

Ein Platz zum Wohlfühlen



„Bäckerhaus“ Altersgerechtes Wohnen in Geboltskirchen



Innviertler Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft
4910 Ried i. I., Goethestraße 29



www.isg-wohnen.at

ISG
LEBENS WERT

Das Wohnprojekt

In sehr zentraler Wohnlage errichten wir in der Gemeinde Geboltskirchen ein attraktives Wohnprojekt mit insgesamt elf modernen Mietwohnungen. Die Gemeinde stellt das Grundstück kostenlos im Wege eines Baurechts zur Verfügung. Dies ermöglicht eine deutliche Reduzierung der monatlichen Mieten.

Im **Erdgeschoß** lädt ein freundlich gestalteter **Gemeinschaftsraum** zum Verweilen, sich Kennenlernen und Kommunizieren ein. Die angeschlossene großzügige **Gemeinschaftsterrasse** bietet Raum für Begegnung im Freien.

Die Wohnungen befinden sich auf drei Vollgeschoßen (Erd-, 1. u. 2. Obergeschoß). Die neun **Zwei-Zimmerwohnungen** bieten Wohnflächen von ca. 59 m² und werden barrierefrei **für altersgerechtes Wohnen** ausgestattet. Die zwei Dreizimmerwohnungen weisen eine Wohnfläche von rund 79 m² auf und haben jeweils zwei Schlafzimmer.

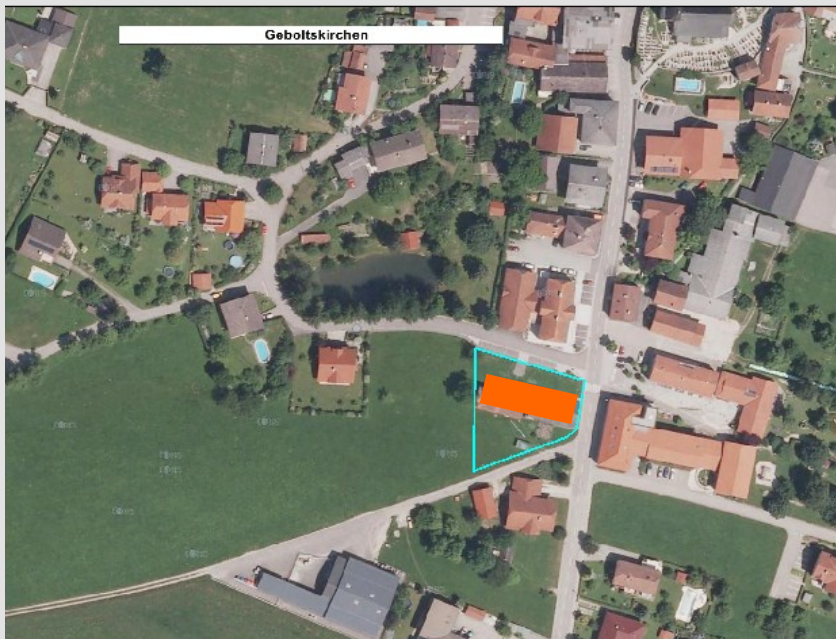
Sie betreten das Haus von Norden und erreichen über das zentrale Stiegenhaus oder komfortabel mit dem Lift Ihre Wohnung. Die Wohnzimmer mit den vorgesetzten Loggien sind bei allen Wohnungen nach Südwesten ausgerichtet. Im Keller befinden sich ein großzügiger Abstellraum, die Haustechnik, ein Trockenraum sowie für jede Wohnung ein verschließbares Kellerabteil. Die Wärmeversorgung des Hauses erfolgt über eine umweltfreundliche Nahwärmeheizung. Alle Wohnungen sind mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet. Die Grünflächen stehen den Mietern zur allgemeinen Benützung offen. Sie sind u. a. mit Gehwegen und einem Wäschetrockenplatz gestaltet.

Für den ruhenden Verkehr steht im südlichen Grundstücksbereich eine ausreichende Anzahl von Autoabstellplätzen zur Verfügung.

Wir achten bei unseren Wohnprojekten auf eine hochwertige Ausführungsqualität. Beste Materialien und perfekte Verarbeitung haben Priorität, damit Sie -

Aufleben in einer neuen Wohn- und Lebenswelt.

Die Lage im Raum



Dieser Plan sowie alle weiteren Pläne in dieser Broschüre beruhen auf dem Projektstand vom März 2012. Geringfügige Änderungen behalten wir uns vor.

Gebäudeansichten



ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD



ANSICHT OST



ANSICHT WEST

Grundrisse (Kellergeschoß)



Im Keller befinden sich ein Bewegungsraum für die Bewohner, ein Abstellraum, die Haustechnik, ein Trockenraum sowie für jede Wohnung ein verschließbares Kellerabteil. Der Keller ist über das zentrale Stiegenhaus oder mit dem Lift erreichbar.

Grundrisse (Erdgeschoß)



Hinweis zu Notkaminen:

Aufgrund des energietechnischen Standards des Gebäudes sind Notkamine nicht mehr zweckmäßig und entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Dem wird auch in den öö. Bauvorschriften Rechnung getragen.

Daher wird bei diesem Wohnprojekt auf den Einbau von Notkaminen verzichtet!

Grundrisse (1. und 2. Obergeschoß)



Top 8 im 1.OG und Top 12 im 2.OG. 59,63 m²
(53,45 m² + 6,18 m²)

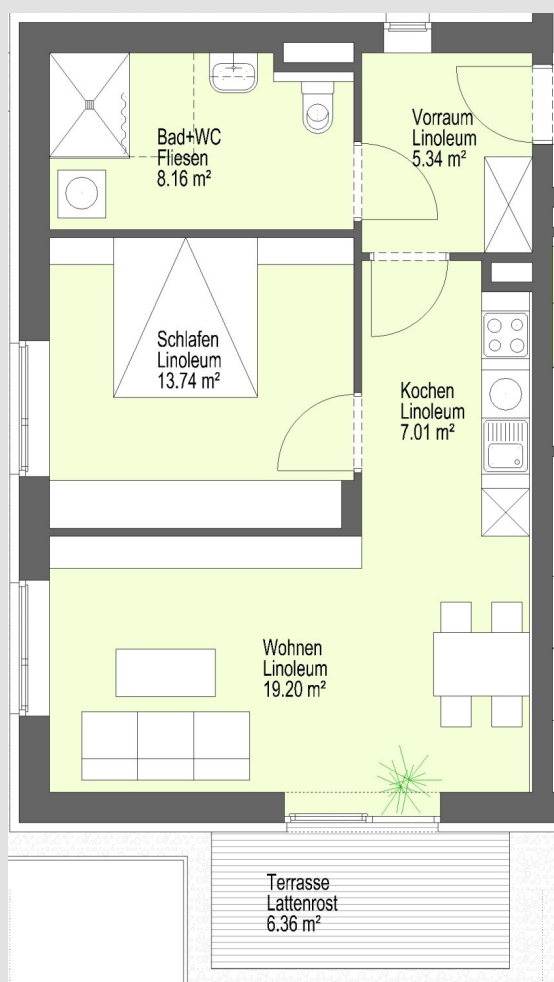
Top 7 im 1.OG und Top 11 im 2.OG. 59,22 m²
(53,04 m² + 6,18 m²)

Top 6 im 1.OG und Top 10 im 2.OG. 59,22 m²
(53,04 m² + 6,18 m²)

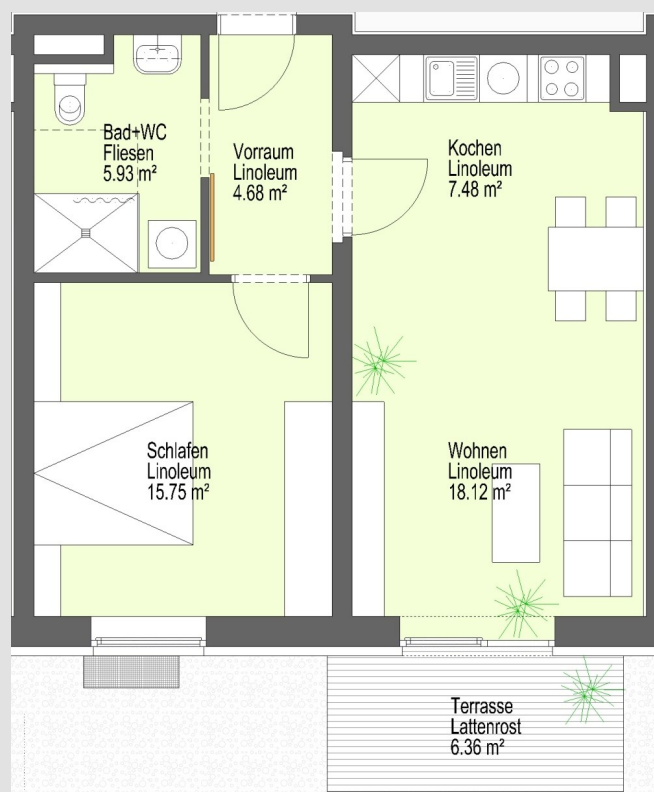
Top 5 im 1.OG und Top 9 im 2.OG. 79,03 m²
(72,85 m² + 6,18 m²)

Wohnungsgrundrisse

2-Zimmerwohnung ca. 59 m²
Top 4, 8, 12



2-Zimmerwohnung ca. 58 m²
Top 2, 3, 6, 7, 10, 11



Wohnungsgrundrisse

3-Zimmerwohnung ca. 79 m²
Top 5, 9



Kostenaufstellung

Wg. Nr.	Geschoß	FLÄCHEN in m ²				EIGENMITTEL MIETER		MONATLICHE LEISTUNG AB BEZUG		
		Wohnfläche m ²	Loggia förderbar m ²	div. Terr. nicht förd m ²	Nutzfläche brutto m ²	2% Baukostenbeitrag ursprünglich	abgeschrieb. Eigenmittel Stand: 03/2019	Miete gesamt (inkl. Ust.)	Betriebs- u. Heizkosten pauschale ca.	GESAMT inkl. Umsatzsteuer u. Betreuung
1	EG	55,58		22,90	78,48	1.830	1.736	242	168	410
2	EG	53,04	6,36		59,40	1.960	1.859	235	155	443
3	EG	52,89	6,36		59,25	1.960	1.859	233	164	451
4	EG	53,67	6,36		60,03	1.970	1.869	236	163	453
5	1.OG	72,85	6,18		79,03	2.610	2.476	312	206	572
6	1.OG	53,04	6,18		59,22	1.950	1.850	234	140	428
7	1.OG	52,89	6,18		59,07	1.950	1.850	233	154	441
8	1.OG	53,67	6,18		59,85	1.970	1.869	236	159	449
9	2.OG	72,85	6,18		79,03	2.610	2.476	312	218	584
10	2.OG	53,04	6,18		59,22	1.950	1.850	234	159	447
11	2.OG	52,89	6,18		59,07	1.950	1.850	233	150	437
12	2.OG	53,67	6,18		59,85	1.970	1.869	236	169	459

Die Gemeinde stellt das Grundstück kostenlos im Wege eines Baurechts zur Verfügung, dies ermöglicht eine deutliche Reduzierung der monatlichen Mieten.

In der monatlichen Vorschreibung ist das Betreuungsentgelt bereits enthalten.

Die Baukosten werden zu 2 % durch Eigenmittel der Mieter finanziert.

Der Baukostenbeitrag wird bei Auflösung des Nutzungsverhältnisses nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zurückgezahlt (abzüglich 1% Afa p.a.).

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

Stand März 2019

Die Ausstattung

FENSTER

Kunststoff-Alu-Fenster mit Isolierverglasung, innen Werzalit-Fensterbretter – außen Alu-Fensterbänke.

TÜREN

Innentüren: Türblätter in Stahlzarge; weiß lackiert.

Wohnungseingangstüre: brandhemmend und einbruchshemmend mit Sicherheitsbügel.

FUSSBÖDEN

Linoleumböden im gesamten Wohnbereich Küche, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern Fliesen in Bad und WC.

HEIZUNG – NAHWÄRMEANSCHLUSS

Heizwärmebedarf (HWB): 20 kWh/m²a

KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG

WANDOBERFLÄCHEN

Fliesen im Bad bis 2,00 m Höhe und im WC bis 1,50 m Höhe.

Farbanstrich in sämtlichen Wohn- und Nebenräumen (Innendispersion weiß), die Decken werden mit Raufasertapeten tapeziert und weiß gestrichen.

SANITÄRE INSTALLATIONEN UND EINRICHTUNGEN

Küche: Anschluss und Ablauf für Spülbecken, Anschluss für Geschirrspüler, E-Herd, Kühlschrank.

Bad: Waschtischanlage (weiß) mit verchromter Einhebelarmatur; Alle Wohnungen werden mit einer befahrbaren Dusche ausgestattet; Entlüftungsgerät (in Bad und WC); Waschmaschinenanschluss.

WC: Tiefspül-Wandklosettanlage (weiß) in seniorengerechter Höhe, Handwaschbecken mit Armatur.

ELEKTROINSTALLATIONEN lt. ÖVE;
INTERNETANSCHLUSS IM WOHN- UND SCHLAFZIMMERN.

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

Dafür leisten Sie Ihre monatliche Mietzahlung

ANNUITÄTENDIENST:

Anteilige Zinsen und Tilgung für zur Finanzierung der Baukosten verwendete Wohnbauförderungs- 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.

EVBI (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.

Förderungsvoraussetzungen

Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 in der Fassung vom März 2008

- ◆ Volljährigkeit
- ◆ Die Wohnung ist ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses zu verwenden.
- ◆ Die Wohn- bzw. Eigentumsrechte am bisher genutzten Hauptwohnsitz sind binnen 6 Monaten nach Bezug der neuen Wohnung aufzugeben.
- ◆ Nicht-EWR-Bürger müssen mindestens bereits ununterbrochen seit 5 Jahren ihren Hauptwohnsitz in Österreich haben.
- ◆ Einkommensgrenzen (ca. jährliches Nettoeinkommen inkl. Weihnachts- und Urlaubsgeld des der Förderungszusage vorangegangenen Kalenderjahres):

bei einer Person:	€ 37.000,00
bei zwei Personen:	€ 55.000,00
für jede weitere Person:	€ 5.000,00

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.

Wohnbeihilfe

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 3,50/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.

„Nicht-EU-Bürger“ können ebenfalls eine Wohnbeihilfe erhalten.

Voraussetzung ist, dass sie sich

seit mindestens 5 Jahren ununterbrochen in Österreich mit Hauptwohnsitz aufhalten und Einkünfte beziehen, die der Einkommensteuer unterliegen oder Leistungen aus der gesetzlichen Sozialversicherung erhalten (z. B. Pension oder Arbeitslosengeld).

Weitere Fragen zur Wohnbeihilfe beantwortet Ihnen gerne unsere Mitarbeiterin, Frau Doris Wakolbinger, 07752 858 28-232.

Beitritt und Mitgliedschaft

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 sodann 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).

Anmeldung und Wohnungsvergabe



Gemeindeamt Geboltskirchen
Feld 10
4682 Geboltskirchen
Telefon: 07732 3513
Fax: 07732 3513 - 14
E-mail: office@geboltskirchen.at

Auskünfte

Innviertler Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft reg. GenmbH
4910 Ried im Innkreis, Goethestraße 29
Telefon: 07752 858 28-0
Fax: 07752 858 28-300
www.isg-wohnen.at

Anmerkungen: Die Unterlage ist geistiges Eigentum der ISG. Alle Rechte vorbehalten. Die in der vorliegenden Unterlage dargestellten Zahlenwerte beziehen sich, sofern nicht anders angegeben, auf Preisbasis Juli 2012. Angeführte Plangrundlagen sind maßstabslos, und es sind Planänderungen möglich. Druckfehler, Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Ried/I., 27. Juli 2012.



Innviertler Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft
4910 Ried i. I., Goethestraße 29



www.isg-wohnen.at

ISG

LEBENS WERT