

Dahheim

in Niederösterreich

***Wir leben
den Sommer!***

Ankommen, aufblühen,
zu Hause sein.



14

Geras



19

Mödling

Impressum

Medieninhaber, Herausgeber, Verleger und für den Inhalt verantwortlich: NBG Niederösterreichische gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H. | 2344 Maria Enzersdorf | Südstadtzentrum 4 | T +43 2236 405 | +43 2236 405-110 | office@nbg.at | FN 95128w | LG Wiener Neustadt | ATU55636609 | DVR: 0090051 | www.nbg.at

Gestaltung: ghost.company Werbeagentur Austria GmbH, www.ghostcompany.com
 Druck: Ferdinand Berger & Söhne GesmbH, Wiener Straße 80, 3580 Horn

Alle Angebote, Preise sowie Beschreibungen sind, sofern nicht anders angegeben, nach dem Stand der Drucklegung (Mai 2026) angeführt. Änderungen sowie Druckfehler vorbehalten. Abweichungen in den Darstellungen und Illustrationen möglich. Die Energiekennzahlen zu den beworbenen Immobilien finden Sie auf Seite 35.

„Daheim in Niederösterreich“ – Bestellung & Abbestellung:

Unser Firmenmagazin wird zur Information bestehender und potenzieller Kund:innen kostenlos versendet. Sie können die Zustellung jederzeit ohne Angabe von Gründen abbestellen – formlos per E-Mail an daheim@nbg.at oder per Post an NBG, Marketingabteilung, Südstadtzentrum 4, 2344 Maria Enzersdorf (bitte Name, Adresse und ggf. Enddatum angeben).

Adresse ändern? Einfach auf demselben Weg bekannt geben. Datenschutzzinfos unter www.nbg.at.

Editorial	03
Vorwort	04
Interview	06
News	08
Info	10
Im Fokus	12
Treffpunkt Baustelle	16
NBG SELECT	18
Heimo	22
Kundenportal	25
Events	26
Immobilienmarkt.....	28
Projektentwicklung.....	31



VOLKSBANK
 Gutes zieht Kreise.

Ein gutes Gefühl braucht eine gute Finanzierung.

Bei Renovierung, Bau, Sanierung oder Kauf.

Wir beraten Sie rundum!

Verlässlich wohnen – heute und morgen

Liebe Leserinnen und Leser!

In weltweit unruhigen Zeiten kommt den eigenen vier Wänden besonders große Bedeutung zu. Nicht nur die direkten Ausgaben für die eigene Wohnung, sondern vermehrt auch Betriebs- und Energiekosten fallen ins Gewicht, natürlich auch die Verwaltung und Erhaltung des Wohnraums sind mit Kosten verbunden.

Bei all diesen Themen ist die NBG Ihr verlässlicher Partner.

Das Team unserer Genossenschaft bemüht sich sehr, die Bedürfnisse – vom Neubau über die Sanierung bis hin zur Verwaltung – zu Ihrer Zufriedenheit und möglichst kostengünstig zu erfüllen. Natürlich nutzen wir für die Erfüllung unserer Aufgaben auch technische Hilfsmittel: So begleitet Sie „Heimo“ als KI-gestützter Avatar auf der Homepage „nbg.at“. Ihre Suche und Ihre Anfragen werden von Heimo noch schneller und kompetenter beantwortet. Auch am Telefon kann Ihnen eine künstliche Stimme begegnen: Im Bereich der Hausverwaltung können so die Wartezeiten und damit auch Erledigungsfristen Ihres Anliegens stark verkürzt werden.

Selbstverständlich steht der persönliche Kontakt immer im Vordergrund, so steht hinter jeder technischen

Anwendung immer ein Mensch, der sich schlussendlich um die Erfüllung Ihres Wunsches bemüht.

Vieles lässt sich auch ganz bequem in unserem Serviceportal „Mein Daheim“ erledigen:

„Mein Daheim“ ist Ihr digitaler Hausverwalter und Schlüssel zur modernen Objektverwaltung! Einfach, sicher und überall verfügbar bietet Ihnen „Mein Daheim“ jederzeit Zugriff auf alle wichtigen Informationen zu Ihrem Objekt. Egal, ob am Computer, Tablet oder Smartphone – alle Informationen sind rund um die Uhr abrufbar. Sollten Sie dieses Service noch nicht nutzen, ist jetzt der ideale Zeitpunkt zum Einstieg.

Die NBG errichtet derzeit eine Reihe geförderter Bauprojekte in ganz Niederösterreich. Trotz angespannter Budgetlage werden in Niederösterreich weiterhin Wohnbauprojekte gefördert, was zu sehr attraktiven Angeboten führt.

Wir errichten auch interessante Wohnbauprojekte ohne

Förderung, wo höchste Qualität mit der Kompetenz der Gemeinnützigkeit kombiniert wird – unter dem Titel „NBG SELECT“ bieten wir im Jahr 2027 hochqualitative Wohnungen in Mödling und Maria Enzersdorf an.

Wir wünschen Ihnen alles Gute und schönes Wohnen mit der NBG,



Dir. Martin Schuster
Obmann der NBG

Dir. Mag. Manuel Resetarics, MSc CSE
Obmannstellvertreter der NBG



Von der Industrieruine zum modernen Dienstleister!

Jahrzehntelang lag das Grundstück in der Gabrielerstraße 11 brach, von den Mödlingern auch „Leiner-Areal“ oder dort, wo die „Leiner-Halle“ steht, bezeichnet. Das Grundstück besaß eine wechselhafte Geschichte, eng verbunden mit der Mödlinger Wirtschaft.

Im Zuge der Neubau-Pläne des Mödlinger Krankenhauses erwarb die niederösterreichische Landesimmobiliengesellschaft (LIG) die Liegenschaft.

Lager, Parkplatz und Kindergarten

Der Neubau des Mödlinger Krankenhauses startete 2010. Während dieser Zeit diente die alte „Leiner-Halle“ als Lager für diverse Spitalsmaterialien sowie – da genug Raum vorhanden – als niederösterreichweites Lager für alte Akten aus den Bezirkshauptmannschaften und für konfiszierte, illegal aufgestellte Spielautomaten. Neben der alten „Leiner-Halle“, auf der anschließenden Grünfläche, wurde ein provisorischer Kindergarten für die Spitalsmitarbeiter errichtet.

Auf der asphaltierten Freifläche entstand notwendiger Parkraum für Besucher und Bedienstete des Krankenhauses. Selbstverständlich war auch genug Platz für die Lagerung von Baumaschinen, Baumaterialien und Containern vorhanden.

Die Fertigstellung des „Thermenklinikums Mödling“ erfolgte 2018. Das Grundstück Gabrielerstraße 11 wurde von allem, was mit dem Neubau des Spitals zu tun hatte, geräumt. Die Parkplätze blieben erhalten und werden auch in Zukunft erhalten bleiben, da sie gesetzlicher und vertraglicher Bestandteil der Krankenhausnutzung sind.

Diskussion um die zukünftige Nutzung

Die LIG versuchte, das Grundstück zu verwerten, indem sie einen Wettbewerb auslobte, allerdings ohne konkrete

Vorgaben der Stadt als Widmungsbehörde. So trudelten mehr oder weniger originelle Vorstellungen – die vornehmlich Wohnbau vorsahen – mit Ausreizung der Bauklasse und Bebauungsdichte ein, ohne im Wesentlichen der alten „Leiner-Halle“ einer zukünftigen Nutzung zuzuführen. Schließlich kaufte die Stadt das Grundstück von der LIG zur weiteren Verwertung in der Absicht, zusätzliche Arbeitsplätze in Mödling zu schaffen. Damit wurden auch Überlegungen fallengelassen, das Grundstück von „Betriebsgebiet“ in „Wohnen“ umzuwidmen.



Prof. Hans Stefan Hintner

Bürgermeister a. D.

Betrachtet man das Ergebnis, kann man aber nur zum Schluss kommen: Ende gut, alles gut!



© ÖVP Nationalratsklub





Modernes Büro in der Gabrielerstraße – ein heller, zeitgemäßer Arbeitsplatz mit klarer Architektur, der Raum für Ideen, Austausch und effizientes Arbeiten schafft.

Zukunftsfitte Lösung

Der Verkauf des Grundstücks von der LIG an die Stadtgemeinde Mödling ähnelte einem Verhandlungsmarathon mit immer wieder überraschend auftauchenden Hindernissen. Nach mehr als zwei Jahren konnte die Stadt das Grundstück kaufen.

Als im Zuge der Verwertungsausschreibung der Gabrielerstraße 11 durch die Stadtgemeinde Mödling klar war, dass die Niederösterreichische Bau- und Siedlungsgenossenschaft (NBG) mit der BEKA GmbH (für die alte „Leiner-Halle“) die Bestbieter waren, dauerte es auch mehr als ein Jahr, bis es zu den rechtsverbindlichen Unterschriften kam.

Betrachtet man das Ergebnis, kann man aber nur zum Schluss kommen: Ende gut, alles gut! Die NBG wird ihren Firmensitz in der Gabrielerstraße 11 errichten, ebenso wie der Abfallverband des Bezirks Mödling sowie einige Dienstleister, es wird eine breite medizinische Versorgungseinrichtung entstehen, in der „Leiner-Halle“ werden kulturelle Einrichtungen, Schulungsräumlichkeiten und Büros für Dienstleister geschaffen. ■

WIR MACHEN DICHT. SEIT 1994.

Jullien Trip



**ABDICHTUNGEN &
PRÄVENTIVMASSNAHMEN
FÜR BETONBAUWERKE.
MAUERTROCKENLEGUNGEN.**

JULLIEN TRIP GMBH
OFFICE@JULLIENTRIP.COM ★ TEL:+43 676 840 678 840
RONDELLENWEG 12, A-2486 SIEGERSDORF

WWW.JULLIENTRIP.COM





Mag. Lukas Mandl

Mitglied des
Europäischen Parlaments

persönlich

- Lukas Mandl, geboren am 12. Juli 1979 in Wien, wuchs in Gerasdorf auf und lebt dort. Er studierte Kommunikationswissenschaft an der Universität Wien und schloss als Mag. phil. ab. Er hat drei erwachsene Kinder.
- Von 2008 bis 2017 war er Abgeordneter zum Niederösterreichischen Landtag, seit 2017 ist er Mitglied des Europäischen Parlaments und mittlerweile längstdienender österreichischer Europaabgeordneter. Sein Arbeitsmotto lautet: „Rot-Weiß-Rot in Europa“ und er versteht darunter den Auftrag, die Interessen der österreichischen Landsleute auf europäischer Ebene zu vertreten. Seine politischen Schwerpunkte liegen in den Bereichen Geopolitik, Sicherheit, Wirtschaft und Regionen.
- Das Thema Wohnen ist ihm besonders wichtig, da es großen Einfluss auf Lebensqualität, wirtschaftliche Freiheit und gesellschaftliche Integration hat.
- Von 2015 bis 2017 war Mandl Vizebürgermeister von Gerasdorf.

„Durch den gemeinnützigen Wohnbau profitieren viele Generationen“

Im Interview mit **Mag. Lukas Mandl**,
Mitglied des Europäischen Parlaments.

Sehr geehrter Herr Mag. Mandl, wie schätzen Sie die konjunkturelle Entwicklung für 2026 in der Europäischen Union ein, speziell in Bezug auf die Bauwirtschaft?

Lukas Mandl: Seit der Pandemie betrug das Wachstum in Europa etwa ein Prozent jährlich. In den USA war es siebenmal so viel, in China zwölfmal so viel. Europa ist nicht gefeit davor, abzurutschen und in das Stadium dessen zu fallen, was ich als Konsumkontinent bezeichne. Wir werden dann noch viel auf der hohen Kante haben, also ein interessanter Konsummarkt sein. Aber wir werden immer weniger Innovation und Produktion haben. Die Phase des Konsumkontinents ginge dem nachhaltigen Abbau von Wohlstand voraus. Unsere Zivilisation der Bildungschancen für alle und der funktionierenden Gesundheitssysteme wäre dann nicht zu halten. Der soziale Frieden wäre gefährdet. Ich zeichne dieses Szenario, weil die Lage ernst ist. Das sollte alle motivieren, am Aufschwung zu arbeiten. Das Europaparlament tut das seit 2024 mit neuen Mehrheiten durch zahlreiche Deregulierungspakete. Aber es braucht mehr! Die Bauwirtschaft ist ein nicht wegzudenkender Wachstumsmotor. Es braucht die Mobilisierung von Kapital durch die Entwicklung des Binnenmarkts im Finanzbereich, und es braucht auch auf der mitgliedstaatlichen Ebene Investitionsanreize. Außerdem müssen die

Zinsen sinken. Das obliegt der unabhängigen Notenbank. Prognosen sagen, dass die europäische Bauwirtschaft jetzt um eineinhalb bis zwei Prozent wächst. Das ist besser als bisher, aber noch kein Aufschwung.

Die Wohnungsnachfrage in Europa steigt ständig! Gibt es europäische Lösungsansätze für die Schaffung von leistbarem Wohnraum?

Lukas Mandl: Eine der großen langfristigen Herausforderungen ist der demografische Wandel. Einen großen Anteil hat der Mangel an leistbarem Wohnraum. Menschen möchten in kleineren Einheiten oder allein leben. Gleichzeitig ist über die Jahre vieles so kompliziert geworden, dass die Baugenehmigungen allein in den drei Jahren vor 2024 um ein Viertel gesunken sind – von zwei Millionen auf eineinhalb. Die Preise steigen rasant an. Im Europaparlament haben wir Mitte März ein ganzes Paket zum Wohnen abgestimmt. In dem Paket ist viel Gutes enthalten, vor allem sind das Vereinfachungen für Bauträger und Eigentümer, damit mehr Angebot geschaffen werden und so der Preisanstieg nachhaltig gebremst werden kann. Von Maßnahmen, die Investoren abhalten, halte ich nichts. Insgesamt schlägt das Paket Lösungen für angemessenen, nachhaltigen und leistbaren Wohnraum vor. Ein größeres Angebot bedeutet niedrigere Preise.



In Österreich gibt es das Erfolgsmodell des „gemeinnützigen, geförderten Wohnbaus“. Gibt es ähnliche Modelle in der Europäischen Union?

Lukas Mandl: Die Antwort ist Nein. Oder diplomatisch ausgedrückt: Jein! Klar gibt es in anderen Mitgliedsstaaten sozialen Wohnbau und Sozialleistungen für das Wohnen. Das hat aber vielfach den Charakter der Alimentierung. Das österreichische Modell, das die Unterstützung und die Eigenverantwortung eher fördert, statt sie zu nehmen, weil unsere Wohnbauförderung Anreize schafft, sich etwas aufzubauen und zu investieren, ist aber einzigartig. Genossenschaften und Think Tanks vermitteln Ideen und Strukturen des rot-weiß-roten Modells immer wieder auch außerhalb der Grenzen Österreichs. Dafür bin ich

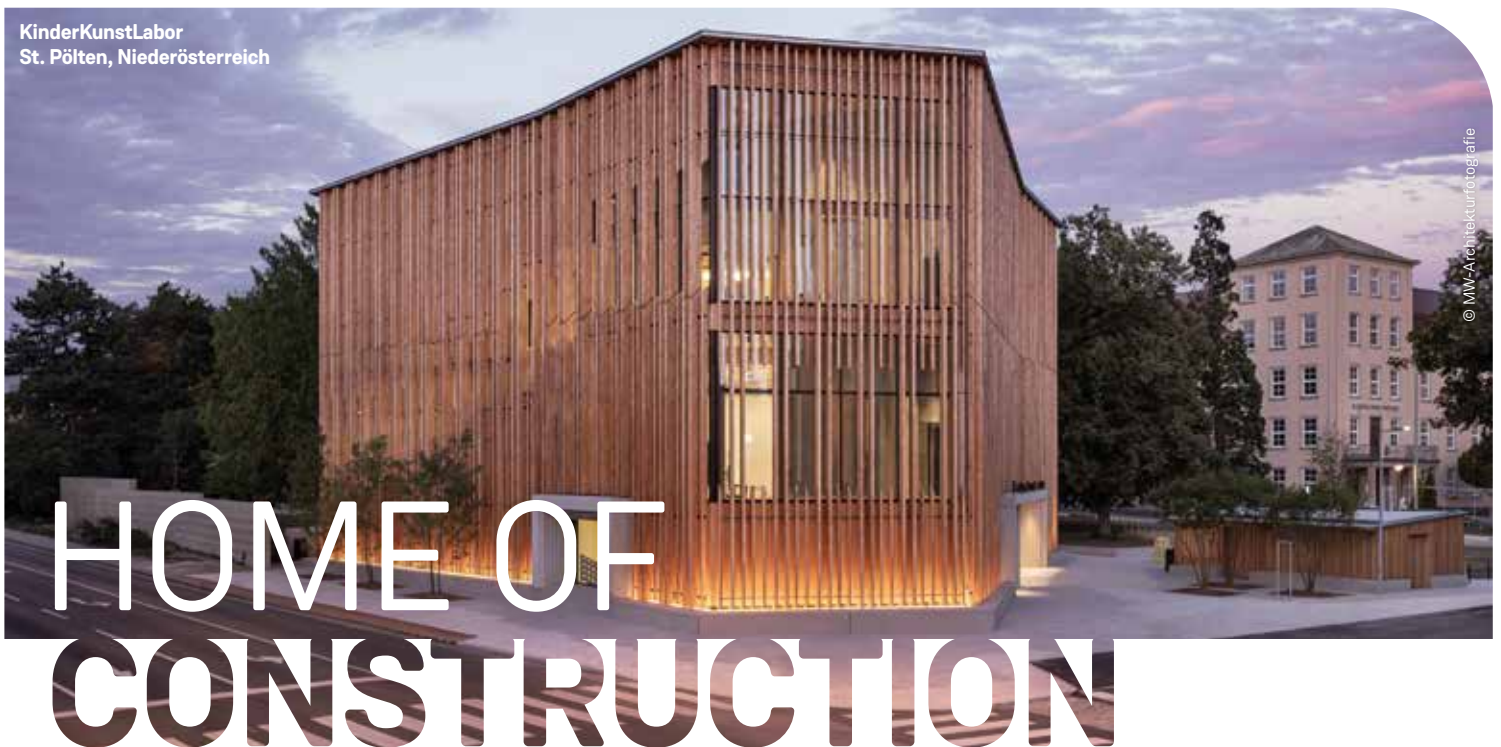
dankbar. Denn Eigentum bedeutet Freiheit und Verantwortungsbewusstsein. Es kann Europa nur guttun, wenn mehr und mehr Europäerinnen und Europäer diesen Weg gehen.

Sie waren Vizebürgermeister in Ihrer Heimatgemeinde Gerasdorf und Aufsichtsratsmitglied der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft „Alpenland“. Welche Erfahrungen haben Sie im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus gesammelt?

Lukas Mandl: Man müsste das System des gemeinnützigen Wohnbaus wirklich jetzt erfinden, würde es noch nicht existieren. Aber Hand aufs Herz: Es wäre fast unmöglich, es von jetzt auf gleich hochzuziehen, weil wir ja auch in Zeiten leben, in denen Bedenken viel Visionäres

verkümmern lassen. Der Erfolg gibt den Gemeinnützigen Recht: Millionen Menschen haben über Jahrzehnte Wohnen mit Qualität im Eigentum geschafft, die das ohne Einbettung in das System des gemeinnützigen Wohnbaus nicht hätten schaffen können. Die eigene Leistung der Einzelnen und der Familien, die Disziplin, die Verlässlichkeit stehen im Vordergrund. Der gemeinnützige Wohnbau veredelt diese Tugenden so, dass viele Generationen etwas davon haben. Auch bei uns in Gerasdorf war und ist das so der Fall. Das hat unsere Stadt in guter Weise wachsen lassen. Freilich braucht es immer Anpassungen, Reformen, Veränderungen, auch aufgrund der demografischen Entwicklung. Da die Welt der Gemeinnützigen auf einem guten Weg ist.

Wir danken für das Gespräch! ■



KinderKunstLabor
St. Pölten, Niederösterreich

© MW-Architektur fotografie

PORR Bau GmbH
Hochbau | NL Niederösterreich
Industriegasse 6, 2700 Wr. Neustadt
T +43 50 626-2470
porr.at

powered by



NBG unterstützt „Hilfe im eigenen Land“ beim Neujahrsempfang

Im Rahmen des traditionellen Neujahrsempfangs am 13. Jänner 2026 setzte die Niederösterreichische Bau- und Siedlungsgenossenschaft (NBG) ein starkes Zeichen der Solidarität. Dir. Martin Schuster, Obmann der NBG, überreichte der Präsidentin des Vereins „Hilfe im eigenen Land“, Frau Sissi Pröll, einen Spendenscheck in Höhe von 5.000 Euro.

Mit dieser Spende wird die wertvolle Arbeit des Vereins unterstützt, der sich seit vielen Jahren für Menschen in Not innerhalb des Landes einsetzt. Präsidentin Sissi Pröll bedankte sich herzlich für die großzügige Unterstützung und betonte, wie wichtig solche Beiträge für die Umsetzung konkreter Hilfsmaßnahmen sind.



Ein starkes Zeichen der Solidarität: NBG-Obmann Dir. Martin Schuster überreicht Sissi Pröll („Hilfe im eigenen Land“) einen Spendenscheck über 5.000 Euro beim Neujahrsempfang 2026

Der Neujahrsempfang bot einen würdigen Rahmen für die Übergabe und den gemeinsamen Ausblick auf das neue Jahr. Dir. Martin Schuster nutzte die Gelegenheit, um der Präsidentin sowie dem gesamten Team von „Hilfe im eigenen Land“ alles Gute, viel Erfolg und weiterhin Kraft für ihre wichtige Arbeit zu wünschen. ■

ARCHITEKT DIPL.-ING. ALFRED WALLER

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger



A-2401 Fischamend
Kirchenplatz 16/2

+43 2232 787 21
+43 676 356 41 81

www.architektwaller.at
alfred@architektwaller.at

#frausorgtvor

Schon ab 50 Euro im Monat!

Unsere Vorsorgelösungen entdecken.
Mehr Infos auf wienersaetdtische.at,
telefonisch und natürlich auch persönlich.

Ihre Sorgen möchten wir haben.

WIENER STÄDTISCHE
VIENNA INSURANCE GROUP

29. Mai: Internationaler Tag der Nachbarschaft! Millionen Menschen in über 50 Staaten feiern – die NBG feiert mit!



„Sich Zeit nehmen, plaudern, die gute Nachbarschaft pflegen“, wünschen sich Wohnbauratspräsidentin Mag. Christiane Teschl-Hofmeister sowie die NBG-Spitze Martin Schuster und Mag. Manuel Resetarics

Der letzte Freitag im Mai soll besonders die Verbindung von Menschen unabhängig von ihrer sozialen Zugehörigkeit und den Zusammenhalt in der Gemeinschaft stärken.

„Freunde kann man sich aussuchen, Verwandte nicht“, lautet eine alte Weisheit. Nachbarn kann man sich manchmal aussuchen, in der Regel aber auch nicht. „Nachbarschaft leben“ ist eine Initiative der „Kultur. Region.Niederösterreich“ anlässlich des internationalen Tags der Nachbarschaft.

Wer kennt sie nicht, die Streitereien und Auseinandersetzungen am nachbarlichen Maschendrahtzaun, im Stiegenhaus oder in der Tiefgarage? Eine gute Nachbarschaft ist wesentlich für die persönliche Lebensqualität. Eine gute Nachbarschaft ist ein Faktor gegen Einsamkeit und Isolation, sie ermöglicht persönliche Begegnung, Dialog, Diversität und Inklusion.

Wird eine neue Wohnung oder ein Reihenhaus bezogen, kennen sich die Menschen, die Tür an Tür leben, oft nicht. Außerhalb der eigenen vier Wände ist es daher wichtig, sich kennenzulernen, sich bekannt zu machen und sich aus-

zutauschen. Ein „Miteinander“ zu finden, tut nicht nur der Seele gut, es gibt auch ein täglich gutes Gefühl, wenn man nach Hause kommt. Der wertschätzende Gruß, das kleine Plauscherl, die Hilfe beim Einkaufen oder beim Arztbesuch, das Abstecken gemeinsamer Interessen, der Erfahrungsaustausch oder das gemeinsame Lösen kleinerer oder größerer Probleme sind im Grunde wesentliche menschliche Bedürfnisse innerhalb eines Gemeinwesens.

Die NBG weiß als gemeinnütziger Wohnbauträger um die Wichtigkeit einer guten Nachbarschaft. Deshalb unterstützen NBG-Obmann Martin Schuster und NBG-Obmannstellvertreter Mag. Manuel Resetarics gemeinsam mit der niederösterreichischen Wohnbauratspräsidentin Mag. Christiane Teschl-Hofmeister die Initiative, die zu einem guten Nachbarschaftsleben beitragen soll. Welche Impulse und Ideen hinter dem „Tag der Nachbarschaft“ stehen, können unter www.nachbarschaftsleben.at abgerufen werden. ■



Die Optimierung von Zentralheizungen funktioniert!

Das NBG-Beispiel in Tulln zeigt eine deutliche Kosteneinsparung.

Für die NBG ist die Frage der Energie- und Kosteneffizienz im Bereich bestehender Wohnhausanlagen eine wesentliche Herausforderung. Daher startete die NBG im Objekt Florahofstraße 18–22b in Tulln mit der Firma „Wohnio“ ein Beispielprojekt, das ein eindrucksvolles Ergebnis brachte.

Die Wohnhausanlage in Tulln wurde 1970 errichtet, weist eine Bruttogrundfläche von 2457 m² mit 24 Wohneinheiten auf und wird über Fernwärme – Abgabe über Radiatoren – beheizt.

Zu erkennen war ein zu hoher Energieverbrauch aufgrund von nicht auf das Gebäude abgestimmter Heizkurven. Die NBG wollte vermeidbaren Verwaltungs- und Betreuungsaufwand aufgrund fehlender Echtzeit-Daten und somit Transparenz über z. B. potenzielle Gebrechen erzielen.

Was wurde gemacht? Wie sieht das Ergebnis aus?

Die Firma „Wohnio“ setzte ihre Technik ein, um die Heizkurven bedarfsgerecht auf Basis realer Nutzungs- und Temperaturdaten ohne Komfortverlust für die Mieter einzustellen. Dabei erfolgte ein kontinuierliches Monitoring der Verbräuche für Heizung und Warmwasser sowie Anlagenbetriebsdaten, insbesondere, was die Temperaturen und den Durchfluss anbelangt.

Außerdem wurde von „Wohnio“ eine Anlaufstelle für Mieterbeschwerden eingerichtet, um im Falle von zu hohen oder niedrigen Temperaturen schnellstmöglich eingreifen zu können. Das Ergebnis kann sich zeigen lassen: Der Energieverbrauch konnte um 13 % reduziert werden und die jährliche Einsparung pro Wohnung liegt bei mindestens 100 Euro im Jahr! ■

Wohnio GmbH – Heizoptimierung mit Greentech!

Das junge, österreichische Unternehmen mit Sitz in Wien hat sich auf Heizungs- und Energieeffizienzlösungen im mehrgeschossigen Wohnbau spezialisiert. Durch KI- und IoT-basierte Ansätze optimiert Wohnio die Wärmeverteilung in Bestandsgebäuden. Das spart Heizenergie, Kosten und CO₂-Emissionen. Dank intelligenter Steuerung und digitalem Monitoring sinken Energieverbrauch und Betriebskosten deutlich – Wohnio geht von einer durchschnittlichen Energieeinsparung von 18 % aus. Die Lösungen lassen sich mit geringem Aufwand installieren und amortisieren sich innerhalb weniger Jahre. Eine Technik, die besonders für Bestandsgebäude gemeinnütziger Wohnbauträger zukunftsweisend ist.

Energiepreise steigen. Ihre Kosten nicht.
Heizungsoptimierung im mehrgeschossigen Wohnbau.



wohnio

Wohnio GmbH

Praterstraße 22/2/10, 1020 Wien

Email: info@wohnio.com

www.wohnio.com



Künstliche Intelligenz (KI) und Verwaltungsvereinfachung

Die Hauptvorteile eines KI-Telefonassistenten

Jeglicher Fortschritt in Wissenschaft und Technik kann Fluch und Segen sein, und das oft nebeneinander. Für die NBG gilt, dass der Mensch im Mittelpunkt ihres Handelns steht. Daher ist die NBG bemüht, modernste Technik im Sinne kundenfreundlicher Abläufe einzusetzen. So wird im Bereich der Hausverwaltung ein KI-Telefonassistent eingesetzt.

Eines vorweg: Das persönliche Gespräch mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird immer möglich sein!

Die Hauptvorteile eines Telefonassistenten liegen in der Erreichbarkeit „rund um die Uhr, an sieben Tagen in der Woche“. Keine Anrufe gehen verloren, auch nicht nachts oder am Wochenende! Es werden häufig gestellte Fragen beantwortet und Rückrufbiten aufgenommen. Mit dem KI-Telefonassistenten kann man „reden“, er versteht Zusammenhänge und lernt dazu. Er ist mittlerweile ein wesentlicher Bestandteil der Verwaltungsvereinfachung geworden.

KI-Einsatz in der NBG-Hausverwaltung

„Seit Mitte November nutzt die NBG eine KI-unterstützte Telefonanlage“, berichtet der Leiter der Hausverwaltung, Mag. Alexander Lackner. Dieses System wurde speziell für Hausverwaltungen entwickelt. Dabei werden die Rufumleitungen ausgeschaltet, das heißt, wenn eine Leitung besetzt ist oder ein Anruf nicht entgegengenommen werden kann, übernimmt die KI den Anruf. Alle aufgenommenen Informationen werden automatisch an das Postfach der Hausverwaltung weitergeleitet. Der Testlauf verlief sehr zufriedenstellend, sodass in Zukunft mit einer Verwaltungsvereinfachung, höherer Verwaltungseffizienz und gesteigerter Betreuungsqualität zu rechnen ist. ■





Geras: Gemeinde setzt auf nachhaltige Entwicklung im Ortszentrum

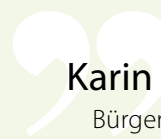
Mitten im Herzen von Geras entsteht neuer Lebensraum. Bürgermeisterin **Karin Gutmann, MSc**, erzählt im Interview, wie aus einer freien Fläche gemeinsam mit der NBG ein nachhaltiges Wohnprojekt entstanden ist.

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, wie kam es zur Zusammenarbeit mit der NBG?

Karin Gutmann: Der Platz neben unserer Volksschule und dem Kindergarten im Ortszentrum wurde frei und wir suchten seitens der Gemeinde eine nachhaltige Lösung für diesen Bereich. Mein Vorgänger, Bürgermeister a. D. Johann Glück, nahm damals Kontakt mit dem NBG-Direktor Walter Mayr auf. Der Bauplatz im Ortszentrum konnte überzeugen!

Mit dem NBG-Bauvorhaben in der Hauptstraße 13 wird eine Baulücke mitten im Zentrum geschlossen. Ein Zeichen für Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung?

Karin Gutmann: Ja, eindeutig! Die vorhandene Infrastruktur wird besser ausgelastet, wodurch Ressourcen geschont, der Bodenverbrauch reduziert und Kosten eingespart werden. Es müssen keine neuen Infrastrukturanpassungen wie Straße, Wasserversorgung und Kanal gebaut werden, da diese schon vorhanden sind.



Karin Gutmann, MSc

Bürgermeisterin von Geras

Besonders für junge Familien wurde die Kinderbetreuung in den letzten Jahren wesentlich ausgebaut.



Welche Gründe sprechen aus Ihrer Sicht für ein Wohnen in Geras?

Karin Gutmann: Geras bietet eine hohe Lebensqualität! Kurz gesagt: Natur, Kultur und eine gut ausgebaute Infrastruktur machen unseren Ort besonders lebenswert! Geras ist eine kleine Stadt, eingebettet in eine wunderschöne Landschaft mit einer idyllischen Teichkette, die so wie der Naturpark Geras und der Kräutergarten zu Spaziergängen, zum Radfahren, Joggen oder zum Verweilen in der Natur einlädt. Das Erholungszentrum Edlersee bietet neben Bade- und Angelmöglichkeiten zahlreiche sportliche Aktivitäten wie Stand-up-Paddling, Beachvolleyball oder Minigolf. Ergänzt wird das sportliche Angebot durch Tennisplätze und einen Fußballplatz.

Auch die Infrastruktur ist gut ausgebaut: Volksschule, Kinderbetreuung, Volkshochschule, Bücherei, schnelles Internet sowie eine medizinische Versorgung mit einer Ärztin für Allgemeinmedizin und ein Rot-Kreuz-Stützpunkt sind vorhanden. Darüber hinaus verfügen wir über Banken, Friseur, Kosmetikerin, Masseur sowie mehrere Gastronomiebetriebe und ein Hotel, um nur einige Angebote zu nennen.

Stichwort Kultur: Im Stift Geras finden regelmäßig wunderbare Konzerte und Ausstellungen statt. Zahlreiche Vereine fördern zudem ein aktives Miteinander – sowohl im sportlichen als auch im kulturellen Bereich.

Geras verfügt über eine mannigfaltige Infrastruktur, so zum Beispiel über einen Kindergarten und eine Volksschule. Das muss die Stadt vor allem für Jüngere und Familien attraktiv machen!

Karin Gutmann: Ja! Besonders für junge Familien wurde die Kinderbetreuung in den letzten Jahren wesentlich ausgebaut. Es gibt eine Tagesbetreuungseinrichtung (vom 0. Lebensjahr bis zum Kindergarteneintritt), einen Kindergar-

ten sowie eine Volksschule in unmittelbarer Nähe. Betreuungsangebote stehen von Montag bis Freitag von 6.30 Uhr bis 17.00 Uhr zur Verfügung, ebenso in den Ferien mit Ausnahme einer Schließwoche!

Der flächendeckende Ausbau des Glasfasernetzes im gesamten Gemeindegebiet sowie der Anschluss an die Franz-Josef-Bahn (in einer Katastralgemeinde) ermöglichen Homeoffice und eine gute Verbindung nach Wien.

Wir danken für das Gespräch! ■



ARCHITEKT.GALLI

Architekt Christian Galli
Ziviltechniker GmbH

Roseggerstraße 10/8, 3500 Krems
T: +43 (0) 664 822 73 51
office@architekt-galli.at
www.architekt-galli.at



Geförderter Wohnbau in Geras: Wo Lebensqualität, Natur und Kulturerlebnis zu Hause sind

NBG errichtet im Zentrum der Stadt nachhaltigen Wohnraum.

Die Stadt Geras liegt im nördlichen Waldviertel, rund 22 Kilometer von der Bezirkshauptstadt Horn entfernt. Geprägt von vielfältiger Natur, Wald und Landwirtschaft, ist das Prämonstratenser-Chorherren-Stift von überregionaler Bedeutung und durch die „Kräuterpfarrer“ Hermann-Josef Weidinger sowie Reinhold Felsing österreichweit bekannt.

Die rund 1250 Einwohner schätzen ihre Heimatstadt nicht nur aufgrund der Lage inmitten der Natur mit ihren Teichen, Wäldern, Wander- und Radwegen und einem Naturpark, die Nähe zum Nationalpark Thaya-Auen,

sondern auch aufgrund des vielseitigen kulturellen, gesellschaftlichen und sportlichen Angebots. Im Mittelpunkt des kulturellen Lebens steht natürlich das Stift selbst, wo regelmäßig Konzerte, Ausstellungen und Veranstaltungen stattfinden. Ein Fußballverein, Tennisplätze, das Waldbad Geras, einladende Gastronomie und Beherbergungsbetriebe sowie vielfältige Freizeitangebote, die über sehr aktive Vereine angeboten werden, runden die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung ab. Über ein gut ausgebautes Verkehrsnetz sind die Bundeshauptstadt Wien nach 102 Kilometern, Krems nach 59 Kilometern und die tschechische Nachbarstadt Znaim nach 39 Kilometern erreichbar.



Fertigstellung geplant:
4. Quartal 2026



**Information
& Beratung**

Rene Hesse:
02236/405-566
r.hesse@nbg.at

Nachhaltiger Wohnraum im Zentrum der Stadt

Bürgermeisterin Karin Gutmann und NBG-Obmann Martin Schuster freuen sich, dass im Zentrum von Geras ein städtebaulicher Akzent errichtet wird, wo sich die Lebensqualität der Region im Projekt der NBG widerspiegelt.

„Die Hauptstraße 13 in Geras ist eine Top-Adresse, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kindergarten, zur Volksschule sowie in fußläufiger Entfernung zur kommunalen Infrastruktur“, stellt Bürgermeisterin Karin Gutmann dazu fest, „außerdem wird mit dem Schließen der Baulücke im Zentrum von Geras ein moderner und ansprechender Akzent für das Ortsbild geschaffen!“

Für NBG-Obmann Martin Schuster ist das Bauvorhaben in Geras einmal mehr ein Beweis für nachhaltiges Bauen: „Die attraktive Wohnhausanlage fügt sich mit ihren nur zwölf Einheiten perfekt ins Stadtbild mit moderner Architektur ein und verfügt über ein Wohnungsangebot zwischen 53 m² und 94 m²“, so Schuster.

Nachhaltigkeit und Wohnkomfort

Das Gebäude wird in Niedrigenergiebauweise errichtet und mit Fernwärmeanschluss, Photovoltaikanlage und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die effiziente Fußbodenheizung. Weiters sind ein Personenaufzug für einen barrierefreien Zugang, ein

Moderne Architektur im Einklang mit dem Ort: Das Projekt in Geras überzeugt mit zwölf durchdachten Wohneinheiten.

eigener Einlagerungsraum pro Wohnung sowie von außen zugängliche Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Fahrräder in der Anlage integriert. Jeder Wohneinheit werden ein bis zwei PKW-Stellplätze im Freien zugeordnet, die mit einer Leerverrohrung für eine spätere E-Ladestation vorbereitet sind. Die Vergabe erfolgt im Rahmen des geförderten Mietmodells – Wohnzuschuss möglich. Zudem besteht die Option, die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt zu erwerben. Die Fertigstellung und Übergabe erfolgen voraussichtlich im vierten Quartal 2026. ■



Großes Interesse beim Treffpunkt BAUSTELLE in Palterndorf

Palterndorf. Der „Treffpunkt BAUSTELLE“ am 17. April 2026 war ein voller Erfolg: Über 100 Besucherinnen und Besucher nutzten die Gelegenheit, das neue Wohnbauprojekt in der Dobermannsdorfer Straße erstmals direkt vor Ort zu erleben. Für viele war es der erste Blick ins zukünftige Zuhause – ein besonderer Moment, der auf großes Interesse stieß.

Erster Blick ins zukünftige Zuhause

Im Rahmen der Baustellenbesichtigung konnten sich die Interessierten ein umfassendes Bild vom Baufortschritt machen. Besonders die moderne Niedrigenergiebauweise, die durchdachten Grundrisse der 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen sowie die attraktiven



DIE! KOMFORTLÜFTUNG

Ihr Komplettsortiment für professionelle Komfortlüftung:
Wärmepumpenkombigerät PKOM⁴, Lüftungsgeräte LG 100 – LG 6000
aus österreichischer Entwicklung und Fertigung.

Mit sämtlichen Komponenten und smarten Optionen, von der intelligenten Lüftsteuerung zur bedarfsgeführten Lüftungsregelung bis hin zur optimierten Regelung mit App und optionaler Fernwartung, Anbindung an Gebäudeautomatationen, KNX-Bussystemen.





Information & Beratung

Rene Hesse:
02236/405-566
r.hesse@nbg.at

Freiflächen überzeugten. Besonders die Kombination aus leistbarem Wohnraum, nachhaltiger Bauweise und attraktiven Freiflächen stieß auf großes Interesse.

Neben den Wohnungsbesichtigungen stand auch der persönliche Austausch im Mittelpunkt. In entspannter Atmosphäre konnten Fragen geklärt und individuelle Wohnwünsche besprochen werden.

Sie interessieren sich für eine Wohnung in Palterndorf?

Dann informieren Sie sich jetzt über verfügbare Einheiten und nutzen Sie die Chance auf Ihr neues Zuhause. ■

BELFOR ...
Ein Partner für alles.
Schnell.
Professionell.
Zuverlässig.

24-Stunden-Notruf: 0800 22 22 22



Wenn das Chaos zuschlägt, bringen wir rasch wieder Ordnung zurück! Ob Brand- oder Wasserschäden, Zwischenfälle jeder Größenordnung oder eine längst überfällige Renovierung - Wir sind Ihr zuverlässiger Partner! **Rund um die Uhr für Sie da:** Mit Sofortmaßnahmen, Schadensbeurteilung und professioneller Sanierung.

NIEDERLASSUNGEN

Wien 23 | Wien 22 | Wien 10 | Wien Oberlaa | Wiener Neustadt | St. Pölten | Graz | Klagenfurt | Eisenstadt | Salzburg | Pasching

BELFOR Austria GmbH

Großmarktstraße 8, 1230 Wien

T: +43 1 610 17-0

E: belfor@at.belfor.com

BELFOR

NBG SELECT



MARIA ENZERSDORF
Franz Josef-Straße 47
10 Eigentumswohnungen
2 bis 4 Zimmer | ca. 45–100 m²

MÖDLING
Enzersdorfer Straße 52
8 Eigentumswohnungen
2 bis 4 Zimmer | ca. 50–100 m²

Frei finanziert Wohnraum
zu absolut fairen Kosten.

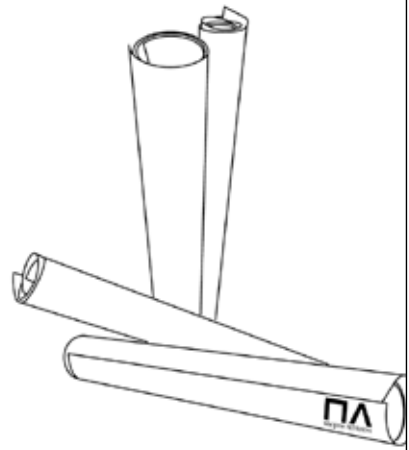
Das ist NBG SELECT.

Die NBG ist seit vielen Jahren eine der führenden Baugenossenschaften in Niederösterreich. Früher ausschließlich im geförderten Wohnbau tätig, wird mit NBG SELECT eine neue Premiummarke etabliert. In besten Lagen werden sehr gut ausgestattete Wohnungen errichtet, die individuell adaptiert werden können. Da die NBG sehr viel Erfahrung im Wohnbau hat und als gemeinnützige Genossenschaft keine Gewinne machen darf, profitieren Wohnungskäufer gleich zweifach.

HAST DU SCHON PLÄNE?



Marginter Architekten
www.marchitekten.at / A-2340 Mödling, Gabrierer Straße 2/8



URBAN – VOLLER MÖGLICHKEITEN

Mein Eigentum in Mödling

Wohnen zwischen Stadtgefühl und Natur

Mitten in einer der begehrtesten Wohnregionen Niederösterreichs entsteht in der DI Wilhelm Haßlinger-Straße ein modernes Wohnprojekt der Linie NBG SELECT. Hier verbindet sich urbanes Lebensgefühl mit naturnaher Umgebung zu einem Wohnkonzept, das zeitgemäße Architektur und hohe Lebensqualität vereint.

Durchdacht geplant – hochwertig umgesetzt

Das Projekt umfasst 13 frei finanzierte Eigentumswohnungen mit Wohnnutzflächen von rund 50 bis 90 m². Klare Grundrisse und großzügige Freiflächen – ob Balkon, Loggia oder Terrasse – schaffen Raum für individuelles Wohnen. Die Erdgeschoßwohnungen bieten zusätzlich private Eigengärten und damit ein Plus an Lebensqualität. Barrierefreiheit und eine komfortable Aufzugsanlage sorgen für ein Wohnen ohne Einschränkungen.



MÖDLING
DI W. Haßlinger-Straße 4

13 Eigentumswohnungen
2 bis 4 Zimmer | ca. 50–90 m²

Nachhaltig in die Zukunft gedacht

Die Wohnhausanlage wird in energieeffizienter Niedrigenergiebauweise errichtet. Biogene Fernwärme sorgt für die Beheizung und Warmwasserbereitung, während eine Photovoltaikanlage den Allgemeinstrombedarf unterstützt. Alle Wohnungen sind zudem bereits für eine spätere Klimatisierung vorbereitet – ein zukunftssicheres Plus an Komfort. >



RWOINGENIEURE

Ziviltechniker für Bauwesen

Gabrieler Straße 2, Top 9 · 2340 Mödling
office@rwo-zt.at · +43 2236 866 350

**we add stability
to vision**

member of Woschitz group

Tragwerksplanung

für nachhaltige Bauprojekte

Mödling



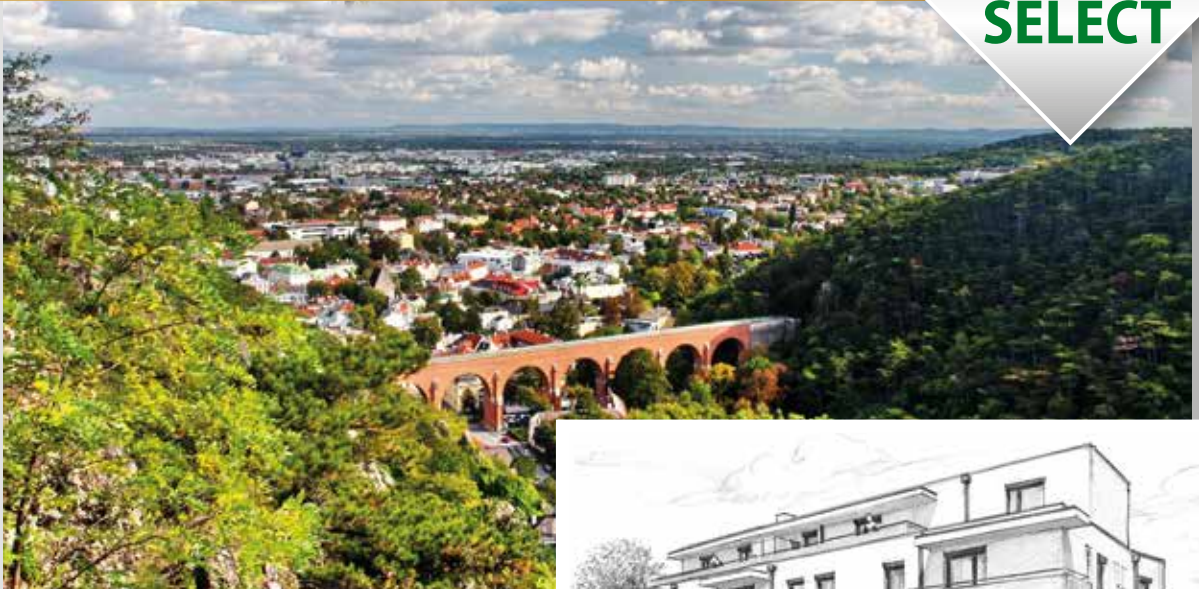
WOSCHITZGRUPP

Mehr Infos QR-Code
scannen ↓



woschitzgroup.com

Mödling überzeugt durch seine ideale Kombination aus hervorragender Infrastruktur und naturnahem Lebensraum.



Information & Beratung

Rene Hesse:
02236/405-566
r.hesse@nbg.at

Komfort im Alltag

Eine Tiefgarage mit fix zugeordneten Stellplätzen, vorbereitete E-Mobilität, Einlagerungsräume sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume bieten praktische Lösungen für den Alltag. Die durchdachte Planung schafft ein Wohnumfeld, das Funktionalität und Qualität harmonisch verbindet.

Attraktive Lage mit hoher Lebensqualität

Mödling überzeugt durch seine ideale Kombination aus hervorragender Infrastruktur und naturnahem Lebensraum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie der Bahnhof mit direkter Anbindung nach Wien. Gleichzeitig laden Wienerwald und Weinberge zu Erholung und aktiver Freizeitgestaltung ein.

Ein Wohnprojekt, das moderne Architektur, nachhaltige Qualität und die besondere Lebensqualität der Region Mödling auf einzigartige Weise vereint.

Fertigstellung & Kontakt

Die Fertigstellung der Wohnhausanlage ist voraussichtlich für Ende des 3. Quartals 2027 geplant. Interessierte erhalten nähere Informationen sowie persönliche Beratung direkt bei der NBG – **kontaktieren Sie uns!** ■



lang: wohnbau

Gebrüder Lang Bau GmbH
Steiner Landstraße 86
3504 Krems / Stein, Austria
+43 (0)2732 / 71055
office.krems@lang-bau.at

www.lang-bau.at



lang: bau



Wie der neue AI-Concierge der NBG die Servicequalität erhöht

Ein Sonntagabend in Niederösterreich. Das Büro der Niederösterreichischen Bau- und Siedlungsgenossenschaft (NBG) ist geschlossen, doch es tauchen wichtige Fragen rund ums Wohnen auf – sei es zur Wohnungssuche, zu einem konkreten Wohnprojekt, zur Hausverwaltung oder zu organisatorischen Anliegen. Kein Grund, bis Montag zu warten. Mit **HEIMO** steht ein bestens ausgebildeter, KI-gestützter Mitarbeiter der NBG jederzeit Rede und Antwort – verständlich, verlässlich und genau dann, wenn Sie ihn brauchen.

Wie arbeitet ein digitaler Concierge eigentlich im Alltag?

HEIMO gibt im Gespräch Einblicke – und zeigt, wie er bei Fragen rund ums Wohnen unterstützt.



HEIMO im Gespräch:



NBG: HEIMO, erzähl uns doch kurz – wer bist du eigentlich und wobei kannst du unsere Kundinnen und Kunden unterstützen?

HEIMO: Ich bin der AI-Concierge der NBG und unterstütze bei Fragen rund ums Wohnen, Bauen und Verwalten in Niederösterreich. Mein Ziel ist es, Orientierung zu geben und Informationen einfach zugänglich zu machen – jederzeit.

NBG: Und wo kannst du konkret weiterhelfen?

HEIMO: Zum Beispiel bei der Wohnungssuche, bei Informationen zu Wohnprojekten, bei Fragen zur Hausverwaltung oder bei organisatorischen Anliegen. Ich helfe Ihnen, schnell die richtigen Informationen oder Ansprechstellen zu finden.

INTERESSENTIN: Ich suche eine 3-Zimmer-Wohnung in der Nähe von St. Pölten.

HEIMO: Sehr gerne. Darf ich fragen, ob Sie eher an einem Neubauprojekt interessiert sind oder auch Bestandswohnungen in Frage kommen? Dann kann ich passende Angebote und Vormerkmöglichkeiten für Sie zusammenstellen.

MIETER: Meine Heizung funktioniert nicht – was soll ich tun?

HEIMO: Bitte prüfen Sie kurz das Thermostat und die Stromversorgung und melden Sie sich dann gerne bei der Hausverwaltung oder – außerhalb der Zeiten – bei der Notfallhotline unter 0226 405-777, damit wir Ihnen schnell helfen können. Gerne stelle ich Ihnen die Kontaktdaten bereit oder leite Sie direkt weiter.

Digitale Unterstützung mit persönlichem Anspruch

Mit **HEIMO** erweitert die NBG ihren Service um eine digitale Anlaufstelle, die Orientierung schafft und gleichzeitig Nähe vermittelt. Ob Wohnungssuche, Hausverwaltung oder allgemeine Fragen – HEIMO sorgt dafür, dass Antworten jederzeit zugänglich sind. Digitale Nähe trifft Wohnkompetenz – mit **HEIMO**, dem AI-Concierge der NBG.

HEIMO: Rund um die Uhr für Ihre Fragen zum Wohnen erreichbar.

Immer für Sie
da: **HEIMO**, der
AI-Concierge
der NBG.



<https://www.nbg.at/heimo-der-ai-concierge-der-nbg/>



High-speed

Im #JetztNetz

Mehr surfen, streamen und gamen mit Gigabit-Internet.

- + mit Highspeed bis zu 1 Gigabit/s
- + unlimitiert surfen, streamen und gamen
- + rund 130 digitale TV- und Radioprogramme
- + mit kabelplus MAGIC TV Lieblingsfilme und -serien streamen inkl. zeitversetztem TV-Vergnügen
- + Top-Mobilfunktarife und unlimitiertes Datenvolumen mit LTE-Power

0800 800 514 / kabelplus.at

Handytarife schon ab
€ 8⁹⁹ /Monat



QR-Code scannen und aktuelle Angebote entdecken!



DURMAZ
GROUP

DURMAX GmbH
Bauunternehmen

Sanierungsbau für Schäden aller Art

+43 2236 285 96-500

office@durmax.at

www.durmax.at



Nicht nur sanieren, maximal sanieren

Mein Daheim
so bequem kann's gehen!



JETZT ANMELDEN:
meindaheim.nbg.at



Mein Daheim ist Ihr digitaler Hausverwalter und Schlüssel zur modernen Objektverwaltung! Einfach, sicher und überall verfügbar, bietet Ihnen Mein Daheim jederzeit Zugriff auf alle wichtigen Informationen zu Ihrem Objekt. Egal, ob am Computer, Tablet oder Smartphone.

Mein Daheim – auf Klick alles im Blick

So bequem kann's gehen

„Mein Daheim“ ist mehr als nur eine digitale Ablage – es ist Ihr smartes Online-Tool für alle Anliegen rund um Ihre NBG-Wohnung oder Ihr Haus. Ob zu Hause am PC, unterwegs am Smartphone oder auf dem Tablet: Sie haben jederzeit Zugriff auf die wichtigsten Informationen und Services.



Ihr smartes Online-Tool für alle Anliegen rund um Ihre NBG-Wohnung oder Ihr Haus – jederzeit und überall verfügbar.

Das bietet Ihnen „Mein Daheim“

- Alle wichtigen Dokumente an einem Ort
- Laufende Kosten und Vorschreibungen
- Jahresabrechnung auf Knopfdruck
- Daten schnell aktualisieren
- Abbuchungsauftrag verwalten
- Alle wichtigen Termine und Neuigkeiten
- Ihr direkter Draht zur NBG

Kommen Sie rein – Ihr Zugang zu „Mein Daheim“

Der Einstieg ins neue Kundenportal funktioniert ganz unkompliziert: Mit Ihren persönlichen Zugangsdaten, die Sie auf Ihrer Vorschreibung finden, loggen Sie sich auf **meindaheim.nbg.at** ein – schon stehen Ihnen alle Services zur Verfügung.

JETZT ANMELDEN:



meindaheim.nbg.at



Raum zum Leben, Grund zum Bleiben.

Bei den **NBG-Projekten** gibt es nicht nur einen Grund zum Feiern, denn der Beginn eines Bauprojekts ist wie die Schlüsselübergabe beim fertigen Objekt, immer ein feierlicher Anlass. Und diese Momente halten wir gerne im Bild fest.



Schlüsselübergabe in Münchendorf



Schlüsselübergabe in Gaaden





Spatenstich in Spannberg



Spatenstich in Zistersdorf-Loidesthal



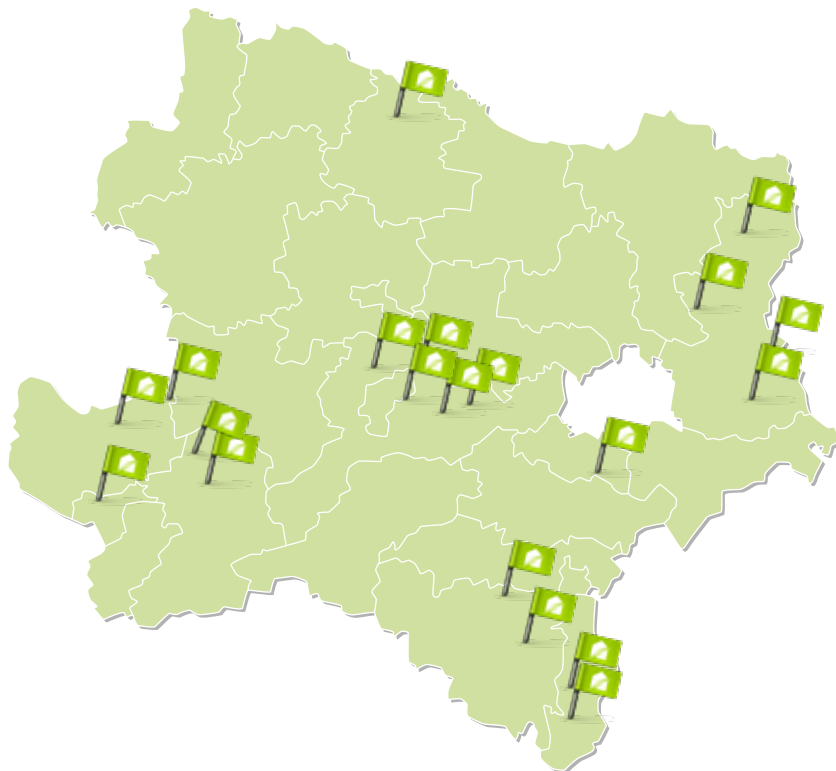
Spatenstich in Mödling / Enzersdorfer Straße



Leistbarer Wohn(t)raum ist unser Angebot

Sie sind auf der Suche nach Ihrem neuen Lebensmittelpunkt in Niederösterreich? Dann werden Sie bei den hier aufgeführten Wohnbauprojekten möglicherweise fündig oder unter www.nbg.at.

Für alle, die Komfort, Energieeffizienz, Nachhaltigkeit, tolle Außenbereiche sowie attraktive Finanzierungsmodelle und leistbare Mieten, Kaufoptionen oder Eigentum zu schätzen wissen.



Waldviertel	Wohnungstyp	Vertragsart	Wnfl ca./m ²	Verfügbarkeit
Geras Hauptstraße 13	WHG	MKO	54–94	4. Quartal 2026

Mostviertel	Wohnungstyp	Vertragsart	Wnfl ca./m ²	Verfügbarkeit
Altlangbach-Nest Wienerwaldstraße 1	WHG	MKO	53–76	sofort
Amstetten Robert-Lieben-Straße 8	WHG	MKO	85	sofort
Böheimkirchen Lindenstraße 4	WHG	MKO	76	sofort
Obergrafendorf Schubertstraße 18	WHG	MKO	87	sofort
Oed bei Amstetten Marktstraße 20	WHG	MKO	74	sofort
Perwarth-Randegg Dorffeld 23	WHG	MKO	54–75	sofort
Pyhra Augasse 3	WHG	MKO	77	sofort
Reinsberg Reinsberg 14a	WHG	M MKO	47–81	30.06.2026
Stössing Nr. 106	WHG	MKO	75–76	sofort
Waidhofen an der Ybbs Hintergasse 27	WHG	MKO	74	sofort

Wnfl. Wohnnutzfläche | WHG Wohnungen | RH Reihenhäuser | DH Doppelhäuser | M Miete | MKO Miete mit Kaufoption | K Kauf



Weinviertel	Wohnungstyp	Vertragsart	Wnfl ca./m ²	Verfügbarkeit
Bad Pirawarth Obere Hauptstraße 40	WHG	M	50–55	4. Quartal 2026
Marchegg Fischergasse 6	WHG	M	71–73	sofort
Loimersdorf Lavendelweg 2	WHG	MKO	88	01.06.2026
Palterndorf Dobermannsdorfer Straße 394	WHG	M MKO	51–56	2. Quartal 2026

Industrieviertel	Wohnungstyp	Vertragsart	Wnfl ca./m ²	Verfügbarkeit
Edlitz Markt 32	WHG RH	MKO	55–110	sofort
Hochneukirchen Landstraße 15	WHG	MKO	61–72	sofort
Kirchschlag in der Buckligen Welt Sonnenweg 7	WHG	MKO	74	sofort
Mödling DI W. Haßlinger-Straße 4	WHG	K	50–90	3. Quartal 2027
Ternitz Platanenstraße 9D	WHG	M	53	01.06.2026



Reinsberg

Reinsberg 14a
Wohnungen | Wnfl. ca. 47–81 m²
Miete bzw. Miete mit Kaufoption | ab 30.06.2026

MOSTVIERTEL



Information
& Beratung

T 02236/405-0
verkauf@nbg.at

Bad Pirawarth

Obere Hauptstraße 40
Wohnungen | Wnfl. ca. 50–55 m²
Miete | 4. Quartal 2026

WEINVIERTEL



Stössing

Stössing Nr. 106
Wohnungen | Wnfl. 75–76 m²
Miete mit Kaufoption | sofort verfügbar

MOSTVIERTEL



Palterndorf

Dobermannsdorfer Straße 394
Wohnungen | Wnfl. ca. 51–56 m²
Miete bzw. Miete mit Kaufoption | 2. Quartal 2026

WEINVIERTEL





BAU-, WERBE- UND ANLAGENVERWALTUNGS GMBH

**Grünflächen-
betreuung:**

- Mähen
- Vertikutieren
- Fällungen
- Heckenschnitt
- Wurzelstockfräsung

**Konzessionierter
Malerbetrieb:**

- Malerarbeiten
- Tapezierer
- Bodenlegearbeiten
- Kleinreparaturen

**Stiegenhaus- und
Büroreinigung**

Südstadtzentrum 2
2344 Maria Enzersdorf

Tel. Nr. 02236/32179-30
Mobil: 0664/100 68 92

www.bwa.co.at
E-Mail: info@bwa.at

#immerbesserbauen
#buildingeverbetter
in Niederösterreich

Zweigniederlassung Hochbau Wien/NÖ/Bgld.
Generalunternehmerbau

Standort Trumau

Dr. Körner-Straße 49

2521 Trumau

T: +43 2253 200 50 0

SWIETELSKY

swietelsky.com

Wohnbau in Zistersdorf-Loidesthal

Gefördert und unterstützt: Faires Mietmodell

**Information
& Beratung**

Veronika Weiss
02236/405-579
v.weiss@nbg.at



Am Standort 2225 Zistersdorf-Loidesthal, Am Ziegelofen 21–29, errichten wir den ersten Bauteil mit 12 geförderten Wohnungen und 2 geförderten Doppelhäusern. Ein zweiter, gleichartiger Bauteil ist geplant. Das Projekt ist aktuell noch in Planung und Vorbereitung.



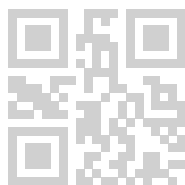
- 12 Wohnungen und 4 Doppelhaushälften
- Wohnnutzfläche Wohnungen: von ca. 50,50 bis 85,50 m²
- Wohnnutzfläche Doppelhäuser: ca. 108,00 m²
- Gefördertes Mietmodell – Wohnzuschuss möglich
- Freiflächen in Form von Balkon oder Terrasse
- Erdgeschoßeinheiten mit Eigengarten
- 32 PKW-Abstellplätze im Freien
- Eigener Einlagerungsraum pro Wohnung
- Stiegenhaus barrierefrei, Personenaufzug vorhanden
- Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder
- Zukunftsorientierte Niedrigenergiebauweise
- Beheizung und Warmwasserbereitung über Wärmepumpen
- Photovoltaikanlage für den Allgemeinstrombedarf





Als **selbstständiges und unabhängiges Unternehmen** bieten wir Ihnen den Durchblick in Versicherungsfragen und **unterstützen Sie dort wo Sie uns brauchen!** (z.B. in den Bereichen: Haushaltsversicherung, Rechtsschutz,...). Der Gesetzgeber hat den Versicherungsmakler auf die Seite des Konsumenten gestellt, wir vertreten Ihre Interessen, insbesondere im Schadensfall gegenüber dem Versicherer.

www.ofi.info
Versicherungsmakler GmbH



OFI Versicherungsmakler GmbH · Rennweg 77 · 2345 Brunn am Gebirge · office@ofi.info · T +43 (0) 2236-31 55 60-10 · F +43 (0) 2236-31 55 60-30

Als regionale und überregionale Spezialisten mit besten Kontakten betreuen wir Sie umfassend vor Ort.

Sie profitieren von:

- **einem umfassenden Versicherungsschutz**
- **günstigen Prämien**
- **professioneller Vertretung im Schadensfall**

Namhafte Partner und die langjährige Erfahrung in der Branche sichern Ihre Vorteile in Versicherungsfragen.



Wohnbau in Muggendorf

Gefördert und unterstützt: Faires Mietmodell mit Kaufoption

**Information
& Beratung**

Veronika Weiss
02236/405-579
v.weiss@nbg.at



Am Standort 2763 Muggendorf, Hauptstraße 123, entstehen 14 geförderte Wohnungen und drei geförderte Reihenhäuser. Das Projekt ist aktuell noch in Planung und Vorbereitung.



- 14 Wohnungen und 3 Reihenhäuser
- Gefördertes Mietmodell mit Kaufoption
- Freiflächen in Form von Balkon, Loggia oder Terrasse
- Erdgeschoßeinheiten mit Eigengarten
- PKW-Abstellplätze
- Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder
- Eigener Einlagerungsraum pro Wohnung
- Zukunftsorientierte Niedrigenergiebauweise





ELECTRO
romwalter
G M B H

www.romwalter.at

Electro ROMWALTER GmbH • 7331 Weppersdorf • Gewerbepark 9
office@romwalter.at

 **hajek**

Baumanagement GmbH

2551 Enzesfeld – Lindabrunn
Wr. Neustädterstraße 54
Tel.: 02256/82913
e-mail: office@bm-hajek.at

- Projektsteuerung
- Projektleitung
- Begleitende Kontrolle
- Kostenermittlungsgrundlage
- Örtliche Bauaufsicht
- Althausanierung
- Baukoordination
- Sicherheitsberatung
- SFK lt. ASchG

Installationen
kunz
Ges.m.b.H.

REISNER
Bad
Wellness

Ihr Bad aus einer Hand!

Tel.: (02622) 21 447
e-mail: office@kunz.bz
www.kunz.bz

Tel.: (02622) 24 454
e-mail: office@reisner-bad.at
www.reisner-bad.at

2700 Wiener Neustadt • Fischauergasse 221 • Telefax 0 26 22 / 20 040

Wir schaffen moderne Lebensräume

Die NBG investiert kontinuierlich in zukunftsorientierte Wohnprojekte – von der ersten Planung bis zur baulichen Umsetzung. Raum zum Leben, Grund zum Bleiben.

Die Energiekennwerte unserer Immobilien im Überblick:

Altlangbach-Nest, Wienerwaldstraße 1: HWB_{SK} 25,70, f_{GEE} 0,70
Amstetten, Robert-Lieben-Straße 14 & 16: HWB 17,0, f_{GEE} 0,53
Bad Pirawarth, Obere Hauptstraße 40: in Vorbereitung
Böheimkirchen, Lindenstraße 4: HWB_{SK} 20,4 kWh/m², f_{GEE} 0,69
Edlitz, Markt 32: HWB 24,80, f_{GEE} 0,55
Geras, Hauptstraße 13: HWB_{SK} 22,5, f_{GEE} 0,52
Großebersdorf, Salzstr. 12 & 14, WHG: HWB_{SK} 15,4-16,2, f_{GEE SK} 0,67-0,70
Großebersdorf, Salzstr. 12 & 14, RH: HWB_{SK} 25,6-26,4, f_{GEE SK} 0,68-0,71
Hochneukirchen, Landstraße 15: HWB 21,00-23,00, f_{GEE} n.e.
Kirchschlag in der Buckligen Welt, Sonnenweg 7: HWB 36,0, f_{GEE} 0,60
Loimersdorf, Lavendelweg 2: HWB_{SK} 17,50, f_{GEE} 0,57
Marchegg, Fischergasse 6: HWB 70,10, f_{GEE} 1,99
Maria Enzersdorf, Franz Josef-Straße 47: HWB_{SK} 35,0 kWh/m²a, f_{GEE SK} 0,75
Mödling, DI W. Haßlinger-Straße 4: HWB_{SK} 32,8 kWh/m²a, f_{GEE SK} 0,75

Mödling, Enzersdorfer Straße 52: HWB_{SK} 30 kWh/m²a, f_{GEE SK} 0,61
Muggendorf, Hauptstraße 123: WHA: HWB_{SK} 26,4 kWh/m²a, f_{GEE SK} 0,51;
RH: HWB_{SK} 25,8 kWh/m²a, f_{GEE SK} 0,39
Ober-Grafendorf, Schubertstraße 18: HWB 26,36, f_{GEE} n.e.
Oed bei Amstetten, Marktstraße 20/Hinterwiese: HWB 26,60-32,70, f_{GEE} 0,44-0,59
Palterndorf, Dobermannsdorfer Straße 394: HWB_{SK} 20,4, f_{GEE SK} 0,64
Perwarth-Randegg, Dorffeld 23: HWB 62,38, f_{GEE} 2,01
Pyhra, Augasse 3: HWB_{SK} 38,6 kWh/m², f_{GEE} 0,7
Reinsberg, Reinsberg 14: HWB 19,4, f_{GEE} 0,54
Stössing, Stössing Nr. 106: HWB 21,90-25,14, f_{GEE} n.e.
Ternitz, Platanenstraße 9D: HWB_{SK} 27,2 kWh/m², f_{GEE} 0,66
Waidhofen an der Ybbs, Hintergasse 27: HWB 35,70, f_{GEE} 0,74
Zistersdorf-Loidesthal, Am Ziegelofen 21-29: WHA: HWB_{GEE} 29,7 kWh/m²a, f_{GEE SK} 0,68;
DH: HWB_{SK} 36,4 kWh/m²a, f_{GEE SK} 0,45

**Gehört
schon fast
zur Familie.**

NV

Christoph Gutscher
NV Berater

Nähe verbindet.
Unsere Niederösterreichische
Versicherung

nv.at