



Wohnenswert.

**Sattledt | Hauptstraße**

**31 Miet- oder Mietkaufwohnungen**

## Inhalt

3	GWG – Ihr zuverlässiger Partner	11	Wohnungstyp E
4	Ausstattung, Miete oder Mietkaufoption	12	Wohnungstyp F
5	Umgebung und Infrastruktur	13	Wohnungstyp G
6	Übersicht Preise	14	Wohnungstyp H
7	Wohnungstyp A	15	Wohnungstyp I
8	Wohnungstyp B	16	Bau- und Ausstattungsbeschreibung
9	Wohnungstyp C	21	Informationen
10	Wohnungstyp D		

## Wohnen und leben

Die GWG ist mit rund 20.000 Wohnungen eines der größten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Österreichs. Die Hauptgeschäftsfelder sind das Errichten, Erhalten und das Verwalten von Wohnanlagen sowie die Übernahme von Baubetreuungen. Die GWG setzt auf zeitgemäße Qualitätsstandards und auf einen verantwortungsvollen Umgang mit den Ressourcen durch den Einsatz neuer Technologien.

## Ihre Ansprechpartnerin

Simone Gundendorfer ist gerne für Sie erreichbar:

☎ 0732 7613-6052

✉ [simone.gundendorfer@gwg-linz.at](mailto:simone.gundendorfer@gwg-linz.at)

**Alle Infos zum Bauprojekt  
samt detaillierter Preisliste  
finden Sie auch online:**



# Geförderte Miet- und Mietkaufwohnungen in zentraler Lage

**Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Sattledt.  
Wir präsentieren unsere Miet- und Mietkaufwohnungen, welche ein Höchstmaß  
an Komfort und Lebensqualität bieten.**

## **Ausstattung**

Diese exklusiven Wohnungen bieten zwei bis vier Zimmer mit Wohnflächen zwischen 49 und 97 Quadratmeter und sind perfekt durchdacht, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Jede Wohnung besticht durch hochwertige Materialien und modernes Design. Alle Wohnungen werden in bewährter Qualität schlüsselfertig mit einer hochwertigen Ausstattung ausgeführt.

- 31 einzigartige Wohnungen mit Balkon, Loggia oder Terrasse
- 40 Tiefgaragenplätze
- 22 Freiabstellplätze
- Wohnbauförderung
- umweltfreundliche Nahwärme
- geplante Fertigstellung: Frühling 2026

## **Miete oder Mietkauf – die richtige Wahl für Sie**

Je nach Ihren finanziellen Möglichkeiten und Zukunftsplänen können Sie zwischen Miete und Mietkauf wählen.

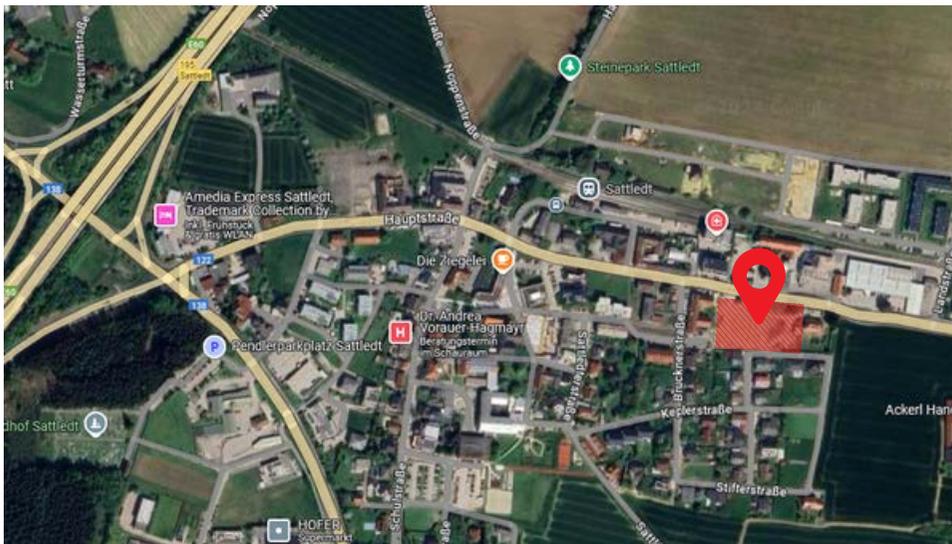
Bei der Miete zahlen Sie vorab den Baukostenbeitrag und anschließend die monatliche Miete – ohne Eigentum zu erwerben. Das bietet Flexibilität, besonders bei beruflicher Veränderung oder kurzfristigen Wohnbedürfnissen.

Der Mietkauf verbindet Miete mit Kaufoption: Nach der Anzahlung von Bau- und Grundgrundkostenbeitrag und mit geringerer Mietbelastung können Sie frühestens nach fünf Jahren Eigentümer\*in werden und können die Vorteile der Wohnbauförderung mit besonderen günstigen Konditionen auch beim Kauf der Wohnung nutzen. Ideal für langfristige Planung.

Entscheiden Sie, was am besten zu Ihnen passt.

## Umgebung und Infrastruktur

Die neuen Miet- und Mietkaufwohnungen werden in attraktiver Lage im Zentrum von Sattledt errichtet, welche Ihnen kurze Wege für alltägliche Besorgungen ermöglicht. Von hier aus erreichen Sie in unmittelbarer Nähe mehrere Nahversorger und öffentliche Einrichtungen, wie ein Ärztezentrum, Kindergarten, Volksschule und Mittelschule sowie eine Bushaltestelle mit Verbindungen nach Wels, Kirchdorf und Kremsmünster und den nahen Autobahnanschluss an die A1 sowie die Bundesstraße B122.



Weiters stehen Ihnen diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Fußball, Tennis, Mountainbiken, Kampfsport, Volleyball, Wander- und Joggingwege, u.v.m. zur Verfügung. Betreffend Kulinarik können Sie aus der großen Anzahl an gemütlichen Restaurants und Cafés in der Stadt wählen und das vielfältige Angebot genießen.



# Übersicht Preise

Preise in Euro

Typ	Raum- anzahl	Wohnnutzfläche m <sup>2</sup> ab	Loggia m <sup>2</sup>	Terrasse im Erdgeschoß oder Dachterrasse m <sup>2</sup>	Garten m <sup>2</sup>	Miete		Mietkauf				
						Miete brutto inkl. BK inkl. 2 Parkplätze <sup>1</sup> ab	Baukosten- beitrag gesamt <sup>2</sup> ab	Miete brutto inkl. BK inkl. 2 Parkplätze <sup>1</sup> ab	Baukosten- beitrag gesamt <sup>2</sup> ab	Grundkosten- beitrag gesamt <sup>3</sup> ab	Gesamtkauf- preis nach 5 Jahren <sup>4</sup> ab	Barerfordernis nach 5 Jahren bei Übernahme Förderdarlehen <sup>5</sup> ab
A	4	95,39	4,20	3,80	135,92	1.276,68	14.095,34	1.057,68	14.095,34	93.795,17	326.056,24	214.893,60
B	2	54,62	4,20	3,80	83,30	776,84	7.477,20	645,44	7.477,20	56.277,10	198.596,34	131.898,76
C	2	49,60	4,20	3,80	57,05	722,59	7.262,43	602,15	7.262,43	51.587,35	185.062,23	123.922,78
D	3	78,80	4,20	3,80	98,56	1.027,12	7.808,08	843,16	7.808,08	77.850,00	259.604,79	166.228,17
E	4	91,30	4,11	3,89		1.244,13	13.966,48	1.031,70	13.966,48	90.043,37	317.935,77	210.108,01
F	3	69,65	4,11	3,89		928,74	8.078,55	766,68	8.078,55	69.408,43	236.491,85	154.231,50
G	2	49,86	4,20	3,80	63,71	807,93	8.920,15	674,34	8.920,15	57.215,06	209.213,74	141.404,53
H	3	66,75	4,20	3,80	71,59	982,26	8.950,36	811,44	8.950,36	73.160,24	251.274,43	164.567,57
I	3	73,46	4,20	3,80	72,45	761,29	8.207,41	792,66	8.207,41	72.222,28	244.612,32	159.017,09

<sup>1</sup> prognostiziertes, vorläufiges kostendeckendes monatliches Entgelt abhängig von den Finanzierungskosten und der Bauendabrechnung

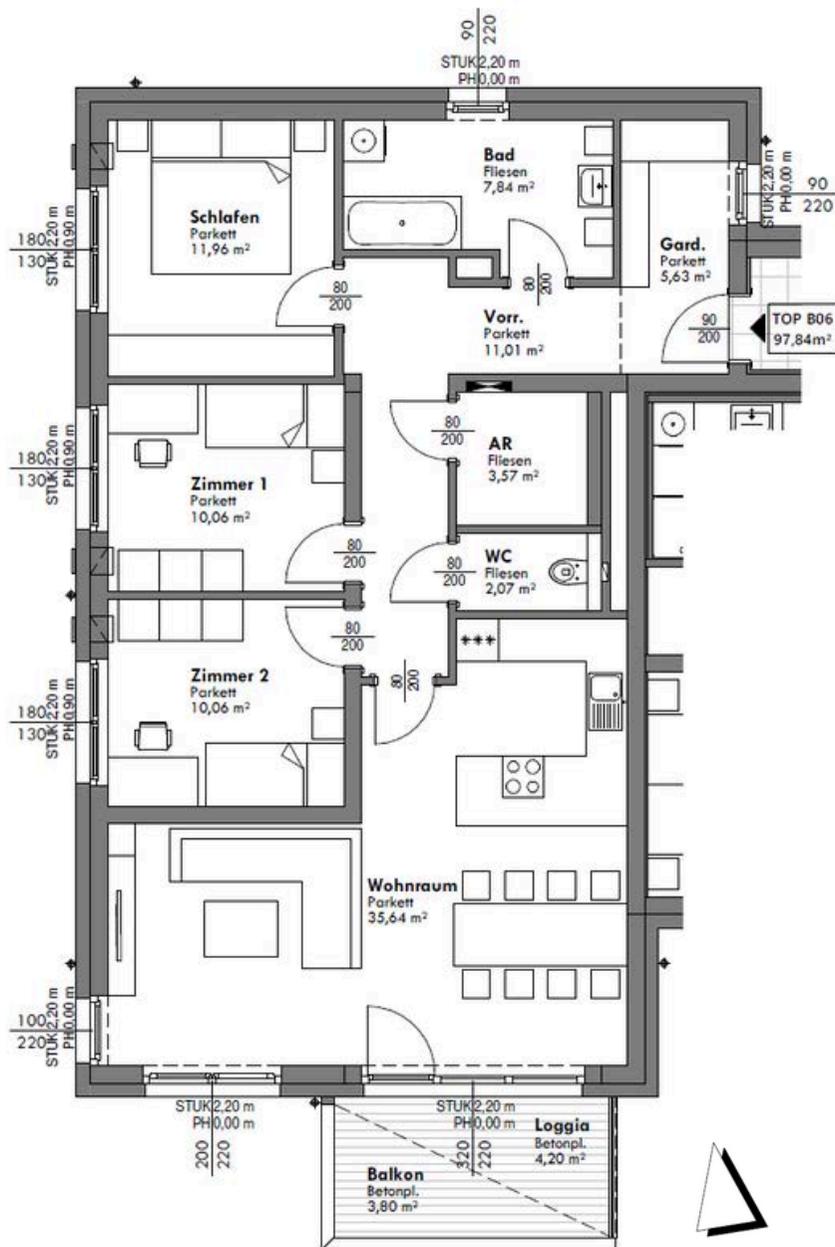
<sup>2</sup> Baukostenbeitrag für Wohnung und Tiefgarage - fällig innerhalb vier Wochen nach Zusage

<sup>3</sup> Grundkostenbeitrag fällig zwei Wochen vor Bezug

<sup>4</sup> prognostizierter, vorläufiger Gesamtpreis abhängig von der Bauendabrechnung unter Annahme einer 2%igen Indexierung, 1% Abschreibung, korrigiert um die VST, abzüglich der Einmalleistungen bei Bezug

<sup>5</sup> prognostiziertes vorläufiges Barerfordernis nach 5 Jahren bei Übernahme des Förderdarlehens

# Typ A

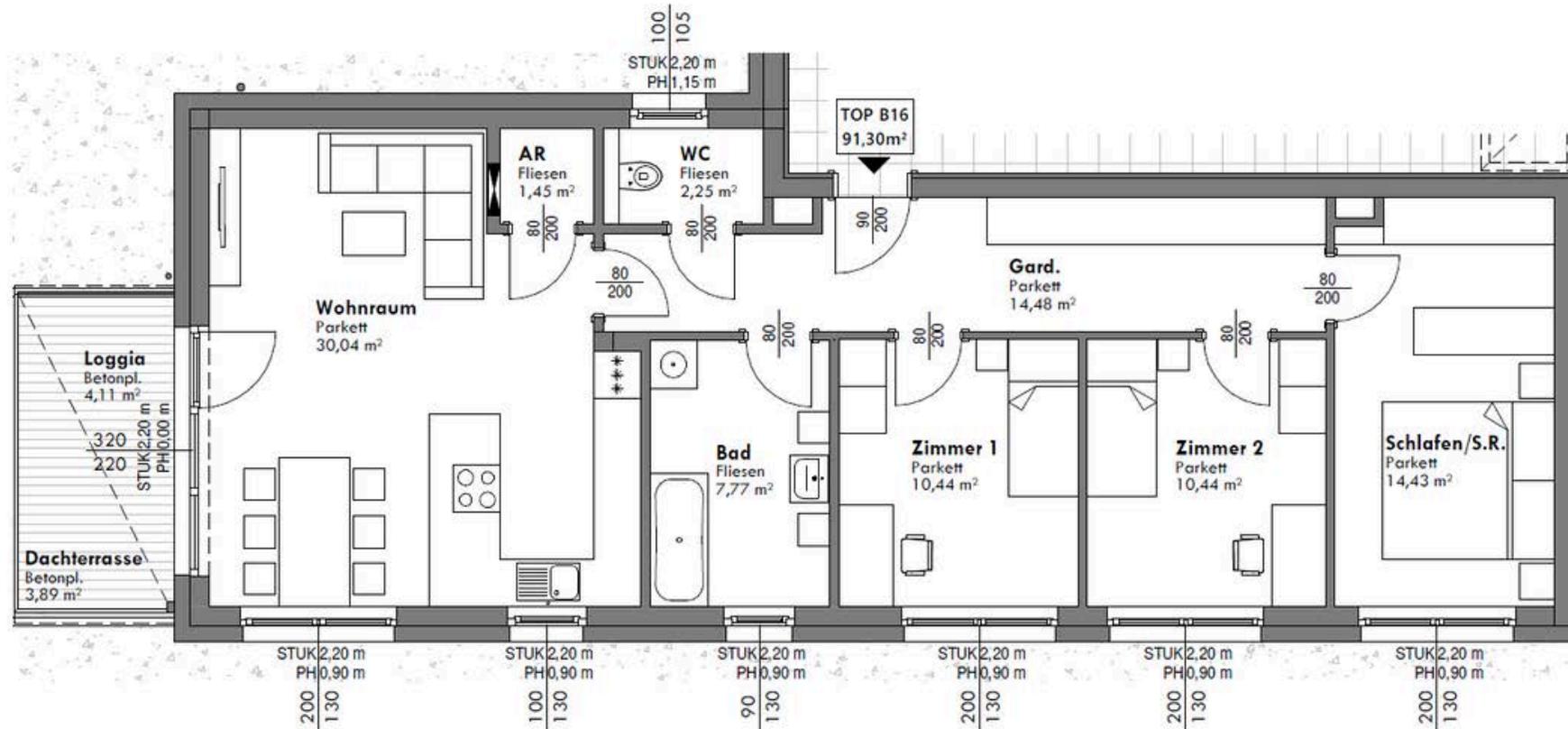


Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.  
Kein Maßstab. Geringfügige Änderungen möglich.



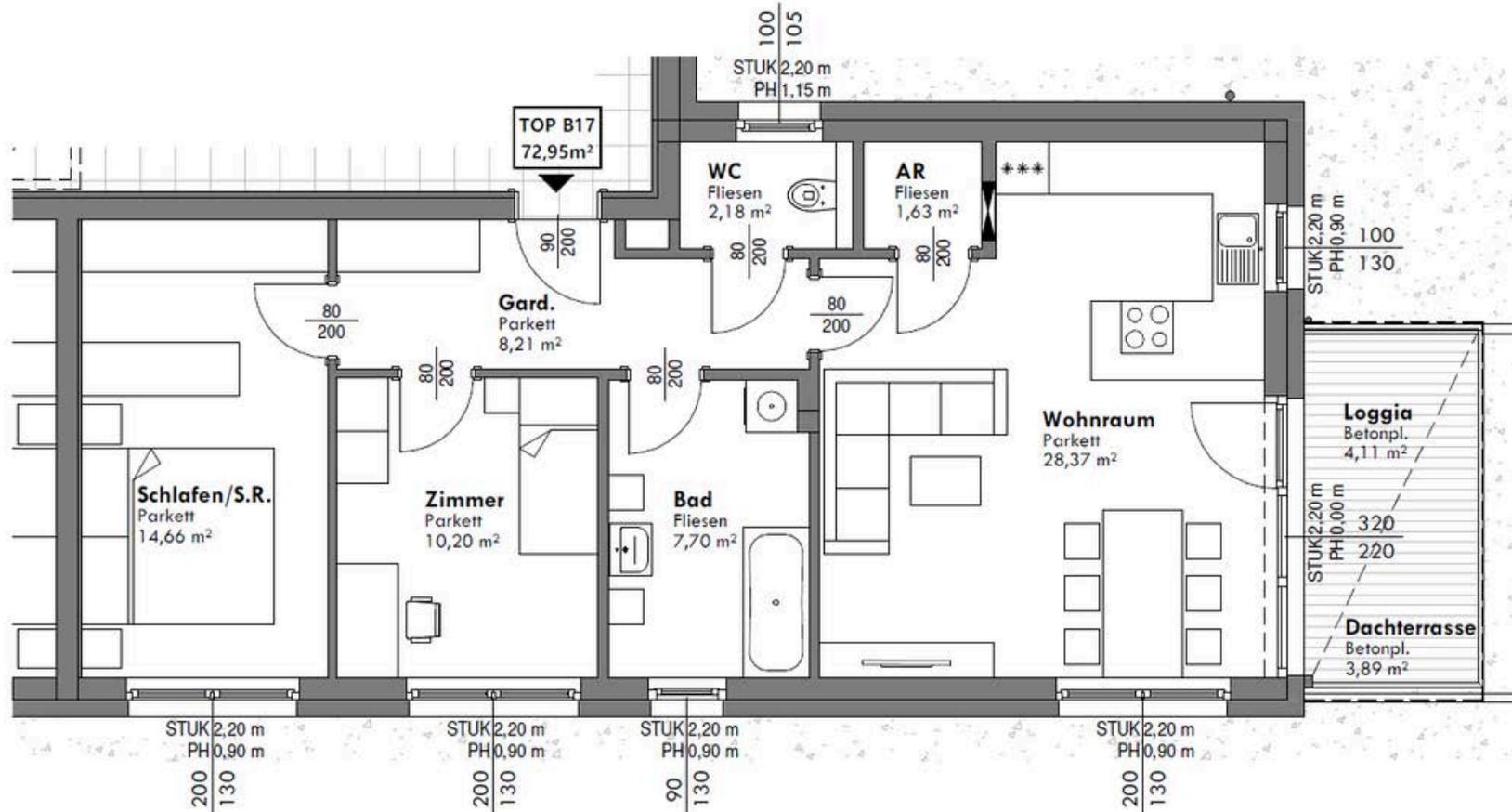






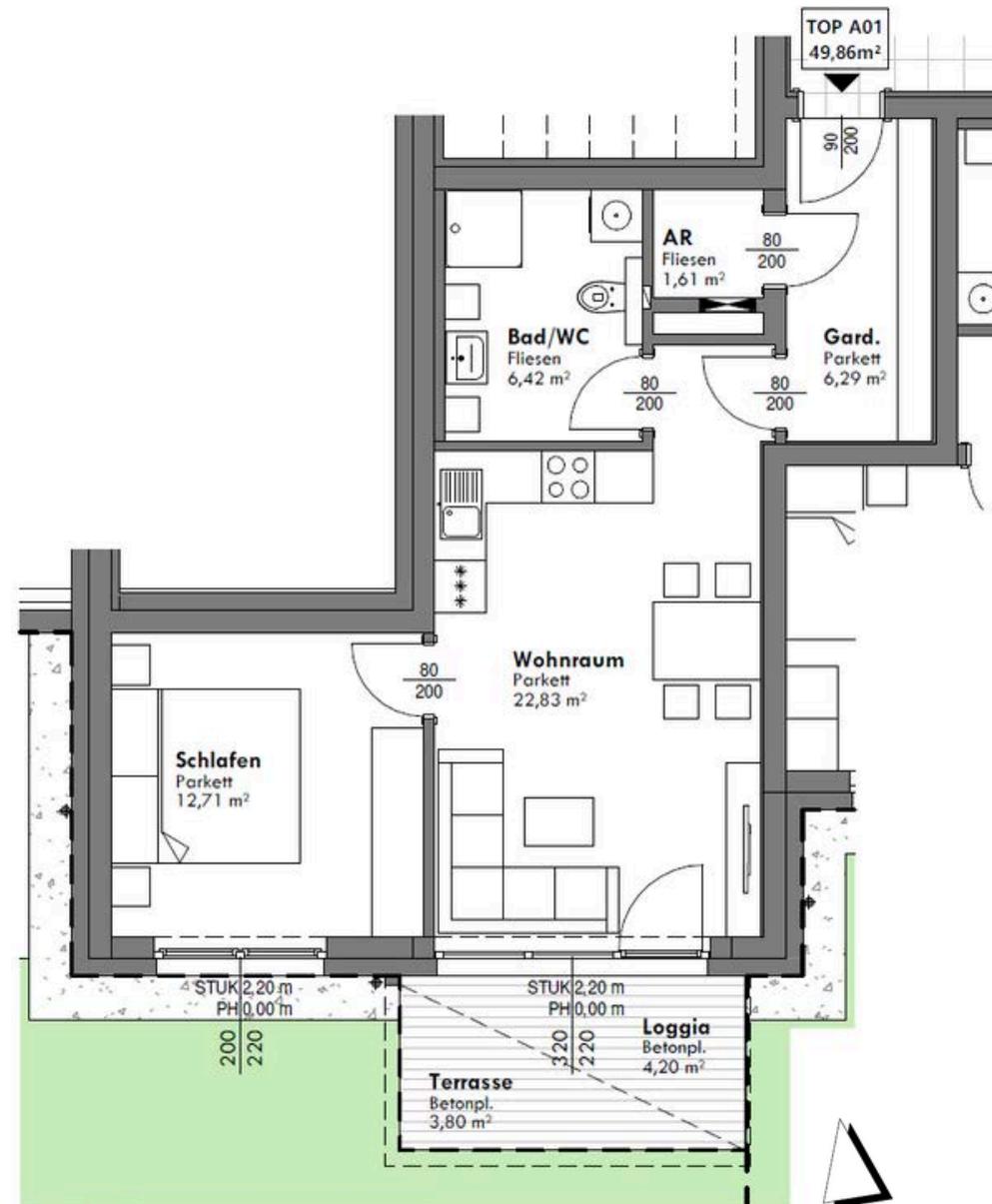
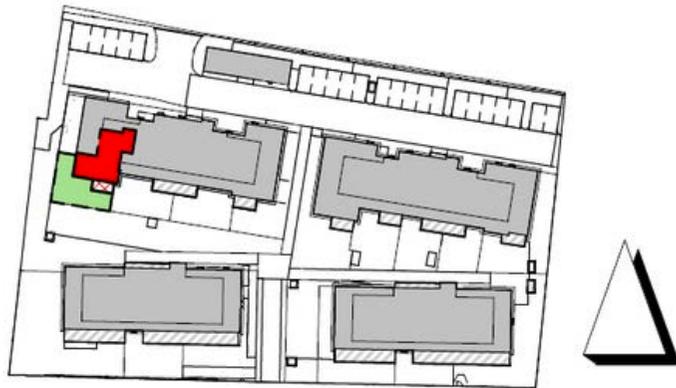
Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.  
Kein Maßstab. Geringfügige Änderungen möglich.

# Typ F



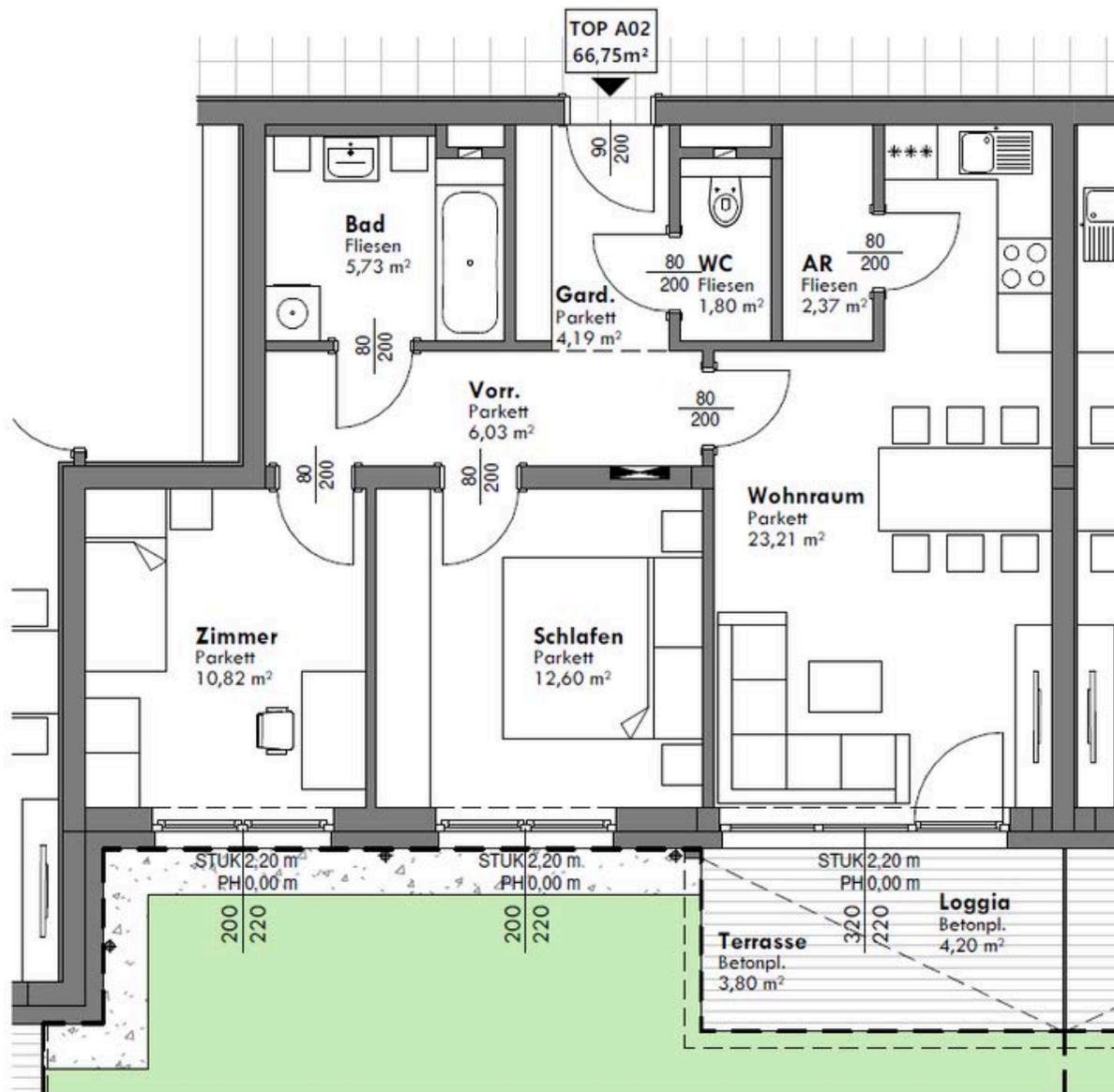
Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.  
Kein Maßstab. Geringfügige Änderungen möglich.





Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.  
Kein Maßstab. Geringfügige Änderungen möglich.

# Typ H



Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände stellen Planungsvorschläge dar und sind, soweit sie in der Ausstattungsliste nicht angeführt sind, nicht in der Standardausstattung enthalten.  
Kein Maßstab. Geringfügige Änderungen möglich.



# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Bauausführung

### Hauseingangstüre

Ausführung der Haupt-Eingangstüre in Aluminium mit Glaseinsatz (Alu-Glas-Portal).

Eingangstüre mit seitlicher Fixverglasung. Glas Klarglas, innen HAT-Drücker weiß, außen Griffstange Niro – Länge ca. 115 cm, inkl.

Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner in seitlichem Paneel verbaut.

### Außenfenster

Fenster/Terrassentüren mit Kunststoffprofilen - Farbe innen und außen weiß, mit Stockverbreiterung oben für nachträgliche Montage Sonnenschutz.

Die Fenster vom EG bis zum DG werden mit einer 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung ausgeführt.

$U_w = 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$

$R_w = 36 \text{ dB}$

Die Kellerfenster werden mit einer 2-Scheiben Wärmeschutzverglasung ausgeführt.

Ö-Norm RAL Montage der Fenster und Haustüren mit Glattstrich des Mauerwerks, sowie einer zusätzlichen Abdichtung des Mauerwerksanschlusses innen und außen mit Dichtfolie.

Teilweise Ausführung von Stocklüftern lt. Vermarktungsplan.

### Fensterbänke

Innenfensterbänke: Helolit (weiß beschichtet)

Außenfensterbänke: Alu-Color beschichtet (weiß)

### Elektroinstallation

Der Elektroanschluss vom Anschlusspunkt im Nahbereich der Grundstücksgrenze wird bis zum Zählerkasten im jeweiligen Haus im Technikraum im Kellergeschoß hergestellt. Vom Hauptverteiler aus werden die jeweiligen Wohnungs- bzw. Hausverteilerkästen versorgt. Die Elektroinstallation wird im Wohnbereich ausschließlich unter Putz verlegt. In den Keller und Nebenräumlichkeiten kann die E-Installation teilweise auf Putz erfolgen.

Der Potentialausgleich und die Erdung werden entsprechend den geltenden ÖVE-Vorschriften hergestellt. Die Wohnungen werden bis zu den Lichtauslässen verkabelt, die entsprechenden Lichtschalter und Steckdosen montiert, jedoch die Lichtauslässe nicht mit Leuchtmittel (Lampen) ausgestattet. Hingegen werden sämtliche Räume im Allgemeineigentum vom Errichter mit Leuchtmittel ausgestattet, wie etwa der Technikraum, der Gang, die Schleuse, der Fahrradabstellbereich, das Stiegenhaus, der Hauszugang, die Tiefgarage sowie die Außenbereiche.

Alle Gebäude werden mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

## **Glasfaser - Internet - TV - Telefon**

Im Vorraum jeder Wohnung kommt ein 4-reihiger Unterputzverteiler für die Glasfaserverkabelung. In den Unterputzverteiler wird eine Multimediadose installiert. Die Verkabelung vom Technikraum zur Multimediadose inkl. Anschlussleistungen sind enthalten. Die Verkabelung vom Unterputzverteiler zum Wohnzimmer ist enthalten. Die weiteren Verkabelungen sowie Anschlussdosen sind vom Eigentümer bzw. der Eigentümer\*in/Mieter bzw. Mieter\*in zu beauftragen und zu bezahlen. Die Leerverrohrung wird ausgeführt und ungenutzte Dosen werden mit Blinddeckel versehen.

## **Leerrohr Telefon**

Im Vorraum jeder Wohnung kommt ein Leerrohr für einen allfälligen Telefonanschluss zur Ausführung. Die Leerverrohrung wird ausgeführt und ungenutzte Dosen werden mit Blinddeckel versehen. Die Verkabelung sowie Anschlussdosen sind vom Eigentümer bzw. der Eigentümer\*in/Mieter bzw. Mieter\*in zu beauftragen und zu bezahlen.

## **Einzelwohnraumlüftungsgeräte (bei den Typen A, D, E, F)**

Bei den Randwohnungen kommen im Schlaf- und Kinderzimmer Einzelwohnraumlüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung der Marke Livo AeroLine Alm<sup>2</sup> oder gleichwertig zur Ausführung.

## **Elektroausstattung**

Die Schalter und Steckdosen werden vom Typ Busch & Jäger balance si weiß glänzend geliefert. Rauchmelder e<sup>2</sup> RM 10 Longlife oder gleichwertig. Gegensprechanlage bticino Classe 100 A16E Audio oder gleichwertig.

## **Heizung & Sanitärinstallation**

Die Gebäude werden an ein bestehendes Nahwärmenetz (Nahwärme Vorchdorf eGen) angeschlossen. Der gesamte für die Heizung und Warmwasserbereitung benötigte Energiebedarf wird ausschließlich über den Nahwärmeanschluss gedeckt. Es wird hiermit ausdrücklich festgehalten, dass im Gebäude selbst keine Heizanlage zur Ausführung kommt.

Die Wärmeabgabe der Heizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit den für jeden Raum berechneten und optimierten Verlegeabständen.

Ein Raumthermostat wird im Wohnraum der Wohnung platziert und dient zur Regelung der Beheizung. Von der zentralen Wohnungsstation bzw. Fußbodenverteilerkasten in der Wohnung ist jeder Wohnraum getrennt manuell regelbar.

Der Wärmeverbrauch (Heizung und Warmwasser) wird verbrauchsabhängig je Wohneinheit durch geeichte Wärmemengenzähler gemessen. Die dafür benötigten Wärmemengenzähler werden von einem von der Hausverwaltung zu beauftragenden Ableseunternehmen auf Mietbasis den Eigentümer\*innen zur Verfügung gestellt.

Heizungs-Verteilleitungen – egal ob „auf Putz“ oder „unter Putz“ verlegt – werden nach dem Stand der Technik mit einer Wärmedämmung versehen.

Alle sicherheitstechnischen Einrichtungen werden nach der aktuell gültigen Norm ausgeführt.

## **Innenputz**

Der Innenputz wird in Kalk-Gips als „Glätter“ malerfertig ausgeführt. In den Feuchträumen kommt ein Kalk-Zementputz als „Reiber“ bzw. ein Gips-Zementputz zur Ausführung. Die Kellerwände werden mit Ausnahme der Ziegelwände und des Stiegenhauses roh belassen.

## **Fußbodenaufbau**

In den Wohnbereichen setzt sich der Fußbodenaufbau aus der Stahlbetondecke, einer Beschüttung, Trittschalldämmplatten (TDPL), einer PAE-Folie und einem 7 cm starken Heizestrich zusammen.

## **Sonnenschutz**

Es soll bei allen wohnungszugehörigen Fenstern und Terrassentüren ein Leerrohr hergestellt werden als Vorbereitung für einen allfälligen späteren elektrischen Antrieb und einer Steuerung per Funk (kein Schalter)

Nicht enthalten: Sonnenschutz/Insektenschutz

## **Maler**

Sämtliche Decken und Wände werden mit einer einfarbigen weißen atmungsaktiven Mineralfarbe gestrichen, sowie Elementdecken, Stahlbetonträger und Stützen zuvor malerfertig gespachtelt. (Qualität 2 - Standard lt. Innenputznorm; Schattenfreiheit bei Streiflicht kann nicht erreicht werden; bei höheren Anforderungen wie etwa bei indirekter Beleuchtung wird eine Streiflichtspachtelung empfohlen (Wahlposition))

## **Terrassen-/Balkon-/Loggienbelag**

Bei den Terrassen und Balkonen kommen Betonplatten (Estrichplatten) auf Distanzkonstruktion zur Ausführung.

## **Kellerabteile**

Bei den wohnungszugehörigen Kellerabteilen kommt ein Kellertrennsystem aus Stahlblechen inklusive einer Stahlblechtüre, die durch ein Vorhängeschloss gesichert ist und mit dem Wohnungsschlüssel versperrbar ist, zur Ausführung.

## **Außenputz/ Fassade**

Vor Beginn der Putzarbeiten an der Fassade wird ein entsprechendes Putzgerüst hergestellt und über die gesamte Dauer der Putzarbeiten vorgehalten. Als Wärmedämmung kommt ein 20 cm starkes Wärmedämmverbundsystem (WDVS, Vollwärmeschutz) zur Ausführung. Darauf wird ein zweifarbiger Reibeputz ohne Faschen hergestellt.

Die Balkonuntersichten werden entgratet und gestrichen.

Die farbliche Gestaltung der Fassade obliegt dabei ausschließlich dem Bauträger, wobei die für die Werbung verwendeten Außenvisualisierungen als Entscheidungsgrundlage dienen.

## **Schlosser & Glaser**

Als Geländer auf den Balkonen im 1. u. 2. OG kommt eine verputzte Brüstung aus Ziegel oder als Fertigteil (Overtec oder ähnliches) zur Ausführung.

Bei den Dachterrassen kommt ein verzinktes Flachstahlgeländer zur Ausführung.

Die Innengeländer im Stiegenhaus (KG - 2. OG) werden grundiert und gestrichen als Stahlgeländer mit aufgesetztem Edelstahlhandlauf ausgeführt.

## Fliesen

Verlegen der Bodenfliesen im Bad, WC, und AR - Sintesi Evoque Variante greige SIN 10099, Format 60/30cm oder gleichwertiges im Falle einer Produktionseinstellung.

Verlegen der Wandfliesen Vitra Arkitekt 40/20cm im Bad und WC weiß matt oder gleichwertiges im Falle einer Produktionseinstellung.

Die Wände im Bad bis ca. 2,1m und im WC auf eine Höhe von 1,50 m verfliest.

Der obere Abschluss der Wandfliesen erfolgt mit einer Acryl-Fuge. Die Fugenausbildung zwischen Boden- und Wandfliesen/Sockelleiste erfolgt in Silikon (Wartungsfuge).

## Parkettboden

Verlegen des Parkettbodens (verklebt) im Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer u. Vorraum.

Produkt: Fertigparkett Strip 360 von Fa. Weitzer, eiche matt versiegelt, Format 360 x 108 x 9,6 mm, Sortierung classic-S mit ca. 3,6 mm Nuttschichte oder gleichwertig.

Sockelleiste: Schweizerleiste mit Schaumstoffrücken, verklebt auf Estrich/Heizestrich.

## Bodenbeschichtung in den Keller- und Nebenräumen

In den Keller- und Nebenräumen kommt mit Ausnahme des Stiegenhauses (Fliesen) eine Estrichversiegelung zur Ausführung.

## Wohnungseingangstüre

Als Wohnungseingangstüre kommt eine weiße Holztüre mit einer glatten Oberfläche, einem Drücker innen und einem Knopf außen (beides aus Edelstahl) mit Türspion und Namensschild zur Ausführung.

Die Türe erfüllt die erhöhten schalltechnischen Vorschriften und wird den Anforderungen der Feuerwiderstandsklasse EI2 30 C-S200 sowie der Widerstandsklasse WK II gerecht. Weiters wird die Türe mit ihrer 3-fach Verriegelung für die Zentralschließanlage vorbereitet. Der Wohnungseingangstürstock wird als Stahl-Umfassungszarge mit einer lackierten Oberfläche ausgeführt.

## Innentüren

Türblatt - Innenlage aus Röhrenspan glatt lackiert in weiß.

Metallzarge weiß beschichtet sowie Gummidichtung.

Je Wohneinheit ist eine Innentüre z.B. Vorraum-Wohnraum mit einer Glaslichte ausgestattet.

2 Stk. Bänder glanzverzinkt

Drückergarnitur Edelstahl matt fertig montiert.

## Sanitäre Einrichtung

Küche: Anschluss/Abfluss für Küchenabwäsche (teilweise Aufputzmontage), Geschirrspüler-Kaltwasseranschluss und Abflussleitung

WC: Wandhängendes Geberit Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten und Unterputzdrückergarnitur mit Wasserstopp

Bad: Dusche: Die Brauseanlage kommt in Größe lt. Plan als Duschtasse mit max. 3 cm Höhenversatz. Als Abschluss dient eine einseitige fixe

Glaswand und Glastüre an der zweiten Seite, Unterputz Brausemischer in Chrom. Brausegarnitur bestehend aus Wandstange 60 cm, Basicjet 2-Handbrause, Brauseschlauch 175 cm, Chrom, mit Seifenschale.

Badewanne: Kunststoff-Badewanne weiß (170 cm), Wannenmischer Unterputzausführung inkl. Unterputzteil mit Brauseanschluss. Brausegarnitur für Badewanne bestehend aus Brauseschlauch mit verstellbarer Handbrause und Brausehalter.

Keramik-Waschtisch Geberit 60 cm, Einhandmischer mit Ablaufgarnitur, Chrom, mit Keramikkartusche und flexiblen Anschlüssen.

Waschmaschinenauslaufhahn DN15 1/2' poliert, Chrom, inkl. Schlauchverschraubung, HL Einbausifon für Waschmaschine DN50/40.

### **Aufzugsanlage**

Errichtung von einer Aufzugsanlage je Gebäude. Erfüllung der behördlichen Auflagen, barrierefreie Ausführung, Teleskop-Schiebetüren, Edelstahlkabine und Türen, Spiegelfront ab 80 cm bis 220 cm, Haltegriffe in Edelstahl, Kabinen- und Etagentableau, Lichtvorhang, Schließkraftbegrenzer, notwendige Steuerung, Notrufkommunikationsschaltung lt. Vorschrift.

8 Personen oder 630 kg, 1m/s, Betonschacht schalrein, Zugänge einseitig, geringe Geräuschentwicklung, Tragrahmen als Stahlprofilkonstruktion mit Gleitführungen und automatischen Führungsschienenöler.

4 Haltestellen (von KG - 2. OG), Über- und Unterfahrt lt. Vorschrift, TÜV- Abnahme und Einholung der Benützungsbewilligung

### **Außenanlagen**

Verkehrsflächen, Hauszugänge, Freiparkplätze:  
Die Verkehrsflächen, die Hauszugänge, die Tiefgarage und die Freiparkplätze werden asphaltiert.

#### Überdachter Müllsammelbereich:

Im Einfahrtsbereich kommt ein überdachter Müllsammelbereich zur Ausführung.

#### Spielplatz/Allgemeingrünfläche:

Im Bereich des Spielplatzes kommen diverse Spielgeräte wie eine Sandkiste, eine Doppelschaukel, eine Nestschaukel und eine Federwippe zur Ausführung. Zusätzlich werden zwei Sitzbänke mit je einem Müllkorb bereitgestellt.

#### Einfriedung

Als Einfriedung zwischen den Eigengärten der Wohnungen im Erdgeschoß und als Abgrenzung zur Grundgrenze, wo noch kein Zaun besteht, kommt ein silberfarbener Maschendrahtzaun (H=125 cm) zur Ausführung.

#### Traufenausbildung:

Ausbilden der Traufe mit Traufenschotter inkl. der Rasenleistensteine als Begrenzung.

## Wie setzt sich die monatliche Miete zusammen?

### **Annuitätendienst**

Anteilige Zinsen und Rückzahlungen für das zur Finanzierung der Baukosten verwendete Wohnbauförderungsdarlehen und Bankdarlehen. Durch eine variable Verzinsung der Bankdarlehen kann sich somit die angeführte voraussichtliche Miete noch vor Bezug ändern.

### **Eigenmittelverzinsung**

Verzinsung der von der GWG eingesetzten Eigenmittel für (Grund-) und Baukosten.

### **AFA (Abschreibung für Abwertung)**

Die von der GWG für den Bau der Wohnanlage aufgebrachten Eigenmittel sind nach den geltenden Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes jährlich 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.

### **Betriebskostenkonto**

Die Betriebskostenvorauszahlung für Ihre Wohnung ist eine von der GWG 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.

### **Verwaltungskosten**

Der Verwaltungskostenbeitrag wird in seiner Höhe vom Ministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten festgesetzt. Er stellt das Entgelt für die Verwaltungstätigkeit der GWG dar.

Bei den vorgenannten Komponenten handelt es sich um kostendeckend kalkulierte Beträge nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

## Wohnbauförderung

Gemäß den Richtlinien der Wohnbauförderung des Landes OÖ muss der/ die Mieter\*in folgende allgemeine Voraussetzungen erfüllen:

- Volljährigkeit
- Die Wohnung dient ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses.
- Wohnrechte an der derzeitigen Wohnung sind innerhalb von sechs Monaten aufzugeben.
- Bürger\*innen, 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 Oberösterreich [www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)).
- Das Jahresnettoeinkommen des Vorjahres darf folgende Grenzen nicht überschreiten:

Bei einer Person	EUR 50.000,--
Bei zwei Personen	EUR 85.000,--
Für jede weitere Person	EUR 7.500,--
(Bei Bezug von erhöhter Familienbeihilfe	EUR 8.500,--)

Für die monatliche Mietbelastung 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.

## Welche Einmalzahlungen sind vor Bezug fällig?

### Baukostenbeitrag

Der Baukostenbeitrag ist bei Miete und Mietkauf vier Wochen nach Zuweisung zur Zahlung fällig.

### Grundkostenbeitrag

Der Grundkostenbeitrag ist beim Mietkauf zwei Wochen vor Bezug der Wohnung zur Zahlung fällig.

Diese Einmalzahlungen sind Teil der kostendeckenden Mietberechnung. Falls die Wohnung nicht übereignet wird, bleiben die Beträge (1 % pro Jahr abgewertet) bis zum Vertragsende bei der GWG.

## Sehr günstige Finanzierungsform

Die Laufzeit des Förderdarlehens beträgt 45 Jahre. Bis 25 Jahre betragen die Zinsen 0,5 % des Förderdarlehens. Ab dem 26. Jahr betragen die Zinsen 1 %.

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 oder Zinsänderungen der Bankdarlehen).

## Mietkaufvariante

Die folgenden Informationen basieren alle auf der derzeit geltenden Rechtslage und können sich im Falle von Änderungen der gesetzlichen Bestimmungen oder den dazu ergangenen Verordnungen noch ändern. Sie haben zwischen dem 5. und 20. Mietjahr dreimal die Möglichkeit, Ihre Wohnung zu kaufen.

Die Festlegung des Kaufpreises erfolgt gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Der Fixpreis wird ausgehend von den Herstellungskosten (Grundkosten und endabgerechnete Baukosten) durch den Verbraucherpreisindex wertgesichert und ein Prozent pro Jahr für angemessene Absetzung für Abschreibung in Abzug gebracht.

Ferner werden die Rücklage gem. WGG § 13 Abs. 1 in Höhe von 2 % und die Pauschalabgeltung für die Vermarktung in Höhe von 3 % berücksichtigt. Erfolgt die Veräußerung vor Ablauf der 10-jährigen Steuerfrist, so ist eine aliquote Vorsteuerberichtigung, die den Kaufpreis erhöht, vorzunehmen.

Vom Gesamtverkaufspreis werden die bei Bezug geleisteten Einmalzahlungen vermindert um die 1%ige Verwohnung in Abzug gebracht.

Eine Übernahme des Wohnbauförderungsdarlehens ist möglich. Zum Kaufzeitpunkt ist hier zu prüfen, ob die Wohnung von allen Käufer\*innen hauptwohnsitzlich genutzt wird. Wird das Darlehen übernommen, so wird die zum Veräußerungstichtag offene Restschuld vom Kaufpreis in Abzug gebracht und der Eigentümer oder die Eigentümerin übernimmt die weitere Tilgung des Wohnbauförderungsdarlehens.

### Kaufpreisberechnung (Mietkauf nach § 15b WGG/§ 23 Abs. 4c WGG)\*

1	Baukosten netto (auf Basis der WBF-Endabrechnung)	
2a	+ Grundkosten ( <b>ohne</b> USt.-Berücks.)	
2b	+ Grundkosten ( <b>mit</b> USt.-Berücks.)	
3	+ Vorsteuerberichtigung (abhängig vom Kaufzeitpunkt)	
4	= Herstellungskosten (auf Basis der WBF-Endabrechnung)	
5	- Abschreibung	1,00 % p.a. von 4
6	= Zwischensumme	
7	+ Indexanpassung (VPI) Annahme 2 % p.a.	2,00 % p.a. von 6
8	= Zwischensumme	
9	+ Zuschläge gemäß WGG	5,00 % p.a. von 8
10	= <b><u>Gesamtkaufpreis</u></b>	
11	- Grund-/Baukostenbeitrag abgewertet	1,00 % p.a.
12	= <b><u>vorläufiger Kaufpreis abzüglich Einmalzahlungen</u></b>	
13	- Restschuld WBF-Landesdarlehen bei Übernahme	
14	= <b><u>Barkaufpreis</u></b>	

\* Vorbehaltlich der Änderung der dafür geltenden Bestimmungen und den hiezu ergangenen Verordnungen.



Wohnenswert.