



Da sind wir daheim!

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

reduzierte
Eigenmittel
€ 24.990,-
Gültig für Top 1 bis Top 12

Visualisierung: HARTL HAUS Holzindustrie GmbH
Bild inkl. Sonderausstattungen

REIHENHÄUSER in MISTELBACH

Egon Friedell-Gasse 9 - 33 | 2130 Mistelbach



Wir beraten Sie gerne!
02846/7015

WOHLFÜHLEN in MISTELBACH

Mistelbach ist eine Stadtgemeinde sowie die Bezirkshauptstadt des Bezirks Mistelbach und befindet sich im nordöstlichen Weinviertel. Die Stadtgemeinde beheimatet rund 12.000 Einwohner. Der Bauplatz befindet sich am östlichen Ortsrand, neben der M-City.

Direkt in der Stadt befinden sich mehrere Kindergärten sowie Volks- und Mittelschulen. Weiterführende Bildungseinrichtungen wie das Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium, die Bundeshandelsakademie und Bundeshandelsschule sowie weitere Ausbildungsstätten sind bequem erreichbar und unterstreichen Mistelbachs Bedeutung als Schulstandort im Weinviertel.

Die Stadtgemeinde verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im Stadtzentrum sowie in Fachmarktzentren am Stadtrand. Auch gastronomisch hat Mistelbach einiges zu bieten – mit verschiedenen Restaurants, Cafés, Bars und traditionellen Heurigenbetrieben in der Region.

Für die medizinische Versorgung stehen Allgemeinmediziner, verschiedene Fachärzte, Apotheken sowie das Landeskrankenhaus Mistelbach-Gänserndorf zur Verfügung, das eine umfassende Gesundheitsversorgung der Region sicherstellt.

Zahlreiche Erholungsgebiete wie der Stadtpark, das Weinviertler Hügelland sowie vielfältige Rad- und Wanderwege schaffen ideale Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung in der Natur.



Stadtgemeinde Mistelbach

Hauptplatz 6, 2130 Mistelbach

02572/2515, amt@mistelbach.at

INFRASTRUKTUR

- Stadtgemeindeamt
- Bezirkshauptmannschaft
- Bezirksgericht
- Banken, Post
- (Fach-)Ärzte, Apotheken
- Landeskrankenhaus
- Pflege- und Betreuungszentrum

BILDUNG

- Kindergärten
- Volks- und Mittelschulen
- div. weiterführende Schulen

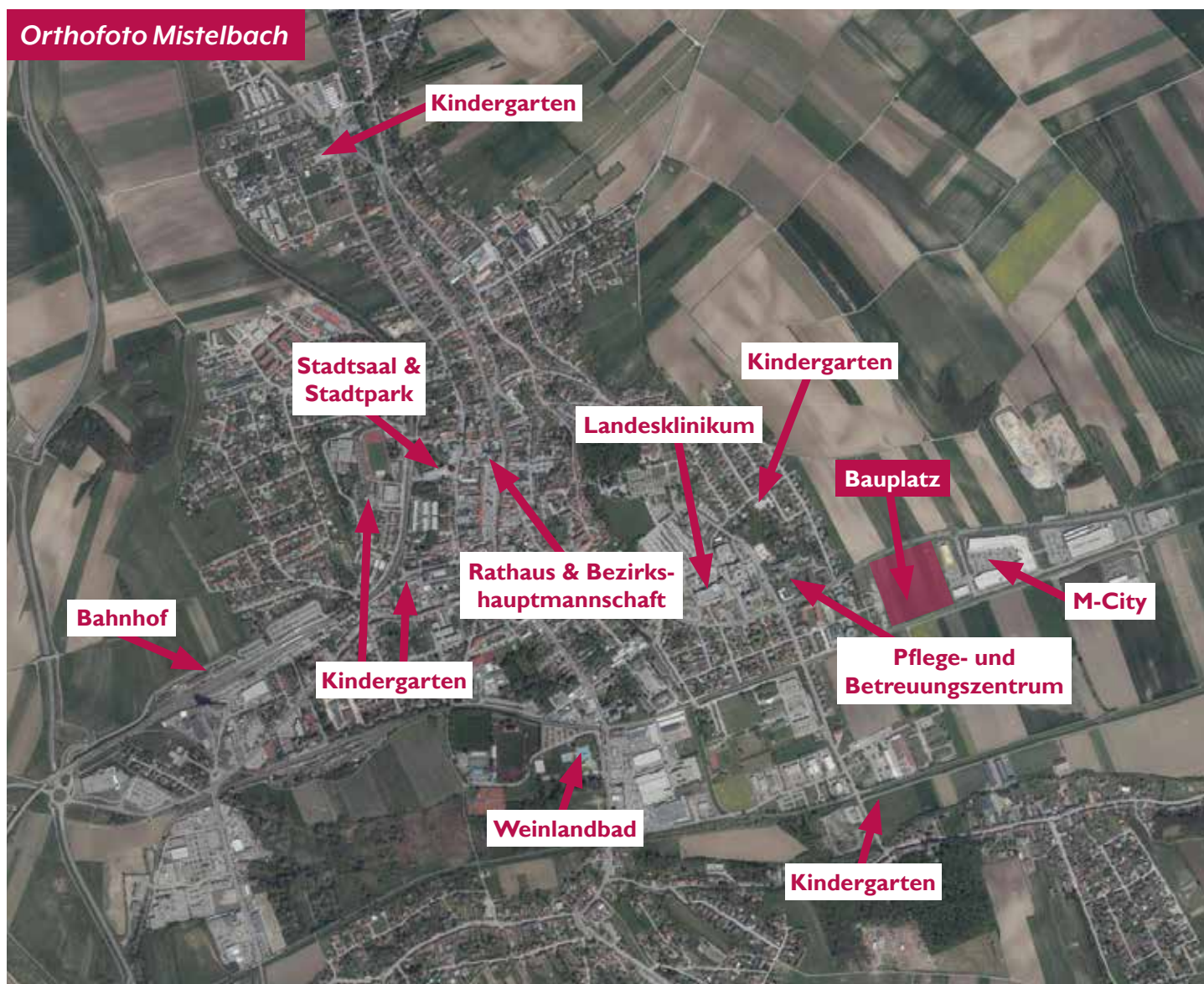
FREIZEIT

- Restaurants, Bars, Cafés, Gasthäuser
- Freibad, Sporthalle usw.
- Skatepark
- Kino
- Stadtbücherei
- M-City
- Viele Sport- und Kulturvereine

MOBILITÄT

- nordöstliches Weinviertel
- rund 45 Min. nach Tulln
- rund 50 Min. nach Hollabrunn
- rund 1 Stunde nach Wien
- rund 1 Stunde 10 Min. nach Krems
- rund 1 1/2 Stunden nach St. Pölten

Orthofoto Mistelbach



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

Insgesamt entstehen 25 Wohneinheiten, angeordnet als Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser, die jeweils über 111 m² Wohnnutzfläche verfügen. Alle Reihenhäuser werden in **Miete mit Kaufoption** vergeben. Die zugeteilte Grundstücksfläche beträgt zwischen 207 m² und 468 m². Die Häuser bestehen aus Erd- und Obergeschoß und verfügen über Eigengärten. 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 sowie ein weiterer Abstellraum. Ein praktischer Außenabstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Für jedes Reihnhaus sind zwei gedeckte PKW-Stellplätze als Carport vorgesehen. Für jedes Doppelhaus ist ein gedeckter PKW-Stellplatz als Carport vorgesehen sowie ein Abstellplatz.

PLANUNG

HARTL HAUS Holzindustrie GmbH

Haimschlag 30, 3903 Eichenbach

www.hartlhaus.at

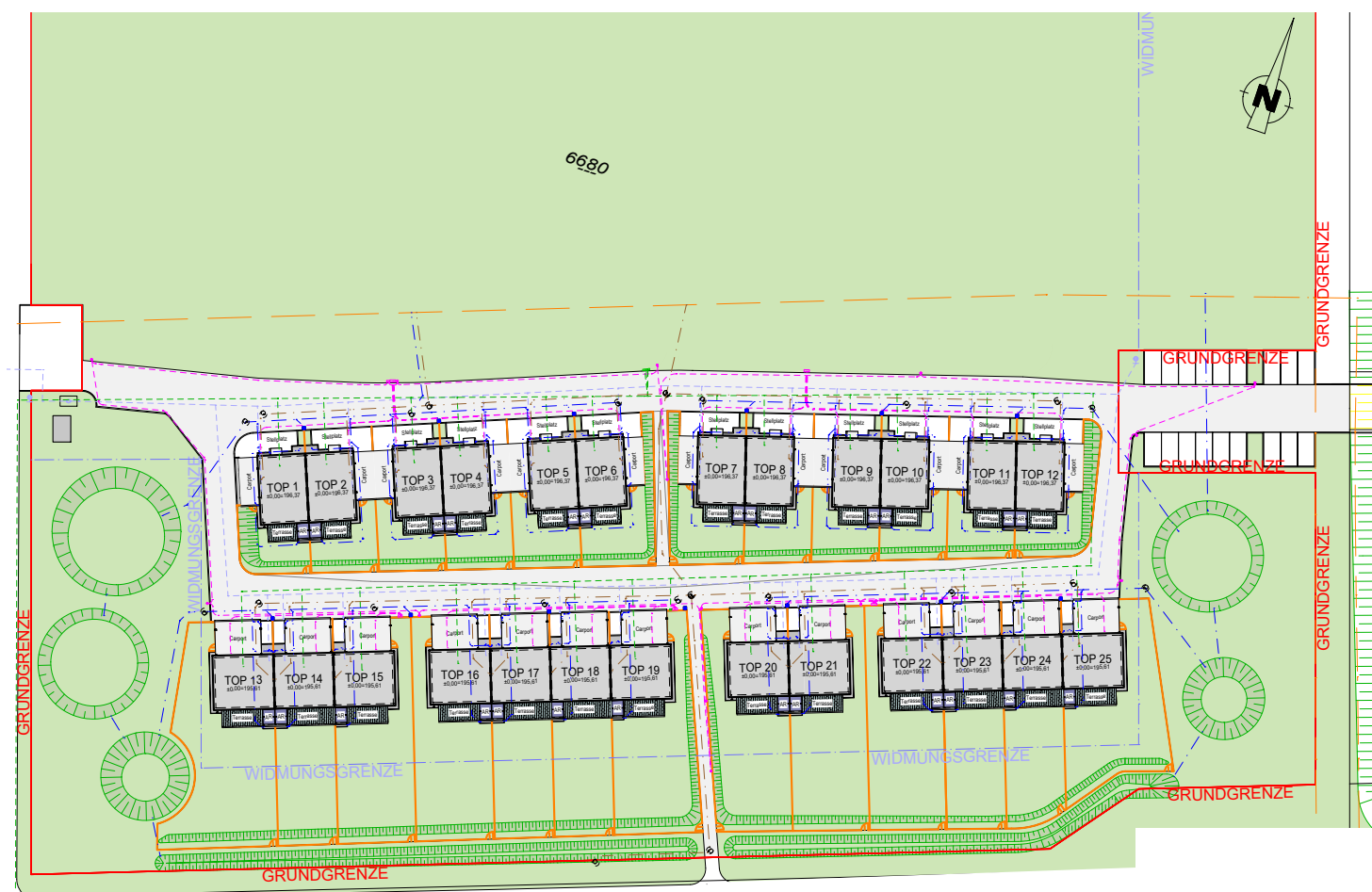
Energieeffizientes Wohnen

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 Außenabstellraum eine PV-Anlage angebracht.

Energiekennzahlen:

HWB_{RK} : 20,7 - 25,3 kWh/m²a

Lageplan



Reihenhausübersicht:

Top	Typ	Wnfl.	Grundstück	Zimmer	Terrasse	Garten	Abstellräume	Carport-stellplätze	Eigenmittel ca.	Miete ca.
1	A	III m²	217 m²	4	10 m²	ja	3 Räume	1	€ 24.990,-	€ 1.545,-
2	B	III m²	212 m²	4	10 m²	ja	3 Räume	1	€ 24.990,-	€ 1.543,-
3	A	III m²	215 m²	4	10 m²	ja	3 Räume	1	€ 24.990,-	€ 1.544,-
4	vergeben									
5	A	III m²	221 m²	4	10 m²	ja	3 Räume	1	€ 24.990,-	€ 1.547,-
6	B	III m²	254 m²	4	10 m²	ja	3 Räume	1	€ 24.990,-	€ 1.563,-
7	A	III m²	254 m²	4	10 m²	ja	3 Räume	1	€ 24.990,-	€ 1.562,-
8	B	III m²	219 m²	4	10 m²	ja	3 Räume	1	€ 24.990,-	€ 1.546,-
9	A	III m²	215 m²	4	10 m²	ja	3 Räume	1	€ 24.990,-	€ 1.545,-
10	B	III m²	211 m²	4	10 m²	ja	3 Räume	1	€ 24.990,-	€ 1.543,-
11	A	III m²	207 m²	4	10 m²	ja	3 Räume	1	€ 24.990,-	€ 1.541,-
12	vergeben									
13										
14										
15	D	III m²	382 m²	4	15 m²	ja	3 Räume	2	€ 95.038,-	€ 1.514,-
16	C	III m²	381 m²	4	15 m²	ja	3 Räume	2	€ 94.784,-	€ 1.514,-
17	vergeben									
18	D	III m²	289 m²	4	17 m²	ja	3 Räume	2	€ 71.944,-	€ 1.517,-
19	D	III m²	401 m²	4	15 m²	ja	3 Räume	2	€ 99.914,-	€ 1.514,-
20	C	III m²	393 m²	4	15 m²	ja	3 Räume	2	€ 97.897,-	€ 1.514,-
21	D	III m²	373 m²	4	15 m²	ja	3 Räume	2	€ 92.889,-	€ 1.514,-
22	C	III m²	375 m²	4	15 m²	ja	3 Räume	2	€ 93.333,-	€ 1.514,-
23	D	III m²	293 m²	4	17 m²	ja	3 Räume	2	€ 72.842,-	€ 1.517,-
24	D	III m²	287 m²	4	17 m²	ja	3 Räume	2	€ 71.431,-	€ 1.517,-
25	D	III m²	389 m²	4	15 m²	ja	3 Räume	2	€ 96.971,-	€ 1.514,-

Stand: September 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.

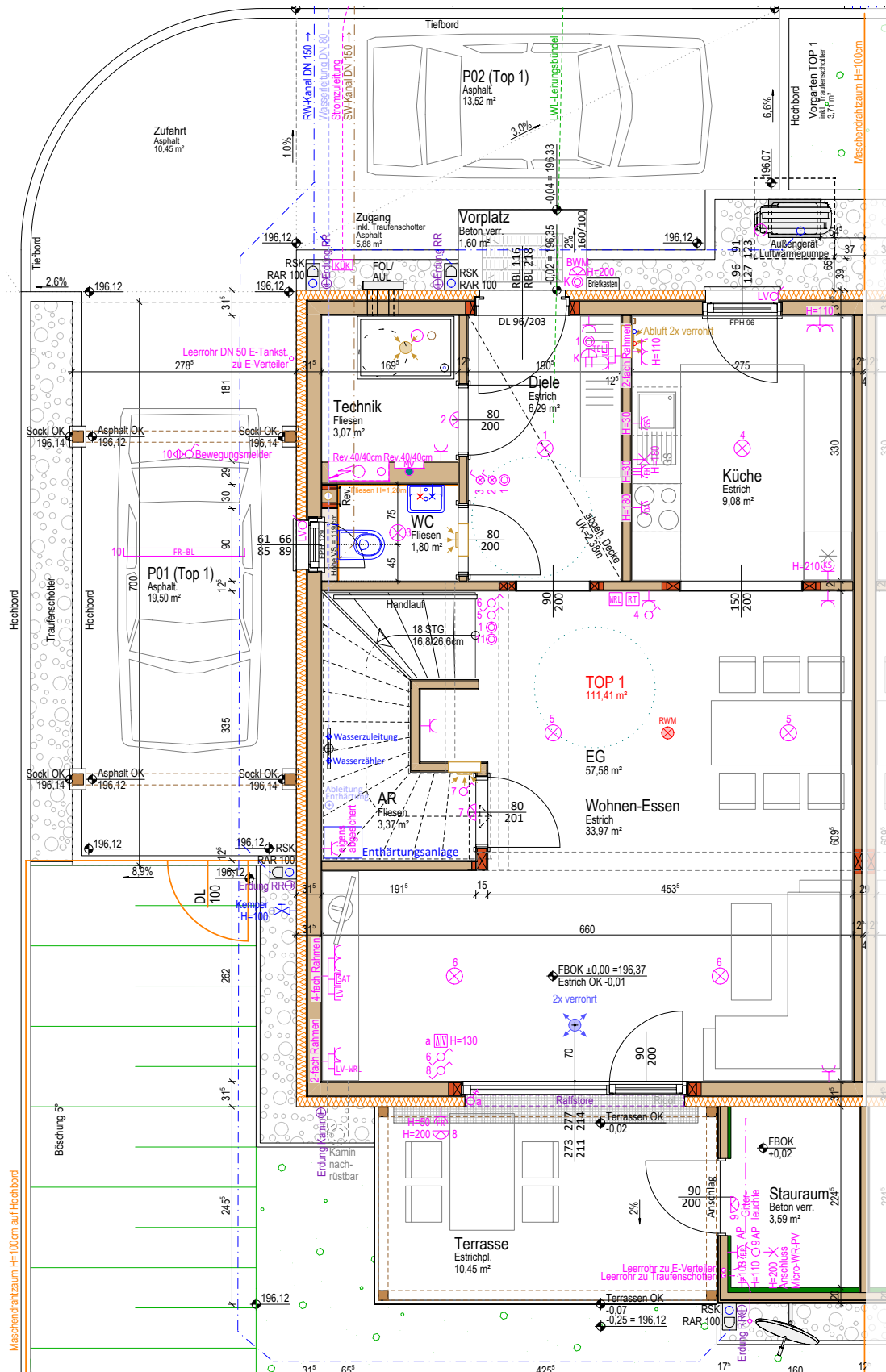
Für die Reihenhäuser Top 1 - Top 12 besteht die Möglichkeit, Eigenmittel in geringerer Höhe einzubringen. Im Gegenzug erhöht sich die monatliche Miete.

Diese Option ist ausschließlich nach individueller Prüfung und Rücksprache mit der WAV möglich. Gerne beraten wir Sie persönlich zu den verfügbaren Möglichkeiten und den individuellen Konditionen, um die für Sie bestmögliche Lösung zu finden.

Top 3:	Eigenmittel:	€ 24.990,-	→	monatliche Miete:	€ 1.544,-
	Eigenmittel:	€ 38.000,-	→	monatliche Miete:	€ 1.520,-
	Eigenmittel (regulär):	€ 53.420,-	→	monatliche Miete:	€ 1.491,-

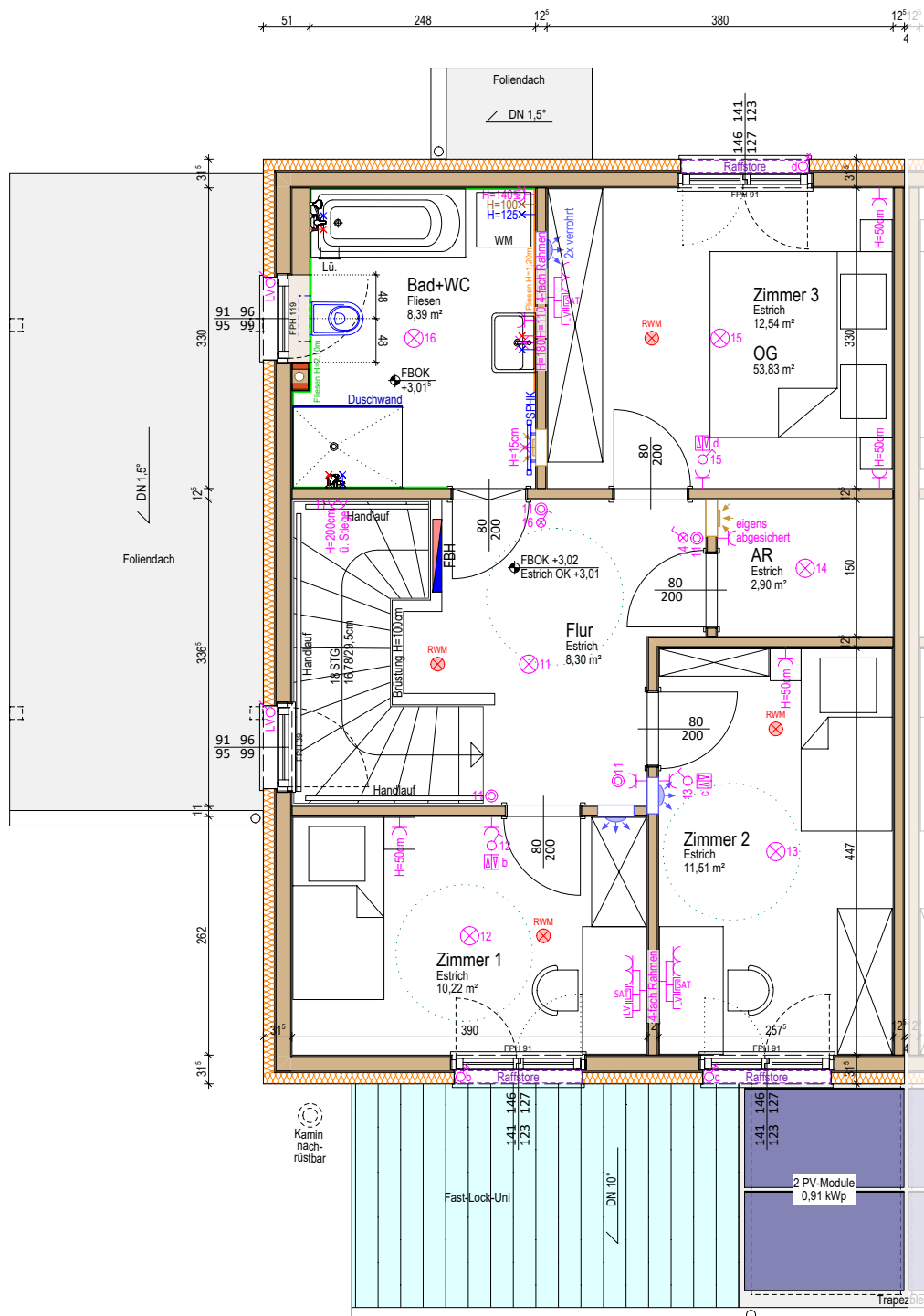
Grundriss Typ A | Erdgeschoß | ca. 111 m² Wohnnutzfläche

Grundriss Typ B = gespiegelt



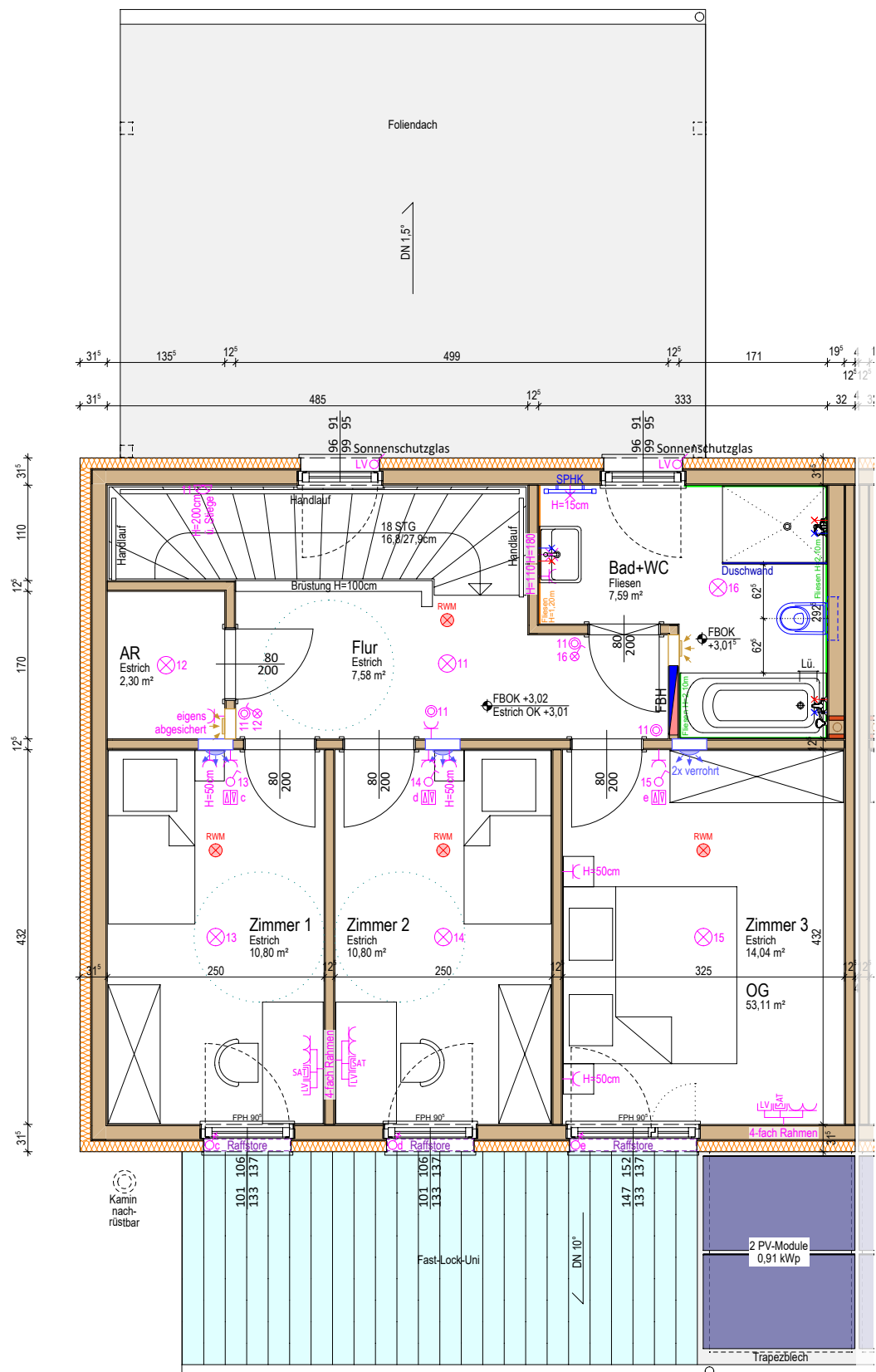
Grundriss Typ A | Obergeschoß | ca. 111 m² Wohnnutzfläche

Grundriss Typ B = gespiegelt



Grundriss Typ C | Obergeschoß | ca. 111 m² Wohnnutzfläche

Grundriss Typ D = gespiegelt





Bau- und Ausstattungsbeschreibung

BAUWEISE

- Fertigteilbauweise mit Holzrahmenelementen
- Niedrigenergiehaus (HWB_{RK}: 20,7 - 25,3 kWh/m²a)

LÜFTUNGSINSTALLATION

- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

HEIZUNGSINSTALLATION

- Luft/Wasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung

SANITÄREINRICHTUNGEN

- Kunststoffbadewanne
- bodeneben geflieste Dusche mit Duschwand (Walk-in System) inkl. Brausegarnitur (Brauseschlauch und Duschstange)
- Waschbecken
- Hänge-WC mit Einbauspülkasten
- Sprossenheizkörper elektrisch betrieben

BAUTISCHLERARBEITEN

- furnierte Holztürblätter - weiß
- passende Holzzargen
- furnierte Stiegenhandläufe und Brüstungsabdeckungen - Eiche

FLIESENLEGERARBEITEN

- Verfliesung in den Sanitärräumen
- Wandverfliesung:
WC EG im Spritzwasserbereich → ca. 1,2 m Höhe
Bad/WC OG → im Duschbereich → ca. 2,1 m Höhe,
im Spritzwasserbereich → ca. 1,2 m Höhe
- Wandfliesen: weiß, Bodenfliesen: greige

MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

- weiße Wand- u. Deckenanstriche (Innendispersionsbasis)

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. 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)

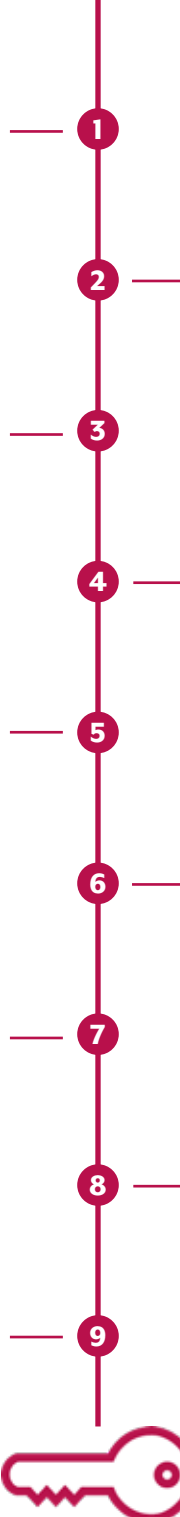
Die Besichtigung hat Sie bereits überzeugt, doch Sie brauchen noch etwas Zeit um sich der Sache sicher zu werden? Kein Problem! Wir können Ihre gewünschte Wohnung oder das erwählte Reihenhaus für zwei Wochen reservieren.

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.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 maximal 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: September 2026 (Vergabeplan: 18.12.2025 mit Änderungen vom 21.07.2026)

Wohnzuschuss vom Land Niederösterreich

Beispielrechnung für Top 1 für 2 Erwachsene & 2 Kinder



€ 2.700

Gesamteinkommen (netto)
pro Monat



€ 1.545

Monatsmiete*
inkl. Betriebskosten



€ 360

Wohnzuschuss
pro Monat

Miete abzügl. Wohnzuschuss: € 1.545 - € 360 = € 1.185

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: August 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

