



Gleich  
Wohlfühl-Zuhause  
unter 02846/7015  
sichern!



Visualisierung: Architektin DI Kerstin Haidinger

# REIHENHÄUSER in KLEINWIESENDORF

3701 Kleinwiesendorf

Wir beraten Sie gerne!  
02846/7015



# WOHLFÜHLEN in KLEINWIESENDORF

Kleinwiesendorf gehört zur Marktgemeinde Großweikersdorf und liegt im westlichen Weinviertel im Bezirk Tulln. Die Gemeinde hat rund 3320 Einwohner wovon ca. 220 in Kleinwiesendorf ansässig sind. Der Bauplatz selbst befindet sich am südlichen Ende der Ortschaft. In Kleinwiesendorf sind zahlreiche Weinbaubetriebe sowie ein Gasthaus angesiedelt.

Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und diverse Freizeitangebote gibt es im nur 3 Kilometer entfernten Großweikersdorf. Von dort aus gelangt man auch auf die B4/Horner Straße, die eine ideale Verbindung für Pendler darstellt (Wien ca. 45 Min.). Ebenfalls interessant für Pendler ist die Bahnverbindung mit der Haltestelle in Großweikersdorf (Wien ca. 45 Min.).

Am nur 6 km entfernten Heldenberg findet man gleich mehrere Ausflugsziele. Dazu zählt Koller's Oldtimermuseum, das Trainingszentrum der Spanischen Hofreitschule, das Steinzeitdorf mit Kreisgraben, der Greifvogelpark und die Radetzky Gedenkstätte. Für Fußballbegeisterte gibt es direkt in Kleinwiesendorf einen Sportplatz.

Die Bezirkshauptstadt Tulln liegt rund 18 km (20 Fahrminuten) entfernt.



## Marktgemeinde GROSSWEIKERSDORF

Hauptplatz 7, 3701 Großweikersdorf

02955 70 204, [gemeinde@grossweikersdorf.gv.at](mailto:gemeinde@grossweikersdorf.gv.at)

### INFRASTRUKTUR

- Ärzte und Apotheke in Großweikersdorf
- Banken in Großweikersdorf
- Gemeindeamt in Großweikersdorf
- Postpartner in Großweikersdorf

### BILDUNG

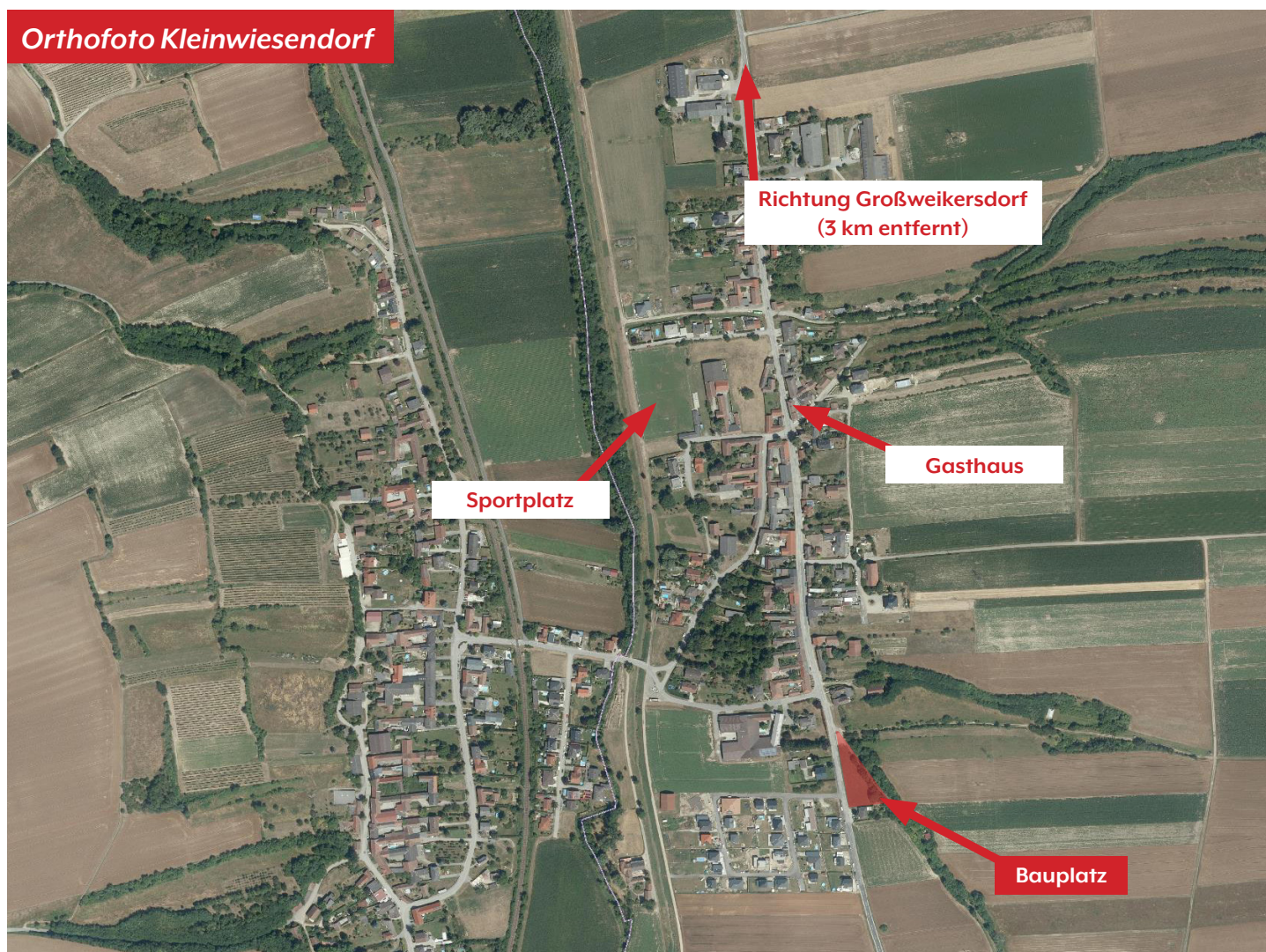
- Kindergarten in Großweikersdorf
- Volksschule in Großweikersdorf
- NÖ Mittelschule in Großweikersdorf

### FREIZEIT

- Gasthaus
- Weingüter
- Sportplatz
- Freibad in Großweikersdorf
- Rad- und Wanderwege in der Umgebung

### MOBILITÄT

- westliches Weinviertel
- rund 3 km nach Großweikersdorf
- rund 6 km nach Heldenberg
- rund 18 km nach Tulln
- rund 52 km (ca. 45 Min.) nach Wien
- gute Bahnverbindung



Die Heim (Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft HEIM) errichtet in Kleinwiesendorf (Marktgemeinde Großweikersdorf) eine innovative Reihenhausanlage. Diese fügt sich lückenlos und mit den neuesten Energie-sparstandards in das gegebene Ortsbild ein und bereichert so die Gemeinde.

Insgesamt entstehen 8 Reihenhäuser, angeordnet in 6 Reihenhäuser und ein Doppelhaus, die jeweils von 113 m<sup>2</sup> bis 119 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche verfügen und in Miete mit Kaufoption vergeben werden. Die Eigengärten weisen eine Fläche von 51 m<sup>2</sup> bis 322 m<sup>2</sup>.

Die Häuser bestehen aus Erd- und Obergeschoß und verfügen über jeweils 2 PKW-Abstellplätze. Der offene Wohn/ Essbereich mit Küchenbereich im Erdgeschoß wird durch die in den Garten führende Terrasse erweitert. Zusätzlich sind im Erdgeschoß noch ein Abstellraum, ein Vorraum, ein Technikraum und ein WC si-tuiert. Im Obergeschoß befinden sich ein Schlafzimmer mit Schrank-raum, zwei Kinderzimmer, ein Vorraum, ein WC und ein Badezimmer. Ein Außenabstellraum bietet Platz für Fahrräder und Gartengeräte.

## PLANUNG

**Architektin DI Kerstin Haidinger**

Wilheringstraße 7, 3500 Krems/Donau

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

## Energieeffizientes Wohnen

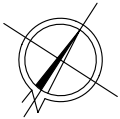
Dieses Projekt wird als Niedrigenergiehaus errichtet. Dies wirkt sich maßgeblich auf den Energieverbrauch und damit auch auf die Energie- bzw. Betriebskosten aus. Diese Senkung der Energiekosten wird einerseits mittels einer Photovoltaikanlage erzielt, andererseits werden die Heizkosten aber auch durch die gezielte Ausrichtung des Hauses niedrig gehalten.

### Energiekennzahl:

$HWB_{RK}$ : 28,5 kWh/m<sup>2</sup>a (Reihenhäuser)

$HWB_{RK}$ : 33,6 kWh/m<sup>2</sup>a (Doppelhäuser)

### Lageplan:



## Reihenhausübersicht:

Top	Typ	Wnfl.	Eigengarten	Zimmer	Terrasse	Abstellraum	Parkplatz	Eigenmittel	Miete
1	DH	113 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	4	13 m <sup>2</sup>	2 Räume	2	€ 81.208,33	€ 1.312,17
2	DH	113 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	4	13 m <sup>2</sup>	2 Räume	2	€ 96.508,10	€ 1.293,00
3	RH	113 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>	4	11 m <sup>2</sup>	2 Räume	2	€ 81.890,10	€ 1.340,56
4	RH	113 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	4	13 m <sup>2</sup>	2 Räume	2	€ 80.453,27	€ 1.283,67
5	RH	119 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	4	13 m <sup>2</sup>	2 Räume	2	€ 85.069,05	€ 1.363,39
6	RH	119 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	4	13 m <sup>2</sup>	2 Räume	2	€ 85.309,16	€ 1.372,88
7	RH	113 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	4	13 m <sup>2</sup>	2 Räume	2	€ 81.890,10	€ 1.340,56
8	RH	113 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup>	4	11 m <sup>2</sup>	2 Räume	2	€ 83.805,88	€ 1.416,40

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.

## Variable Eigenmittel:

Die Eigenmittel können variabel gestaltet werden. Das heißt je nach Möglichkeit können Sie mehr oder weniger Eigenmittel einbringen, wodurch die Miete geringfügig steigt oder sinkt. Hier sind einige Beispiele dazu:

<b>Top 1:</b>	Reguläre Eigenmittel:	<b>€ 81.208,33</b>	→	monatliche Miete:	<b>€ 1.312,17</b>
	Reduzierte Eigenmittel:	<b>€ 30.412,33</b>	→	monatliche Miete:	<b>€ 1.375,66</b>
	Reduzierte Eigenmittel:	<b>€ 50.000,-</b>	→	monatliche Miete:	<b>€ 1.351,18</b>
<b>Top 6:</b>	Reguläre Eigenmittel:	<b>€ 85.309,16</b>	→	monatliche Miete:	<b>€ 1.372,88</b>
	Reduzierte Eigenmittel:	<b>€ 31.849,16</b>	→	monatliche Miete:	<b>€ 1.439,71</b>
	Reduzierte Eigenmittel:	<b>€ 50.000,-</b>	→	monatliche Miete:	<b>€ 1.417,02</b>

Gerne erstellen wir für Sie eine Berechnung angepasst auf Ihre individuelle Situation.

## WAV als Kooperationspartner

Um Ihnen das bestmögliche Service bieten zu können, wird die Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft HEIM von ihrem langjährigen Kooperationspartner, der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft WAV, in der Vermarktung der Reihenhäuser unterstützt. **Daher werden Sie am Telefon kompetent von den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der WAV beraten und Besichtigungen können ebenfalls über die WAV durchgeführt werden.** Natürlich steht Ihnen auch das Team der HEIM bei Fragen zur Verfügung.

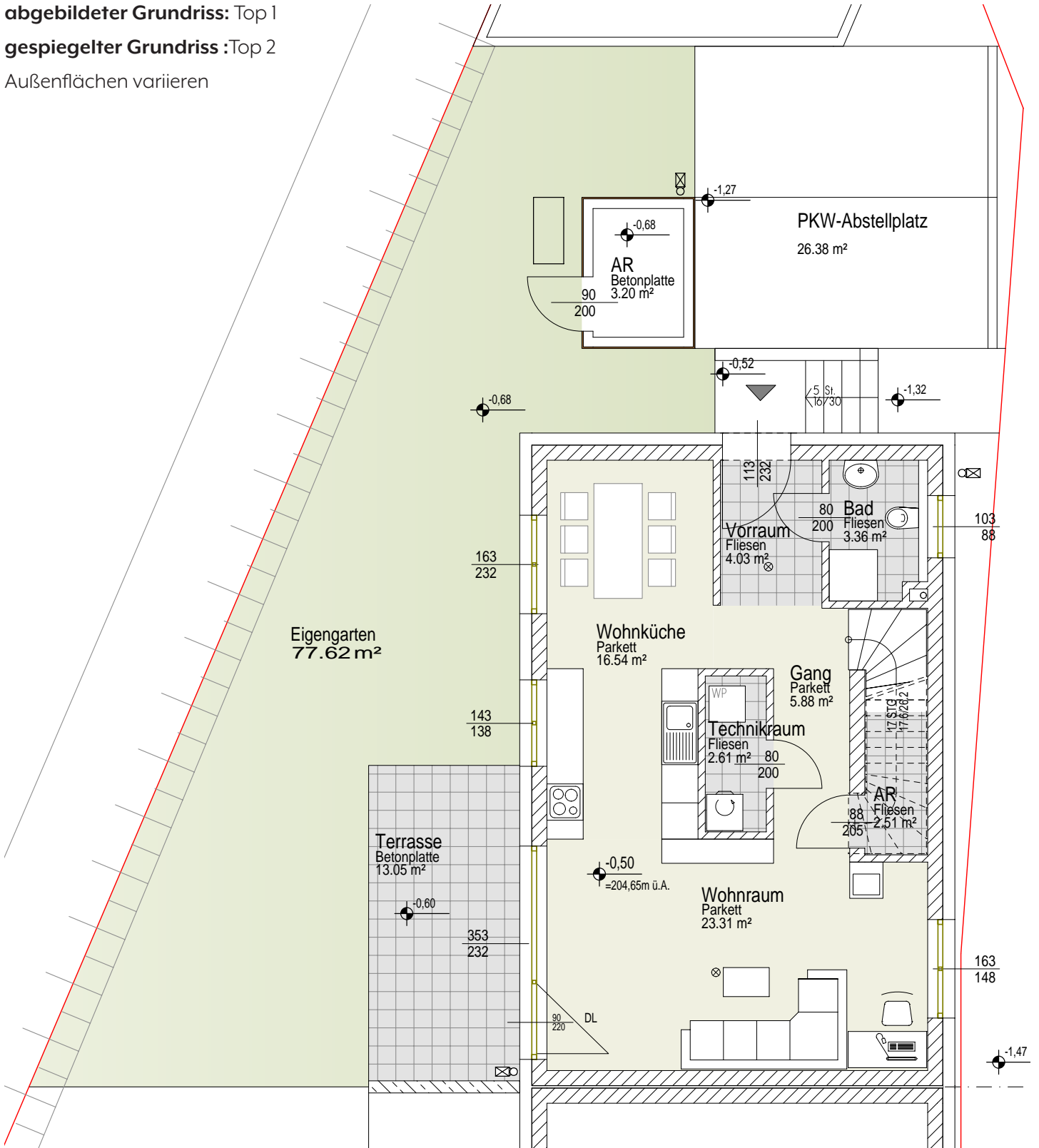


# Grundriss | Doppelhaus | Erdgeschoß | 113 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

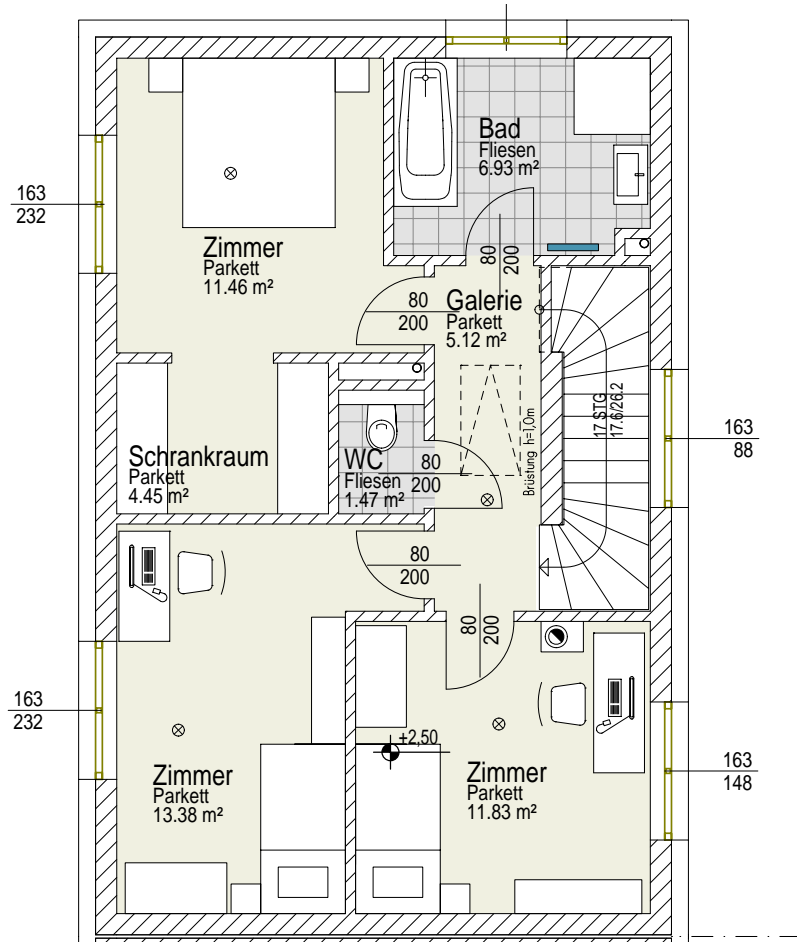
abgebildeter Grundriss: Top 1

gespiegelter Grundriss :Top 2

Außenflächen variieren



**Grundriss | Doppelhaus | Obergeschoß | 113 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**



# Grundriss | Reihenhaus | Erdgeschoß | 113 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

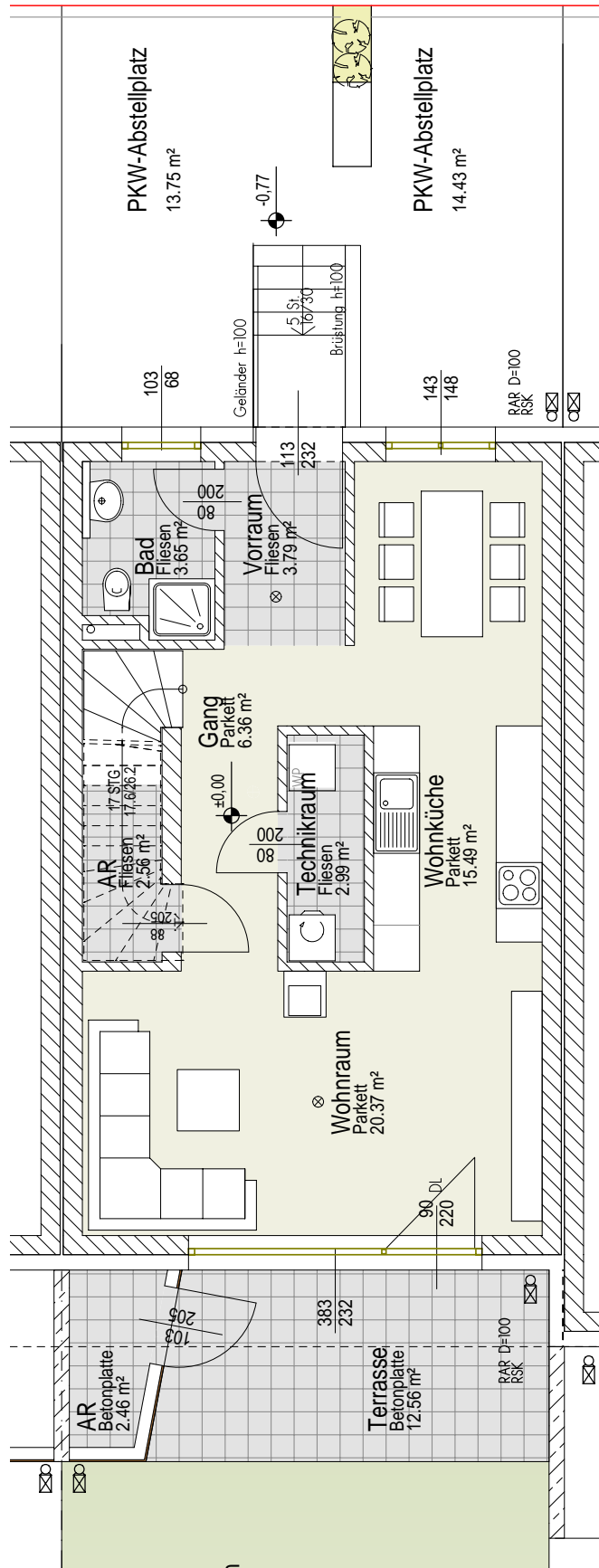
abgebildeter Grundriss:

Top 4, Top 8

gespiegelter Grundriss :

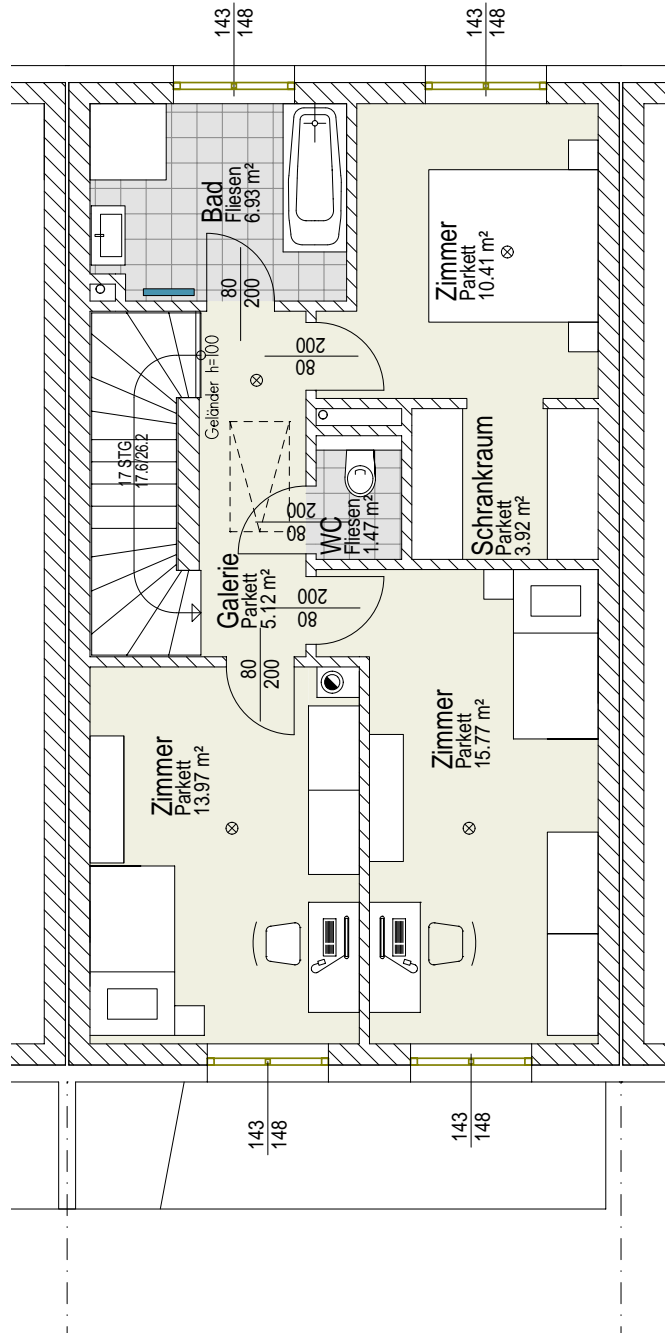
Top 3, Top 7

Außenflächen variieren



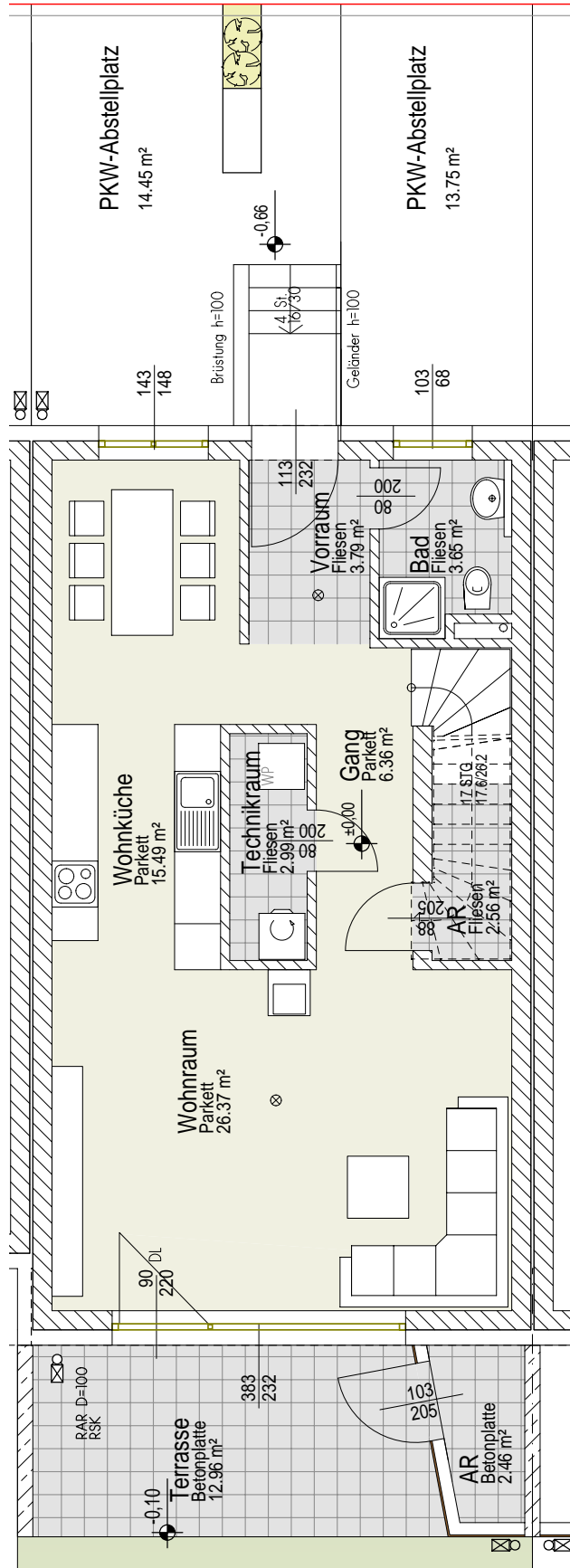


Grundriss | Reihenhaus | Obergeschoß | 113 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

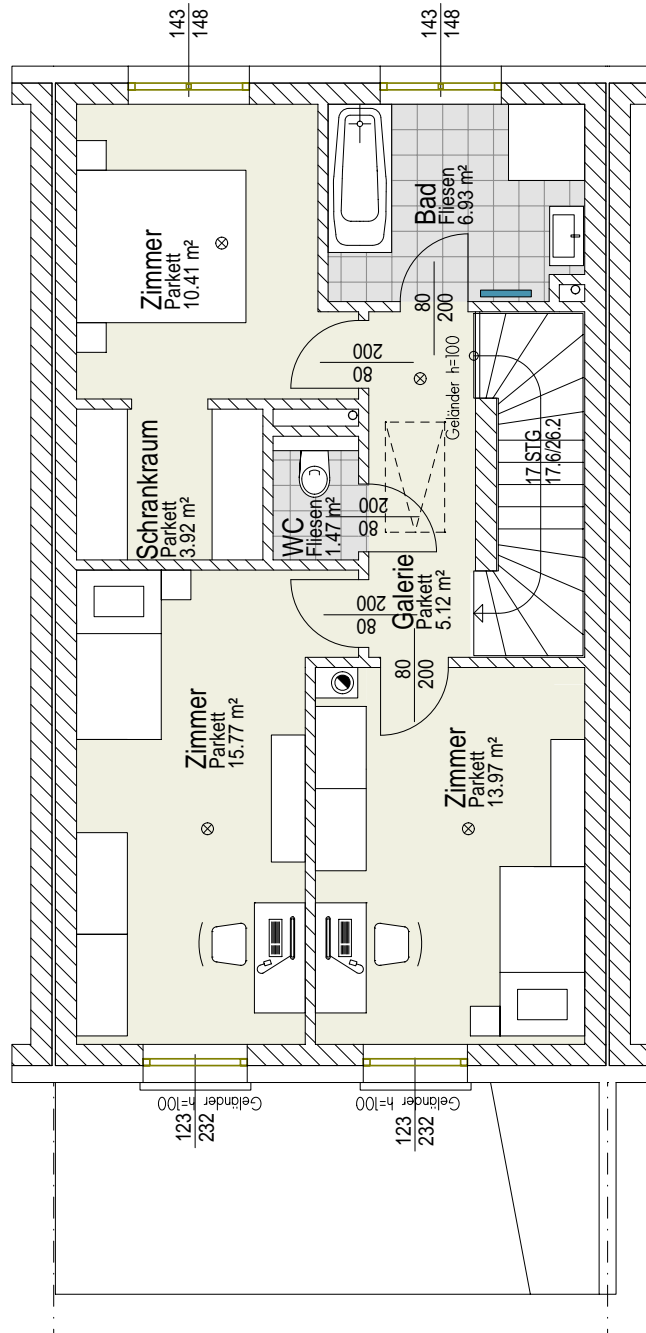


# Grundriss | Reihenhaus | Erdgeschoß | 119 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

abgebildeter Grundriss: Top 5  
 gespiegelter Grundriss :Top 6  
 Außenflächen variieren



Grundriss | Reihenhaus | Obergeschoß | 119 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche





## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### BAUWEISE

- Massivbauweise
- Niedrigenergiehaus (HWB<sub>RK</sub>: 28,5 bzw. 33,6 kWh/m<sup>2</sup>a)

### HEIZUNGSINSTALLATION

- Luft/Wasserwärmepumpe mit Deckenheizung
- Kühlung im Sommer möglich

### MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

- weiße Wand- u. Deckenanstriche (Innendispersionsbasis)

### SANITÄREINRICHTUNGEN

- Kunststoffbadewanne
- Waschbecken
- Hänge-WC mit Einbauspülkasten
- Dusche

### BAUTISCHLERARBEITEN

- weiße Holztürblätter mit entsprechenden Beschlägen
- weiße Holzzargen

### FLIESENLEGERARBEITEN

- Verfliesung in den Sanitärräumen
- Wandverfliesung: Bad ca. Zargenoberkante,

WC ca. 1,2 m Höhe Anspritzwand

- Wandfliesen: weiß, Bodenfliesen: grau

### 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 4,8 kWp

### BODENBELÄGE

- Nassräume, Abstellraum, Technikraum: Fliesen
- Wohnbereiche: Eichenparkettböden

### KAMIN

- Schiedel-Kingfire-Kamin im Wohnbereich

## 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

### KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Herstellkosten der Reihenanlage bestehen aus den Grund- und Baukosten, sowie den Kosten für das Zubehör wie zum Beispiel PKW-Stellplätze, Terrasse und Garten. Im Falle der Einzahlung niedriger Finanzierungsbeiträge wird der Differenzbetrag auf die regulären Eigenmittel für die Dauer von fünf Jahren gestundet. Für diese Dauer kommt ein Zinssatz in Höhe von 1,5 % des gestundeten Betrags zur Verrechnung.

### MIETE (monatliche Rückzahlung)

Die Miete ist monatlich an die HEiM zu entrichten (Bankeinzug, Zahlungsanweisung, Dauerauftrag, etc.) und setzt sich folgendermaßen zusammen:

- 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, Wasser- und Kehrgebühren, Strom) hinzu.

### BETRIEBSKOSTEN

Die Betriebskosten sind in der Miete bereits enthalten und umfassen:

- Öffentliche Abgaben (Kanal- und Müllgebühren, Grundsteuer)
- Versicherungsaufwand (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- u. Sturmschadenversicherung, Katastrophenschutz)
- Wartungskosten (z.B. Brandschutzeinrichtungen, usw.)

### MIETE MIT KAUFPTION

Beim Finanzierungsmodell „Miete mit Kaufoption“ wird das Reihenhaus erst angemietet mit der Möglichkeit, 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 das Reihenhaus nicht übergeben werden kann.

#### 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: September 2023

## Anmeldeformular

Name: .....

Geburtsdatum: .....

Beruf: .....

Adresse: .....

Telefon: .....

eMail: .....

Staatsbürgerschaft: .....

Ehepartner (Lebensgefährte): .....

Geburtsdatum: .....

Beruf: .....

Adresse: .....

### Kinder

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. ....\*

\* Bei mehreren Vormerkungen für das gleiche Top erfolgt die Reihung nach Anmeldedatum.

.....

Ort, Datum

Wir beraten Sie gerne!  
02846/7015



# DA SIND WIR DAHEIM

Ihr Zuhause ist uns **WICHTIG!**

Wir schaffen für Sie qualitätsvollen Wohnraum zu leistbaren Preisen. **Bei uns sind Sie daHEIM!**



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

