,-	1	1	€ 1.900,-	€ 961,-	€ 243,-	€ 718,-
109 m ²	€ 9.990,-	1	2	€ 1.700,-	€ 961,-	€ 440,-	€ 521,-
109 m ²	€ 9.990,-	1	2	€ 2.200,-	€ 961,-	€ 330,-	€ 631,-
109 m ²	€ 9.990,-	1	2	€ 2.400,-	€ 961,-	€ 200,-	€ 761,-
109 m ²	€ 9.990,-	1	3	€ 2.500,-	€ 961,-	€ 495,-	€ 466,-
109 m ²	€ 9.990,-	1	3	€ 2.800,-	€ 961,-	€ 355,-	€ 606,-
109 m ²	€ 9.990,-	2	0	€ 1.800,-	€ 961,-	€ 385,-	€ 576,-
109 m ²	€ 9.990,-	2	1	€ 1.800,-	€ 961,-	€ 440,-	€ 521,-
109 m ²	€ 9.990,-	2	1	€ 2.200,-	€ 961,-	€ 330,-	€ 631,-
109 m ²	€ 9.990,-	2	1	€ 2.500,-	€ 961,-	€ 190,-	€ 771,-
109 m ²	€ 9.990,-	2	2	€ 2.100,-	€ 961,-	€ 495,-	€ 466,-
109 m ²	€ 9.990,-	2	2	€ 2.800,-	€ 961,-	€ 355,-	€ 606,-
109 m ²	€ 9.990,-	2	3	€ 2.500,-	€ 961,-	€ 578,-	€ 383,-
109 m ²	€ 9.990,-	2	3	€ 3.500,-	€ 961,-	€ 228,-	€ 733,-

Unverbindliche Beispielrechnung - Stand: Februar 2026

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

