



SCHÄRDING - AM SILBERWALD

Wohnen mit Weitblick.



BAUTEIL 3 - 20 MIETWOHNUNGEN MIT KAUFPTION

endlich daheim

SCHÄRDING - AM SILBERWALD - BAUTEIL 3

Moderne zeitgemäße Architektur in Verbindung mit einem harmonischen Gesamtkonzept erwarten Sie in der neuen ISG-Wohnanlage am Kreuzberg.

Auf einem Grundstück mit mehr als 20.000 m² werden von der ISG insgesamt drei Wohnhäuser mit rund 80 Wohnungen errichtet, die das neue Wohnzentrum am Kreuzberg bilden.

Der erste Bauabschnitt „Am Silberwald 1“ mit 33 Wohnungen sowie der zweite Bauteil „Am Silberwald 2“ mit 29 Wohnungen wurden bereits in den Jahren 2022 und 2023 fertig gestellt.

Wir achten bei unseren Wohnprojekten bei der Planung, baulichen Umsetzung und in der langfristigen Verwaltung auf beste Ausführungsqualität. Hochwertige Materialien und perfekte Verarbeitung haben Priorität.

Freuen Sie sich auf ein Leben in naturnaher Umgebung und profitieren Sie von den Annehmlichkeiten der Bezirkshauptstadt Schärding mit ihrer hervorragenden Infrastruktur.

PROJEKTBE SCHREIBUNG

Lage: Die neue ISG-Wohnanlage SCHÄRDING-KREUZBERG entsteht auf einem Bergrücken ca. 80 Höhenmeter über dem Inn und der Barockstadt Schärding. Aufgrund der hohen Attraktivität dieser außergewöhnlichen Südhanglage hat sich in den letzten Jahrzehnten bereits ein beliebtes Wohnviertel am Kreuzberg entwickelt. Das Zentrum mit dem historischen Stadtkern sowie alle Infrastruktureinrichtungen sind durch eine nahe gelegene Citybus-Haltestelle gut erreichbar. Ein dichtes Rad- und Gehwegnetz sowie das Naherholungsgebiet des Inns sind Garant für eine hohe Lebens- und Freizeitqualität.

Barrierefreiheit: Die gesamte Wohnanlage wird barrierefrei gestaltet. Alle Zugänge und Parkflächen weisen nur minimale Neigungen auf. Die Wohngeschoße sind mit einer zentralen Liftanlage barrierefrei verbunden.

Architektur und Außenräume: Das Projekt besteht aus drei 2-hüftigen unterkellerten Baukörpern, die durch ihre Anordnung auf dem leicht nach Westen abfallenden Grundstück interessante Außenräume schaffen. Jedes dieser Wohnhäuser wird von einem zentralen Stiegenhaus erschlossen und ist in zwei Gebäudeteile gegliedert, die sich abwechselnd in Höhe und Farbe differenzieren. Großzügig überdachte Bereiche im Erdgeschoß schaffen Platz für Abstellflächen und Aufenthaltsbereiche und erzeugen Transparenz und Durchlässigkeit.

Als Parkmöglichkeit wurde für den ersten Bauabschnitt eine Tiefgarage errichtet. Bei den Bauteilen 2 und 3 steht jeder Wohnung ein Carport-Stellplatz zur Verfügung. Zusätzlich werden entlang des Erschließungsringes für jeden Bauabschnitt weitere Kfz-Stellplätze zur allgemeinen Nutzung angeboten.

20 MIETWOHNUNGEN MIT KAUFPTION am Silberwald - Bauteil 3

Südwest-Ansicht



WAS IST MIETE MIT KAUFPTION?

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 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.

Ihre Eigenmittel 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 Kaufpreismittlung 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:

- ab dem Beginn des 6. Jahres bis zum Ablauf des 10. Jahres
- ab dem Beginn des 11. Jahres bis zum Ablauf des 15. Jahres
- ab dem Beginn des 16. Jahres bis zum Ablauf des 20. Jahres

Die vereinbarte Kaufoption ist nach 20 Jahren ab Erstbezug verwirkt.

Bauteil 3:

20 Mietwohnungen mit Kaufoption
20 Carport Stellplätze

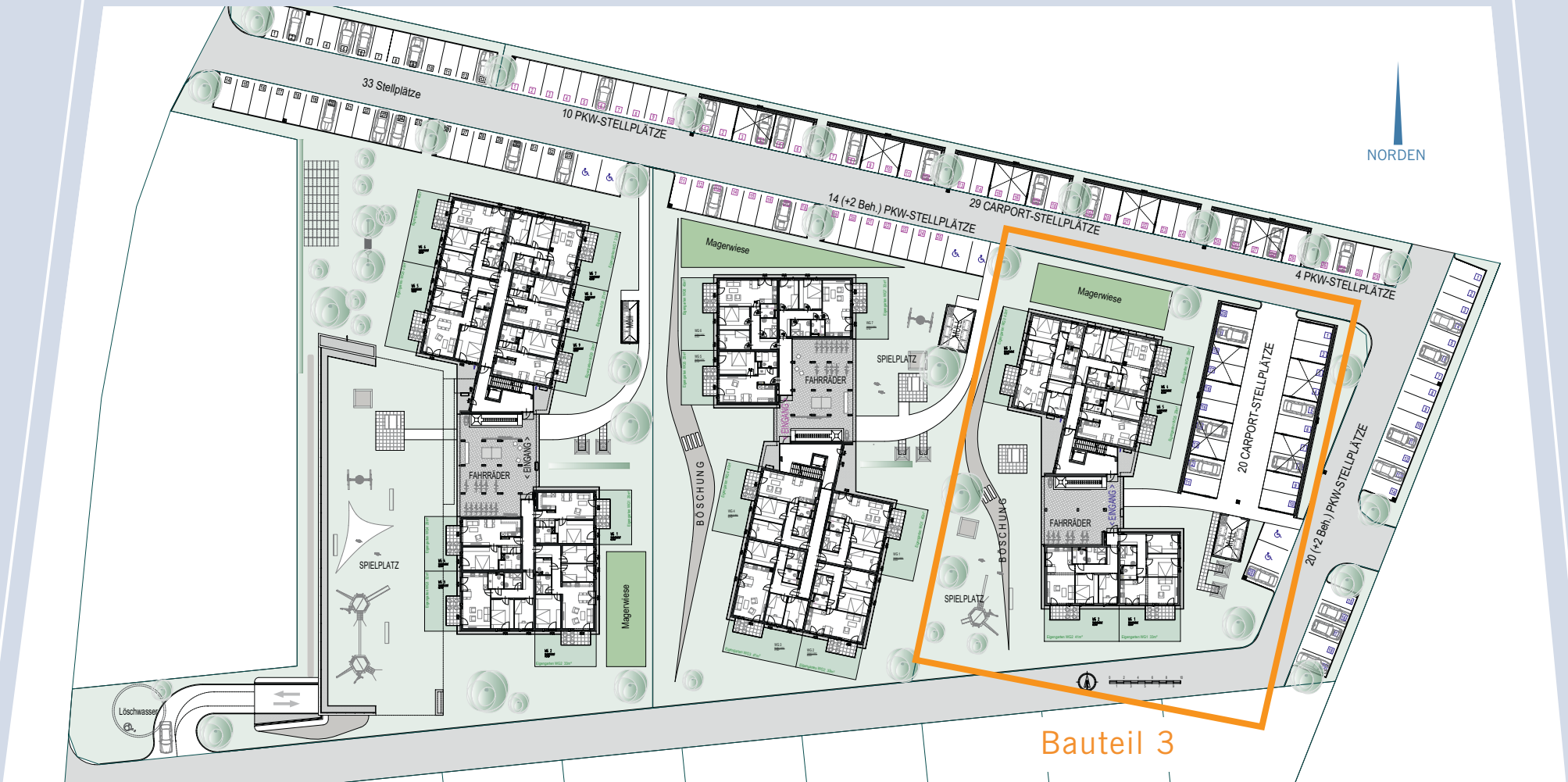


LAGEPLAN



Die Stadt Scharding ist bekannt für ihre gut erhaltene Altstadt, die viele historische Gebäude und Sehenswürdigkeiten beherbergt. Der Stadtplatz, auch als “Silberzeile” bekannt, ist das Herzstück von Scharding und wird von farbenfrohen, pastellfarbenen Bürgerhäusern gesäumt, die eine charmante Atmosphäre schaffen.

Der Kreuzberg bietet eine Oase der Ruhe und Erholung inmitten der Natur. Es handelt sich um ein dicht bewaldetes Gebiet mit zahlreichen Wanderwegen, die durch die abwechslungsreiche Landschaft führen. Der Wald ist besonders bei Wanderern und Naturfreunden beliebt, die die frische Luft und die unberührte Natur schätzen. Im Silberwald finden sich auch einige Aussichtspunkte, von denen aus man einen beeindruckenden Blick auf die umliegende Landschaft genießen kann. Insgesamt bieten Scharding und der Kreuzberg eine harmonische Kombination aus städtischem Charme und natürlicher Schönheit, die sowohl kulturelle als auch naturnahe Erlebnisse ermöglicht.



Bauteil 3

WICHTIGES IM ÜBERBLICK

- 20 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption
- jede Wohnung mit Terrasse oder Balkon
- Erdgeschosswohnungen mit Eigengärten
- schlüsselfertige Ausstattung
- Pelletsheizanlage, Wärmeabgabe über Fußbodenheizung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Kellerabteil für jede Wohnung
- 20 Carport Stellplätze und 20 zugewiesene Außenstellplätze
- HWB: 38,3 B
- fGEE: 0,71 A

Typ A

3-Zimmer-Wohnung

AUFTEILUNG

| | | |
|---|----------|-----------------------|
| 1 | Vorraum | *11,00 m ² |
| 2 | Bad | *6,40 m ² |
| 3 | WC | *3,60 m ² |
| 4 | Kind | *11,40 m ² |
| 5 | Schlafen | *13,60 m ² |
| 6 | Küche | *8,00 m ² |
| 7 | Wohnen | *21,00 m ² |

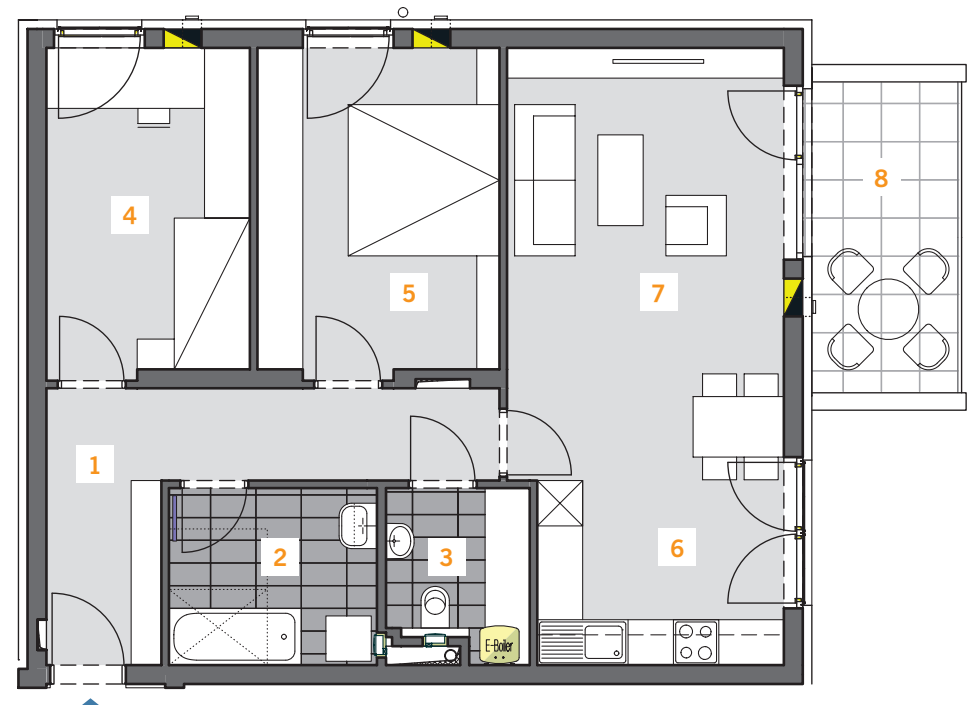
Wohnfläche gesamt *75,00 m²

8 Balkon/Terrasse *8,00 m²

+ Gartenfläche Top 1 *33 m²



*Quadratmeter sind Circa-Angaben!



LAGE DER WOHNUNGEN:

EG: Top 1

1. OG: Top 6

2. OG: Top 12

Typ B

3-Zimmer-Wohnung

AUFTEILUNG

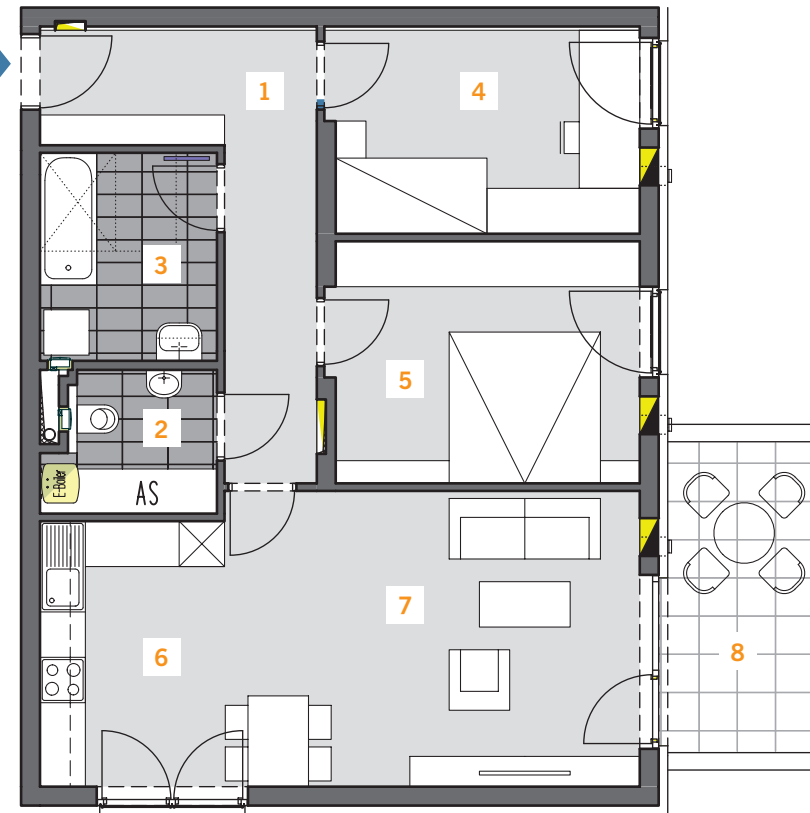
| | | |
|---|----------|-----------------------|
| 1 | Vorraum | *11,00 m ² |
| 2 | WC | *3,70 m ² |
| 3 | Bad | *6,40 m ² |
| 4 | Kind | *10,80 m ² |
| 5 | Schlafen | *13,00 m ² |
| 6 | Küche | *8,60 m ² |
| 7 | Wohnen | *21,50 m ² |

Wohnfläche gesamt *75,00 m²

| | | |
|----------------------|-----------------|----------------------|
| 8 | Balkon/Terrasse | *8,00 m ² |
| + Gartenfläche Top 2 | | *41 m ² |



*Quadratmeter sind Circa-Angaben!



LAGE DER WOHNUNGEN:

EG: Top 2

1. OG: Top 7

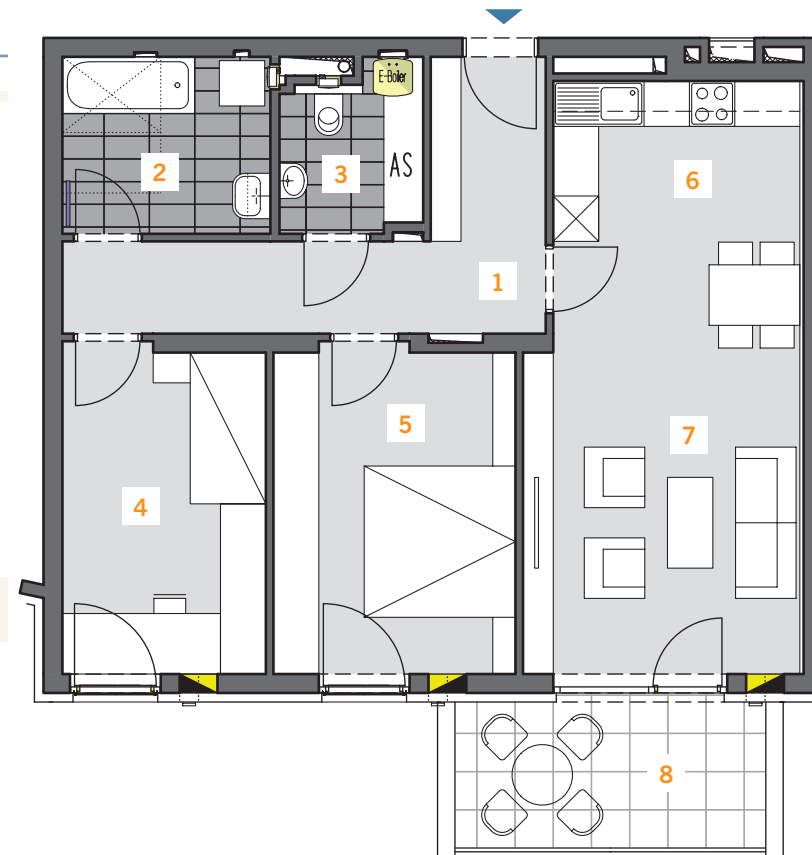
2. OG: Top 13

Typ C

3-Zimmer-Wohnung

AUFTEILUNG

| | | |
|--------------------------|-----------------|-----------------------------|
| 1 | Vorraum | *11,50 m ² |
| 2 | Bad | *6,40 m ² |
| 3 | WC | *3,60 m ² |
| 4 | Kind | *11,40 m ² |
| 5 | Schlafen | *13,60 m ² |
| 6 | Küche | *7,00 m ² |
| 7 | Wohnen | *20,30 m ² |
| Wohnfläche gesamt | | *74,00 m² |
| 8 | Balkon/Terrasse | *8,00 m ² |



LAGE DER WOHNUNGEN:

- EG: ---
- 1. OG: Top 8
- 2. OG: Top 14

*Quadratmeter sind Circa-Angaben!

DIE FAMILIE ALS MITTELPUNKT



Eine 4-Zimmer-Wohnung verfügt über großzügigen Wohnraum und ist perfekt für Familien geeignet. Der moderne Grundriss umfasst ein geräumiges Wohnzimmer, drei flexible Schlafzimmer, eine große Küche, ein modernes Badezimmer und ein separates WC. Ein Balkon im Obergeschoß oder eine Terrasse mit Eigengarten im Erdgeschoß erweitert den Wohnraum ins Freie.

Zusätzliche Annehmlichkeiten wie ein eigenes Kellerabteil und Parkmöglichkeiten am zugewiesenen Carport-Stellplatz machen das Leben komfortabler. Diese Wohnungstypen sind hell und freundlich gestaltet, mit großen Fenstern für viel Tageslicht.

Insgesamt bietet ein 4-Zimmer-Wohnung viel Flexibilität und Komfort, sodass sie sich ideal für die verschiedensten Lebenssituationen eignet.

Typ D

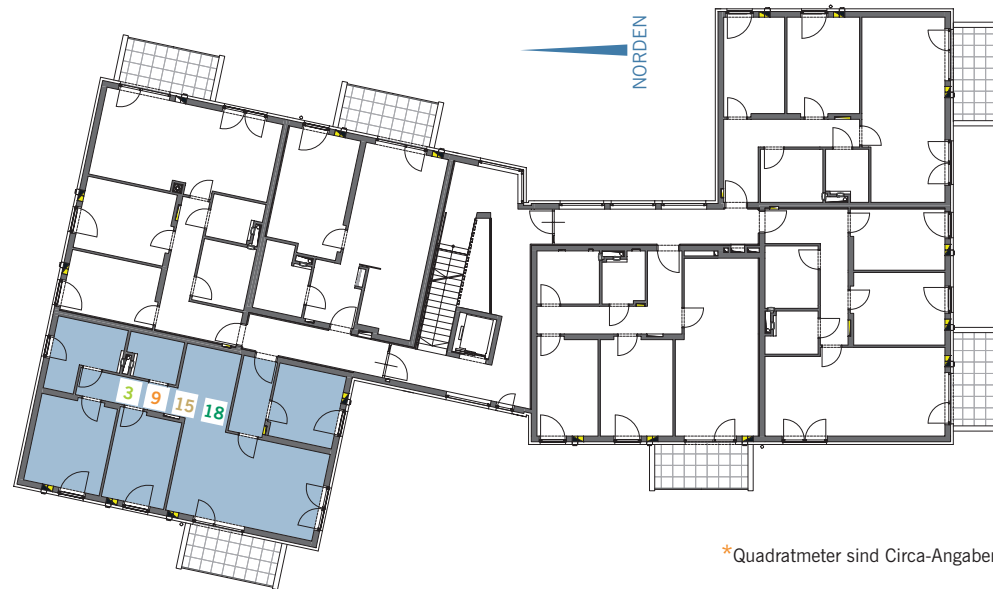
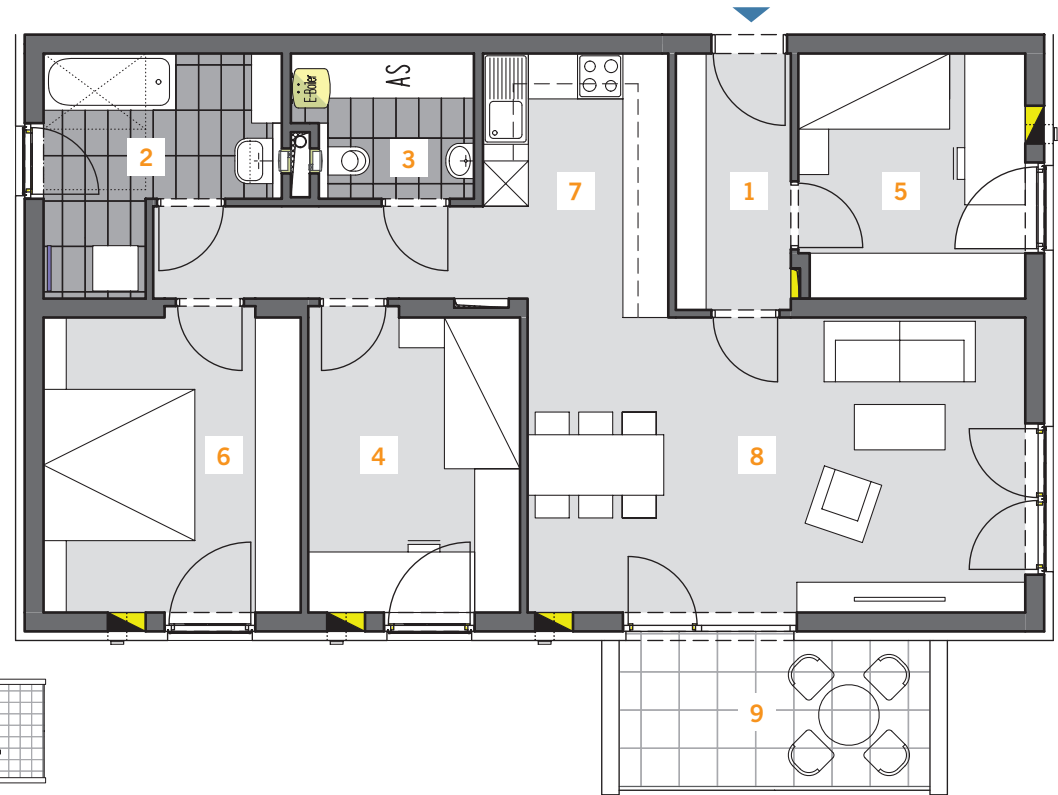
4-Zimmer-Wohnung

AUFTEILUNG

| | | |
|---|----------|-----------------------|
| 1 | Vorraum | *10,50 m ² |
| 2 | Bad | *7,70 m ² |
| 3 | WC | *3,90 m ² |
| 4 | Kind 1 | *11,00 m ² |
| 5 | Kind 2 | *9,60 m ² |
| 6 | Schlafen | *13,30 m ² |
| 7 | Küche | *8,40 m ² |
| 8 | Wohnen | *25,70 m ² |

Wohnfläche gesamt *90,00 m²

| | | |
|----------------------|-----------------|----------------------|
| 9 | Balkon/Terrasse | *8,00 m ² |
| + Gartenfläche Top 3 | | *42 m ² |



*Quadratmeter sind Circa-Angaben!

LAGE DER WOHNUNGEN:

EG: Top 3

1. OG: Top 9

2. OG: Top 15

3. OG: Top 18

Typ E

3-Zimmer-Wohnung

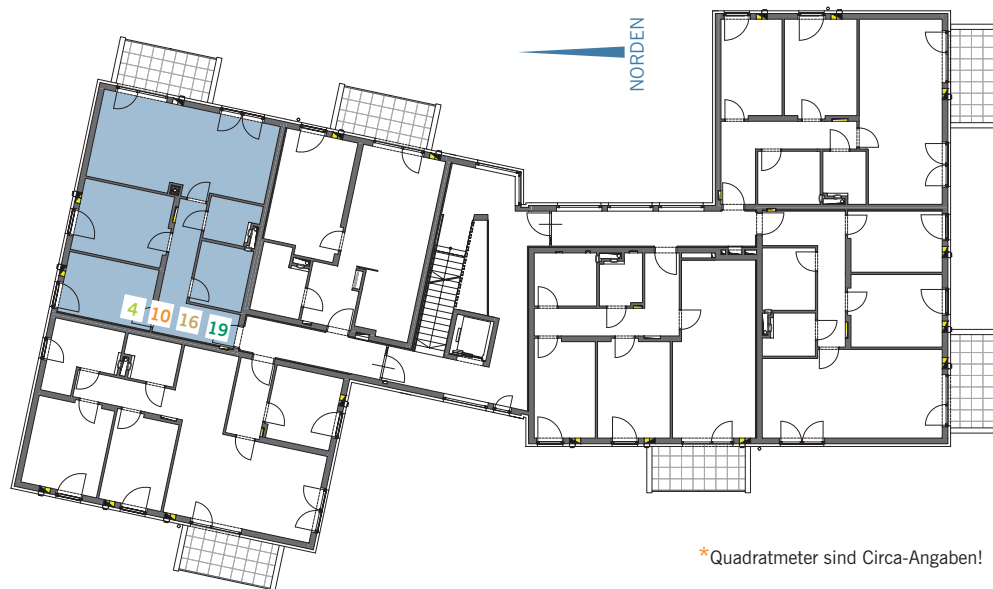
AUFTEILUNG

| | | |
|---|----------|-----------------------|
| 1 | Vorraum | *11,00 m ² |
| 2 | Bad | *6,40 m ² |
| 3 | WC | *3,60 m ² |
| 4 | Kind | *10,80 m ² |
| 5 | Schlafen | *12,90 m ² |
| 6 | Küche | *8,60 m ² |
| 7 | Wohnen | *21,20 m ² |

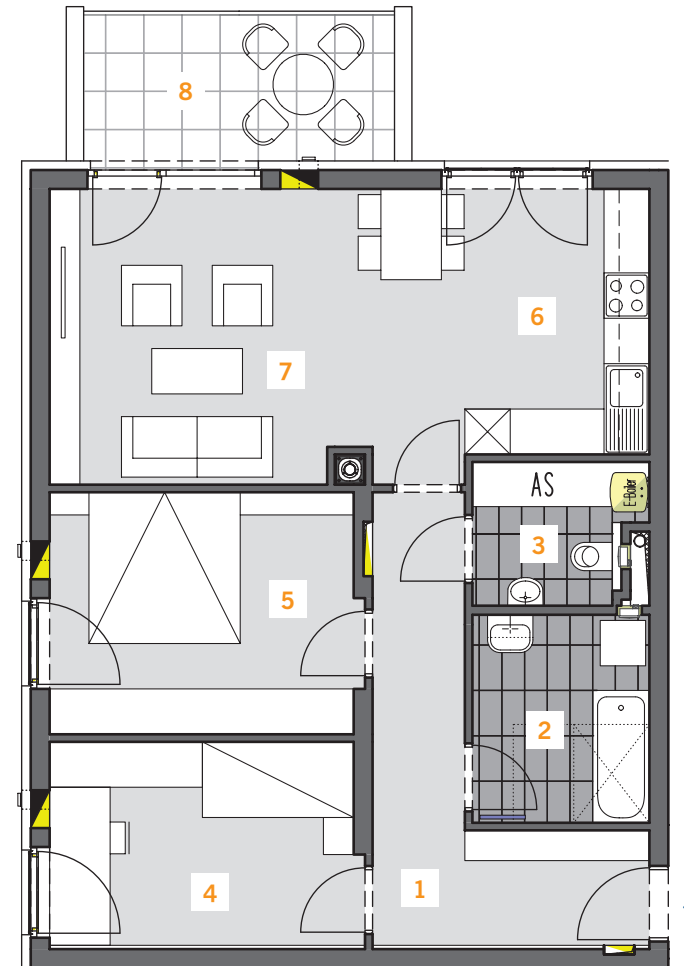
Wohnfläche gesamt *75,00 m²

8 Balkon/Terrasse *8,00 m²

+ Gartenfläche Top 4 *32 m²



*Quadratmeter sind Circa-Angaben!



LAGE DER WOHNUNGEN:

EG: Top 4

1. OG: Top 10

2. OG: Top 16

3. OG: Top 19

VIelfältige Wohnmöglichkeiten für SINGLES, PAARE und SENIOREN



Die 2-Zimmer-Wohnungen sind kompakt und effizient gestaltet um den Bedürfnissen von Singles, Paaren und Senioren gerecht zu werden.

Diese Wohnungen bieten ein gemütliches Schlafzimmer, einen hellen, mit der Küche kombinierten, offenen Wohnbereich und ein praktisches Badezimmer mit WC.

Ein weiteres Highlight ist die Terrasse mit Eigengarten im Erdgeschoß, bzw. der Balkon im Obergeschoß. Dieser zusätzliche Raum im Freien bietet sich ideal zum Entspannen an und eignet sich perfekt für kleine Gärtnerprojekte. Parkmöglichkeiten wie ein Carport-Stellplatz und ein eigenes Kellerabteil sind ebenfalls verfügbar und erleichtern so den Alltag.

Insgesamt bieten die 2-Zimmer-Wohnungen vielfältige Optionen, die den individuellen Lebensstilen und Bedürfnissen gerecht werden sowie ein komfortables und ein angenehmes Wohnumfeld schaffen.

Typ F

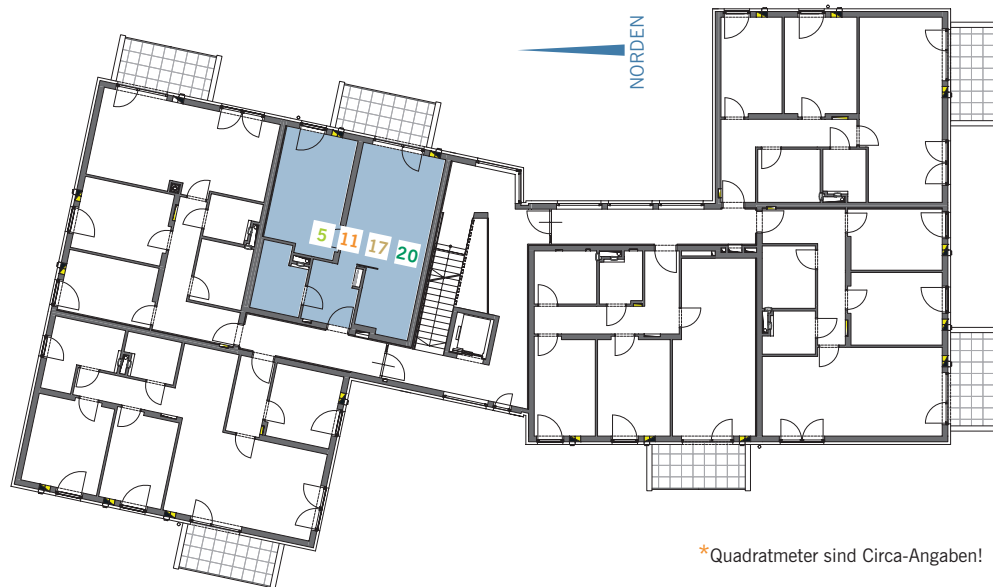
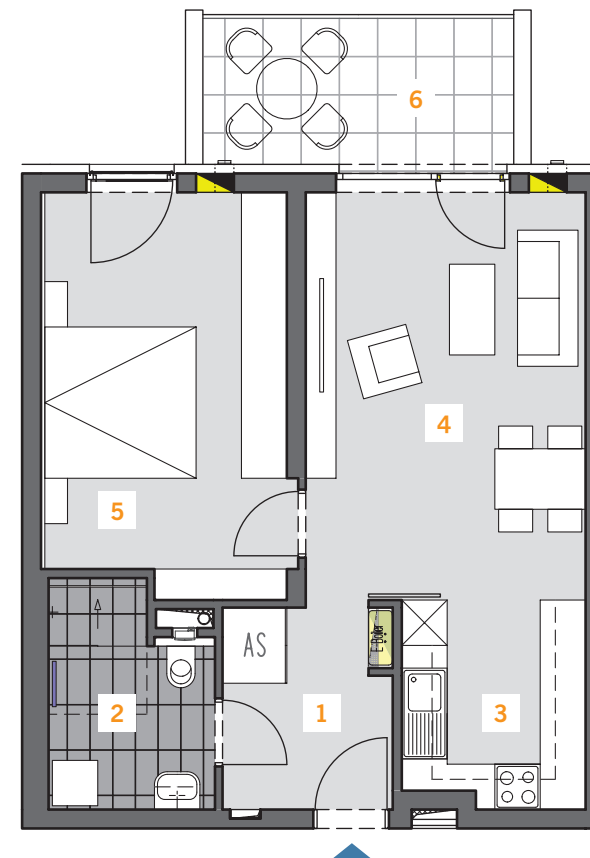
2-Zimmer-Wohnung

AUFTEILUNG

| | | |
|---|-----------|-----------------------|
| 1 | Vorraum | *5,70 m ² |
| 2 | Dusche/WC | *5,90 m ² |
| 3 | Küche | *6,50 m ² |
| 4 | Wohnen | *20,00 m ² |
| 5 | Schlafen | *16,70 m ² |

Wohnfläche gesamt *55,00 m²

| | | |
|----------------------|-----------------|----------------------|
| 6 | Balkon/Terrasse | *8,00 m ² |
| + Gartenfläche Top 5 | | *29 m ² |



*Quadratmeter sind Circa-Angaben!

LAGE DER WOHNUNGEN:

EG: Top 5

1. OG: Top 11

2. OG: Top 17

3. OG: Top 20



endlich daheim

INNVIERTLER GEMEINNÜTZIGE
WOHNUNGS- UND SIEDLUNGS-
GENOSSENSCHAFT REG. GEN.M.B.H.

Riedauer Straße 28
4910 Ried im Innkreis

Tel. 0 77 52 858 28-0
beratung@isg-wohnen.at
www.isg-wohnen.at



Ihre persönliche Beratung

Gabriele Pachner

Tel. 0 77 52 858 28-233
pachner@isg-wohnen.at

Barbara Reichart

Tel. 0 77 52 858 28-223
reichart@isg-wohnen.at

Anmerkungen: Die Unterlage ist geistiges Eigentum der ISG.

Alle Rechte vorbehalten. Angeführte Plangrundlagen sind maßstabslos, es sind Planänderungen möglich. Druckfehler, Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Ried, Juni 2024