



**Timelkam**

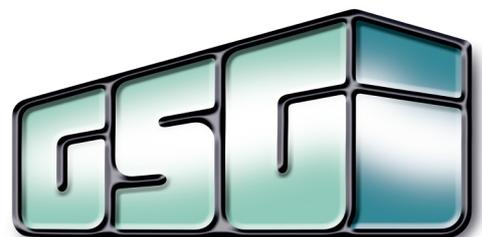
# Am Anger

4. Bauabschnitt, Häuser 5 & 6

**schlüsselfertig**

**31 Mietwohnungen**

Optimalenergie



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.



Baubeginn: **Frühjahr 2023**

Fertigstellung: **Anfang 2025**

## Timelkam Am Anger

### 31 Mietwohnungen

Die GSG errichtet im 4. Bauabschnitt des Projektes Timelkam, Am Anger 31 Wohnungen.

Die Einheiten verfügen über Terrassen bzw. Balkone und sind mit einem Personenaufzug barrierefrei erreichbar. Ein überdachter PKW-Abstellplatz steht jedem Bewohner zur Verfügung.

Die attraktive und ruhige Lage besticht ebenso durch die Nähe zum Ortszentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc. befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

In wenigen Autominuten sind die Einkaufsstadt Vöcklabruck sowie der Attersee und die Autobahnauffahrt Seewalchen zu erreichen. Die nahe Bahnverbindung ist bestimmt ein weiterer positiver Aspekt.

Makrolage



Mikrolage



# Lageplan EG



# Lageplan 1. OG



# Lageplan 2. OG

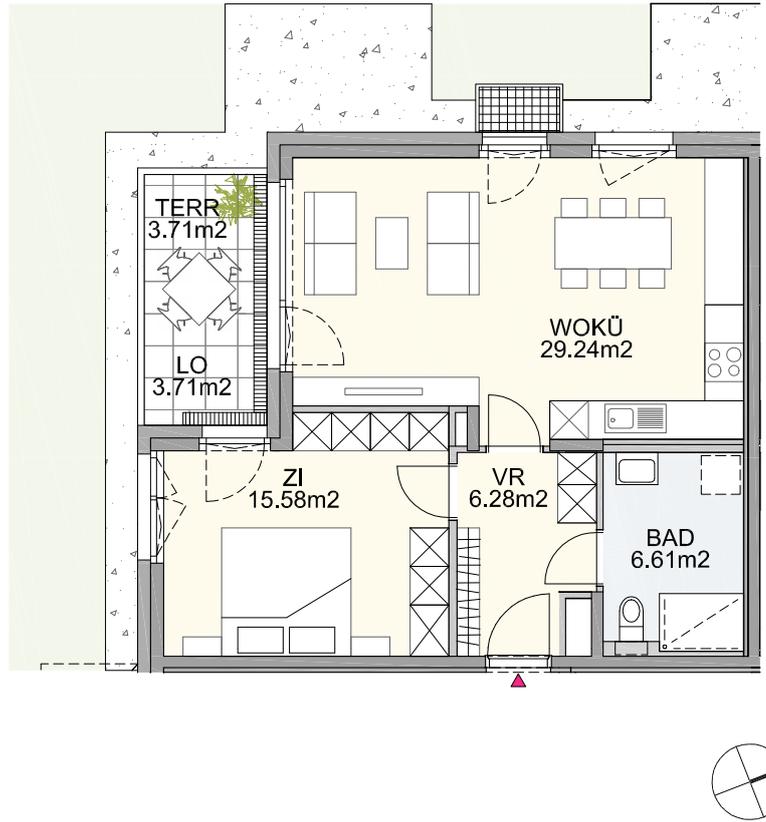
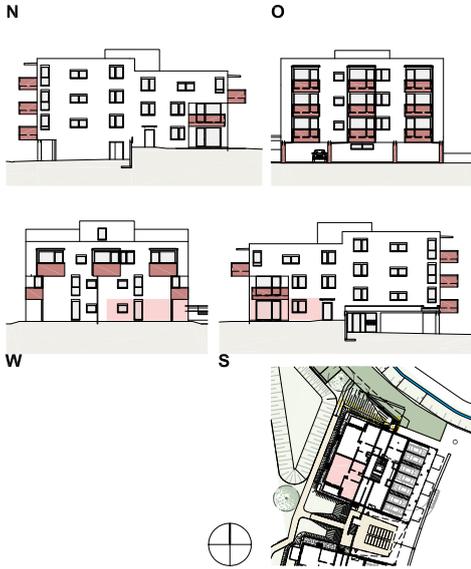


# Lageplan 3. OG



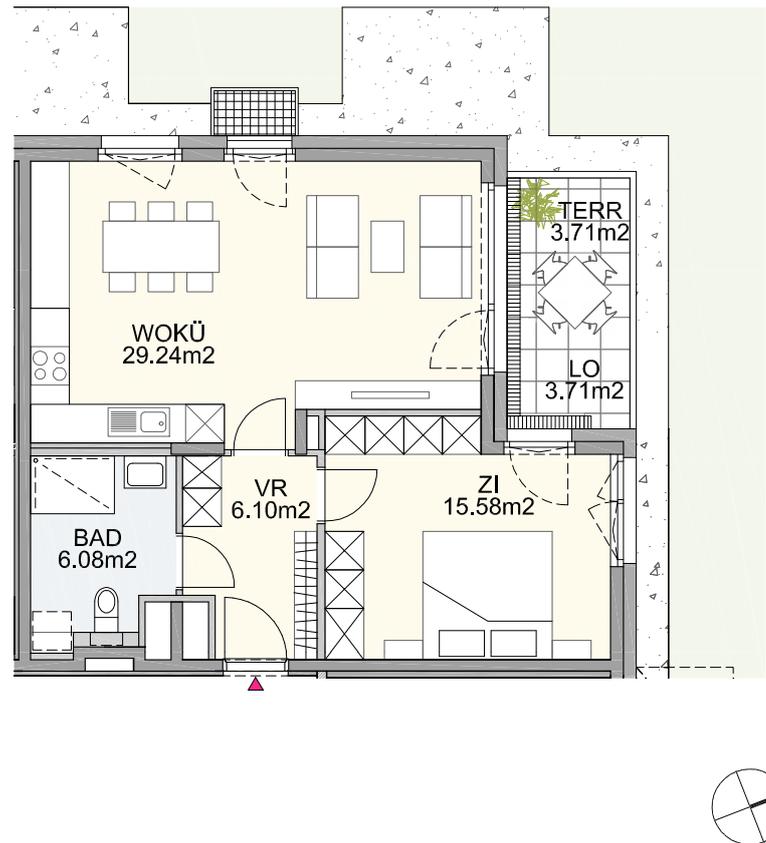
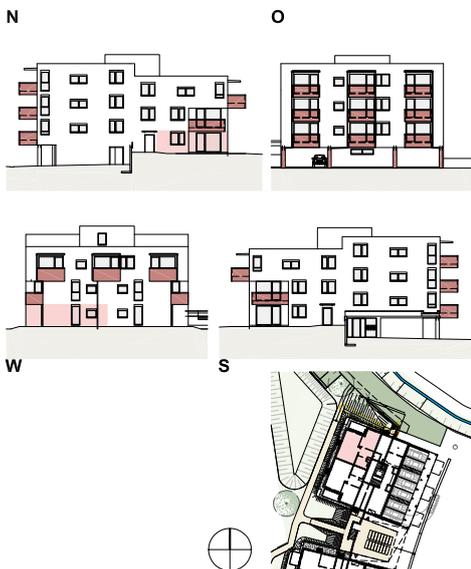
## Haus 5, TOP 1 (EG)

Wohnfläche 57,71 m<sup>2</sup>  
 Loggia 3,71 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 3,71 m<sup>2</sup>



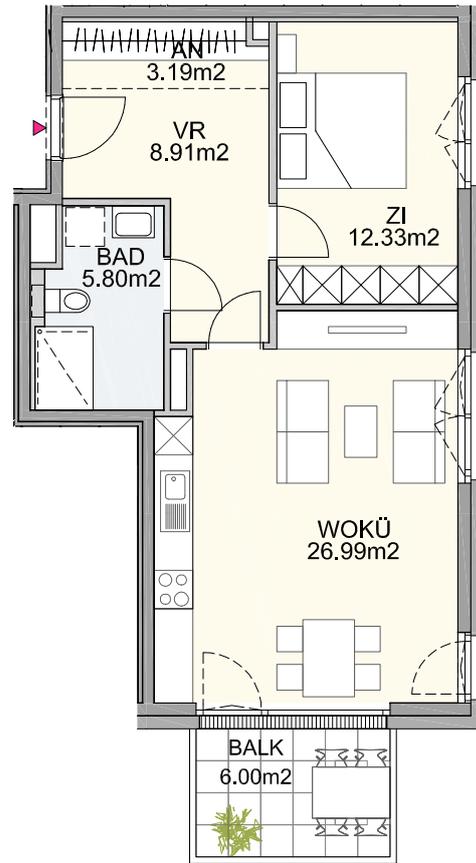
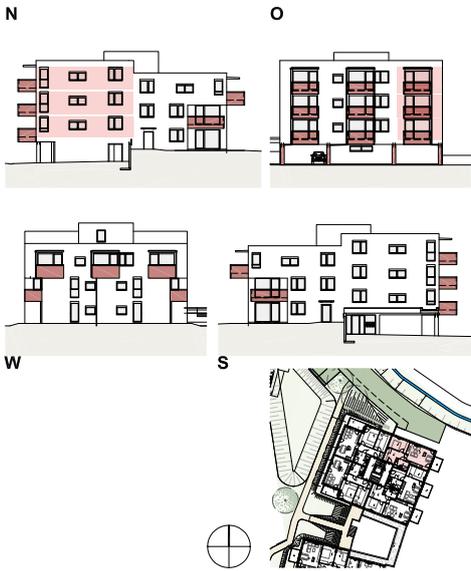
## Haus 5, TOP 2 (EG)

Wohnfläche 57,00 m<sup>2</sup>  
 Loggia 3,71 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 3,71 m<sup>2</sup>



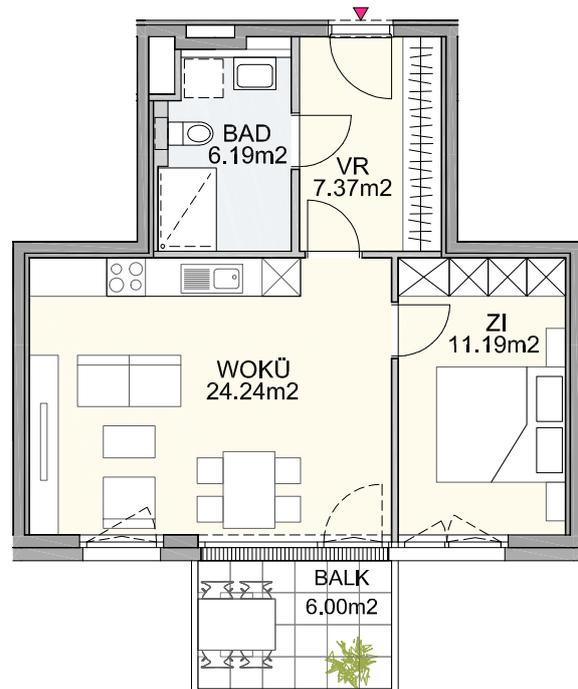
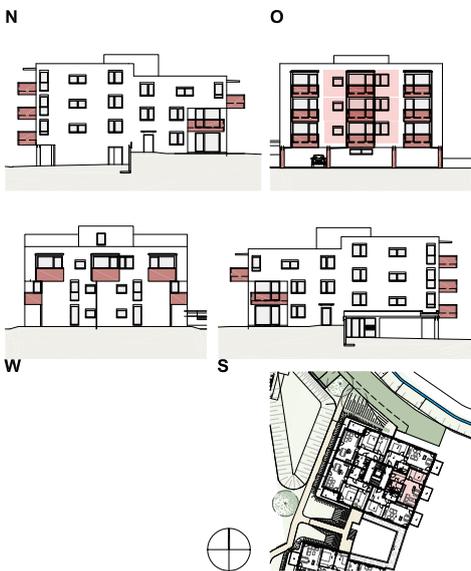
## Haus 5, TOP 3 (1. OG), TOP 8 (2. OG), TOP 14 (3. OG)

Wohnfläche 57,22 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,00 m<sup>2</sup>



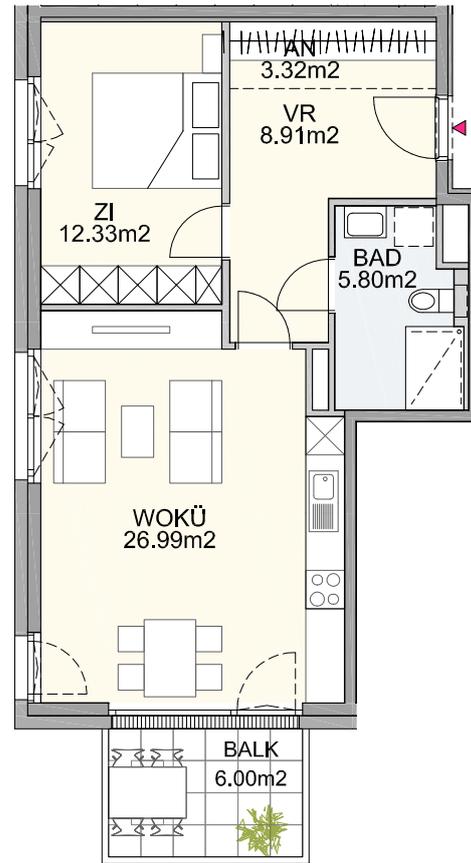
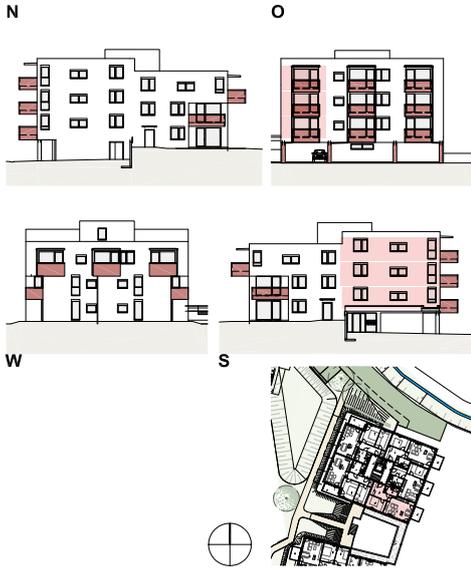
## Haus 5, TOP 4 (1. OG), TOP 9 (2. OG), TOP 15 (3. OG)

Wohnfläche 48,99 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,00 m<sup>2</sup>



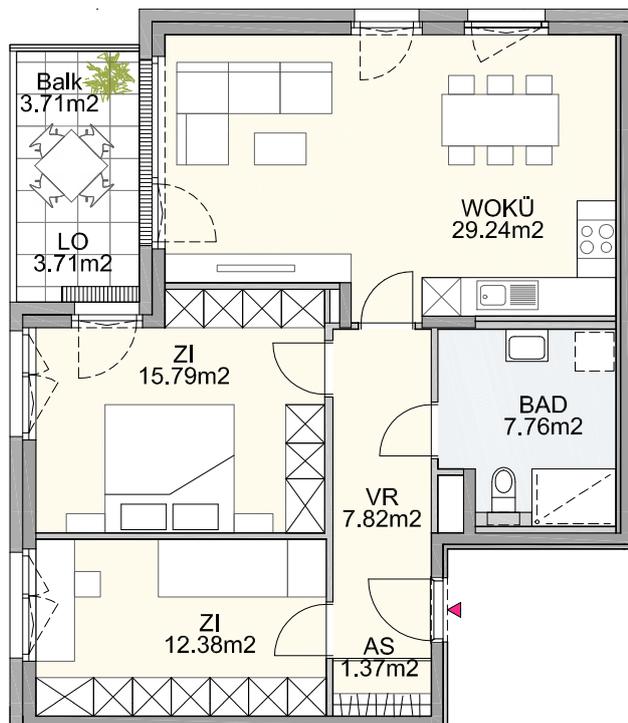
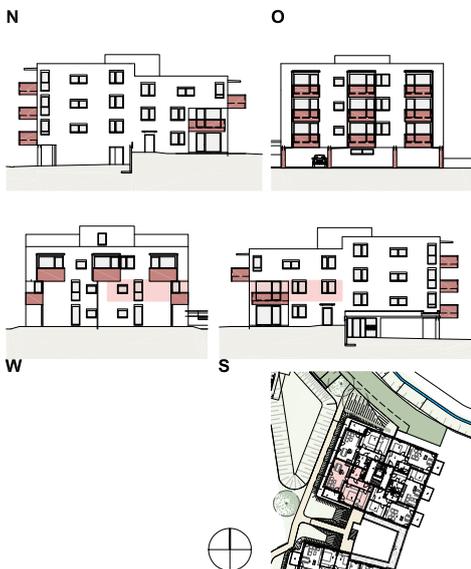
## Haus 5, TOP 5 (1. OG), TOP 10 (2. OG), TOP 16 (3. OG)

Wohnfläche 57,35 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,00 m<sup>2</sup>



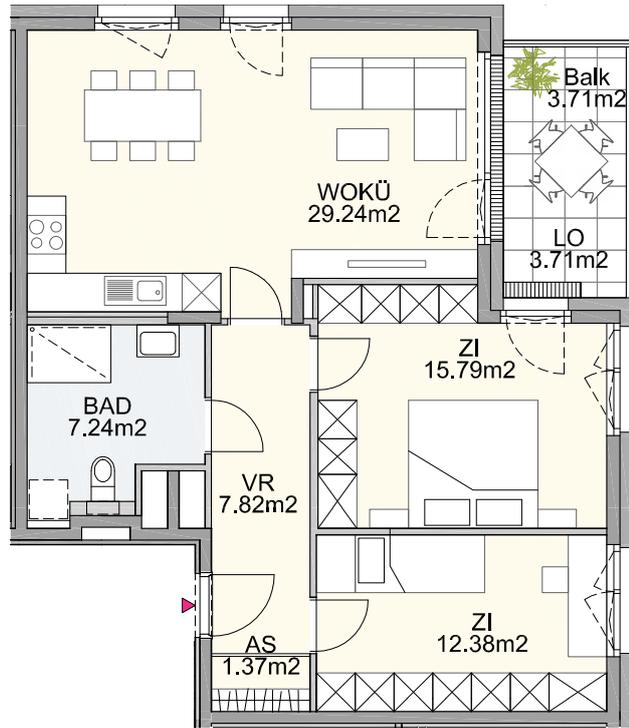
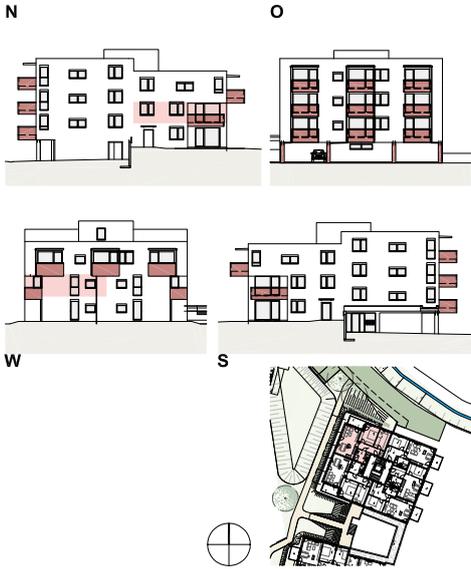
## Haus 5, TOP 6 (1. OG)

Wohnfläche 74,36 m<sup>2</sup>  
Loggia 3,71 m<sup>2</sup>  
Balkon 3,71 m<sup>2</sup>



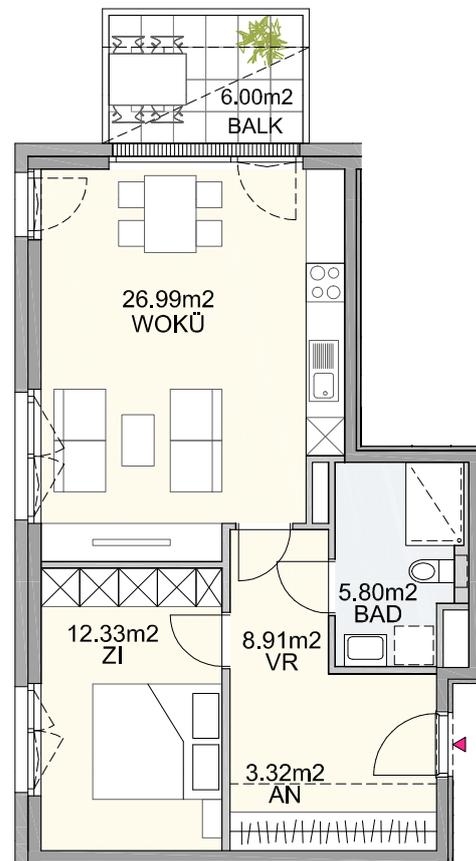
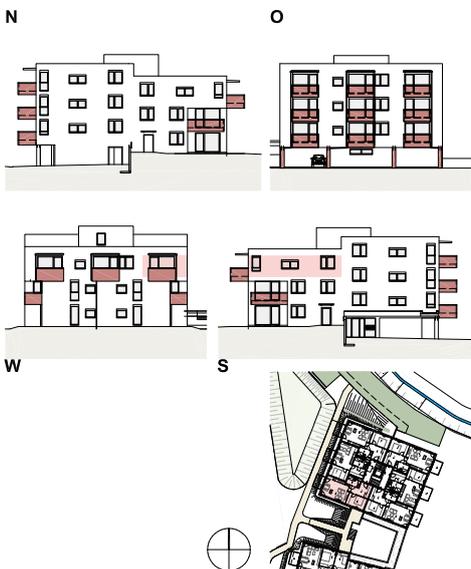
## Haus 5, TOP 7 (1. OG)

Wohnfläche	73,84 m <sup>2</sup>
Loggia	3,71 m <sup>2</sup>
Balkon	3,71 m <sup>2</sup>



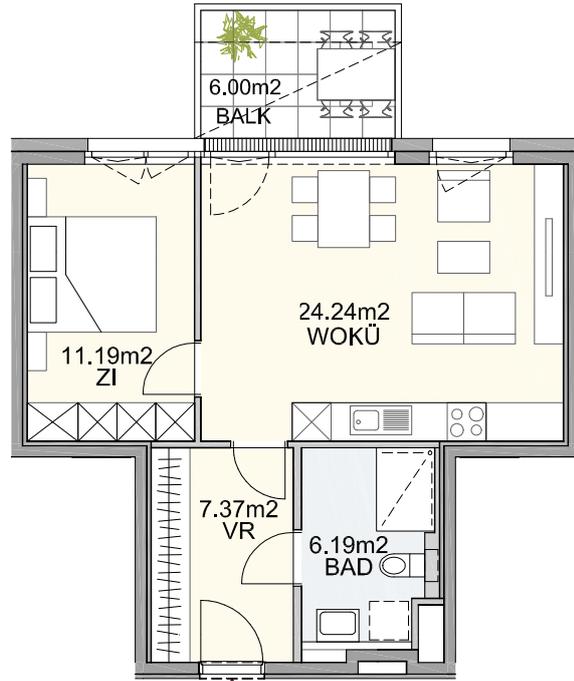
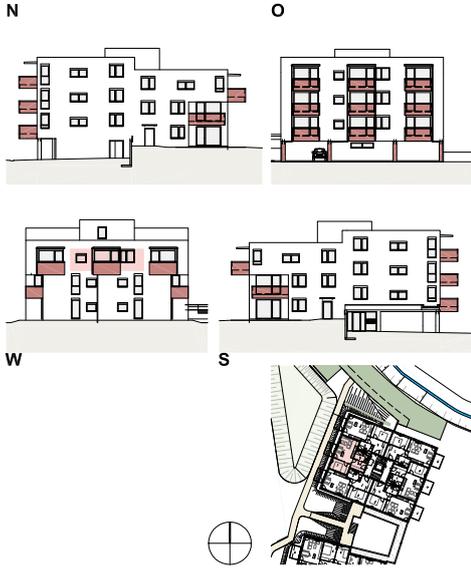
## Haus 5, TOP 11 (2. OG)

Wohnfläche	57,35 m <sup>2</sup>
Balkon	6,00 m <sup>2</sup>



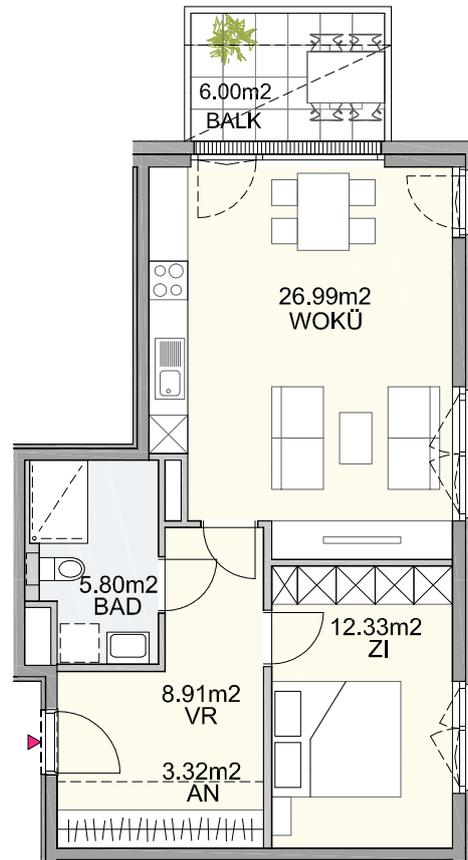
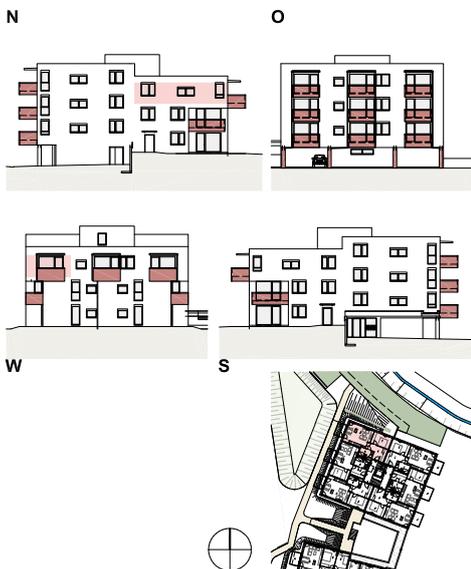
## Haus 5, TOP 12 (2. OG)

Wohnfläche 48,99 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,00 m<sup>2</sup>



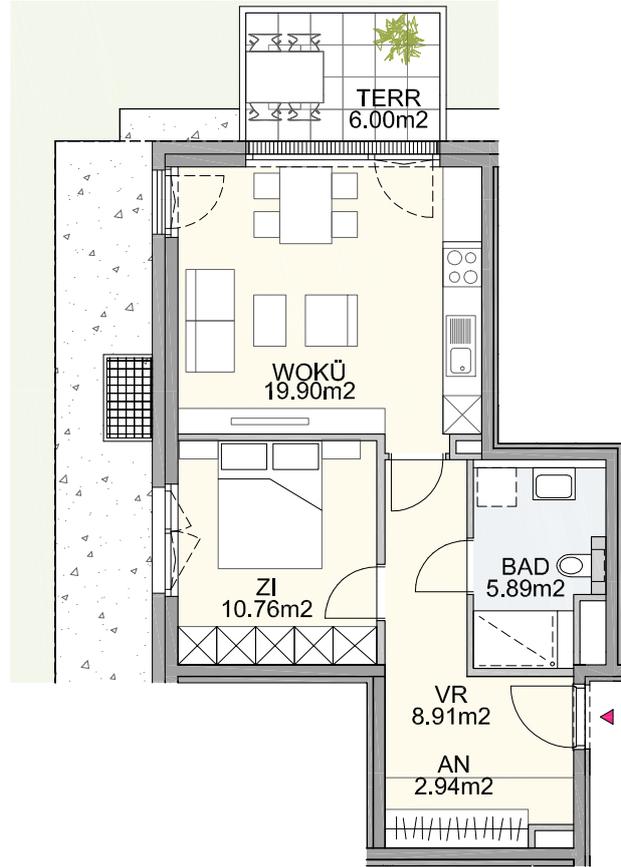
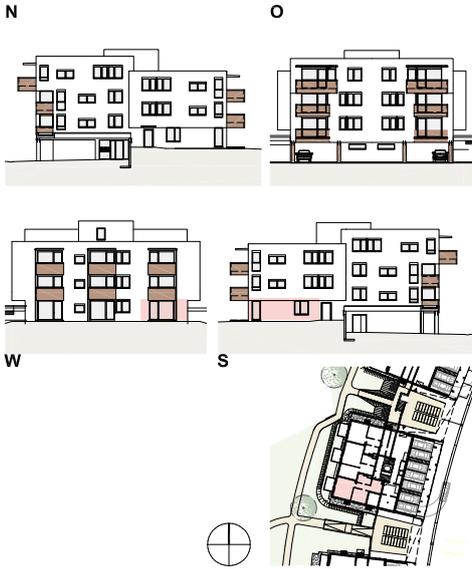
## Haus 5, TOP 13 (2. OG)

Wohnfläche 57,35 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,00 m<sup>2</sup>



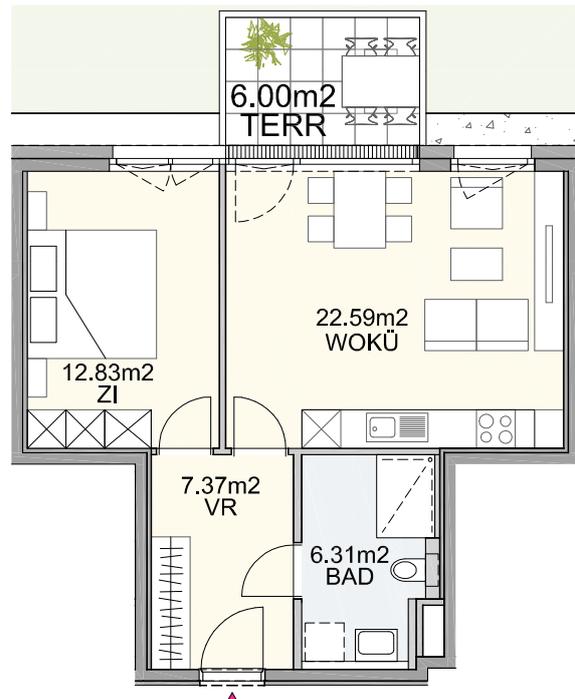
## Haus 6, TOP 1 (EG)

Wohnfläche 48,40 m<sup>2</sup>  
Terrasse 6,00 m<sup>2</sup>



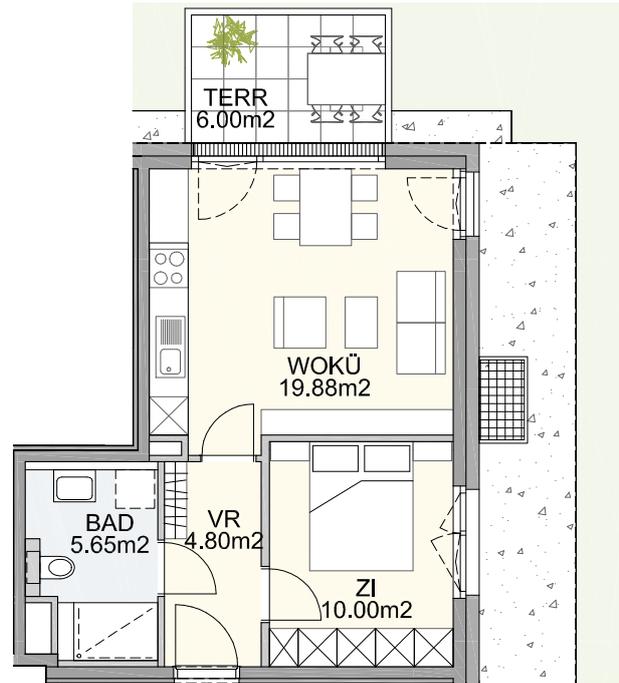
## Haus 6, TOP 2 (EG)

Wohnfläche 49,10 m<sup>2</sup>  
Terrasse 6,00 m<sup>2</sup>



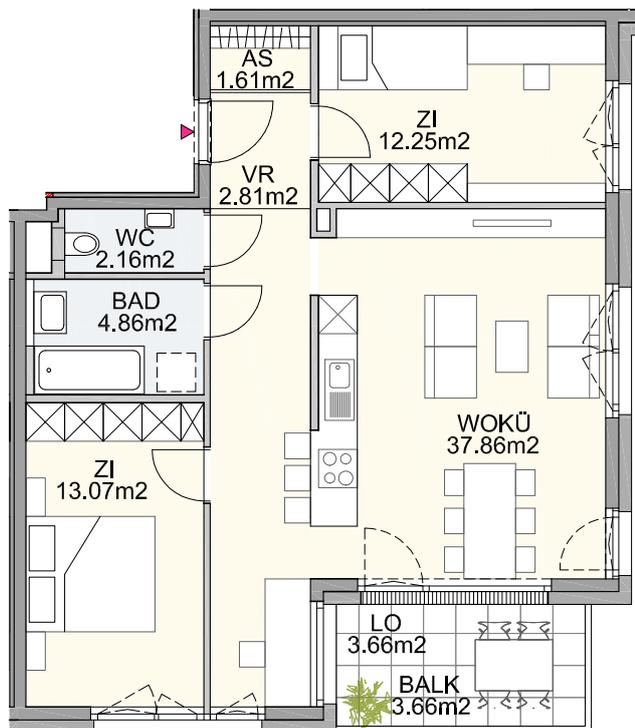
## Haus 6, TOP 3 (EG)

Wohnfläche 40,33 m<sup>2</sup>  
Terrasse 6,00 m<sup>2</sup>



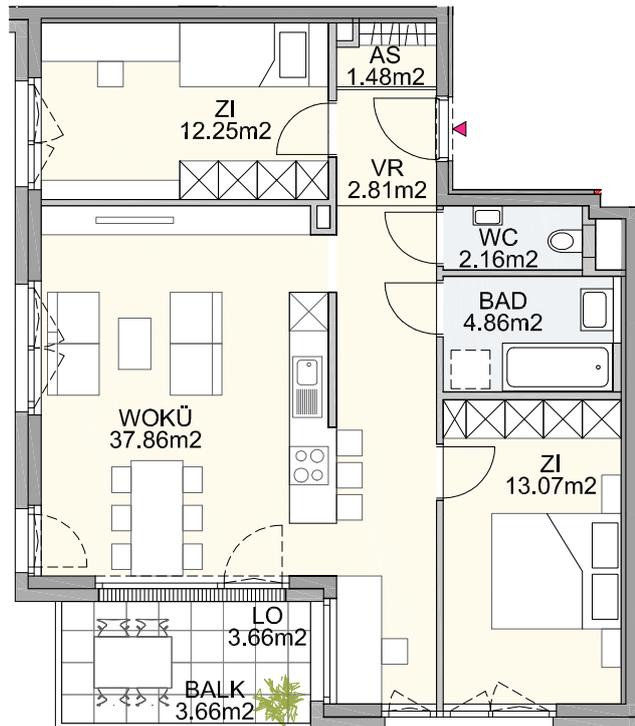
## Haus 6, TOP 4 (1. OG), TOP 9 (2. OG)

Wohnfläche 74,62 m<sup>2</sup>  
Loggia 3,66 m<sup>2</sup>  
Balkon 3,66 m<sup>2</sup>



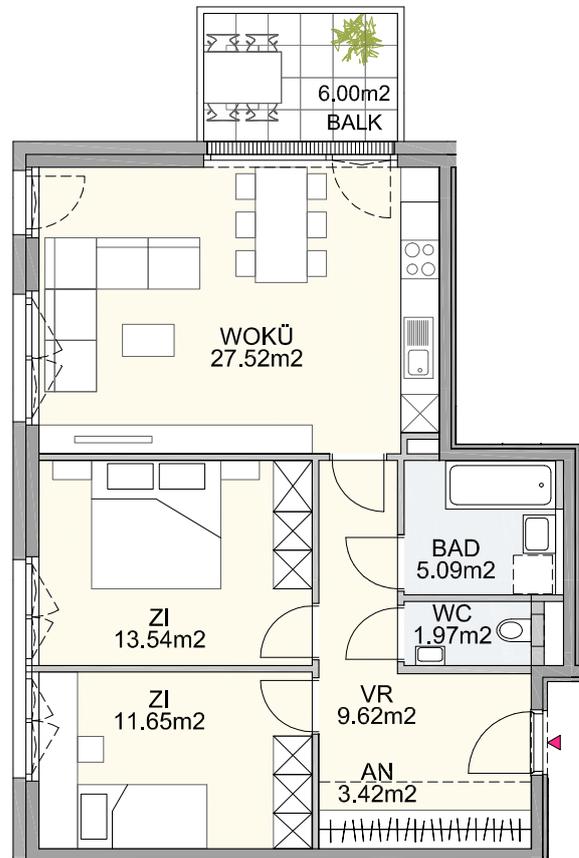
## Haus 6, TOP 5 (1. OG), TOP 10 (2. OG)

Wohnfläche	74,49 m <sup>2</sup>
Loggia	3,66 m <sup>2</sup>
Balkon	3,66 m <sup>2</sup>



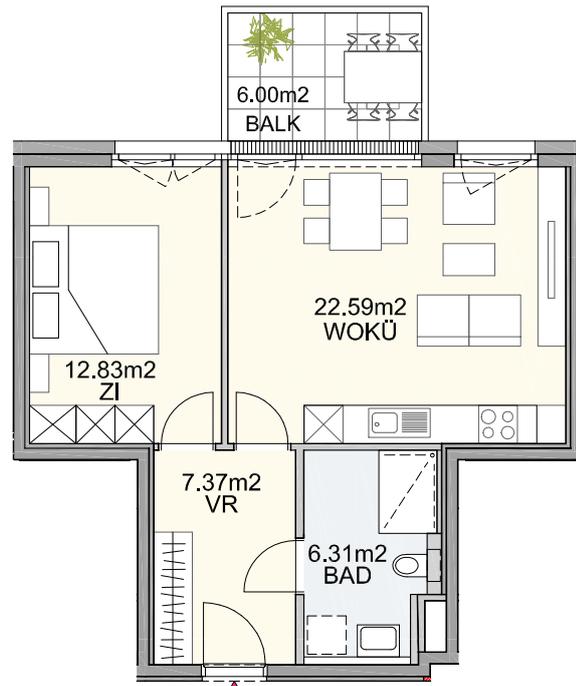
## Haus 6, TOP 6 (1. OG), TOP 11 (2. OG)

Wohnfläche	72,81 m <sup>2</sup>
Balkon	6,00 m <sup>2</sup>



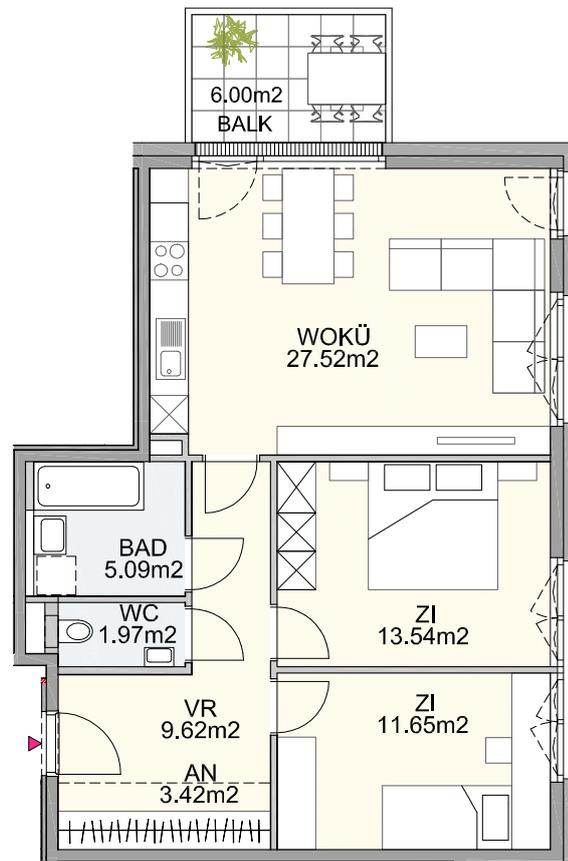
## Haus 6, TOP 7 (1. OG), TOP 12 (2. OG)

Wohnfläche 49,10 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,00 m<sup>2</sup>



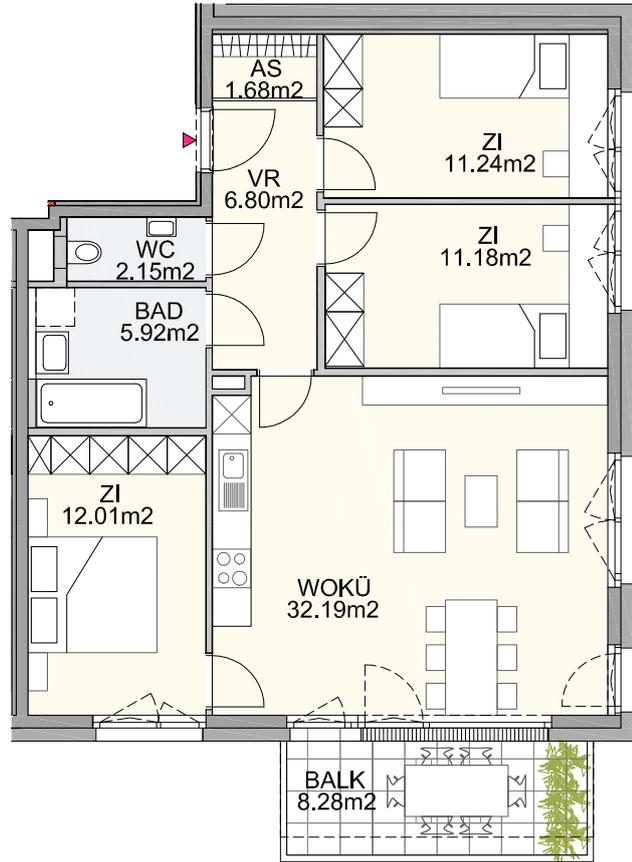
## Haus 6, TOP 8 (1. OG), TOP 13 (2. OG)

Wohnfläche 72,81 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,00 m<sup>2</sup>



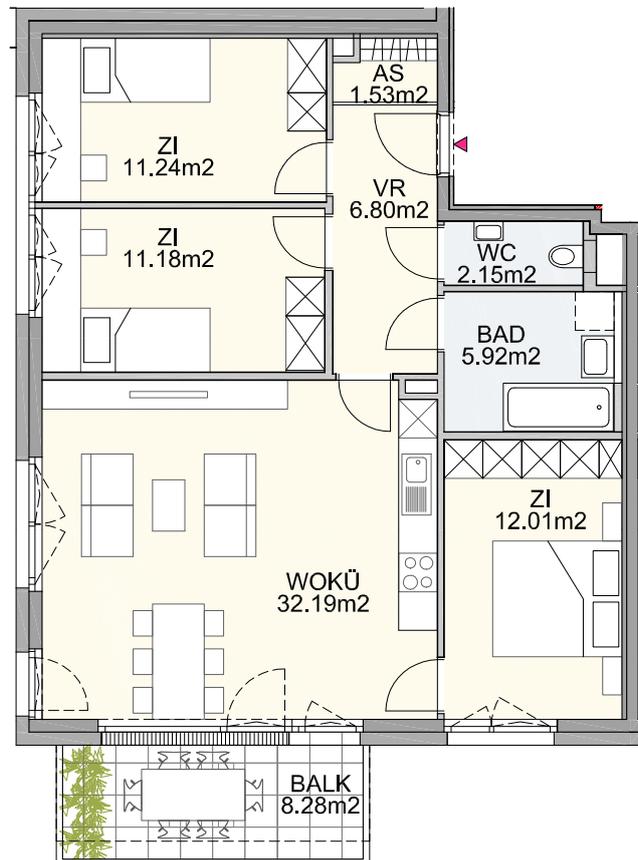
## Haus 6, TOP 14 (3. OG)

Wohnfläche 83,17 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,28 m<sup>2</sup>



## Haus 6, TOP 15 (3. OG)

Wohnfläche 83,02 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,28 m<sup>2</sup>



# Baubeschreibung

## Konstruktion:

- Fundamente bzw. Fundamentplatte in Stahlbeton nach statischem Erfordernis
- Kelleraußenwände aus Stahlbeton nach statischem Erfordernis samt Abdichtung
- Außenwände: Stahlbetonwände 20 cm mit Wärmedämmverbundsystem
- Massive Geschossdecken aus Stahlbeton
- Tragende Innenwände in Stahlbeton
- Nichttragende Innenwände in Trockenbauweise (Gipskarton)
- Stiegenläufe massiv in Stahlbeton, Oberflächen 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 je Haus.
- Die Wärmeabgabe erfolgt in allen Räumen über eine Fußbodenheizung.
- Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über dezentrale Wohnungsstationen.
- Einzelraumlüfter in den Sanitärräumen
- Wohnraumlüftungsgeräte in Aufenthaltsräumen an der Nordseite (nur Haus 5)
- eingebaute Wärme- und Kaltwasserzähler

## Ausstattung:

- Hauseingangsportal in Aluminium mit Verglasung
- Wohnungseingangstür schall- und wärmegeklämt, einbruchhemmend, Beschläge in Edelstahl
- Fenster und Fenster-Tür-Elemente in Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung
- Obere Stockverbreiterung der Fenster für die Möglichkeit einer nachträglichen Jalousiemontage
- Fensterlüfter in den Schlaf- und Kinderzimmern
- 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 Vorraum
- Vollbautürblätter in Weiß, teilweise mit Glasausschnitt, Beschläge in Edelstahl
- Stahlzargen lackiert mit Gummidichtungseinlage
- Wände und Decken weiß gemalt
- Keramische Wandfliesen weiß, im Bad bis Zargenoberkante bzw. im WC bis ca. 1,20 m Höhe, darüber weiß gemalt
- Aufzugsanlage ab dem Keller
- Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoß
- Technikräume im Erdgeschoß

## Sanitärausstattung:

- Alle Sanitärgegenstände in Keramik, weiß
- Badezimmer zum Teil mit Badewanne oder bodenebener Dusche, lt. Plan, Wannearmatur verchromt mit Brauseset, Waschbecken mit Einhandmischer
- Waschmaschinenanschlussgarnitur
- Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und WC-Sitz samt Deckel, Handwaschbecken mit Kaltwasser (bei separatem WC)
- 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 bzw. Balkon
- Licht und Steckdose im Kellerabteil
- Anschluss an das Netz des Kabel-TV Betreibers
- Für die Installation von Festnetz-Telefonanschlüssen sind Leerverrohrungen vorgesehen.
- Audio-Torsprechanlage

## Keller:

- Parteienkeller mit offenen Holz-Metall-Profiltrennwänden
- Wasch- und Trockenraum
- Technikraum (im EG)
- Fahrradabstellraum

## Außenanlagen:

- Garten begrünt mit geringer Bepflanzung
- Betonplatten als Bodenbelag auf den Terrassen und Balkonen
- Kinderspielplatz
- überdachte PKW-Abstellplätze
- Besucherparkplätze

Änderungen vorbehalten

# Kalkulation

## Timelkam, Am Anger Haus 5

Stock	Wo.Nr.	m <sup>2</sup> Wohnung	m <sup>2</sup> Loggien	m <sup>2</sup> Terrasse/ Balkon	Nutzfl. m <sup>2</sup> *)	Miete netto	Betriebs- kosten VZ	Heizkosten VZ	Netto-Vorschreibung	USt.	Euro	Baukosten- beitrag
EG	1	57,71	3,71	3,71	61,42	435,00	128,00	58,00	621,00	68,14	<b>689,14</b>	2.928,00
	2	57,00	3,71	3,71	60,71	430,00	126,00	57,00	613,00	67,24	<b>680,24</b>	2.894,20
1. OG	3	57,22		6,00	57,22	405,00	119,00	57,00	581,00	64,03	<b>645,03</b>	2.727,80
	4	48,99		6,00	48,99	347,00	102,00	49,00	498,00	54,89	<b>552,89</b>	2.335,50
	5	57,35		6,00	57,35	406,00	119,00	57,00	582,00	64,13	<b>646,13</b>	2.734,00
	6	74,36	3,71	3,71	78,07	553,00	163,00	74,00	790,00	86,71	<b>876,71</b>	3.721,80
	7	73,84	3,71	3,71	77,55	549,00	162,00	74,00	785,00	86,21	<b>871,21</b>	3.697,00
	8	57,22		6,00	57,22	405,00	119,00	57,00	581,00	64,03	<b>645,03</b>	2.727,80
	9	48,99		6,00	48,99	347,00	102,00	49,00	498,00	54,89	<b>552,89</b>	2.335,50
2. OG	10	57,35		6,00	57,35	406,00	119,00	57,00	582,00	64,13	<b>646,13</b>	2.734,00
	11	57,35		6,00	57,35	406,00	119,00	57,00	582,00	64,13	<b>646,13</b>	2.734,00
	12	48,99		6,00	48,99	347,00	102,00	49,00	498,00	54,89	<b>552,89</b>	2.335,50
	13	57,35		6,00	57,35	406,00	119,00	57,00	582,00	64,13	<b>646,13</b>	2.734,00
	14	57,22		6,00	57,22	405,00	119,00	57,00	581,00	64,03	<b>645,03</b>	2.727,80
	15	48,99		6,00	48,99	347,00	102,00	49,00	498,00	54,89	<b>552,89</b>	2.335,50
	16	57,35		6,00	57,35	406,00	119,00	57,00	582,00	64,13	<b>646,13</b>	2.734,00
überdachter PKW-Abstellplatz inkl. 20% MWSt.											<b>90,00</b>	270,00

# Kalkulation

## Timelkam, Am Anger Haus 6

Stock	Wo.-Nr.	m <sup>2</sup> Wohnung	m <sup>2</sup> Loggien	m <sup>2</sup> Terrasse/ Balkon	Nutzfl. m <sup>2</sup> *)	Miete netto	Betriebskosten VZ	Heizkosten VZ	Netto-Vorschreibung	USt.	Euro	Baukostenbeitrag
EG	1	48,40		6,00	48,40	343,00	101,00	48,00	492,00	54,19	<b>546,19</b>	2.307,30
	2	49,10		6,00	49,10	348,00	102,00	49,00	499,00	55,00	<b>554,00</b>	2.340,70
	3	40,33		6,00	40,33	286,00	84,00	40,00	410,00	45,16	<b>455,16</b>	1.922,60
1. OG	4	74,62	3,66	3,66	78,28	554,00	163,00	75,00	792,00	87,01	<b>879,01</b>	3.731,80
	5	74,49	3,66	3,66	78,15	554,00	163,00	74,00	791,00	86,81	<b>877,81</b>	3.725,60
	6	72,81		6,00	72,81	516,00	152,00	73,00	741,00	81,69	<b>822,69</b>	3.471,00
	7	49,10		6,00	49,10	348,00	102,00	49,00	499,00	55,00	<b>554,00</b>	2.340,70
	8	72,81		6,00	72,81	516,00	152,00	73,00	741,00	81,69	<b>822,69</b>	3.471,00
2.OG	9	74,62	3,66	3,66	78,28	554,00	163,00	75,00	792,00	87,01	<b>879,01</b>	3.731,80
	10	74,49	3,66	3,66	78,15	554,00	163,00	74,00	791,00	86,81	<b>877,81</b>	3.725,60
	11	72,81		6,00	72,81	516,00	152,00	73,00	741,00	81,69	<b>822,69</b>	3.471,00
	12	49,10		6,00	49,10	348,00	102,00	49,00	499,00	55,00	<b>554,00</b>	2.340,70
	13	72,81		6,00	72,81	516,00	152,00	73,00	741,00	81,69	<b>822,69</b>	3.471,00
3.OG	14	83,17		8,28	83,17	589,00	173,00	83,00	845,00	93,13	<b>938,13</b>	3.964,90
	15	83,02		8,28	83,02	588,00	173,00	83,00	844,00	93,03	<b>937,03</b>	3.957,90
überdachter PKW-Abstellplatz inkl. 20% MWSt.											<b>90,00</b>	270,00

In Kooperation mit ...



Land Oberösterreich  
**WOHNEN**

Je Wohnung ist verpflichtend ein Abstellplatz zu mieten.

\*) m<sup>2</sup> laut Polierplanung Stand Juli 2023, Änderungen möglich

Berechnung der obigen Beträge gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

von Land OÖ Förderungsdarlehen laut Einreichung: Laufzeit 45 Jahre, 56 % der Baukosten

gemäß Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl.Nr. 6/1993 i.d.g.F., in Verb. mit der Oö

Neubauförderungs-Verordnung 2019, LGBl.Nr. 24/2023

Landesbank OÖ - Hypo - Anpassung halbjährlich; 22 % der Baukosten

Eigenmittel GSG: 20 % der Baukosten, Finanzierungsbeitrag Mieter: 2 % der Baukosten

Die endgültige Miete wird nach Endabrechnung bei der Wohnbauförderung festgelegt.

Die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung wurde nach Erfahrungswerten angenommen.

Die Abrechnung erfolgt jährlich nach tatsächlichen Kosten.

Änderungen vorbehalten

Stand 25. Juli 2023



## 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

