

WAIZENKIRCHEN

14 Mietwohnungen mit Kaufoption



beratung@isg-wohnen.at

www.isg-wohnen.at



ISG

endlich daheim



Bestandsobjekt übergeben Juni 2023

Waizenkirchen ist ein Ort, der eine ausgewogene Lebensqualität verspricht - eine harmonische Verbindung von ländlichem Flair, guter Infrastruktur und der Nähe zur Natur. Dies macht die Gemeinde zu einem sehr attraktiven Wohnort, wo bereits im September 2020 und im Juni 2023 die Schlüsselübergaben für die ersten beiden Mietkauf-Wohnhäuser stattfanden. Nun wird mit dem Bau eines weiteren Wohnhauses in der Zellerstraße mit **14 attraktiven Mietkaufwohnungen** ein neues Zuhause für viele Menschen geschaffen.

Der Wohnungsspiegel umfasst fünf kompakte Zweiraumwohnungen mit ca. 62 m² und neun geräumige Dreiraumwohnungen mit ca. 78 bzw. 83 m² Gesamtwohnfläche auf drei Geschoßen.

Der Einbau einer Liftanlage sowie die grundsätzliche Barrierefreiheit garantieren ein hohes Maß an Sicherheit und Bewegungsfreiheit. Im jeweiligen Geschoß steht für jede Wohnung ein eigener Lagerraum zur Verfügung. Ein Trockenraum sowie zusätzliche Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen finden sich im Untergeschoß des Wohnhauses.

Weiters ist jeder Wohnung ein eigener Carport-Stellplatz zugeordnet. Zusätzlicher Parkraum sowie eine überdachte Müllsammelstelle befinden sich an der Ostseite des Wohnhauses.

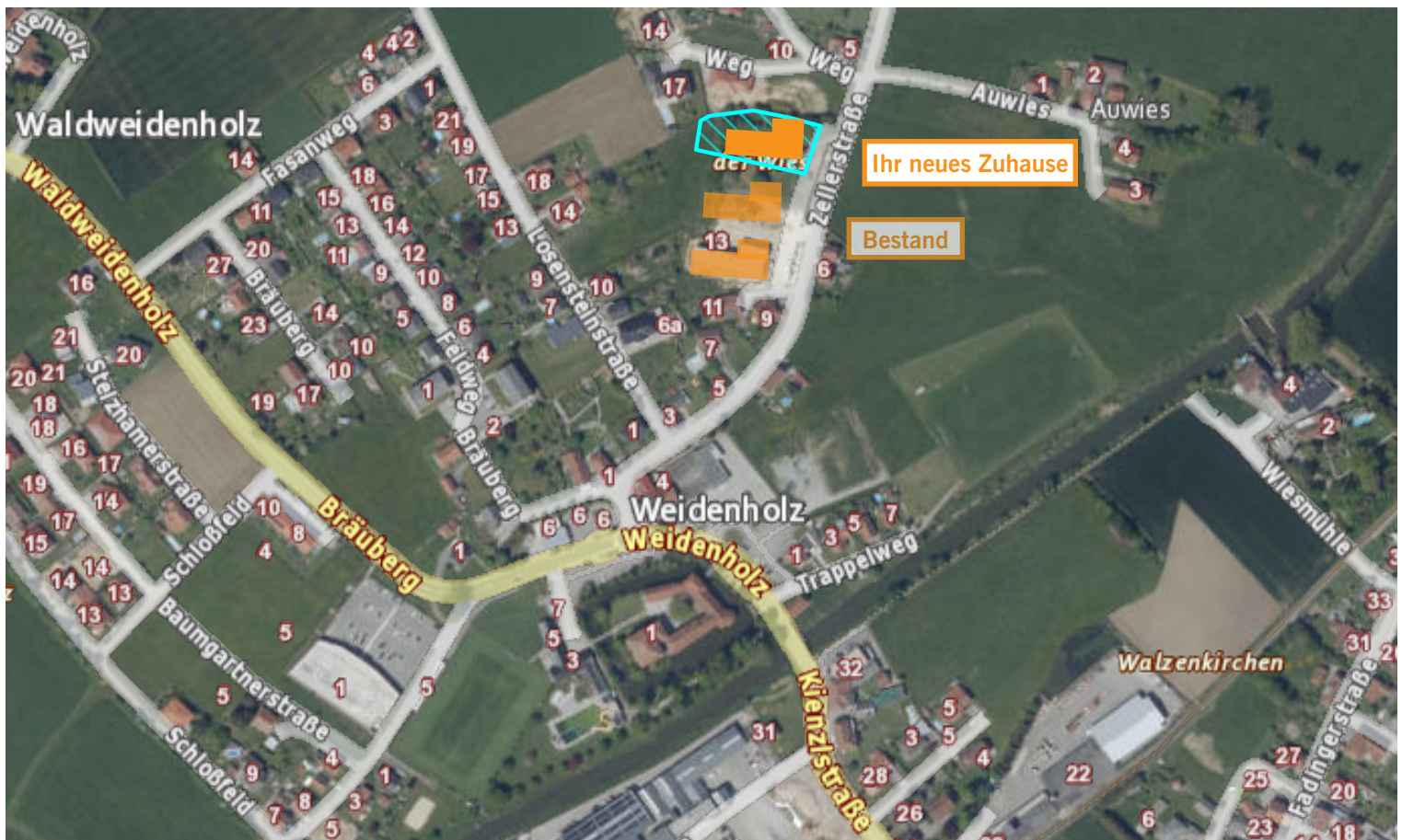
Durch die effiziente Bauweise und den Einsatz energiesparender Technologien erreichen wir den Standard eines Optimal-Energiehauses. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Fußbodenheizung, die von einer umweltfreundlichen und nachhaltigen Pelletsanlage betrieben wird.

Alle Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Wohnraumlüftung in den Schlafräumen. Sie trägt dazu bei, Heizkosten zu sparen und erhöht deutlich Ihren Wohnkomfort.

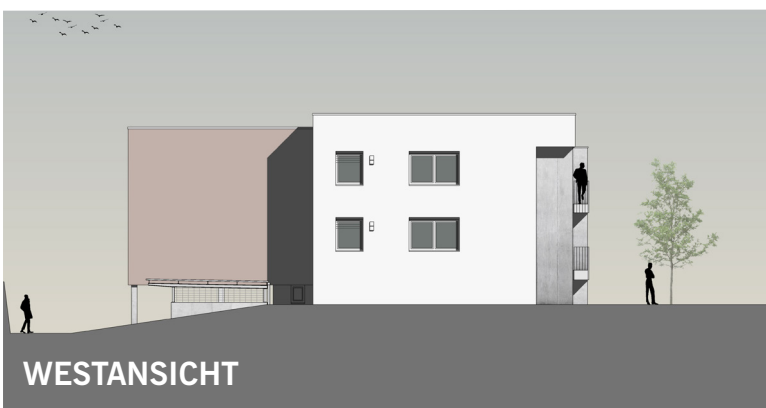
Die Grünflächen stehen den Mietern zur allgemeinen Benützung offen. Sie sind unter anderem mit einem Kinderspielplatz gestaltet.

Das Wohnprojekt

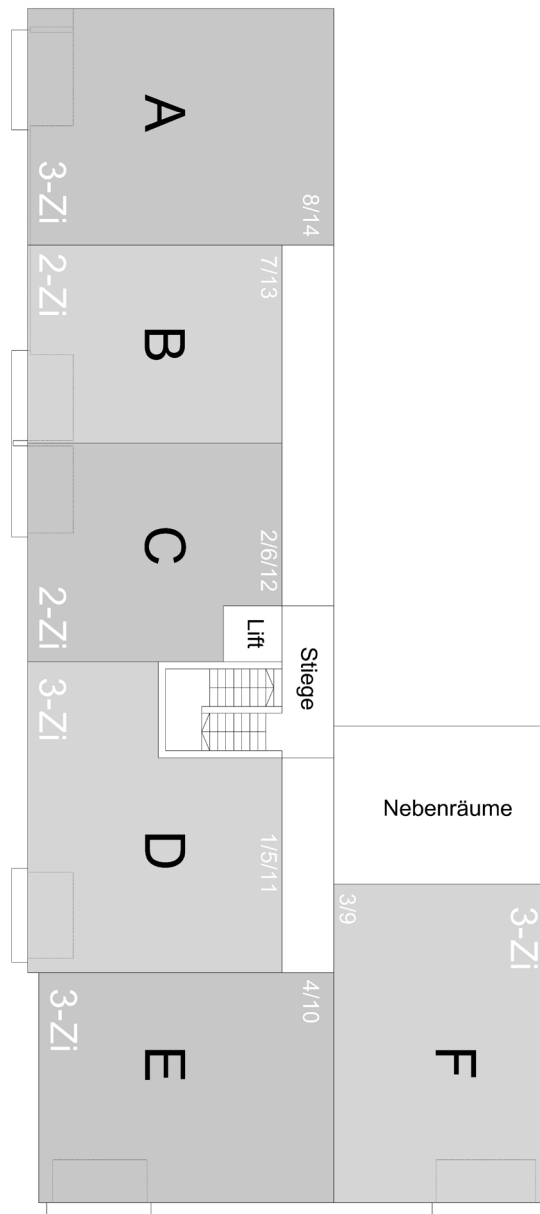
Dieser Plan sowie alle weiteren Pläne
in diesem Prospekt beruhen auf dem
Projektstand von November 2023.
Geringfügige Änderungen behalten wir uns vor.



Die Lage



Ansichten



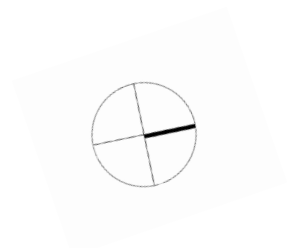
- Typ A:** 3-Zimmer, 2x (EG, 1.OG)
- Typ B:** 2-Zimmer, 2x (EG, 1.OG)
- Typ C:** 2-Zimmer, 3x (UG, EG, 1.OG)
- Typ D:** 3-Zimmer, 3x (UG, EG, 1.OG)
- Typ E:** 3-Zimmer, 2x (EG, 1.OG)
- Typ F:** 3-Zimmer, 2x (EG, 1.OG)

Übersicht



<p>2-Zi. WG 2 Typ C 62,31 m²</p>	<p>3-Zi. WG 1 Typ D 78,37 m²</p>
--	--

Untergeschoß



3-Zi. WG 3, 9
Typ F 83,59 m²



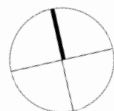
3-Zi. WG 8, 14 Typ A 82,14 m ²	2-Zi. WG 7, 13 Typ B 61,92 m ²	2-Zi. WG 6, 12 Typ C 62,37 m ²	3-Zi. WG 5, 11 Typ D 78,24 m ²	3-Zi. WG 4, 10 Typ E 82,13 m ²
--	--	--	--	--

Regelgeschoss

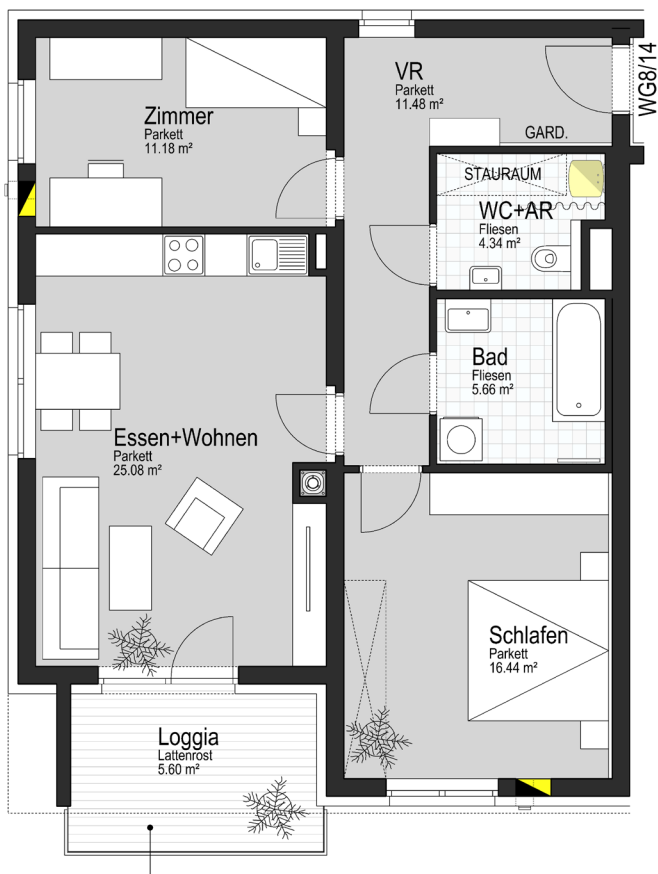
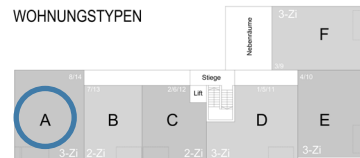
Typ A ca. 82 m² inkl. Loggia

WG Nr. 8 im EG

WG Nr. 14 im 1. OG



WOHNUNGSTYPEN



KOSTEN

	Grundkosten	Baukosten inkl. Nebenkosten lt. WGG ca.	Gesamt netto bei Bezug inkl. Carport ca. *)
WG 8, 14	€ 35.727,-	€ 210.670,-	€ 246.397,-

EIGENMITTEL MIETKÄUFER

	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug	Gesamt inkl. Carport ca. *)
WG 8, 14	€ 12.320,-	€ 20.458,-	€ 32.778,-

MONATLICHE KOSTEN

	Miete brutto	Betriebs- und Heizkosten	Gesamt ohne Carport brutto ca.
WG 8, 14	€ 584,-	€ 262,-	€ 846,-
Carport + € 57,-			

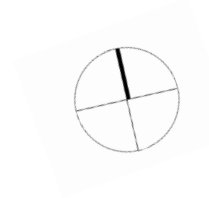
*) Bei den angeführten „Gesamtkosten bei Bezug der Wohnanlage“ handelt es sich um **Nettokosten** (ohne USt). Dies gilt für alle **Gesamtpreisangaben in dieser Broschüre**. Die Baukosten der Carports werden je zu 50% durch Eigenmittel der ISG und Eigenmittel des Mieters finanziert. Die Eigenmittel des Mieters werden bei Auflösung des Nutzungsverhältnisses nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zurück gezahlt (abzüglich 1% jährliche Abschreibung). Alle Preisangaben beruhen auf den am heutigen Tag bekannten Kosten und Förderungsbestimmungen. Die endgültige Höhe der Grund- und Baukosten wird mit der Bauendabrechnung nach den Bestimmungen des WGG festgelegt. Bei allfälliger Eigentumsübertragung - erstmals nach 5 Jahren ab Baufertigstellung möglich - erfolgt die Kaufpreisermittlung im Sinne der Bestimmungen des § 15d WGG in der jeweils geltenden Fassung.

3-Zimmerwohnung

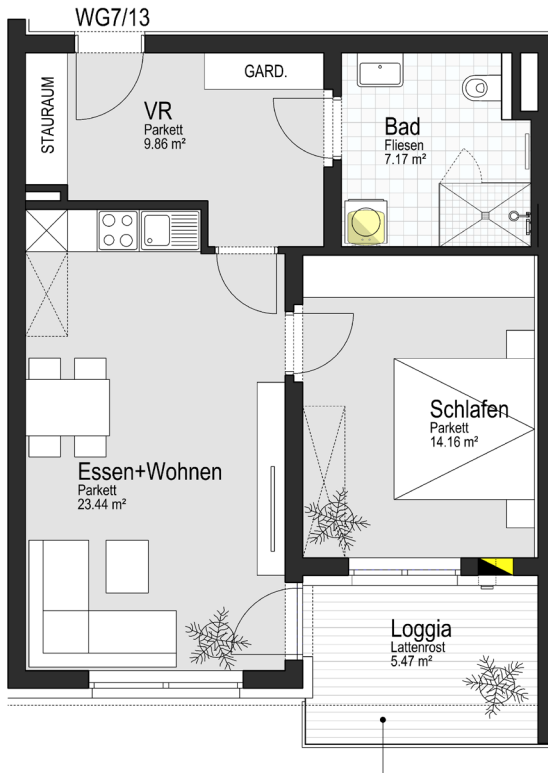
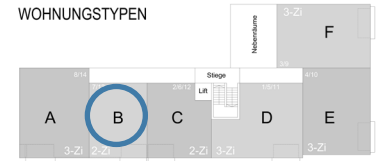
Typ B ca. 62 m² inkl. Loggia

WG Nr. 7 im EG

WG Nr. 13 im 1. OG



WOHNUNGSTYPEN



KOSTEN

	Grundkosten	Baukosten inkl. Nebenkosten lt. WGG ca.	Gesamt netto bei Bezug inkl. Carport ca. *)
WG 7, 13	€ 27.438,-	€ 161.969,-	€ 189.407,-

EIGENMITTEL MIETKÄUFER

	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug	Gesamt inkl. Carport ca. *)
WG 7, 13	€ 9.280,-	€ 17.249,-	€ 26.529,-

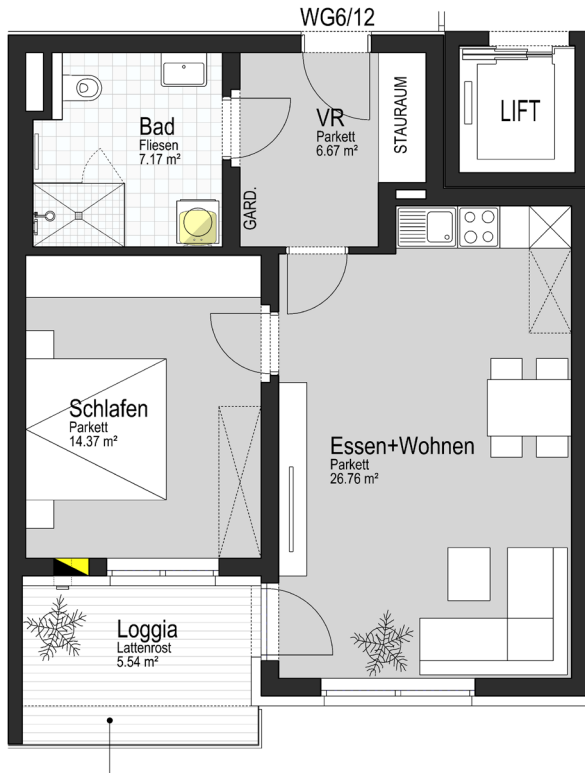
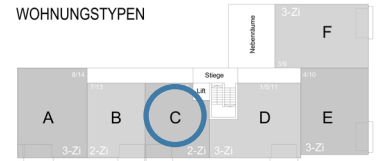
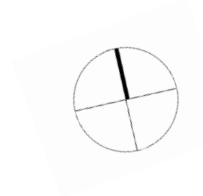
MONATLICHE KOSTEN

	Miete brutto	Betriebs- und Heizkosten	Gesamt ohne Carport brutto ca.
WG 7, 13	€ 439,-	€ 194,-	€ 633,-
Carport + € 57,-			

2-Zimmerwohnung

Typ C ca. 62 m² inkl. Loggia

WG Nr. 2 im UG
 WG Nr. 6 im EG
 WG Nr. 12 im 1. OG



KOSTEN

	Grundkosten	Baukosten inkl. Nebenkosten lt. WGG ca.	Gesamt netto bei Bezug inkl. Carport ca. *)
WG 2, 6, 12	€ 27.621,-	€ 163.054,-	€ 190.675,-

EIGENMITTEL MIETKÄUFER

	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug	Gesamt inkl. Carport ca. *)
WG 2, 6, 12	€ 9.350,-	€ 17.317,-	€ 26.667,-

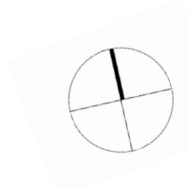
MONATLICHE KOSTEN

	Miete brutto	Betriebs- und Heizkosten	Gesamt ohne Carport brutto ca.
WG 2, 6, 12	€ 442,-	€ 197,-	€ 639,-
Carport + € 57,-			

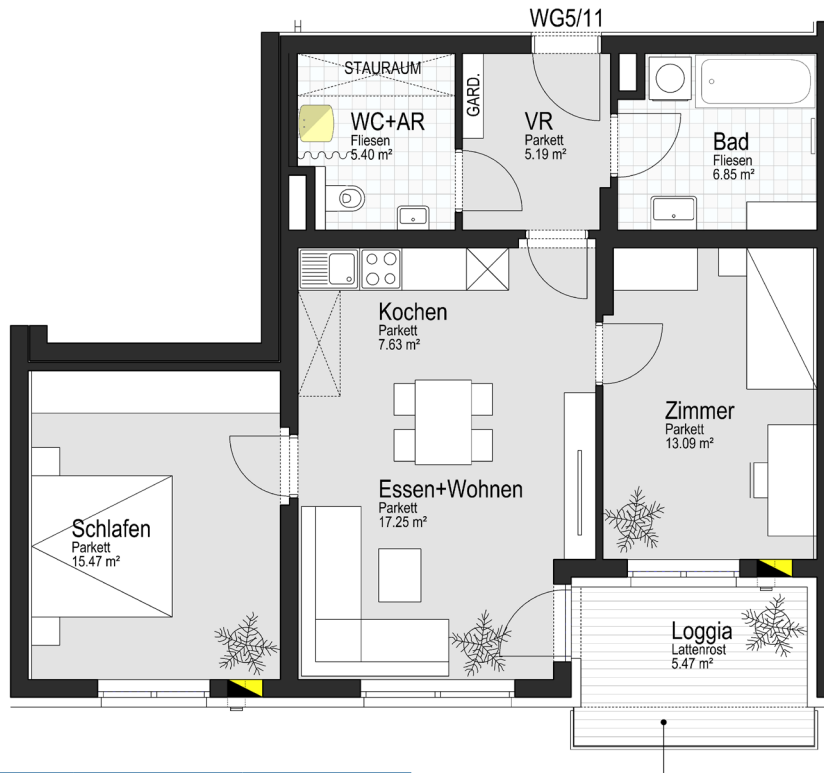
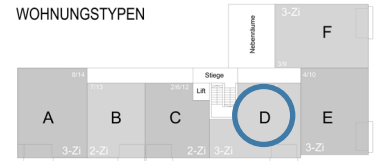
2-Zimmerwohnung

Typ D ca. 78 m² inkl. Loggia

WG Nr. 1 im UG
 WG Nr. 5 im EG
 WG Nr. 11 im 1. OG



WOHNUNGSTYPEN



KOSTEN

	Grundkosten	Baukosten inkl. Nebenkosten lt. WGG ca.	Gesamt netto bei Bezug inkl. Carport ca. *)
WG 1, 5, 11	€ 34.119,-	€ 201.586,-	€ 235.705,-

EIGENMITTEL MIETKÄUFER

	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug	Gesamt inkl. Carport ca. *)
WG 1, 5, 11	€ 11.750,-	€ 19.825,-	€ 31.575,-

MONATLICHE KOSTEN

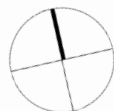
	Miete brutto	Betriebs- und Heizkosten	Gesamt ohne Carport brutto ca.
WG 1, 5, 11	€ 554,-	€ 243,-	€ 797,-
Carport + € 57,-			

3-Zimmerwohnung

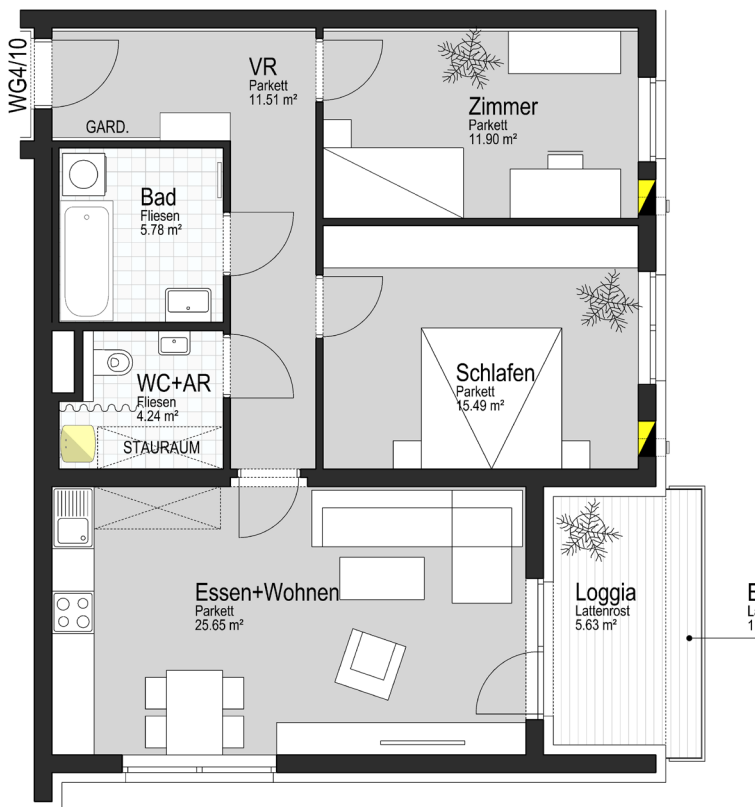
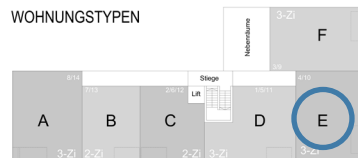
Typ E ca. 82 m² inkl. Loggia

Wg. Nr. 4 im EG

Wg. Nr. 10 im 1. OG



WOHNUNGSTYPEN



KOSTEN

	Grundkosten	Baukosten inkl. Nebenkosten lt. WGG ca.	Gesamt netto bei Bezug inkl. Carport ca. *)
WG 4, 10	€ 35.637,-	€ 210.641,-	€ 246.278,-

EIGENMITTEL MIETKÄUFER

	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug	Gesamt inkl. Carport ca. *)
WG 4, 10	€ 12.310,-	€ 20.410,-	€ 32.720,-

MONATLICHE KOSTEN

	Miete brutto	Betriebs- und Heizkosten	Gesamt ohne Carport brutto ca.
WG 4, 10	€ 581,-	€ 256,-	€ 837,-
Carport + € 57,-			

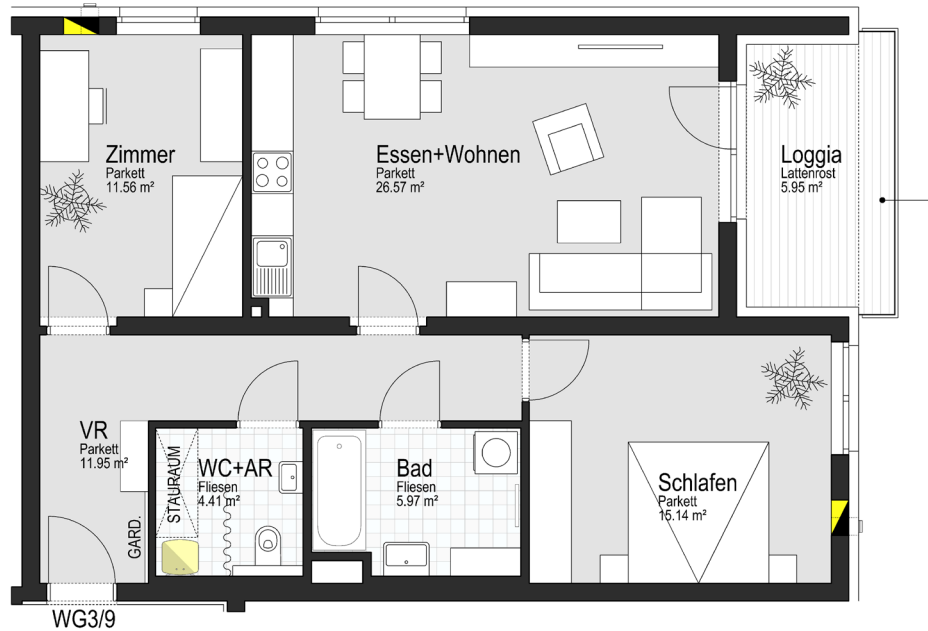
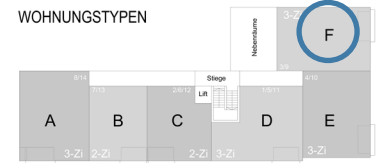
3-Zimmerwohnung

Typ F ca. 83 m² inkl. Loggia

Wg. Nr. 3 im EG
Wg. Nr. 9 im 1. OG



WOHNUNGSTYPEN



KOSTEN

	Grundkosten	Baukosten inkl. Nebenkosten lt. WGG ca.	Gesamt netto bei Bezug inkl. Carport ca. *)
WG 3, 9	€ 36.281,-	€ 214.161,-	€ 250.442,-

EIGENMITTEL MIETKÄUFER

	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug	Gesamt inkl. Carport ca. *)
WG 3, 9	€ 12.530,-	€ 20.671,-	€ 33.201,-

MONATLICHE KOSTEN

	Miete brutto	Betriebs- und Heizkosten	Gesamt ohne Carport brutto ca.
WG 3, 9	€ 591,-	€ 259,-	€ 850,-
Carport + € 57,-			

3-Zimmerwohnung

FENSTER -

Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung in weiß, Fensterbänke innen aus Schichtstoffplatten mit weißer Oberfläche - außen Alufensterbänke weiß 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 beinhaltet 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, WC und Abstellraum; Loggien und Terrasse: Estrichplatten im UG, Holzlattenrost Lärche natur im EG u. 1. OG.

WANDOBERFLÄCHEN -

Fliesen im Bad bis ca. 2,00 m Höhe und im WC bis ca. 1,40 m Höhe; Farbe: matt weiß;

Farbanstrich in weiß (Dispersionsfarbe) in sämtlichen Wohn- und Nebenräumen, die 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 Einhebelarmatur, Abluftventilator (Bad u. WC), elektrischer Handtuchtrockner; Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner.

2-Zimmer-Wohnungen: Dusche bodenbündig mit Brausearmatur; transparente Echtglaskabine mit Schiebetür.

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

WC: Tiefspül-Wand-WC-Anlage (weiß), Handwaschbecken mit Armatur.

ELEKTROINSTALLATIONEN lt. ÖVE u. EVU

INTERNETANSCHLUSS im Vorraum, Wohn- und Kinderzimmer vorbereitet.

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

HEIZUNG - Wärmeversorgung: Pelletsanlage, Wärmeabgabe: Fußbodenheizung;

WARMWASSER - dezentrale Aufbereitung mittels Elektro-Speicher im Wohnungsverband.

KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG - dezentral mit Einzelraum-Lüftungsgeräten.

HEIZWÄRMEBEDARF (HWB) und ENERGIEEFFIZIENZFAKTOR (fGEE) - HWB 33,7 kWh/m²a, fGEE 0,70.

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

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 Wohnbauförderungs-darlehen 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 beantworten Ihnen gerne unsere Mitarbeiter/-innen.

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 und
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.



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