

NUSSBACH

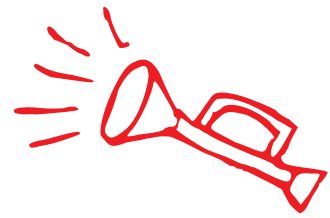
45 GEFÖRDERTE MIET- / MIETKAUFWOHNUNGEN
2 FREIFINANZIERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN



MODERNES WOHNEN MIT
HOHER WOHN- UND LEBENSQUALITÄT



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 nur 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 und der steigenden Nachfrage nach leistbarem, zeitgemäßen Wohnraum entsteht eine Wohnanlage in Nussbach. Modernste Standards, zahlreiche Highlights und günstige Preise sprechen bei diesem Projekt für sich, sodass die WSG Ihren Wohntraum wahr macht.

Stefan Hutter

Dipl.-Ing. Stefan Hutter
Vorstandsobmann

IHR WOHNTRAUM IN NUSSBACH



IDYLLISCHE LANDGEMEINDE MIT HOHER WOHN- UND LEBENSQUALITÄT

Auf 464 m Seehöhe, zwischen Steyr, Wels und Kirchdorf an der Krems liegt Nussbach. Mit ca. 2.500 Einwohnern ist der kleine Ort zwar absolut überschaubar, bietet aber aufgrund der zahlreichen Unternehmen, die sich hier angesiedelt haben, eine großartige Infrastruktur, dennoch aber viel Natur und Grün.

Die günstige Verkehrslage (nur 10 Autominuten nach Kirchdorf an der Krems), die Naturnähe sowie zahlreiche Kultur- und Erholungsangebote machen Nussbach zu einem attraktiven Wohnort.

Ideal für alle, vor allem für Familien, die ländliches Wohnen mit hoher Wohn- und Lebensqualität suchen und nicht auf den Komfort einer vorhandenen Infrastruktur verzichten möchten.

In der ersten Bauetappe errichtet die WSG hier 4 Häuser mit insgesamt 45 geförderte Miet- bzw. Mietkaufwohnungen sowie 2 freifinanzierte Eigentumswohnungen in verschiedenen Größen für jeden Bedarf.



WOHNANLAGE NUSSBACH – LAVENDELWEG

- 45 geförderte Miet- / Mietkaufwohnungen, 2 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- Großzügige Freiflächen in Form von Eigengärten, Terrassen und Balkonen
- 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen mit Größen zwischen 52 - 91 m²
- Heizwärmebedarf-ref | HWB_{SK} 33 - 34, f_{GEE} 0,64 - 0,65

Moderne Ausstattung

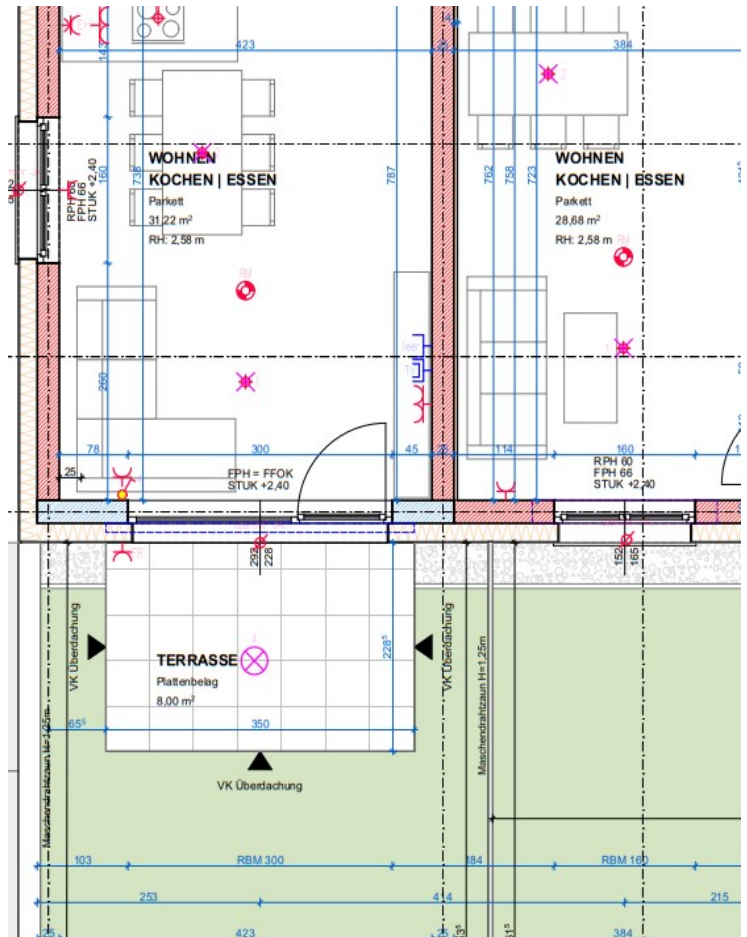
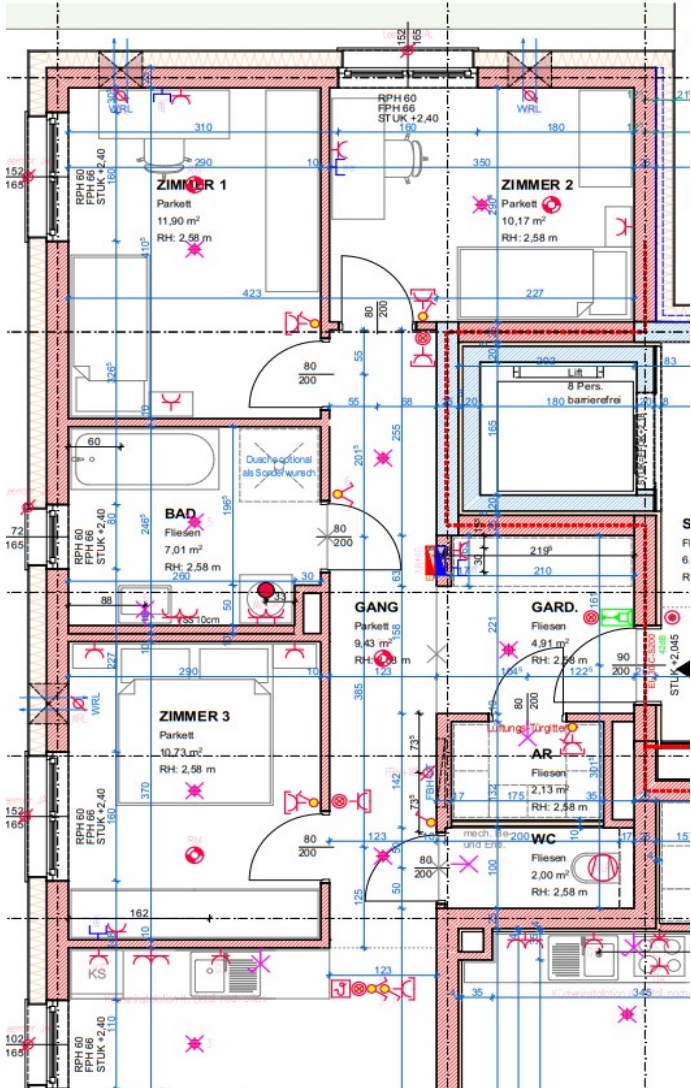
- Parkettböden im Wohn-Essbereich und den Schlafräumen
- Moderne Wand- und Bodenfliesen
- Tiefgarage sowie Abstellplätze im Freien
- Nachhaltige Photovoltaikanlage
- Erwerb von Eigengärten möglich



BAUBEGINN
JULI 2023

FERTIGSTELLUNG
SOMMER 2025

IHR NEUES ZUHAUSE

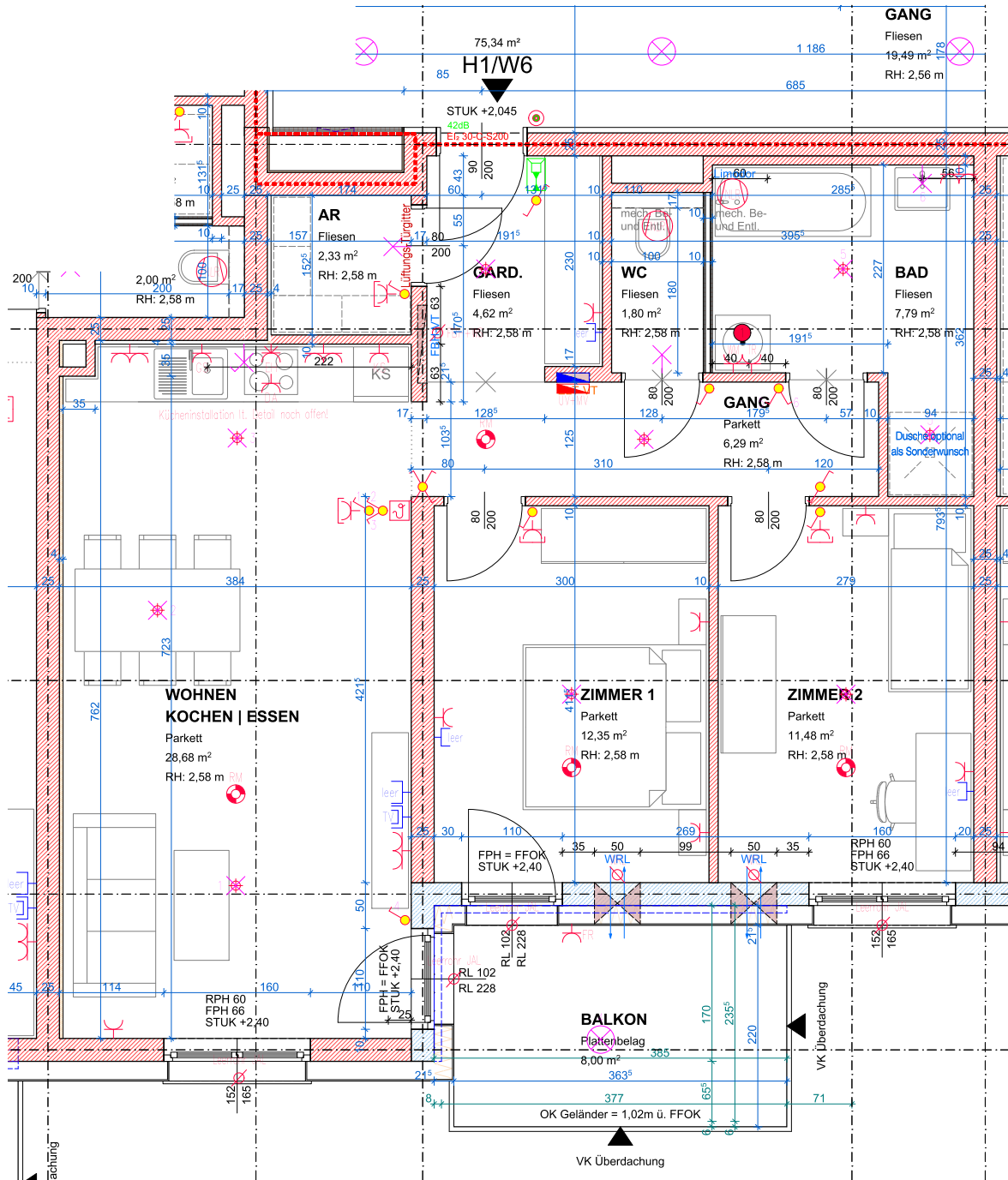


BEISPIELGRUNDRISS 4-RAUM- WOHNUNG MIT EIGENGARTEN

Wohnfläche	89,50 m ²
Terrasse	8,00 m ²
Eigengarten	40,64 m ²

Symbolisch dargestellte Einrichtung!
Änderungen vorbehalten!
Kein Maßstab!

IHR NEUES ZUHAUSE

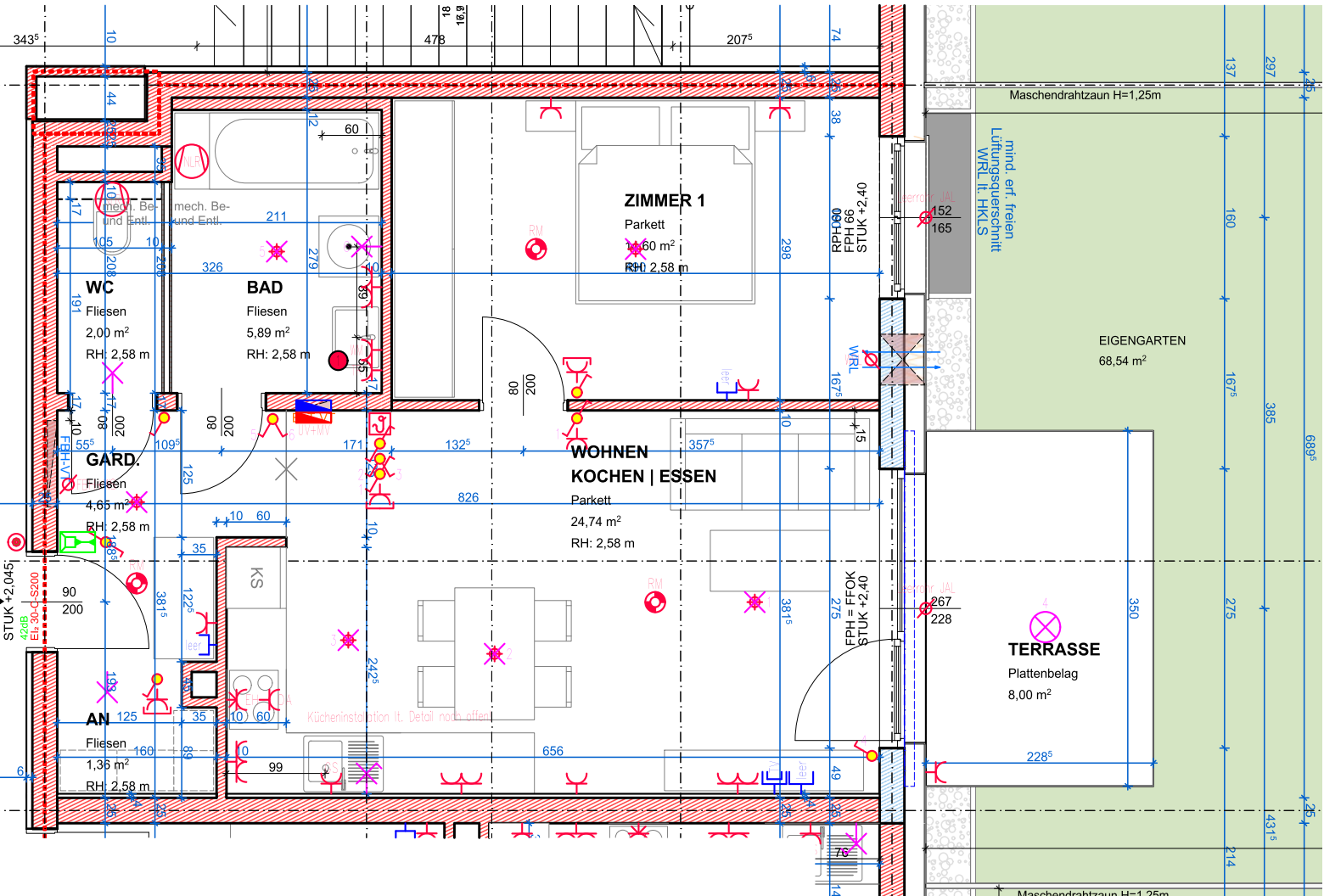


BEISPIELGRUNDRISS 3-RAUM- WOHNUNG MIT BALCON

Wohnfläche 75,34 m²
Balkon 8,00 m²

Symbolisch dargestellte Einrichtung!
Änderungen vorbehalten!
Kein Maßstab!

IHR NEUES ZUHAUSE



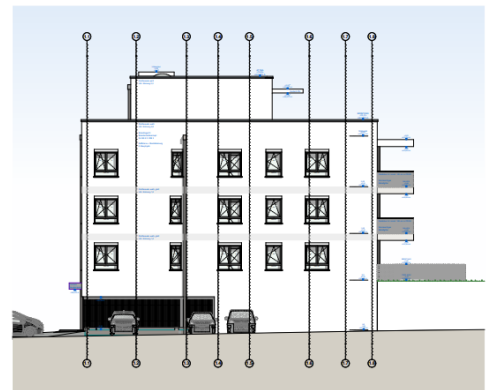
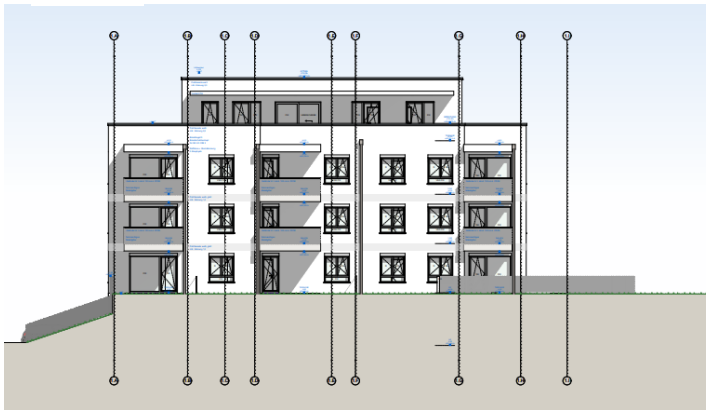
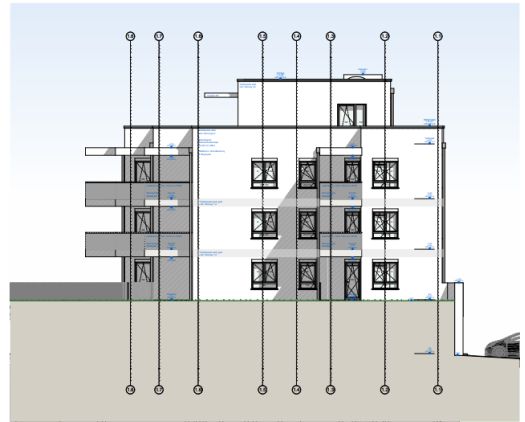
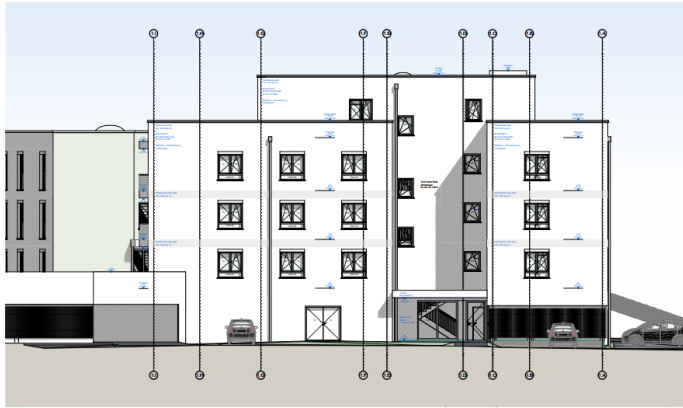
**BEISPIELGRUNDRISS 2-RAUM-
WOHNUNG MIT EIGENGARTEN**

Wohnfläche	53,24 m ²
Terrasse	8,00 m ²
Eigengarten	68,54 m ²

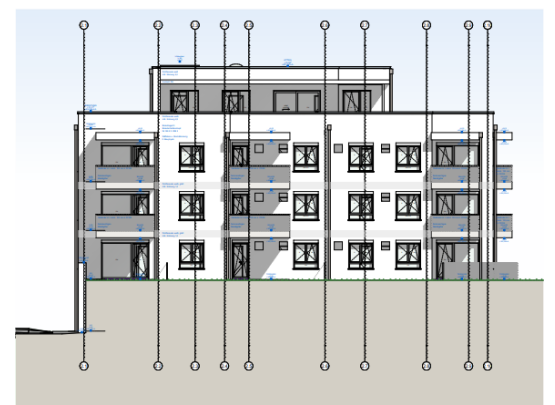
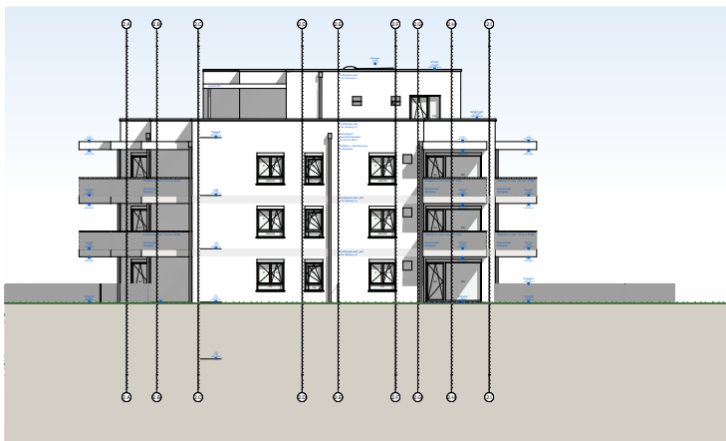
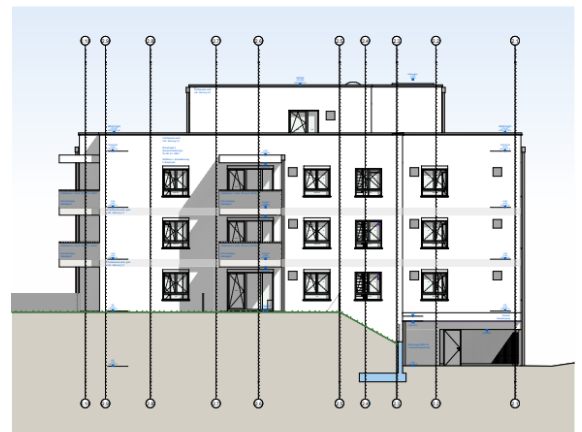
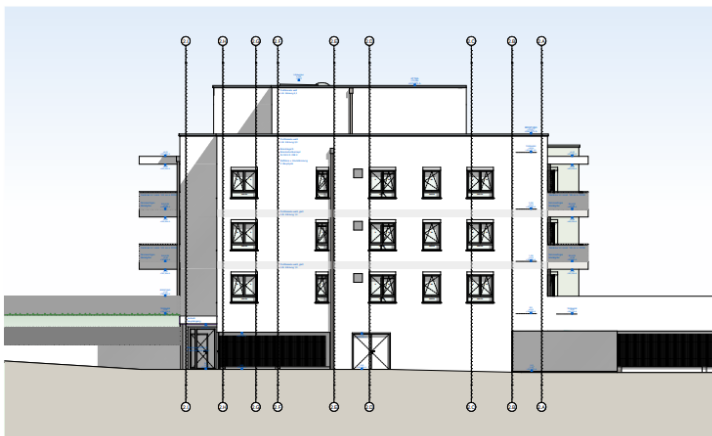
Symbolisch dargestellte Einrichtung!
Änderungen vorbehalten!
Kein Maßstab!

ANSICHTEN

HAUS 1

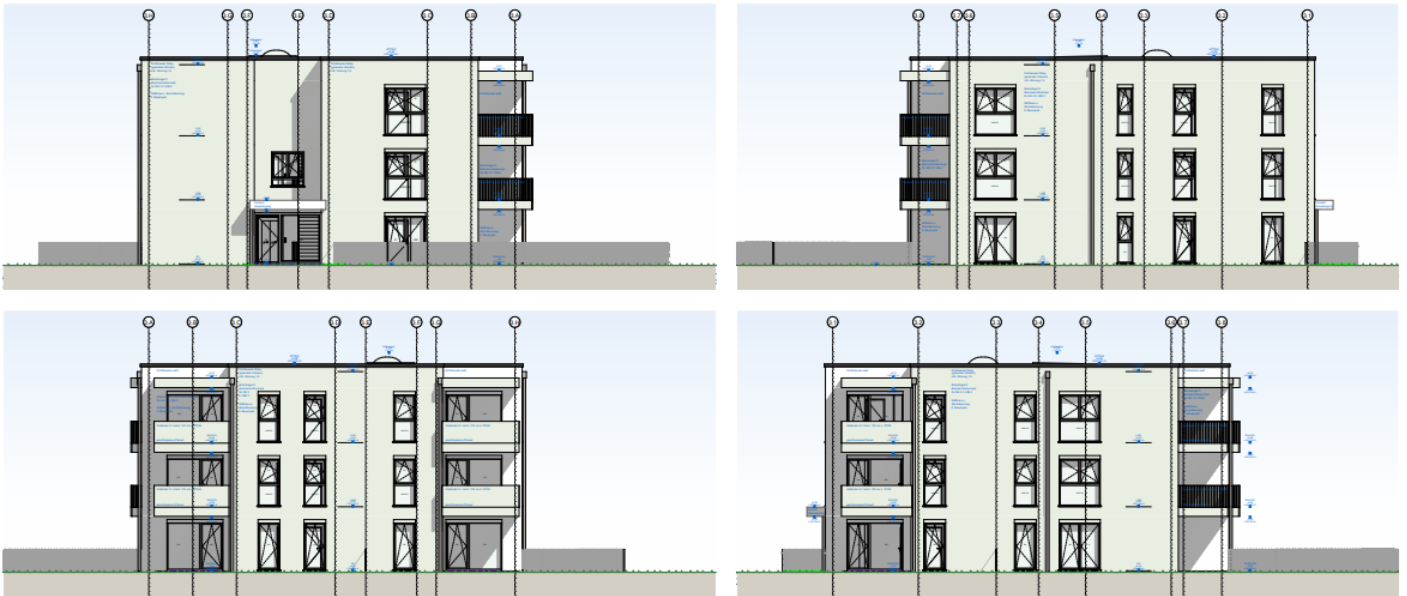


HAUS 2



ANSICHTEN

HAUS 3



HAUS 4



AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN



Symbolfoto

FENSTER UND SONNENSCHUTZ

KUNSTSTOFFFENSTER / TERRASSEN- UND BALKONTÜR

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

Bei den ebenerdigen Fenstern und Terrassen-/Balkontüren werden als Einbruchssicherung die Widerstandsklasse RC2N sowie Druckknopfoliven montiert.

Alle Fenster werden in Klarglas ausgebildet.

FENSTERBÄNKE

Als Innenfensterbänke werden weiß beschichtete Spanplatten mit Formkante ausgeführt, bei Bädern mit Fenstern werden die Fensterbänke verflies.

Außenfensterbänke: Aluminium, Weiß beschichtet

SONNENSCHUTZ

Jalousien, Rollläden und Markisen sind bauseits nicht vorgesehen. Eine Stockverbreiterung für die Montage eines Sonnenschutzes nach Schlüsselübergabe ist bei allen Fenstern, Balkonen und Terrassentüren vorhanden.

Die Eigentumswohnungen erhalten standardmäßig bei allen Fenstern und Balkon- sowie Terrassentüren einen Außenraffstore.



TÜREN

WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Zur Ausführung kommt ein einbruchhemmendes Türblatt, Widerstandsklasse RC2 in der Farbe weiß lackiert, inkl. Sicherheitsbeschlag, Einbauzylinder für Zentralsperre und zusätzliche Einbruchssicherung durch ein zweites Sicherheitszylinderschloss (Kastenriegelschloss).

INNENTÜREN

Sämtliche Türblätter werden in der Farbe Weiß lackiert und in Stahlzargen montiert (Miete und Miekau).f).

Bei den Eigentumswohnungen werden die Türblätter in der Farbe Weiß lackiert und in Holzzargen montiert.

Bei Bedarf erhalten Türen bei innenliegenden Räumen (AR) Lüftungsgitter.

Zwischen den einzelnen Räumen gibt es keine Schwellen, außer bei der Wohnungseingangstür und bei der Terrassen- bzw. der Balkontür.

SCHLIESSANLAGE

Zylinder-Sperre mit 5 Schlüssel je Wohneinheit und einer Funk-Fernbedienung je Stellplatz in der Tiefgarage. Dieser Schlüssel sperrt die Wohnungseingangstür, die Haustür, das Tiefgaragentor, den Briefkasten, das Kellerabteil sowie alle erforderlichen Allgemeinräumlichkeiten.



Innentüren Farbe weiß lackiert



Barrierefreier Übergang der Böden, ohne Schwellen

Symbolfotos

WAND- UND BODENFLÄCHEN

WÄNDE

Alle Wand- und Deckenflächen werden mit „Innendispersion“ in der Farbe Weiß gestrichen.

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

Fensterbank und Leibungen im Bad werden ebenfalls bis ca. 2 m verflieset.

Es kommen weiße Wandfliesen (Format 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.

Die beiden Eigentumswohnungen erhalten weiße Wandfliesen mit einem Format von 60 x 30 cm.

BÖDEN

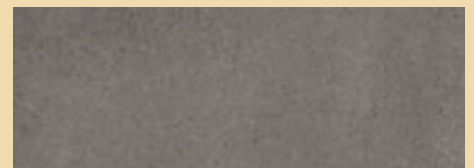
In der Garderobe, Abstellraum, WC, Bad und teilweise in der Küche, werden Fliesen im Format 60 x 30 cm verlegt.

Farbe: grau

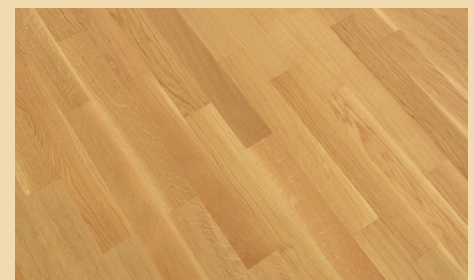
In den Wohn- und Schlafräumen und teilweise in der Küche ist ein Zweischicht-Klebeparkett (Echtholz, Eiche matt lackiert), mit einer Sesselleiste aus Holz vorgesehen.

Auf der Terrasse/Balkon werden Betonplatten (Format 50 x 50 cm) im Splittbett bzw. auf Stelzlagern verlegt.

Die Käufer der Eigentumswohnungen können aus der Fliesenpalette von grau, dunkelgrau, beige und hellgrau frei wählen.



Bodenfliesen grau



Klebeparkettboden in Wohn- und Schlafräumen



Betonplatten auf der Terrasse/Balkon

Symbolfotos

ELEKTROINSTALLATIONEN

Sämtliche Elektroinstallationen werden nach den geltenden Vorschriften ausgeführt.

Die Installation erfolgt grundsätzlich unterputz. Beleuchtungskörper werden nicht beigelegt.

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

Ein Unterverteiler mit Sicherungsautomaten und FI-Schalter ist in jeder Wohnung vorgesehen.

Die Gegensprechanlage mit Videoanlage und Haustüröffner sowie die Telefon-Leerrohrung sind in jeder Wohnung installiert.

Bauseits wird ein Multimedia-Kabel (Telefon/Internet/TV) in jede Wohnung geleitet.

Ein Kabel-TV-Anschluss ist im Wohnzimmer vorgesehen. In den Schlaf- und Kinderzimmern werden Leerdosen zur Verfügung gestellt.

Um den Anschluss muss jeder Nutzungsnehmer selbst ansuchen.

Der Stromlieferant kann frei gewählt werden.

PV-ANLAGE

Über die am Flachdach der Gebäude montierten PV-Anlagen besteht die Möglichkeit, beim Abschluss eines eigenen Vertrages mit unserem PV-Contracting-Partners günstigen Solarstrom zu erwerben.

LADESTATION FÜR E-AUTOS

Auf Sonderwunsch besteht die Möglichkeit, bei jedem Stellplatz nachträglich eine 230V-Steckdose für Einphasenwechselstrom (3,7 kW) zur Ladung eines E-Autos zu installieren.



Schalterprogramm



Verteiler mit Sicherungsautomaten



Symbolfoto

ZENTRALHEIZUNG/WARMWASSER

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt mittels Nahwärme und Fußbodenheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine 150-Liter-Elektrospeicher im Bad.





Symbolfoto

SANITÄRINSTALLATIONEN

Die Sanitärinstallation beinhaltet die Wasserzu- und Abflussleitungen für die Badewanne, für das Waschbecken, für die WC-Anlage und für die Waschmaschine. In der Küche führen die Wasserzuleitung (Eckventil) und die Abflussleitung bis zur im Plan dargestellten Spüle.

Je Wohnung sind eine eigene Wohnungsabspernung sowie ein Kaltwasserzähler vorgesehen. Die Wohnungen mit einem Eigengarten sowie die beiden Dachterrassenwohnungen (Eigentum) erhalten einen frostsicheren Gartenwasseranschluss.

BAD

Das Bad ist mit einem weißen Waschbecken samt Einhandmischer (Kalt- und Warmwasser), einer Einbaubadewanne mit Einhebel-Wannenfüllarmatur mit Handbrause und Wandhalterung ausgestattet.

Die beiden Eigentumswohnungen erhalten zusätzlich standardmäßig noch eine Duschtasse samt Armatur.

WC

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

Die beiden Eigentumswohnungen erhalten zusätzlich im WC ein Handwaschbecken.

KÜCHE

Sämtliche notwendigen Anschlüsse sind in der Küche 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 Wohnungsübergabe nur die von der WSG beauftragten Firmen bzw. Firmen des Generalunternehmers auf der Baustelle tätig sein.

Eigenleistungen sind prinzipiell erst nach Wohnungsübergabe möglich.

FÖRDERUNGS- VORAUSSETZUNGEN

- Die 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	Wohnnutzfläche in m ²	monatliche Gesamtbelastung €	Eigenmittel gesamt €	Barkaufpreis auf 10 Jahre €	Darlehen nach 10 Jahren Förderung	Darlehen nach 10 Jahren Bank
Mietwohnung keine Einhebung von Grundkosten	2	52,57	583,00	2 793,00			
	3	74,2	795,00	3 788,00			
	4	91,45	944,00	4 584,00			
Mietkaufwohnung	2	52,57	535,00	11 092,00	133 984,00	59 831,00	0,00
25 % Einhebung der Grundkosten	3	74,2	727,00	15 329,00	179 322,00	84 288,00	0,00
	4	91,45	867,00	18 329,00	214 237,00	103 884,00	0,00
Mietkaufwohnung	2	52,57	521,00	19 391,00	121 328,00	59 831,00	0,00
50 % Einhebung der Grundkosten	3	74,2	708,00	26 869,00	161 727,00	84 288,00	0,00
	4	91,45	843,00	32 074,00	193 136,00	103 884,00	0,00
Mietkaufwohnung	2	52,57	493,00	35 989,00	101 079,00	59 831,00	0,00
100 % Einhebung der Grundkosten	3	74,2	669,00	49 951,00	133 567,00	84 288,00	0,00
	4	91,45	797,00	59 565,00	159 597,00	103 884,00	0,00

Die monatlichen Belastungen beinhalten je einen Abstellplatz in der Tiefgarage, die 3- und 4-Raum-Wohnungen erhalten zusätzlich einen Abstellplatz im Freien.
Heizkosten und Warmwasser werden nicht über die WSG verrechnet und sind daher nicht in oa. Beträgen enthalten.

In den Betriebskosten sind Objektreinigung, Winterdienst und Grünschnitt inkludiert.

Änderungen vorbehalten!



FINANZIERUNG EIGENTUMSWOHNUNGEN

FINANZIERUNG HAUS 1, Wohnung 13

TOP	Geschoß	Anzahl Räume	Wohnfläche	Dachterrasse	Extensiv begrünte Dachfläche	TG-Stellplatz	Stellplatz Außen	Kaufpreis Gesamt (€)	Monatsentgelt (€)
13	3. OG	4	104,18 m ²	81,50 m ²	151,87 m ²	2	-	458.500,-	385,00

FINANZIERUNG HAUS 2, Wohnung 16

TOP	Geschoß	Anzahl Räume	Wohnfläche	Dachterrasse	Extensiv begrünte Dachfläche	TG-Stellplatz	Stellplatz Außen	Kaufpreis Gesamt (€)	Monatsentgelt (€)
16	2. OG/ 3. OG	4	120,36 m ²	79,30 m ²	189,85 m ²	1	1	530.900,-	403,00

In der monatlichen Belastung enthalten sind Betriebskosten wie Objektreinigung, Winterdienst und Grünschnitt. Außerdem die Abstellplätze in der Tiefgarage.

Heizkosten und Warmwasser werden nicht über die WSG abgerechnet und sind daher im Monatsentgelt nicht inkludiert.

Änderungen vorbehalten!

WEITERE WSG PROJEKTE

ASTEN, IPFBACHDORF HAUS 1 UND 3



47 GEFÖRDERTE EIGENTUMS-
WOHNUNGEN MIT TIEFGARAGE

BEZUGSFERTIG:
HERBST 2023

INKL. GARTEN MIT TERRASSE,
BALKON ODER
DACHTERRASSE UND DACH-
GARTEN

ASTEN, IPFBACHDORF, HAUS 2 UND 4



39 GEFÖRDERTE EIGENTUMS-
WOHNUNGEN MIT TIEFGARAGE

BEZUGSFERTIG:
SOMMER 2024

INKL. GARTEN MIT TERRASSE,
BALKON ODER
DACHTERRASSE UND DACH-
GARTEN

IHR WSG-ANSPRECHPARTNER FÜR
DAS PROJEKT
NUSSBACH - "LAVENDELWEG"



Stefan Stanek-Hartl, MSc

Tel.: +43 (0)732 664471 - DW 701

E-mail: stefan.stanek@wsg.at

**Anmeldung | Information | Kunden-
betreuung:**

Goethestraße 2 | 4020 Linz

Tel.: +43 (0)732 664471

E-mail: vermietung@wsg.at

www.wsg.at