

**SCHÄRDING**  
**Kainzbauernweg**  
9 Reihenhäuser



*endlich daheim*



In der wunderschönen Barockstadt Scharding am Inn entsteht ein weiteres attraktives Wohnprojekt. Unweit vom Inn-Fluß gelegen reihen sich neun Einfamilienhäuser - in Dreiergruppen konzipiert - harmonisch aneinander. Die Westausrichtung der Häuser garantiert eine optimale Belichtung und eine angenehme Atmosphäre in Ihrem neuen Zuhause. Genießen Sie von Ihrer Terrasse aus den unverbaubaren Ausblick ins grüne Umland.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 97 m<sup>2</sup> plus ca. 21 m<sup>2</sup> - teils überdachte - Terrassenfläche. Die Ausführung erfolgt zweigeschossig in massiver Ziegelbauweise. Durch die kompakte Bauweise erreichen wir sehr niedrige Nutzheizenergiekennzahlen (HWB=38,8 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,63), womit für Sie eine absolut wirtschaftliche Beheizung Ihres künftigen Hauses möglich ist. Der Innenausbau erfolgt in schlüsselfertiger Ausstattungsqualität. Jedes Haus verfügt über eine Fußbodenheizung, die über eine Wärmepumpe betrieben wird. Zur Ausstattung jedes Hauses gehört auch eine kontrollierte Wohnraumlüftung in den Schlafräumen. Diese Einzellüftungsgeräte sorgen für ein angenehmes Raumklima.

Jedes Haus verfügt selbstverständlich über einen eigenen Garten, die Grundgrößen liegen zwischen ca. 192 m<sup>2</sup> bis 373 m<sup>2</sup>. Ihren PKW parken Sie geschützt in Ihrem Carport direkt am Haus. Ein zweiter nicht überdachter Autoabstellplatz steht zusätzlich zur Verfügung.

Wir achten bei unseren Wohnprojekten auf eine äußerst hochwertige Ausstattungs- und Ausführungsqualität. Beste Materialien und perfekte Verarbeitung haben Priorität, damit Sie sich bei uns „endlich daheim“ fühlen.

*Das Wohnprojekt*

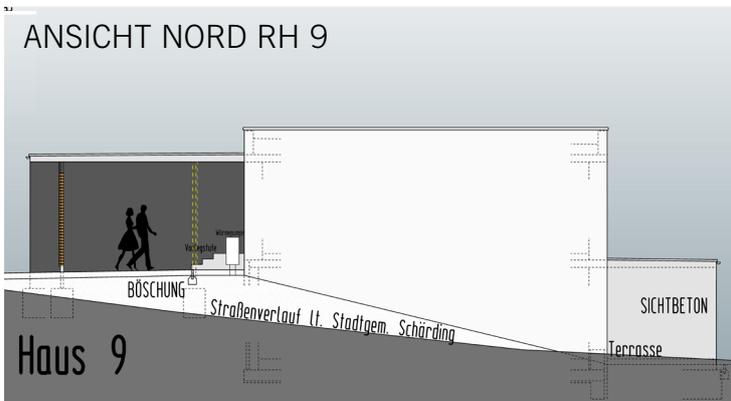


Dieser Plan sowie alle weiteren Pläne in diesem Prospekt  
beruhen auf dem Projektstand vom November 2022.  
Geringfügige Änderungen behalten wir uns vor.

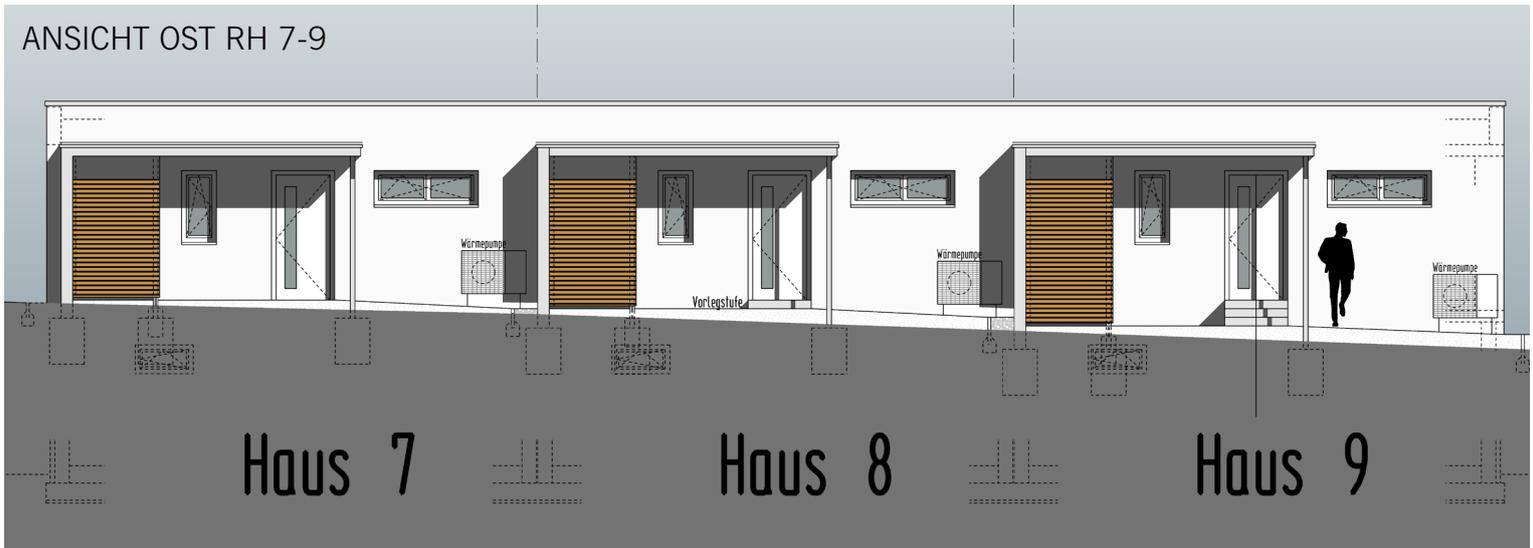


Die Lage

ANSICHT NORD RH 9

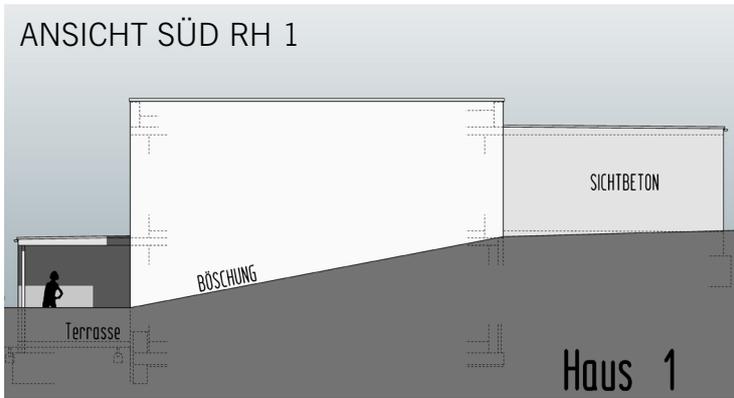


ANSICHT OST RH 7-9



*Ansichten*

ANSICHT SÜD RH 1



ANSICHT WEST RH 7-9



*Ansichten*

Sie betreten das schlüsselfertig ausgeführte Reihenhaus von Osten. Im Vorraum befindet sich die Garderobe. Über den Gang erreichen Sie das Bad und das WC, den Abstellraum und die beiden Schlafzimmer. Die Diele wird über eine Lichtkuppel natürlich erhellt. Als zusätzlicher Stauraum kann im Carport ein verschließbarer Geräteraum als Sonderwunsch ausgeführt werden.



Grundriss Erdgeschoss RH 7-9  
Wohnfläche ca. 57,13 m<sup>2</sup>, Raumhöhe 2,50 m.

*Erdgeschoss*

Über die Treppe gelangen Sie nach unten in den zentralen nach Westen orientierten offenen Koch-/ Ess- und Wohnbereich. Diese moderne Anordnung sorgt für ein angenehm freies Raumgefühl. Von hier betreten Sie durch zwei große Doppeltüren die zum Teil überdachte Terrasse, wo der Innenraum zum Außenraum wird.

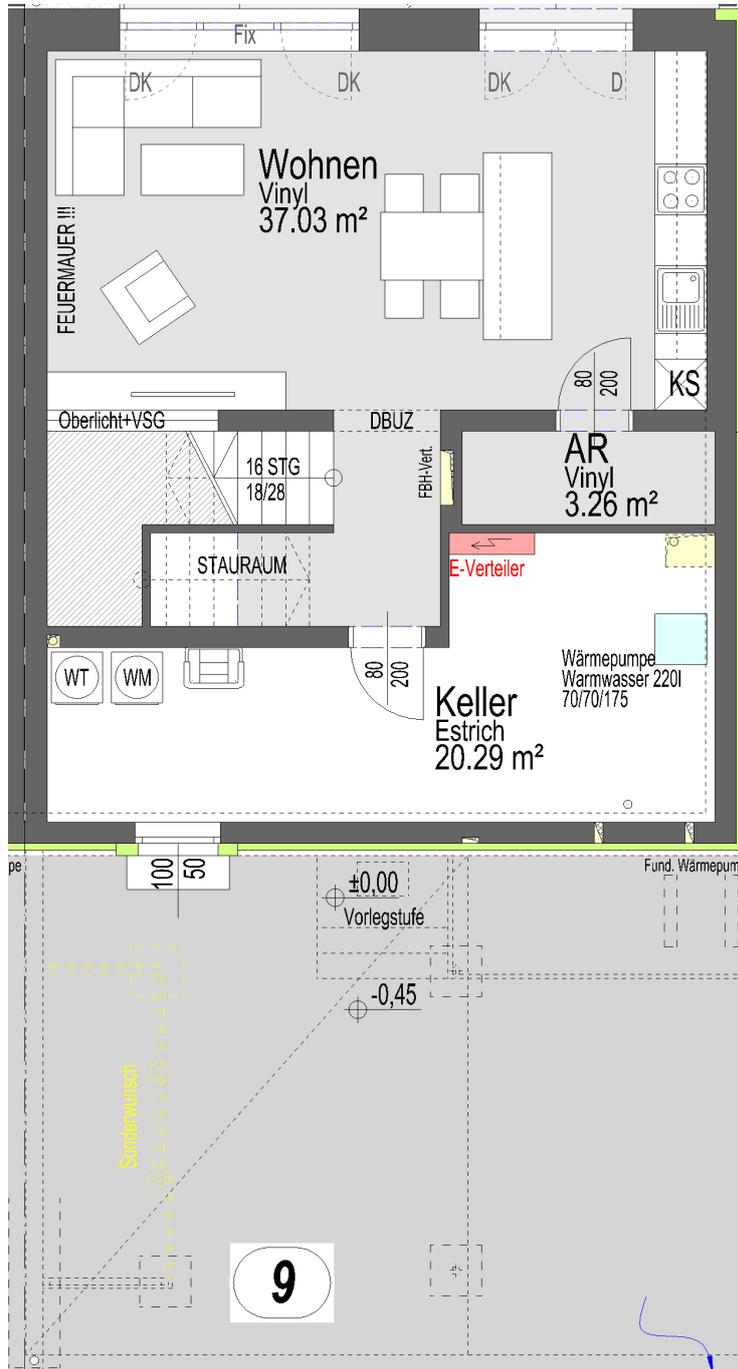
Durch die Hanglage ergibt sich eine Teilunterkellerung des Hauses in der Größe von ca. 20 m<sup>2</sup>.



Grundriss Untergeschoss RH 7-9  
Wohnfläche ca. 40,13 m<sup>2</sup> + 21,02 m<sup>2</sup> Terrasse, Raumhöhe 2,50 m.

*Untergeschoss*





*Untergeschoss*

**WÄNDE** - Außenwände: Hochlochziegelmauerwerk 50 cm stark. Innenwände: Hochlochziegelmauerwerk 10-25 cm stark, verputzt.

**FASSADE** - Vollwärmeschutz 14 cm stark, Putzfassade mit Reibstruktur, Farbton laut Farbkonzept der ISG.

**FENSTER** - Kunststofffenster mit 3-fach Isolierglas, U-Wert gesamtes Fenster 0,90 W/m<sup>2</sup>K; Farbe der Fenster und Fensterbänke: weiß.

**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 in Stahlzarge; weiß lackiert. Hauseingangstüre: Alu-Eingangstür mit Glasausschnitt, Zylinderschloss und Mehrfachverriegelung; Türknauf außen; Farbe weiß (passend zu den KST-Fenstern).

**FUSSBÖDEN** - In sämtlichen Räumen (außer WF, Bad, AR und WC) wird ein Vinylboden in Eiche inkl. Sockelleisten verlegt. Im Kellerraum bleibt der Estrich roh ohne Belag. Bodenfliesen im Vorraum, Abstellraum, Bad und WC, Stiege UG-EG. Feinsteinzeugplatten, inkl. Sockelleisten und Übergangsprofile, Format 60x30cm, Farbe: grau  
Dusche: Mosaik 10x10 cm, Farbe: grau, R10B (rutschsicher)

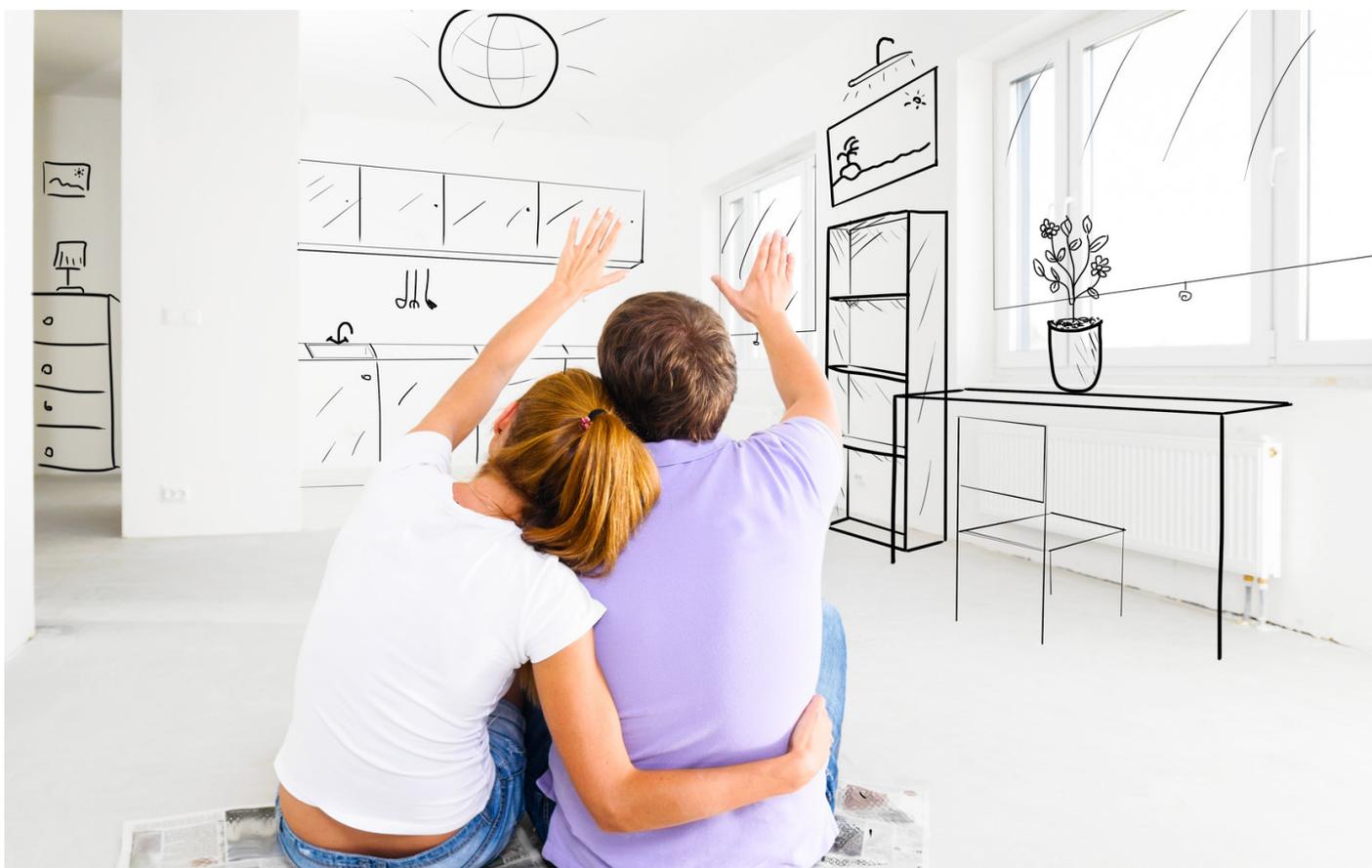
**WANDOBERFLÄCHEN** - Fliesen im Bad bis 2,00 m Höhe und im WC bis 1,50 m Höhe; Wandfliese Format 40/20 cm; Farbe: weiß. Farbanstrich mit Mineralfarbe in sämtlichen Wohn- und Nebenräumen (weiß), die Decken werden gespachtelt und weiß gestrichen.

**SANITÄRE INSTALLATIONEN UND EINRICHTUNGEN** - **Küche:** Warm- und Kaltwasseranschluss inkl. Ablauf für Spüle, Anschluss für Geschirrspüler, E-Anschluss für Umluftdunstabzug.

**Bad:** Badewanne Stahlemaille, weiß, 170/75 cm, auf Poresta-Wannenträger, Wannenfüll- und Brausebatterie Grohe verchromt, Handbrause mit Logoflexbrauseschlauch und Brausehalter, Dusche bodenbündig 168/110 cm, gefliest mit Einlaufgully; Brausethermostat Grohe verchromt, Handbrause mit Logoflexbrauseschlauch und Brausestange; Waschtisch 65/47 cm mit Einloch-Einhebelmischer Grohe verchromt; Designheizkörper Zehnder Asym 1200/500 mm, 500 W (rein elektrisch); Einzelabluftventilator mit Nachlaufrelais.

**WC:** Tiefspül-Wandklosettanlage (weiß), Handwaschbecken mit Armatur. Waschmaschinenanschluss im Technikraum.

*Ausstattung*



**ELEKTROINSTALLATIONEN** lt. ÖVE u. EVU - Fernsehversorgung über SAT-Anlage am Dach.

**HEIZUNG** - Wärmepumpe im Eingangsbereich (für jede Wohneinheit einzeln) Warmwasserspeicher emailliert, 220 Liter; Beheizung mittels Fußbodenheizung (Einzelraumregelung als Sonderwunsch möglich).

**KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG** - dezentral mit Einzelraumgeräten in den Schlafräumen.

**HEIZWÄRMEBEDARF (HWB) und ENERGIEEFFIZIENZFAKTOR (fGEE)** - HWB 38,8 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,63.

**AUSSENANLAGE** - Humusplanie und Rasenfläche angelegt und besäht; Zufahrt und Hauszugang asphaltiert. Terrassenbelag: Estrichplatten 50x50 cm.

**CARPORT** - Stellplatz ca. 5,90 x 5,00 m Asphalt, Sichtwand (Geräteraum Sonderwunsch) aus Holz.

**STELLPLATZ PKW** - 1 Stellplatz asphaltiert, 1 m sickerfähiger Belag, Größe ca. 2,50 x 5,50m

*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 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.

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*

Sonderwünsche können nicht berücksichtigt werden bei:

Gebäudehülle, Fenster, Fassade, Gebäudetragestruktur (tragende Innenwände, Stiegenlauf, Geschoßdecken); Heizungssystem; Farbgestaltung von Fassade, Fenster, Türen;

Sonderwünsche können berücksichtigt werden:

Im Innenbereich: Böden, Malerarbeiten, Innentüren, Fliesen, sanitäre Ausstattung; Im Außenbereich: gärtnerische Gestaltung, Asphaltierung;

Kosten für Sonderwünsche:

Die einzelnen Professionisten verrechnen mit der ISG die Standardausführung; sämtliche Kosten aus Sonderwünschen sind direkt mit den beauftragten Firmen abzuwickeln und abzurechnen.

Seitens der ISG wird eine Ausstattungsvariante zum Zeitpunkt der Ausschreibung fixiert und dem Verkauf zu Grunde gelegt. Sonderwünsche dürfen ausschließlich von den von der ISG beauftragten Firmen ausgeführt werden.

Investitionen für Sonderwünsche oder sonstige Plan- und Ausführungsänderungen werden von der ISG bei Vertragsauflösung nicht abgelöst. Die ISG behält sich vor, das Haus mit den Sonderwünschen/Änderungen sowie die Außenanlage entweder ablösefrei zu übernehmen oder wahlweise die Rückführung (in den Urzustand) auf Kosten des Mieters zu verlangen. Diese Verpflichtung bindet auch alle Rechtsnachfolger. Dem ausscheidenden Mieter wird eingeräumt, der ISG einen Nachmieter vorzuschlagen. Dieser tritt sodann in alle Rechte und Pflichten des Vormieters ein.

Haftungsansprüche für allenfalls in Auftrag gegebene Sonderwünsche bzw. Mehrleistungen können der ISG gegenüber nicht geltend gemacht werden. Behebungen von Mängeln bei Sonderausstattungen sind daher vom Reihenhauswerber direkt mit den ausführenden Firmen zu vereinbaren.

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

*Sonderwünsche*

In den Grundpreisen sind die anteiligen Kosten für die Allgemeinflächen und Grundflächen der Zufahrten bereits enthalten! Die Baukosten beinhalten auch sämtliche Anschlussgebühren für Wasser, Kanal und Strom.

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 (WGG) festgelegt.

**Das Bauvorhaben wird ausschließlich durch Eigenkapital der ISG und Finanzierungsmittel der künftigen Bewohner (Mieter mit Kaufoption) finanziert. Förderungsmittel des Landes OÖ. (OÖ. Eigenheim-Verordnung 2018) werden nicht in Anspruch genommen.**

Bei Baufertigstellung wird mit den Mietkäufern ein Nutzungs-(Miet)vertrag abgeschlossen. Die Mietkäufer können erstmals nach Ablauf von 5 Jahren einen Antrag auf Übereignung an den Bauträger stellen. Zu diesem Zeitpunkt oder später (die Kaufmöglichkeit besteht bis zum 20. Jahr ab Baufertigstellung) erfolgt die Kaufpreisermittlung im Sinne der Bestimmungen des § 15 d WGG und der Durchführungsbestimmungen in der jeweils geltenden Fassung. Die Grundbucheintragung erfolgt nach Leistung einer Schlusszahlung und Abschluss des Kaufvertrages. Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5 % vom Kaufpreis und die Grundbucheintragungsgebühr 1,1 % vom Verkehrswert der Liegenschaft. Diese sowie die Kosten der Vertragserrichtung sind zusätzlich zu berücksichtigen.

Auf die Bestimmung des § 15g WGG (15 Jahre Spekulationsfrist; Vorverkaufsrecht) wird hingewiesen.

*Finanzierung - Mietkauf*

## Finanzierungsbeispiel - Eckhaus Nr. 1

Wohnnutzfläche ca.	94,26 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	373 m <sup>2</sup>
Grundstückspreis	€ 54.080,00
Nettobaukosten inkl. Carport (inkl. Nebenkosten lt. WGG)	€ 367.563,00
<b>Gesamt - netto</b>	<b>€ 421.643,00</b>

### Erforderliche Eigenmittel:

Eigenmittel bei Vorvertrag	€ 14.000,00
Eigenmittel bei Bezug	€ 74.830,00
Gesamte Eigenmittel bis Bezug	€ 88.830,00

**Monatliche Miete (inkl. Ust.) ca. € 829,00**  
(ohne Betriebs- und Heizkosten)

## Finanzierungsbeispiel - Mittelhaus Nr. 2

Wohnnutzfläche ca.	94,26 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	248 m <sup>2</sup>
Grundstückspreis	€ 35.960,00
Nettobaukosten inkl. Carport (inkl. Nebenkosten lt. WGG)	€ 339.961,00
<b>Gesamt - netto</b>	<b>€ 375.921,00</b>

### Erforderliche Eigenmittel:

Eigenmittel bei Vorvertrag	€ 14.000,00
Eigenmittel bei Bezug	€ 54.170,00
Gesamte Eigenmittel bis Bezug	€ 68.170,00

**Monatliche Miete (inkl. Ust.) ca. € 768,00**  
(ohne Betriebs- und Heizkosten)



**Durch den Einsatz zusätzlicher Eigenmittel kann die monatliche Miete reduziert werden!**

*Finanzierung - Mietkauf*

In den Grundpreisen sind die anteiligen Kosten für die Allgemeinflächen und Grundflächen der Zufahrten bereits enthalten! Die Baukosten beinhalten auch sämtliche Anschlussgebühren für Wasser, Kanal und Strom.

**Der angegebene Kaufpreis wird gem. § 15 a des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes als FIXPREIS vereinbart.**

Zusätzliche Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragsgebühren sowie Kosten der Kaufvertragserrichtung und Treuhandabwicklung sind im Fixpreis nicht enthalten.

Bei der Variante Eigentum wird von der ISG keine Finanzierung angeboten. Der Käufer kann die Finanzierung seines Wohnhauses mit einer Bank seiner Wahl gestalten.

Ein Antrag auf Eigenheimförderung des Landes OÖ. kann nicht gestellt werden.

Die Zahlung des Gesamtkaufpreises erfolgt nach den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) nach Baufortschritt und über eine Treuhandabwicklung des Vertragserrichters.

Das Bauvorhaben wird gemäß den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 2002 abgerechnet.

Auf die Bestimmung des § 15i WGG (15 Jahre Spekulationsfrist; Vorverkaufsrecht) wird hingewiesen.

*Finanzierung - Eigentum*

## Finanzierungsbeispiel - Eckhaus Nr. 1

Wohnnutzfläche ca. 94,26 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche ca. 373 m<sup>2</sup>

Grundstückspreis	€ 54.080,00
Bruttobaukosten inkl. Carport	€ 440.530,00
<b>Gesamt - FIXPREIS - BRUTTO</b>	<b>€ 494.610,00</b>

### Zahlung nach Ratenplan (BTVG).

10% bei Baubeginn	€ 49.461,00
30% bei Rohbaufertigstellung	€ 148.383,00
20% bei Fertigstellung-Rohinstallation	€ 98.922,00
12% bei Fertigst. Fassade+Fenster	€ 59.353,00
17% bei Bezug Fertigstellung	€ 84.084,00
11% bei Fertigstellung Gesamtanlage inklusive 2% Haftrücklass	€ 54.407,00

## Finanzierungsbeispiel - Mittelhaus Nr. 2

Wohnnutzfläche ca. 94,26 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche ca. 248 m<sup>2</sup>

Grundstückspreis	€ 35.960,00
Bruttobaukosten inkl. Carport	€ 407.590,00
<b>Gesamt - FIXPREIS - BRUTTO</b>	<b>€ 443.550,00</b>

### Zahlung nach Ratenplan (BTVG).

10% bei Baubeginn	€ 44.355,00
30% bei Rohbaufertigstellung	€ 133.065,00
20% bei Fertigstellung-Rohinstallation	€ 88.710,00
12% bei Fertigst. Fassade+Fenster	€ 53.226,00
17% bei Bezug Fertigstellung	€ 75.404,00
11% bei Fertigstellung Gesamtanlage inklusive 2% Haftrücklass	€ 48.790,00



*Finanzierung - Eigentum*

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 Erwerb bzw. die Anmietung 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).

*Beitritt & Mitgliedschaft*

Sie sind interessiert? Dann kontaktieren Sie uns gerne unverbindlich!



Frau **Doris Wiesinger**  
([doris.wiesinger@isg-wohnen.at](mailto:doris.wiesinger@isg-wohnen.at))



Frau **Gabriele Pachner**  
([pachner@isg-wohnen.at](mailto:pachner@isg-wohnen.at))



Herr **Manfred Hechinger**  
([hechinger@isg-wohnen.at](mailto:hechinger@isg-wohnen.at))

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: [info@isg-wohnen.at](mailto:info@isg-wohnen.at)  
**[www.isg-wohnen.at](http://www.isg-wohnen.at)**

*Verkauf & Beratung*



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