Da sind wir daheim!

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

Visualisierung: Vinlej OG
Bild inkl. Sonderausstattungen

REIHENHÄUSER in MÖDRING

Breitengasse 19, 21 & Dreieichenblick 19, 21 | 3580 Mödring

BAUEN+ WOHNEN

Wir beraten Sie gerne!
02846/7015

Gemeinnützige Bau- und
Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel“

www.wav-wohnen.at
Tel. 02846/7015 | wav@wav-wohnen.at

WOHLFÜHLEN in MÖDRING

Mödring ist eine Katastralgemeinde der Stadtgemeinde Horn und befindet sich im östlichen Waldviertel. Der Bauplatz befindet sich am südlichen Ortsrand.

Der Ort zeichnet sich durch seine ruhige, ländliche Lage sowie der Nähe zur Bezirkshauptstadt aus und verbindet naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung.

Die Bezirkshauptstadt Horn bietet ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen. Kindergärten, Volksschulen, Mittelschulen sowie weiterführende Schulen wie Gymnasium, Handelsakademie, Handelsschule, Gesundheits- und Krankenpflegeschule und weitere Fachschulen stehen zur Verfügung.

Horn punktet mit vielfältigen Einkaufsangeboten im Zentrum und am Ortsrand sowie mit einer abwechslungsreichen Gastronomieszene aus Restaurants, Cafés, Bars und Gasthäusern.

Für die medizinische Versorgung sind Allgemeinmediziner, verschiedenste Fachärzte (Zahnarzt, HNO, Augenarzt, Neurologen, etc.), Apotheken sowie das in der Nähe liegende Krankenhaus ansässig. Der Bezirk Horn verfügt über eine große Anzahl diverser Sport- und Kulturvereine. Zahlreiche Erholungsbereiche wie der Stadtpark, das Taffatal und verschiedenste Wander- und Radrouten bieten Entspannungsmöglichkeiten in der freien Natur.

Stadtgemeinde HORN
Rathausplatz 4, 3580 Horn
02982 / 2656, post@horn.gv.at

INFRASTRUKTUR

- in der 3 km entfernten Bezirkshauptstadt Horn

BILDUNG

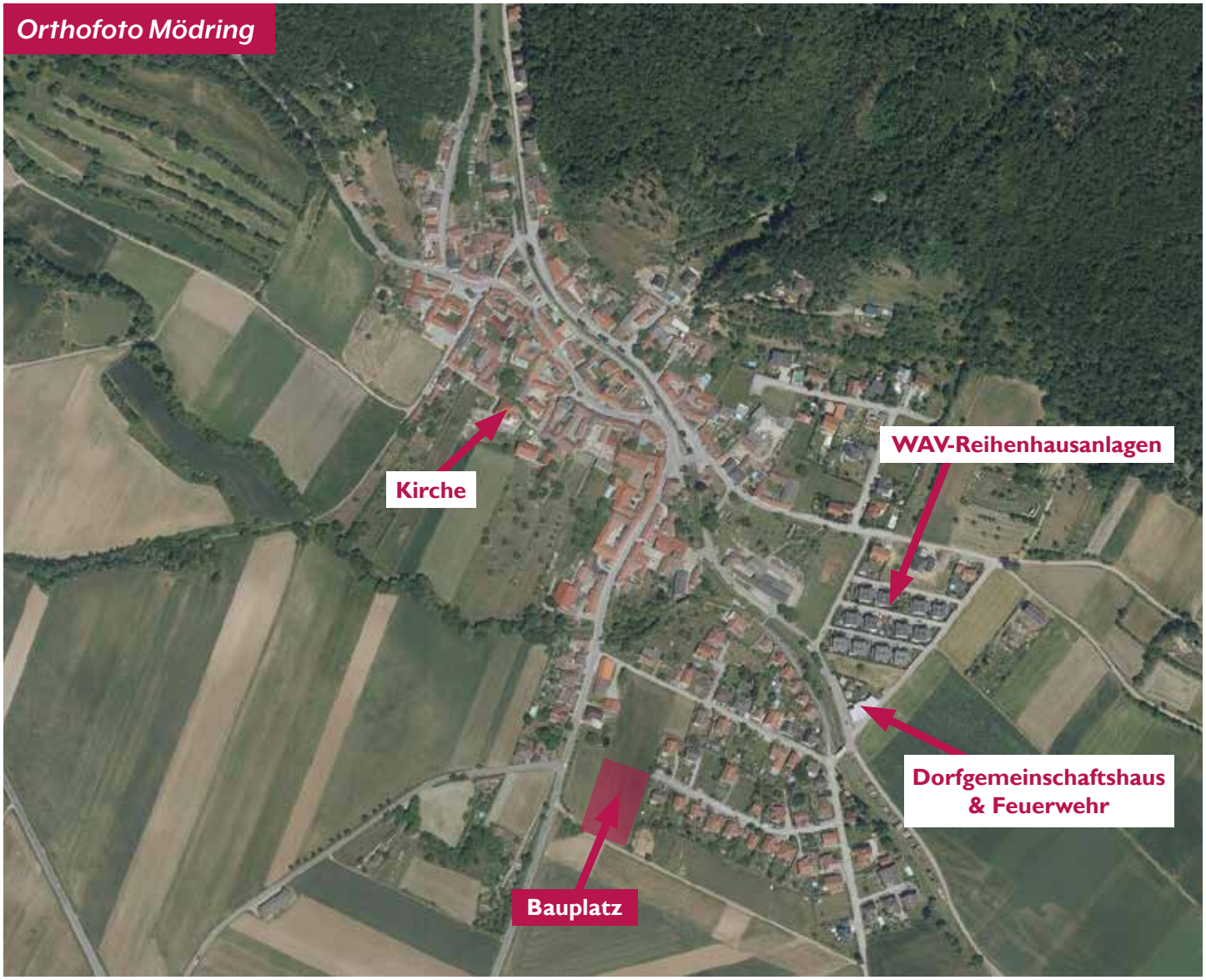
- Bildungseinrichtungen in der 3 km entfernten Bezirkshauptstadt Horn

FREIZEIT

- Dorfgemeinschaftshaus

MOBILITÄT

- östliches Waldviertel
- rund 4 Min. nach Horn
- rund 45 Min. nach Krems
- rund 50 Min. nach Gmünd
- rund 50 Min. nach Tulln
- rund 1 Stunde nach St. Pölten
- rund 1 1/2 Stunden nach Wien



Die WAV (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel") errichtet in der Stadtgemeinde Horn, genauer gesagt im Ort Mödring 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 8 Reihenhäuser, angeordnet als Doppelhäuser, die jeweils über 107 bzw. 108 m² Wohnnutzfläche verfügen. Alle Reihenhäuser werden in **Miete mit Kaufoption** vergeben. Die zugeteilte Grundstücksfläche beträgt zwischen 432 m² und 525 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. Für jedes Reihenhaus sind zwei gedeckte PKW-Stellplätze als Carport vorgesehen. Für den nötigen Stauraum steht hier ein Außenabstellraum zur Verfügung.

PLANUNG

GED Projekt GmbH

Landstraßer Hauptstraße 71/2/207, 1030 Wien

www.ged-wohnbau.at

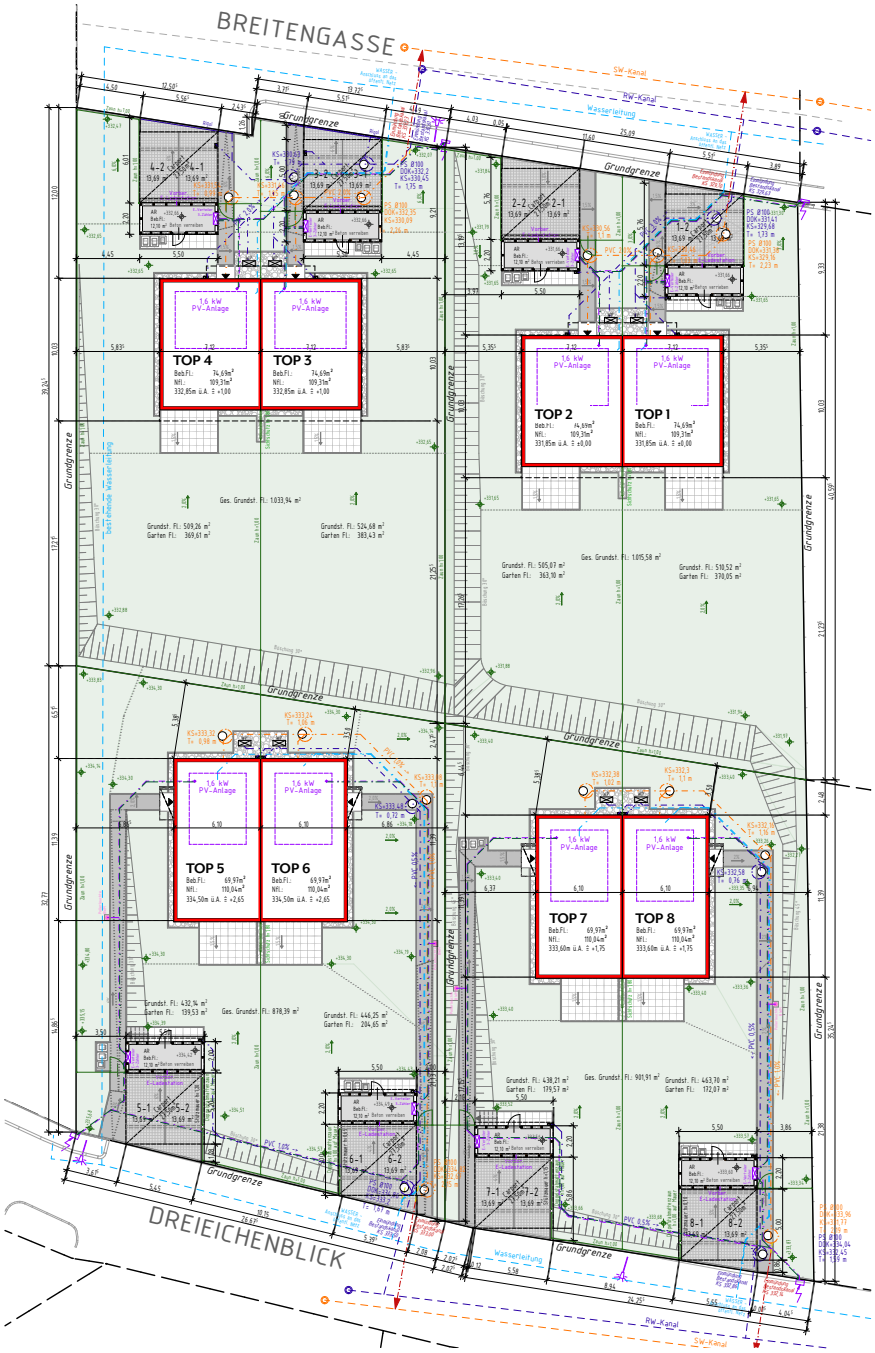
Energieeffizientes Wohnen

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_{RK}: 15 - 15,3 kWh/m²a

Lageplan



Reihenhausübersicht:

Top	Typ	Wnfl.	Grundstück	Zimmer	Terrasse	Garten	Abstellräume	Carport-stellplätze	Eigenmittel ca.	Miete ca.
1	A	107 m²	511 m²	4	12 m²	ja	2 Räume	2	€ 73.515,-	€ 1.568,-
2	B	107 m²	505 m²	4	12 m²	ja	2 Räume	2	€ 72.730,-	€ 1.568,-
3	A	107 m²	525 m²	4	12 m²	ja	2 Räume	2	€ 75.554,-	€ 1.568,-
4	B	107 m²	509 m²	4	12 m²	ja	2 Räume	2	€ 73.333,-	€ 1.568,-
5	C	108 m²	432 m²	4	12 m²	ja	1 Raum	2	€ 62.228,-	€ 1.576,-
6	D	108 m²	446 m²	4	12 m²	ja	1 Raum	2	€ 64.260,-	€ 1.576,-
7	C	108 m²	438 m²	4	12 m²	ja	1 Raum	2	€ 63.102,-	€ 1.576,-
8	D	108 m²	464 m²	4	12 m²	ja	1 Raum	2	€ 66.773,-	€ 1.576,-

Stand: März 2026

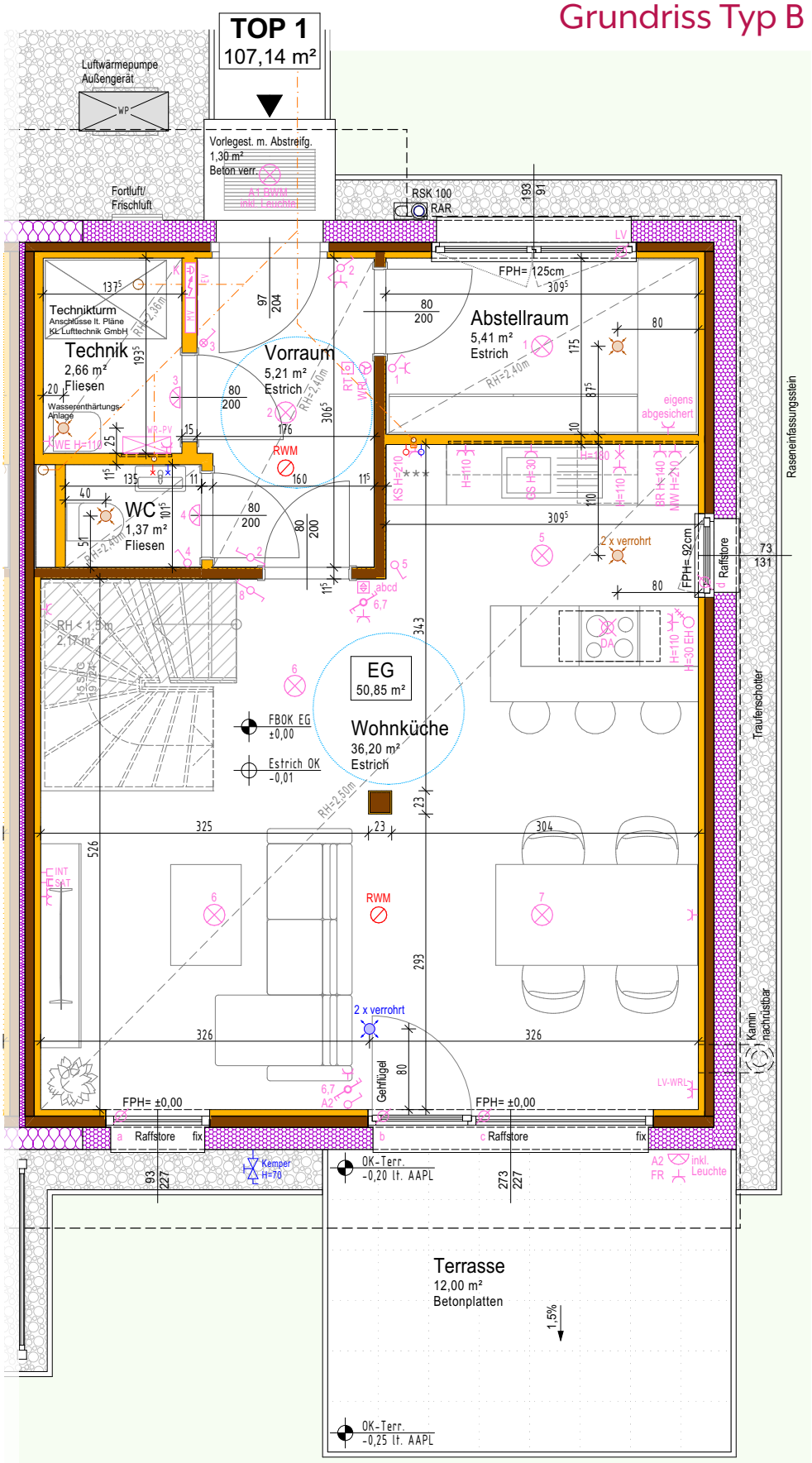
Die Berechnung basiert auf aktuellen Annahmen. Je nach Zinsentwicklung kann es zu Änderungen der tatsächlichen monatlichen Belastung kommen.

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

Visualisierung: Vinlej OG
Bild inkl. Sonderausstattungen

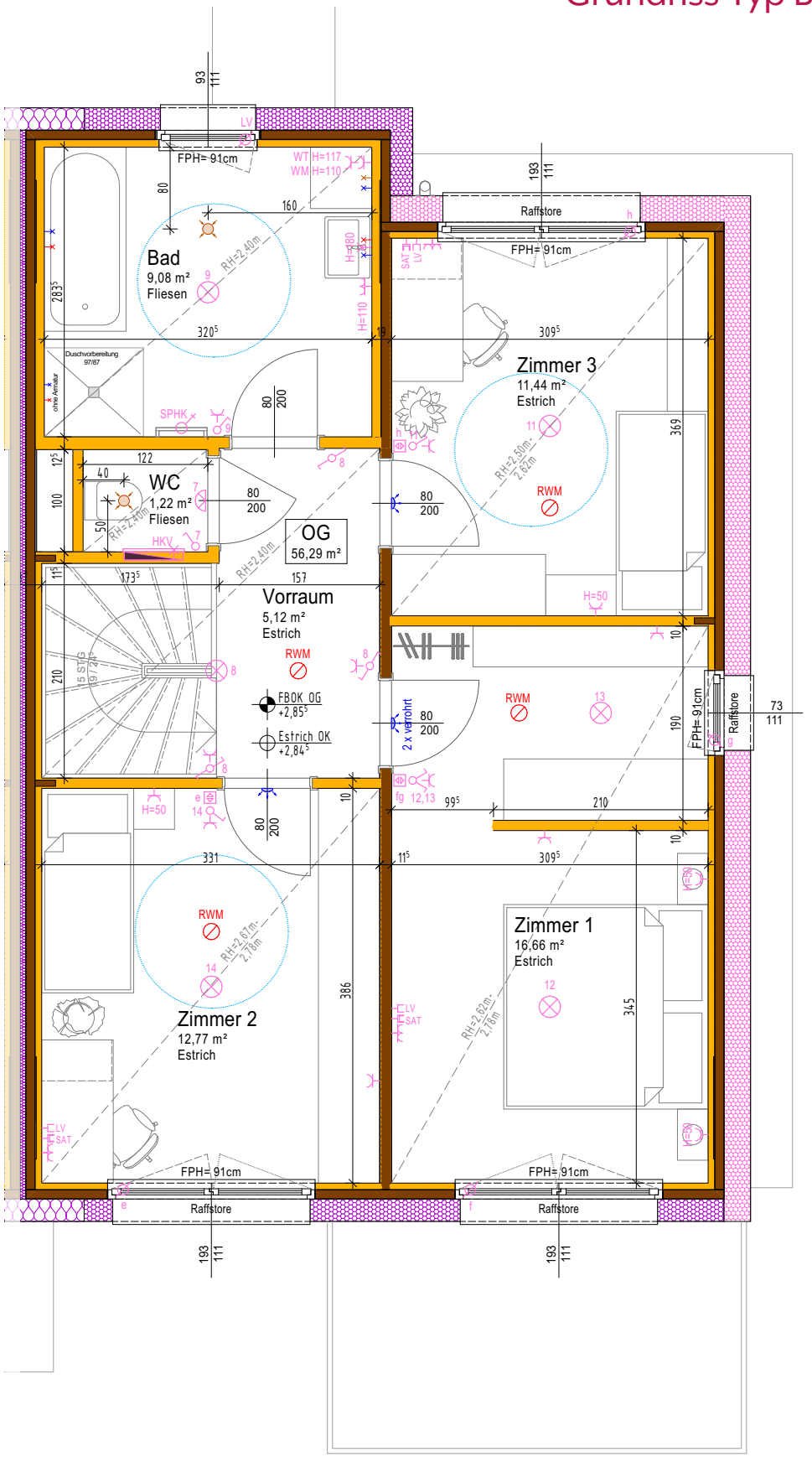
Grundriss Typ A | Erdgeschoß | ca. 107 m² Wohnnutzfläche

Grundriss Typ B = gespiegelt



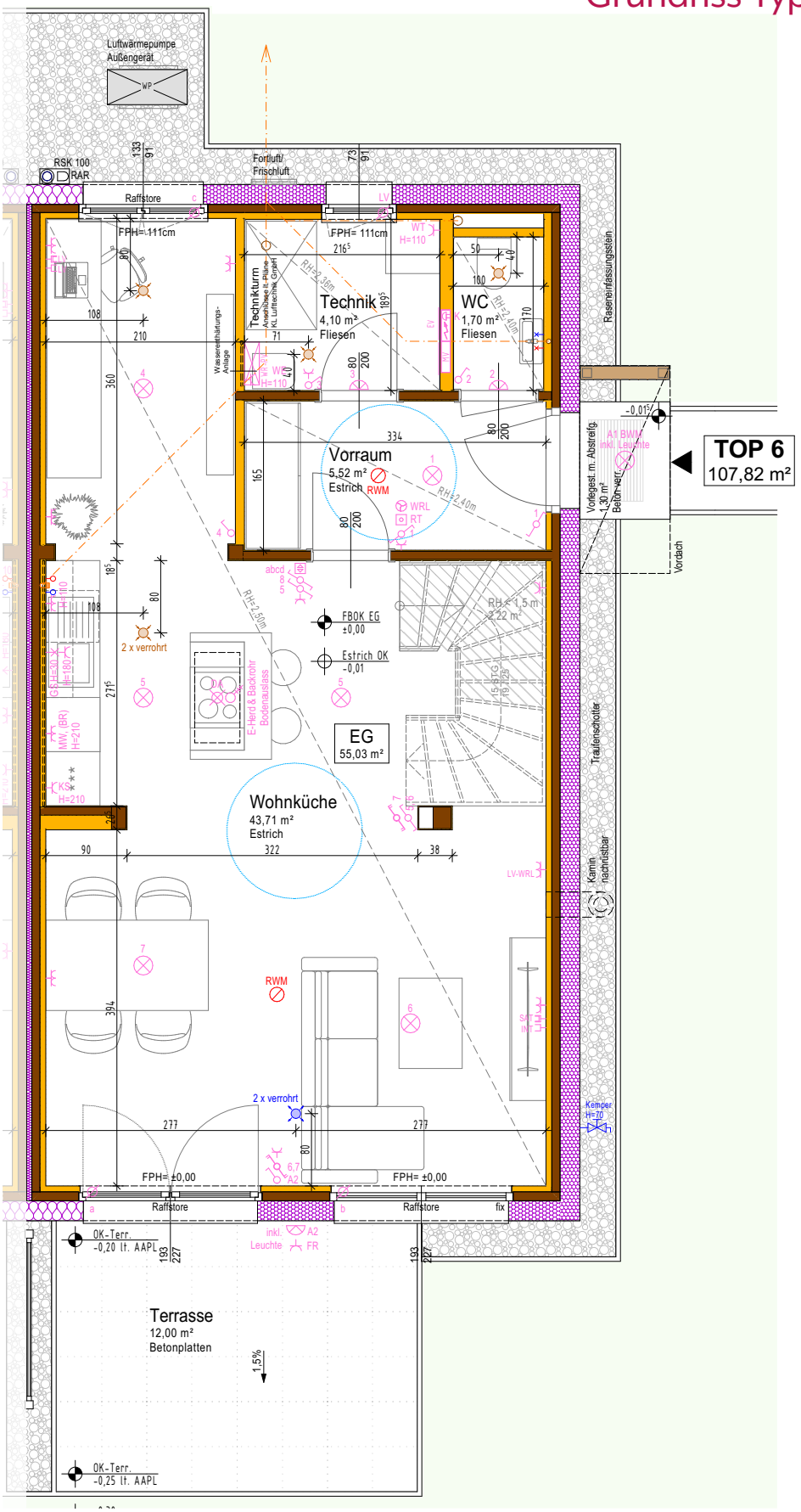
Grundriss Typ A | Obergeschoß | ca. 107 m² Wohnnutzfläche

Grundriss Typ B = gespiegelt



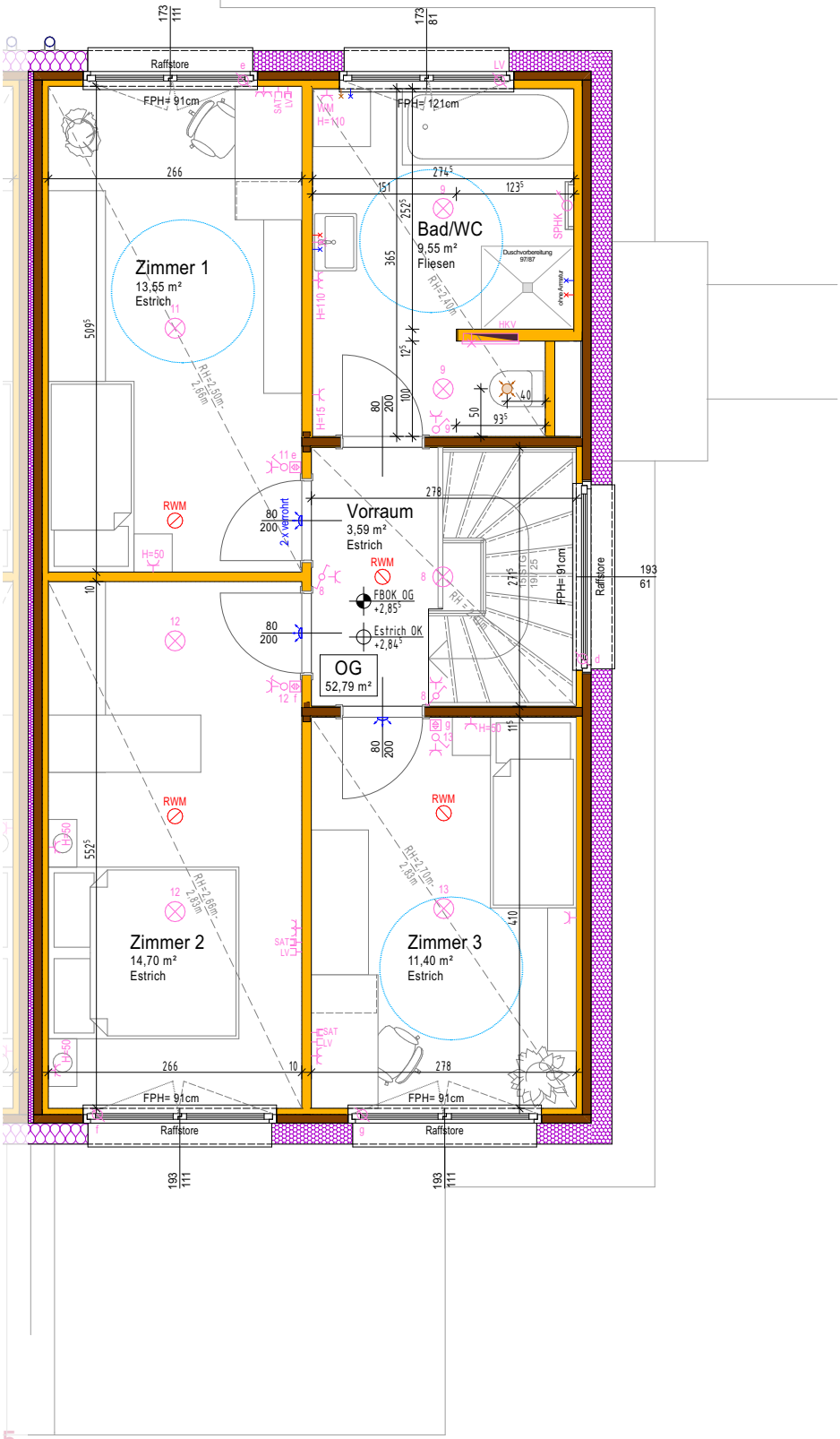
Grundriss Typ D | Erdgeschoß | ca. 108 m² Wohnnutzfläche

Grundriss Typ C = gespiegelt



Grundriss Typ D | Obergeschoß | ca. 108 m² Wohnnutzfläche

Grundriss Typ C = gespiegelt



Visualisierung: Vinlej OG
Bild inkl. Sonderausstattungen

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

BAUWEISE

- Fertigteilbauweise mit Brettsperrholzplatten
- Niedrigenergiehaus (HWB_{RK}: 15 - 15,3 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

FLIESENLEGERARBEITEN

- Verfliesung in den Sanitärräumen
- Wandverfliesung: WC EG - Wand hinter WC → raumhoch Bad/WG OG - im Bereich der Badewanne, der Dusche und Wand hinter WC → raumhoch
- Wandfliesen: hellgrau, Bodenfliesen: hellgrau

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 Hypothekardarlehens
- 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.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 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: März 2026 (Vergabeplan: 06.10.2025 mit Änderungen vom 15.12.2025)

Finanzierungsbeispiele

Reihenhaus Top 5 | Wohnnutzfläche ca. 108 m²

Wnfl.	Eigenmittel	Erwachsene	Kinder	Gesamtein-kommen (netto)	Miete inkl. BK	Wohnzu-schuss	Miete ab-zügl. Wohn-zuschuss
109 m²	€ 62.228,-	1	1	€ 1.800,-	€ 1.576,-	€ 295,-	€ 1.281,-
109 m²	€ 62.228,-	1	1	€ 2.000,-	€ 1.576,-	€ 135,-	€ 1.441,-
109 m²	€ 62.228,-	1	2	€ 1.700,-	€ 1.576,-	€ 440,-	€ 1.136,-
109 m²	€ 62.228,-	1	2	€ 2.400,-	€ 1.576,-	€ 200,-	€ 1.376,-
109 m²	€ 62.228,-	1	3	€ 2.100,-	€ 1.576,-	€ 495,-	€ 1.081,-
109 m²	€ 62.228,-	1	3	€ 2.700,-	€ 1.576,-	€ 360,-	€ 1.216,-
109 m²	€ 62.228,-	2	0	€ 1.800,-	€ 1.576,-	€ 385,-	€ 1.191,-
109 m²	€ 62.228,-	2	0	€ 2.200,-	€ 1.576,-	€ 55,-	€ 1.521,-
109 m²	€ 62.228,-	2	1	€ 1.800,-	€ 1.576,-	€ 440,-	€ 1.136,-
109 m²	€ 62.228,-	2	1	€ 2.200,-	€ 1.576,-	€ 330,-	€ 1.246,-
109 m²	€ 62.228,-	2	2	€ 2.000,-	€ 1.576,-	€ 495,-	€ 1.081,-
109 m²	€ 62.228,-	2	2	€ 2.700,-	€ 1.576,-	€ 360,-	€ 1.216,-
109 m²	€ 62.228,-	2	3	€ 2.500,-	€ 1.576,-	€ 578,-	€ 998,-
109 m²	€ 62.228,-	2	3	€ 3.300,-	€ 1.576,-	€ 413,-	€ 1.163,-

Unverbindliche Beispielrechnung - Stand: März 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

BAUEN+ WOHNEN

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

WAV

Gemeinnützige Bau- und
Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel“

www.wav-wohnen.at
Tel. 02846/7015 | wav@wav-wohnen.at