



**Vöcklabruck**

# Wohnen im Stadtzentrum

Sebastian-Schwarz-Straße 5

schlüsselfertig

**2. Bauabschnitt**  
**28 geförderte**  
**Mietwohnungen**

samt Tiefgarage



Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft

[www.gsg-wohnen.at](http://www.gsg-wohnen.at)

Ihr kompetenter Partner in Wohnungsfragen

# Wohnen im **Salzkammergut**

Für die Menschen in der Region.



## Vöcklabruck Wohnen im Stadtzentrum

### 28 geförderte Mietwohnungen

In hervorragender Lage, mitten im Zentrum von Vöcklabruck zwischen der Salzburger Straße und Sebastian-Schwarzstraße wird das Projekt „Wohnen im Stadtzentrum“ realisiert. Die 28 Mietwohnungen des 2. Bauabschnittes verfügen über großzügige Balkone/Loggien und sind mit einem Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

Das Wohnensemble zeichnet sich durch eine klare, moderne Architektur aus. Die durchdachte Raumplanung bietet ein hohes Maß an Wohnkomfort und Effizienz. Ein Wechselspiel von Offenheit und kleinräumiger Intimität im Zusammenspiel mit Aufenthaltsqualität entlang der öffentlichen Durchwegung lassen sowohl hinsichtlich Atmosphäre als auch maßstäblicher Einfügung ein gutes Wohnumfeld erwarten. Das Projekt überzeugt mit dem

Baubeginn: **Frühjahr 2023**

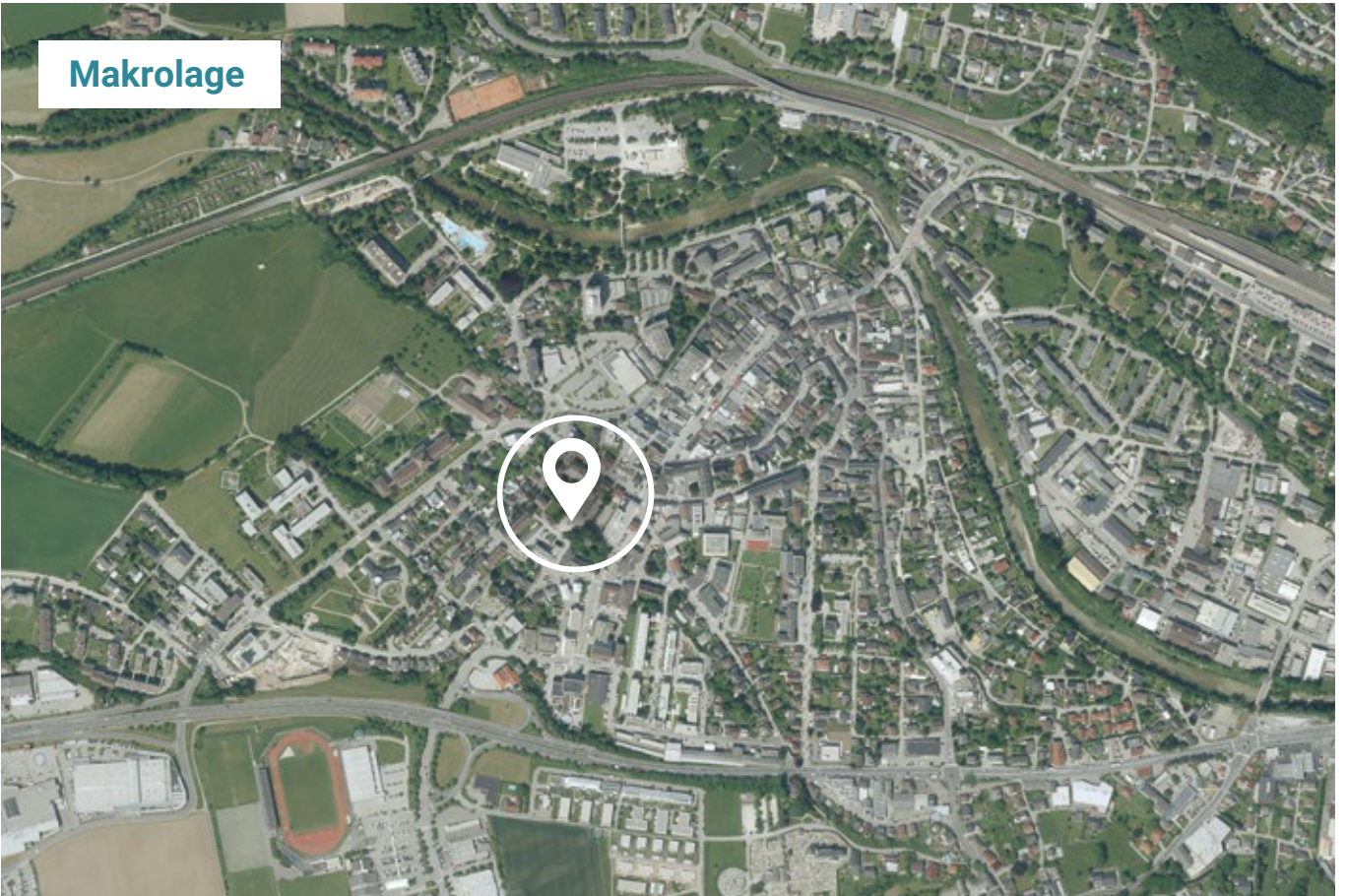
Fertigstellung: **Sommer 2024**

städtebaulichen Ansatz einer präzisen Setzung dreier Baukörper in Form von Punkthäusern. Eine Tiefgarage ergänzt die Wohnanlage.

Der Stadtplatz, Nahversorger, Banken sowie eine vielfältige Gastronomie sind fußläufig erreichbar. Auch der Busbahnhof ist in unmittelbarer Nähe. Die verkehrsgünstige Lage bietet nicht nur eine rasche Anbindung an die beiden Autobahnauffahrten Seewalchen am Attersee und Regau sondern auch direkt zum Attersee.

Mit dem Projekt „Wohnen im Stadtzentrum“ wird wertvoller innerstädtischer Wohnraum geschaffen und trägt somit zur Stärkung des Zentrums bei. Ein leistbares Wohnen in einer guten Qualität und professionelle Umsetzung wird garantiert.

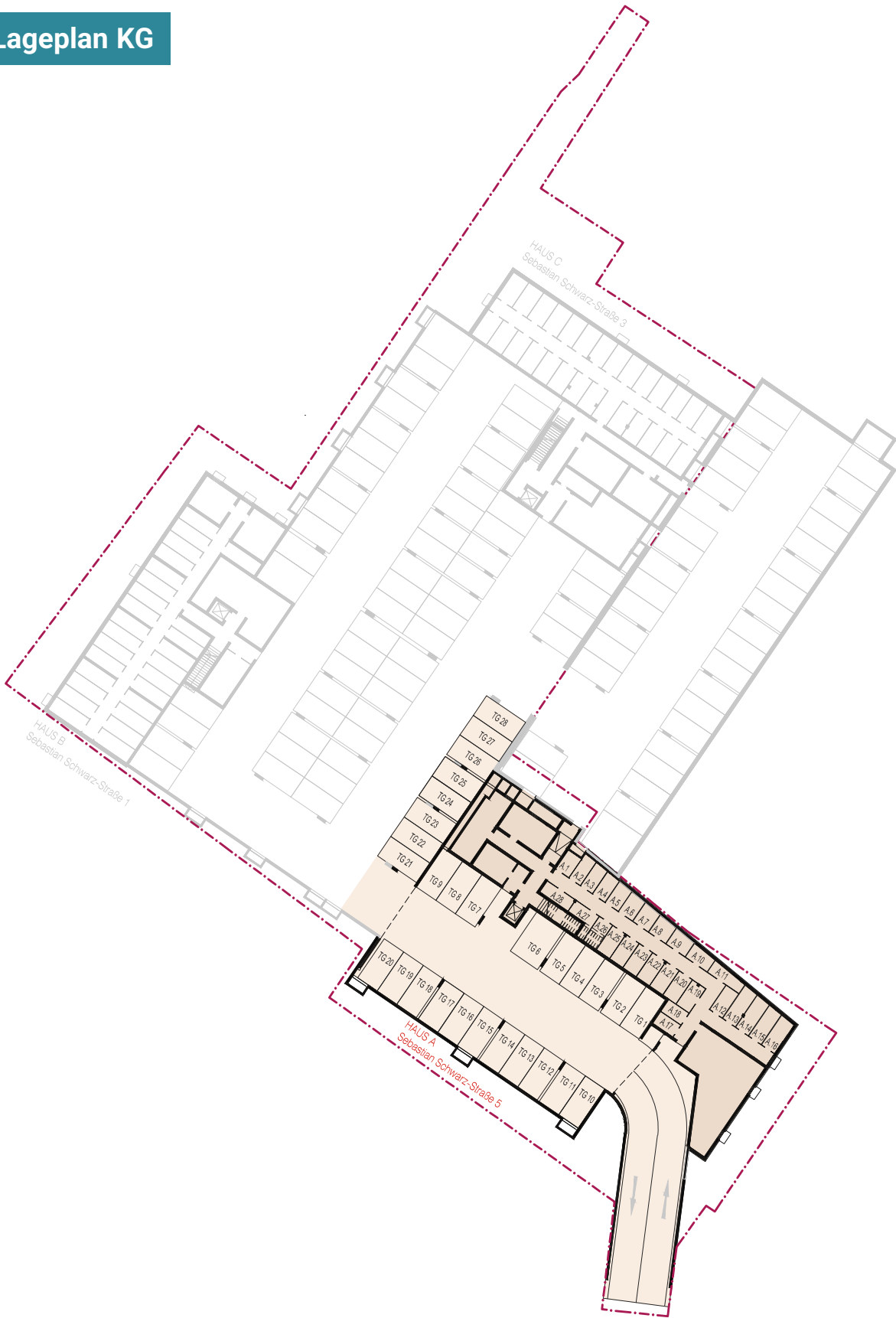
Makrolage



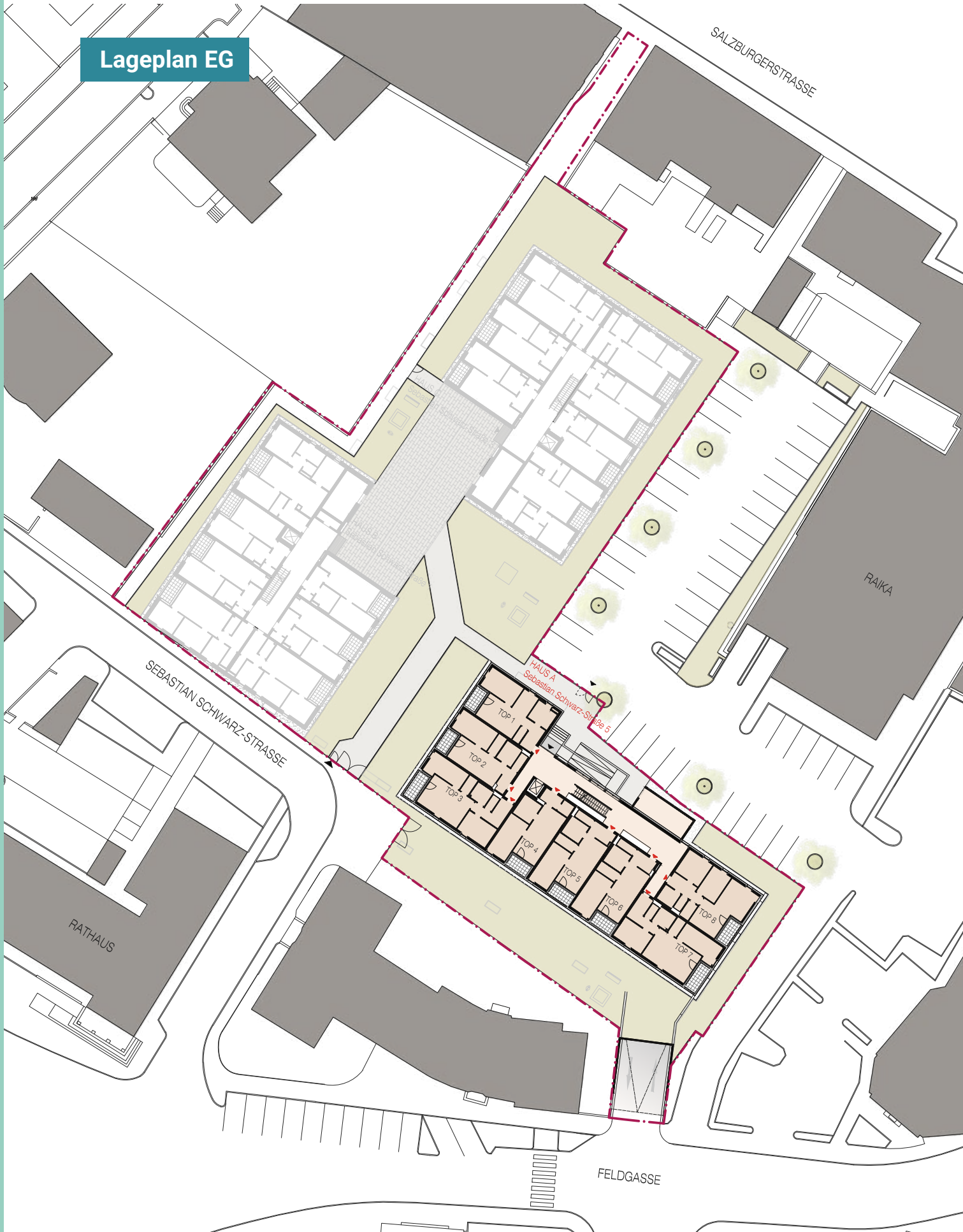
Mikrolage



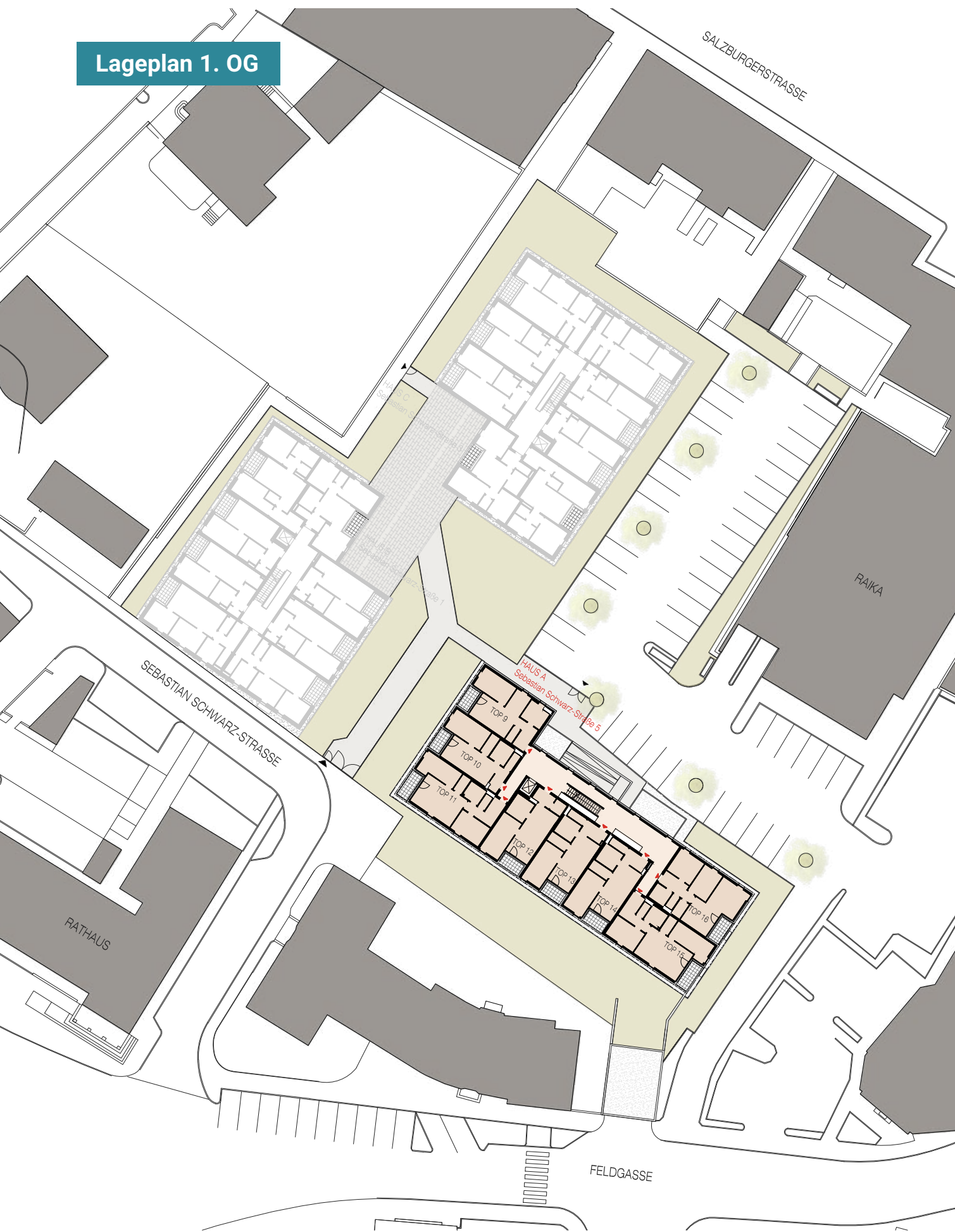
# Lageplan KG



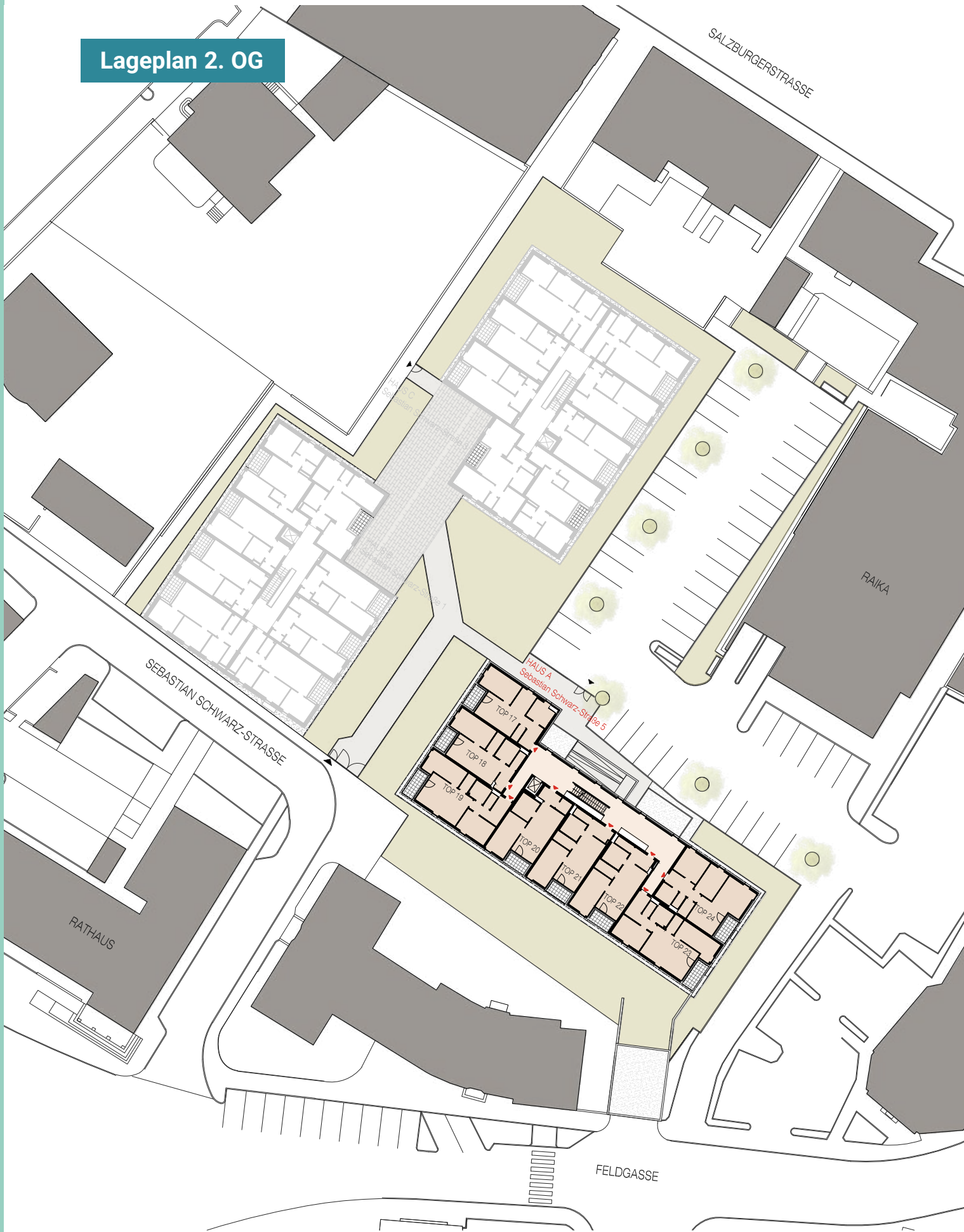
# Lageplan EG



# Lageplan 1. OG

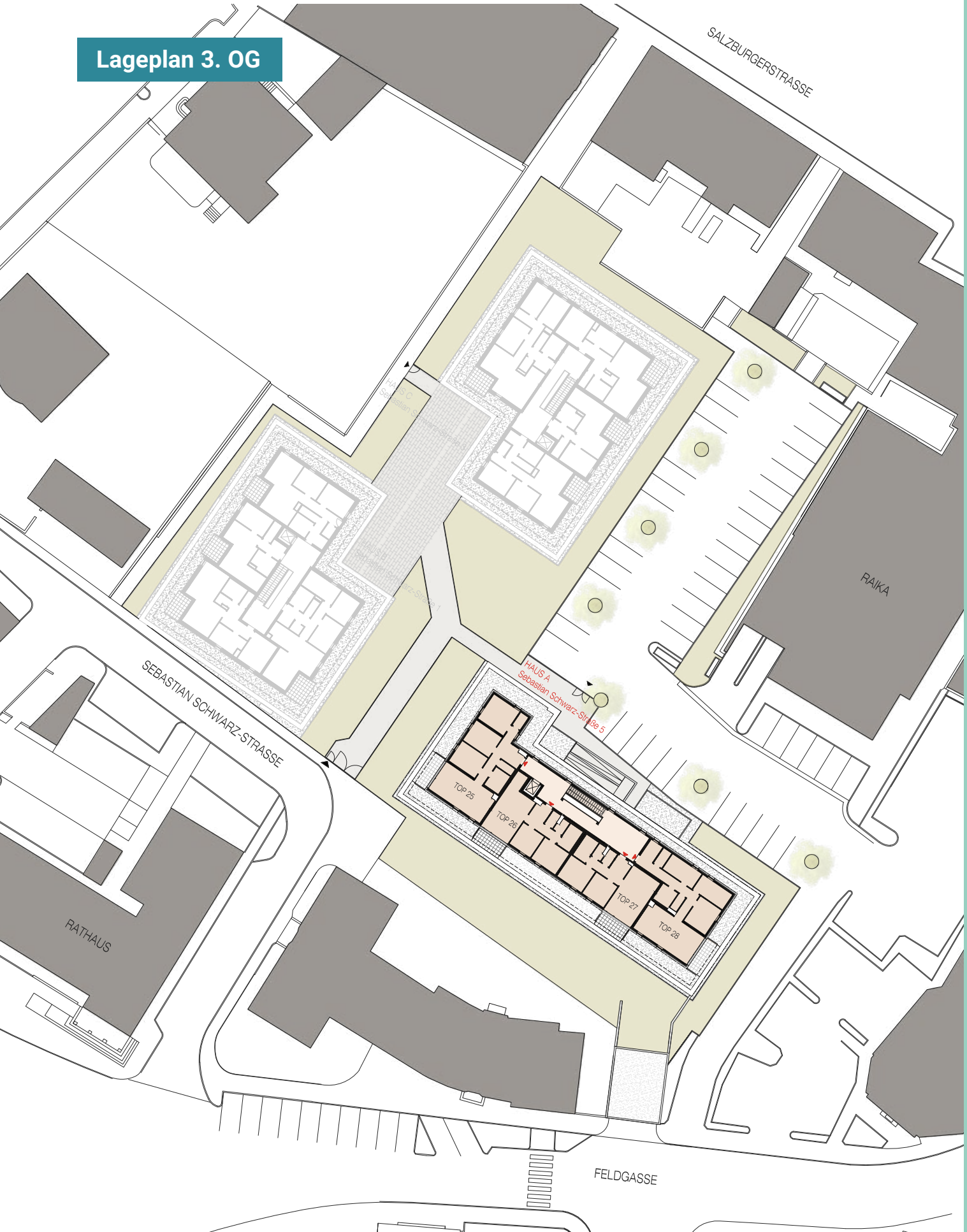


# Lageplan 2. OG



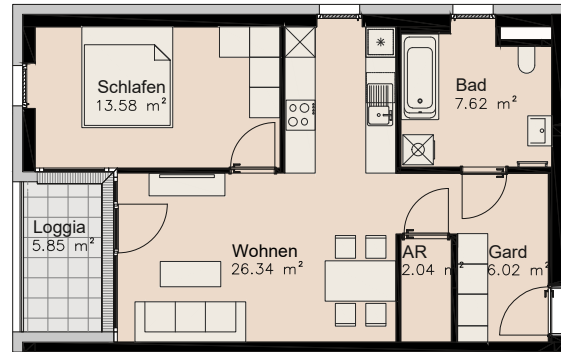
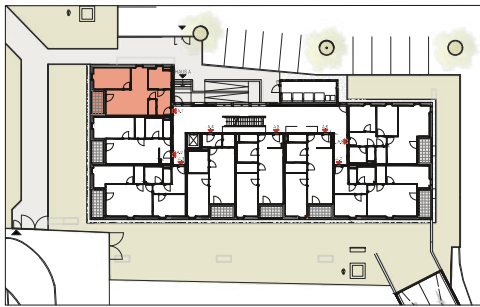


# Lageplan 3. OG



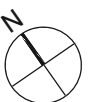
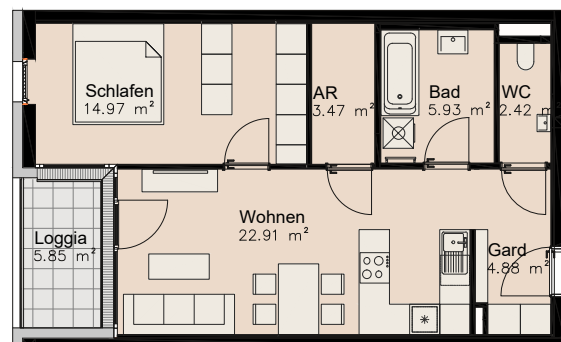
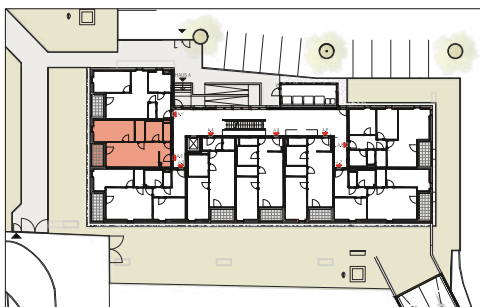
## HAUS A, Top 1 (EG), Top 9 (1. OG), Top 17 (2. OG)

Wohnfläche 55,59 m<sup>2</sup>  
Loggia 5,85 m<sup>2</sup>



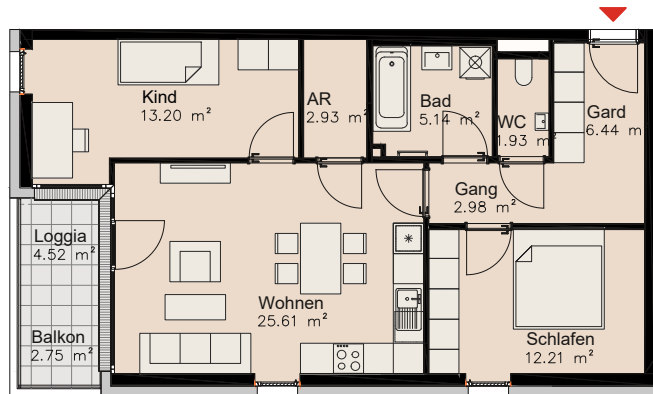
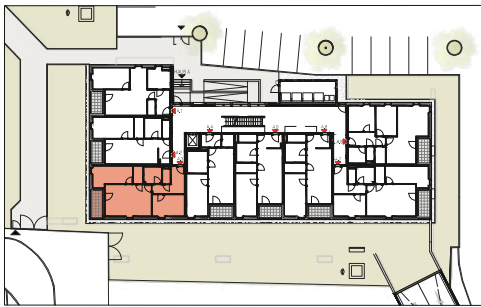
## HAUS A, Top 2 (EG), Top 10 (1. OG), Top 18 (2. OG)

Wohnfläche 54,58 m<sup>2</sup>  
Loggia 5,85 m<sup>2</sup>



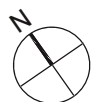
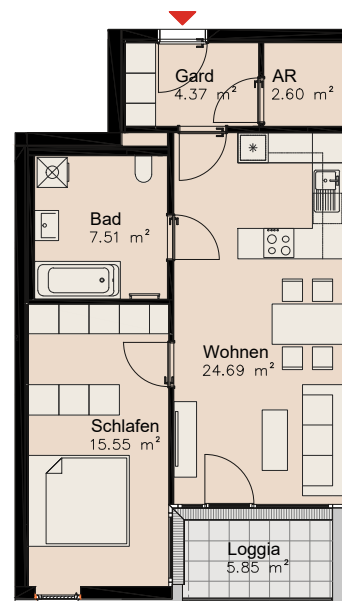
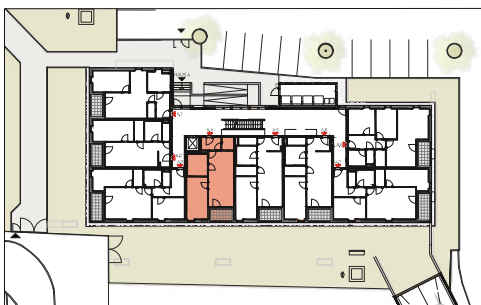
## HAUS A, Top 3 (EG), Top 11 (1. OG), Top 19 (2. OG)

Wohnfläche 70,43 m<sup>2</sup>  
 Loggia 4,52 m<sup>2</sup>  
 Balkon 2,75 m<sup>2</sup>



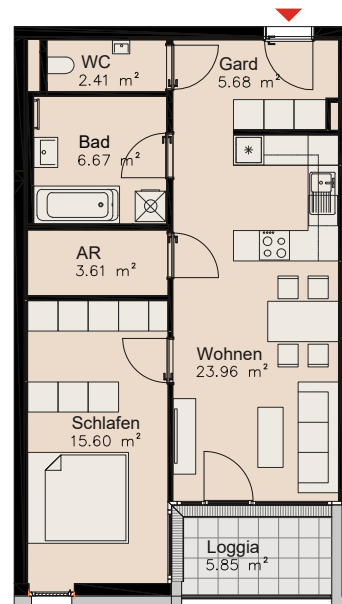
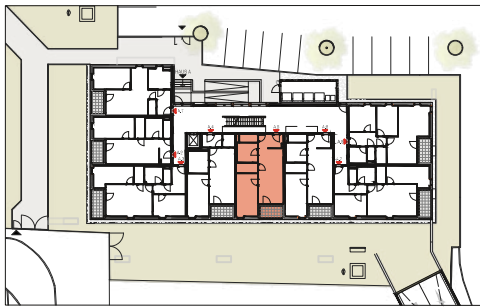
## HAUS A, Top 4 (EG), Top 12 (1. OG), Top 20 (2. OG)

Wohnfläche 54,72 m<sup>2</sup>  
 Loggia 5,85 m<sup>2</sup>



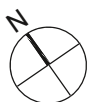
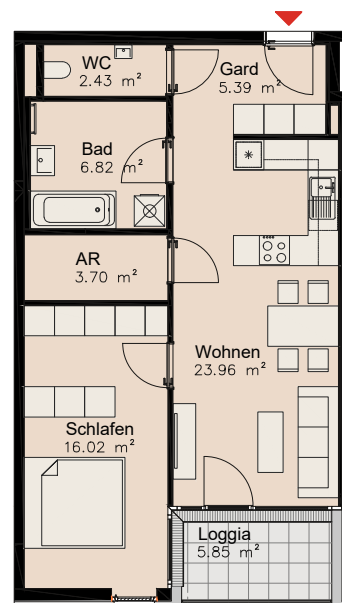
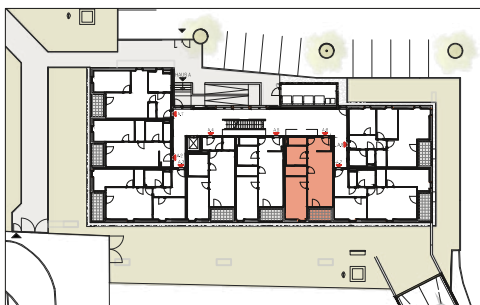
## HAUS A, Top 5 (EG), Top 13 (1. OG), Top 21 (2. OG)

Wohnfläche 57,93 m<sup>2</sup>  
Loggia 5,85 m<sup>2</sup>



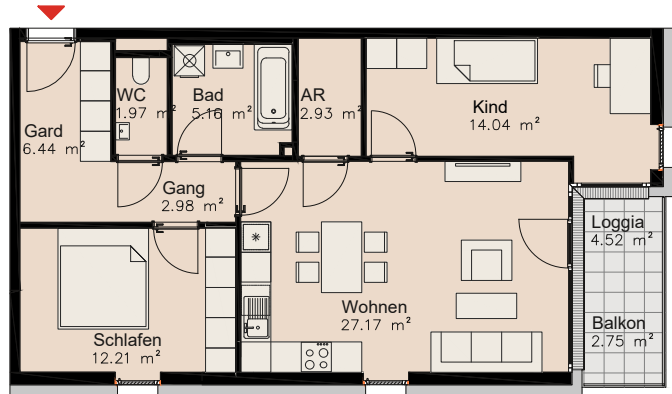
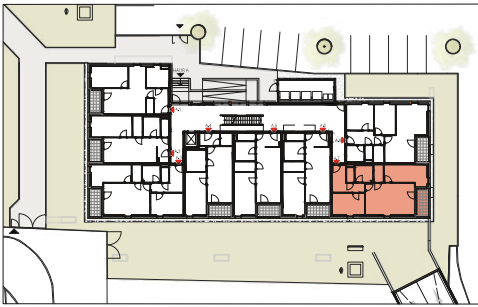
## HAUS A, Top 6 (EG), Top 14 (1. OG), Top 22 (2. OG)

Wohnfläche 58,33 m<sup>2</sup>  
Loggia 5,85 m<sup>2</sup>



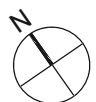
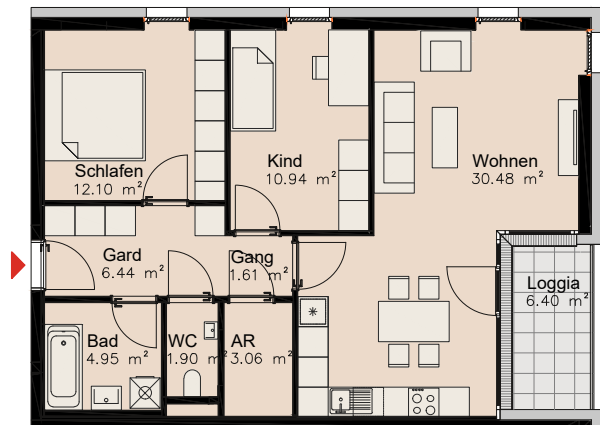
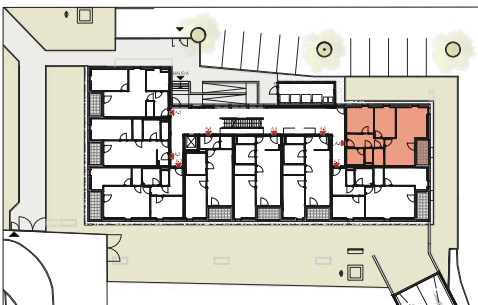
## HAUS A, Top 7 (EG), Top 15 (1. OG), Top 23 (2. OG)

Wohnfläche 72,89 m<sup>2</sup>  
 Loggia 4,52 m<sup>2</sup>  
 Balkon 2,75 m<sup>2</sup>



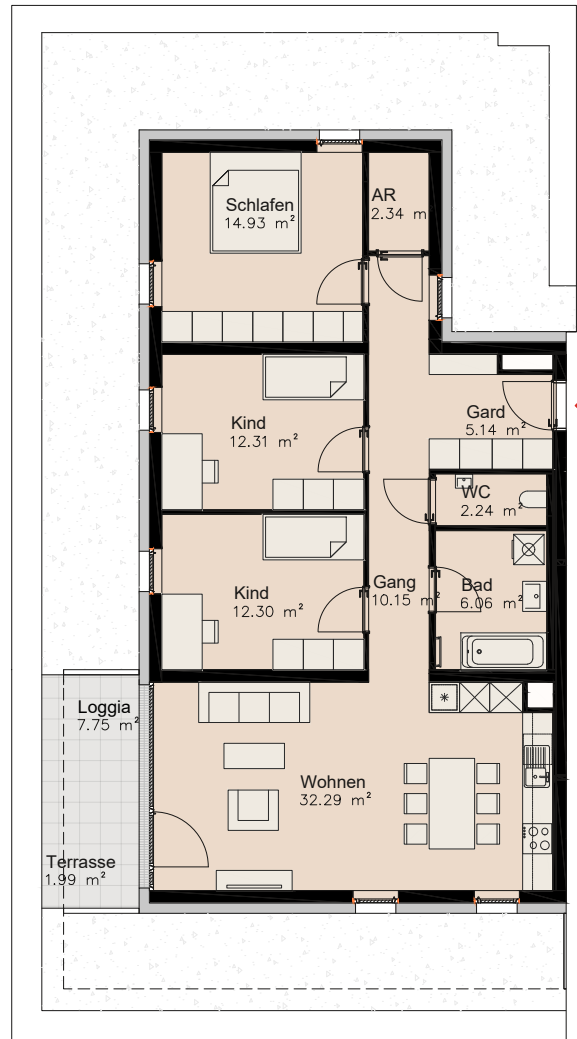
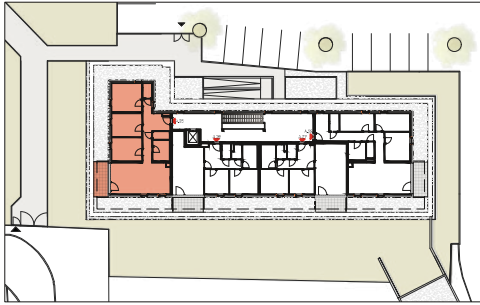
## HAUS A, Top 8 (EG), Top 16 (1. OG), Top 24 (2. OG)

Wohnfläche 71,47 m<sup>2</sup>  
 Loggia 6,40 m<sup>2</sup>



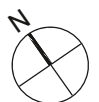
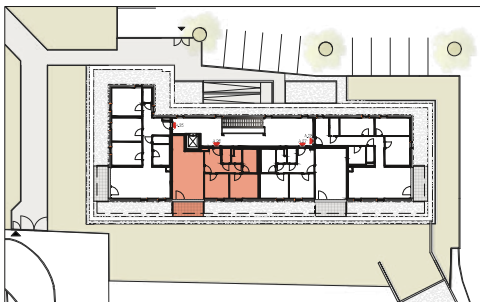
## HAUS A, Top 25 (3. OG)

Wohnfläche	97,76 m <sup>2</sup>
Loggia	7,75 m <sup>2</sup>
Terrasse	1,99 m <sup>2</sup>



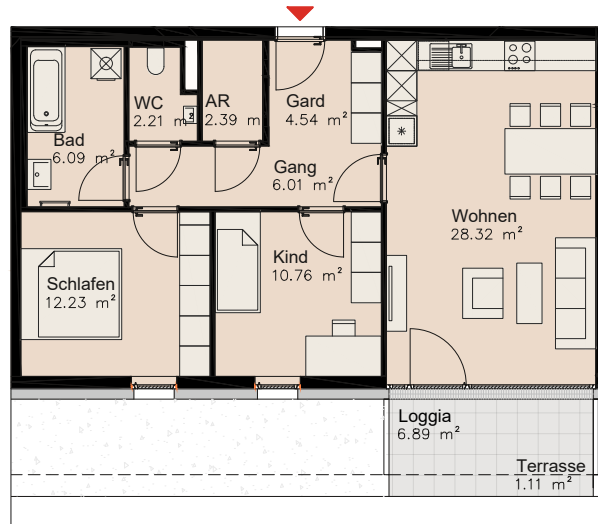
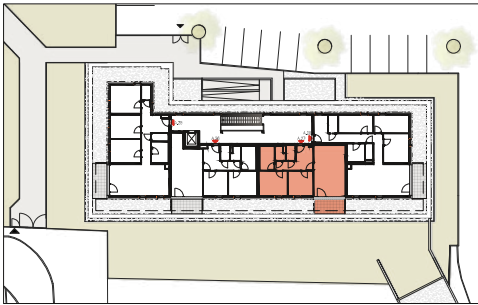
## HAUS A, Top 26 (3. OG)

Wohnfläche	73,29 m <sup>2</sup>
Loggia	6,89 m <sup>2</sup>
Terrasse	1,11 m <sup>2</sup>



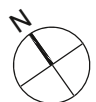
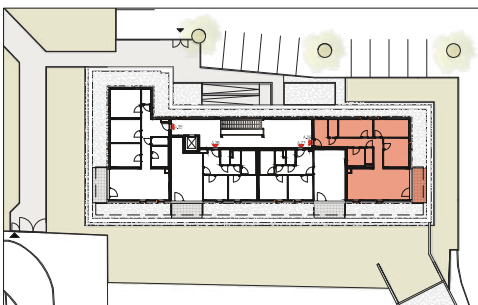
## HAUS A, Top 27 (3. OG)

Wohnfläche	72,54 m <sup>2</sup>
Loggia	6,89 m <sup>2</sup>
Terrasse	1,11 m <sup>2</sup>



## HAUS A, Top 28 (3. OG)

Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>
Loggia	7,72 m <sup>2</sup>
Terrasse	1,98 m <sup>2</sup>



# Kalkulation

Stock	Wo.Nr.	m <sup>2</sup> Wohnung	m <sup>2</sup> Loggien	m <sup>2</sup> Terrasse/ Balkon	Nutzfl. m <sup>2</sup> *)	Nutzwert	Miete netto	Heizkosten VZ	Betriebskosten VZ	Netto-Vorschreibung USt.	Euro	Baukostenbeitrag	Grundkostenbeitrag	
EG	1	55,59	5,85		61,44	57	429,00	124,00	60,00	613,00	67,64	<b>680,64</b>	2.620,90	1.493,70
	2	54,58	5,85		60,43	52	391,00	113,00	59,00	563,00	62,51	<b>625,51</b>	2.391,00	1.362,70
	3	70,43	4,52	2,75	74,95	71	534,00	154,00	76,00	764,00	84,43	<b>848,43</b>	3.264,60	1.860,60
	4	54,72	5,85		60,57	53	399,00	115,00	59,00	573,00	63,52	<b>636,52</b>	2.436,90	1.388,90
	5	57,93	5,85		63,78	56	421,00	122,00	63,00	606,00	67,24	<b>673,24</b>	2.574,90	1.467,50
	6	58,33	5,85		64,18	56	421,00	122,00	63,00	606,00	67,24	<b>673,24</b>	2.574,90	1.467,50
	7	72,89	4,52	2,75	77,41	74	556,00	161,00	79,00	796,00	87,95	<b>883,95</b>	3.402,50	1.939,20
	8	71,47	6,40		77,87	72	541,00	157,00	77,00	775,00	85,63	<b>860,63</b>	3.310,60	1.886,80
1. OG	9	55,59	5,85		61,44	60	451,00	130,00	60,00	641,00	70,46	<b>711,46</b>	2.758,80	1.572,30
	10	54,58	5,85		60,43	55	414,00	120,00	59,00	593,00	65,53	<b>658,53</b>	2.528,90	1.441,30
	11	70,43	4,52	2,75	74,95	75	564,00	163,00	76,00	803,00	88,35	<b>891,35</b>	3.448,50	1.965,40
	12	54,72	5,85		60,57	56	421,00	122,00	59,00	602,00	66,44	<b>668,44</b>	2.574,90	1.467,50
	13	57,93	5,85		63,78	59	444,00	128,00	63,00	635,00	70,15	<b>705,15</b>	2.712,80	1.546,10
	14	58,33	5,85		64,18	59	444,00	128,00	63,00	635,00	70,15	<b>705,15</b>	2.712,80	1.546,10
	15	72,89	4,52	2,75	77,41	77	579,00	167,00	79,00	825,00	90,86	<b>915,86</b>	3.540,50	2.017,80
	16	71,47	6,40		77,87	76	571,00	165,00	77,00	813,00	89,46	<b>902,46</b>	3.494,50	1.991,60
2. OG	17	55,59	5,85		61,44	60	451,00	130,00	60,00	641,00	70,46	<b>711,46</b>	2.758,80	1.572,30
	18	54,58	5,85		60,43	55	414,00	120,00	59,00	593,00	65,53	<b>658,53</b>	2.528,90	1.441,30
	19	70,43	4,52	2,75	74,95	75	564,00	163,00	76,00	803,00	88,35	<b>891,35</b>	3.448,50	1.965,40
	20	54,72	5,85		60,57	56	421,00	122,00	59,00	602,00	66,44	<b>668,44</b>	2.574,90	1.467,50
	21	57,93	5,85		63,78	59	444,00	128,00	63,00	635,00	70,15	<b>705,15</b>	2.712,80	1.546,10
	22	58,33	5,85		64,18	59	444,00	128,00	63,00	635,00	70,15	<b>705,15</b>	2.712,80	1.546,10
	23	72,89	4,52	2,75	77,41	77	579,00	167,00	79,00	825,00	90,86	<b>915,86</b>	3.540,50	2.017,80
	24	71,47	6,40		77,87	76	571,00	165,00	77,00	813,00	89,46	<b>902,46</b>	3.494,50	1.991,60
3. OG	25	97,76	7,75	1,99	105,51	111	835,00	241,00	106,00	1.182,00	129,47	<b>1.311,47</b>	5.103,80	2.908,80
	26	73,29	6,89	1,11	80,18	81	609,00	176,00	79,00	864,00	94,79	<b>958,79</b>	3.724,40	2.122,60
	27	72,54	6,89	1,11	79,43	80	602,00	174,00	79,00	855,00	93,88	<b>948,88</b>	3.678,50	2.096,70
	28	97,00	7,72	1,98	104,72	111	835,00	241,00	105,00	1.181,00	129,27	<b>1.310,27</b>	5.103,60	2.908,80
Je Tiefgaragenstellplatz inkl. 20% MWSt.											<b>116,00</b>	465,00		

In Kooperation mit ...



Je Wohnung ist verpflichtend ein Tiefgaragenabstellplatz zu mieten.  
 Berechnung der obigen Beträge gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz,  
 gemäß Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl.Nr. 6/1993 i.d.g.F., in Verbindung mit der  
 Oö Neubauförderungs-Verordnung 2019, LGBl.Nr. 77/2021,  
 Land OÖ Förderungsdarlehen und nicht rückzahlbarer Zuschuss laut Einreichung:  
 Laufzeit 37 Jahre, 62 % der Baukosten,  
 Raiffeisenbank Region Vöcklabruck - Anpassung halbjährlich: Laufzeit 25 Jahre, 25 % der Baukosten,  
 Eigenmittel GSG: 11 % der Baukosten.  
 Die endgültige Miete wird nach Endabrechnung bei der Wohnbauförderung berechnet.

Die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung wurde nach Erfahrungswerten angenommen.  
 Aufteilung der Betriebskosten nach Nutzwerten, Heizkosten nach Verbrauch  
 Die Abrechnung erfolgt jährlich nach tatsächlichen Kosten.

Änderungen vorbehalten

Stand 24. Jänner 2023



## Konstruktion:

- Fundamente bzw. Fundamentplatte in Stahlbeton nach statischer Erfordernis
- Außenwände Keller aus Stahlbeton
- Außenwände als Stahlbeton, außen mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen und verputzt, innen gespachtelt bzw. verputzt
- Massive Geschoßdecken aus Stahlbeton
- Wohnungstrennwände und tragende Innenwände aus Stahlbeton, einseitig mit Vorsatzschale beplankt
- Zwischenwände in trockenbauweise einfach beplankt
- Stiegenläufe massiv aus Stahlbetonfertigteilen, Oberbelag mit keramischen Fliesen belegt
- Oberste Decke als Stahlbetonmassivdecke, hoch wärmegeklämt
- Flachdachkonstruktion mit Bitumeneindeckung, bekies

## Technik:

- Die Wärmeversorgung erfolgt über das Netz der Fernwärme
- Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über dezentrale Wohnungsstationen
- Die Wärmeabgabe erfolgt in allen Wohnräumen über eine Fußbodenheizung, im Bad zusätzlicher Handtuchtrockenheizkörper
- Einzelraumlüfter in den Sanitärräumen
- Barrierefreie Aufzugsanlage je Haus über alle Geschoße

## Ausstattung:

- Schall- und wärmegeklämte Wohnungseingangstür, einbruchhemmend, Beschläge in Edelstahl, Sicherheits-Zusatzschloss, Stahlfassungszarge mit Bodenanschlag
- Kunststoff-Fensterkonstruktion mit Dreh-Kipp-Beschlag und Wärmeschutzverglasung, U-Werte lt. Energieausweis
- Fensterlüfter im Wohnraum
- Innenfensterbänke aus weiß beschichteten Holzwerkstoffplatten
- Außenfensterbänke aus Aluminium
- Fußböden in den Aufenthaltsräumen als Klebeparkett in Eiche, mit dazu passender Sockelleiste
- Fußböden in Vorraum, Abstellraum, Bad und WC mit keramischen Fliesen, teilweise mit dazu passendem Fliesensockel
- Keramische Wandfliesen, weiß, im Bad bis Zargen Oberkante und im WC bis ca. 1,50 m Höhe, darüber weiß gemalt
- Vollbautürblätter in weiß, teilweise mit Glasausschnitt, Beschläge in Edelstahl, Stahlzargen lackiert mit Gummidichtungseinlage
- Wände und Decken weiß gemalt

## Sanitärausstattung:

- alle Sanitärgegenstände in Keramik, weiß, Markenfabrikate
- Badezimmer mit Badewanne oder Dusche, Badewannenarmatur verchromt mit Brauseset, Waschbecken mit Einhandmischer, Waschgeräte Einbausiphon mit integriertem Kaltwasseranschluss
- WC-Hängeklosett mit Unterputzspülkasten, WC-Sitz samt Deckel, Handwaschbecken mit Kaltwasserstandventil
- 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 Elektro Wohnungsplan definiert
- Wandleuchten auf Terrasse bzw. Loggia/Balkon
- Licht und Steckdose im Kellerabteil
- Anschluss an das Netz des Kabel-TV Betreibers
- Für die Installation von Festnetz-Telefonanschlüssen sind Leerverrohrungen vorgesehen.

## Keller:

- Jeder Wohnung ist im Keller ein Abstellraum zugeordnet
- Wasch- und Trockenraum, Technikräume
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Tiefgaragenabstellplätze

## Außenanlagen:

- Betonplatten als Bodenbelag auf den Terrassen und Loggien/Balkonen
- Garten begrünt mit niedriger Bepflanzung
- Kleinkinderspielplatz
- Gehwege, Gemeinschaftsplätze mit Betonplatten belegt bzw. asphaltiert
- Fahrradabstellplatz und überdachter Müllraum

Änderungen vorbehalten

## Das zeichnet uns aus ...

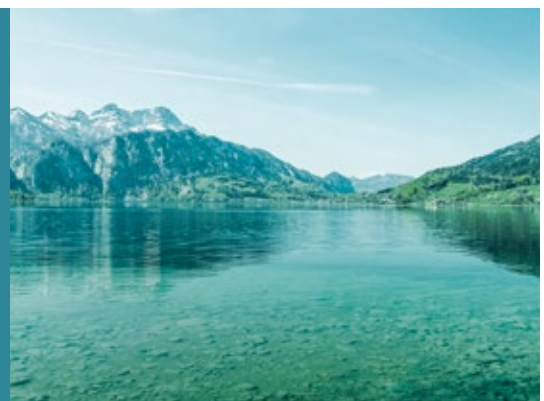
- 1.** Ganzheitliches Immobilienmanagement
- 2.** Sicherheit des Kapitals durch die Gemeinnützigkeit
- 3.** Langfristige Sicherung von Wert und Ertrag der Immobilien
- 4.** Jährliche Prüfung des Unternehmens durch den Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen
- 5.** Reaktionsgarantie auf gesetzliche und 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

Ihr kompetenter Partner  
in Wohnungsfragen

**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 – alle Rechte vorbehalten, Änderungen vorbehalten



[www.gsg-wohnen.at](http://www.gsg-wohnen.at)



Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft

