

# NEUHOFEN im Innkreis

22 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption

Eigenmittel erforderlich



beratung@isg-wohnen.at

[www.isg-wohnen.at](http://www.isg-wohnen.at)



**ISG**

*endlich daheim*



## PROJEKTÜBERSICHT:

### ADRESSE:

Allee 30 in 4912 Neuhofen im Innkreis

### WOHNUNGSEINHEITEN:

- Gesamtanzahl: 22 Mietwohnungen mit Kaufoption
- Aufteilung:
  - ein modernes Wohnhaus mit 3 Geschoßen
  - 8 Zweizimmer-Wohnungen
  - 11 Dreizimmer-Wohnungen
  - 3 Vierzimmer-Wohnungen

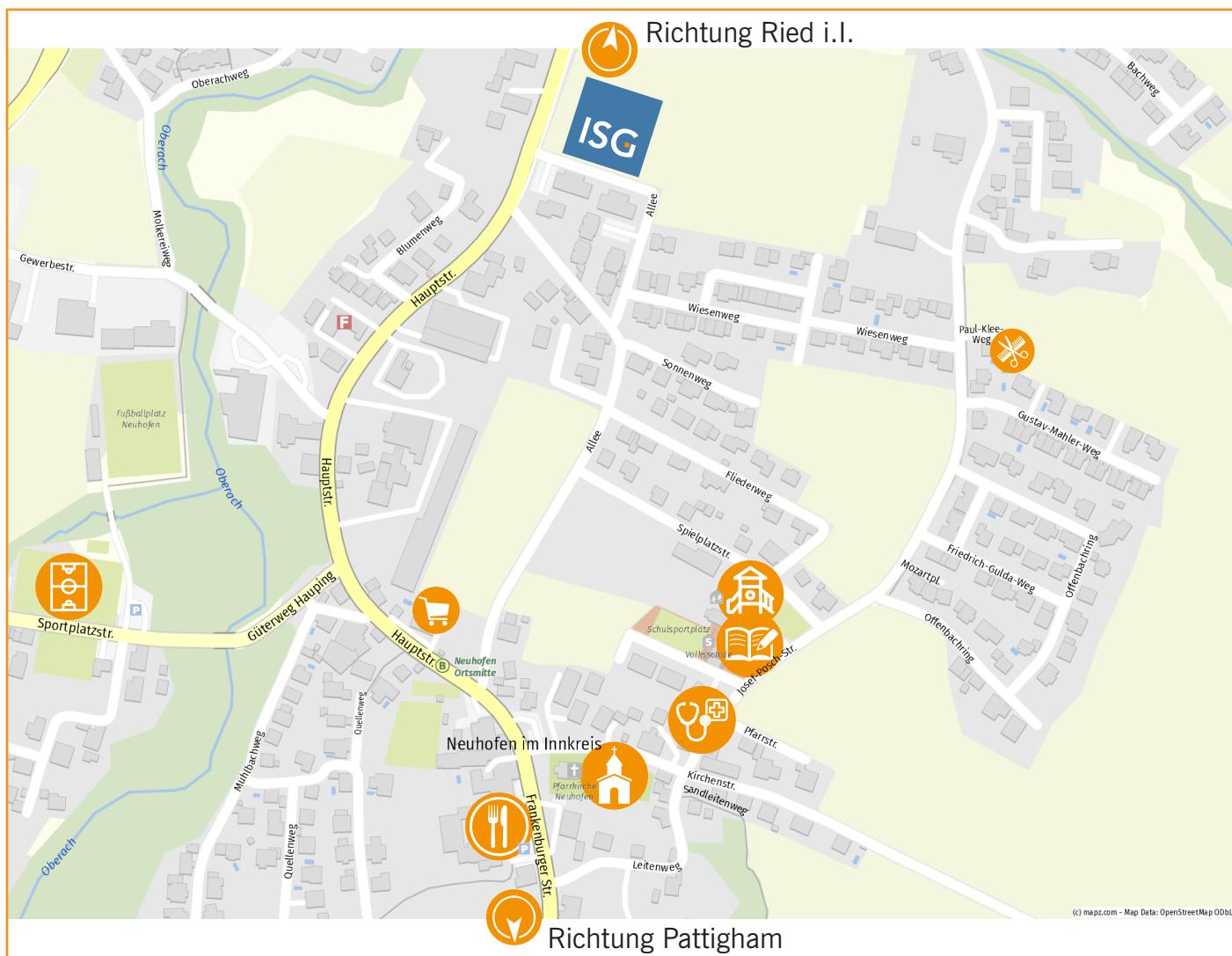
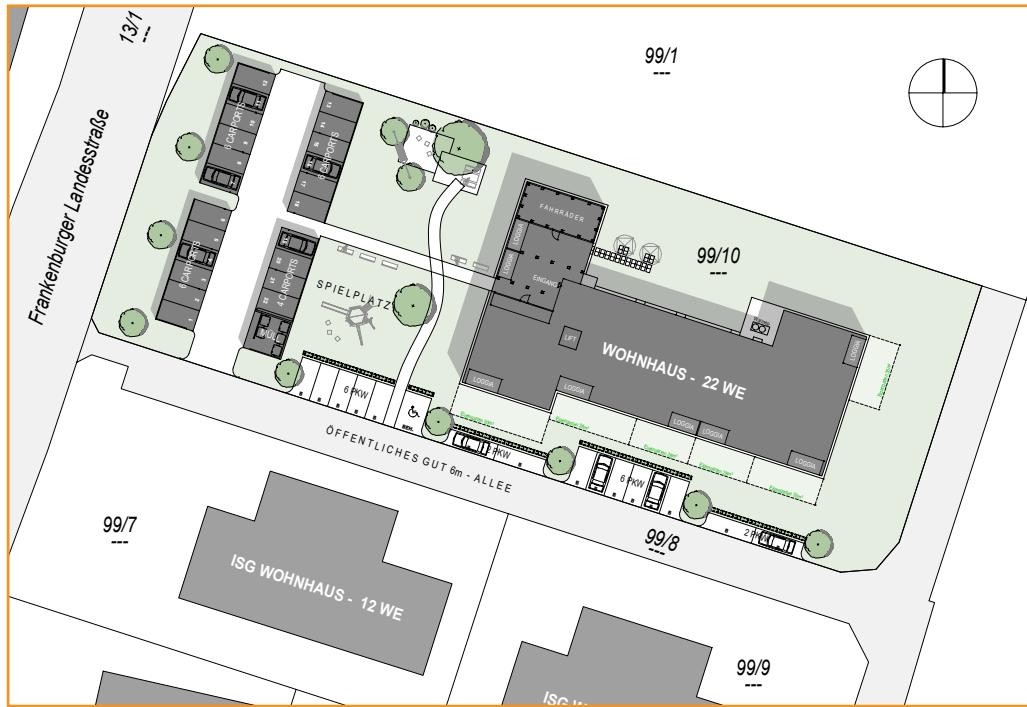
Mit den Bauarbeiten wurde im April 2025 gestartet.  
Die Baufertigstellung ist bis Ende 2026 vorgesehen.

### AUSSTATTUNG:

- Carport: 22 überdachte Parkmöglichkeiten für Ihren PKW
- Freistellplätze: 16 weitere freie Stellplätze im Außenbereich
- Eigengarten: privater Grünbereich für jede Wohnungseinheit im Erdgeschoß
- Grundrisse: durchdachte und ansprechende Raumgestaltung
- Loggia: großzügige und optimal ausgerichtete Loggien
- Kellerabteile: zusätzlicher versperrbarer Stauraum für persönliche Gegenstände
- Aufzug: barrierefreier Zugang zu allen Stockwerken und Keller
- Wärmeversorgung: Luftwärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung
- Wohnraumlüftung: kontinuierliche Luftzirkulation in den Schlaf- und Wohnräumen

**Das Projekt bietet nicht nur hochwertige Mietwohnungen mit Kaufoption, sondern schafft auch eine lebenswerte Umgebung durch die Kombination von moderner Architektur, durchdachten Grundrissen und optimalen Lagevorteilen.**

*Das Wohnprojekt*



*Die Lage*

# *Bedeutung: Miete mit Kaufoption*

## **MIETVERHÄLTNIS:**

Miete mit Kaufoption ist eine spezielle Art von Mietverhältnis, bei welchem dem Mieter die Möglichkeit eingeräumt wird, die gemietete Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt zu kaufen. Diese bereits im Mietvertrag schriftlich festgehaltene Option, gibt dem Mieter das Recht, das Eigentum zu erwerben, jedoch besteht keine Verpflichtung dazu.

"Sie können die Wohnung kaufen - Sie müssen aber nicht!"

## **FINANZIERUNGSBEITRAG:**

Grundlage für das Mietverhältnis bzw. das Recht zu kaufen ist Ihr Finanzierungsbeitrag! Sie leisten vor Bezug der Wohnung einen Finanzierungsbeitrag in der Höhe von 100 % der Grundkosten und 2 % der Baukosten. Die Eigenmittel des Mieters werden bei Auflösung des Nutzungsverhältnisses nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) vermindert rückerstattet (abzüglich 1 % jährliche Abschreibung), oder im Falle des späteren Kaufs an den Kaufpreis angerechnet. Die endgültige Höhe der Grund- und Baukosten wird mit der Bauendabrechnung nach den Bestimmungen des WGG festgelegt.

## **MIETPHASE:**

Sie bewohnen die Immobilie und genießen die Vorzüge eines unbefristeten Mietvertrages, welchen Sie jederzeit unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist kündigen können. Der monatlich zu entrichtende Mietzins wird nicht auf den Kaufpreis angerechnet, da es sich hier nicht um eine Finanzierungsform handelt.

## **OPTIONSENTSCHEIDUNG:**

Nach Ablauf von 5 Jahren ab Baufertigstellung haben Sie folgende Wahlmöglichkeiten:

- weiterhin in Miete wohnen
- das Mietverhältnis unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist kündigen
- die im Mietvertrag vereinbarte Kaufoption wahrnehmen und die Immobilie kaufen

Eine Übereignung ist somit ab Beginn des 6. Jahres ab Erstbezug, zum darauffolgenden 1. Jänner möglich. Bei allfälliger Eigentumsübertragung erfolgt die Kaufpreisermittlung im Sinne der Bestimmungen des § 15d WGG in der jeweils geltenden Fassung.

## **OPTIONSRECHT:**

Das Recht, ein Kaufangebot anzufordern, haben Sie frühestens 5 Jahre nach Beginn Ihres Mietverhältnisses insgesamt drei mal:

- vom 6. bis zum Ablauf des 10. Jahres
- vom 11. bis zum Ablauf des 15. Jahres
- vom 16. bis zum Ablauf des 20. Jahres

Die vereinbarte Kaufoption ist nach 20 Jahren ab Erstbezug verwirkt.

Alle Preisangaben beruhen auf den am heutigen Tag bekannten Kosten und Förderungsbestimmungen.

*Miete mit Kaufoption*

NORDANSICHT



OSTANSICHT



SÜDANSICHT



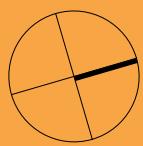
WESTANSICHT



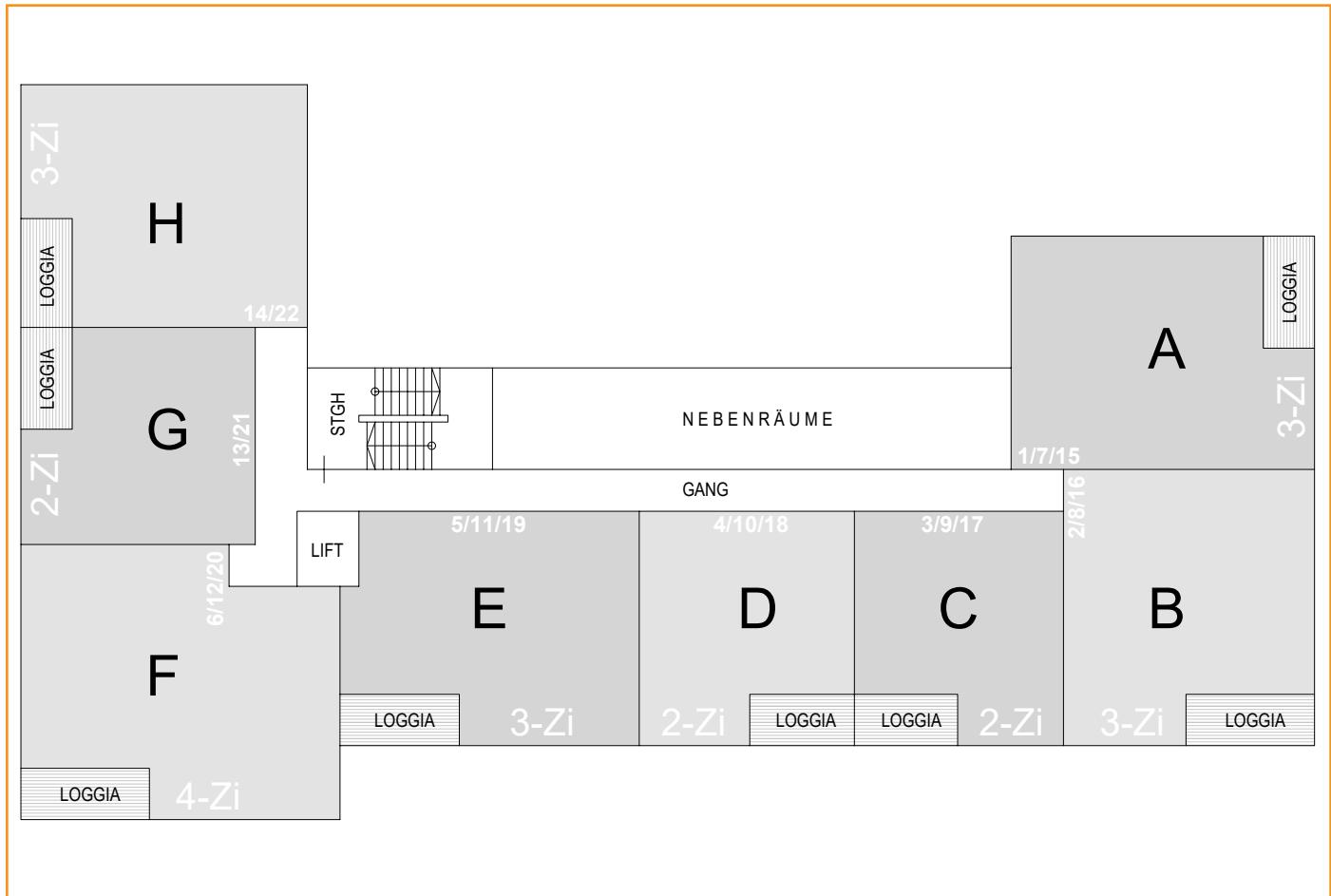
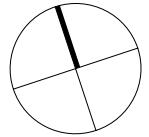
*Ansichten*



Erdgeschoss



1. und 2. Obergeschoß

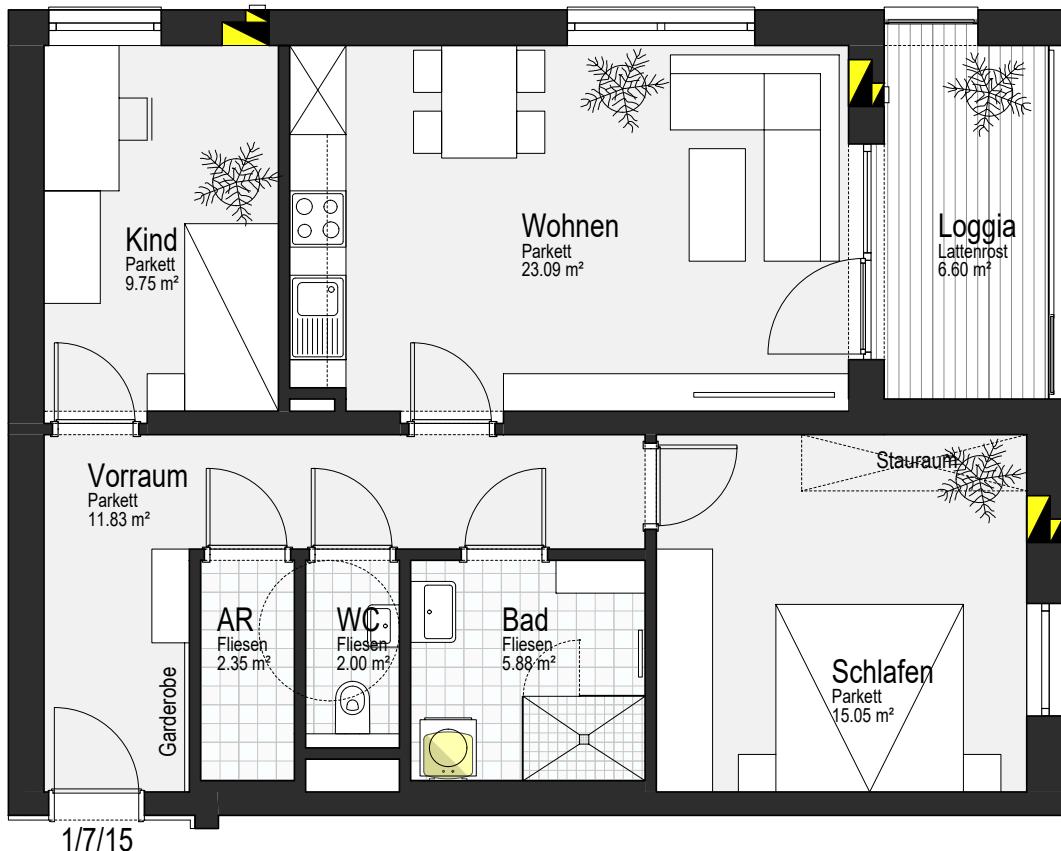
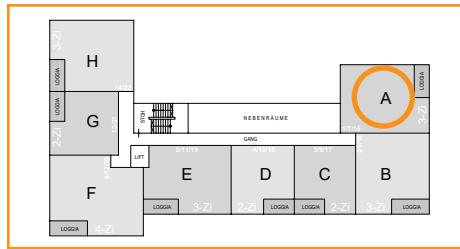
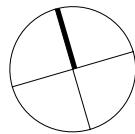


Typ A:	3-Zimmer	3x (EG, 1.0G, 2.0G)
Typ B:	3-Zimmer	3x (EG, 1.0G, 2.0G)
Typ C:	2-Zimmer	3x (EG, 1.0G, 2.0G)
Typ D:	2-Zimmer	3x (EG, 1.0G, 2.0G)
Typ E:	3-Zimmer	3x (EG, 1.0G, 2.0G)
Typ F:	4-Zimmer	3x (EG, 1.0G, 2.0G)
Typ G:	2-Zimmer	2x (---, 1.0G, 2.0G)
Typ H:	3-Zimmer	2x (---, 1.0G, 2.0G)

Übersicht

## Typ A ca. 76,5 m<sup>2</sup> inkl. Loggia

Top 1 im EG + 35 m<sup>2</sup> Eigengarten  
 Top 7 im 1. OG  
 Top 15 im 2. OG

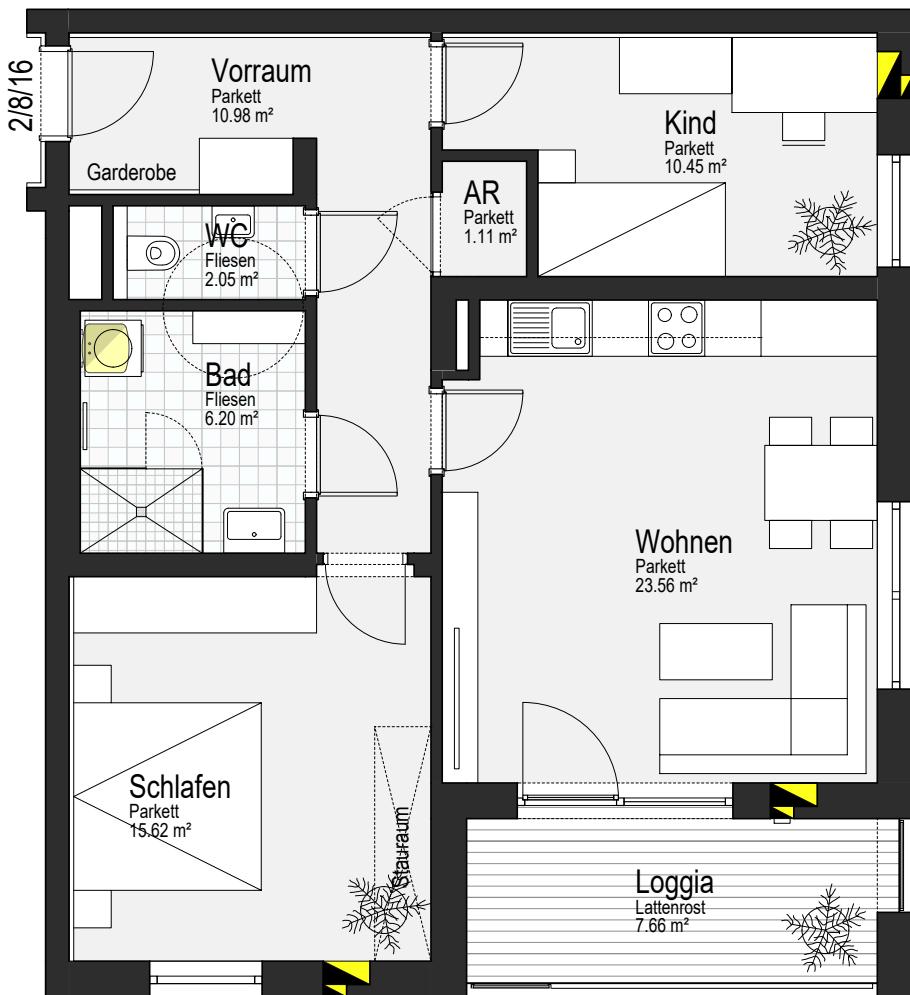
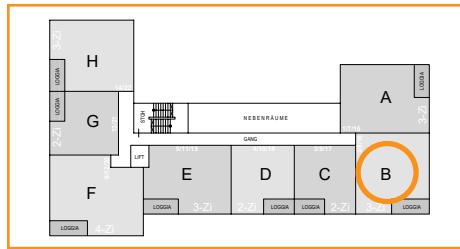
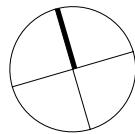


	KOSTEN	EIGENMITTEL	MIETE
	Gesamt netto bei Bezug inkl. Carport ca.*)	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug
<b>EG Top 1</b>	€ 235.236,-	€ 11.480,-	€ 43.342,-
<b>OG Top 7, 15</b>	€ 232.212,-	€ 11.480,-	€ 42.685,-
	Gesamt inkl. Carport ca. *)		Miete brutto inkl. BK, HK und Carport
			€ 828,-
			€ 819,-

3-Zimmerwohnung

## Typ B ca. 77,6 m<sup>2</sup> inkl. Loggia

Top 2 im EG + 33 m<sup>2</sup> Eigengarten  
 Top 8 im 1. OG  
 Top 16 im 2. OG

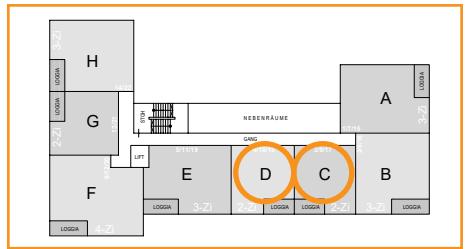
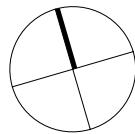


	KOSTEN		EIGENMITTEL		MIETE
	Gesamt netto bei Bezug inkl. Carport ca. *)	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug	Gesamt inkl. Carport ca. *)	Miete brutto inkl. BK, HK und Carport
<b>EG Top 2</b>	€ 232.212,-	€ 11.640,-	€ 42.525,-	€ 54.165,-	€ 819,-
<b>OG Top 8, 16</b>	€ 235.236,-	€ 11.640,-	€ 43.182,-	€ 54.822,-	€ 829,-

3-Zimmerwohnung

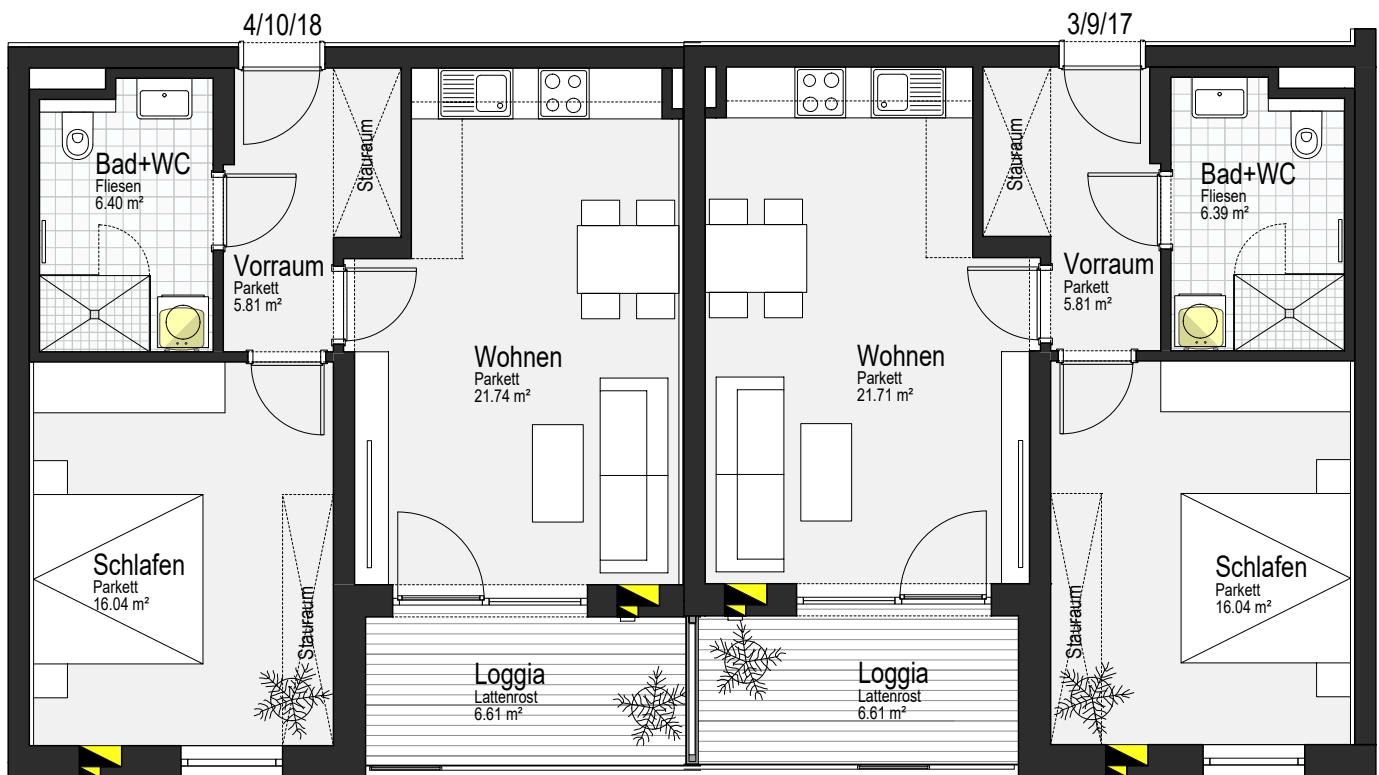
## Typ C ca. 56,6 m<sup>2</sup> inkl. Loggia

Top 3 im EG + 28 m<sup>2</sup> Eigengarten  
 Top 9 im 1. OG  
 Top 17 im 2. OG



## Typ D ca. 56,6 m<sup>2</sup> inkl. Loggia

Top 4 im EG + 28 m<sup>2</sup> Eigengarten  
 Top 10 im 1. OG  
 Top 18 im 2. OG



	KOSTEN		EIGENMITTEL		MIETE
	Gesamt netto bei Bezug inkl. Carport ca. *)	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug	Gesamt inkl. Carport ca. *)	Miete brutto inkl. BK, HK und Carport
EG Top 3, 4	€ 174.757,-	€ 8.480,-	€ 33.202,-	€ 41.682,-	€ 619,-
OG Top 9, 10, 17, 18	€ 171.733,-	€ 8.480,-	€ 32.546,-	€ 41.026,-	€ 609,-

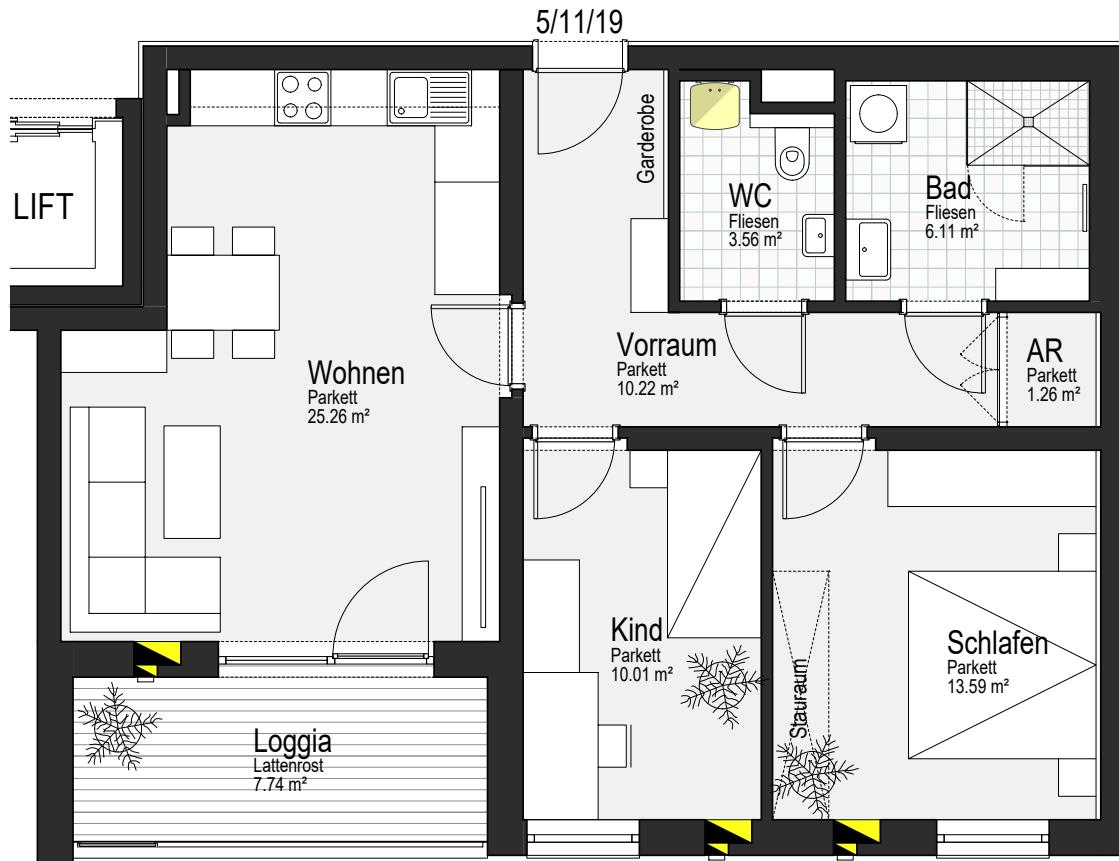
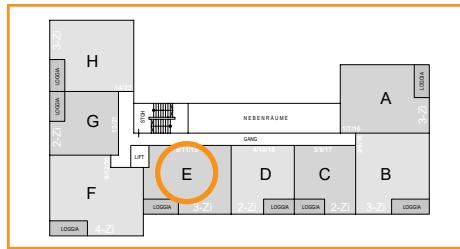
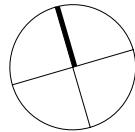
2-Zimmerwohnung

## Typ E ca. 77,7 m<sup>2</sup> inkl. Loggia

Top 5 im EG + 38 m<sup>2</sup> Eigengarten

Top 11 im 1. OG

Top 19 im 2. OG



	KOSTEN		EIGENMITTEL		MIETE
	Gesamt netto bei Bezug inkl. Carport ca. *)	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug	Gesamt inkl. Carport ca. *)	Miete brutto inkl. BK, HK und Carport
<b>EG Top 5</b>	€ 235.236,-	€ 11.660,-	€ 43.162,-	€ 54.822,-	€ 829,-
<b>OG Top 11, 19</b>	€ 235.236,-	€ 11.660,-	€ 43.162,-	€ 54.822,-	€ 829,-

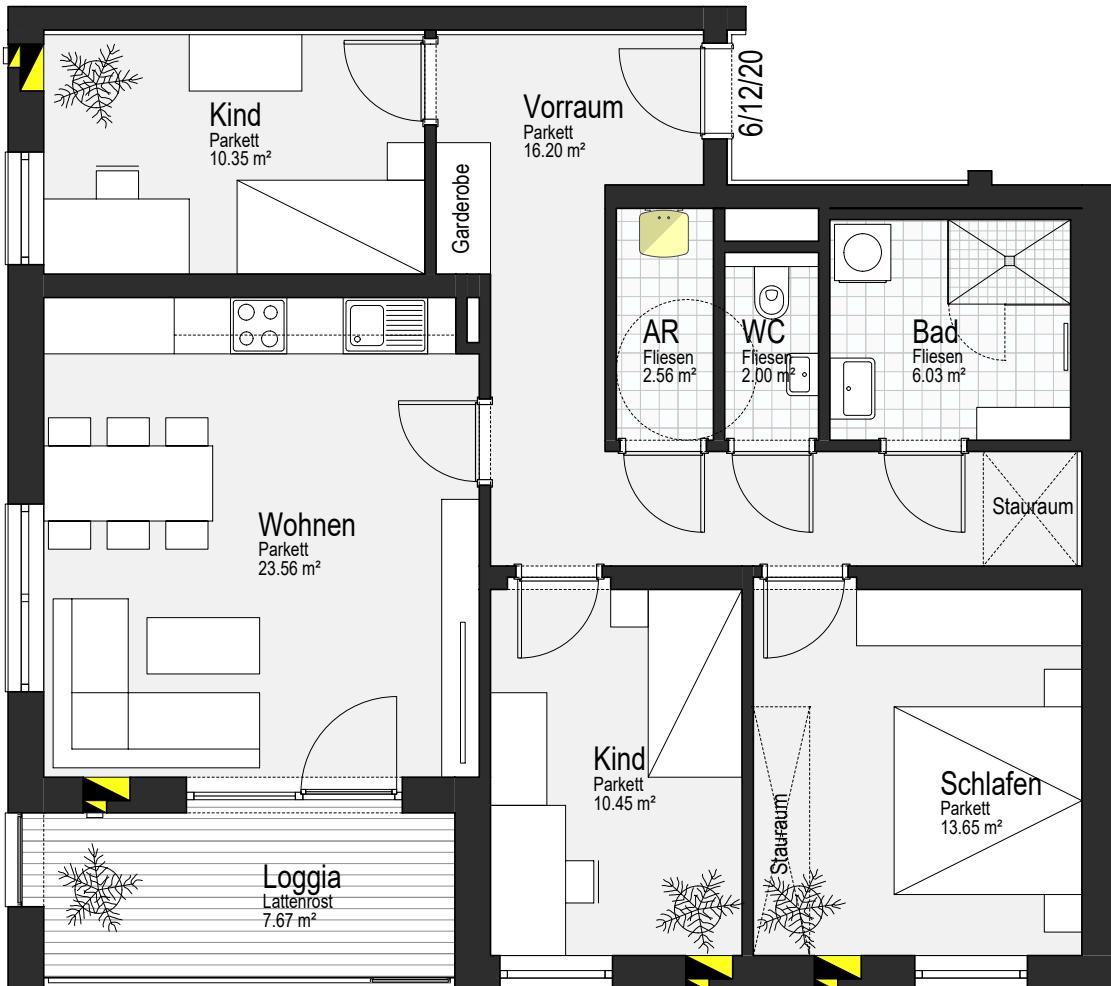
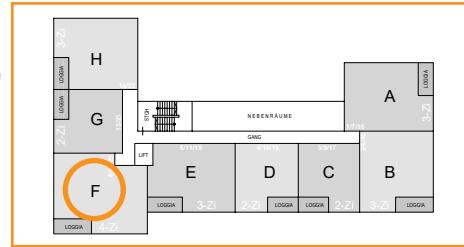
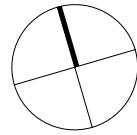
3-Zimmerwohnung

## Typ F ca. 92,8 m<sup>2</sup> inkl. Loggia

Top 6 im EG + 50 m<sup>2</sup> Eigengarten

Top 12 im 1. OG

Top 20 im 2. OG

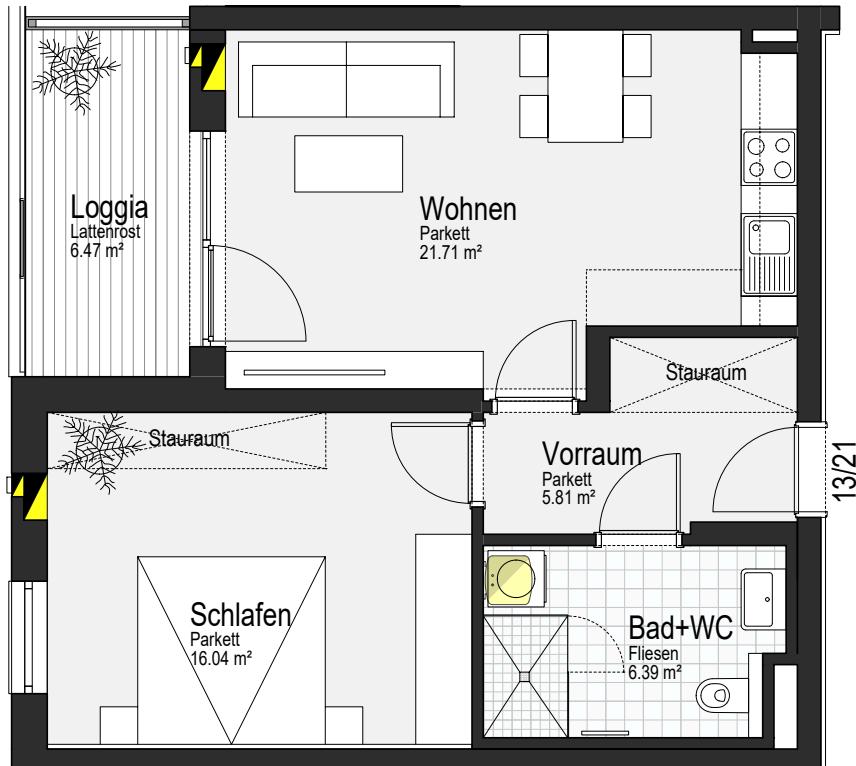
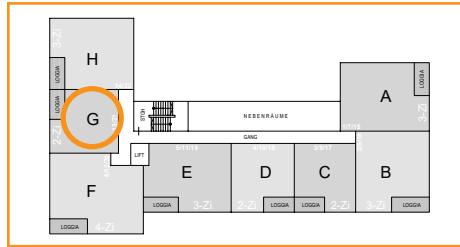
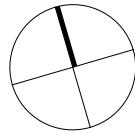


	KOSTEN		EIGENMITTEL		MIETE
	Gesamt netto bei Bezug inkl. Carport ca. *)	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug	Gesamt inkl. Carport ca. *)	Miete brutto inkl. BK, HK und Carport
EG Top 6	€ 283.615,-	€ 13.920,-	€ 51.409,-	€ 65.329,-	€ 997,-
OG Top 12, 20	€ 280.595,-	€ 13.860,-	€ 50.817,-	€ 64.677,-	€ 987,-

7-Zimmerwohnung

## Typ G ca. 56,4 m<sup>2</sup> inkl. Loggia

Top 13 im 1. OG  
Top 21 im 2. OG

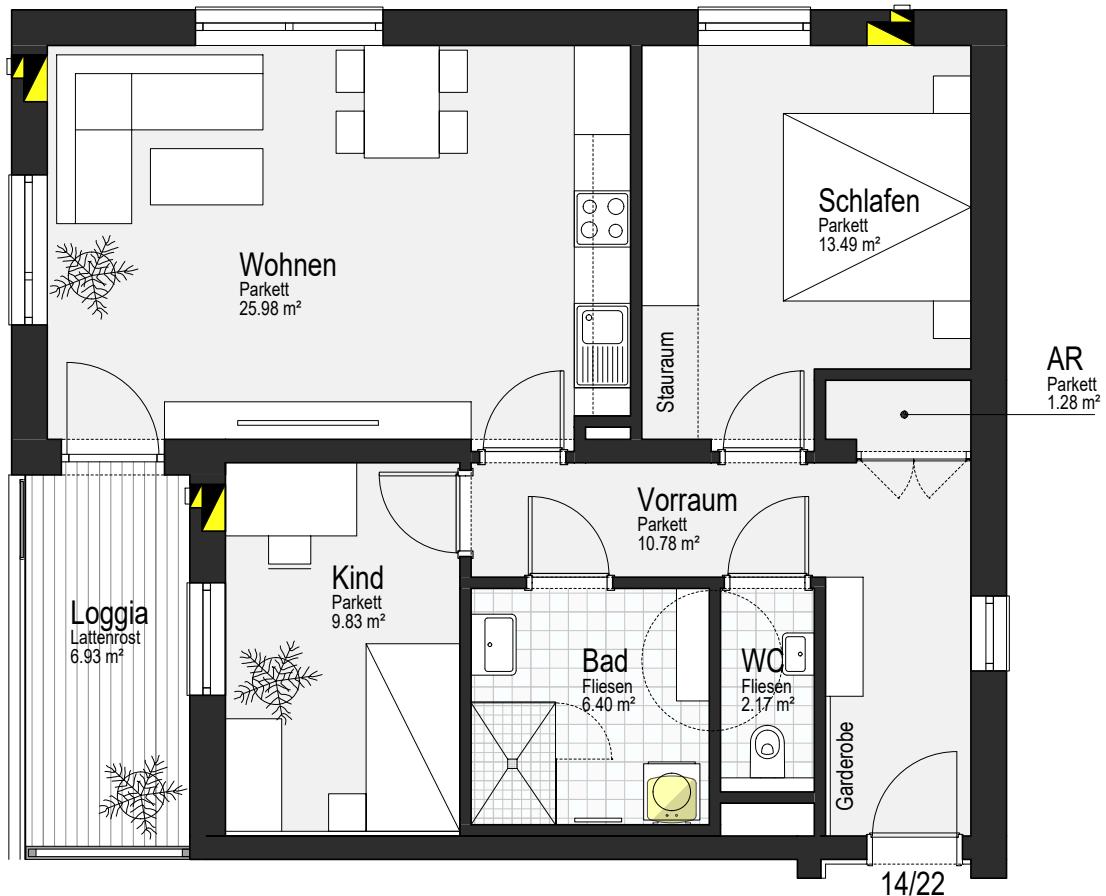
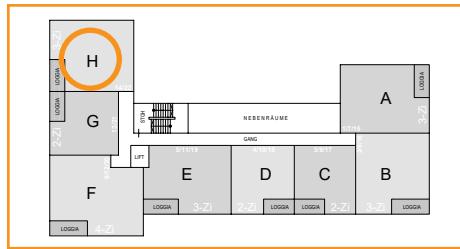
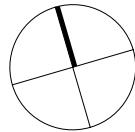


	KOSTEN		EIGENMITTEL		MIETE
	Gesamt netto bei Bezug inkl. Carport ca. *)	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug	Gesamt inkl. Carport ca. *)	Miete brutto inkl. BK, HK und Carport
OG Top 13, 21	€ 171.733,-	€ 8.460,-	€ 32.566,-	€ 41.026,-	€ 609,-

2-Zimmerwohnung

## Typ H ca. 76,9 m<sup>2</sup> inkl. Loggia

Top 14 im 1. OG  
Top 22 im 2. OG



	KOSTEN	EIGENMITTEL	MIETE		
	Gesamt netto bei Bezug inkl. Carport ca. *)	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug	Gesamt inkl. Carport ca. *)	Miete brutto inkl. BK, HK und Carport
OG Top 14, 22	€ 232.212,-	€ 11.520,-	€ 42.645,-	€ 54.165,-	€ 819,-

3-Zimmerwohnung

## **FENSTER -**

Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung in weiß, Innen- und Außenfensterbänke weiß

## **SONNENSCHUTZ -**

Fenster inkl. 10 cm breiten Stockaufdopplung zur nachträglichen Montage eines außenliegenden Sonnenschutzes (Rollläden) ausgestattet. Elektro-Leerverrohrung ist inbegriffen. Das Sonnenschutzsystem selbst ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

## **TÜREN -**

Innentüren: glatte Türblätter mit Stahlzarge in weiß, Vorraum inkl. Glaseinsatz

Wohnungseingangstüre: brandhemmend und einbruchshemmend mit Sicherheitsschloss und Spion

## **FUSSBÖDEN -**

Fertigparkett Eiche lackiert in Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmern, Küche, Vorraum und Abstellraum

Feinsteinzeug dunkelgrau im Bad und WC

Loggien: Estrichplatten im EG, Holzlattenrost Lärche natur im 1. u. 2. OG

## **WANDOBERFLÄCHEN -**

Fliesen im Bad bis ca. 2,00 m Höhe und im WC bis ca. 1,40 m Höhe; Farbe: matt weiß;

Farbanstrich in weiß (Mineralfarbe) in sämtlichen Wohn- und Nebenräumen

## **SANITÄRE INSTALLATIONEN UND EINRICHTUNGEN -**

**Küche:** Warm- und Kaltwasseranschluss inkl. Ablauf für Spüle, Anschluss für Geschirrspüler, Umluftduftabzug, E-Herd und Kühlschrank. Eine Einbauküche ist nicht enthalten.

**Bad:** Waschtischanlage (weiß) Einhandmischer, Abluftventilator (Bad u. WC), elektrischer Handtuchtrockner; Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner.

Dusche bodenbündig, gefliest inkl. Bodengully, transparente Echtglaskabine mit Drehtür inkl. Thermostat-Brausearmatur und Brausestangenset

**WC:** Tiefspül-Wand-WC-Anlage (weiß), 3-und 4-Zimmer-Wohnungen: Handwaschbecken mit Armatur

## **ELEKTROINSTALLATIONEN lt. ÖVE u. EVU**

**Internetanschluss:** im Vorraum, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer vorbereitet, Glasfaser vorhanden

**TV - Satellitenanlage:** (Receiver erforderlich, wird von der ISG nicht gestellt)

**HEIZUNG** - Wärmeversorgung mittels Luftwärmepumpe, Abgabe über Fußbodenheizung

**WARMWASSER** - dezentrale Aufbereitung mittels Elektro-Speicher im Wohnungsverband

## **KONTROLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG -**

dezentral mit Einzelraum-Lüftungsgeräten in Wohn,- Schlaf- und Kinderzimmer

## **CARPORT -**

Ein zugewiesener Carport-Stellplatz pro Wohnung, zusätzlich sind 16 freie Außen-Stellplätze zur allgemeinen Nutzung vorhanden, davon ist ein Parkplatz behindertengerecht ausgeführt.

Ladestationen: Die Carport-Stellplätze sind mit einer E-Mobilitätsvorbereitung ausgestattet

## **EIGENGÄRTEN -**

Wohnungen im EG: Rasenfläche angelegt, inkl. Doppelstabmattenzaun anthrazit mit Gartentür, h=1,20 m

## **HEIZWÄRMEBEDARF (HWB) und ENERGIEEFFIZIENZFAKTOR (fGEE) -** HWB 30,1 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,71

Bitte beachten Sie, dass Änderungen, die nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse bzw. im Ermessen der ISG liegen, vorgenommen werden können.

*Ausstattungsbeschreibung*

## **ANNUITÄTENDIENST -**

Anteilige Zinsen und Tilgung für zur Finanzierung der Baukosten verwendetes Wohnbauförderungs-darlehen und Bankdarlehen.

## **EIGENMITTELVERZINSUNG -**

Verzinsung der von der ISG eingesetzten Eigenmittel für (Grund-) und Baukosten.

## **AFA (Abschreibung für Abwertung) EIGENMITTEL -**

Die von der ISG für den Bau der Wohnanlage aufgebrachten Eigenmittel sind nach den geltenden Be-stimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes jährlich um 2 % abzuschreiben.

## **RÜCKLAGENKOMPONENTE -**

Laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist eine Rücklage zur Abdeckung allfälliger Leerstehungskosten zu bilden.

## **EVB (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) -**

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag fließt einem Fonds zu. Aus diesem Fonds werden laufende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Wohnobjekt finanziert.

## **BETRIEBSKOSTENAKONTO -**

Die Betriebskostenvorauszahlung für Ihre Wohnung ist eine von der ISG kalkulierte Pauschale. Ihren Vorauszahlungen werden in der Betriebskostenabrechnung die tatsächlich angefallenen Kosten eines Kalenderjahres gegenübergestellt. Aus der entstehenden Differenz ergibt sich dann für Sie ein Guthaben oder eine Nachzahlung.

## **HEIZKOSTENAKONTO -**

Siehe Betriebskostenakonto.

## **MITGLIEDSBEITRAG -**

Ihr Mitgliedsbeitrag in Höhe von € 0,29 pro Monat ist in Ihrer monatlichen Vorschreibung enthalten.

## **VERWALTUNGSKOSTEN -**

Der Verwaltungskostenbeitrag wird in seiner Höhe vom Ministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten festgesetzt. Er stellt das Entgelt für die Verwaltungstätigkeit der ISG dar.

Bei den vorgenannten Komponenten handelt es sich um kostendeckend kalkulierte Beträge nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Die Miete verändert sich nach Festlegung der endgültigen Grund- und Baukosten der Wohnanlage (Bauendabrechnung) sowie aufgrund von Senkungen bzw. Erhöhungen der einzelnen Mietkomponenten (z.B. jährliche Erhöhung der Annuität des Wohnbauförderungsdarlehens nach Ratenplan des Landes OÖ).

*So entsteht Ihre Miete*

## Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 in der geltenden Fassung (§ 2, Zif. 13)



Von „förderbaren Personen“ müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:

- volljährig
- Die Wohnung ist ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses zu verwenden.
- Die Wohn- bzw. Eigentumsrechte an jenen Wohnungen, die in den letzten fünf Jahren vor Bezug der geförderten Wohnung mit Hauptwohnsitz bewohnt wurden, sind binnen 6 Monaten nach Bezug der neuen Wohnung aufzugeben.
- Für Bürger, die nicht einem EWR-Staat oder nicht einem EU-Staat angehören, oder die keinen Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt-EU“ besitzen, müssen die Voraussetzungen gemäß § 6, Abs. 9 bis 14 erfüllen (siehe dazu auf der Homepage des Landes OÖ. [www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)).).
- Einkommensgrenzen (ca. jährliches Nettoeinkommen inkl. Weihnachts- und Urlaubsgeld des der Wohnungs-zusage vorangegangenen Kalenderjahres):
  - **bei einer Person:** € 50.000,00
  - **bei zwei Personen:** € 85.000,00
  - **für jede weitere Person ohne Einkommen:** € 7.500,00 (€ 8.500,00 bei Bezug von erhöhter Familienbeihilfe)

Für die monatliche Belastung besteht die Möglichkeit, eine Wohnbeihilfe des Landes OÖ. zu beziehen. Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach der Familiengröße und dem Familieneinkommen und ist in jedem Einzelfall gesondert zu berechnen.

Die ISG besitzt die Rechtsform einer gemeinnützigen Genossenschaft mit beschränkter Haftung und unterliegt somit den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes (GenG) sowie des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG). Der Zweck einer Genossenschaft besteht darin, im Wesentlichen der Förderung des Erwerbes oder der Wirtschaft ihrer **Mitglieder** zu dienen.

Voraussetzung für den Bezug einer Mietwohnung ist daher ein Beitritt zur Genossenschaft.  
Damit verbunden ist wiederum die Zeichnung von Geschäftsanteilen à Euro 36,34.

Je nach angestrebter Wohnungsgröße sind  
bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ..... 3 Geschäftsanteile  
bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche ..... 6 Geschäftsanteile und  
über 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche ..... 8 Geschäftsanteile zu erwerben.

Die einmalige Beitragsgebühr beträgt Euro 14,53 und der Mitgliedsbeitrag jährlich Euro 3,48.  
Bei der Wohnungsvergabe werden unsere Mitglieder bevorzugt (ausgenommen ist die Vergabe von Mietwohnungen durch die jeweiligen Gemeinden).

Der Beitritt erfolgt nach Abgabe der Beitrittsserklärung durch Vorstandsbeschluss.  
Jedes Mitglied haftet im Insolvenzfalle nicht nur mit seinen Geschäftsanteilen, sondern auch noch mit einem weiteren Betrag in der Höhe der übernommenen Geschäftsanteile (§ 76 GenG).  
Der Austritt eines Mitgliedes wird nach Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Kündigung erfolgte, wirksam (jeweils 31.12. – § 77, Z. 1 GenG). Die Geschäftsanteile des ausgeschiedenen Mitgliedes dürfen erst ein Jahr nach Ablauf des Geschäftsjahres ausgezahlt werden, in dem das Mitglied ausgeschieden ist (§ 79, Z.1 GenG).

*Voraussetzungen*

# Platz für Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Notizen

*Sie sind interessiert?*

Dann kontaktieren Sie uns gerne unverbindlich!



**Herr Michael Kühberger, BA**  
(kuehberger@isg-wohnen.at)  
+43 7752 858 28 - 231



**Frau Barbara Reichart**  
(reichart@isg-wohnen.at)  
+43 7752 858 28 - 223



**Frau Lena Mandl**  
(mandl@isg-wohnen.at)  
+43 7752 858 28 - 237

ISG - Innviertler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft,  
reg. Gen.m.b.H., Riedauer Straße 28, 4910 Ried im Innkreis

Telefon: 07752 858 28-0  
E-Mail: beratung@isg-wohnen.at  
**www.isg-wohnen.at**

Änderungen vorbehalten.  
Projektstand: Juni 2025



*Beratung*