



**Oh,  
happy day ...**

**SCHLÜSSELFERTIGE**

**42 Mietwohnungen**

mit nachträglicher Kaufoption samt Tiefgarage

► **Lenzing Mitte, Bauteil B**  
Niedrigstenergie



Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft



# WILLKOMMEN DAHEIM.

---

Wohnen im Salzkammergut.

Baubeginn: Herbst 2019



Fertigstellung: Frühjahr 2021

### ► 42 Mietwohnungen mit nachträglicher Kaufoption Lenzing Mitte, Bauteil B

Neben unserer bereits fertiggestellten Wohnanlage „Am Schulhang 1-7“ entstehen nun auf dem ehemaligen Areal der Sporthalle im Bereich der Max-Winter-Straße/Schulstraße 42 Mietwohnungen mit nachträglicher Kaufoption, 8 Eigentumswohnungen sowie 1 Nahversorger.

Mit einem Lift ist es möglich barrierefrei in die einzelnen Stockwerke zu gelangen. Jeder Wohneinheit ist ein Tiefgaragenabstellplatz zugeordnet. Weiters werden auf der Liegenschaft der Marktgemeinde Lenzing, welche sich nördlich des Wohnhauses befindet, weitere

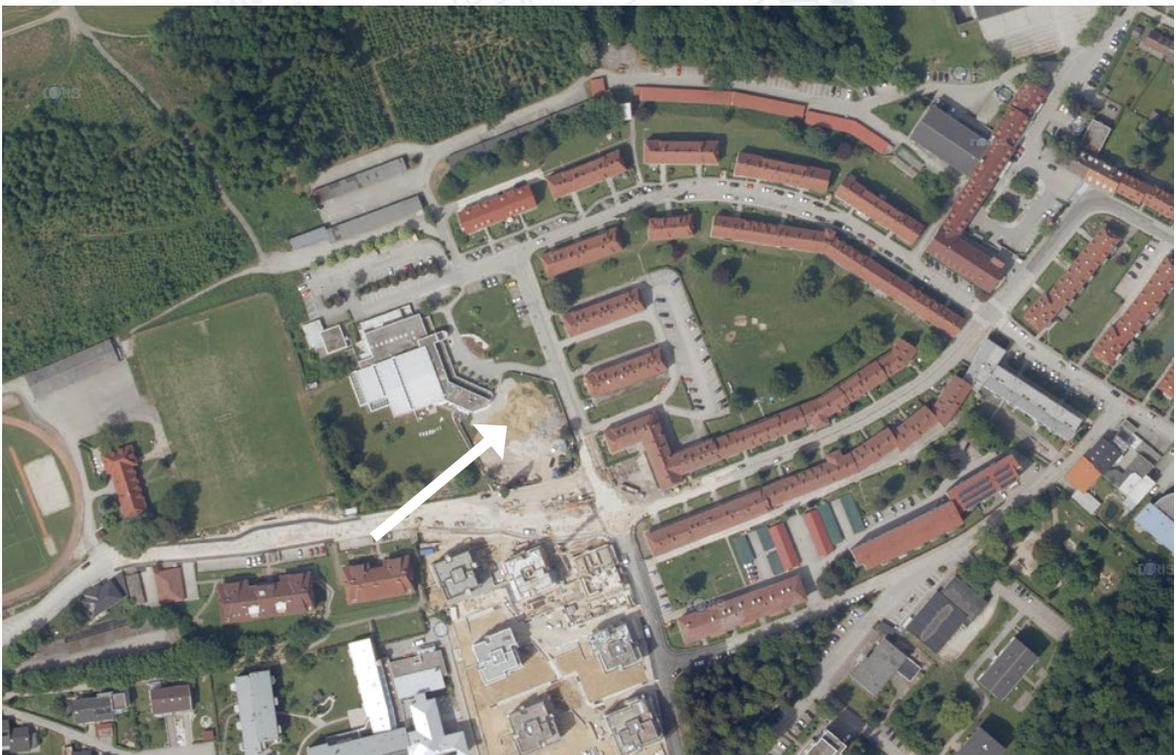
8 Abstellplätze für die Wohnungen und 25 Abstellplätze für die Besucher geplant. Die nahegelegene Bushaltestelle ermöglicht eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Ein müheloses Einkaufen ist nun durch den Nahversorger möglich. Fußläufig zu erreichen sind Freizeit- und Kultureinrichtungen wie das Hallenbad, das Kino, das Kulturzentrum sowie das Gemeindeamt. Nicht weit entfernt befindet sich auch die Volks- und Neue Mittelschule. Als Naherholungszone bietet sich der im Süden liegende Wald an.

## ► Lenzing Mitte, Bauteil B

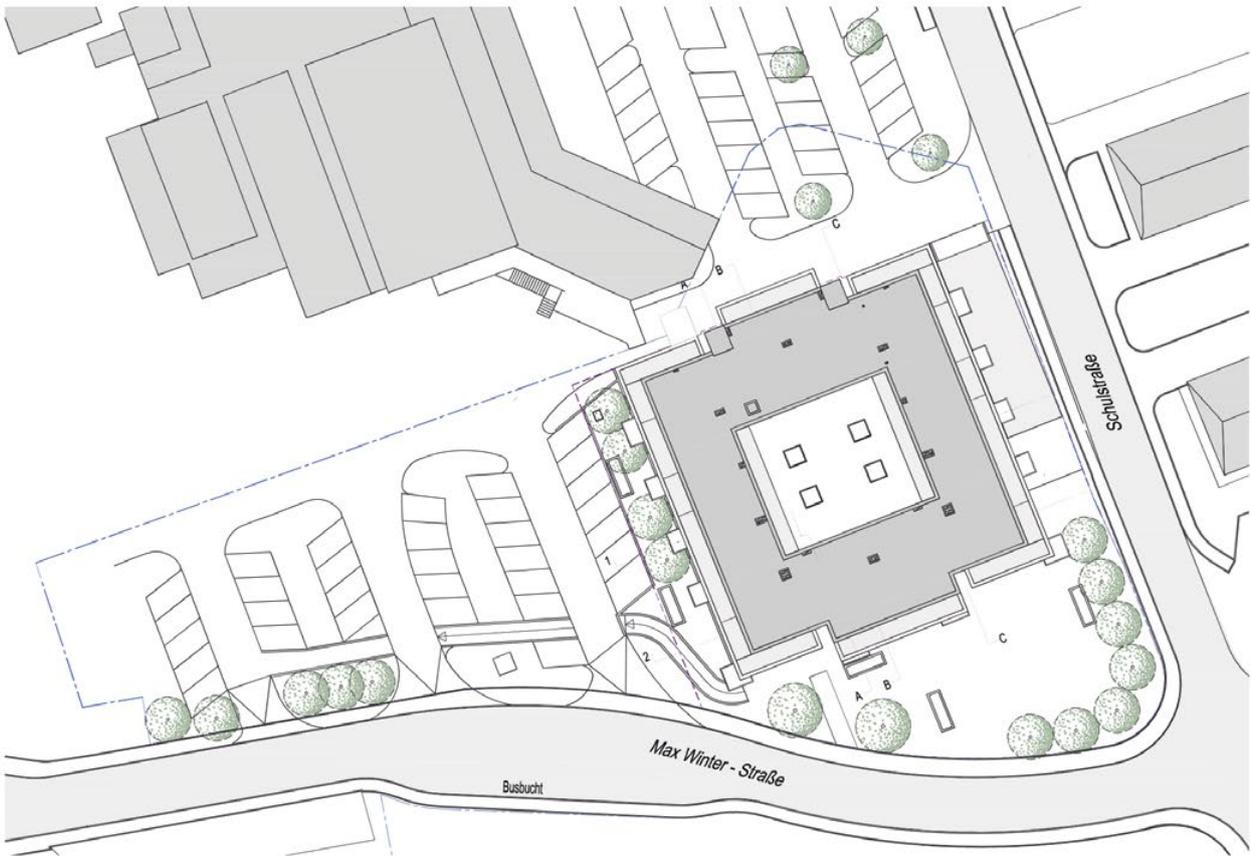
### Makrolage



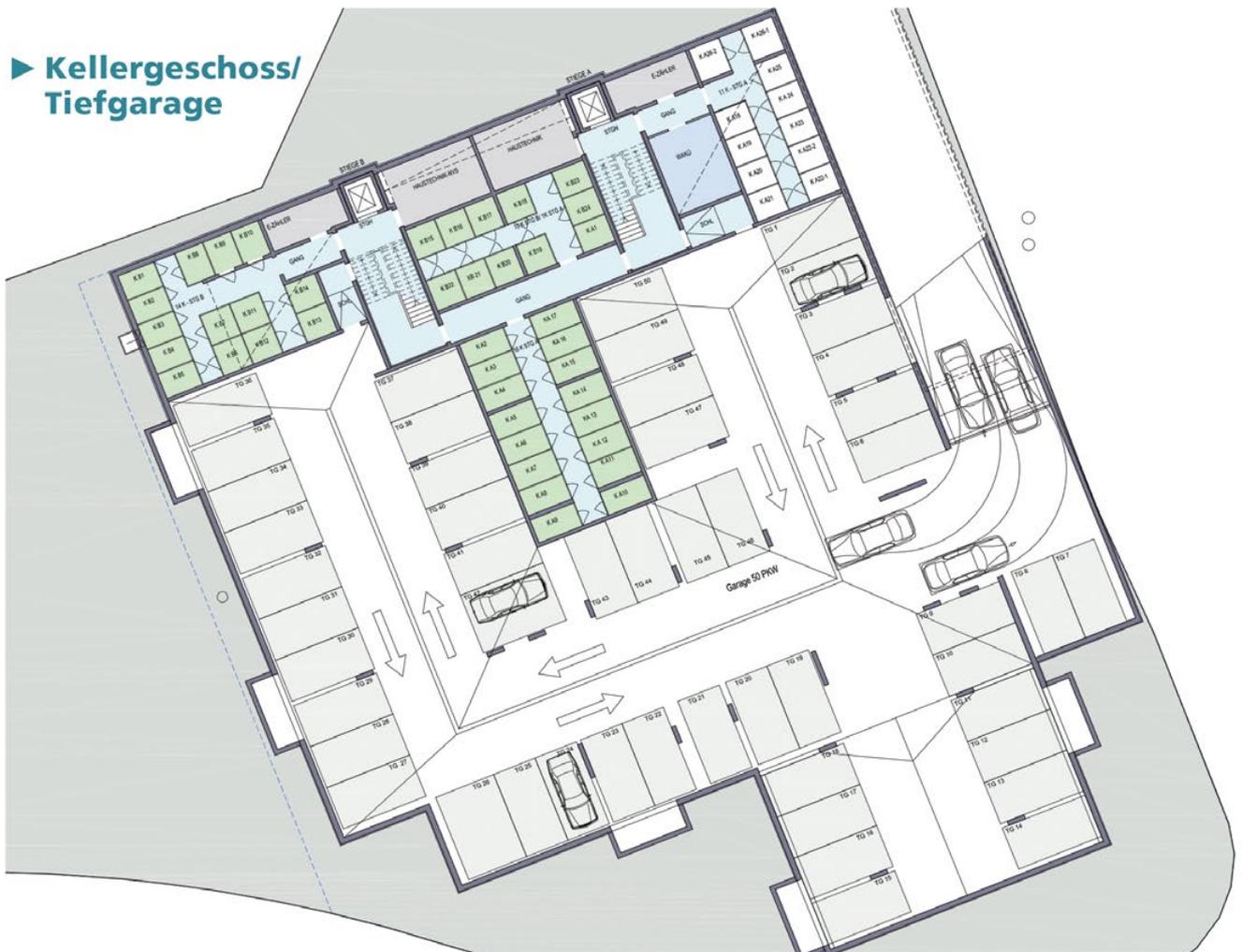
### Mikrolage



► Lageplan

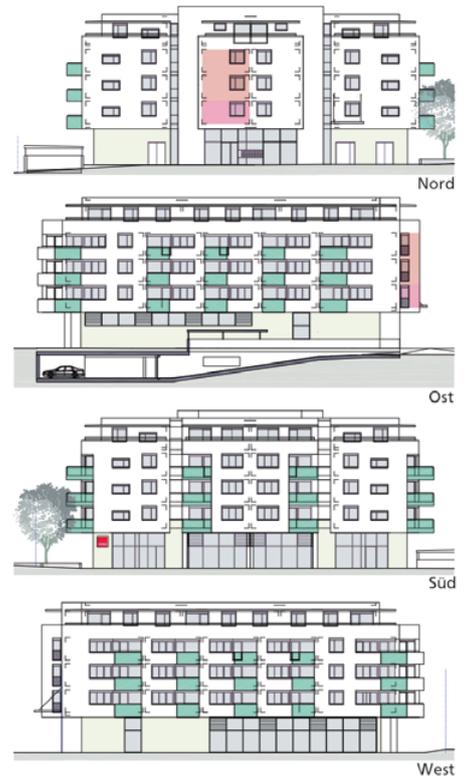
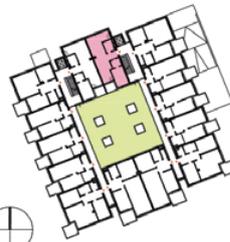
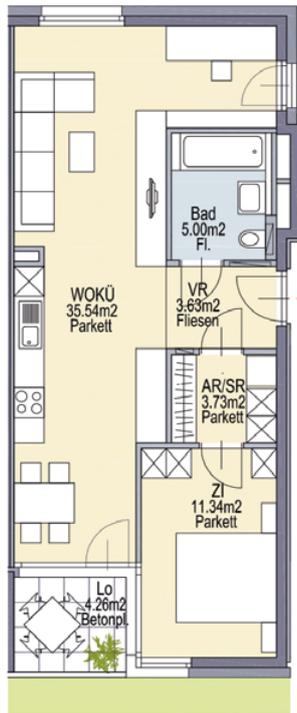


► Kellergeschoss/  
Tiefgarage



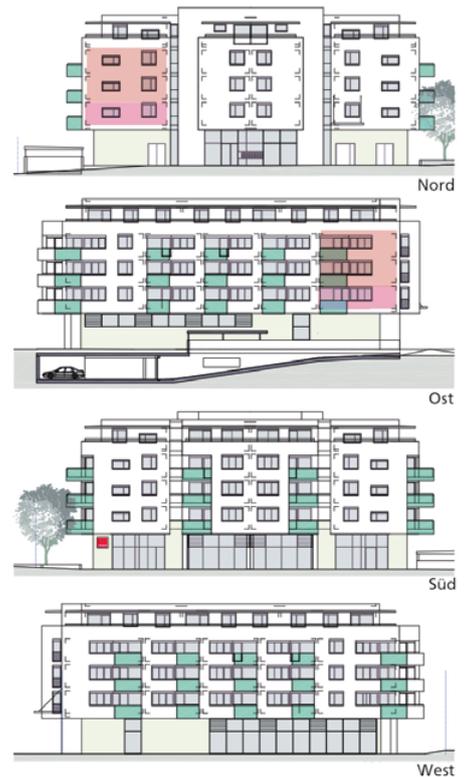
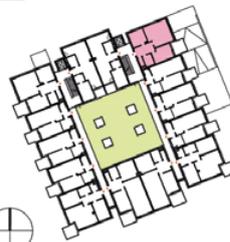
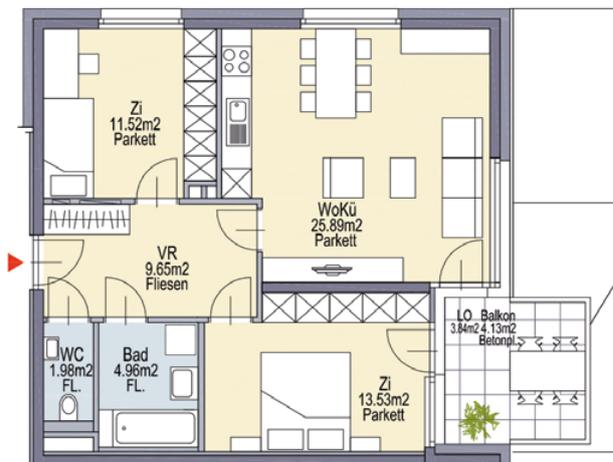
## Stiege A-Top A1 (1. OG), A8 (2. OG), A15 (3. OG)

Wohnfläche 59,24 m<sup>2</sup>  
Loggia 4,26 m<sup>2</sup>



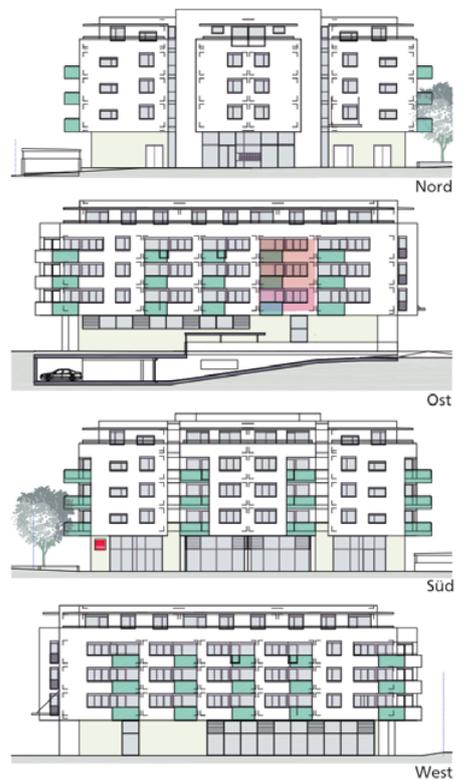
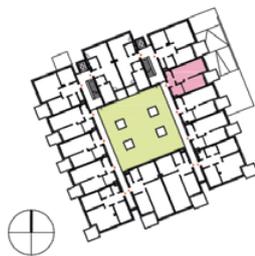
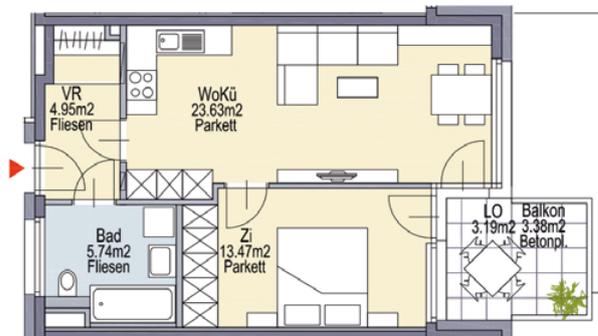
## Stiege A-Top A2 (1. OG), A9 (2. OG), A16 (3. OG)

Wohnfläche 67,53 m<sup>2</sup>  
Loggia 3,84 m<sup>2</sup>  
Balkon 4,13 m<sup>2</sup>



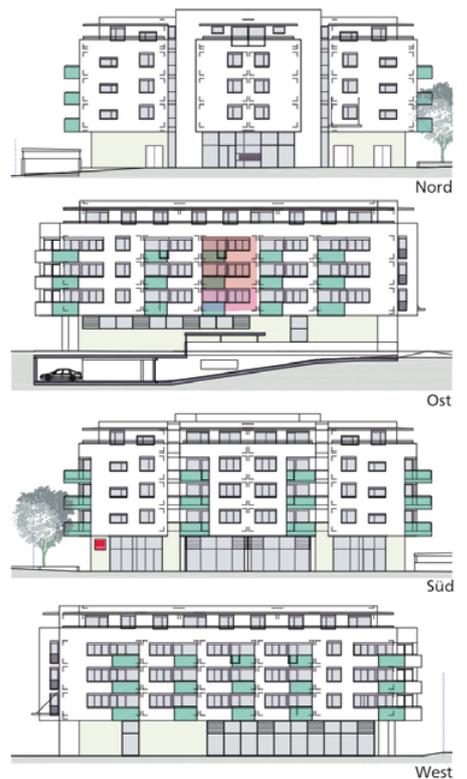
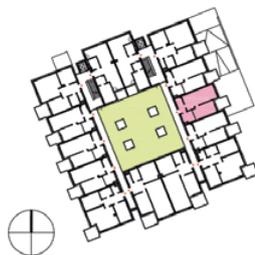
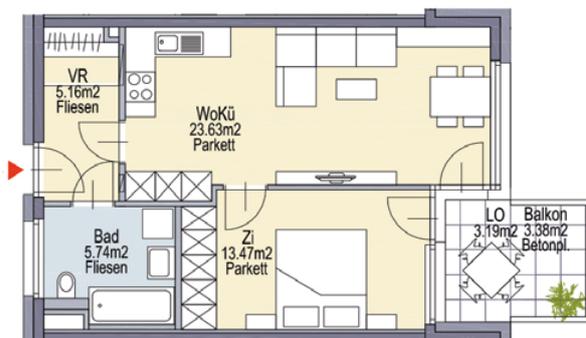
## Stiege A-Top A3 (1. OG), A10 (2. OG), A17 (3. OG)

Wohnfläche	47,79 m <sup>2</sup>
Loggia	3,19 m <sup>2</sup>
Balkon	3,38 m <sup>2</sup>



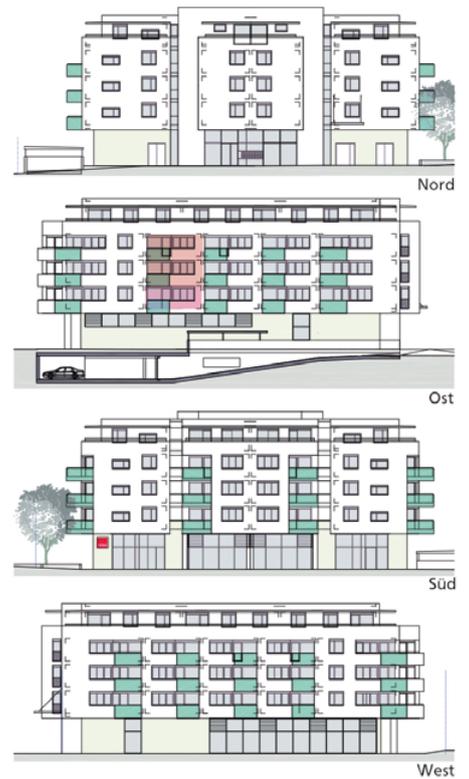
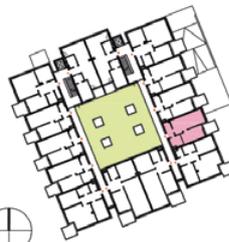
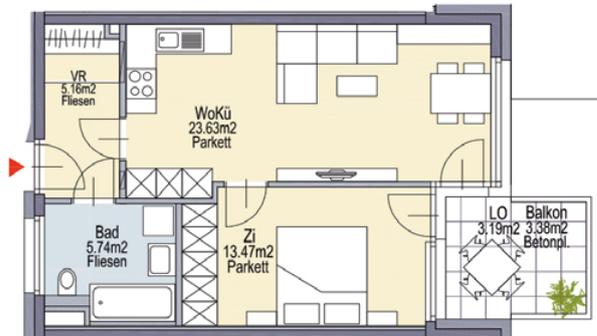
## Stiege A-Top A4 (1. OG), A11 (2. OG), A18 (3. OG)

Wohnfläche	48,00 m <sup>2</sup>
Loggia	3,19 m <sup>2</sup>
Balkon	3,38 m <sup>2</sup>



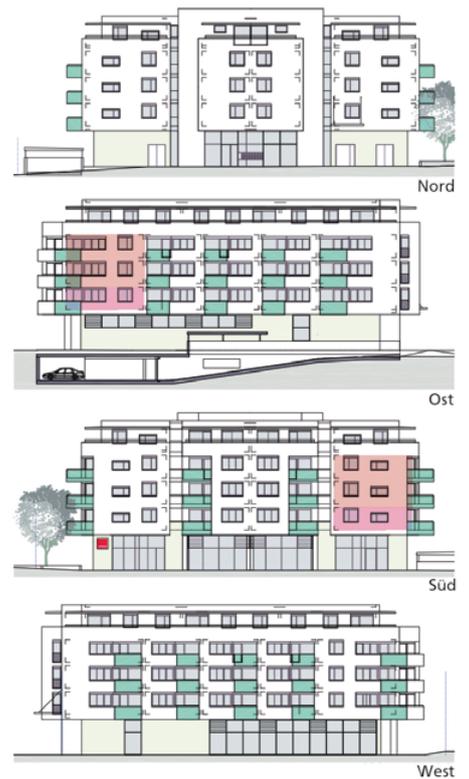
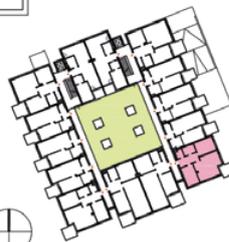
## Stiege A-Top A5 (1. OG), A12 (2. OG), A19 (3. OG)

Wohnfläche 48,00 m<sup>2</sup>  
 Loggia 3,19 m<sup>2</sup>  
 Balkon 3,38 m<sup>2</sup>



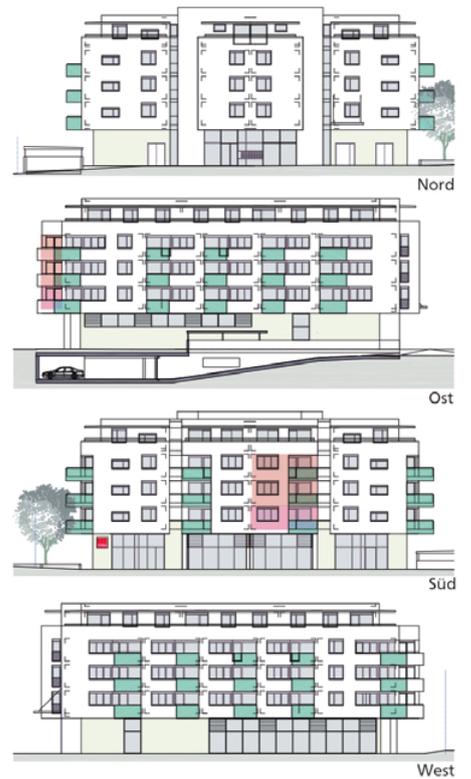
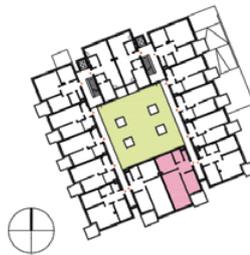
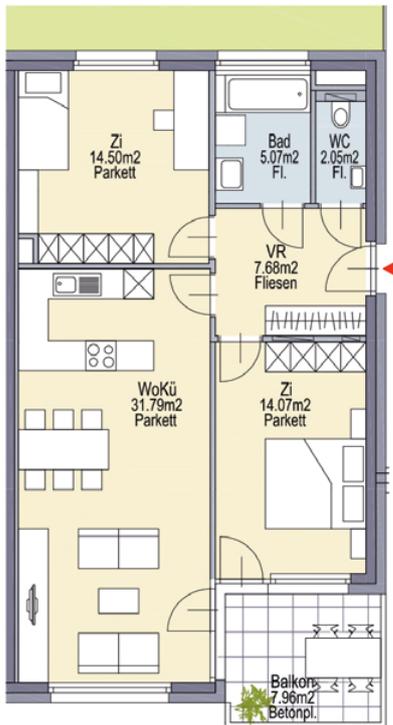
## Stiege A-Top A6 (1. OG), A13 (2. OG), A20 (3. OG)

Wohnfläche 69,40 m<sup>2</sup>  
 Balkon 7,10 m<sup>2</sup>



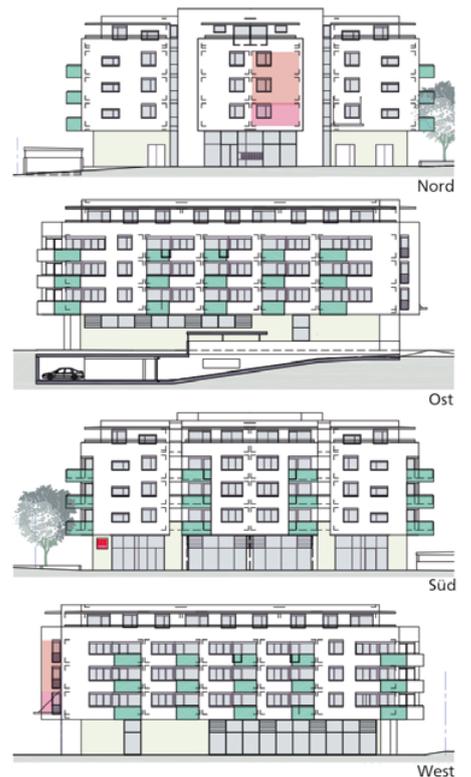
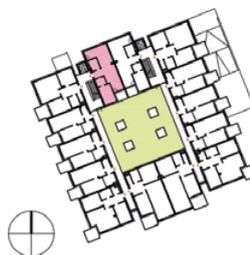
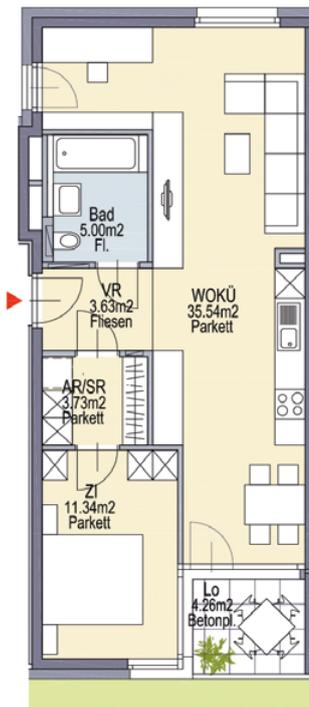
## Stiege A-Top A7 (1. OG), A14 (2. OG), A21 (3. OG)

Wohnfläche 75,16 m<sup>2</sup>  
Balkon 7,96 m<sup>2</sup>



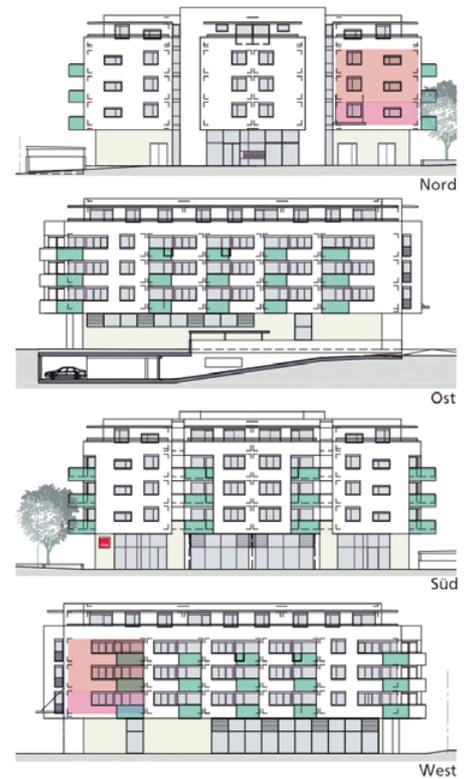
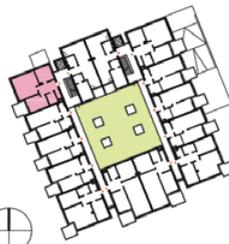
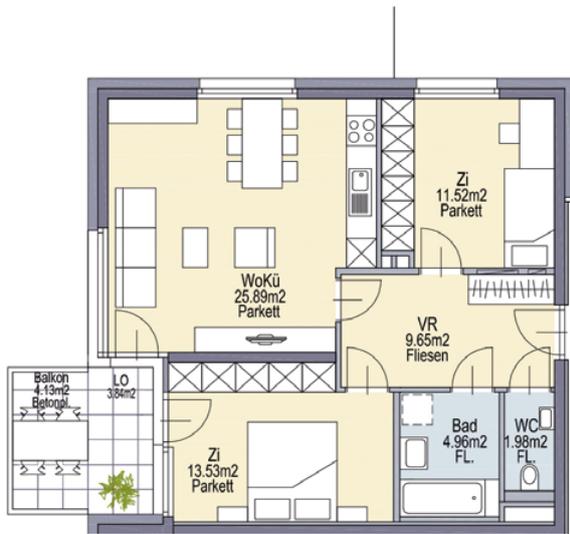
## Stiege B-Top B1 (1. OG), B8 (2. OG), B15 (3. OG)

Wohnfläche 59,24 m<sup>2</sup>  
Loggia 4,26 m<sup>2</sup>



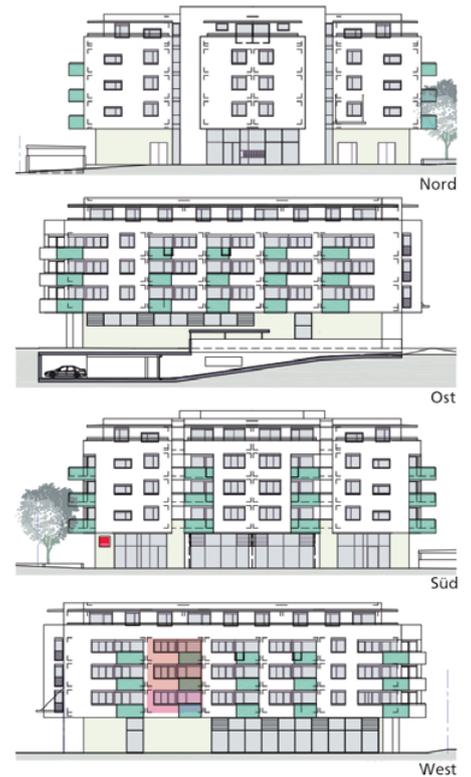
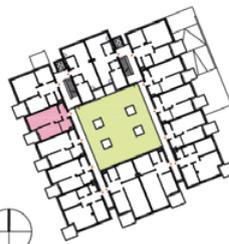
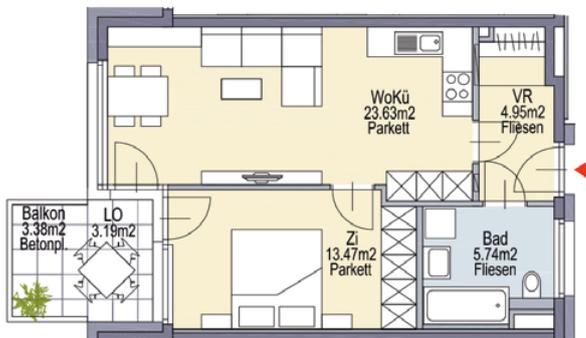
## Stiege B-Top B2 (1. OG), B9 (2. OG), B16 (3. OG)

Wohnfläche	67,53 m <sup>2</sup>
Loggia	3,84 m <sup>2</sup>
Balkon	4,13 m <sup>2</sup>



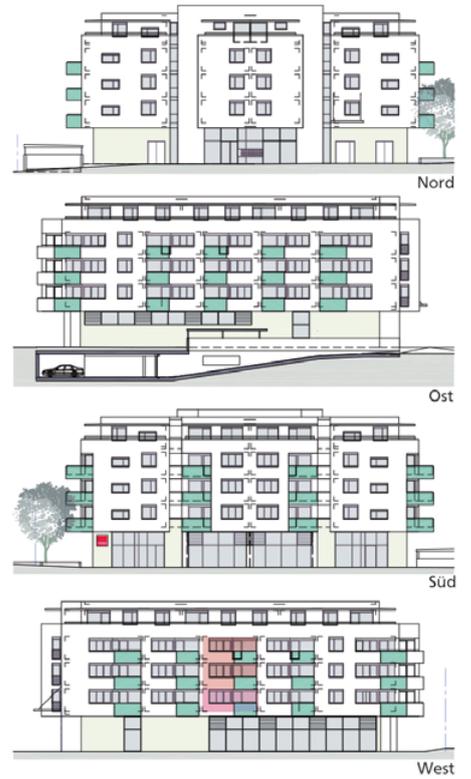
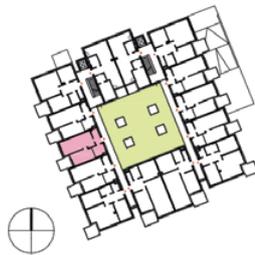
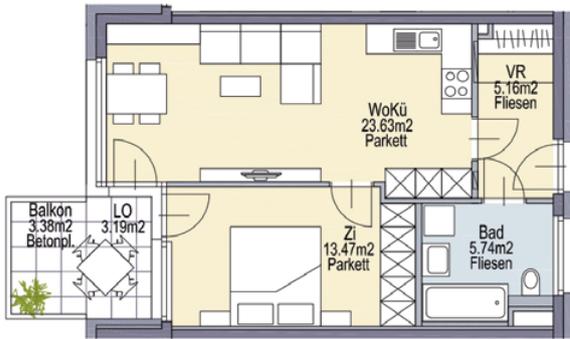
## Stiege B-Top B3 (1. OG), B10 (2. OG), B17 (3. OG)

Wohnfläche	47,79 m <sup>2</sup>
Loggia	3,19 m <sup>2</sup>
Balkon	3,38 m <sup>2</sup>



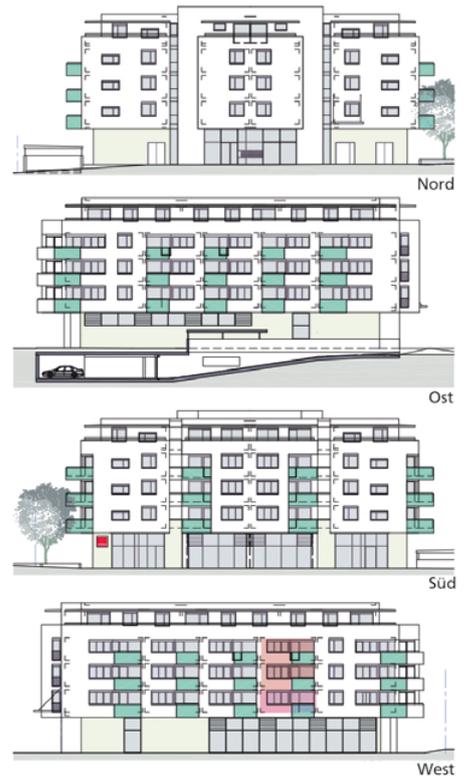
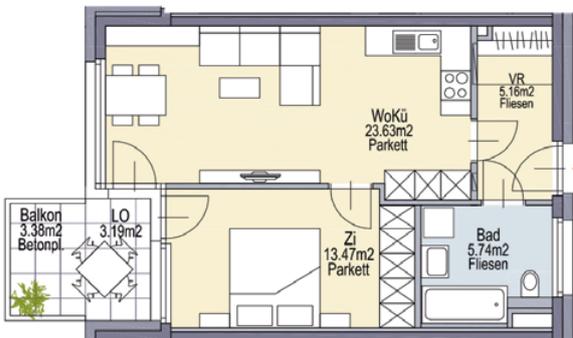
## Stiege B-Top B4 (1. OG), B11 (2. OG), B18 (3. OG)

Wohnfläche	48,00 m <sup>2</sup>
Loggia	3,19 m <sup>2</sup>
Balkon	3,38 m <sup>2</sup>



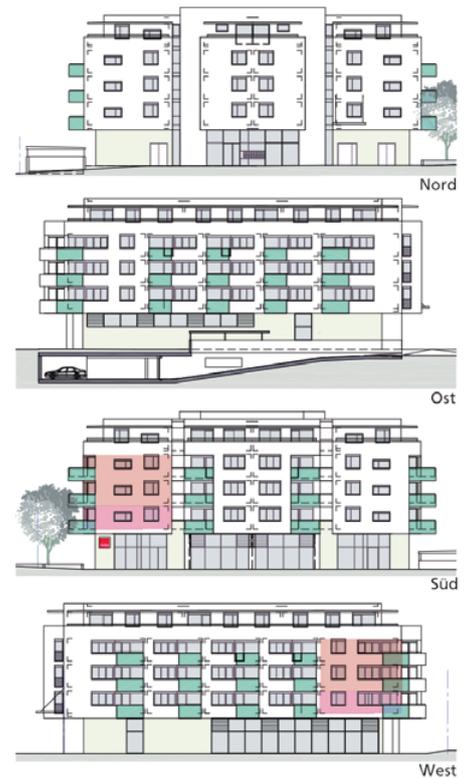
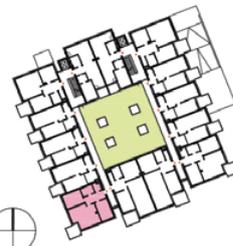
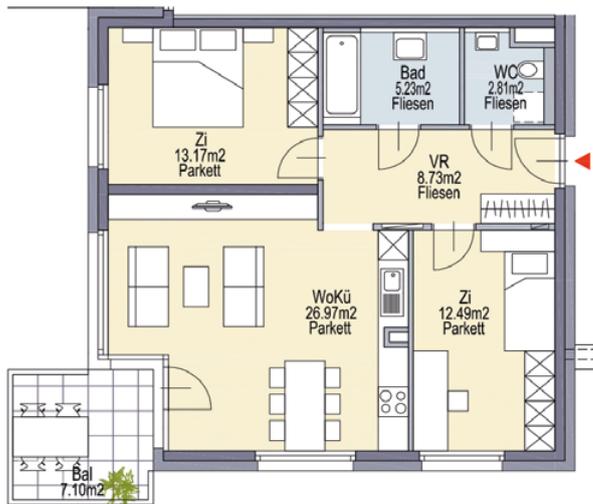
## Stiege B-Top B5 (1. OG), B12 (2. OG), B19 (3. OG)

Wohnfläche	48,00 m <sup>2</sup>
Loggia	3,19 m <sup>2</sup>
Balkon	3,38 m <sup>2</sup>



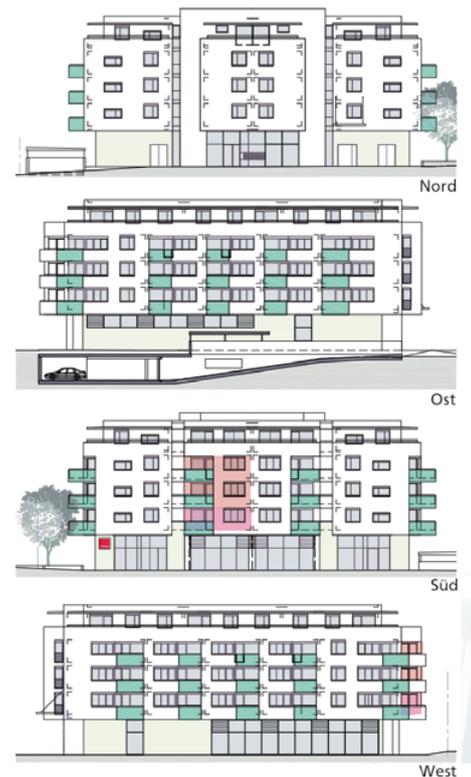
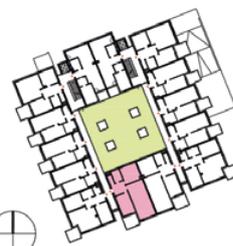
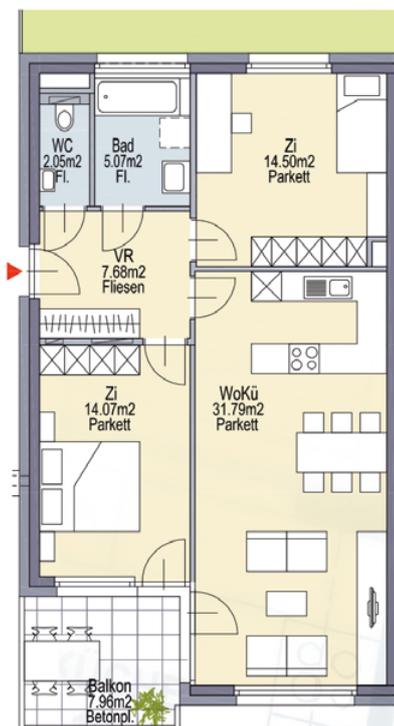
## Stiege B-Top B6 (1. OG), B13 (2. OG), B20 (3. OG)

Wohnfläche 69,40 m<sup>2</sup>  
Balkon 7,10 m<sup>2</sup>



## Stiege B-Top B7 (1. OG), B14 (2. OG), B21 (3. OG)

Wohnfläche 75,16 m<sup>2</sup>  
Balkon 7,96 m<sup>2</sup>



## Baubeschreibung

### Konstruktion:

- Fundamente bzw. Fundamentplatte in Stahlbeton nach statischem Erfordernis
- Kelleraußenwände in Stahlbeton nach statischem Erfordernis samt Abdichtung
- Außenwände: Stahlbetonwände 20 cm mit Wärmedämmverbundsystem
- Massive Geschossdecken aus Stahlbeton
- Innenwände aus Stahlbeton
- Nichttragende Innenwände in Trockenbauweise (Gipskarton)
- Stiegenläufe massiv aus Stahlbeton, Oberfläche mit Fliesenbelag
- Flachdachkonstruktion mit Bekiesung

### Technik:

- Die Wärmeversorgung erfolgt über den Anschluss an das Fernwärmenetz der Energie AG Oberösterreich Erzeugung GmbH.
- Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels einer zentralen Fernwärme-Umformerstation.
- Die Wärmeabgabe erfolgt in allen Räumen über eine Fußbodenheizung.
- Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über dezentrale Wohnungsstationen.
- Wärme- und Kaltwasserzähler werden eingebaut.

### Ausstattung:

- Wärme gedämmte Wohnungseingangstür, einbruchhemmend, Beschläge in Edelstahl.
- Fenster und Fenster-Tür-Elemente in Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung
- Innenfensterbänke aus weiß beschichteten Holzwerkstoffplatten
- Außenfensterbänke aus Aluminium
- Fußböden in den Aufenthaltsräumen als Klebeparkett in Eiche mit dazu passender Sesselleiste
- Keramischer Fliesenbelag in Bad, WC und Diele
- Vollbautürblätter in weiß, teilweise mit Glasausschnitt, Beschläge in Edelstahl
- Wände und Decken weiß gemalt
- Keramische Wandfliesen im Bad bis Zargenoberkante bzw. 1,50 m im WC
- Aufzugsanlage ab dem Keller
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Erdgeschoss
- Müllraum im Erdgeschoß

### Sanitärausstattung:

- Alle Sanitärgegenstände in weiß sind Markenfabrikate
- Badezimmer mit Badewanne, Badewannenarmatur mit Brauseset, Waschbecken mit Einhandmischer
- Waschmaschinenanschlussgarnitur
- Hänge-WC mit Unterputzpülkasten und WC-Sitz samt Deckel, Handwaschbecken mit Kaltwasser
- Küche mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Anschlussmöglichkeit für Spüle und Geschirrspüler, Dunstabzugsbetrieb mittels Umluft möglich

### Elektroinstallation:

- Die Elektroinstallation wird nach den geltenden Normen und Vorschriften ausgeführt.
- Alle UP-Schalt- und Steckgeräte in Standard, weiß
- Die Anzahl und Position der Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe etc. sind im Wohnungsplan definiert.
- Wandleuchten auf Terrasse und Loggia bzw. Balkon
- Licht und Steckdose im Kellerabteil
- Anschluss an das Netz des Kabel-TV Betreibers
- Für die Installation von Festnetz-Telefonanschlüssen sind Leerverrohrungen vorgesehen.

### Keller:

- Parteienkeller mit offenen Holz-Metall-Profiltrennwänden
- Waschküche und Trockenraum
- Technikräume
- Tiefgaragenstellplätze

### Außenanlagen:

- Garten begrünt mit Bepflanzung
- Betonplatten als Bodenbelag auf den Terrassen und Loggien bzw. Balkonen
- Kinderspielplatz
- Besucherparkplätze

Änderungen vorbehalten



## ► Kalkulation, Stiege A

Stock	Wo.Nr.	m <sup>2</sup> Wohnung	m <sup>2</sup> Loggien	m <sup>2</sup> Balkone/Terrassen	m <sup>2</sup> Nutzfläche*)	Nutzwert	Miete netto	Betriebskosten VZ	Heizkosten VZ	Netto-Vorschreibung	USt.	Euro	Baukostenbeitrag	Grundkostenbeitrag
1.OG	A1	59,24	4,26		63,50	62	302,00	87,00	39,00	428,00	47,28	<b>475,28</b>	2.088,30	4.890,70
	A2	67,53	3,84	4,13	71,37	71	341,00	100,00	45,00	486,00	53,75	<b>539,75</b>	2.347,20	5.496,90
	A3	47,79	3,19	3,38	50,98	51	244,00	72,00	32,00	348,00	38,47	<b>386,47</b>	1.676,60	3.926,50
	A4	48,00	3,19	3,38	51,19	52	245,00	73,00	32,00	350,00	38,67	<b>388,67</b>	1.683,50	3.942,60
	A5	48,00	3,19	3,38	51,19	52	245,00	73,00	32,00	350,00	38,67	<b>388,67</b>	1.683,50	3.942,60
	A6	69,40		7,10	69,40	70	332,00	98,00	46,00	476,00	52,84	<b>528,84</b>	2.282,40	5.345,20
	A7	75,16		7,96	75,16	76	360,00	107,00	50,00	517,00	57,39	<b>574,39</b>	2.471,80	5.788,80
2.OG	A8	59,24	4,26		63,50	62	302,00	87,00	39,00	428,00	47,28	<b>475,28</b>	2.088,30	4.890,70
	A9	67,53	3,84	4,13	71,37	71	341,00	100,00	45,00	486,00	53,75	<b>539,75</b>	2.347,20	5.496,90
	A10	47,79	3,19	3,38	50,98	51	244,00	72,00	32,00	348,00	38,47	<b>386,47</b>	1.676,60	3.926,50
	A11	48,00	3,19	3,38	51,19	52	245,00	73,00	32,00	350,00	38,67	<b>388,67</b>	1.683,50	3.942,60
	A12	48,00	3,19	3,38	51,19	52	245,00	73,00	32,00	350,00	38,67	<b>388,67</b>	1.683,50	3.942,60
	A13	69,40		7,10	69,40	72	334,00	101,00	46,00	481,00	53,34	<b>534,34</b>	2.282,40	5.345,20
	A14	75,16		7,96	75,16	78	362,00	109,00	50,00	521,00	57,79	<b>578,79</b>	2.471,80	5.788,80
3.OG	A15	59,24	4,26		63,50	62	302,00	87,00	39,00	428,00	47,28	<b>475,28</b>	2.088,30	4.890,70
	A16	67,53	3,84	4,13	71,37	71	341,00	100,00	45,00	486,00	53,75	<b>539,75</b>	2.347,20	5.496,90
	A17	47,79	3,19	3,38	50,98	51	244,00	72,00	32,00	348,00	38,47	<b>386,47</b>	1.676,60	3.926,50
	A18	48,00	3,19	3,38	51,19	52	245,00	73,00	32,00	350,00	38,67	<b>388,67</b>	1.683,50	3.942,60
	A19	48,00	3,19	3,38	51,19	52	245,00	73,00	32,00	350,00	38,67	<b>388,67</b>	1.683,50	3.942,60
	A20	69,40		7,10	69,40	72	334,00	101,00	46,00	481,00	53,34	<b>534,34</b>	2.282,40	5.345,20
	A21	75,16		7,96	75,16	78	362,00	109,00	50,00	521,00	57,79	<b>578,79</b>	2.471,80	5.788,80
Je Tiefgaragenabstellplatz (gefördert)												<b>93,00</b>	395,00	

## ► Kalkulation, Stiege B

Stock	Wo.Nr.	m <sup>2</sup> Wohnung	m <sup>2</sup> Loggien	m <sup>2</sup> Balkone/Terrassen	m <sup>2</sup> Nutzfläche*)	Nutzwert	Miete netto	Betriebskosten VZ	Heizkosten VZ	Netto-Vorschreibung	USt.	Euro	Baukostenbeitrag	Grundkostenbeitrag
1.OG	B1	59,24	4,26		63,50	62	302,00	87,00	39,00	428,00	47,28	<b>475,28</b>	2.088,30	4.890,70
	B2	67,53	3,84	4,13	71,37	71	341,00	100,00	45,00	486,00	53,75	<b>539,75</b>	2.347,20	5.496,90
	B3	47,79	3,19	3,38	50,98	51	244,00	72,00	32,00	348,00	38,47	<b>386,47</b>	1.676,60	3.926,50
	B4	48,00	3,19	3,38	51,19	52	245,00	73,00	32,00	350,00	38,67	<b>388,67</b>	1.683,50	3.942,60
	B5	48,00	3,19	3,38	51,19	52	245,00	73,00	32,00	350,00	38,67	<b>388,67</b>	1.683,50	3.942,60
	B6	69,40		7,10	69,40	70	332,00	98,00	46,00	476,00	52,84	<b>528,84</b>	2.282,40	5.345,20
	B7	75,16		7,96	75,16	76	360,00	107,00	50,00	517,00	57,39	<b>574,39</b>	2.471,80	5.788,80
2.OG	B8	59,24	4,26		63,50	62	302,00	87,00	39,00	428,00	47,28	<b>475,28</b>	2.088,30	4.890,70
	B9	67,53	3,84	4,13	71,37	71	341,00	100,00	45,00	486,00	53,75	<b>539,75</b>	2.347,20	5.496,90
	B10	47,79	3,19	3,38	50,98	51	244,00	72,00	32,00	348,00	38,47	<b>386,47</b>	1.676,60	3.926,50
	B11	48,00	3,19	3,38	51,19	52	245,00	73,00	32,00	350,00	38,67	<b>388,67</b>	1.683,50	3.942,60
	B12	48,00	3,19	3,38	51,19	52	245,00	73,00	32,00	350,00	38,67	<b>388,67</b>	1.683,50	3.942,60
	B13	69,40		7,10	69,40	72	334,00	101,00	46,00	481,00	53,34	<b>534,34</b>	2.282,40	5.345,20
	B14	75,16		7,96	75,16	78	362,00	109,00	50,00	521,00	57,79	<b>578,79</b>	2.471,80	5.788,80
3.OG	B15	59,24	4,26		63,50	62	302,00	87,00	39,00	428,00	47,28	<b>475,28</b>	2.088,30	4.890,70
	B16	67,53	3,84	4,13	71,37	71	341,00	100,00	45,00	486,00	53,75	<b>539,75</b>	2.347,20	5.496,90
	B17	47,79	3,19	3,38	50,98	51	244,00	72,00	32,00	348,00	38,47	<b>386,47</b>	1.676,60	3.926,50
	B18	48,00	3,19	3,38	51,19	52	245,00	73,00	32,00	350,00	38,67	<b>388,67</b>	1.683,50	3.942,60
	B19	48,00	3,19	3,38	51,19	52	245,00	73,00	32,00	350,00	38,67	<b>388,67</b>	1.683,50	3.942,60
	B20	69,40		7,10	69,40	72	334,00	101,00	46,00	481,00	53,34	<b>534,34</b>	2.282,40	5.345,20
	B21	75,16		7,96	75,16	78	362,00	109,00	50,00	521,00	57,79	<b>578,79</b>	2.471,80	5.788,80
Je Tiefgaragenabstellplatz (gefördert)												<b>93,00</b>	395,00	

Je Wohnung ist verpflichtend ein Tiefgaragenabstellplatz zu mieten.

\*) m<sup>2</sup> laut Einreichung WBF-Zusicherung, Änderungen möglich.

Berechnung der obigen Beträge gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz von Land OÖ Förderungsdarlehen laut Zusicherung: Laufzeit 37 Jahre, 55,05 % der Baukosten. gemäß Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl.Nr. 6/1993 i.d.g.F., in Verbindung mit der Oö Neubauförderungs-Verordnung 2012, LGBl.Nr. 55/2013 OÖ Landesbank AG: 31,95 % der Baukosten Eigenmittel GSG: 11 % der Baukosten Die endgültige Miete wird nach Endabrechnung bei der Wohnbauförderung festgelegt.

Die Betriebskostenvorauszahlung wurde nach Erfahrungswerten angenommen. Die Abrechnung erfolgt jährlich nach tatsächlichen Kosten.

Stand August 2019

In Kooperation mit ...



## ► Das zeichnet uns aus ...

1. Ganzheitliches Immobilienmanagement
2. Sicherheit des Kapitals durch die Gemeinnützigkeit
3. Langfristige Sicherung von Wert und Ertrag der Immobilien
4. Jährliche Prüfung des Unternehmens durch den Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen
5. Reaktionsgarantie auf gesetzliche und wirtschaftliche Veränderungen
6. Rasches Handeln durch Vernetzung
7. Jährliche Evaluierung und Abschluss von Rahmenverträgen (Versicherungen)
8. Transparenz durch Jahrespreisverhandlungen
9. Eigene Bautechnikabteilung für Neubauten, Großsanierungen
10. 24-Stunden-Notdienst auch am Wochenende



# WOHNEN IM SALZKAMMERGUT.

Für die Menschen in der Region.



Tel: +43-7672-310 82-200  
[www.gsg-wohnen.at](http://www.gsg-wohnen.at)



**Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft**  
Atterseestraße 21, 4860 Lenzing



Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft

Kontakt:

► **Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.**  
für den Bezirk Vöcklabruck  
Atterseestraße 21, 4860 Lenzing  
Tel. +43 (0) 7672 / 310 82-200  
E-Mail: [office@gsg-wohnen.at](mailto:office@gsg-wohnen.at)  
Internet: [www.gsg-wohnen.at](http://www.gsg-wohnen.at)

Firmenbuchnummer: FN 94451 z, Landesgericht Wels

© by GSG – all rights reserved, Änderungen vorbehalten