

MEIN WSG WOHNTRAUM

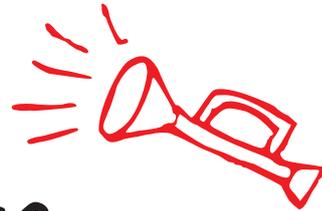
LOCHEN, RÖMERSTRASSE 37
1. BAUETAPPE



15 MIET-/MIETKAUFWOHNUNGEN UND
2 FREIFINANZIERT EIGENTUMSWOHNUNGEN
IN ZENTRUMSNÄHE.
PERFEKTE VERKEHRSANBINDUNG



SIE SUCHEN EIN NEUES ZUHAUSE?



WIR SORGEN DAFÜR.



Die WSG ist eine der größten traditionsreichsten Wohnbaugenossenschaften in Oberösterreich. Als eine der letzten „echten“ Genossenschaften ist es unser oberstes Geschäftsziel, „Leistbares Wohnen“ zur Verfügung zu stellen.

Dienstleistung und Kundennähe sind bei uns nicht Schlagworte. Unsere Verantwortung ist es, Ihnen gute Wohnqualität bei günstigen Kosten zu bieten. Als innovative Wohnbaugenossenschaft bieten wir unseren BewohnerInnen mehr als nur Wohnen - Service und Dienstleistung haben bei uns Vorrang!

Unter diesen Prämissen errichten wir in Lochen 15 Miet-/Mietkaufwohnungen und 2 Eigentumswohnungen in zentraler Lage zu attraktiven Preisen. Die Wohnungen haben Größen zwischen 58 m² und 95 m² inkl. Loggia und werden in unserem modernen, ansprechenden WSG-Standard, z.B. sorgfältig ausgewählte Böden und Fliesen, ausgeführt.

Aber nicht nur die Ausstattung der Wohnungen überzeugt - die Lage der Wohnanlage ist Ideal für alle, die Ruhe und Natur suchen und gleichzeitig nicht auf den Komfort einer vorhandenen Infrastruktur verzichten möchten. Die geringe Entfernung in die Mozartstadt Salzburg, das Salzkammergut oder nach Braunau am Inn machen den Reiz dieser Wohnanlage aus. Beste Wohn- und Lebensqualität ist hier garantiert.


Dipl.-Ing. Stefan Hutter
Vorstandsbmann

LOCHEN AM SEE

WOHNEN, WO AN- DERE

HOCH ÜBER DEM IDYLLISCHEN MATTSEE LIEGT LOCHEN AM SEE, UMGE-
BEN VON WÄLDERN UND SANFTEN HÜGELN.



Der Ort Lochen mit der vorhandenen Infrastruktur sowie die geringe Entfernung in die Mozartstadt Salzburg, das Salzkammergut oder nach Braunau am Inn machen den Reiz dieser Wohnanlage aus. Beste Wohn- und Lebensqualität ist hier garantiert.

PERFEKTE INFRASTRUKTUR

- Krabbelstube
- Kindergarten
- Hort
- Volksschule
- Neue Musikmittelschule
- Prakt. Arzt, Zahnarzt, Tierarzt
- Einkaufsmöglichkeiten



FREIZEIT IN LOCHEN

- Strandbad Lochen
- Fußballplatz
- Radwegenetz
- Wanderwege
- Tennis



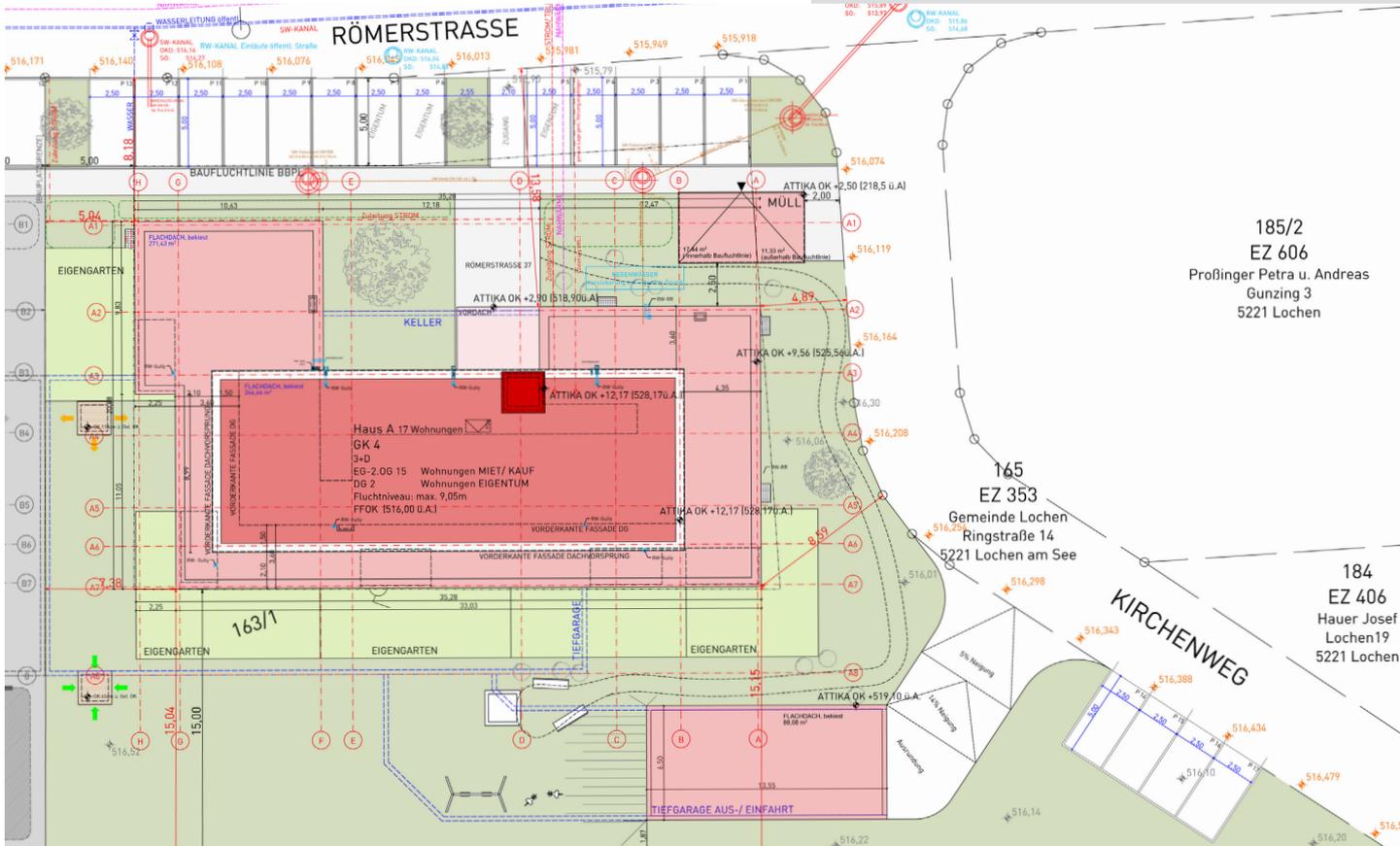
AKTIVES VEREINSLEBEN

- Imkerverein
- Feuerwehr
- Sportverein
- Musikverein
- Theater
- Prangerschützen



LAGEPLAN

LOCHEN, RÖMERSTRASSE 37



185/2
EZ 606
Profinger Petra u. Andreas
Gunzing 3
5221 Lochen

165
EZ 353
Gemeinde Lochen
Ringstraße 14
5221 Lochen am See

184
EZ 406
Hauer Josef
Lochen 19
5221 Lochen

15 MIET-/MIETKAUFWOHNEINHEITEN

- 6 x 2-Raum-WOE 58,04 m² - 63,58 m² inkl. Loggia
- 6 x 3-Raum-WOE 77,31 m² - 79,86 m² inkl. Loggia
- 3 x 4-Raum-WOE 95,08 m² inkl. Loggia

2 FREIFINANZIERTE EIGENTUMS- WOHNEINHEITEN

mit 70,59 m² und 86,66 m² inkl. Loggia

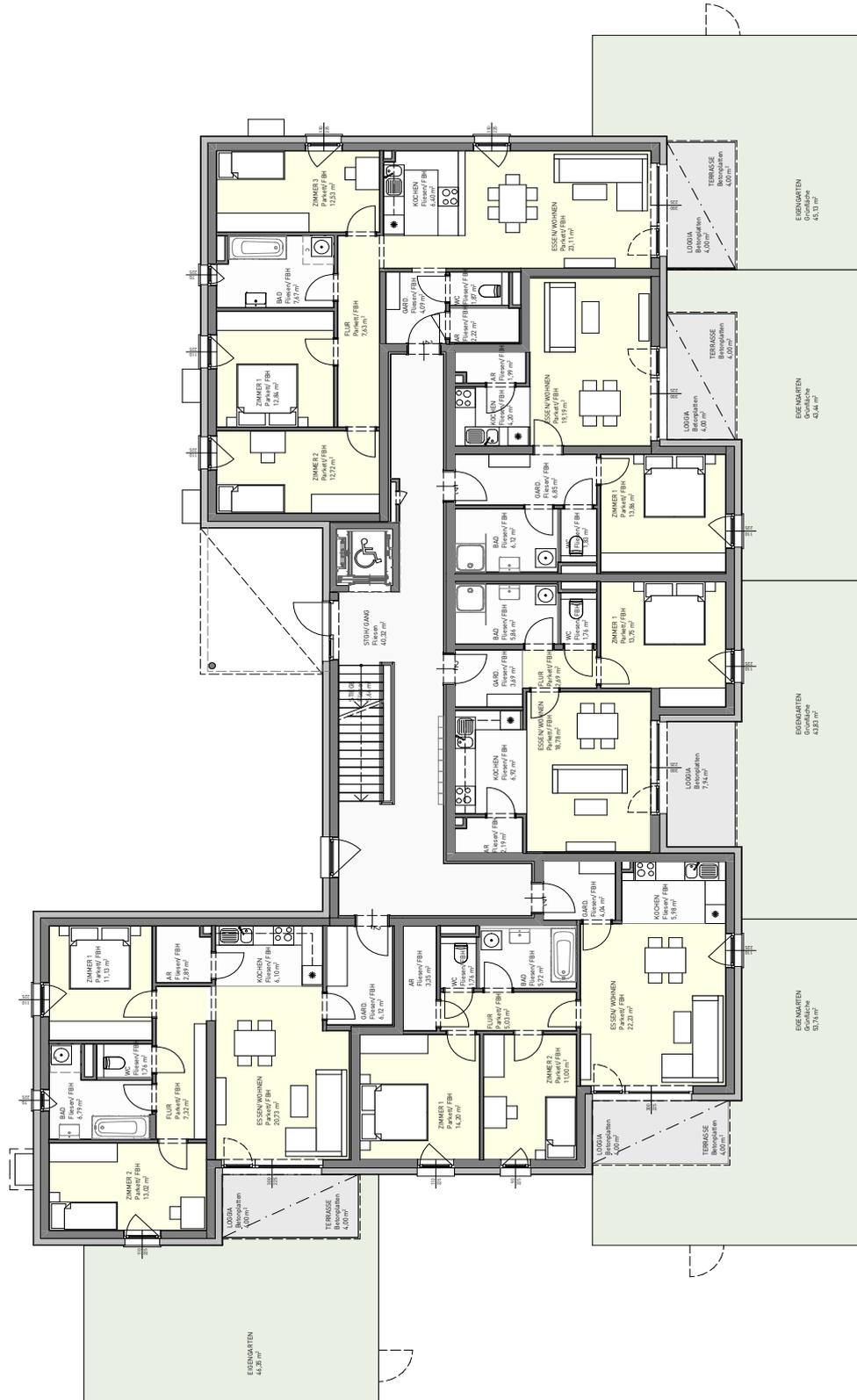
Jede Wohnung erhält einen TG-Stellplatz und einen Abstellplatz im Freien



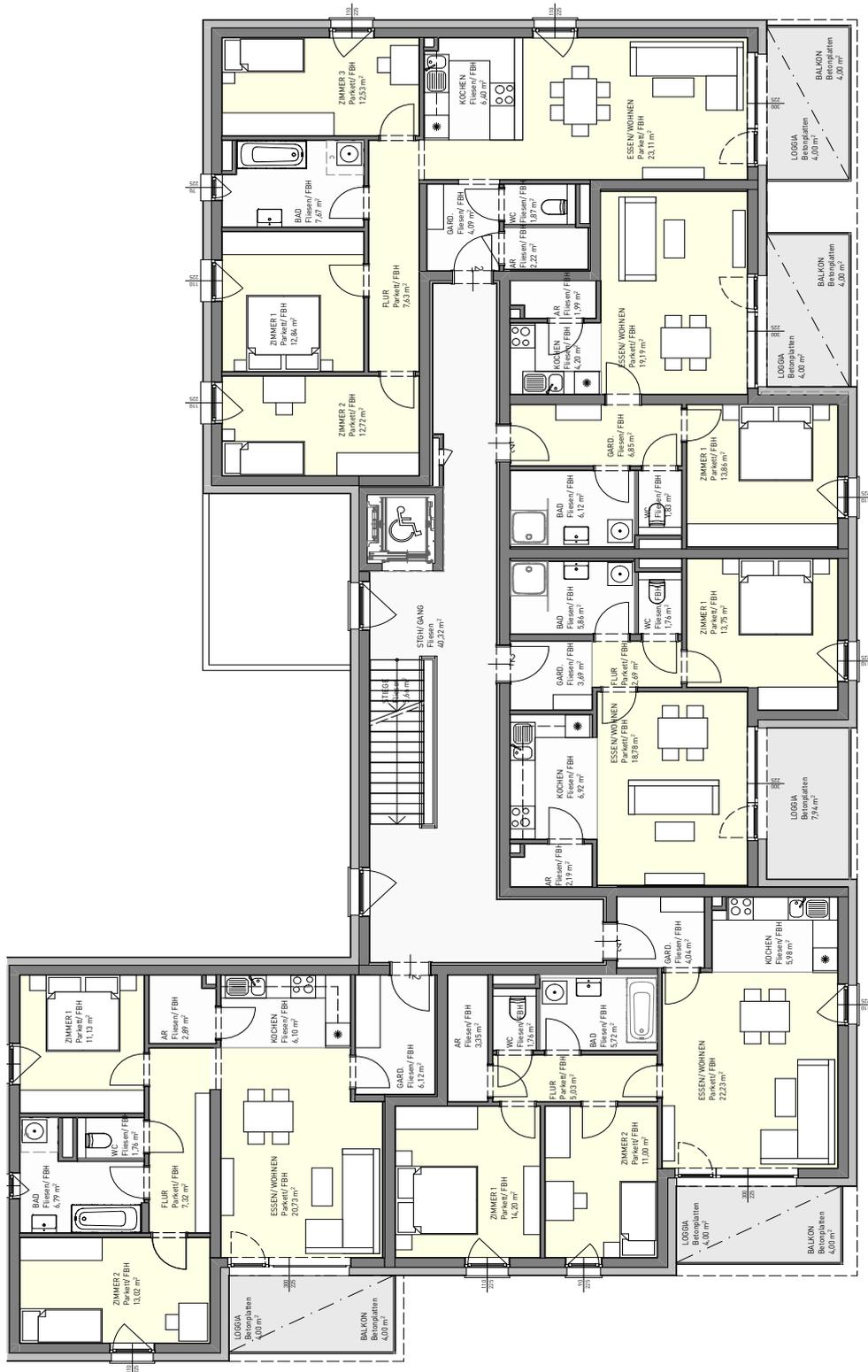
**ÜBERGABE
FRÜHJAHR 2021**

Barrierefreies Wohnhaus mit vier Wohngeschoßen. Jede Wohnung verfügt über Loggia, Balkon und/oder Terrasse. Die Erdgeschoßwohnungen haben zusätzlich eine eingezäunte Gartenfläche. Die beiden Eigentumswohnungen verfügen über große Dachterrassen.

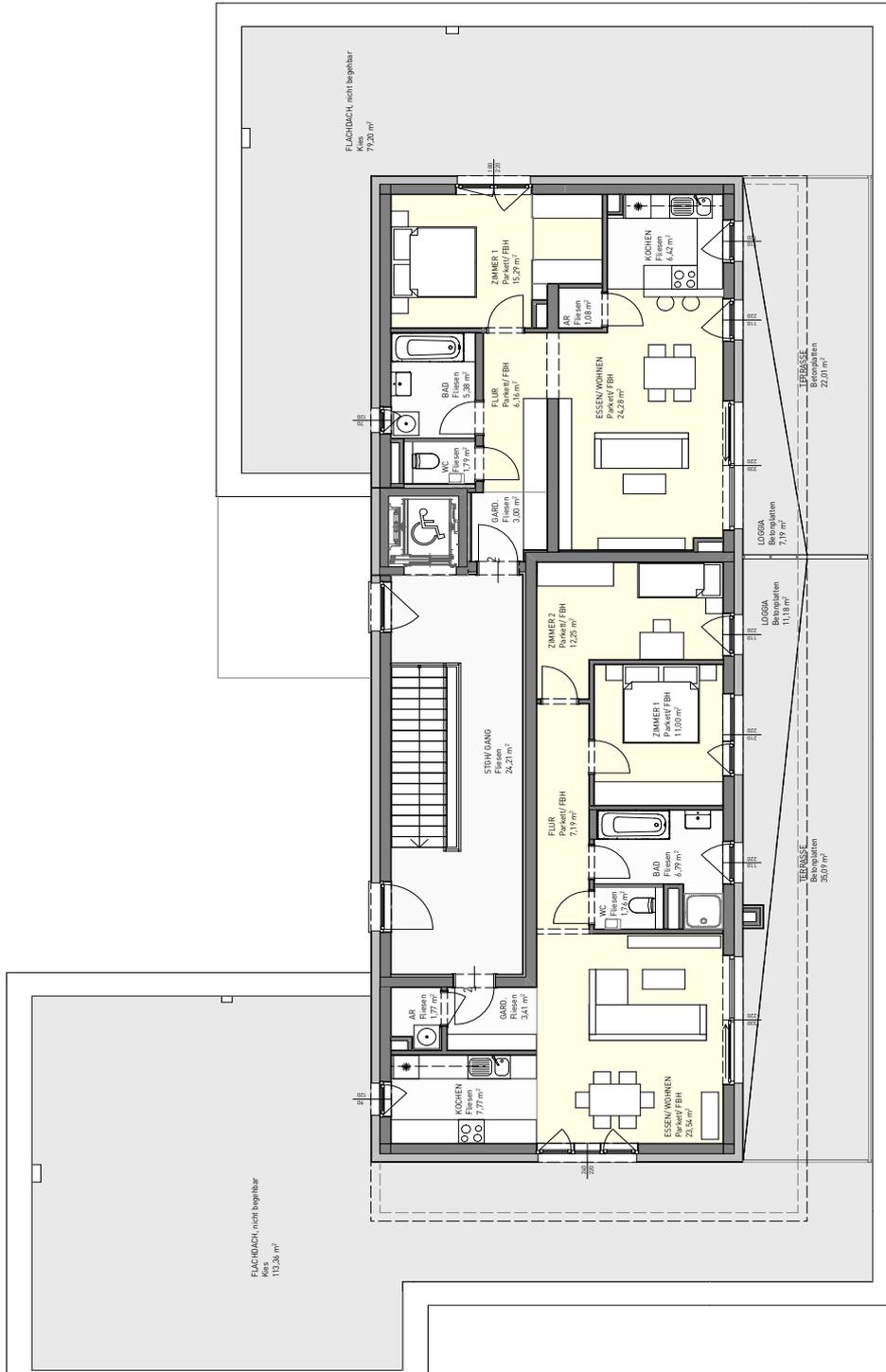
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



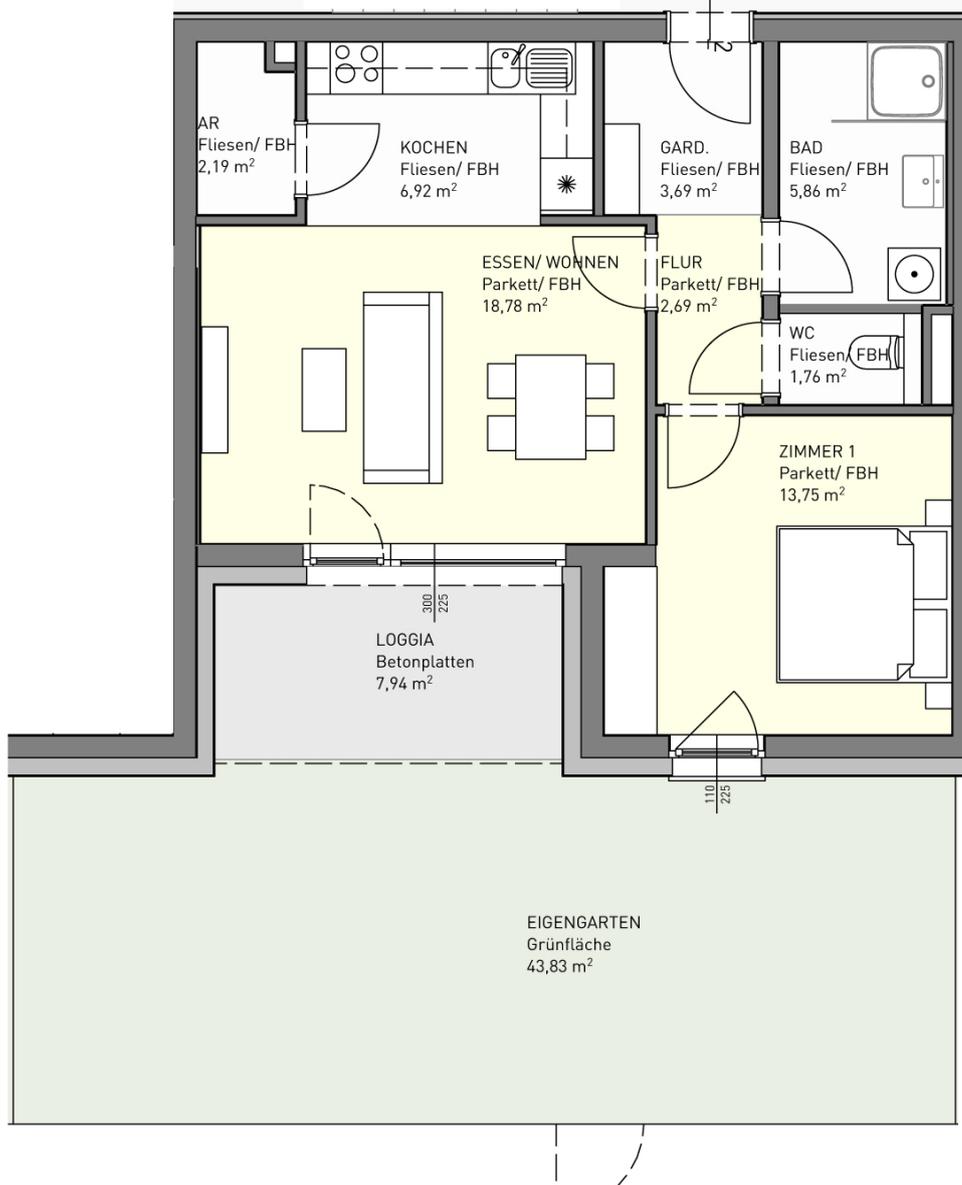
GRUNDRISS 1. UND 2.OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



WOHNUNGSBEISPIEL 2-RAUM



WOHNUNG 8 - 1.0G
WOHNUNG 13 - 2.0G

Wohnfläche: 55,64 m²
Loggia: 7,94 m²
63,58 m²

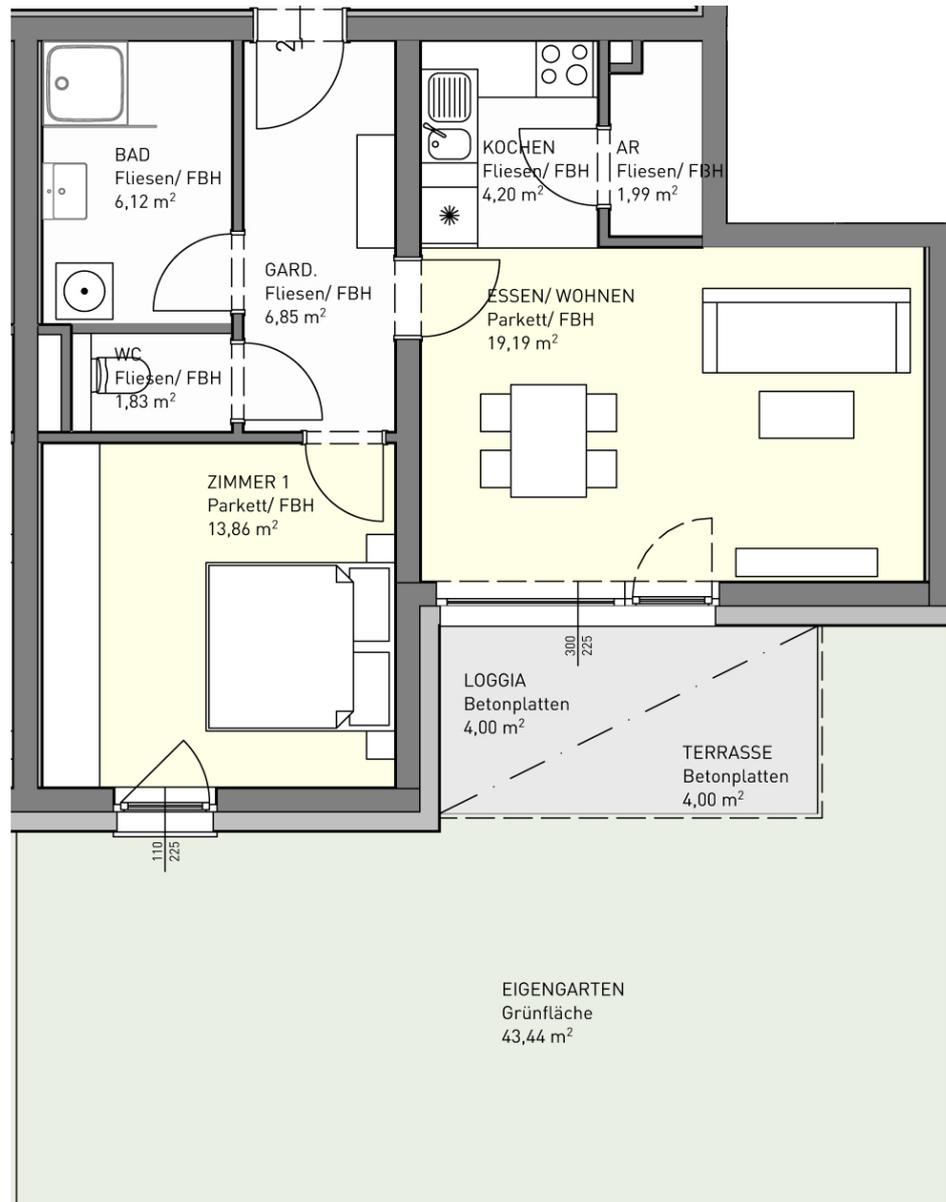


WOHNUNG 3 - EG

Wohnfläche: 55,64 m²
Loggia: 7,94 m²
63,58 m²
Eigengarten 43,83 m²



WOHNUNGSBEISPIEL 2-RAUM



WOHNUNG 9 - 1.0G
WOHNUNG 14 - 2.0G

Wohnfläche: 54,04 m²

Loggia: 4,00 m²

58,04 m²

Balkon 4,00m²



WOHNUNG 4 - EG

Wohnfläche: 54,04 m²

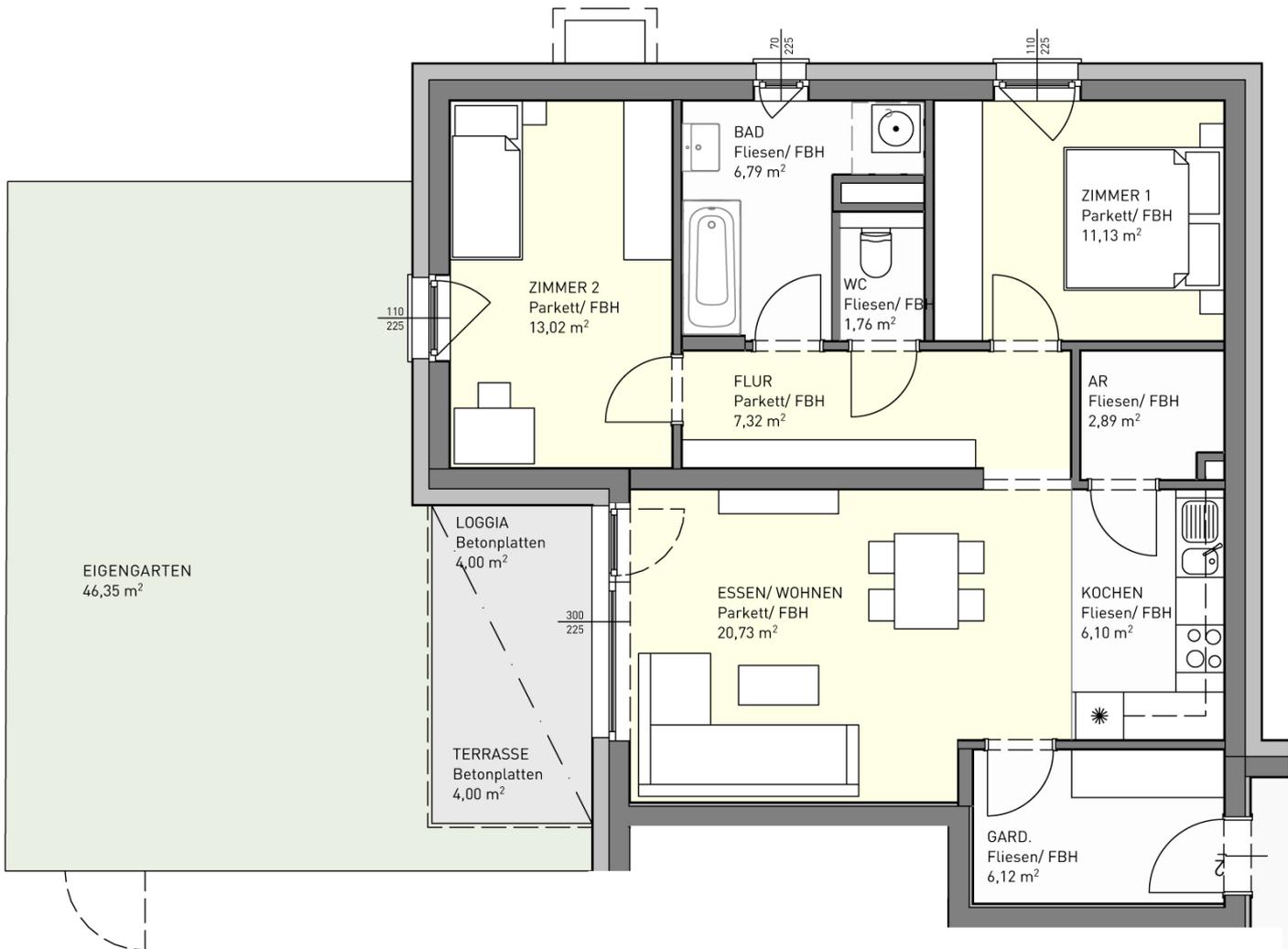
Loggia: 4,00 m²

58,04 m²

Terrasse: 4,00 m²

Eigengarten 43,44 m²

WOHNUNGSBEISPIEL 3-RAUM



WOHNUNG 6 - 1.0G
WOHNUNG 11 - 2.0G

Wohnfläche:	75,86 m ²
Loggia:	4,00 m ²
79,86 m²	
Balkon	4,00 m ²



WOHNUNG 1 - EG

Wohnfläche:	75,86 m ²
Loggia:	4,00 m ²
79,86 m²	
Terrasse	4,00 m ²
Eigengarten	46,35 m ²



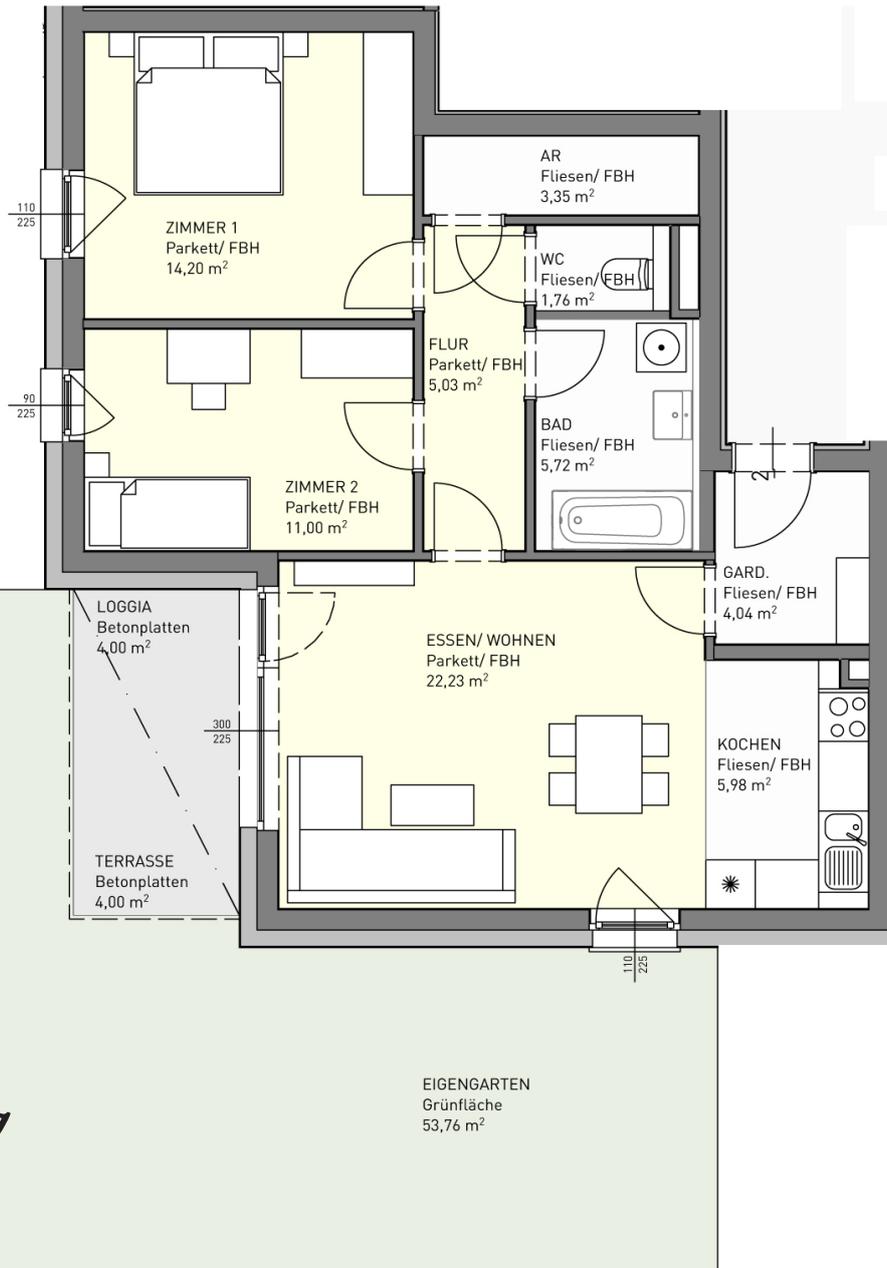
WOHNUNGSBEISPIEL 3-RAUM

WOHNUNG 7 - 1.0G
WOHNUNG 12 - 2.0G



Wohnfläche: 73,31 m²
Loggia: 4,00 m²

77,31 m²
Balkon 4,00 m²



WOHNUNG 2 - EG

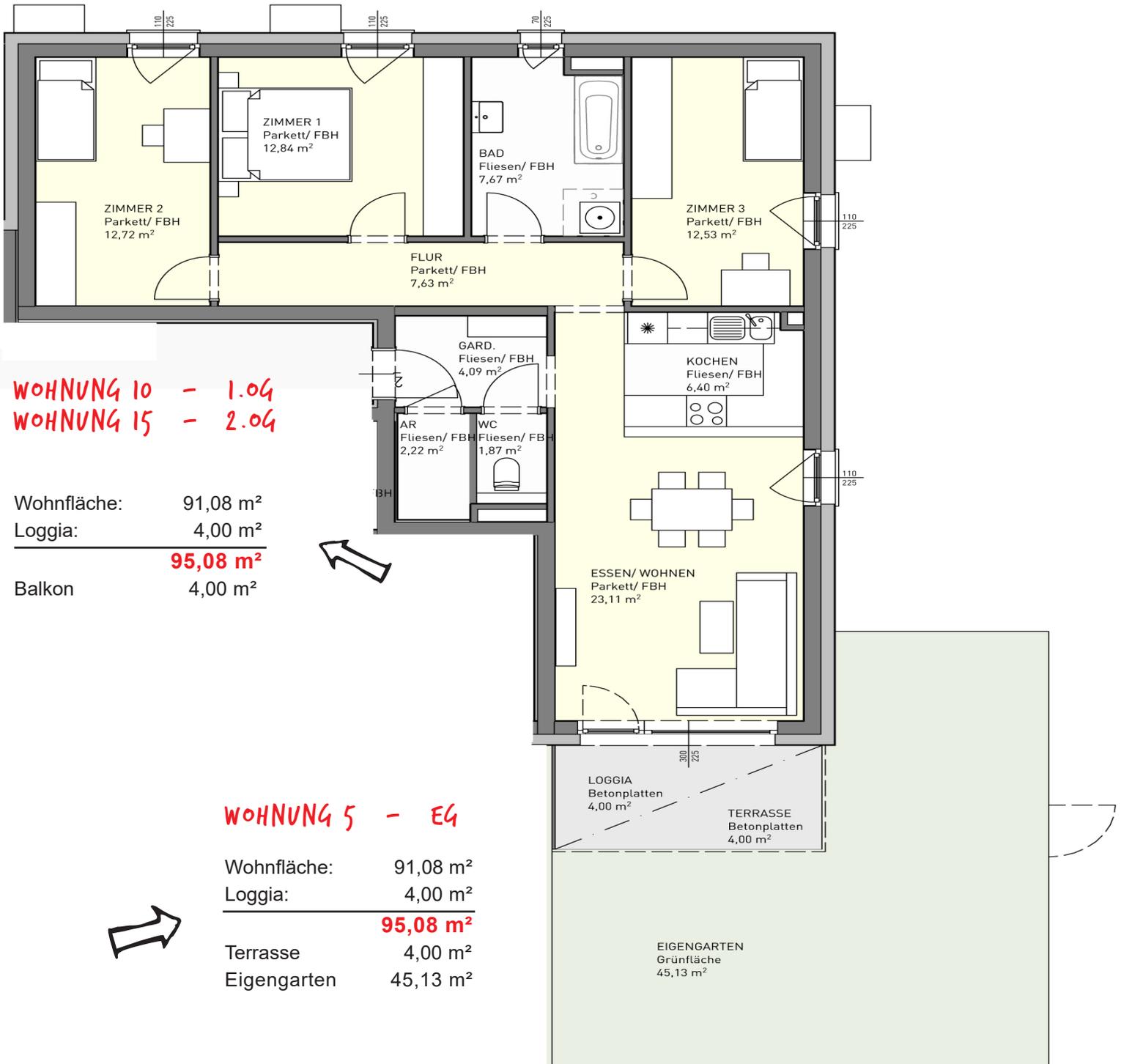
Wohnfläche: 73,31 m²
Loggia: 4,00 m²

77,31 m²
Terrasse 4,00 m²
Eigengarten 53,76 m²



Symbolisch dargestellte Einrichtung!
Änderungen vorbehalten!
Kein Maßstab!

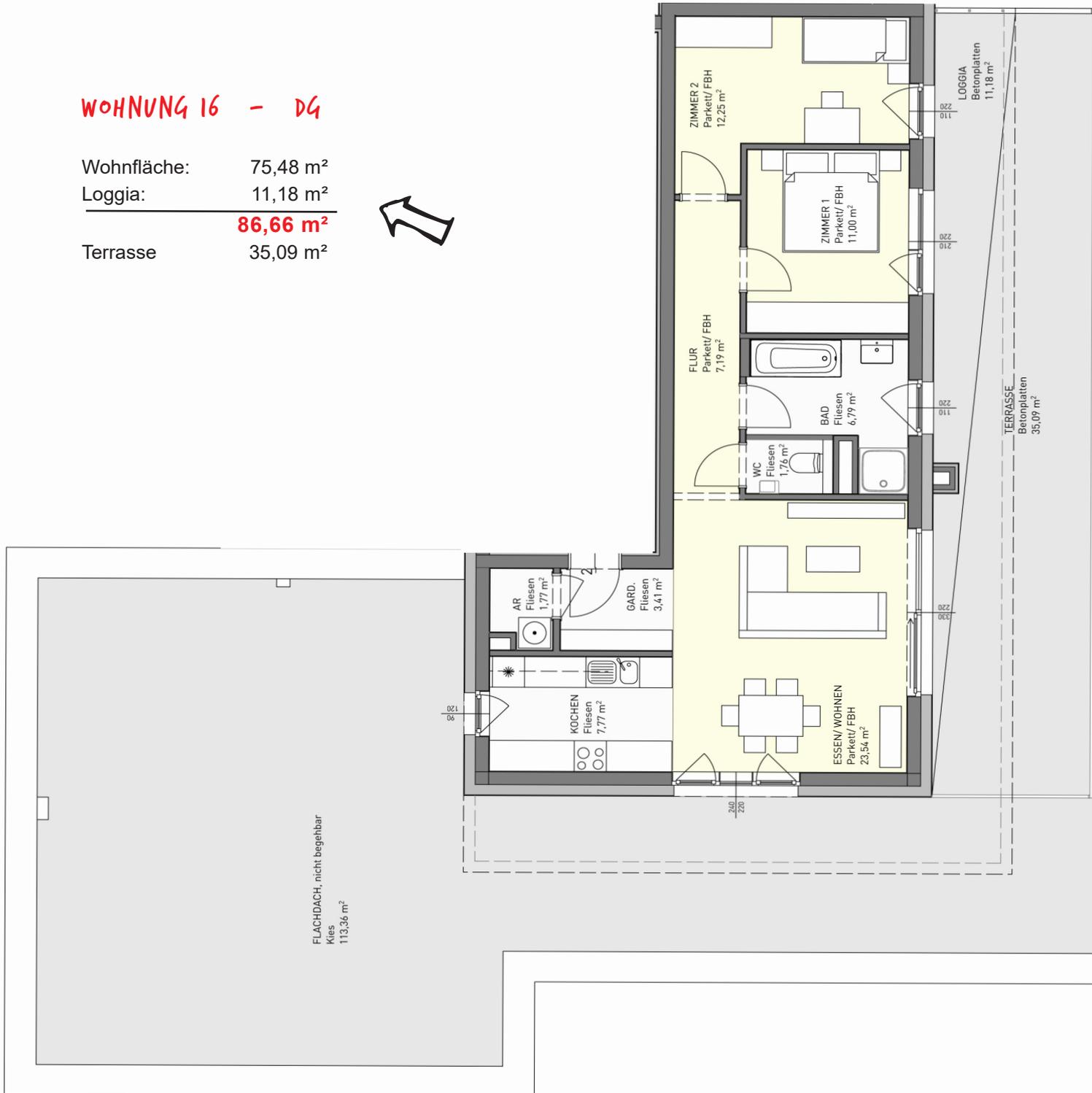
WOHNUNGSBEISPIEL 4-RAUM



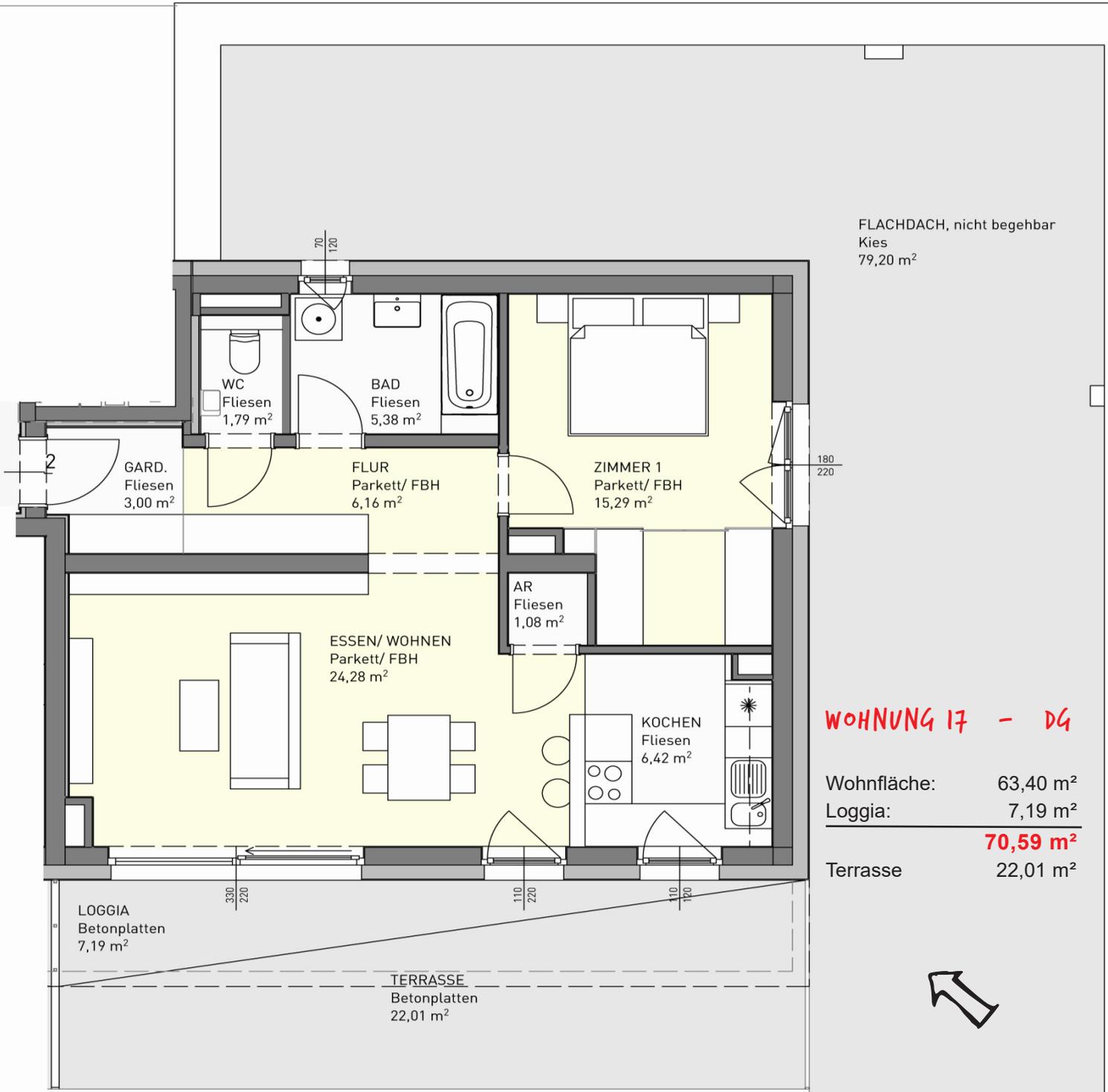
EIGENTUMSWOHNUNG 3-RAUM

WOHNUNG 16 - DG

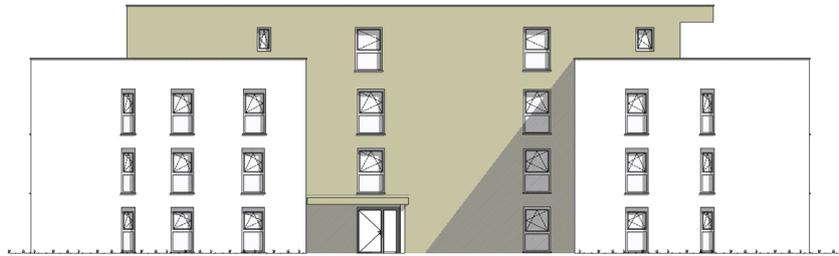
Wohnfläche:	75,48 m ²
Loggia:	11,18 m ²
	86,66 m²
Terrasse	35,09 m ²



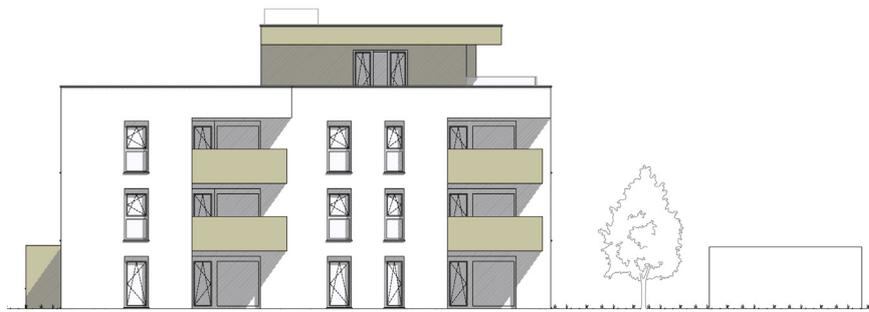
EIGENTUMSWOHNUNG 2-RAUM



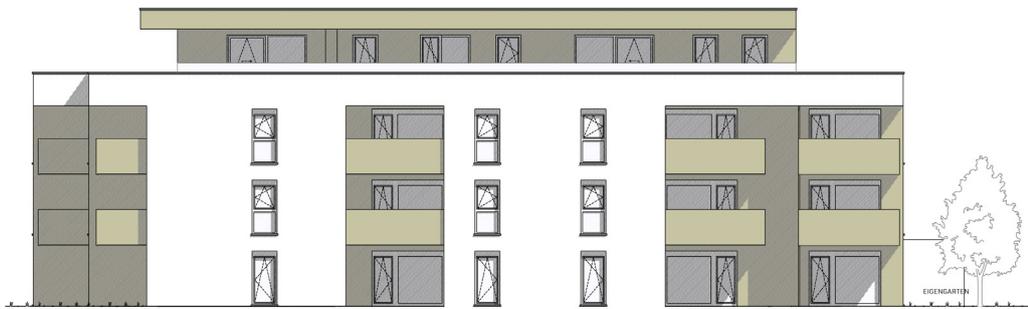
ANSICHTEN



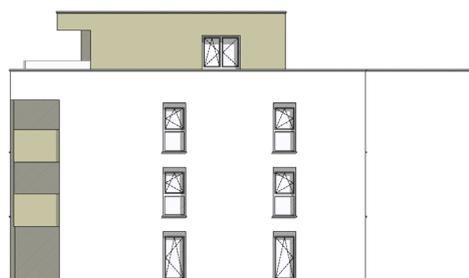
Ansicht NORD



Ansicht WEST



Ansicht SÜD



Ansicht OST

AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN



Symbolfoto

FENSTER UND SONNENSCHUTZ

KUNSTSTOFFFENSTER

Kunststofffenster bzw. Loggiatüren mit Isolierverglasung lt. Energieausweis. Farbe innen und außen in weiß, Drehkipp- bzw. Drehbeschläge (Fenster- und Türaufgehrichtung laut Plan - Änderungen vorbehalten).

Bei den ebenerdigen Wohnungen wird bei den Fenstern und der Loggiatüre als Einbruchssicherung die Widerstandsklasse 2 (RC2) sowie eine Druckknopfolie montiert.

FENSTERBÄNKE

Als Innenfensterbänke wird die Marke „WERZALIT“ oder gleichwertig in der Farbe weiß ausgeführt, bei Bädern mit Fenster werden die Fensterbänke verflieset.

Außenfensterbänke werden in Aluminium, weiß beschichtet ausgeführt.

SONNENSCHUTZ

Jalousien, Rollläden und Markisen sind bei den Mietkaufwohnungen bauseitig **nicht** vorgesehen.

Für die spätere Montage eines Sonnenschutzes wird jedoch eine Stockverbreiterung im Sturzbereich hergestellt. Auch führt zu jedem Fenster eine Leerverrohrung, die die Montage eines elektrischen Sonnenschutzsystems samt Fernsteuerung ermöglicht..



TÜREN

WOHNUNGSEINGANSTÜREN UND INNENTÜREN

Alle Wohnungseingangstüren sind über das Stiegenhaus erreichbar. Zur Ausführung kommt ein einbruchhemmendes Türblatt, Widerstandsklasse 2 (RC2), in der Farbe weiß lackiert, inkl. Sicherheitsbeschlag, Einbauzylinder für Zentralsperre und zusätzliche Einbruchsicherung durch ein zweites Sicherheitszylinderschloss (Kastenriegelschloss). Vor den Eingangstüren werden keine Fußabstreifgitter ausgeführt. Es werden lackierte Metallumfassungszargen inkl. umlaufender Gummidichtung eingebaut.

Für das gesamte Gebäude ist eine zentrale Zylindersperranlage geplant. Darunter ist zu verstehen, dass mit dem Wohnungsschlüssel die Hauseingangstüre, Kellertüren, Türen der angrenzenden Allgemeinräumlichkeiten sowie der Briefkasten gesperrt werden können.

Sämtliche Innentürblätter werden in der Farbe weiß lackiert hergestellt. Die Tür zwischen Vorraum und Wohnzimmer wird zur Belichtung des Vorraumes/Ganges mit einer Glaslichte ausgebildet.

Im Bedarfsfall werden einzelne Türen mit Lüftungsgitter ausgestattet.

INNENTÜRZARGEN

Die Innentürstöcke werden als weiß lackierte Stahlzargen mit dreiseitig umlaufender Gummidichtung ausgeführt. Holzzargen bei den Eigentumswohnungen.

Zwischen den einzelnen Räumen gibt es keine Türanschlüsse oder Schwellen. Lediglich bei der Wohnungseingangstür bzw. Loggiatür sind Anschlüsse erforderlich.



Innentüren Farbe weiß lackiert



Wohnungseingangstüre inkl. Sicherheitsbeschlag, Einbauzylinder für Zentralsperre und zweites Sicherheitszylinderschloss als zusätzliche



Barrierefreier Übergang der Böden, ohne Schwellen und Anschläge

Symbolfotos

WAND- UND BODENFLÄCHEN

WÄNDE

Alle Wand- und Deckenflächen werden mit weißer Innendispersionsfarbe gestrichen.

Im Bad ist die Verfliesung bis in eine Höhe von ca. 2 m vorgesehen, darüber werden die Wände ebenfalls mit weißer Innendispersion gestrichen.

Es kommen weiße Wandfliesen 40 x 20 cm mit weißer Verfugung zur Ausführung.

Im WC erfolgt die Verfliesung bis ca. 1,2 m bzw. bis zur Oberkante der Vormauerung, darüber kommt ein weißer Innendispersionsanstrich.

In den Wohnungen, die im Bad ein Fenster angeordnet haben, werden die Fensterbänke und die Leibungen beim Fenster bis ca. 2 m ebenfalls verflieset.

BÖDEN

Im Vorraum, Abstellraum, WC, Bad und in der Küche werden dunkelgraue Fliesen im Format 60 x 30 cm verlegt.

In den Wohnräumen ist ein Zweischicht-Klebeparkett (Echtholz, Eiche matt lackiert) mit einer Sesselleiste aus Holz vorgesehen.

Auf der Loggia/Terrasse/Balkon werden Betonplatten im Splittbett



Dunkelgraue Bodenfliesen in Vorraum, Abstellraum, WC, BAD und in der Küche



Klebeparkettboden in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer



Betonplatten auf Loggia/Terrasse/Balkon

Symbolfotos



ELEKTROINSTALLATION

Sämtliche Elektroinstallationen werden nach den Vorschriften und im Einvernehmen mit dem EVU ausgeführt.
Die Installation in der Wohnung erfolgt grundsätzlich unter Putz. Beleuchtungskörper werden für die Wohnungen nicht beige stellt.

Die Komplettierung der Steckdosen und Schalter erfolgt in der Farbe weiß mit einem Schalterprogramm der Marke Busch & Jäger.

Ausstattung der Wohnung - Auslässe und Steckdosen					
	Wand- oder Deckenauslass	Steckdosen	Telefon	TV - Anschluss	TV-Leerrohr
Wohnraum	2	5		1	
Schlafraum	1	4			1
Küche	2	7			
Kinderzimmer	1	3			1
Bad	2	4			
WC	1	0			
Vorraum	1	1 bis 2	1		
Loggia/Balkon	1	1			
AR	1	1			
Keller		1			

In jeder Wohnung ist eine Gegensprechanlage mit Videoüberwachung und Türöffner zum Hauseingang sowie eine Klingel neben der Wohnungstür vorgesehen.

Ein Wohnungsunterverteiler mit Sicherungsautomaten ist in jeder Wohnung vorhanden.

Eine Telefon-Leerverrohrung ist in jeder Wohnung installiert.

Um einen Telefonanschluss muss jeder Nutzer selbst ansuchen.

Eine Kabel-Fernsehanlage mit einer Antennensteckdose im Wohnzimmer ist eingeplant.

Im Kellerabteil ist eine Steckdose aber kein Lichtauslass vorgesehen (kann jedoch im Zuge eines Sonderwunsches nachgerüstet werden).

Das gesamte Gebäude wird mit einer Blitzschutz-/Erdungsanlage ausgestattet.

Der Stromlieferant kann frei gewählt werden.



Schalterprogramm Marke Busch & Jäger



Wohnungsunterverteiler mit Sicherungsautomaten



Gegensprechanlage mit Videoüberwachung und Türöffner

Symbolfotos



ZENTRALHEIZUNG

Zentralheizung mittels Nahwärme Lochen.

Die gesamte Wohnanlage wird mit einer außentemperaturabhängigen Fußbodenheizung ausgeführt, wobei in jeder Wohnung im Wohn-/Kochbereich ein Raumthermostat vorgesehen ist.

Als Grundlage für die Berechnung der Heizkosten dient der Wärmemengenzähler, welcher in der Wohnungsstation eingebaut ist. Die Ablesung erfolgt einmal im Jahr.

Aus technischen Gegebenheiten können im Zuge des Baufortschrittes Änderungen auftreten.





Symbolfotos

SANITÄRINSTALLATION

WARMWASSER

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Lochen. Eine zentrale Warmwasserbereitung ist mittels Nahwärme Lochen geplant. Je Wohnung ist eine eigene Wohnungsabsperrung vorgesehen.

BAD

Ein weißes Waschbecken mit Einhandmischer (Kalt- und Warmwasser), Einbaubadewanne 170/75 cm (emailiertes weißes Stahlblech) mit Einhand-Wannenfüllarmatur und Brausebatterie mit Handbrause ohne Schubstange, sowie ein kompletter Waschmaschinenanschluss mit Schlauchhahn und Unterputzsiphon gehören zur Grundausstattung.

WC

Pro Wohneinheit ist eine komplette WC-Anlage (Hänge WC) bestehend aus weißer WC-Schale mit weißem Sitzbrett und Deckel, Unterputzspülkasten mit Zweimengenspülung vorgesehen.

Bei Eigentum wird ein Handwaschbecken standardmäßig montiert.

KÜCHE

Für die Küche werden nur die Anschlüsse für Abwasch (Kalt- und Warmwasser, Ablauf) und Geschirrspüler zur Verfügung gestellt.

Die Möglichkeit einer mechanischen Entlüftung der „Küchen“ direkt über Dach ist nicht gegeben.

EIGENGARTEN/DACHTERRASSE

Bei den Wohnungen im Erd- und Dachgeschoß ist auf der Loggia/Terrasse ein Wasseranschluss vorgesehen.



WIR REALISIEREN IHRE PERSÖNLICHEN WÜNSCHE



ÄNDERUNGEN/SONDERWÜNSCHE

Natürlich kann die Ausstattung Ihrer Wohnung auch Ihren individuellen Wünschen angepasst werden.

Hierzu richten Sie ein schriftliches Ansuchen mit genauer Beschreibung Ihrer Wünsche per Mail an unsere Technikabteilung.

Anschließend werden diese geprüft.

Nach positiver Freigabe durch die WSG nehmen Sie direkt mit den ausführenden Firmen Kontakt auf und lassen sich einen Kostenvoranschlag geben.

Die Beauftragung und Verrechnung Ihrer Sonderwünsche erfolgt direkt mit den ausführenden Firmen.

Aus Haftungs- und Gewährleistungsgründen dürfen bis zur Schlüsselübergabe nur die von der WSG beauftragten Firmen bzw. Firmen des Generalunternehmers auf der Baustelle tätig sein.

Eigenleistungen sind prinzipiell erst nach Wohnungsübergabe möglich.

Durch Änderungen dürfen keine Bauverzögerungen eintreten.



FÖRDERUNGS- VORAUSSETZUNGEN

- Wohnung darf ausschließlich zur Befriedigung des **dauernden Wohnbedürfnisses** verwendet werden.
- **Volljährigkeit**
- **Einkommensgrenzen**
(ungefähres jährliches Nettoeinkommen inkl. Urlaubs- und Weihnachtsgeld)

eine Person	37.000 Euro
zwei Personen	55.000 Euro
Jede weitere Person	5.000 Euro
- Bisherige Wohnung muss binnen **6 Monaten** aufgegeben werden.
- **Nicht-EWR-Bürger** müssen seit 5 Jahren ihren Hauptwohnsitz in Österreich haben.
- Falls Sie bestimmte Voraussetzungen erfüllen, können Sie **zusätzlich eine Wohnbeihilfe** des Landes Oberösterreich beziehen.



FINANZIERUNG MIET-/MIETKAUFWOHNUNGEN

	Anzahl Räume	Wohnfläche m ²	Monatl. Belastung inkl. Betriebskosten, TG-Stellplatz, Abstellplatz im Freien sowie Rückzahlung Land und Bank	Eigenmittel gesamt	Barkaufpreis nach 10 Jahren	Darlehen nach 10 Jahren Förderung	Bank
Mietwohnung keine Einhebung von Grundkosten	4 3 2	95,08 79,86 58,04	862,00€ 747,00€ 577,00€	3.689,00€ 3.144,00€ 2.361,00€			
Mietkaufwohnung 25% Einhebung der Grundkosten	4 3 2	95,08 79,86 58,04	840,00€ 728,00€ 562,00€	15.789,00€ 13.690,00€ 10.465,00€	127.433,00€ 111.242,00€ 87.251,00€	90.079,00€ 75.660,00€ 54.987,00€	35.168,00€ 29.539,00€ 21.468,00€
Mietkaufwohnung 50% Einhebung der Grundkosten	4 3 2	95,08 79,86 58,04	818,00€ 709,00€ 548,00€	27.890,00€ 24.237,00€ 18.569,00€	115.332,00€ 100.696,00€ 79.147,00€	90.079,00€ 75.660,00€ 54.987,00€	35.168,00€ 29.539,00€ 21.468,00€
Mietkaufwohnung 100% Einhebung der Grundkosten	4 3 2	95,08 79,86 58,04	775,00€ 672,00€ 519,00€	52.091,00€ 45.329,00€ 34.777,00€	91.131,00€ 79.603,00€ 62.939,00€	90.079,00€ 75.660,00€ 54.987,00€	35.168,00€ 29.539,00€ 21.468,00€

*) Heizkosten und Warmwasser werden direkt den Bewohnern vorgeschrieben und sind in obigen Beträgen **nicht** enthalten.

In den Betriebskosten sind Objektreinigung, Winterdienst und Grünschnitt enthalten.

FREIFINANZIERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN

TOP	Geschoß	Anzahl Räume	Wohnfläche m ²	Loggia	Terrasse	TG-Stellplatz	Freiparkplatz	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis Tiefgarage	Kaufpreis gesamt	Monatsentgelt
16	DG	3	75,48	11,18	35,09	1	1	303.000,00€	22.000,00€	325.000,00€	260,00€
17	DG	2	63,40	7,19	22,01	1	1	247.000,00€	22.000,00€	269.000,00€	218,00€

Objektreinigung, Winterdienst und Grünanlagenbetreuung werden über eine Firma abgewickelt und sind daher in obigem Monatsentgelt enthalten.

WEITERE WSG PROJEKTE

EGGELSBERG, GEMEINDEZENTRUM MIT 2 WOHNHÄUSERN



IN VORBEREITUNG!

LOCHEN AM SEE, RÖMERSTRASSE 35 - 2. BAUETAPPE



WOHNANLAGE MIT
14 EIGENTUMSWOHNUNGEN
UND TIEFGARAGE

VORAUSSICHTLICHER BAU-
BEGINN
FRÜHJAHR 2020

INKL. GARTEN ODER
LOGGIA/BALKON/TERRASSE

MOOSDORF, LAMPRECHTSHAUSENER STRASSE



WOHNANLAGE MIT
17 MIET-/MIETKAUF-
WOHNUNGEN

BEZUGSFERTIG AB
HERBST 2021

INKL. GARTEN ODER
LOGGIA/BALKON/TERRASSE

IHR WSG ANSPRECHPARTNER



Thomas Leibetseder

Tel.: +43 (0)732 664471 - DW 700

E-mail: thomas.leibetseder@wsg.at

Kundenbetreuung:

Goethestraße 2 | 4020 Linz

Tel.: +43 (0) 732 664471

E-mail: vergabe@wsg.at

Internet: www.wsg.at

Anmeldung | Information:

Gemeinde Lochen am See

Ringstraße 14 | 5221 Lochen am See

Tel.: +43 (0)7745 8255

E-mail: gemeinde@lochen.ooe.gv.at