

Da sind wir daheim!

A white outline of a house with a chimney, positioned above the text 'Da sind wir daheim!'.

## BARRIEREFREIE WOHNUNGEN, GESCHÄFT & BÜRO in PULKAU



Brückenplatz 1 | 3741 Pulkau

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

# WOHLFÜHLEN in PULKAU

Die Stadtgemeinde Pulkau liegt im nördlichen Weinviertel, im Bezirk Hollabrunn und hat knapp 1.500 Einwohner. Die Wohnhausanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum.

Im Bereich der Bildung gibt es in Pulkau einen Kindergarten, eine Volksschule und eine Mittelschule. Die Infrastruktur bietet mit Supermärkten, Banken, Ärzten, Gasthäusern, etc. alles Nötige, was man im alltäglichen Leben braucht.

Die Stadtgemeinde Pulkau gilt als wahres Freizeit-Paradies für Wanderer und (E-)Biker, zahlreiche markierte Wanderrouten (z.B. „tut gut“-Wanderwege oder der Wald-Weinviertelweg bzw. 6-Städte-Radtour) locken zum Erkunden des Pulkau-Tals.

Wunderschöne Panoramablicke verspricht die Pulkauer Aussichtswarte mit Blick nach Pulkau, Leodagger und bis zu der Windmühle in Retz. Bei guten Wetterverhältnissen reicht der Blick sogar bis hin zu Schneeberg und Rax.

Die Bezirkshauptstadt Hollabrunn liegt rund 26 km (30 Fahrminuten) entfernt.



## Stadtgemeinde PULKAU

Rathausplatz 1, 3741 Pulkau

02946 2276, [gemeinde@pulkau.gv.at](mailto:gemeinde@pulkau.gv.at)

## INFRASTRUKTUR

- Gemeindeamt
- Bank
- div. Ärzte
- Apotheke
- Postpartner
- Supermarkt

## BILDUNG

- Kindergarten
- Volksschule
- Mittelschule

## FREIZEIT

- Gasthäuser
- Weingüter, Heurige
- vielseitige Wander- und Radwege
- Museen

## MOBILITÄT

- nördliches Weinviertel
- rund 10 km nach Retz
- rund 20 km nach Horn
- rund 26 km nach Hollabrunn
- rund 50 km nach Krems an der Donau
- rund 1 Stunde (80 km) nach Wien



Die WAV (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel“) errichtete in der Stadtgemeinde Pulkau eine innovative Wohnhausanlage für "Betreutes Wohnen". Diese fügt sich lückenlos und mit den neuesten Energie-sparstandards in das gegebene Ortsbild ein und bereichert so die Gemeinde.

Insgesamt gibt es 15 barrierefreie Wohnungen die in **Miete** vergeben werden, sowie ein Geschäft und ein Büro. Die Wohnungen haben eine Wohnnutzfläche zwischen 50 m<sup>2</sup> und 81 m<sup>2</sup> und verfügen jeweils über einen Autoabstellplatz im Kellergeschoß und ein eigenes Kellerabteil.

## PLANUNG

Architekturbüro Friedreich

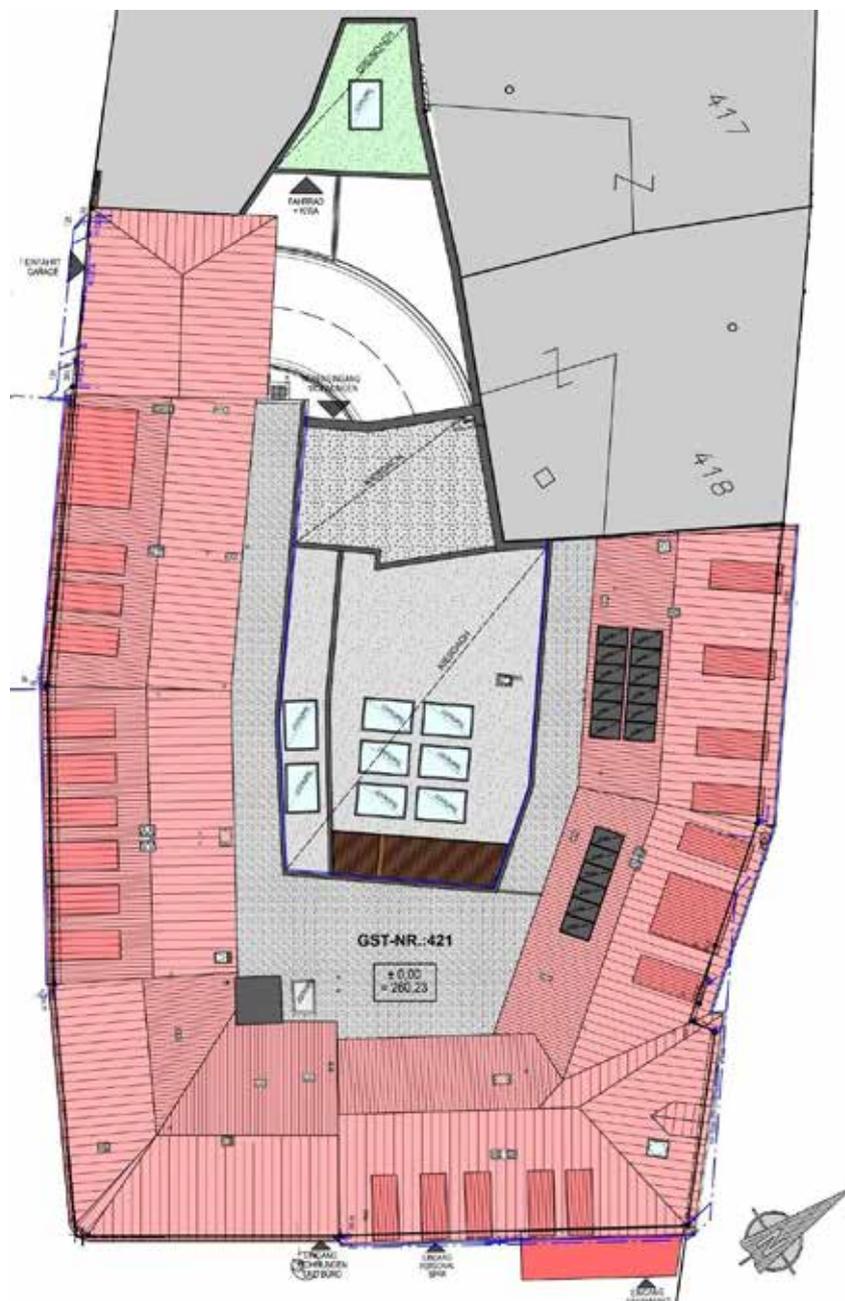
## Energieeffizientes Wohnen

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. Die Senkung der Energiekosten wird einerseits mittels der kontrollierten Wohnraumlüftung erreicht, andererseits werden die Heizkosten durch die gezielte Ausrichtung des Hauses niedrig gehalten.

### Energiekennzahl:

$HWB_{RK}$ : 16 kWh/m<sup>2</sup>a

### Lageplan



## Wohnungsübersicht:

Top	Geschoß	Wohnnutzfläche	Zimmer
1	EG	80,96 m <sup>2</sup>	2
2	EG	63,65 m <sup>2</sup>	2
3	EG	65,30 m <sup>2</sup>	2
4	EG	64,42 m <sup>2</sup>	2
5	1. OG	76,47 m <sup>2</sup>	3
6	1. OG	58,15 m <sup>2</sup>	2
7	1. OG	59,83 m <sup>2</sup>	2
8	1. OG	59,09 m <sup>2</sup>	2
9	1. OG	68,85 m <sup>2</sup>	3
10	1. OG	50,31 m <sup>2</sup>	2
11	1. OG	57,44 m <sup>2</sup>	2
12	1. OG	55,08 m <sup>2</sup>	2
13	1. OG	74,56 m <sup>2</sup>	2
14	1. OG	63,28 m <sup>2</sup>	2
15	1. OG	81,56 m <sup>2</sup>	3
16	EG (Lokal, Büro)	64,24 m <sup>2</sup>	2
17	EG (Lokal)	SPAR	

Die aktuell freien Wohnungen finden Sie unter [www.wav-wohnen.at](http://www.wav-wohnen.at), gerne stehen wir Ihnen auch telefonisch für Auskünfte und weitere Informationen unter 02846/7015 zur Verfügung.

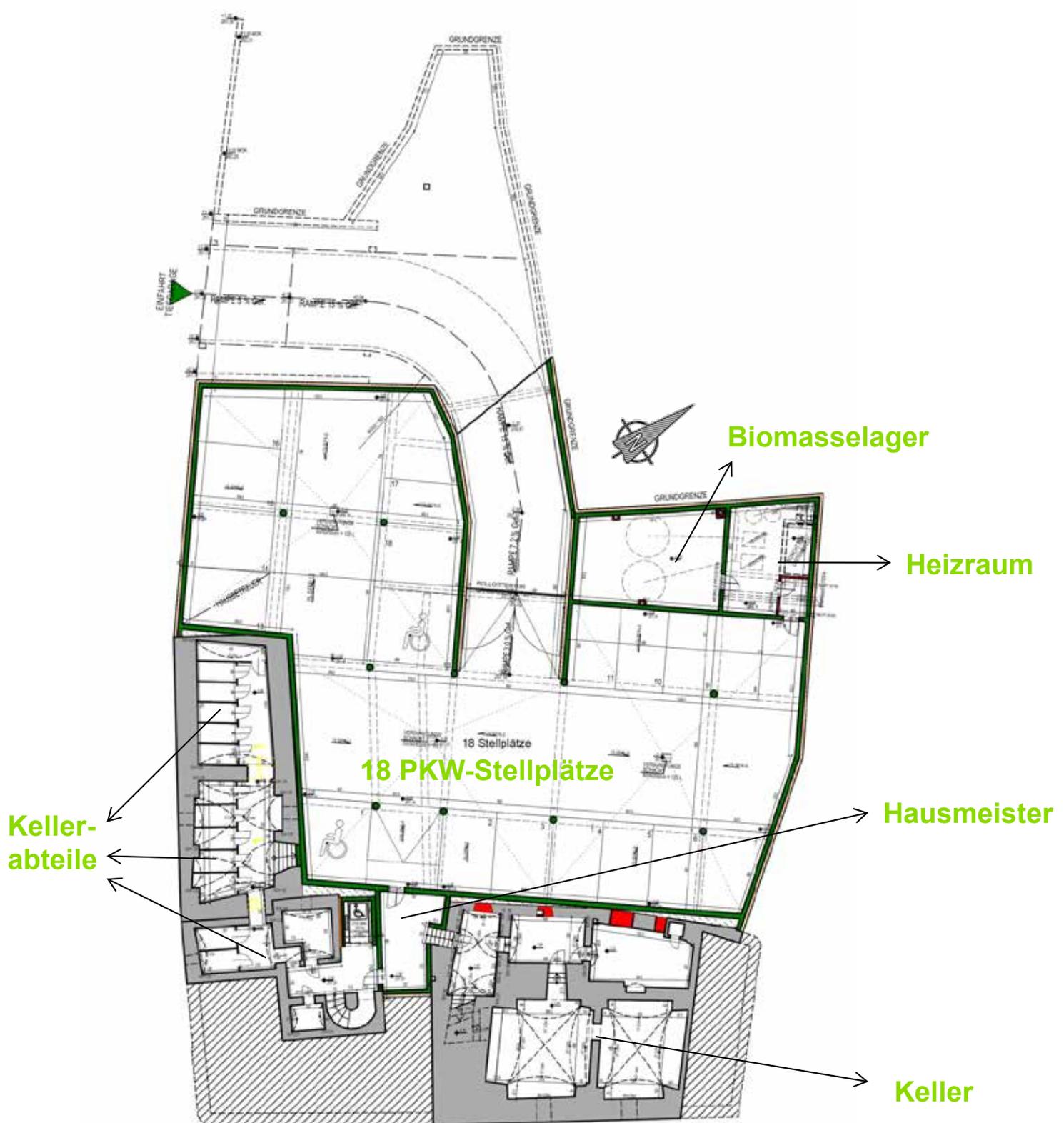
**VORAUSSETZUNGEN** für die Anmietung:

- ein Mindestalter zum Zeitpunkt des Mietantritts von 60 Jahren oder
- ein Behinderungsgrad ab 55% oder
- ab Pflegestufe 2

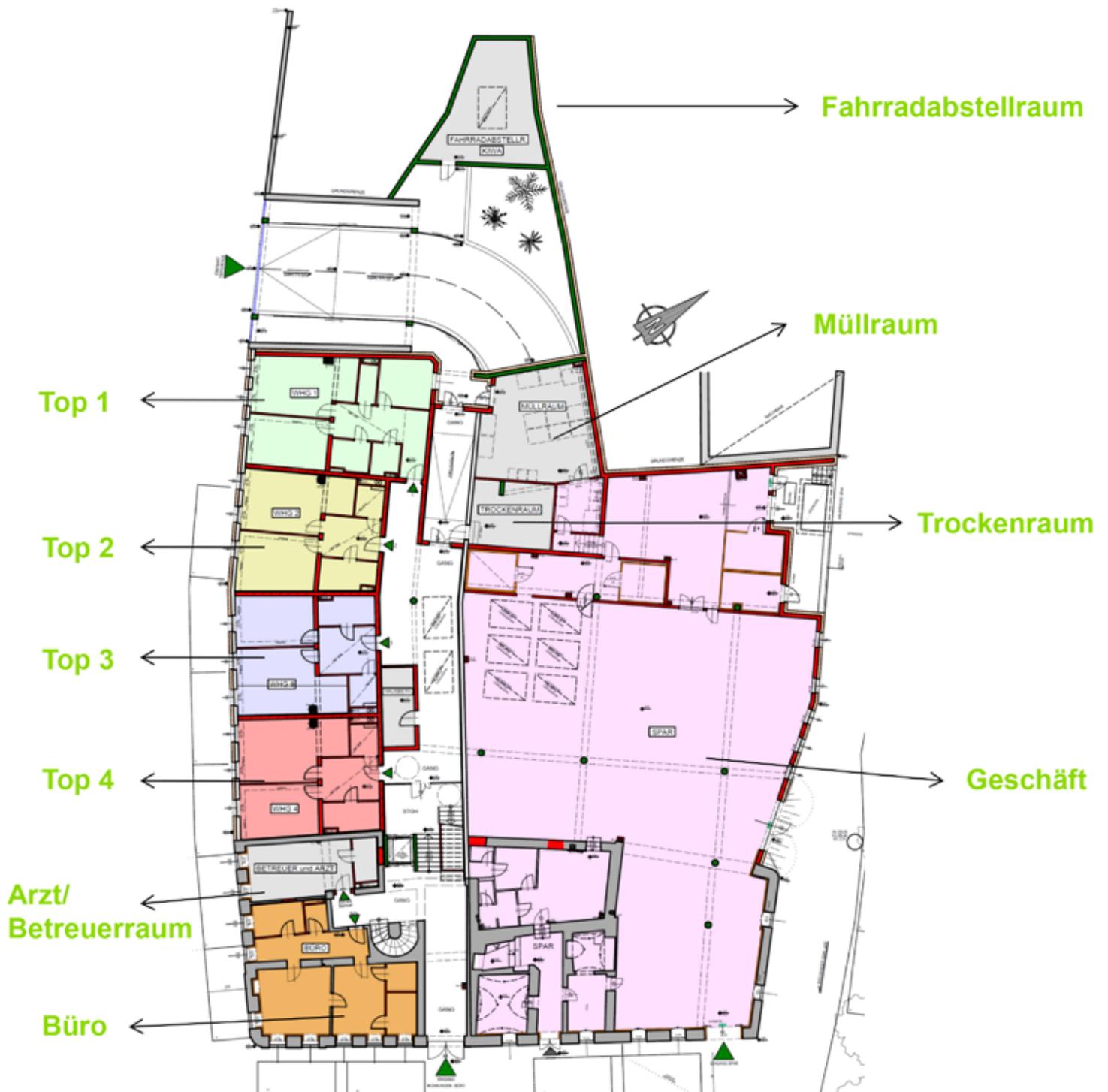
Bei Nichterreichen der Voraussetzungen ist ein befristeter Mietvertrag möglich.



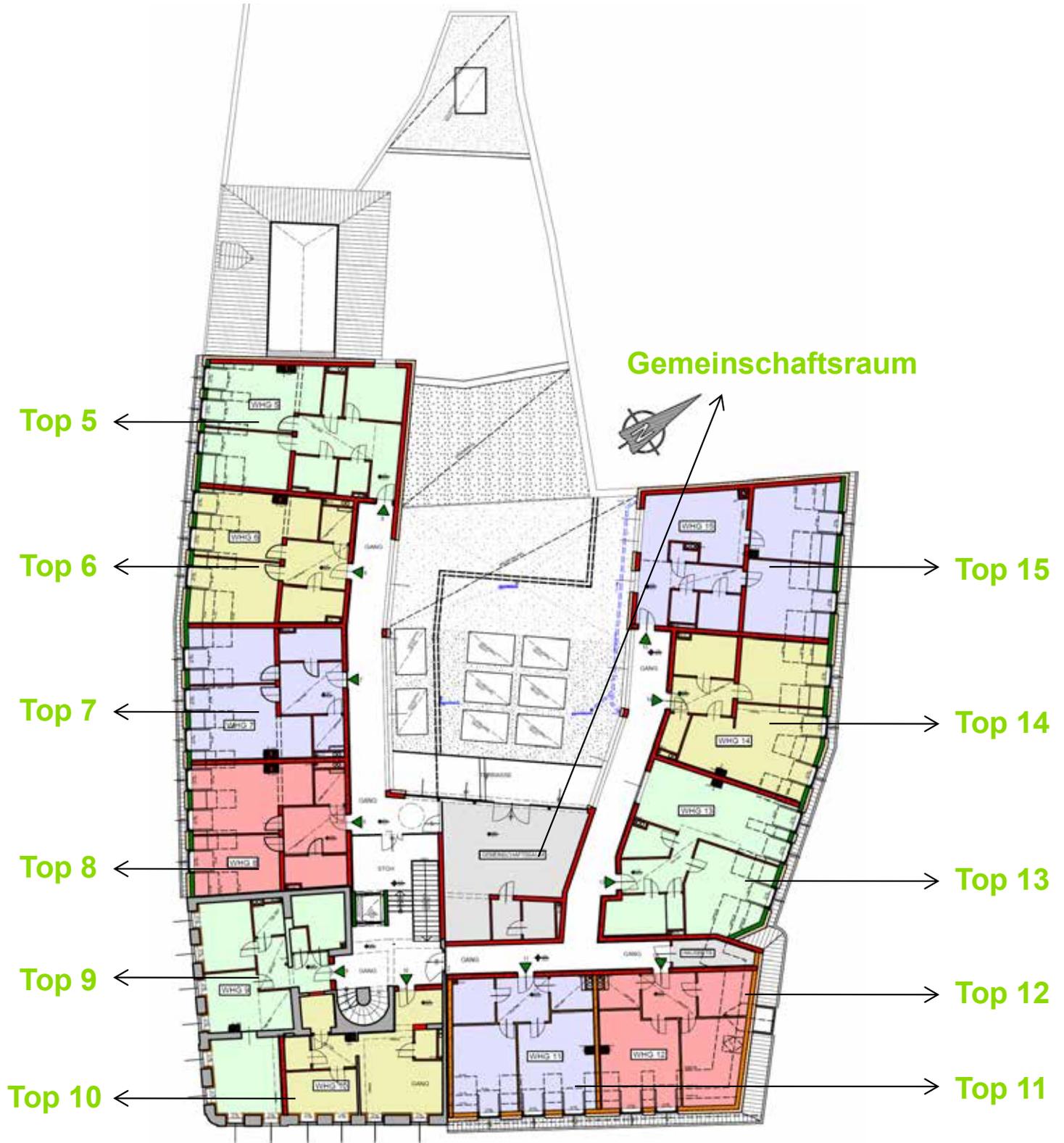
## Grundrissübersicht | Kellergeschoß



## Grundrissübersicht | Erdgeschoß

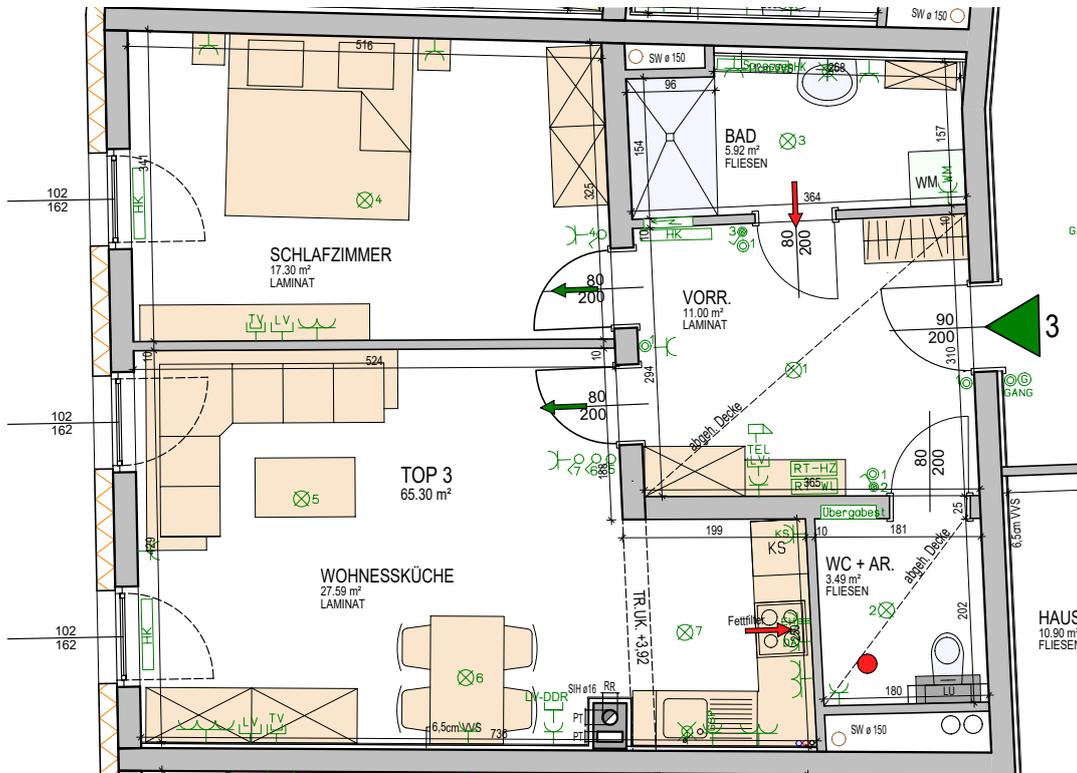


## Grundrissübersicht | Obergeschoß

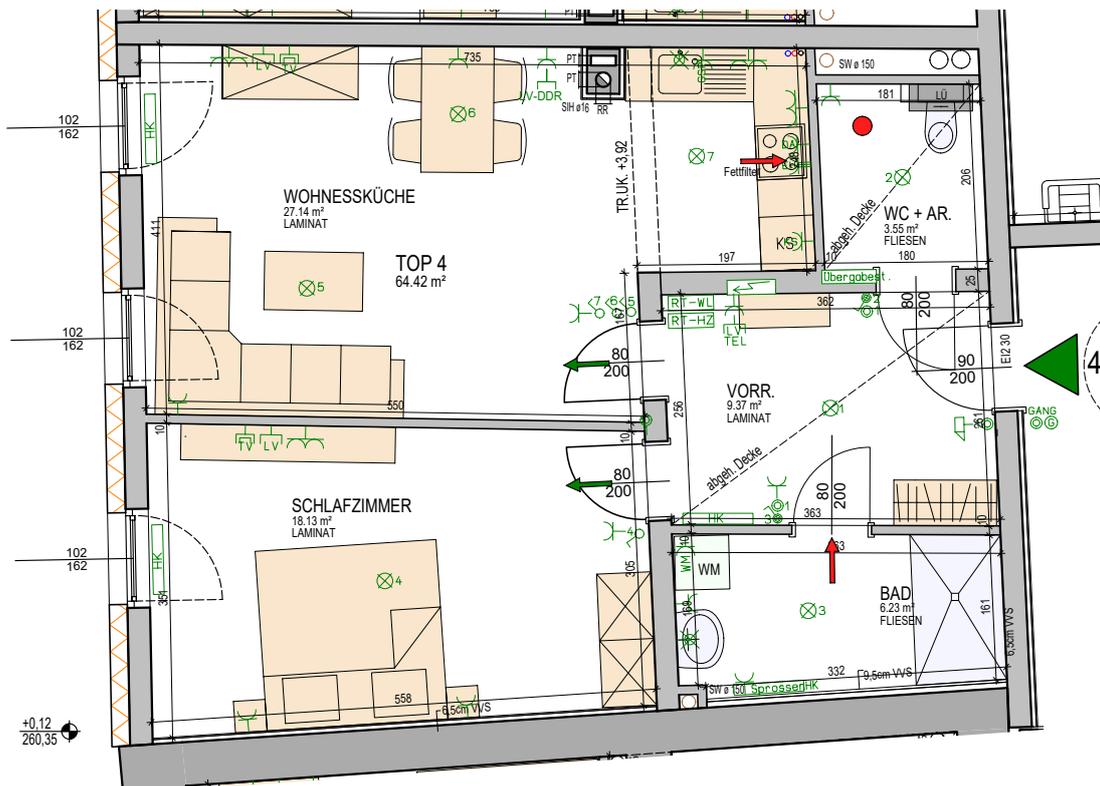




## Grundriss Top 3 | Erdgeschoß | ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche



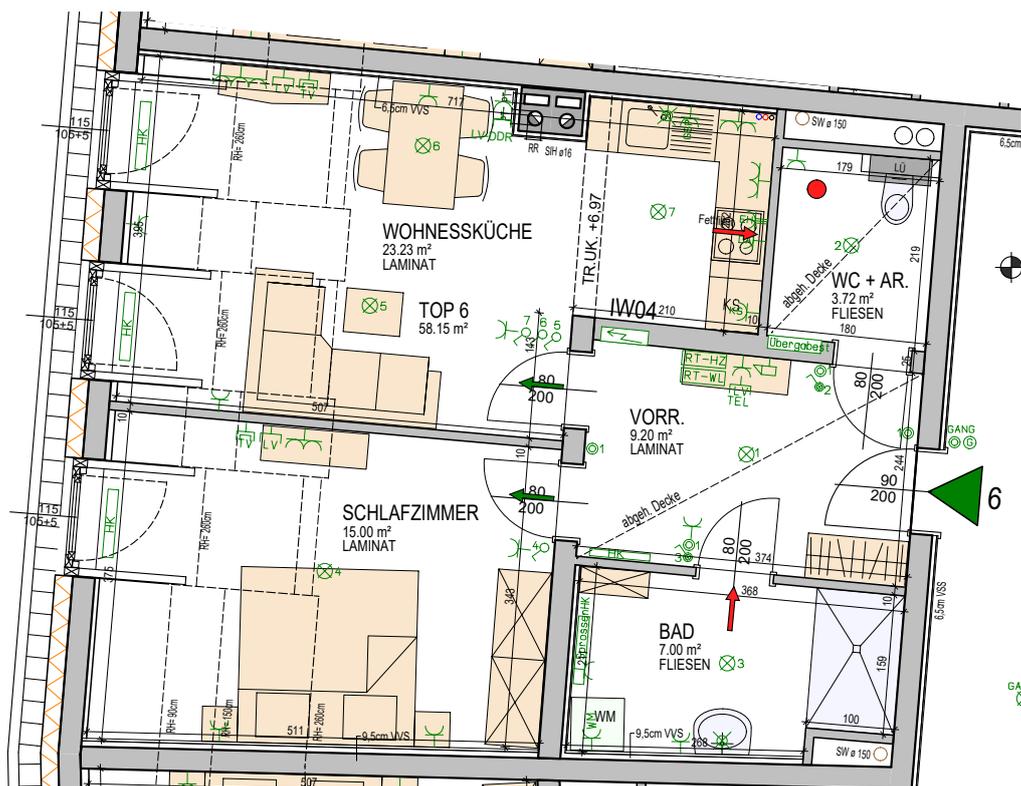
## Grundriss Top 4 | Erdgeschoß | ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche



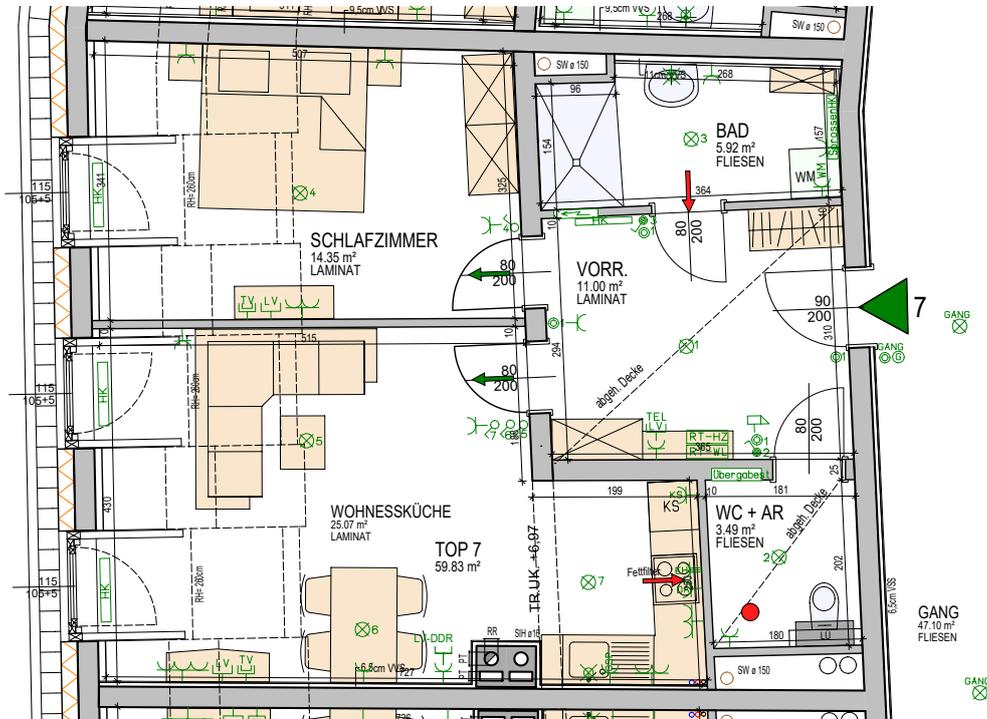
## Grundriss Top 5 | Obergeschoß | ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche



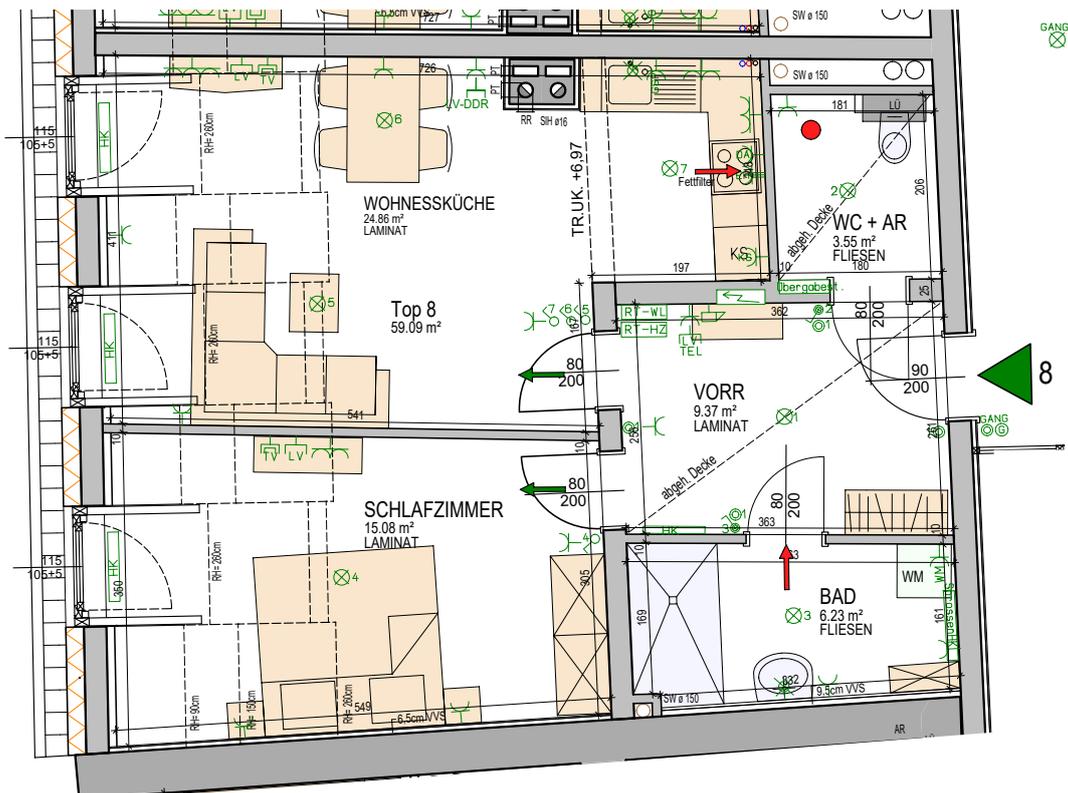
## Grundriss Top 6 | Obergeschoß | ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche



## Grundriss Top 7 | Erdgeschoß | ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

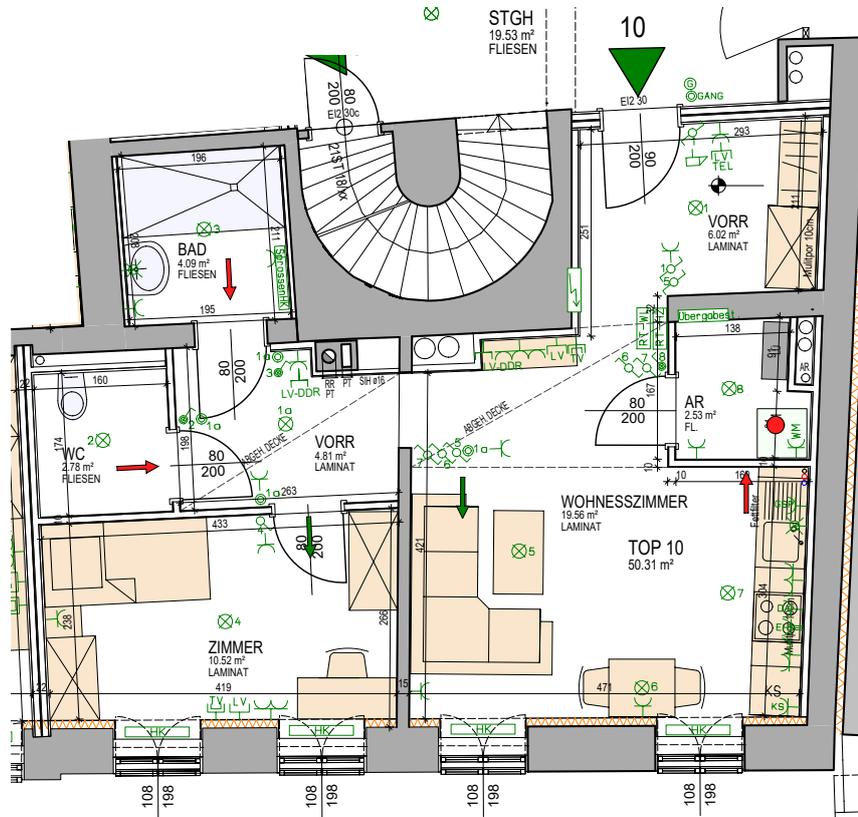


## Grundriss Top 8 | Obergeschoß | ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

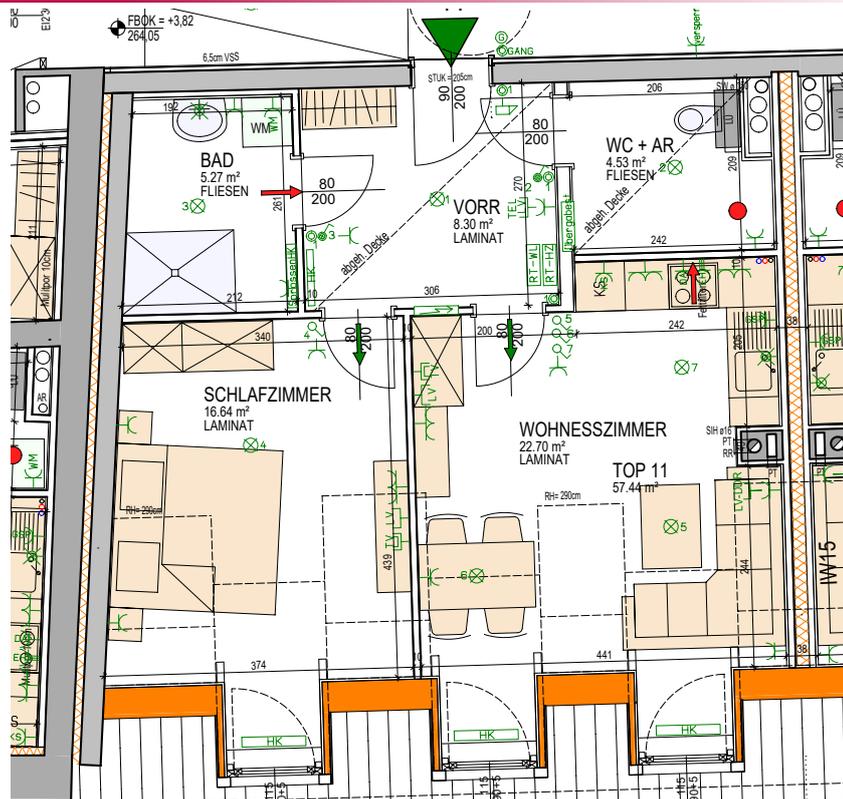




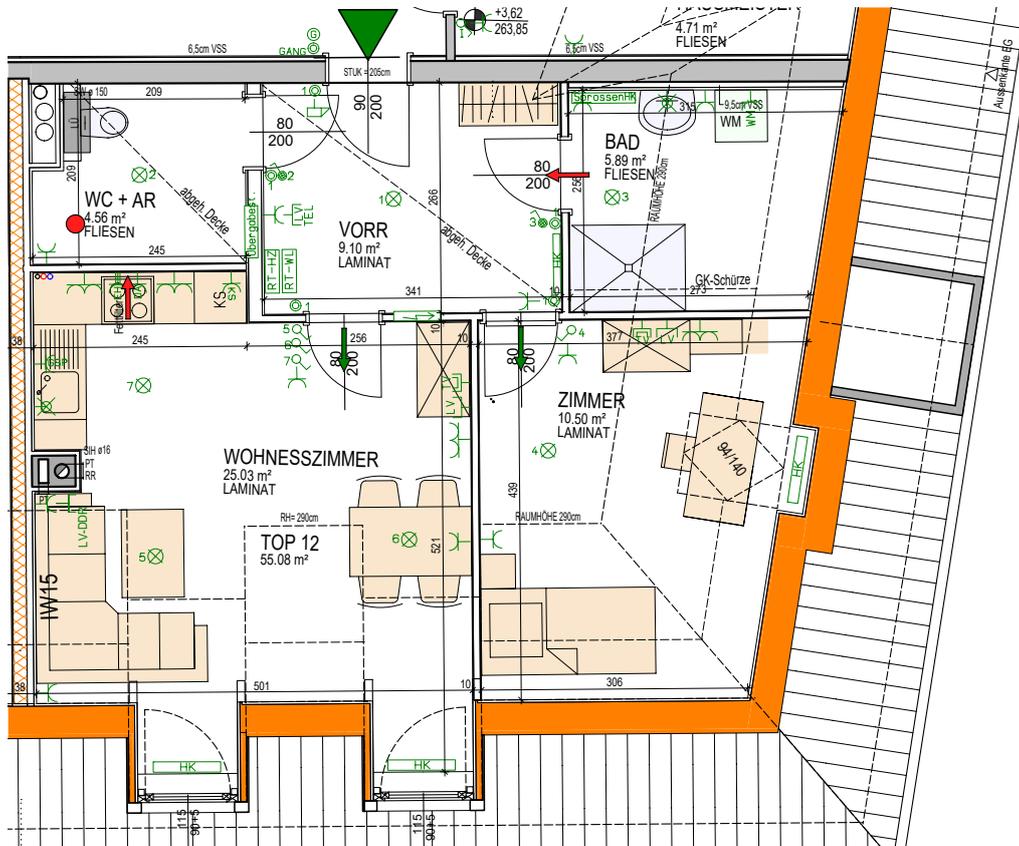
## Grundriss Top 10 | Obergeschoß | ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche



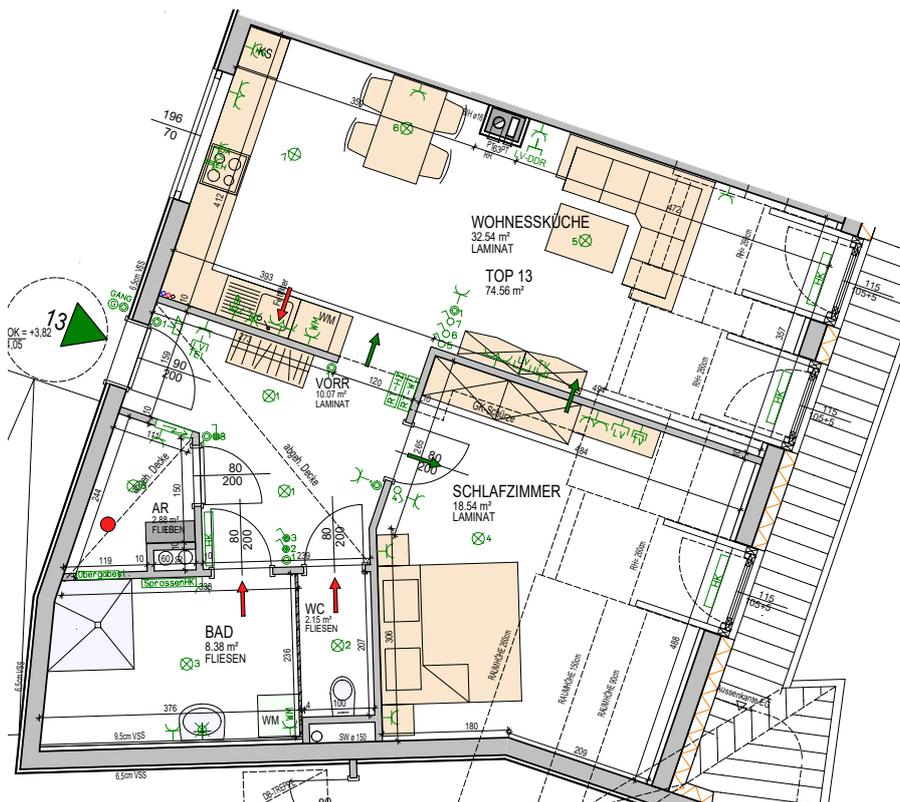
## Grundriss Top 11 | Obergeschoß | ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche



## Grundriss Top 12 | Obergeschoß | ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche



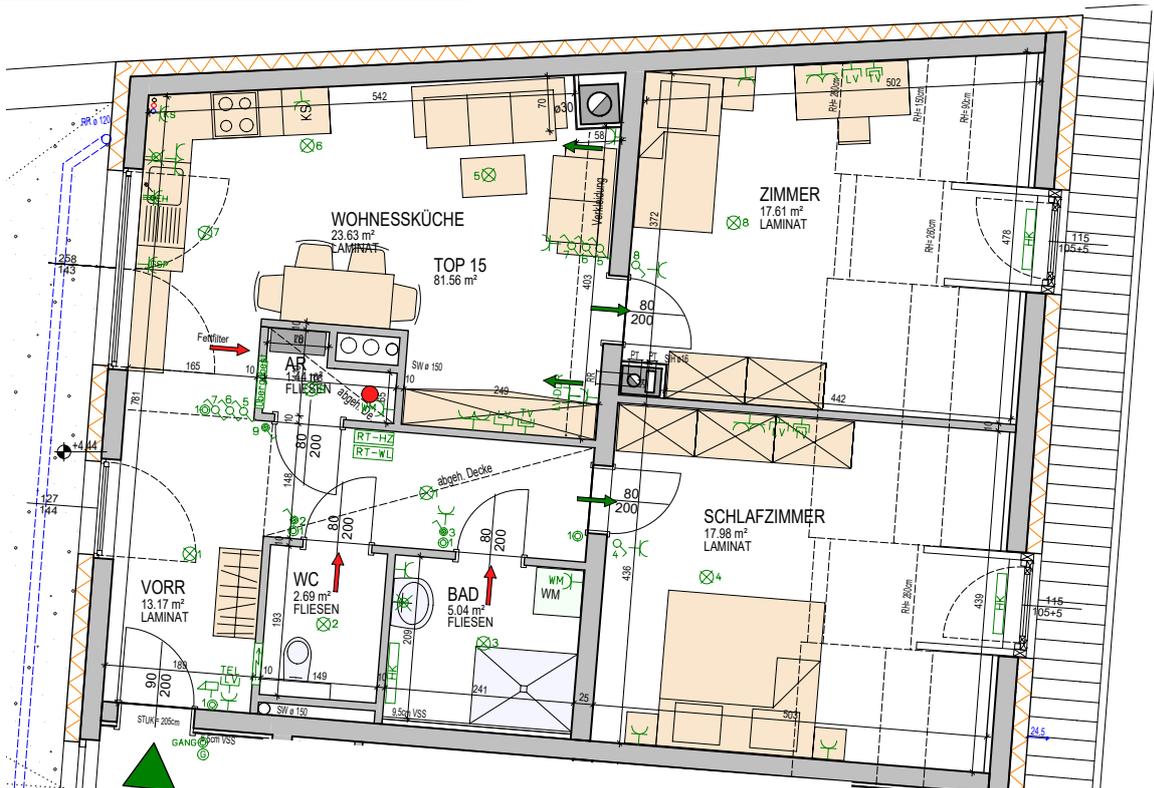
## Grundriss Top 13 | Obergeschoß | ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche



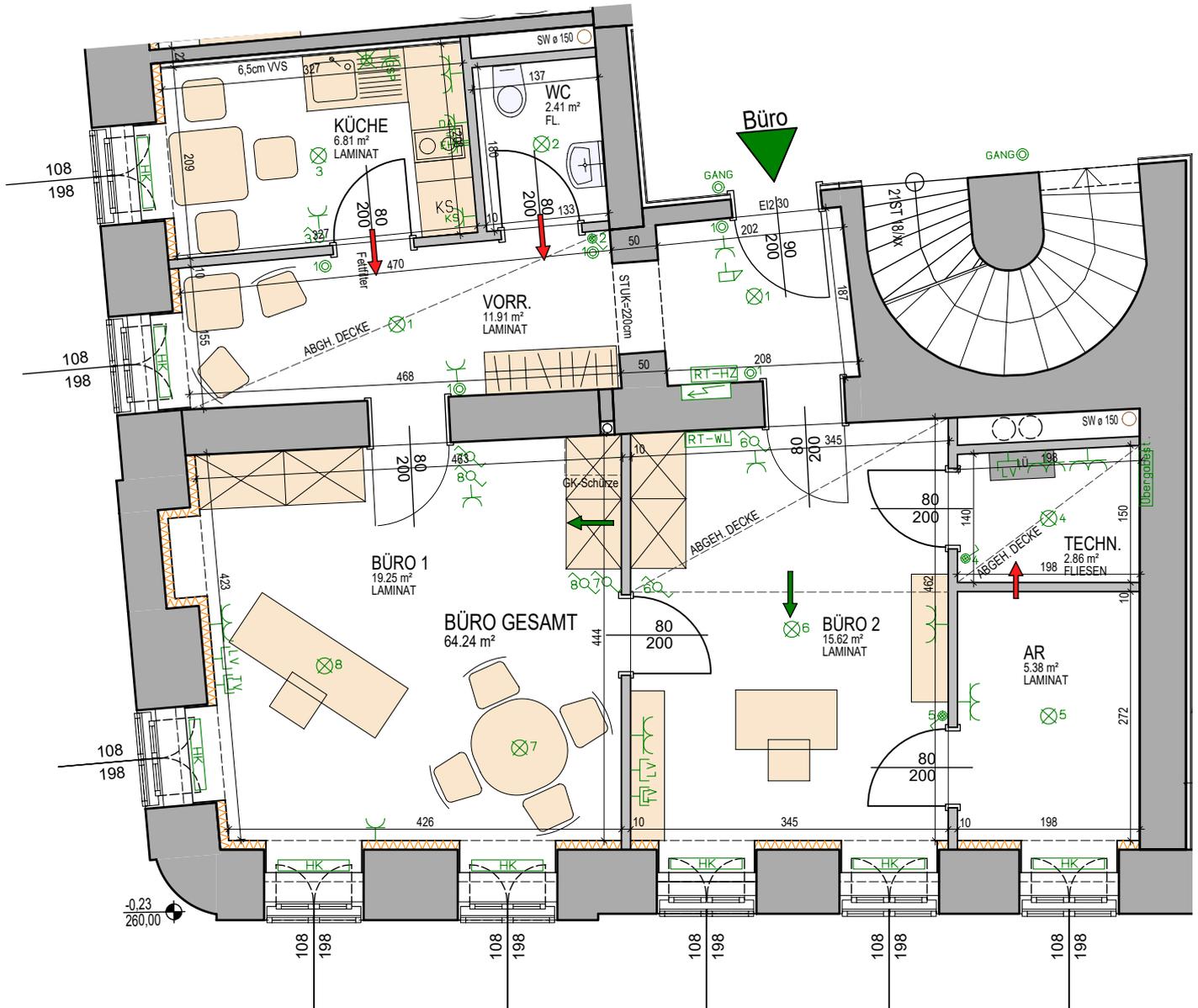
## Grundriss Top 14 | Obergeschoß | ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche



## Grundriss Top 15 | Obergeschoß | ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche



Grundriss Lokal, Büro (Top 16) | Erdgeschoß | ca. 64 m<sup>2</sup> Nutzfläche



## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### Bauweise

Dieses historische Projekt wurde teilweise abgebrochen und mit Betonwänden und Ziegelwerk wieder aufgebaut. Bei dieser Wohnhausanlage handelt es sich um ein Niedrigenergiehaus bei dem eine Energiekennzahl laut Energieausweis kleiner gleich  $20 \text{ kWh/m}^2\text{a}$  erreicht wird.

Somit kommen Sie einerseits in den Genuss der maximalen Wohnbauförderung des Landes NÖ und andererseits ergibt sich aus der sehr dichten und gut gedämmten Bauweise eine Reduktion der Heizkosten.

### Lüftungsinstallation

In Bezug auf Energieeinsparung und Wohnkomfort, ökologische Aspekte und Nachhaltigkeit, werden alle modernen Anlagen mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

### Heizungsinstallation

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mit einer zentralen Pelletsanlage. In den Wohnungen befinden sich Ventilheizkörper mit Thermostatknöpfen. Im Bad ist ein Sprossenheizkörper montiert. Selbstverständlich verfügt jede Wohneinheit über einen eigenen Wärmemengenzähler.

### Sanitäreinrichtungen

Die Wohnform „Betreutes Wohnen“ zeichnet sich unter anderem durch eine „bodenebene Dusche“ aus. Der Einbau von „Wasserbelebungssystemen“ in der Wasserzuleitung wurde ausgeführt. Ebenso hat jede Wohneinheit einen eigenen Wasserzähler.

### Elektroinstallationen

Deckenauslässe, Steckdosen und Schalter wurden in sinnvoller Anzahl und Anordnung geplant. Eine digitalisierte SAT-Anlage mit Verkabelung in Wohn- und Schlafzimmer wurde installiert. Weiteres wurde ein möglicher Telefon-Festnetzanschluss in das Vorzimmer verkabelt und zusätzliche Leerverrohrungen wurden in Wohn- und Schlafzimmer vorgesehen. Der Anschluss ist seitens des Mieters selbst zu beantragen. Jede Einheit hat einen eigenen Stromzähler. Es wurde eine Glasfaservorbereitung eingeleitet, wobei Leerverrohrungen vom öffentlichen Gut bis in den Medienverteiler eingerichtet wurden. (Der Anschluss ist vom Mieter selbst beim entsprechenden Anbieter zu veranlassen.)

### Bautischlerarbeiten

Sämtliche Innentüren bestehen aus furnierten Holztürblättern in Buche-Optik mit entsprechenden Beschlägen und lackierten Stahlzargen.

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

---

### **Fliesenlegerarbeiten**

Die Sanitärräume der Wohneinheiten sind generell mit Verfließungen ausgestattet. Alle Nassräume wurden mit rutschhemmenden Bodenfliesen ausgeführt. Die Wandverfließung erfolgte in den Bädern raumhoch und in den WC-Räumen auf einer Höhe von 1,50 m. Die Ausführung der Wandfliesen erfolgte mit weißer, der Bodenfliesen mit grauer Oberfläche.

### **Maler- und Anstreicherarbeiten**

Weißer Wand- und Deckenanstriche auf Innendispersionsbasis werden bei allen Projekten verwendet.

### **Fensterkonstruktionen**

Die Kunststoffenster haben eine 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung. Die Außenfensterbänke wurden in Alu ausgeführt und die Innenfensterbänke wurden in kunststoffbeschichteter Ausführung mit weißer Oberfläche installiert.

### **Bodenbeläge**

Es werden generell Laminatbeläge verwendet. Diese sind einfach zu pflegen und optisch ansprechend.

### **Barrierefreiheit - speziell bei der Wohnform „Betreutes Wohnen“**

Auf barrierefreie Ausführung der gesamten Anlage wurde besonderer Wert gelegt (Aufzug, Rampenausbildungen, keine Schwellen über 3 cm Höhe, Durchgangslichten aller Türen mind. 80 cm,...). Die Grundrisse der Wohneinheiten sind flexibel gestaltet, sodass spezielle Anforderungen auf behindertengerechte Nutzung umgesetzt werden können. Zum Beispiel kann im Bedarfsfall durch einfaches Entfernen der „mobilen Trennwand“ genügend Platz für die notwendigen Wenderadien für Rollstuhlfahrende auch in den Sanitärbereichen gewährleistet werden.

### **Sonderräume**

Als Sonderräume wurden ein Aufenthalts-/Gemeinschaftsraum und ein Arzt/- und Betreuerraum in der Anlage untergebracht.

## 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!



1

2

3

4

5

6

7

8

9



### 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 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 (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

### 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

### 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: € 50.000,-
- für zwei Personen: € 70.000,-
- für jede weitere Person: € 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

Diese Broschüre dient lediglich zur Erstinformation. Es wird keine Garantie für die Richtigkeit bzw. Aktualität der Angaben übernommen.  
Stand: März 2025

## Anmeldeformular

Name: .....

Geburtsdatum: .....

Beruf: .....

Adresse: .....

Telefon: .....

eMail: .....

Staatsbürgerschaft: .....

Ehepartner (Lebensgefährte): .....

Geburtsdatum: .....

Beruf: .....

Adresse: .....

weitere Personen:

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

