

Da sind wir daheim!

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



Visualisierung: architekt gschwanner zt-gmbh  
Symbolbild inkl. Sonderausstattungen

## GEMEINDEZENTRUM sowie WOHNUNGEN IN SCHWARZENAU

3900 Schwarzenau



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

# WOHLFÜHLEN in SCHWARZENAU

Die Marktgemeinde Schwarzenau liegt im Waldviertel im Bezirk Zwettl und hat rund 1.515 Einwohner. Der Bauplatz selbst befindet sich direkt im Ortszentrum.

Schwarzenau bekommt einen Hauptplatz und es entsteht dank eines Nahversorgers, Büros für Start-ups, einem Lokal sowie einer Praxis, die ideale Komposition aus WOHNEN, LEBEN und ARBEIT.

Inmitten der Gemeinde findet man das Renaissance-Schloss Schwarzenau mit dem traumhaft angelegten Park und der Teichanlage, ein sehenswertes Ausflugsziel der Region.

Etwas nördlich von Schwarzenau befindet sich der idyllische Brühlteich, der als Bade- und Fischgewässer genutzt wird. Im Freizeitareal steht außerdem ein Beachvolleyball- und ein Tennisplatz zur Verfügung.

Schwarzenau hat eine Direktverbindung nach Wien da es direkt an der Franz-Josefs-Bahn liegt.

In der ca. 20 km entfernt (ca. 18 Fahrminuten) liegenden Bezirkshauptstadt Zwettl gibt es zahlreiche Angebote zu Einkauf, Freizeit, Sport und Bildung.

## INFRASTRUKTUR

- Arzt
- Bank
- Nahversorger
- Bäckerei
- Bahnhof

## BILDUNG

- Kindergarten
- Volksschule

## FREIZEIT

- Sportplatz
- Brühlteich
- Vereine

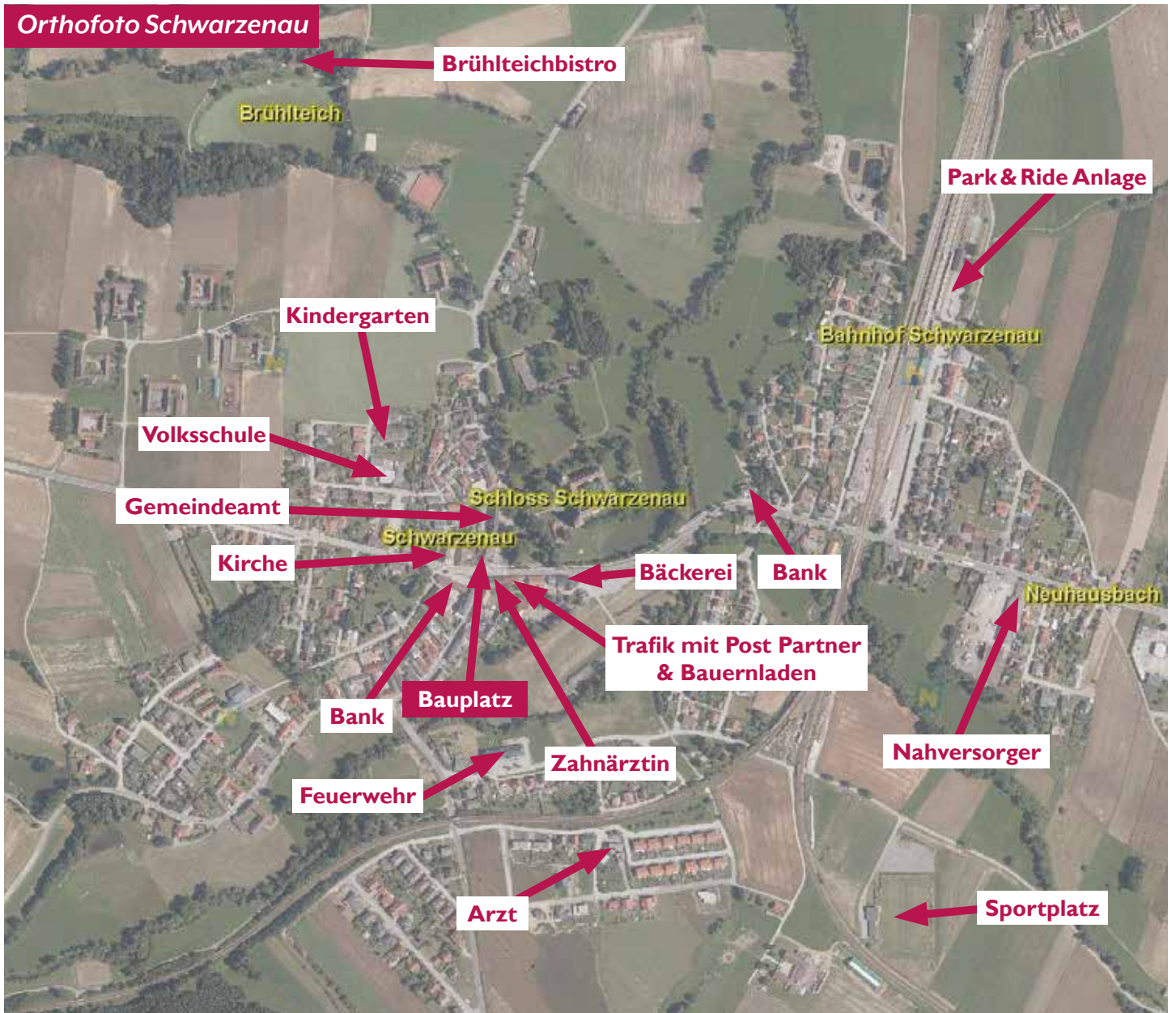
## MOBILITÄT

- mittleres Waldviertel
- rund 6 Min. nach Vitis
- rund 13 Min. nach Waidhofen/Thaya
- rund 18 Min. nach Zwettl
- rund 20 Min. nach Gmünd
- rund 30 Min. nach Horn
- rund 50 Min. nach Krems
- rund 1 1/2 Std. nach Wien



### Marktgemeinde SCHWARZENAU

Waidhofnerstraße 2, 3900 Schwarzenau  
02849 2247, [gemeinde@schwarzenau.at](mailto:gemeinde@schwarzenau.at)



Die WAV (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel“) errichtet in der Marktgemeinde Schwarzenau ein Gemeindezentrum sowie neue Wohnungen. Dieses Projekt fügt sich lückenlos und mit den neuesten Energie-sparstandards in das gegebene Ortsbild ein und bereichert so die Gemeinde.

Das Projekt besteht aus vier Geschossen, im Untergeschoss befinden sich neben Heiz- und Technikraum die Abstellräume der Wohnungen sowie der Trockenraum. Im Erdgeschoss findet ein Lokal, ein Nahversorger und ein Bürgerbüro seinen Platz. Das erste Obergeschoss beherbergt das Gemeindeamt mit einem Multifunktionsraum, eine Arztpraxis und ein Caritas-Büro. Im zweiten Obergeschoss befinden sich zehn Wohnungen und ein Start-up-Büro. Die Wohnungen haben eine Wohnnutzfläche von jeweils ca. 48 m<sup>2</sup> - 75 m<sup>2</sup> und werden in **Miete** vergeben. Jede Wohnung besteht aus Vorraum, Abstellraum, Bad/WC, Küche, Wohn-Esszimmer und Schlafzimmer. Mittels Aufzug sind die Wohnungen barrierefrei erreichbar. Nördlich des Gemeindezentrums werden 18 Stellplätze ausgeführt, zehn davon für die neuen Wohnungen und acht für die Bestandswohnungen.

## PLANUNG

**Architekt Gschwantner ZT GmbH**

Obere Landstraße 1, 3500 Krems

[www.gschwantner.com](http://www.gschwantner.com)

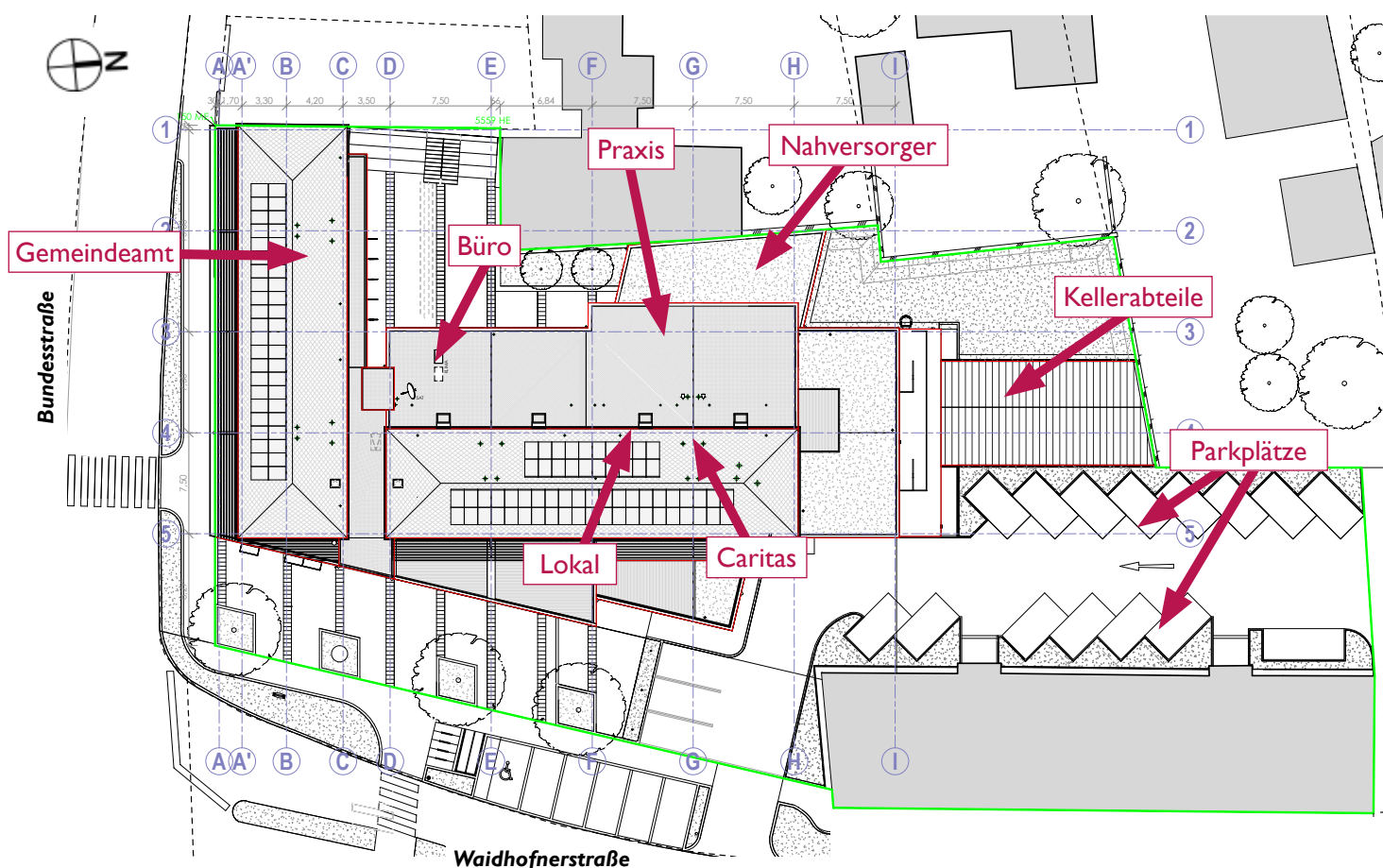


## Energieeffizientes Wohnen

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.

**Energiekennzahl:**  $HWB_{RK}$ : 19,3 kWh/m<sup>2</sup>a (Wohnungen)

### Lageplan



## Wohnungsübersicht:

Top	Geschoß	Wnfl.	Zimmer	Terrasse	Balkon	Abstell- raum	Keller- abteil	Parkplatz	Eigenmittel ca.	Miete ca.
1	2. OG	bereits vermietet								
2	2. OG									
3	2. OG									
4	2. OG	48,85 m <sup>2</sup>	2	11 m <sup>2</sup>	-	1 Raum	ja	1	€ 9.990,-	€ 570,-
5	2. OG	bereits vermietet								
6	2. OG									
7	2. OG									
8	2. OG									
9	2. OG	48,49 m <sup>2</sup>	2	-	-	1 Raum	ja	1	€ 9.990,-	€ 549,-
10	2. OG	bereits vermietet								

\*) inkl. Dachgarten

Stand: April 2024

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.



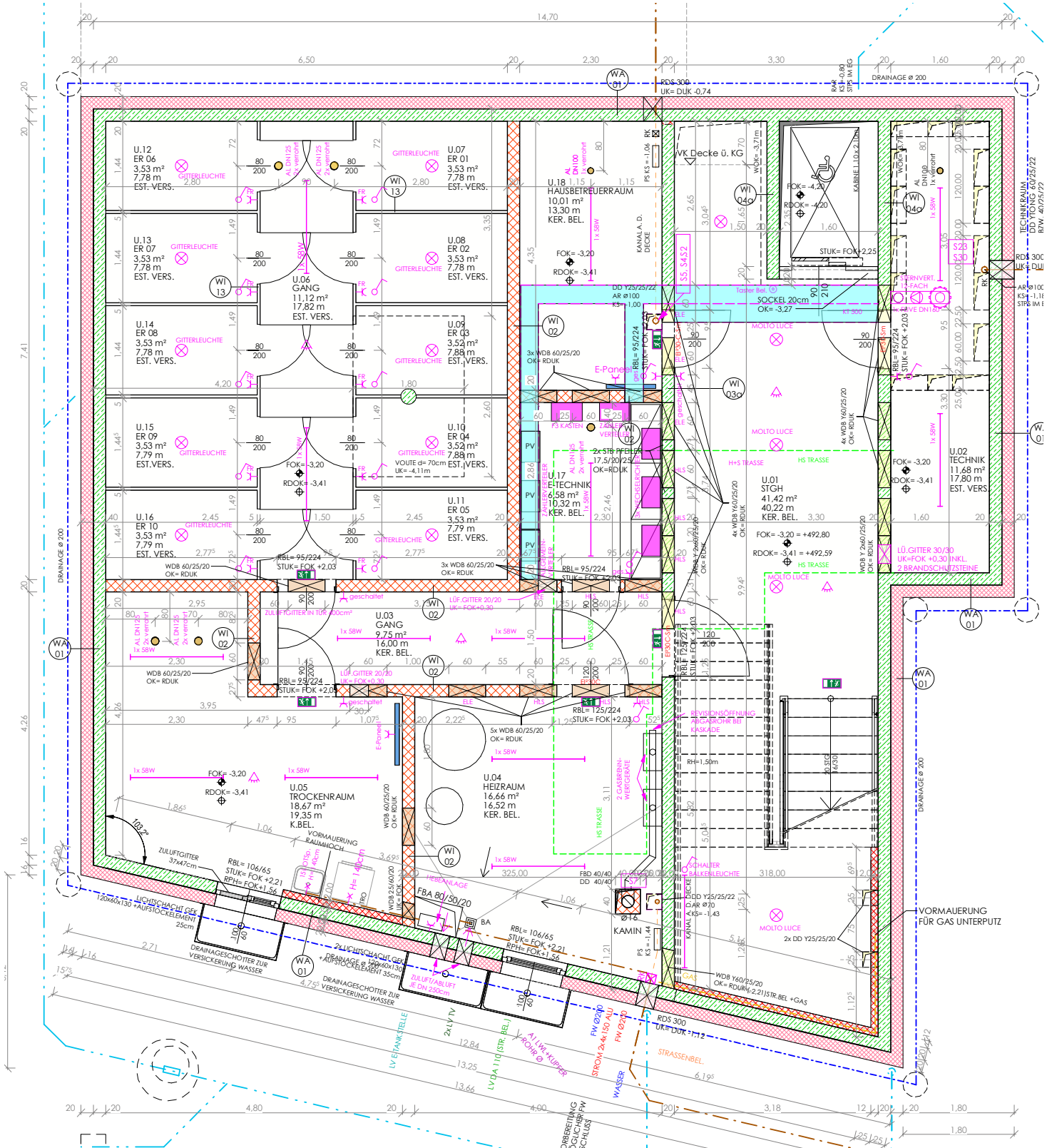
Visualisierung: architekt gschwanner zt-gmbh  
Symbolbild inkl. Sonderausstattungen



## Visualisierungen

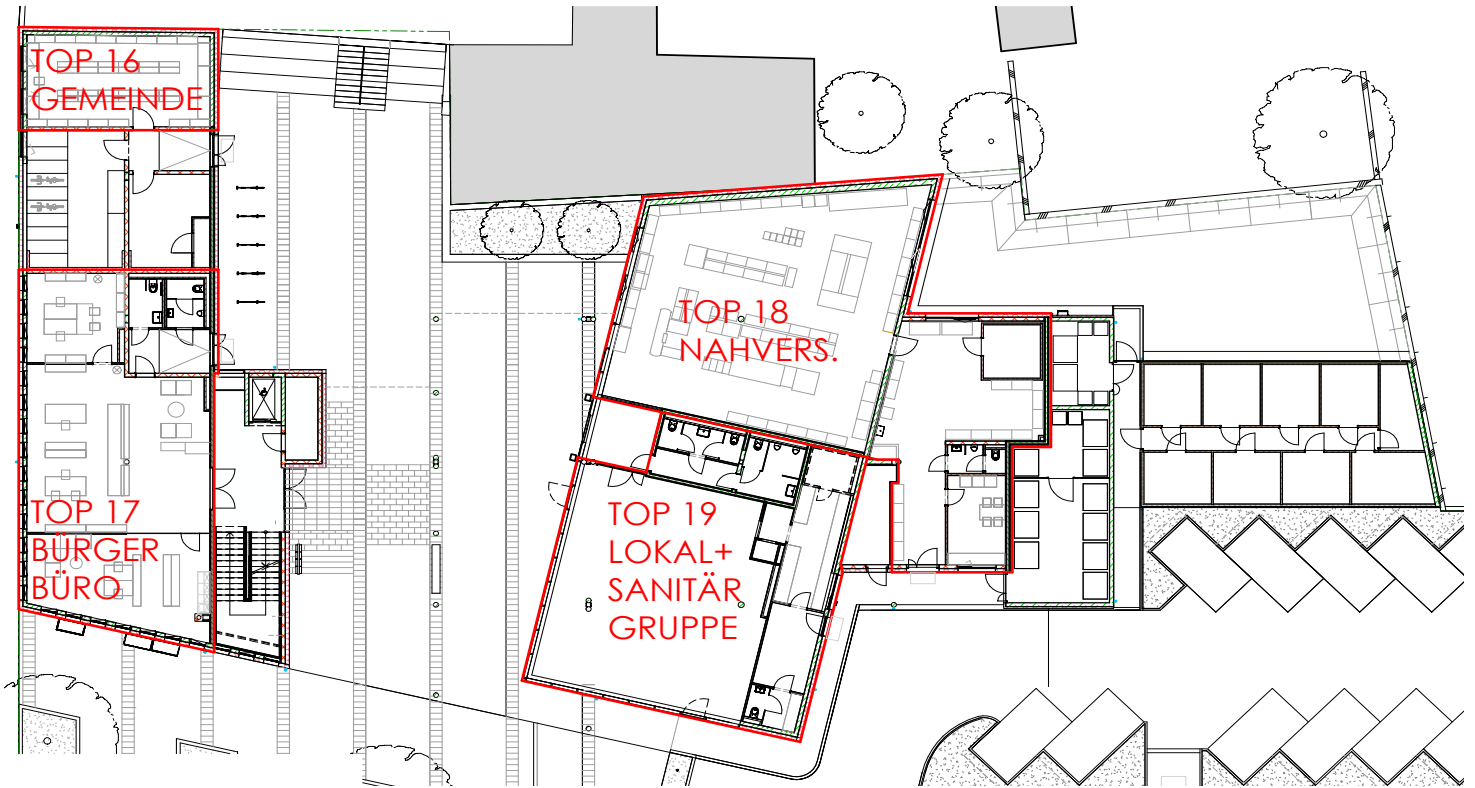


## Grundrissübersicht | Untergeschoß

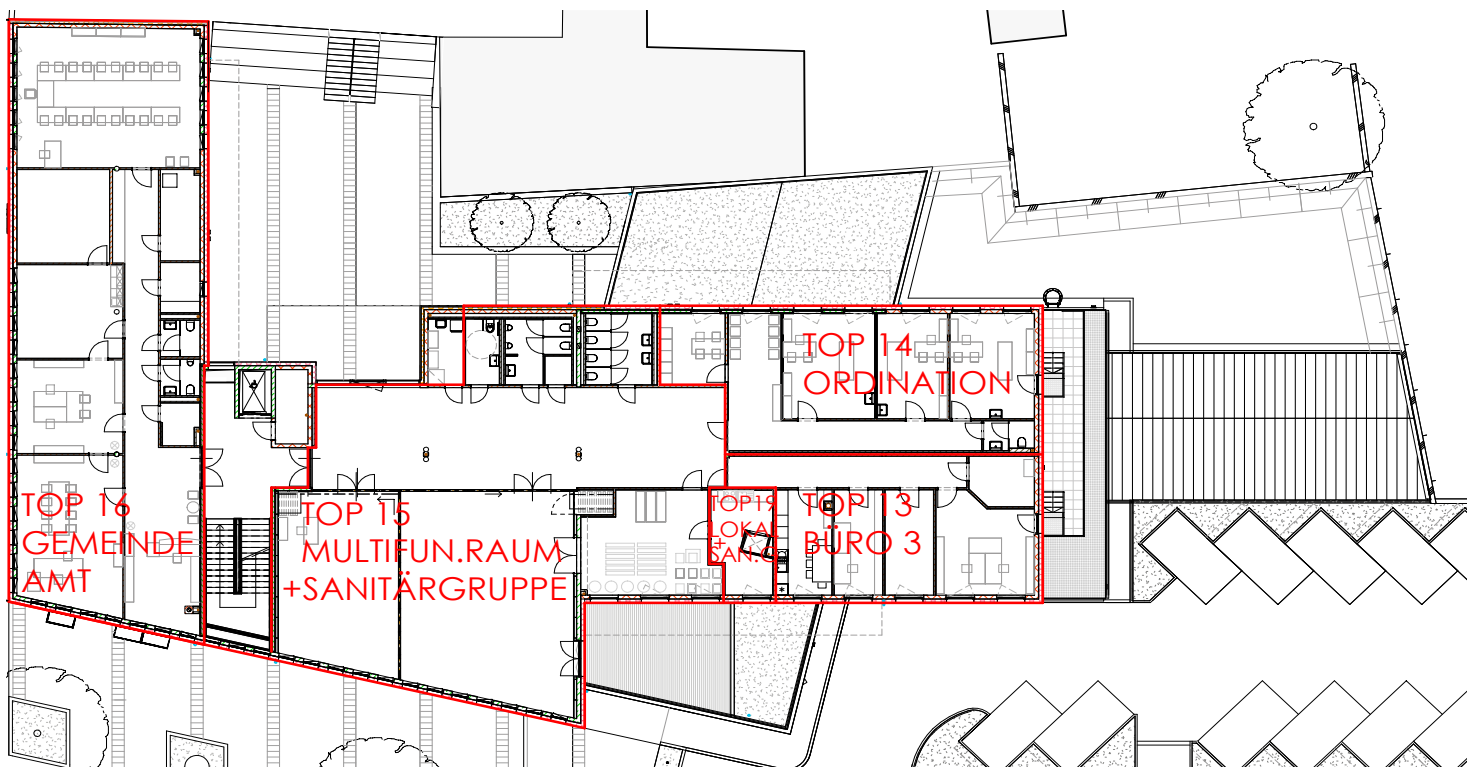




## Grundrissübersicht | Erdgeschoß

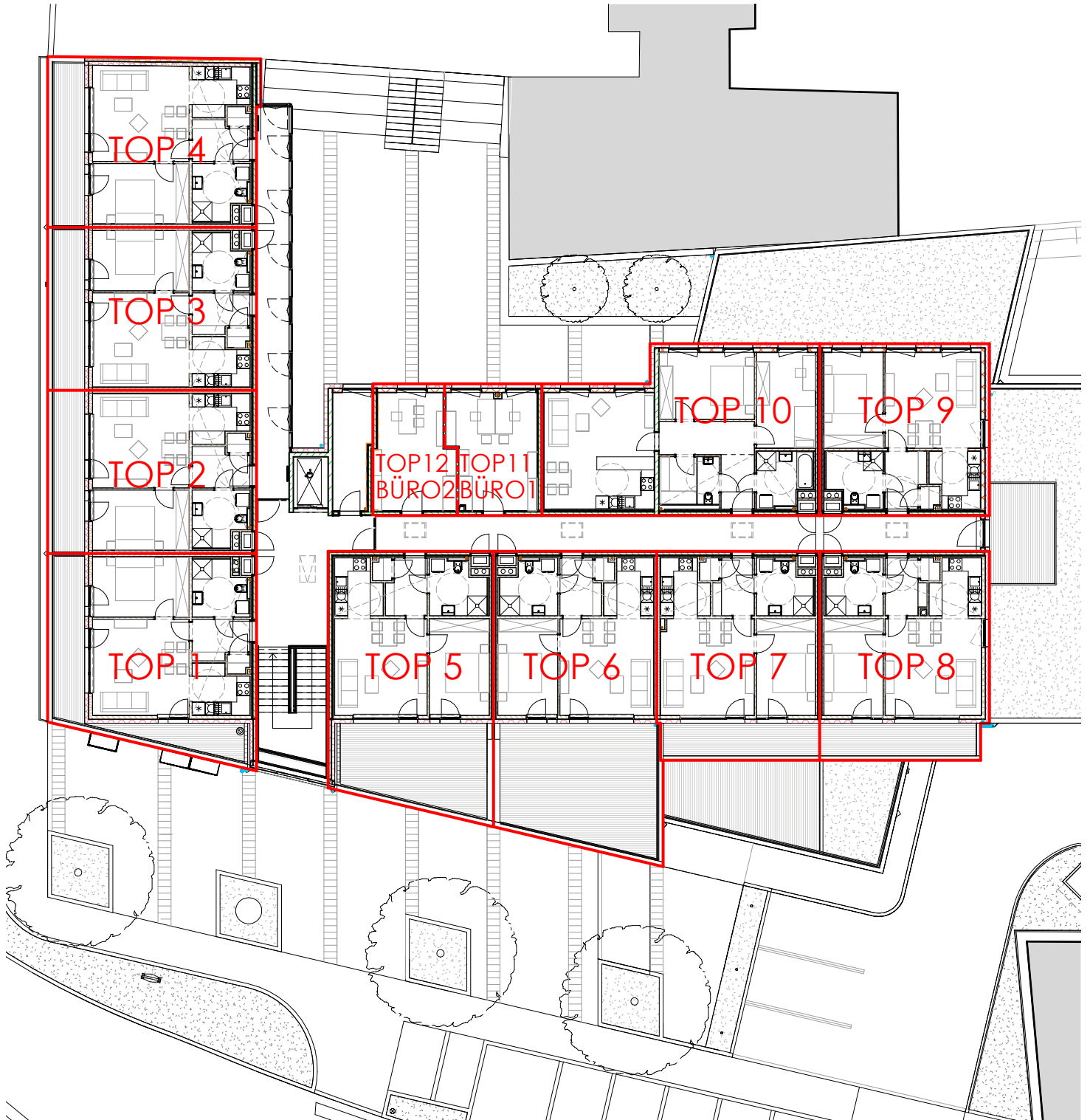


## Grundrissübersicht | 1. Obergeschoß





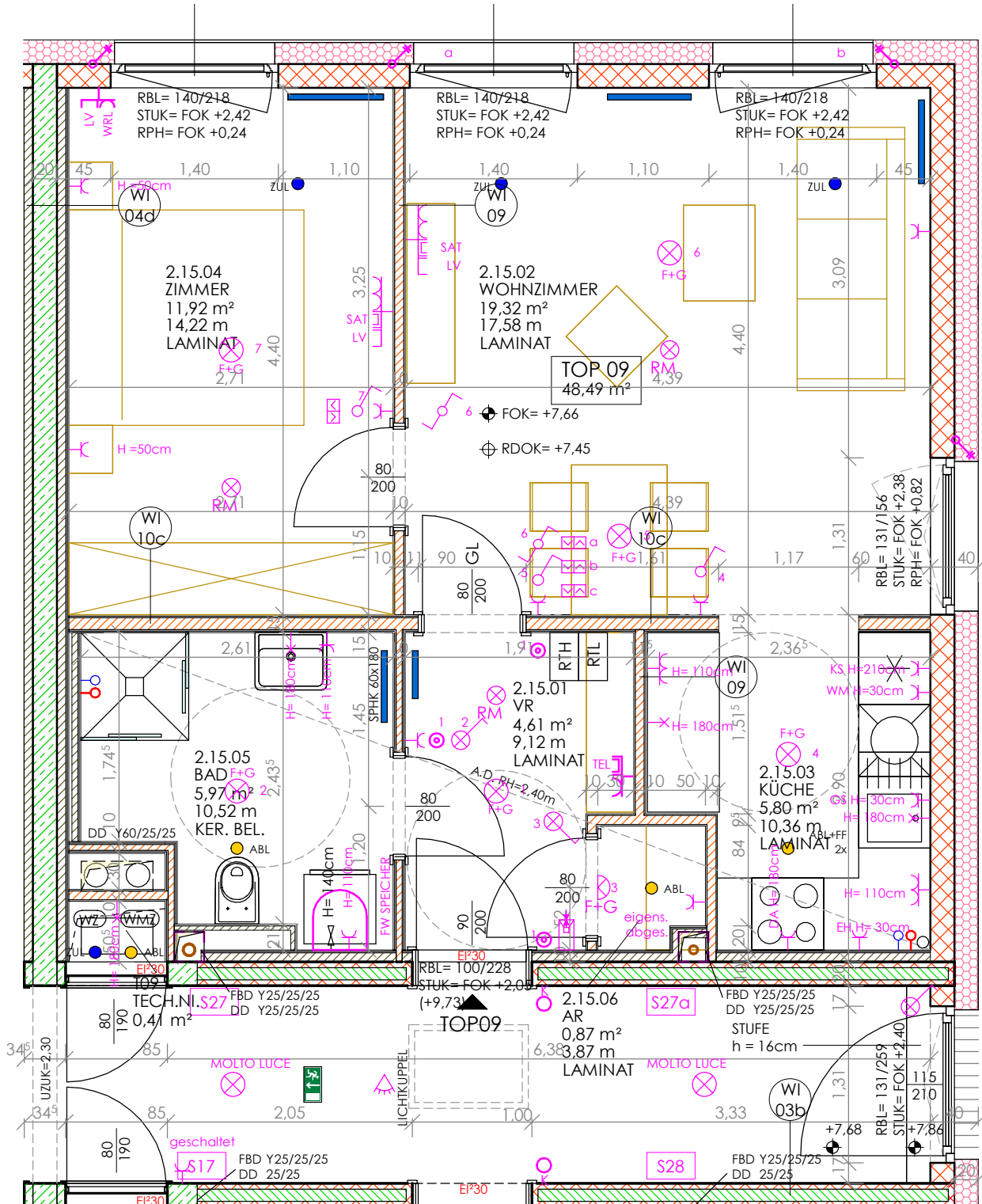
## Grundrissübersicht | 2. Obergeschoß





## Grundriss Top 9 | 2. Obergeschoß | ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Für diese Wohnung steht **1 zugeteilter Parkplatz** zur Verfügung!







Visualisierung: architekt gschwanter zt-gmbh  
Symbolbild inkl. Sonderausstattungen

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### BAUWEISE

- Massivbauweise Keller bis 1. Obergeschoß, teilweise 2. OG
- Fertigteilbauweise mit Holzrahmenelementen im 2. OG, tlw. Massivbau
- Niedrigenergiebauweise ( $HWB_{RK}$ : 19,3 kWh/m<sup>2</sup>a)

### LÜFTUNGSINSTALLATION

- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

### HEIZUNGSINSTALLATION

- Biogaszentralheizung (Verteilung mittels Radiatoren)

### SANITÄREINRICHTUNGEN

- bodenebene Dusche
- Waschbecken
- Wand-WC mit Tiefspülkasten
- Sprossenheizkörper
- Top 10: zusätzlich Kunststoffbadewanne

### BAUTISCHLERARBEITEN

- furnierte Holztürblätter Farbe Weiß
- furnierte Holzzargen Farbe Weiß

### FLIESENLEGERARBEITEN

- Verfliesung in den Sanitärräumen
- Wandverfliesung: ca. 2,1 m Höhe
- Wandfliesen: weiß, Bodenfliesen: grau

### MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

- weiße Wand- u. Deckenanstriche (Innendispersionsbasis)
- Massivholzdecken mit Untersicht in Naturholz
- teilweise abgehängte Decken weiß gestrichen (Küche, Vorraum, Bad)

### FENSTERKONSTRUKTIONEN

- Kunststofffenster m. 3-fach Wärmeschutzisolierverglasung
- Außenfensterbänke: in Alu
- Innenfensterbänke: kunststoffbeschichtet, weiß

### ELEKTROINSTALLATIONEN

- Deckenauslässe, Steckdosen und Schalter in sinnvoller Anzahl und Anordnung
- 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 (Einspeisung in die Allgemeinanlage)

### SONNENSCHUTZ

- elektrisch gesteuerte Außenraffstores bei allen Fensterelementen
- zusätzlich starre Sonnenschutzlamellen (Top 1 - Top 8)

### BODENBELÄGE

- in allen Räumen (außer Sanitärräume) Laminat Eiche

## 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. Reihenhauanlage 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

### 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.

### 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 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,-
- 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 2023 (Vergabeplan: 13.12.2021 mit Änderungen vom 14.02.2023)

## Finanzierungsbeispiele

### Wohnung Top 2 | Wohnnutzfläche ca. 48 m<sup>2</sup>

Wnfl.	Eigenmittel	Erwach-sene	Kinder	Gesamtein-kommen (netto)	Miete	Wohnzu-schuss	Miete ab-zügl. Wohn-zuschuss
48 m <sup>2</sup>	€ 9.990,-	1	0	€ 1.000,-	€ 500,-	€ 264,-	€ 236,-
48 m <sup>2</sup>	€ 9.990,-	1	0	€ 1.100,-	€ 500,-	€ 209,-	€ 291,-
48 m <sup>2</sup>	€ 9.990,-	1	1	€ 1.100,-	€ 500,-	€ 264,-	€ 236,-
48 m <sup>2</sup>	€ 9.990,-	1	1	€ 1.500,-	€ 500,-	€ 189,-	€ 311,-
48 m <sup>2</sup>	€ 9.990,-	1	1	€ 1.700,-	€ 500,-	€ 52,-	€ 448,-
48 m <sup>2</sup>	€ 9.990,-	2	0	€ 1.400,-	€ 500,-	€ 264,-	€ 236,-
48 m <sup>2</sup>	€ 9.990,-	2	0	€ 1.800,-	€ 500,-	€ 84,-	€ 416,-

### Wohnung Top 10 | Wohnnutzfläche ca. 75 m<sup>2</sup>

Wnfl.	Eigenmittel	Erwach-sene	Kinder	Gesamtein-kommen (netto)	Miete	Wohnzu-schuss	Miete ab-zügl. Wohn-zuschuss
75 m <sup>2</sup>	€ 9.990,-	1	1	€ 1.100,-	€ 733,-	€ 385,-	€ 348,-
75 m <sup>2</sup>	€ 9.990,-	1	2	€ 1.300,-	€ 733,-	€ 413,-	€ 320,-
75 m <sup>2</sup>	€ 9.990,-	1	2	€ 1.800,-	€ 733,-	€ 323,-	€ 410,-
75 m <sup>2</sup>	€ 9.990,-	1	2	€ 2.100,-	€ 733,-	€ 203,-	€ 530,-
75 m <sup>2</sup>	€ 9.990,-	2	0	€ 1.400,-	€ 733,-	€ 385,-	€ 348,-
75 m <sup>2</sup>	€ 9.990,-	2	0	€ 1.600,-	€ 733,-	€ 305,-	€ 428,-
75 m <sup>2</sup>	€ 9.990,-	2	1	€ 1.400,-	€ 733,-	€ 413,-	€ 320,-
75 m <sup>2</sup>	€ 9.990,-	2	1	€ 2.000,-	€ 733,-	€ 313,-	€ 420,-
75 m <sup>2</sup>	€ 9.990,-	2	2	€ 1.600,-	€ 733,-	€ 413,-	€ 320,-
75 m <sup>2</sup>	€ 9.990,-	2	2	€ 2.200,-	€ 733,-	€ 303,-	€ 430,-

**Miete:** inkl. Betriebskosten + USt., exkl. Strom und Heizung, eventuelle Gemeindeabgaben  
Der **Wohnzuschuss** des Landes NÖ ist abhängig von Familiengröße und Gesamtnettoeinkommen.

## 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

