

# Da sind wir daheim!

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



Visualisierung: Architekt Litschauer ZT GmbH  
Symbolbild inkl. Sonderausstattungen

## WOHNUNGEN für Junges Wohnen in ZISTERSDORF

Hacheweg 12/1-14 | 2225 Zistersdorf



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

# WOHLFÜHLEN in ZISTERSDORF

Zistersdorf ist eine Stadtgemeinde im Weinviertel im Bezirk Gänserndorf mit rund 5.400 Einwohnern. Der Bauplatz selbst befindet sich am südöstlichen Ende der Ortschaft am Rande eines ruhigen Siedlungsgebiets.

Die Stadt war einst durchgehend von einer Stadtmauer umgeben, an der West- und Ostseite war jeweils ein Stadttor vorhanden - beide Tore wurde Mitte des 19.Jh. abgerissen, lediglich das nördliche Tor blieb erhalten und lässt die Dimensionen der alten Stadtmauer, die Höhen bis zu 14 m erreichte, erahnen. In der Naglergasse kann man heute noch die Reste der Stadtmauern besichtigen.

An Infrastruktur findet man in Zistersdorf von Hotels, Restaurants, diversen Ärzten, Sozialeinrichtungen und Gewerbebetrieben alles was man braucht.

Insgesamt stehen im Gemeindegebiet vier Kindergärten, Schulen für alle Altersklassen, von der Volksschule bis zur höheren technischen Schule und ein umfassendes familienfreundliches Betreuungsangebot zur Verfügung.

Die Bezirkshauptstadt Gänserndorf liegt rund 32 km (30 Fahrminuten) entfernt, während Wien in weniger als einer Stunde per Auto erreicht werden kann.



## Stadtgemeinde ZISTERSDORF

Hauptstraße 12, 2225 Zistersdorf

02532 2401

stadtgemeinde@zistersdorf.gv.at

## INFRASTRUKTUR

- Gemeindeamt
- Supermärkte
- Bank
- Apotheke

## BILDUNG

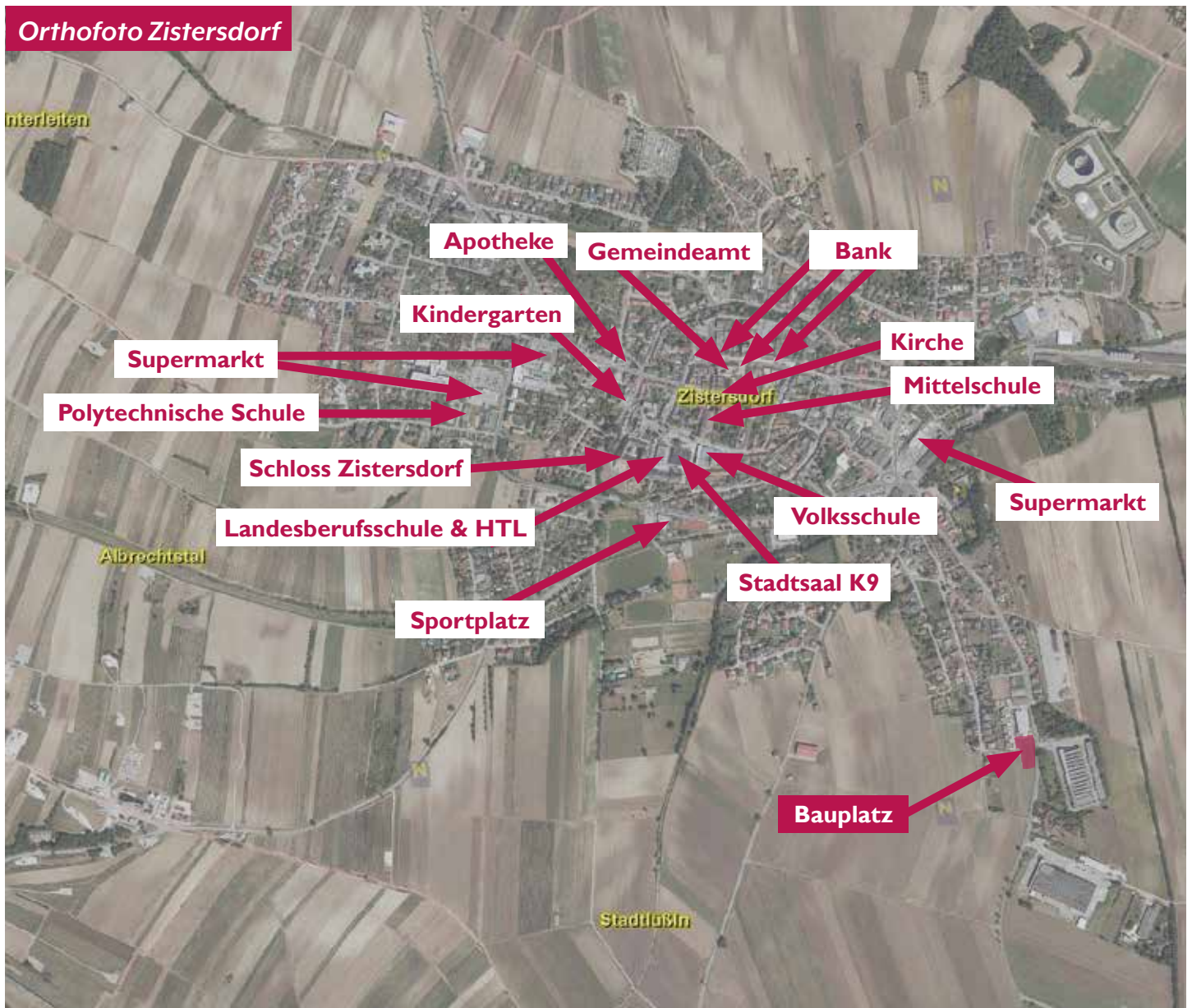
- Kindergarten
- Volksschule
- Mittelschule
- Polytechnische Schule
- Landesberufsschule
- Höhere technische Lehranstalt

## FREIZEIT

- Sportplatz
- Stadtsaal
- reges Vereinsleben

## MOBILITÄT

- östliches Weinviertel
- rund 17 km nach Mistelbach
- rund 21 km nach Poysdorf
- rund 32 km nach Gänserndorf
- rund 1 Stunde nach Wien



Die WAV (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel“) errichtet in der Stadtgemeinde Zistersdorf eine innovative Wohnhausanlage für Junges Wohnen. Diese fügt sich lückenlos und mit den neuesten Energiesparstandards in das gegebene Ortsbild ein und bereichert so die Gemeinde.

Insgesamt entstehen 14 Wohnungen in **Miete** mit jeweils ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für Junges Wohnen. Jede Wohnung besteht aus einer Wohnküche, einem Zimmer, einem barrierefreiem Bad mit WC, einem Vorraum und einem Abstellraum. Jede Einheit wird mit einer Terrasse oder Balkon sowie einem separaten Abstellraum und einem zugeteilten Parkplatz ausgestattet. Die Wohnhausanlage ist auf drei Geschoße aufgeteilt und wird in Niedrigenergiebauweise errichtet.

## EINREICHPLANUNG

**Poppe\*Prehal Architekten ZT GmbH**

Direktionsstraße 15, 4400 Steyr

[www.poppeprehal.at](http://www.poppeprehal.at)

## AUSFÜHRUNGSPLANUNG

**Architekt Litschauer ZT GmbH**

Mühlweg 6, 3822 Karlstein an der Thaya

[www.arch-litschauer.at](http://www.arch-litschauer.at)

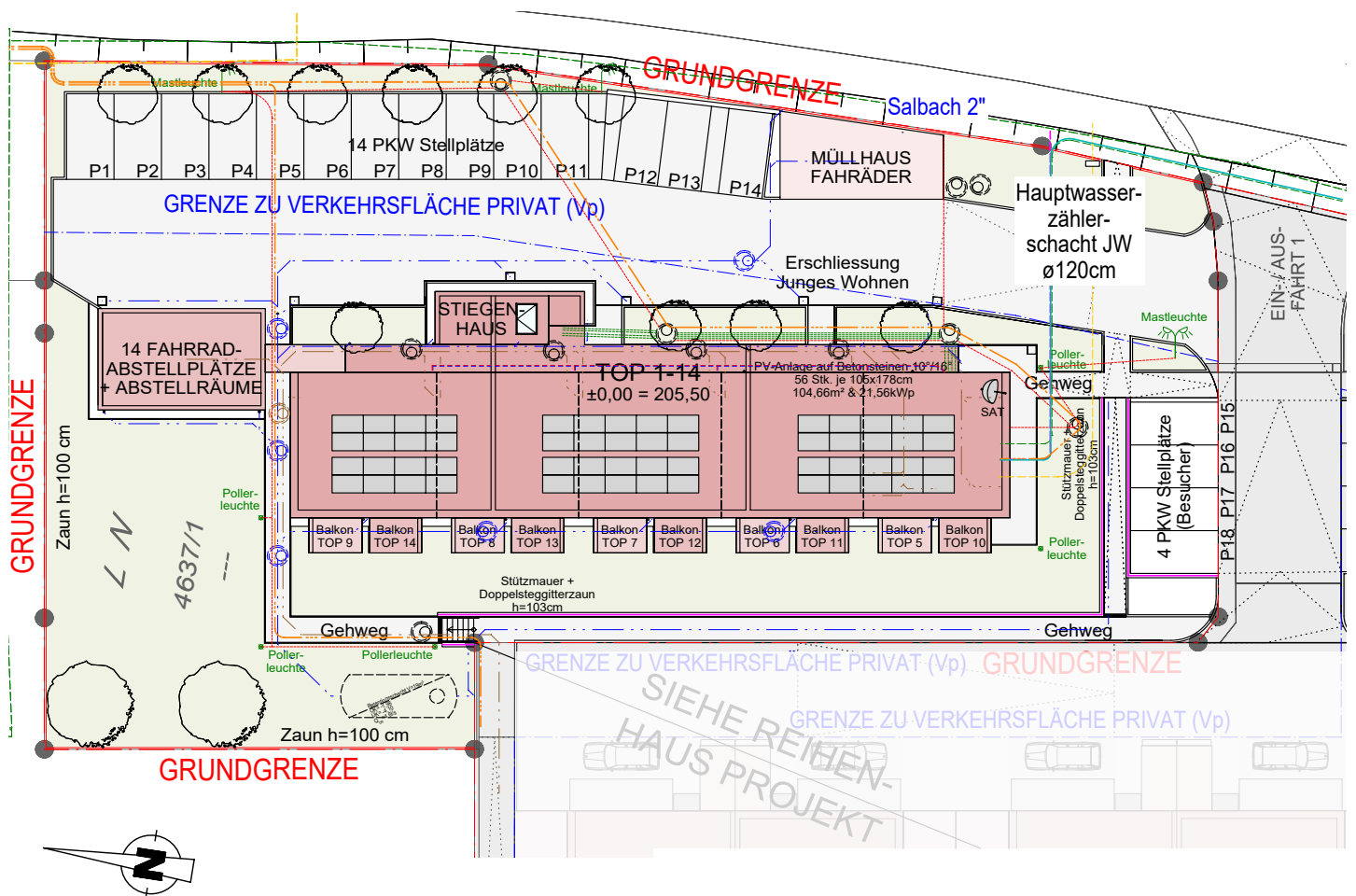
## Energieeffizientes Wohnen

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.

### Energiekennzahl:

HWB<sub>RK</sub>: 22,2 kWh/m<sup>2</sup>a

### Lageplan



## Wohnungsübersicht:

Top	Geschoß	Wnfl.	Zimmer	Terrasse	Balkon	Abstellraum	Parkplatz	Eigenmittel ca.	Miete ca.
1	EG	52 m <sup>2</sup>	2	6 m <sup>2</sup>	-	2,5 m <sup>2</sup>	1	€ 4.000,-	€ 780,-
2	EG	52 m <sup>2</sup>	2	6 m <sup>2</sup>	-	2,5 m <sup>2</sup>	1	€ 4.000,-	€ 780,-
3	EG	52 m <sup>2</sup>	2	6 m <sup>2</sup>	-	2,5 m <sup>2</sup>	1	€ 4.000,-	€ 780,-
4	EG	51 m <sup>2</sup>	2	6 m <sup>2</sup>	-	2,5 m <sup>2</sup>	1	€ 4.000,-	€ 778,-
5	1. OG	51 m <sup>2</sup>	2	-	6 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup>	1	€ 4.000,-	€ 780,-
6	1. OG	52 m <sup>2</sup>	2	-	6 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup>	1	€ 4.000,-	€ 782,-
7	1. OG	52 m <sup>2</sup>	2	-	6 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup>	1	€ 4.000,-	€ 782,-
8	1. OG	52 m <sup>2</sup>	2	-	6 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup>	1	€ 4.000,-	€ 782,-
9	1. OG	52 m <sup>2</sup>	2	-	6 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup>	1	€ 4.000,-	€ 782,-
10	2. OG	52 m <sup>2</sup>	2	-	6 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup>	1	€ 4.000,-	€ 782,-
11	2. OG	52 m <sup>2</sup>	2	-	6 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup>	1	€ 4.000,-	€ 782,-
12	2. OG	52 m <sup>2</sup>	2	-	6 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup>	1	€ 4.000,-	€ 782,-
13	2. OG	52 m <sup>2</sup>	2	-	6 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup>	1	€ 4.000,-	€ 782,-
14	2. OG	51 m <sup>2</sup>	2	-	6 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup>	1	€ 4.000,-	€ 780,-

Stand: März 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.

## Junges Wohnen:

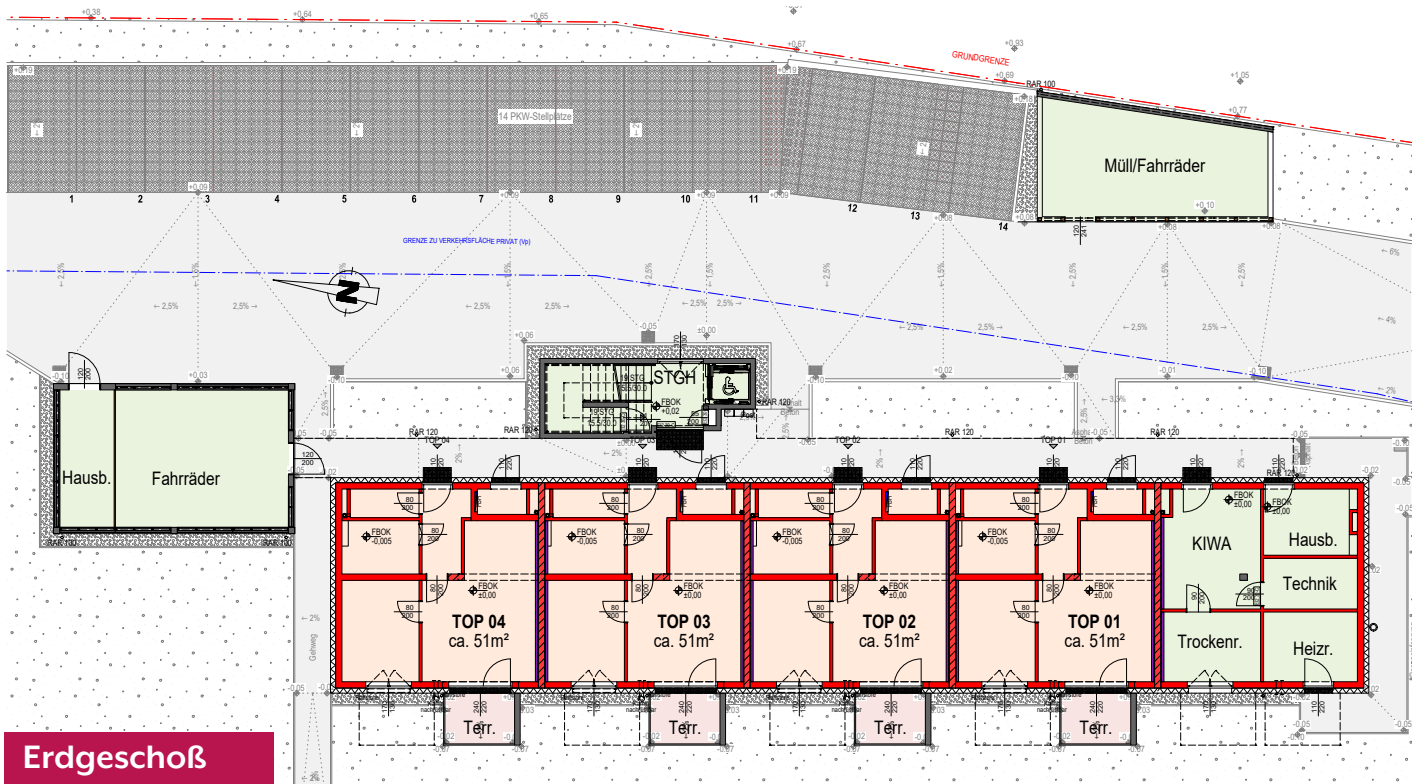
Junges Wohnen ist eine speziell für junge Menschen ausgerichtete Förderschiene.

Voraussetzungen und Vorteile:

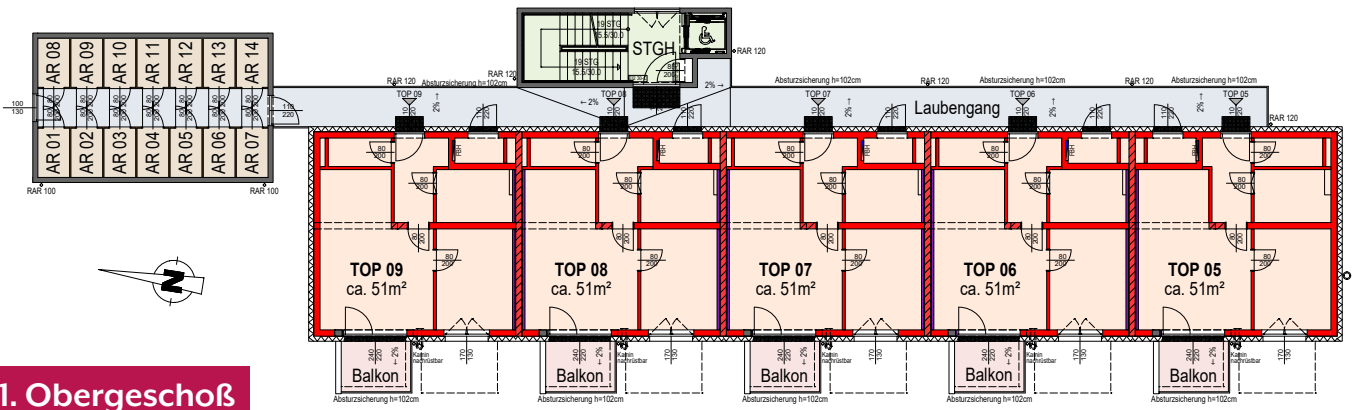
- Höchstalter 35 Jahre (zum Zeitpunkt der Anmietung)
- Vergabe nur in Miete ohne Kaufoption
- Wohnungsgröße max. 55 m<sup>2</sup> - 60 m<sup>2</sup> (Zusammenlegung von 2 Wohnungen nicht möglich)
- Finanzierungsbeitrag (Eigenmittel) max. € 4.000,-
- problemloser Schritt zum eigenständigen Leben
- Zentrumsnähe und gute Verkehrsanbindung

Mit diesem Angebot unterstützt die Stadtgemeinde Zistersdorf in Zusammenarbeit mit der WAV und dem Land NÖ junge Menschen bei ihrem Start in der ersten eigenen Wohnung.

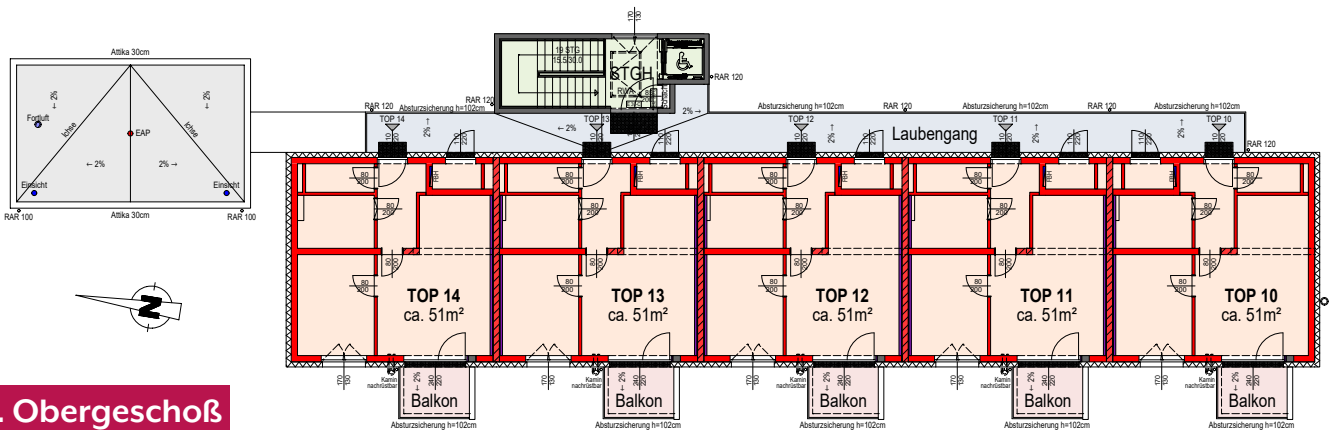
# Geschossübersicht



**Erdgeschoß**



**1. Obergeschoß**

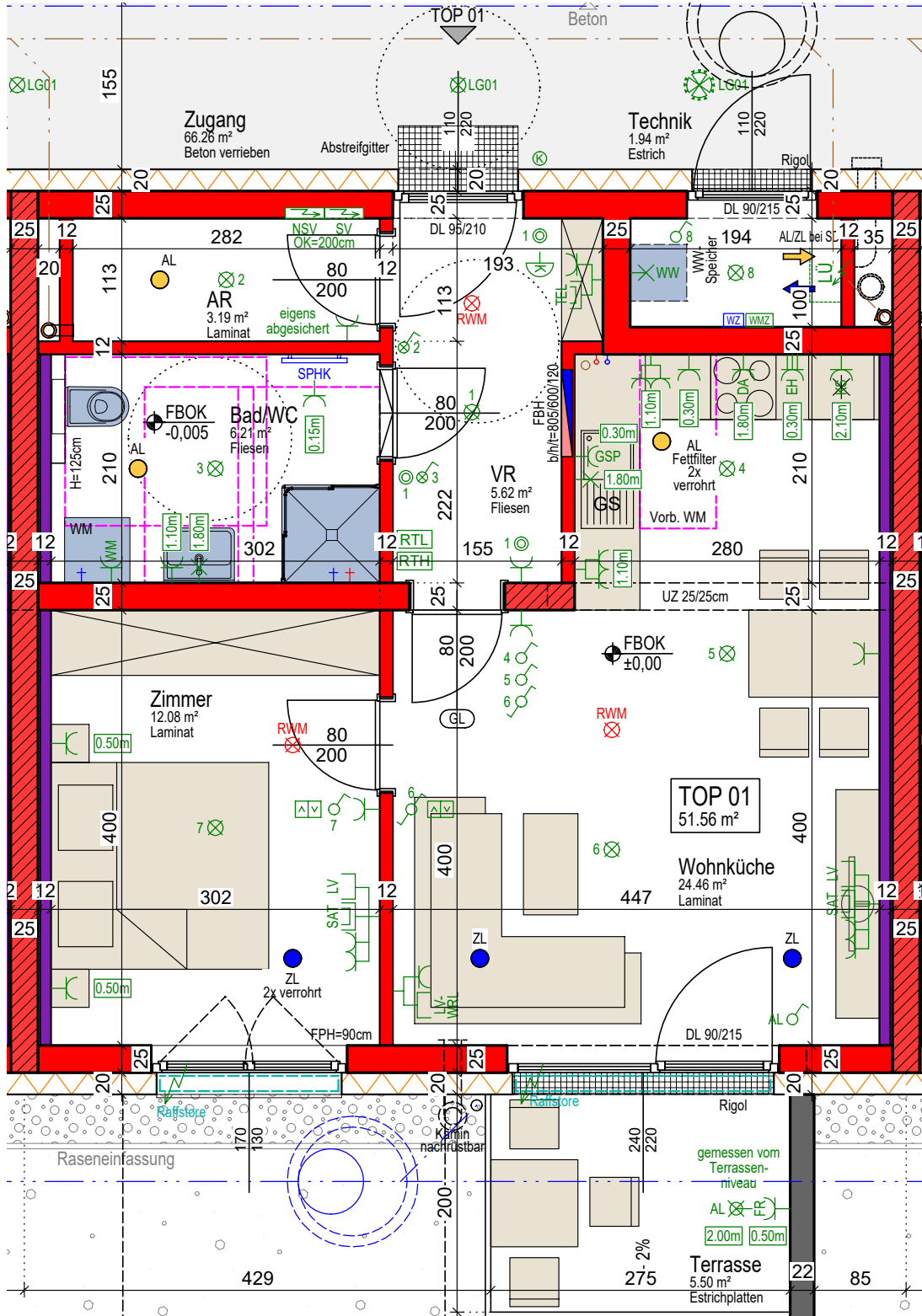


**2. Obergeschoß**

## Grundriss Top 1 | Erdgeschoß | 52 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Für diese Wohnung steht 1 zugeteilter Parkplatz zur Verfügung!

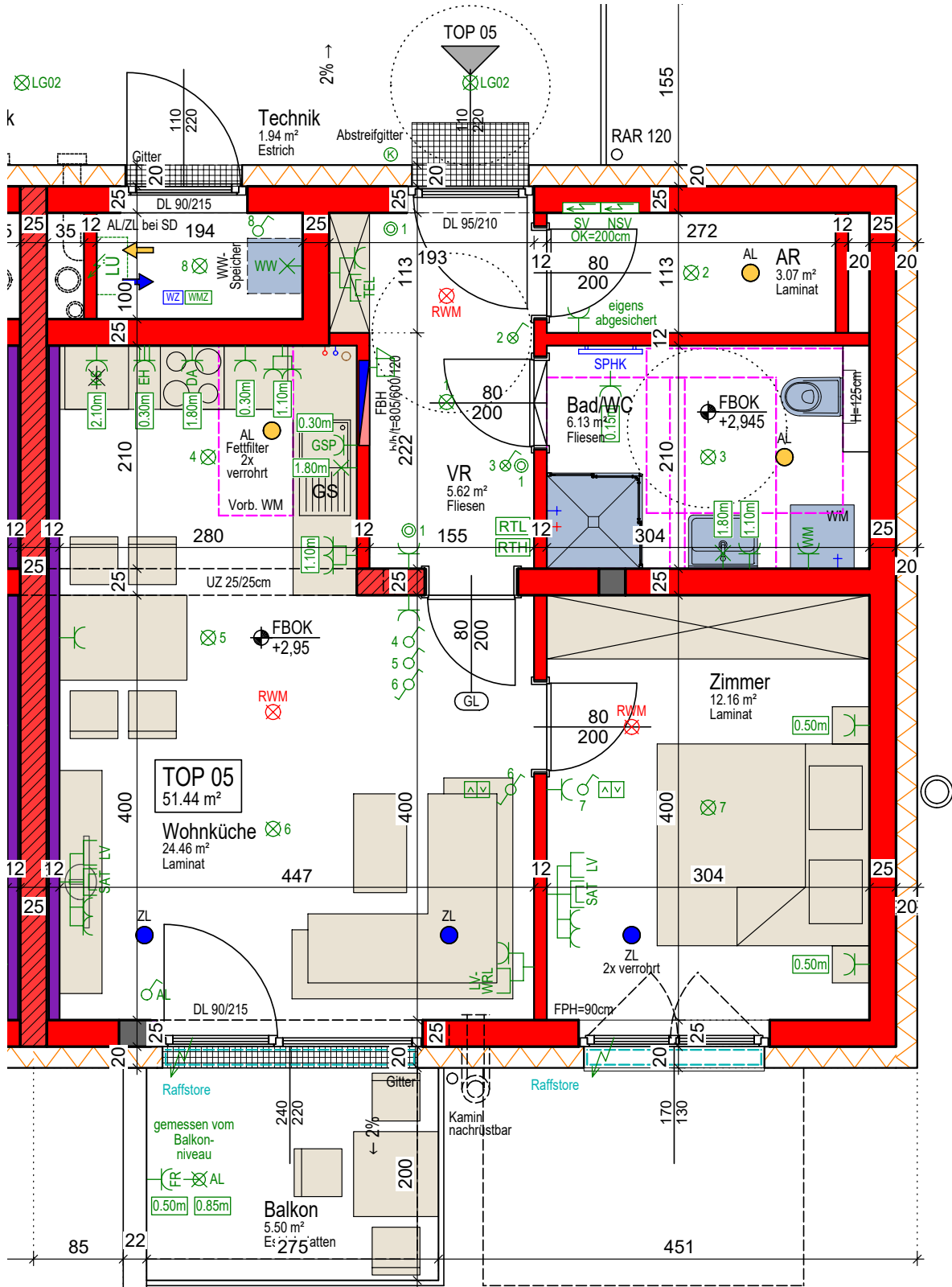
Top 2 bis 4 gleicher Grundriss



# Grundriss Top 5 | 1. Obergeschoß | 51 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Für diese Wohnung steht 1 zugeteilter Parkplatz zur Verfügung!

Top 6 bis 9 gleicher Grundriss

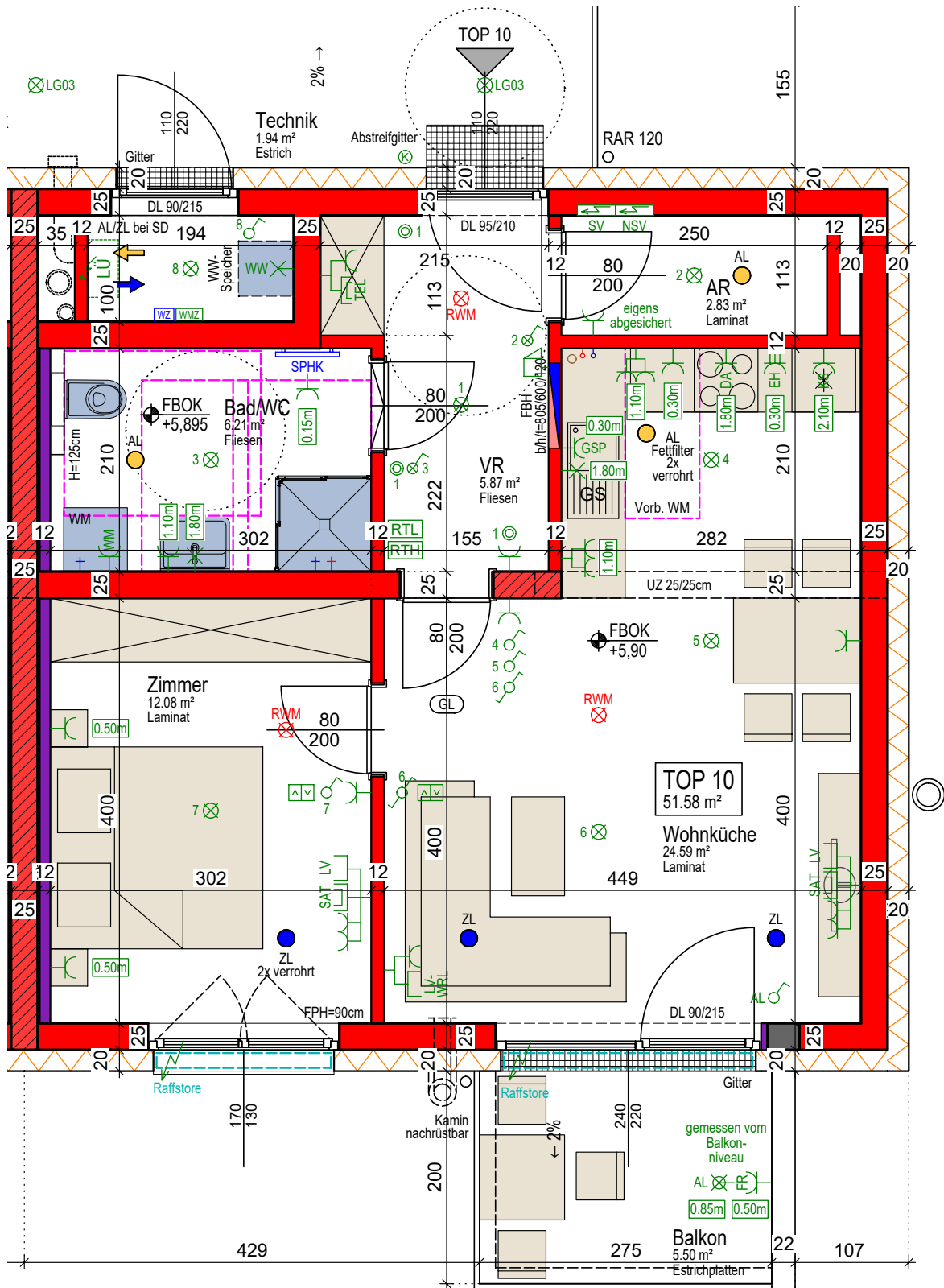




## Grundriss Top 10 | 2. Obergeschoß | 52 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Für diese Wohnung steht 1 zugeteilter Parkplatz zur Verfügung!

Top 11 bis 14 gleicher Grundriss



Visualisierung: Architekt Litschauer ZT GmbH  
Symbolbild inkl. Sonderausstattungen



## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### BAUWEISE

- Massivbauweise
- Niedrigenergiebauweise ( $HWB_{RK}$ : 22,2 kWh/m<sup>2</sup>a)

### LÜFTUNGSINSTALLATION

- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

### HEIZUNGSINSTALLATION

- Gaszentralheizung  
(Wärmeverteilung: Fußbodenheizung)

### SANITÄREINRICHTUNGEN

- bodenebene Dusche
- Waschbecken
- Hänge-WC mit Einbauspülkasten

### BAUTISCHLERARBEITEN

- furnierte Holztürblätter in Buche-Optik
- Stahlzargen

### FLIESENLEGERARBEITEN

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

### MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

- weiße Wand- u. Deckenanstriche (Innendispersionsbasis)

### FENSTERKONSTRUKTIONEN

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

### ELEKTROINSTALLATIONEN

- Deckenauslässe, Steckdosen und Schalter siehe Plandarstellung
- Digitale SAT-Anlage für externen Receiver
- Leerverrohrungen für Telefon-/Internetversorgung (Der Anschluss ist vom Mieters selbst zu beantragen.)
- eigene Stromzähler pro Wohneinheit
- Photovoltaikanlage

### SONNENSCHUTZ

- elektrische Außenraffstores in den Wohnräumen

### BODENBELÄGE

- Laminat (außer Sanitärräume)

## 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!



### 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. Reihenanlage 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.

## Finanzierung und Förderung

### 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.

### 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.

### 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,-

### 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: März 2024 (Vergabeplan: 17.05.2022 mit Änderungen vom 22.11.2023)

## 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.

## Finanzierungsbeispiele

### Wohnung Top 7 | Wohnnutzfläche ca. 52 m<sup>2</sup>

Wnfl.	Eigenmittel	Erwachsene	Kinder	Gesamteinkommen (netto)	Miete	Wohnzuschuss	Miete abzügl. Wohnzuschuss
52 m <sup>2</sup>	€ 4.000,-	1	0	€ 1.100,-	€ 782,-	€ 301,-	€ 481,-
52 m <sup>2</sup>	€ 4.000,-	1	0	€ 1.300,-	€ 782,-	€ 161,-	€ 621,-
52 m <sup>2</sup>	€ 4.000,-	1	1	€ 1.400,-	€ 782,-	€ 371,-	€ 411,-
52 m <sup>2</sup>	€ 4.000,-	1	1	€ 1.600,-	€ 782,-	€ 291,-	€ 491,-
52 m <sup>2</sup>	€ 4.000,-	1	2	€ 1.700,-	€ 782,-	€ 371,-	€ 411,-
52 m <sup>2</sup>	€ 4.000,-	1	2	€ 1.900,-	€ 782,-	€ 276,-	€ 506,-
52 m <sup>2</sup>	€ 4.000,-	2	0	€ 1.800,-	€ 782,-	€ 236,-	€ 546,-
52 m <sup>2</sup>	€ 4.000,-	2	1	€ 2.100,-	€ 782,-	€ 266,-	€ 516,-

Unverbindliche Beispielrechnung - Stand: März 2024

**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

