

# ANDORF

## Edwin-Pimiskern-Straße

10 Reihenhäuser



Miete mit Kaufoption

Eigenmittel in Höhe von ca. € 75.000,- erforderlich



ISG

*endlich daheim*



### **1. WOHNHÄUSER:**

- Gesamtanzahl: 10 Reihenhäuser mit je ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Rechtsform: Miete mit Kaufoption

### **2. AUSSTATTUNG JE HAUS:**

- Grundstück: ca. 390 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- Keller u. Geräteraum: ca. 60 m<sup>2</sup> Kellerfläche und ca. 11 m<sup>2</sup> Geräteraum
- Grundriss: 4-Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer)
- Carport: überdachte Parkmöglichkeiten
- Frestellplatz: ein weiterer Stellplatz im Außenbereich
- Eigengarten: private Grünfläche mit ca. 180 m<sup>2</sup>
- Wärmeversorgung: nachhaltige Fernwärme in Verbindung mit Fußbodenheizung
- Wohnraumlüftung: kontinuierliche Luftzirkulation in den Schlafräumen

### **3. LAGEVORTEIL:**

- Verkehrsanbindung
- Bildungseinrichtungen
- Einkaufsmöglichkeiten
- Freizeitangebote

### **5. PLANUNGS- UND BAUPROZESS:**

- Umfassende Planung unter Berücksichtigung zeitgemäßer Standards
- Kontinuierliche Qualitätskontrollen während des Bauprozesses

**Das Projekt lässt nicht nur hochwertige Reihenhäuser in Miete mit Kaufoption entstehen, sondern schafft auch eine lebenswerte Umgebung durch die Kombination von moderner Architektur, durchdachten Grundrissen und optimalen Lagevorteilen.**

*Das Wohnprojekt*



Die Lage

ANSICHT OST

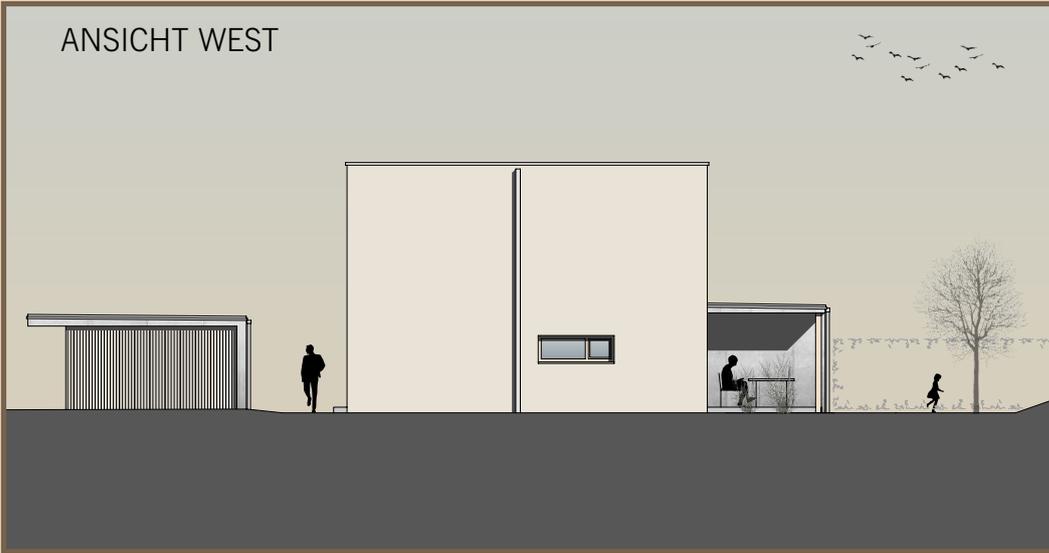


ANSICHT NORD



*Ansichten*

ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD



*Ansichten*

## Andorf ist Vielfalt!

Unsere 10 Reihenhäuser in Andorf, einem Ort mit Auf-Schwung, bieten eine perfekte Kombination aus ländlicher Atmosphäre und modernem Wohnkomfort. Die friedliche Umgebung vereint sich mit der sehr guten Anbindung an die bestens ausgebaute Infrastruktur – angesehene Schulen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, etablierte Unternehmen, vielseitige Freizeitangebote und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Für alle Bewohner ist das Reihenhaus eine besonders attraktive Wohnform in einer lebensfreundlichen und herzlichen Gemeinde.

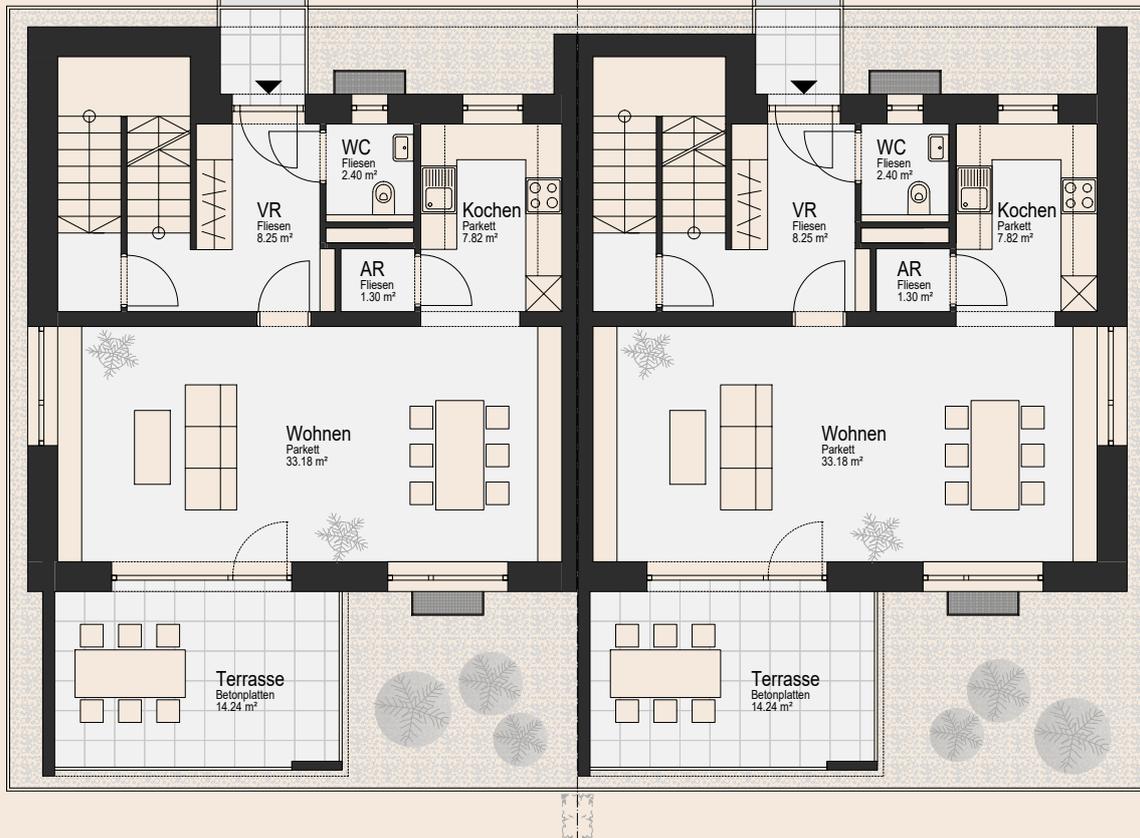
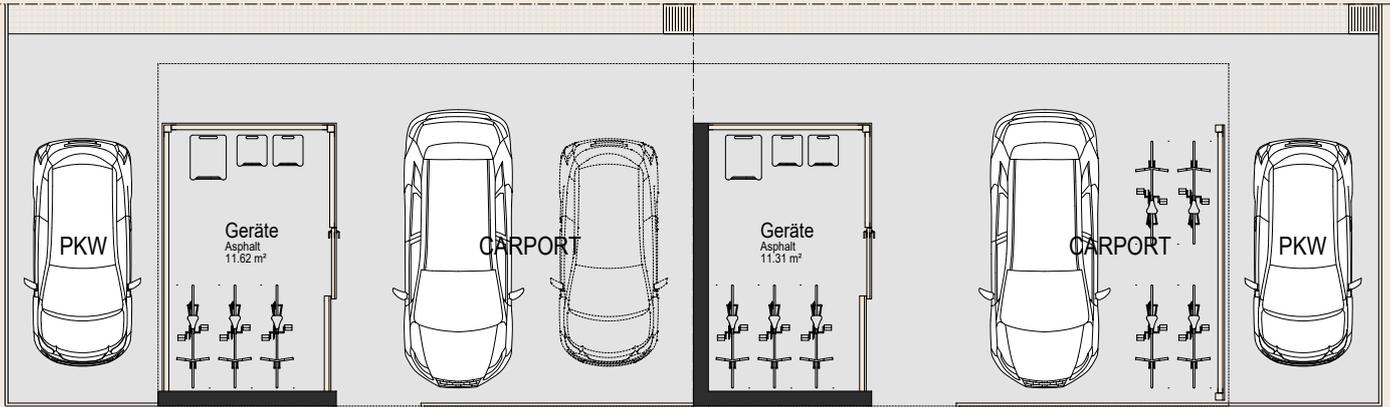


Lage

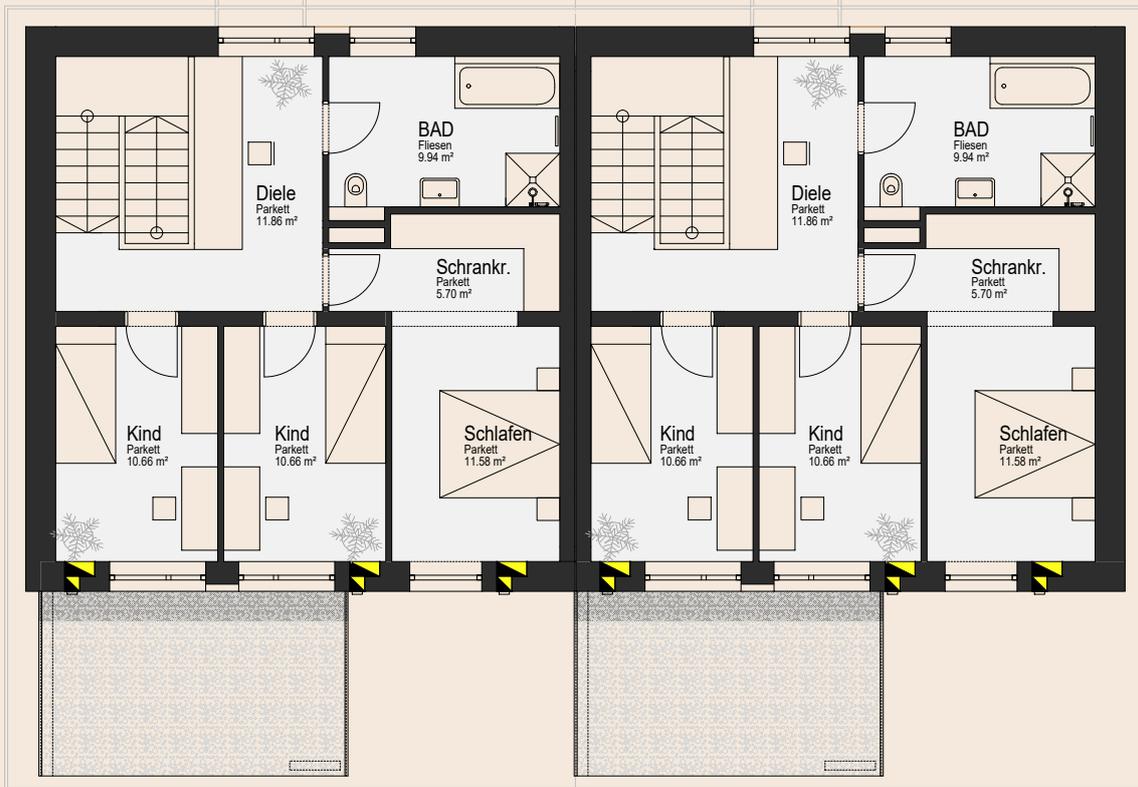
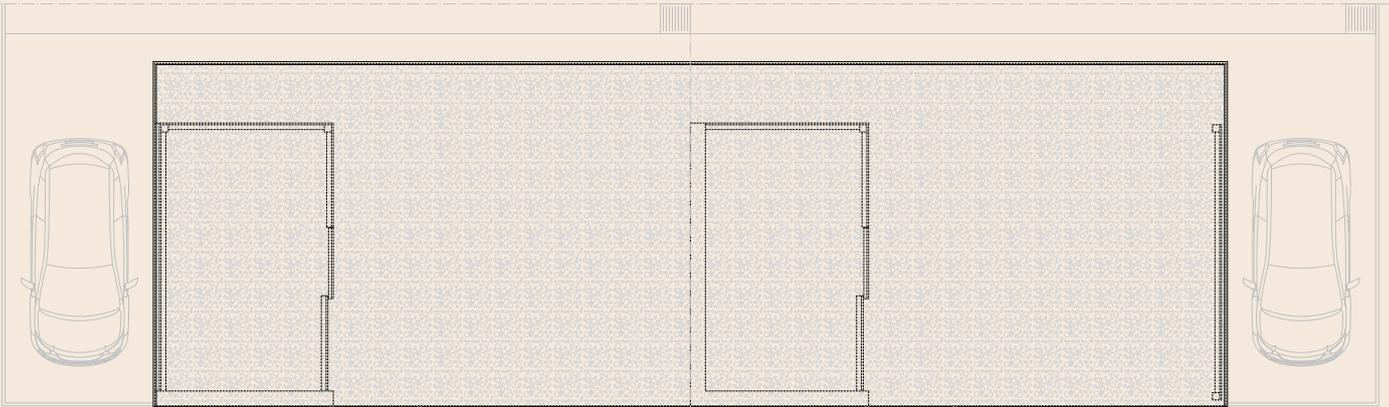
ÖFFENTLICHES GUT



*Kellergeschoss*



*Erdgeschoss*



Obergeschoss

## **WÄNDE:**

Außenwände: Hochlochziegelmauerwerk 50 bzw. 38 cm stark

Innenwände: Hochlochziegelmauerwerk 10-25 cm stark, verputzt. Raumhöhen ca. 2,50 m

## **FASSADE:**

Putzfassade mit Reibstruktur, Farbton lt. ISG Farbkonzept, Carport u. Geräteraum: Sichtbeton bzw. Holzfassade

## **DACH:**

Flachdach, Foliendeckung, bekies

## **FENSTER:**

Kunststofffenster mit 3-fach Isolierglas, U-Wert gesamtes Fenster 0,81 W/m<sup>2</sup>K; Farbe weiß inkl. Fensterbänke

## **SONNENSCHUTZ:**

Sämtliche Fenster werden mit einem Unterputzkasten zur nachträglichen Montage eines außenliegenden Sonnenschutzes ausgestattet. Eine Elektro-Leerverrohrung ist inbegriffen. Das Sonnenschutzsystem selbst ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Die Farbauswahl des Sonnenschutzes ist einvernehmlich mit der ISG zu treffen.

## **TÜREN:**

Innentüren: glatte Türblätter, Stahlzarge weiß lackiert

Hauseingangstüre: Alu-Eingangstür mit Glasausschnitt, Zylinderschloss und Mehrfachverriegelung, Farbe weiß

## **FUSSBÖDEN:**

In sämtlichen Räumen wird ein Parkettboden in Eiche inkl. Sockelleisten verlegt. Im Kellerraum bleibt der Estrich roh ohne Belag. Bodenfliesen im Vorraum, Abstellraum, Bad und WC, Stiege EG-OG: Feinsteinzeugplatten, inkl. Sockelleisten und Übergangsprofile, Format 60x30cm, Farbe: grau, Dusche: Mosaik 10x10 cm, Farbe: grau

## **WANDOBERFLÄCHEN:**

Fliesen im Bad bis 2,00 m Höhe und im WC bis 1,40 m Höhe; Wandfliese Format 40x20 cm; Farbe: weiß, Farbanstrich weiß mit Mineralfarbe in sämtlichen Wohn- und Nebenräumen, die Decken werden gespachtelt und weiß gestrichen, die Kellerräume werden weiß gefärbelt

## **SANITÄRE INSTALLATIONEN UND EINRICHTUNGEN:**

### **Küche:**

Warm- Kaltwasseranschluss inkl. Ablauf für Spüle u. Geschirrspüler, E-Anschluss für Umluftdunstabzug

### **Bad:**

Badewanne Stahlemaille, weiß, Kaldewei, ca. 170x75 cm, auf Poresta-Wannenträger, Wannenmischer Grohe Eurosmart Cosmopolitan mit Handbrausegarnitur Grohe Tempesta,

Dusche bodenbündig ca. 90x90 cm, gefliest, Bodengully, Thermostat-Brausegarnitur Aufputz Grohe Grohtherm,

Duschkabine Echtglas mit Drehtür u. Fixteil, Modell Palme Ferox, Brausestangenset Grohe Tempesta,

Waschtisch Laufen Pro, weiß, ca. 65x48 cm, Einhandmischer Grohe Eurosmart Cosmopolitan,

Designheizkörper Zehnder ca. 1200x500 mm, 500 W (rein elektrisch),

Einzelabluftventilator mit Nachlaufrelais

### **WC:**

Tiefspül-WC Laufen Pro, weiß, Betätigungsplatte Geberit, Abluftventilator mit Nachlaufrelais,

Handwaschbecken Laufen Pro, ca. 45x34 cm, weiß, mit Armatur Grohe Eurostyle Cosmopolitan,

**Technikraum:** Waschmaschinenanschluss

*Ausstattung*

## HEIZWÄRMEBEDARF (HWB) und ENERGIEEFFIZIENZFAKTOR (fGEE):

HWB 46,5 kWh/m<sup>2</sup>a B fGEE 0,63 A

## ELEKTROINSTALLATIONEN lt. ÖVE u. EVU:

- EDV/Internet-Anschluss: Vorraum, Wohn-Schlaf- und Kinderzimmer, Küche,
- TV-Anschluss im Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer,
- Fernsehversorgung über SAT-Anlage am Dach
- Starkstromanschluss im E-Verteiler und Leerverrohrung für Anschluss im Carport

## HEIZUNG:

Jedes Reihenhause erhält einen eigenen Hauswasser- sowie Fernwärme-Anschluss. Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung Fernwärme Andorf, Warmwasserspeicher 200 Liter, Wärmeabgabe über Fußbodenheizung

## AUSSENANLAGE:

Humusplanie und Rasenfläche angelegt und besämt, Niveau-Unterschiede werden durch Geländeböschungen überwunden, Zufahrt und Hauszugang asphaltiert, Terrassenbelag: Estrichplatten 50x50 cm

## CARPORT und STELLPLATZ:

Carport: Stahlbeton-Konstruktion, Stellplatz ca. 4,50x5,70 m, Leerverrohrung für E-Mobilitätsvorbereitung  
Stellplatz: 1 zusätzlicher Stellplatz asphaltiert, ca. 2,50x6,20 m

## GERÄTERAUM:

Holzkonstruktion, 2,70x4,50 m, Drehtür versperrbar, ca. 11 m<sup>2</sup>



## KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG:

dezentral mit Einzelraumgeräten in den Schlafräumen.

Frische, gesunde und hygienisch einwandfreie Luft wird vollautomatisch, mit Wärmerückgewinnung vorgewärmt, den Wohnräumen zugeführt. Die verbrauchte Raumluft wird abgesaugt und ihre Wärme der frischen Luft berührungslos übertragen.

Dabei arbeitet die Anlage sehr energiesparend und erzeugt ein angenehmes Raumklima. Sie sparen Heizkosten, erhöhen Ihren Wohnkomfort und entlasten ganz nebenbei noch unsere Umwelt.

*Ausstattung*



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 die Anmietung und den späteren Erwerb eines Reihenhauses ist daher ein Beitritt zur Genossenschaft. Damit verbunden ist wiederum die einmalige Zeichnung von acht Geschäftsanteilen à Euro 36,34. Die einmalige Beitrittsgebühr beträgt Euro 14,53 und der Mitgliedsbeitrag jährlich Euro 3,48.

Der Beitritt erfolgt nach Abgabe der Beitrittserklärung durch Vorstandsbeschluss.

Jedes Mitglied haftet im Insolvenzfall 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).

*Mitgliedschaft*

### **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 10 % der Baukosten. Die 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.

### **OPTIONSENTSCHIEDUNG:**

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.

*Definition - Miete mit Kaufoption*

FLÄCHEN				KOSTEN		
RH Nr.	Grundfläche m²	Parzelle	EZ	Grundkosten EUR	Baukosten netto inkl. Carport EUR	Gesamtkosten netto EUR
1	392	1734/42	1426	39.160	381.023	420.183
2	391	1734/41	1425	39.060	381.023	420.083
3	392	1734/40	1424	39.160	381.023	420.183
4	392	1734/39	1423	39.160	381.023	420.183
5	391	1734/38	1422	39.060	381.023	420.083
6	392	1734/37	1421	39.160	381.023	420.183
7	391	1734/36	1420	39.060	381.023	420.083
8	391	1734/35	1419	39.060	381.023	420.083
9	391	1734/34	1418	39.060	381.023	420.083
10	381	1734/33	1417	38.060	380.973	419.033

- Das Bauvorhaben wird ausschließlich durch Eigenkapital der ISG und den Grund- und Baukostenbeiträgen der Mieter mit Kaufoption finanziert.
- Bei allfälliger Eigentumsübertragung (frühestens nach 5 Jahren ab Bezug möglich) erfolgt die Kaufpreisermittlung im Sinne der Bestimmungen des § 15 d WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) und den Durchführungsbestimmungen in der jeweils geltenden Fassung.
- Die Kosten für Grunderwerbsteuer von 3,5% und der Grundbuchseintragung von 1,1% sowie die Kosten der Vertragserrichtung sind zusätzlich zu berücksichtigen.

*Finanzierung*

EIGENMITTEL Mieter			FÄLLIGKEIT Eigenmittel Mieter		monatliche Miete inkl. USt. ca. EUR
100 % Grundkosten	10 % Baukosten netto	gesamt	bei Vorvertrag	bei Fertig- stellung	
39.160	36.110	75.270	17.000	58.270	1.244
39.060	36.110	75.170	17.000	58.170	1.244
39.160	36.110	75.270	17.000	58.270	1.244
39.160	36.110	75.270	17.000	58.270	1.244
39.060	36.110	75.170	17.000	58.170	1.244
39.160	36.110	75.270	17.000	58.270	1.244
39.060	36.110	75.170	17.000	58.170	1.244
39.060	36.110	75.170	17.000	58.170	1.244
39.060	36.110	75.170	17.000	58.170	1.244
38.060	36.110	74.170	17.000	57.170	1.244

- Bei den angeführten „Gesamtkosten“ handelt es sich um Nettokosten (ohne USt).
- Die monatliche Miete enthält keine Betriebs- und Heizkosten.
- Durch den Einsatz zusätzlicher Eigenmittel (max. bis 30% der Grund- und Baukosten) kann die monatliche Miete reduziert werden.
- Alle Preisangaben sind nach der derzeitigen Kostensituation im Baugewerbe berechnet bzw. beruhen auf den am heutigen Tage bekannten Kosten.
- Die endgültigen Grund- und Baukosten werden mit der Endabrechnung nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes festgelegt.

*finanzierung*

*Sie sind interessiert?*

Dann kontaktieren Sie uns gerne unverbindlich!



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



Frau **Gabriele Pachner**  
(pachner@isg-wohnen.at)  
+43 7752 858 28 - 233



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

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](mailto:beratung@isg-wohnen.at)

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

Änderungen vorbehalten.  
Projektstand: Oktober 2024

*Verkauf & Beratung*