



**Frankenburg**

# Würfelspielstraße

**schlüsselfertig**

**1. Bauabschnitt**

**28 Mietwohnungen**



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.



## Frankenburg Würfelspielstraße

### 28 Mietwohnungen

Leistbares Wohnen wird am Ortsrand von Frankenburg in der Würfelspielstraße entstehen und trägt somit maßgeblich zur Ortsbildgestaltung bei.

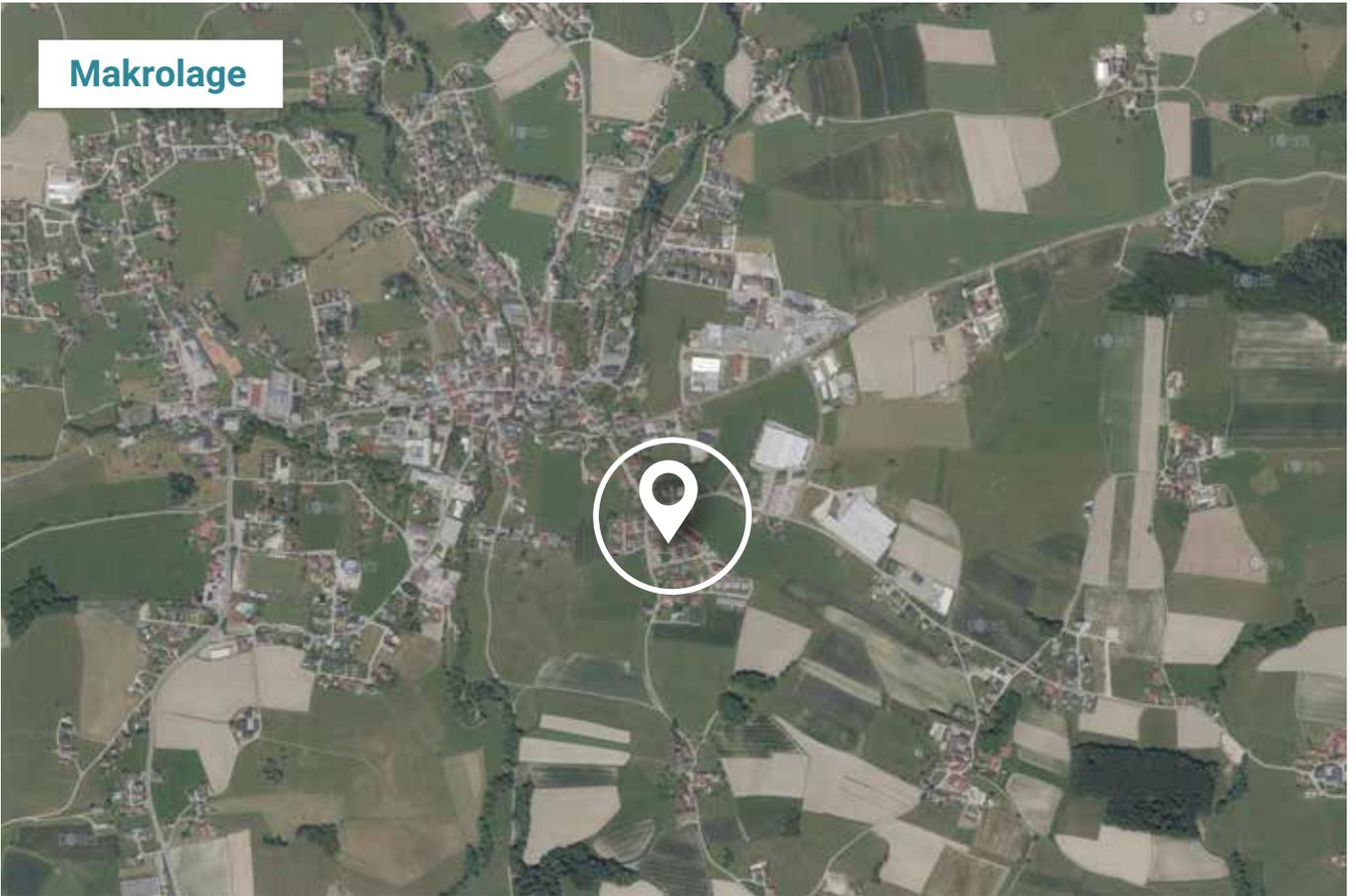
Aufgeteilt auf drei Gebäude werden insgesamt 42 Mietwohnungen samt Außenabstellplatz errichtet. Im 1. Bauabschnitt entstehen 28 Einheiten, welche im Erdgeschoss über Terrassen verfügen. Die restlichen Wohnungen sind mit Balkonen/Loggien mit Blick ins Grüne aus-

**Baubeginn: Ende 2022**  
**Fertigstellung: Mitte 2024**

gestattet. Alle Einheiten können barrierefrei mit einem Personenaufzug erreicht werden und zeichnen sich durch die moderne Architektur und die zeitgemäße Ausstattung aus.

Durch die ruhige Lage wird ein naturnahes Wohnen am Land gewährt. Ein einzigartiger Ausblick über das Salzkammergut bis hin zu den Salzburger Bergen ist vom Aussichtsturm Göblberg möglich. Einkauf- und Unterhaltungsmöglichkeiten befinden sich direkt im Ort.

Makrolage



Mikrolage



Lageplan



WÜRFELSPIEL HAUS

HAUS 1

HAUS 3

HAUS 2

6 PKW

44 PKW

6 PKW

25 PKW

5

## HAUS 2, Top 1 (EG)

Wohnfläche 43.25 m<sup>2</sup>  
Terrasse 5.35 m<sup>2</sup>

SO

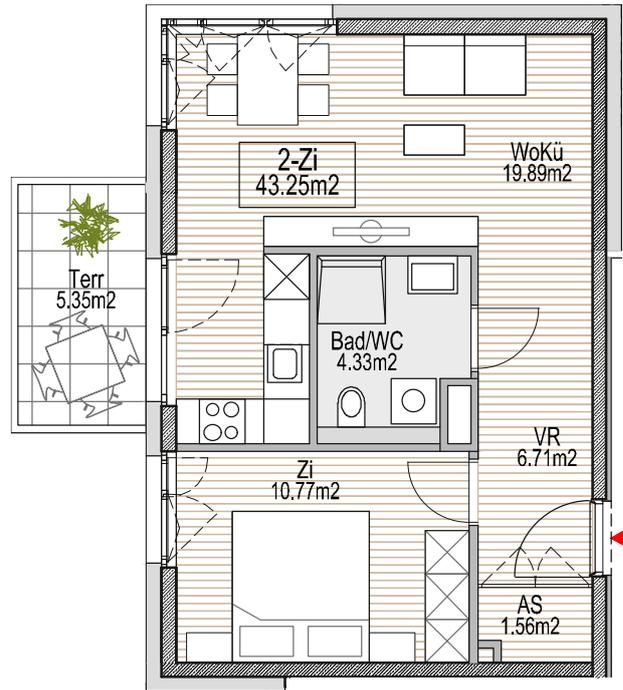
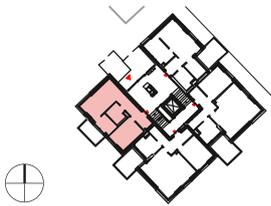


NO



NW

SW



## HAUS 2, Top 2 (EG)

Wohnfläche 38.40 m<sup>2</sup>  
Terrasse 4.17 m<sup>2</sup>  
Loggia 3.82 m<sup>2</sup>

SO

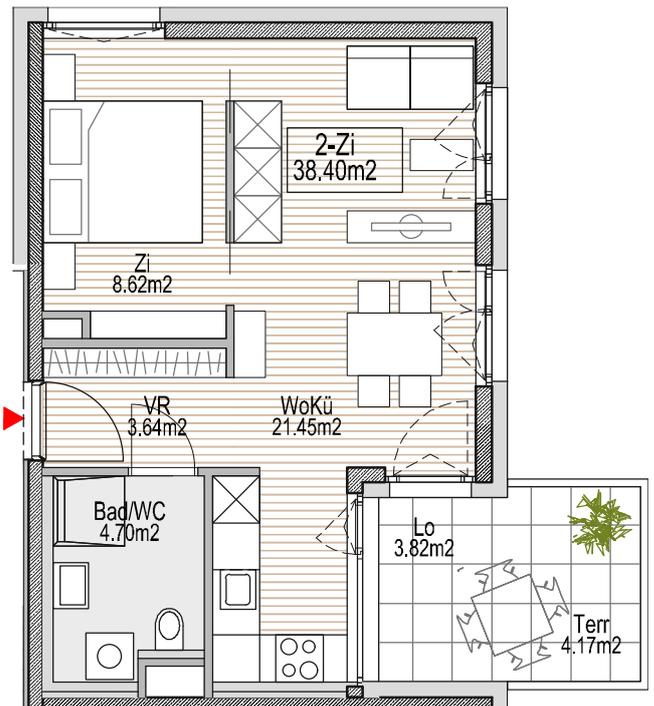
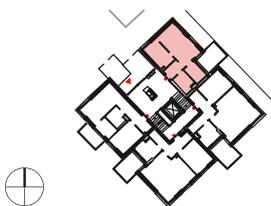


NO



NW

SW



## HAUS 2, Top 3 (EG)

Wohnfläche 54.24 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 4.17 m<sup>2</sup>  
 Loggia 3.82 m<sup>2</sup>

SO



NO



NW

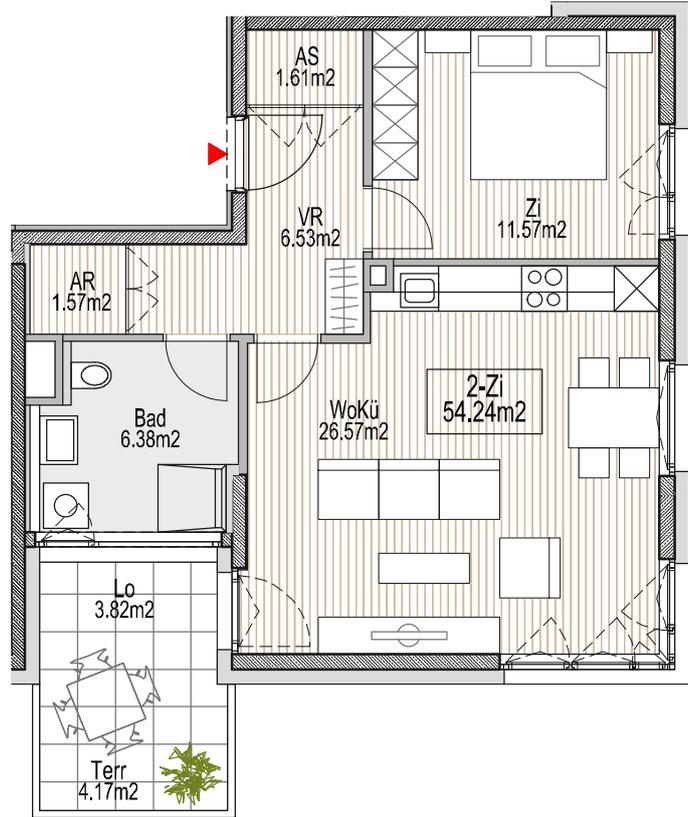


SW



NW

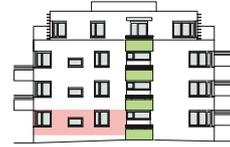
SW



## HAUS 2, Top 4 (EG)

Wohnfläche 53.95 m<sup>2</sup>  
 Balkon 4.17 m<sup>2</sup>  
 Loggia 3.82 m<sup>2</sup>

SO



NO



NW

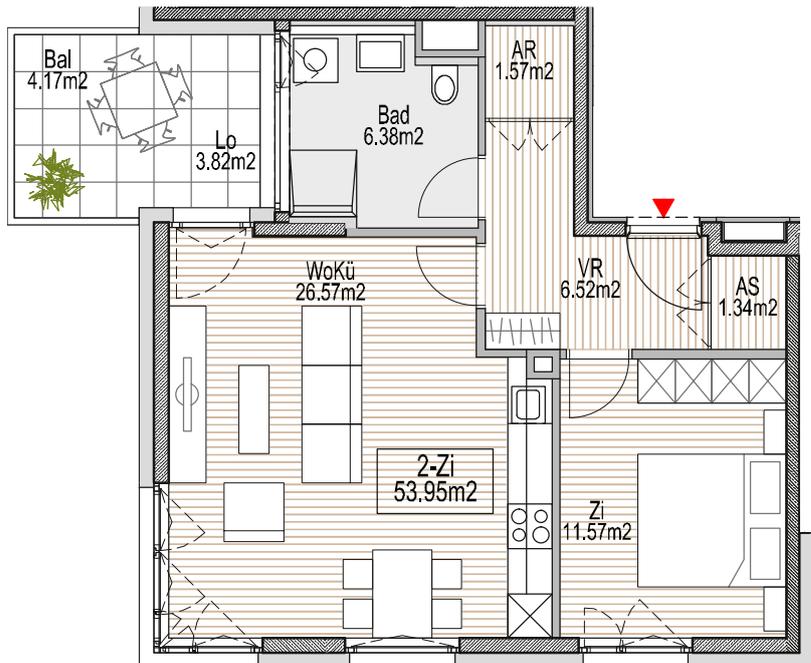


SW



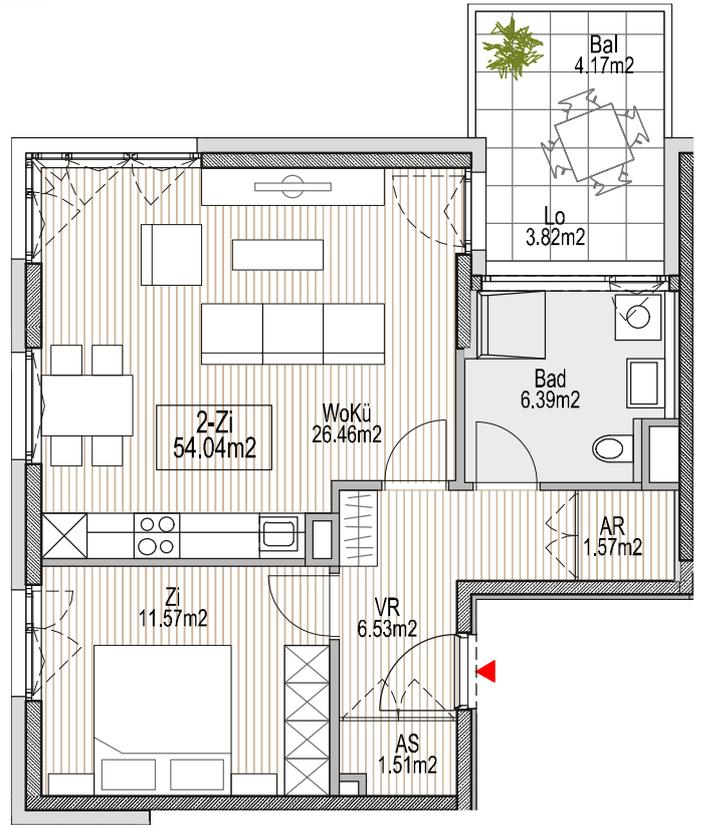
NW

SW



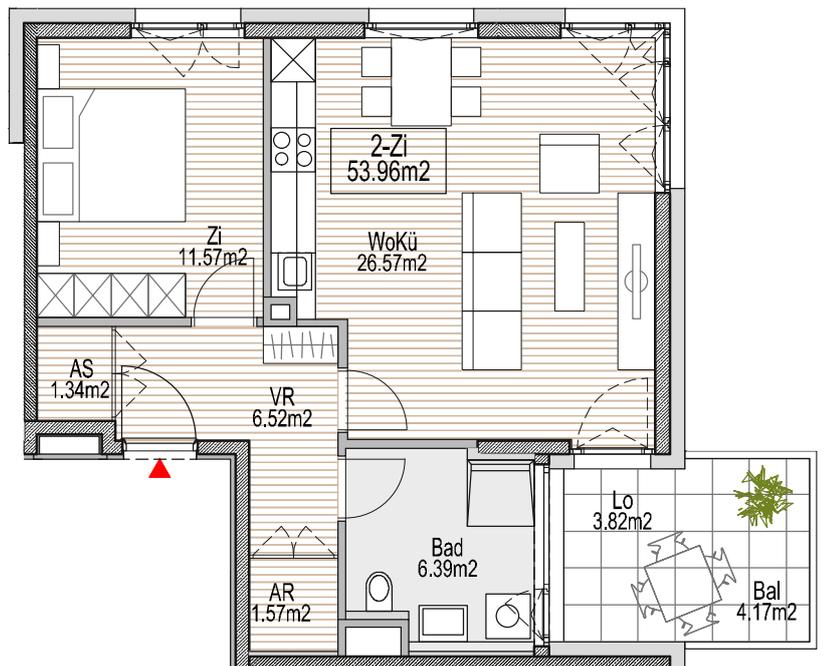
## HAUS 2, Top 5 (1. OG), Top 9 (2. OG)

Wohnfläche	54.04 m <sup>2</sup>
Balkon	4.17 m <sup>2</sup>
Loggia	3.82 m <sup>2</sup>



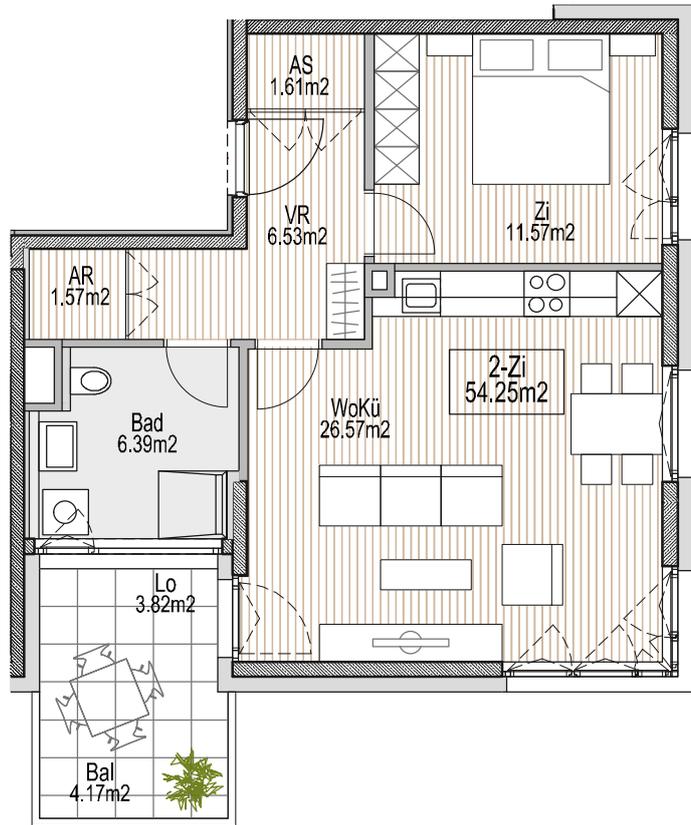
## HAUS 2, Top 6 (1. OG), Top 10 (2. OG), Top 14 (DG)

Wohnfläche	53.96 m <sup>2</sup>
Balkon	4.17 m <sup>2</sup>
Loggia	3.82 m <sup>2</sup>



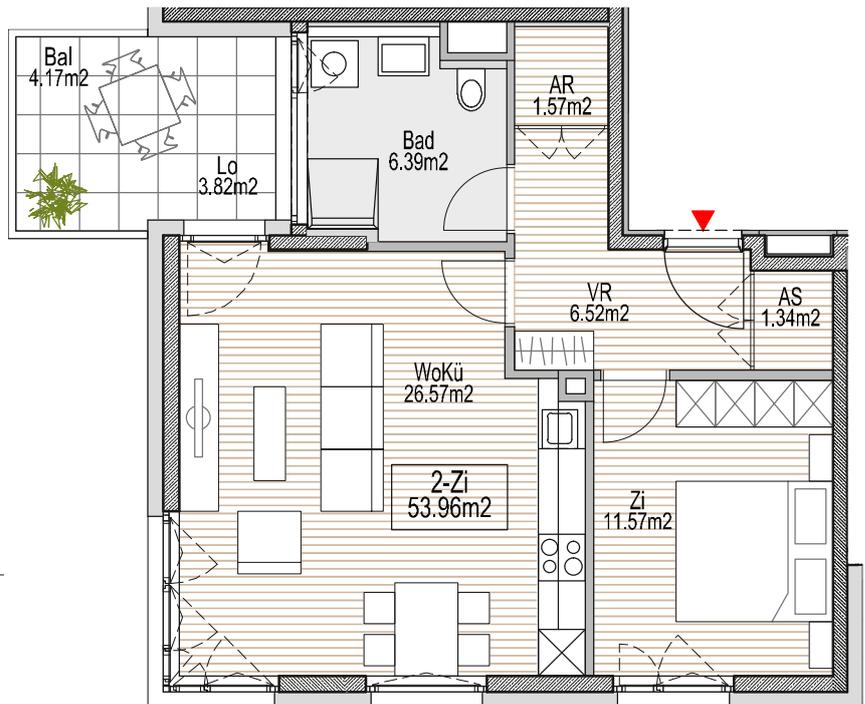
## HAUS 2, Top 7 (1. OG), Top 11 (2. OG)

Wohnfläche 54.25 m<sup>2</sup>  
 Balkon 4.17 m<sup>2</sup>  
 Loggia 3.82 m<sup>2</sup>



## HAUS 2, Top 8 (1. OG), Top 12 (2. OG)

Wohnfläche 53.96 m<sup>2</sup>  
 Balkon 4.17 m<sup>2</sup>  
 Loggia 3.82 m<sup>2</sup>

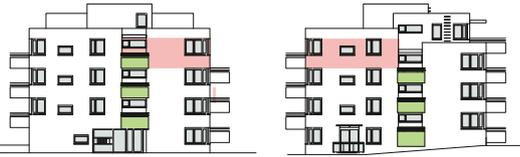


## HAUS 2, Top 13 (DG)

Wohnfläche 53.95 m<sup>2</sup>  
 Balkon 4.17 m<sup>2</sup>  
 Loggia 3.82 m<sup>2</sup>

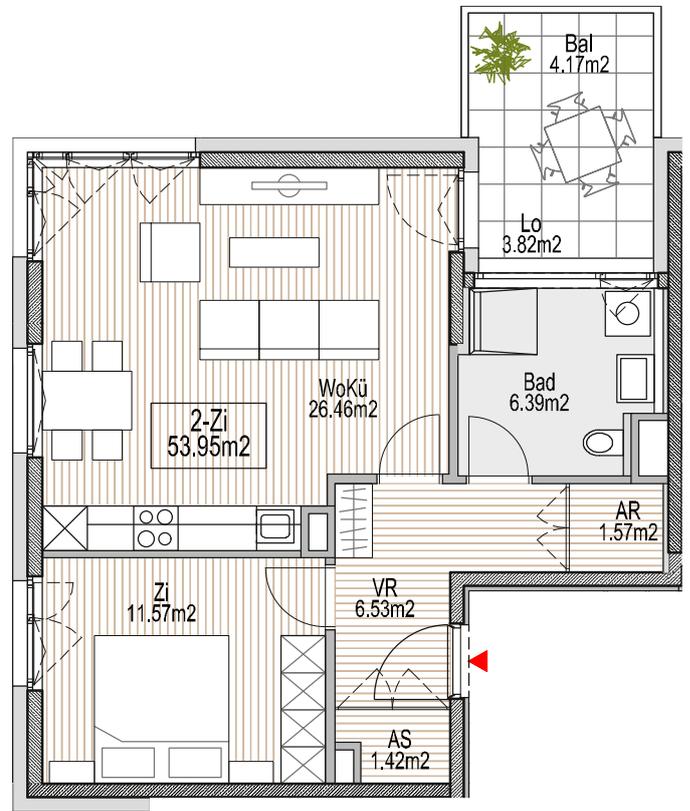
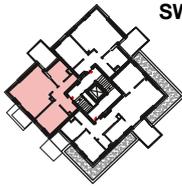
SO

NO



NW

SW

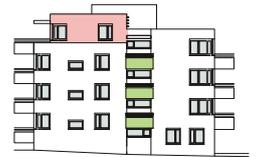
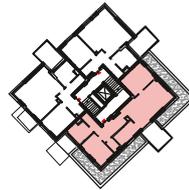


## HAUS 2, Top 15 (DG)

Wohnfläche 70.66 m<sup>2</sup>  
 Balkon 8.00 m<sup>2</sup>

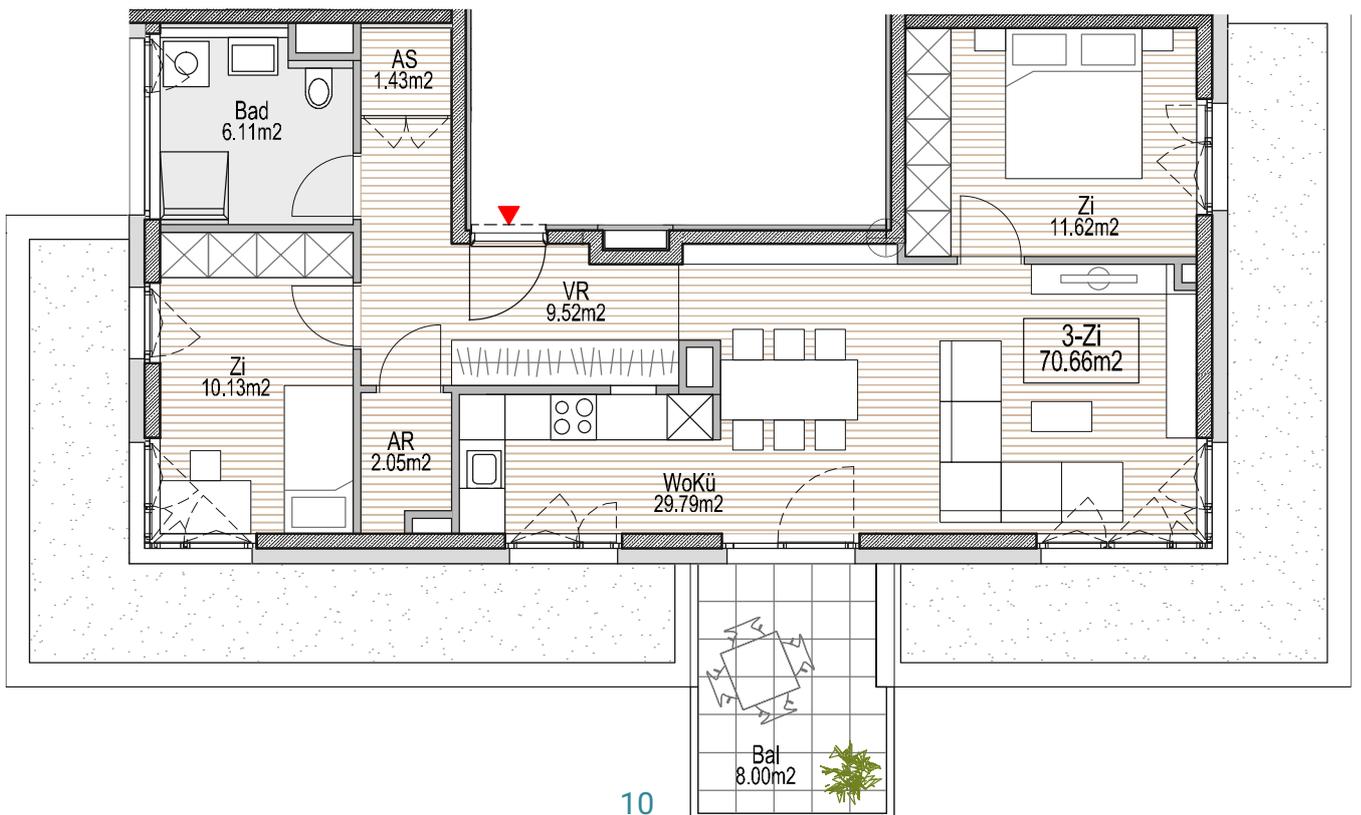
SO

NO



NW

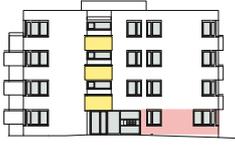
SW



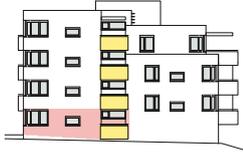
## HAUS 3, Top 1 (EG)

Wohnfläche 55.24 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 4.17 m<sup>2</sup>  
 Loggia 3.82 m<sup>2</sup>

SO

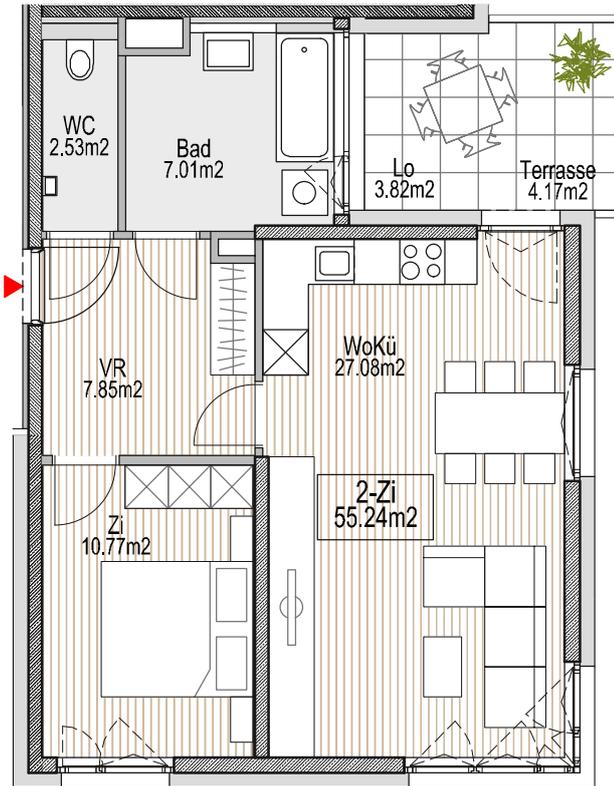
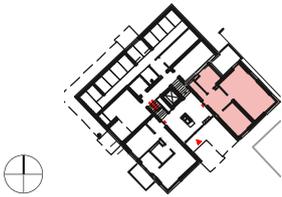


NO



NW

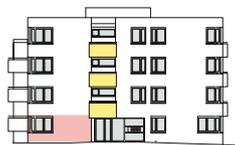
SW



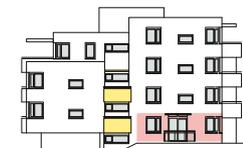
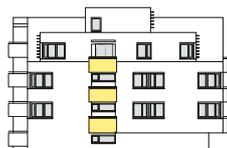
## HAUS 3, Top 2 (EG)

Wohnfläche 43.25 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 5.35 m<sup>2</sup>

SO

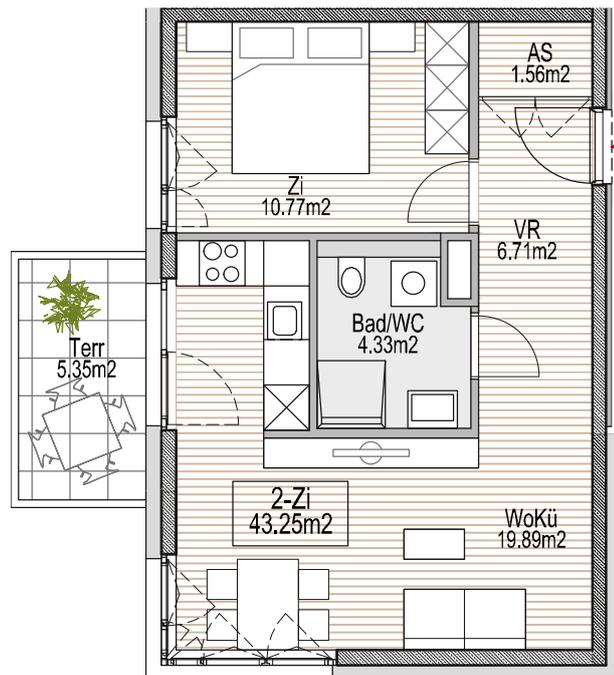
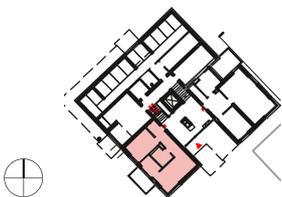


NO



NW

SW

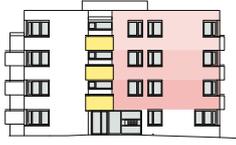




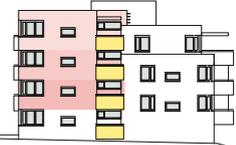
## HAUS 3, Top 5 (1. OG), Top 9 (2. OG)

Wohnfläche 73.86 m<sup>2</sup>  
 Balkon 4.17 m<sup>2</sup>  
 Loggia 3.82 m<sup>2</sup>

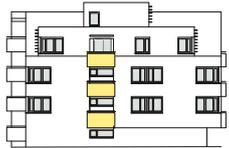
SO



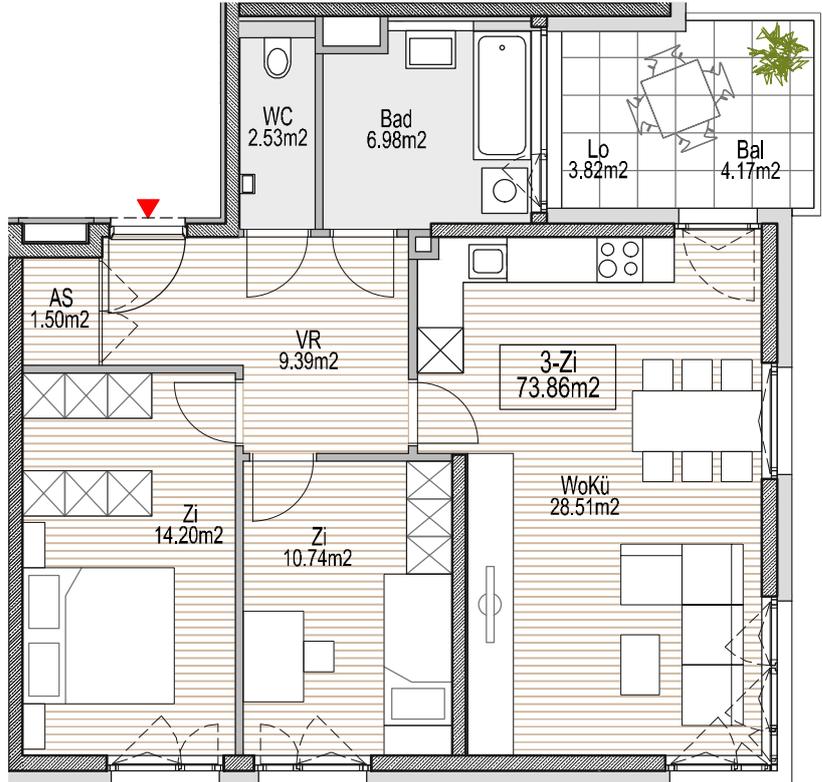
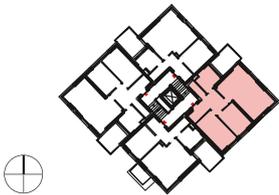
NO



NW



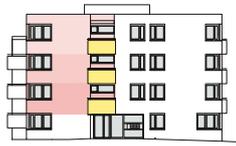
SW



## HAUS 3, Top 6 (1. OG), Top 10 (2. OG), Top 13 (DG)

Wohnfläche 54.16 m<sup>2</sup>  
 Balkon 4.17 m<sup>2</sup>  
 Loggia 3.82 m<sup>2</sup>

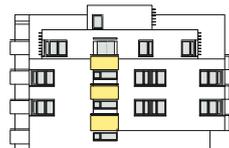
SO



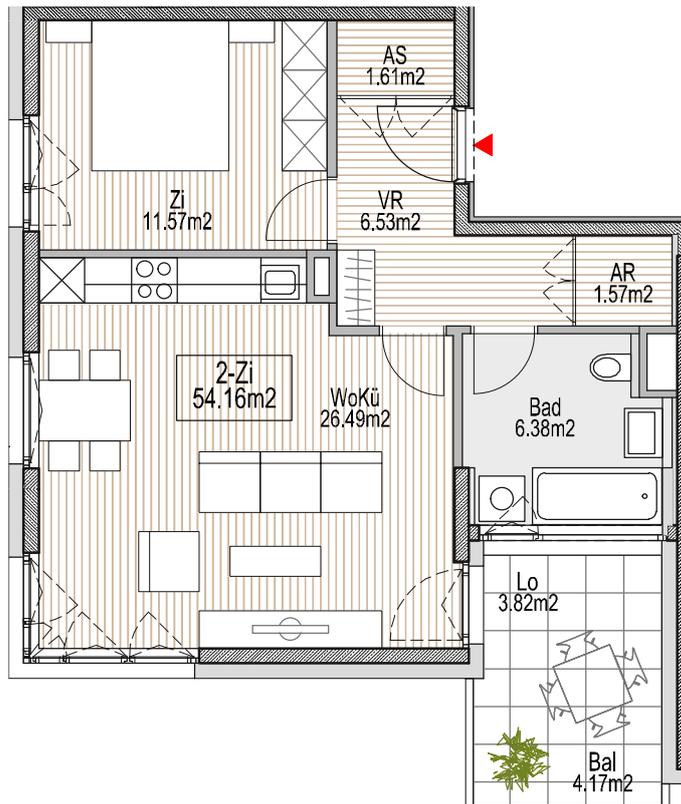
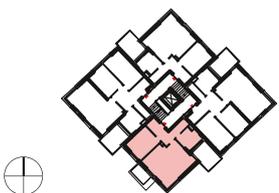
NO



NW



SW

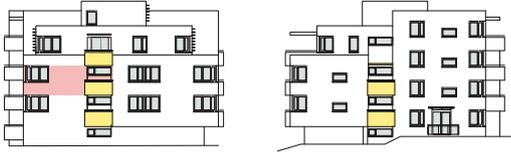
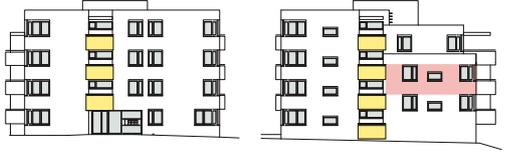


## HAUS 3, Top 8 (2. OG)

Wohnfläche 54.16 m<sup>2</sup>  
 Balkon 4.17 m<sup>2</sup>  
 Loggia 3.82 m<sup>2</sup>

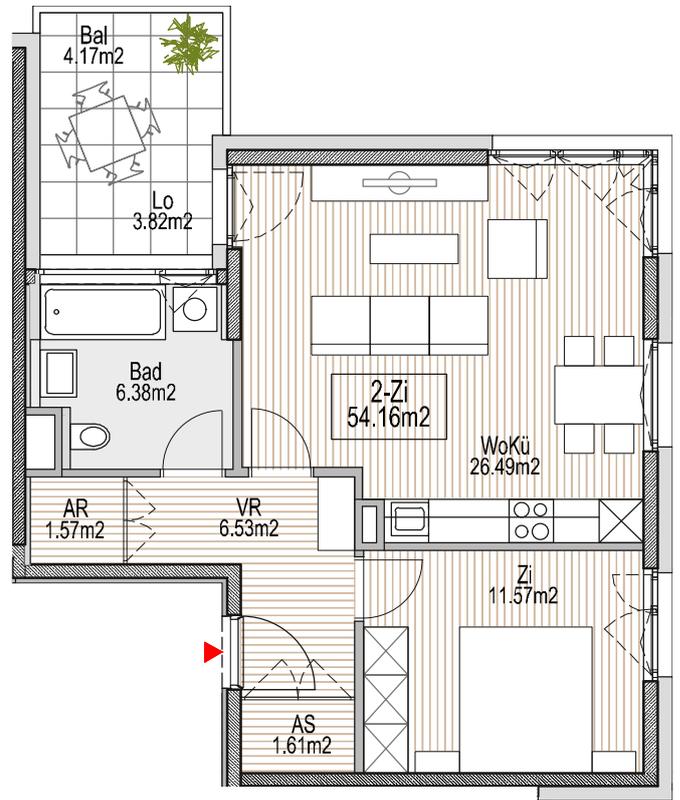
SO

NO



NW

SW

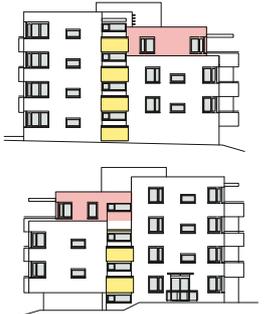
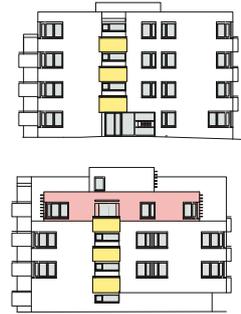
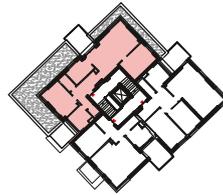


## HAUS 3, Top 11 (DG)

Wohnfläche 79.17 m<sup>2</sup>  
 Balkon 7.04 m<sup>2</sup>  
 Loggia 0.96 m<sup>2</sup>

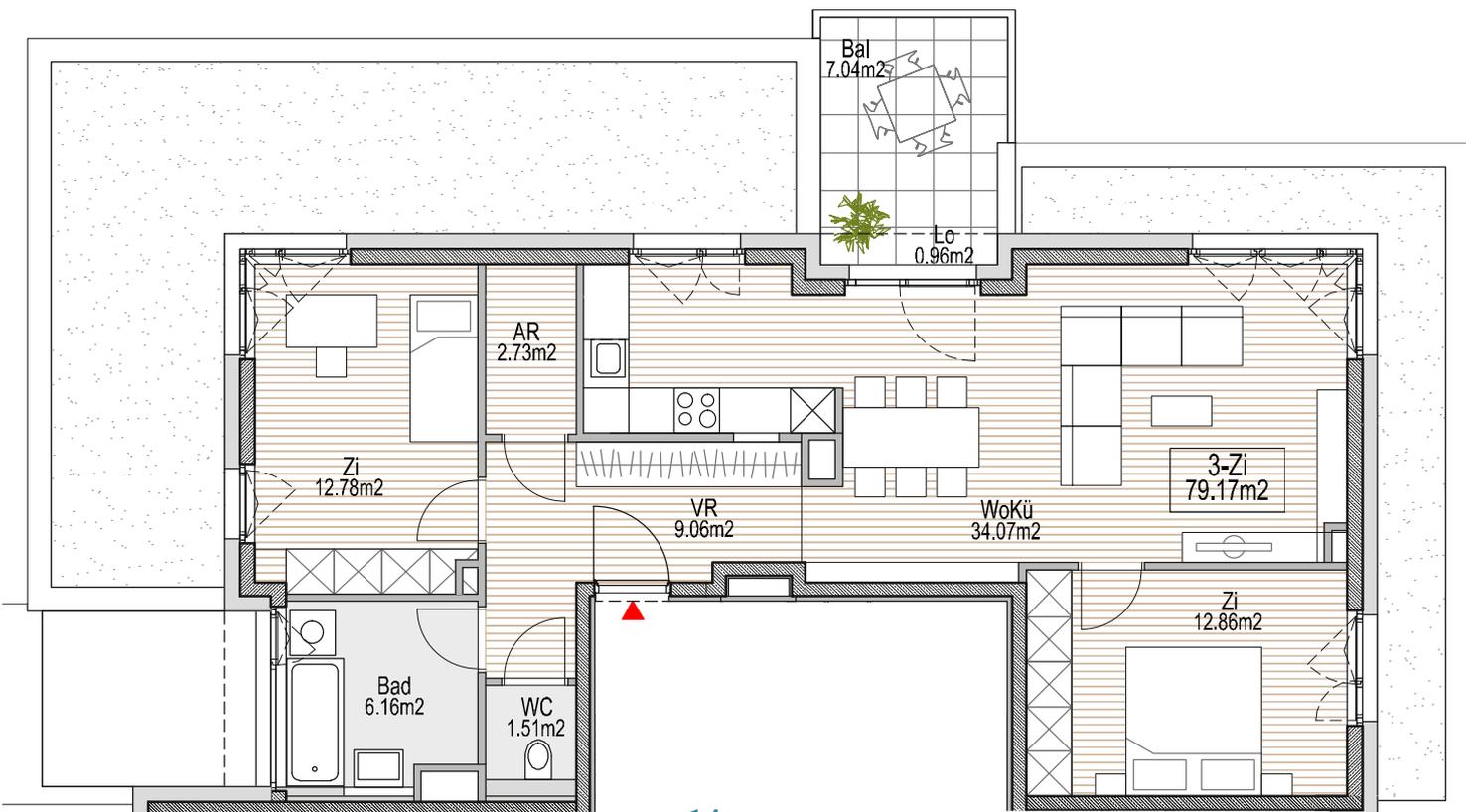
SO

NO



NW

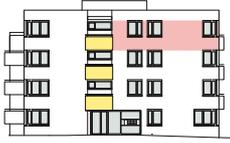
SW



## HAUS 3, Top 12 (DG)

Wohnfläche 73.86 m<sup>2</sup>  
Balkon 7.04 m<sup>2</sup>  
Loggia 0.96 m<sup>2</sup>

SO



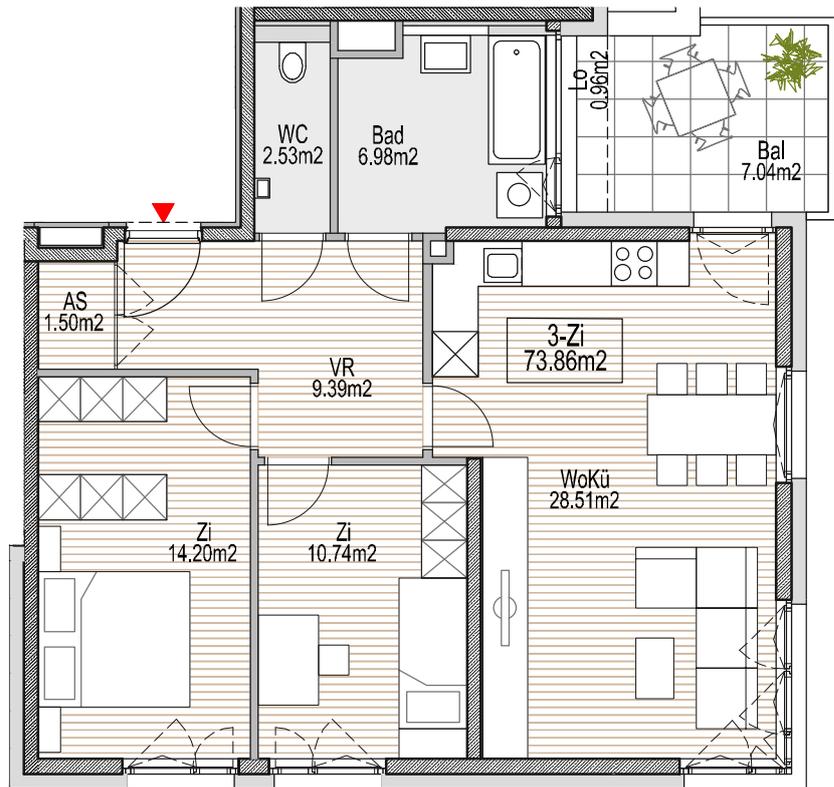
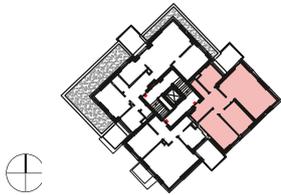
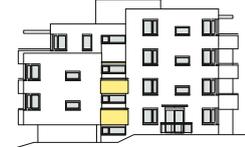
NO



NW



SW



# 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> *)	Miete netto	Betriebs- kosten VZ	Heizkosten VZ	Netto-Vorschreibung	USt.	Euro	Baukosten- beitrag
Würfelspielstraße Haus 2	EG	1	43,25		5,35	43,25	277,00	90,00	54,00	421,00	47,67	<b>468,67</b>	2.061,30
		2	38,39	3,82	4,17	42,21	270,00	88,00	48,00	406,00	45,57	<b>451,57</b>	2.011,70
		3	54,24	3,82	4,17	58,06	372,00	121,00	68,00	561,00	63,13	<b>624,13</b>	2.767,10
		4	53,95	3,82	4,17	57,77	370,00	120,00	67,00	557,00	62,63	<b>619,63</b>	2.753,30
	1. OG	5	54,04	3,82	4,17	57,86	371,00	121,00	68,00	560,00	63,03	<b>623,03</b>	2.757,60
		6	53,96	3,82	4,17	57,78	370,00	120,00	67,00	557,00	62,63	<b>619,63</b>	2.753,70
		7	54,25	3,82	4,17	58,07	372,00	121,00	68,00	561,00	63,13	<b>624,13</b>	2.767,60
		8	53,96	3,82	4,17	57,78	370,00	120,00	67,00	557,00	62,63	<b>619,63</b>	2.753,70
	2. OG	9	54,04	3,82	4,17	57,86	371,00	121,00	68,00	560,00	63,03	<b>623,03</b>	2.757,60
		10	53,96	3,82	4,17	57,78	370,00	120,00	67,00	557,00	62,63	<b>619,63</b>	2.753,70
		11	54,25	3,82	4,17	58,07	372,00	121,00	68,00	561,00	63,13	<b>624,13</b>	2.767,60
		12	53,96	3,82	4,17	57,78	370,00	120,00	67,00	557,00	62,63	<b>619,63</b>	2.753,70
	DG	13	53,95	3,82	4,17	57,77	370,00	120,00	67,00	557,00	62,63	<b>619,63</b>	2.753,30
		14	53,96	3,82	4,17	57,78	370,00	120,00	67,00	557,00	62,63	<b>619,63</b>	2.753,70
		15	70,66		8,00	70,66	453,00	147,00	88,00	688,00	77,88	<b>765,88</b>	3.367,60
Würfelspielstraße Haus 3	EG	1	55,24	3,82	4,17	59,06	378,00	123,00	69,00	570,00	64,13	<b>634,13</b>	2.814,80
		2	43,25		5,35	43,25	277,00	90,00	54,00	421,00	47,67	<b>468,67</b>	2.061,30
	1. OG	3	73,86	3,82	4,17	77,68	498,00	162,00	92,00	752,00	84,71	<b>836,71</b>	3.702,20
		4	54,23	3,82	4,17	58,05	372,00	121,00	68,00	561,00	63,13	<b>624,13</b>	2.766,60
		5	73,86	3,82	4,17	77,68	498,00	162,00	92,00	752,00	84,71	<b>836,71</b>	3.702,20
		6	54,15	3,82	4,17	57,97	371,00	121,00	68,00	560,00	63,03	<b>623,03</b>	2.762,80
	2. OG	7	73,86	3,82	4,17	77,68	498,00	162,00	92,00	752,00	84,71	<b>836,71</b>	3.702,20
		8	54,15	3,82	4,17	57,97	371,00	121,00	68,00	560,00	63,03	<b>623,03</b>	2.762,80
		9	73,86	3,82	4,17	77,68	498,00	162,00	92,00	752,00	84,71	<b>836,71</b>	3.702,20
		10	54,15	3,82	4,17	57,97	371,00	121,00	68,00	560,00	63,03	<b>623,03</b>	2.762,80
	DG	11	79,16	0,96	7,04	80,12	513,00	167,00	99,00	779,00	88,12	<b>867,12</b>	3.818,50
		12	73,86	0,96	7,04	74,82	479,00	156,00	92,00	727,00	82,20	<b>809,20</b>	3.565,90
		13	54,15	3,82	4,17	57,97	371,00	121,00	68,00	560,00	63,03	<b>623,03</b>	2.762,50
Je Abstellplatz im Freien inkl. 20% MWSt.											<b>30,00</b>	0,00	

In Kooperation mit ...



Je Wohnung ist verpflichtend ein Abstellplatz zu mieten.

\*) m<sup>2</sup> laut Polierplanung Stand 18.5.2022, Änderungen möglich

Berechnung der obigen Beträge gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz von Land OÖ Förderungsdarlehen laut Einreichung: Laufzeit 37 Jahre, 44 % der Baukosten. gemäß Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993, (interne Info: LGBl.Nr. 6/1993 i.d.g.F., in Verbindung mit der Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019, LGBl.Nr. 77/2021) Sonderförderung Land OÖ "Sonderwohnbauprogramm 2022" 13 % der Baukosten Allgemeine Sparkasse Oberösterreich AG - Anpassung halbjährlich; 16 % der Baukosten Eigenmittel GSG: 25 % 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 5. 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 wärmegeklämmt
- Flachdachkonstruktion mit Bitumeneindeckung, bekies

## Technik:

- Die Wärmeversorgung erfolgt über das Netz der Nahwärme – ortseigene Hackschnitzel-Heizung.
- 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 wärmegeklämmt Wohnungeingangstür, einbruchhemmend, Beschläge in Edelstahl, Sicherheits-Zusatzschloss, Stahlumfassungszarge mit Bodenanschlag
- Kunststoff-Fensterkonstruktion mit Dreh-Kipp-Beschlag und Wärmeschutzverglasung, U-Werte lt. Energieausweis
- Fensterlüfter im Wohnraum und den Schlafräumen
- 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
- Abstellplätze im Freien – siehe Lageplan

## Außenanlagen:

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

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

