



Wohnenswert.

Engerwitzdorf

27 Mietkaufwohnungen

Inhalt

- 3 GWG – Ihr zuverlässiger Partner
- 4 Ausstattung, Mietkaufoption
- 5 Lage
- 6 Infrastruktur
- 7 Übersicht Preise
- 8 Wohnungstyp A
- 9 Wohnungstyp B
- 10 Wohnungstyp C
- 11 Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- 16 Informationen
- 19 Notizen

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

**Alle Infos zum Bauprojekt
finden Sie auch online:**



Geförderte Mietkaufwohnungen in zentraler Lage

Willkommen beim Mietkauf-Neubauprojekt Roseggerstraße 11 - 15 in 4209 Engerwitzdorf

Ausstattung

Diese exklusiven Wohnungen mit hohem Wohnkomfort bieten drei oder vier Zimmer mit Wohnflächen zwischen 70 und 90 Quadratmeter und sind perfekt durchdacht, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Jeder Wohnung sind zwei PKW-Abstellplätze und ein Kellerabteil zugeordnet.

Individuelle Grundrissänderungen sind je nach Baufortschritt möglich.

- 27 Wohnungen mit Loggia oder Terrasse, teilweise Eigengärten
- 40 Tiefgaragenplätze
- 14 Außenabstellplätze
- Wohnbauförderung
- umweltfreundliche Nahwärme
- HWB 36, fGEE 0,67
- geplante Fertigstellung: Mai 2026

Mietkaufoption

Profitieren Sie von unserer flexiblen Mietkaufoption und verwandeln Sie Ihre Miete in Eigentum.

Erleben Sie modernes Wohnen in seiner schönsten Form – vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause.

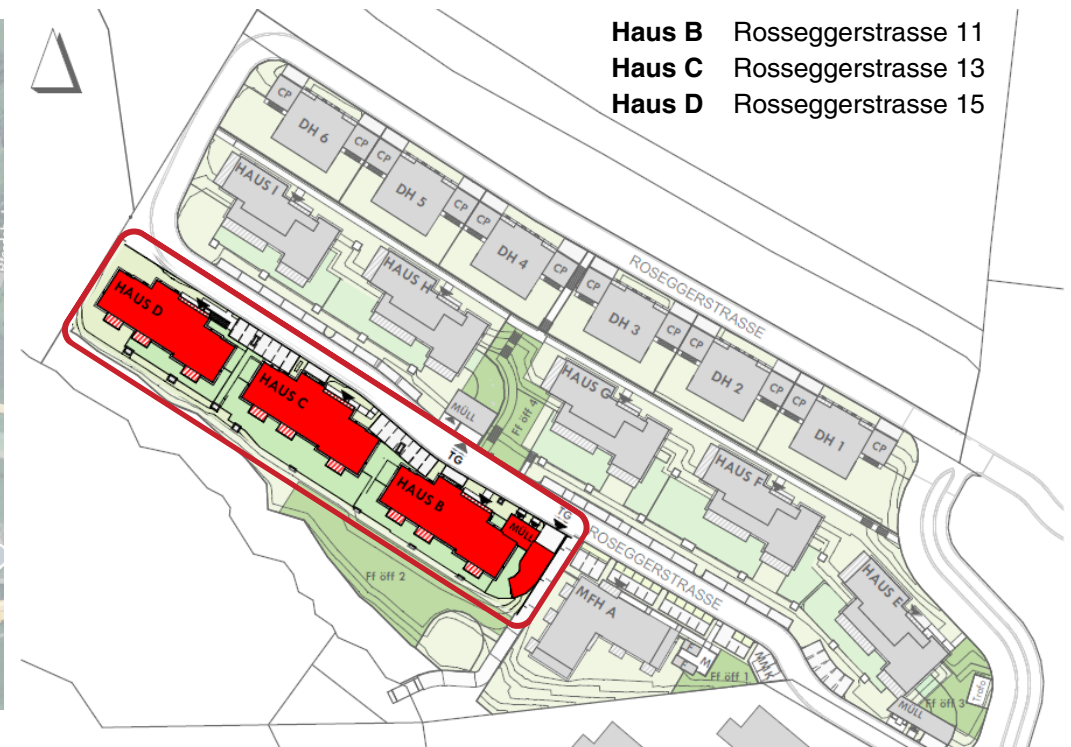
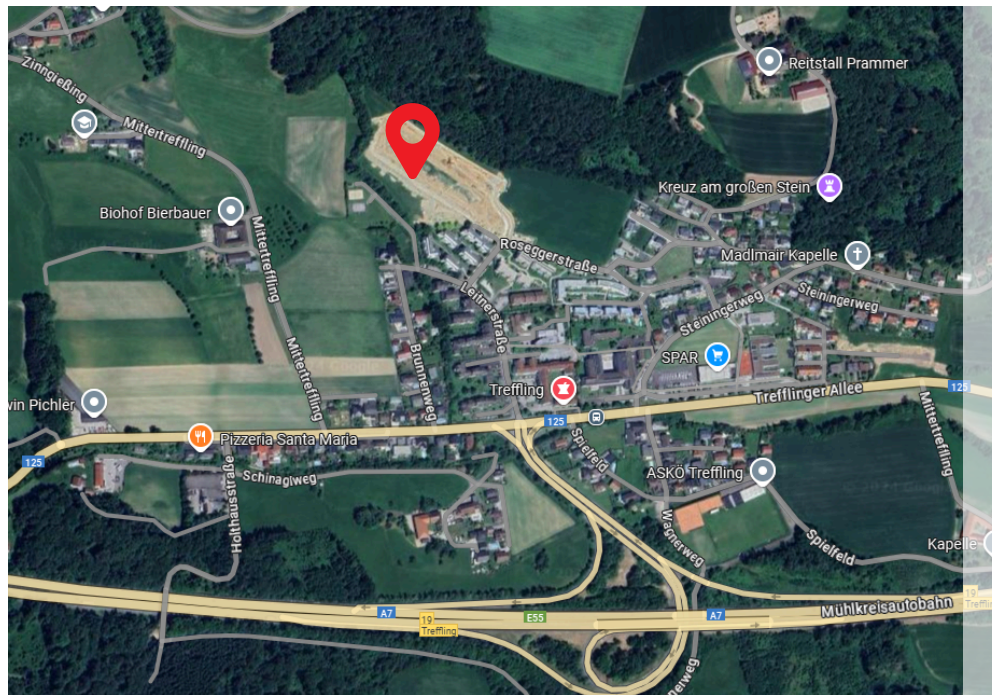
Nutzen Sie die Vorteile der Wohnbauförderung mit den besonders günstigen Finanzierungskonditionen auch beim Kauf der Wohnung.

Lage

Entdecken Sie Ihr Zuhause im Ortsteil Mittertreffling in schönster Grünruhelage und familiärer Wohnumgebung. Die neuen Mietkaufwohnungen werden in einer attraktiven Siedlungslage nahe dem Linzer Stadtgebiet errichtet. Von hier aus erreichen Sie innerhalb weniger Minuten verschiedene Nahversorger, öffentliche Einrichtungen sowie Linz-Urfahr, den Campus der Johannes Kepler Universität und den Science Park.

Zusätzlich zu Auto und Bus wird die neue Regional-Stadtbahn (Linz-Auhof bis Gallneukirchen/Pregarten) eine schnelle, bequeme und vor allem umweltfreundliche Anbindung von Mittertreffling nach Linz gewährleisten.

Die Gemeinde Engerwitzdorf, die benachbarte Gemeinde Gallneukirchen und die Stadt Linz bieten ihren Bewohner*innen ein sehr gutes Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen (Krabbelstube, Kindergarten, Hort) und Bildungseinrichtungen (Volkschule, Neue Mittelschule, Gymnasium). Nicht nur für Familien mit Kindern ist Engerwitzdorf der optimale Platz zum Wohnen und Wohlfühlen, auch für sportbegeisterte Menschen ist die Lage der ideale Ausgangspunkt für ein breitgefächertes Sport- und Freizeitprogramm.



Perfekte Infrastruktur



Nahversorger

- Spar, Billa, Hofer
- Bäckerei, Biohof
- Friseur
- Apotheken
- Tankstellen
- Bankstellen
- Cafés, Gasthäuser, Restaurants, Pizzeria
- Postpartner

Kinder und Bildung

- Krabbelstube
- Kindergarten
- Volksschule Mittertreffling
- Hort
- Neue Mittelschule
- Europagymnasium Auhof
- HAK Auhof
- HBLA Elmborg
- Linz International School Auhof (LISA)
- Johannes Kepler Universität
- Science Park

Gesundheit und Ärzte

- Allgemeinmedizin
- Zahnarzt
- Tierarzt
- Psychotherapeuten
- Hebammenstudio
- Ärztezentrum Gallneukirchen

Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle Mittertreffling (5 Min zu Fuß)
- Autobahnanschluss Treffling - A7 Mühlkreisautobahn
- Kurze Entfernung zur B125 Freistädter Straße
- Regional Stadtbahn S7 (in Planung)

Sport und Freizeit

- ASKÖ Treffling
- SportUnion Schweinbach
- Pleschinger See
- Fitnessstudio
- Tennis
- Fußball
- Turnen
- Reiten
- Stocksport
- Spielplatz
- Motorikarena
- Wanderwege
- Donauradweg

Übersicht Preise

Preise in Euro

TYP	Adresse	Raum- anzahl	Tiefgaragen- abstellplatz	Frei- abstell- platz	Wohn- nutz- fläche m ²	Loggia/ Balkon m ²	Garten m ²	Miete brutto inkl. Betriebs- kosten und 2 Parkplätzen *1	Baukostenbeitrag gesamt *2	Grundkosten- beitrag gesamt*3	Gesamtkaufpreis nach 5 Jahren *4	Barerfordernis nach 5 Jahren bei Übernahme Förderdarlehen *5
A	Roseggerstrasse 11/EG/1	4	2		90,88	8	140,54	1.253,31	14.348,01	109.000,00	378.941,06	262.663,13
B	Roseggerstrasse 11/EG/2	3	1	1	73,57	8	65,94	947,93	8.446,61	85.000,00	289.176,51	198.501,06
C	Roseggerstrasse 11/EG/3	4	2		90,49	8	105,75	1.213,06	13.522,83	106.000,00	366.184,85	253.107,23
A	Roseggerstrasse 11/1/4	4	1	1	90,88	8		1.043,43	8.863,86	95.000,00	319.080,11	217.736,96
B	Roseggerstrasse 11/1/5	3	1	1	73,57	8		881,08	8.154,54	78.000,00	268.243,99	185.035,93
C	Roseggerstrasse 11/1/6	4	1	1	90,49	8		1.043,43	8.863,86	95.000,00	319.080,11	217.736,96
A	Roseggerstrasse 11/2/7	4	1	1	90,88	8		1.031,83	8.163,86	95.000,00	315.294,98	213.951,83
B	Roseggerstrasse 11/2/8	3	1	1	73,57	8		881,08	8.154,54	78.000,00	268.243,99	185.035,93
C	Roseggerstrasse 11/2/9	4	1	1	90,49	8		1.078,22	10.963,86	95.000,00	330.435,50	229.092,35
A	Roseggerstrasse 13/EG/1	4	1	1	90,88	8	188,14	1.191,07	10.806,28	108.000,00	365.525,05	250.313,89
B	Roseggerstrasse 13/EG/2	3	1	1	73,57	8	165,95	1.007,27	9.355,23	90.000,00	307.913,44	211.904,14
C	Roseggerstrasse 13/EG/3	4	1	1	90,49	8	162,74	1.148,48	9.322,83	106.000,00	351.974,07	238.896,45
A	Roseggerstrasse 13/1/4	4	2		90,88	8		1.175,54	16.605,58	96.000,00	355.206,90	252.796,98
B	Roseggerstrasse 13/1/5	3	1	1	73,57	8		892,67	8.854,54	78.000,00	272.029,12	188.821,06
C	Roseggerstrasse 13/1/6	4	2		90,49	8		1.131,20	14.463,86	95.000,00	340.861,15	239.518,00
A	Roseggerstrasse 13/2/7	4	2		90,88	8		1.119,61	13.763,86	95.000,00	337.076,02	235.732,87
B	Roseggerstrasse 13/2/8	3	1	1	73,57	8		892,67	8.854,54	78.000,00	272.029,12	188.821,06
C	Roseggerstrasse 13/2/9	4	2		90,49	8		1.129,16	13.805,58	96.000,00	340.066,38	237.656,46
A	Roseggerstrasse 15/EG/1	4	2		90,88	8	269,86	1.301,06	14.556,63	114.000,00	393.892,86	272.281,08
B	Roseggerstrasse 15/EG/2	3	2		73,57	8	97,28	1.024,11	13.346,61	85.000,00	307.172,42	216.496,97
C	Roseggerstrasse 15/EG/3	4	2		90,49	8	196,7	1.299,69	17.148,01	109.000,00	394.081,58	277.803,65
A	Roseggerstrasse 15/1/4	4	2		90,88	8		1.119,61	13.763,86	95.000,00	337.076,02	235.732,87
B	Roseggerstrasse 15/1/5	3	1	1	73,57	8		892,67	8.854,54	78.000,00	272.029,12	188.821,06
C	Roseggerstrasse 15/1/6	4	2		90,49	8		1.119,61	13.763,86	95.000,00	337.076,02	235.732,87
A	Roseggerstrasse 15/2/7	4	2		90,88	8		1.119,61	13.763,86	95.000,00	337.076,02	235.732,87
B	Roseggerstrasse 15/2/8	3	1	1	73,57	8		881,08	8.154,54	78.000,00	268.243,99	185.035,93
C	Roseggerstrasse 15/2/9	4	2		90,49	8		1.119,61	13.763,86	95.000,00	337.076,02	235.732,87

¹ prognostiziertes, vorläufiges kostendeckendes monatliches Entgelt abhängig von den Finanzierungskosten und der Bauendabrechnung

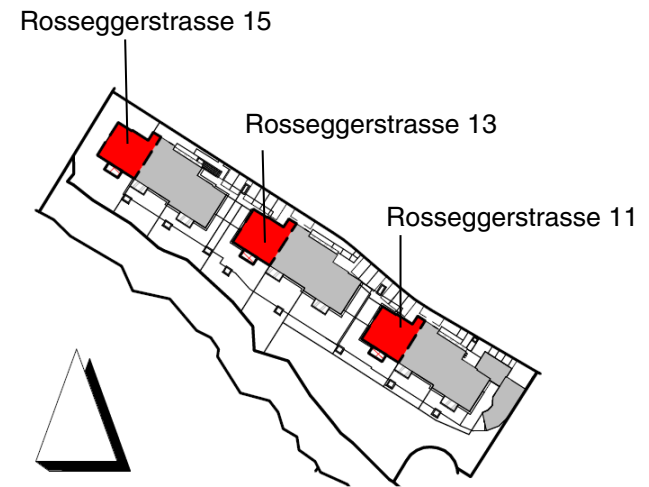
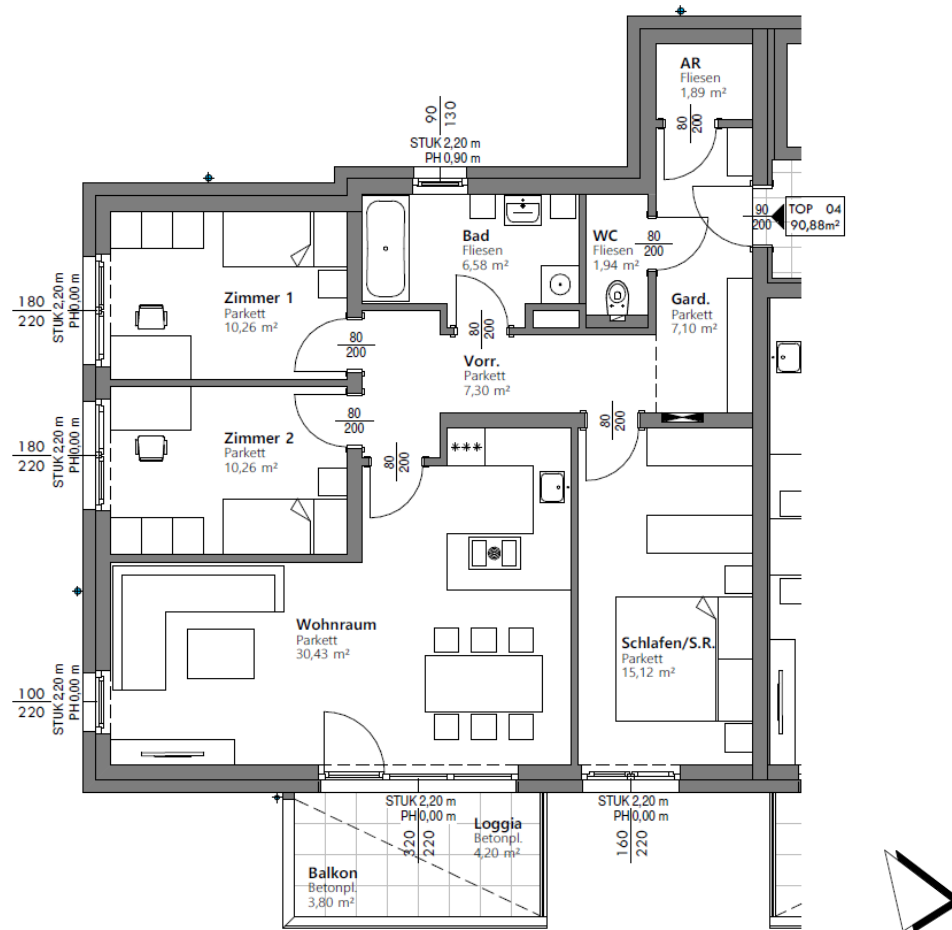
² Baukostenbeitrag für Wohnung und Tiefgarage - fällig innerhalb vier Wochen nach Zusage

³ Grundkostenbeitrag fällig zwei Wochen vor Bezug

⁴ prognostizierter, vorläufiger Gesamtkaufpreis abhängig von der Bauendabrechnung unter Annahme einer 2%igen Indexierung, 1% Abschreibung, korrigiert um die Vorsteuer, abzüglich der Einmalleistungen bei Bezug

⁵ prognostiziertes vorläufiges Barerfordernis nach 5 Jahren bei Übernahme des Förderdarlehens

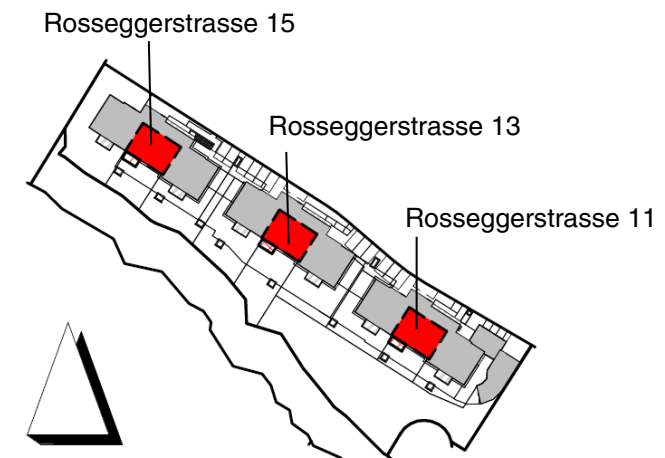
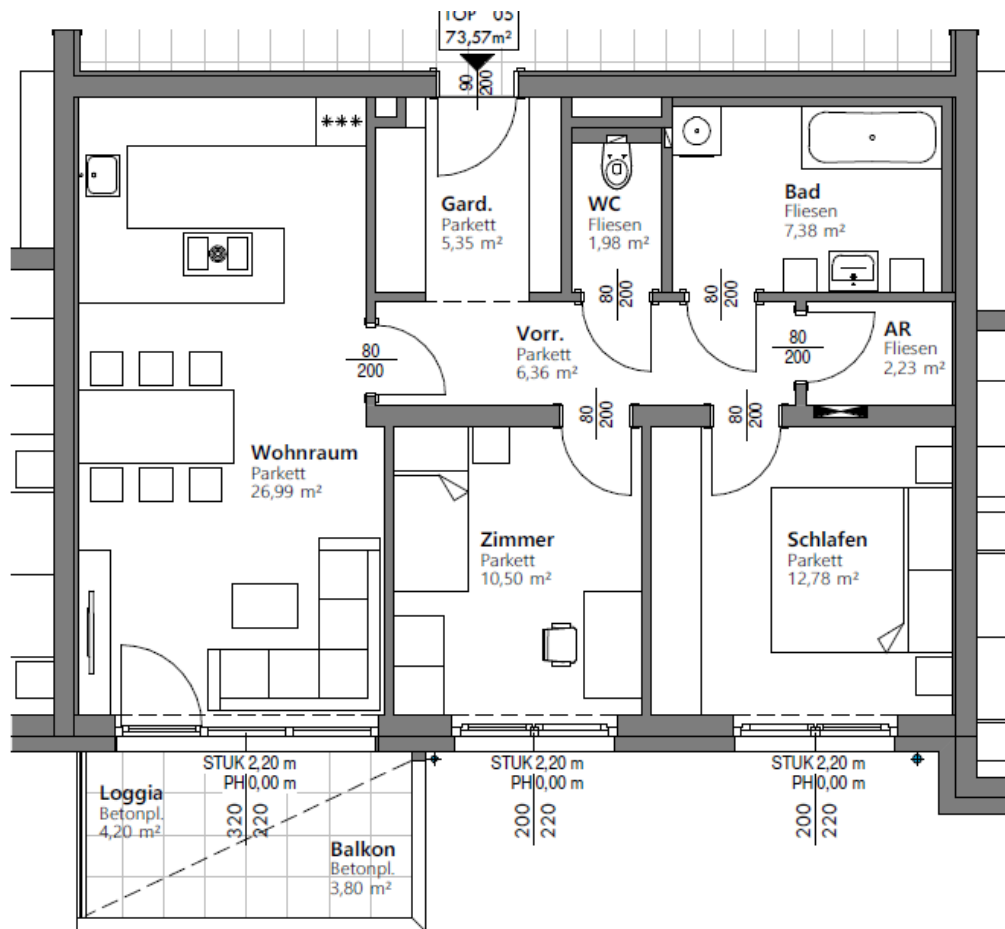
4-Zimmer Wohnung
Wohnfläche 90,88 m²



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.

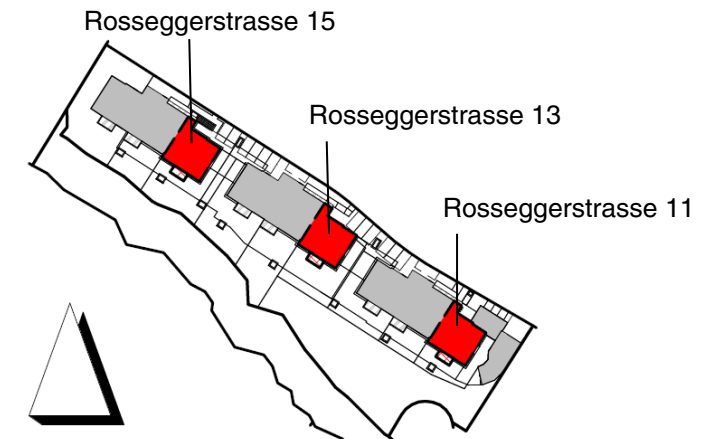
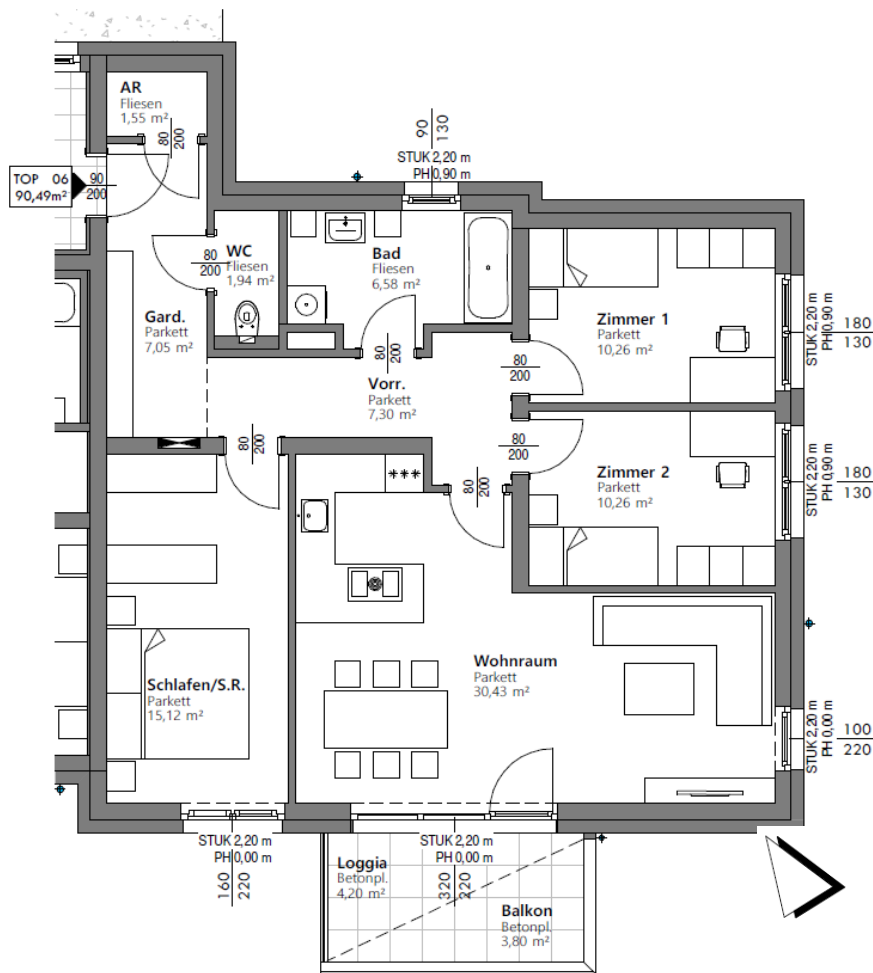
Typ B

3-Zimmer Wohnung Wohnfläche 73,57 m²



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.

4-Zimmer Wohnung
Wohnfläche 90,49 m²



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 Haupteingangstüre in Aluminium mit Glaseinsatz (Alu-Glas-Portal).

Eingangstüre mit seitlicher Fixverglasung. Glas Klarglas, innen Haustürdrücker weiß, außen Griffstange Niro – Länge ca. 115 cm, inkl. Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner seitlich verbaut.

Außenfenster

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

Die Fenster vom EG bis zum 2. OG 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.

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 wird ein 4-reihiger Unterputzverteiler für die Glasfaserverkabelung angebracht. In den Unterputzverteiler wird eine Multimediadose installiert. Die Verkabelung vom Technikraum zur Multimediadose inkl. Anschlussleitungen sind enthalten. Die wohnungsinterne Verkabelung sowie Anschlussdosen erfolgt durch den Anbieter.

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 von dem/der Mieter*in zu beauftragen und zu bezahlen.

Elektroausstattung

Die Schalter und Steckdosen werden vom Typ Busch & Jäger balance si weiß glänzend geliefert.

Rauchmelder e² RM 10 Longlife oder gleichwertig.

Gegensprechanlage bticino Classe 100 A16E Audio oder gleichwertig.

Heizung & Sanitärinstallation

Die Gebäude werden an ein bestehendes Nahwärmenetz (Nahwärme Linz AG) 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 Ablesunternehmen 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 wird bei allen wohnungszugehörigen Fenstern und Terrassentüren ein Leerrohr hergestellt, als Vorbereitung für einen allfälligen späteren elektrischen Antrieb und einer Steuerung per Funk (kein Schalter).

Nicht enthalten: 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. Weiters werden die Kellerabteile mit einer Steckdose und einem Lichtschalter ausgestattet.

Außenputz/Fassade

Als Wärmedämmung kommt ein 20 cm starkes Wärmedämmverbundsystem (WDVS, Vollwärmeschutz) zur Ausführung. Darauf wird ein zweifarbiger Reibputz ohne Faschen hergestellt.

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 zur Ausführung. Eine Seite ist über die gesamte Höhe verglast.

Die Innengeländer im Stiegenhaus (KG - 2. OG) werden einseitig aus beschichteten Stahlgeländern mit aufgesetztem Edelstahlhandlauf ausgeführt.

Fliesen

Verlegen der Bodenfliesen im Bad, WC, und AR - Farbe greige, Format 60/30cm oder gleichwertig.

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 1,50m verflieset.

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

Bei Übergängen zwischen verschiedenen Bodenbelägen wird eine Trennschiene eingebaut.

Parkettboden

Parkettboden (verklebt) im Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer u. Vorraum.

Produkt: Bauwerk Monopark Budget 45, Eiche matt versiegelt, ca. 3,6 mm Nutzschicht oder gleichwertig.

Sockelleiste: Schweizerleiste mit Schaumstoffrücken, verklebt auf Wand.

Bodenbeschichtung in den Keller- und Nebenräumen

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

Wohnungseingangstüre

Als Wohnungseingangstüre kommt eine weiße Holztüre mit beidseitiger Max 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 ist die Türe mit ihrer 3-fach Verriegelung für den Einbau einer Zentralschließanlage geeignet. 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.

Nicht enthalten: Verglasung, Sprossen, o.ä. (Wahlposition).

Sanitäre Einrichtung

Küche: Anschluss/Abfluss für Küchenabwäsche, Geschirrspüler-Kaltwasseranschluss und Abflussleitung.

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

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, Einbausifon für Waschmaschine DN50/40.

Außenbereich: Eine frostsichere Gartenarmatur der Marke Kemper im Außenbereich aller EG Wohnungen. Im Außenbereich gibt es pro Haus zusätzlich ein Kemper-Ventil für die Bewässerung der Allgemeinflächen.

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 Geräuscentwicklung.

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 Tiefgarageneinfahrtsbereich kommt ein überdachter Müllsammelbereich zur Ausführung.

Spielplatz/Allgemeingrünfläche:

Im Bereich des Spielplatzes kommen diverse Spielgeräte wie eine Sandkiste, eine Doppelschaukel 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.

Außenbereich:

Frostsichere Gartenarmatur

Informationen

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 aufgebrauchten Eigenmittel sind nach den geltenden Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes jährlich abzuschreiben.

Rücklagenkomponente

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

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

EVB (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.

Wohnbauförderung

Gemäß den Richtlinien der Wohnbauförderung des Landes OÖ muss der Mieter bzw. die Mieterin 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).
- 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 vier Wochen nach Zuweisung zur Zahlung fällig.

Grundkostenbeitrag

Der Grundkostenbeitrag ist zwei Wochen vor Bezug 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).

Wie und wann kann ich meine Wohnung dann kaufen?

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 Veräußerungsstichtag 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 (ohne USt.-Berücks.)	
2b	+ Grundkosten (mit 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 % von 8
10	= <u>Gesamtkaufpreis</u>	
11	- Grund-/Baukostenbeitrag abgewertet	1,00 % p.a.
12	= <u>vorläufiger Kaufpreis abzüglich Einmalzahlungen</u>	
13	- Restschuld WBF-Landesdarlehen bei Übernahme	
14	= <u>Barkaufpreis</u>	

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

Notizen



Wohnenswert.

GWG - Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH
Eisenhandstraße 30, 4020 Linz | www.gwg.at