



ISG

Baubeginn 2018

endlich daheim

NATTERNBACH

14 moderne Mietwohnungen

www.isg-wohnen.at

Das Wohnprojekt

Nutzen Sie die gute Infrastruktur der Marktgemeinde Natternbach und genießen Sie gleichzeitig das Leben am Land. In der lebenswerten Marktgemeinde Natternbach errichten wir für Sie am südlichen Ortseingang ein attraktives Wohnprojekt mit **14 modernen Mietwohnungen**.

Der kompakte Baukörper mit Flachdach besticht durch seine schlichte moderne Formgebung. Die Wohnungen teilen sich in je sechs Zwei- und acht Dreiraumwohnungen mit angenehmen 63 m² bzw. 83 m² auf, wobei die Dreiraumwohnungen jeweils außenliegend situiert sind. Die Wohnungen öffnen sich mit ihren großzügigen Loggien nach Süden bzw. Südwesten. Der überdeckte Eingangsbereich (sowie ein überdachter Fahrradabstellplatz) befindet sich im Nordosten des Hauses. Über das zentrale Treppenhaus oder barrierefrei mittels Lift erreichen Sie Ihre Wohnung.

Im Kellerbereich sind die Haustechnik, ein großzügiger Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder, ein Trockenraum sowie je Wohnung ein verschließbarer Abstellraum untergebracht. Im östlichen Grundstücksbereich steht den Mietern zum Parken eine ausreichende Anzahl von Pkw-Abstellplätzen zur Verfügung.

Durch die effiziente Bauweise und den Einsatz energiesparender Technologien erreichen wir den Standard eines Niedrigst-Energiehauses. Die zentrale Beheizung der Wohnanlage erfolgt durch umweltfreundliche Nahwärme, ausgeführt als Fußbodenheizung. Jede Wohnung ist darüber hinaus mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet.

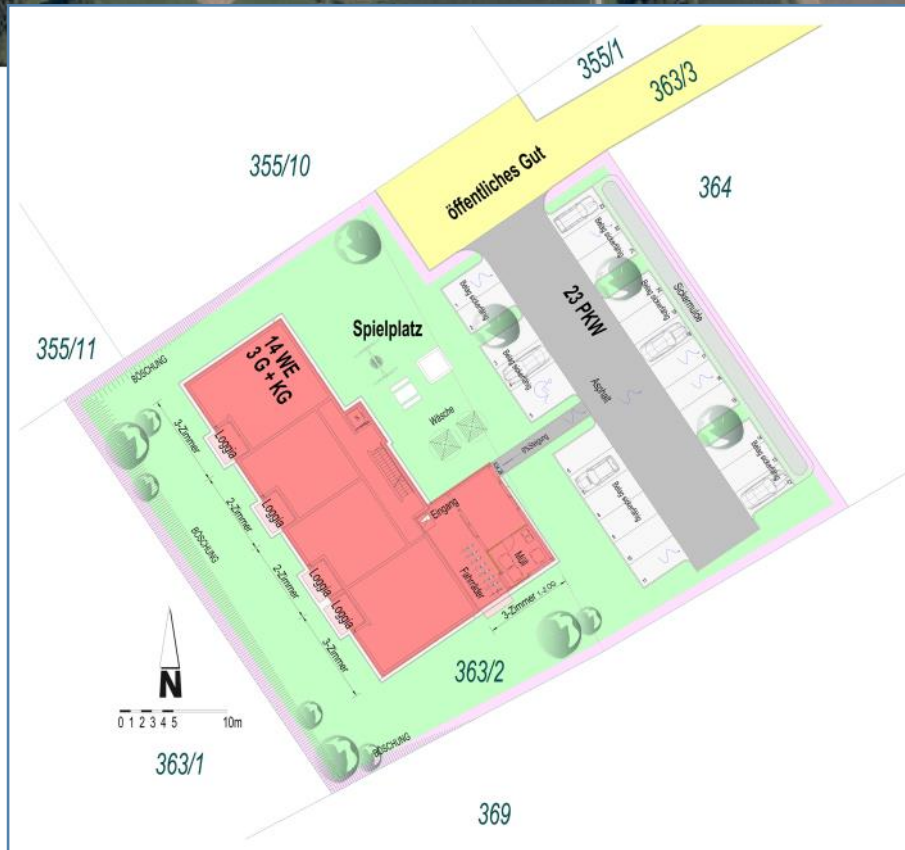
Die Grünflächen stehen den Mietern zur allgemeinen Benützung offen. Sie sind u. a. mit einem Spielplatz und einem Wäschetrockenplatz gestaltet.

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

... daheim in Natternbach

Alle folgenden Pläne in dieser Broschüre beruhen auf dem Projektstand vom Juni 2018. Geringfügige Änderungen behalten wir uns vor.

Die Lage im Raum



Gebäudeansichten

Südwestansicht



Nordostansicht

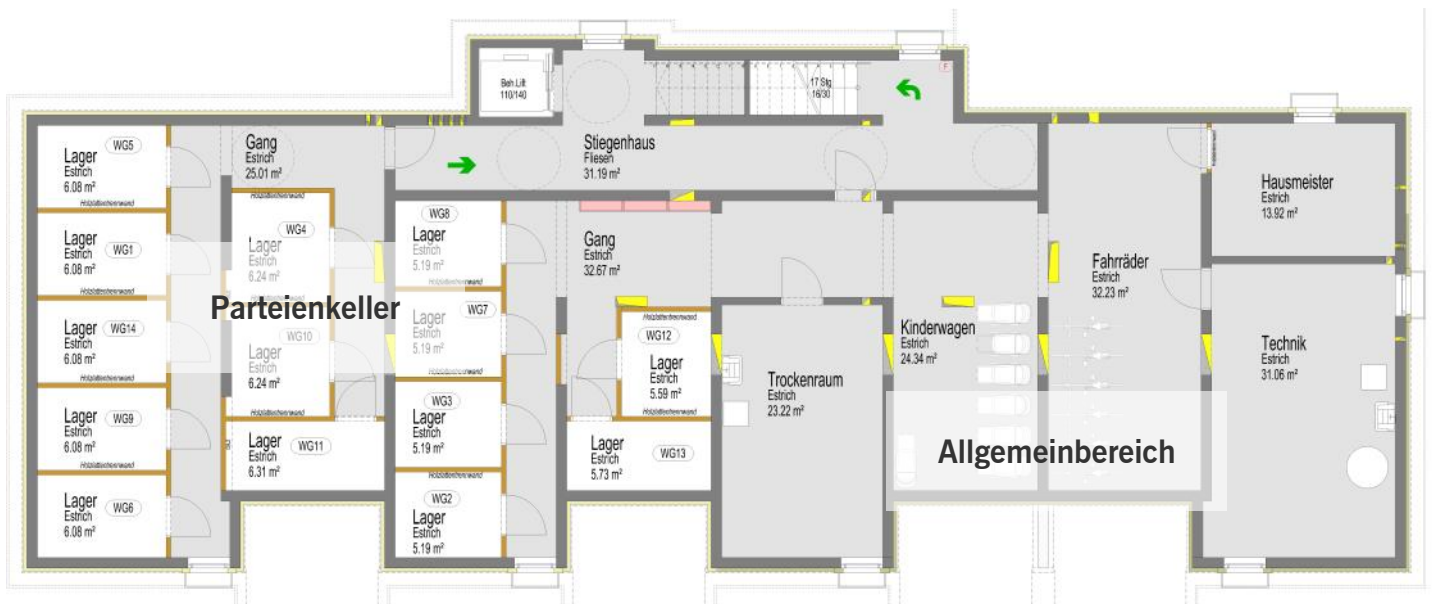


Nordwestansicht



Südostansicht





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!

Grundriss Wohngeschoße

Erdgeschoß



WG 4
82,64 m²

WG 3
62,88 m²

WG 2
62,88 m²

WG 1
82,97 m²

1. u. 2. Obergeschoß



WG 9/14
82,64 m²

WG 8/13
62,88 m²

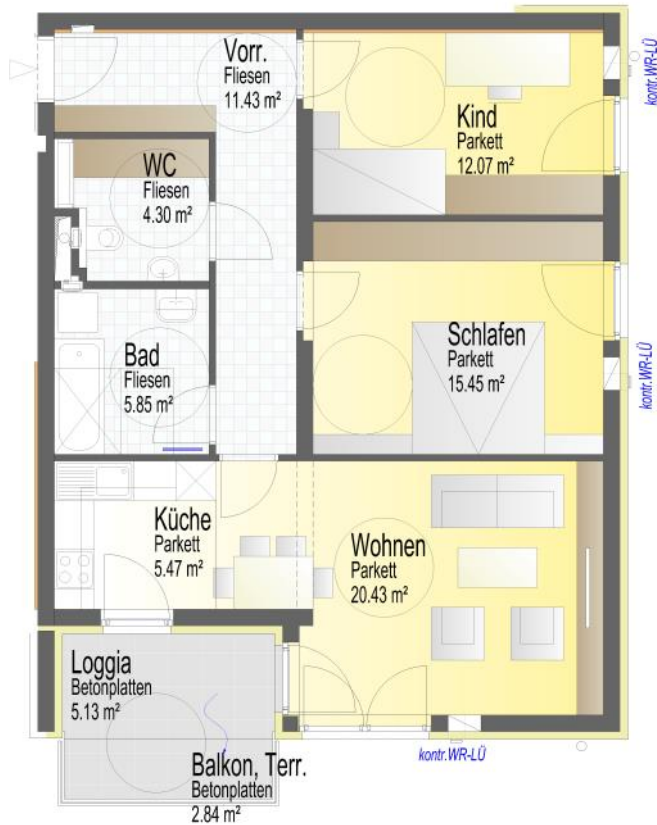
WG 7/12
62,88 m²

WG 6/11
82,97 m²

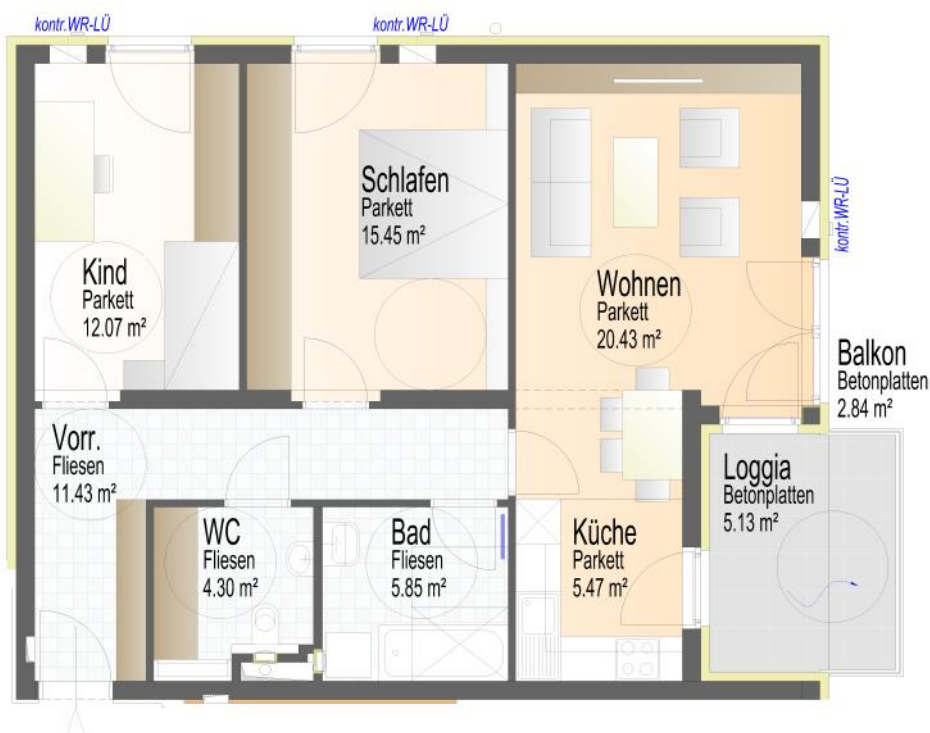
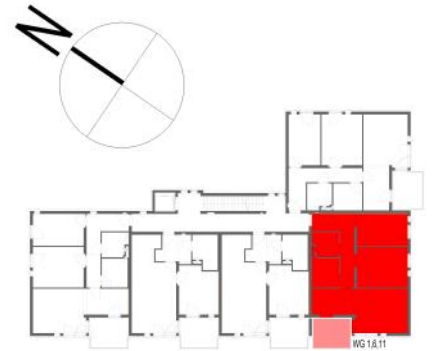
WG 5/10
82,97 m²

Wohnungsgrundrisse

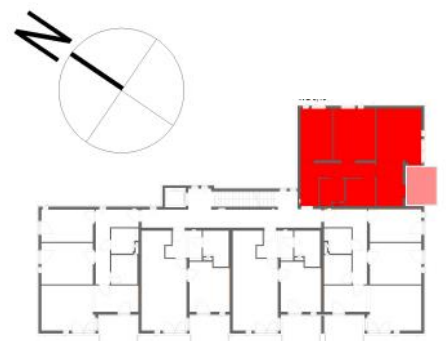
3-Zimmerwohnungen, ca. 83 m²
 (im Gebäude jeweils außenliegend situiert)



WG 1, 6, 11
 75,00 m²
 + 5,13 Loggia
 + 2,84 Terr./Balkon
82,97 m²



WG 5, 10
 75,00 m²
 + 5,13 Loggia
 + 2,84 Balkon
82,97 m²



Wohnungsgrundrisse

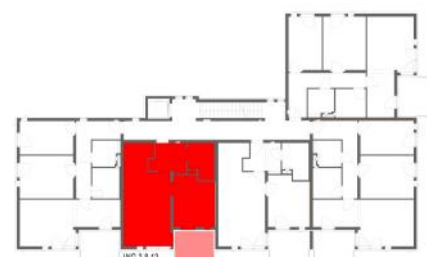
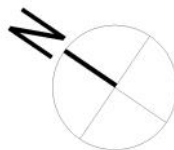
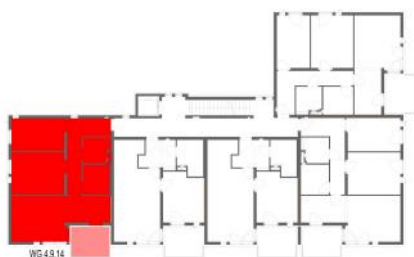
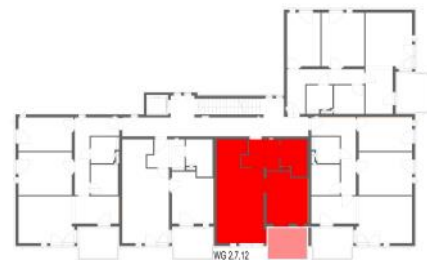
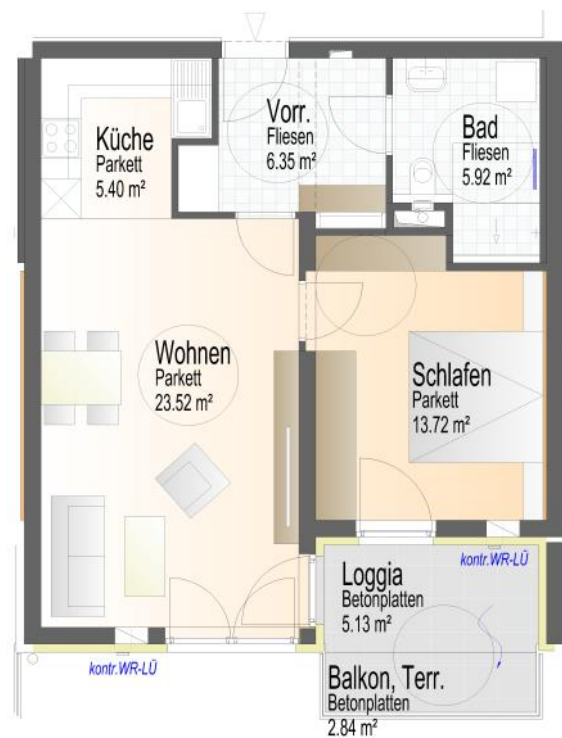
3-Zimmerwohnungen, ca. 82,60 m²
(im Gebäude jeweils außenliegend)

WG 4, 9, 14
74,67 m²
+ 5,13 Loggia
+ 2,84 Terrasse/Balkon
82,64 m²



2-Zimmerwohnungen, ca. 62,90 m²
(im Gebäude jeweils innenliegend)

WG 2, 3, 7, 8, 12, 13
54,91 m²
+ 5,13 Loggia
+ 2,84 Terrasse/Balkon
62,88 m²



Raum- anzahl	Wohnfläche inkl. Loggia ca.	Baukostenbeitrag ca.	Miete inkl. Ust ca.	Betriebs- u. Heizkosten- pauschale ca.	GESAMTE monatliche Leistung ca.
3-Zimmer	83,0 m ²	2.672,00	403,00	208,00	611,00
3-Zimmer	82,6 m ²	2.661,00	401,00	207,00	608,00
2-Zimmer	62,9 m ²	2.025,00	302,00	156,00	458,00

2 % der Baukosten werden durch Eigenmittel der Mieter finanziert (Baukostenbeitrag).

Der Baukostenbeitrag wird bei Auflösung des Nutzungsverhältnisses nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zurückgezahlt (abzüglich 1% Abschreibung jährlich).

Alle Preisangaben beruhen auf den am heutigen Tage bekannten Kosten und Förderungsbestimmungen (Stand Dezember 2018).

Die Ausstattung

FENSTER

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

TÜREN

Innentüren: Türblätter in Stahlzarge; weiß lackiert.

Wohnungseingangstüre: brandhemmend und einbruchshemmend mit Sicherheitsbügel.

FUSSBÖDEN

Klebeparkett (Eiche) in Küche, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer;
Fliesen in Vorraum, Bad und WC,
Betonplatten auf der Loggia.

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 gespachtelt und weiß gestrichen.

SANITÄRE INSTALLATIONEN UND EINRICHTUNGEN

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

Bad: Waschtischanlage (weiß) mit verchromter Einhebelarmatur; Entlüftungsgerät (in Bad und WC); Waschmaschinenanschluss.

2-Zimmer-Wohnungen:
bodengleiche Dusche mit Brausearmatur

3-Zimmer-Wohnungen:
Einbaubadewanne (weiß) mit Wannenfüll- und Brausearmatur

WC: Tiefspül-Wandklosettanlage (weiß), Handwaschbecken mit Armatur (bei den 2-Raumwohnungen befindet sich das WC im Bad).

ELEKTROINSTALLATIONEN lt. ÖVE; INTERNETANSCHLUSS IM WOHN- UND KINDERZIMMER vorbereitet.

TV: Satellitenanlage (Receiver erforderlich, wird von ISG nicht gestellt)

HEIZUNG – Fernwärmezentralheizung

KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG

**HEIZWÄRMEBEDARF (HWB) =
31,4 kWh/m²a, fGEE = 0,64**

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

Mit dem dezentralen Wohnraumlüftungssystem befindet sich ein hochwertiges Produkt in der von Ihnen genutzten Wohnung. Dieses Gerät dient Ihrem Wohlbefinden und Ihrer Gesundheit.

Frische und hygienisch einwandfreie Luft wird vollautomatisch, mit Wärmerückgewinnung vorgewärmt, den Wohnräumen zugeführt. Die verbrauchte Raumluft wird abgesaugt und ihre Wärme der frischen Luft berührungslos übertragen. Dabei arbeiten die Geräte äußerst energiesparend und erzeugen ein angenehmes Raumklima. Sie sparen Heizkosten, erhöhen Ihren Wohnkomfort und entlasten ganz nebenbei noch unsere Umwelt.

Die Lüftungsgeräte sind für den Dauerbetrieb ausgelegt und entsprechend langlebig. In der kalten Jahreszeit sollen die Geräte permanent in Dauerlüftung betrieben werden. Selbstverständlich können Sie an warmen Tagen im Jahr Ihre Fenster öffnen. Dann empfehlen wir aus Energiespargründen, die Geräte auszuschalten.



Dafür leisten Sie Ihre monatliche Mietzahlung

ANNUITÄTENDIENST:

Anteilige Zinsen und Tilgung für zur Finanzierung der Baukosten verwendete Wohnbauförderungsdarlehen.

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.

EVB (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 Euro 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.

Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 in der geltenden Fassung (§ 2, Zif. 13)

Von „förderbaren Personen“ müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:

- eigenberechtigt
- Die Wohnung ist ausschließlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses zu verwenden.
- Die Wohn- bzw. Eigentumsrechte an jenen Wohnungen, die in den letzten fünf Jahren vor Zusicherung der Förderung mit Hauptwohnsitz bewohnt wurden, sind binnen 6 Monaten nach Bezug der neuen Wohnung aufzugeben.
- Bürger, die nicht einem EWR-Staat oder nicht einem EU-Staat angehören, oder die keinen Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt-EU“ besitzen, müssen die Voraussetzungen gemäß § 6, Abs. 9 bis 13 erfüllen (siehe dazu auf der Homepage des Landes OÖ. www.land-oberoesterreich.gv.at).
- 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 ohne Einkommen:	€ 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) sowie innerhalb der letzten 5 Jahre 54 Monate lang oben genannte Einkünfte oder Leistungen bezogen haben und Deutschkenntnisse nachweisen.

Weitere Fragen zur Wohnbeihilfe beantwortet Ihnen gerne unsere Mitarbeiterin, Frau Doris Wiesinger, 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).

Die Geschäftsanteile des ausgeschiedenen Mitgliedes dürfen erst ein Jahr nach Ablauf des Geschäftsjahres ausgezahlt werden, in dem das Mitglied ausgeschieden ist (§ 79, Z.1 GenG).



Anmeldung und Wohnungsvergabe

Marktgemeindeamt Natternbach
Kirchenplatz 6
4723 Natternbach
Telefon: 07278 8255
E-mail: gemeinde@natternbach.ooe.gv.at

Auskünfte

Innviertler Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft reg. GenmbH
4910 Ried im Innkreis, Riedauer Straße 28
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 Juni 2018. Angeführte Plangrundlagen sind maßstabslos, und es sind Planänderungen möglich. Druckfehler, Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Ried/I., 16. Dezember 2018.