

VÖCKLAMARKT - Lehrstraße

61 Mietwohnungen mit Kaufoption



beratung@isg-wohnen.at

www.isg-wohnen.at



ISG

endlich daheim



PROJEKTÜBERSICHT:

1. WOHNUNGSEINHEITEN:

- Gesamtanzahl: 61 Mietwohnungen mit Kaufoption
- Aufteilung: verteilt auf 3 moderne Wohnhäuser mit jeweils 3 Geschossen
 - 34 Zweizimmer-Wohnungen
 - 21 Dreizimmer-Wohnungen
 - 6 Vierzimmer-Wohnungen

2. AUSSTATTUNG:

- Tiefgarage: 61 sichere und bequeme Parkmöglichkeiten für die Bewohner/innen
- Frestellplätze: 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: nachhaltige Fernwärme in Verbindung mit Fußbodenheizung
- Wohnraumlüftung: kontinuierliche Luftzirkulation in den Schlafräumen

3. LAGEVORTEIL:

- Verkehrsanbindung: gute Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel (Weststrecke ÖBB)
- Einkaufsmöglichkeiten: bequemer Zugang zu Geschäften und anderen Einrichtungen

4. GESAMTKONZEPT:

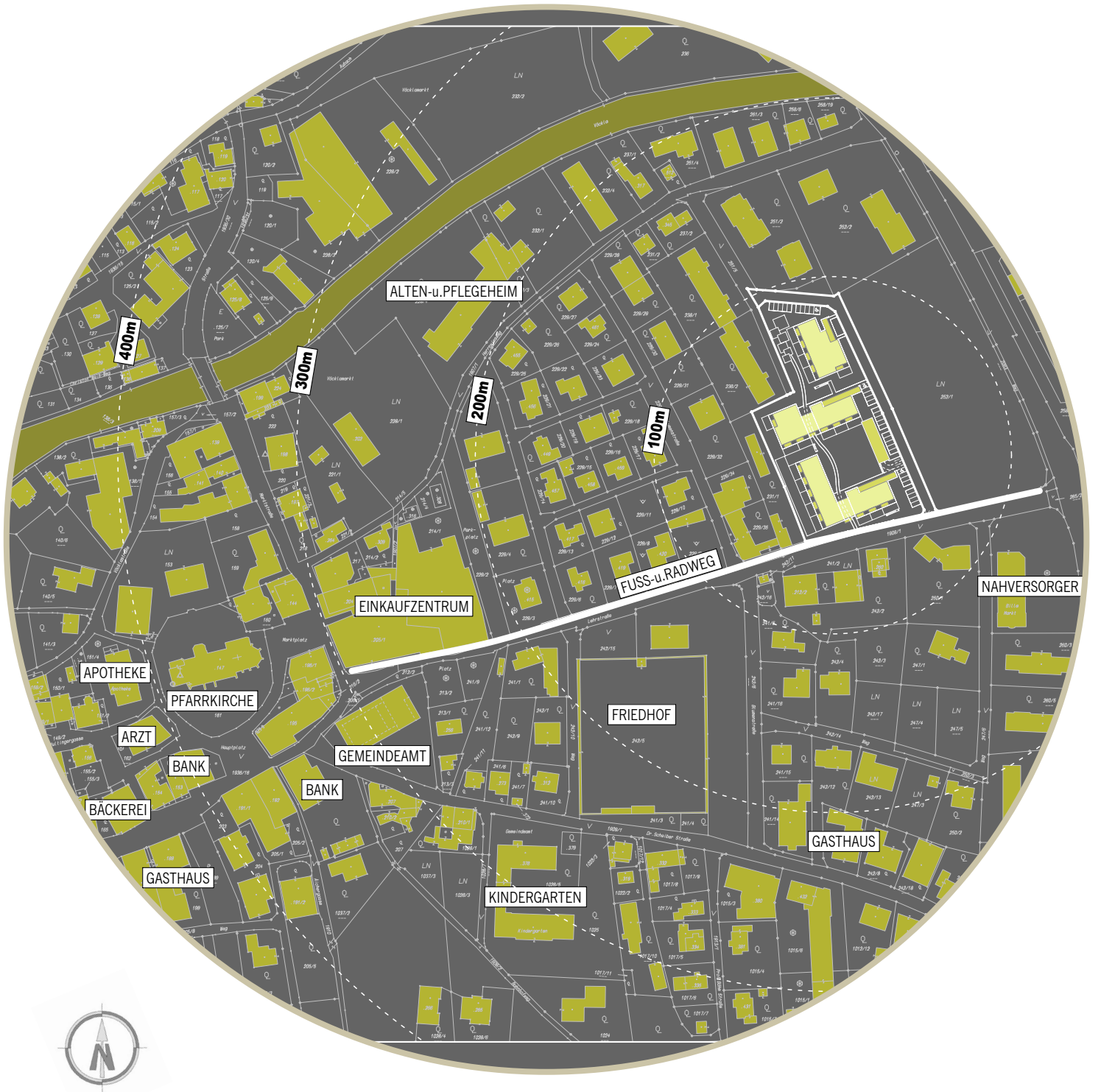
- modernes und attraktives Wohnkonzept mit interessanten Außenräumen zum Verweilen
- hohe Lebensqualität durch die Kombination von Komfort und Funktionalität

5. PLANUNGS- UND BAUPROZESS:

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

Das Projekt bietet nicht nur hochwertige Mietkauf-Wohnungen, sondern schafft auch eine lebenswerte Umgebung durch die Kombination von moderner Architektur, durchdachten Grundrissen und optimalen Lagevorteilen.

Projektübersicht



Die Lage



Dieser Plan sowie alle weiteren Pläne in diesem Prospekt
beruhen auf dem Projektstand von Jänner 2024.
Geringfügige Änderungen behalten wir uns vor.



Das Wohnprojekt



Symbolfoto



Symbolfoto



Symbolfoto

Visualisierungen

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 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:

- 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.

***) Bei den auf den nachfolgenden Seiten angeführten „Gesamtkosten bei Bezug der Wohnanlage“ handelt es sich um Nettokosten (ohne USt).**

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

Miete mit Kaufoption

Haus 1



NORD



OST



SÜD



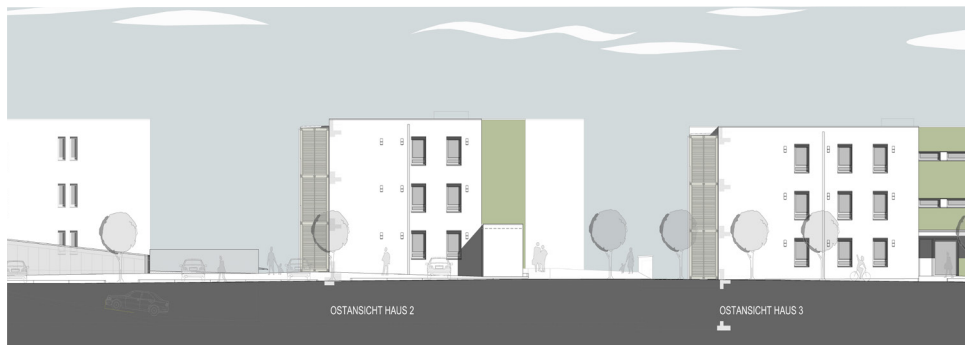
WEST

Ansichten Haus 1

Haus 2



NORD



OST



SÜD



WEST

Ansichten Haus 2

Haus 3



NORD



OST



SÜD



WEST

Ansichten Haus 3

FENSTER:

Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung in weiß, Fensterbänke innen aus Schichtstoffplatten mit weißer Oberfläche - außen Alufensterbänke grau beschichtet;

SONNENSCHUTZ:

Die Fenster werden mit einer 10 cm breiten Stockaufdopplung zur nachträglichen Montage eines außenliegenden Sonnenschutzes (Rollläden) 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 mit Stahlzarge in weiß lackiert. Die Tür vom Vorraum ins Wohnzimmer hat zusätzlich einen Glaseinsatz. Wohnungseingangstüre: brandhemmend und einbruchshemmend mit Sicherheitsschloss und Spion;

FUSSBÖDEN:

Fertigparkett Eiche geklebt in Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmern, Küche u. Vorraum;
Feinsteinzeug dunkelgrau im Bad und WC, Duschbereich rutschfest;
Loggien und Terrassen: Holzlattenrost Lärche natur;

WANDOBERFLÄCHEN:

Fliesen im Bad bis ca. 2,00 m Höhe und im WC bis ca. 1,40 m Höhe; Farbe: matt weiß;
Mineralfarbe weiß in sämtlichen Wohn- und Nebenräumen, Decken werden gespachtelt und weiß gestrichen;

SANITÄRE INSTALLATIONEN UND EINRICHTUNGEN:

Küche: Warm- und Kaltwasseranschluss inkl. Ablauf für Spüle, Anschluss für Geschirrspüler, Umluftdunstabzug, E-Herd und Kühlschrank;

Bad: Waschtischanlage (weiß) mit verchromter Armatur, Abluftventilator (Bad u. WC), elektrischer Handtuchrockner; Anschluss für Waschmaschine;

2-Zimmer-Wohnungen: Dusche ca. 130 x 90 cm mit Brausearmatur, transparente Echtglastrennwand;

3- und 4-Zimmer-Wohnungen: Einbaubadewanne ca. 170 x 75 cm mit Wannenfüll- und Brausearmatur;

ELEKTROINSTALLATIONEN lt. ÖVE u. EVU:

Internetanschluss: Glasfaser bis zum Wohnungsverteiler, CAT7-Verkabelung bis in die Aufenthaltsräume;

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

HEIZUNG:

Wärmeversorgung mittels Nahwärme (Biomasse Heizwerk), Abgabe über Fußbodenheizung;

WARMWASSER:

dezentrale Aufbereitung mittels Elektro-Speicher im Wohnungsverband;

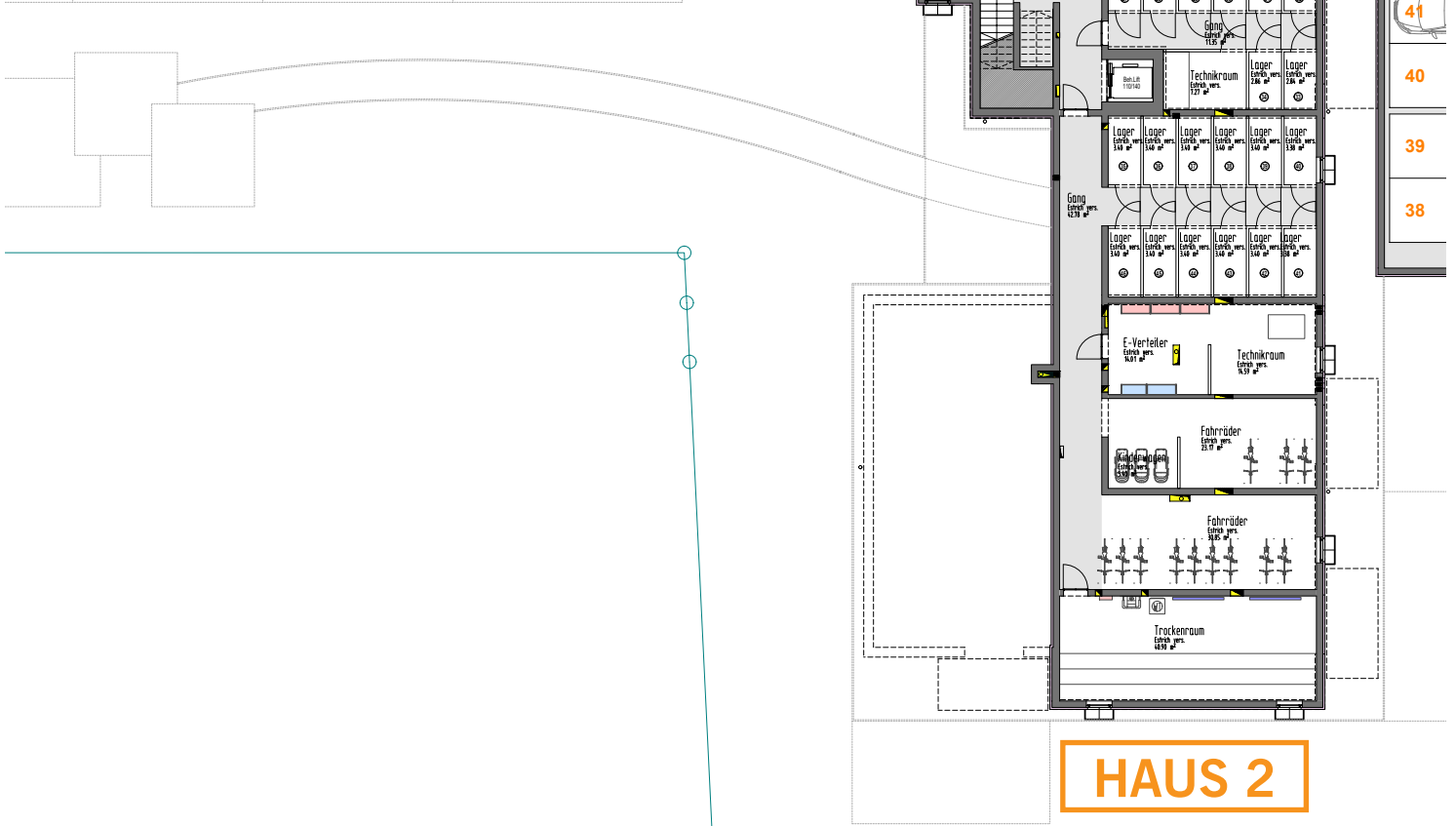
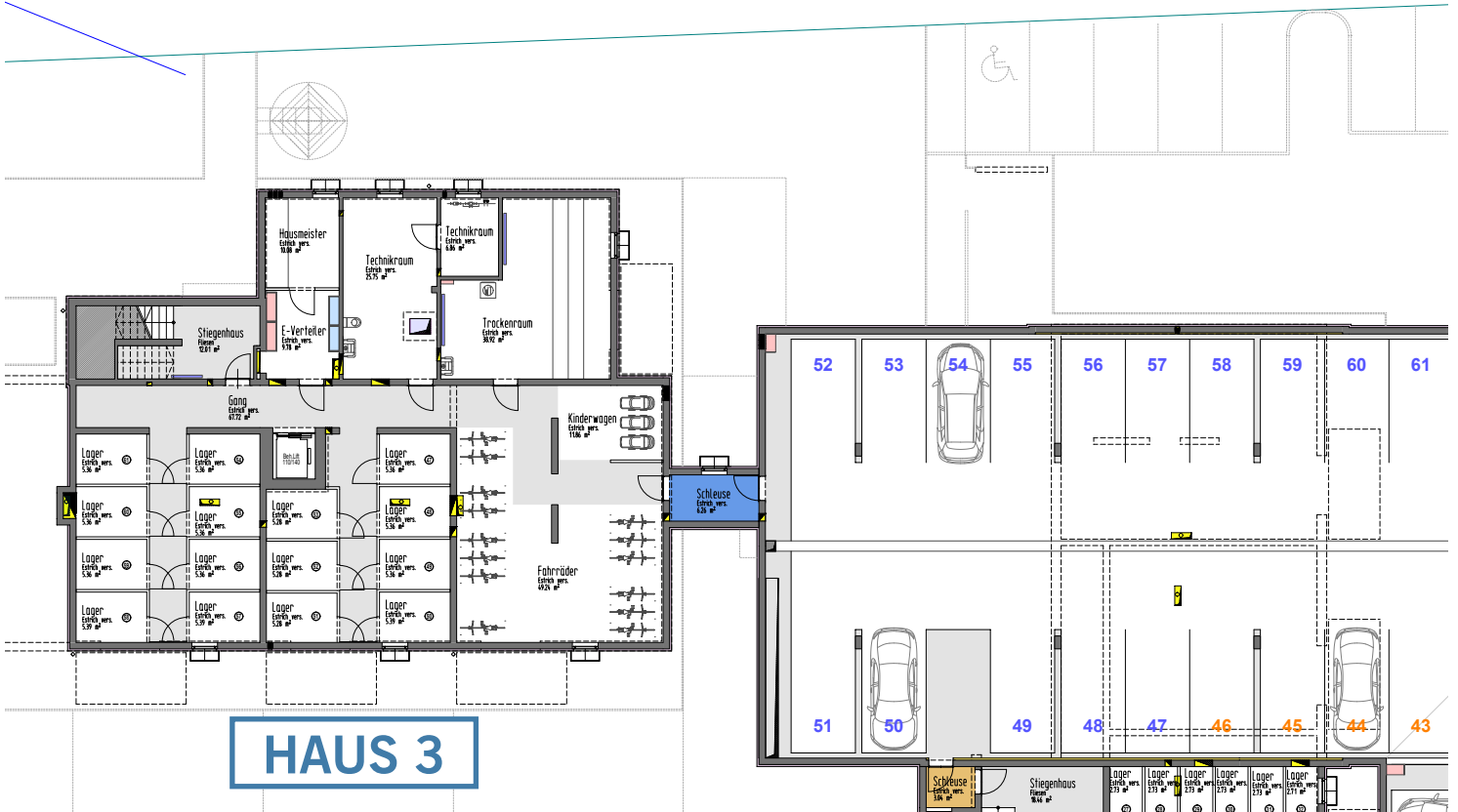
KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG:

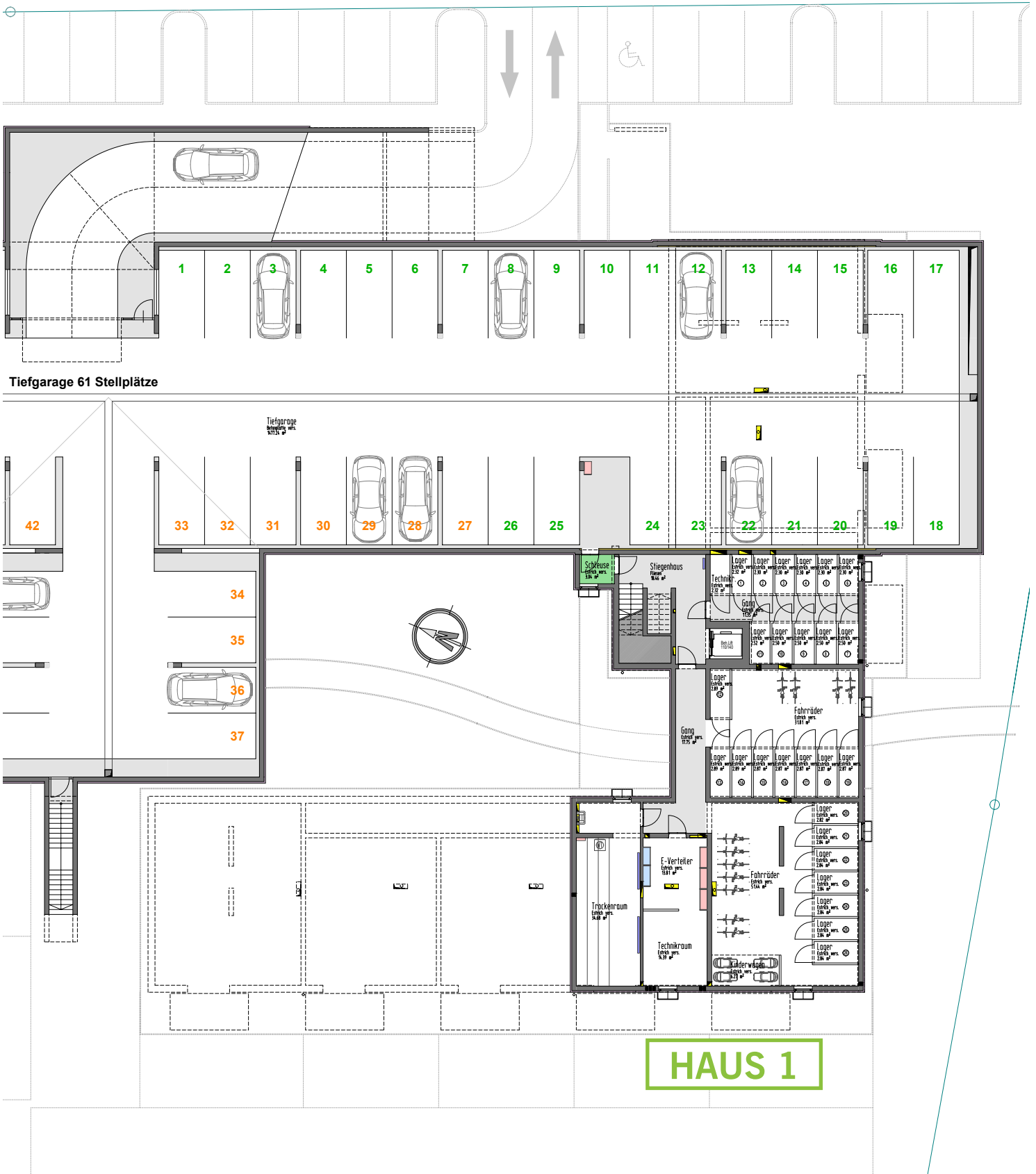
dezentral mit Einzelraum-Lüftungsgeräten;

HEIZWÄRMEBEDARF (HWB) und ENERGIEEFFIZIENZFAKTOR (fGEE) - HWB 27,0 kWh/m²a, fGEE 0,66;

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

Die Ausstattung





Untergeschoß mit Tiefgarage



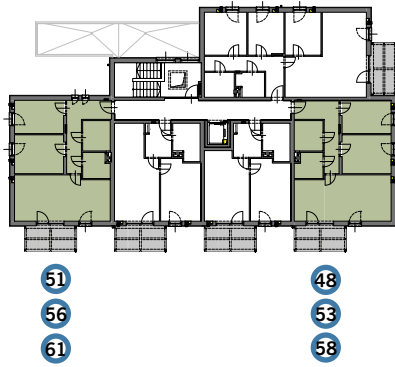


Erdgeschoß mit Außenanlage

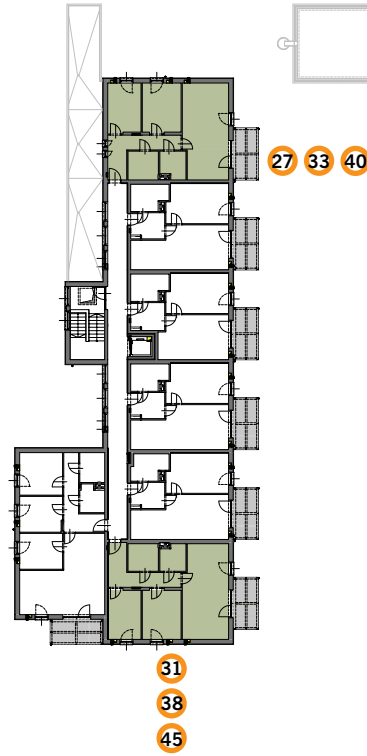
Typ A

ca. 75 m²
+ ca. 8 m² Loggia
= 83 m²

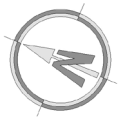
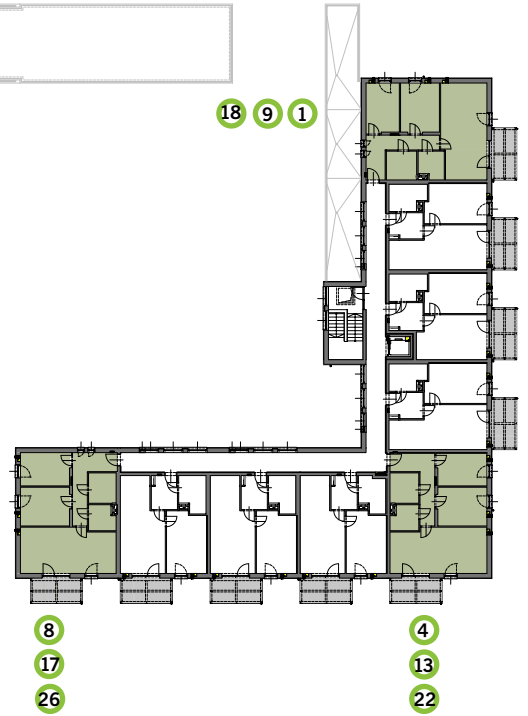
HAUS 3



HAUS 2



HAUS 1



Lage der Wohnungen:

Haus 3	
EG	48,51
1. OG	53,56
2. OG	58,61

Haus 2	
EG	27,31
1. OG	33,38
2. OG	40,45

Haus 1	
EG	1,4,8
1. OG	9,13,17
2. OG	18,22,26

Eigengarten:	Top 1:	29 m ²
	Top 27:	31 m ²
	Top 4, 8, 31, 48, 51:	36 m ²

Typ A



KOSTEN

	Grundkosten	Baukosten inkl. Nebenkosten lt. WGG ca.	Gesamt netto bei Bezug inkl. Stellplatz ca. *)
EG	€ 47.520,-	€ 212.480,-	€ 260.000,-
OG	€ 37.364,-	€ 211.950,-	€ 249.314,-

EIGENMITTEL MIETKÄUFER

	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug	Gesamt inkl. Stellplatz ca. *)
EG	€ 12.490,-	€ 43.500,-	€ 55.990,-
OG	€ 12.490,-	€ 33.344,-	€ 45.834,-

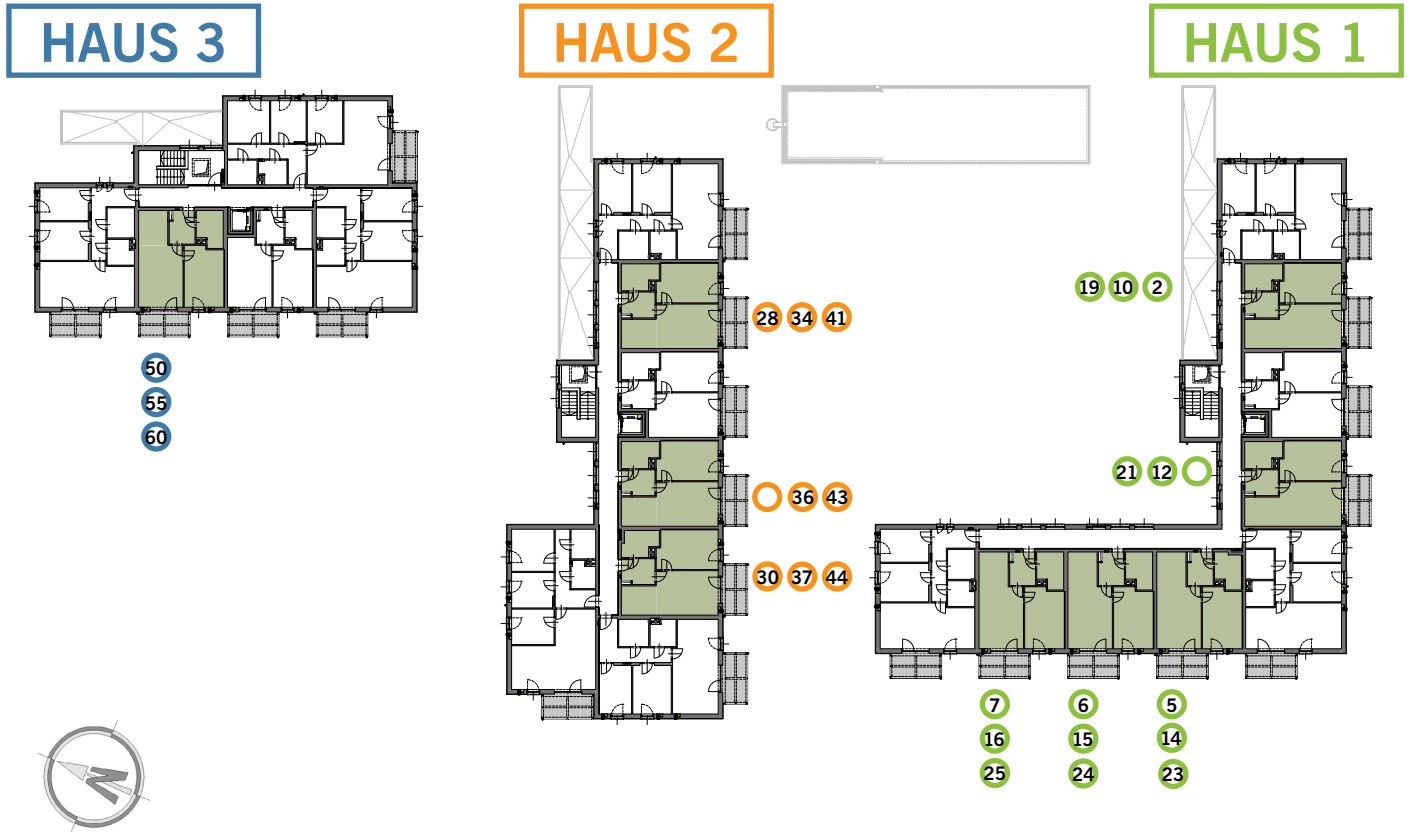
MONATLICHE KOSTEN

	Miete brutto	Betriebs- und Heizkosten	Gesamt ohne Stellplatz brutto ca.
EG	€ 580,-	€ 274,-	€ 854,-
OG	€ 579,-	€ 274,-	€ 853,-
Tiefgaragen-Stellplatz + € 129,-			

3-Zimmerwohnung

Typ B

ca. 54,5 m²
 + ca. 8 m² Loggia
 = ca. 62,5 m²



Lage der Wohnungen:

Haus 3	
EG	50
1. OG	55
2. OG	60

Haus 2	
EG	28,30
1. OG	34,36,37
2. OG	41,43,44

Haus 1	
EG	2,5,6,7
1. OG	10,12,14,15,16
2. OG	19,21,23,24,25

Eigengarten:	Top 2, 5, 6, 7, 28, 50:	30 m ²
	Top 30:	32 m ²



KOSTEN			
	Grundkosten	Baukosten inkl. Nebenkosten lt. WGG ca.	Gesamt netto bei Bezug inkl. Stellplatz ca.*)
EG	€ 36.605,-	€ 166.510,-	€ 203.115,-
OG	€ 28.145,-	€ 166.087,-	€ 194.232,-

EIGENMITTEL MIETKÄUFER			
	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug	Gesamt inkl. Stellplatz ca.*)
EG	€ 9.410,-	€ 34.800,-	€ 44.210,-
OG	€ 9.410,-	€ 26.340,-	€ 35.750,-

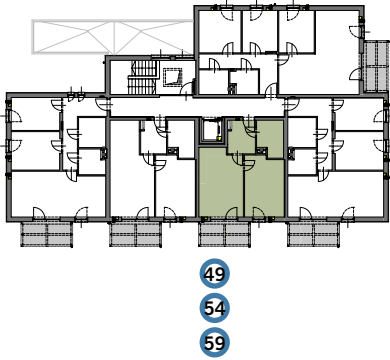
MONATLICHE KOSTEN			
	Miete brutto	Betriebs- und Heizkosten	Gesamt ohne Stellplatz brutto ca.
EG	€ 437,-	€ 204,-	€ 641,-
OG	€ 437,-	€ 207,-	€ 644,-
Tiefgaragen-Stellplatz + € 129,-			

2-Zimmerwohnung

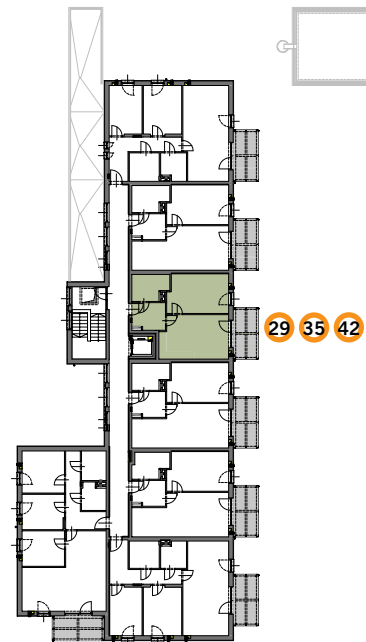
Typ C

ca. 49,5 m²
 + ca. 8 m² Loggia
 = ca. 57,5 m²

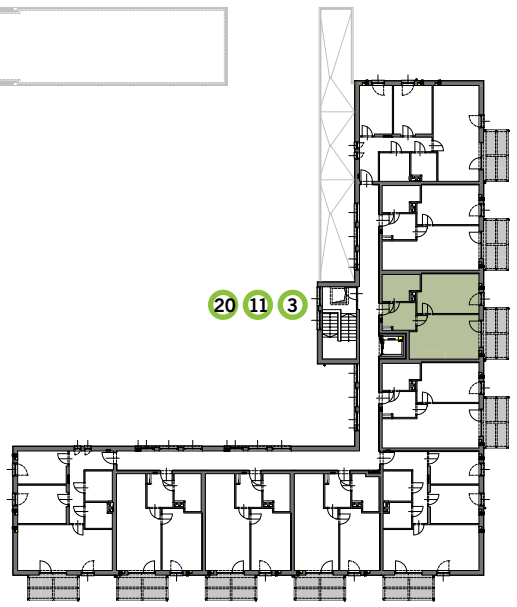
HAUS 3



HAUS 2



HAUS 1



Lage der Wohnungen:

Haus 3	
EG	49
1. OG	54
2. OG	59

Haus 2	
EG	29
1. OG	35
2. OG	42

Haus 1	
EG	3
1. OG	11
2. OG	20

Eigengarten:	Top 3, 29:	32 m ²
	Top 49:	31 m ²



KOSTEN

	Grundkosten	Baukosten inkl. Nebenkosten lt. WGG ca.	Gesamt netto bei Bezug inkl. Stellplatz ca. *)
EG	€ 34.864,-	€ 155.067,-	€ 189.931,-
OG	€ 25.840,-	€ 154.616,-	€ 180.456,-

EIGENMITTEL MIETKÄUFER

	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug	Gesamt inkl. Stellplatz ca. *)
EG	€ 8.640,-	€ 33.613,-	€ 42.253,-
OG	€ 8.640,-	€ 24.589,-	€ 33.229,-

MONATLICHE KOSTEN

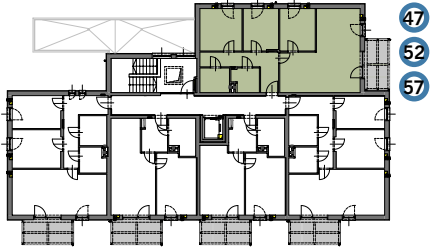
	Miete brutto	Betriebs- und Heizkosten	Gesamt ohne Stellplatz brutto ca.
EG	€ 399,-	€ 185,-	€ 584,-
OG	€ 400,-	€ 190,-	€ 590,-
Tiefgaragen-Stellplatz + € 129,-			

2-Zimmerwohnung

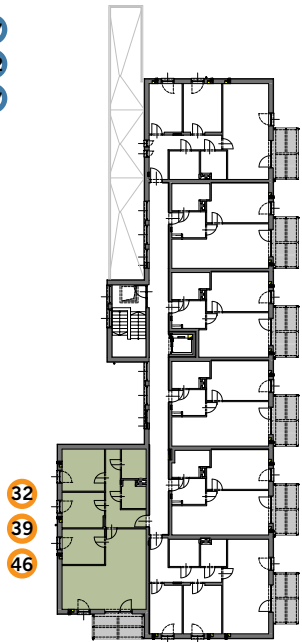
Typ D

ca. 89,5 m²
+ ca. 8 m² Loggia
= ca. 97,5 m²

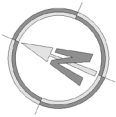
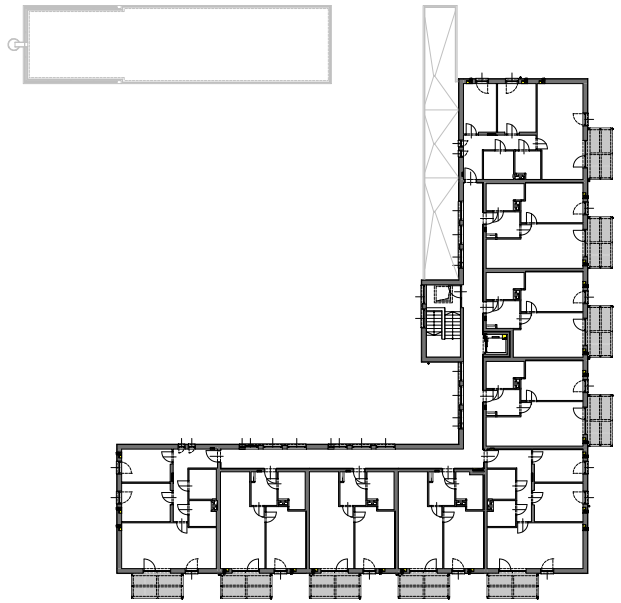
HAUS 3



HAUS 2



HAUS 1



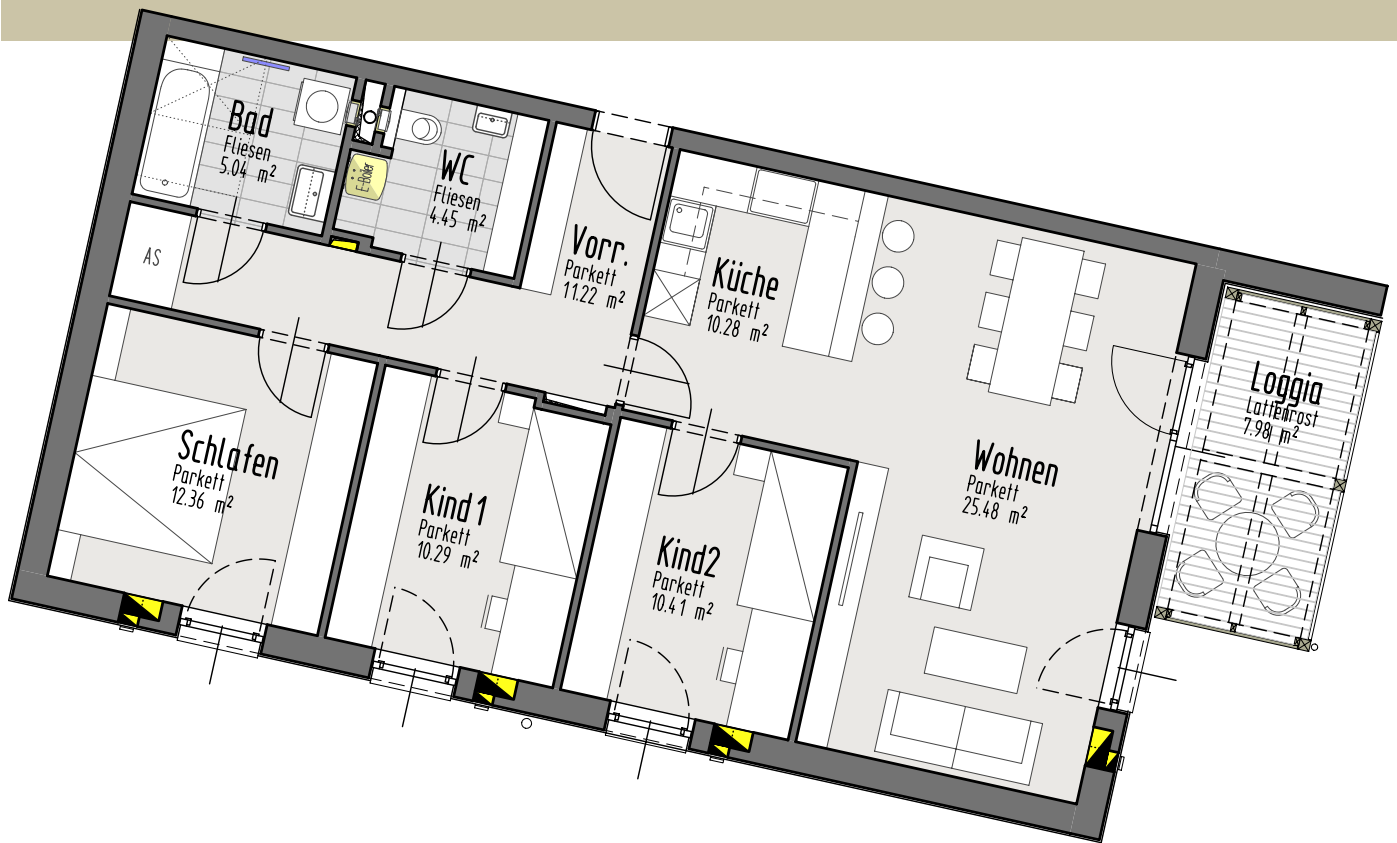
Lage der Wohnungen:

Haus 3	
EG	47
1. OG	52
2. OG	57

Haus 2	
EG	32
1. OG	39
2. OG	46

Eigengarten: Top 32, 47: 31 m²

Typ D



KOSTEN

	Grundkosten	Baukosten inkl. Nebenkosten lt. WGG ca.	Gesamt netto bei Bezug inkl. Stellplatz ca.*)
EG	€ 52.485,-	€ 244.123,-	€ 296.608,-
OG	€ 43.743,-	€ 243.686,-	€ 287.429,-

EIGENMITTEL MIETKÄUFER

	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug	Gesamt inkl. Stellplatz ca.*)
EG	€ 14.620,-	€ 46.933,-	€ 61.553,-
OG	€ 14.620,-	€ 38.191,-	€ 52.811,-

MONATLICHE KOSTEN

	Miete brutto	Betriebs- und Heizkosten	Gesamt ohne Stellplatz brutto ca.
EG	€ 678,-	€ 320,-	€ 998,-
OG	€ 678,-	€ 320,-	€ 998,-
Tiefgaragen-Stellplatz + € 129,-			

4-Zimmerwohnung

ANNUITÄTENDIENST -

Anteilige Zinsen und Tilgung für zur Finanzierung der Baukosten verwendetes Wohnbauförderungsdarlehen 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 aufgebrauchten Eigenmittel sind nach den geltenden Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes jährlich um 2 % abzuschreiben.

RÜCKLAGENKOMPONENTE -

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

EVV (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 Betriebskostenkonto.

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).
- Einkommensgrenzen (ca. jährliches Nettoeinkommen inkl. Weihnachts- und Urlaubsgeld des der Wohnungszusage vorangegangenen Kalenderjahres):
 - **bei einer Person:** € 39.000,00
 - **bei zwei Personen:** € 65.000,00
 - **für jede weitere Person ohne Einkommen:** € 6.000,00 (€ 7.000,00 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.

Förderungsvoraussetzungen



LAND
OBERÖSTERREICH



Die Wohnbeihilfe ist eine Förderung, die monatlich in Form nicht rückzahlbarer Zuschüsse jeweils maximal auf die Dauer eines Jahres ausbezahlt wird und der Minderung des Wohnungsaufwandes dient.

Die Gewährung einer Wohnbeihilfe ist abhängig von:

1. der Anzahl der Personen, die in der gemeinsamen Wohnung lebt,
2. der Höhe des Nettoeinkommens (Monatseinkommen x 14/12 = Jahreszwölftel) aller in der Wohnung lebenden Personen,
3. der angemessenen Wohnnutzfläche (max. 45 m² für die erste Person, max. 15 m² für jede weitere Person),
4. dem anrechenbaren Wohnungsaufwand (Höchstgrenze Euro 3,70/m² Wohnnutzfläche, wobei die Obergrenze der Wohnbeihilfe Euro 300,00 pro Monat beträgt).

Eine Wohnbeihilfe wird nur dann ausbezahlt, wenn der Betrag mindestens 7,00 Euro im Monat ausmacht. Im Falle eines Mietrückstandes kann die Wohnbeihilfe direkt an die Hausverwaltung angewiesen werden.

Bürger, die nicht einem EWR-Staat oder nicht einem EU-Staat angehören oder die keinen Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt-EU“ besitzen, können ebenfalls eine Wohnbeihilfe erhalten.

Voraussetzung ist, dass sie die Bestimmungen des § 6, Abs. 9 bis 14 des Oö. Wohnbauförderungsgesetzes 1993 in der geltenden Fassung erfüllen (siehe dazu auf der Homepage des Landes OÖ. www.landoberoesterreich.gv.at).

Wohnbeihilfe



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 ² Wohnfläche	3 Geschäftsanteile
bis 90 m ² Wohnfläche	6 Geschäftsanteile
über 90 m ² Wohnfläche	8 Geschäftsanteile

zu erwerben.

Die einmalige Beitrittsgebühr 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 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).

Beitritt und Mitgliedschaft

Sie sind interessiert?

Dann kontaktieren Sie uns gerne unverbindlich.
Das Team der Wohnungsberatung freut sich auf Ihre Anfrage.



Herr Mag. **Sebastian Öhlinger**
(oehlinger@isg-wohnen.at)



Frau **Gabriele Pachner**
(pachner@isg-wohnen.at)



Frau **Barbara Reichart**
(reichart@isg-wohnen.at)

ISG Innviertler Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft
Riedauer Straße 28
4910 Ried im Innkreis

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

Projektstand Jänner 2024

ISG

www.isg-wohnen.at