

Da sind wir daheim!

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



Visualisierung: Architekt Litschauer ZT GmbH
Bild inkl. Sonderausstattungen

REIHENHÄUSER in PULKAU

Anton-Reich-Straße 9 - 14 | 3741 Pulkau



Wir beraten Sie gerne!
02846/7015

WOHLFÜHLEN in PULKAU

Die Stadtgemeinde Pulkau liegt im nördlichen Weinviertel im Bezirk Hollabrunn und hat rund 1460 Einwohner. Der Bauplatz selbst befindet sich am nordöstlichen Ortsrand in ruhiger Lage.

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, bis zu der Windmühle in Retz. Bei guten Wetterverhältnissen reicht der Blick sogar bis hin zu Schneeberg und Rax.

Die Bezirkshauptstadt Hollabrunn liegt rund 28 km (30 Fahrminuten) entfernt. Nach Wien braucht man mit dem Auto etwa eine Stunde und 15 Minuten.



Stadtgemeinde PULKAU

Rathausplatz 1, 3741 Pulkau

02946 2276, gemeinde@pulkau.gv.at

INFRASTRUKTUR

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

BILDUNG

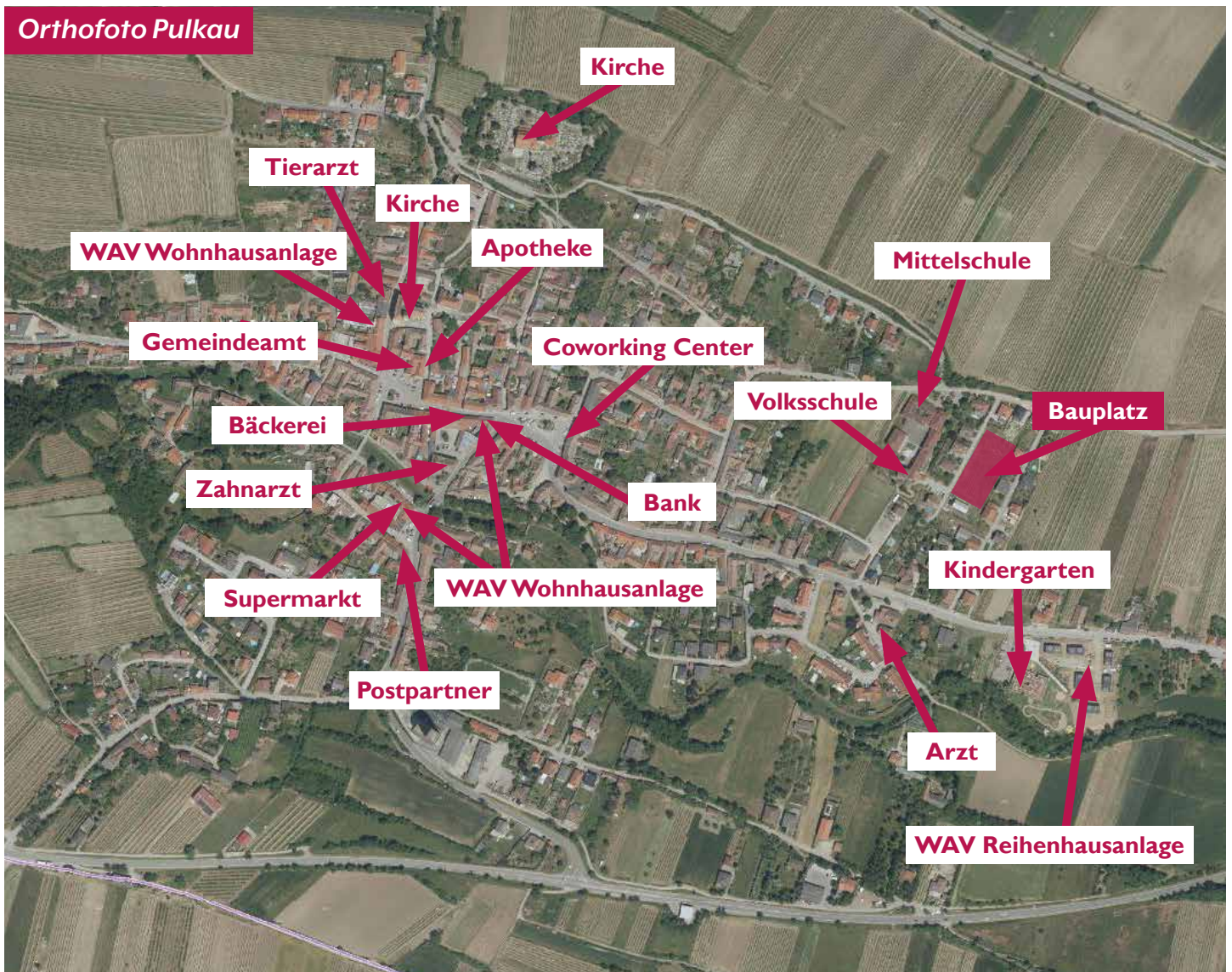
- Kindergarten
- Volksschule
- Mittelschule

FREIZEIT

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

MOBILITÄT

- nördliches Weinviertel
- rund 10 km nach Retz
- rund 20 km nach Horn
- rund 28 km nach Hollabrunn
- rund 50 km nach Krems an der Donau
- rund 80 km nach Wien



Die WAV (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel“) errichtet in der Stadtgemeinde Pulkau 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 6 Reihenhäuser, angeordnet als Doppelhäuser, mit jeweils ca. 109 m² Wohnnutzfläche. Alle Häuser werden in **Miete mit Kaufoption** vergeben, die zugeteilte Grundstücksfläche beträgt zwischen ca. 468 m² und ca. 521 m². Die Häuser bestehen aus Erd- und Obergeschoß und verfügen über Eigengärten. Das Erdgeschoß besteht aus einem, sich nach Südwesten öffnenden Wohnzimmer mit angrenzender Essküche. Diesen Räumen vorgelagert befindet sich die großzügige überdachte Terrasse inklusive Außen-Abstellraum. Weiters befinden sich im Erdgeschoss ein Vorraum, ein WC, der Stiegenaufgang ins Obergeschoß, ein Abstellraum unterhalb der Stiege und ein Technikraum. Im Obergeschoß befinden sich der Windfang mit Haupteingang, das Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und das Bad mit integriertem WC. Für jedes Reihnhaus sind zwei gedeckte PKW-Stellplätze als Carport vorgesehen sowie ein direkt angrenzender Geräteraum.

PLANUNG
Architekt Litschauer ZT GmbH
 Mühlweg 6, 3822 Karlstein an der Thaya
www.arch-litschauer.at

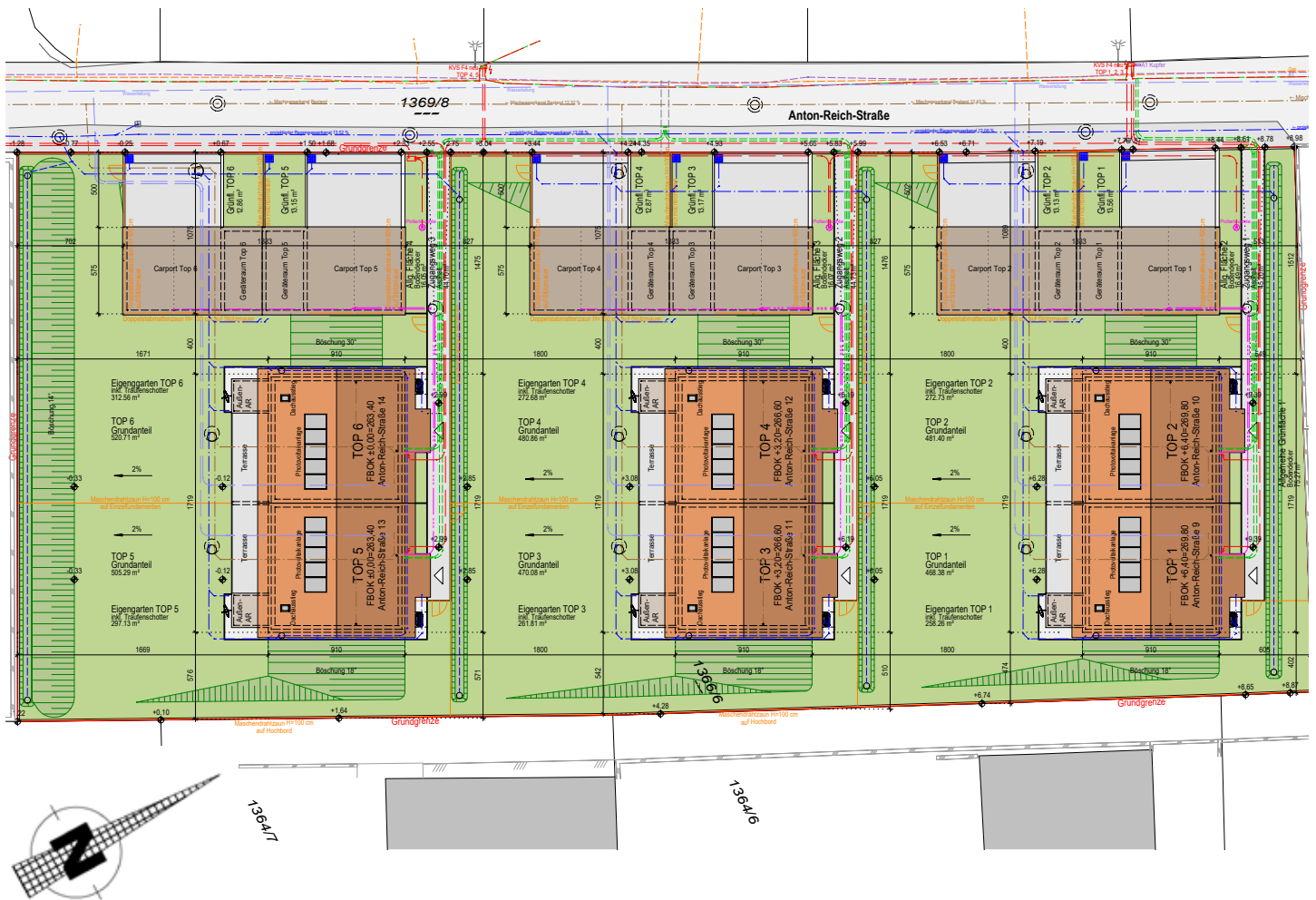
Energieeffizientes Wohnen

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 Dach eine PV-Anlage errichtet.

Energiekennzahl:

HWB_{RK}: 20,1 kWh/m²a

Lageplan



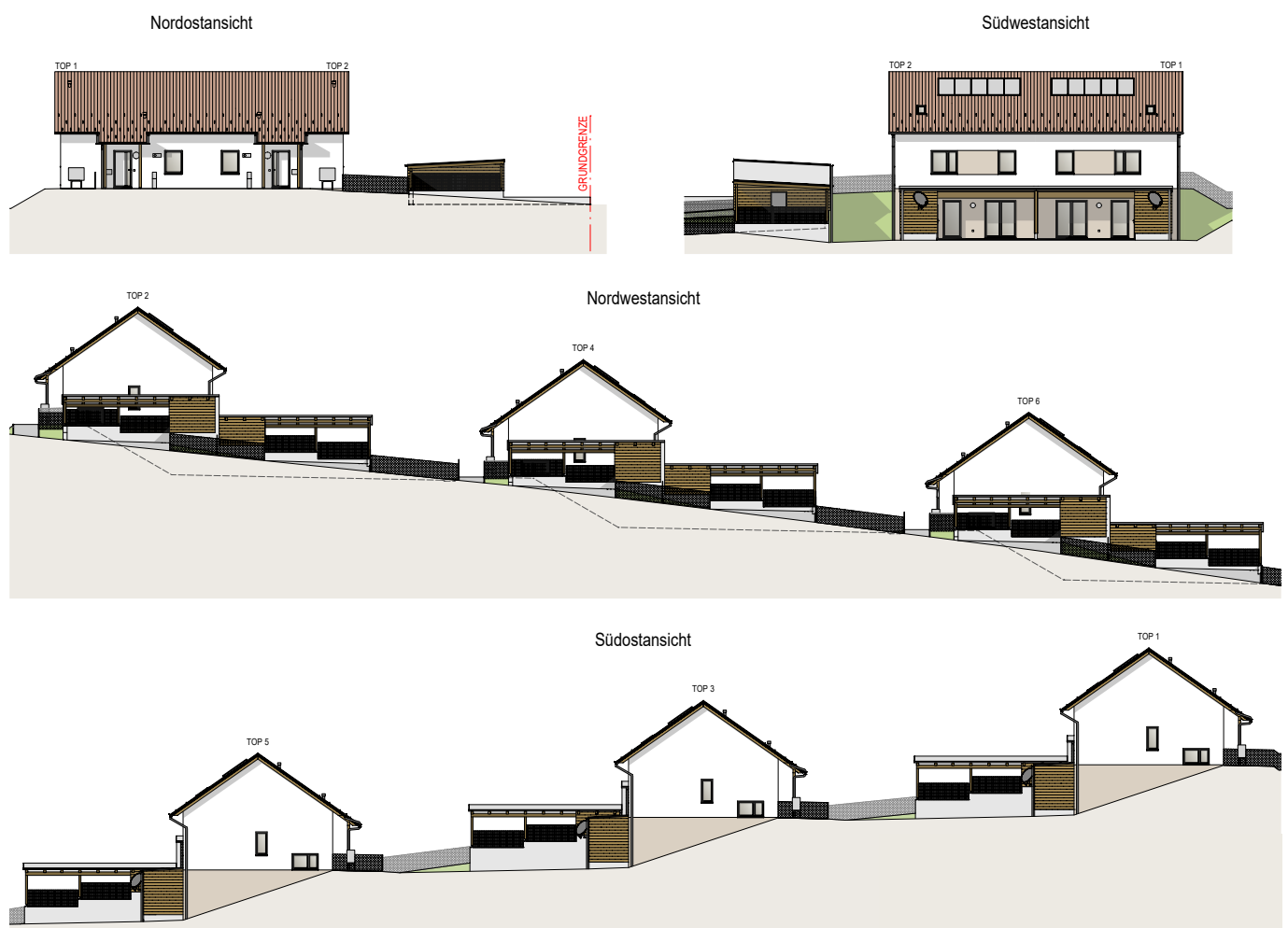
Reihenhausübersicht:

Top	Typ	Wnfl.	Grundstück	Zimmer	Terrasse	Garten	Abstellräume	Stellplätze	Eigenmittel ca.	Miete
1	A	109 m ²	468 m ²	4	ca. 14 m ²	ja	2	2	€ 29.037,-	€ 1.316,-
2	B	109 m ²	481 m ²	4	ca. 14 m ²	ja	2	2	€ 29.847,-	€ 1.316,-
3	A	109 m ²	470 m ²	4	ca. 14 m ²	ja	2	2	€ 29.142,-	€ 1.316,-
4	B	109 m ²	481 m ²	4	ca. 14 m ²	ja	2	2	€ 29.813,-	€ 1.316,-
5	A	109 m ²	505 m ²	4	ca. 14 m ²	ja	2	2	€ 31.328,-	€ 1.316,-
6	B	109 m ²	521 m ²	4	ca. 14 m ²	ja	2	2	€ 32.284,-	€ 1.324,-

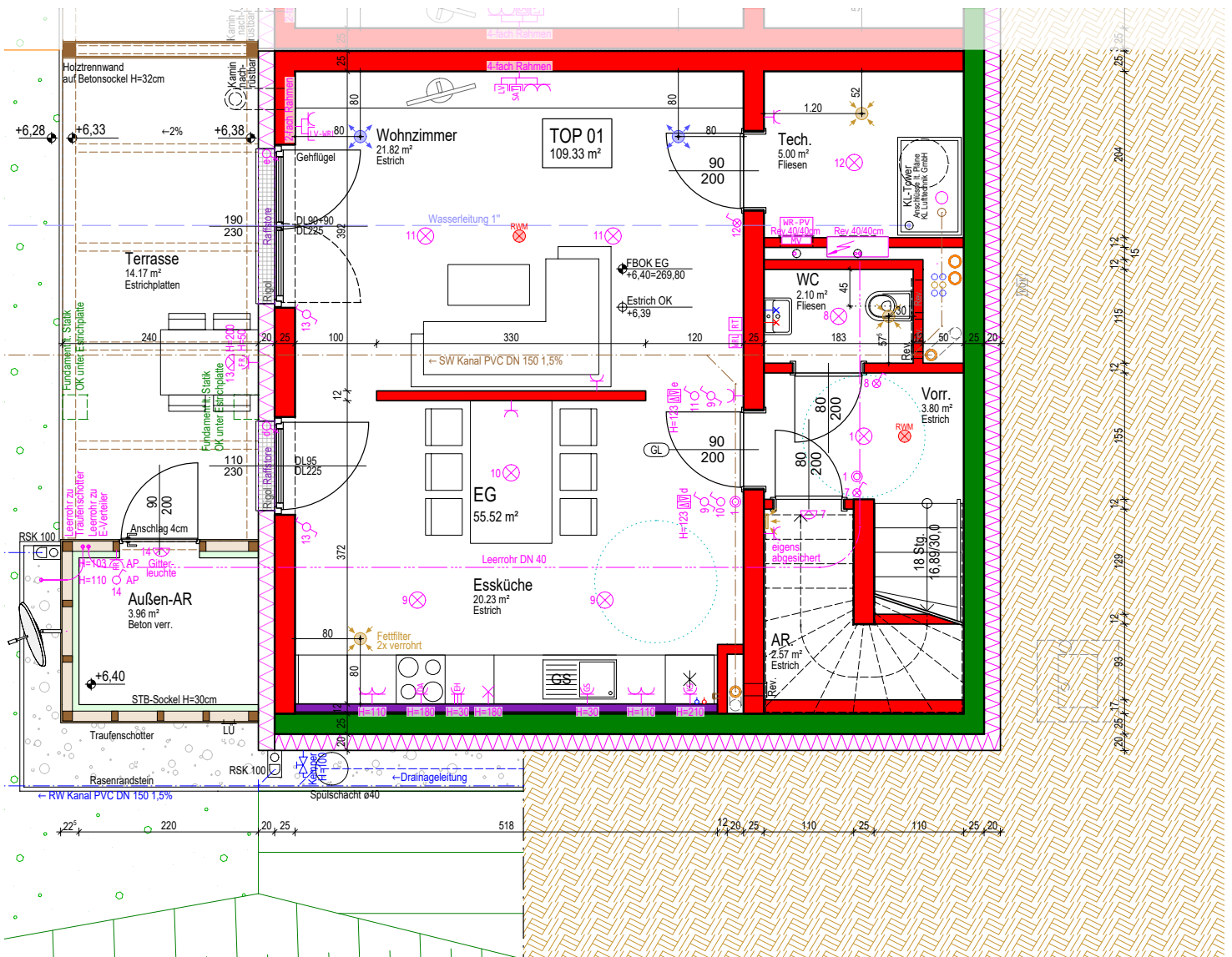
Stand: Februar 2026

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.

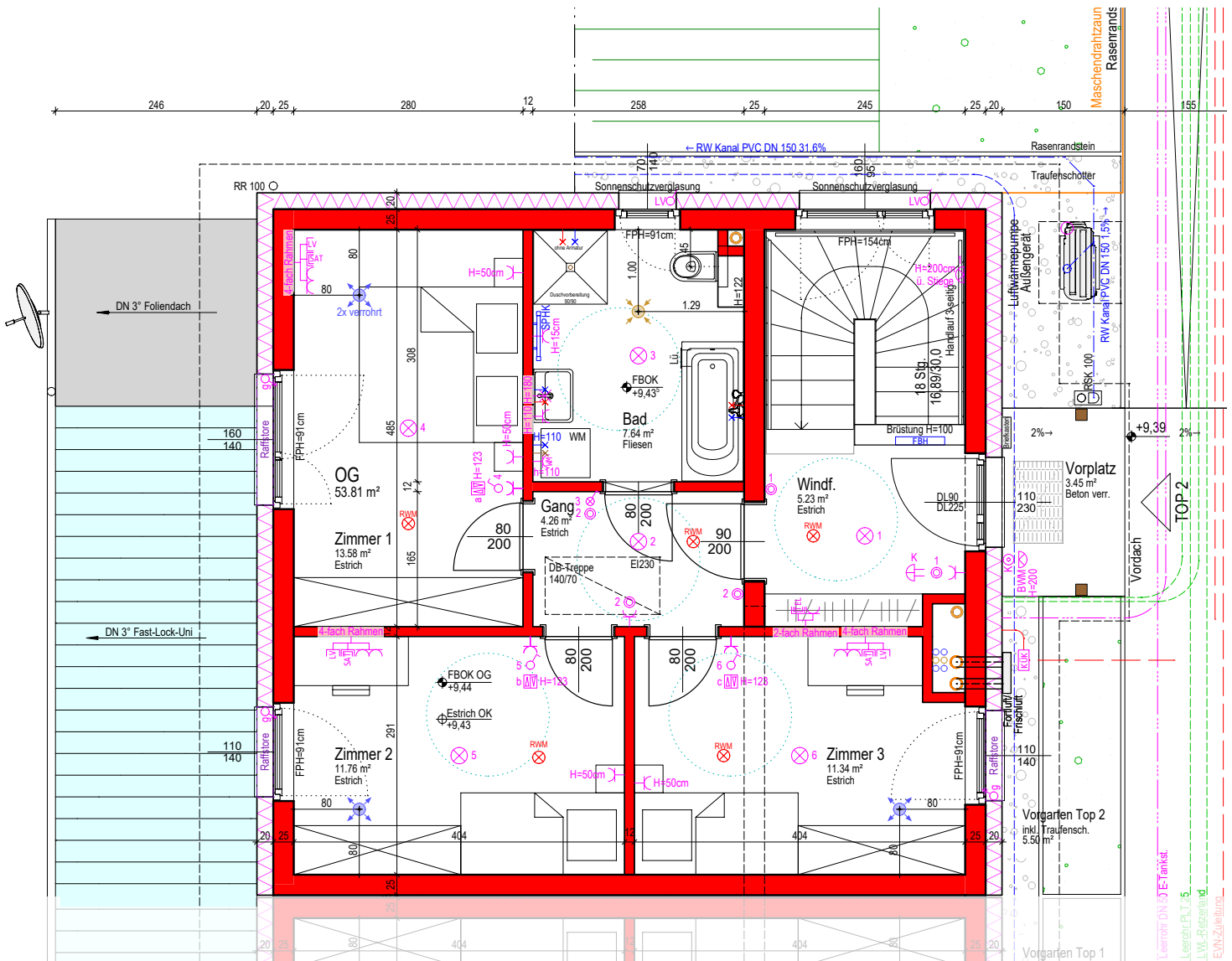


Grundriss Top A | Erdgeschoß | ca. 109 m² Wohnnutzfläche

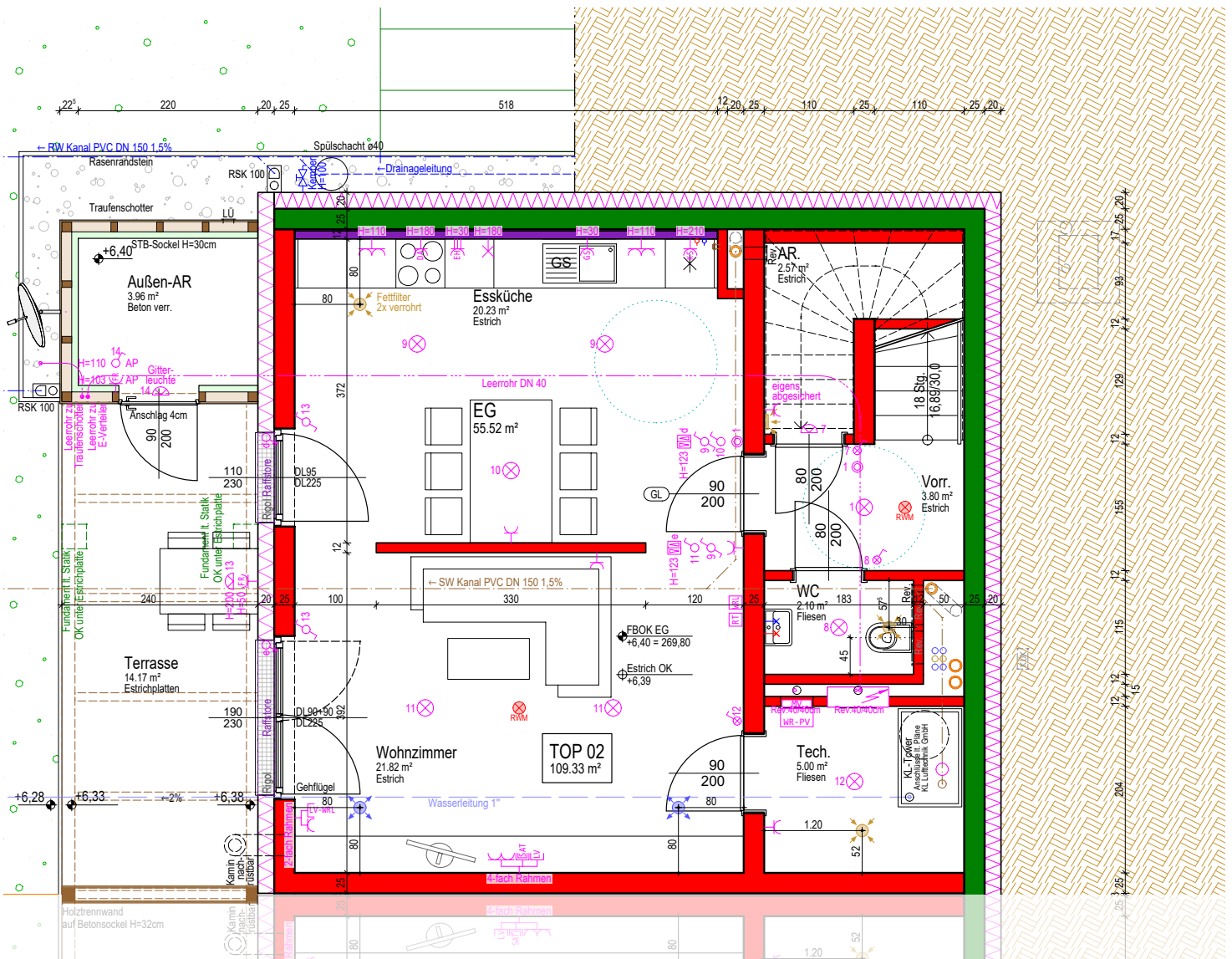


Grundriss Top B | Obergeschoß | ca. 109 m² Wohnnutzfläche

Jedes Reihenhaus verfügt über **zwei überdachte PKW-Stellplätze** in Form eines **Carports** sowie einen direkt angrenzenden Geräteraum.



Grundriss Typ B | Erdgeschoß | ca. 109 m² Wohnnutzfläche





Bau- und Ausstattungsbeschreibung

BAUWEISE

- Massivbauweise
- Niedrigenergiehaus (HWB_{RK}: 20,1 kWh/m²a)

LÜFTUNGSINSTALLATION

- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

HEIZUNGSINSTALLATION

- Luft/Wasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung

SANITÄREINRICHTUNGEN

- Kunststoffbadewanne
- vorbereitete bodenebene Dusche (ohne Armatur und ohne Duschtrennwand)
- Waschbecken
- Wand-WC mit Tiefspülkasten
- Sprossenheizkörper elektrisch betrieben

BAUTISCHLERARBEITEN

- furnierte Holztürblätter - weiß
- passende Holzzargen
- funierte Stiegenhandläufe in weiß
- Brüstungsabdeckungen in weiß

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)

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: Februar 2026 (Vergabeplan: 13.05.2025 mit Änderungen vom 02.01.2026)

Finanzierungsbeispiele

Reihenhaus Top 1 | Wohnnutzfläche ca. 109 m²

Wnfl.	Eigenmittel	Erwachsene	Kinder	Gesamteinkommen (netto)	Miete inkl. BK	Wohnzuschuss	Miete abzügl. Wohnzuschuss
109 m ²	€ 29.037,-	1	1	€ 1.800,-	€ 1.316,-	€ 295,-	€ 1.021,-
109 m ²	€ 29.037,-	1	1	€ 2.000,-	€ 1.316,-	€ 135,-	€ 1.181,-
109 m ²	€ 29.037,-	1	2	€ 1.700,-	€ 1.316,-	€ 440,-	€ 876,-
109 m ²	€ 29.037,-	1	2	€ 2.400,-	€ 1.316,-	€ 200,-	€ 1.116,-
109 m ²	€ 29.037,-	1	3	€ 2.100,-	€ 1.316,-	€ 495,-	€ 821,-
109 m ²	€ 29.037,-	1	3	€ 2.700,-	€ 1.316,-	€ 360,-	€ 956,-
109 m ²	€ 29.037,-	2	0	€ 2.000,-	€ 1.316,-	€ 285,-	€ 1.031,-
109 m ²	€ 29.037,-	2	1	€ 1.800,-	€ 1.316,-	€ 440,-	€ 876,-
109 m ²	€ 29.037,-	2	1	€ 2.200,-	€ 1.316,-	€ 330,-	€ 986,-
109 m ²	€ 29.037,-	2	2	€ 2.000,-	€ 1.316,-	€ 495,-	€ 821,-
109 m ²	€ 29.037,-	2	2	€ 2.700,-	€ 1.316,-	€ 360,-	€ 956,-
109 m ²	€ 29.037,-	2	3	€ 2.500,-	€ 1.316,-	€ 578,-	€ 738,-
109 m ²	€ 29.037,-	2	3	€ 3.300,-	€ 1.316,-	€ 413,-	€ 903,-

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

