



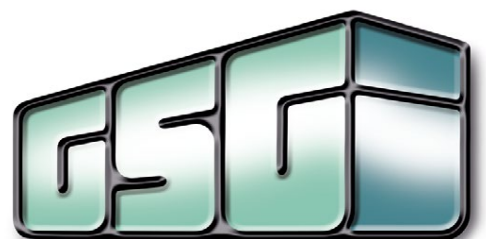
Ohlsdorf

Wohnen im Zentrum

schlüsselfertig

17 Mietwohnungen

mit nachträglicher Kaufoption/
Sofortkauf möglich



Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft

www.gsg-wohnen.at
Ihr kompetenter Partner in Wohnungsfragen

Wohnen im **Salzkammergut**

Für die Menschen in der Region.

mia2 ARCHITEKTUR ZT GmbH
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker
Lederergasse 24, 4020 Linz
www.mia2.at

Heizwärmebedarf
HWB_{SK} 36,4
f_{GEE} 0,72



© by GSG – alle Rechte vorbehalten, Änderungen vorbehalten

Ohlsdorf, Wohnen im Zentrum

Die 17 Mietwohnungen mit nachträglicher Kaufoption (Sofortkauf möglich) können barrierefrei mit einem Personenaufzug erreicht werden. Jede Wohneinheit verfügt über einen Balkon bzw. im Erdgeschoss über eine Terrasse und hat einen zugeordneten Tiefgaragenabstellplatz. Unser Wohnensemble zeichnet sich durch eine klare, moderne Architektur aus. Eine gute Grundausstattung rundet das Komplettpaket ab.

Im Erdgeschoss des Wohnhauses wird ein Geschäftslokal samt Terrasse und einer Einlagerungsmöglichkeit im Keller entstehen.



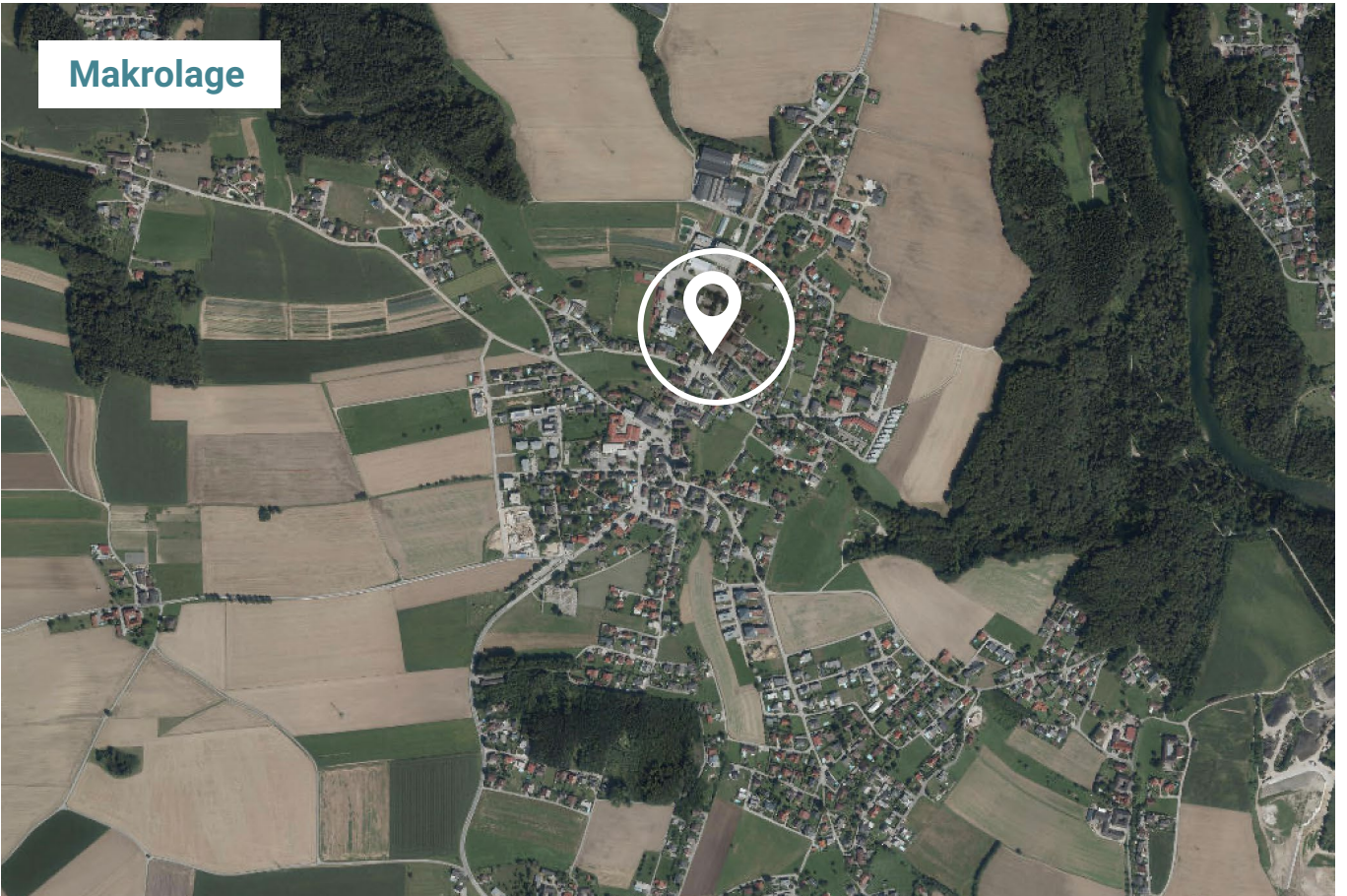
Baubeginn: **Frühjahr 2022**

Fertigstellung: **Herbst 2023**

Die zentrale Lage der Gemeinde in der Nähe der Stadt Gmunden sowie des Traunsees bietet ideale Ausflugsziele zum Wandern. Die nächsten Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten sind direkt im Ort auffindbar. Durch die nahe Anbindung an die Autobahnauffahrt Laakirchen können die Städte Linz und Salzburg einfach erreicht werden.

Die Gemeinnützigkeit der GSG garantiert ein sicheres zu Hause mit leistbaren Mieten. Das Modell der Miete mit nachträglicher Kaufoption ermöglicht es, die Häuser mit wenig Startkapital nach 5 Jahren zu kaufen und somit Eigentum zu begründen.

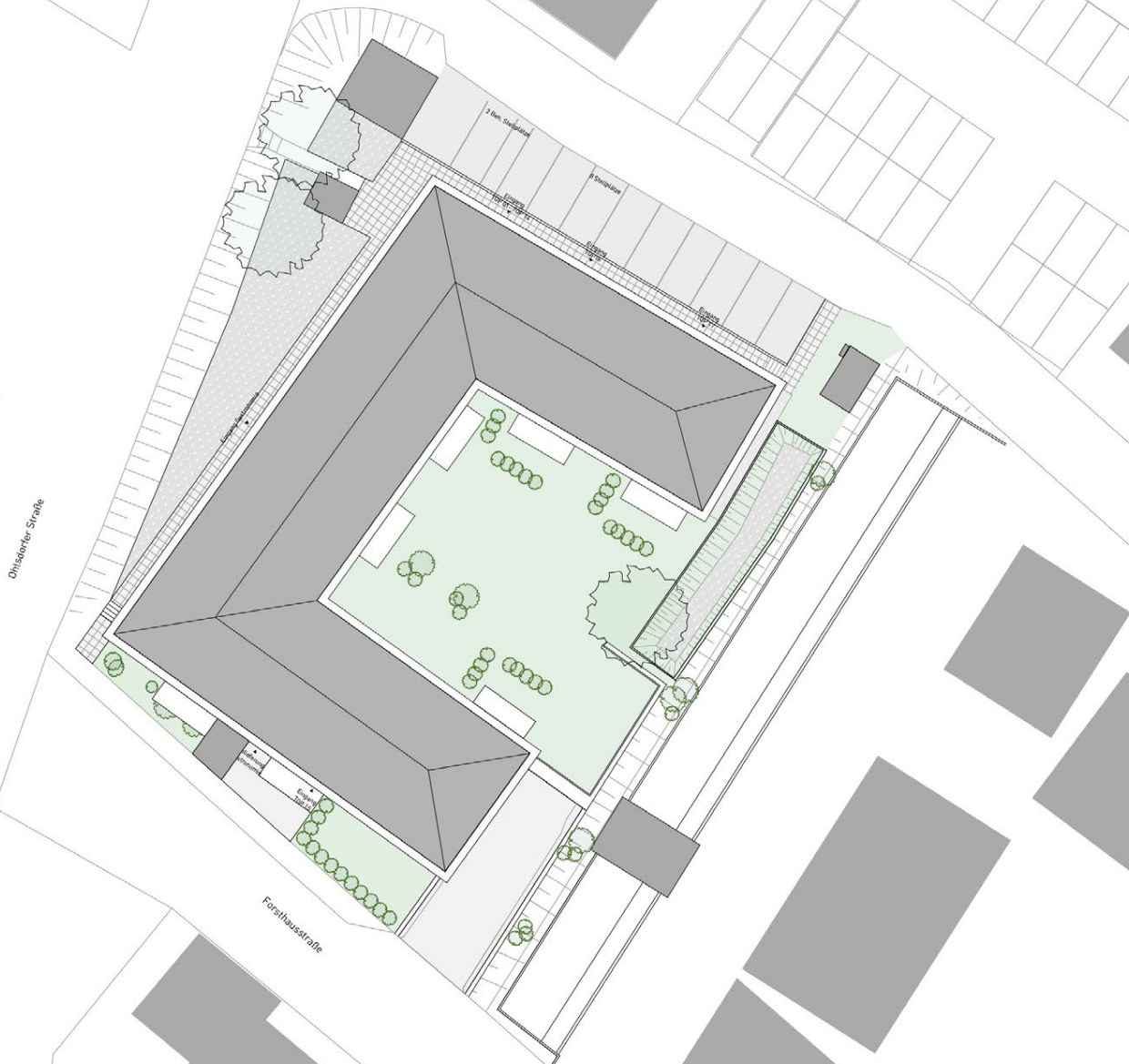
Makrolage



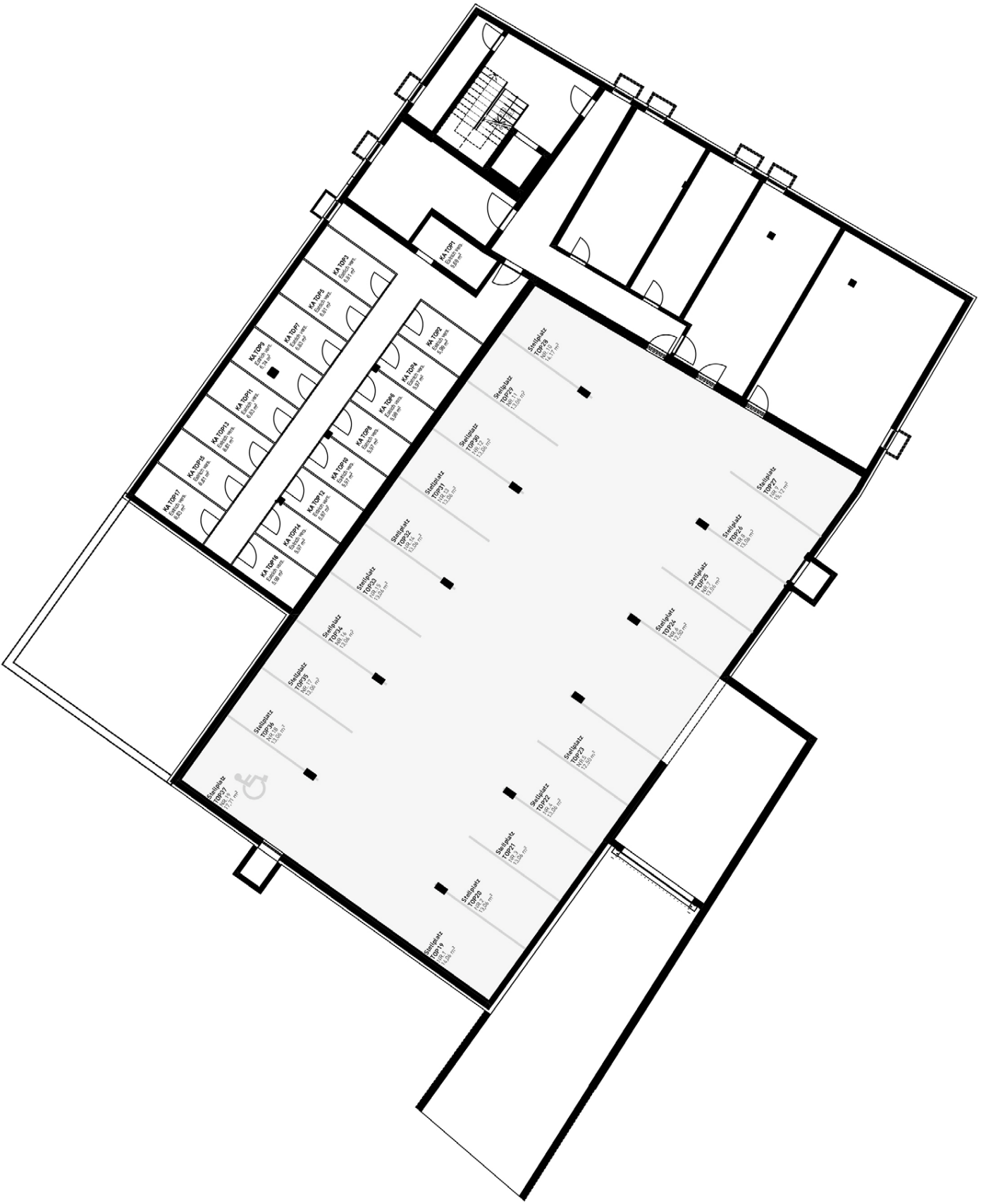
Mikrolage



Lageplan



Tiefgarage

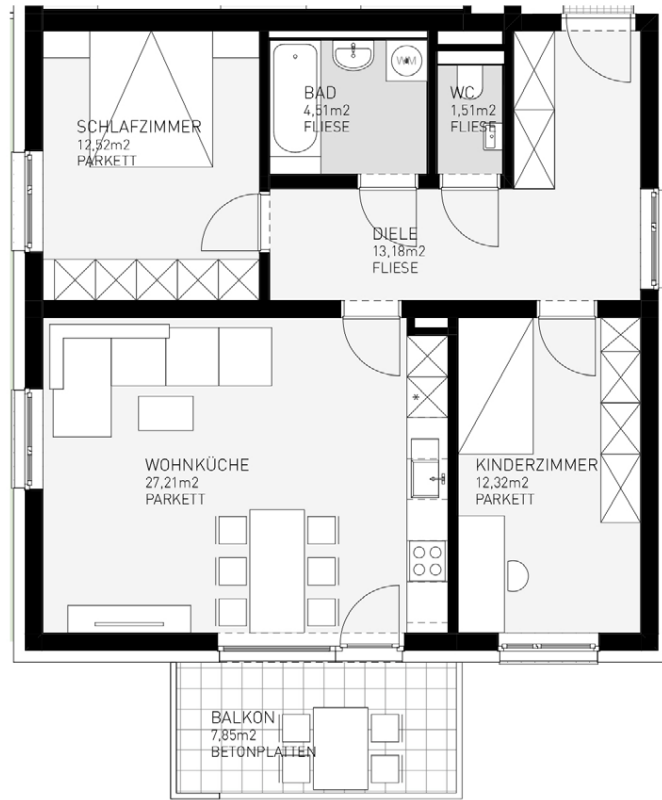
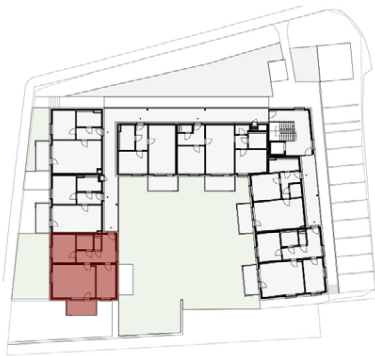


TOP 01 (1.OG)

Wohnfläche: 71,25 m²
Balkon: 7,85 m²
Einlagerung (KG): 5,69 m²
GESAMT: 84,79 m²

TOP 08 (2.OG)

Wohnfläche: 71,25 m²
Balkon: 7,85 m²
Einlagerung (KG): 5,97 m²
GESAMT: 85,07 m²

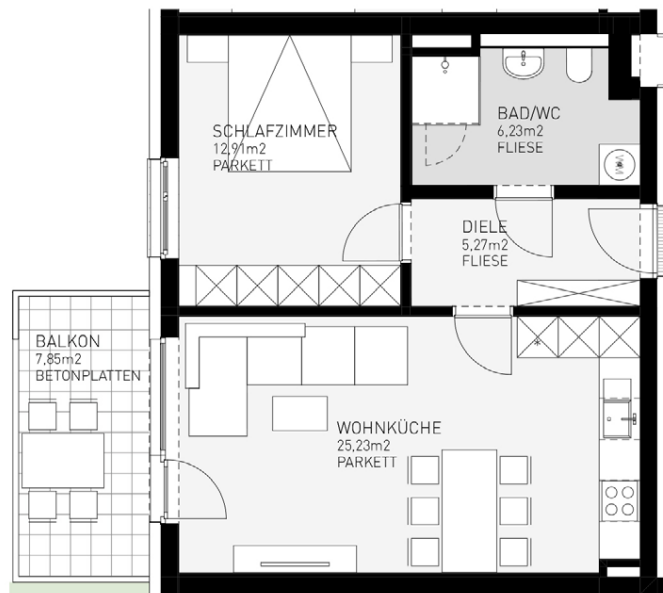
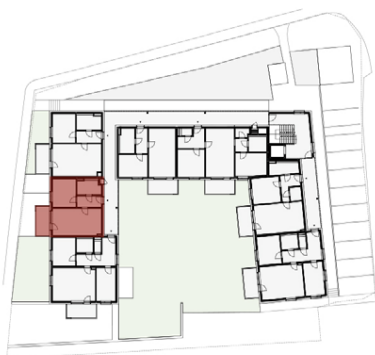


TOP 02 (1.OG)

Wohnfläche: 49,64 m²
Balkon: 7,85 m²
Einlagerung (KG): 5,99 m²
GESAMT: 63,48 m²

TOP 09 (2.OG)

Wohnfläche: 49,64 m²
Balkon: 7,85 m²
Einlagerung (KG): 6,74 m²
GESAMT: 64,23 m²

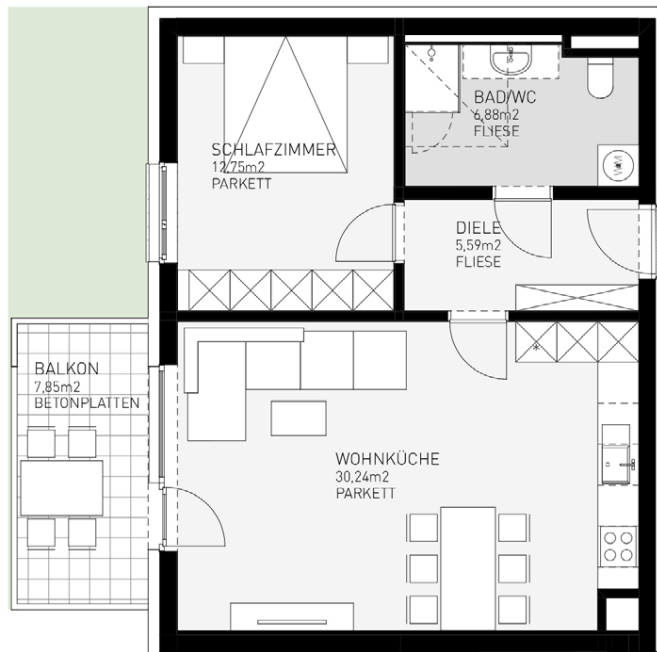
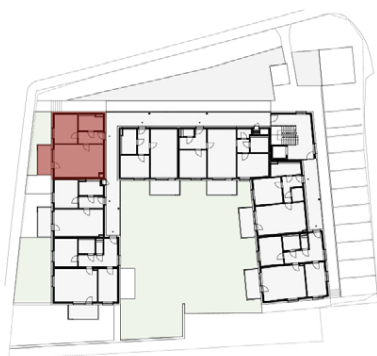


TOP 03 (1.OG)

Wohnfläche: 55,46 m²
Balkon: 7,85 m²
Einlagerung (KG): 6,81 m²
GESAMT: 70,12 m²

TOP 10 (2.OG)

Wohnfläche: 55,46 m²
Balkon: 7,85 m²
Einlagerung (KG): 5,97 m²
GESAMT: 69,28 m²

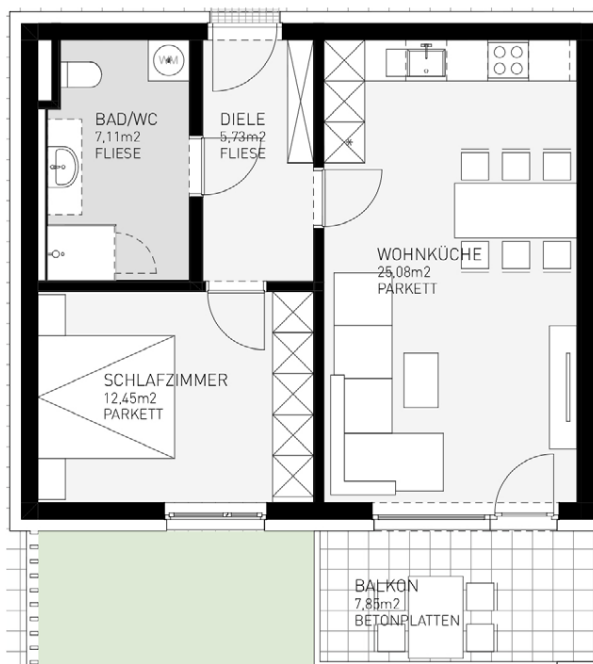
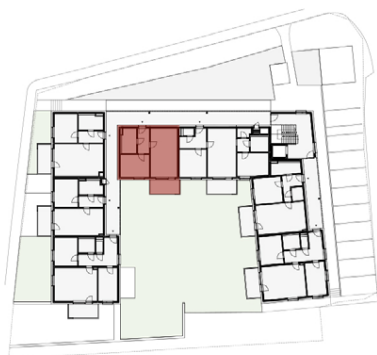


TOP 04 (1.OG)

Wohnfläche: 50,37 m²
Balkon: 7,85 m²
Einlagerung (KG): 5,97 m²
GESAMT: 64,19 m²

TOP 11 (2.OG)

Wohnfläche: 50,37 m²
Balkon: 7,85 m²
Einlagerung (KG): 6,83 m²
GESAMT: 65,05 m²

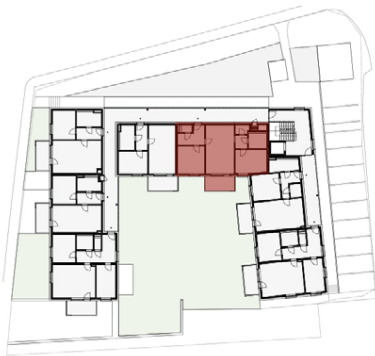


TOP 05 (1.OG)

Wohnfläche: 75,35 m²
Balkon: 7,85 m²
Einlagerung (KG): 6,81 m²
GESAMT: 90,01 m²

TOP 12 (2.OG)

Wohnfläche: 75,35 m²
Balkon: 7,85 m²
Einlagerung (KG): 5,97 m²
GESAMT: 89,17 m²

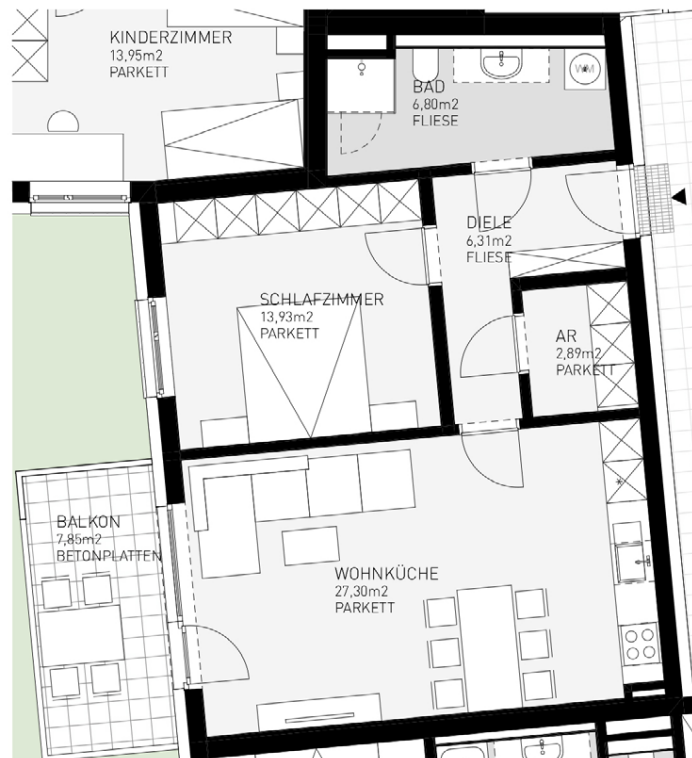
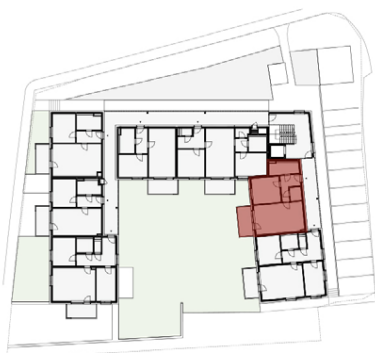


TOP 06 (1.OG)

Wohnfläche: 57,23 m²
Balkon: 7,85 m²
Einlagerung (KG): 5,99 m²
GESAMT: 71,07 m²

TOP 13 (2.OG)

Wohnfläche: 57,23 m²
Balkon: 7,85 m²
Einlagerung (KG): 6,81 m²
GESAMT: 71,89 m²

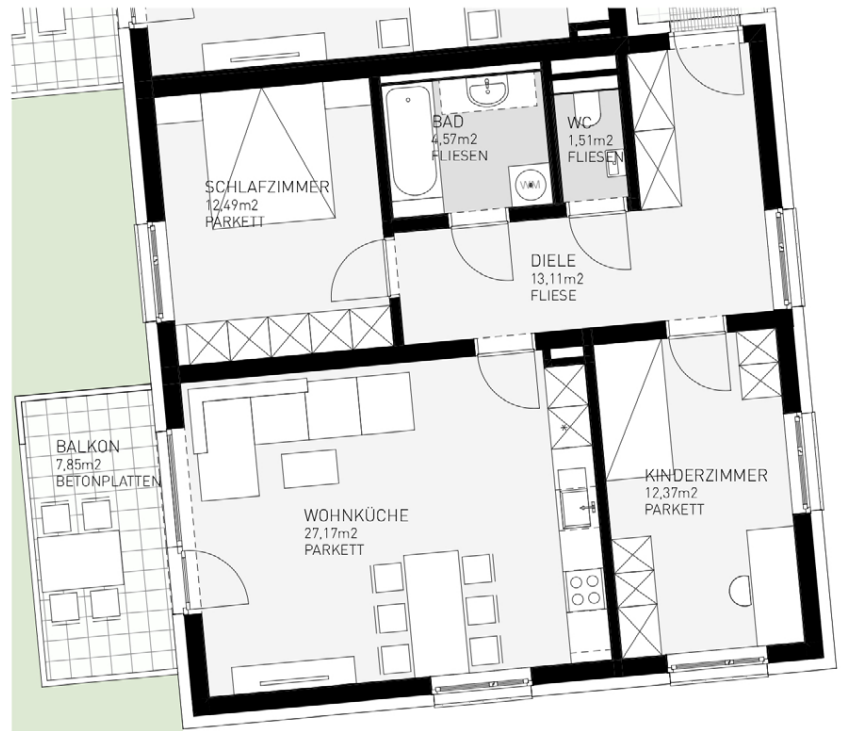
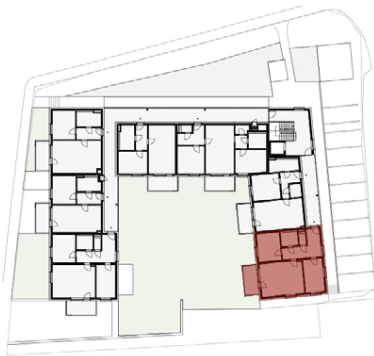


TOP 07 (1.OG)

Wohnfläche: 71,22 m²
 Balkon: 7,85 m²
 Einlagerung (KG): 6,83 m²
 GESAMT: 85,90 m²

TOP 14 (2.OG)

Wohnfläche: 71,22 m²
 Balkon: 7,85 m²
 Einlagerung (KG): 5,97 m²
 GESAMT: 85,04 m²



TOP 15 (EG)

Wohnfläche: 104,20 m²
 Terrasse: 7,85 m²
 Einlagerung (KG): 6,81 m²
 GESAMT: 118,86 m²



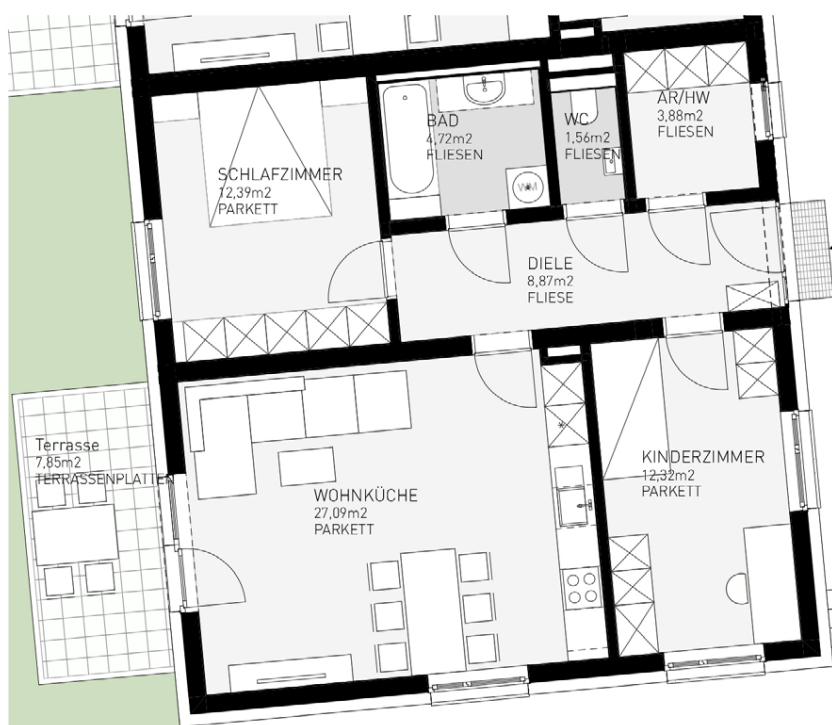
TOP 16 (EG)

Wohnfläche: 63,29 m²
Terrasse: 7,85 m²
Einlagerung (KG): 5,99 m²
GESAMT: 77,13 m²



TOP 17 (EG)

Wohnfläche: 70,83 m²
Terrasse: 7,85 m²
Einlagerung (KG): 6,83 m²
GESAMT: 85,51 m²



Kalkulation

Stock	Wo.Nr.	m ² Wohnung	m ² Terrasse/ Balkon	Nutzfl. m ² *)	Nutzwert	Miete netto	Heizkosten VZ	Betriebs- kosten VZ	Netto-Vorschreibung	USt.	Euro	Mietkauf Baukosten- beitrag	Grundkosten- beitrag	Sofortkauf- preis
1. OG	1	71,25	7,85	71,25	74	717,00	83,00	77,00	877,00	96,73	973,73	10.803,90	5.184,80	294.930,00
	2	49,64	7,85	49,64	50	500,00	56,00	54,00	610,00	67,33	677,33	7.527,10	3.612,30	205.478,00
	3	55,46	7,85	55,46	55	558,00	62,00	60,00	680,00	75,04	755,04	8.409,60	4.035,80	229.568,00
	4	50,37	7,85	50,37	50	507,00	56,00	55,00	618,00	68,24	686,24	7.637,80	3.665,40	208.499,00
	5	75,35	7,85	75,35	75	758,00	84,00	82,00	924,00	102,01	1.026,01	11.425,60	5.483,20	311.899,00
	6	57,23	7,85	57,23	57	576,00	64,00	62,00	702,00	77,47	779,47	8.678,00	4.164,60	236.894,00
	7	71,22	7,85	71,22	74	717,00	83,00	77,00	877,00	96,73	973,73	10.799,40	5.182,70	294.804,00
2. OG	8	71,25	7,85	71,25	74	717,00	83,00	77,00	877,00	96,73	973,73	10.803,90	5.184,80	294.930,00
	9	49,64	7,85	49,64	50	500,00	56,00	54,00	610,00	67,33	677,33	7.527,10	3.612,30	205.478,00
	10	55,46	7,85	55,46	55	558,00	62,00	60,00	680,00	75,04	755,04	8.409,60	4.035,80	229.568,00
	11	50,37	7,85	50,37	50	507,00	56,00	55,00	618,00	68,24	686,24	7.637,80	3.665,40	208.499,00
	12	75,35	7,85	75,35	75	758,00	84,00	82,00	924,00	102,01	1.026,01	11.425,60	5.483,20	311.899,00
	13	57,23	7,85	57,23	57	576,00	64,00	62,00	702,00	77,47	779,47	8.678,00	4.164,60	236.894,00
	14	71,22	7,85	71,22	74	717,00	83,00	77,00	877,00	96,73	973,73	10.799,40	5.182,70	294.804,00
EG	15	104,20	7,85	104,20	102	1.049,00	114,00	113,00	1.276,00	140,85	1.416,85	15.800,20	7.582,60	431.319,00
	16	63,29	7,85	63,29	61	637,00	68,00	69,00	774,00	85,48	859,48	9.596,90	4.605,60	261.979,00
	17	70,83	7,85	70,83	70	713,00	78,00	77,00	868,00	95,82	963,82	10.740,10	5.154,20	293.188,00
Je Tiefgaragenstellplatz inkl. 20% MWSt.											95,00	995,00	25.317,00	

Wir schaffen
mehr Wert.



Hypo OÖ – Filiale Vöcklabruck
Mag. Brigitte Aigenbauer
brigitte.aigenbauer@hypo-ooe.at

Je Wohnung ist verpflichtend ein Tiefgaragenstellplatz zu mieten/kaufen.

Berechnung der obigen Beträge gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
HYPO OÖ Landesbank – Anpassung halbjährlich; 63 % der Baukosten

Eigenmittel Mieter: 5 % der Baukosten

Eigenmittel GSG: 32 % der Baukosten

Die endgültige Miete wird nach Endabrechnung 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 7.6.2022

Ausstattungsbeschreibung

Konstruktion:

- Fundamente bzw. Fundamentplatte in Stahlbeton nach statischer Erfordernis
- Außenwände Keller aus Stahlbeton
- Außenwände als Ziegelmauern, außen mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen und verputzt, innen mit Innenputz
- Massive Geschoßdecken aus Stahlbeton
- Wohnungstrennwände aus Stahlbeton bzw. Schallschutzmauerwerk, einseitig mit Vorsatzschale
- Innenwände Ziegel- und Trockenbauwände
- Stiegenläufe massiv aus Stahlbeton, Oberfläche mit Fliesenbelag
- Oberste Decke als Massivdecke, hoch wärmegeklämmt
- Dachkonstruktion zimmermannsmäßige Konstruktion mit Blecheindeckung.

Technik:

- Die Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über das Nahwärmenetz der Gemeinde Ohlsdorf
- Die Wärmeabgabe erfolgt in allen Räumen über eine Fußbodenheizung
- In den Wohnungen sind die Wohnräume und die Schlafzimmer mit dezentralen Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.
- Lift

Ausstattung:

- Wärmegeklämmt Wohnungseingangstür, einbruchhemmend, Beschläge in Edelstahl, Sicherheitsschloss
- Kunststofffenster-Konstruktionen mit Dreh-Kipp-Beschlag und Wärmeschutzverglasung, U-Werte lt. Energieausweis
- Innenfensterbänke aus beschichteten Holzwerkstoffplatten, weiß
- Außenfensterbänke aus Aluminium
- Parkettbelag in den Aufenthaltsräumen in Eiche, mit dazu passenden Sesselleisten
- Keramischer Fliesenbelag im Bad und WC, Garderobe, Abstellraum und Küchenbereich (teilweise), mit dazu passendem Sockel.
- Keramische Wandfliesen, weiß, im Bad bis Zargenoberkante und im WC bis ca. 1,50 m Höhe, darüber weiß gemalt
- Vollbautürblätter in weiß, teilweise mit Glasausschnitt, Beschläge in Edelstahl
- Stahlzargen lackiert mit Gummidichtungsgeinlage
- Wände und Decken weiß gemalt

Sanitärausstattung:

- alle Sanitärgegenstände in Keramik, weiß, sind Markenfabrikate
- Badezimmer mit Badewanne, Badewannenarmatur verchromt mit Brauseset, Waschbecken mit Einhandmischer, Badezimmerheizkörper, Waschgeräte-Einbausiphon für Waschmaschine mit integriertem Kaltwasseranschluss
- Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und 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 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.

Keller:

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

Außenanlagen:

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

Änderungen vorbehalten

Das zeichnet uns aus ...

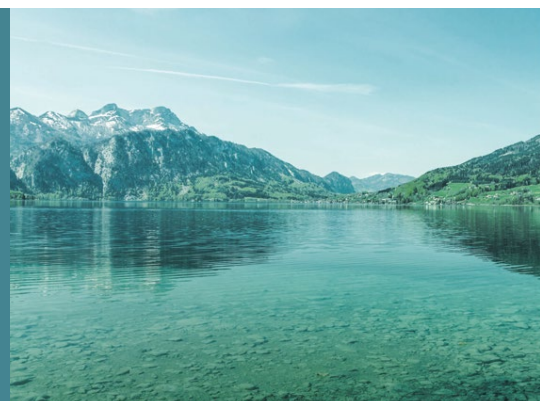
- 1.** Ganzheitliches Immobilienmanagement
- 2.** Sicherheit des Kapitals durch die Gemeinnützigkeit
- 3.** Langfristige Sicherung von Wert und Ertrag der Immobilien
- 4.** Jährliche Prüfung des Unternehmens durch den Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen
- 5.** Reaktionsgarantie auf gesetzliche und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

Firmenbuchnummer: FN 94451 z, Landesgericht Wels
© by GSG – alle Rechte vorbehalten, Änderungen vorbehalten



www.gsg-wohnen.at



Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft

