

Da sind wir daheim!



**Umzugsbonus**  
2 Monate mietfrei oder neuer Bodenbelag und 1 Monat mietfrei

## WOHNUNGEN in YBBS

Breiten 1a bzw. 1b | 3370 Ybbs an der Donau



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

# WOHLFÜHLEN in YBBS

Die Stadtgemeinde Ybbs an der Donau liegt inmitten der traumhaften Landschaft des Mostviertels im Bezirk Melk und hat rund 5.600 Einwohner. Die Wohnhausanlage befindet sich im Herzen von Ybbs und profitiert von der umfangreichen Infrastruktur der Umgebung (z.B. fußläufig erreichbares Einkaufszentrum sowie reiches Sport- und Freizeitangebot). Trotz der Nähe zum Zentrum liegt die Wohnhausanlage in einem ruhigen, naturnahen Siedlungsgebiet, wo man sich wohlfühlen kann.

Ybbs an der Donau ist aufgrund seiner geografischen Lage ein wichtiger Drehpunkt in der Region. Es bietet mit den ausgezeichneten Verkehrsanbindungen und direkt am Donaustrom gelegen, idealen Wohn- und Lebensraum.

Seit 2015 ist das Schulzentrum mit HAS, HAK und IT-HTL die erste Modellschule für Individualisierung und Potenzialentfaltung in Österreich.

Direkt an der Donau befindet sich die historische Altstadt, die Donaulände, mit den weitläufigen Grünflächen und den farbenreichen Fassaden der liebevoll renovierten Bürgerhäuser.

Die Stadtgemeinde Ybbs liegt direkt am Donauradweg von dem auch der Ötscherlandradweg abzweigt. Der Donauradweg ist einer der meist frequentierten Radwege Österreichs.



## Stadtgemeinde YBBS AN DER DONAU

Hauptplatz 1, 3370 Ybbs an der Donau  
07412 526 12, [stadtgemeinde@ybbs.at](mailto:stadtgemeinde@ybbs.at)

## INFRASTRUKTUR

- Ärzte
- Banken
- Supermärkte
- Bahnhof

## BILDUNG

- Kindergärten
- Volksschule
- Mittelschule
- BHAK und BHAS, IT-HTL
- Sicherheitsakademie

## FREIZEIT

- Fußballplatz
- Freizeitzentrum & Hallenbad
- Einkaufszentrum
- Vereine

## MOBILITÄT

- Mostviertel
- rund 12 Min. nach Wieselburg
- rund 16 Min. nach Melk
- rund 20 Min. nach Amstetten
- rund 32 Min. nach St. Pölten
- rund 50 Min. nach Krems
- rund 1 1/2 Std. nach Wien



Die WAV (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel“) hat in der Stadtgemeinde Ybbs an der Donau eine weitere innovative Wohnhausanlage errichtet. Diese fügt sich lückenlos und mit den neuesten Energie-sparstandards in das gegebene Ortsbild ein und bereichert so die Gemeinde.

Insgesamt sind 35 Wohnungen mit jeweils ca. 52 m<sup>2</sup> - 81 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche entstanden, die in **Miete mit Kaufoption** vergeben werden. Im Erdgeschoß befinden sich das Stiegenhaus samt Aufzug, die Garage sowie die Nebenräume wie Müllraum, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Trockenraum, Haustechnikraum und die Kellerabteile. Sämtliche Wohnungen sind durch den Aufzug barrierefrei erreichbar. Außerdem verfügt jede Wohneinheit über eine Obergeschoss-Terrasse oder einen Balkon.

## PLANUNG

**K & V Vonwald Plan- und Baumanagement GmbH**

Kaiserstraße 10, 3243 St. Leonhard am Forst  
[www.vonwald.eu](http://www.vonwald.eu)

## Energieeffizientes Wohnen

Dieses Projekt wurde 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:**  $HWB_{RK}$ : 13,5 - 15,6 kWh/m<sup>2</sup>a

### Lageübersicht



## Wohnungsübersicht:

Top	Geschoß	Wnfl.	Zimmer	OG-Terrasse	Balkon	Kellerabteil	Parkplatz	Eigenmittel	Miete
<b>Wohnhaus C</b>									
1									
2									
3									
4									
5	1. OG	77,97 m <sup>2</sup>	3	24 m <sup>2</sup>		ja	2	€ 4.990,-	€ 812,-
6									
7									
8									
9	2. OG	52,20 m <sup>2</sup>	2		6 m <sup>2</sup>	ja	1	€ 4.990,-	€ 558,-
10									
11									
12									
13									
14	3. OG	52,20 m <sup>2</sup>	2		6 m <sup>2</sup>	ja	1	€ 4.990,-	€ 558,-
15						vergeben			
<b>Wohnhaus D</b>									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29	3. OG	52,20 m <sup>2</sup>	2		6 m <sup>2</sup>	ja	1	€ 4.990,-	€ 557,-
30									
31									
32									
33									
34									
35									

Stand: Jänner 2025

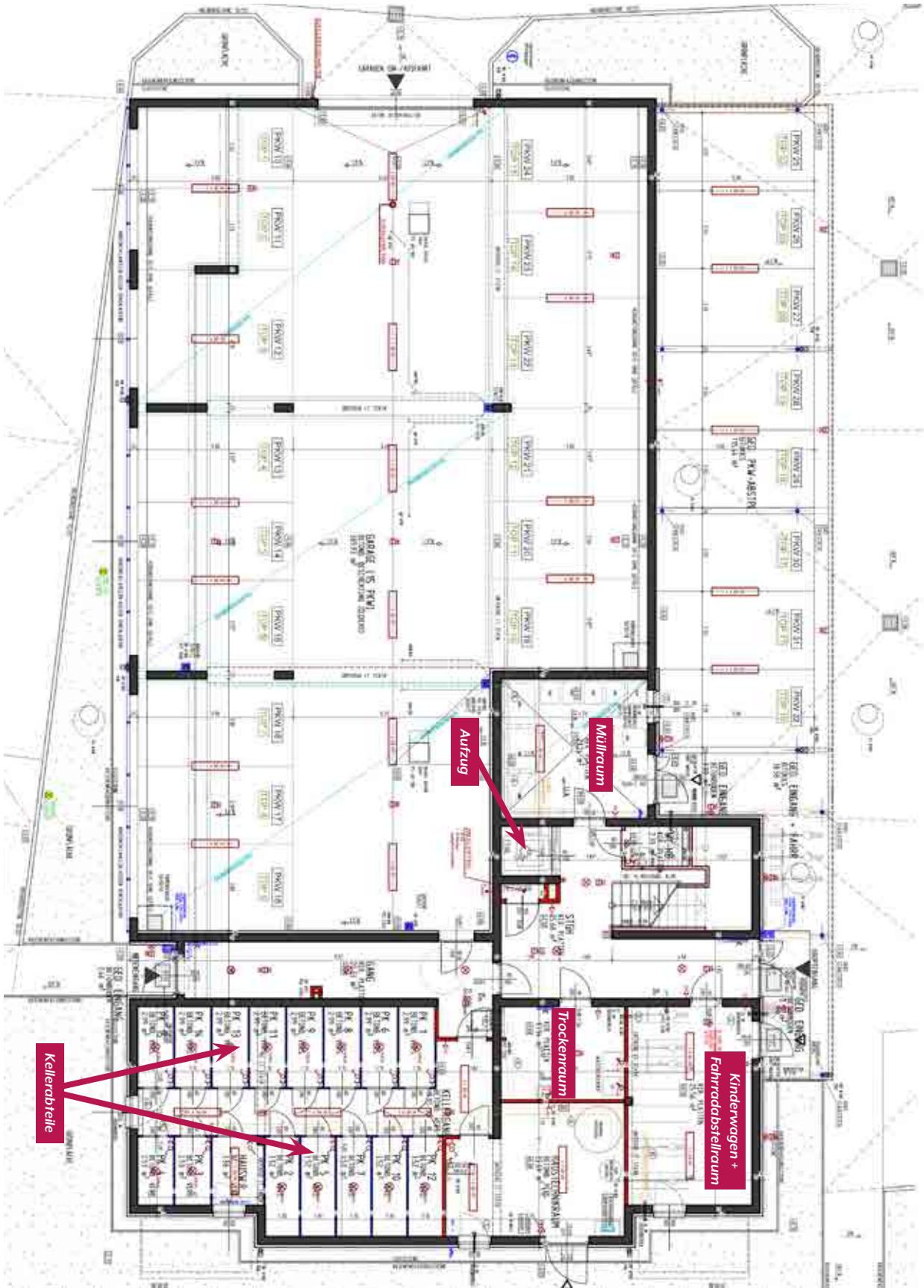
Bei den angeführten Mieten wurde ein monatlicher WAV-MIETZUSCHUSS in Höhe von € 75,- (< 57 m<sup>2</sup>) oder € 100,- (> 57 m<sup>2</sup>) bis 31.12.2025 berücksichtigt.

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.

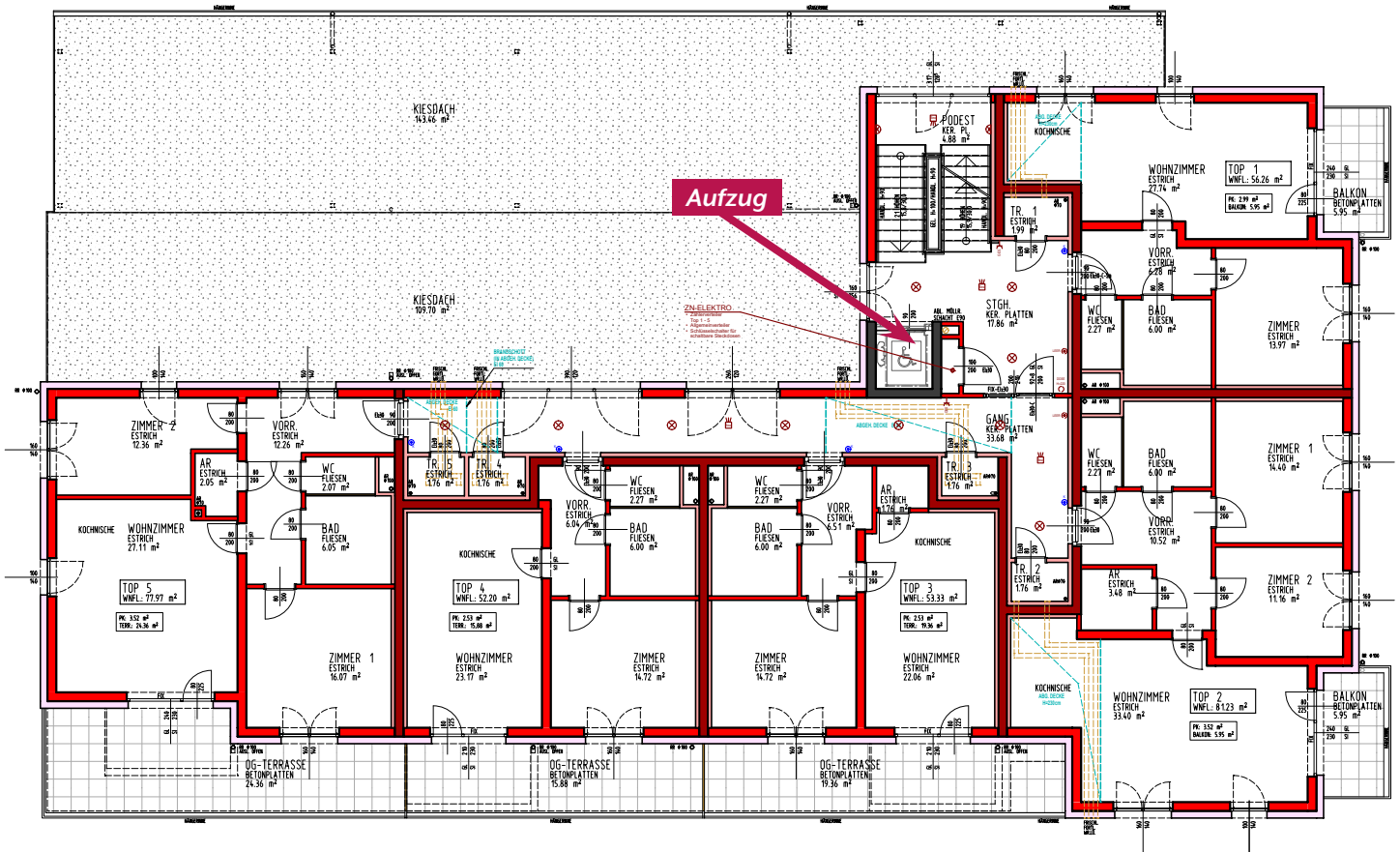
# Lageplan



# Grundrissübersicht | Wohnhaus C | Erdgeschoß



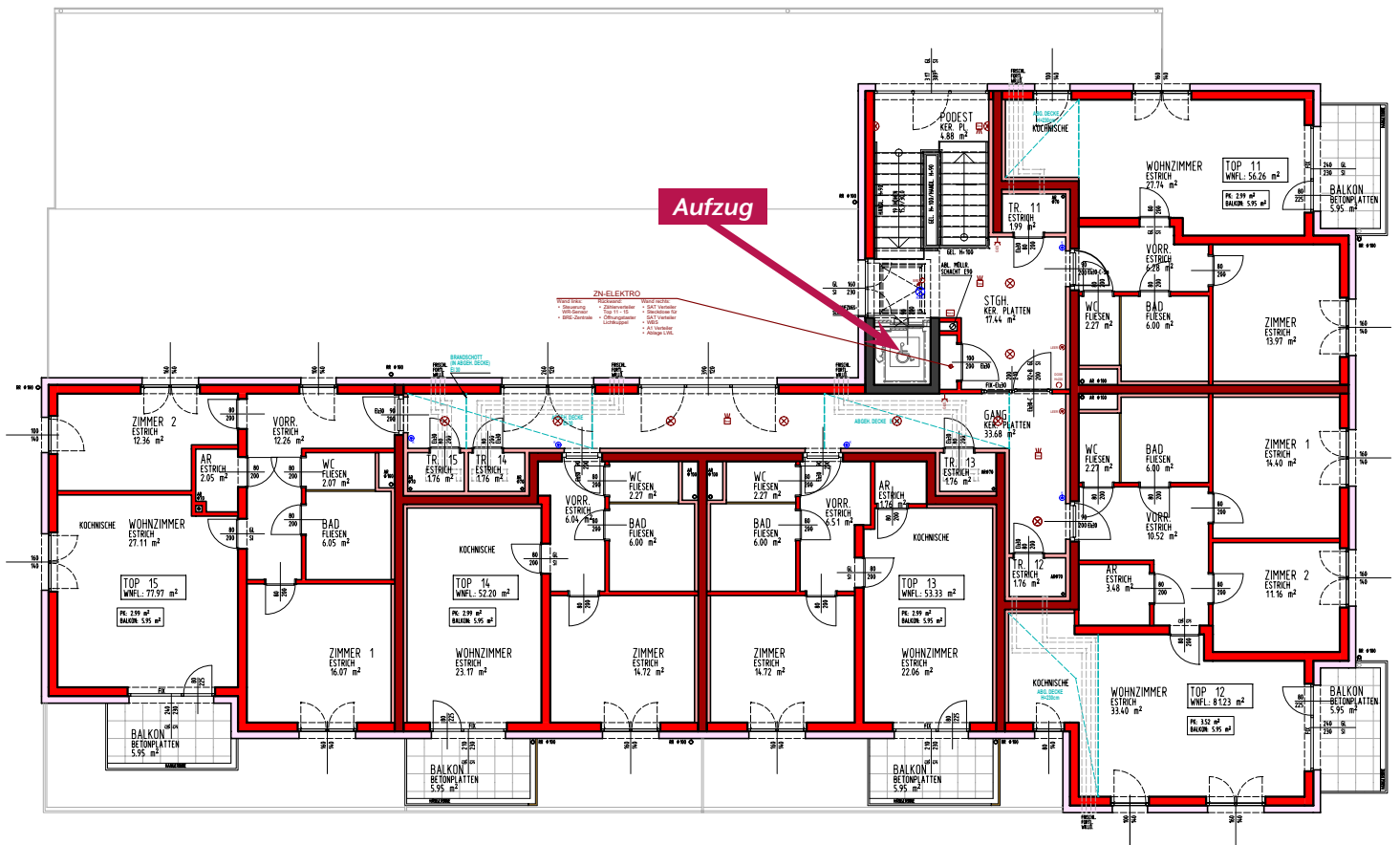
# Grundrissübersicht | Wohnhaus C | 1. Obergeschoß



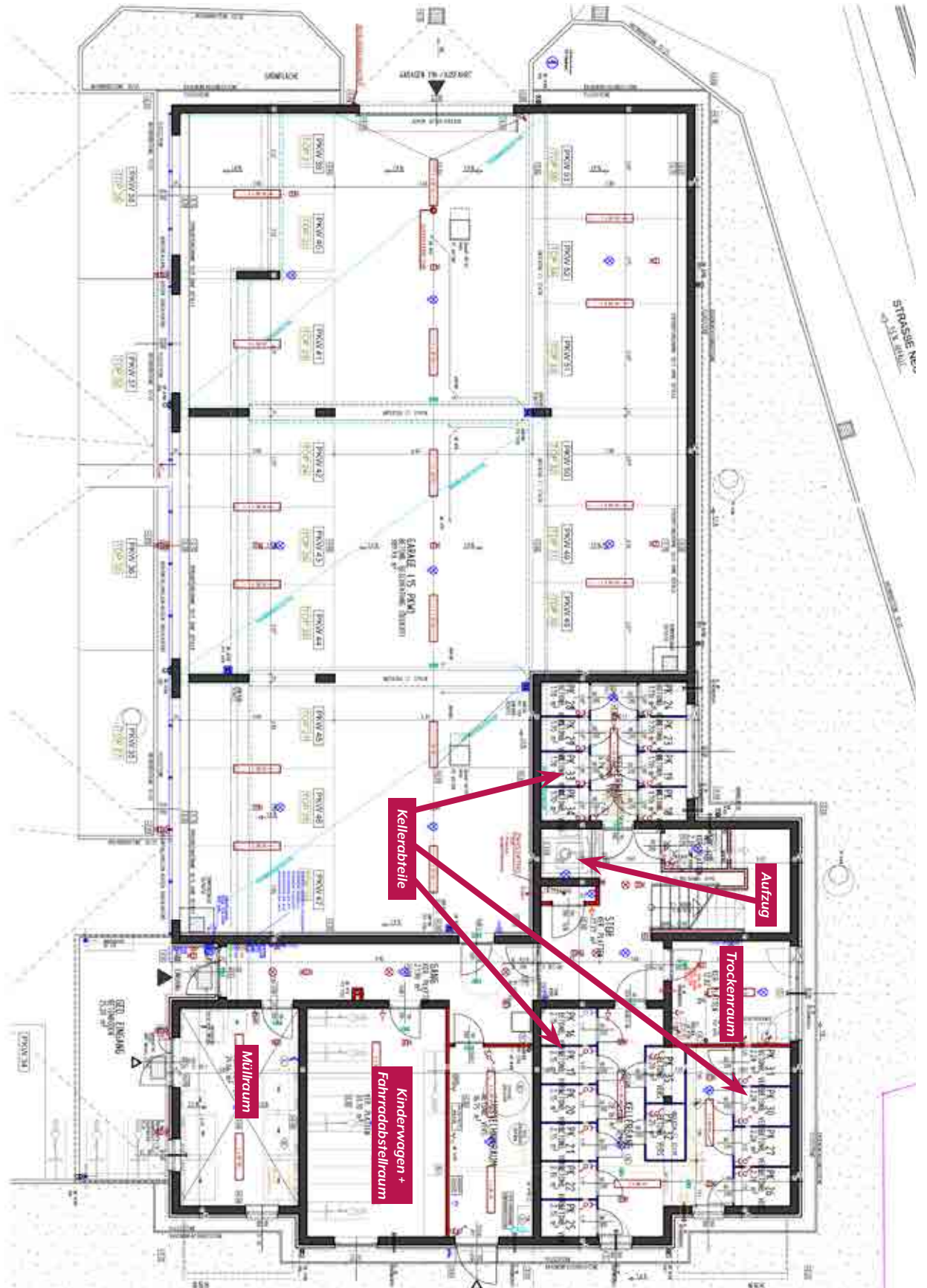




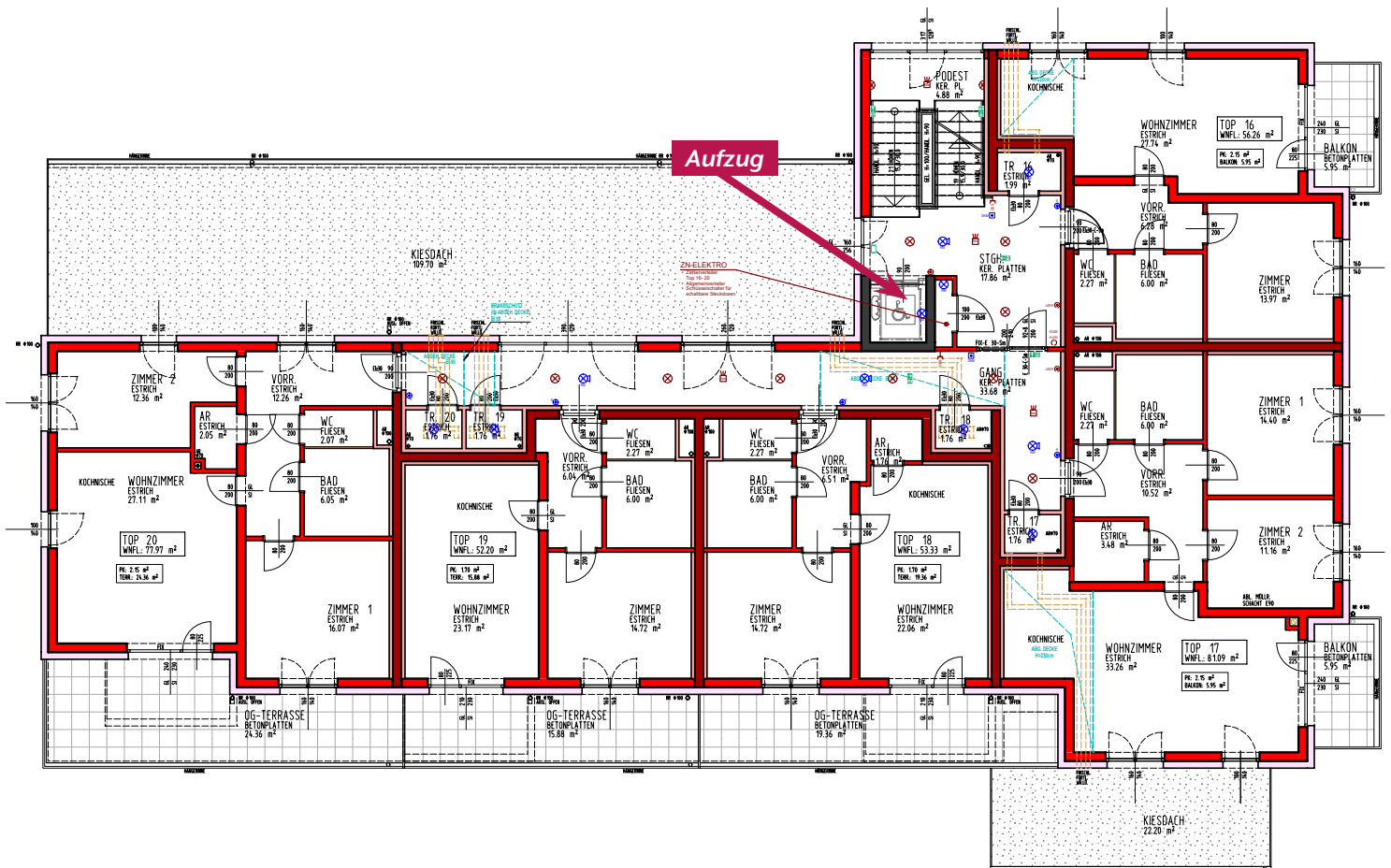
# Grundrissübersicht | Wohnhaus C | 3. Obergeschoß



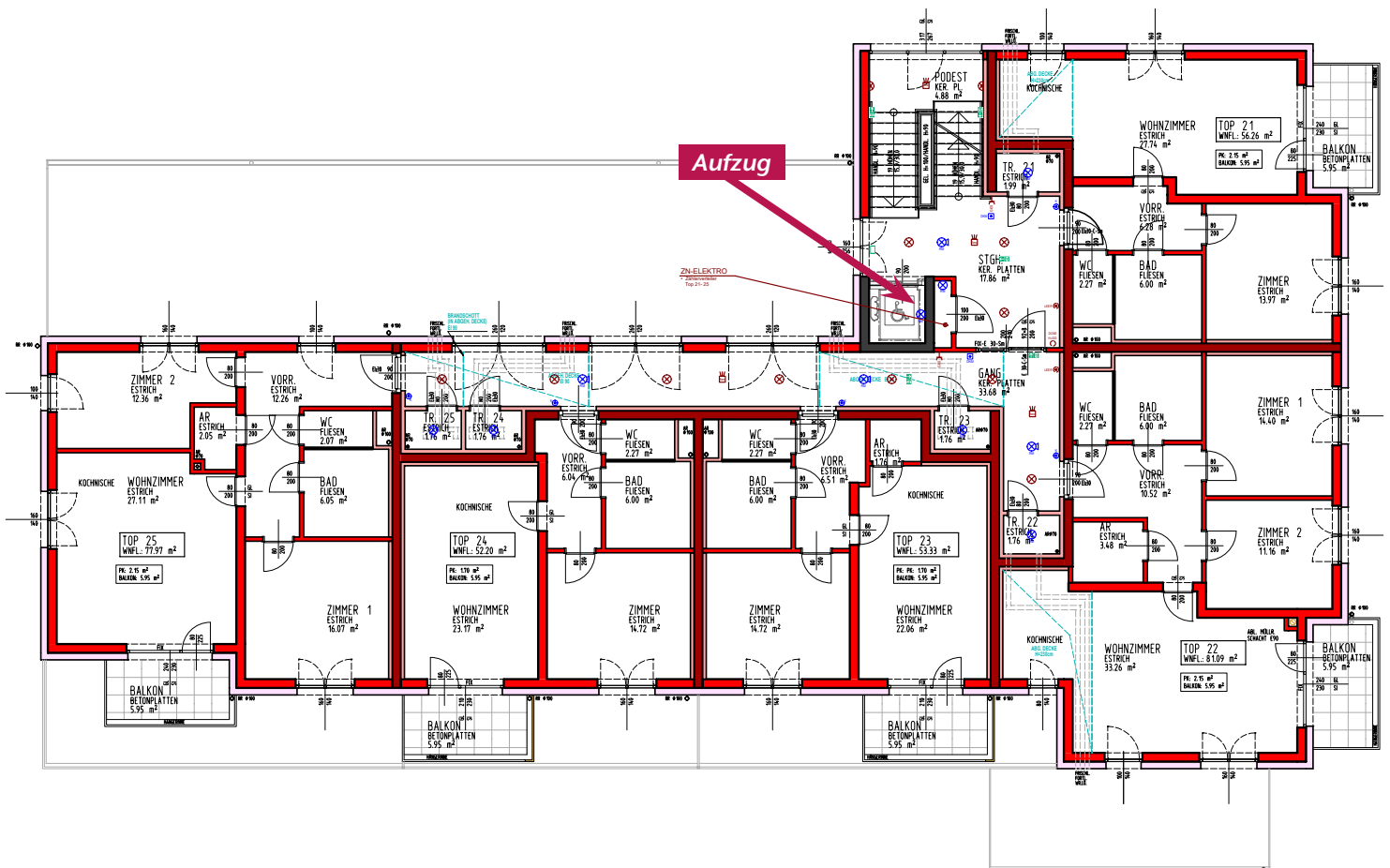
# Grundrissübersicht | Wohnhaus D | Erdgeschoß



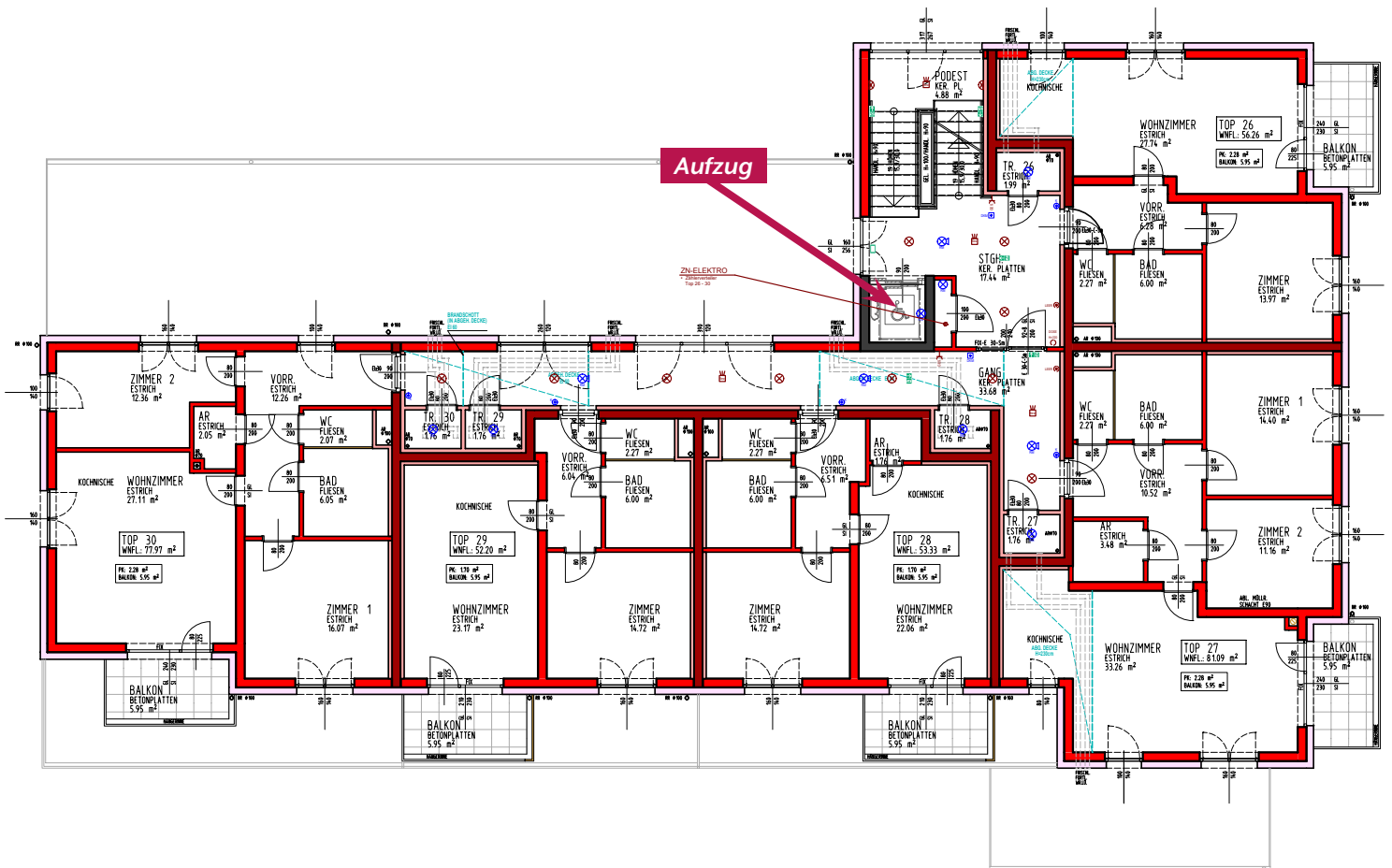
# Grundrissübersicht | Wohnhaus D | 1. Obergeschoß



# Grundrissübersicht | Wohnhaus D | 2. Obergeschoß



# Grundrissübersicht | Wohnhaus D | 3. Obergeschoß



Aufzug

ZIN-ELEKTRO



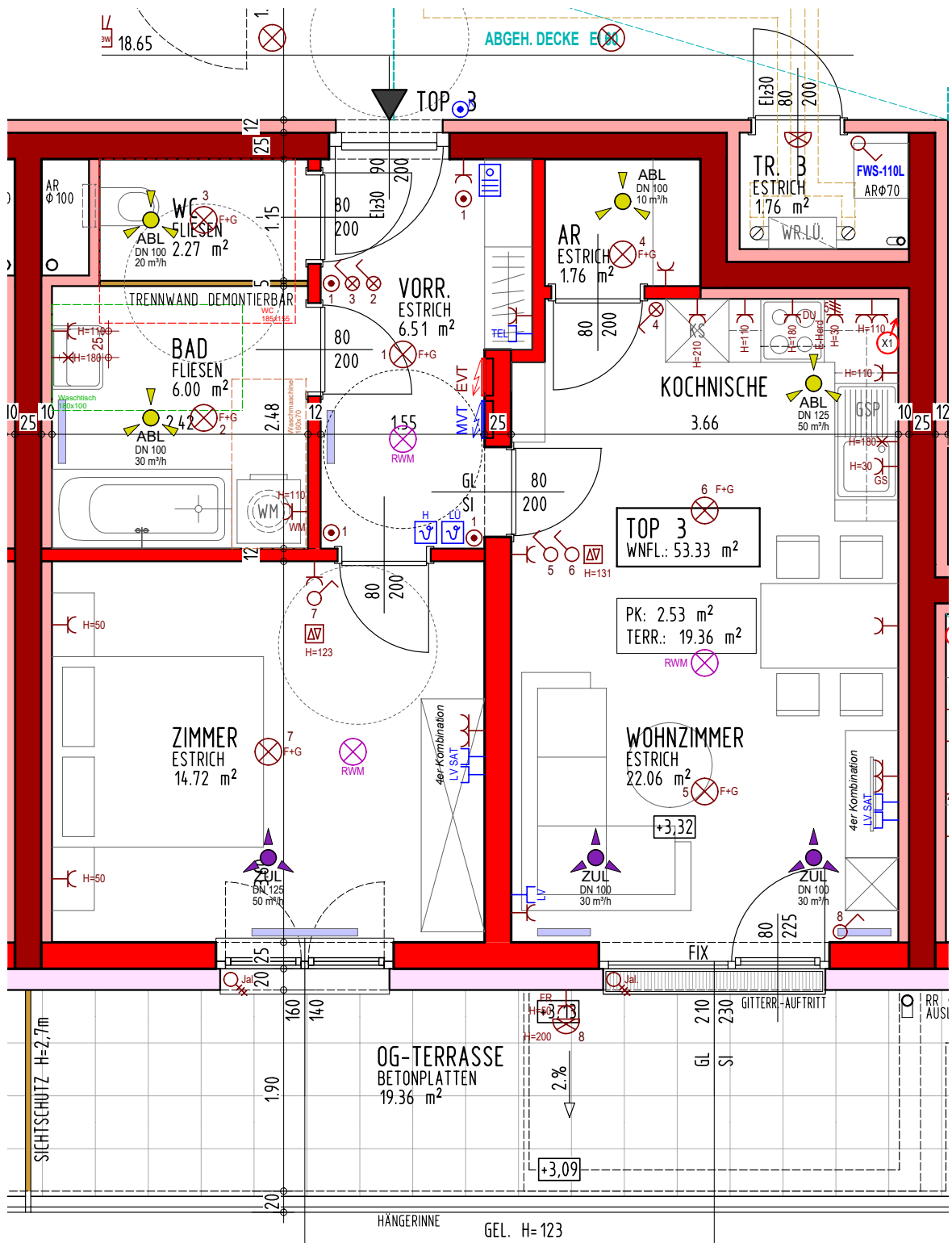






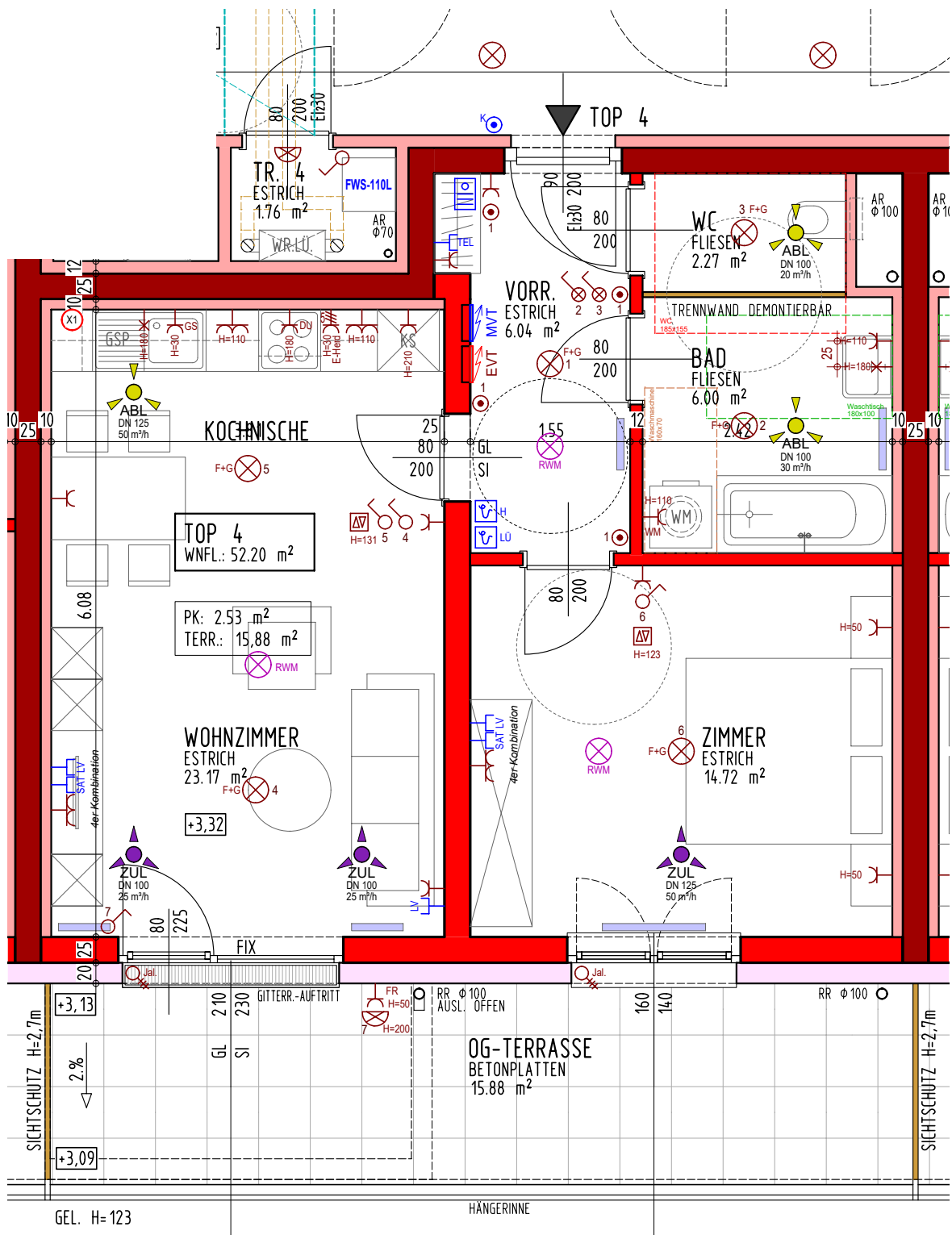
# Grundriss Top 3 | 1. Obergeschoß | 53 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Top 8, Top 13, Top 18, Top 23, Top 28 und Top 33 gleicher Grundriss  
 Top 3 und Top 18 verfügen über eine OG - Terrasse; alle anderen über einen Balkon



# Grundriss Top 4 | 1. Obergeschoß | 52 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

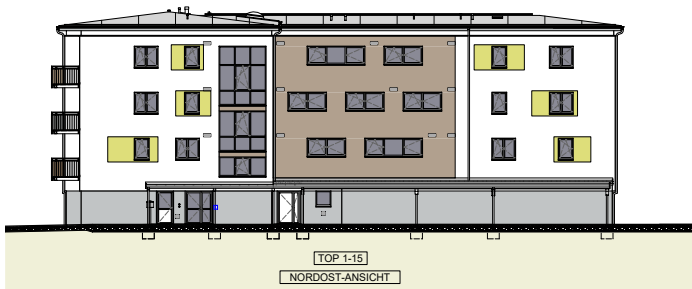
Top 9, Top 14, Top 19, Top 24, Top 29 und Top 34 gleicher Grundriss  
 Top 4 und Top 19 verfügen über eine OG - Terrasse; alle anderen über einen Balkon





# Ansichten

**Wohnhaus C**



**Wohnhaus D**





## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### BAUWEISE

- Massivbauweise
- Niedrigstenergiebauweise ( $HWB_{RK}$ : 13,5 - 15,6 kWh/m<sup>2</sup>a)

### LÜFTUNGSINSTALLATION

- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

### HEIZUNGSINSTALLATION

- Fernwärme

### SANITÄREINRICHTUNGEN

- Kunststoffbadewanne
- Waschbecken
- Wand-WC mit Tiefspülkasten

### BAUTISCHLERARBEITEN

- furnierte Holztürblätter in Buche-Optik
- Stahlzargen

### FLIESENLEGERARBEITEN

- Verfliesung in den Sanitärräumen
- Wandverfliesung auf ca. 2,10 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 in sinnvoller Anzahl und Anordnung
- Digitale SAT-Anlage für externen Receiver
- 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

## 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.

### 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.



### EINKOMMENGRENZEN

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: Jänner 2025 (Bestandsvergabeplan: 07.06.2023)

## Beispielfotos Wohnraum (mit Bodenbelag)



## Beispielfoto 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



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

