

MÜHLHEIM am Inn

15 geförderte Mietwohnungen



beratung@isg-wohnen.at

www.isg-wohnen.at



ISG

endlich daheim



© Gemeinde Mühlheim am Inn

Die idyllische Gemeinde Mühlheim am Inn erstreckt sich südlich des Inn-Flusses, der gleichzeitig die natürliche Grenze zu Bayern bildet. Besonders bekannt ist die Gemeinde für ihr beeindruckendes Naturschutzgebiet. In Mühlheim am Inn erleben Sie die Gelassenheit des ländlichen Lebens und profitieren gleichzeitig von einer guten Verkehrsanbindung. An der Brucknerstraße entsteht nun, exklusiv für Sie, ein attraktives Wohnprojekt mit **15 modern ausgestatteten Mietwohnungen**.

Der Wohnungsspiegel umfasst sechs **Zweizimmer-Wohnungen** und neun **Dreizimmer-Wohnungen** in der Größe von ca. **61 bis 83 m²**. Diese befinden sich auf drei Geschoßen (Erd-, 1. und 2. Obergeschoß). Sie sind über das zentrale Stiegenhaus oder mittels **Lift** barrierefrei und bequem zu erreichen.

Die Wohnzimmer mit den großzügigen Loggien sind nach Südosten bzw. Südwesten orientiert. Die BewohnerInnen der Erdgeschoß-Wohnungen können sich über einen direkten Zugang über die Terrasse ins Grüne freuen.

Das Wohnhaus ist unterkellert und bietet jeder Wohnung einen eigenen Lagerraum. Ein Trockenraum sowie zusätzliche Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen sind hier ebenfalls untergebracht.

Die Wärmeversorgung des Hauses erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage (Wärmepumpe mit Tiefenbohrung). Des Weiteren sind die Schlafräume in den Wohnungen mit einer **kontrollierten Wohnraumlüftung** ausgestattet. Sie trägt dazu bei, Heizkosten zu sparen und erhöht deutlich Ihren Wohnkomfort.

Für den ruhenden Verkehr errichten wir im Südosten des Hauses eine ausreichende Anzahl an Kfz-Abstellplätzen. Ein Müllsammelplatz befindet sich ebenfalls in diesem Bereich.

Die Grünflächen stehen den Mietern zur allgemeinen Benützung offen und beinhalten unter anderem einen Kinderspielplatz.

Wir achten bei unseren Wohnprojekten auf eine äußerst hochwertige Ausführungsqualität. Beste Materialien und perfekte Verarbeitung haben Priorität, damit Sie sich rundum wohl fühlen!

Das Wohnprojekt

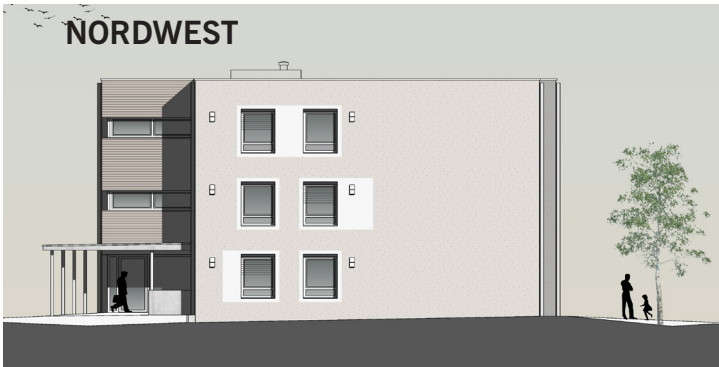


Dieser Plan sowie alle weiteren Pläne in diesem Prospekt beruhen auf dem Projektstand von August 2023. Geringfügige Änderungen behalten wir uns vor.



Die Lage

NORDWEST



SÜDOST



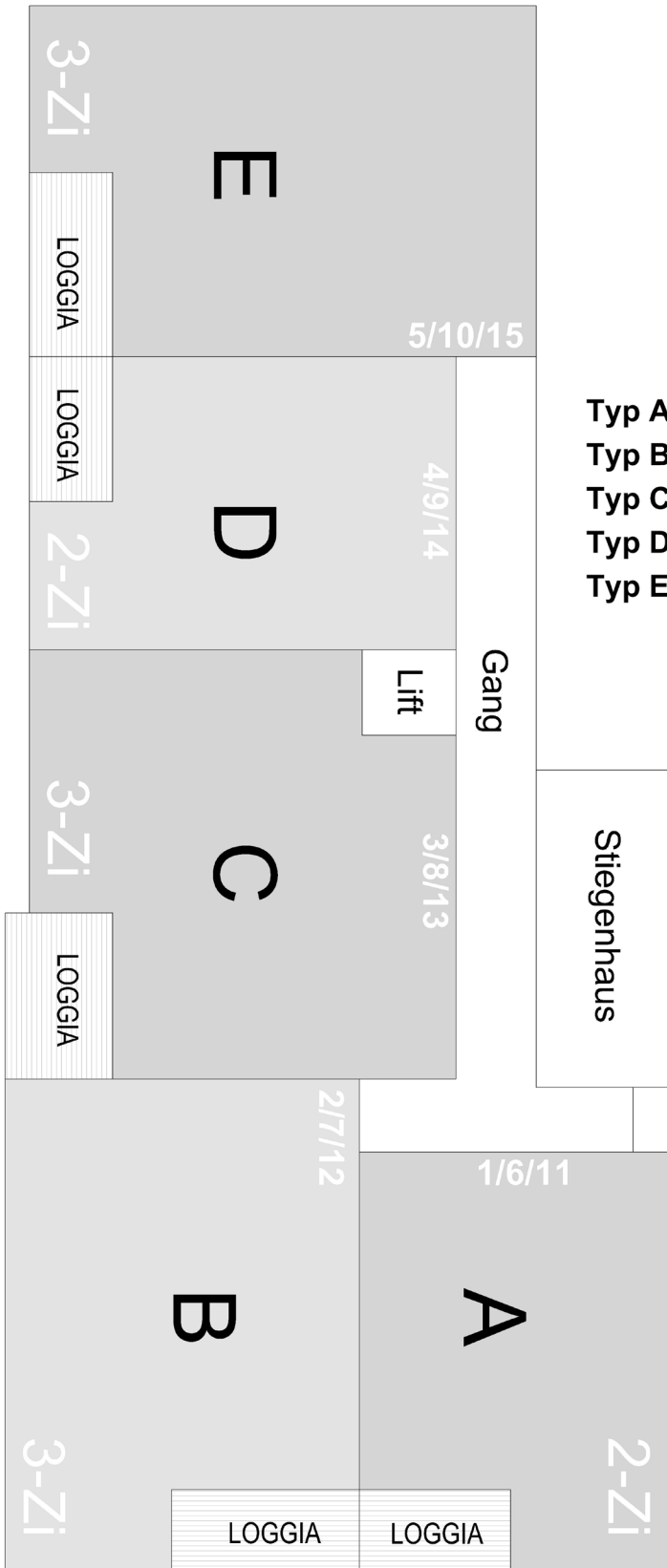
NORDOST



SÜDWEST



Ansichten



Typ A: 2-Zimmer, 3x (EG, 1.OG, 2.OG)

Typ B: 3-Zimmer, 3x (EG, 1.OG, 2.OG)

Typ C: 3-Zimmer, 3x (EG, 1.OG, 2.OG)

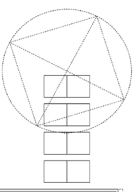
Typ D: 2-Zimmer, 3x (EG, 1.OG, 2.OG)

Typ E: 3-Zimmer, 3x (EG, 1.OG, 2.OG)

Übersicht



Grundriss Kellergeschoß



WG 1
2-Zimmer
Typ A
62,54 m²

WG 5
3-Zimmer
Typ E
82,84 m²

WG 4
2-Zimmer
Typ D
61,06 m²

WG 3
3-Zimmer
Typ C
83,30 m²

WG 2
3-Zimmer
Typ B
82,84 m²

Erdgeschoss



WG 6 / 11
2-Zimmer
Typ A
62,54 m²

WG 10 / 15
3-Zimmer
Typ E
82,84 m²

WG 9 / 14
2-Zimmer
Typ D
61,06 m²

WG 8 / 13
3-Zimmer
Typ C
83,30 m²

WG 7 / 12
3-Zimmer
Typ B
82,84 m²

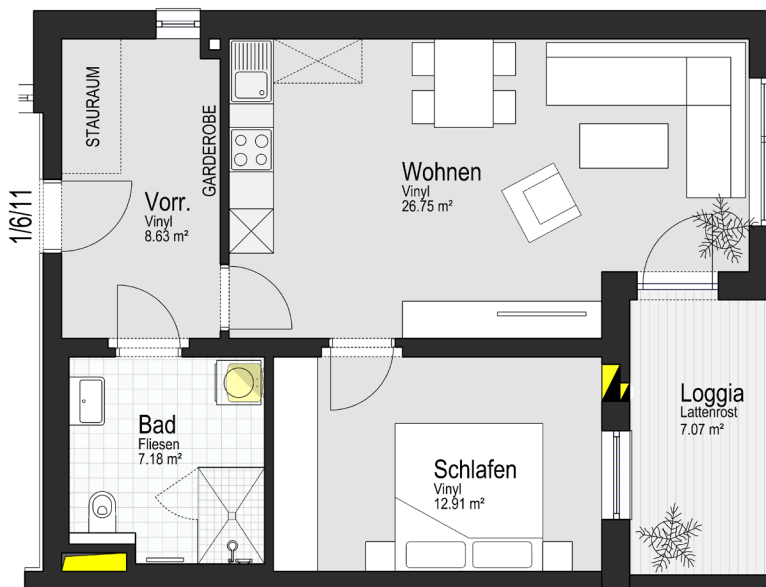
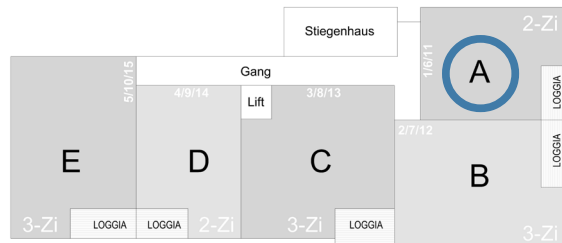
1. & 2. Obergeschoß

Typ A ca. 62,54 m² inkl. Loggia

Wg. Nr. 1 im Erdgeschoß

Wg. Nr. 6 im 1. Obergeschoß

Wg. Nr. 11 im 2. Obergeschoß



MONATLICHE KOSTEN				EINMALIG
	Miete inkl. USt.	Betriebs- und Heiz- kosten	Gesamt inkl. USt. ca.	Baukosten- beitrag
WG Nr. 1, 6, 11	489,- €	184,- €	673,- €	2.722,- €

Die Baukosten werden zu 2 % durch Eigenmittel der Mieter finanziert. Der Baukostenbeitrag wird bei Auflösung des Nutzungsverhältnisses nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zurückgezahlt (abzüglich 1% Afa p.a.). Alle Preisangaben beruhen auf den am heutigen Tage bekannten Kosten und Förderungsbestimmungen (Stand Oktober 2023).

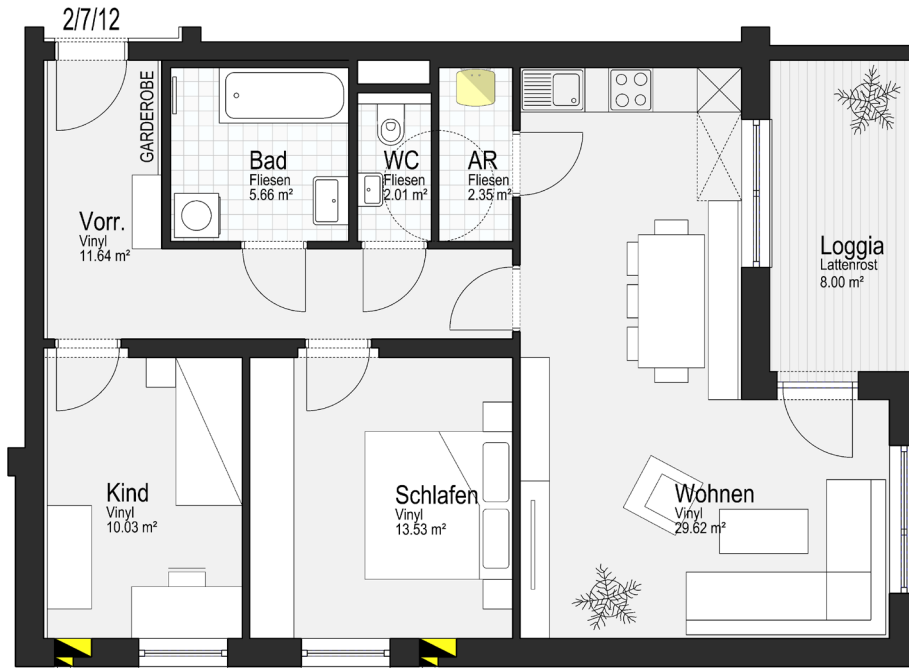
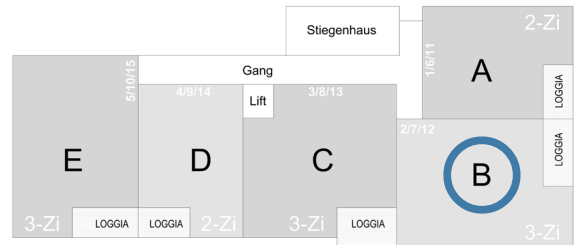
2-Zimmerwohnung

TYP B ca. 82,84 m² inkl. Loggia

Wg. Nr. 2 im Erdgeschoß

Wg. Nr. 7 im 1. Obergeschoß

Wg. Nr. 12 im 2. Obergeschoß



MONATLICHE KOSTEN			EINMALIG	
	Miete inkl. USt.	Betriebs- und Heiz- kosten	Gesamt inkl. USt. ca.	Baukosten- beitrag
WG Nr. 2, 7, 12	647,- €	244,- €	891,- €	3.605,- €

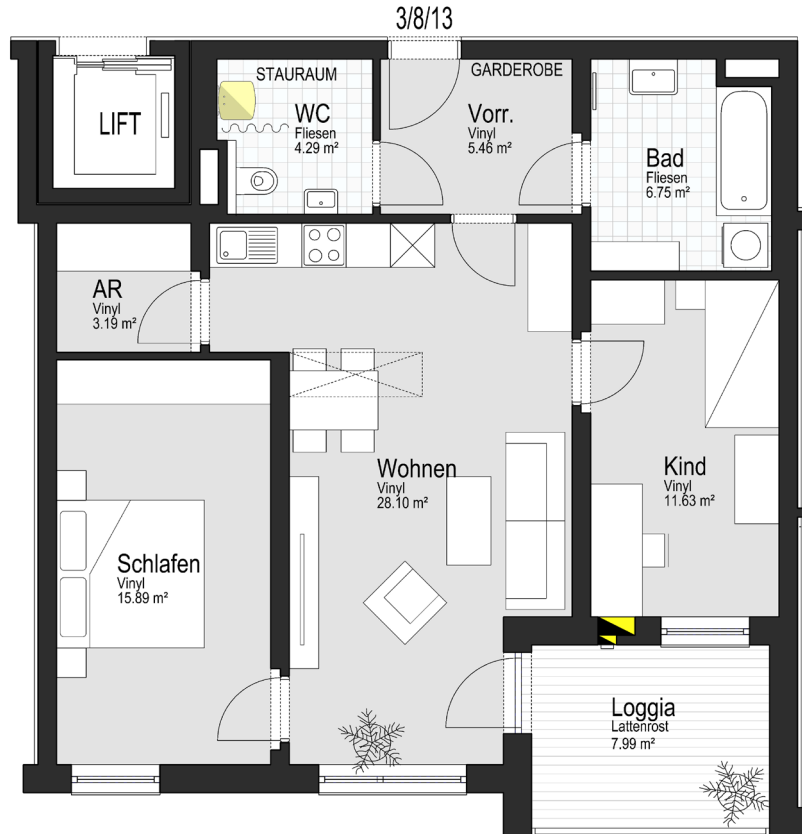
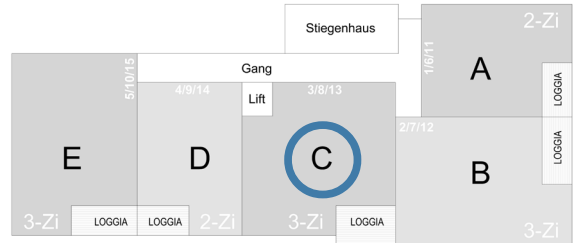
3-Zimmerwohnung

TYP C ca. 83,30 m² inkl. Loggia

Wg. Nr. 3 im Erdgeschoß

Wg. Nr. 8 im 1. Obergeschoß

Wg. Nr. 13 im 2. Obergeschoß



MONATLICHE KOSTEN				EINMALIG
	Miete inkl. USt.	Betriebs- und Heiz- kosten	Gesamt inkl. USt. ca.	Baukosten- beitrag
WG Nr. 3, 8, 13	651,- €	246,- €	897,- €	3.625,- €

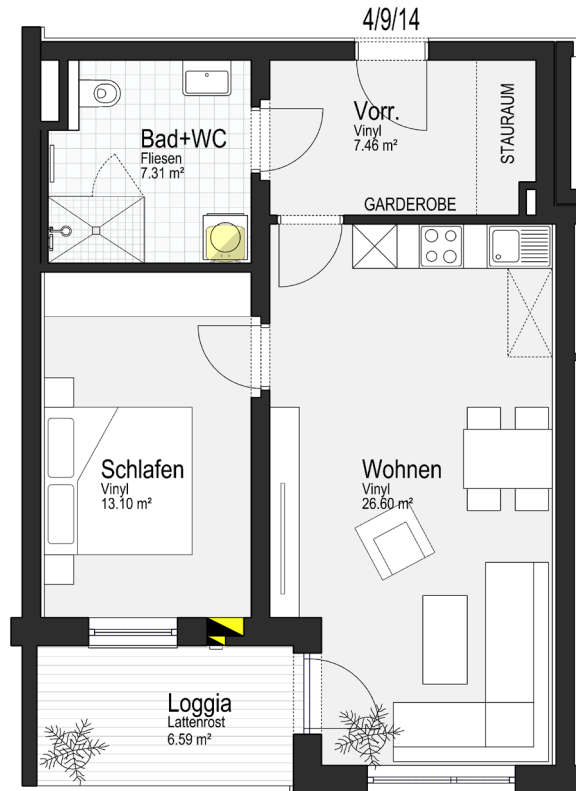
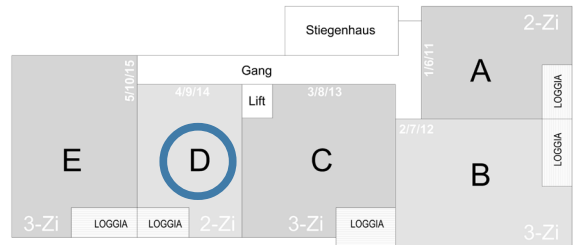
3-Zimmerwohnung

TYP D ca. 61,06 m² inkl. Loggia

Wg. Nr. 4 im Erdgeschoß

Wg. Nr. 9 im 1. Obergeschoß

Wg. Nr. 14 im 2. Obergeschoß



MONATLICHE KOSTEN				EINMALIG
	Miete inkl. USt.	Betriebs- und Heiz- kosten	Gesamt inkl. USt. ca.	Baukosten- beitrag
WG Nr. 4, 9, 14	477,- €	180,- €	657,- €	2.657,- €

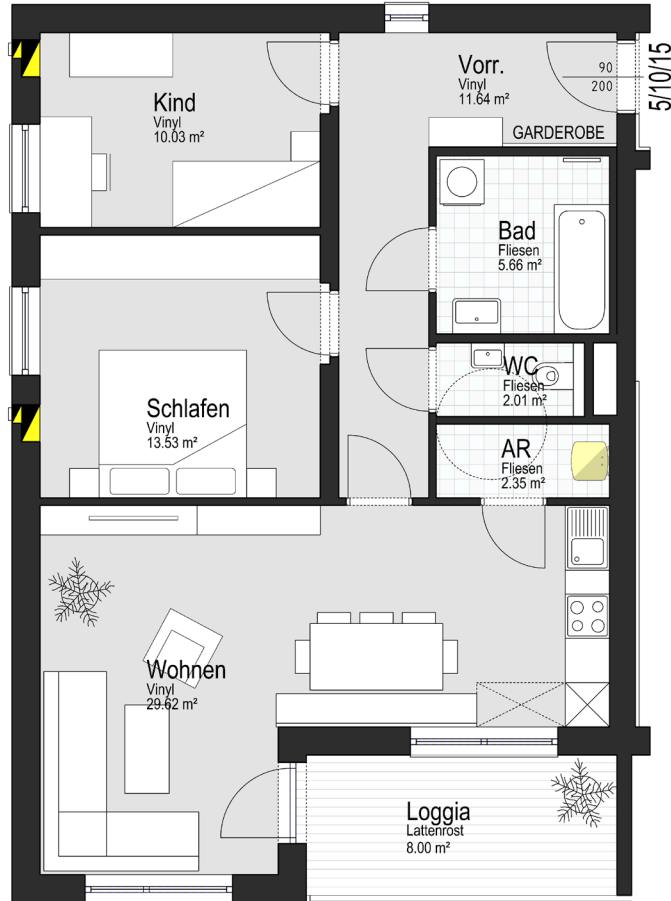
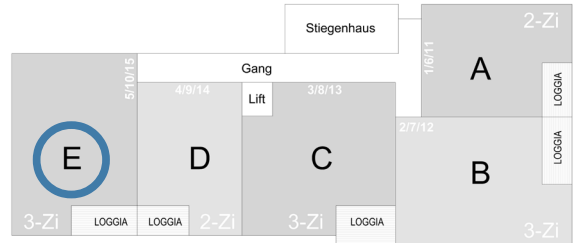
2-Zimmerwohnung

TYP E ca. 82,84 m² inkl. Loggia

Wg. Nr. 5 im Erdgeschoß

Wg. Nr. 10 im 1. Obergeschoß

Wg. Nr. 15 im 2. Obergeschoß



MONATLICHE KOSTEN				EINMALIG
	Miete inkl. USt.	Betriebs- und Heiz- kosten	Gesamt inkl. USt. ca.	Baukosten- beitrag
WG Nr. 5, 10, 15	647,- €	244,- €	891,- €	3.605,- €

3-Zimmerwohnung

FENSTER - Kunststofffenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung in weiß,
Innen Fensterbänke aus Schichtstoffplatten mit weißer Oberfläche - außen Alufensterbänke.

TÜREN - Innentüren: Türblätter in Stahlzarge; weiß lackiert. Die Vorraumtür zum Wohnzimmer verfügt zusätzlich über einen Glaseinsatz.

Wohnungseingangstür: brandhemmend und einbruchshemmend mit Sicherheitsschloss und Spion.

FUSSBÖDEN - Vinylboden in Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmern, Küche u. Vorraum;
Fliesen in dunkelgrau im Bad und WC;
Loggien im EG mit Estrichplatten, im 1. OG und 2. OG mit Holzlatenrost

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

SANITÄRE INSTALLATIONEN UND EINRICHTUNGEN -

Küche: Warm- und Kaltwasseranschluss (kein Untertischspeicher erforderlich) inkl. Ablauf für Spüle, Anschluss für Geschirrspüler, für Umluftdunstabzug, E-Herd und für Kühlschrank.

Eine Einbauküche ist kein Bestandteil der Mietwohnung!

Bad: Waschtischanlage (weiß) mit verchromter Einhebelarmatur, Abluftventilator (in Bad und WC); Handtuch-trockner, Waschmaschinenanschluss.

2-Zimmer-Wohnungen: Dusche bodenbündig inkl. Duschtrennwand mit Drehtür und Brausearmatur.

3-Zimmer-Wohnungen: Einbaubadewanne mit Wannenfüll- und Brausearmatur.

WC: Tiefspül-Wandklosettanlage (weiß), Handwaschbecken mit Armatur. Bei den 2-Zimmer Wohnungen befindet sich das WC im Badezimmer.

ELEKTROINSTALLATIONEN lt. ÖVE

Internetanschluss im Vorraum, Wohn- und Kinderzimmer vorbereitet.

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

HEIZUNG - Wärmepumpe (Tiefenbohrung) - Wärmeabgabe über Fußbodenheizung.

WARMWASSER - dezentrale Aufbereitung mittel Elektrospeicher im Wohnungsverband

KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG - (in den Schlafräumen) dezentral mit Einzelraumgeräten

HEIZWÄRMEBEDARF (HWB) und ENERGIEEFFIZIENZFAKTOR (fGEE) - HWB 34,7 kWh/m²a, fGEE=0,64

Die Ausstattung



Diese dezentrale Anlage dient Ihrem Wohlbefinden und Ihrer Gesundheit und spart auch noch Heizkosten. Frische, gesunde und hygienisch einwandfreie Luft wird vollautomatisch, mit Wärmerückgewinnung - vorgewärmt, den Schlafräumen 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.

Die Lüftungsanlage ist für den Dauerbetrieb ausgelegt und entsprechend langlebig. In der kalten Jahreszeit sollte die Anlage permanent in Dauerlüftung betrieben werden. Selbstverständlich können Sie an warmen Tagen im Jahr Ihre Fenster öffnen. Dann empfehlen wir aus Energiespargründen, die Anlage auszuschalten.

Kontrollierte Wohnraumlüftung

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 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 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).

Weitere Fragen zur Wohnbeihilfe beantwortet Ihnen gerne unsere Mitarbeiterin, Frau Doris Wiesinger, 07752 858 28-232.

(Alle angegebenen Daten beruhen auf dem Stand Juli 2022).

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 m² Wohnfläche 3 Geschäftsanteile

bis 90 m² Wohnfläche 6 Geschäftsanteile und

über 90 m² 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 & Mitgliedschaft

Die **Wohnungsvergabe** erfolgt **durch die ISG**

Für **Informationen und Auskünfte** kontaktieren Sie uns gerne unverbindlich:



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

ISG

Beratung