

REIHENHÄUSER in THAYA

Pfarrhofweg 11-18, 3842 Thaya



Wir beraten Sie gerne! 02846/7015

WOHLFÜHLEN in THAYA

Thaya ist eine Marktgemeinde im Waldviertel im Bezirk Waidhofen an der Thaya mit rund 1.400 Einwohnern. Der Bauplatz selbst befindet sich nur unweit vom Ortszentrum.

Tief unter dem Gasthaus Haidl liegt der geheimnisvolle Haidlkeller, der aus dem Mittelalter stammende Keller diente früher der Lagerung von Vorräten und wurde auch als Fluchtweg genutzt. Der Hauptstollen steht heute unter Wasser und kann von Besuchern mit einem Boot erkundet werden.

Einige Vereine tragen dazu bei, dass die gesamte Marktgemeinde so richtig zum Wohlfühlen einlädt. Sportvereine, Musik- bzw. Gesangsverein, Dorferneuerungsverein und Freiwillige Feuerwehr, um ein paar Beispiele zu nennen.

Zahlreiche Wanderwege wie z.B. die Marterlwanderwege, einen Pflanzenlehrweg, der Graselwanderweg laden zum Erkunden der Umgebung ein. Der Thayarunde Radweg führt an Thaya vorbei und ist durch seine Streckenführung ideal für Familien.

Die Bezirkshauptstadt Waidhofen/Thaya liegt rund 5 km (6 Fahrminuten) entfernt wo es weitere Infrastruktur zu Einkauf, Freizeit, Sport und Bildung gibt. Wien kann in ca. zwei Stunden per Auto erreicht werden.



Marktgemeinde THAYA

Hauptstraße 32, 3842 Thaya 02842 52 663 gemeinde@thaya.gv.at

INFRASTRUKTUR

- Bäckerei
- Tankstelle
- Nahversorger
- Gemeindeamt
- Arzt/Zahnarzt

BILDUNG

- Kindergarten
- Volksschule

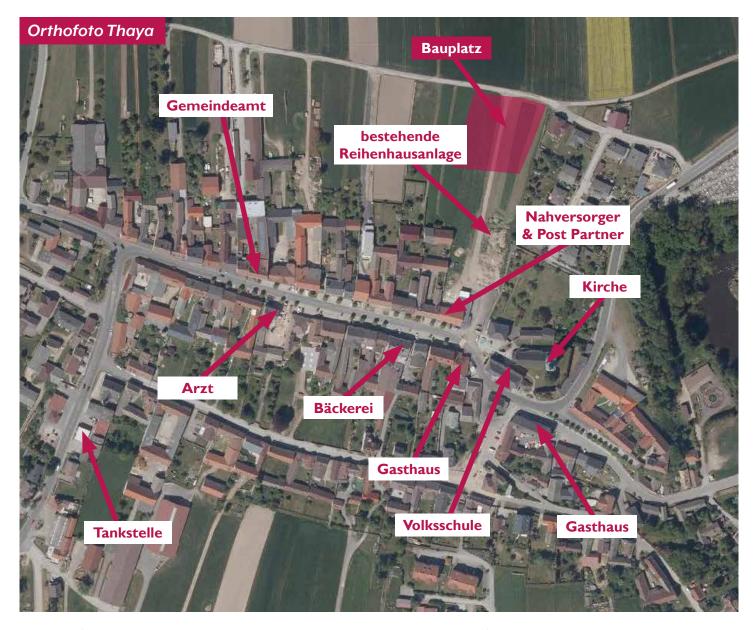
FREIZEIT

- Museen
- Gemeinde- und Veranstaltungszentrum
- Vereine

MOBILITÄT

- nördliches Waldviertel
- rund 6 Min. nach Waidhofen a. d. Thaya
- rund 33 Min. nach Horn
- rund 35 Min. nach Zwettl
- rund 2 Stunden nach Wien





Die WAV (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel") errichtet in der Marktgemeinde Thaya 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 weitere zweigeschossige Reihenhäuser mit jeweils ca. 110 m² Wohnnutzfläche. Alle Reihenhäuser werden in **Miete mit Kaufoption** vergeben und verfügen über ein Carport mit zwei PKW-Stellplätzen direkt vor

den Häusern. Die zugeteilte Grundstücksfläche beträgt zwischen ca. 353 m² und ca. 728 m². Das Erdgeschoß besteht aus einem, sich nach Osten bzw. Westen öffnenden Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche und Garten samt Terrasse inklusive Außen-Abstellraum. Weiters befinden sich im Erdgeschoss ein WC, ein Abstellraum sowie der Technikraum. Im Obergeschoß befinden sich drei Zimmer, das Badezimmer mit integriertem WC.

PLANUNG

Architekt Litschauer ZT GmbH

Mühlweg 6, 3822 Karlstein an der Thaya www.arch-litschauer.at

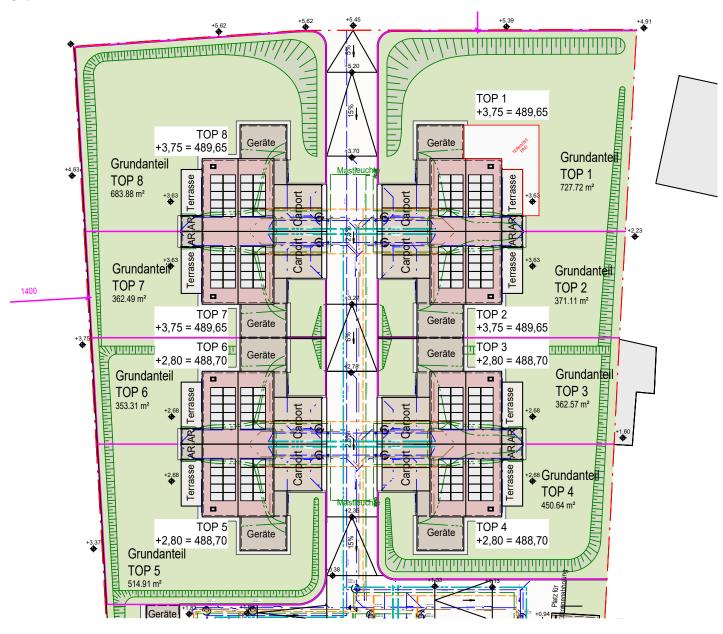
Energieeffizientes Wohnen

Dieses Projekt wird nach den Richtlinien der NÖ Wohnbauförderung als 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.

Energiekennzahl:

 HWB_{RK} : 21 - 23 kWh/m²a

Lageplan





Reihenhausübersicht:

Тор	Wnfl.	Grundstück	Zimmer	Terrasse	Garten	Abstellraum	Parkplatz	Eigenmittel	Miete
1	110 m²	728 m²	4	13 m²	ja	3 Räume	2	€ 4.990,-	€ 1.038,-
2	110 m²	371 m²	4	13 m²	ja	3 Räume	2	€ 4.990,-	€ 991,-
3	110 m²	363 m²	4	13 m²	ja	3 Räume	2	€ 4.990,-	€ 990,-
4	110 m²	451 m²	4	13 m²	ja	3 Räume	2	€ 4.990,-	€ 1.001,-
5	110 m²	515 m²	4	13 m²	ja	3 Räume	2	€ 4.990,-	€ 1.010,-
6	110 m²	353 m²	4	13 m²	ja	3 Räume	2	€ 4.990,-	€ 988,-
7	110 m²	362 m²	4	13 m²	ja	3 Räume	2	€ 4.990,-	€ 990,-
8	110 m²	684 m²	4	13 m²	ja	3 Räume	2	€ 4.990,-	€ 1.032,-

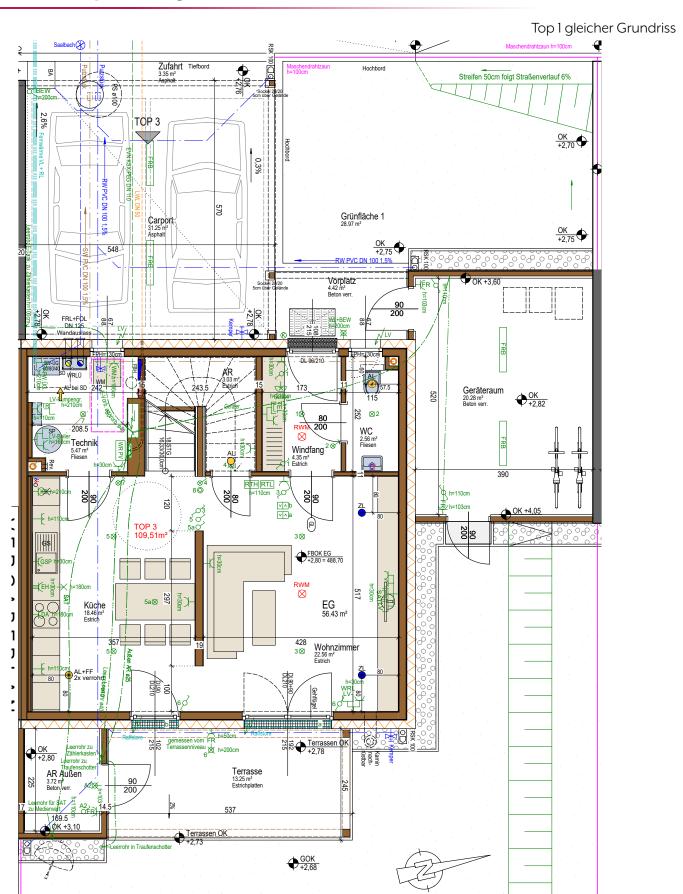
Stand: Dezember 2022

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.



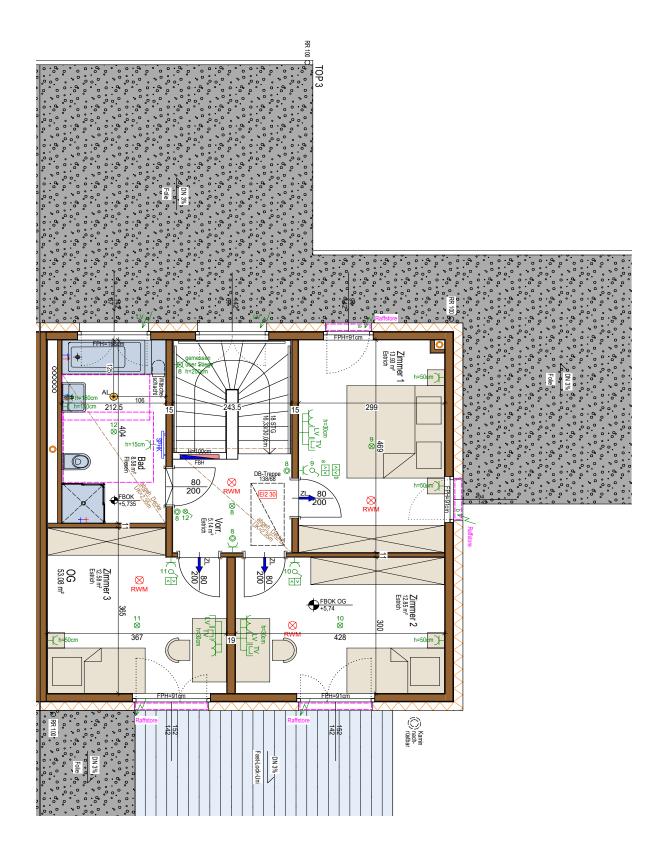
Grundriss Top 3 | Erdgeschoß | 110 m² Wohnnutzfläche





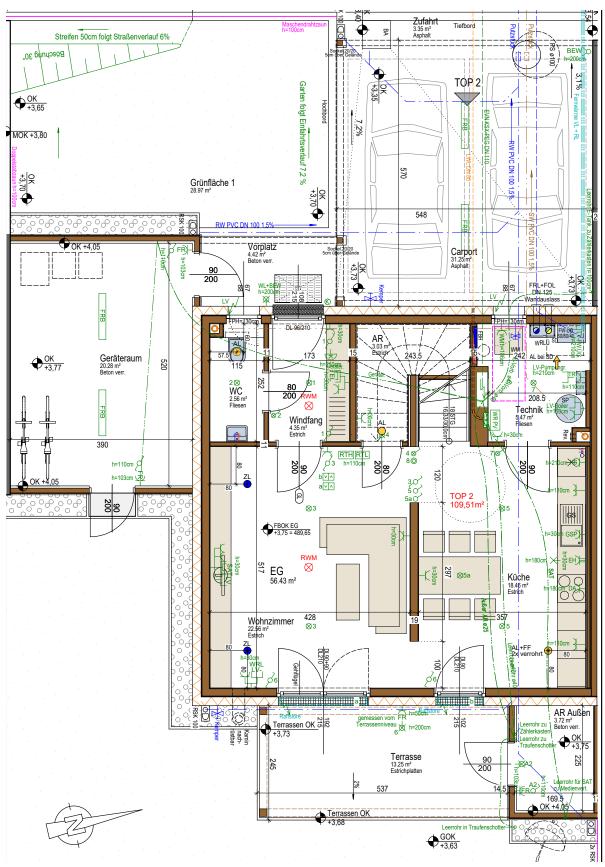
Grundriss Top 3 | Obergeschoß | 110 m² Wohnnutzfläche

Top 1 gleicher Grundriss



Grundriss Top 2 | Erdgeschoß | 110 m² Wohnnutzfläche

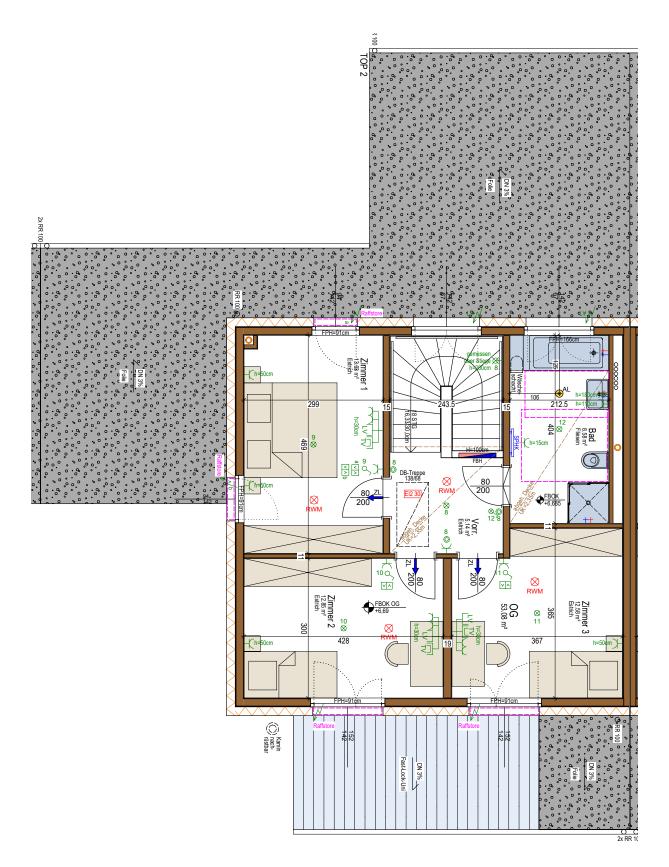
Top 4 gleicher Grundriss





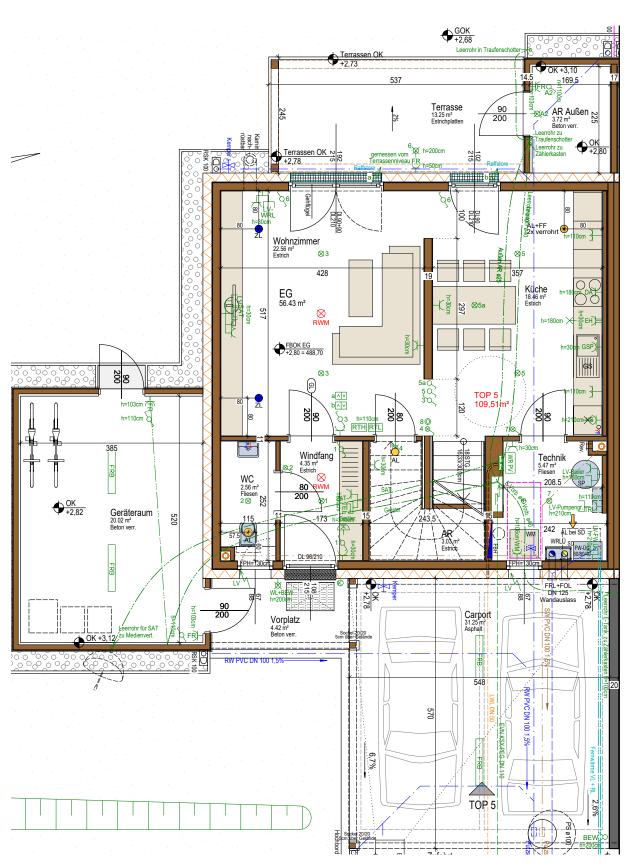
Grundriss Top 2 Obergeschoß | 110 m² Wohnnutzfläche

Top 4 gleicher Grundriss



Grundriss Top 5 | Erdgeschoß | 110 m² Wohnnutzfläche

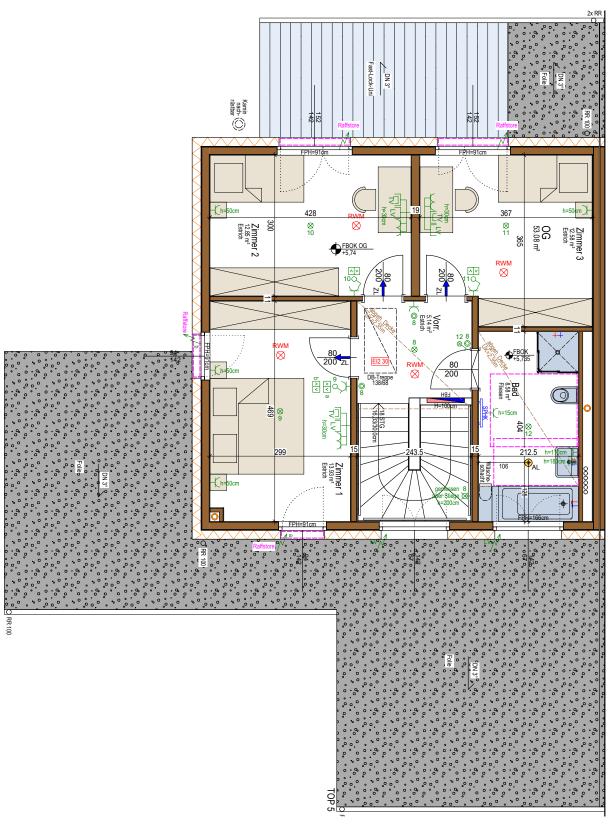
Top 7 gleicher Grundriss





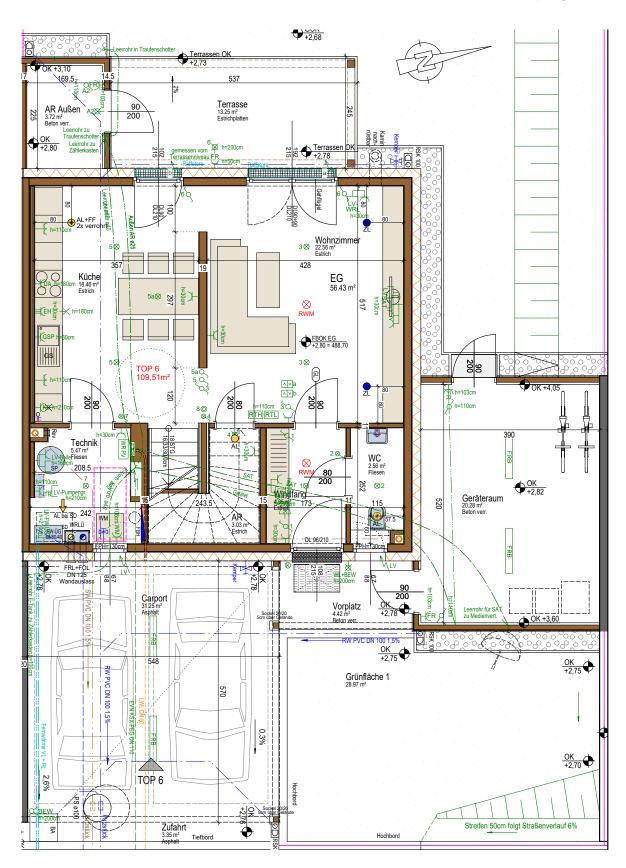
Grundriss Top 5 | Obergeschoß | 110 m² Wohnnutzfläche

Top 7 gleicher Grundriss



Grundriss Top 6 | Erdgeschoß | 110 m² Wohnnutzfläche

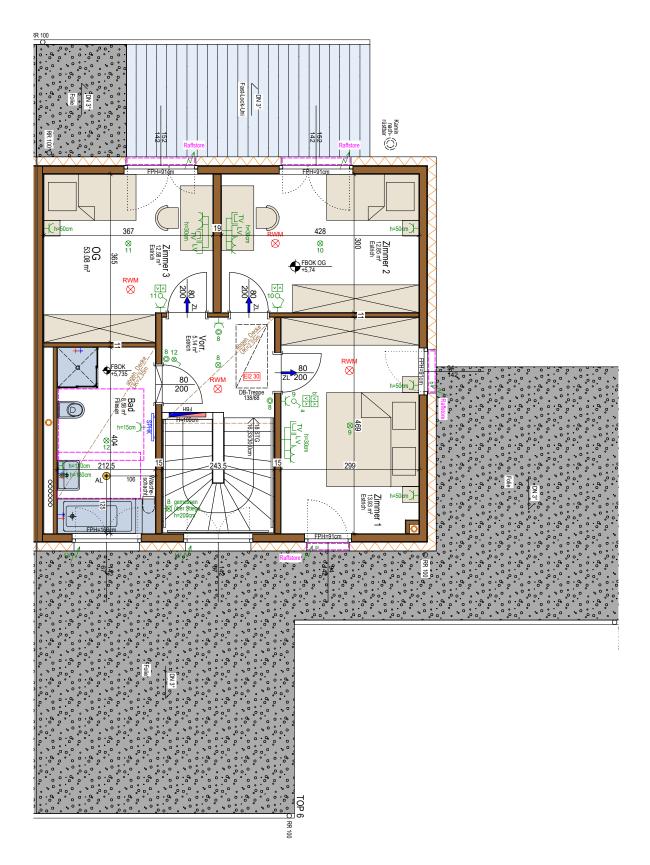
Top 8 gleicher Grundriss





Grundriss Top 6 | Obergeschoß | 110 m² Wohnnutzfläche

Top 8 gleicher Grundriss





Bau- und Ausstattungsbeschreibung

BAUWEISE

- Fertigteilbauweise mit Holzrahmenelementen
- Niedrigstenergiehaus (HWB_{pk}: 21 23 kWh/m²a)

LÜFTUNGSINSTALLATION

- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

HEIZUNGSINSTALLATION

- Fernwärme (Wärmeverteilung über Fußbodenheizung)

SANITÄREINRICHTUNGEN

- Kunststoffbadewanne
- Waschbecken
- Wand-WC mit Tiefspülkasten
- Duschvorbereitung

BAUTISCHLERARBEITEN

- furnierte Holztürblätter in Buche-Optik
- Holzzargen

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 Wandanstriche (Innendispersionsbasis)
- Massivholzdecken mit Untersicht in Naturholz
- tlw. abgehängte Decken weiß gestrichen (Stiegenhaus, Bad)

FENSTERKONSTRUKTIONEN

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

ELEKTROINSTALLATIONEN

- Deckenauslässe, Steckdosen und Schalter siehe Plandarstellung
- Kabel TV durch den örtlichen Netzanbieter
- Leerverrohrungen für Telefon-/Internetversorgung
 (Der Anschluss ist vom Mieters selbst zu beantragen.)
- eigene Stromzähler pro Wohneinheit
- Glasfaservorbereitung (Leerverrohrungen vom öffentlichen Gut bis in den Medienverteiler)

SONNENSCHUTZ

- elektrische Außenraffstores in den Wohnräumen

BODENBELÄGE

- generell keine Bodenbeläge (außer Sanitärräume)
- Estrich: normgerecht für Bodenbeläge mit 10 mm Dicke



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!



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 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.

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 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.

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.

EINKOMMENSGRENZEN

Das Jahresnettoeinkommen darf folgende Beträge nicht überschreiten:

- für eine Person: € 50.000,-
- für zwei Personen: € 70.000,-
- pro Kind: € 10.000,-

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: Dezember 2022 (Vergabeplan: 10.08.2021 mit Änderungen vom 09.11.2022)

Finanzierungsbeispiele

Reihenhaus Top 6 | Wohnnutzfläche ca. 110 m²

Wnfl.	Eigenmittel	Erwach- sene	Kinder	Gesamtein- kommen (netto)	Miete inkl. BK	Wohnzu- schuss	Miete ab- zügl. Wohn- zuschuss
110 m²	€ 4.990,-	1	1	€ 1.400,-	€ 988,-	€ 385,-	€ 603,-
110 m²	€ 4.990,-	1	1	€ 1.500,-	€ 988,-	€ 310,-	€ 678,-
110 m²	€ 4.990,-	1	2	€ 1.700,-	€ 988,-	€ 440,-	€ 548,-
110 m²	€ 4.990,-	1	2	€ 1.800,-	€ 988,-	€ 350,-	€ 638,-
110 m²	€ 4.990,-	1	2	€ 2.000,-	€ 988,-	€ 290,-	€ 698,-
110 m²	€ 4.990,-	1	3	€ 2.100,-	€ 988,-	€ 495,-	€ 493,-
110 m²	€ 4.990,-	1	3	€ 2.500,-	€ 988,-	€ 308,-	€ 680,-
110 m²	€ 4.990,-	2	0	€ 1.500,-	€ 988,-	€ 385,-	€ 603,-
110 m²	€ 4.990,-	2	0	€ 1.600,-	€ 988,-	€ 305,-	€ 683,-
110 m²	€ 4.990,-	2	0	€ 1.800,-	€ 988,-	€ 205,-	€ 783,-
110 m²	€ 4.990,-	2	1	€ 1.800,-	€ 988,-	€ 440,-	€ 548,-
110 m²	€ 4.990,-	2	1	€ 1.900,-	€ 988,-	€ 345,-	€ 643,-
110 m²	€ 4.990,-	2	1	€ 2.200,-	€ 988,-	€ 165,-	€ 823,-
110 m²	€ 4.990,-	2	2	€ 2.000,-	€ 988,-	€ 495,-	€ 493,-
110 m²	€ 4.990,-	2	2	€ 2.500,-	€ 988,-	€ 308,-	€ 680,-
110 m²	€ 4.990,-	2	3	€ 2.500,-	€ 988,-	€ 578,-	€ 410,-
110 m²	€ 4.990,-	2	3	€ 2.700,-	€ 988,-	€ 443,-	€ 545,-
110 m²	€ 4.990,-	2	3	€ 3.000,-	€ 988,-	€ 278,-	€ 710,-

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:			
Fhengriner (Lebensgefährte):			
Geburtsdatum:			
Beruf:			
Adresse:			
Auresse.			
12. 1			
Kinder			
Name:		burtsdatum:	
Name:	Ge	burtsdatum:	
Name:	Ge	burtsdatum:	
Name:	Ge	burtsdatum:	
(Familien-)Einkommen ca. nette	o monatlich €		
(wird erhoben aufgrund des Woh	nzuschusses der NÖ Landesregierung)	
Ich interessiere mich insbesond	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



