

BAUMGARTENBERG - BRUDERAU 22



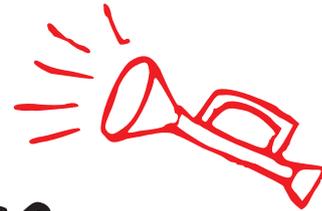
**9 MIET-/MIETKAUFWOHNUNGEN IN
ZENTRUMSNÄHE.
WOHNEN MIT HOHER WOHN- UND
LEBENSQUALITÄT**



DIE
GEMEINNÜTZIGEN



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 Baumgartenberg, in zentraler Lage, 9 Miet-/Mietkaufwohnungen zu attraktiven Preisen. Die Wohnungen haben Größen zwischen 54 m² und 89 m² und werden in unserem modernen, ansprechenden WSG-Standard ausgeführt.

Aber nicht nur die Ausstattung der Wohnungen überzeugt - die Lage ist ideal für alle, die Ruhe und Natur suchen und gleichzeitig nicht auf den Komfort einer vorhandenen Infrastruktur verzichten möchten.

Beste Wohn- und Lebensqualität ist hier garantiert.

A handwritten signature in blue ink that reads "Stefan Hutter".

Dipl.-Ing. Stefan Hutter
Vorstandsobmann

WOHNEN IN BAUMGARTENBERG

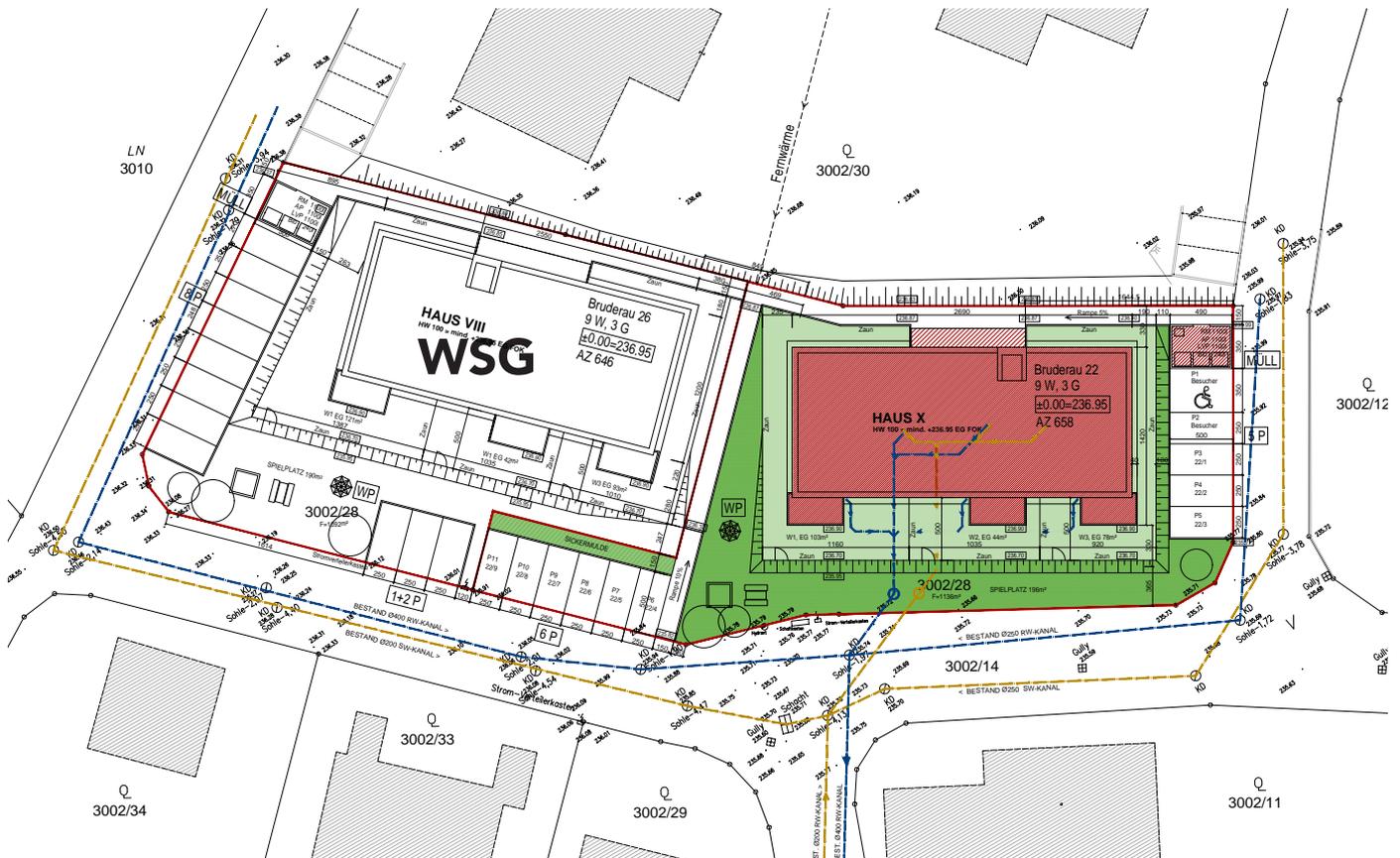


Am Donauradweg zwischen Linz und Wien liegt Baumgartenberg eingebettet in das Machland, am Fuße des hügeligen Mühlviertels.

Die günstige Verkehrslage an der Donauuferbahn bzw. an der B3 Donau Bundesstraße, die vorhandene Infrastruktur sowie zahlreiche Kultur- und Erholungsangebote machen Baumgartenberg zu einem attraktiven Wohnort.

Ideal für Singles, Paare oder Familien, die ihr leistbares Zuhause im Grünen suchen.

LAGEPLAN BAUMGARTENBERG



FERTIGSTELLUNG:
FRÜHLING/SOMMER 2024

Barrierefreies, teilunterkellertes Wohnhaus mit drei Wohngeschoßen.
Jede Wohnung verfügt über Terrasse/Balkon.
Die Wohnungen im Erdgeschoß erhalten einen eingezäunten Eigengarten.

9 GEFÖRDERTE MIET-/MIETKAUFWOHNUNGEN

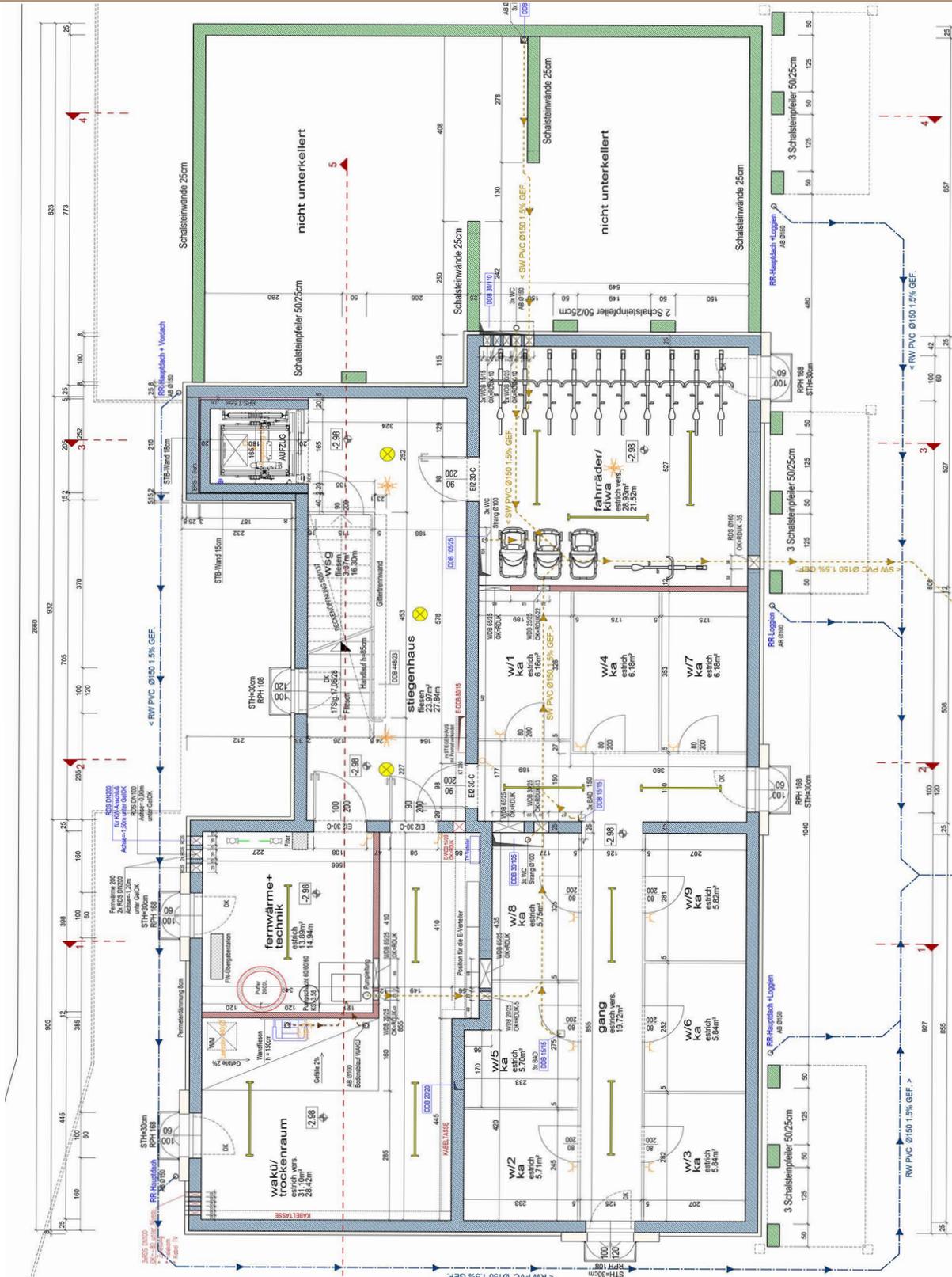
- 3 x 2-Raum-WOE 54,45 m² Wohnfläche
+ Terrasse/Balkon + Eigengarten (EG-Wohnungen)
- 3 x 3-Raum-WOE 74,90 m² Wohnfläche
+ Terrasse/Balkon + Eigengarten (EG-Wohnungen)
- 3 x 4-Raum-WOE 89,27 m² Wohnfläche
+ Terrasse/Balkon + Eigengarten (EG-Wohnungen)

Je Wohnung ist ein PKW-Stellplatz im Freien vorgesehen.

NIEDRIGSTENERGIEHAUS

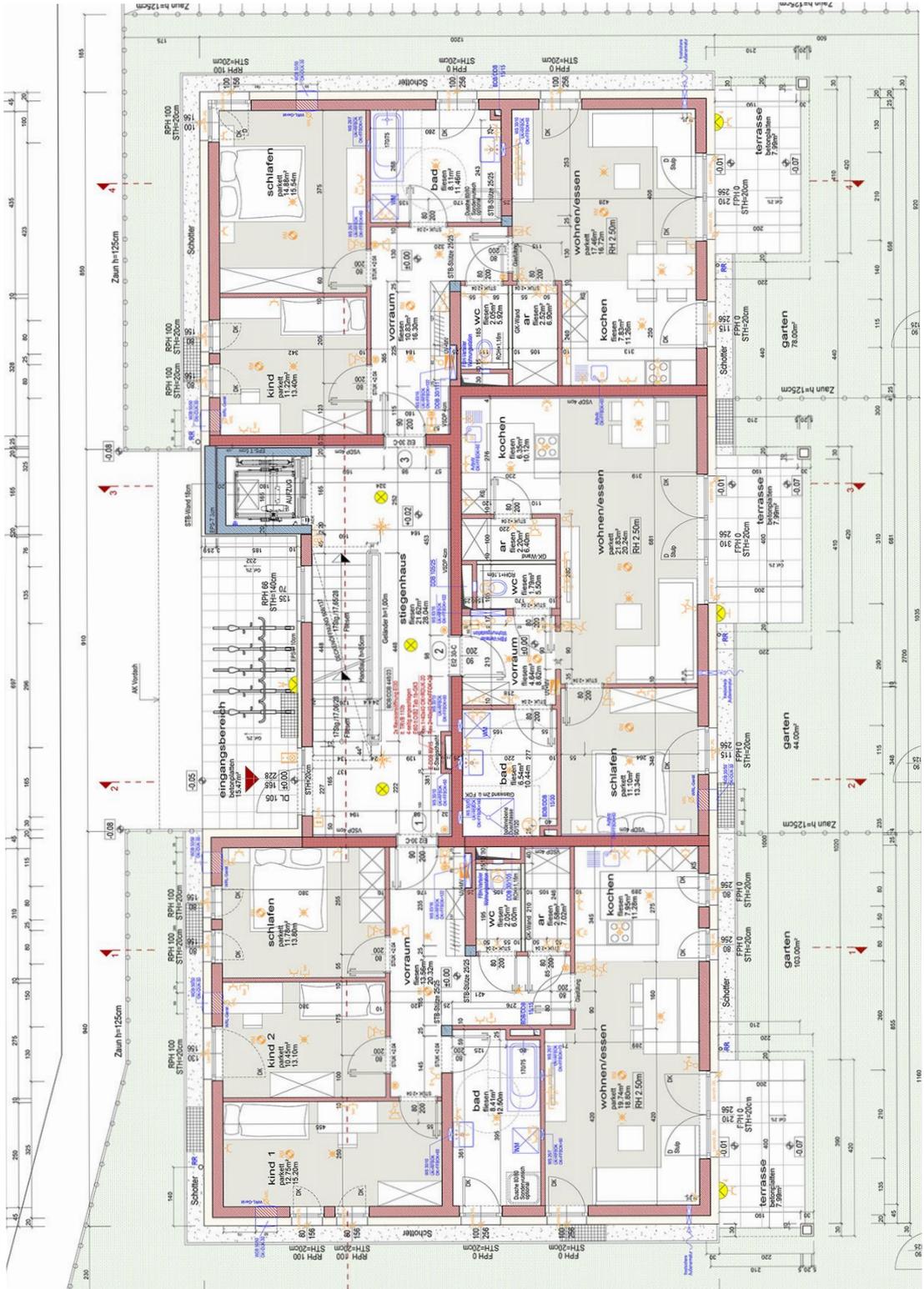
HWB_{SK} 35
fGEE 0,64

GRUNDRISS KELLERGEHOSS



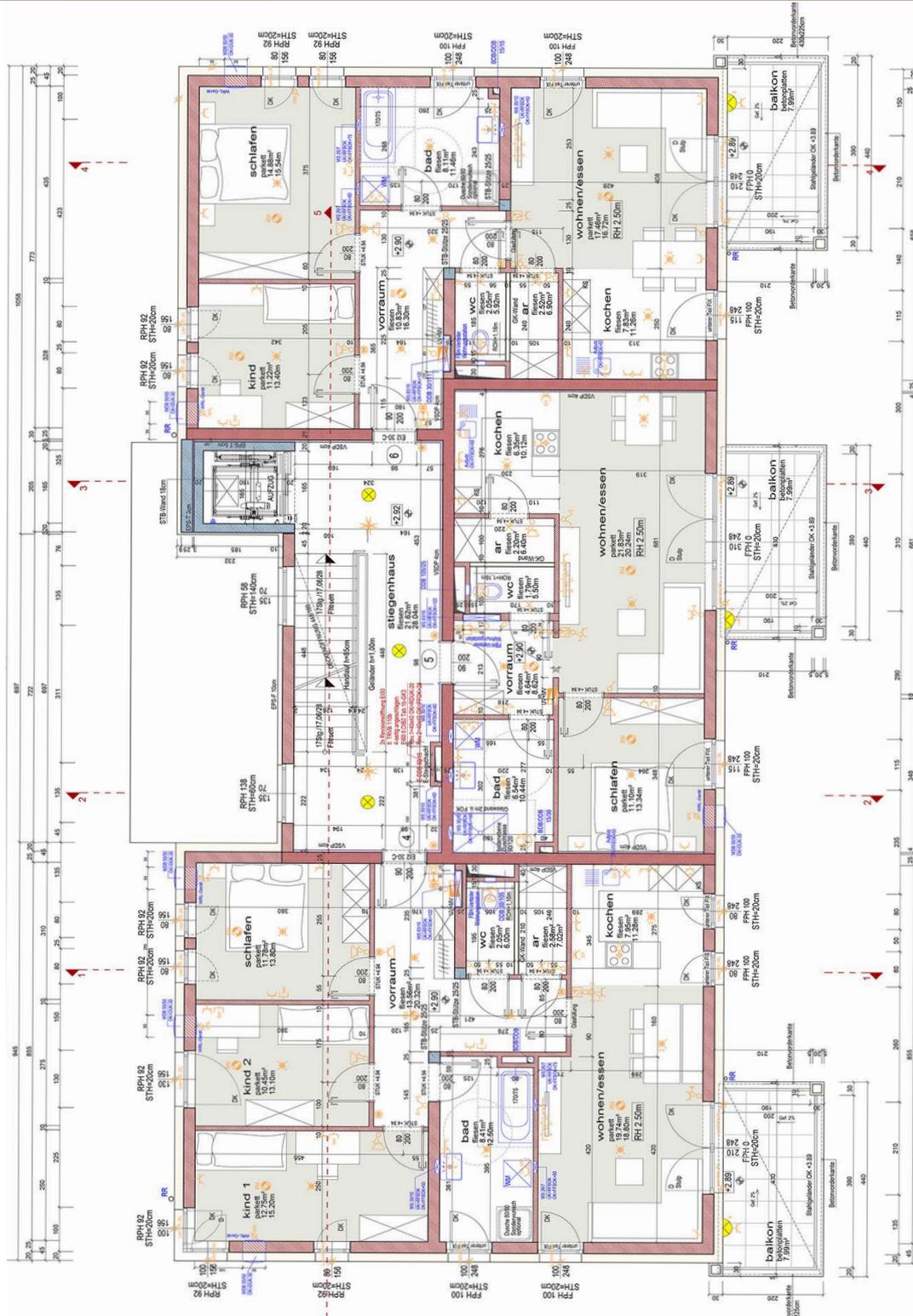
Symbolisch dargestellte Einrichtung!
 Änderungen vorbehalten!
 Kein Maßstab!

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



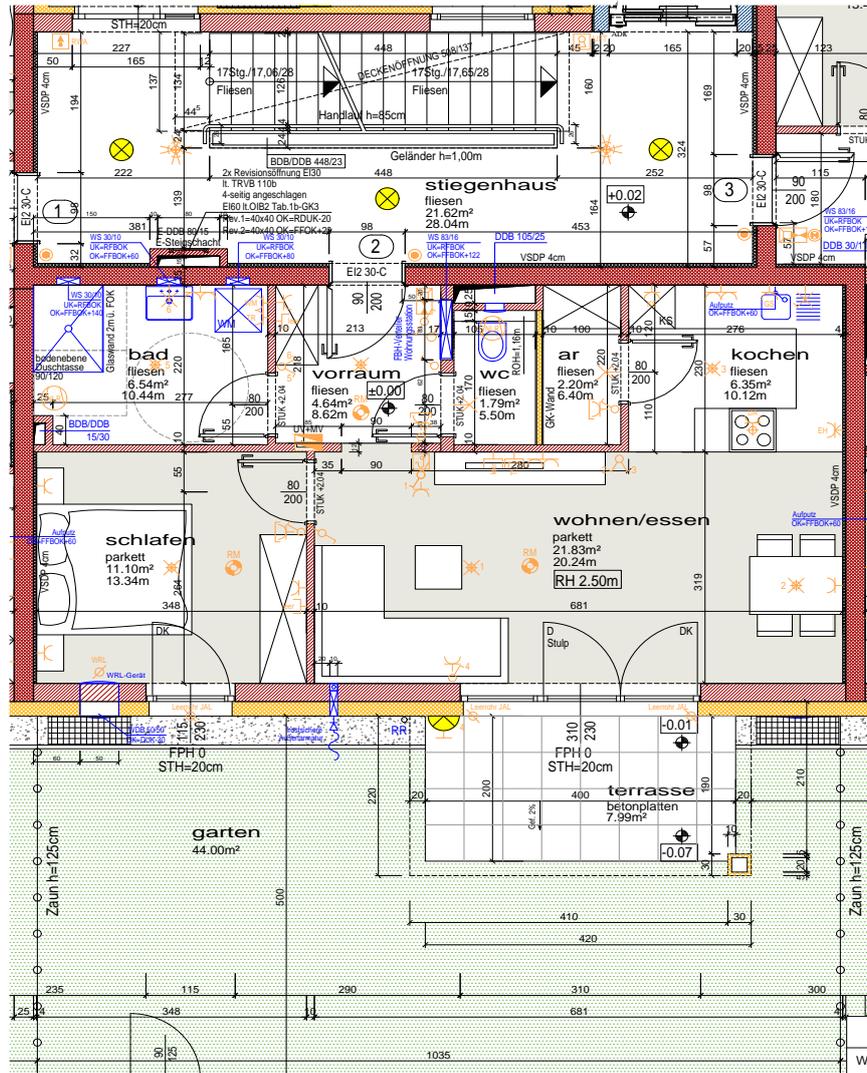
Symbolisch dargestellte Einrichtung!
Änderungen vorbehalten!
Kein Maßstab!

GRUNDRISS 1./2.OBERGESCHOSS



Symbolisch dargestellte Einrichtung!
Änderungen vorbehalten!
Kein Maßstab!

WOHNUNGSBEISPIEL 2-RAUM



WOHNUNG 2 - EG

Wohnfläche	54,45 m ²
Terrasse	7,99 m ²
Eigengarten	44,00 m ²

WOHNUNG 5 - 1.0G WOHNUNG 8 - 2.0G

Wohnfläche	54,45 m ²
Balkon	7,99 m ²

Übersichtsplan



AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN



Symbolfoto

FENSTER UND SONNENSCHUTZ

KUNSTSTOFFFENSTER

Kunststofffenster bzw. Terrassen-/Balkontüren mit 3-fach Isolierverglasung lt. Energieausweis. Farbe innen und außen in weiß, Drehkipp- bzw. Drehbeschläge (Fenster- und Türaufgehung laut Plan - Änderungen vorbehalten).

Bei den ebenerdigen Wohnungen wird bei den Fenstern und den Terrassentüren als Einbruchssicherung die Widerstandsklasse RC2 N sowie eine Druckknopfolie montiert.

FENSTERBÄNKE

Die Innenfensterbänke werden aus Kunstharzpressholz (z.B. Fa. „WERZALIT“) oder gleichwertig in der Farbe weiß ausgeführt, bei Bädern mit Fenster werden die Fensterbänke verfliest.

Außenfensterbänke werden in Aluminium, weiß beschichtet ausgeführt.

SONNENSCHUTZ

Jalousien, Rollläden und Markisen sind bauseits nicht vorgesehen.

Für die spätere Montage eines Sonnenschutzes wird jedoch eine Stockverbreiterung im Sturzbereich hergestellt.

Auch führt zu jedem Fenster bzw. Terrassen-/Balkontüre eine Leerverrohrung, die die Montage eines elektrischen Sonnenschutzsystems samt Funkfernsteuerung ermöglicht.



TÜREN

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN 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 Hauszugangstüre, Kellertüren, Türen der angrenzenden Allgemeinräumlichkeiten sowie der Briefkasten gesperrt werden können.

Sämtliche Innentürblätter werden in der Farbe weiß lackiert hergestellt.

Im Bedarfsfall werden einzelne Türen mit Lüftungsgitter ausgestattet.

INNENTÜRZARGEN

Es werden weiße Stahlzargen mit dreiseitig umlaufender Gummidichtung ausgeführt.

Zwischen den einzelnen Räumen gibt es keine Türanschläge oder Schwellen.

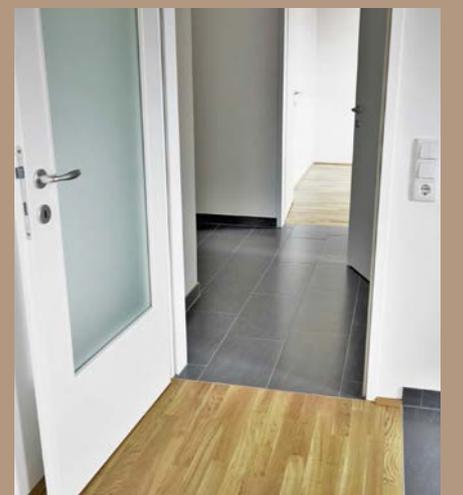
Lediglich bei der Wohnungseingangstüre bzw. Terrassen-/Balkontüre sind Anschläge erforderlich.



Innentüren, Farbe weiß lackiert



Wohnungseingangstüre inkl. Sicherheitsbeschlag, Einbauzylinder mit Zentralsperre und zusätzlichem Kastenriegelschloss.



Barrierefreier Übergang der Böden, ohne Schwellen und Anschläge

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 graue Fliesen im Format 60 x 30 cm verlegt.

In Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer ist ein Zweischicht-Klebeparkett (Echtholz, Eiche matt, lackiert) mit einer Sesselleiste aus Holz oder ein Vinylboden in Holzoptik vorgesehen.

Auf der Terrasse/Balkon werden Betonplatten verlegt.



Graue Bodenfliesen in Vorraum, Abstellraum, WC, BAD



Klebeparkettboden in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer oder Vinylboden in Holzoptik

Symbolfotos



Betonplatten auf Terrasse/Balkon

ELEKTROINSTALLATION

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

Die Komplettierung der Steckdosen und Schalter erfolgt in der Farbe weiß.

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 ist von den künftigen BewohnerInnen selbst anzusuchen. 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.

E-INSTALLATION FÜR SONNENSCHUTZ

Für die Nachrüstung mit funkgesteuertem Sonnenschutz sind Leerverrohrungen samt Klemmdosen im Sturzbereich aller Fenster und Terrassentüren vorgesehen.



Schalterprogramm , Farbe weiß



Wohnungsunterverteiler mit Sicherungsautomaten



Gegensprechanlage mit Videoüberwachung und Türöffner

Symbolfotos



HEIZUNG - LÜFTUNG - SANITÄRINSTALLATION

ZENTRALHEIZUNG

Zentralheizung mittels Fernwärme.

Die gesamte Wohnanlage wird mit einer komfortablen, 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.

WOHNRAUMLÜFTUNG

Die Einzelgeräte mit Wärmerückgewinnung sind jeweils in den Schlafräumen in der Außenwand situiert und dreistufig schaltbar. Der Ein- und Ausschalter befindet sich direkt am jeweiligen Gerät.

Durch den gleichzeitigen ganztägigen Betrieb der Anlage können aufgrund der Wärmerückgewinnung im Winter Heizkosten gespart werden. Die im Winter vorhandene Luftfeuchtigkeit wird reduziert, wodurch Schimmelbildung vermieden werden kann.





Symbolfotos

WARMWASSER

Bad und Küche:

Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels der Zentralheizung dezentral in der Wohnungsstation.

Die Berechnung des Verbrauches erfolgt über einen eigenen Zähler.

BAD

Ein weißes Waschbecken mit Einhebelmischer (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.

In den 2-Raum-Wohnungen wird anstatt der Badewanne eine barrierefreie Duschtasse samt Einhebel-Brausemischer mit Handbrause und Wandstangenset sowie einer Glasspritzwand montiert.

WC

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

KÜCHE

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

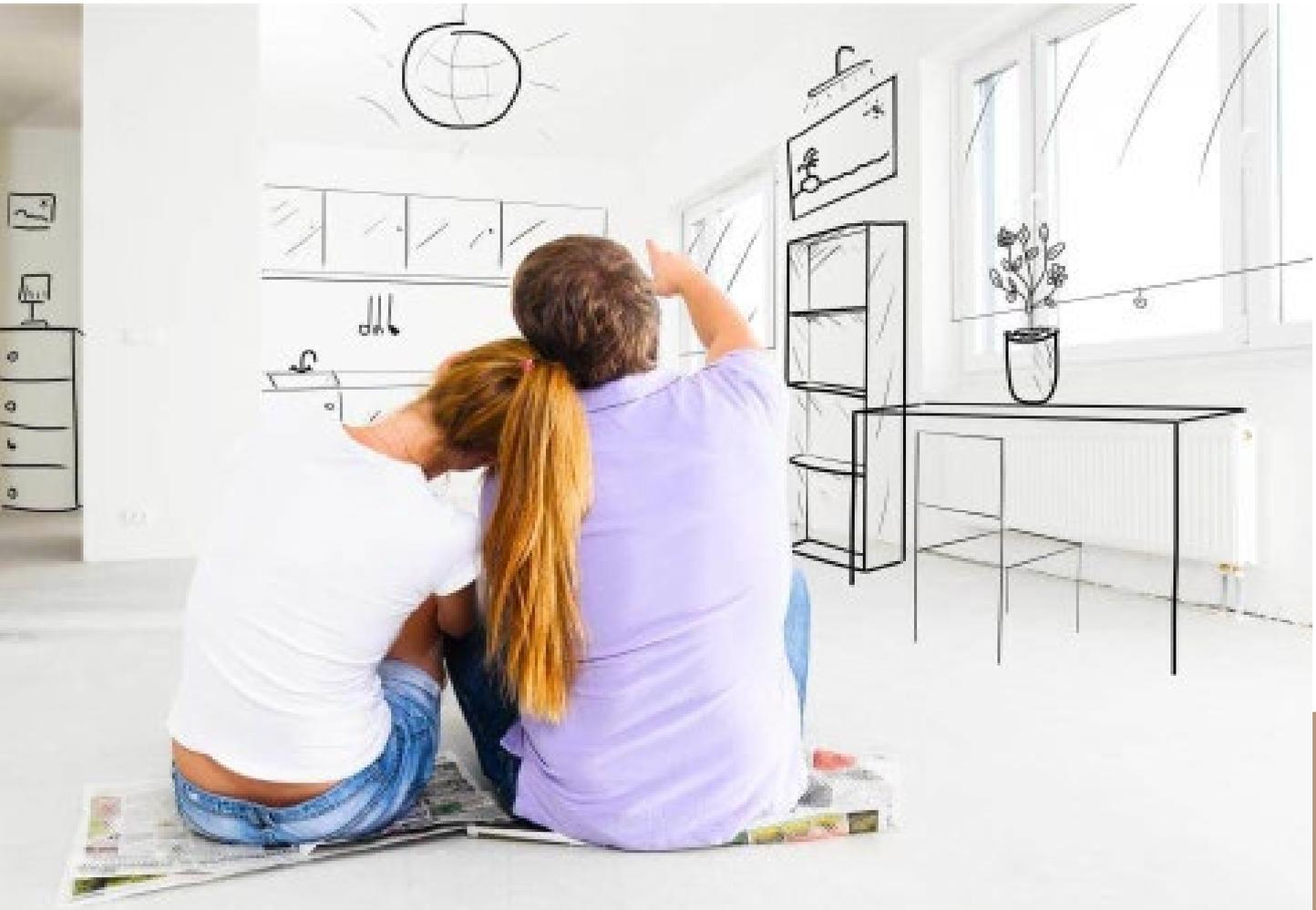
Die Möglichkeit einer mechanischen Entlüftung der „Küchen“ direkt über Dach ist nicht gegeben.

EIGENGARTEN

Ein frostsicherer Wasseranschluß ist im Garten 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.

Nach 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
(jährliches Nettoeinkommen inkl. Urlaubs- und Weihnachtsgeld)

eine Person	39.000 Euro
zwei Personen	65.000 Euro
Jede weitere Person	6.000 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	WNFL [m²]	Monatliche Miete (kalt)	Eigenmittel gesamt	Barkaufpreis nach 10 Jahren	zuzüglich der voraussichtlichen Darlehensstände nach 10 Jahren	
						Land OÖ	Bank
Mietwohnung	2	54,45	555,00	2.536,00			
keine Einhebung	3	74,90	748,00	3.489,00			
von Grundkosten	4	89,27	881,00	4.158,00			
<u>Mietkauf</u> wohnung	2	54,45	546,00	7.565,00	80.117,00	57.583,00	14.820,00
25% Einhebung	3	74,90	736,00	10.169,00	109.233,00	79.209,00	20.387,00
der Grundkosten	4	89,27	867,00	11.938,00	129.450,00	94.406,00	24.298,00
<u>Mietkauf</u> wohnung	2	54,45	537,00	12.595,00	75.087,00	57.583,00	14.820,00
50% Einhebung	3	74,90	724,00	16.849,00	102.553,00	79.209,00	20.387,00
der Grundkosten	4	89,27	853,00	19.718,00	121.670,00	94.406,00	24.298,00
<u>Mietkauf</u> wohnung	2	54,45	519,00	22.654,00	65.028,00	57.583,00	14.820,00
100% Einhebung	3	74,90	700,00	30.208,00	89.193,00	79.209,00	20.387,00
der Grundkosten	4	89,27	825,00	35.278,00	106.110,00	94.406,00	24.298,00

Die monatliche Miete enthält Verwaltungskosten, EVB und Betriebskosten (Objektreinigung, Winterdienst, Grünanlagenbetreuung, Müll, Kanal, ...) sowie je einen Abstellplatz im Freien. Heizung und Warmwasser sind in den obigen Beträgen nicht enthalten.

WEITERE WSG PROJEKTE

M BAUMGARTENBERG - DOPPELHÄUSER



6 DOPPELHÄUSER

INKL. KELLER, GARTEN,
GARAGE UND CARPORT

M ASTEN, AUF DER BREITWIES'N - BA I



WOHNANLAGE MIT
47 MIET-/MIETKAUFWOH-
NUNGEN UND
2 EIGENTUMSWOHNUNGEN
MIT TIEFGARAGE

BEZUGSFERTIG:
HERBST/WINTER 2023

INKL. GARTEN MIT TER-
RASSE ODER
LOGGIA/BALKON

M LINZ, FLÖTZERWEG BA II



WOHNANLAGE MIT
36 MIET-/MIETKAUFWOH-
NUNGEN MIT TIEFGARAGE

BEZUGSFERTIG AB
SOMMER 2024

INKL. GARTEN MIT TERRASSE
ODER LOGGIA/BALKON

IHRE WSG-ANSPRECHPARTNERIN



Karin Kaltenbrunner

Tel.: +43 (0)732 664471 - DW 711

E-Mail: karin.kaltenbrunner@wsg.at

Kundenbetreuung:

Goethestraße 2 | 4020 Linz

Tel.: +43 (0) 732 664471

E-Mail: vermietung@wsg.at

Internet: www.wsg.at

Anmeldung | Information:

Gemeinde Baumgartenberg

4342 Baumgartenberg 85

Tel.: +43 (0) 7269 255-0

E-Mail: gemeinde@baumgartenberg.ooe.gv.at