

VÖCKLAMARKT - Lehrstraße

61 geförderte Wohnungen

Miete oder **Miete mit Kaufoption**



beratung@isg-wohnen.at

www.isg-wohnen.at



ISG

endlich daheim



PROJEKTÜBERSICHT:

ADRESSE:

Lehrstraße 7a/b/c in 4870 Vöcklamarkt

WOHNUNGSEINHEITEN:

- Gesamtanzahl: 61 Mietwohnungen (mit Kaufoption)
- Aufteilung: verteilt auf 3 moderne Wohnhäuser mit jeweils 3 Geschößen
 - 34 Zweizimmer-Wohnungen
 - 21 Dreizimmer-Wohnungen
 - 6 Vierzimmer-Wohnungen

Baubeginn: Dezember 2023

Baufertigstellung: Dezember 2025

AUSSTATTUNG:

- Tiefgarage: 61 zugewiesene Parkmöglichkeiten
- Freistellplätze: 37 weitere freie Stellplätze im Außenbereich
- Eigengarten: privater Grünbereich für jede Wohnungseinheit im Erdgeschoß
- Grundrisse: durchdachte und ansprechende Raumgestaltung
- Loggia: großzügige und optimal ausgerichtete Loggien
- Kellerabteile: zusätzlicher versperrbarer Stauraum für persönliche Gegenstände
- Aufzug: barrierefreier Zugang zu allen Stockwerken und Keller
- Wärmeversorgung: nachhaltige Fernwärme in Verbindung mit Fußbodenheizung
- Wohnraumlüftung: kontinuierliche Luftzirkulation in den Schlafräumen

GESAMTKONZEPT:

- modernes und attraktives Wohnkonzept mit interessanten Außenräumen zum Verweilen
- hohe Lebensqualität durch die Kombination von Komfort und Funktionalität

Das Projekt bietet nicht nur hochwertige Miet(kauf)-Wohnungen, sondern schafft auch eine lebenswerte Umgebung durch die Kombination von moderner Architektur, durchdachten Grundrissen und optimalen Lagevorteilen.

Projektübersicht

LAGEVORTEIL:

- Verkehrsanbindung: gute Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel (Weststrecke ÖBB)
- Bildungseinrichtungen: Kindergarten, Krabbelstube, Schulen, Musikschule vorhanden
- Einkaufsmöglichkeiten: bequemer Zugang zu Geschäften und anderen Einrichtungen
- Freizeitangebote : attraktive Angebote für Erholung, Sport und Kultur



Die Lage





Das Wohnprojekt



Symbolfoto



Symbolfoto



Symbolfoto

Visualisierungen

FENSTER:

Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung in weiß, Fensterbänke innen aus Schichtstoffplatten mit weißer Oberfläche - außen Alufensterbänke grau beschichtet;

SONNENSCHUTZ:

Die Fenster werden mit einem außenliegenden, elektrischen Sonnenschutz (Rollläden) ausgestattet.

TÜREN:

Innentüren: Glatte Türblätter mit Stahlzarge in weiß lackiert. Die Tür vom Vorraum ins Wohnzimmer hat 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 und WC, Duschbereich rutschfest;
Loggien und Terrassen: Holzlatenrost Lärche natur;

WANDOBERFLÄCHEN:

Fliesen im Bad bis ca. 2,00 m Höhe und im WC bis ca. 1,40 m Höhe; Farbe: matt weiß;
Mineralfarbe weiß in sämtlichen Wohn- und Nebenräumen, 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; eine Einbauküche ist nicht enthalten!

Bad: Waschtischanlage (weiß) mit verchromter Armatur, Abluftventilator (Bad u. WC), elektrischer Handtuchtrockner; Anschluss für Waschmaschine;

2-Zimmer-Wohnungen: Dusche ca. 130 x 90 cm mit Brausearmatur, transparente Echtglastrennwand;

3- und 4-Zimmer-Wohnungen: Einbaubadewanne ca. 170 x 75 cm mit Wannenfüll- und Brausearmatur;

ELEKTROINSTALLATIONEN lt. ÖVE u. EVU:

Internetanschluss: Glasfaser bis zum Wohnungsverteiler, CAT7-Verkabelung bis in die Aufenthaltsräume;

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

HEIZUNG:

Wärmeversorgung mittels Nahwärme (Biomasse Heizwerk), Abgabe über Fußbodenheizung;

WARMWASSER:

dezentrale Aufbereitung mittels Elektro-Speicher im Wohnungsverband;

KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG:

dezentral mit Einzelraum-Lüftungsgeräten;

TIEFGARAGE:

Ein zugewiesener Stellplatz pro Wohnung, diese sind mit einer gemeinschaftlichen E-Mobilitätsvorbereitung in Form einer intelligenten Ladeinfrastruktur ausgestattet.

HEIZWÄRMEBEDARF (HWB) und ENERGIEEFFIZIENZFAKTOR (fGEE) - HWB 27,0 kWh/m²a, fGEE 0,66;

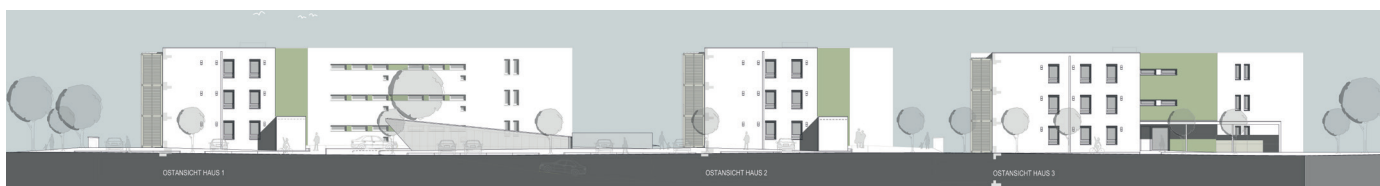
Bitte beachten Sie, dass Änderungen, die nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse bzw. im Ermessen der ISG liegen, vorgenommen werden können.

Die Ausstattung

Nord



Ost



Süd



West



Ansichten

Bedeutung: Miete mit Kaufoption

MIETVERHÄLTNIS:

Miete mit Kaufoption ist eine spezielle Art von Mietverhältnis, bei welchem dem Mieter die Möglichkeit eingeräumt wird, die gemietete Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt zu kaufen. Diese bereits im Mietvertrag schriftlich festgehaltene Option, gibt dem Mieter das Recht, das Eigentum zu erwerben, jedoch besteht keine Verpflichtung dazu.

"Sie können die Wohnung kaufen - Sie müssen aber nicht!"

FINANZIERUNGSBEITRAG:

Grundlage für das Recht zu kaufen ist Ihr Finanzierungsbeitrag!

Sie leisten vor Bezug der Wohnung einen Finanzierungsbeitrag in der Höhe von 100 % der Grundkosten und 2 % der Baukosten. Die Eigenmittel des Mieters werden bei Auflösung des Nutzungsverhältnisses nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) vermindert rückerstattet (abzüglich 1 % jährliche Abschreibung), oder im Falle des späteren Kaufs an den Kaufpreis angerechnet. Die endgültige Höhe der Grund- und Baukosten wird mit der Bauendabrechnung nach den Bestimmungen des WGG festgelegt.

MIETPHASE:

Sie bewohnen die Immobilie und genießen die Vorzüge eines unbefristeten Mietvertrages, welchen Sie jederzeit unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist kündigen können. Der monatlich zu entrichtende Mietzins wird nicht auf den Kaufpreis angerechnet, da es sich hier nicht um eine Finanzierungsform handelt.

OPTIONSENTSCHEIDUNG:

Nach Ablauf von 5 Jahren ab Baufertigstellung haben Sie folgende Wahlmöglichkeiten:

- weiterhin in Miete wohnen
- das Mietverhältnis unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist kündigen
- die im Mietvertrag vereinbarte Kaufoption wahrnehmen und die Immobilie kaufen

Eine Übereignung ist somit ab Beginn des 6. Jahres ab Erstbezug, zum darauffolgenden 1. Jänner möglich. Bei allfälliger Eigentumsübertragung erfolgt die Kaufpreisermittlung im Sinne der Bestimmungen des § 15d WGG in der jeweils geltenden Fassung.

OPTIONSRECHT:

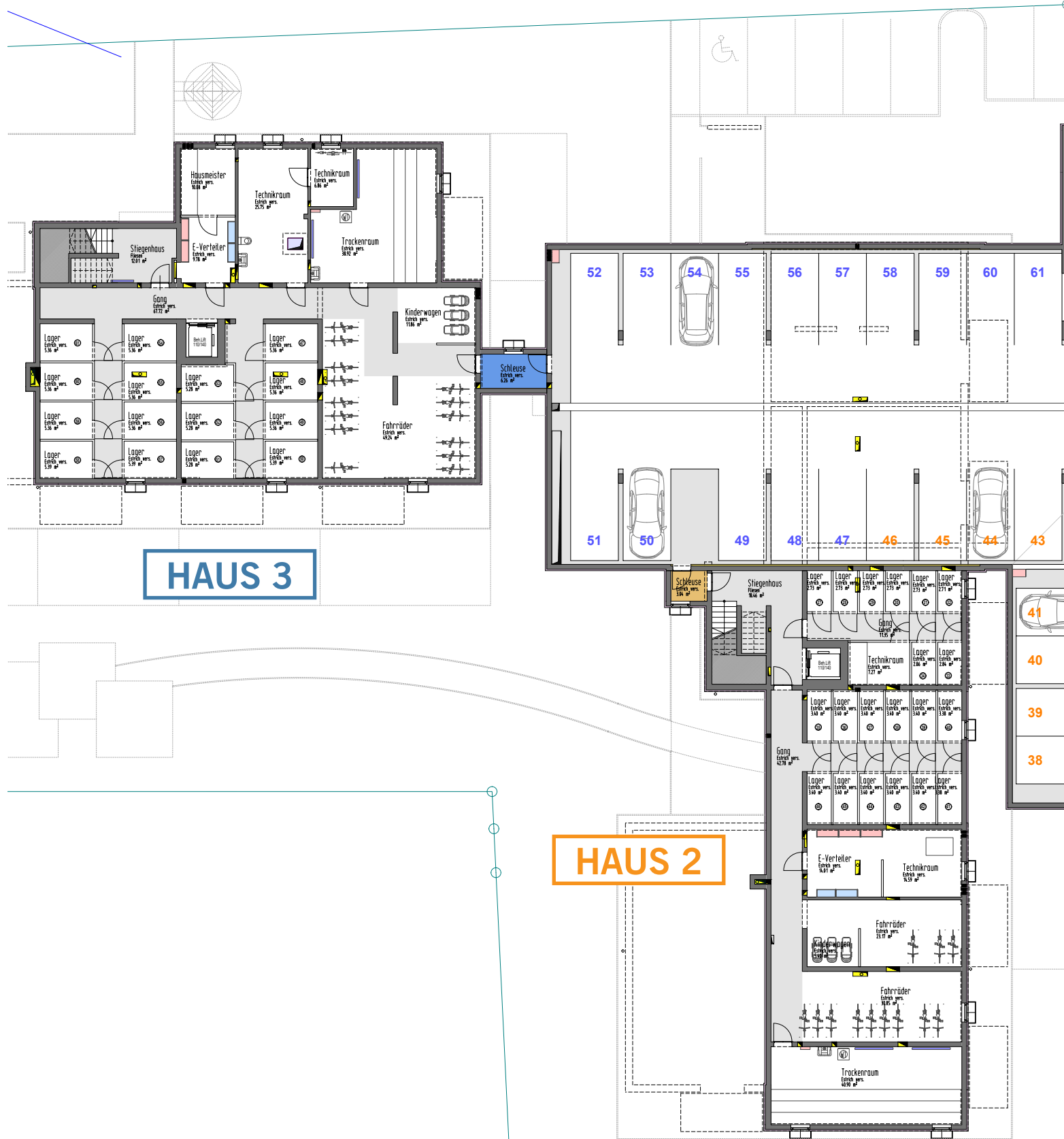
Das Recht, ein Kaufangebot anzufordern, haben Sie frühestens 5 Jahre nach Beginn Ihres Mietverhältnisses insgesamt drei mal:

- vom 6. bis zum Ablauf des 10. Jahres
- vom 11. bis zum Ablauf des 15. Jahres
- vom 16. bis zum Ablauf des 20. Jahres

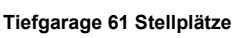
Die vereinbarte Kaufoption ist nach 20 Jahren ab Erstbezug verwirkt.

Alle Preisangaben beruhen auf den am heutigen Tag bekannten Kosten und Förderungsbestimmungen.

Miete mit Kaufoption



Untergeschoß mit Tiefgarage





Erdgeschoß mit Außenanlage

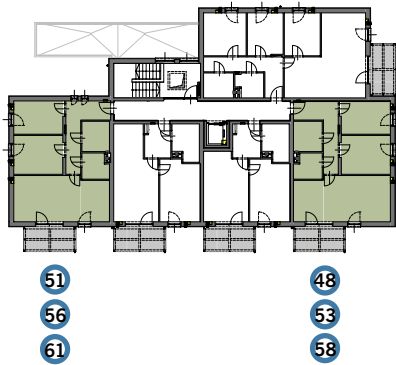
ÖFFENTLICHES GUT



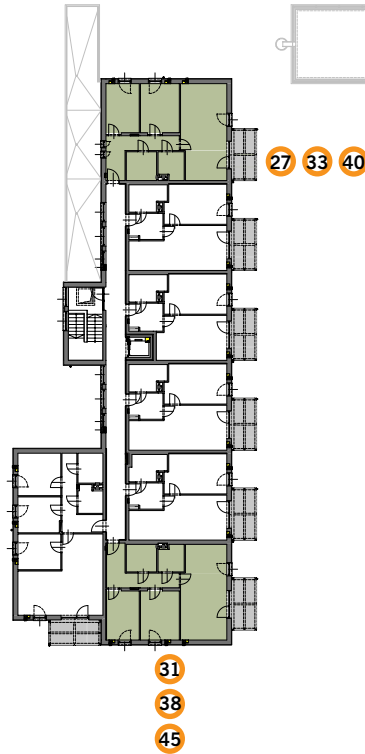
Typ A

ca. 75 m²
+ ca. 8 m² Loggia
= **83 m²**

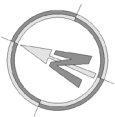
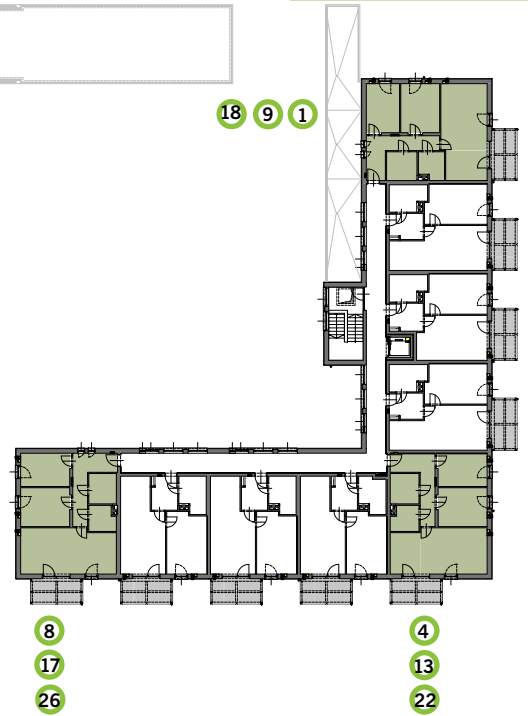
HAUS 3



HAUS 2



HAUS 1



Lage der Wohnungen:

Haus 3

EG	48,51
1. OG	53,56
2. OG	58,61

Haus 2

EG	27,31
1. OG	33,38
2. OG	40,45

Haus 1

EG	1,4,8
1. OG	9,13,17
2. OG	18,22,26

Eigengarten:	Top 1:	29 m ²
	Top 27:	31 m ²
	Top 4, 8, 31, 48, 51:	36 m ²

Typ A



	EIGENMITTEL			MIETE	VORLÄUFIGER KAUFPREIS **	
	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug	Gesamt inkl. Tiefgarage ca.	Miete brutto inkl. BK, HK und Tiefgarage	nach 5 Jahren	nach 10 Jahren
EG Mietkauf	€ 12.490,-	€ 43.021,-	€ 55.511,-	€ 935,-	€ 269.000,-	€ 237.000,-
OG Mietkauf	€ 12.490,-	€ 32.865,-	€ 45.355,-	€ 930,-	€ 259.000,-	€ 227.000,-
OG Miete *	---	---	€ 7.991,-	€ 1.049,-	---	---

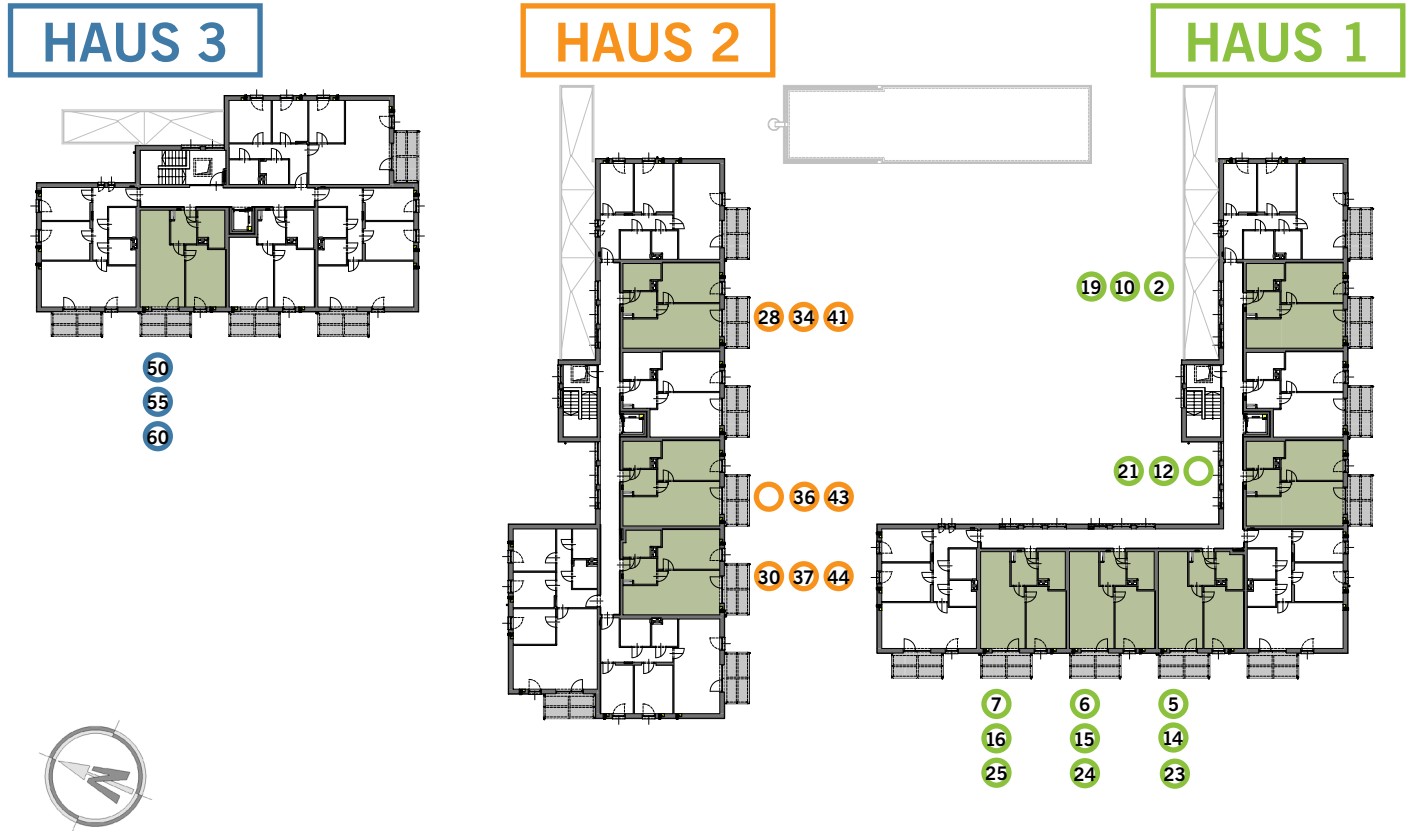
* Miete: nur OG-Wohnungen sind als Mietwohnungen OHNE KAUFOPTION verfügbar (weniger Eigenmittel, höhere Miete)

** Nur in der Mietkauf-Variante: Kaufpreise verstehen sich vorbehaltlich rechtlicher Änderungen, inkl. Tiefgaragen-Stellplatz

3-Zimmerwohnung

Typ B

ca. 54,5 m²
+ ca. 8 m² Loggia
= ca. 62,5 m²



Lage der Wohnungen:

Haus 3		Haus 2		Haus 1	
EG	50	EG	28,30	EG	2,5,6,7
1. OG	55	1. OG	34,36,37	1. OG	10,12,14,15,16
2. OG	60	2. OG	41,43,44	2. OG	19,21,23,24,25

Eigengarten: Top 2, 5, 6, 7, 28, 50: 30 m²
Top 30: 32 m²

Typ B



	EIGENMITTEL			MIETE	VORLÄUFIGER KAUFPREIS **	
	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug	Gesamt inkl. Tiefgarage ca.	Miete brutto inkl. BK, HK und Tiefgarage	nach 5 Jahren	nach 10 Jahren
EG Mietkauf	€ 9.450,-	€ 34.973,-	€ 44.423,-	€ 734,-	€ 212.000,-	€ 187.000,-
OG Mietkauf	€ 9.410,-	€ 25.861,-	€ 35.271,-	€ 733,-	€ 202.000,-	€ 178.000,-
OG Miete *	---	---	€ 7.126,-	€ 823,-	---	---

* Miete: nur OG-Wohnungen sind als Mietwohnungen OHNE KAUFOPTION verfügbar (weniger Eigenmittel, höhere Miete)

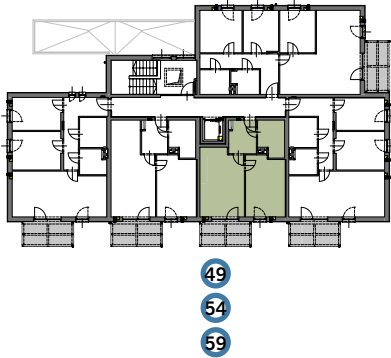
** Nur in der Mietkauf-Variante: Kaufpreise verstehen sich vorbehaltlich rechtlicher Änderungen, inkl. Tiefgaragen-Stellplatz

2-Zimmerwohnung

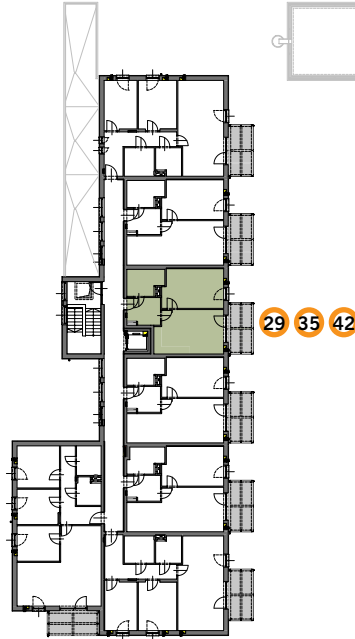
Typ C

ca. 49,5 m²
+ ca. 8 m² Loggia
= ca. 57,5 m²

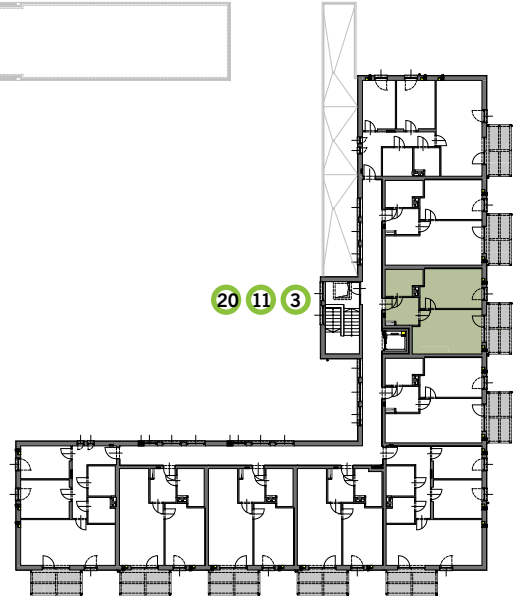
HAUS 3



HAUS 2



HAUS 1



Lage der Wohnungen:

Haus 3

EG	49
1. OG	54
2. OG	59

Haus 2

EG	29
1. OG	35
2. OG	42

Haus 1

EG	3
1. OG	11
2. OG	20

Eigengarten:	Top 3, 29:	32 m ²
	Top 49:	31 m ²

Typ C



	EIGENMITTEL			MIETE	VORLÄUFIGER KAUFPREIS **	
	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug	Gesamt inkl. Tiefgarage ca.	Miete brutto inkl. BK, HK und Tiefgarage	nach 5 Jahren	nach 10 Jahren
EG Mietkauf	€ 8.640,-	€ 33.134,-	€ 41.774,-	€ 684,-	€ 197.000,-	€ 174.000,-
OG Mietkauf	€ 8.640,-	€ 24.110,-	€ 32.750,-	€ 684,-	€ 188.000,-	€ 165.000,-
OG Miete *	---	---	€ 6.910,-	€ 765,-	---	---

* Miete: nur OG-Wohnungen sind als Mietwohnungen OHNE KAUFOPTION verfügbar (weniger Eigenmittel, höhere Miete)

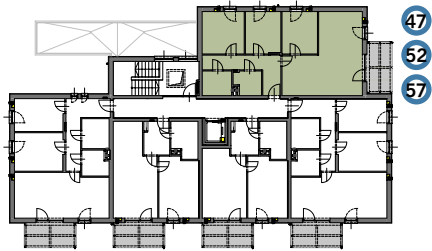
** Nur in der Mietkauf-Variante: Kaufpreise verstehen sich vorbehaltlich rechtlicher Änderungen, inkl. Tiefgaragen-Stellplatz

2-Zimmerwohnung

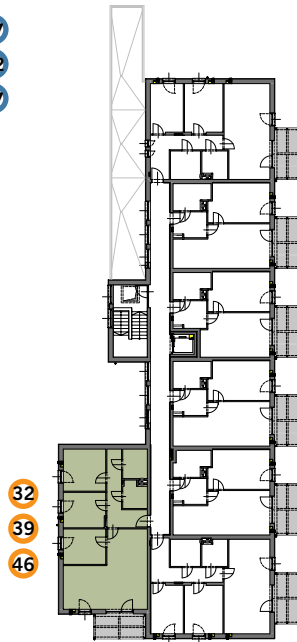
Typ D

ca. 89,5 m²
+ ca. 8 m² Loggia
= ca. 97,5 m²

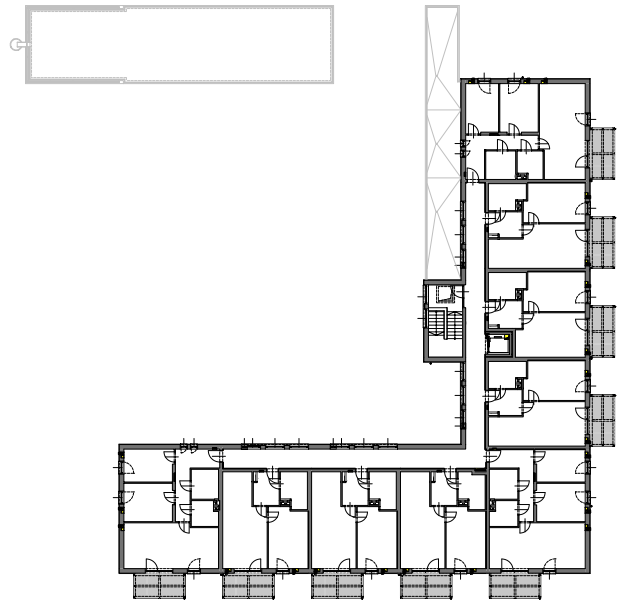
HAUS 3



HAUS 2



HAUS 1



Lage der Wohnungen:

Haus 3

EG	47
1. OG	52
2. OG	57

Haus 2

EG	32
1. OG	39
2. OG	46

Eigengarten: Top 32, 47: 31 m²

Typ D



	EIGENMITTEL			MIETE	VORLÄUFIGER KAUFPREIS **	
	fällig bei Vorvertrag	fällig vor Bezug	Gesamt inkl. Tiefgarage ca.	Miete brutto inkl. BK, HK und Tiefgarage	nach 5 Jahren	nach 10 Jahren
EG Mietkauf	€ 14.620,-	€ 46.454,-	€ 61.074,-	€ 1.065,-	€ 307.000,-	€ 270.000,-
OG Mietkauf	€ 14.620,-	€ 37.712,-	€ 52.332,-	€ 1.065,-	€ 298.000,-	€ 262.000,-
OG Miete *	---	---	€ 8.589,-	€ 1.205,-	---	---

* Miete: nur OG-Wohnungen sind als Mietwohnungen OHNE KAUFOPTION verfügbar (weniger Eigenmittel, höhere Miete)

** Nur in der Mietkauf-Variante: Kaufpreise verstehen sich vorbehaltlich rechtlicher Änderungen, inkl. Tiefgaragen-Stellplatz

4-Zimmerwohnung

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 Leerstellungskosten 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)



LAND
OBERÖSTERREICH



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:** € 50.000,00
 - **bei zwei Personen:** € 85.000,00
 - **für jede weitere Person ohne Einkommen:** € 7.500,00 (€ 8.500,00 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.

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).

Voraussetzungen

Sie sind interessiert?

Dann kontaktieren Sie uns gerne unverbindlich.
Das Team der Wohnungsberatung freut sich auf Ihre Anfrage.



Herr **Michael Kühberger, BA**
(kuehberger@isg-wohnen.at)
+43 7752 858 28 - 231



Frau **Barbara Reichart**
(reichart@isg-wohnen.at)
+43 7752 858 28 - 223



Frau **Lena Mandl**
(mandl@isg-wohnen.at)
+43 7752 858 28 - 237

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: beratung@isg-wohnen.at

www.isg-wohnen.at

Projektstand Jänner 2024. Version August 2025
Änderungen vorbehalten.



www.isg-wohnen.at