



endlich daheim

TAUFKIRCHEN A.D. PRAM

Margret-Bilger-Straße 29

2359



17 geförderte Mietwohnungen

07752 858 28-0

|

beratung@isg-wohnen.at

|

www.isg-wohnen.at

Alles auf einen Blick

Adresse:

Margret-Bilger-Straße 29, 4775 Taufkirchen an der Pram

Wohnungen

Im modernen Wohnhaus mit vier Wohngeschossen befinden sich 17 Mietwohnungen.

- 10 Zweizimmer-Wohnungen
- 4 Dreizimmer-Wohnungen
- 3 Vierzimmer-Wohnungen

Bauzeit

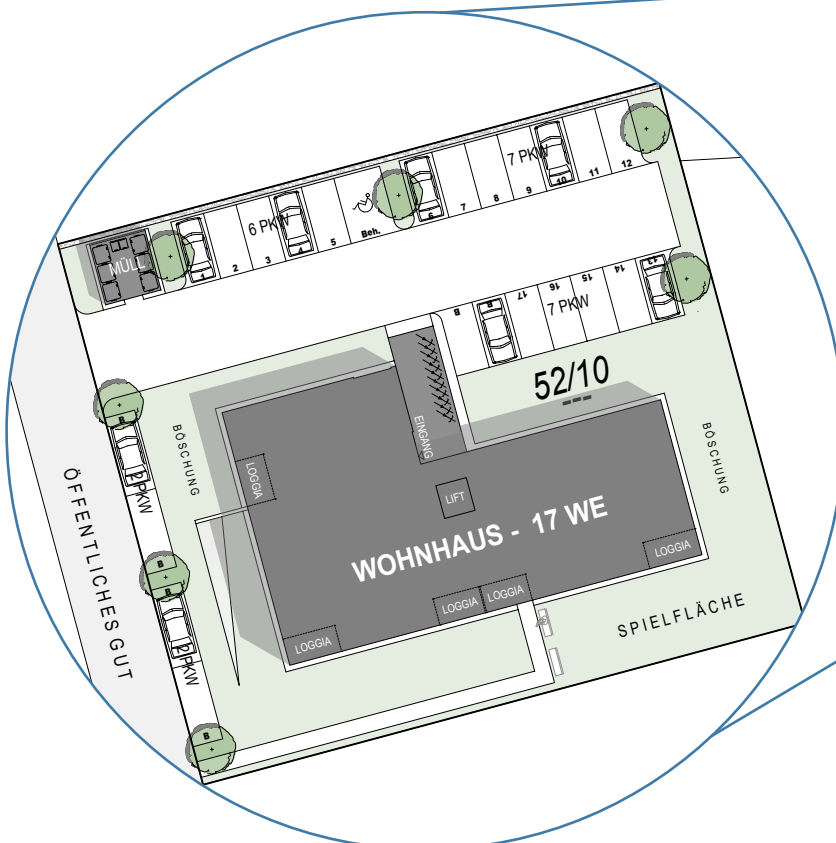
Der Baubeginn ist bereits im Oktober 2025 erfolgt

Die Fertigstellung ist mit Mitte 2027 geplant

Ausstattung

- Frestellplätze: 24 freie Stellplätze im Außenbereich
- Gartenfläche: gemeinschaftlich nutzbarer Grünbereich für alle Bewohnerinnen und Bewohner
- Grundrisse: durchdachte und ansprechende Raumgestaltung
- Loggia: großzügige und optimal ausgerichtete Loggien
- Kellerabteile: zusätzlicher versperbarer Stauraum für persönliche Gegenstände
- Aufzug: barrierefreier Zugang zu allen Stockwerken und Keller
- Wärmeversorgung: energieeffiziente Fernwärme in Verbindung mit Fußbodenheizung
- Wohnraumlüftung: kontrollierte Luftzirkulation in den Schlafräumen
- Energieausweis:

Heizwärmebedarf (HWB)	37,8 kWh/m ² a	B
Energieeffizienzfaktor (fGEE)	0,66	A+
Endenergiebedarf (EEB)	48,7 kWh/m ² a	



Die Gemeinde

Taufkirchen an der Pram ist eine lebenswerte Marktgemeinde im Bezirk Schärzing im oberösterreichischen Innviertel. Die Gemeinde überzeugt mit einer guten Infrastruktur, einer familienfreundlichen Umgebung sowie einem vielfältigen Bildungs- und Freizeitangebot. Das historische Schloss Taufkirchen an der Pram mit seinem weitläufigen Schlosspark zählt zu den bekanntesten Sehenswürdigkeiten des Ortes. Die reizvolle Landschaft des Innviertels lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Dank der guten Verkehrsanbindung sind Schärzing, Passau und weitere Städte der Region schnell erreichbar.

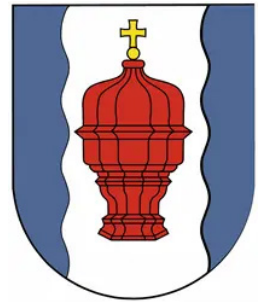
Zahlen und Fakten

Bezirk: Schärzing

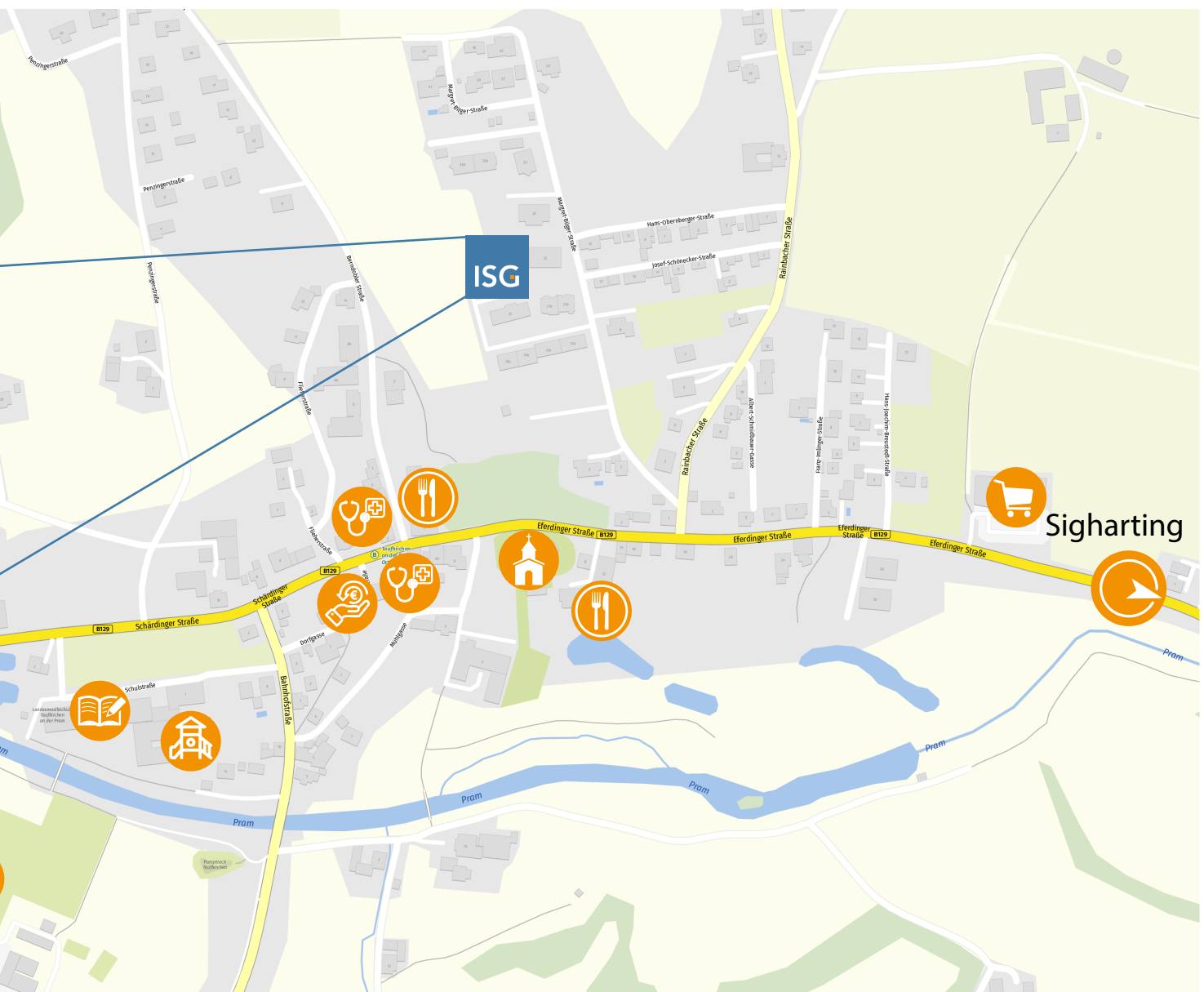
Einwohner: rund 2.921 Hauptwohnsitze (Stand 01.01.2026)

Seehöhe: 338 m über dem Meeresspiegel

Fläche: etwa 29,18 km²



Kontakt zur Gemeinde Taufkirchen: +43 7719 7255



Ein Partner mit Tradition...

...seit über 75 Jahren!

Unsere Geschichte

Seit beinahe 80 Jahren planen, bauen und verwalten wir Wohn- und Lebensräume. Im ganzen Inn- und Hausruckviertel. In über 140 Gemeinden. Mit mehr als 20.000 Wohnungen bieten wir rund 45.000 Menschen ein Zuhause. Einen Ort, der glücklich macht. Der Freude schenkt.

Wir gestalten Räume, die den Menschen Entwicklungen ermöglichen. Unser Ziel sind zufriedene Menschen in ihren Wohnungen und Häusern, in ihrem Umfeld und in ihrer Gemeinschaft. Dieses Glück wollen wir weitergeben. Eine Aufgabe, die für uns große Verantwortung und Verpflichtung ist. Wir leben diesen Ansatz, da die Bewohnerinnen und Bewohner der ISG auch unsere Eigentümer sind. Wir sind eine Genossenschaft. Wir wollen alle unsere Mitglieder fördern. WIR machts möglich. Und so schaffen wir etwas, das einzigartig und nicht austauschbar ist: ein Zuhause.

Das ist unsere Passion und wird es auch in Zukunft bleiben.

Die ISG ...

... ist eine gemeinnützige Bauvereinigung. Wir stellen Wohnungen für breite Kreise der Bevölkerung zur Verfügung. Wir tun dies nicht in gewinnmaximierender, sondern in gemeinwohlorientierter Weise.

www.gbv.at



Ihr Beratungsteam für Taufkirchen an der Pram



Barbara Reichart

... ist bei uns für zahlreiche Neubauprojekte zuständig – unter anderem auch für dieses Neubauprojekt der ISG. Zu ihren Hauptaufgaben im Team der Wohnungsberatung zählen die Betreuung und Beratung unserer Kundinnen und Kunden in den Bereichen „Miete“ sowie „Miete mit Kaufoption“. Außerdem verantwortet sie die organisatorischen Abläufe bei Neuvergaben und übernimmt die grafische Gestaltung unserer Objektunterlagen.



07752 858 28-223



reichart@isg-wohnen.at

Michael Kühberger

... leitet unsere Abteilung Wohnungsberatung und ist für die Beratung unserer Kundinnen und Kunden im Bereich Eigentum verantwortlich. Darüber hinaus unterstützt er sein Team in den Bereichen „Miete“ sowie „Miete mit Kaufoption“. Ein weiterer Schwerpunkt seiner Tätigkeit ist die Akquise neuer Grundstücke und damit die Entwicklung zukünftiger Wohnbauprojekte.



07752 858 28-231



kuehberger@isg-wohnen.at



Hinter diesem
QR-Code versteckt
sich Ihre neue
Traumwohnung.

Wir freuen uns auf
Ihre Anmeldung!

Übersichtspläne

Erdgeschoss

Ohne Maßstab



Gartengeschoß und Keller

Ohne Maßstab



1. & 2. Obergeschoss

Ohne Maßstab

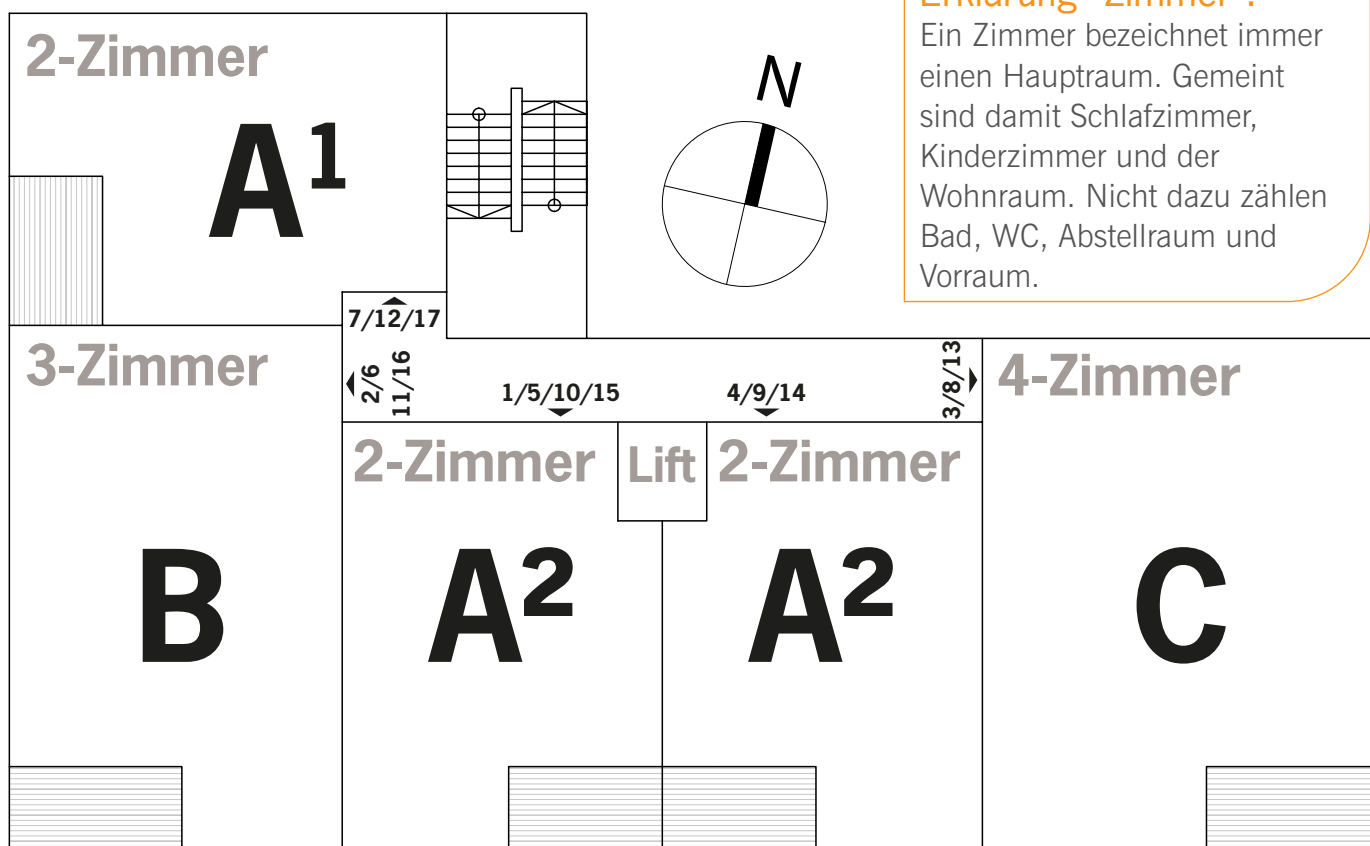


barrierefreier oder
anpassbarer
Wohnraum



großzügige
Freibereiche

Wohnungsübersicht



Erklärung "Zimmer":

Ein Zimmer bezeichnet immer einen Hauptraum. Gemeint sind damit Schlafzimmer, Kinderzimmer und der Wohnraum. Nicht dazu zählen Bad, WC, Abstellraum und Vorraum.



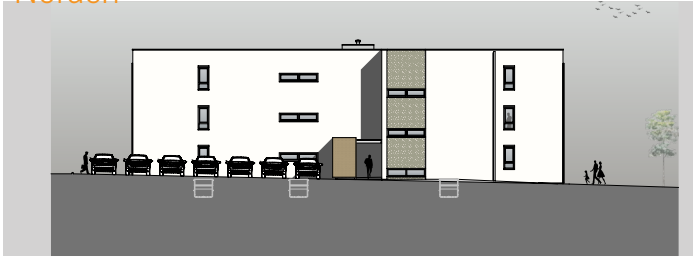
Verantwortungsvoll bauen und verwalten heißt, Ressourcen schonen, Werte schaffen und Zukunft sichern.

Schon heute für ein nachhaltiges Morgen.



Ansichten

Norden



Westen



Süden



Osten



Das Projekt bietet sowohl hochwertige Mietwohnungen, als auch eine lebenswerte Umgebung durch die Kombination von moderner Architektur, durchdachten Grundrissen und optimalen Lagevorteilen.

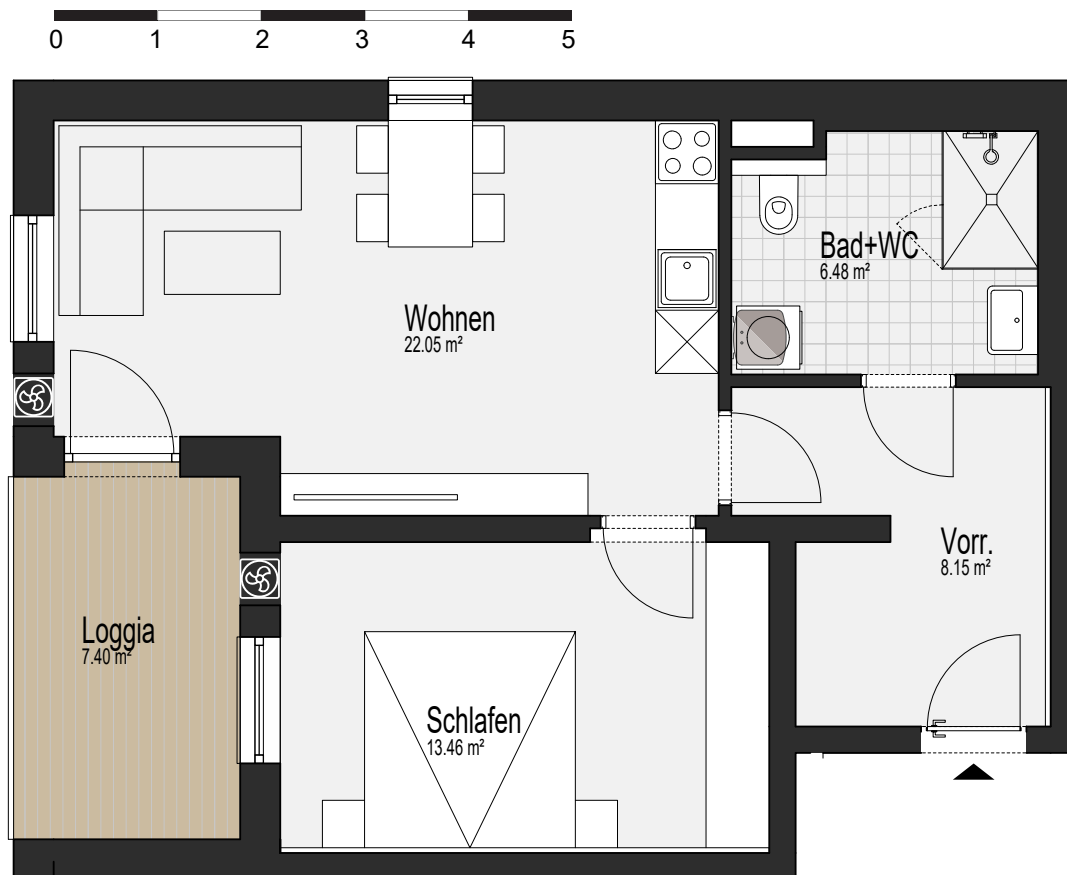
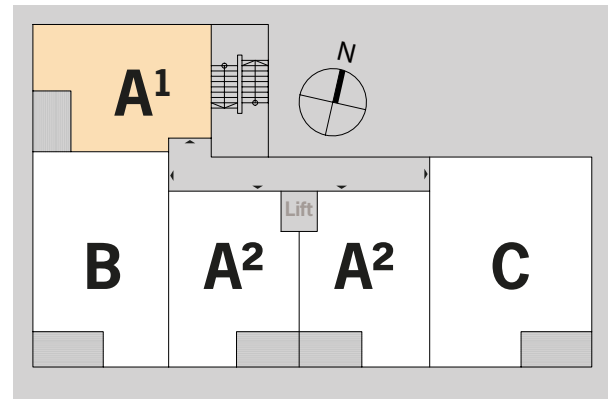


2-Zimmerwohnung

ca. 57,5 m² inkl Loggia, Kellerabteil ca. 3,5 - 4 m²

Typ A¹

EG Top 7
1. OG Top 12
2. OG Top 17



TOP	Miete brutto	Nebenkosten brutto	Gesamtmiete monatlich*	Baukostenbeitrag einmalig
7, 12, 17	402,-	253,-	655,-	2.543,-

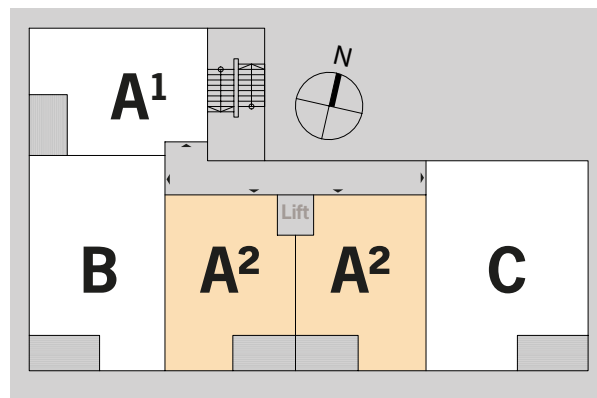
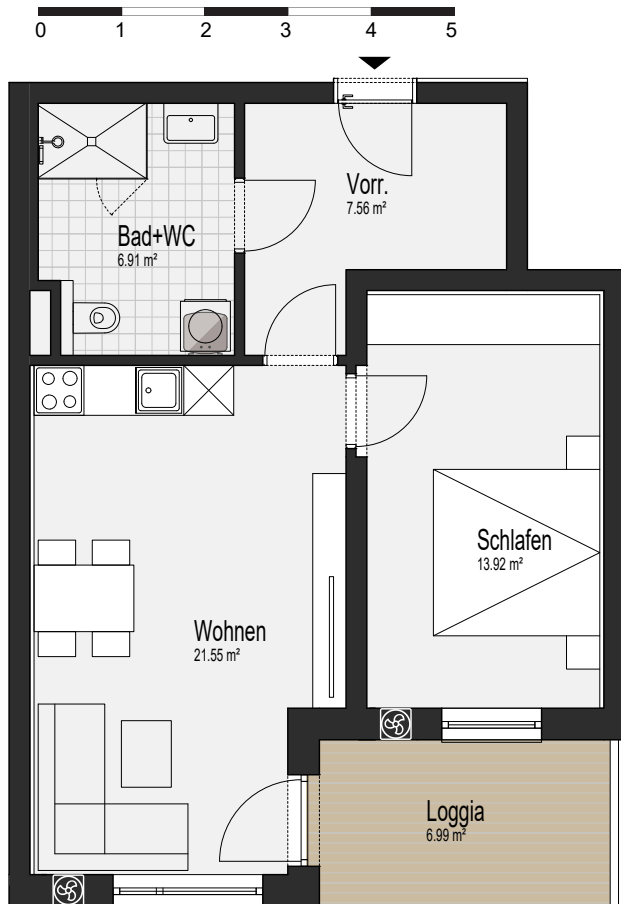
* Gesamtmiete für Wohnung und Stellplatz inklusive Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer

2-Zimmerwohnung

ca. 57 m² inkl Loggia, Kellerabteil ca. 3,5 - 4 m²

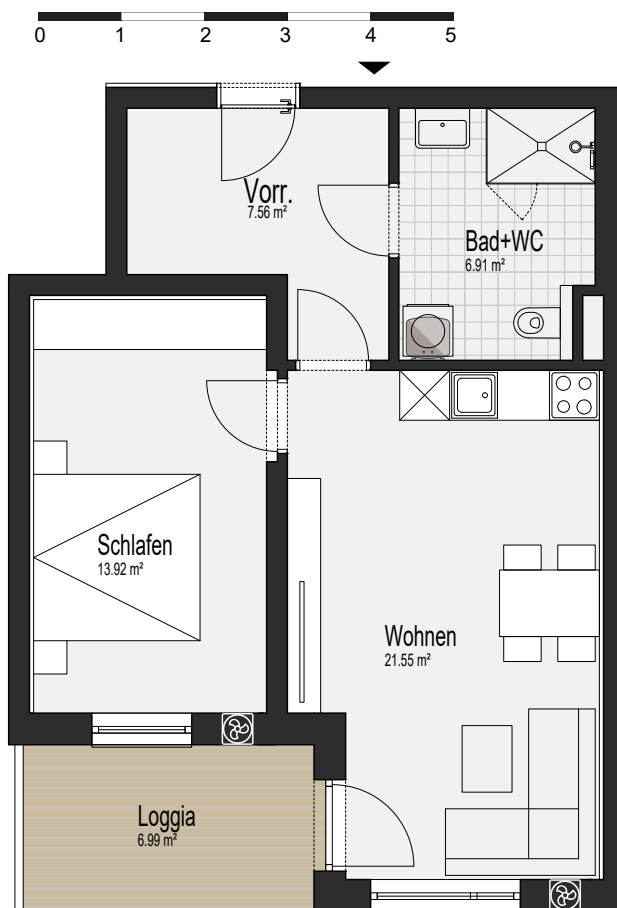
Typ A²

GG Top 1
EG Top 5
1. OG Top 10
2. OG Top 15



Typ A²

EG Top 4
1. OG Top 9
2. OG Top 14



TOP	Miete brutto	Nebenkosten brutto	Gesamtmiete monatlich*	Baukostenbeitrag einmalig
1, 5, 10, 15	397,-	249,-	646,-	2.516,-
4, 9, 14	397,-	249,-	646,-	2.516,-

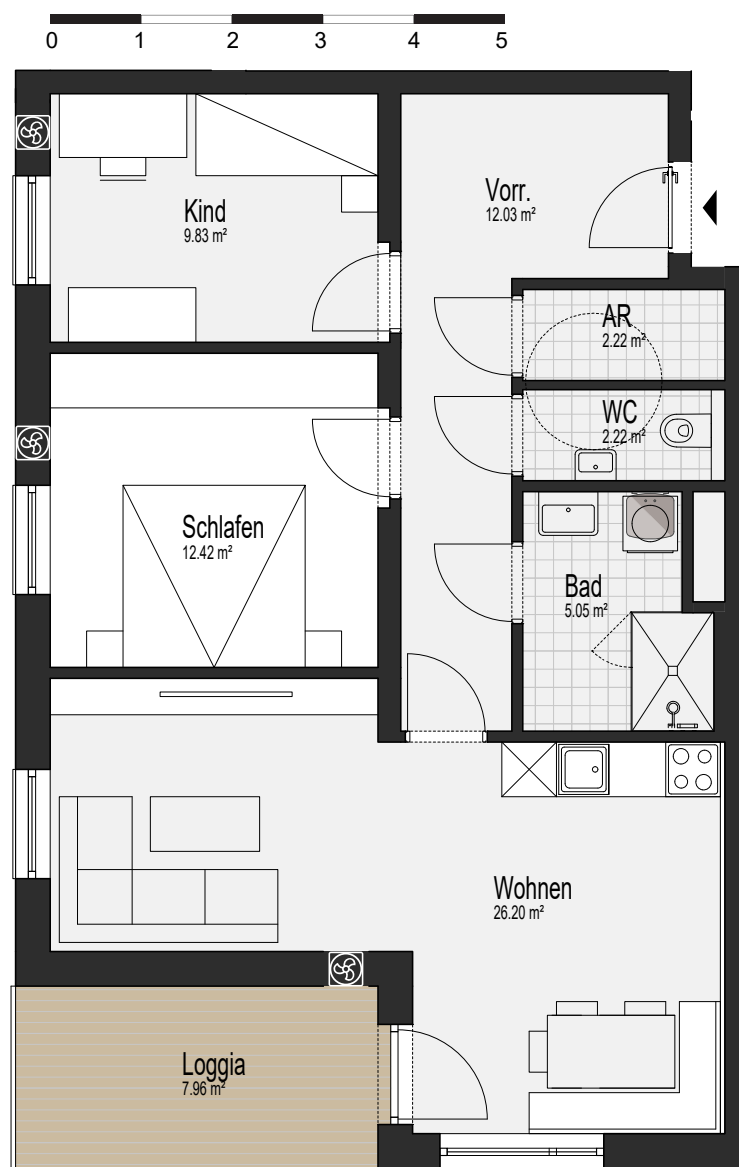
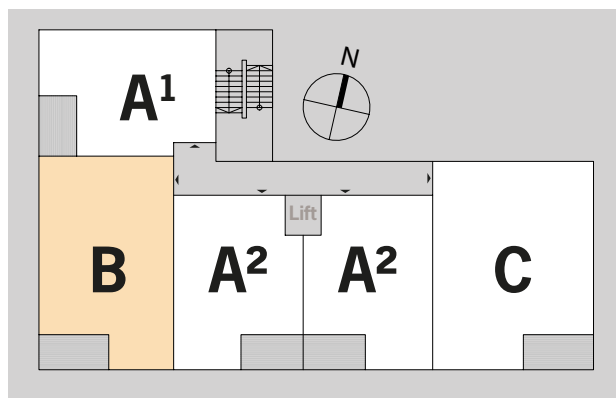
* Gesamtmiete für Wohnung und Stellplatz inklusive Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer

3-Zimmerwohnung

ca. 77,7 m² inkl Loggia, Kellerabteil ca. 4 m²

Typ B

GG Top 2
EG Top 6
1. OG Top 11
2. OG Top 16



TOP	Miete brutto	Nebenkosten brutto	Gesamtmiete monatlich*	Baukostenbeitrag einmalig
2, 6, 11, 16	543,-	342,-	885,-	3.444,-

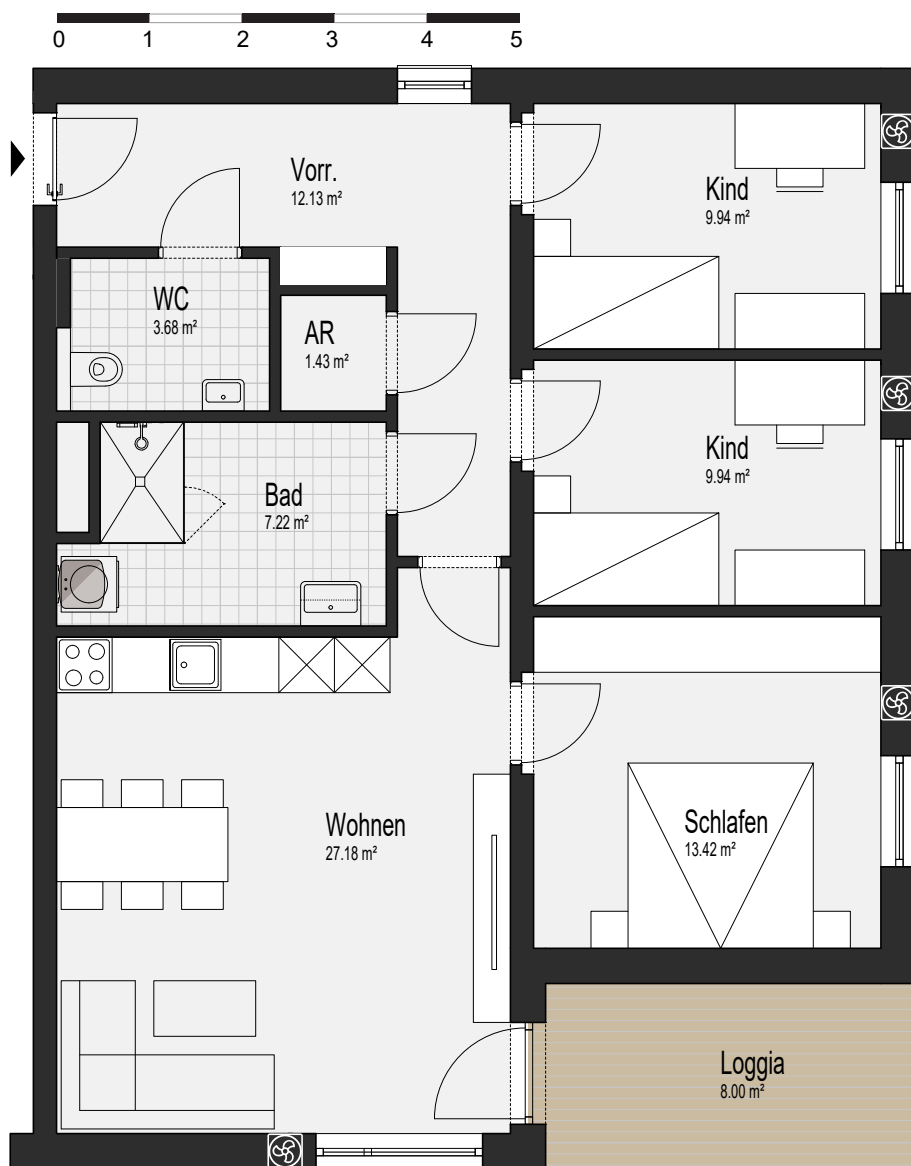
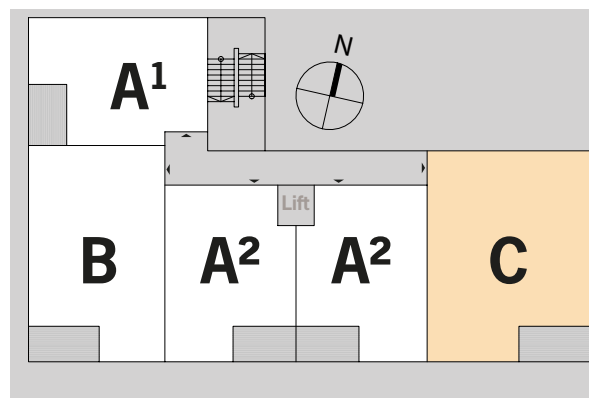
* Gesamtmiete für Wohnung und Stellplatz inklusive Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer

4-Zimmerwohnung

ca. 92,9 m² inkl Loggia, Kellerabteil ca. 4,6 m²

Typ C

EG Top 3
1. OG Top 8
2. OG Top 13



TOP	Miete brutto	Nebenkosten brutto	Gesamtmiete monatlich*	Baukostenbeitrag einmalig
3, 8, 13	648,-	407,-	1.055,-	4.109,-

* Gesamtmiete für Wohnung und Stellplatz inklusive Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer

Mietbestandteile

Annuitätendienst und Eigenmittelverzinsung



Der Annuitätendienst beinhaltet die Zinsen und die Tilgung des Wohnbauförderungsdarlehens und des Bankdarlehens. Die Eigenmittelverzinsung ist die Verzinsung der von der ISG eingesetzten Eigenmittel.

Abschreibung für Abnutzung der Eigenmittel



Die von der ISG für den Bau der Wohnanlage aufgebrachten Eigenmittel sind nach den geltenden Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes jährlich um 2 % abzuschreiben.

Rücklage und EVB



Die ISG ist laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verpflichtet, eine Rücklage zur Abdeckung allfälliger Leerstellungskosten zu bilden. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (kurz EVB) dient zur laufenden Erhaltung und für Verbesserungen am Wohnhaus.

Betriebskosten- und Heizkostenkonto



Das Betriebs- und Heizkostenkostenkonto ist eine Vorauszahlung für Ihre Wohnung. Einmal jährlich werden in der Jahresabrechnung die tatsächlich angefallenen Kosten den Vorauszahlungen gegenübergestellt. Daraus ergibt sich entweder ein Guthaben oder eine Nachzahlung.

Mitgliedsbeitrag



Wir sind eine Genossenschaft, die für ihre Mitglieder Wohnungen errichtet. Jedes Mitglied hat daher einen Mitgliedsbeitrag in Höhe von € 0,29 pro Monat zu entrichten. Dieser Beitrag ist in der 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.



Bei den vorgenannten Komponenten handelt es sich um kostendeckend kalkulierte Beträge nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Die Miete verändert sich nach Festlegung der endgültigen Grund- und Baukosten der Wohnanlage (Bauendabrechnung) sowie aufgrund von Senkungen bzw. Erhöhungen der einzelnen Mietkomponenten (z.B. jährliche Erhöhung der Annuität des Wohnbauförderungsdarlehens nach Ratenplan des Landes OÖ).

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

 Ich dachte, **Glück**
kann man nicht
anfassen...

*man kann sogar
darin wohnen*

Wohnbauförderung

Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 (§ 2, Zi 13)

Förderbare Personen müssen:

- volljährig sein
- Hauptwohnsitz begründen
- Wohn- oder Eigentumsrechte aufgeben*

Für Bürger außerhalb der EU/EWR oder ohne „Daueraufenthalt-EU“ gelten zusätzliche Voraussetzungen (§ 6, Abs. 9–14). Details siehe Land OÖ www.land-oberoesterreich.gv.at.

Es besteht die Möglichkeit, eine Wohnbeihilfe des Landes OÖ zu erhalten. Die Höhe richtet sich nach Familiengröße und Einkommen und wird individuell berechnet.

Einkommensgrenzen (netto) ** einhalten

- 1 Person: € 50.000
- 2 Personen: € 85.000
- jede weitere Person: € 7.500 ***

* Wohnungen, die in den letzten fünf Jahren vor dem Bezug der geförderten Wohnung als Hauptwohnsitz genutzt wurden, sind innerhalb von sechs Monaten nach dem Einzug in die neue Wohnung aufzugeben.

** jährliches Nettoeinkommen inkl. Weihnachts- und Urlaubsgeld

*** € 8.500 bei erhöhter Familienbeihilfe

Mitgliedschaft ISG

Die ISG ist eine gemeinnützige Genossenschaft und unterliegt den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes (GenG) sowie des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG). Voraussetzung für den Bezug einer Mietwohnung ist der Beitritt zur Genossenschaft.

Dieser erfolgt durch Zeichnung von Geschäftsanteilen (à € 36,34), deren Anzahl sich nach der Wohnungsgröße richtet.

Der Beitritt erfolgt per Vorstandsbeschluss. Haftungs- und Austrittsbestimmungen richten sich nach dem GenG.

Die einmalige Beitrittsgebühr beträgt € 14,53.

Der Mitgliedsbeitrag beträgt jährlich € 3,48.

Detaillierte Informationen zu Mitgliedschaft, Geschäftsanteilen, Haftung und Austritt finden Sie auf www.isg-wohnen.at.



Geschäftsanteile je Wohnungsgröße

bis 50 m ² Wohnfläche		3 Geschäftsanteile
bis 90 m ² Wohnfläche		6 Geschäftsanteile
über 90 m ² Wohnfläche		8 Geschäftsanteile



Unser Beratungsteam steht Ihnen jederzeit mit Herz, Erfahrung und Know-how zur Seite.
Auf **www.isg-wohnen.at** entdecken Sie alle Informationen, unsere Projekte und vieles mehr.
Lassen Sie sich inspirieren, was modernes Wohnen heute bedeutet.



ISG - Innviertler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.
Riedauer Straße 28, 4910 Ried im Innkreis, 07752 858 28-0, beratung@isg-wohnen.at