# Da sind wir daheim!




## REIHENHÄUSER in WEITRA

BAUEN+ WOHNEN

**Reinprechtsfeld 1 - 6 & 13 - 20 | 3970 Weitra**

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

Gemeinnützige Bau- und
Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel“

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

# WOHLFÜHLEN in WEITRA

Die Stadtgemeinde Weitra liegt inmitten der traumhaften Landschaft des westlichen Waldviertels. Die Stadtgemeinde hat rund 2.600 Einwohner. Der Bauplatz befindet sich im Nordwesten der Stadt.

Südlich der Altstadt, schon von Weitem sichtbar, befindet sich das Renaissance-Schloss Weitra. Neben dem Schlossmuseum und der Erlebniswelt Bier werden das ganze Jahr über zahlreiche Veranstaltungen und Ausstellungen angeboten.

Die älteste Braustadt Österreichs hat mit 9 Stationen dem Bier eine eigene Biermeile gewidmet. Der Erlebnisweg führt entlang der wunderschönen Altstadt, hierbei erfährt man Wissenswertes aus der Braustadt und rund ums Bier.
Aber auch andere Themenwege (Wehrhaftes Weitra, Top-Ten-Weg und Tradition & Kunsthandwerk) laden zum Erkunden ein.

Zwei Kindergärten, eine Volksschule und eine Mittelschule sowie eine Musikschule und die Volkshochschule befinden sich direkt in Weitra, weitere Bildungsmöglichkeiten gibt es in Gmünd.

Die Bezirkshauptstadt Gmünd liegt rund 11 km (11 Fahrminuten) entfernt, während Wien in rund zwei Stunden per Auto erreicht werden kann.

**Stadtgemeinde WEITRA**
Rathausplatz 1, 3970 Weitra
02856 50 06
gemeindeamt@weitra.gv.at

## INFRASTRUKTUR

- Ärzte, Apotheke
- Rathaus
- Banken, Postpartner
- Bahnhof
- Supermärkte

## BILDUNG

- Kindergärten
- Volksschule
- Mittelschule
- Musikschule
- Volkshochschule

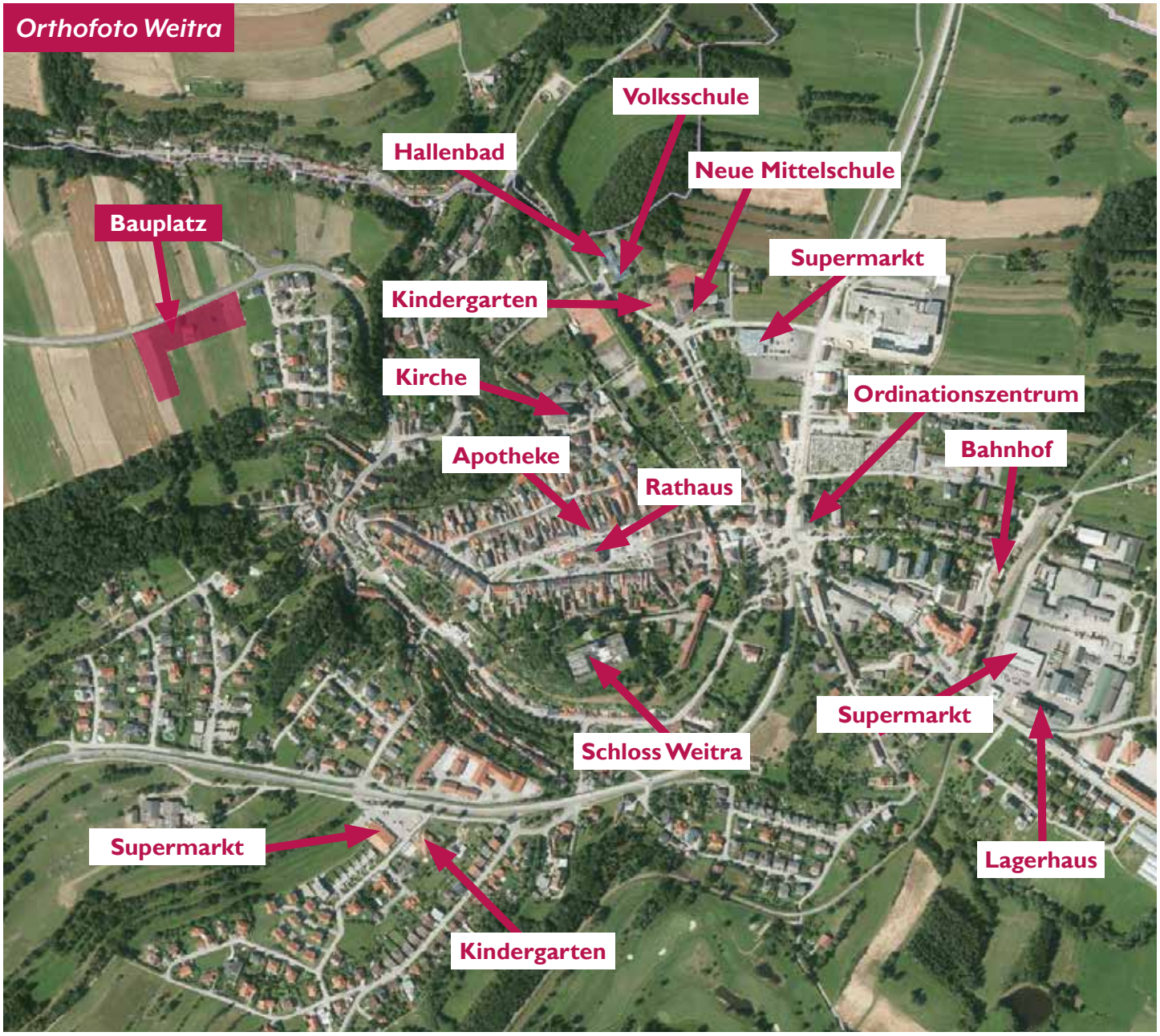
## FREIZEIT

- Hallenbad
- Freibad
- Weitraer Biermeile
- Golfplatz
- Gastronomie

## MOBILITÄT

- westliches Waldviertel
- rund 11 Min. nach Gmünd
- rund 20 Min. nach Zwettl
- rund 1 Std. nach Krems
- rund 1 Std. 15 Min nach St. Pölten
- rund 2 Std. nach Wien

*Orthofoto Weitra*




Die WAV (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel“) errichtete in der Stadtgemeinde Weitra eine weitere innovative Reihenhausanlage. Diese fügt sich lückenlos und mit den neuesten Energiesparstandards in das gegebene Ortsbild ein und bereichert so die Gemeinde.

Insgesamt entstanden 14 zweigeschossige Reihenhäuser mit jeweils ca. 109 m² Wohnnutzfläche. Alle Reihenhäuser werden in **Miete mit Kaufoption** vergeben, die zugeteilte Grundstücksfläche beträgt zwischen ca. 519 m² und ca. 862 m². Im Erdgeschoß befindet sich das Wohnzimmer mit angrenzender Essküche. Diesen Räumen vorgelagert befindet sich die großzügige überdachte Terrasse inklusive Außen-Abstellraum. Für jedes Reihenhaus sind zwei gedeckte PKW-Stellplätze als Carport vorgesehen. Darüber hinaus verfügt jedes Haus über einen Geräteraum in direktem Anschluss an das Carport.

## PLANUNG

**Architekt Litschauer ZT GmbH**

Mühlweg 6, 3822 Karlstein an der Thaya

www.arch-litschauer.at

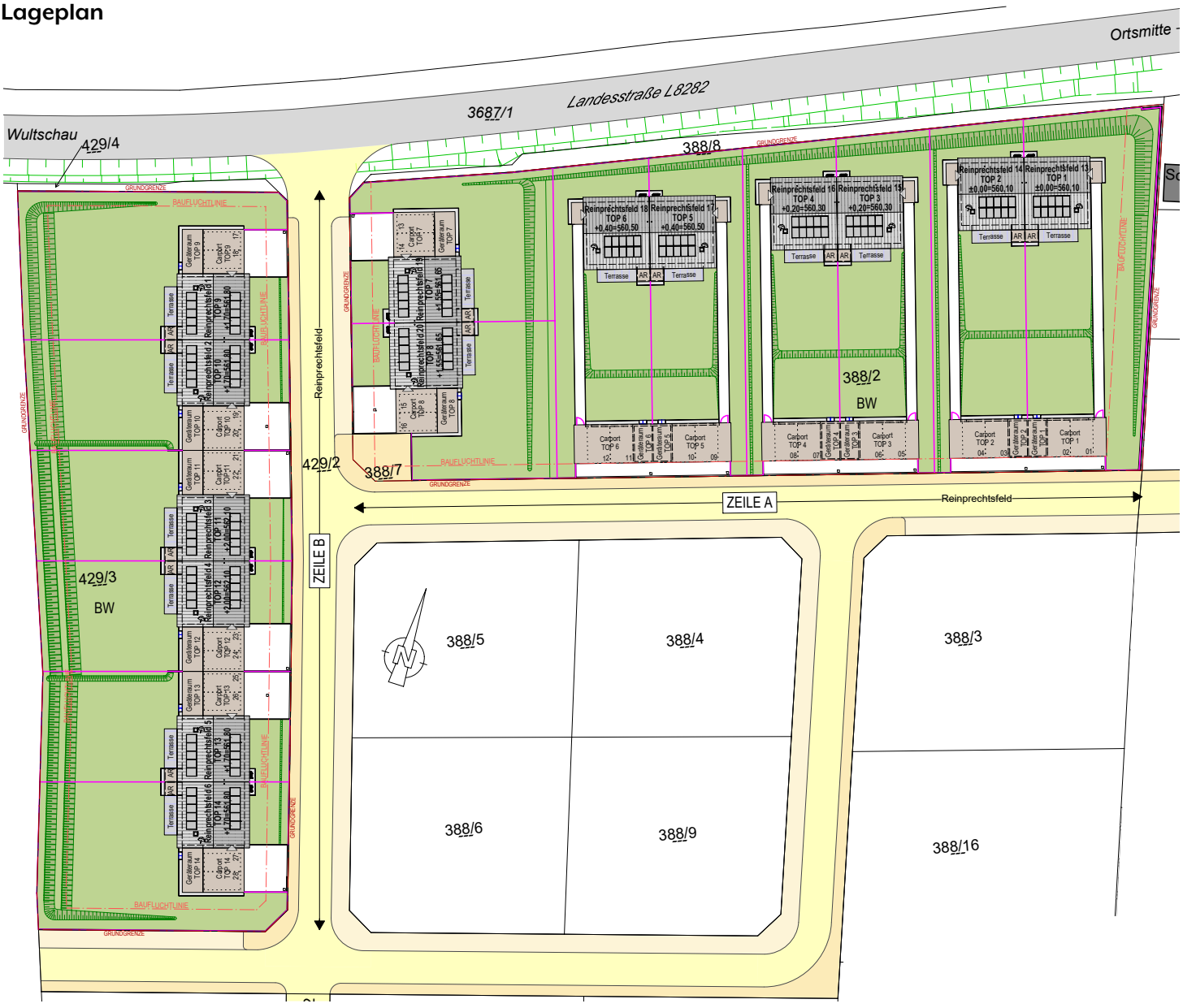
# Energieeffizientes Wohnen

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. Diese Senkung der Energiekosten wird einerseits mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit der kontrollierten Wohnraumlüftung erreicht, andererseits werden die Heizkosten aber auch durch die gezielte Ausrichtung des Hauses niedrig gehalten. Zur Senkung der Stromkosten wurde am Dach eine PV-Anlage errichtet.

**Energiekennzahl:**

**$HWB_{RK}$: 19 - 20,6 kWh/m²a**

**Lageplan**



## Reihenhausübersicht:

| Top | Typ | Wnfl. | Grund-stück | Zimmer | Terrasse | Garten | Abstell-räume | Carport-stellplätze | Eigenmittel ca. | Miete ca. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | |
| 4 | B | 109 m² | 588 m² | 4 | 13 m² | ja | 2 | 2 | € 9.990,- | € 1.357,- |
| 5 | A | 109 m² | 573 m² | 4 | 13 m² | ja | 2 | 2 | € 9.990,- | € 1.354,- |
| 6 | B | 109 m² | 571 m² | 4 | 13 m² | ja | 2 | 2 | € 9.990,- | € 1.354,- |
| 7 | | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | | |
| 12 | D | 109 m² | 526 m² | 4 | 13 m² | ja | 2 | 2 | € 9.990,- | € 1.352,- |
| 13 | | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | | |

vergeben

Stand: Oktober 2026

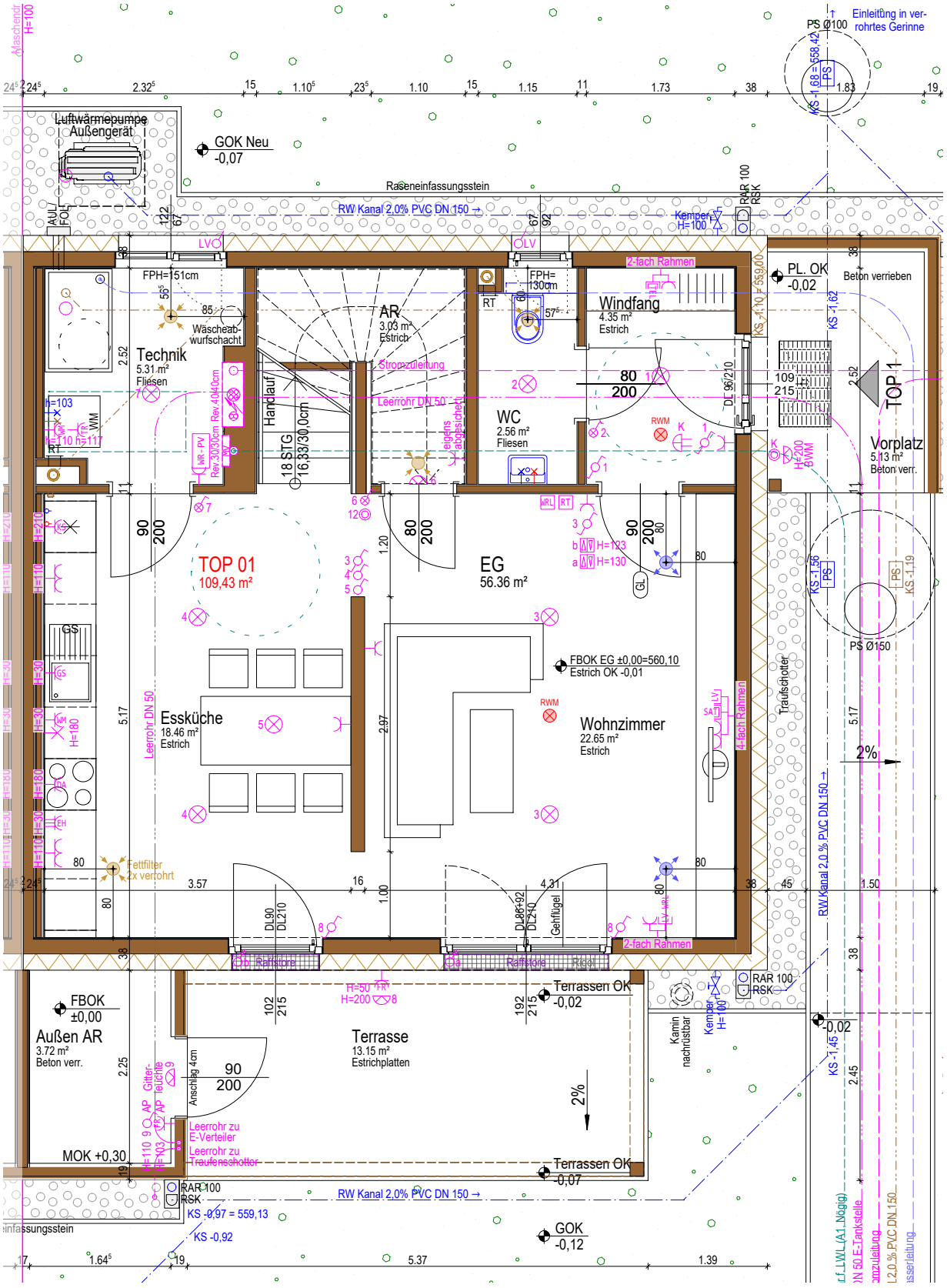
*Die Berechnung basiert auf aktuellen Annahmen. Je nach Zinsentwicklung kann es zu Änderungen der tatsächlichen monatlichen Belastung kommen.*

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



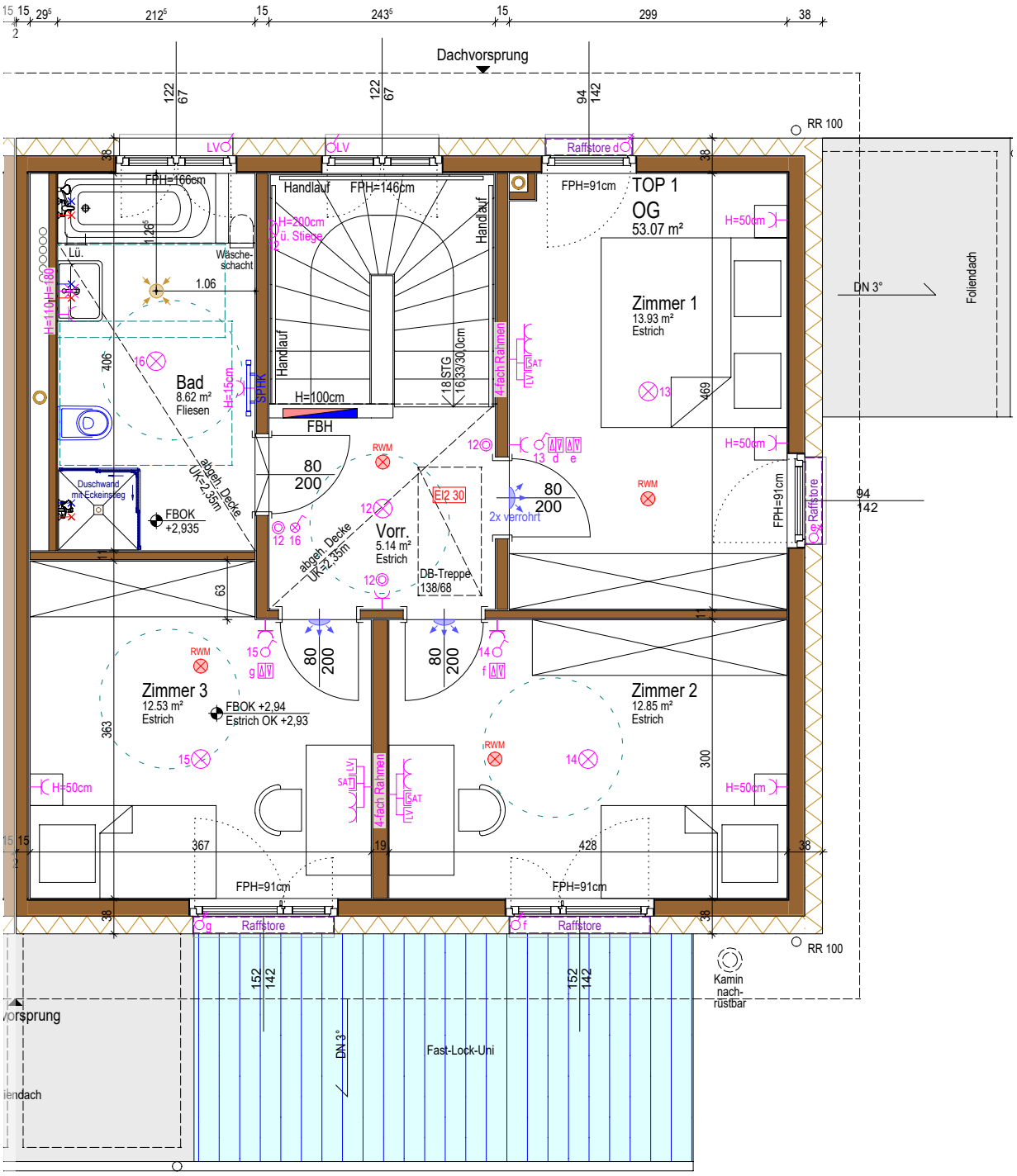
# Grundriss | Typ A | Erdgeschoß | ca. 109 m² Wohnnutzfläche

*Typ B gespiegelter Grundriss*



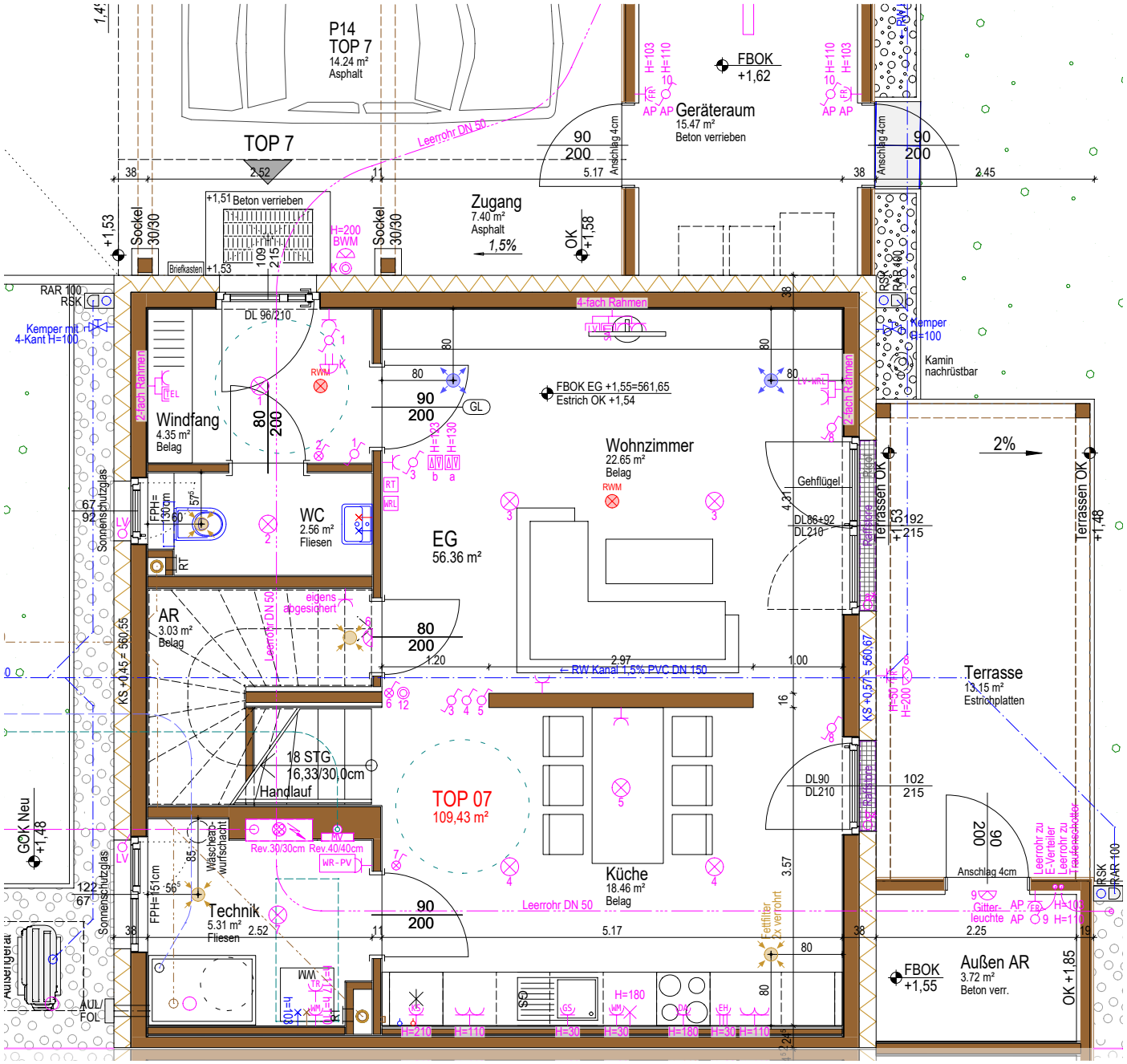
# Grundriss | Typ A | Obergeschoß | ca. 109 m² Wohnnutzfläche

*Typ B gespiegelter Grundriss*



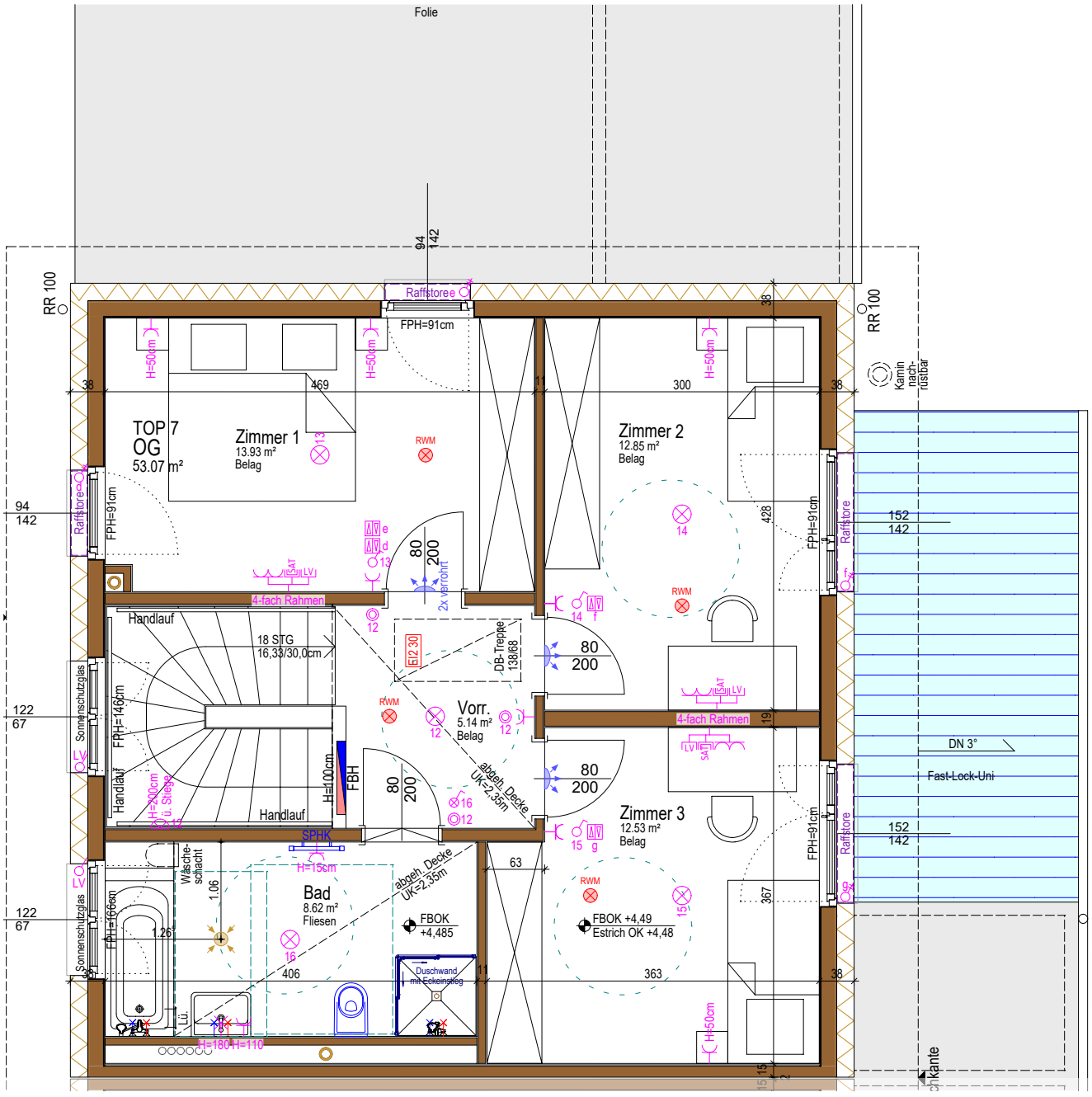
# Grundriss | Typ C | Erdgeschoß | ca. 109 m² Wohnnutzfläche

*Typ D gespiegelter Grundriss*



# Grundriss | Typ C | Obergeschoß | ca. 109 m² Wohnnutzfläche

*Typ D gespiegelter Grundriss*





# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## BAUWEISE
- Fertigteilbauweise mit Holzrahmenelementen
- Niedrigenergiehaus ($HWB_{RK}$: 19 - 20,6 kWh/m²a)

## LÜFTUNGSINSTALLATION
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

## HEIZUNGSINSTALLATION
- Luft/Wasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung

## SANITÄREINRICHTUNGEN
- Kunststoffbadewanne
- bodenebener Duschbereich mit Duschtrennwand
- Waschbecken
- Wand-WC mit Tiefspülkasten
- Sprossenheizkörper elektrisch betrieben

## 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
- 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!



1

### 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.

2

3

### 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.

4

5

### 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.

6

7

### HAUPTWOHNSITZ

Fast geschafft! Nur noch den Hauptwohnsitz im neuen Daheim melden und die Bestätigung an uns retournieren.

8

9



# 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 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: Oktober 2026 (Bestandsvergabeplan: 09.09.2024)

## Beispielfotos Wohnraum









## Beispielfotos Bad





# 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