



Eigenmittel erforderlich

endlich daheim

EGGERDING

Waldhang 61



15 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption

07752 858 28-0

|

beratung@isg-wohnen.at

|

www.isg-wohnen.at

Alles auf einen Blick

Adresse:

Waldhang 61, 4773 Eggerding

Wohnungen

Im modernen Wohnhaus mit drei Wohngeschossen befinden sich 15 Mietwohnungen mit Kaufoption.

- 6 Zweizimmer-Wohnungen
- 6 Dreizimmer-Wohnungen
- 3 Vierzimmer-Wohnungen

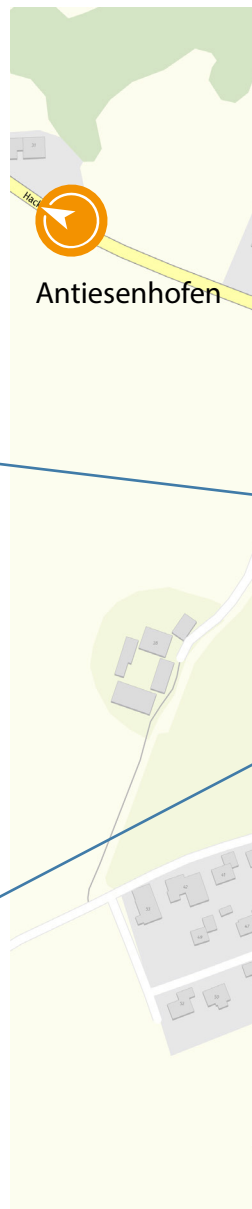
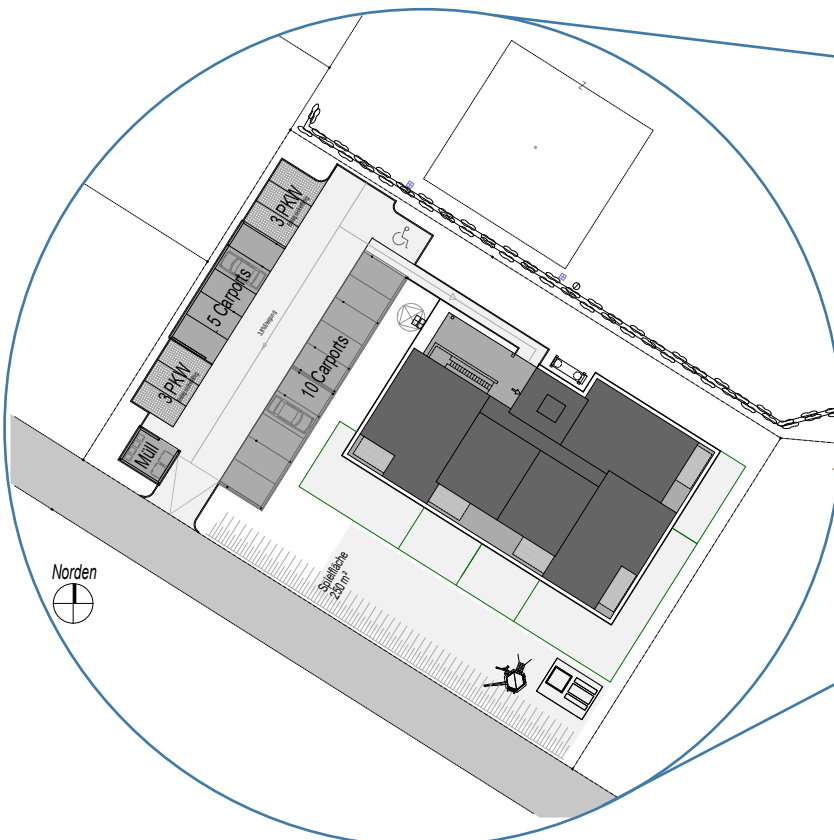
Bauzeit

Der Baubeginn ist bereits im Dezember 2025 erfolgt

Die Fertigstellung ist mit Mitte 2027 geplant

Ausstattung

- Carport: 15 zugewiesene und überdachte Parkmöglichkeiten
- Frestellplätze: 7 weitere freie Stellplätze im Außenbereich
- Eigengarten: privater Grünbereich für jede Wohnung 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: energieeffiziente Wärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung
- Wohnraumlüftung: kontrollierte Luftzirkulation in den Schlaf- und Wohnräumen
- Energieausweis: Heizwärmebedarf (HWB) 34,7kWh/m²a **B**
Energieeffizienzfaktor (fGEE) 0,64 **A+**



Die Gemeinde

Eggerding ist eine ruhige, lebenswerte Gemeinde im Innviertel, die hohe Wohnqualität mit viel Natur verbindet. Die Umgebung bietet Erholung, ein angenehmes Wohnumfeld und eine freundliche Dorfgemeinschaft.

Durch die Nähe zur A8 Innkreis Autobahn ist Eggerding zudem sehr gut angebunden und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Gute Infrastruktur und aktives Gemeindeleben runden die Lebensqualität ab.

Zahlen und Fakten

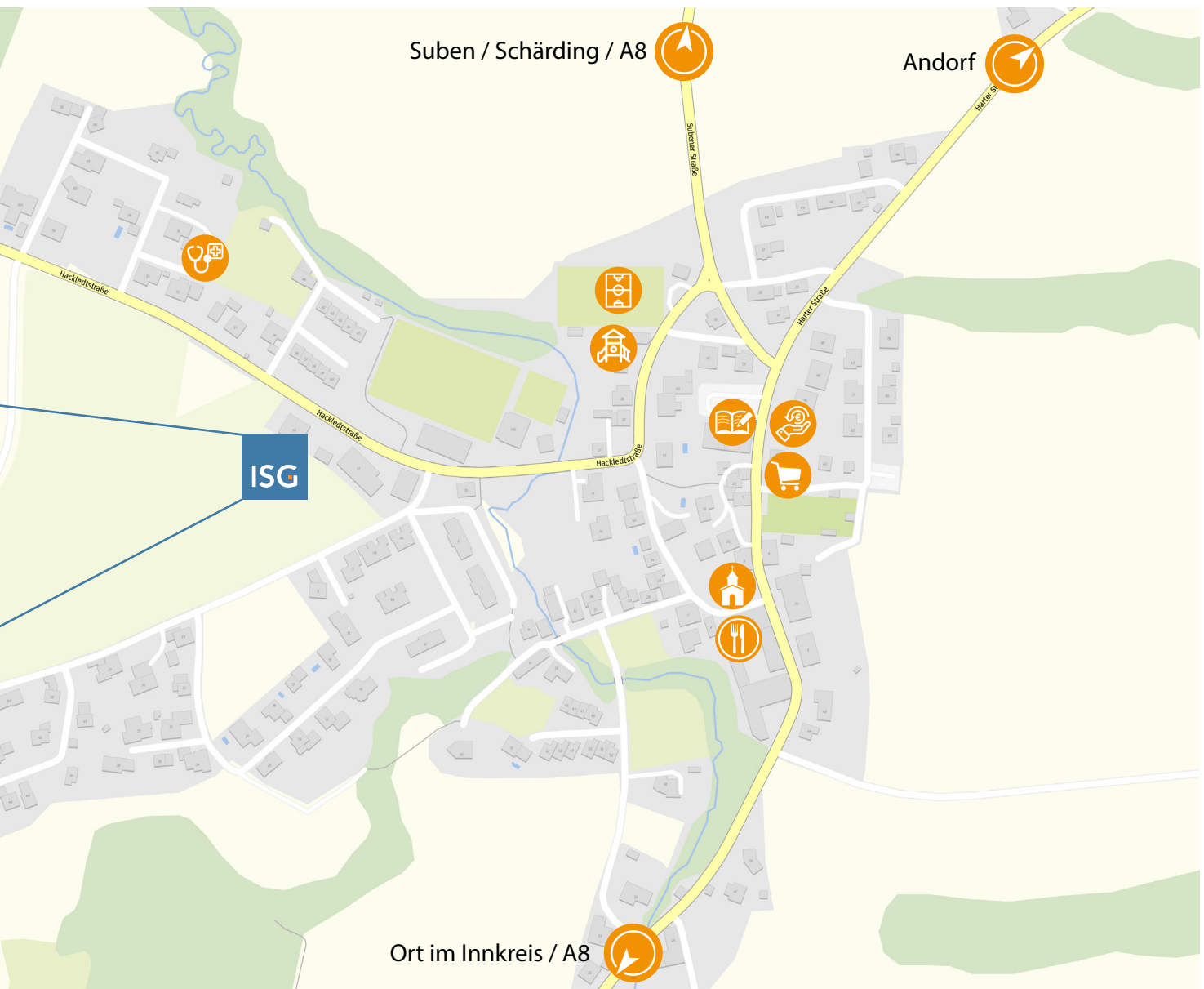
Bezirk: Schärding

Einwohner: rund 1.378 Hauptwohnsitze (Stand 01.01.2025)

Seehöhe: 382m über dem Meeresspiegel

Fläche: etwa 22,34 km²

Kontakt zur Gemeinde Eggerding: +43 7767 7007



Ein Partner mit Tradition...

...seit über 75 Jahren!

Unsere Geschichte

Seit beinahe 80 Jahren planen, bauen und verwalten wir Wohn- und Lebensräume. Im ganzen Inn- und Hausruckviertel. In über 140 Gemeinden. Mit mehr als 20.000 Wohnungen bieten wir rund 45.000 Menschen ein Zuhause. Einen Ort, der glücklich macht. Der Freude schenkt.

Wir gestalten Räume, die den Menschen Entwicklungen ermöglichen. Unser Ziel sind zufriedene Menschen in ihren Wohnungen und Häusern, in ihrem Umfeld und in ihrer Gemeinschaft. Dieses Glück wollen wir weitergeben. Eine Aufgabe, die für uns große Verantwortung und Verpflichtung ist. Wir leben diesen Ansatz, da die Bewohnerinnen und Bewohner der ISG auch unsere Eigentümer sind. Wir sind eine Genossenschaft. Wir wollen alle unsere Mitglieder fördern. WIR machts möglich. Und so schaffen wir etwas, das einzigartig und nicht austauschbar ist: ein Zuhause.

Das ist unsere Passion und wird es auch in Zukunft bleiben.

Die ISG ...

... ist eine gemeinnützige Bauvereinigung. Wir stellen Wohnungen für breite Kreise der Bevölkerung zur Verfügung. Wir tun dies nicht in gewinnmaximierender, sondern in gemeinwohlorientierter Weise.

www.gbv.at



Ihr Beratungsteam für Eggerding



Barbara Reichart

... ist bei uns für zahlreiche Neubauprojekte zuständig – unter anderem auch für dieses Neubauprojekt der ISG. Zu ihren Hauptaufgaben im Team der Wohnungsberatung zählen die Betreuung und Beratung unserer Kundinnen und Kunden in den Bereichen „Miete“ sowie „Miete mit Kaufoption“. Außerdem verantwortet sie die organisatorischen Abläufe bei Neuvergaben und übernimmt die grafische Gestaltung unserer Objektunterlagen.

☎ 07752 858 28-223
✉ reichart@isg-wohnen.at

Lena Mandl

... ist bei uns für die Vergabe der freien Bestandswohnungen zuständig. Sie betreut unsere Vormerkliste und ist die erste Ansprechperson für eingehende Anfragen zum Thema Miete. Außerdem begleitet sie zahlreiche Neubauprojekte. Darüber hinaus kann sie ihre Kreativität bei der Gestaltung unserer Anzeigen in den Printmedien einbringen.

☎ 07752 858 28-237
✉ mandl@isg-wohnen.at



Hinter diesem
QR-Code versteckt
sich Ihre neue
Traumwohnung.

Wir freuen uns auf
Ihre Anmeldung!

Das Wichtigste erklärt

Miete mit Kaufoption



Mietverhältnis

Miete mit Kaufoption ist eine spezielle Form des Mietverhältnisses, bei der dem Mieter die Möglichkeit eingeräumt wird, die gemietete Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt zu erwerben. Diese bereits im Mietvertrag schriftlich festgehaltene Option sichert dem Mieter das Recht auf Kauf, ohne jedoch eine Verpflichtung darzustellen. Der Kaufpreis wird auf Grundlage des ursprünglichen Baupreises zum Errichtungszeitpunkt berechnet und bietet damit eine transparente und nachvollziehbare Preisbasis. Zusätzlich profitieren berechnete Erwerber von der Vorsteuerabzugsberechtigung, was einen wesentlichen finanziellen Vorteil darstellen kann.

„Sie können die Wohnung kaufen – Sie müssen aber nicht!“



Finanzierungsbeitrag

Grundlage für das Mietverhältnis bzw. 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.



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.



barrierefreier oder
anpassbarer
Wohnraum

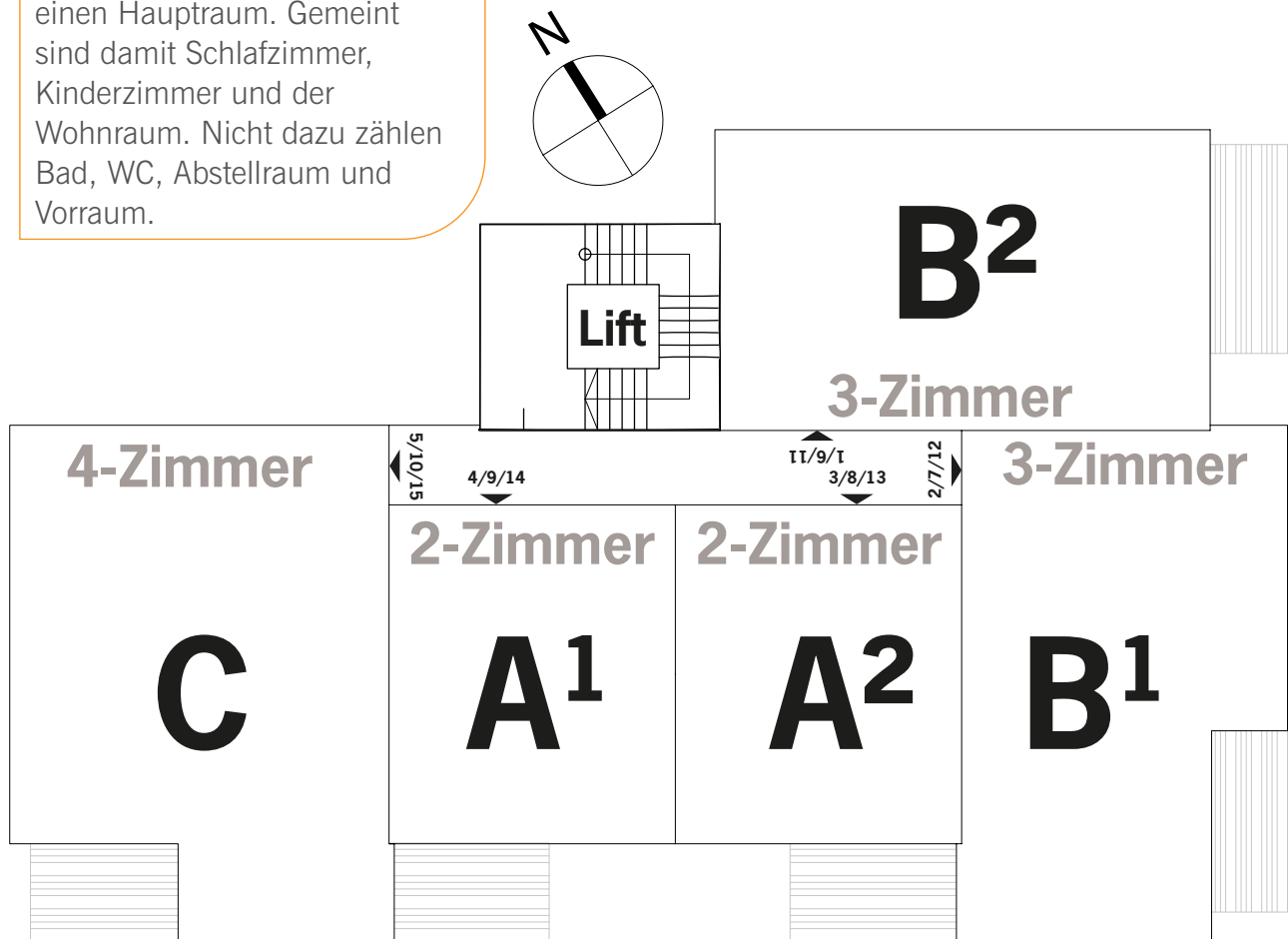


großzügige
Freibereiche und
Eingengärten im
Erdgeschoss

Wohnungsübersicht

Erklärung "Zimmer":

Ein Zimmer bezeichnet immer einen Hauptraum. Gemeint sind damit Schlafzimmer, Kinderzimmer und der Wohnraum. Nicht dazu zählen Bad, WC, Abstellraum und Vorraum.



Verantwortungsvoll
bauen und verwalten
heißt, Ressourcen
schonen, Werte
schaffen und Zukunft
sichern.

Schon heute für ein
nachhaltiges Morgen.



Übersichtspläne

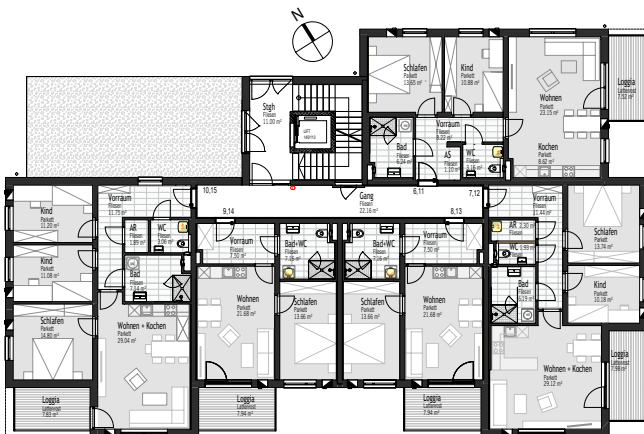
Erdgeschoss

Ohne Maßstab



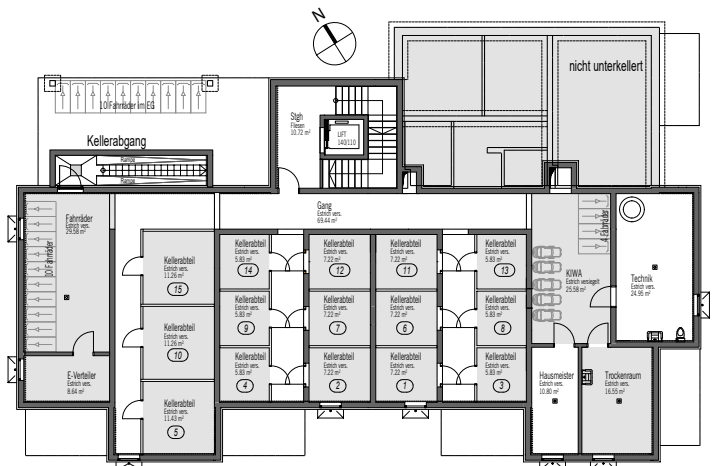
1. & 2. Obergeschoss

Ohne Maßstab



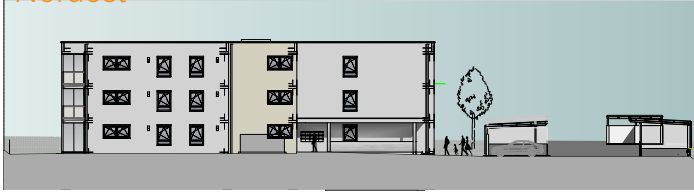
Keller

Ohne Maßstab

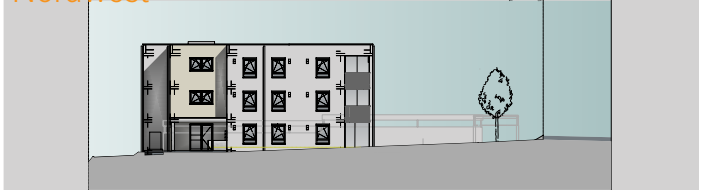


Ansichten

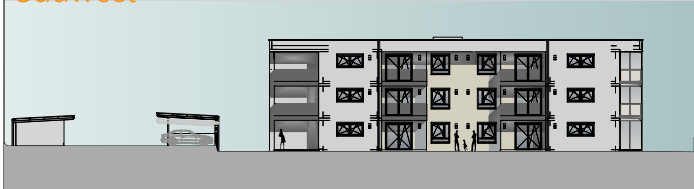
Nordost



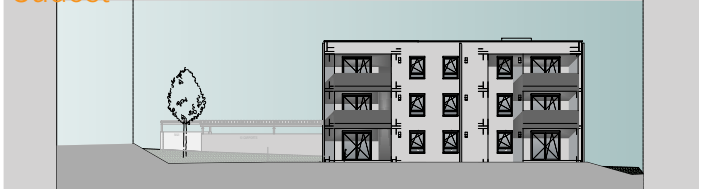
Nordwest



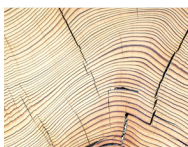
Südwest



Südost



Das Projekt bietet sowohl hochwertige Mietwohnungen mit Kaufoption, als auch eine lebenswerte Umgebung durch die Kombination von moderner Architektur, durchdachten Grundrissen und optimalen Lagevorteilen.



Wir entwickeln uns stetig weiter. Seit beinahe acht Jahrzehnten. Und so tragen wir Innovation und Nachhaltigkeit in uns. Dies zeigt sich in den kleinen, wie auch den großen Dingen unserer täglichen Arbeit.

2-Zimmerwohnung

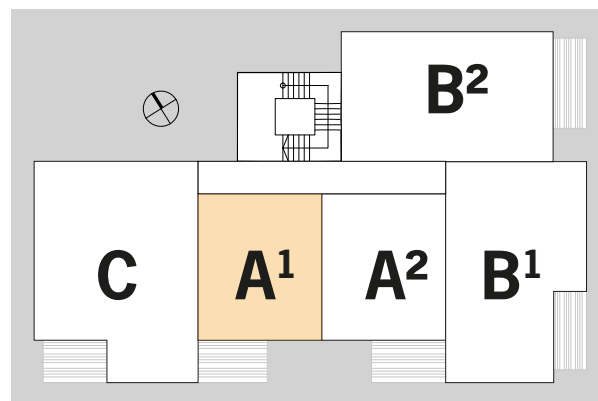
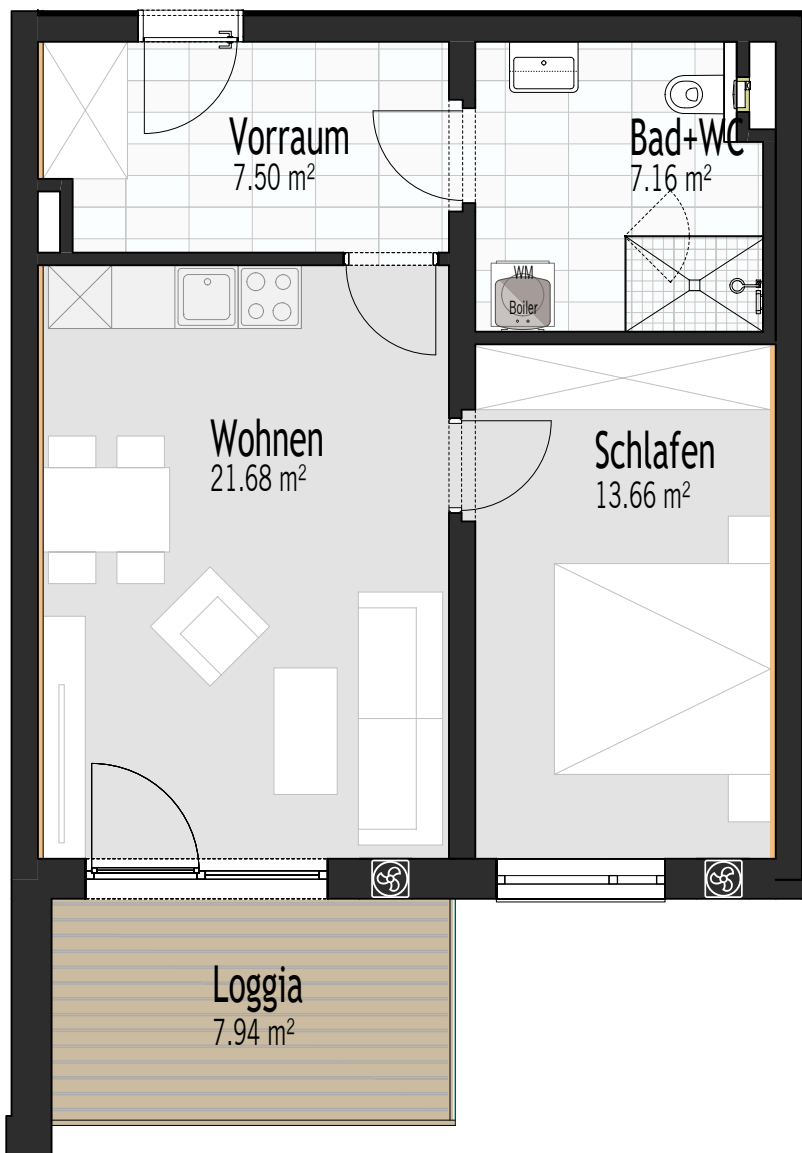
ca. 57,9 m² inkl Loggia, Kellerabteil 5,8 m²

Typ A¹

EG Top 4 (ca. 35 m² Garten)

1. OG Top 9

2. OG Top 14

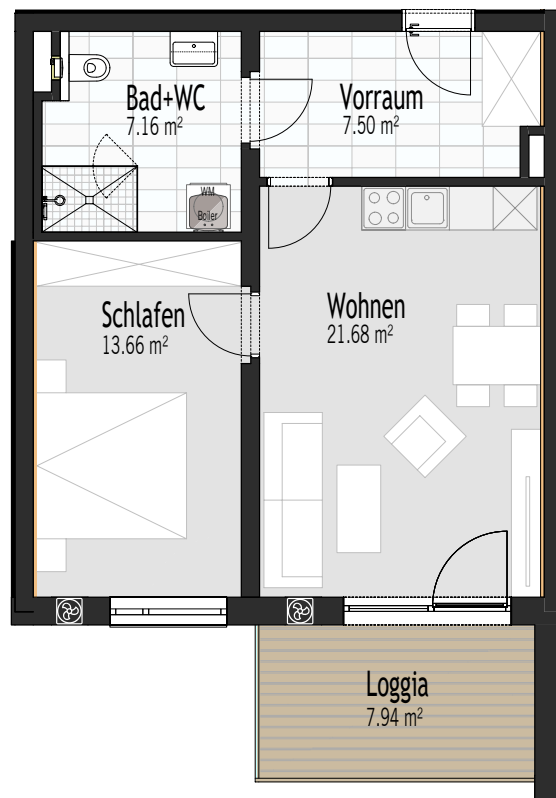


Typ A²

EG Top 3 (ca. 35 m² Garten)

1. OG Top 8

2. OG Top 13



TOP	Eigenmittel (Anzahlung)	Eigenmittel (vor Bezug)	Eigenmittel (gesamt)	Gesamtmiete monatlich*	Kaufpreis** (nach 5 Jahren)	Kaufpreis** (nach 10 Jahren)
3, 4	8.940,-	8.217,-	17.157,-	639,-	167.000,-	146.000,-
8, 9, 13, 14	8.340,-	7.936,-	16.276,-	559,-	157.000,-	137.000,-

* Gesamtmiete für Wohnung und Stellplatz inklusive Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer

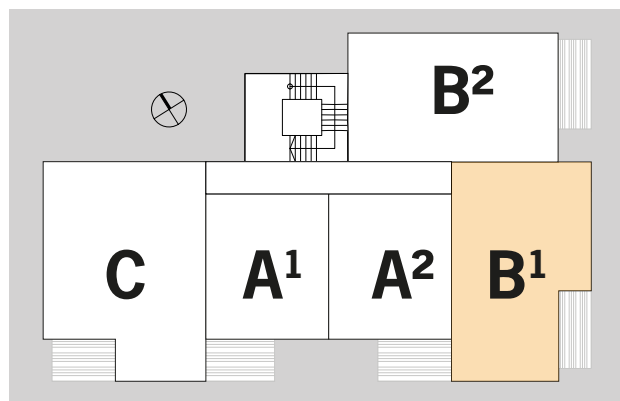
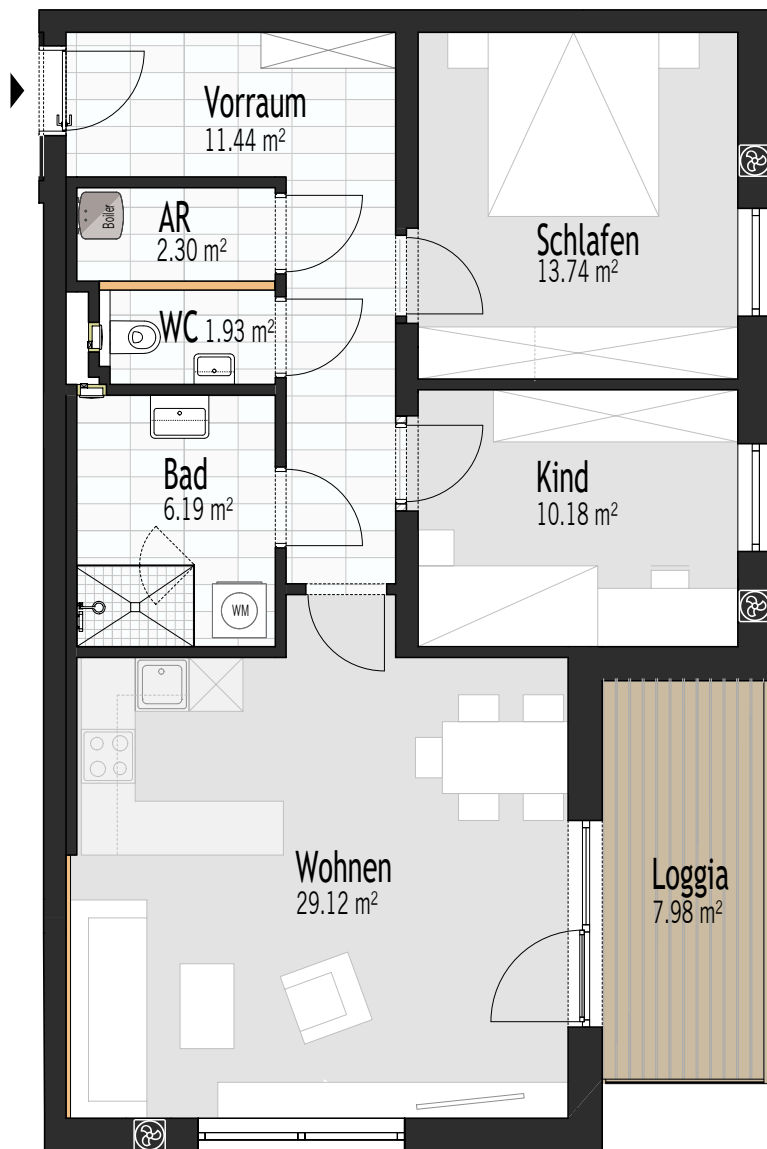
** vorläufiger Kaufpreis nach den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.

3-Zimmerwohnung

ca. 82,6 m² inkl Loggia, Kellerabteil 7,1 m²

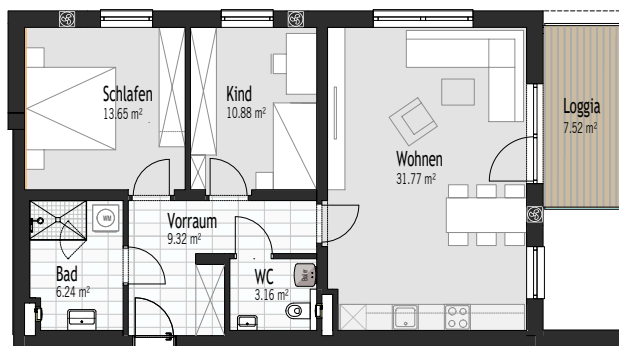
Typ B¹

EG Top 2 (ca. 94 m² Garten)
 1. OG Top 7
 2. OG Top 12



Typ B²

EG Top 1 (ca. 28 m² Garten)
 1. OG Top 6
 2. OG Top 11



TOP	Eigenmittel (Anzahlung)	Eigenmittel (vor Bezug)	Eigenmittel (gesamt)	Gesamtmiete monatlich*	Kaufpreis** (nach 5 Jahren)	Kaufpreis** (nach 10 Jahren)
1	12.510,-	9.933,-	22.443,-	877,-	228.000,-	199.000,-
2	13.410,-	10.354,-	23.764,-	937,-	243.000,-	212.000,-
6, 7, 11, 12	12.060,-	9.722,-	21.782,-	846,-	220.000,-	193.000,-

* Gesamtmiete für Wohnung und Stellplatz inklusive Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer

** vorläufiger Kaufpreis nach den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.

4-Zimmerwohnung

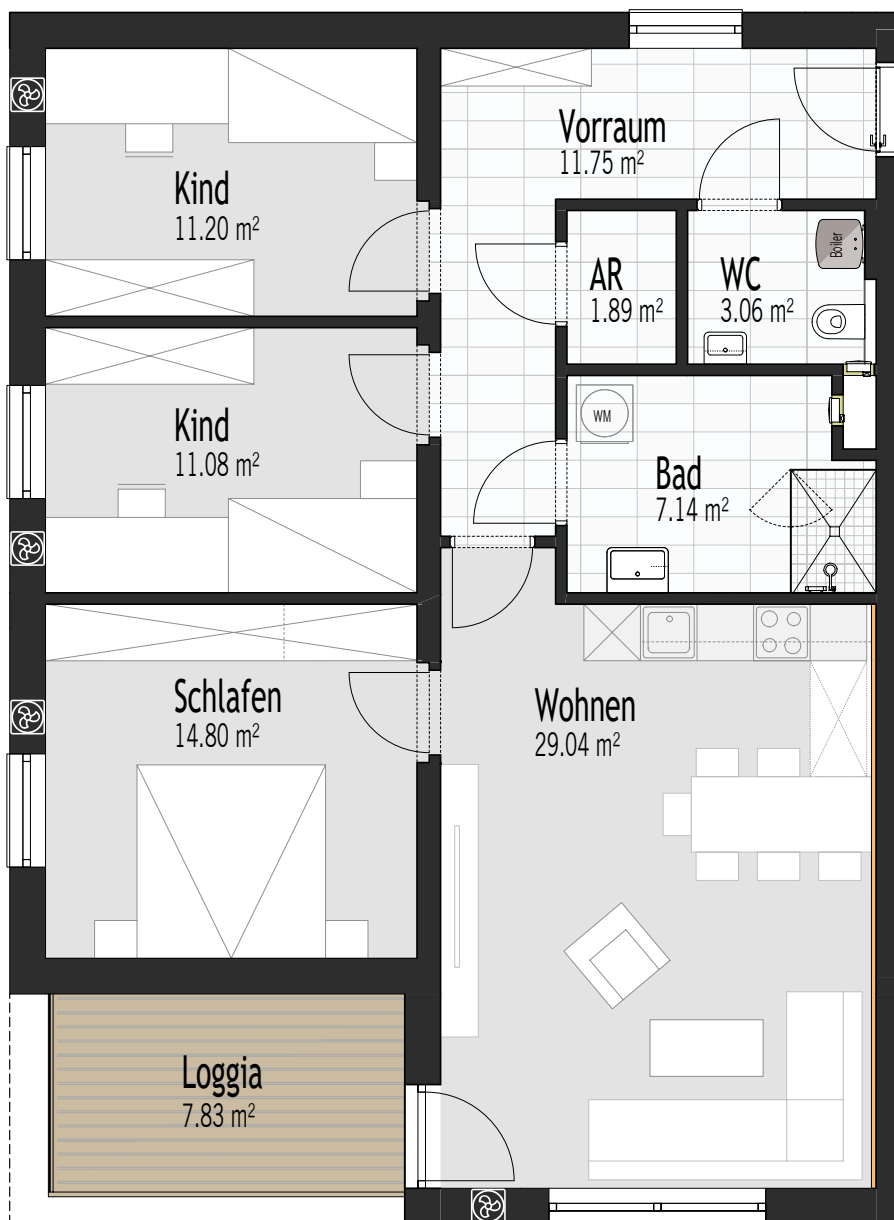
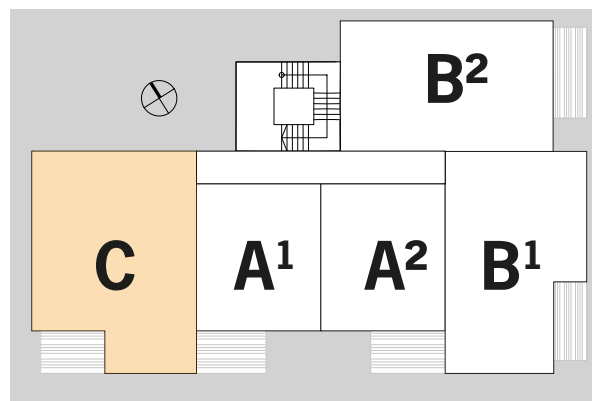
ca. 97,8 m² inkl Loggia, Kellerabteil 13,7 m²

Typ C

EG Top 5 (ca. 66 m² Garten)

1. OG Top 10

2. OG Top 15



TOP	Eigenmittel (Anzahlung)	Eigenmittel (vor Bezug)	Eigenmittel (gesamt)	Gesamtmiete monatlich*	Kaufpreis** (nach 5 Jahren)	Kaufpreis** (nach 10 Jahren)
5	15.490,-	11.355,-	26.845,-	1.076,-	278.000,-	243.000,-
10, 15	14.450,-	10.856,-	25.306,-	1.006,-	261.000,-	228.000,-

* Gesamtmiete für Wohnung und Stellplatz inklusive Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer

** vorläufiger Kaufpreis nach den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.

Mietbestandteile

Annuitätendienst und Eigenmittelverzinsung



Der Annuitätenzins beinhaltet die Zinsen und die Tilgung des Wohnbauförderungsdarlehens und des Bankdarlehens. Die Eigenmittelverzinsung ist die Verzinsung der von der ISG eingesetzten Eigenmittel.

Abschreibung für Abnutzung der Eigenmittel



Die von der ISG für den Bau der Wohnanlage aufgebrauchten Eigenmittel sind nach den geltenden Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes jährlich um 2 % abzuschreiben.

Rücklage und EVB



Die ISG ist laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verpflichtet, eine Rücklage zur Abdeckung allfälliger Leerstellungskosten zu bilden. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (kurz EVB) dient zur laufenden Erhaltung und für Verbesserungen am Wohnhaus.

Betriebskosten- und Heizkostenkonto



Das Betriebs- und Heizkostenkostenkonto ist eine Vorauszahlung für Ihre Wohnung. Einmal jährlich werden in der Jahresabrechnung die tatsächlich angefallenen Kosten den Vorauszahlungen gegenübergestellt. Daraus ergibt sich entweder ein Guthaben oder eine Nachzahlung.

Mitgliedsbeitrag



Wir sind eine Genossenschaft, die für ihre Mitglieder Wohnungen errichtet. Jedes Mitglied hat daher einen Mitgliedsbeitrag in Höhe von € 0,29 pro Monat zu entrichten. Dieser Beitrag ist in der 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).

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

 Ich dachte, **Glück** kann man nicht anfassen...

man kann sogar darin wohnen

Wohnbauförderung

Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 (§ 2, Zi 13)

Förderbare Personen müssen:

- volljährig sein
- Hauptwohnsitz begründen
- Wohn- oder Eigentumsrechte aufgeben*

Für Bürger außerhalb der EU/EWR oder ohne „Daueraufenthalt-EU“ gelten zusätzliche Voraussetzungen (§ 6, Abs. 9–14). Details siehe Land OÖ www.land-oberoesterreich.gv.at.

Es besteht die Möglichkeit, eine Wohnbeihilfe des Landes OÖ zu erhalten. Die Höhe richtet sich nach Familiengröße und Einkommen und wird individuell berechnet.

Einkommensgrenzen (netto) ** einhalten

- 1 Person: € 50.000
- 2 Personen: € 85.000
- jede weitere Person: € 7.500 ***

* Wohnungen, die in den letzten fünf Jahren vor dem Bezug der geförderten Wohnung als Hauptwohnsitz genutzt wurden, sind innerhalb von sechs Monaten nach dem Einzug in die neue Wohnung aufzugeben.

** jährliches Nettoeinkommen inkl. Weihnachts- und Urlaubsgeld

*** € 8.500 bei erhöhter Familienbeihilfe

Mitgliedschaft ISG

Die ISG ist eine gemeinnützige Genossenschaft und unterliegt den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes (GenG) sowie des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG). Voraussetzung für den Bezug einer Mietwohnung ist der Beitritt zur Genossenschaft.

Dieser erfolgt durch Zeichnung von Geschäftsanteilen (à € 36,34), deren Anzahl sich nach der Wohnungsgröße richtet.

Der Beitritt erfolgt per Vorstandsbeschluss. Haftungs- und Austrittsbestimmungen richten sich nach dem GenG.

Die einmalige Beitrittsgebühr beträgt € 14,53.

Der Mitgliedsbeitrag beträgt jährlich € 3,48.

Detaillierte Informationen zu Mitgliedschaft, Geschäftsanteilen, Haftung und Austritt finden Sie auf www.isg-wohnen.at.



Geschäftsanteile je Wohnungsgröße

bis 50 m ² Wohnfläche		3 Geschäftsanteile
bis 90 m ² Wohnfläche		6 Geschäftsanteile
über 90 m ² Wohnfläche		8 Geschäftsanteile

Notizen

[illegible]



Unser Beratungsteam steht Ihnen jederzeit mit Herz, Erfahrung und Know-how zur Seite.
Auf **www.isg-wohnen.at** entdecken Sie alle Informationen, unsere Projekte und vieles mehr.
Lassen Sie sich inspirieren, was modernes Wohnen heute bedeutet.



ISG - Innviertler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.
Riedauer Straße 28, 4910 Ried im Innkreis, 07752 858 28-0, beratung@isg-wohnen.at